

## **Note de synthèse**

de la délibération relative à l'approbation du projet de P.L.U. révisé

-----

- Réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)..... p 2
  
- Réponses aux observations de la commission d'enquête.....p 15
  
- Synthèse des évolutions du dossier du P.L.U., depuis son arrêt jusqu'à son approbation.....p 53

Thèmes	Observations et demandes
<p><b>Production de logements et mixité sociale</b></p>	<p>Des règles de taux minimal de logements locatifs sociaux (LLS) par opération ou de bonus accordés mériteraient d'être introduites sur les secteurs centraux de la ville. Cette règle est particulièrement justifiée dans les secteurs de densification le long du tracé du TCSP.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b>  <i>De par les mesures prises en matière de densification le long des lignes TCSP et autres, la Ville sera en mesure d'assurer ses obligations sans avoir recours à ces dispositifs.</i></p>
<p><b>Etat initial de l'environnement : qualité du diagnostic</b></p>	<p>L'état initial est incomplet notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les ZAC Saut du Lièvre et Georges Besse 2 n'ont pas fait l'objet d'études naturalistes et de ce fait, l'état initial est incomplet, fragmenté, peu lisible et non contextualisé. Il ne présente pas de synthèse hiérarchisée des enjeux écologiques présents sur la ville.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>les deux études naturalistes n'étaient pas mentionnées dans le rapport de présentation parce qu'elles sont anciennes et la Z.A.C. du Saut du Lièvre est pratiquement terminée. Cependant pour répondre à la demande, elles sont ajoutées dans l'état initial de l'environnement et il est procédé à la réalisation d'une synthèse hiérarchisée des enjeux écologiques sur la ville.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Erreurs d'appréciation de la fonctionnalité des milieux naturels : il n'y a pas de continuité écologique terrestre fonctionnelle traversant Nîmes du nord au sud. Ainsi la mention qui en est faite dans le plan de la "diagonale verte", "la trame ouest" ou les "3 Valats" est à supprimer.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>en effet, les continuités entre le Nord et le Sud de la Ville sont avant tout paysagères, les mentions relatives aux continuités écologiques fonctionnelles seront donc supprimées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le rapport de présentation.</i></p>
<p><b>Analyse des impacts du PLU sur la biodiversité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'estimation des surfaces naturelles ou agricoles perdues n'est pas présentée, que ce soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- par destruction brute due à l'artificialisation des sols,</li> <li>- par l'altération des habitats d'espèces par effet de distance aux aménagements.</li> </ul>                     la question de perte de fonctionnalité des milieux n'est pas abordée.                 </li> <li>✓ Seuls les impacts de certains projets (zones d'activités, logements) sont évoqués. Rien n'est mentionné sur d'autres activités : carrières, parc photovoltaïque ou contournement routiers nord et ouest. Lorsque l'analyse des incidences est conduite sur un secteur, elle est réduite à une simple appréciation qualitative.</li> </ul> <p><b>Demande</b> ⇒ Considérant que l'analyse des effets cumulés du PLU n'est pas satisfaisante, elle doit être complétée.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>les effets cumulés des projets du parc photovoltaïque des Lauzières, de la rocade Nord et du contournement Ouest sont retranscrits dans le rapport de présentation.</i></p> <p><b>NATURA 2000</b>  <b>ZPS Camp des Garrigues et ZPS Gorges du Gardon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte que sur les zones Natura 2000 présentes sur la commune alors que l'article L.414-4 du code de l'environnement mentionne que cette évaluation porte sur toute zone N 2000 susceptible d'être impactée par le plan.</li> </ul> <p><b>Demandes à réaliser impérativement avant approbation :</b>          ⇒ Justification de l'absence d'incidences du PLU sur la ZPS du camp des garrigues.          ⇒ Evaluation des incidences du PLU sur la ZPS des gorges du Gardon à produire.</p>

	<p><b>Réponse apportée par la commune</b> : L'analyse des incidences du P.L.U. sur les ZPS (Zone de Protection Spéciale) Camp des Garrigues et Gorges du Gardon sont reportées dans le rapport de présentation.</p> <p><b>ZPS Costières nîmoises</b></p> <p>✓ L'analyse des incidences du projet du PLU sur la ZPS ne doit pas être conduite d'une part sur le seul zonage ZPS directement concerné mais il est nécessaire de l'étendre à la ZPS des Costières nîmoises car ce sont les mêmes populations d'outardes canepetières concernées et d'autre part il est nécessaire d'envisager les incidences du projet communal dans son ensemble : Grézan 5 et Mas Lombard.</p> <p><b>Demande</b> ⇒ l'absence d'incidences du PLU sur cette ZPS n'est pas justifiée ni recevable !</p> <p><b>L'évaluation des incidences Natura 2000 est incomplète et elle doit être complétée.</b></p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : Pour Grézan 5, la réponse de Nîmes Métropole est le retrait de ce projet sur cette zone I AU, par conséquent cette zone disparaît au profit de la zone agricole (A).</p>
<b>Zones NT</b>	<p><b>Demande</b> : de prendre en compte l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : l'avis de la commission est pris en compte voir ci-après CDPENAF.</p>
<b>Secteur NMa</b>	<p><b>Demande</b> : de classer en zone UM le secteur jouxtant l'aéroport et le carré des officiers.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : ces deux zones militaires étant urbanisées, elles sont reclassées logiquement en UM.</p>
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<p><b>Demande</b> : en zone inondable, d'interdire les bassins entourés de merlons et les bassins endigués en remblais.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : le préambule relatif à la réglementation des eaux pluviales du règlement va être corrigé en conséquence.</p>
<b>XV AU ZAC La Citadelle</b>	<p><b>Demande</b> : d'interdire les constructions de toute nature dans le secteur XV AUbv.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : ce secteur destiné à recevoir des espaces libres et des bassins de rétention des eaux pluviales n'accepte aucune construction, la mention en sera faite à l'article 1 (types d'occupation interdits) du règlement de la zone.</p>
<b>Contournement Ouest de Nîmes</b>	<p><b>Demande</b> : d'intégrer ce périmètre dans le PLU.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : le périmètre de la rocade Ouest a donné lieu à un nouvel arrêté préfectoral de prise en considération de ce projet qui nous a été transmis après l'arrêt du P.L.U., le précédent arrêté étant arrivé à expiration. La Ville va intégrer le nouveau fuseau d'étude sur les planches graphiques du P.L.U.</p>
<b>Site des Lauzières Parc photovoltaïque UG</b>	<p><b>Demande</b> : de déclasser le site en UG pour la zone N indiquée</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : compte tenu du projet de parc photovoltaïque accordé sur ce site anciennement classé en IV AU, le choix du classement en zone UG dans le cadre de la révision est maintenu.</p>
<b>X AU ZAC du Mas d'Escattes</b>	<p><b>Demande</b> : de classer les secteurs X AUa et X AUb en zone naturelle N qui serait éventuellement indiquée pour X AUb car susceptible de recevoir des équipements publics existants ou en cours de réalisation</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : il est prévu de clôturer cette Z.A.C. lors de la prochaine modification du P.L.U., les différents secteurs seront reclassés à cette occasion soit en zone agricole, naturelle ou en zone constructible.</p>
<b>SDAGE</b>	<p><b>Demande</b> : le SDAGE RMC du 21 12 2015 étant en vigueur, faire référence au SDAGE et justifier la prise en compte des 9 orientations fondamentales du document.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : la justification de la prise en compte des 9 orientations du SDAGE est réalisée et les objectifs de la qualité des eaux souterraines sont actualisés en conséquence et viennent compléter l'état initial de l'environnement.</p>

	<b>Prise en compte du risque inondation</b>
<b>Risque érosion de berge</b>	<p><b>Demande :</b> de création d'une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique répertorié en zones A et N et à adapter en zone U et Nh afin de prendre en compte cet aléa</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> le choix a été de créer cette bande inconstructible sur l'ensemble des cours d'eau et des fossés cadastrés situés au sud du Vistre et sur une courte distance pour les cadereaux avant qu'ils se jettent dans le Vistre. Pour les cadereaux, ils se situent la plupart du temps en zone calcaire peu concernée par le risque d'érosion ou encore ils bénéficient de DUP afin d'artificialiser les cadereaux ce qui exclut également ce risque.</p>
	<b>Autres servitudes</b>
<b>Plan global des servitudes</b>	<p><b>Plan global des servitudes Nord et Sud : illisible</b></p> <p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à retravailler, compléter et mettre à jour notamment PT1 et PT2,</li> <li>- faire figurer cartographiquement les sites classés : terrasses de la Tour Magne ; et inscrits : jardin et quai de la Fontaine ; centre historique.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> l'ensemble des servitudes est repris cela donne lieu à plusieurs cartes afin de gagner en lisibilité.</p>
<b>Lignes HT et THT</b>	<p><b>Demande :</b> pour les lignes 63 et 225 KV d'instaurer des bandes de 60 m de zones de prudence pour les établissements sensibles et les habitations.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> cette demande a été prise en compte, les zones de prudence sont inscrites graphiquement en fonction de la nature des lignes 225 Kv ou 63 Kv et des différents ouvrages : lignes aériennes ou câbles souterrains..., dans ces zones l'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite par le règlement des zones concernées.</p>
<b>AS1 BRL</b>	<p><b>Demande :</b> d'annexer les 2 DUP au PLU + Rapport hydrogéologique au PLU</p> <p>① prise G 5 sur le canal BRL (DVP du 12 octobre 2011) ainsi que du ② captage de Vallonguette.</p> <p>③ prise Nîmes Ouest sur le canal BRL fait l'objet d'un rapport hydrogéologique (février 2008).</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> les 2 DUP seront annexées dans les servitudes d'utilité publique et le rapport hydrogéologique sera intégré dans les annexes sanitaires.</p>
<b>Assainissement collectif</b>	<p>Approche succincte sur la capacité du système d'assainissement qui se base essentiellement sur le taux de charge organique actuelle (70 %) et ne tient pas compte de la part du réseau unitaire</p> <p><b>Demande :</b> préciser la charge hydraulique sur les équipements d'assainissement.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> les éléments de Nîmes Métropole sur ce sujet sont intégrés dans le rapport de présentation.</p>
<b>Sites pollués</b>	<p><b>Inventaire des sites pollués</b></p> <p>La réglementation des zones correspondant aux sites référencés sur BASOL et contenant des sols pollués doit être en cohérence avec le plan de gestion arrêté et les évaluations des risques correspondantes : notamment pour le terrain au sud de la gare de Nîmes.</p> <p><b>Demande :</b> les servitudes et/ou restrictions d'usage doivent être clairement identifiés et cartographiés.</p> <p>Dans ces zones, les prescriptions liées au mode d'occupation des sols autorisés seront à rappeler au niveau des annexes sanitaires.</p> <p>Dans l'attente des conclusions de l'étude sur la zone du CEAC – SNCF, il convient d'interdire toute occupation autre que celles liées à l'activité industrielle ou au technicentre.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> nous avons reçu de l'Etat le SIS (Secteur d'Information sur les Sols) concernant 4 sites pollués, La Ville va intégrer ces contraintes dans le règlement des 4 zones concernées ainsi que dans le préambule et le rapport de présentation sera complété.</p>

	<p><b>Qualité de l'air, déplacement et mobilités actives</b>  L'analyse des nuisances atmosphériques limite de façon trop restrictive les phénomènes de pollution aux pollutions photochimiques. Or, dans l'agglomération, il existe un problème préoccupant de pollution aux particules PM 10 et PM 2,5 liée à la circulation automobile.</p> <p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien articuler le P.L.U. et le PDU notamment les premières orientations du PDU intercommunal en cours,</li> <li>- Veiller à la bonne réalisation des équipements : problème de continuité des pistes cyclables, non prévision sur la ligne T1 du TCSP.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>l'articulation du P.L.U. avec les orientations du P.D.U. est réalisée dans le rapport de présentation.</i></p>
	<p><b>Demandes complémentaires</b></p>
	<p><b>1.</b> Calcul de la superficie des zones I AU  <b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>après le retrait de Grézan 5, les zones IAU comprennent désormais Maleroubine et Mas de Teste soit 22,9 ha.</i></p> <p><b>2.</b> Dénomination des sous-secteurs : Z.A.C. de la Citadelle XV AU : différents entre règlement et planches graphiques.  <b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>les dénominations ont été corrigées et sont désormais semblables.</i></p> <p><b>3.</b> Article 4 en zone A et N  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eau potable</b> : distinguer clairement l'alimentation en eau à partir du réseau public et du réseau privé.</li> <li>- <b>Assainissement</b> : caractérisation des eaux usées non domestiques, mieux rappeler la hiérarchie d'obligation de raccordement au réseau d'eau public et à défaut.</li> </ul> <b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>les corrections demandées sont apportées dans le règlement à l'article 4 pour l'ensemble des zones du P.L.U.</i></p> <p><b>4.</b> Réglementation aires de jeux et de sports ouvertes au public : à supprimer en milieu urbain.  <b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>dans les zones urbaines telles : III UB, IV UB, V UB, VI UB, UC et UD, les aires de jeux et de sports sont désormais autorisées.</i></p> <p><b>5.</b> Site Seveso : à localiser sur la carte.  <b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>il n'y a pas de site Seveso sur la commune.</i></p> <p><b>6.</b> Plantes allergènes à ajouter dans les zones du règlement sauf en A et N.  <b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>la recommandation de privilégier les essences non allergènes dans les espaces libres, les bassins de rétention est étendue à l'ensemble des zones du P.L.U. sauf les zones agricoles et naturelles.</i></p>

**En conclusion : avis favorable de l'Etat sous réserve de :**

- corriger et compléter l'état initial de l'environnement,
- d'intégrer l'évaluation des incidences du plan sur les sites Natura 2000,
- d'intégrer la justification de sa compatibilité avec le SDAGE.

**Recommandation** de prendre en compte les améliorations des différentes pièces du P.L.U.

**Réponses de la commune :** les réserves sont levées du fait des réponses et des compléments qui ont été apportés au projet de P.L.U., la plupart des recommandations ont été également prises en compte d'une manière globale, pour celles qui ne l'ont pas été nous avons pu le justifier.

## MRAE (Autorité environnementale)

Recommandations	
	<p><b>Principaux enjeux relevés par la MRAE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La protection et la disponibilité de la ressource en eau</li> <li>2) La prise en compte de la biodiversité, des milieux naturels et agricoles</li> <li>3) L'amélioration du cadre de vie par la lutte contre les nuisances sonores</li> <li>4) La prise en compte du risque inondation</li> </ol>
Consommation des espaces	
<b>Superficies ouvertes à l'urbanisation</b>	<p>Le calcul des superficies effectivement ouvertes à l'urbanisation semblent inférieures à 346 ha ⇒ la modération générale de la consommation d'espace est difficile à établir.</p> <p><b>Demande :</b> calculer avec précision la superficie totale à urbaniser et d'établir un tableau général fournissant le bilan des changements d'occupation des sols en termes de surfaces.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le calcul exact des superficies effectivement ouvertes à l'urbanisation a été refait, de plus il a été tenu compte du retrait de la zone de Grézan 5 de 22 ha qui est intervenu après l'enquête publique. Ce secteur était en zone I AU et il réintègre la zone agricole (A).</i></p>
Mesure d'évitement, de réduction et de compensation des incidences dommageables du PLU	
	<p><b>Demande :</b> d'évaluer les incidences résiduelles du PLU sur l'environnement pour chaque thématique environnementale, en indiquant pour chacune d'elles, le type et le degré de ces incidences résiduelles (nul, faible, moyen, fort ou très fort).</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>cette évaluation a été réalisée et vient compléter le rapport de présentation.</i></p>
Planches graphiques PLU	
	<p><b>Demande :</b> de produire un plan de zonage global reprenant l'ensemble des planches du PLU</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>cette demande a été satisfaite, la carte a été réalisée et elle a été jointe au dossier mis à l'enquête publique.</i></p>
Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.	
Protection et disponibilité de la ressource en eau	
<b>AS1 Prises sur BRL et Vallonguette</b>	<p><b>Protection de la ressource en eau</b></p> <p><b>Demande :</b> d'identifier tous les captages sur le plan de zonage et compléter le règlement du PLU pour qu'il renvoie aux prescriptions de protection les concernant selon les DUP ou les rapports hydrogéologiques.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>les captages et les contraintes qui en découlent sont inscrits en tant que servitudes d'utilité publiques dès lors qu'ils bénéficient d'une DUP, s'ils font l'objet du rapport d'un hydrogéologue ils apparaissent dans les annexes sanitaires.</i></p>

## Disponibilité de la ressource en eau

### Observations :

- Y aura-t-il un problème de couverture des besoins en eau de la population à l'échéance 2030 (passage de 27 à 39 communes ...) ?
- le rendement du réseau est de 69 % et des travaux sont prévus mais l'échéancier de ces travaux n'est pas produit par conséquent il y a impossibilité à évaluer les incidences sur la disponibilité de la ressource en eau.
- les besoins en eau selon les différents usages ne sont pas indiqués : domestiques, économiques, agricoles ou autres ⇒ à faire
- la subordination d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à la réalisation de réseaux d'eau potable ne dispense pas le PLU de produire des données exactes et actualisées sur la disponibilité présente et future de la ressource.

### Demande MRAE :

- De compléter l'état initial de l'environnement par l'analyse chiffrée de l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins communaux en eau à horizon 2030, au regard de l'augmentation prévue de la population dans la commune et dans l'agglomération nîmoise et au regard des différents usages de la ressource sur le territoire communal ;
- D'évaluer l'incidence du développement communal sur les bassins versants du Vistre et du Gardon en tenant compte du développement des communes situées dans ces mêmes bassins versants ;
- De préciser les travaux en cours ou à réaliser en vue d'améliorer le rendement du réseau d'eau potable, avec l'échéancier de ces travaux. Ces indications doivent servir à évaluer l'incidence de ces travaux sur la disponibilité de la ressource en eau à l'horizon 2030 ;
- D'expliquer dans quelle mesure la commune a effectivement choisi les secteurs de développement les plus favorables à une gestion quantitative et qualitative optimale de la ressource en eau ;
- De revoir l'évaluation des incidences du PLU sur la ressource en eau, les mesures d'évitement et les mesures de réduction d'impact, et éventuellement de compensation, à l'aune des compléments d'analyse produits, afin que le PLU démontre le caractère durable du développement qu'il induit.

**Réponse apportée par la commune :** *les justifications apportées par Nîmes Métropole ont permis de compléter le rapport de présentation, notamment le schéma directeur de Nîmes Métropole montre une adéquation entre besoin et ressource jusqu'en 2035 pour l'eau potable, l'évolution du rendement moyen du réseau d'eau potable s'améliore nettement au fil du temps pour progresser de 59 % en 2008 à 70,60 % en 2016. Quant au choix des secteurs de développement les plus favorables à une gestion qualitative et quantitative optimale de la ressource en eau potable, du fait de l'alimentation par une ressource unique sur la commune de Comps, le positionnement des aménagements a peu d'impact sur la ressource.*

## Prise en compte de la biodiversité, des milieux naturels, du patrimoine paysager et agricole

<b>Grézan 5</b>	<p><b>Grézan 5</b> : reptiles non identifiés ⇒ l'indication des enjeux est insuffisante.</p> <p><b>Demande :</b> D'approfondir l'évaluation environnementale par une caractérisation plus précise des enjeux et des incidences sur cette zone IAU Grézan 5, en vue de faire évoluer le projet communal, le cas échéant, par l'évitement des sensibilités fortes sur cette zone ou par la mise en place de mesures adaptées de réduction des incidences, voire de compensations.</p> <p><b>Observation :</b> l'incidence du projet sur le patrimoine paysager et agricole n'est pas suffisamment évaluée et la prise en compte de l'enjeu de valorisation de la plaine agricole n'est pas prise en considération de façon satisfaisante.</p> <p><b>Demande</b> de compléter le PLU par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des photos de l'entrée de ville, depuis des points de vue proches et éloignés, permettant d'apprécier correctement les enjeux paysagers de l'aménagement de cette zone,</li> <li>- l'explication, sur le fondement des photos réalisées, des enjeux paysagers de réhabilitation des zones dégradées et de valorisation de la zone agricole,</li> <li>- des photomontages mettant en scène la zone de projet depuis des points de vue proches et éloignés, afin d'évaluer si les mesures proposées sont pertinentes,</li> <li>- la réévaluation des incidences de ce projet sur le patrimoine paysager et agricole à l'aide des compléments d'analyse produits.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le projet de Grézan 5 (zone I AU) est retiré par la Communauté d'agglomération qui est le porteur du projet. La suppression des mentions relatives à Grézan 5 sont répercutées dans les différentes pièces du P.L.U. : le PADD, Les OAP sectorielles, et dans le rapport de présentation.</i></p>
	<p><b>Demande :</b></p> <p>Compléter les parties consacrées aux nuisances sonores par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une analyse des incidences globales du PLU, en matière de nuisances sonores, sur le cadre de vie des populations exposées à ces nuisances. Cette analyse doit (1) s'appuyer sur l'identification des points noirs et la carte relative aux nuisances sonores des infrastructures terrestres produites dans le rapport de présentation, (2) décrire la nature des nuisances et évaluer leur degré selon une gradation de très faible à très fort ;</li> <li>- Une analyse des incidences des zones d'activités situées dans le tissu urbain, en matière de nuisances sonores sur les populations exposées à ces nuisances.</li> </ul> <p><b>Elle recommande également de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser et clarifier les mesures d'évitement et de réduction des incidences prévues afin de démontrer que la répartition des activités bruyantes et la compatibilité avec la proximité des zones d'habitat est avérée et a conduit à diminuer les nuisances sonores ;</li> <li>- Redéfinir des mesures d'évitement et de réduction adaptées tenant compte des compléments d'analyse produits, afin d'évaluer les incidences résiduelles du PLU en matière de nuisances sonores.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>L'impact de la future ligne T2 du TCSP est venue compléter le rapport de présentation.</i></p>
<b>Prise en compte du risque inondation</b>	
	<p><b>Demande :</b> d'une carte superposant le zonage du PPRi au PLU.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>cette carte a été réalisée et elle a été jointe au dossier soumis à enquête publique.</i></p>



## Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

	Observations et demandes
<b>Secteurs NT</b>	<p>Concernant l'extension mesurée des bâtiments et sanitaires accueillant du public :</p> <p><b>Demande :</b></p> <p>① définir la notion « d'extension mesurée »</p> <p>② délimiter strictement les surfaces bénéficiant de ce dispositif</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>la notion d'extension mesurée sera de 20% de l'existant identique à celle prescrite en zone Nh et les surfaces pouvant bénéficier de cette mesure sont délimitées graphiquement par une trame et quelques bâtiments sont désignés par une étoile.</i></p>
<b>Secteurs NTo</b> Haut de Nîmes Camping la Bastide <b>+ NTo1 :</b> <b>Pitch and Put</b> Golf de Vacquerolles Golf de Campagne	<p>① définir la notion « d'extension mesurée »</p> <p>② délimiter strictement les surfaces bénéficiant de ce dispositif</p> <p>③ préciser les notions d'équipements nécessaires aux activités :</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>la notion d'extension mesurée sera de 20% de l'existant identique à celle prescrite en zones NT et Nh, de plus la zone bénéficiant de cette mesure est délimitée par une trame. Les notions d'équipements nécessaires aux activités sont définies.</i></p>
<b>Secteur Ab</b> (serres municipales)	<p>Ne pas autoriser de logement de fonction nouveau</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i> dans le règlement à l'article 1 dans les interdits du secteur Ab, sera ajoutée la création de logements de fonction.</i></p>
<b>Zones A et N</b>	<p>① définir l'emprise du bassin des piscines en zones A et Nh</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>l'emprise maximale des piscines est de 50 m<sup>2</sup>.</i></p> <p>② rajouter le nombre de bâtiments susceptibles de bénéficier de ce dispositif d'extension dans le rapport de présentation pour préciser la notion de densité</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i> dans le rapport de présentation, à partir du nombre de parcelles bâties dans les différentes zones N1, N2 et N3 actuelles, est déduit le nombre indicatif de bâtiments susceptibles de bénéficier du dispositif d'extension.</i></p>

## Chambre d'Agriculture

	<b>Observations et demandes</b>
<b>Zone agricole A</b>	<p><b>Article 2 – autorisés sous condition :</b></p> <p>① les constructions à usage d’habitation dont la présence est nécessaire sont autorisées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments agricoles existants. Demande d’ajouter : "sauf lorsque le risque inondation, la topographie ou d’autres éléments démontrés ne permettent pas l’implantation à cette limite "</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>ces précisions sur les possibilités d’adaptations seront intégrées dans le règlement de la zone agricole.</i></p> <p>② Concernant l’élevage industriel :</p> <p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terme d’élevage industriel à remplacer par ICPE</li> <li>- et ramener les distances à celles autorisées pour les ICPE.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le terme élevage industriel sera remplacé par le terme ICPE dans le règlement de la zone A.</i></p> <p><i>Cependant, afin de minimiser les nuisances, les distances entre les ICPE et les habitations indiquées dans le PLU seront conservées.</i></p>
<b>Golf Pitch and put NTo1</b>	<p>La création de 15 ha pour le golf du Pitch and put :</p> <p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le STECAL soit plus restreint.</li> <li>- précision sur extension mesurée.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>rejoint la demande de la CDPENAF, réponse positive faite.</i></p>

## Département

	<b>Observations et demandes</b>
	<b>Zones non aedificandi (ZNA)</b>
	<p><b>Demande :</b> de prendre en compte le schéma routier départemental ainsi que les zones non aedificandi qui en résultent.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>la prise en compte du schéma routier est bien prise en compte dans le P.L.U.</i></p>
	<b>Risque incendie</b>
	<p><b>Demande :</b></p> <p>① cartographie des équipements structurants et des hydrants ?</p> <p>② zone d'interface aménagée à identifier sur les secteurs Nord, Est et Ouest en contact avec les massifs forestiers.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>la cartographie des hydrants et des équipements structurants n'a pas été réalisée car le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie est récent, il a été approuvé le 9 octobre 2017. Les zones d'interface sont indiquées graphiquement pour certaines Z.A.C. comme le Mas d'Escattes ou certaines opérations telles le Domaine de Védelin en tant que zones tampon à l'interface entre les zones urbanisées et les zones naturelles.</i></p>
	<b>Espaces naturels sensibles</b>
<b>Environnement</b>	<p><b>Demande :</b> d'un tableau synoptique ⇒ avec descriptif de chaque entité pour compléter le rapport de présentation.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le tableau synoptique a été réalisé et vient compléter le rapport de présentation.</i></p>
	<b>OAP</b>
<b>Nature en ville</b>	<p><b>Suggestion :</b> carte à produire : zoom sur centre ancien avec cartographie d'intention ?</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>nous avons ajouté un emplacement réservé pour création d'un espace vert autour du rempart romain et nous avons mis une protection sur le parc Meynier de Salinelles.</i></p>
<b>Economie d'espace et densité</b>	<p>- Identification de la densité de la partie collective du Mas Lombard ainsi qu'une densité moyenne de l'ensemble de ce secteur à bâtir.</p> <p>- Indiquer : la densité globale des secteurs destinés à être bâtis, à destination d'habitation à l'échelle de la ville.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>pour Mas Lombard, le nombre de logements prévu apparaît dans l'OAP. Pour le 2<sup>ème</sup> point : la densité est trop différente pour pouvoir l'indiquer à l'échelle de la ville.</i></p>
<b>Pissevin Valdegour</b>	<p>• 2 ou 3 centralités indiquées dans l'OAP ?</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>l'OAP est corrigée car il y a bien 3 centralités.</i></p>
	<b>Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)</b>
	<p><b>Observation :</b> Absence de description de ce plan</p> <p>→ cartographier les itinéraires du PDIPR</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le PDIPR est annexé au PLU et il en est question dans le rapport de présentation.</i></p>

Les capacités des infrastructures et des équipements publics	
<b>Transports en commun</b>	
	<p><b>Demande :</b> Réseau Edgard à indiquer</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>en effet cet oubli est réparé, désormais le Réseau Edgard est mentionné dans le rapport de présentation.</i></p>
<b>Déplacements doux et alternatifs</b>	
	<p><b>Demande :</b></p> <p>Tenir compte des itinéraires structurants du Département (annexe 2) + label « Accueil vélo »</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>ces mentions viennent compléter le rapport de présentation.</i></p>
<b>Voirie, accès</b>	
<b>OAP Mas Lombard/Maleroubine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marge de recul de 75 m pour la RD999</li> <li>- Le giratoire à créer sur la RD 999 et son aménagement urbain est une logique communale</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>Le document graphique sera modifié en conséquence.</i></p>
<b>OAP Grézan V</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de nouvel accès sur la RD 999,</li> <li>- Marge de recul de 75 m pour la RD999 à observer</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le projet Grézan 5 est retiré par conséquent l'OAP disparaît.</i></p>
<b>ER, marges de recul</b>	<p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de modifier le règlement du PLU afin d'intégrer le règlement départemental de voirie et le schéma départemental routier,</li> <li>- revoir les ER conformément au courrier du 10 octobre 2016 ; revoir les marges de recul.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le plan de zonage et le règlement vont intégrer les Zones non aedificandi du Département.</i></p>
<b>Classement sonore des infrastructures terrestres</b>	<p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'évoquer le classement sonore des voies communales.</li> <li>- Faire figurer les cartes stratégiques des RD dans les annexes</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le rapport de présentation est complété par l'évocation du classement sonore des voies communales et départementales.</i></p>
<b>Electricité</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostic des réseaux de moyenne et basse tension et des postes de transformation.</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>la commune ne dispose pas des informations nécessaires pour réaliser un tel diagnostic.</i></p>
<b>L'habitat, l'emploi et les services</b>	
<b>Logement</b>	<p><b>Observation :</b> le PLU ne propose pas le bilan de production, au regard des objectifs du PLH de 2013 à 2018. Il n'est pas suffisamment expliqué la base retenue pour la définition de son objectif pour 2030 ?</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>ces données sont disponibles dans le document d'élaboration du PLH (Plan Local d'Habitat).</i></p>

	<b>Développement économique</b>
	<b>Activité touristique</b>
	<p>Apporter des précisions sur le déficit de nombres de visites par rapport aux sites voisins</p> <p><b>Demande :</b> ⇒ indiquer le nombre de visites, les nuitées marchandes, durée de séjour moyen.....rapport de prestation à compléter</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>le rapport de présentation est complété avec une partie des éléments demandés.</i></p>
	<b>Activité agricole</b>
	<p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de présentation de la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles signée le 9 mars 2017.</li> <li>• Zones Nt et NTo : préciser « équipements nécessaires » et « extension mesurée ».</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i> dans le rapport de présentation, la charte est mentionnée. Pour les zones NT et NTo la demande rejoint celle de la CDPENAF et il y a été répondu positivement dans le règlement de la zone NT.</i></p>

## Nîmes Métropole

	Observations et demandes
	<b>Restructuration de la zone économique de St Césaire</b>
	<p><b>Demandes :</b></p> <p>① <u>secteur Laennec</u> : mise en place d'une servitude d'attente de projet (SAP) identique à celle du marché gare.</p> <p>② <u>sous-secteur Pavlov</u> : identifier cette zone économique spécifique autorisant des activités compatibles avec un quartier urbain de mixité fonctionnelle et interdisant l'implantation d'activités industrielles de production, de transformation ou de stockage ainsi que toutes les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).</p> <p>③ mise en place d'une marge de recul le long de l'avenue Pavlov de 20m de part et d'autre de l'axe pour favoriser la mise en œuvre d'un front urbain.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b></p> <p>① <i>une SAP a été instaurée sur le secteur Laennec, c'est-à-dire sur une partie de la zone II UE, l'emplacement réservé pour le P+R en étant exclu.</i></p> <p>② <i>Pavlov : cette zone économique n'a pas été identifiée par un sous-secteur, il lui a été préféré la mise en place d'une trame où le règlement interdit les ICPE. La marge de recul de 20m n'a pas été retenue car elle impactait trop de constructions existantes en l'état du projet.</i></p>
	<b>Aménagement du Bois des Noyers</b>
	<p><b>Demande :</b></p> <p>① classement de l'intégralité du site de projet en zone "Na"</p> <p>② règlement A à modifier</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>cette demande est assez tardive dans la procédure de révision du P.L.U., cependant la parcelle supportant les noyers a été classée en Na. Le fait de ne pas déclasser les 2 autres parcelles demandées n'obèrent pas la réalisation du projet.</i></p>
	<b>Extension sud de la ligne T1 du BHNS</b>
<b>Relais parking</b>	<p><b>Demande :</b></p> <p>① Création d'un emplacement réservé pour parking relais.</p> <p>② règlement zone A à modifier en conséquence.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune :</b> <i>l'emplacement réservé est créé pour la réalisation d'un parking relais, le règlement de la zone A est modifié pour permettre la réalisation de cet équipement.</i></p>

	<b>Création de la ligne T2</b>
	<p>① Règlement à modifier : zones II UB, III UE, V UEd.            ② ER n°14 A pour parking relais Laennec à modifier.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : <i>l'emplacement réservé pour le parking relais est modifié, le règlement des zones II UB, III UE et V UEd est modifié pour autoriser les travaux d'affouillement et d'exhaussements pour le TCSP.</i></p>
	<b>Extension de la STEP et de la future unité de valorisation des biogaz</b>
	<p><b>Demande</b> : de déclasser la parcelle KE149 de A en zone UG pour pouvoir réaliser l'extension de la station d'épuration (STEP) et créer l'unité de valorisation des biogaz.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : cette demande intervient tardivement dans la procédure de révision, ces 2 projets qui constituent des ICPE ne sont pas inscrits dans le P.L.U. arrêté et par conséquent, ils n'apparaissent pas dans le dossier mis à l'enquête publique. De ce fait, le changement de zonage demandé n'a pas été pris en compte. Cependant la parcelle en question n'est concernée que par l'extension de la STEP qui ne devrait intervenir que dans une décennie, quant à l'unité de valorisation des biogaz son implantation est prévue sur le terrain de la STEP et la zone UG permet cette installation.</p>
	<b>Prise en compte collecte sélective et traitement des déchets ménagers et assimilés</b>
	<p><b>Demande</b> de modification du règlement.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : <i>prise en compte partielle de cette demande, car dans de nombreuses zones il est demandé qu'en habitat collectif, les immeubles aient la capacité de recevoir des composteurs, sauf en zones urbaines denses comme la III UB et II UA où cette demande n'est pas envisageable.</i></p>
	<b>Prise en compte de la gestion des zones d'activités économiques</b>
	<p><b>Demande :</b>  <b>Modification du règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone II UE : autorisation de bassins de rétention enterrés.</li> <li>- zone I AU : rectification du préambule avec mention de l'OAP Grézan 5</li> </ul> <p><b>OAP Grézan 5</b> : supprimer la formulation "via un tourne à droite".</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : <i>seul le règlement de la zone II UE est modifié pour autoriser la possibilité de créer des bassins de rétention enterrés. Les demandes pour Grézan 5 n'ont pas d'intérêt dans la mesure où le projet est retiré.</i></p>
	<b>Erreurs matérielles</b>
	<p><b>Demande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ER n° sur Clos de Coutelle ⇒ corriger le zonage et l'emplacement réservé</li> </ul> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : <i>les corrections sont apportées sur le règlement et les emplacements réservés.</i></p>
	<b>Demandes arrivées hors délais</b>
	<p><b>Demande</b> : concernant des modifications à apporter dans le préambule au paragraphe relatif à la réglementation des eaux pluviales.</p> <p><b>Réponse apportée par la commune</b> : <i>ces demandes sont satisfaites.</i></p>

## REVISION DU PLU DE NÎMES

### REPONSES AUX DIFFERENTES OBSERVATIONS RECUEILLIES : AUPRES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1. SYNTHESE CHIFFREE DES OBSERVATIONS

##### 1.1. Observations des personnes publiques associées

Réf : Recueil des avis sur le projet de révision du PLU de Nîmes.

##### 1.1.1 Recueil des avis

31 structures administratives ou organismes publics ont été consultés entre le 16 et le 20 octobre 2017. Le bilan des avis s'établit comme suit.

PPA	Date réception	AVIS	Date	Rq
Mission Régionale de l'Autorité environnementale	19/10/17	Fr	18/01/18	8
Préfet du Gard	17/10/17	FR	16/01/18	4
DREAL Montpellier	17/10/17	F	18 01/18	0
Conseil départemental du Gard	17/10/17	Fr	15/01/18	49
Communauté d'agglomération Nîmes Métropole	17/10/17	FR	21/12/17	14
EPCI SCOT Sud Gard	17/10/17	F	18/12/17	0
Chambre d'Agriculture	17/10/17	Fr	15/01/18	4
CDPENAF	17/10/17	Fr	21/12/17	18
Service de la Défense	19/10/17	F	X	0
Conseil régional Occitanie	19/10/17	F	X	0



Chambre de commerce et industrie	<b>17/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Chambre des métiers	<b>17/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
EPTB Vistre	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
SNCF	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
INAO	<b>19/10/17</b>	<b>Fr</b>	<b>30/11/17</b>	<b>3</b>
CNPF	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>18/12/17</b>	<b>0</b>
Mairie de Bouillargues	<b>19/10/17</b>	<b>Fr</b>	<b>11/12/17</b>	<b>4</b>
Mairie de la Rouvière	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>28/11/17</b>	<b>0</b>
Mairie de Milhaud	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Caissargues	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Marguerittes	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Générac	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Caveirac	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Parignargues	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Gajan	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de La Calmette	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Dions	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Sainte Anastasie	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Poulx	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Rodilhan	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>
Mairie de Saint Gilles	<b>19/10/17</b>	<b>F</b>	<b>X</b>	<b>0</b>

F : réponse favorable ou réputée favorable lorsqu'il n'y a pas eu de réponse ;

FR : favorable avec réserve(s);

Fr : favorable mais assorti de remarques ;

D: défavorable ;

### 1.1.2 Bilan des avis

Type	F	Fr	FR	D	Σ
Nombre	23	6	2	0	31
%	74	19	6	0	100

## **1.2. Observations du public**

### 1.2.1 Synthèse chiffrée des observations du public

Le tableau ci-après ne donne que les éléments chiffrés. Un tableau spécifique annexé au présent procès-verbal répertorie les différentes observations enregistrées en fonction de leur mode et de leur lieu d'expression (mails, courriers, registres...).

<b>Personnes morales + Particuliers</b>	Personnes morales	Particuliers	Σ
Nombre de « personnes » qui se sont exprimées	19	162	<b>181</b>
Nombre d'observations* formalisées au registre	10	66	<b>76</b>
Nombre de lettres annexées sans observations complémentaires au registre ni doublons courriels	3	10	<b>13</b>
Nombre de courriels reçus par voie électronique**	14	92	<b>106</b>

\* les observations peuvent porter sur plusieurs remarques différentes

\*\* La multiplication des mails par un même expéditeur pour l'envoi de pièces jointes relatives à un même dossier n'a pas été comptabilisée

Le contenu des observations est analysé au § 3 ci-après soit de manière globale pour les observations ayant pu entrer dans une classification thématique soit de manière individuelle pour les autres.

### 1.2.2 Commentaires

La majorité des observations ont été formulées durant la dernière semaine de l'enquête, avec un pic spectaculaire le jour de la clôture de l'enquête.

Le lieu d'accueil du public à St Césaire n'a jamais été utilisé et le public s'est majoritairement déplacé au niveau des Services techniques de la ville, lieu habituellement fréquenté pour les demandes du public touchant à l'urbanisme.

Le mode de recueil des observations par courrier électronique a connu un grand succès mais il faut souligner que nombre d'observations recueillies par cette voie étaient en fait des doublons de dossiers déposés par la voie traditionnelle (registre ou courriers spécifiques).

L'arrivée massive des observations lors du dernier jour d'enquête a occasionné quelques difficultés de logistique qui auraient pu être réglées par un recours à un registre dématérialisé.

## 2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Nota : ne sont traitées ci-après que les avis ayant été assortis de réserves et/ou d'observations.

*Les formulations ci-après sont synthétiques (pour plus de précisions se reporter aux avis figurant intégralement au dossier)*

### 2.1. Avis du préfet du Gard

Avis favorable sous réserve

- de compléter et corriger l'état initial de l'environnement,
- d'intégrer l'évaluation des incidences du plan sur les sites natura 2000,
- d'intégrer la justification de sa compatibilité avec le SDAGE,
- et de prendre en compte les améliorations décrites dans l'avis du Préfet ainsi que dans ses annexes.

**En réponse :** l'état initial de l'environnement est complété, la justification de la compatibilité du projet de P.L.U. avec le SDAGE a été réalisée, l'évaluation des incidences du plan sur les sites Natura 2000 à savoir les ZPS Camp des Garrigues et Gorges du Gardon est faite.

Seule l'analyse des incidences sur la ZPS Costières nîmoises ne peut être complétée, car nous sommes tributaires des études qui sont du ressort de la collectivité en charge du projet de Grézan 5, c'est-à-dire Nîmes Métropole, qui à ce jour ne nous les ont pas fournies. Par conséquent, cette réserve ne peut être levée.

La plupart des améliorations proposées ayant trait au règlement ou au plan de zonage ont été prises en compte à l'exception des demandes relatives aux changements de zonage :

- des parties naturelles de la Z.A.C. du Mas d'Escattes : cependant ce reclassement est simplement différé dans le temps, à l'occasion de la future suppression de cette Z.A.C, ses différents secteurs seront reclassés selon leur nature lors de la prochaine procédure du P.L.U.
- du Site des Lauzières, le zonage proposé N indicé nous semble moins approprié que celui qui a été choisi c'est-à-dire UG dans le projet de P.L.U. révisé.

La demande relative aux sites pollués semble prématurée au regard des secteurs d'information sur les sols (SIS) que l'Etat souhaite engager en 2018, seules les fiches BASOL seront synthétisées dans le rapport de présentation du P.L.U.

### 2.2. Avis de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations de Nîmes Métropole soit :

- production de logements dans le tissu urbain,
- enrichissement du P.L.U. par des dispositions réglementaires et opérationnelles,
- étoffer l'ambition d'intensifier la ville le long des axes des TSCP,
- promouvoir les projets urbains qui favorisent l'intermodalité,
- mentionner les cheminements dédiés aux modes actifs internes à certains quartiers,
- restructurer la Z.A.C. de St Césaire,
- aménager le Bois des Noyers,
- permettre l'extension au sud la ligne T1 du BHNS, et la création de la ligne T2,
- étendre la station des eaux usées et préparer l'installation de la future unité de valorisation du biométhane.

Des précisions et compléments ont été apportés à cet avis par des annexions au registre du siège de l'enquête, concernant la SAP de Laënnec, l'aménagement du Bois des Noyers, la station de biogaz et les modifications de zonage et réglementaires nécessaires à la création de la ligne T2 et l'extension sud de la ligne T1.

**En réponse :** les observations prises en compte concernent essentiellement la mise en place d'une servitude d'attente de projet sur Laënnec, l'identification d'un sous-secteur Pavlov dont le règlement favorisera la transformation de cette zone économique de Saint Césaire en un quartier urbain de mixité fonctionnelle, la création d'emplacements réservés ou de changements de zonage ou de règlements permettant la création de la ligne T2 et l'extension sud de la ligne T1 du BHNS.

### 2.3. Observations du Conseil départemental (CD30)

De nombreuses observations et demandes portant sur

- le risque incendie,
- les ENS, les enjeux de biodiversité, la trame verte et bleue, l'inventaire du patrimoine végétal, la restructuration de l'aspect paysager du Vistre et ses affluents,
- le développement de l'outil SIG de la ville,
- la mise en avant du plan de gestion UNESCO,
- la description du RDP et du PDIPR,
- les OAP et les éco quartiers,
- les projets d'infrastructures routières, le classement sonore des infrastructures, les emplacements réservés et les marges de recul,
- les transports en commun, les déplacements doux et alternatifs,
- la capacité du réseau électrique,
- le traitement global des questions du logement, du foncier, de l'activité économique et touristique, de l'activité agricole, des STECAL et des zones NT.

**En réponse :** les demandes prises en compte concernent :

- Un tableau synoptique avec le descriptif de chaque entité des Espaces Naturels Sensibles (ENS) complètera le rapport de présentation.
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de randonnées (PDIPR) sera annexé au P.L.U. et complètera le rapport de présentation.
- Le réseau de transports Edgard sera indiqué ainsi que les itinéraires des déplacements doux et alternatifs et le label « Accueil vélo » sera mentionné dans le volet déplacements.
- Le règlement de voirie et le schéma départemental routier seront pris en compte pour actualiser les marges de recul des différentes voies.
- le classement sonore des voies communales sera évoqué dans le rapport de présentation.
- L'activité touristique sera précisée avec le nombre de visites, les nuitées marchandes, la durée de séjour minimum afin d'enrichir le rapport de présentation.
- La présentation de la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles signée le 9 mars 2017 mais dont la Ville n'est pas signataire sera brièvement évoquée.
- Les précisions demandées pour les zones NT et NTo sur les extensions et les « équipements nécessaires » rejoignent celles demandées par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDEPENAF) et sont prises en compte.

## 2.4. Observations du SCoT Sud Gard.

Avis favorable à l'unanimité sans réserves ni observations.

## 2.5 Observations de la MRAE

Des lacunes sur certaines données sur les enjeux et les incidences ne permettent pas d'évaluer avec précision lesdites incidences du PLU sur l'environnement. Elle demande :

- une meilleure identification des captages et des prescriptions qui leur sont applicables.
- Sur Grézan 5 une meilleure analyse des enjeux et des incidences concernant la biodiversité.
- compléter l'étude sur l'incidence du projet sur le patrimoine agricole.
- compléter l'étude par une analyse des incidences du bruit sur la vie de la population.

Elle recommande par ailleurs :

- pour une meilleure visibilité, de reproduire un plan de zonage global du P.L.U,
- d'évaluer les incidences résiduelles du P.L.U. pour chaque thématique,
- de calculer avec précision la superficie totale des zones qui doivent être urbanisées et de produire un tableau du bilan en surface de changement d'affectation des sols pour chaque zone.

**En réponse :** certaines recommandations se recoupent avec celles émises par l'Etat, c'est ainsi que l'état initial de l'environnement est complété par l'analyse chiffrée de l'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins communaux en eau à l'horizon 2030, les captages d'eau potable et les prescriptions qui en découlent ont bien été prises en compte, le plan de zonage global a été réalisé, les parties consacrées aux nuisances sonores ont été complétées.

Seule les recommandations relatives à la caractérisation des enjeux et des incidences sur la zone I AU de Grézan 5 n'ont pu être satisfaites pour les mêmes raisons qu'indiquées précédemment.

## 2.6 Observations de la CDPENAF

Après un examen attentif du document et des considérations générales, la commission a porté une attention toute particulière aux STECAL. Elle en a approuvé 12 à l'unanimité et 6 favorables avec réserve.

Concernant les dispositions du règlement qui autorise les extensions d'habitations annexes et piscine en zone A et Nh, elle recommande de définir l'emprise des bassins de piscine et de rajouter dans le règlement le nombre de bâtiments susceptibles de bénéficier de ce dispositif d'extension.

**En réponse :** concernant les 6 STECAL favorables avec réserves, ces réserves sont levées car les demandes ont été satisfaites. C'est ainsi que l'extension mesurée a été quantifiée à 20% de l'emprise existante des bâtiments et sanitaires accueillant du public, la délimitation stricte des surfaces pouvant bénéficier d'extensions limitées a été effectuée sous forme de trame graphique et les conditions et contraintes ont été répercutées dans les zones concernées, la notion d'équipement nécessaire aux activités a été définie. Et pour le secteur Ab correspondant aux serres municipales, toute création de logement de fonction est proscrite.

En zones A et Nh : l'emprise maximale des bassins des piscines est fixé à 50 m<sup>2</sup>.

## 3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Compte tenu de la redondance de certaines remarques émises par les particuliers, celles-ci ont été regroupées par thèmes.** Le détail des observations est toutefois consultable dans le tableau de synthèse annexé au présent procès-verbal.

### **3.1 Thème Observations relatives aux Garrigues habitées**

#### **3.1.1 - Observations à caractère général sur la zone Nh**

Il s'agit des observations n° M1, M6, M11, M15, M19, M24, M60, B4, B16, B19, C1 et C8, PG10 formulées par MM. Carrière, Journée, Carteyrade et Hugon, Seré de Lanauze, Drimaracci, Nourrit et Mmes Oheix, Margalef, Mme Drimarracci

Tout ou partie de ces observations mettent en avant les points suivants :

- le choix d'affecter à une zone naturelle des secteurs largement urbanisés et partiellement équipés est contestable au plan juridique
- le maintien de ces secteurs en zone U avec un règlement très restrictif, notamment en matière d'emprise au sol, permettrait un niveau de protection équivalent et n'est pas contraire au code de l'urbanisme en vertu de la jurisprudence
- la collectivité ne peut s'exonérer de la mise en place des équipements publics et notamment de l'assainissement des habitations existantes lorsqu'ils sont nécessaires. L'aptitude globalement peu favorable du secteur des Garrigues du fait de son caractère karstique est mise en avant, le choix de non équipement étant considéré comme contre productif au plan de l'environnement.
- le règlement proposé en zone Nh reste globalement permissif pour les constructions existantes et comporte des ambiguïtés sur les constructions annexes.
- la commune a manifestement incité les propriétaires à déposer des permis de construire avant l'arrêt du P.L.U., ce qui laisse planer un doute sur sa volonté réelle de protéger le secteur et a généré une explosion des autorisations de construire au cours des derniers mois.
  
- la dépréciation des biens pour les propriétés non bâties ou supportant des constructions de faible superficie est très importante. Au mieux cette situation est vécue comme une injustice et, au pire, comme une spoliation. Elle génère un effondrement du marché immobilier et induit des risques à terme en matière d'incendie et de prolifération d'animaux nuisibles suite à l'abandon de ces propriétés.
- ce choix d'arrêt de l'urbanisation des garrigues déjà habitées est considéré comme injuste et paradoxal alors que dans le même temps se développent, sur des secteurs de garrigues vierges, les grands projets immobiliers de Vèdelin nécessitant des extensions conséquentes de réseaux et de voirie.
- les choix de la commune de Nîmes ne sont pas cohérents avec ceux de la commune de Caveirac dans des secteurs limitrophes.

[En réponse : cf note ci-après](#)

#### **3.1.2 Observations faisant valoir la présence d'équipements (assainissement notamment) et sollicitant un changement de zonage de Nh en UD ou UDp**

Il s'agit des observations n° M3 (Di Maggio), M5 (M. Boyer), M22 (M. Tardieu) M 57 (Berteloite), M94 (Vincens/Hours) M95 (Vincens/Caizergues), L2 (M. et Mme Benistand), L7 (M. Suau), B1 (Mme Ribard), B3 (M. Roubeau), B7 (M. Mme Féjan), C3 (M. et Mme Bontemps), PG2 (Mme Aoustin), B20 (Mme Di Martino), B27 (SCI La Roustane)

Les personnes qui se sont exprimées pour demander cette requalification de leur propriété dans le P.L.U. ont apporté les éléments attestant de la réalité de cet équipement et ce depuis de nombreuses années pour certains d'entre eux.

L'examen attentif des documents soumis à enquête fait apparaître la réalité de cette desserte ou de ces raccordements pour la majorité de ces parcelles qui n'ont toutefois pas été intégrées au zonage d'assainissement collectif.

Certaines de ces parcelles classées en Nh sont contigües à la limite de la zone UDp qui a été établie en principe sur le fondement de l'existence de ce réseau d'eaux usées.

D'autres (Ribard, Roubeau,...) sont non contigües de ce zonage bien que l'emprise des réseaux existants paraisse concerner nombre de parcelles aux alentours. Cela devrait justifier le maintien du caractère constructible des secteurs ainsi équipés.

**En réponse :** seules quelques demandes pourront être vraisemblablement satisfaites à conditions que l'assainissement public soit réellement effectif, que les parcelles concernées soient situées en continuité de la zone UDp et que le zonage du PPRi ne soit pas impactant.

Certaines propriétés dépendent d'une servitude de passage que les voisins sont opposés ou réticents à accorder, par conséquent la réponse ne saurait être positive.

### **3.1.3 - Observations sollicitant le maintien de la constructibilité de terrains particuliers en zone Nh malgré l'absence d'équipement d'assainissement collectif**

Il s'agit des observations n<sup>os</sup> M4 (Le Roux), M14 (Arbona) M31 (Doyet) B9(Flachaire), B10 (Allier) PG1 (Roux), PG5 et M32 (Casellas/Tort), PG7 (Ferrer), PG8 (Plagnol), M25 (Claveirolles/Plaut), M41 (Carrière), M58 (Elzière), M59 (Macherez/Plagnol), M75 (Tardivel/Pellat), M76 (Tardivel/Malbos), M77 (Tardivel/Cassou), M81 (Tardivel /Vindry), M83 (Tardivel/Boyer), M84 (Tardivel/doria), M23 et M85 (Tardivel/Delacroix), M86 (Tardivel/SAS les lions), M88 (Tardivel/Perras), M89 (Delley/Pellet), M91 (Tardivel Pierson), M102 (Audoin/SCI St Eloi), M106 (Bourgade), L8 (Marmugi), B24 et L12 (Buisson Perdises), L11 (Dugas), B16 (Pierre Drimarracci), B18 (Gabanon), B 28 (indivision Mounet), B31 (Drimarracci), B38 (Péréa), C10 (Queyrel), PG9 (Mathieu), PG10 (Nourrit), O1(Terrol)

Ces requêtes font valoir les opérations d'aménagement en cours ou récemment autorisées dans leur voisinage, et l'inégalité de traitement des propriétaires. Cette inégalité concerne en premier lieu l'information préalable des propriétaires dont certains ont eu ainsi l'opportunité d'obtenir in extrémis une autorisation de construire ou d'aménager.

L'autre facteur d'inégalité soulevé concerne les droits à construire résiduels en zone Nh qui favorisent à l'évidence les propriétaires de constructions déjà importantes et, a contrario, ne permettent pas aux propriétaires de petites constructions d'en améliorer le confort ou de satisfaire leurs besoins essentiels du fait de la limite de plancher requise (50 m<sup>2</sup>) et de la faiblesse du coefficient admis pour les extensions (20%).

La dépréciation brutale des propriétés est mise en avant de façon systématique, occasionnant pour de nombreux propriétaires une perte de revenus substantielle sans contrepartie fiscale. L'incidence sur les opérations de débroussaillage et l'aggravation prévisible du risque incendie sont également mises en avant.

De manière générale, les observations formulées traduisent une incompréhension des motivations ayant conduit la Ville à prendre des mesures aussi drastiques sur des secteurs dont l'urbanisation diffuse avait été actée de longue date. Cette incompréhension génère des sentiments de frustration et de colère ouvertement exprimés au cours de l'enquête.

**En réponse :** concernant la réflexion, les études et les motivations qui ont présidé à ces grandes modifications des garrigues habitées, il convient de se reporter aux réponses données à la commission d'enquête ci-après.

### **3.1.4 – Observations relatives au classement en zone N**

Il s'agit des observations n<sup>os</sup> M18 (Ledirac), M74 (Babeur), M78 (Tardivel Cobos), M79 (Tardivel SCI PAMA), M80 (Tardivel Jullien), M82 (Tardivel Chauvet), M87 (Tardivel/Brunel), M88 (Tardivel Perras), M90 (Tardivel/Baldy), M101 (Tonin), M103 (Audoin/indivision Barcharzyna), B2 (Terrier), B5 (Pedrolo), B6 (Courtin), B10 (Allier) B31 (Drimarracci) C9 (Henarejos)

Ces propriétaires font valoir que leurs propriétés jouxtent des terrains constructibles et s'interrogent sur les motivations ayant conduit à les exclure des zonages plus favorables et à déprécier leurs biens. La question de l'entretien et du débroussaillage de ces terrains est fréquemment posée, notamment pour les parcelles vierges de construction.

**En réponse :** Selon l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : peuvent être classés en zone naturelle et forestière N, les secteurs de la commune équipés ou non et à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, paysage et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le choix fait dans le projet de P.L.U. révisé était de conforter les zones N existantes de par leur caractère de milieux et d'espaces naturels, du paysage. De plus, ces zones étant enserrées par les anciennes zones N3 riches en espèces patrimoniales, il y a donc des échanges et des corridors écologiques entre ces deux types de zones, d'où un zonage N qui s'impose pour ces secteurs et s'oppose au passage en Nh.

### **3.2. Thème 2 : Observations relatives au Parc Meynier de Salinelles**

Il s'agit des observations n<sup>os</sup> M7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 40, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 61, 62, 68, 95, 97, 105 et C5 (illisible) formulées par Mmes et MM Wagner, Muller, Dollet, Roubeau, Quessada, Simonet, Llido, Content, Grossenbacher, Domingo, Ballester, Elamine, Mora, Chevalier, Bourguet, Ponson, Arnassant, De Angelis, Martel, Thiébaud, Akoum, Jannekein, Fabre, Roubeau

Elles font valoir que cette propriété, à laquelle le voisinage semble particulièrement attaché, comporte un parc arboré qui contribue à l'environnement naturel du secteur ainsi qu'à la limitation des risques de ruissellement. Sa suppression du fait de l'urbanisation rendue possible sur son emprise est de nature à accroître les risques en cas de forte pluie.

Il est demandé que ce parc soit classé comme non constructible, et pour certains en EBC (Espaces Boisés Classés). Certains suggèrent que, à défaut, il soit inscrit dans la diagonale verte et que son urbanisation soit conditionnée par une étude hydrologique préalable.

**En réponse :** la Ville est actuellement engagée dans la création d'un vaste parc urbain paysager sur les pépinières Pichon dont la réalisation va s'étendre sur plusieurs années et mobiliser des financements conséquents. Pour cette raison, elle ne peut se porter acquéreur de ce parc en vue de maintenir sa vocation mais elle est favorable à ce qu'une autre collectivité fasse perdurer cette vocation.

### **3.3. Thème 3 Observations d'ordre général sur le PLU**

Il s'agit des observations n<sup>o</sup> M36 (Bringué) M52 (Arnassant et Zérinthia) M54 (Francisco) M69 (Dubois de Montreynaud), L9 (Allet), B26 (CQ Plaine du Vistre), B41 à B44 (CQ Plateforme Cadereau/Aubert/Van Kern/Grillat), C6 (Le Roy)

Elles portent sur les points suivants :

- conséquences néfastes des emprises et densification des secteurs UDp,
- insuffisance des SUP et annexes sanitaires,
- insuffisance de la prise en compte de la biodiversité,
- insuffisance des espaces naturels intramuros, de la diagonale verte, de la prise en considération des arbres remarquables,
- contradiction entre l'OAP Nature en ville et le règlement du P.L.U.,
- menaces sur la conservation d'espèces protégées : outarde canepetière (Z.A.C. Grézan 5) et gecko (Hoche Université),
- incompatibilité entre le PAPI du Vistre de la Fontaine et les objectifs de restauration et de revitalisation des cours d'eau du bassin du Vistre,



- insuffisance d'ambition vis à vis des quartiers prioritaires et des énergies renouvelables,
- absence de mesure de l'impact de la voie sud,
- mesures en faveur de l'intermodalité pour réduire la pollution atmosphérique (parcs relais notamment),
- impacts prévisionnels de la future gare de Manduel sur la Ville de Nîmes,
- perspectives de développement des activités polluantes dans la zone de la plaine du Vistre,
- renforcement des dispositions de protection autour du rempart romain,
- composante « smart city » du PADD,

**En réponse :** certaines de ces observations reçoivent les réponses ci-après.

#### **3.4. Thème 4 Observations relatives à la zone UCa et la SAP de la rue Cristino Garcia**

Il s'agit des observations n° B8, O2 formulées par Mme Baud, M. Le Mouchi

Les personnes venues s'exprimer évoquent l'enclavement de certaines parcelles, actuellement inaccessibles du fait de voiries inadaptées et l'absence de réseau d'assainissement. Des explications sont attendues sur les effets de cette servitude d'attente de projet sur la constructibilité des terrains ainsi que sur les objectifs de l'emplacement réservé C64 concernant le cadereau, divers aménagements ayant déjà eu lieu localement.

##### **Requête O2 M. Le Mouchi**

Quelle est la finalité de l'emplacement réservé C64 compte tenu des travaux déjà réalisés sur le cadereau ?

**En réponse :** cette ancienne zone I AU a été reclassée en une zone UCa avec une servitude d'attente de projet (SAP n°3) d'une durée de 5 ans afin de pouvoir étudier et chiffrer les différentes possibilités de desserte de ce secteur afin qu'il puisse évoluer et ce sera l'occasion de mettre à jour l'emplacement réservé n° 64C pour les travaux du cadereau.

#### **3.5. Thème 5 : Observations aux terrains de l'indivision Pichon/Diagonale verte**

Il s'agit des observations n°s M70 Indivision Pichon, M100 (Renée Pichon), B30 (Mme Mas)

- terrains classés MNU et FNU au PPRI. Demande classement MU-CU et FU-CU
- conteste le caractère agricole de la partie située au nord du Bd Allende et demande le classement en VUB d'une partie des terrains, parcelles HE 609, HK 683, HK121 et HK 123
- fait observer que le lit du Vistre de la Fontaine a été rectifié mais que le plan fait toujours apparaître un lit sinueux.
- produit un article de l'hebdomadaire La gazette du 12 au 18 avril 2018 évoquant les divers aménagements prévus par la ville sur ce secteur, dont une partie hôtelière.
- parcelle LO 196 doit être constructible ainsi que l'habitation et la bande de terre le long du chemin de la Tour de l'évêque.

##### **En réponse :**

L'évolution de la réglementation du PPRI relative à ce secteur du territoire communal n'est pas du ressort de la Ville de Nîmes mais des Services de l'Etat, le dispositif du PPRI en vigueur ayant été approuvé par un arrêté Préfectoral.

Les terrains de la pépinière Pichon sont classés au PLU en zone agricole depuis le début du P.O.S. en 1983.

Cette situation de zonage est conforme à leur vocation d'origine. Il est à relever également qu'ils font l'objet d'un emplacement réservé porté au P.L.U. depuis la 4<sup>e</sup> modification du P.L.U. du 29/9/2007, à destination d'aménagements d'espaces verts (zonage susceptible d'évoluer dans le temps en secteur Na dans le cadre de la mise en œuvre du projet de Parc Urbain en cours d'étude par la Ville, cela à l'image du projet du parc paysager porté par Nîmes Métropole sur le secteur du Bois des Noyers situé au sud de la ZAC n°2 du Parc G. Besse ).

Cette évolution de zonage s'appuiera sur une OAP de projet (à ce jour esquissée par le groupement ALEP dans le cadre du marché d'études qui lui a été confié par la Ville), et qui demandera à être formalisée en termes de procédure règlementaire.

Il est à rappeler également que les terrains des anciennes pépinières Pichon sont partie intégrante du projet de la trame verte et bleue (axe de la Diagonale Verte) intégrée par la Ville dans son projet de P.L.U. en cours de révision, traduite dans une OAP thématique.

Effectivement le tracé du Cadereau du Vistre de la Fontaine (pour la partie nord des terrains Pichon situés entre le Bd Natoire ( Z.A.C. de la Gare Centrale) et le Bd Allende porté à ce jour au P.L.U. ne correspond pas à la réalité du terrain dans la mesure où ce tronçon du Cadereau a été "busé" (construction d'un cadre béton par la Ville) suivant un linéaire rectiligne, l'ancien méandre du Vistre étant désaffecté en terme d'usage hydraulique .

Cette situation n'impacte pas pour autant la situation cadastrale de ces terrains.

La Ville a confié au groupement ALEP en 2016 un marché d'études visant à définir les possibilités de reconversion des anciennes pépinières Pichon dans la perspective de la création d'un Parc urbain (mission portant à la fois sur la définition des fonctionnalités et des principes d'aménagement, de la faisabilité financière et du montage opérationnel à retenir).

Ce marché d'études a été clôturé à l'automne 2017 .Les éléments produits par le groupement d'études ont permis de qualifier les possibles composantes de ce projet de parc urbain dans la perspective du lancement d'une procédure d'expropriation (constitution d'une dossier de DUP ) qui devrait intervenir d'ici la fin de l'année ( désignation du prestataire en cours), ce compte tenu des difficultés de négociation foncière rencontrées auprès des consorts Pichon.

Ces premiers éléments de réflexion sur les futurs aménagements du Parc urbain vont également être utilisés pour la phase de concertation du public qui doit être engagée très prochainement par la Ville sur ce projet dont la réalisation pourrait être envisagée (avec un phasage opérationnel) à compter de 2020-2021. Les récents articles de presse parus sur ce projet de parc (La Gazette, Midi Libre) s'appuient sur ces éléments d'études produits par le groupement ALEP, et qui vont donc être soumis à discussion et concertation auprès des habitants et des comités de quartiers concernés par ce projet .La constructibilité résiduelle du site proposée par ALEP le long de la rue des Quatrefoies (Potentiel de construction de 65 logements environ ) est rendue possible par la situation de classement de cette bande de terrain au PPRI en vigueur , et nécessitera bien entendu une mise en compatibilité du P.L.U. en lien avec l'instruction du dossier de DUP susvisé.

### **3.6. Thème 6 : Observations relatives au quartier Armoise/Maleroubine**

Il s'agit des observations n<sup>os</sup> L4 et M72 exposées par les représentants du comité de quartier

Ces observations sollicitent l'extension de la zone IAU aux parcelles HP 125, 145, 466 et 467 et leur équipement en assainissement collectif.

**En réponse :** Il n'est pas possible d'étendre la zone IAU aux parcelles indiquées, en effet le classement de ces parcelles en zone A résulte de l'application stricte du zonage PPRI qui classe ce secteur en Non Urbain.

Elles évoquent la suppression des accès dangereux sur la RD999 et suggèrent l'aménagement d'un passage spécifique de desserte le long de cette voie, mettant en relation les voies internes existantes dans la zone.

**En réponse :** Pour toutes les questions liées à l'aménagement futur du RD999 au regard des OAP Maleroubine et Mas Lombard :

Les OAP sont des « Orientations d'Aménagement et de Programmation », elles illustrent les orientations envisagées pour l'évolution de l'aménagement d'un secteur, mais n'engagent pas sur un calendrier de réalisation des infrastructures.

Ainsi à ce jour la réglementation des accès au RD99 est soumise à l'avis du Conseil départemental, et la dangerosité des entrées sorties est avérée.

A terme, il pourra être envisagé une amélioration de ces entrées sorties mais cela sera conditionné par la réalisation de deux nouvelles infrastructures :

- Le nouveau carrefour sur la RD999 devant desservir au nord le nouveau quartier Mas Lombard. La réalisation de ce nouveau carrefour permettra de diminuer la vitesse en entrée de ville, et de fait permettre une circulation pacifiée sur ce tronçon de voie (entre le rond-point Ordonez et le nouveau rond-point). Cet aménagement sécurisera en partie les accès au RD999, et les aménagements de profil de voie seront étudiés à ce moment-là par le gestionnaire de l'infrastructure.
- La deuxième infrastructure est la nouvelle voie en « chicane » emplacement réservé 80C desservant le cœur du quartier Maleroubine. Cet aménagement permettra à terme aux propriétés situées sur les impasses, d'être désenclavées, et de pouvoir être reliées au réseau de voirie communale à partir de l'avenue Bompard, et ainsi de limiter les accès à la RD 999.

La question de l'activité de la société TLS recyclage (parcelles HP 397, 452, 453) et de ses nuisances est soulevée, faisant valoir une incompatibilité avec la vocation d'habitat de la zone IAU.

**En réponse :** Aujourd'hui l'entreprise installée sur ces parcelles, est considérée comme une activité existante. Il est vrai que les orientations d'aménagement prévues dans l'OAP Maleroubine, sur ce secteur de la ville préconisent des activités futures non nuisantes, et le classement et règlement de la zone IAU répond bien à cet objectif et aux attentes des riverains.

Par contre l'activité de recyclage étant existante, celle-ci doit surtout respecter la réglementation relative aux différentes nuisances (bruits, poussières, circulation et les contraintes des établissements classés sous contrôle préfectoral).

Des craintes sont également formulées quant aux risques induits par l'aménagement d'une desserte intérieure de la zone pouvant se transformer en liaison de fait entre la voie urbaine sud et la zone du Mas Lombard.

**En réponse :** La ville est tout à fait consciente de la nécessité de préserver la tranquillité des habitants du quartier Maleroubine et d'éviter que les voies de desserte internes au quartier, puissent être utilisées en voies de « shunt » pour du transit. C'est pourquoi la réservation n°80 C traduit le projet de voirie de l'OAP qui justement constitue une voie de desserte uniquement locale, le transit y est dissuadé par le tracé en « chicane » (pour mémoire, l'ancien tracé de voie inscrit au P.L.U. précédent était beaucoup plus direct).

L'équipement en assainissement collectif de l'impasse de l'Armoise est également sollicité (soit via les futures installations destinées à desservir le Mas Lombard soit par raccordement existant sur l'avenue Bompard).

**En réponse :** L'impasse de l'Armoise, du fait de ses caractéristiques (impasse desservi uniquement depuis la RD 999), est autonome et indépendant des autres quartiers du secteur. La desserte en réseau des habitations (possibilité de raccordement aux réseaux route de Beaucaire) doit être étudiée indépendamment des autres projets.

Pour les deux alternatives de raccordement au réseau d'assainissement collectif :

- Par les infrastructures d'assainissement du Mas Lombard

**En réponse :** Les infrastructures d'assainissement du futur quartier Mas Lombard ne concerneront que les nouvelles constructions réalisées sur la Z.A.C., le réseau qui sera réalisé se raccordera au RD999, mais le raccordement au réseau existant sera techniquement indépendant de celui de l'Armoise. De plus, il n'est pas possible pour des raisons juridiques de faire financer par une Z.A.C des réseaux utiles à des habitations se situant hors du périmètre de la ZAC.

- Par l'existant avenue Robert Bompard (future voie urbaine sud) et la nouvelle desserte principale aménagée en baïonnette (emplacement réservé n° 80C du P.L.U. révisé).

**En réponse :** Ces nouvelles voies (80C) sont effectivement une opportunité de desservir le quartier Maleroubine, par contre il n'est pas prévu de pouvoir y raccorder le lotissement de l'Armoise (traversée de la RD999, impasses privées etc ...)

M. Perez, président du comité et propriétaire du moulin à huile indique qu'il n'est pas opposé à un transfert de son activité dans une zone agricole, en concertation avec les services de la ville.

**En réponse :** cette question relève de projet privé qui doit être étudié par le requérant dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **3.7. Thème 7 Observations relatives au quartier des Espagnols et impasse des Orchidées**

Il s'agit des observations n°s M42 et M92 présentées par l'association TALEs et B13 (Mme Crouzet)

Elles soulignent la densité de l'habitat en place dans ce secteur depuis plusieurs décennies et les difficultés de mise en œuvre de l'assainissement non collectif du fait de l'exiguïté des parcelles et des phénomènes de remontée de nappe. Ces difficultés génèrent des facteurs d'insalubrité importants alors que la mise aux normes des installations d'ANC requiert des moyens spécifiques très onéreux.

Il est précisé que les voiries internes au quartier des Espagnols ont désormais un statut public à l'exception de l'impasse des Orchidées (procédure en cours). Ces quartiers bénéficient par ailleurs de l'ensemble des équipements collectifs en matière d'électricité, d'éclairage public et de téléphonie.

L'association TALEs estime que dans ces conditions, compte tenu du nombre de foyers concernés, de l'inadaptation des terrains à l'ANC (remontées de nappe et exiguïté des parcelles) et de la proximité du réseau d'assainissement public, la mise en place d'un équipement collectif est justifiée au regard des coûts respectifs de ces deux modes d'assainissement et des risques sanitaires encourus, encore aggravés, pour l'impasse des Orchidées, par l'absence de réseau public d'alimentation en eau.

**En réponse :** la cité des Espagnols provient d'anciens jardins familiaux qui sont devenus au fil du temps des résidences, elle était précédemment classée en zone N4 avec un minimum constructible de 1 000 m<sup>2</sup> afin d'assurer un assainissement individuel correct, c'est donc en toute logique qu'en l'absence de réseau d'assainissement programmé le classement en Nh a été privilégié. Pour Bachas Orchidées du fait de l'absence de réseau et étant en aléa Fort Non urbain du PPRi, la zone agricole (A) a été maintenue.

### **3.8. Thème 8 Observations relatives aux mas et projets en zone agricole**

Il s'agit des observations n°s L5 (L'Etoile), M64 (Sté Hectare), M104 et B49 (M. Arzelier),

### **3.8.1 - Projet de l'œuvre de l'Etoile (L5)**

Cette association à vocation sociale de réinsertion est centrée autour d'activités agricoles, dotée d'installations d'accueil et d'hébergement pour les jeunes pris en charge et sise route de Générac.

Elle a besoin d'édifier un nouveau bâtiment R+2 destiné d'une part au rangement du matériel agricole (rez de chaussée) et d'autre part à l'amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement (R+1 et R+2), ce qui ne répond pas au règlement strict de la zone A.

Elle sollicite en conséquence la délimitation d'un STECAL.

**En réponse :** cette demande de délimitation d'un STECAL paraît justifiée compte-tenu de l'activité existante et des besoins d'évolution.

### **3.8.2 - Projet de la société Hectare Mas des Amoureux (Parcelles IN 11 – 17 – 12)**

Elle a acquis des terrains en zone IAU Plateau de campagne en vue d'un projet immobilier. Elle demande le maintien de cette possibilité que le classement en zone A interdit.

**En réponse :** lors de la révision, l'ensemble des zones IAU existantes depuis plus de 10 ans a été revu et pour celles qui n'avaient pas d'études, de projet, qui étaient éloignées des réseaux, elles ont été reclassées selon leur nature soit en N, soit en agricole (A) soit en Nh pour celles qui supportaient du bâti. Pour le Mas des Amoureux, dont les terrains étaient entourés de cultures, le choix s'est porté sur la zone agricole.

### **3.8.3 - Projet de la famille de M. Arzelier**

Ce projet familial, suite à l'acquisition d'une propriété en 2016 dans la zone agricole de Grezan, consiste en l'aménagement d'une salle de séminaires dans un bâtiment anciennement utilisé comme cave qui présente, selon le propriétaire, des caractéristiques architecturales très particulières.

Demande que ce mas bénéficie d'un classement spécifique pour permettre cette réhabilitation.

**En réponse :** les caractéristiques architecturales de ce mas devraient lui permettre de bénéficier d'une possibilité de changement de destination, le projet devant néanmoins obtenir l'aval de la CDPENAF.

## **3.9 Thème 9 : Aspects réglementaires**

Il s'agit des observations M20 (o'petit régal), M21 (Gassier), M24 (Margalef), M36 Bringué, M41 (Carrière), M 45 Rouault /Chaillol), M56 et B39 SNCF, M63 (Evolia), M65Audoin/Kahn, M67 (APIJ), M93 (CQ les marronniers), M99 (Collectif architectes), <sup>s</sup> L1 (Mirabel), L6 et M35 (Gaudry), L10 (Parent du chatelet), B32 (Casino), B33 (Bunoz), B35 (Lemoine/Azoyer), B40 (ADIM), C4 (Mlara), C17 (Lambert), PG4 (Bonnet), PG10 (Nourrit), PG13 (Dassis)

### **- Requête L1 de Mme Mirabel Monique - rue des 3 ponts CK 1517**

Elle indique que sa parcelle de 7 222 m<sup>2</sup> est désormais classée en UDp, ce dont elle est satisfaite.

Elle fait valoir toutefois que les règles d'emprise au sol (0,40) et de hauteur (R+1) qui lui seront applicables vont constituer un déséquilibre architectural avec la ZAC du Four à chaux qui lui fait face (R+3). Elle suggère que l'emprise au sol soit ramenée à 0,20 ou 0,25 avec, en contrepartie, la possibilité de créer des R+2 ou R+3.

**En réponse :** la nouvelle zone UDp créée provient des anciennes zones N1 caractérisées notamment par des hauteurs maximales en R+1, par conséquent cette hauteur a été maintenue tout naturellement en UDp. Selon la situation de ces nouvelles zones, une hauteur en R+2 ou en R+3 pourrait parfois se justifier, cependant en règle générale, cette zone UDp est destinée à être au contact de la zone Nh par conséquent pour l'ensemble de cette zone, des hauteurs supérieures au R+1 ne se justifient pas.

**- Requête M 20 O'Petit Régal et B33 M. Bunoz – Parc d'activité de Grézan**

S'oppose à la possibilité d'implantations de food trucks dans la zone d'activité de Grézan

**En réponse :** bien que l'on puisse rajouter l'interdiction de véhicules aménagés dans le règlement de la zone concernée, cela n'empêchera pas la présence des food trucks sur des parcelles privées.

**- Requête M21 M. Gassier - Mas de Nages**

S'inquiète de la requête formulée par le CD30 dans le cadre de la consultation des PPA, relative à l'augmentation de la marge de recul par rapport au chemin des canaux. Estime que cette augmentation viderait de sa substance la délimitation d'un STECAL dont sa propriété fait l'objet au titre de la révision du PLU et qu'elle n'est pas justifiée en entrée de zone urbaine.

**En réponse :** le CD 135 est classée comme voie à grande circulation, cependant le projet étant limitrophe de Caissargues, la ZNA pourrait exceptionnellement bénéficier d'une dérogation avec un dossier de justification à l'appui.

**- Requête M24 de Mme Margalef,**

Demande de précision sur règlement des clôtures

**En réponse :** les clôtures sont règlementées à l'article 11 de chaque zone, cela offre un cadre tout en donnant suffisamment de souplesse pour que chaque propriétaire puisse réaliser une clôture en harmonie avec sa construction et avec l'environnement.

**- Requête M36 M. Bringué**

**1) Secteurs UDp :**

- le règlement autorisant une emprise maximale de 40% de la superficie du terrain et une hauteur de 7m (R+1) trop permissif, la densité pouvant être multipliée par 4, ce qui serait préjudiciable au maintien du caractère paysager de ces zones et de nature à déstructurer l'organisation de leur fonctionnement.

- propose que le règlement ramène l'emprise au sol à 15 ou 20% de la surface totale de l'unité foncière.

**En réponse :** pour limiter l'emprise, la Ville a imposé un coefficient d'espaces libres de 50 % qui permettra de maintenir le caractère paysager.

**2) Secteur Uda :** son règlement prévoit des dispositions spéciales dans un rayon de 500 m autour de la Tour Magne. Or d'autres espaces inclus en zone UD sont également à l'intérieur de cette zone de protection et ne sont pas inclus en zone UDa.

**En réponse :** le secteur UDa correspond intégralement à une zone de protection établie par un décret ministériel du 24 septembre 1957 sur le panorama découvert des terrasses autour de la Tour Magne, un plan accompagnait ce décret et désignait les parcelles incluses dans ce périmètre.

**3) Le règlement de la zone UD** prévoit des dispositions spéciales sur les secteurs d'anciennes carrières. Il aurait été plus judicieux d'affecter à ces espaces un zonage spécifique.

**En réponse :** nous nous sommes efforcés de diminuer le nombre de zones et de secteurs, dans le cas évoqué il s'agit seulement de deux secteurs pour lesquels un zonage spécifique ne se justifie pas.

**- Requête L6 et M35 de M. Gaudry Jérôme Mas Merlet**

Il exploite actuellement une salle de séminaire et un restaurant en zone VI UE aux abords de la zone de Grezan et projette de construire un hôtel pour associer une prestation d'hébergement à celle de séminaires de manière à répondre à la demande de la clientèle.

Il demande à cet effet que le règlement de la zone soit modifié pour permettre cette activité d'hébergement.

**En réponse :** le règlement de la zone d'activités VI UE sera modifié pour permettre l'implantation de cette activité.

**- Requête M41 M. Carrière - Chemin de Camplanier - Parcelles CA242 et 243**

Demande une modulation du règlement pour que les possibilités d'extension soient proportionnées à la superficie des terrains, (20% si < 1000 m<sup>2</sup>, 50% si < 2000 m<sup>2</sup>, 100% si < 3000 m<sup>2</sup> et non règlementée au-delà, tout en restant dans l'enveloppe maximale de 250 m<sup>2</sup>). Estime que cela ne produira pas de densification dès lors que le règlement n'autorise qu'un logement par unité foncière. Souligne que cela réduira les risques d'incendie et préservera le patrimoine des habitants et des Garrigues.

**- Requête PG10 (Nourrit),**

Possibilités d'extension de l'existant : demande que ce taux soit modulé de telle sorte à se rapprocher d'une surface moyenne de 150 à 200 m<sup>2</sup>.

Demande que le règlement n'exige pas une couleur de portail particulière.

**En réponse :** les possibilités d'extension doivent être strictement encadrées et répondre aux exigences de la loi. La surface maximale correspond aux anciens maximums de constructibilité.

**- Requête M63 Sté Evolia – Les Lauzières**

Modification visant à permettre la construction d'une plateforme de maturation de mâchefers

**En réponse :** cette demande intervient trop tardivement dans la procédure de révision, la création d'une plateforme de maturation des machefers demande une étude environnementale. Il faut également vérifier que cette plateforme ne puisse pas se réaliser dans les terrains actuellement en UG.

**- Requête M65 Maître Audoin/Mme Kahn**

Demande que le règlement de la zone Nh préserve l'existant et les droits acquis antérieurement à la révision du PLU

**En réponse :** est en infraction constatée car il s'agit d'une parcelle de 2 521 m<sup>2</sup> comportant 2 bâtiments et 4 logements distincts dans l'ancienne zone N2.

**- Requête M67 APIJ Maison d'arrêt**

Demande l'adaptation du règlement au projet de construction de la maison d'arrêt

**En réponse :** la maison d'arrêt a été reclassée en zone UG destinée à accueillir des Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) ce qui correspond parfaitement à cet équipement, cependant les hauteurs précédentes qui s'appliquaient étaient de 18 m à l'égout des couvertures contre 12 m dans le nouveau règlement. Or, la réflexion qui est menée aujourd'hui nécessite une hauteur de 18 m pour rénover cette maison d'arrêt, le règlement sera modifié en conséquence.

**- Requête M93 - CQ les marronniers**

Réitère les demandes formulées pour la zone VUB concernant le stationnement et la rétention des eaux pluviales

**En réponse :** le stationnement reste inchangé dans cette zone cependant les dispositions particulières restrictives à proximité des équipements ou des lignes de transports en commun ont dû être intégrées car ce sont des dispositions légales.

**- Requête M99 Collectif architectes et promoteurs**

Formule diverses observations concernant

- Zone UD (art 4, 6, 11, 12, 13)
- Zone IIIUB (art 4, 9, 10,11, 12, 13)
- Zone VUB (art 4, 6, 9, 10,11, 12, 13)
- Zone UC (art 4, 11, 12, 13)

Demande que les critères de définition de la hauteur des constructions soient harmonisées et précisées entre toutes les zones et que les hauteurs admises soient revues à la hausse (0,5 à 1m) pour intégrer notamment les contraintes techniques issues de la réglementation thermique et du PPRi.

**En réponse :** seule la hauteur des constructions par rapport à l'acrotère peut être précisée ; par contre les augmentations de hauteur dues au PPRi sont déjà prise en compte dans le préambule du règlement du P.L.U.

**- Requête L10 M. Parent du Chatelet,**

zone XIII AU, articles 3, 6, 7 9 et 10 concernant le chemin du Belvédère.

**En réponse :**

Contexte

M. Parent du Chatelet est un riverain de l'opération, président du syndicat libre du Belvédère. En tant que représentant de ce syndicat, cette personne a régulièrement été associée (ainsi que Mme Salles présidente du Comité de quartier Alouette) aux différentes réunions de présentation et de concertation du projet.

Voici les réponses aux points soulevés par M. Parent du Chatelet :

• Concernant la densité des logements :

Le schéma directeur actualisé de la dernière tranche opérationnelle de la Z.A.C. du Puits de Roulle qui a été mis à l'enquête publique prévoit une densité de construction de 150 logements, hors logements sociaux déjà réalisé (projet Habitat du Gard,..).

Une réécriture des dispositions règlementaires du P.L.U. concernant la zone XIII AU-Puits de Roulle a été formalisée dans le cadre de cette révision afin de permettre la mise en conformité du règlement de ce secteur avec le projet d'aménagement actualisé de la Z.A.C., notamment en ce qui concerne la répartition spatiale des futurs programmes immobiliers projetés.



De plus l'étude d'impact relative à cette opération de Z.A.C. et mise à l'enquête publique a également été actualisée. Elle prévoit explicitement la construction de 150 logements pour cette dernière phase opérationnelle de la Z.A.C.

• Concernant l'article XIII AU3, accès et voirie, l'article XIII AU7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article XIII AU9 emprise au sol:

Comme la Ville s'y est engagée lors de la dernière réunion de concertation du projet, il a été demandé au groupement de Maitrise d'œuvre d'étudier l'implantation des futures constructions (lot 10 en particulier) donnant sur le chemin limitrophe du lotissement du Belvédère. (Cf. pour information la coupe ci jointe, établie d'après le relevé du géomètre, montrant les hauteurs et les distances des nouvelles constructions vis-à-vis des propriétés riveraines). Cette coupe permet de constater l'impact minime de ces futures habitations (préservation de l'intimité et des vues) sur les habitations limitrophes.

Il ne paraît pas justifié pour la collectivité de modifier la typologie du bâti prévu sur ce lot (volumétrie R+1) compte tenu notamment de la topographie des lieux, de la distance vis-à-vis des riverains.

Le chemin du Belvédère restera piétonnier. Il devra toutefois être remanié afin de faire transiter certains réseaux. Il permettra également aux petits véhicules d'entretien d'accéder aux futurs bassins de rétention en vue de permettre l'entretien de ces ouvrages.

**- Requête B32 M. Stref - Groupe Casino**

Signale les difficultés liées au nouveau règlement par rapport à celui de la Z.A.C. :

- marge de recul de l'A9,
- surface de stationnement requise / à la surface de plancher ou à la surface de vente,
- gestion des eaux pluviales.

En réponse : la Z.A.C. du Mas de Vignoles a été intégrée dans le P.L.U. et ses dispositions ont été toilettées cependant la surface de stationnement limitée est une obligation légale. La marge de recul de l'A9 existait avant la création de cette Z.A.C.

**- Requête B35 Maître Lemoine/M. Azoyer),**

Demande visant à autoriser les activités équestres en NTo.

En réponse : la zone NTo1 étant destinée uniquement aux activités golfiques, l'activité équestre est reclassée en zone agricole (A) mitoyenne, zonage qui correspond parfaitement à cette activité.

**- Requête C4 (Mlapa),**

Précisions demandées quant aux règles de constructibilité ou d'extension en zone Nh

En réponse : cela relève d'une demande d'information sur le règlement de la zone Nh.

**- Requête C17 (Lambert),**

Demandes concernant le règlement applicable au Parc St Cloud (zone Nh) par rapport aux versions antérieures pour limiter la hauteur des constructions à 5 m.

**En réponse :** l'une des spécificités des lotissements résidait dans le fait qu'ils étaient caractérisés par un règlement et un cahier des charges, et les colotis pouvaient solliciter le maintien de ces règles spécifiques lorsque le lotissement avait plus de 10 ans. Tel était le cas du Parc de Saint Cloud qui était le seul lotissement à avoir demandé il y a bien longtemps le maintien de ses règles. Or avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR (24 mars 2014) cette possibilité a été supprimée dans la mesure où le lotissement est couvert par le P.L.U. Désormais, le Parc de Saint Cloud est classé en zone Nh où les hauteurs admises sont en R+1 contre les rez-de-chaussée dans le règlement précédent. De plus, sur cette possibilité de hauteur maximale les demandes ayant été contradictoires, la Ville a peu d'éléments pour trancher. Il convient de rappeler que cette zone étant en Nh, seules des extensions limitées de 20 % sont permises.

**- Requête PG4 (Bonnet),**

Demande d'information sur les constructions admises

**En réponse :** cela relève d'une demande d'information : voir le règlement de la parcelle en question.

**- Requête PG13 (Dassis)**

Compte tenu de la situation en zone M-Uch du PPRi, demande si le règlement de la zone III UBa permet la création de nouveaux logements ou un changement de destination sous conditions.

**En réponse :** cette demande relève plus de l'information que de l'observation, cependant en zone M-Uch : la création de nouveaux locaux de logement ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous conditions.

**3.10 - Thème 10 : Emplacements réservés**

Il s'agit des observations n<sup>os</sup> M39 (Martin), M47 (Jannekein), M93 (CQ des marronniers), B14 (agglo), B21 (Podlecki), B23 (Mallet), B41 à B44 (CQ Plateforme Cadereau/Aubert/Van Kern/Grillat), C6 (Le Roy) PG10 (Nourrit), O2 (Le Mouchi)

**- Requête M39 (Martin) Mas de Teste Parcelle CM 147**

S'oppose à l'emplacement réservé 145C qui obère sa propriété

**En réponse :** cet emplacement réservé n°145 C a été créé lors de la 7<sup>e</sup> modification du P.L.U. approuvée le 9 juillet 2011 pour répondre au besoin d'espaces verts dans ce secteur, cet emplacement d'une surface de 10 700 m<sup>2</sup> a été réaffirmé en tant qu'espace vert central et commun à Mas de Teste et la Z.A.C. de la Citadelle dans l'OAP Mas de Teste, l'ensemble des terrains concernés sauf la parcelle du requérant a été acheté à l'amiable.

**- Requête M47 (Jannekein), B21 (Podlecki),**

Opposition à l'ER 162C, qui ne résoudra pas les problèmes hydrauliques et entraînera des nuisances pour les riverains

**En réponse :** une étude du service pluvial, jointe à ce document, a été réalisée afin de réduire les problèmes d'inondation de cette impasse. Mais la solution choisie requiert l'ouverture de cette dernière ce qui peut d'une part déranger certains riverains mais d'autre part cela permet de sécuriser les accès pour les propriétés en bout d'impasse qui restent ainsi accessibles malgré le point bas inondé.

**- Requête M93 (CQ des Marronniers),**

Suppression de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Tour de l'Evêque (C66) sauf pour la partie haute de cette même rue

**En réponse :** les travaux n'étant pas réalisés, cet ER est maintenu.

- **Requête B14 (agglo),**

Compléments d'emplacements réservés pour la ligne 2 du BHNS

**En réponse :** les nouveaux emplacements réservés demandés par Nîmes Métropole seront pris en compte dans le projet de P.L.U. révisé.

- **Requête B23 (Mallet),**

Demande de prévoir un élargissement au chemin des justices vieilles

**En réponse :** Cette demande sera étudiée par le service compétent lors d'une prochaine modification du P.L.U.

- **Requête B41 à B44 (CQ Plateforme Cadereau/Aubert/Van Kern/Grillat),**

Demande la définition d'un emplacement réservé pour activités pédagogiques en lien avec le rempart romain et cheminement doux

**En réponse :** la mise en place d'un nouvel emplacement réservé devrait satisfaire cette demande.

- **Requête C6 M. Le Roy**

Fait observer que le gel de l'urbanisation ne dispense pas d'une réflexion sur les aménagements nécessaires pour satisfaire les besoins existants, notamment en matière de parcs relais et de transports collectifs pour rejoindre le centre-ville. Il demande de prévoir plus de réserves foncières pour les parcs relais à l'entrée de la ville (route de Sauve, route de Sommières, route de Montpellier).

**En réponse :** les nouveaux emplacements réservés demandés par Nîmes Métropole pour la ligne T2 du TCSP ainsi que pour T1 sud seront inscrits dans le P.L.U.

- **Requête PG10 M. Nourrit**

Accord pour emplacement réservé de l'impasse du petit Mas (ER 162C)

**En réponse :** voir la réponse déjà faite page 14 pour M47 et B21.

### **3.11-Thème 11: Autres observations particulières**

Il s'agit des observations n<sup>os</sup> M2 (Millet), L3 (Martinez), PG3 (Rey), M43 (Jaoul), M44 ASL Bastides Paradis M45 (Rouault/Chaillol) B11 (CQ Capouchiné), B12 (Delalande) B17 Boissy Bramont), M74 (Babeur), C 4 (Mlapa), C6 (Le Roy) PG6 (Baldet) M63 (Evolia), Jonquet (M71,M73 et PG11), M98 (Fichepain), L11 (Dugas), B15 (Agglo), B22 (Indivision Pellet), B25 (Durand), B29 (Mally), B34 (Goudet), B36 (Lemoine/Fridière), B37 (Lemoine/Duart), M56 et B39 SNCF et B40 (ADIM), B 45 (Chazal Martin), B47 (Gilles), B 48 (Jalabert), C7 (Moncoya), C13 (Bessuges), C16 (Moreau), PG 11 (Jonquet), B46 et M101 (Tonin), O3 (Reboul)

*Les formulations ci-après sont synthétiques (pour plus de précisions se reporter aux avis figurant intégralement au dossier)*

- **Requête M2 de M. Millet,** Garrigues habitées Camplanier

Il analyse les conséquences négatives au plan paysager du règlement de la zone UDp de certaines propriétés voisines, situées en contrebas de la sienne, et notamment de l'unité foncière constituée des parcelles CA 151, 1543 et 1658.

Il propose une nouvelle délimitation entre la zone Nh et la zone UDp calée sur l'impasse de la Grotte (PJ n°5) sans empiéter sur la pente ou, à défaut, une délimitation calée sur le mur nord de la parcelle 151 (PJ n°6)

**En réponse :** la nouvelle délimitation proposée n'est guère concevable car elle induirait une inégalité de traitement.

**- Requête L3 de M. Martinez - Chemin des justices vieilles DE359**

Il a sollicité depuis de nombreuses années le rattachement de cette parcelle de 193 m<sup>2</sup> à la zone UD qui supporte la parcelle DE 356 (3235 m<sup>2</sup>) où est implantée son habitation principale. Ce rattachement lui permettrait de réaliser plus facilement un accès et un garage pour son habitation, compte tenu du dénivelé existant entre ces deux parcelles

**En réponse :** la parcelle de 193 m<sup>2</sup> fait partie d'un secteur précédemment en N1, et elle a été reclassée en UDp comme l'ensemble du secteur. Ce classement n'obère pas les travaux que souhaite réaliser le requérant.

**- Requête PG3 de M. Rey - rue Pitot prolongée DH 618**

Il indique que cette parcelle est grevée par une servitude d'aqueduc d'eau au profit des parcelles DH 681 et 682.

Il indique avoir sollicité en vain auprès de la CA Nîmes métropole en 2012 puis en 2015, l'extension du réseau AEP sur environ 60 ml depuis l'impasse Ferdinand Pertuis et demande à la Ville "de faire en sorte" que l'extension demandée à Nîmes Métropole soit réalisée.

**En réponse :** la compétence AEP est du ressort de Nîmes Métropole et la Ville a peu d'influence sur les projets de cette collectivité.

**- Requête M43 de M. Jaoul et Mme Casadella - Mas Bonnet**

Ils font observer que la parcelle AK94 sur laquelle est édifiée la construction d'habitation est strictement limitée par l'emprise du bâti dans ses limites Nord et Est, alors que la parcelle 159 qui la jouxte supporte à ce jour des zones de vie de cette propriété.

Ils souhaitent que cette parcelle AK 159 soit constructible.

**En réponse :** la situation est inchangée par rapport au P.L.U. précédent pour la parcelle AK 94 classée en zone UD, quant à la parcelle AK 159 classée auparavant en zone I AU du Mas Bonnet, après études, ce projet a été abandonné par conséquent cette parcelle qui est un terrain nu est reclassée en zone N.

**- Requête M44 ASL Bastides Paradis - Parcelle DH 544**

Satisfaction par rapport au zonage actuel et opposition à la requête de la succession Hours en matière de raccordements via les infrastructures du lotissement.

**En réponse :** cette observation rejoint le refus de classer en zone UDp des parcelles dont la desserte au tout à l'égout dépend du bon vouloir du voisinage ce qui peut être aléatoire.

**- Requête M45 Maître Rouault/ M. et Mme Chaillol Route d'Alès - Parcelles BV 374, BV 522, BV 525, BV 376**

Impactés par la ZNA de la RN106 dont ils demandent la réduction à 35 m (du fait des constructions existantes sur les parcelles voisines), et par le classement en zone Nh non justifié du fait de la forte anthropisation du secteur

**En réponse :** ces parcelles étaient situées en N3 et donc elles ont été logiquement reclassées en Nh. De plus, elles se trouvent en entrée de ville le long de la RN 106 ce qui explique la ZNA de 75 m.

**- Requête B11 Comité de quartier Capouchiné**

Parcelle EV0087 de 1380 m<sup>2</sup>, située en zone d'aléa fort au PPRI, supporte 2 constructions d'habitation et un délaissé de 283 m<sup>2</sup>.

Un projet de construction est en cours sur ce délaissé qui fait l'objet d'un recours gracieux.

Le comité de quartier estime que cette construction (R+3) ne fera qu'aggraver les risques et les difficultés de circulation et de stationnement déjà très importants

dans ce quartier proche de la ligne BHNS. Il demande que cette parcelle soit affectée à une aire de jeux ou un parking submersible et que la densification du secteur soit revue à la baisse R+2 compte tenu des difficultés actuelles.

**En réponse :** la construction en cours concerne un projet d'habitat social d'Habitat du Gard qui est proche de la ligne TCSP et qui est mal perçue par les habitants du quartier. Revoir la densification du secteur à la baisse ne correspond pas aux objectifs du PADD à savoir la reconstruction de la ville sur elle-même.

**- Requête B12 M. Delalande**

Exploite depuis plus de 30 ans des bâtiments à vocation commerciale sur la parcelle HW 28, route de St Gilles, classée en zone A. Souhaite que le P.L.U. soit cohérent avec l'existant et que ce secteur soit classé en zone d'activité commerciale.

**En réponse :** le changement de zonage de ces bâtiments serait peu opérant dans la mesure où ils sont situés dans la ZNA de l'échangeur autoroutier, qu'ils sont impactés par le PPRi car situés en aléa Très Fort et Fort en non urbain.

**- Requête B17 Mmes Boissy et Bramont**

Demandent le rattachement à la zone UDp de l'ensemble de la parcelle CK1550 qui regroupe désormais les parcelles 632 et 98.

**En réponse :** la limite entre la zone Nh et UDp divisait cette propriété en deux, l'ensemble est reclassé en UDp.

**- Requête C4 M. Mlapa - Impasse des giroflées - parcelles CA2128 2129 et 2130**

S'informent sur les critères retenus pour les extensions et s'inquiètent de ne plus pouvoir construire

**En réponse :** dans la mesure où les COS sont supprimés, il reste l'emprise au sol et la hauteur.

**- Requête PG6 Mme Baldet - Parcelles CA 1785 et 1786**

S'inquiète des possibilités de modification du PC dont elle bénéficie

**En réponse :** c'est la règle de droit commun qui s'applique pour les modifications des permis de construire.

**- Requête L11 M. Dugas - chemin de la Capitelle pointue - parcelles BT 18, 19, 20.**

Projet de création d'un institut privé de formation en zone Nh. Dossier joint à l'appui de sa demande visant à conserver ce droit à construire.

**En réponse :** la zone Nh est réservée aux habitations, un institut de formation n'y est pas admis sauf à créer un stécal, cette création devant être exceptionnelle et recevoir un avis conforme de la Cdepenaf.

**- Requête C6 – M. Le Roy – Garrigues habitées, transports en commun**

Demande où se situera exactement la gare de Saint Césaire.

**- Requêtes M71, M73 et PG 11 M. Jonquet**

- **Zone Nh, parcelles CM 34, 33, 192, 569 (planche F9) :** demande que du nord du chemin du réservoir et entre la zone III UE et le chemin de la Calmette passe en zone UDp.
- **Zone Nh, parcelles AL 156 ; zone N, parcelles AL 128, 130, 131, 129 (chemin de Mange Cat, planche F9) :** demande de reclassement en zone UDp.
- **Zone Nh, parcelles CK 452 (chemin du Guèpier, planche F9) :** demande de reclassement en zone UDp.

- **Zone Nh, parcelle DR 121 (impasse du cade)** : demande le rattachement de la parcelle à la zone UDp.
- **Zone Nh, parcelles AL 191, 258 (chemin de font de l'Abbé), parcelles AL 174, 186, 205, 206 (impasse Toutes Aures)** : demande que toute la zone Nh entre le chemin de Font de l'Abbé jusqu'au chemin de la combe de Roland passe en zone UDp; un permis d'aménager a été délivré le 6/11/17 (concerne les parcelles AL 191 et 258).

**En réponse** : la desserte par le réseau d'assainissement n'étant pas assurée, ces différentes parcelles ne peuvent être classées en zone urbaine comme demandé.

- **Zone N, parcelles AM 33, 35, 36 (quartier du Mas de Christol, impasse des muletiers, planche F10)** : demande de reclassement en zone UDp.

**En réponse** : voir la réponse faite au paragraphe 3.1.4.

- **Zone IX AU, parcelles CT 42, 43, 44, 46 (Z.A.C. Mas Lombard)** : demande si le Ministre de l'Intérieur avait compétence pour signer la modification du PPRi en date du 4/7/ 2014. Le sud ouest de la CT46 est classé en zone R-U du PPRi avec cependant une cote NGF inférieure à la cote de la parcelle DA 78 qui est en zone F-NU du PPRi.

**En réponse** : Effectivement une partie du périmètre de la Z.A.C. est en enjeu non urbain, c'est une stratégie voulue par la collectivité dans le cadre du projet d'aménagement du nouveau quartier du mas lombard, de délimiter le périmètre administratif de la Z.A.C. un peu au-delà des secteurs strictement constructibles classés urbains au PPRi. Toutefois ces espaces ne seront pas construits, en respect du PPRi, ils constitueront simplement des espaces agricoles de transition entre les futures constructions et les espaces classés agricoles. L'esprit de l'aménagement de cette frange à vocation d'agriculture périurbaine est traduit dans l'OAP Mas Lombard.

Les observations ci-dessus relèvent de l'application du PPRi sur la commune.

Le PPRi a été approuvé le 28 02 2012 par arrêté préfectoral. Sous réserve des précisions que pourront apporter les services de l'Etat, le PPRi a été élaboré dans les règles en incluant de nombreuses études techniques et une enquête publique.

Il est vrai qu'une modification du PPRi est intervenue par arrêté de M Le Préfet du 04 Juillet 2014, celle-ci n'a fait que modifier le classement du secteur d'aménagement de la Z.A.C. du Mas Lombard en transformant l'aléa de Nul à Résiduel. Cette modification ne bouleverse pas l'économie du projet ni du risque inondation.

- **Zone A, parcelles CT 337, 338, 280, 2, 3, 5, 6, DA 78**: montre au moyen d'un relevé topographique que ses parcelles pourtant classées en M-NU, F-NU, TF-NU au PPRi sont au-dessus de la Z.A.C.

**En réponse** : L'ensemble des remarques précédentes concernant des terrains au nord de la Z.A.C. Mas lombard qui ont été classés dans le PPRi en non urbain (aléa modéré à fort), ce que le propriétaire conteste, mais ce classement ne concerne pas le PLU, il résulte de la procédure de PPRi, aujourd'hui approuvé, tel que décrit ci-dessus.

- **Zone XAU c2b, ZAC du Mas d'Escattes**: des maisons ont été construites dans le lit majeur du cadereau de la Cheylonne en zone d'aléa F et TF du PPRi. Le plan CADEREAU ne prévoit aucun aménagement pour protéger les maisons construites dans le lot 409.

- **Zone XV AU, ZAC de la Citadelle**: demande la suppression de la zone XV AU et son classement en zone UDp avec assainissement individuel.

**En réponse** : La zone XV AU est la Z.A.C. de la Citadelle qui a été créée le 13/07/1982 et qui est en cours d'urbanisation.

Par contre, à proximité sur une ancienne zone N1, il y a la zone I AU dénommée Mas de Teste qui fait l'objet d'une OAP et dont l'urbanisation se fera lors d'une prochaine procédure du P.L.U. mais les contraintes caractéristiques liées à la zone N1 ne pourront être conservées du fait de la loi ALUR.

- **Cartographie** : superposition PLU / PPri : échelles trop petites et cartes illisibles.

- **Zone V AU, « Les garrigues du paratonnerre » (entre chemin du Paratonnerre, chemin de la Cigale et RN 106)** : lotissement privé situé en zone VAU incluse dans la zone Nh. Or 2 permis d'aménager sont situés en zone Nh d'où une situation inégale entre les 3 lotissements privés.

- **Requête M98 – M. Fichepain, parcelles AP 1243, 1244 (Zone N)**

Demande de PC en 2016 refusée pour insuffisance de réseaux alors que des parcelles voisines bénéficient de permis d'aménager. Le classement en zone N empêcherait de réaliser un projet immobilier. M. Fichepain pense que c'est une erreur de zonage et demande que ses parcelles soient classées en zone constructible.

En réponse : les deux parcelles sont situées très au nord de la commune, en zone N3 mais en limite de la zone NM, la parcelle AP 1243 est construite, ces parcelles étant très éloignée des zones urbaines, le classement en Nh est logique.

- **Requête B15 Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole**

Propose d'exclure le parking Laennec de la S.A.P. pour permettre la réalisation de la ligne 2 du BHNS

En réponse : la création de la S.A.P. est acceptée en zone II UE ainsi que l'exclusion logique du parking Laennec.

- **Requête B22 - Indivision Pellet – Parcelles CP 41,163, 165, CT 380 et 378 (zone A)**

Pour quelles raisons des parcelles classées en IX AU dans l'actuel P.L.U. sont classées en A dans le projet de révision, ce qui va entraîner une forte dévaluation des biens qui ont déjà subi des expropriations ? Quelle justification à la création de la zone IX AU (Z.A.C. Mas Lombard) ?

En réponse : Le classement du secteur dit de la Z.A.C. du Mas Lombard résulte :

1°) de l'application du PPri,

2°) d'un projet de développement communal qui a fait l'objet de multiples études d'aménagement et d'objectifs partagés relatifs à des enjeux supra communaux inscrits entre autre au SCOT et au PLH.

Les objectifs ne sont donc pas comme évoqué « tendancieux », mais au contraire découlent d'analyse objective des enjeux de développement durable du territoire (voir les enjeux de développement décrits au SCOT, au PADD, dans le dossier de création de Z.A.C., et dans l'OAP aménagement annexée au présent document du PLU révisé)

Les arguments relatifs au zonage non urbain du PPri et le classement en zonage A qui en découle sont indiqués en réponse à l'observation orale de M. Reboul (p21).

- **Requête B25 M. et Mme Durand**

- Parcelles AP 257, 258, 259 (construites) et 1115, 1116 et 943 (non construites) CU obtenu le 20/10/17 mais besoin de délais pour réaliser les VRD

- Parcelles AP 139 et 141 chemin de Tholozan : demande maintien de la constructibilité suite à un compromis signé avec la Sté Hectare

- Parcelles AP1104 (2545m2) chemin des Capitelles. Desservis AEP et électricité. A fait l'objet de 350 000F de droits de succession en 1998 du fait de la nature constructible. Demande maintien de la constructibilité.

En réponse : les prorogations de certificat d'urbanisme ne peuvent se concevoir qu'en l'absence de changement de règles, ce qui n'est pas le cas.

**- Requête B29 Mme Maly, Impasse des liserons Parcelle CD37**

N'a pu obtenir de certificat d'urbanisme opérationnel du fait de convention intervenue avec le SDIS en octobre 2017 soit après l'arrêt du P.L.U. Demande réexamen de sa demande au regard de sa situation personnelle. Fait valoir que le défaut d'information ne lui a pas permis d'anticiper ce type de démarche.

[En réponse](#) : le réexamen de cette demande est en cours.

**- Requête B34 M. et Mme Goudet**

- Parcelles AI 207 (300 m<sup>2</sup>) et 437 (10 m<sup>2</sup>) : problème de pente pour ces parcelles, d'où la demande d'intégrer les parcelles 263 et 50 en IUUA pour une partie ou en UD

- Parcelles AM32 et 33 zone N 3800 m<sup>2</sup> : demande classement en UDp du fait contribution antérieure à l'alimentation en eau de Font d'Aubarne

- Parcelle AL 129 2440 m<sup>2</sup> en zone N : demande son classement en UDp

[En réponse](#) : ces différentes parcelles se situent en zone naturelle N, voir la réponse formulée au paragraphe 3.1.4. relative aux parcelles situées en zone N.

**- Requête B36 Maître Lemoine/Mme Fridière - 25 rue André Simon parcelles KZ 525 et 528**

Permis octroyé en 2009 mais non réalisé faute de moyens. Demande renouvelée en 2015 refusée pour questions de sécurité. Décision contestée en instance au TA. Demande maintien de la constructibilité.

[En réponse](#) : en attente de la réponse du tribunal Administratif.

**- Requête B37 Maître Lemoine/ Famille Duart - Parcelles AS 156 et 157 (Anne marie) AS 204 (Geoffrey) et AS 214 et 213 (Lasjuillaras Virginie)**

Inégalité dans le partage des biens du fait qu'un seul enfant a pu construire. Demande le maintien de la constructibilité. Demande combien de personnes sont dans la même situation.

[En réponse](#) : la raison invoquée ne permet pas le maintien de la constructibilité.

**- Requête M56 et B39 SNCF et B40 (ADIM), - Projet d'aménagement zone de la cour à charbon**

Demande affectation des terrains en zone VUBa pour pouvoir faire une réalisation en R+5 au lieu de R+3. Evoque les contraintes spécifiques liées au sous-sol et au PPRi

[En réponse](#) : cette demande est prise en compte, le secteur est classé en V UBa où les hauteurs demandées sont permises.

**- Requête B45 (Chazal Martin) - Exploitation agricole HZ 385**

Précédemment classée en zone I AU (Z.A.C. Mas de Vignolles) ce qui n'a pas permis de construire les bâtiments nécessaires à l'exploitation. Retour à la zone A dans le nouveau PLU mais les contraintes liées au PPRi ne permettent pas de satisfaire les besoins en construction (hangar + rénovation d'un bâtiment) qui auraient pu l'être avant 2012 si les terrains n'avaient pas été classés en IAU. Demande à pouvoir réaliser ces projets

[En réponse](#) : suite au réexamen des différents secteurs classés en zone I AU depuis plus de 10 ans, la parcelle en question a été reclassée en zone agricole A du PLU ce qui correspond à l'activité qu'elle supporte. Mais le PPRi ne permet pas de satisfaire les besoins de cette exploitation, or les dispositions du PPRi s'imposent au P.L.U.



**- Requête B47 M. et Mme Gilles Rolland - 628 chemin du Carreau de Lannes - Parcelles KT 272, 273, 274, 323,**

Le retard pris dans un acte officialisant une rétrocession par la ville de Nîmes de 300 m<sup>2</sup> n'a pas permis de construire avant l'arrêt du P.L.U. Ils demandent donc le maintien de la constructibilité de leur terrain.

**En réponse :** [cette demande est en cours de régularisation.](#)

**- Requête B48 M. Jalbert Albert - 1133 Chemin des rondes - Parcelles AP 437 et 438, planche D10**

En 2007, il souhaitait vendre pour la réalisation d'une deuxième construction par un détachement inconstructible pendant dix ans. Constate que le détachement n'est plus possible désormais et en demande la justification. Il n'a pas été informé des changements prévisibles durant la phase de révision du P.L.U.

**En réponse :** [en 2007, le requérant a obtenu un certificat d'urbanisme pour division de sa propriété et le terrain détaché non bâti devenait constructible au bout de 10 ans, cependant la division devait être mise en œuvre en amont ce qui n'a pas été réalisé. De plus, l'ordonnance du 22 décembre 2011 relative au régime des autorisations d'urbanisme a exclu la notion des 10 ans. Ensuite, la loi ALUR \(24 mars 2014\) est venue renforcer ce dispositif en supprimant la constructibilité résiduelle du lot à bâtir.](#)

**- Requête C7 M. Moncoya Antoine - Quartier du mas de Cournon rive droite du cadereau parcelles LB 350, LB 351.**

Il n'est pas alimenté en eau depuis 40 ans et il n'y a pas de borne à incendie dans son secteur (quartier de Mourefroid).

**En réponse :** [cette propriété est située en zone naturelle stricte N et ne bénéficie donc pas des réseaux.](#)

**- Requête C13 Mme Bessuges Annie - 95 rue JP Sartre - Parcelle KR 387**

Demande la possibilité de réaliser une extension pour créer une chambre avec toilettes au rez de chaussée.

**En réponse :** [située en Z.A.C. du Mas de Roman, cette dernière a été clôturée et le nouveau zonage choisi UCa permet désormais l'extension souhaitée.](#)

**- Requête C16 Mme Moreau Dominique - rue des trois ponts - 162 Impasse des bégonias, Parcelle CL101**

Souhaite que sa parcelle soit divisible en partie basse afin de rénover son maset

**En réponse :** [cette propriété fait l'objet d'une infraction car la propriétaire a devancé la future réglementation.](#)

**- Requête B46 et M101 - Projet de M. Tonin - 707 Chemin du Mas Christol**

Demande visant un projet d'extension agricole sur les parcelles AM 227, 46, 193, 194

**En réponse :** [ces parcelles sont situées en zone N, à proximité de Fontaubarne, les constructions et habitations sont interdites.](#)

**- Requête O3 M. Reboul – Mas Miraman**

1) Demande pour quelle raison le Mas Guiraud n'a pas été identifié comme mas remarquable.

2) Ne comprend pas pour quelle raison les terrains de ce secteur sont passés de IX AU à A. Demande le maintien en zone IXAU

3) S'oppose au projet du Mas Lombard du fait du caractère inondable et en raison des contraintes écologiques du secteur (nidification de l'outarde canepetière et projet de zone Natura 2000)

**En réponse :**

1) [Le mas Miraman a bien été identifié comme possédant un intérêt architectural mais il n'a pas été présenté de projet justifiant un éventuel changement de destination.](#)

2) Les parcelles de ce secteur, situé à l'Est de la Z.A.C. Mas lombard, ont été classés dans le PPRI en non urbain (aléa modéré à fort), ce que le propriétaire interroge, mais ce classement ne concerne pas le P.L.U., il résulte de la procédure de PPRI, aujourd'hui approuvé.

Le PPRI a été approuvé le 28 02 2012 par arrêté préfectoral. Une modification du PPRI est intervenue par arrêté de M Le Préfet du 04 Juillet 2014, celle-ci n'a fait que modifier le classement du secteur d'aménagement de la Z.A.C. du Mas Lombard en transformant l'aléa de Nul à Résiduel. Cette modification ne bouleverse pas l'économie du projet ni du risque inondation.

Une partie des terrains de ce secteur ont effectivement été reclassés en A, alors qu'ils étaient classés au PLU précédent en AU. Cela résulte d'une part, de l'application de PPRI classant une partie des terrains en Non Urbain (la révision du PLU n'a fait que traduire cette décision en appliquant le zonage A), et plus profondément, le classement en A répond au besoin de préserver sur la commune des secteurs agricoles afin de limiter la consommation de ces espaces.

3) Le projet du Mas Lombard, fait l'objet d'une procédure distincte de celle de révision du P.L.U., les arguments contre le projet ne sont pas retenus car sur le caractère inondable, c'est le document PPRI qui s'applique. Sur les critères écologiques, le projet de Z.A.C. a fait l'objet d'une création de Z.A.C., incluant l'étude d'impact avec avis favorable de l'autorité environnementale. La suite de l'opération d'aménagement concernera le dossier de réalisation de Z.A.C., sans incidence réglementaire à ce stade, avec la procédure de révision générale du P.L.U. en cours, objet de la présente enquête publique.

#### 4. OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Après analyse du dossier et examen des observations formulées tant par les PPA que par le public, la commission s'interroge sur les points suivants :

##### 4.1 Délimitation de la zone Nh et des zones UDp

L'examen détaillé du zonage proposé laisse apparaître que de nombreux secteurs disposent d'un réseau d'assainissement qui, en toute logique devrait permettre leur classement en zone UDp. Or ces secteurs sont maintenus en zone Nh interdisant toute construction nouvelle alors qu'aucune justification spécifique (technique ou paysagère) n'est apportée au dossier. C'est notamment le cas des parcelles riveraines du chemin du mas de Lauze, de l'impasse des anémones, impasse de la grotte....

Quelles sont les motivations spécifiques ayant conduit à ces choix ?

Les études floristiques et faunistiques mettent également en évidence une gradation entre les anciennes zones N1 à N3 sur leur intérêt écologique, ces enjeux n'étant manifestes que pour les zones N2 et N3.

La délimitation de la zone Nh ne prend pas en compte cette gradation mais semble essentiellement fondée sur les réseaux existants ou à étendre.

Quels sont les critères qui ont conduit la commune à affecter en Nh les secteurs de l'ancienne zone N1 non repris dans la zone UDp ?

Compte tenu de la typologie de l'habitat dans la zone N1, peut-on considérer que cette zone conserve un caractère naturel?

Quels seraient les avantages et les inconvénients spécifiques de son maintien en zone urbanisable au regard des paramètres techniques et socioéconomiques (faisabilité et coût des extensions des réseaux, maintien d'un potentiel de construction disponible...) et environnementaux (biodiversité, paysages, empreinte carbone...)?

Par ailleurs il apparaît que de vastes superficies apparemment non construites sont maintenues en zone Nh alors qu'elles sont en limite de la zone N. C'est notamment le cas pour la partie nord des planches D10, et E10, la partie ouest de la planche C9.

S'agit-il de parcelles ayant récemment obtenu des autorisations de construire ?

Si tel est le cas, une mise à jour des documents graphiques s'impose, permettant une meilleure appréciation de la pertinence de la délimitation proposée.

En réponse :

#### **Avant-propos sur le contexte de la révision du P.L.U.**

Une révision générale du P.L.U. accompagnée d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été lancée en 2010.

La collectivité a en effet souhaité engager une AEU afin de déterminer les principes d'aménagement durable applicables à son territoire et mieux prendre en compte les enjeux environnementaux liés notamment à la garrigue.

En 2014, les diagnostics du P.L.U. et de l'AEU ont bien fait ressortir les spécificités des garrigues habitées et les objectifs du PADD en cours d'élaboration en tenaient compte, cependant nul changement n'était prévu dans les garrigues habitées, les Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et les minimums constructibles étaient conservés.

En effet, les Garrigues habitées constituent un vaste espace de transition d'environ 2 200 ha au nord de la commune entre les quartiers denses et les garrigues naturelles.

Elles font partie, avec les garrigues naturelles, de la garrigue nîmoise, cette dernière fait intimement partie de l'environnement de la ville, son caractère particulier en fait un milieu tout à fait original. Elle offre un patrimoine aux multiples visages : paysager, historique, culturel et agricole.

Ces garrigues habitées sont d'anciennes zones NB du POS qui ont été converties en zones N1, N2 et N3 du P.L.U. en 2004 avec des minimums constructibles respectifs de 1000, 2000 et 3000 m<sup>2</sup>. Des règles d'emprise au sol faible, de hauteur restreinte, de COS (0,2 / 0,1 / 0,07) ont permis de minimiser l'impact des habitations sur le milieu. Ces dispositifs ont été renforcés par la Charte de la garrigue (1984).

Ce système a ainsi permis de maîtriser l'urbanisation en garrigue et de maintenir la biodiversité et le paysage. On peut dire que les garrigues habitées constituent un équilibre fragile entre urbanisation et qualité de vie.

Mais, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR publiée le 24 mars 2014, comportait des mesures d'application immédiate qui supprimait la taille minimale des terrains pour construire ainsi que les COS.

Cela concernait les déclarations préalables, les demandes de permis de construire et les permis d'aménager déposés à compter du 27 mars 2014.

Cette nouvelle réglementation, instaurée brutalement et sans prendre en compte la diversité des territoires, allait ainsi impacter très fortement notre P.L.U. notamment les 2 200 ha de garrigues habitées et modifier durablement ce paysage.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR précédemment évoquée, l'objectif poursuivi était de préserver les zones de garrigues habitées, dans l'attente de l'approbation de la révision générale du P.L.U. Il convenait donc de repenser la réglementation applicable à ces zones, afin d'en préserver l'état actuel et d'éviter une densification qui se traduirait par la disparition de la garrigue habitée, du caractère et de l'intérêt spécifique du paysage local.

#### Les mesures adoptées :

- une délibération du 17 mai 2014 réaffirmait la volonté de protéger les garrigues habitées,
- le lancement de deux études sur ce territoire :
- une étude Faune, Flore et Paysage a été notifiée à la mi-décembre 2014, d'une durée d'un an et demi, elle s'est achevée fin février 2016.
- une étude sur l'ensemble des réseaux, notifiée fin juillet 2015, d'une durée de 7 mois, s'est achevée fin février 2016.
- l'utilisation des sursis à statuer dans l'attente de nouvelles règles mise en place suite aux deux études engagées.

#### L'étude Faune, Flore, Paysage

L'objectif de cette étude était de déterminer en garrigues habitées (zones N1, N2 et N3) : le degré de la biodiversité présente, les espèces remarquables et protégées qu'elles contiennent, leurs habitats et leurs fonctionnements, afin de définir d'une part les secteurs se prêtant à la mise en place de la trame verte et bleue et d'autre part ceux qui pourraient admettre une urbanisation voire une densification.

Cette étude s'est déroulée sur 1 année afin d'inventorier les espèces floristiques et faunistiques indépendamment de leur saisonnalité.

La zone N3 s'étend sur environ 860 ha, la zone N2 sur environ 1080 ha et la zone N1 sur 250 ha. La zone N3 et une partie de la zone N2 s'avèrent riches en faune et en flore sauvage patrimoniale. Ce sont des secteurs d'habitat naturel riche dont le rayonnement peut aller jusqu'aux gorges du Gardon. En zone N1, nous avons une biodiversité ordinaire qui n'est cependant pas à négliger. C'est ainsi que nous assistons à une naturalité qui progresse des zones urbaines vers les milieux naturels et agricoles du nord en passant par les zones de garrigues habitées. Les minimums constructibles ont permis jusqu'à la loi ALUR un paysage fortement influencé par le découpage des parcelles et ce découpage a empêché la banalisation du paysage.

#### L'étude réseaux

L'objectif consistait à étudier la capacité de l'ensemble du réseau viaire et des réseaux afférents de ce territoire des garrigues habitées, leur capacité à supporter une densification urbaine en tenant compte des risques naturels, les évolutions de zonage qui en résultent ainsi que les estimations financières des travaux induits.

**Le diagnostic** recense pour les principaux réseaux de grandes faiblesses :

##### en matière de voirie :

- 31 voies principales, 120 traverses et 350 impasses et seulement 3 voies de transit.
- Les dessertes sont loin d'être optimales dans la mesure où 59 % des parcelles sont directement desservies et 41 % sont indirectement desservies par servitudes ou autres.
- 400 points noirs de circulation dont 30 d'entre eux sont difficiles à solutionner.

en matière d'éclairage public : ce sont 384 voies qui sont couvertes.

le réseau ErdF : la couverture est relativement homogène mais le réseau est saturé.

#### Les réseaux humides :

- L'eau potable : ce réseau intéresse 334 km de long (15 stations de pompes et surpresseurs, 12 réservoirs) ; les capacités d'extension sont limitées.
- réseaux incendie : 902 hydrants ne couvrent pas l'intégralité de la zone.
- eaux usées : sauf exception c'est le réseau autonome.
- eaux pluviales : mauvaise desserte, les écoulements en N3 et N2 se font le plus souvent sur les voiries, traversent des parcelles privées pour rejoindre le talweg ou le cadereau le plus proche, seules les zones N1 en lien avec les zones U bénéficient parfois d'un réseau primaire.

**En conclusion** ce qu'il ressort de cette étude est que sans un investissement financier très important, une intégration en zone urbaine ne peut se réaliser du fait :

- d'un réseau de voirie le plus souvent insuffisant,
- d'une topographie difficile,
- d'absence d'assainissement collectif,
- d'un réseau d'eau potable limité,
- de contraintes importantes en matière de risques naturels : feux de forêt, risques inondation...
- d'une accessibilité réduite des services de secours (pompiers, SAMU...)

-----

#### **Les motivations spécifiques ayant conduit au choix de zonage UDp et Nh :**

L'examen de l'ensemble des conclusions des études Faune/flore et réseaux a conduit la commune à concentrer la zone UDp en bordure de la zone U pour des principes de continuité et de présence des équipements.

Les zones traversées par un réseau d'assainissement collectif reliant la ville avec des secteurs d'urbanisation organisée comme Vacquerolles (réseau existant sous le cadereau de Camplanier) Z.A.C. de la Jasse et Vèdelin (réseaux sous le chemin du Mas de Lauze) mais traversant des zones de garrigues habitées sont exclus de la zone UDp en raison :

- de la scission engendrée au sein de la future zone Nh,
- de leur éloignement du centre-ville,
- du fait que la présence d'une conduite d'eau usée dans un cadereau induit une autorisation spécifique loi sur l'eau pour chaque branchement (assimilation à une modification de cours d'eau),
- du fait des spécificités techniques des ouvrages d'assainissement qui sont des ouvrages de transit.

### Les possibilités de classement de la zone N1 : en zone urbaine, en zone AU

Dans le P.L.U. de 2004, la zone N1 couvre 251 ha environ avec un nombre de parcelles de 2395 réparties comme suit :

Parcelles inférieures à 1000 m<sup>2</sup> : 1340

Parcelles de 1000 à 2000 m<sup>2</sup> : 829

Parcelles de 2000 à 3000 m<sup>2</sup> : 137

Parcelles supérieures à 3000 m<sup>2</sup> : 89.

En 2016, environ 2 100 parcelles sont bâties, la densité ressort à 11,4 maisons par hectare (source études réseaux en garrigues, CLN, Chivas, Grontmij).

Cette zone N1 présente des caractéristiques contrastées mêlant relief parfois accidenté (vallée étroite, terrasse, plateau), alternance de minéral et de végétal (voie étroite bordée de murs de pierres sèches avec ambiance boisée de pins).

La problématique de qualification de cette zone N1 était de savoir si elle respectait les critères de classification en zone U.

Pour mémoire, selon l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sens de cette définition, peuvent être classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés supportant déjà des constructions et suffisamment équipés pour en admettre de nouvelles.

Le classement en zone urbaine n'accorde certes pas nécessairement un droit à construire car un permis peut être refusé sur le fondement d'une insuffisance des réseaux. Cependant dans ce cas, le pétitionnaire peut se retourner contre la collectivité pour erreur manifeste de classement en zone urbaine d'un secteur non suffisamment équipé.

- Les secteurs non encore urbanisés mais desservis par des équipements suffisants ou des secteurs non desservis mais en cours de viabilisation ce qui suppose que l'autorité compétente est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Partant de ce constat, la classification en zone U des secteurs de la zone N1 desservis par l'ensemble des réseaux paraissent d'autant plus logique qu'en marge de la zone U du P.L.U. de 2004 plusieurs anciens lotissements avec des terrains inférieurs à 1000 m<sup>2</sup> figuraient en zone N1.

Pour l'autre partie de la zone N1 non desservie par le réseau assainissement et présentant des points noirs de circulation par endroit, un chiffrage intégral des mises à niveau des réseaux en vue d'accueillir de nouvelles constructions a été effectué.

Ce chiffrage est décomposé par secteur et sous – secteurs par le groupement de bureau d'études : CLN architecture, Chivas et Grontmij. Il ressort que pour l'ensemble des secteurs la mise à niveau des équipements se chiffrent à 13 millions d'euros. L'ampleur de l'investissement n'a pas permis à la collectivité de se positionner sur un délai raisonnable quant à la mise à niveau de ces secteurs en équipements publics.

Par ailleurs, la classification de ces secteurs en zone AU a été envisagée mais se heurtait à la même problématique de temporalité et de surcroît se rajoutait la question de la densité puisque dans chacune des zones AU des P.L.U, les collectivités doivent s'engager sur une densité conforme aux orientations du SCOT. Avec une densité de l'ordre de 11 habitations par hectare, la zone N1 est bien en deçà des orientations du SCOT (de 20 à 30). De surcroît, les zones de garrigues sont des secteurs entièrement privés et morcelés qui sont peu propices à l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'un aménagement concerté. Cette conclusion est d'ailleurs reprise dans l'étude paysagère qui a été conduite par le cabinet F2E qui caractérise la spécificité des garrigues Nîmoises comme une « mosaïque de milieux » le plus souvent naturels qui est à préserver.

Dans la plupart des quartiers couverts par la zone N1 la desserte y est insuffisamment large et non adaptée à une densification et le réseau ERDF insuffisamment calibré.

Les travaux d'élargissement des voies, en plus de représenter un investissement important exposent les secteurs à se défaire de l'ambiance caractéristique des garrigues habitées car cette ambiance est en grande partie due à l'étroitesse des rues et à la facture des murs de pierres qui les bordent.

Pour préserver cette ambiance, la Ville de Nîmes a décidé dans les parties de zone N1 classées en UDp d'instaurer un coefficient de biodiversité (d'espaces libres) élevé de 50 % comme le préconisait l'étude paysagère menée par F2E/Devilliers.

En conséquence les critères qui ont conduit la commune à affecter en UDp les secteurs de l'ancienne zone N1 ont été les suivants :

- Présence suffisamment importante d'un bâti diffus en frange ou en continuité d'un pôle urbain (zone U).
- Niveau d'équipements actuels devant au moins comporter un réseau de voirie carrossable et une desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'assainissement.
- De la faisabilité technique et financière de l'extension des réseaux publics (extension assainissement réseau ERDF, élargissement voirie).
- Du non impact du PPRI.

Compte tenu de la typologie de l'habitation dans la zone N1 peut-on considérer que cette zone conserve son caractère naturel ?

La zone N1 comme les zones N2 et N3 participe à l'ambiance du secteur de garrigues habitées. Pour maintenir la vocation de la zone N1, la ville de Nîmes a décidé d'instaurer un coefficient de biodiversité élevé dans la zone UDp qui va permettre de ménager la transition entre ville et garrigues. La part de N1 classé en Nh correspond aux parties souvent plus éloignées du centre-ville, aux terrains de plus grande surface souvent desservis par des voies étroites.

Malgré une qualité faunistique et floristique relative, cette frange de zone N1 conservée en zone naturelle est préservée compte tenu de sa qualité paysagère.

### **Avantages et inconvénients du passage de la totalité de la zone N1 en zone Urbaine U**

Dans l'ancien P.L.U. de 2004 les zones N1 étaient des zones naturelles constructibles à condition de réunir un minimum de surface de 1000 m<sup>2</sup>.

Le passage en zone U de l'ensemble de la zone N1 posait la question de la mise à niveau des équipements de la nécessaire densification et de la capacité d'accueil supplémentaire.

Pour une mise à niveau complète des équipements, le chiffrage donné par les bureaux d'études ressort à 13 193 650 €. Sur ce chiffrage, l'extension du réseau de collecte des eaux usées et des branchements ressort à 8 694 900 €.

Le financement de ces extensions était inconcevable pour la collectivité en l'état, compte tenu du faible retour sur investissement (les propriétaires auraient une obligation de raccordement mais la densité actuelle reste faible à moins de 10 habitations/ha).

#### Avantages du passage en zone U

Maintien de la constructibilité pour les propriétaires mais en apparence du fait de l'absence du réseau d'assainissement dans certains secteurs il eut fallu un zonage alternatif type « Aix en Provence » ouvrant des possibilités de constructions nouvelles uniquement en présence d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

#### Inconvénients

Devant l'ampleur des travaux d'investissement à réaliser, beaucoup de refus auraient dû être opposés sur les demandes de constructions nouvelles non raccordées. Du fait de l'absence de planification de ces extensions de réseaux il y aurait eu un risque de recours contentieux pour erreur manifeste d'appréciation dans le classement en zone U.

Il est à noter également qu'il était impossible de maintenir une constructibilité pour les parcelles en ANC du fait de l'impossibilité d'imposer des minimums de surface de terrain. Enfin l'urbanisation induite aurait du fait du morcellement privé été de type BIMBY (Build In My Back Yard) par morcellement de jardins détachés ce qui aurait nui à l'ambiance paysagère des quartiers de garrigues habitées.

#### **Le non basculement en N de vastes zones vierges au Nord de la zone N3.**

Lors des arbitrages qui ont eu lieu pour le zonage, la Ville avait connaissance d'un grand nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme sur ces zones. Pour ces raisons l'ensemble de la zone N3 a basculé en Nh sans autre distinction. A l'occasion d'une prochaine révision la délimitation fine pourra être questionnée. Une cartographie des autorisations délivrées a été mise à jour pour expliciter la délimitation.

#### **4.2 Règlement de la zone Nh**

Comme l'ont fait remarquer de nombreuses personnes, le règlement est ambigu en ce qui concerne la nature et la superficie des constructions admises (permettant ainsi, par des évolutions successives, des extensions à partir des annexes et des changements d'affectation dépassant largement la règle maximale des 250 m<sup>2</sup>).

Quels sont les critères qui ont prévalu dans la détermination du seuil minimal de 50 m<sup>2</sup> de l'existant et du coefficient de 20% pour les extensions admises, critères qui, à l'évidence, sont plus favorables aux propriétés bâties de grande surface mais, de fait, induisent à terme davantage de densification potentielle que l'extension de petites propriétés ?

#### **En réponse :**

La loi ALUR de mars 2014 avait mis un terme aux possibilités d'extensions des bâtiments d'habitation existants en zone A et N. La loi Avenir pour l'agriculture de 2015 a introduit la possibilité d'extension des bâtiments existants à usage d'habitation en zone A et N.

Cette possibilité d'extension est cependant encadrée :

- par l'insertion paysagère et la non atteinte à l'activité agricole,



- par la densité des extensions.

Du fait, de l'obligation législative de réserver les extensions aux bâtiments existants à usage d'habitation, la ville de Nîmes a fixé un plancher de constructions de 50 m<sup>2</sup> qui exclut de fait tous les bâtiments à usage d'abri agricole.

Le pourcentage de 20 % a été choisi compte-tenu des usages dans le département du Gard. Il convient de noter qu'une extension de construction ne peut conduire en toute logique en un doublement de superficie. De plus, la notion de prise en compte de la taille des bâtiments existants n'est pas apparue pertinente compte-tenu du nombre conséquent des différents cas de figure.

Enfin le seuil des 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher est apparu en cohérence avec les anciennes possibilités maximales de construction par terrain.

#### **4.3 Impact socio-économique de la suppression de constructibilité en zone Nh**

Cette suppression résulte d'une volonté politique affirmée dans le PADD et les OAP Nature en ville et Patrimoine. Sa motivation est fondée d'une part sur des études environnementales et d'autre part sur l'analyse des réseaux existants et des extensions qui seraient générées à terme par le maintien du caractère constructible.

Les observations formulées pendant l'enquête ont toutefois montré l'ampleur du désarroi causé par la perte de valeur immobilière des terrains non construits.

Une évaluation du nombre de propriétaires impactés et des superficies correspondantes a-t-elle été faite ?

Peut-on estimer la capacité résiduelle de construction dans les zones N1, N2 et N3 ?

##### En réponse :

Sur l'ensemble des zones de garrigues, les bureaux d'études ont dénombré un total de 10 300 parcelles bâties sur l'ensemble total de parcelles de 13 095 parcelles. Un travail fin réalisé en 2015 avait permis de jauger le nombre de parcelles possiblement constructibles en respectant les minimums de superficie de l'ordre de 410 à 420 parcelles, ce qui représente 4 % de constructions non réalisées. Sur ces 410 à 420 parcelles possiblement constructibles selon les règles en vigueur un grand nombre (70 à 80 %) ont obtenu soit des certificats d'urbanisme opérationnels soit des déclarations préalables de divisions soit des permis de construire.

Pour mémoire le nombre de PC en zone de garrigues est passé de 30 en 2015 à environ 160 en 2016 et 180 en 2017.

Parmi les 410 à 420 parcelles dénombrées un nombre non négligeable de terrains dans certains secteurs ne disposaient pas de réseau d'eau potable et ne pouvaient ainsi pas faire l'objet de permis de construire.

De ce fait la capacité résiduelle de construction selon le respect des règles en vigueur notamment de superficie minimum s'avère quasi nulle.

#### **4.3 Zone de Grézan 5 :**

Le dossier comporte à ce jour de graves lacunes en matière d'évaluation de l'incidence de cet aménagement sur l'environnement.

Ces lacunes peuvent-elles être comblées avant l'approbation du PLU ?

A défaut, elles sont susceptibles de fragiliser la légalité du document approuvé.

#### **En réponse :**

Compte-tenu des avis des Personnes Publiques Associées, la Ville de Nîmes, qui n'est plus compétente en matière d'actions de développement économique, après plusieurs mails, a adressé un courrier recommandé à Nîmes Métropole en date du 9 mars 2018 pour demander des compléments au dossier. A ce jour, aucune réponse ne nous est parvenue pour compléter le dossier de P.L.U.

#### **4.4 Parc Meynier de Salinelles**

Cet espace naturel au cœur de la zone dense n'est pas évoqué dans le rapport de présentation. De ce fait, on ne peut savoir si l'analyse récente de son fonctionnement hydraulique spécifique a été faite hormis l'intégration au PPRi en 2012 (eu égard notamment aux données historiques disponibles et aux effets locaux des inondations de 1988) et connaître les raisons ayant conduit à en permettre l'urbanisation. La CE note par ailleurs que cette urbanisation ne serait pas cohérente avec l'OAP « Nature en ville ».

Quelle est la position de la Ville sur ce point particulier?

#### **En réponse :**

La ville est actuellement engagée dans la création d'un vaste parc urbain paysager sur les pépinières Pichon dont la réalisation va s'étendre sur plusieurs années et mobiliser des financements conséquents. Pour cette raison elle ne peut se porter acquéreur de ce parc en vue de maintenir sa vocation mais elle n'est pas opposée à ce qu'une autre collectivité fasse perdurer cette vocation.

Ce secteur a toujours été classé en zone constructible (zone IIUDc du P.L.U.) la révision ne prévoit aucune augmentation de la constructibilité (zone IIUD la hauteur R + 1 et l'emprise au sol de 40 % sont inchangées).

#### **4.5 Cité des Espagnols et impasse des Orchidées**

Ce secteur, urbanisé de longue date, pose à l'évidence une question de santé publique du fait de l'exiguïté des terrains et des phénomènes de remontées de nappe.

Force est de constater que les quelques constructions illégales ne font plus l'objet de procédures administratives ou judiciaires et que des aménagements collectifs sont venus au fil du temps conforter le caractère urbain de cette zone. Les collectivités portent donc également une responsabilité dans la nécessaire recherche de solutions pour remédier aux situations d'insalubrité dénoncées par les habitants.

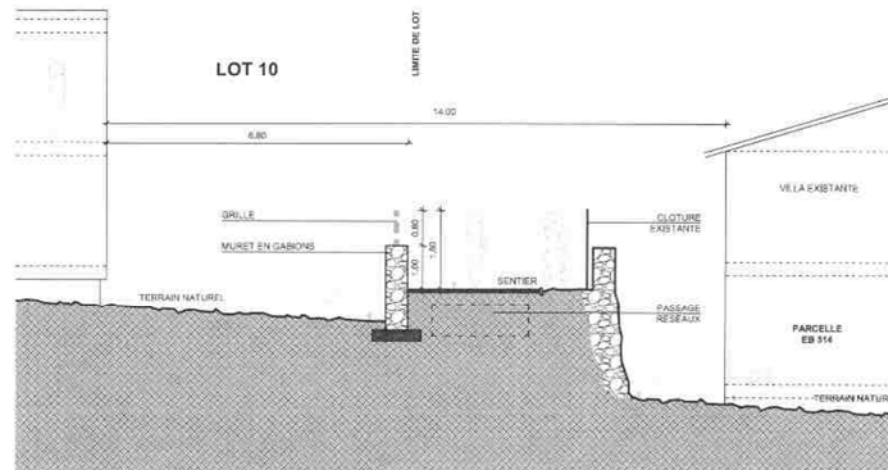
Quelles sont les justifications du maintien en zone Nh ou A de ces secteurs fortement urbanisés ? Quelles sont les justifications de l'absence d'équipement en réseau AEP de l'impasse des Orchidées ?

#### **En réponse :**

La Cité des Espagnols était précédemment classée en zone N4, c'est donc en toute logique qu'en l'absence de réseau d'assainissement programmée le classement en Nh a été privilégié. Pour Bachas Orchidées du fait de l'absence de réseaux la zone (A) a été maintenue.

Schéma complémentaire de la réponse p16 de la requête L10 M. Parent du Chatelet

5- SENTIER DES MYSTERES - COUPE F-F'



- TYPE 02A: - MURET EN GABIONS Ht. 1,00m (VILLE DE NIMES)
- ■ ■ - GRILLE Ht 0,80m (ACQUEREUR)

SENTIER DES MYSTERES

Ech: 1/100°

COUPE PARCELLE EB 514

28.09.2017

## Synthèse des évolutions du dossier de P.L.U. depuis son arrêt jusqu'à son approbation

(à l'exception des compléments et modifications du rapport de présentation qui sont traitées dans les réponses aux observations des PPA, PPC)

Demande	Documents impactés	Thèmes
Etat	Planches graphiques Rapport de présentation	<b>Rocade Ouest</b> : le périmètre de la rocade Ouest a donné lieu à un nouvel arrêté préfectoral de prise en considération de ce projet qui a été transmis après l'arrêt du P.L.U., le précédent arrêté étant arrivé à expiration. La Ville va intégrer le nouveau fuseau d'étude sur les planches graphiques du P.L.U. et ce sera indiqué dans le rapport de présentation.
Département	Règlement Planches graphiques	<b>Demande</b> : de prendre en compte le schéma routier départemental ainsi que les zones non aedificandi qui en résultent et de tenir compte des accès le long des voies départementales. <b>Réponse de la commune</b> : la prise en compte du schéma routier est intégrée dans le P.L.U. aussi bien dans le préambule du règlement (accès, ZNA) que dans les documents graphiques.
Etat	Servitudes d'utilité publique	<b>Servitudes d'utilité publique :</b> <b>Demande de revoir le plan global des servitudes Nord et Sud :</b> - à retravailler, compléter et mettre à jour notamment PT1 et PT2, - faire figurer graphiquement les sites classés (AC2) : terrasses de la Tour Magne ; et inscrits : jardin et quai de la Fontaine ; centre historique. <b>Réponse de la commune</b> : l'ensemble des servitudes est repris et réactualisé, il en résulte plusieurs cartes afin de gagner en lisibilité, la servitude AC2 est également dessinée.
Etat	Servitudes d'utilité publique – AS1 Règlement	<b>Servitudes d'utilité publique protection de la ressource en eau potable :</b> <b>Demande</b> : d'annexer les 2 DUP et le rapport hydrogéologique au PLU suivants : ① prise G 5 sur le canal BRL (DUP du 12 octobre 2011), ② captage de Vallonguette (DUP du 24 octobre 2012), ③ prise Nîmes Ouest sur le canal BRL fait l'objet d'un rapport hydrogéologique (février 2008) <b>Réponse de la commune</b> : les 2 DUP seront annexées dans les servitudes d'utilité publique et le rapport hydrogéologique sera intégré dans les annexes sanitaires. Le règlement intègre ces servitudes et contraintes dans le préambule ainsi que dans les zones concernées : A et N.
Etat	Règlement Document graphique	<b>Erosion des berges</b> - demande de création d'une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique répertorié en zones A et N et à adapter en zone U et Nh afin de prendre en compte cet aléa. <b>Réponse de la commune</b> : le choix a été de créer cette bande inconstructible sur l'ensemble des cours d'eau et des fossés cadastrés situés au sud du Vistre et sur une courte distance pour les cadereaux aval. Cela donne lieu à une représentation graphique et cela est inscrit dans le règlement de la zone A.

Demandes	Documents impactés	Thèmes
Etat	Règlement  Documents graphiques  Rapport de présentation	<p><b>Inventaire des sites pollués</b> - demande que les servitudes et/ou restrictions d'usage soient clairement identifiées et cartographiées.</p> <p>Dans ces zones, les prescriptions liées au mode d'occupation des sols autorisés seront à rappeler au niveau des annexes sanitaires.</p> <p><b>Réponse de la commune</b> : l'Etat nous a transmis le SIS (Secteur d'Information sur les Sols) concernant 4 sites pollués : l'ancienne usine à gaz située avenue Général Leclerc, le CEAC à St Césaire, le Technicentre SNCF rue Pierre Semard et la caserne Général Vallongues à la rue Vincent Faïta. La Ville intègre ces contraintes dans le préambule du règlement ainsi que dans le rapport de présentation. Les 4 zones concernées sont : VI UB, V UE, UES, UM.</p>
Etat	Règlement  Document graphique	<p><b>Lignes HT et THT</b> : pour les lignes 63 et 225 Kv, demande d'instaurer des bandes de 60 m de zones de prudence pour les établissements sensibles et les habitations.</p> <p><b>Réponse de la commune</b> : cette demande a été prise en compte, les zones de prudence sont inscrites graphiquement en fonction de la nature des lignes 225 Kv ou 63 Kv et des différents ouvrages : lignes aériennes ou câbles souterrains..., dans ces zones l'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite dans le préambule du règlement. Les zones concernées sont : UC, V UB, VI UB, V UE, UG, A, NT.</p>
Etat MRAE Département	Rapport de présentation PADD OAP Règlement	<p><b>Grézan 5</b> : retrait de cette zone I AU par Nîmes Métropole, elle redevient de la zone agricole A.</p> <p>Cette zone I AU faisait l'objet d'une OAP qui est supprimée ainsi que les mentions de l'extension de Grézan dans le PADD, dans les différentes pièces du rapport de présentation et dans le règlement de cette zone I AU.</p>
Erreur matérielle de la commune	Rapport de présentation  Planche graphique (D7)	<p><b>ZAC Puits de Roulle – XIII AU</b> : la partie de cette ZAC qui reste à urbaniser, a fait l'objet d'une OAP, le règlement avait été modifié en conséquence, seul le zonage n'a pas été mis à jour dans le document graphique du P.L.U. arrêté. On s'est rendu compte de cet oubli avant l'enquête publique. La planche graphique D7 concernée a été modifiée et a été mise à l'enquête publique. C'est cette planche graphique corrigée qui est prise en compte dans le dossier d'approbation du P.L.U. révisé, le rapport de présentation est actualisé.</p>
CDPENAF Etat Chambre d'Agriculture Département	Règlement  Documents graphiques	<p><b>Zones de loisirs NT</b> : demande de délimiter strictement les surfaces pouvant bénéficier d'une extension limitée, définir cette extension et préciser les notions d'équipements nécessaires aux activités.</p> <p><b>Réponse de la commune</b> : dans le règlement, les extensions mesurées sont définies à 20% de l'emprise existante pour les différents secteurs de la zone NT, les notions d'équipement nécessaires aux activités sont précisés et les surfaces pouvant bénéficier de cette mesure sont délimitées graphiquement.</p>
Nîmes Métropole	Règlement  Planche graphique (C6)	<p><b>Zone II UE et la servitude d'attente de projet sur Laennec (SAP)</b> :</p> <p><b>Réponse de la commune</b> : en secteur II UE, une SAP n° 5 a été instaurée sur le secteur Laennec, l'emplacement réservé pour le P+R en est exclu. Le règlement mentionne cette SAP supplémentaire dans le préambule et le règlement de la zone II UE indique que seules les réhabilitations ou les extensions de 10% de SDP des constructions existantes régulièrement édifiées sont autorisées et la planche graphique est modifiée en conséquence.</p> <p>De plus, ajout dans le règlement de la possibilité de bassins de rétention enterrés (art 13 - espaces libres et plantations).</p>

Demandes	Documents impactés	Thèmes
Nîmes Métropole	Règlement Planches graphiques (C5 – C6)	<p><b>Sous-secteur PAVLOV à déterminer en lien avec la SAP :</b>  <b>Réponse de la commune :</b> cette zone économique n'a pas été identifiée par un sous-secteur, il lui a été préféré la mise en place d'une trame graphique où le règlement interdit les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). La marge de recul de 20 m n'a pas été retenue car elle impactait trop de constructions existantes en l'état du projet.</p>
Enquête publique	Règlement Planche graphique (D3)	<p><b>L'Etoile ou Séneve :</b>  Projet de l'Œuvre de l'Etoile : cette association à vocation sociale de réinsertion centrée autour d'activités agricoles s'étend sur les parcelles KA 50, 51 de 2ha en zone agricole A et souhaite édifier un bâtiment en R+1. Sollicite la création d'un STECAL.  <b>Avis de la Commission d'enquête :</b> cette demande lui semble justifiée.  <b>Réponse de la commune :</b> consécutivement à un refus de permis de construire, l'association a fait une demande tardive dans la procédure de révision dans la mesure où la création d'un STECAL est examinée par la CDPENAF uniquement lors de l'arrêt du P.L.U. Pour suivre l'avis de la commission d'enquête, compte tenu de l'existence ancienne de cet établissement et de sa nécessaire adaptation, il est proposé de créer ce STECAL (Ac2) qui permettra uniquement de loger du personnel encadrant. Sur proposition de la Chambre d'Agriculture lors de l'examen de ce projet en une réunion informelle avec les PPA qui s'est tenue le 4 juin 2018, la surface pressentie pour accueillir l'extension est limitée graphiquement et règlementairement (emprise au sol et hauteur).</p>
Enquête publique	Planche graphique (D7) Liste ER	<p><b>Rempart romain :</b>  <b>L'association Plateforme CADEREAU</b> demande la définition d'un emplacement réservé pour les activités pédagogiques en lien avec le rempart romain et les déplacements doux.  <b>Réponse de la commune :</b> mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles non propriété de la commune et directement impactées par les vestiges : ER n° 168C sur les parcelles ED 510 et 555.</p>
Enquête publique	Planche graphique (D8) Règlement	<p><b>Parc Meynier de Salinelles :</b>  Lors de l'enquête publique, le projet d'urbanisation a recueilli un bon nombre d'observations s'élevant à 33, le souhait était avant tout de conserver ce parc, véritable poumon vert pour le quartier avec des arbres remarquables et qui de plus limite les eaux de ruissellement dans un quartier contraint où le stationnement est rare et précieux.  <b>Avis de la Commission d'enquête :</b>  "Ce parc de par sa situation mérite d'être pris en considération, tant au regard de sa fonction paysagère que de sa fonction hydraulique".  "La commission estime qu'une réflexion sur la réponse aux besoins des logements étudiants pourrait être utilement menée sur ce secteur, permettant de valoriser l'atout paysager du site, de sauvegarder quelques arbres remarquables et de conserver un usage collectif à cet espace naturel".  <b>Réponse de la commune :</b> sur cette parcelle DT 895 de 7 450 m<sup>2</sup>, il est proposé de classer des arbres remarquables sous l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ainsi qu'une partie de la parcelle en espace boisé classé (EBC), le règlement de la zone UD où se situe le parc est modifié en conséquence.</p>

Demandes	Documents impactés	Thèmes
Etat	Planches graphiques (F2, F3, F4)	<p><b>Changement de zonage : NMA en UM</b> Il s'agit de 2 secteurs (carré des officiers et la zone jouxtant Garons) initialement classés en NMa réservée à des activités militaires mais il est demandé de les reclasser en zone UM qui leur correspond davantage car ces deux secteurs militaires sont urbanisés, le changement de zonage est effectué.</p>
Enquête publique / SNCF	Règlement Planche graphique (E8)	<p><b>Changement de zonage de VUB en VUBa pour la cour à charbon</b> Demande de la SNCF émise lors de l'enquête publique, afin de reclasser leurs terrains en zone VUBa pour pouvoir faire une réalisation en R+5 au lieu de R+3 en évoquant les contraintes spécifiques liées au sous-sol et au PPRi. Cette demande consiste à revenir aux possibilités de hauteur du règlement antérieur à la présente révision. <b>Réponse de la commune</b> : cette demande est prise en compte, la cour à charbon est classée en VUBa où les hauteurs demandées sont permises, le règlement de cette zone est modifié en conséquence.</p>
Enquête publique	Planches graphiques	<p><b>Changement de zonage Nh en UDp</b> <b>Parmi les observations du public durant l'enquête publique</b> : 15 propriétaires ont fait valoir de disposer d'un équipement en assainissement collectif et ont demandé le changement de zonage en urbain. <b>Réponse de la commune</b> : <b>Les causes de refus de changement de zonage</b> : certaines demandes ne se situent pas en continuité de la nouvelle zone urbaine UDp bien que la conduite passe à proximité : c'est le cas de celle de Camplanier (6 observations) ; d'autres sont impactées par le PPRi (2 observations) ; une observation n'a pas de servitude de passage et n'est donc pas desservie par le réseau collectif d'assainissement ; d'autres ont des dessertes viaires insuffisantes. <b>7 demandes auront une issue favorable</b> (parcelles DW0119, DS0012, CK0908, KX0973, CA1778, CA0765, CK1550) pour suivre l'avis de la commission d'enquête. Cependant, ces parcelles qui remplissent les conditions d'accès, de proximité d'une zone urbaine, de desserte en assainissement collectif sont reclassées et cela sans exception en zone UDp., où la densité permet de faire une transition avec la future zone naturelle Nh.</p>
Enquête publique	Planche graphique (F2)	<p><b>Changement de zonage : NTo1 en A</b> <b>Avis de la Commission d'enquête</b> : semble favorable. <b>Réponse de la commune</b> : à la demande du propriétaire de la parcelle IN 50 qui accueille une activité équestre et qui a été classée par erreur lors de l'arrêt du P.L.U. en zone NTo1 destinée uniquement aux activités golfiques. Cette parcelle est reclassée en zone agricole (A) mitoyenne, zonage qui correspond parfaitement à cette activité.</p>
Enquête publique	Mas agricoles Planche graphique (G8)	<p><b>Demande</b> de reconnaissances des caractéristiques architecturales particulières du Mas du Luc, suite à l'acquisition de cette propriété en 2016, afin de procéder à une réhabilitation. <b>Avis de la Commission d'enquête</b> : semble favorable. <b>Réponse de la commune</b> : afin de permettre la réhabilitation de ce mas, il est ajouté à la liste des bâtiments remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le permis de construire restera soumis à l'approbation de la CDPENAF.</p>

Demandes	Documents impactés	Thèmes
Etat	Règlement	<p><b>Aires de jeux et de sports autorisées</b> Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sont désormais autorisées dans le règlement (art 1) des zones urbaines : II UA, III UB, IV UB, V UB, VI UB, UC, UD.</p>
Nîmes Métropole	Emplacements réservés Planches graphiques Règlement	<p><b>Emplacements réservés pour les lignes T1 et T2 du TCSP:</b> Demande pour la ligne T1 de création d'un emplacement réservé pour parking relais, de modifier le règlement de la zone A. Demande pour la ligne T2 de création ou de modifications d'emplacements réservés et du règlement des zones II UB, III UE, V UEd. <b>Réponse de la commune</b> : le nouvel emplacement réservé pour la ligne T1 est créé sous le n°25A. Les nouveaux emplacements réservés pour la ligne T2 sont sous les n°21, 22, 23, 24 et 25A. Et n°14A et 44A sont modifiés. Le règlement des zones II UB, III UE, V UEd, A est modifié pour permettre la réalisation de ces équipements.</p>
Nîmes Métropole	Règlement	<p><b>Gestion des eaux pluviales</b> Dans le préambule du règlement, le lit majeur d'un cours d'eau est défini (§ 9.1.3.3) ; pour les ouvrages de compensation de l'imperméabilisation : la capacité de stockage égale à 100l/m<sup>2</sup> et la valeur du débit de fuite à mettre en œuvre sont indiquées (§ 9.2.1.2.). Concernant la compensation des remblais en zone inondable (§ 9.3.1.2.) des précisions sont apportées pour rechercher la transparence hydraulique et la non aggravation de l'aléa.</p>
Enquête publique	Règlement	<p><b>Hauteurs – acrotère</b> : dans le préambule du règlement, la mesure de la hauteur maximale est définie ainsi que les exclusions telles : les cheminées, les superstructures... L'acrotère y est également défini.</p>
Etat	Règlement	<p><b>Plantes non allergènes</b> Dans la plupart des zones sauf en A et N, il est ajouté de privilégier les essences non allergènes lors des plantations pour les espaces verts, les aires de stationnement ou les bassins de rétention (art 13 – espaces libres et plantations). Les zones concernées par cet ajout sont : II UA, II UB, III UB, IV UB, V UB, VI UB, UC, UD, II UE, III UE, V UE, VI UE, UG, UES, UM, II AU, V AU, VII AU, VIII AU, X AU, XI AU, XII AU, XIII AU, XV AU.</p>
Enquête publique	Règlement	<p><b>Zone VI UE – Grézan</b> Suite à la demande de commerçants de Grézan, en zone VI UE, ajout de l'interdiction de véhicules aménagés (art1).</p>
Enquête publique / APIJ	Règlement	<p><b>UG – maison d'arrêt</b> Suite à la demande de l'APIJ, afin de pouvoir rénover la maison d'arrêt, la hauteur pour ce type d'équipement est fixée à 18 m comme initialement prévue dans le P.L.U. (10° modification).</p>
NM	Règlement	<p><b>Zone N</b> : le règlement est modifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour indiquer la servitude AS1 correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable de Vallonguette.</li> <li>- pour permettre la réalisation du projet au mas des Noyers.</li> </ul>



Demandes	Documents impactés	Thèmes
Etat	Règlement	<p><b>ZAC de la Citadelle – XV AU :</b> Le règlement est complété par l'interdiction des constructions en secteur XV AUZbv destiné à recevoir des espaces libres et des bassins de rétention (art 1). Les sous-secteurs indiqués dans le règlement comportent une dénomination incomplète, cette erreur est corrigée.</p>
Etat CDEPENAF Chambre d'Agriculture NM	Règlement	<p><b>Zone A :</b> dans le règlement sont mentionnés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les différentes servitudes ou contraintes qui s'y exercent : érosion des berges des cours d'eau, zones de prudence des lignes HT et THT, périmètres de protection des captages d'eau potable, les canalisations de gaz.</li> <li>- la surface des bassins d'agrément est limitée à 50 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Il est indiqué les exceptions (topographiques, d'inondabilité) permettant de déroger à l'implantation des habitations nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole dans un rayon de 50 m (art 2),</li> <li>- le terme élevage industriel est remplacé par ICPE.</li> </ul> <p>En secteur Ab (serres municipales) : la création de logement de fonction est interdite.</p>
Etat CDEPENAF Enquête publique	Règlement	<p><b>Zone Nh :</b> le règlement indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la modulation des extensions limitée des habitations en fonction de l'existant,</li> <li>- la surface des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup> et les locaux techniques à 6 m<sup>2</sup>,</li> <li>- précise la notion de masets pouvant être restaurés.</li> </ul>
NM	Règlement	<p><b>Collecte déchets ménagers OM</b> Dans le règlement du P.L.U. arrêté, il était indiqué pour les immeubles en habitat collectif la possibilité de recevoir des composteurs, mais en zones urbaines denses III UB et II UA, cette possibilité est supprimée.</p>
VDN	Règlement	<p><b>Corrections dans le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>zone III UB :</b> art 10 - <i>relatif aux hauteurs</i> : rue du Petit Louvre, il est demandé du 18 m mais par erreur la traduction de cette hauteur en toutes lettres était erronée.</li> <li>- <b>zone V UB :</b> art 6 - <i>relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques</i> : à l'intersection des voies de moins de 8 m, le pan coupé spécifié est de 4 m alors que le schéma l'explicitant est de 3 m, le texte et le schéma sont harmonisés à 3 m. De plus, la réglementation concernant les voies supérieures à 8 m de large est ajoutée. <i>art 12 – stationnement de véhicules</i> : la règle imposée pour les logements étudiants est de 1 place pour 2 chambres, la mention par logement est supprimée par souci de clarification.</li> <li>- <b>zone UD :</b> art 7 - <i>relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives</i> : la mention concernant les constructions n'excédant pas 3,60 m à l'égout du toit est supprimée car elle est en contradiction avec la règle générale de la zone UD. <i>art 10 – hauteur des constructions</i> : la mention R+1 est supprimée car pour des terrains en pente cette précision est gênante.</li> </ul>

Demandes	Documents impactés	Thèmes
CD	Règlement	<p><b>Rocade Nord :</b> Le règlement des zones A, N, NM, Nh est modifié afin de permettre la réalisation de la rocade Nord (art2).</p>
Etat	Règlement	<p><b>Art 4 relatif aux réseaux</b> dans le règlement de l'ensemble des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Eau potable</b> : une distinction claire entre l'alimentation en eau à partir du réseau public et du réseau privé est réalisée.</li> <li>- <b>Assainissement</b> : il est indiqué la hiérarchie d'obligation de raccordement au réseau d'eau public et à défaut à un assainissement individuel.</li> </ul>
Erreur matérielle de la commune	Planche graphique (B9)	<p><b>Réservoir d'eau potable Lieu-dit Puech Méjean :</b> L'emplacement réservé change uniquement de numéro par commodité, il devient le n°26A.</p>

-----  
-----  
-----