

# **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

## **Conclusions et avis motivés**

### **Enquête préalable 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

## Conclusions et avis motivés

### Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes

#### 1. Les conclusions.

##### 1.1. Sur le cadre réglementaire

Après approbation du bilan de la concertation par délibération du conseil municipal (rendu obligatoire par l'article L300- 2 du code de l'urbanisme) et suite à leurs délibérations respectives :

- Délibération du conseil municipal n°2020-04-002 du 10/07/2020 ville de Nîmes.
- Délibération n° 2020-06-048 du 02/11/2020 communauté d'agglomération Nîmes métropole.

la ville de Nîmes et la communauté d'agglomération Nîmes métropole, maîtres d'ouvrage, réalisent un co-dépôt du dossier d'autorisation environnementale, auquel est subordonné le projet, et du dossier de demande de déclaration d'utilité publique.

Après la phase d'examen et les échanges avec les services de l'état, 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.

La maîtrise d'ouvrage n'ayant pas entendu solliciter de dérogation, estimant qu'il est dans l'intérêt d'une information exhaustive et complète permettant une participation pleinement éclairée du public que l'ensemble des procédures afférentes à la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour soit présenté dans le cadre d'une **enquête publique unique**, la présente enquête ouverte et organisée par la préfète du Gard concernant la déclaration d'utilité publique porte donc également sur la demande d'autorisation environnementale préalable à la réalisation du projet.

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.

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.**

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique comporte toutes les pièces requises dont une

évaluation environnementale valant évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et un bilan de la concertation.

**Je considère que le cadre réglementaire a été strictement respecté dans la préparation et l'organisation de l'enquête.**

1.2. Sur l'information et la publicité :

Le porteur de projet a largement communiqué sur le projet de renouvellement urbain depuis l'ouverture de la concertation. (Prescription de la ville de Nîmes , délibération du conseil municipal du 02 Juillet 2016). Les outils de communication sont mobilisés et une page dédiée au NPNRU est publiée sur le site internet de la ville ; une plaquette d'information a été distribuée dans les boîtes aux lettres et au cours de chaque manifestation organisée dans le quartier

Depuis son inauguration en Juillet 2017 la maison de projets est au cœur du dispositif d'accueil et d'information grâce aux différents supports sur place (maquette, panneaux didactiques, exposition) et aux différentes rencontres et actions organisées (réunions, ateliers, marches exploratoires) .

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 qu' à proximité de douze principaux espaces fréquentés par le public

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).

Une page dédiée au NPNRU est publiée sur le site internet de la ville

Un courriel de rappel sur la tenue et le déroulement de l'enquête publique a été adressé aux différentes associations du quartier 10 jours après l'ouverture de l'enquête (le 16 décembre 2022 copie en P.J) et deux autres réunions informations sur le NPNRU ont été organisées les 29 et 30 Novembre par la maison de projet, avant l'ouverture de l'enquête, au CSC Simone Veil, Valdegour et à l'espace Léon Vergnoles, Pissevin

**Je considère que le public a bénéficié d'une information complète et intelligible sur le nouveau projet national de renouvellement urbain.**

1.3. Sur la participation du public.

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 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/npnru-pissevin-valdegour>.

Le public a disposé de tous les moyens règlementaires, prévus par l'arrêté et l'avis d'enquête, pour exprimer ses observations.

5 personnes se sont présentées au cours des cinq permanences du commissaire enquêteur ; 3 personnes, dont le représentant du comité de quartier Pissevin, ont laissé une contribution sur le registre l'issue de l'entretien et 3 autres personnes ont par la suite adressé un écrit au commissaire enquêteur dont une sur le registre dématérialisé.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations et publiés sur le site de l'enquête dématérialisée.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Le public a disposé de tous les moyens règlementaires, prévus par l'arrêté et l'avis d'enquête, pour exprimer ses observations.

Le dossier mis à la disposition n'a que très faiblement mobilisé le public et le dispositif de comptage a permis de compter 38 visiteurs et 21 téléchargements et 62 visualisation du dossier sur le site de l'enquête dématérialisée.

Les observations exprimées par le public sont favorables.

**Je considère qu'au regard de l'importance du projet et de la population concernée, la participation du public a été très faible.**

## 2. Analyse bilancielle du projet :

Le projet de renouvellement urbain porte sur de nombreux éléments du paysage et de l'environnement urbain ; son objectif est de redonner de l'attractivité à travers diverses actions visant à une mixité sociale plus équilibrée avec une réappropriation du quartier par les habitants et usagers ; avec une vraie centralité et un dynamisme commercial, culturel et sportif retrouvé dans un paysage urbain qui correspond aux usages actuels. Logement, aménagement, mobilité, offre commerciale, offre de santé, offre culturelle, offre de services

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain relève de l'intérêt général et 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
- Sur les limites de zones et le règlement :

La mise en compatibilité porte uniquement sur les zones IIUB, XIAU et N

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et ont un impact faible sur les espaces naturels : une partie de la zone Na ; coteaux sud de Valdegour est transformée en IIUBc ; et le règlement est adapté pour recevoir la ferme pédagogique sur la pinède de Valdegour ; la surface de la zone Na est ainsi augmentée de 0.8 ha dans le projet initial et de 1.4 ha supplémentaire suite au retrait du programme immobilier coteaux de Néper sur les coteaux sud de Valdegour ( réponse à l'avis CNPN).

La création de 3 sous-secteurs avec règlement adapté dans la zone IIUB apporte un meilleur équilibre des compositions urbaines prenant en compte les centralités et les types d'habitats. Les articles sur l'emprise au sol, la hauteur des construction, l'aspect extérieur des constructions

sont largement amendés pour s'affirmer dans une démarche de développement durable et d'adaptation aux conditions environnementales.

L'ouverture à l'urbanisation limitée à une partie de la zone Na transformée en IIUBc et à la ZNA (zone non aedificandi) supprimée le long de l'avenue Kennedy au profit de la zone UIIB (Ba, Bb, Bc) répond à une demande d'offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins (accession, locatif, locatif social) nécessaire pour apporter de l'attractivité et de la mixité au secteur et compatible avec l'esprit du SCOT et les orientations du PADD. « affirmer l'ambition portée aux quartiers prioritaires » ; « faire des quartiers Pissevin et Valdegour une centralité secondaire dans l'ouest Nîmois »

La suppression de la ZNA accompagne la mutation de l'avenue Kennedy qui passe de voie rapide à voie urbaine sécurisée qui garantit la transition vers les quartiers limitrophes résidentiels .

- Sur les emplacements réservés :

La mise en œuvre du NPNRU entraîne quelques modifications ou création d'emplacements réservés en particulier pour une meilleure gestion de l'eau pluviale avec la création ou l'agrandissement de bassin de rétention et pour garantir la mobilité avec de nouvelles liaisons. Ces modifications sont accompagnées de règles renforcées sur les plantations et les traitements paysagers.

- La mise en compatibilité permet d'actualiser les principes d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en conformité avec le code de l'urbanisme actuel ce qui garantit la cohérence de l'urbanisation future , une gestion des eaux pluviales et du ruissellement et un renforcement des aspects écologiques et environnementaux ( trame verte et bleue) . D'autres prescriptions de l'OAP et du règlement visent à équilibrer, conforter les centralités des quartiers en s'appuyant sur les tracés de mobilité et à renforcer les corridors écologiques. Ces prescriptions participent à une amélioration du cadre de vie et à l'attractivité des quartiers.

**Bilan : Les modifications ne portent que sur les pièces ciblées et utiles à la mise en œuvre du projet NPNRU, elles sont clairement exposées ; Je considère que, emportée par la DUP, la mise en compatibilité du PLU garantit l'occupation réfléchie et rationnelle de l'espace avec des prescriptions renforcées concernant les constructions, les espaces verts et la gestion des eaux pluviales dans un contexte de dérèglement climatique et de perte de biodiversité.**

**Les modifications apportées par la mise en compatibilité du PLU sont adaptées au projet NPNRU et à ses objectifs de qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.**

### 3. Les motivations

3.1. Mon avis est fondé sur les motivations suivantes :

- Les modifications projetées sont adaptées au périmètre et aux besoins du NPNRU
- L'évolution des pièces ne remet pas en cause l'économie générale du PLU
- Les modifications sont compatibles avec les orientations du SCOT et du PADD

- Les modifications du zonage sont compatibles avec les polarités du secteur.
- Les modifications du règlement encadrent l'aspect des constructions avec l'intégration des enjeux environnementaux pour plus de diversité urbaine et paysagère.
- L'évolution du PLU contribue à la réalisation des objectifs du NPNRU.

3.2. L'avis du commissaire enquêteur :

**Vu :**

- Les délibérations du conseil municipal de la ville de Nîmes et de la communauté d'agglomérations de Nîmes métropole.
- Le cadre réglementaire
- L'arrêté préfectoral n° 30-2022-11-10-00002 du 10 Novembre 2022
- Le dossier de demande d'autorisation environnementale.
- Les dossiers mis à disposition du public : dossier de demande de mise en compatibilité et le dossier de demande de déclaration d'utilité publique portant sur le projet NPNRU
- Les consultations préalables avec les services de l'état.
- Le bilan de la concertation préalable avec le public
- les visites des lieux
- Les avis des services de l'état
- L'absence de réponse de la MRAE dans les délais.
- L'avis du CNPN et son mémoire en réponse
- Le procès-verbal de réunion des personnes publiques associées du 07janvier 2022
- Le procès-verbal de synthèse des observations du public
- Le mémoire ne réponse aux observations du public.
- La charte de chantier

Compte tenu des motivations qui ont été exposées :

**J'émet un avis favorable à la demande de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Nîmes**

Fait à cassagnoles le 25 janvier 2023



Le commissaire enquêteur Michel Hocedez