



## Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon

### **Dossier d'enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et à la cessibilité des terrains**

#### Documents annexés

Pièce 1 : Compte-rendu du 7 juin 2019 de la réunion des personnes publiques associées sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du 22 mai 2019

Pièce 2A : Avis de la DDTM – SER du 13 juin 2019

Pièce 2B : Réponse par la Ville du 12 juillet 2019 à l'avis de la DDTM

Pièce 3 : Avis de la MRAe du 20 juin 2019





PRÉFET DU GARD

Préfecture

Direction de la citoyenneté et de la légalité

Bureau de l'environnement, des installations classées  
et des enquêtes publiques

Affaire suivie par Claude COMBEMALE

N° 119/2019

Téléphone : 04.66.36.42.80.

Courriel : [claud.combemale@gard.gouv.fr](mailto:claud.combemale@gard.gouv.fr)Boite fonctionnelle : [pref-environnement@gard.gouv.fr](mailto:pref-environnement@gard.gouv.fr)

Nîmes le - 7 JUIN 2019

**Projet de parc urbain paysager (anciennes pépinières Pichon) à Nîmes**  
**Mise en compatibilité du PLU de Nîmes**

**Réunion des personnes publiques associées (PPA) du 22 mai 2019**

Le 22 mai 2019, à 10 heures, s'est tenue en préfecture du Gard, salle Méditerranée, la réunion des PPA relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur le projet d'aménagement d'un parc urbain paysager 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
Christian BASTID	Conseiller départemental, représentant de président du conseil départemental du Gard
Christian BARBAN	Directeur de l'urbanisme à la ville de Nîmes
Hélène GINESTE	Chef du service foncier à la ville de Nîmes
Colette INGANNI	Responsable PLU à la ville de Nîmes
Thibault DESCHANEL	Chargé d'études foncières à la ville de Nîmes
Damien PARISOT	Environnementaliste à la sté EGIS
Pierre-Charles AZEMA	Chargé d'études à la CCI du Gard
Emilie BARBIER	Chargée de mission à la CA Nîmes Agglomération
Jean-Marc LACARRAU	DDTM du Gard (chargé d'études planification)
Charlotte REDA	Animatrice SAGE à l'EPTB du Vistre
Gilles GUILLAUD	Directeur de la DCL à la préfecture
Michel RAVET	BEICEP Préfecture (chef de bureau)
Claude COMBEMALE	BEICEP Préfecture (adjoint au chef de bureau)

Etaient excusés :

- Chambre d'agriculture ;
- DREAL Occitanie
- Syndicat mixte SCOT sud Gard.

Après avoir remercié les participants de leur présence, le directeur de la direction de la citoyenneté et de la légalité à 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 parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon sur le territoire de la commune de Nîmes.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre des articles L.153-54 et suivants et R. 153-14 du code de l'urbanisme.

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

- déclaration d'utilité publique
- enquête parcellaire
- mise en compatibilité du PLU,

selon la procédure prévue par le code de l'environnement.

Une enquête publique concernant la délivrance d'une autorisation environnementale, interviendra ultérieurement.

**La parole est donnée à M PARISOT, de la société EGIS.**

## **I- PRESENTATION DU PROJET DE PARC URBAIN PAYSAGER**

Le parc urbain paysager se situe au sud du triangle de la gare SNCF de Nîmes, et est bordé à son extrémité sud par l'autoroute A9. La proximité du centre-ville et du quartier de la gare permettent l'accès à la partie nord du parc pour les piétons et les cyclistes ainsi que les riverains du quartier.

Les anciennes pépinières constituent depuis la fin de l'activité horticole au début des années 2000 une enclave paysagère au sein d'un tissu urbain constitué : gare ferroviaire et pôle d'échanges au nord, zones pavillonnaires à ses franges est et ouest, Pôle d'activités Georges Besse II au sud-ouest, plaine agricole et sportive au sud.

Le boulevard périphérique Allende traverse le site d'est en ouest, le redécoupant en deux entités distinctes nord et sud.

En coeur de site, l'eau et le végétal constituent une armature pour aménager un parc urbain. Les anciens bâtiments et ouvrages agricoles préservés témoignent de l'histoire des lieux et présentent des potentialités de reconversion et de valorisation.

La grande majorité du périmètre se situe en zone inondable avec un principe général d'inconstructibilité (règlement PPRi à respecter). Seule une partie de sa frange ouest, au nord du boulevard Allende, se situe en zone constructible soumise à prescriptions. Cependant, aucune construction nouvelle n'est prévue dans ce projet d'aménagement.

Le projet vise à valoriser le parc urbain en tant que pièce de paysage structurante entre la ville constituée et sa plaine agricole, de la gare ferroviaire aux portes du centre ancien jusqu'au barreau autoroutier, et même au-delà, participant ainsi à la préservation de la frange naturelle est-ouest autour de l'A9.

## II- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NIMES

**Etat actuel :** le projet se situe :

- en quasi-intégralité en **zone A du PLU**, du sud du projet (à proximité de la station d'épuration) jusqu'au nord, à la maison de M Maurice Pichon et au chemin d'accès donnant sur le boulevard Natoire ;
- en **zone VUB du PLU**, en partie nord sur les parcelles HE 376, HE 377, HE 378 et HE 592 ;
- en **zone VIIIAUc**, sur l'extrémité sud des parcelles LO 160 et LO 197.

### Propositions de modifications à apporter au PLU:

La demande de mise en compatibilité du PLU porte sur le reclassement des zones A et VIIIAUc au droit du projet en zone Na, en cohérence avec le caractère naturel du projet de parc urbain et afin de permettre entre autres choses, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public et le changement de destination des bâtiments existants.

Il n'y a pas de demande de modification sur la zone VUB.

### Prise en compte des modifications :

- ajout du parc urbain paysager dans les généralités de la zone N
- ajout des mentions suivantes dans l'article N2 (**en gras**) : « *dans le secteur Na : 2) les bâtiments publics...liés à l'entretien...du parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon. 4) le changement de destination des bâtiments existants dans le parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon, avec possibilité d'extension maximum de 20 % de l'emprise au sol et la reconversion des serres* ». Après débat, la mention de la voie urbaine sud dans la zone N2, initialement prévue dans le document de travail, n'a finalement pas été retenue, cette infrastructure n'impactant pas le PLU dans le cadre du projet de parc urbain paysager, et étant prise en compte, par ailleurs, au titre d'une procédure spécifique de révision du PLU, actuellement en cours. (*cette modification est intégrée dans le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme soumis à enquête publique*).
- mise en compatibilité de l'emplacement réservé : la superficie de l'emplacement réservé n° 130 C après modification est plus petite qu'avant la modification, car les parcelles HK 99, LO 41 et LO 163, auparavant prises dans leur intégralité, ont été divisées, et parmi les 6 parcelles nouvellement créées, seules 3 sont reprises dans l'emplacement réservé n° 130 C, à savoir les parcelles HK 272, LO 193 et LO 197.

Les parcelles HK 271, LO 194 et LO 198 ne font donc désormais plus partie de l'emplacement réservé n° 130 C, qui font désormais partie de l'emplacement réservé n° 62 Ac.

Les pièces graphiques relatives au PLU actuel (planches E6 et E7) intègrent les modifications apportées au zonage : zone A et VIII AUc en zone Na au droit du projet, emplacement réservé 130 C.

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

La DDTM fait observer qu'en ce qui concerne les bâtiments pouvant changer de destination, en vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, ces derniers doivent être désignés sur le règlement graphique, et la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé doit être complétée.

*(cette modification est intégrée dans le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme soumis à enquête publique).*

La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole souligne que la modification du PLU est bien en cohérence avec le projet et, à terme, dans le prolongement de l'espace aménagé par cet établissement dans le bois des Noyers, au sud de la zone VIII AUc.

L'EBTP du Vistre ne formule pas de remarque particulière.

Il est donné lecture des avis suivants, formulés par courriels :

- SCOT sud Gard (21 mai 2019) : le projet de mise en compatibilité du PLU ne présente aucune incompatibilité avec le SCOT sud Gard ;

- chambre d'agriculture du Gard (17 mai 2019) : le projet de mise en compatibilité du PLU, sur les points concernant la modification du zonage de A en Na, et l'emplacement réservé n'appellent pas de remarques. La chambre d'agriculture fait part de son intérêt pour le projet de parc urbain paysager et souhaite, dans la mesure du possible, être associée à la réflexion concernant l'élaboration des aménagements et activités présents sur le site. Par exemple, un site vitrine d'agriculture périurbaine ou encore d'autres projets en lien avec l'agriculture pourraient être envisagés.

**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 d'aménagement du parc urbain paysager (anciennes pépinières Pichon).**

Plus aucun participant ne souhaitant s'exprimer, et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 heures 15.

Le directeur de la DCL,



Gilles GUILLAUD



PRÉFET DU GARD

D.C.L.

Bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques

## FEUILLE de PRÉSENCE

Objet : Réunion PPA sur mise en compatibilité du PLU de Nîmes avec le projet de parc urbain paysager (anciennes pépinières Pichon).

Date : 22 mai 2019

Présidence : M Gilles GUILLAUD, directeur de la DCL à la préfecture du Gard

Nom et prénom	Administration ou Organisme	Fonction	Téléphone	Mél	Émargement
PARISOT Damien	EGIS	Environnementale	04 67 13 9062	damien.parisot@epi.fr	
BARBAN choutan	VDN	Directeur		choutan.barban@nimes.fr	
DESCHANEL Thibault	VAN	Chargé d'études	04 66 70 75 85	thibault.deschanel@ville-nimes.fr	
Hélène GINESTE	VDN	chef Service Foncier	04.66.70.75.43	helene.gineste@ville-nimes.fr	
Colette INGANNI	VDN	Responsable PLU	04.66.70.75.91	colette.inganni@ville-nimes.fr	
AZEMA Pierre - Charles	CCI Gard	Chargé d'études	04 66 879 965	pc.azema@gard-cci.fr	
Bascid-dinistian	C/Departement	conseiller départemental nîmes	0673039511	christian.bascid@gard.fr	
Emilie Buchén	CA NNA	Chargée de Nîmes ASB / Planification	04 66 02 54 96	emilie.buchen@nimes-metropole.fr	
LACARRAN Jean - Marc	DDTM 30	Chargé d'études Planification	04 66 62 65 26	jean-marc.lacarran@gard.gouv.fr	





## PRÉFET DU GARD

Direction départementale des territoires  
et de la mer du Gard

Service eau et risques

Unité hydraulique et Loi sur l'eau

Dossier suivi par :  
Sylvain MERELLE  
Tél. : 04 66 62 63 16  
Mèl : sylvain.merelle@gard.gouv.fr

n° 2019 - 241

NIMES, le 13 JUIN 2019

Le Préfet

à

Prefecture du Gard  
10 avenue Feuchères  
30045 NIMES Cedex 9

Objet : **DUP projet paysager urbain parc Pichon sur la commune de NIMES**  
Réf. : **30-2019-00164**

Le projet sus-visé adressé au service eau et risques pour avis, appelle de ma part les remarques suivantes :

Volume 1 Enquête :

Page 11 : " Par la suite, une autorisation environnementale (Loi sur l'Eau) sera demandée au Préfet, avec mise à jour de l'étude d'impact sur l'environnement, issue d'une prochaine consultation paysagère (maîtrise d'oeuvre). "

Page 13 : " En cœur de site, l'eau et le végétal constituent une armature de grande qualité sur laquelle s'appuyer pour aménager un parc urbain. De même, les anciens bâtiments et ouvrages agricoles préservés témoignent de l'histoire des lieux et présentent des potentialités de reconversion et de valorisation certaines. "

" Enfin la grande majorité du périmètre se situe en zone inondable avec un principe général d'inconstructibilité (règlement PPRi à respecter). Seule une partie de sa frange ouest, au nord du boulevard Allende, se situe en zone constructible soumise à prescriptions. "

Page 14 : " L'ancienne maison de Maurice Pichon, témoin architectural de l'histoire du site, pourrait être reconvertie en petit équipement d'hôtellerie/restauration.

- Les serres de vente seraient mises en scène et valorisées (terrasse de restaurant, jardin tropical). Le Grand mas, ancien bâtiment d'hébergement et lieu de vie des ouvriers de la pépinière, serait également reconverti en équipement public.

- L'ancienne maison d'Ernest Pichon et sa serre historique pourraient être reconverties en un local pour les jardiniers du parc et pour une partie du personnel du service espaces verts de la commune. "

Page 19 : Le planning prévisionnel mentionne un " dossier loi sur l'eau " sur 3 trimestres (inférieur à la durée réglementaire à partir d'un dossier complet et régulier en autorisation environnementale).

Aucune mention à une éventuelle dérogation à la réglementation sur les espèces protégées n'est faite, et on note que l'archéologie préventive est concomitante avec le " Dossier loi sur l'eau ", ce qui n'est pas envisageable surtout si une dérogation espèces protégées est nécessaire.

En conclusion la situation du projet dans le lit et en bordure du Vistre de la Fontaine (cours d'eau) soulève des questionnements sur l'hydraulique et la gestion des risques ainsi que vis-à-vis de la biodiversité. Comme exprimé en réunion du 07/02/2019 en préfecture le SER ne peut que regretter que la DUP et la MeC PLU Nîmes pour ce parc soient lancées sans avoir au moins engagé la phase amont pour l'autorisation environnementale. A partir de données suffisantes, le SER de la DDTM aurait pu lister les contraintes du site et vérifier la faisabilité du projet en l'état. Il existe un réel risque que ce qui est prévu pour ce projet dans le cadre de la DUP et du PLU puisse être remis en cause selon les problématiques hydrauliques et environnementales rencontrées pour l'élaboration de la demande d'autorisation environnementale.

Du fait de l'absence de données suffisantes et de phase amont engagée, le planning prévisionnel est extrêmement optimiste et n'engage que son rédacteur.

Il est également regrettable pour l'information du public de faire se succéder des enquêtes publiques successives sur un même projet avec une étude d'impact qui devra être complétée ou actualisée.

**Le présent courrier n'est qu'un avis basé sur les éléments que vous avez transmis. Il ne constitue en aucun cas un récépissé de déclaration ou une décision d'autorisation.**

Le service eau et risques se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire concernant votre projet.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation  
le directeur départemental des territoires  
et de la mer du Gard et par délégation  
l'adjoint au chef du service eau et risques

Jérôme GAUTHIER



DIRECTION DE L'URBANISME  
Service Foncier  
Tél. : 04 66 70 75 27  
Réf. : DLT/HB/D2019-43781  
Suivi par : Thibault DESCHANEL  
N° dossier : 2019-098/CV-DLT

Le 12 JUL. 2019

Objet : Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon  
Demande de DUP emportant MECDU  
Réponse à l'avis de la DDTM du Gard – Service Eau et Risques

Réf. : 30-2019-00164

Monsieur le Préfet,

Par avis du 13 juin 2019, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard a adressé à la Ville de Nîmes ses observations sur le dossier d'enquête publique conjointe dans le cadre de la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement d'un parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La Ville prend note de ces éléments et souhaite y répondre succinctement.

Premièrement, il est souligné par la DDTM que le planning prévisionnel paraît très optimiste. S'il est vrai que certaines rubriques ont été arrêtées a minima, ce calendrier sera amené à être modifié lors de la mise à jour de l'étude d'impact, lorsque sera demandée l'autorisation environnementale. Il ne s'agit donc là que d'un planning indicatif. Par ailleurs, la Ville s'est engagée dans un concours de maîtrise d'œuvre paysagère, à l'issue duquel, début 2020, elle pourra communiquer un calendrier mis à jour.

La Ville s'inscrit dans une démarche de concertation et d'information continue. Comme il a été fait tout au long de l'année 2018, le site internet de la Ville sera régulièrement mis à jour pour informer le public sur les modifications et ajustements du planning et également du scénario d'aménagement.

Deuxièmement, il est abordé par la DDTM la question des enquêtes publiques successives. Deux enquêtes publiques seront effectivement menées, dans un intervalle à ce jour indéterminé. L'enquête dont il est question actuellement est menée en vertu du Code de l'expropriation, du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement et vise à obtenir la Déclaration d'Utilité Publique du projet, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et la cessibilité des terrains concernés. La priorité est en effet la maîtrise foncière des terrains des Indivisaires PICHON avec lesquels la Ville n'a pas réussi à trouver d'accord amiable malgré de multiples initiatives depuis près de 10 ans et une inscription du projet en emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme.

La deuxième enquête publique s'inscrira dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale. L'étude d'impact du projet sur l'environnement sera mise à jour et complétée avec les nouveaux éléments de programmation du futur aménagement.

Le préalable étant de maîtriser les terrains, compte-tenu de leur état d'abandon voire d'occupation sauvage, il nous a paru judicieux de lancer une demande de Déclaration d'Utilité Publique sans attendre les éléments précis quant à la demande d'autorisation environnementale à venir, du moment que la procédure d'expropriation ne les exigeait pas.

La Ville travaillera le plus en amont possible avec les services de l'Etat pour construire un projet concerté de qualité, et déposer le dossier d'autorisation environnementale dès que les études de maîtrise d'œuvre le permettront.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line extending upwards from the center.

Pour le Maire et par délégation  
**Christophe MADALLE**  
Directeur Général des Services

Monsieur le Préfet du Gard  
Hôtel de la Préfecture  
10 avenue Feuchères  
30045 NIMES CEDEX 9



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Marseille, le 20 juin 2019

**Information sur l'absence d'avis  
de la mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Occitanie  
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du  
PLU de la commune de Nîmes (30)**

n°saisine : 2019-7313  
n°MRAe : 2019AO73

Par courriel reçu par la DREAL le 20 mars 2019, la commune de Nîmes a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Nîmes (30) au titre des articles R 104-21 et suivants du Code d'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 20 juin 2019 (article R104-25 du Code d'urbanisme).