

# Département du Gard

## Commune de Nîmes

### Projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur le territoire de la commune de Nîmes

Arrêté de la préfète du Gard

n° 30-2022-11-10-00002 en date du 10 Novembre 2022

Portant ouverture d'une enquête unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes.
- à l'autorisation environnementale.
- **à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes**

Enquête du 05 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023

Commissaire enquêteur : Michel Hocedez

Rapport en date du 25/01/2023

## Table des matières

A. Généralités .....	4
1. Préambule.....	4
1.1. Présentation générale.....	4
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Cadre juridique.....	5
2. Nature et caractéristique du projet.....	5
2.1. Contexte de l'opération.....	5
2.2. Enjeux et objectifs.....	6
2.3. Présentation du projet .....	6
2.4. Secteurs d'aménagements spécifiques.....	6
2.5. Programme d'actions en deux phases :.....	7
2.6. Fonctions et formes urbaines .....	7
B. Dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes ...	8
1. Le dossier soumis à l'enquête. ....	8
1.1. Dossier d'enquête préalable à la la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme .....	8
2. Examen du dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.....	8
2.1. La notice de présentation : .....	8
2.2. Orientation d'aménagement et de programmation Pissevin-Valdegour mise en compatibilité :.....	8
2.3. Extrait du règlement mis en compatibilité : zone IIUB, XIAU et N .....	9
2.4. Extrait du zonage avant / après mise en compatibilité :.....	9
2.5. Liste des emplacements réservés mise en compatibilité :.....	9
2.6. PV de réunion des personnes publiques associées du 07janvier 2022.....	9
3. Bilan de la concertation.....	9
C. Organisation de l'enquête.....	10
1. Désignation du commissaire enquêteur.....	10
2. Information du commissaire enquêteur et préparation de l'enquête. ....	10
2.1. Les modalités de l'enquête.....	10
2.2. L'arrêté préfectoral. ....	10
2.3. Visite des lieux.....	10
3. Mesures de publicité de l'enquête .....	11
4. Déroulement de l'enquête .....	11

5. Observations recueillies et réponses apportées par le maître d'ouvrage :.....	12
5.1. PV de synthèse et mémoire en réponse.....	12
5.2. Synthèse des avis des services de l'état et personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet .....	12
5.3. Avis formulés par le public .....	14
6. Conclusion.....	20

# **Enquête publique unique relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes**

## **A. Généralités**

### **1. Préambule**

#### **1.1. Présentation générale.**

Les quartiers Pissevin et Valdegour situés de part et d'autre de l'avenue Kennedy et en bordure de la N 106 ont connu leur développement dans les années 1960 avec l'augmentation de la démographie et de la population sur la ville de Nîmes .

Ce sont aujourd'hui plus de 16000 habitants répartis dans des grands ensembles, barres et tours de logements. Malgré les espaces verts et certains parcs de verdure qui ont pu être préservés, malgré quelques réalisations sur le logement et la mobilité, ces deux quartiers ont une mauvaise image. Appauvrissement de la population, dégradation des logements, défaillance de copropriétés, désœuvrement, délinquance et insécurité. Le renouvellement de ces quartiers est une priorité dans la politique de la ville

La population qui comprend un grand nombre de jeunes de moins de 25 ans dispose d'atouts qui ne peuvent se révéler qu'à travers un projet d'urbanisme qui doit porter des ambitions sociales, économiques et environnementales fortes et permettre une meilleure intégration dans espace urbain revisité et réapproprié.

#### **1.2. Objet de l'enquête.**

Suite à la délibération n° 2016-04-035 du 02/02 2016 le conseil municipal de Nîmes définit le périmètre et initie la concertation en vue du projet de renouvellement urbain pour les quartiers Pissevin - Valdegour retenus comme quartiers prioritaires (décret n°2014-1750 du 30/12/2014 du ministère de la ville de la jeunesse et des sports). Le dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête publique pour la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain nécessite une évolution de certaines pièces du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes :

- Modification du zonage.
- Adaptation du règlement.
- Création d'emplacements réservés.
- Actualisation de l'orientation aménagement programmé ( OAP) des quartier Pissevin Valdegour.

Par arrêté préfectoral n° 30-2022-11-10-00002 du 10/11/2022 de Mme la préfète du Gard une enquête unique pour le renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour est ouverte. Cette enquête porte sur

- la déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes.
- l'autorisation environnementale.
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes .

La présente enquête publique constitue donc l'ultime phase de concertation avec le public préalablement à l'approbation du projet de rénovation urbaine. A cette occasion le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Nîmes doit formuler un avis sur les dossiers soumis en prenant en compte les observations formulées tant par les services de l'état et personnes publiques associées dans la phase administrative que par le public durant la phase d'enquête.

### 1.3. Cadre juridique

Article L 123-1 :« *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* »

C'est aussi un moment privilégié de démocratie participative car tout citoyen peut accéder au dossier d'enquête et y faire valoir ses points de vue. C'est aussi un dernier regard sur l'utilité du projet et la pertinence des choix faits par le porteur de projet. C'est la conclusion sur **l'efficacité du Plan** vu par le public, les services de l'état, les élus et le commissaire enquêteur (CE).

Le présent projet s'inscrit dans le champ d'application du code de l'environnement : article L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et R.123-1 à R.123-46. Du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L.110-1 à L.122-7 et R.111-1 à R.111-24

Dans le champ d'application ;

- des textes relatifs à l'autorisation environnementale.
- des textes relatifs à la protection de l'eau et des milieux aquatiques
- des textes relatifs à la déclaration du projet

## 2. Nature et caractéristique du projet.

### 2.1. Contexte de l'opération

Avec plus de 15000 habitants, le quartier Pissevin- Valdegour est le plus grand quartier prioritaire de la politique de la ville (QPVL) de l'agglomération et du département. Malgré de nombreux atouts : situation, desserte, environnement, services activités économiques, équipements publics, tissu associatif, proximité des équipements hospitaliers ; le quartier souffre d'handicaps qui nuisent à son rayonnement au sein de l'agglomération : enclavement physique par rapport au reste de la ville, urbanisme des années 60 aujourd'hui dépassé et inadapté, précarisation et fragilisation des services.

Des opérations réalisées dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (PNRU) comme la création de la ligne T2 ont déjà permis d'engager la mutation du quartier.

Le PRNU sera mis en cohérence avec l'ensemble des documents cadre en vigueur sur le territoire :

- Contrat de la ville nîmes métropole.
- Programme local de l'habitat de Nîmes métropole.
- Plan de déplacement urbain de Nîmes métropole
- Plan local d'urbanisme de Nîmes
- Schéma de cohérence territoriale Sud Gard.

## 2.2. Enjeux et objectifs.

L'ambition pour les partenaires du NPRNU est de poursuivre le renouvellement urbain des quartiers Pissevin-Valdgour, de les désenclaver et de renforcer leur attractivité en tenant compte des enjeux liés au développement durable.

Les aménagements nécessaires pour répondre à cette ambition sont organisés autour de trois grands tracés : l'accompagnement du TCSP (transport collectif en site propre).

La création d'un « chemin des eaux »

L'avenue Kennedy.

## 2.3. Présentation du projet

Le projet prévoit à l'horizon 2040 un vaste programme de construction reparti entre le logement, les activités tertiaires, les commerces, les commerces et activité de service et les équipements ; au total 98000m<sup>2</sup> dont la plus grande part (environ 4/5) pour la construction de 1113 logements.

C'est aussi l'aménagement de 470000 m<sup>2</sup> d'espaces publics dont pour les espaces verts (210000 m<sup>2</sup>) et les espaces minéralisés (260000 m<sup>2</sup>). Deux grandes phases d'aménagements sont prévues Une première échéance à l'horizon 2025 prévoit la démolition partielle ou intégrale de logements sociaux et de logements en copropriété dégradés ; des tours et immeubles sont concernés.

D'autres démolitions, dalles, parkings viaducs vont participer à la requalification du paysage urbain. Des programmes de réhabilitation, reconstitution, construction de logements seront conduits pour une répartition entre logements sociaux, et logements en accession.

Poursuite du programme jusqu'en 2040 avec démolitions intégrales et démolitions partielles, et programmes immobiliers ; construction, résidentialisation et réhabilitations.

## 2.4. Secteurs d'aménagements spécifiques.

Le projet urbain se déploie sur des secteurs d'aménagement spécifiques :

- La centralité Kennedy comme cœur de quartier et amorce de la mutation urbaine.
- La porte des arts avec une offre commerciale diversifiée et revitalisée
- Un espace de proximité pour les collines à Valdegour.
- La reconfiguration du patrimoine social et privé
- Des espaces publics et une trame viaire réorganisés
- Des quartiers inscrits dans une trame verte et bleue renouvelée.

Il s'agit d'opérer de façon équilibrée et durable ( réduction de la consommation énergétique , trame verte et bleue, trame viaire , parcs et espaces verts) les mutations nécessaires à l'attractivité des quartiers avec la mise en œuvre de programmes immobiliers (démolitions,

recomposition et diversification de l'offre de logements) et , par libération d'emprise foncière, assurer la répartition des offres d'équipements et de services : nouvelle ferme école, médiathèque, maison des services, nouveau groupe scolaire. Une nouvelle offre commerciale et de santé au niveau de la porte des arts, permettra aussi d'ouvrir le quartier sur un axe structurant vers le Sud .

#### 2.5. Programme d'actions en deux phases :

- pour la période 2019-2024

Le programme d'actions du projet urbain du quartier Pissevin-Valdegour a été découpé en plusieurs secteurs d'intervention, il est clairement défini pour la première période, il intègre l'idée de transformation partant de l'existant en associant les habitants et les acteurs du projet. Il s'agit donc de conserver et réhabiliter certains bâtiments, démolir ceux qui présentent le plus de difficultés et de proposer de nouvelles constructions de hauteur et de forme variées il intègre aussi les principes de mobilité, avec des aménagements visant à apaiser la circulation, dans le but de faire cohabiter les différents modes de déplacements.

Le projet réserve une part à l'aménagement paysager qui s'appuie sur les caractéristiques du territoire comme la trame verte et bleue et les espaces de biodiversité.

Une part du projet porte sur les réseaux : gestion des eaux pluviales avec des aménagements hydrauliques ; « chemin des eaux », création de bassins de rétention, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Nîmes métropole.

- à l'horizon 2040

Il s'agit de la poursuite des actions sur le logement, les aménagements et les équipements en s'appuyant sur les principes d'aménagements définis pour l'ensemble du projet : déplacements mobilité, réseaux, aménagements hydrauliques espaces verts.

#### 2.6. Fonctions et formes urbaines

Dans un relief complexe, sur l'ensemble des secteurs concernés, le projet prend en compte l'idée de transformation partant de l'existant en associant les habitants et les acteurs du projet. Il s'agit donc de conserver et réhabiliter certains bâtiments, démolir ceux qui présentent le plus de difficultés et de proposer de nouvelles constructions de hauteur et de forme variées.

C'est une diversification des formes urbaines pour proposer une gamme variée de logements et introduire plus de mixité qui permet de créer une transition entre les grands collectifs et le résidentiel pavillonnaire voisin.

Les caractéristiques propres à chaque secteur (relief, implantations, foncier disponible, espaces verts) sont intégrées pour définir leurs formes urbaines.

Il s'agit aussi d'intégrer les principes de mobilité, avec des aménagements visant à apaiser la circulation, dans le but de faire cohabiter les différents modes de déplacements.

Cette intégration s'appuie sur le réseau de transport en commun (déjà initiée par l'arrivée du BHNS T2 , par les principes de déplacements cycles , par les principes de déplacements piétons, par la gestion du stationnement et la modération réglementation de la circulation motorisée.

## B. Dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes

### 1. Le dossier soumis à l'enquête.

Ce dossier est de nature à informer l'ensemble de la population avec toutes les pièces nécessaires à la compréhension de l'opération et de permettre ainsi au plus grand nombre de faire connaître leurs remarques et d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'intérêt général du projet

Le dossier soumis à l'enquête est présenté dans le cadre de l'enquête unique à la suite du dossier DUP qui emporte le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

#### 1.1. Dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Un document mis en forme par le bureau d'étude Soberco environnement de l'équipe atelier Marguerit en Octobre 2022 qui comprend les pièces suivantes :

- Notice de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes
- Orientation d'aménagement et de programmation Pissevin-Valdegour mise en compatibilité
- Extrait du règlement mis en compatibilité : zone IIUB, XIAU et N
- Extrait du zonage avant / après mise en compatibilité
- Liste des emplacements réservés mise en compatibilité
- PV de réunion des personnes publiques associées du 07janvier 2022

### 2. Examen du dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

#### 2.1. La notice de présentation :

- Cette pièce présente de manière simple et claire la nécessité de faire évoluer certaines pièces des documents d'urbanisme pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin Valdegour. Elle expose le contexte légal dans laquelle s'inscrit la procédure de mise en conformité, son champ d'application conformément au code de l'urbanisme et présente les points du projet qui justifient la démarche et les principales modifications à apporter pour la mise en compatibilité du PLU : OAP ; zonage ; règlement ; emplacements réservés ; zone non aedificandi (ZNA)

Une étude comparative appuyée par des documents graphiques avant et après modification contribue à une meilleure compréhension.

#### 2.2. Orientation d'aménagement et de programmation Pissevin-Valdegour mise en compatibilité :

Cette pièce expose les changements à apporter à l'orientation d'aménagements et de programmation sectorielle « Pissevin et Valdegour ».

- Modification du plan guide.
- Les orientations générales d'aménagement.
- Le programme envisagé.

C'est l'expression qualitative des ambitions portées par le projet selon des principes d'aménagement.

Il s'agit de s'appuyer sur les 3 grands tracés du secteur : accompagnement du TCSP , création d'une trame paysagère requalification de l'avenue Kennedy et de favoriser le développement des centralités ; Kennedy, porte des arts et Valdegour.

Les ambitions visent aussi à créer un maillage de voies secondaires adapté aux usages actuels.

-

### 2.3. Extrait du règlement mis en compatibilité : zone IIUB, XIAU et N

La mise en compatibilité porte uniquement sur les zones IIUB, XIAU et N . Cette pièce expose les extraits du règlement ; les modifications induites apparaissent dans une typographie de couleur bleue pour les ajouts et en texte barrés par un trait bleu pour les suppressions.

### 2.4. Extrait du zonage avant / après mise en compatibilité :

Cette pièce largement illustrée par les documents graphiques permet la comparaison du plan de zonage avant et après mise en compatibilité.

### 2.5. Liste des emplacements réservés mise en compatibilité :

Cette pièce présente par une typographie de couleur bleue pour les ajouts et en texte barré par un trait bleu les mises à jour des emplacements réservés dans un tableau après mise en compatibilité. La liste des emplacements réservés pour le compte de la ville de Nîmes et la liste des emplacements réservés pour le compte de communauté d'agglomération Nîmes métropole font l'objet de deux documents séparés.

### 2.6. PV de réunion des personnes publiques associées du 07janvier 2022.

L'examen conjoint des personnes publiques associées portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme s'est tenu conformément aux dispositions de l'article du code de l'urbanisme L.153- 54 lors d'une réunion par visioconférence à la préfecture de Nîmes le 7 janvier 2022. en présence des responsables du projet et représentants des bureaux d'étude ; du directeur du SCOT sud Gard ; des représentants de la chambre des métiers et de la chambre du commerce et de l'industrie ; des représentants de la ville de Nîmes et de la communauté d'agglomération ; de la DDTM ainsi que les représentants des services de la préfecture

## 3. Bilan de la concertation.

Par décret du 30 Décembre 2014, les quartiers Pissevin Valdegour ont été identifiés comme territoire d'intérêt national par L'ANRU et font partie du nouveau programme national de rénovation urbaine. L'article L 300-2 du code de l'urbanisme rend la concertation obligatoire pour l'élaboration du projet.

La prescription de la ville de Nîmes s'est faite par la délibération conseil municipal du 02 Juillet 2016 par laquelle ont été fixées les modalités de la concertation.

Ces modalités sont les suivantes :

- Concertation avec les bailleurs sociaux
- Concertation avec les commerçants
- Concertation avec les acteurs des milieux associatifs

- Concertation avec les résidents et les usagers

Commentaires du CE :

La concertation a été très large, facilitée par un riche tissu associatif des quartiers, elle a interpellé à la fois la population et l'ensemble des partenaires du projet. Elle s'inscrit aussi dans une démarche éducative et culturelle avec la participation et l'implication de groupes scolaires et d'enfants. Son exhaustivité a permis une très bonne diffusion de l'information sur le projet de renouvellement urbain ; son amélioration en assure une plus large adhésion.

## C. Organisation de l'enquête.

### 1. Désignation du commissaire enquêteur.

En vue de procéder à une enquête publique visant la déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes la préfecture de Nîmes a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du président du tribunal administratif de Nîmes.

Par décision n° E22000103/30 en date du 27 Octobre 2022, le président du tribunal administratif de Nîmes a désigné M Michel Hocedez comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

### 2. Information du commissaire enquêteur et préparation de l'enquête.

#### 2.1. Les modalités de l'enquête.

Après réception du courrier de désignation du tribunal administratif, j'ai pris contact avec les services de la préfecture de Nîmes. Au cours d'une réunion en présence de M. Combemale responsable des services fonciers et de Mme Fauchoux le vendredi 4 Novembre 2022, les informations utiles à l'organisation de l'enquête ont été définies et un dossier m'a été remis. Les lieux et dates d'enquête ainsi que dates de permanences ont été définis, les mesures de publicité ainsi que les modalités de mise en œuvre de l'enquête dématérialisée ont été précisées..

C'est ensuite à partir de ces informations et en concertation avec Mme Fauchoux que l'arrêté et l'avis d'enquête ont pu être préparés.

#### 2.2. L'arrêté préfectoral.

Par arrêté n° 30-2022-11-10-00002 du 10 Novembre 2022, Mme la préfète du Nîmes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à

- La déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour sur la commune de Nîmes.
- L'autorisation environnementale.
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes.

Cet arrêté comporte 11 articles, il fixe les modalités du déroulement de l'enquête unique.

#### 2.3. Visite des lieux.

A la suite d'une première réunion de concertation le vendredi 18 Novembre 2022 à la maison des projets de Nîmes Pissevin en présence de Mme Barthélémy, responsable de projet et de M ;Larochette , chargé de mission Il a été convenu d'une visite des lieux . J'ai effectué cette visite, guidé par M. larochette dans la matinée du mercredi 23 Novembre. J'ai pu me rendre compte des problématiques des deux quartiers et pris conscience de l'évidence de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme qui doit porter une ambition sociale et environnementale forte... Cette visite m'a aussi permis de vérifier l'affichage de l'avis d'enquête publique en différents points du secteur conformément à l'arrêté préfectoral.

Une deuxième visite a été programmée avec Mme Barthélémy le mardi 13 Décembre afin d'apporter un éclairage sur la problématique de l'eau et les aménagements envisagés dans le projet sur la gestion de l'écoulement et du ruissèlement de l'eau.

### 3. Mesures de publicité de l'enquête

Quinze jours avant le début de l'enquête, les avis d'enquête ont été affichés sur les panneaux extérieur des mairies annexes des quartiers Pissevin et Valdegour ainsi que à proximité de douze principaux espaces fréquentés par le public. Un courriel de relance a été adressé à toutes les associations des quartiers le vendredi 16 Décembre 2022.

L'avis d'enquête a été publié deux fois dans deux journaux régionaux différents :

Midi libre : parution dans les annonces légales 23 novembre et 8 décembre 2022

La gazette : parution dans les annonces légales 23 novembre et 8 décembre 2022

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet des services de l'état dans le Gard : [www.gard.gouv.fr](http://www.gard.gouv.fr)

### 4. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du Lundi 5 décembre 2022 à 9h00 au vendredi 6 janvier 2023 à 17h00 soit durant 33 jours consécutifs dans les locaux du centre administratif municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide 30900 Nîmes, la mairie de Nîmes est désignée siège de l'enquête. Durant toute l'enquête, les dossiers, le registre sur lequel le public pouvait porter ses observations ainsi qu'un poste informatique étaient tenus à disposition aux jours et heures d'ouverture habituels. Le public pouvait consulter le dossier d'enquête unique 24heures sur 24 sur le site internet : <https://www.registre-numérique.fr/npru-pissevin-valdegour>.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations portant sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes et à l'autorisation environnementale, pouvaient être, par toute personne intéressée, soit

- Consignées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet au Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes, constitué de feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures 30 et de 13 heures 30 à 17 heures.

- Adressées par correspondance, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur sur le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la ville de Nîmes domicilié au Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes  
Celles-ci seront annexées au registre d'enquête de manière régulière.
- Adressées directement sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/nprnu-pissevin-valdegour>
- Adressées par courrier électronique à l'adresse suivante [nprnu-pissevin-valdegour@mail.registre-numerique.fr](mailto:nprnu-pissevin-valdegour@mail.registre-numerique.fr)
- Communiquées, par voies écrite ou orale, au commissaire enquêteur, qui sera en mesure de recevoir personnellement le public lors des permanences qui seront tenues en mairie annexe , à l'adresse, aux jours et heures suivants :  
Centre Administratif Municipal de Pissevin, 2 place Roger Bastide - 30 900 Nîmes :
  - le lundi 5 décembre 2022, de 9 heures à 12 heures (jour de l'ouverture de l'enquête)
  - le mardi 13 décembre 2022, de 14 heures à 17 heures
  - le mercredi 21 décembre 2022, de 9 heures à 12 heures
  - le jeudi 29 décembre 2022, de 9 heures à 12 heures
  - le vendredi 06 janvier 2023, de 14 heures à 17 heures (jour de la clôture de l'enquête).

## 5. Observations recueillies et réponses apportées par le maitre d'ouvrage :

### 5.1. PV de synthèse et mémoire en réponse

Conformément à la réglementation un procès-verbal de synthèse a été établi dans les 8 jours succédant la clôture de l'enquête, reprenant les grandes lignes des observations des services de l'état, des PPA et dressant le bilan chiffré des observations du public recueillies pendant l'enquête.

Ce document a été transmis au maitre d'ouvrage le 10 Janvier 2023 par voie dématérialisée et son contenu a été explicité à cette occasion aux représentants de la ville de Nîmes et aux représentants de la communauté d'agglomération Nîmes métropole..

Un mémoire en réponse a été produit par les maitres d'ouvrage et remis au Commissaire Enquêteur le .. Janvier 2023

### 5.2. Synthèse des avis des services de l'état et personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

*: Les formulations sont synthétiques (pour plus de précisions se reporter aux avis figurant intégralement au dossier).*

La demande de mise en compatibilité du PLU est soumis volontairement à évaluation environnementale ; Dans le cadre de la procédure le dossier a été transmis aux services de l'état pour examen.

#### - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale MRAE

Absence d'observations dans le délai. La mission régionale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti soit le 22 mars 2022.

**Commentaire du CE :**

En l'absence de réponse dans le délai les autorités consultées sont réputées n'avoir aucune observation à formuler.

**- Avis des personnes publiques associées :**

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'environnement le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU à fait l'objet d'un examen conjoint des PPA .le 7 janvier 2022

Service ou organisme public	représentant	Sens de l'avis	Résumé de l'avis
Préfecture DDTM SATSU	Mme Galhac	Favorable	Aucune remarque
Ville de Nîmes Pôle PLU	M. Broussous	-	Apporte des précisions et Ajoute une règle de pondération pour la performance énergétique. secteur II UBa
Communauté d'agglomération de Nîmes métropole	M. Audibert		Rappelle la compétence hydraulique .
SCOT sud Gard	M. Laburthe	Favorable	Projet compatible avec le SCOT.  Remarques sur les conditions d'implantation des équipements commerciaux.
Chambre des métiers	Mme Boissière de Cillia		Inquiétudes sur la réduction des surfaces.  Souligne l'intérêt du projet pour le développement et la recomposition urbaine
L'ensemble des participants à la réunion des personnes publiques associées émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour			

**- Avis l'EPTB Vistre Vistrenque (14/01/2021)**

Sur le dossier de demande d'autorisation environnemental

Informe par courrier 14 janvier 2021 ne pas être en mesure d'émettre un avis

- Avis du département (05/01/2022)

Sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

Informe que le département ne participera pas à la réunion des PPA du 07/01/2022. et n'a pas de remarque particulière sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

### 5.3. Avis formulés par le public

#### Bilan des observations

4 personnes se sont présentées au cours des cinq permanences du commissaire enquêteur dont un représentant, président du comité de quartier Nîmes Pissevin.

3 personnes ont laissé un écrit sur le registre papier à l'issue de l'entretien et deux personnes ont laissé un écrit dont un accompagné d'un document de 9 pages ; une personne a laissé une participation sur le registre dématérialisé.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations.

Les avis exprimés par le public sur le projet sont les suivants :

*les observations recueillies sont répertoriées : P pour les observations orales ; R pour les observations inscrites sur le registre ; C pour les courriers envoyés ou remis au commissaire enquêteur et @ pour les observations déposées sur le registre dématérialisé.*

Le 21 Décembre 2022	
M. Calleja Jean Claude et M. Calleja Roger - S'inquiètent d'une éventuelle disparition de l'offre médicale dans le quartier, particulièrement en période de travaux.	R1
<b>Réponse du maître d'ouvrage :</b>  Le NPNRU Pissevin Valdegour prévoit un renforcement de l'offre médicale sur le quartier à travers la création de 2 pôles médicaux et de pharmacies : <ul style="list-style-type: none"><li>• L'îlot n°2 du programme Porte des Arts accueillera une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) répartie sur 3 étages + 1 sous-sol de parking. Les services de santé suivants y seront implantés, en sachant que la programmation n'est pas encore définitive : une pharmacie, un cabinet de médecins, un cabinet de kinésithérapeutes et un cabinet de dentistes ;</li><li>• Le bâtiment n°1 du programme Kennedy Sud accueillera un pôle médical implanté au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment. Les services de santé suivants y seront implantés, en sachant que la programmation n'est pas encore définitive : une pharmacie, un cabinet médical et un cabinet de radiologie.</li></ul>	

<i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i>	
--	--

<p>Le 21 Décembre 2022</p> <p>M. Devoge Jacques, préparateur en pharmacie à la retraite s'inquiète sur la continuité de l'offre médicale</p>	R2
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p> <p>Les cabinets médicaux ainsi que les pharmacies existantes au sein des quartiers Pissevin et Valdegour sont maintenus en place jusqu'à la livraison des nouveaux programmes immobiliers de Kennedy Sud et de la MSP Porte des Arts. Il y a donc une continuité de l'offre médicale organisée sur le quartier et même un développement de cette offre à terme avec la création de la MSP Porte des Arts qui doit permettre la prise en charge de soins programmés et non programmés.</p> <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p>	
<p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploire le volume et la complexité des documents mis à disposition du public.</li> <li>- Regrette qu'un chapitre ne soit pas consacré à la lutte contre les nuisibles (salubrité) et que les problèmes de délinquance ne soient pas traités.</li> </ul> <p>Rappelle les propositions sur les usages appuyées par un document de 9 pages (CR ateliers) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation du marché place Bastide sur deux jours.</li> <li>- Arbre à basket place Bastide</li> <li>- Implantations des cabinets médicaux en lieu et place de l'ancien carrefour market</li> <li>- Implantation de la poste à proximité du Bd Kennedy pour un usage commun avec les habitants de Valdegour et de la Vaunage</li> <li>- Souhaite que l'opération sur la station ESSO soit envisagée à l'échéance 2025.</li> <li>- Souhaite que la « capitelle » de la ferme pédagogique soit conservée</li> </ul>	R3

### Réponse du maitre d'ouvrage :

Le dépôt d'une Déclaration d'Utilité Publique et d'un Dossier d'Autorisation Environnementale répond à plusieurs exigences réglementaires :

- conformité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Nîmes (code de l'urbanisme) ;
- réglementation relative à la protection des Espèces protégées (code de l'environnement), à l'autorisation de Défrichement (code forestier) et au respect de la Loi sur l'Eau (code l'environnement).

La lourdeur et la complexité des dossiers sont à l'image de l'ampleur de ce projet de renouvellement urbain et des enjeux auxquels il doit répondre.

Le NPNRU Pissevin Valdegour ne traite pas spécifiquement de la question des nuisibles. La Ville de Nîmes vous conseille de contacter le service Hygiène ou le bailleur/le syndic de copropriété concerné lorsque les nuisibles sont présents à l'intérieur d'une résidence.

La Ville de Nîmes a validé le repositionnement du marché hebdomadaire place Bastide au cœur de la centralité du quartier Pissevin. Les aménagements prévus par le groupement de maîtrise d'œuvre prennent en compte l'accueil de cette activité commerciale. La périodicité de ce marché n'est pas encore totalement définie. Il pourrait être proposé d'organiser un marché alimentaire une matinée par semaine et un marché non alimentaire une autre matinée par semaine.

Les aménagements de la place Bastide pourront intégrer l'accueil d'autres usages que le marché hebdomadaire en vue d'animer cet espace public.

Concernant le déplacement de la Poste, il est prévu de la repositionner au sein de la centralité Kennedy, en rez-de-chaussée de l'îlot Kennedy Nord ou de l'îlot CROUS afin de lui donner une position centrale par rapport aux quartiers de Pissevin et de Valdegour.

Concernant le déplacement de la Station ESSO, des réflexions seront menées durant la convention NPNRU afin d'envisager sa relocalisation dans le cadre d'une prochaine convention NPNRU, donc à plus long terme. La Ville ainsi que ses partenaires ont dû prioriser les actions à conduire dans le cadre de la convention NPNRU 2019-2024.

La Capitelle existante localisée dans l'enceinte de la ferme école actuelle sera maintenue dans le cadre du projet d'aménagement et intégrée aux aménagements publics du secteur Kennedy Nord.

*Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.*

<p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alerte sur la nécessité et l'importance de proposer une offre médicale et une offre de services postaux dans les meilleures conditions au bénéfice de plus de 15000 habitants.</li> <li>- Souhaite que les habitants soient, sur une aussi longue période, informés régulièrement de l'avancée des travaux.</li> </ul>	C1
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p> <p>Le premier point concernant l'offre médicale sur le quartier a fait l'objet d'explications apportées dans les réponses du maitre d'ouvrage aux remarques précédentes. Concernant l'offre de services postaux, plusieurs réunions ont déjà eu lieu à ce sujet entre les élus et les dirigeants de la Poste afin de les convaincre de ne pas quitter le quartier. Ces derniers ont confirmé auprès des élus qu'un bureau de Poste demeurera sur le quartier Pissevin. Il sera vraisemblablement implanté au rez-de-chaussée du programme Kennedy Nord.</p> <p>La maison de projet est le lieu privilégié de diffusion de l'information sur les travaux qui vont intervenir au fur et à mesure. D'autre part, le site internet de la Ville en cours de finalisation concernant le NPNRU Pissevin Valdegour informera les habitants en temps réel des secteurs en travaux et des modifications de circulation temporaire. Des itinéraires piétons provisoires seront également identifiés et matérialisés au sein des quartiers afin que la population puisse se déplacer durant la réalisation des différents travaux à intervenir.</p> <p><i>Commentaire du CE : la mise en œuvre du NPNRU se déroulera sur une longue période , les résidents et usagers sont en attente et n'ont pas toujours accès à tous les outils d' informations il parait utile, pour une communication plus large et transparente , d'organiser des moments de rencontre avec les habitants pour faire le point sur déroulement des opérations.</i></p>	

<p>Le 3 janvier 2023</p> <p>M. le docteur Bernard rue des Bruants Nîmes.</p> <p>Soutient le projet pour le bien être qu'il va apporter mais s'inquiète de la disparition de l'espace naturel vert qu'a entraîné le transfert de la cité universitaire sur le quartier de Saint-Cesaire /Mas de Roman.et s'interroge sur les répercussions du projet sur ce quartier voisin ; nuisances, densification. Il s'agit aussi de l'urgence climatique et la pertinence d'une désartificialisation des sols ou d'un renouvellement urbain étendu globalement sur l'ensemble « grand ouest de Nîmes »</p>	<p>C2</p>
<p>Réponse du maitre d'ouvrage :</p> <p>Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour propose la démolition des deux tours Matisse (600 chambres du CROUS). Afin de pouvoir démolir ces 2 tours, le CROUS a dû au préalable reconstituer une offre de résidence universitaire à proximité des universités situées à l'ouest de la Ville. C'est ainsi que la Résidence de Nîmes Saint-Césaire a été réalisée à côté du restaurant universitaire.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour aura peu de répercussions en terme de nuisances sur le quartier de Saint-Césaire, celui-ci étant assez éloigné des travaux qui vont intervenir au sein du quartier de Pissevin.</p> <p>Même si une réflexion a été portée à l'échelle du Grand Ouest Nîmois au départ, le projet de renouvellement urbain financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ne porte que sur les quartiers Politique de la Ville. De nombreuses problématiques touchent ces quartiers qui demandent une mobilisation forte des pouvoirs publics afin de les restructurer en profondeur en vue d'offrir aux habitants un logement et un cadre de vie dignes.</p> <p>Concernant la question de l'imperméabilisation des sols, le NPNRU prévoit certes la construction de nouveaux programme immobiliers sur les fonciers disponibles mais en contrepartie, de nombreux espaces actuellement imperméabilisés seront démolis, notamment l'ensemble de la Dalle Debussy en lieu et place de laquelle un espace paysager sera aménagé (parc des cascades composé d'un enchainement de bassins d'orage à ciel ouvert). De plus, l'obligation de compensation à l'imperméabilisation des sols permet la création de nouveaux espaces verts sur l'espace public, par exemple dans le secteur autour de la Mosquée de la Paix (sur l'emprise de l'ensemble Pollux qui sera démoli).</p> <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maitre d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p>	

<p>Le 6 janvier 2023</p> <p>M. Francis Brun ; Association du patrimoine de Saint-Césaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souligne l'intérêt général du projet.</li> <li>- S'interroge sur la forme et l'envergure des aménagements paysagers.</li> <li>- S'inquiète des répercussions, incidences négatives du projet NPNRU sur le quartier de Saint Césaire en raison sa proximité : nuisances provoquées par les travaux ; densification et perte d'espace vert induite par le relogement. (cf : implantation d'immeubles de la cité universitaire sur la colline du moulin à vent ).</li> <li>- Regrette que le projet n'ait pas fait l'objet d'une réflexion plus globale en y associant le quartier et village de Saint-Césaire.</li> </ul>	@ 1
<p><b>Réponse du maître d'ouvrage :</b></p> <p>La Ville de Nîmes a lancé une procédure de dialogue compétitif en 2015, elle a retenue 3 équipes de maîtrise d'œuvre urbaine pour réfléchir au devenir du grand ouest nîmois. En effet, le premier tour du dialogue compétitif portait sur le repositionnement des quartiers Pissevin et Valdegour au sein du Grand Ouest nîmois.</p> <p>D'autre part, la Ville de Nîmes à conduite de 2012 à 2014 une étude urbaine sur le devenir de l'ensemble du secteur ouest de la Ville.</p> <p>La Ville de Nîmes à retenu à l'issue du dialogue compétitif l'équipe dont le mandataire est l'Atelier A/S Marguerit pour réaliser à la fois la conception et la réalisation des espaces publics du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour.</p> <p>Un plan guide à échéance 2025 puis à échéance 2040 a été défini par le groupement ainsi que toutes les études pré-opérationnelles qui ont permis de définir les opérations à inscrire dans la convention NPNRU ainsi que toutes les études réglementaires afférentes. Les aménagements publics proposés intègrent le risque inondation très prégnant dans ce secteur de la Ville. Ainsi le chemin de l'eau structure la trame paysagère du nord au sud du quartier Pissevin, intégrant des noues paysagères et ses bassins d'orages à ciel ouvert.</p> <p>Pour la question au sujet de la perte d'espaces verts, se référer à la réponse précédente de la MOA.</p> <p><i>Commentaire du CE : les réponses du maître d'ouvrage n'appellent pas de commentaires.</i></p>	

## 6. Conclusion.

Après avoir ;

Lu et étudié attentivement les documents et dossier fournis,  
Cherché les renseignements complémentaires  
Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,  
Reçu le public au cours des 5 permanences pendant les 33 jours d'enquête publique,  
Rédigé le procès-verbal de synthèse des observations  
Pris connaissance du mémoire en réponse aux observations.  
Visité les lieux et leur environnement, pour en avoir une image réelle,  
Rencontré Mme la chef de projet  
Rédigé son rapport de l'enquête publique unique.  
Le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées sur un document séparé.

Fait à Cassagnoles le.25 Janvier 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MH', enclosed within a light gray rectangular box.

Michel Hocedez, commissaire enquêteur

## Les annexes et pièces jointes

### **Les annexes :**

- La notification d'absence de réponse de la MRAE
- Le procès-verbal de réunion des personnes publiques associées du 7 janvier 2022
- Le procès-verbal de synthèse des observations du public.

### **Les pièces jointes :**

- Les registres
- Décision de désignation du commissaire enquêteur.
- Arrêté préfectoral n° 30-2022-11-10-00002 du 10 Novembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique unique.
- Avis d'enquête publique
- Publications de l'avis d'enquête publique.
- Certificat d'affichage avis d'enquête publique.
- Le compte rendu de la visite des lieux
- Le courriel de relance aux associations.

**Information sur l'absence d'observation dans le délai  
de la Mission régionale d'autorité environnementale :  
Projet de renouvellement Urbain des quartiers Pissevin et  
Valdegour à Nîmes (Gard) dans le cadre d'une procédure  
commune au titre de l'autorisation environnementale et de la  
déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité  
du Plan local d'urbanisme.**

Au titre des articles L. 122-1 et suivants et R. 122-27  
du code de l'environnement

N°saisine : 2021-009355  
N°MRAe : 2022APO27

N01 SNV1 0

Montpellier, le 23 mars 2022

Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 22 décembre 2022, la préfecture du Gard a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de renouvellement Urbain des quartiers Pissevin et Valdegour à Nîmes (Gard) dans le cadre d'une procédure commune au titre de l'autorisation environnementale et de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme au titre des articles L. 122-1 et suivants et R. 122-27 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 22 mars 2022.

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.

**NPNRU Pissevin Valdegour**

**Déclaration d'Utilité Publique valant mise en  
compatibilité du PLU**

**Dossier d'enquête  
publique conjointe**

**Pièce**

**M**

D. Partie II

**Mise en compatibilité du PLU**

**PV de réunion des personnes  
publiques associées (PPA) du 07  
janvier 2022**

**Projet de renouvellement urbain des quartiers de PISSEVIN et VALDEGOUR à Nîmes**

**Mise en compatibilité des plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes**

**Compte-rendu de réunion du 07 janvier 2022 à 09h30 à la préfecture du Gard**

**LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

- 1 Préfecture : DCLC
- 2 DDTM : SER
- 3 DDTM : SATSU
- 4 DDTM : SHC
- 5 ARS Languedoc-Roussillon – Délégation territoriale du Gard
- 6 DREAL Occitanie
- 7 Conseil Départemental du Gard
- 8 Syndicat mixte des nappes Vistrenque et Costières
- 9 Commune de Nîmes
- 10 Communauté d'agglomération de Nîmes métropole
- 11 SCoT SUD GARD
- 12 Chambre de Commerce et d'Industrie de Nîmes
- 13 Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gard
- 14 Chambre d'agriculture du Gard
- 15 UDAP Gard

Affaire suivie par Isabelle FAUCHEUX

Nîmes le 24 janvier 2022

n° n° DCLC/SERGE/BRGE/AF/2022-004

Téléphone : 04.66.36.42.66

Courriel : isabelle.faucheux@gard.gouv.fr

**Projet de renouvellement urbain des quartiers PISSEVIN et VALDEGOUR**  
**Mise en compatibilité du PLU de Nîmes**

**Réunion des personnes publiques associées (PPA) du 07 janvier 2022**

Le 07 janvier 2022, à 09 heures 30, s'est tenue par visioconférence en préfecture du Gard, la réunion des PPA relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur le projet de renouvellement urbain des quartiers PISSEVIN et VALDEGOUR sur le territoire de la commune de Nîmes. Cette réunion s'inscrit dans le cadre juridique des dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme

Etaient présents :

NOMS	ORGANISMES
Pascaline BARTHELEMY-PODOR	Chef de projet
Marion CARLIER	Assistante au chef de projet
Mika RICHARDIER	BE - Volet réglementaire DUP/MECDU
Alexis LAUREY	As marguerite / Mandataire
Pascal LABURHTE	Directeur Syndicat Mixte ScoT SUD GARD
Myriam BOISSIERE DE CILLIA	Chambre des métiers
Veronique GALHAC	Cheffe de l'unité aménagement région nîmoise
Damiens BROUSSOUS	Responsable du pôle PLU VdN
Léna RIZZOLI	CCI du gard
Yoann RATINEY	Études Soberco

Jean AUDIBERT	Direction de la rénovation Urbaine – Nîmes Métropole
Mohamed AMRI	DDTM/AE
Gilles GUILLAUD	Directeur de la DCLC à la préfecture
Claude COMBEMALE	BRGE Préfecture (chef de bureau)
Isabelle FAUCHEUX	Section affaires foncières Préfecture

Etaient excusés :

- Christophe DUMAS – Chargé de projets et de missions de planification Urbaine et d'Aménagement du Territoire – Hôtel du département ,
- Sébastien FOREST – directeur régional adjoint DREAL Occitanie ,
- Charlotte REDON – Animatrice SAGE – EPTB Vitre & Vistrenque.

Après avoir remercié les participants de leur présence, M GUILLAUD, directeur de la citoyenneté, de la légalité et de la coordination de la préfecture, ouvre la discussion.

L'ordre du jour porte sur l'examen des modifications à apporter au PLU de la ville de Nîmes afin de le rendre compatible avec le projet de renouvellement urbain des quartiers PISSEVIN et VALDEGOUR sur le territoire de la commune de Nîmes.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre des articles L.153-54 et suivants et R. 153-13 du code de l'urbanisme.

M GUILLAUD précise que l'enquête publique qui sera organisée comprendra plusieurs procédures :

- déclaration d'utilité publique,
- autorisation environnementale ,
- mise en compatibilité du PLU,

Une ou plusieurs enquête(s) parcellaire(s) sera(ont) mise(s) en oeuvre ultérieurement en fonction des besoins de maîtrise foncière par l'une ou l'autre des bénéficiaires de la DUP.

**La parole est donnée à Mme Pascaline BARTHELEMY-PODOR, chef de projet, puis à Mme Mika RICHARDIER, bureau d'études en charge du volet DUP/MECDU.**

#### **I- PRESENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS PISSEVIN et VALDEGOUR**

Cette opération se situe dans le périmètre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Nîmes, signé le 17 mars 2017, qui vise à réaliser un vaste projet de renouvellement urbain des quartiers de Pissevin et de Valdegour, ainsi que dans le cadre de la convention de mise en œuvre du Plan de Sauvegarde (PDS) signé le 26 juin 2017.

Après l'acquisition des immeubles et copropriétés de la galerie Wagner et des Angloros, dans le quartier de Pissevin, la ville poursuit la réalisation du renouvellement des quartiers de Pissevin et de Valdegour.

- La hauteur maximale limitée à 18 m : elle est limitante pour les constructions envisagées dans les centralités. Les immeubles doivent pouvoir être édifiés jusqu'à R+6, avec un RDC d'activité de 4,5 m minimum ;
- La relocalisation de la ferme école à proximité de la centralité Kennedy, afin de lui donner une meilleure visibilité et de lui permettre de participer pleinement au renforcement de la biodiversité. Cette implantation n'implique pas de modification du zonage mais une modification du règlement du secteur Na de la Pinède de Valdegour ;
- La modification de deux emplacements réservés existants (164C et ER5D qui deviennent ER171C) pour la réalisation, respectivement, d'un bassin de rétention et d'un espace public et la création de deux nouveaux emplacements réservés pour l'aménagement d'une liaison piétonne et d'un espace public, afin d'en avoir la maîtrise foncière en attendant que l'enquête parcellaire soit réalisée ;
- Suppression de la zone non aedificandi (ZNA) de 25 m autour de l'avenue Kennedy au droit de la zone II UB.

### **III – EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Il est donné lecture des avis suivants, reçus par courrier :

- le département du Gard ne formule aucune remarque particulière.
- l'EBTP du Vistre ne formule pas de remarque particulière.

La parole est ensuite donnée à :

- **Madame GALHAC – DDTM/SATSU** exprime un avis favorable et ne formule aucune remarque particulière.
- **Monsieur BROUSSOUS – Chef du Pôle PLU Ville de Nîmes** – apporte une précision concernant l'article 10 et l'ajout d'une règle de pondération pour la performance énergétique sur le secteur II UBa : un dépassement des règles relatives à la hauteur est autorisé dans la limite de 15 %, pour les constructions dont le pétitionnaire est en mesure de justifier de leur exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (décret n°2016-856 du 28/06/2016). Toutefois, au-delà des 22 m de hauteur, l'emprise au sol du dernier niveau ne pourra pas dépasser 80% de l'emprise au sol du niveau inférieur.
- **Monsieur AUDIBERT - communauté d'agglomération de Nîmes Métropole** souligne qu'en tant que co-porteur du projet, Nîmes Métropole intervient pour l'aspect hydraulique et notamment la création d'un « chemin des eaux », parcs linéaires hydrauliques capable de conduire et de réduire les ruissellements.
- **Monsieur LABURTHE - SCoT sud Gard** : le projet de mise en compatibilité du PLU ne présente aucune incompatibilité avec le SCoT sud Gard ; une remarque est toutefois apportée sur la « densité » bien que respectée et sur la consultation du DAAC qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville, et le développement durable.

- Madame BOISSIERE DE CILLIA – Chambre des métiers - fait part de ses inquiétudes au regard de la réduction des surfaces mais se réjouit du développement et de la recomposition urbaine des 3 espaces de centralité à savoir :

- La centralité Kennedy
- la porte des Arts
- la centralité de Valdegour.

- Madame BARTHELEMY-PODOR - chef de projet : fait un point sur les délais, en estimant avoir une réponse de la MRAE mi-février, elle projette le début de l' enquête publique probablement début mai 2022.

**L'ensemble des participants à la réunion des personnes publiques associées émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de renouvellement urbain des quartiers PISSEVIN et VALDEGOUR.**

Plus aucun participant ne souhaitant s'exprimer, Monsieur COMBEMALE rappelle que le présent compte-rendu sera joint au dossier MECDU de l'enquête publique avec les éventuelles observations du porteur de projet, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 heures 45.

Le directeur de la DCLC,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gilles GUILLAUD', is written over a horizontal line.

Gilles GUILLAUD

*Procès-verbal de synthèse des observations*

Michel Hocedez

Commissaire enquêteur

Le 10 janvier 2023

A monsieur le maire de Nîmes  
à l'attention de Mme Barthélémy ; chef de projet.

Objet : Enquête publique unique concernant  
le projet de renouvellement urbain  
des quartiers Pissevin et Valdegour  
sur le territoire de la commune de Nîmes .

Arrêté de la préfète du Gard n° **30-2022-11-10-00002** en date du **10 Novembre 2022**

Monsieur le maire,

Sur demande de la sous-préfecture du Nîmes, j'ai été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Nîmes n°E22000103/30 pour conduire l'enquête publique citée en objet.

A la clôture de l'EP, et conformément à article R 123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur doit consulter le **Maître d'Ouvrage**.

**Rappel du texte :** « dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles »

*L'objet du **Procès-Verbal de Synthèse des Observations (PVSO)** permet au responsable du projet une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête publique (ou du commissaire enquêteur) et d'y apporter d'éventuelles réponses. Les délais prescrits imposent de la rigueur car le **Commissaire Enquêteur** doit remettre son rapport dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête (article R 123-19 du code de l'environnement)*

Veillez trouver ci-joint, les observations formulées ; par les services de l'état, par les personnes publiques associées ainsi que par le public, sur les registres d'enquête, papier et voie dématérialisée, du lundi 5 décembre 2022 à 9h au vendredi 6 janvier 2023 à 17 h. Les observations ont été classées selon leur appartenance. ; S'agissant d'une enquête unique ce procès-verbal est commun à la DUP, à la mise en compatibilité du PLU et à la demande d'autorisation environnementale.

Afin de faciliter le travail de vos services, je joins au présent procès-verbal une version électronique au format Word des observations recueillies au cours de l'enquête, qui pourra être utilisée pour l'expression de vos réponses.

Je vous prie de bien vouloir exprimer votre avis sur ces observations dans un mémoire en réponse qui devra me parvenir dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception du présent procès-verbal.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur

M. Michel Hocedez

## 1. Avis des services de l'état :

### 1.1. Avis de l'autorité environnementale MRAE

Absence d'observations dans le délai. La mission régionale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti soit le 22 mars 2022.

#### ***Commentaire du CE :***

*En l'absence de réponse dans le délai les autorités consultées sont réputées n'avoir aucune observation à formuler. Un avis favorable ou l'absence d'avis n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.*

### 1.2. Avis de la CNPN : sur la demande d'autorisation environnementale (8 juin 2022)

L'octroi d'une dérogation repose sur 3 conditions :

- Intérêt public majeur.
- Absence de solution alternative satisfaisante
- Pas de nuisance au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Après avoir mentionné la richesse de la biodiversité du secteur tant végétale qu'animale avec des espèces à enjeux fort et des espèces protégées.

Les observations portent sur les trois axes :

Pour l'intérêt public majeur ; apporter des données sur la démographie dans les deux quartiers concernés (progression, évolution) au sein de l'agglomération Nîmoise ; il s'agit aussi de démontrer l'efficacité du projet sur les conditions de vie (comment le projet répond aux différentes problématiques). Evaluer l'efficacité du gain collectif en rapport avec l'atteinte aux enjeux environnementaux et de biodiversité.

Pour l'absence de solutions alternatives ; quels critères justifient sur la perte de 30% des espaces verts.

Les observations portent surtout sur les mesures mise en place pour limiter les impacts :

Avec des demandes pour :

Clarifier le fléchage des responsabilités pour l'ensemble des opérations d'aménagement pendant la phase des travaux et la coordination.

- Apporter des explications sur le phasage des travaux et les solutions de moindre impact.
- Améliorer le suivi environnemental et écologique.
- Traiter et estimer les effets cumulés avec d'autres projets d'aménagement dans le secteur.

D'autres observations concernent la méthodologie relative aux inventaires :

- Préciser et expliquer la méthodologie des inventaires faunistiques et floristiques ; meilleure évaluation des inventaires préalable à la séquence ERC.

Pour la séquence ERC :

- Comment justifier la perte de 30% d'espaces verts ? (Évitement)
- Démontrer la pertinence de la démarche de compensation ; capacités d'accueil pour les espèces des milieux compensatoires.
- Renforcer les mesures avec vigilance accrue en période de chantier

### **Le conseil national de la protection de la nature rend un avis défavorable à la demande d'autorisation environnementale**

*Commentaire du CE : dans son mémoire en réponse inséré dans le dossier, le maître d'ouvrage apporte des compléments largement documentés sur chaque point d'observation.*

#### **1.3. Avis du service environnement forêt unité forêt-DFCI (11/01/2021). Sur le dossier de demande d'autorisation de défrichement**

Avis favorable à la demande d'autorisation de défrichement

*Commentaires du CE : en application de l'article L.341-6 du code forestier la maîtrise d'ouvrage opte pour le versement d'une indemnité au fond stratégique de la forêt et du bois (FSB).*

*Avis favorable n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage.*

#### **1.4. Avis de l'agence régionale de santé ARS (11/O1/2021) Sur le dossier de DUP et d'autorisation environnementale**

Considère que le projet pourra améliorer la qualité de vie dans son périmètre mais regrette que les mesures d'atténuation, réduction des nuisances, sans évaluation d'impact sur la santé, ne soient pas suffisamment développées. S'interroge sur les actions autour de plusieurs déterminants favorables à la santé : qualité de l'air, environnement sonore,

- Maîtrise des émissions et maîtrise des expositions aux nuisances.
- Promotion aux styles de vie sains
- Amélioration de l'environnement économique et social

Interroge sur l'efficacité du projet sur les inégalités sociales et environnementales de santé.

L'ARS recommande la mobilisation de fiches thématiques (CEREMA)

Porte des recommandations sur :

- les plantations (espèces allergènes à éviter)
- les nuisances en période de travaux
- les mesures d'évitement au risque d'exposition à l'amiante pendant les opérations de réhabilitation et de démolition.
- Les risques de contamination de l'eau distribuée pendant les opérations et aussi par les risques de contamination en rapport avec le réseau chaleur et la production d'eau chaude sanitaire.

*Commentaires du CE : dans le cadre de la consultation ces observations ont fait l'objet de réponses et compléments apportés par le maître d'ouvrage document annexé rapport)*

## 2. Avis des personnes publiques associées ( PPA)

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'environnement le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU à fait l'objet d'un examen conjoint des PPA .le 7 janvier 2022

### 2.1. Avis formulés :

Service ou organisme public	représentant	Sens de l'avis	Résumé de l'avis
Préfecture DDTM SATSU	Mme Galhac	Favorable	Aucune remarque
Ville de Nîmes Pôle PLU	M. Broussous	-	Apporte des précisions et Ajoute une règle de pondération pour la performance énergétique. secteur II UBa
Communauté d'agglomération de Nîmes métropole	M. Audibert		Rappelle la compétence hydraulique .
SCOT sud Gard	M. Laburthe	Favorable	Projet compatible avec le SCOT.  Remarques sur les conditions d'implantation des équipements commerciaux.

Chambre des métiers	Mme Boissière de Cillia		<p>Inquiétudes sur la réduction des surfaces.</p> <p>Souligne l'intérêt du projet pour le développement et la recomposition urbaine</p>
<p>L'ensemble des participants à la réunion des personnes publiques associées émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour</p>			

## 2.2. Avis l'EPTB Vistre Vistrenque (14/01/2021)

Sur le dossier de demande d'autorisation environnemental

Informe par courrier 14 janvier 2021 ne pas être en mesure d'émettre un avis

## 2.3. Avis du département (05/01/2022)

Sur le dossier de mise en compatibilité du PLU

Informe que le département ne participera pas à la réunion des PPA du 07/01/2022. et n'a pas de remarque particulière sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

## 3. Observations du public :

### 3.1. Bilan des observations

4 personnes se sont présentées au cours des cinq permanences du commissaire enquêteur dont un représentant, président du comité de quartier Nîmes Pissevin.

3 personnes ont laissé un écrit sur le registre papier à l'issue de l'entretien et deux personnes ont laissé un écrit dont un accompagné d'un document de 9 pages ; une personne a laissé une participation sur le registre dématérialisé.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations.

Les avis exprimés par le public sur le projet sont les suivants :

*les observations recueillies sont répertoriées : P pour les observations orales ; R pour les observations inscrites sur le registre ; C pour les courriers envoyés ou remis au commissaire enquêteur et @ pour les observations déposées sur le registre dématérialisé.*

<p>Le 21 Décembre 2022</p> <p>M. Calleja Jean Claude et M. Calleja Roger - S'inquiètent d'une éventuelle disparition de l'offre médicale dans le quartier, particulièrement en période de travaux.</p>	R1
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p>	
<p>Le 21 Décembre 2022</p> <p>M. Devoge Jacques , préparateur en pharmacie à la retraite s'inquiète sur la continuité de l'offre médicale</p>	R2
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p>	
<p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploire le volume et la complexité des documents mis à disposition du public.</li> <li>- Regrette qu'un chapitre ne soit pas consacré à la lutte contre les nuisibles (salubrité) et que les problèmes de délinquance ne soient pas traités.</li> </ul> <p>Rappelle les propositions sur les usages appuyées par un document de 9 pages (CR ateliers) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation du marché place Bastide sur deux jours.</li> <li>- Arbre à basket place Bastide</li> <li>- Implantations des cabinets médicaux en lieu et place de l'ancien carrefour market</li> <li>- Implantation de la poste à proximité du Bd Kennedy pour un usage commun avec les habitants de Valdegour et de la Vaunage</li> <li>- Souhaite que l'opération sur la station ESSO soit envisagée à l'échéance 2025.</li> <li>- Souhaite que la « capitelle » de la ferme pédagogique soit conservée</li> </ul>	R3
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p>	
<p>Le 5 janvier 2023</p> <p>M. Alain Lorgeas, président du comité de quartier Pissevin-Nîmes .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alerte sur la nécessité et l'importance de proposer une offre médicale et une offre de services postaux dans les meilleures conditions au bénéfice de plus de 15000 habitants.</li> <li>- Souhaite que les habitants soient, sur une aussi longue période, informés régulièrement de l'avancée des travaux.</li> </ul>	C1
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p>	
<p>Le 3 janvier 2023</p>	C2

<p>M. le docteur Bernard rue des Bruants Nîmes.</p> <p>Soutient le projet pour le bien être qu'il va apporter mais s'inquiète de la disparition de l'espace naturel vert qu'a entraîné le transfert de la cité universitaire sur le quartier de Saint-Cesaire /Mas de Roman.et s'interroge sur les répercussions du projet sur ce quartier voisin ; nuisances, densification. Il s'agit aussi de l'urgence climatique et la pertinence d'une désartificialisation des sols ou d'un renouvellement urbain étendu globalement sur l'ensemble « grand ouest de Nîmes »</p>	
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p>	
<p>Le 6 janvier 2023</p> <p>M. Francis Brun ; Association du patrimoine de Saint-Césaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souligne l'intérêt général du projet.</li> <li>- S'interroge sur la forme et l'envergure des aménagements paysagers.</li> <li>- S'inquiète des répercussions, incidences négatives du projet NPNRU sur le quartier de Saint Césaire en raison sa proximité : nuisances provoquées par les travaux ; densification et perte d'espace vert induite par le relogement. (cf : implantation d'immeubles de la cité universitaire sur la colline du moulin à vent ).</li> <li>- Regrette que le projet n'ait pas fait l'objet d'une réflexion plus globale en y associant le quartier et village de Saint-Césaire.</li> </ul>	<p>@ 1</p>
<p><b>Réponse du maitre d'ouvrage :</b></p>	

Dans l'attente de vos réponses recevez, M. le maire, mes salutations respectueuses.

Le 10 janvier 2023

Michel Hocedez ; commissaire enquêteur.