De: **M. Mme TORT**
Envoyé: lundi 9 avril 2018 09:29
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Observations sur le projet de PLU de Nîmes
Pièces jointes: Plan cadastral CI 143.jpg

Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs,

Mes parents sont propriétaires d'un terrain d'une surface de 3382 m2, non bâti, situé 124, impasse du Serpolet à Nîmes.
Cette parcelle cadastrée CI 143, actuellement classée en zone N3, est donc constructible du fait de sa surface supérieure au seuil de 3000 m2.

Mes parents, très âgés, n'étaient pas informés du projet de PLU en cours.
N'habitant pas Nîmes, nous avons appris par hasard en novembre 2017, lors d'un rendez-vous de bornage sur une parcelle voisine, qu'il y avait une révision du PLU en cours et que cette parcelle devrait être classée en zone Nh, donc non constructible.
Nous estimons qu'il n'y a pas eu d'égalité dans l'information et qu'il aurait été plus équitable qu'un courrier soit adressé aux 410 propriétaires concernés pour leur permettre de préserver leurs droits.
Cela leur aurait permis de bénéficier des conseils qui ont été donnés par la Mairie (dépôts de permis de construire, ...), notamment lors des réunions publiques.
410 courriers, c'est vraiment très peu pour une ville comme Nîmes.

D'après le projet de PLU :
*"La zone Nh caractérise **majoritairement** une zone naturelle de garrigue*".
"*Des **constructions diffuses** sur des unités foncières importantes existent dans cette zone*".

Sur la base de cette définition, ce classement apparaît inapproprié pour le secteur géographique où est situé la parcelle CI 143.
En effet, **toutes les parcelles voisines sont construites** ou en cours de construction (**voir plan annexé**).
Nous pouvons, nous-mêmes, nous raccorder sur le réseau AEP, chemin du Mas de Roulan, comme cela a déjà été fait par nos voisins.
Compte tenu de la surface de la parcelle, la réalisation d'un assainissement individuel est possible; comme cela a d'ailleurs été fait sur les parcelles voisines.
Il s'agit certainement du seul terrain non construit sur plus de 15 hectares aux alentours.

Il serait inéquitable que cette parcelle devienne inconstructible alors que, sur les terrains immédiatement voisins, il serait possible de faire des extensions jusqu'à 250 m2 et 2 annexes de 50 m2.
Qu'est-ce qui pourrait justifier, dans le cadre de l'intérêt public, la perte du droit à construire sur cette parcelle isolée ?

Une étude détaillée de l'habitat existant devrait permettre de donner à cette parcelle les mêmes droits à construire (250 m2 maximum et 2 annexes de 50 m2 dans le cadre d'une création) que ceux qui seront donnés aux parcelles voisines (dans le cadre d'une extension).
A défaut, le terrain perdrait toute sa valeur, ce qui constituerait un préjudice très important.

Nous vous remercions d'avance de l'attention que vous porterez à ces remarques qui devraient permettre à cette parcelle de retrouver sa vocation d'origine.

Sentiments distingués,

Pour M. et Mme Tort,

Pièce jointe : extrait du plan cadastral

De: M. A. Elamine
Envoyé: lundi 9 avril 2018 10:29
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Parc Meynier de salinelle

La partie basse du parc Meynier de salinelle étant située dans un talweg , elle est inondable. Je demande que cette parcelle de 7500 mètres carrés soit classée non constructible . De plus il faudrait que le parc soit inclus dans la diagonale verte du fait de la richesse en biodiversité qu' il recèle.

Envoyé de mon iPad

De: Mme I. MORA
Envoyé: lundi 9 avril 2018 12:41
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Avis d'une habitante de quartier à propos du parc Meynier de Salinelles

Habitant depuis plus de 10 ans à Nîmes derrière la fac Vauban, mes 3 enfants ont été/sont scolarisés à l'école de la Tour Magne. Or, je connais bien le parc Meynier de Salinelles puisque jusqu'à l'an dernier, et comme de nombreuses autres familles de cette école, nous avions la chance de pouvoir emmener nos enfants en traversant ce très beau, verdoyant et agréable parc. A titre informatif, depuis que son accès est fermé/interdit au public, nous sommes obligés d'emmener nos enfants en passant par la rue Rouget de l'Isle, avec donc un maximum de pollution en la montant à pied à des heures de trafic intense, sans compter les risques encourus par nos enfant vu l'étroitesse des trottoirs et l'importance et/ou la vitesse du trafic routier sur cet axe en descente.

Bref, hormis cet aspect très négatif sur la vie quotidienne des enfants de cette école, je ne peux pas imaginer qu'on puisse envisager de "détruire" un tel poumon vert au coeur d'un centre d'une ville qui postule qui plus est pour être inscite au pâtimoine de l'UNESCO; sans compter les risques accrus d'inondation qui pourraient en découler pour tout le quartier si un projet obligeant à étanchéifier le parc était adopté!!

Merci de prendre en compte ces considérations d'une nîmoise sensible à l'environnement de sa ville et qui vous demande donc **de classer le parc Meynier de Salinelles en zone non constructible afin de prévenir le risque d'inondation et de maintenir ce poumon vert si important en zone méditerranéenne en période de changement climatique.**

Cordiales salutations
Mme I. MORA

De: M. J. Gaudry
Envoyé: lundi 9 avril 2018 14:48
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Demande de modification du PLU
Pièces jointes: courier PLU.pdf

Bonjour,

Dans le cadre de la révision du PLU, je vous ai fait passer un courrier de demande de modification de la rédaction d'un article qui concerne le type de constructions autorisées sur la parcelle du Mas Merlet.
Je me permets, afin de m'assurer que l'information est bien remontée jusqu'à vous, de vous refaire passer ce courrier par mail.
Si quoi que ce soit, dans cette demande, amenait des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à revenir vers moi!

Bien à vous

De:	M. G. BRINGUE
Envoyé:	lundi 9 avril 2018 16:09
À:	Enquete Publique Plu Assainissement
Cc:	G. BRINGUE
Objet:	Observations apportées dans le cadre de l'enquête
Pièces jointes:	observationsPLUNIMES-Gerard BRINGUE.docx

Madame la Présidente et les membres titulaires de la Commission d'enquête publique unique
relative à la révision du PLU de Nîmes et à l'élaboration du zonage d'assainissement collectif et
non collectif de la ville de Nîmes.

Je vous prie de trouver ci-annexées mes observations sur le projet de révision du PLU de Nîmes.

Le 09/04/2018

M. G. BRINGUÉ
30000 NIMES

Nîmes le 6 avril 2018

à

Madame la Présidente et aux membres titulaires de la Commission d'enquête publique unique relative à la révision du PLU de Nîmes et à l'élaboration du zonage d'assainissement collectif et non collectif de la ville de Nîmes

Objet : Observations formulées dans le cadre de l'enquête, adressées par courrier électronique à l'adresse mail : enquetepublique.plu.assainissement@ville-nimes.fr

Madame, Messieurs,

Ma participation et ma contribution s'inscrivent dans le processus d'élaboration et de décision qui président à l'élaboration du PLU de Nîmes et auquel le public est invité à participer.
J'ose espérer que mes observations trouveront écho auprès des rédacteurs du projet et de l'organe délibérant à l'issue de votre examen attentif et des conclusions que vous en tirerez.

Mon intervention concerne principalement la **zone UD et plus particulièrement le secteur UDp**, à la fois sur sa délimitation et les dispositions règlementaires la concernant.
La majeure partie des terrains inclus dans le secteur UDp appartient à l'unité dénommée « garrigues habitées ». C'est en fait la mise en place du réseau public d'assainissement des eaux usées qui a conduit les municipalités précédentes à inscrire dans le POS, puis dans le PLU issu de sa révision, les terrains desservis dans une zone d'urbanisation à faible densité avec un seuil minimal de terrain destiné à être bâti de 1000 mètres carrés et un coefficient d'occupation du sol de 0,15.
La grande majeure partie des terrains concernés par le secteur UDp recèle encore des éléments significatifs et caractéristiques des garrigues nîmoises : murs en pierres sèches, terrains en terrasses anciennement cultivés, mazets, ainsi qu'une végétation et des espèces endémiques de la garrigue.
Les dispositions réglementaires antérieures affectant ces espaces ont généré un habitat pavillonnaire à faible densité préservant en grande partie le patrimoine

naturel. Ces espaces présentent un potentiel boisé important conférant au site un caractère particulier au contact de la ville, en transition avec la garrigue habitée. Si la majeure partie des constructions de ce secteur bénéficie de la proximité de tous les équipements publics, on relève qu'une grande majorité de constructions est desservie, à partir des voies publiques, par des chemins privés ou servitudes de passage qui ont toutefois le mérite de préserver les murs anciens en pierres sèches.

Le projet de révision du PLU classant ces espaces en secteur UDp prévoit dans son règlement que les constructions pourront se développer sur une emprise maximale de 40% de la superficie du terrain et sur R+1 soit deux niveaux.
J'estime que ces dispositions ne sont pas compatibles avec le développement d'un habitat à faible voire moyenne densité.
Si l'on compare les possibilités réglementaires qui ont prévalu à l'émergence de ces quartiers avec celles aujourd'hui proposées on remarque que la densité est multipliée par quatre : anciennes règles COS de 0,15 et R+1 permettaient sur 1000 m2 de terrain l'édification de l'ordre de 200m2 de surface de planchers (1000x0,15 + 50m2 d'annexes), nouvelles règles emprise au sol de 40% et R+1 permettraient pour la même surface de terrain la réalisation de 800 m2 de surface de planchers.
Cette surdensification me paraît préjudiciable pour le maintien du caractère paysager de ces zones et de nature à déstructurer l'organisation de leur fonctionnement.
Par ailleurs, la densification est un facteur aggravant pour l'évacuation des eaux de ruissellement en raison de la faiblesse voire l'absence de réseaux publics d'évacuation des eaux pluviales, et sur les espaces présentant un relief marqué dont le ravinement met en péril les terrasses et murs anciens. Sur ces espaces pentus, les effets des bassins de compensations sont fortement diminués voire inopérants.
Il me semble que pour être plus conforme à un habitat pavillonnaire à faible ou moyenne densité, l'emprise au sol devrait être ramenée sur ce secteur UDp à 15 ou 20%de la superficie du terrain supportant les constructions.

Une étude plus détaillée des potentialités de ce secteur aurait permis d'identifier les espaces où une densification pourrait être envisagée au regard du contexte urbain et de la proximité des dessertes par les TC particulièrement déficitaires dans les garrigues.

Je relève sur les plans de zonage que des secteurs UDp de faible taille sont disséminés au sein de la zone UD sans justifications particulières.

Le règlement relatif au secteur UDA prévoit des dispositions spéciales dans un périmètre de 500 mètres autour de la Tour Magne. Je relève que d'autres espaces inclus en zone UD sont aussi à l'intérieur de ce périmètre et ne sont pas inclus en zone UDa.

Le règlement de la zone UD prévoit des dispositions spéciales sur les secteurs d'anciennes carrières. N'aurait 'il pas été judicieux d'affecter à ces espaces un zonage spécifique ?

Je note que le dossier des servitudes d'utilité publique ne contient pas les fiches spécifiques à chaque servitude permettant d'en apprécier la portée et les règles particulières qui s'appliquent.

Le dossier annexes sanitaires est totalement indigent. Aucune note technique et aucun mémoire présente les réseaux et leur fonctionnement permettant d'apprécier les incidences de l'urbanisation et des besoins nouveaux à satisfaire. Par ailleurs, les plans sont inexploitables.

Je vous prie d'agréer, Madame et Messieurs, mes salutations distinguées.

De: M. Mme P. CHEVALIER
Envoyé: lundi 9 avril 2018 19:48
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Enquête publique modification du PLU

Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs,

Au moment de la révision du Plan Local d'urbanisme nous venons attirer votre attention sur le Parc Meynier de Salinelles, sur la nécessité d'inscrire définitivement ce parc en zone non constructive pour de nombreuses raisons:
- C'est un atout pour la ville d'avoir un vieux parc au coeur des habitations, parc au charme certain avec son escalier monumental, ses grands arbres quoi permettent une purification de l'air. Ce parc devrait être un jardin public, véritable havre de tranquillité, accessible aux familles, enfants, étudiants dont beaucoup aiment travailler dehors.
- Lors des violents orages que nous connaissons, les eaux de pluie emprunte ce vallon. Les arbres et la terre jouent alors leur rôle absorbant pour ces fortes pluies. Augmenter encore les surfaces bétonnées risque d'avoir des conséquences graves quant aux inondations dans ce secteur et dans les rues en contre bas.
- Ce parc a une histoire qu'il serait vraiment dommageable d'effacer au lieu de la mettre en valeur. Le nom Meynier de Salinelles rappelle la révolution et ce lieu permet d'évoquer différentes figures nîmoise en particulier liées à l'éducation (et une des premières écoles normales de fille en France à la fort belle architecture se situe dans la partie haute de ce parc).

En conséquence nous nous opposons à une modification du PLU rendant constructible ce parc de 7500 m2 et le livrant ainsi aux porteurs avides.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Messieurs les commissaires enquêteurs nos salutations distinguées

M. Mme P.Chevalier

De: Mme F. BOURGUET
Envoyé: lundi 9 avril 2018 21:59
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: affaire Parc Meynier de Salinelles

Monsieur, Madame,

Etant proprietaire d'un appartement dans la rue Rouger de l'Isle , je me sens concernée par la qualité de l'environnement dans ce quartier et souhaite vous faire part de mon désaccord avec le changement d'affectation du Parc Meynier de Salinelles et notamment sa vente à des fins de construction .

il semble que la construction de cette zone entraine:

- une imperméabilisation des sols susceptible d'augmenter l'afflux d'eau dans les zones sous jacentes lors des épisodes orageux

- une augmentation également de la circulation dans cette zone déjà fort chargée

- une diminution des espaces verts .

Ce parc pourrait être remis en valeur et rendu à l'usage des habitants du quartier pour les loisirs ,la promenade et la circulation douce.

Je vous prie d'agréer ,Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations

F. Bourguet

De: M. G. MARTIN
Envoyé: mardi 10 avril 2018 07:50
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: consigner ses observations et propositions

Mme la présidente de la commission d'enquête,

je vous pris de bien vouloir trouver ci dessous les remarques que je souhaite consigner :

Je suis propriétaire d'une parcelle sur la zone Mas de Teste à Nîmes CM 147 de 2078m2.
Cette parcelle est marquée d'un emplacement réservé sur sa totalité, ce qui grève considérablement mon bien, en créant un préjudice important.
Je m'oppose que dans la révision du P.L.U., ma parcelle sur sa totalité soit un emplacement réservé.

En vous remerciant de prendre en compte ces observations.
Je vous pris Mme la Présidente de bien vouloir recevoir mes sincères salutations.

M. G. Martin

De: PE ponson
Envoyé: mardi 10 avril 2018 17:00
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Parc Meynier de Salinelles

Monsieur, Madame
Habitant rue des Bénédictins, donc dans le proche secteur de ce Parc, je me sens concerné par son devenir, en l'occurrence par le projet de vente, afin d'y édifier des maisons et immeuble.
Pour plusieurs raisons, j'y suis opposé.
En effet,

1/ même si le terme n'est pas bien beau, on comprend bien ce que signifie "bétonner". On ne peut impunément détruire la Nature, qui souffre tant de nos jours. Un VALLON de 7.450 m², ce n'est pas rien !

2/ Ce terrain comprend un talweg (Annexes : Rapport du Préfet p.116)
Il convient en priorité de mesurer les risques liés eaux de pluie, si des sols en dur sont construits

3/ Bâtir des logements dans ce quartier contribuerait à intensifier la circulation automobile, déjà très dense au nord de la Place de la Révolution

4/ Privatiser un espace si ancien serait bien dommage, même pour des raisons d'argent.

Je vous prie d'agréer Monsieur, Madame mes salutations distinguées

P-E Ponson

De: M. A. Carriere
Envoyé: mardi 10 avril 2018 17:37
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: " Observation sur le dossier de révision du PLU de Nîmes

Madame et Messieurs les commissaires enquêteur,

Ce mémoire est un complément au message électronique envoyé le lundi 12 mars sous le titre : « Plaidoyer pour la suppression de la zone Nh »

Je suis propriétaire d'une Unité Foncière de 4000 m² composée des parcelles CA242 et CA243 située dans le quartier de Camplanier.

Située dans la zone N2 du PLU actuel, cette propriété représente pour moi un patrimoine qu'il m'est difficile de voir disparaitre.

En effet si la zone Nh est maintenue en l'état, la valeur immobilière en sera énormément diminuée sans raison justifiable et certainement sans aucune baisse significative correspondante de l'impôt foncier.

J'aurais accepté sans aucun problème cette situation si mes parcelles se situaient en zone rouge du PPRi mais absolument pas à cause d'une décision faisant suite à une politique incohérente des municipalités qui se sont succédé.

Mon Unité Foncière est constructible et devra le rester, la preuve, le permis de construire obtenu le 21 juillet 2017 pour une extension de 100% de la surface de mon habitation. Mais ce permis deviendra caduc dans deux ans si je n'effectue pas les travaux qui me sont inutiles pour le moment.

Si la zone Nh devait être maintenue, je demande une modification du règlement afin que celui-ci ne s'applique pas uniformément sur la totalité de la zone, à savoir :

- Règlement inchangé pour les Unités Foncières inférieures à 1000 m² (extension possible de 20%, emprise au sol de 20%, 250 m² maxi),
- Unité foncière de 1000 à 2000 m² : extension possible de 50 % de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
- Unité foncière de 2000 à 3000 m² : extension possible de 100 % de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
- Unité foncière supérieure à 3000 m² : extension possible illimitée dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
- Les autres règles étant inchangées : Impossibilité de construire une nouvelle habitation, un seul appartement par UF, hauteur < 7.5 m, etc.
- Pour l'ensemble de la zone Nh l'extension pourra être réalisée avec démolition de l'existant.

L'application de ce règlement n'aura que très peu d'influence sur la densité de l'habitat en « garrigues habitées » et donc est compatible avec le manque d'équipement (les grandes parcelles peuvent recevoir sans problème un assainissement individuel)

De plus, maintenir un habitat en garrigue limitera le risque d'incendie des parcelles qui ne seraient plus entretenues.

Ce règlement modifié aura pour énorme avantage de respecter le marché de l'immobilier, de préserver le patrimoine des habitants ainsi que celui constitué par notre Garrigue.

J’espère que mes propositions auront retenue votre attention et je vous demande de les transmettre, avec un avis favorable, aux responsables de l’urbanisme de la ville de Nîmes.

Je vous remercie de votre attention.

A. CARRIERE

De: M. J. Araiz
Envoyé: mardi 10 avril 2018 18:37
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: observations et propositions T.A.L.E.S

Madame RIOU bonjour,
comme suite à notre visite du 12 mars 2018, l'association T.A.L.E.S vous confirme ci dessous ses observations et propositions.
Nous reviendrons vous rencontrer vendredi 13 avril.
Cordialement

Nîmes, le 10 avril 2018

30000. Nîmes

Mail : association.tales@yahoo.fr

Message sur l'adresse électronique

enquetepublique.plu.assainissement@ville-nimes.fr

A l'attention de Madame Jeanine RIOU, Présidente de la Commission d'enquête portant sur les projets du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville de Nîmes.

L'association T.A.L.E.S (Tout à l'égout Environnement Santé), inscrite en Préfecture le 7 avril 2014, qui a pour but de défendre les intérêts des habitants des quartiers nîmois de la Cité des Espagnols et de Bachas Orchidées pour ce qui concerne l'assainissement, l'eau potable et, plus largement, toutes questions liées à l'environnement est venue le lundi 12 mars 2018 à 14 h 30 au 152 Avenue Robert Bompard pour exposer ses observations à Madame Jeanine RIOU, Présidente de la Commission d'enquête.

Ci-dessous confirmation écrite des observations de l'association T.A.L.E.S.

- La lecture du plan du projet d'assainissement de la ville de Nîmes montre que le quartier dit « La Cité des Espagnols », classé en zone naturelle dans le futur PLU, n'est pas colorié en bleu et que par conséquent la Mairie et l'AGGLO l'ont exclu de l'enquête publique. A notre connaissance, aucune loi n'interdit d'installer l'assainissement collectif dans une zone naturelle.

- La Cité des Espagnols a été classée par la Mairie en zonage d'assainissement individuel en 1997 à la suite du rapport n° A10618 de la société ANTEA portant sur l'étude de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Cette étude n'a pas été réalisée sur l'ensemble de la zone et s'est uniquement localisée sur la rue des Saladelles et le Chemin du Bachas.

Seuls les critères géologiques, pédologiques et hydrogéologiques du sol ont été à l'époque examinés. Selon cette étude, rien n'interdit l'assainissement individuel dans nos quartiers. Rien n'interdit non plus la mise en œuvre d'un assainissement collectif.

- L'association TALES considère que la Mairie, dans sa décision de zonage en assainissement autonome, issue de l'étude d'ANTEA, ne respecte pas les directives européennes 91/271/CEE du 21 mai 1991 et la loi sur l'eau 92-3 du 03 janvier 1992.

- Ces directives européennes sont très précises :

- le zonage doit tenir compte de la concentration de l'habitat.

- la surface des parcelles doit permettre de respecter les distances de 35 mètres entre les fosses septiques et les forages, et de 5 mètres entre les fosses septiques et la limite de parcelle voisine.

- le coût de la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif ne doit pas être excessif.

- L'association TALES a démontré que « La Cité des Espagnols » se distinguait par :

- une concentration très forte de l'habitat : 600 personnes dans 200 habitations.

- 40 % des parcelles ont une superficie qui oscille entre 400 m2 et 500 m2.

- une impossibilité d'installer des fosses septiques conformes.

- le coût du raccordement au réseau public du « tout à l'égout » situé à moins de 200 mètres des premières maisons est très raisonnable. L'estimation chiffrée à 1,3 million d'euros par un ingénieur hydraulicien a été portée à la connaissance de la Mairie par l'Association TALES.

- Une nappe phréatique se trouve à 2 mètres de profondeur, à 1 mètre 50 à certains endroits et court un grave risque de contamination et de pollution.

- L'association TALES a également examiné le document de l'AGGLO Nîmes Métropole de janvier 2017 intitulé « Dossier d'enquête publique relatif au zonage d'assainissement de la ville de Nîmes, mise à jour ».

Ce document est consultable sur le site : http://www.nimes.fr/fileadmin/ directions/urbanisme/PLU/ Notice_d_enquete_Nimes_ Version_NM_V3___1_.pdf

- La page 24 de ce document révèle la liste de plusieurs secteurs qui seront intégrés au zonage en assainissement collectif, notamment le quartier Maleroubine, et justifie son choix selon des critères qui prennent en compte les directives européennes :

- très forte densité de l'habitat

- surface parcellaire très faible

- nombre d'habitations existantes traitées en assainissement non collectif actuellement (environs 80).

- L'association TALES se félicite du projet assainissement collectif sur le secteur de « Maleroubine ».

- Considérant que les quartiers « Maleroubine » et « La Cité des Espagnols » présentent des critères de même nature eu égard aux directives européennes, l'association TALES estime qu'il y a rupture d'égalité, voire discrimination, et demande à la Mairie de Nîmes et l'AGGLO Nîmes Métropole de classer « La Cité des Espagnols » dans un zonage d'assainissement collectif.

- L'association TALES considère qu'un refus serait une atteinte grave à la salubrité publique et à l'environnement.

Pour l'association TALES

M. J. Araiz, président

M. J. Maigne, vice-président

De: M. A. Jaoul
Envoyé: mardi 10 avril 2018 20:50
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Cc:
Pièces jointes: PLU NIMES.pdf

Bonjour,

Je suis avec ma soeur B. Casadella nu-propriéaires de 2 parcelles dont ma mère est usufruitière.

* Parcelle AK94 sur laquelle est construite une maison dont l'emprise foncière couvre 100% de cette parcelle

* Parcelle AK159 qui est composé de plusieurs espaces (cf plan ci joint)

- Un jardin accessible par un escalier (photo et annotation 4 sur le plan)

- Un rez de jardin (machines à laver, ancienne cave à vin, établis….) - Photo et annotation 3 sur le plan

- Un parking pour nos voitures - Photo et annotation 1 sur le plan

La parcelle AK159 est en outre connectée au réseau d'eau potable et au tout à l'égout (la maison implantée sur la parcelle AK94 a son tout à l'égout qui passe par la section AK159 Photo et annotation 2 sur le plan).

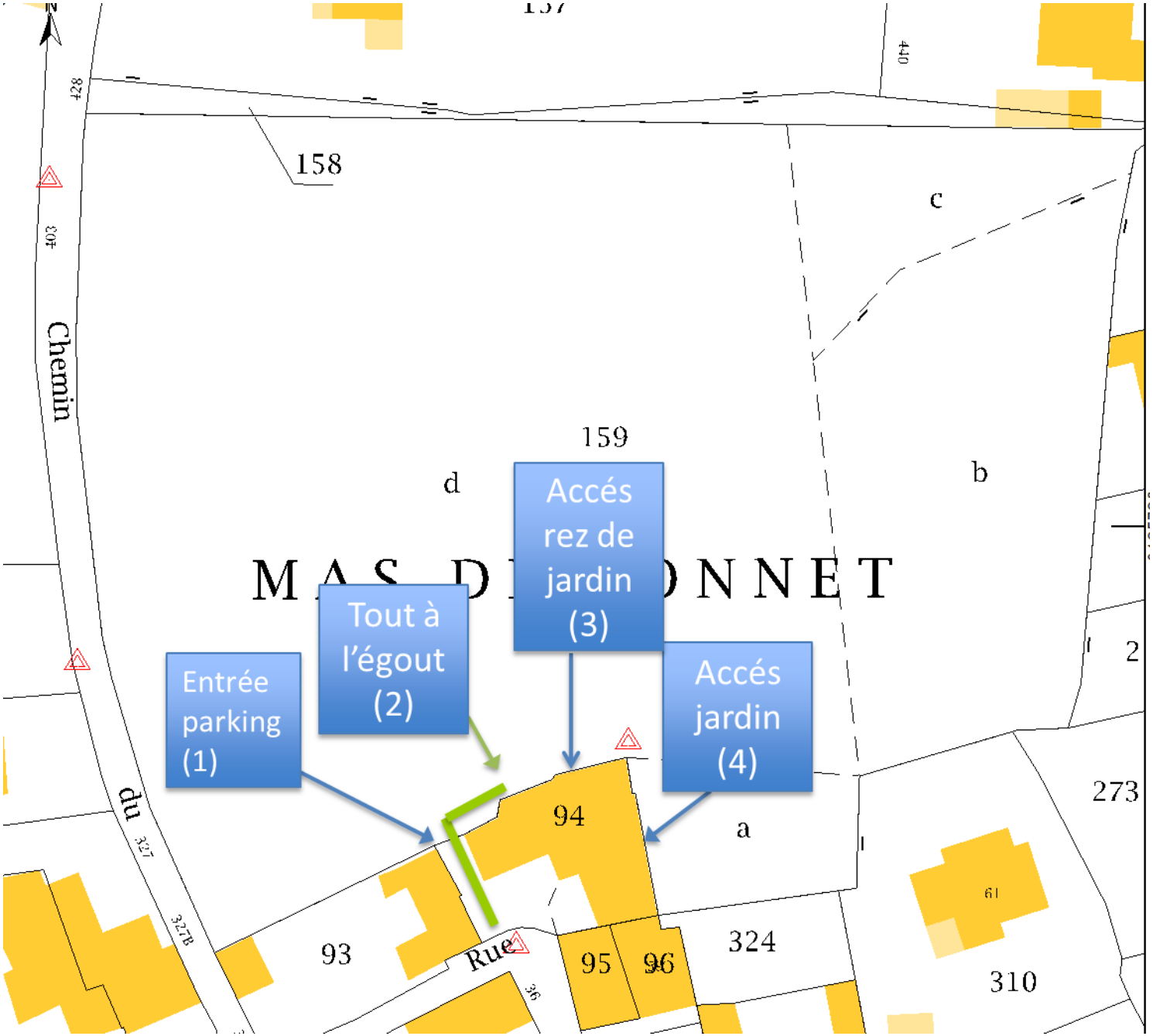
Aussi, nous -vous demandons par la présente de réviser votre position quand au classement de la parcelle AK159 en Zone N car nos deux lots forment une même unité foncière et composent un même tènement foncier donc doivent bénéficier d'un même classement en matière d'urbanisme soit UD.

En maintenant votre position vous rendez la maison d'habitation sise sur la parcelle AK94 invendable demain (aucune possibilité d'aménager les abords, de faire une piscine ou de construire une cabane pour ranger des outils pour d'éventuels futurs propriétaires au fond du jardin)

Comptant sur la prise en compte de notre demande, nous restons à votre disposition.

B. Casadella

A. Jaoul



Entrée parking (1)
Tout à l'égout (2)
Accés rez de jardin (3)
Accés jardin (4)
158
159
c
d
b
a
94
93
95
96
324
310
273
Chemin
du
Rue

De: Pour l'ASL LES BASTIDES PARADIS - Mme J. ARGOUIN
Envoyé: mardi 10 avril 2018 21:26
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Enquête publique PLU
Pièces jointes: COURRIER VINCENS 02 02 2018.pdf

Bonjour,
En tant que présidente de l'Asl les Bastides Paradis et dans le cadre de la gestion du lotissement du même nom (parcelle collective DH544), je me permets de vous adresser le présent mail au sujet du projet de PLU de Nîmes soumis à enquête publique.

Après analyse du nouveau zonage et de son règlement applicable, nous sommes tout à fait favorables à ce projet, notamment au regard du classement en zone N de la parcelle DH 395 voisine de notre lotissement pour laquelle un projet privé d'urbanisation est en cours.
En effet, le porteur de ce projet souhaite accéder à son terrain via nos voiries et se brancher en réseaux sur nos équipements collectifs. Nous y sommes défavorables au regard des nuisances que nous aurons mais également au regard de la capacité des réseaux qui seront insuffisants (basse pression, gestion eaux usées, stationnement...). Nous avons envoyé un courrier dans ce sens au porteur de projet (son géomètre) en février dernier, vous retrouverez la copie de ce courrier en pièce jointe.

Ce nouveau classement vient donc confirmer notre positionnement.

Nous vous remercions de pouvoir donner notre avis sur ce projet,

Bien cordialement.

Jessica Argouin

Présidente de l'asl des bastides paradis

De: Me C. Rouault
Envoyé: mercredi 11 avril 2018 15:53
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Observations à l'attention de la Commission d'enquête
Pièces jointes: dépôt demande près le Commissaire Enquêteur PLU de Nîmes .pdf

Mesdames Messieurs les Commissaires enquêteurs,
je vous prie de prendre connaissance du document ci-joint et de bien vouloir le verser au registre d'enquête publique
respectueuses salutations
--

Me Cyril ROUAULT
Avocat

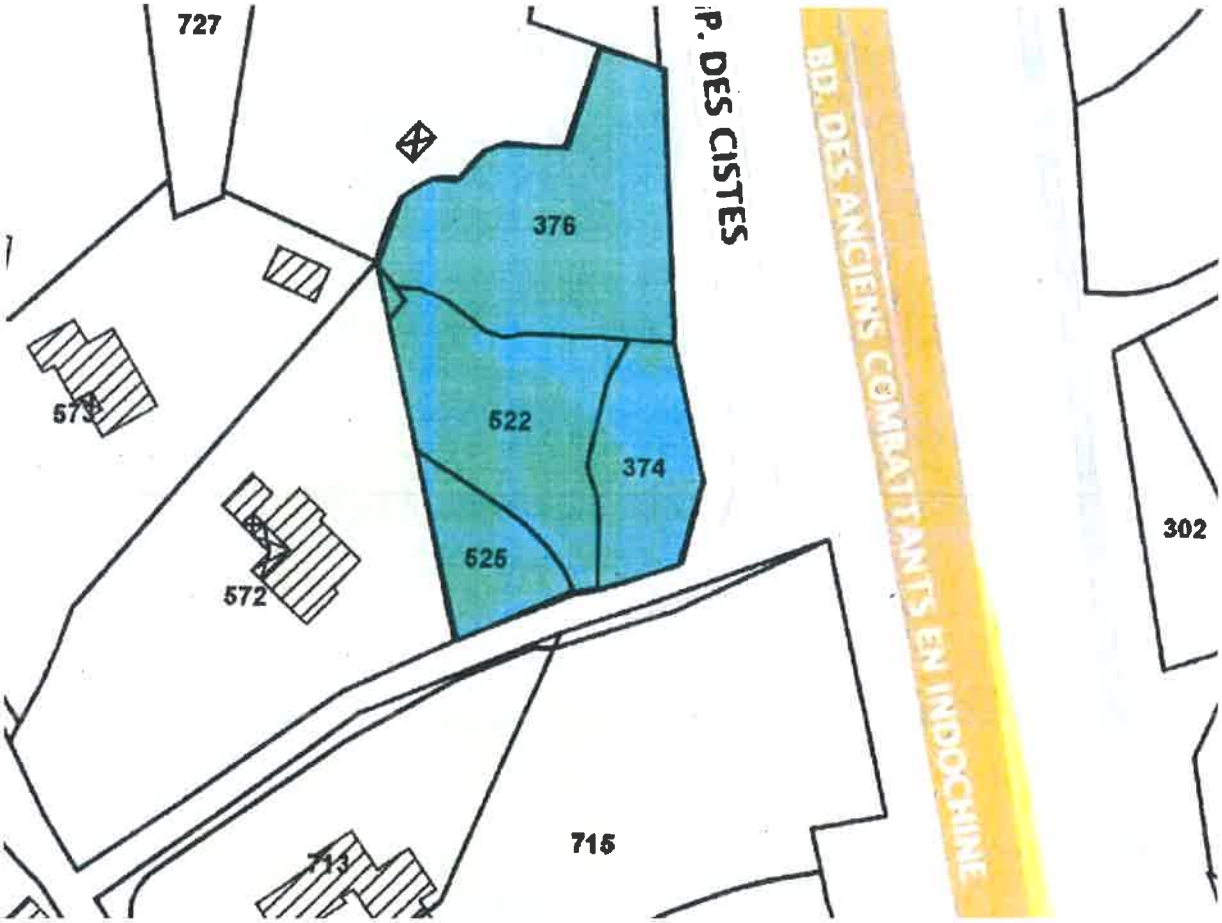
Cyril ROUAULT
Avocat

8, AVENUE FEUCHERES 30000 NÎMES
Tel : 06/11/13/01/15
Courriel : Rouault.avocat@gmail.com

ENQUETE PUBLIQUE Projet de PLU de la ville de Nîmes

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens dans les intérêts de Madame et Monsieur CHAILLOL, propriétaires d'un tènement foncier sis Impasse des cistes.



Bien que classé en zone constructible N3 du Plan local d'urbanisme, pour une surface du tènement foncier d'environ 3180 m², le terrain n'a jamais été bâti.

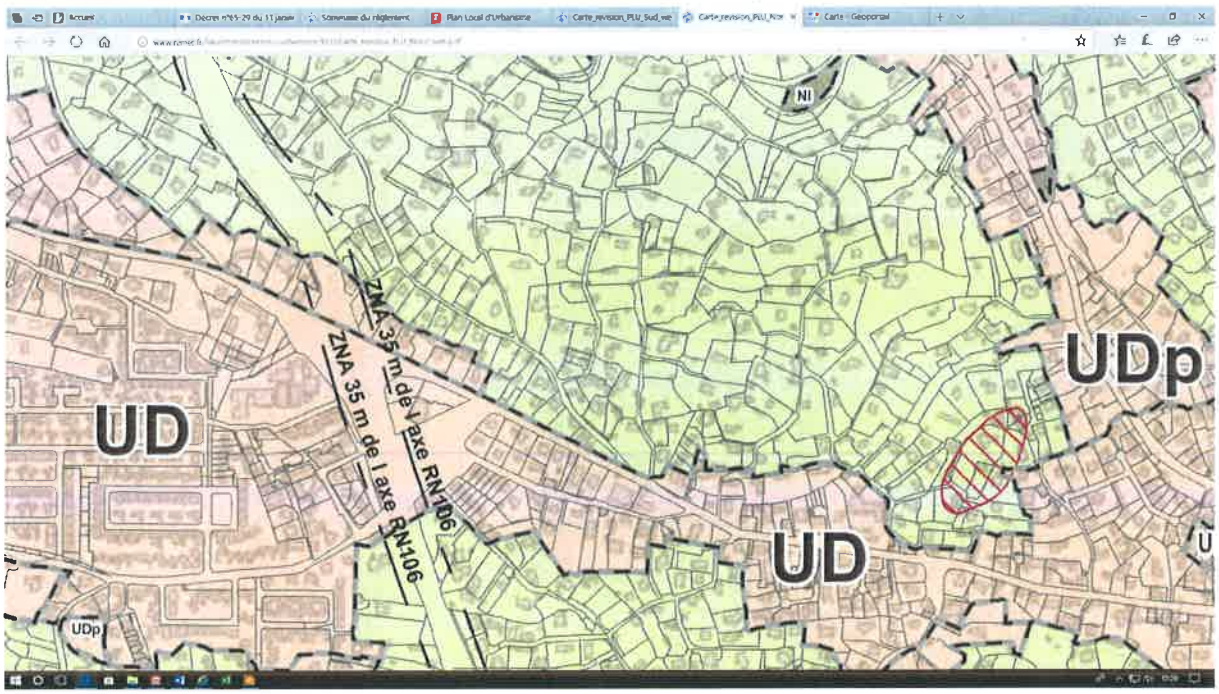
En effet, lors de l'acquisition il a fait l'objet d'un Certificat d'urbanisme positif, toutefois plusieurs années après son acquisition il a été opposé à mes clients un refus fondé sur une bande non aedificandi du fait de la route nationale RN 106.

A ce jour, en application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. », leur bien immobilier n'est pas constructible du fait de la zone *non aedificandi* générée par la RN106.

Dans le futur PLU, leur parcelle sera classée en zone Nh qui interdit toute construction nouvelle.

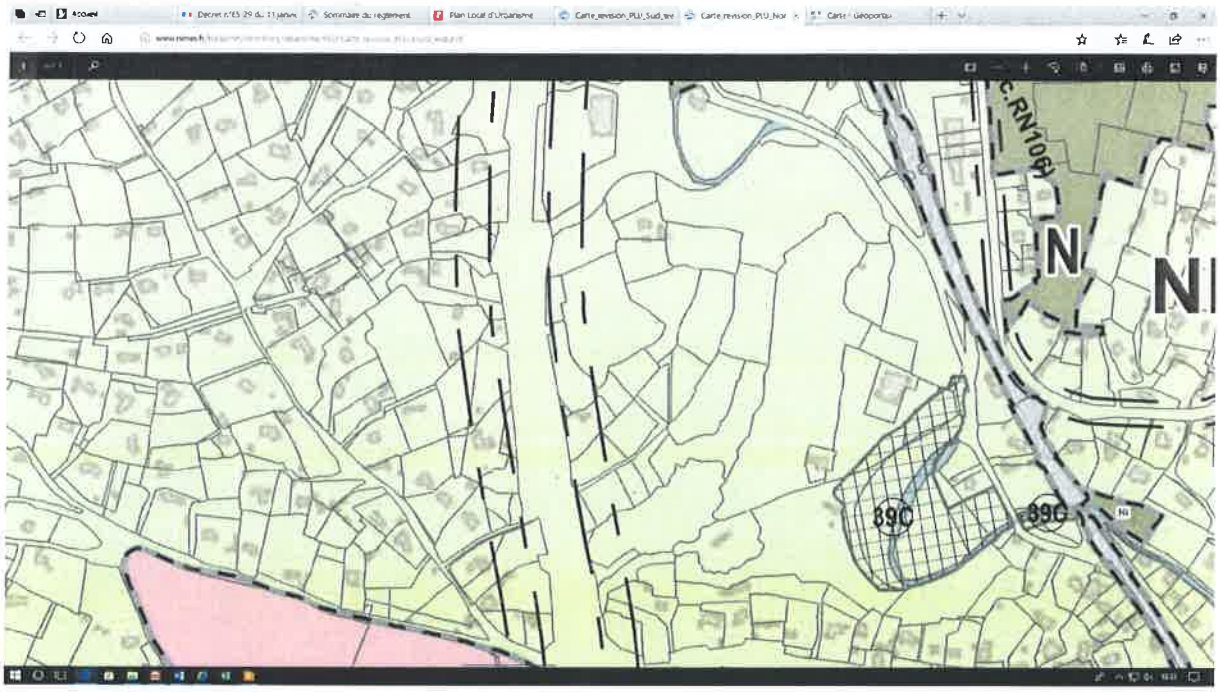
Or, s'agissant de la Zone non aedificandi à l'évidence, ils semblent les seuls à en être affectés.



En effet, le long de la RN106 les constructions édifiées au bord de la RN 106 sont légions.

Les constructions dans la ZNA sont nombreuses y-compris en aval et en amont du tènement foncier de Madame et Monsieur CHAILLOL.

En outre, seul leur tènement foncier n'est pas bâti dans le secteur plus global où il se trouve.



Enfin, il convient de souligner que lesdites dispositions émises à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme disposent : « *En dehors des espaces urbanisés des communes [...]* ».

Les documents cartographiques reproduits ci-avant démontrent que le secteur où se trouve le tènement foncier considéré est très largement anthropisé et se trouve dans une large poche urbanisée.

Encore une fois, il est constant que seule leur propriété demeure non bâtie.

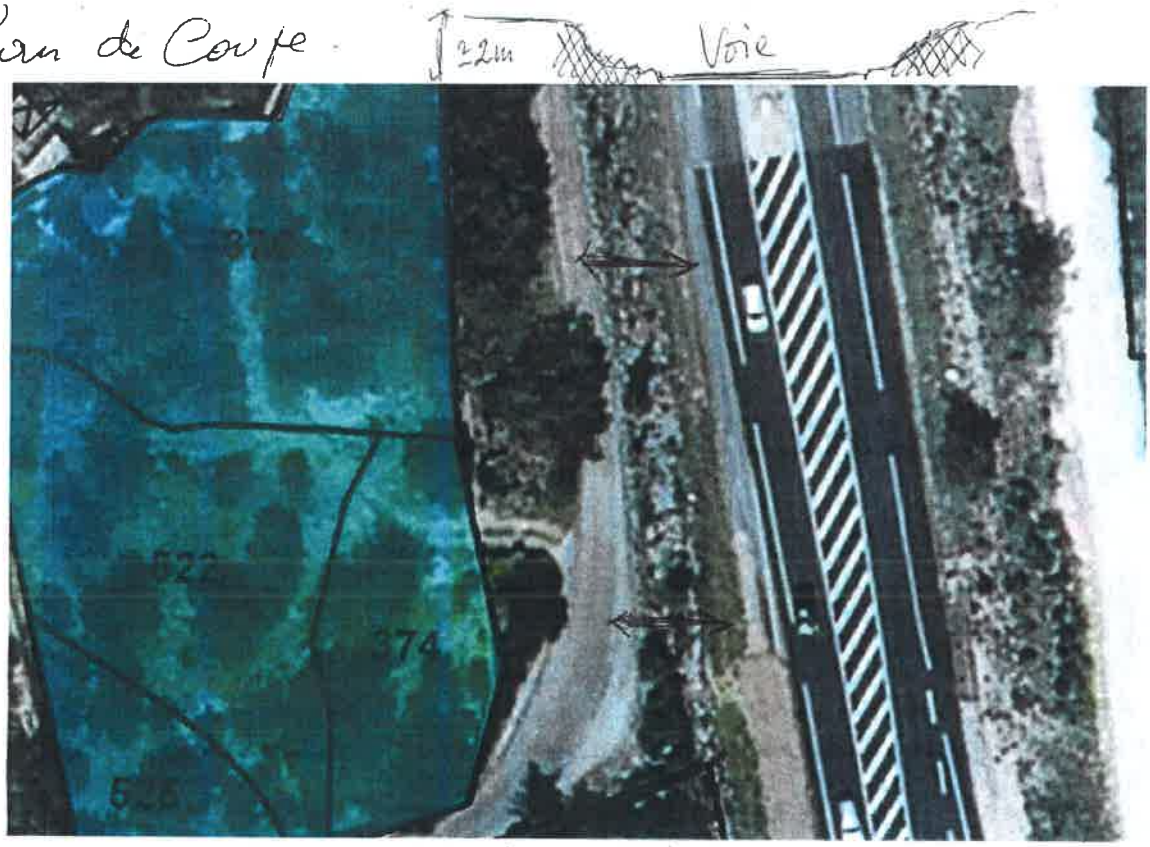
Le futur classement au PLU en zone Nh ne repose que sur l'absence de réseau collectif d'assainissement aux abords non seulement de leur propriété mais plus globalement de l'ensemble du secteur où elle se trouve.

Un classement en zone naturelle et les conséquences en termes de constructibilité sont tels qu'à l'évidence ce classement constitue une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation.

Il sera souligné que la propriété couvrant une surface de plus de 3000m², un dispositif d'assainissement non collectif validé par les services du SPANC de l'agglomération pourrait sans difficulté répondre à l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Pour l'ensemble de ces motifs, il est demandé le classement de la propriété de Madame et Monsieur CHAILLOL en zone constructible et la réduction de la ZNA, libérant une surface constructible nécessaire à leur projet à la seule ZNA de 35 mètres.

Plan de Coupe



– RN 106 –

En effet, leur propriété se trouve située bien au-dessus de la RN106, à une hauteur supérieure à deux mètres, en retrait de la RN 106.

Ainsi, leur projet n'aura aucun impact visuel et paysager aux abords de la RN 106.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur en l'assurance de ma Haute considération.

Le 10 avril 2018

Cyril ROUAULT

De: Mme I. Stimbre
Envoyé: mercredi 11 avril 2018 21:51
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Enquête publique concernant la révision du PLU de Nîmes

Madame, Monsieur,

En tant que citoyenne nîmoise et riveraine du quartier je suis concernée par la modification du PLU qui prévoit la constructibilité sur le domaine du Parc Meynier de Salinelles.

Une absence notoire d'étude environnementale à ce stade semble-t-il, et une négation des facteurs météo à Nîmes qui pourtant n'échappent à personne m'inquiètent.

Je vous demande de bien vouloir envisager de classer le parc Meynier de Salinelles en zone non constructible afin de prévenir le risque d'inondation notamment, et maintenir ce parc si important en zone méditerranéenne (ceci mis en parallèle avec la dévastation d'une superficie arborée non négligeable au Mont Duplan)

Vous remerciant pour le bon sens dont vous voudrez faire preuve dans cette affaire Cordialement

Isabelle Stimbre
14 rue de l'Enclos Rey
30 000 Nîmes

De: Mme S. JANNEKEYN
Envoyé: mercredi 11 avril 2018 23:24
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Cc: Sibylle JANNEKEYN
Objet: Révision du PLU / Quartier de La Cigale / Impasse du petit mas
Pièces jointes: courrier 11-04-2018.doc

Nîmes, le 11 avril 2018

Objet : Révision du PLU

Quartier de La Cigale, impasse du Petit Mas

Copie à Mme la Présidente du comité de quartier La Cigale

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

L'impasse du Petit Mas, à chaque orage, est inondée de façon régulière et très importante et impacte considérablement la vie des habitants de l'impasse.

Une mare se forme, d'environ 50 mètres de long et de près d'un mètre au plus profond.

En tant que propriétaire et habitante, j'ai soulevé régulièrement ce problème, depuis plusieurs années, au sein de l'assemblée générale du comité de mon quartier, le comité de La Cigale.

Lorsque cette mare existe, plus aucun piéton ni aucun véhicule ne peut passer.

Aucun véhicule particulier ni professionnel tel qu'une ambulance, un véhicule d'infirmier, de pompier, de police….

Les habitants de l'impasse du petit mas (plus d'une centaine) sont alors coupés de toutes communications avec l'extérieur et de toutes aides extérieures dont ils auraient besoin.

A ce jour, hormis l'intervention, depuis un an, du camion de pompage de la SAUR, rien n'a été fait pour résoudre ce problème.

Mme S. JANNEKEYN

30900 NIMES

Nîmes, le 11 avril 2018

Objet : Révision du PLU
Quartier de La Cigale, impasse du Petit Mas

Copie à Mme la Présidente du comité de quartier La Cigale

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

L'impasse du Petit Mas, à chaque orage, est inondée de façon régulière et très importante et impacte considérablement la vie des habitants de l'impasse.
Une mare se forme, d'environ 50 mètres de long et de près d'un mètre au plus profond.
En tant que propriétaire et habitante, j'ai soulevé régulièrement ce problème, depuis plusieurs années, au sein de l'assemblée générale du comité de mon quartier, le comité de La Cigale.
Lorsque cette mare existe, plus aucun piéton ni aucun véhicule ne peut passer.
Aucun véhicule particulier ni professionnel tel qu'une ambulance, un véhicule d'infirmier, de pompier, de police….
Les habitants de l'impasse du petit mas (plus d'une centaine) sont alors coupés de toutes communications avec l'extérieur et de toutes aides extérieures dont ils auraient besoin.

A ce jour, hormis l'intervention, depuis un an, du camion de pompage de la SAUR, rien n'a été fait pour résoudre ce problème.

La solution à ce problème d'écoulement des eaux pluviales n'est certainement pas d'ouvrir l'impasse du petit mas en direction de la N106 comme l'envisage la municipalité dans le document soumis à l'enquête publique dans les espaces réservés.

Ouvrir l'impasse ne résorbera pas cette mare et ne résoudra pas ce problème qui est un problème d'hydraulique urbaine.
Cette ouverture génèrerait d'autres problèmes, tout aussi importants sans résoudre celui de l'écoulement des eaux pluviales. Des problèmes d'augmentation de circulation, de voierie insuffisante, d'atteinte à la sécurité des piétons, d'atteinte à la tranquillité des habitants, d'atteinte au cadre de vie des habitants d'un quartier de garrigue.

Je souhaite que ce problème d'écoulement des eaux pluviales à l'échelle d'un sous-bassin versant formant cette importante et impactante mare soit pris en compte dans le cadre de cette révision du PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

S. JANNEKEYN

La solution à ce problème d'écoulement des eaux pluviales n'est certainement pas d'ouvrir l'impasse du petit mas en direction de la N106 comme l'envisage la municipalité dans le document soumis à l'enquête publique dans les espaces réservés.

Ouvrir l'impasse ne résorbera pas cette mare et ne résoudra pas ce problème qui est un problème d'hydraulique urbaine.

Cette ouverture génèrerait d'autres problèmes, tout aussi importants sans résoudre celui de l'écoulement des eaux pluviales. Des problèmes d'augmentation de circulation, de voierie insuffisante, d'atteinte à la sécurité des piétons, d'atteinte à la tranquillité des habitants, d'atteinte au cadre de vie des habitants d'un quartier de garrigue.

Je souhaite que ce problème d'écoulement des eaux pluviales à l'échelle d'un sous-bassin versant formant cette importante et impactante mare soit pris en compte dans le cadre de cette révision du PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

S. JANNEKEYN

S. JANNEKEYN

Administratrice d' ENERCOOP LANGUEDOC-ROUSSILLON,
fournisseur d'électricité 100% coopératif et 100% renouvelable

http://languedoc.enercoop.fr/

De: Mme N. GONZALES
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 07:31
Cc: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: tr: Fwd: Mobilisation pour le classement du parc Meynier de Salinelles en zone non constructible

> Objet : Fwd: Mobilisation pour le classement du parc Meynier de Salinelles en zone non constructible
>
>

>
> Concernant le parc Meynier de salinelles
>
> La partie basse du parc Meynier de salinelles étant située dans un
> talweg, elle est inondable. Les riverains en témoignent.
>
> Je demande que cette parcelle de 7500 m2 soit classée non constructible
> pour prévenir les risques d'inondations, risques qui seraient accrus par
> une densification telle que prévue par le projet de PLU objet de cette
> enquête publique.
> Il conviendrait à tout le moins que étude hydrologique soit réalisée sur
> cette parcelle avant tout projet de construction.
>
> En outre le parc devrait être inclus dans la diagonale verte compte tenu
> notamment de la richesse en biodiverdite qu'il recelle.
> À ce titre la parcelle sur laquelle est implantee le parc devrait être
> classée non constructible au regard de la protection de la biodiversité.
>

De: Mme J. Arneguy
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 08:44
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Enquête publique: pour le classement en Zone non constructible du Parc Meynier de Salinelles

Mesdames, Messieurs, les Commissaires enquêteurs,

Je suis très attachée à notre cité Nîmes et je pense que les poumons vers que représentent nos parcs sont très importants pour tous les Nîmois, Nîmoises, Gardoises, Gardois. Aussi dans le cadre de la révision du PLU de Nîmes je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points d'un des lieux particuliers de notre ville. Il s'agit du Parc Meynier de Salinelles, situé près du Castellum, monument Romain , notre parc fait partie du patrimoine de notre cité, et pourrait , ouvert au public, représenter un lieu très riche.

Ce Parc est chargé d'histoire, il est l'ancien site de l'école Normale d'Institutrices , fondée en 1883, peu de temps après l'achat par le Conseil départemental de l'époque, qui souhaitait le dédier à l'enseignement des jeunes filles.Et en tant qu'enseignante , je m'oppose à sa vente.

Par ailleurs ce terrain de 7500 m2, tout en longueur , suivant un vallon humide et inondable, dans sa partie basse, ce qui est attesté par un document datant de 1880, il est un fond de vallon ou talweg, destiné à recevoir les eaux de l'ensemble du vallon.

Dans notre ville si exposée aux inondations, comment imaginer que des responsables départementaux ou municipaux, puissent risquer d'aggraver la situation par une densification de l'habitat dans ce lieu.Les habitants du quartier , en contre bas, témoignent des ruissellements importants lors des épisodes de fortes pluies.

D'ailleurs, je souhaiterais qu'une étude hydrologique soit réalisé avant tout projet de construction.

Autre élément, le parc présente une faune et une flore qui devraient faire l'objet dans l' enquête d'une étude écologique et il devrait être inclus dans la Diagonale Verte, compte tenu de sa richesse en biodiversité.

Aussi , avec tous ces arguments et certainement d'autres, je vous demande de classer cette parcelle en zone non constructible, aussi bien pour éviter tout risque d'inondation, que pour protéger le patrimoine historique et naturel, environnemental, que représente le Parc, celui-ci aménagé théâtre de verdure, jardins partagés, parcours divers...pourrait être un atout touristique supplémentaire pour notre ville candidate au classement UNESCO

Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées et espère votre compréhension

J. Arnéguy
Mère ,
grand-mère, attachée à la nature et à l'histoire

De: M. C. Crouzy
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 08:54
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Contribution à l'enquête publique concernant la révision du PLU de Nîmes

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'attire votre attention sur la parcelle basse du parc Meynier de Salinelles. Comme l'indique un document datant de 1880, c'est le fond de vallon ou talweg destiné à recevoir les eaux de l'ensemble du vallon. Jusqu'à présent cette parcelle a été utilisée comme parc et elle contribue donc à la collecte et rétention des eaux de ruissellement. Les constructions se sont faites seulement dans les parcelles plus élevées du Parc Meynier de Salinelles. Or cette parcelle basse de 7500 m2, est maintenant séparée des parcelles hautes. Elle pourrait selon le projet de plu être recouverte par des constructions sur un surface importante et ainsi ne plus faire son office de cadereau naturel ce qui présente un risque pour toutes les habitations situées en contrebas.

Par ailleurs le parc présente une faune et une flore qui n'ont pas fait l'objet dans l'enquête d'une étude écologique. Or l'ancienneté du Parc et sa situation permettent d'anticiper sur sa qualité patrimoniale du point de vue de l'environnement.
Je vous demande donc que cette parcelle soit classée comme zone non constructible pour prévenir les risques d'inondations et protéger le patrimoine historique et naturel que représente ce Parc.
A l'heure des grands enjeux environnementaux, il est de notre devoir pour les générations futures de préserver cet espace.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.
Cordialement,

--
C. Crouzy

Garanti sans virus. www.avast.com

De: Mme C. ROUSSILLON
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 09:21
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de Nîmes

Objet : Contribution à l'enquête publique concernant la révision du PLU de Nîmes

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'attire votre attention sur la parcelle basse du parc Meynier de Salinelles. Comme l'indique le document ci-joint datant de 1880, c'est le fond de vallon ou talweg destiné à recevoir les eaux de l'ensemble du vallon. Jusqu'à présent cette parcelle a été utilisée comme parc et elle contribue donc à la collecte et rétention des eaux de ruissellement. Les constructions se sont faites seulement dans les parcelles plus élevées du Parc Meynier de Salinelles. Or cette parcelle basse de 7500 m2, est maintenant séparée des parcelles hautes. Elle pourrait selon le projet de plu être recouverte par des constructions sur un surface importante et ainsi ne plus faire son office de cadereau naturel ce qui présente un risque pour toutes les habitations situées en contrebas.

Par ailleurs le parc présente une faune et une flore qui n'ont pas fait l'objet dans l'enquête d'une étude écologique. Or l'ancienneté du Parc et sa situation permettent d'anticiper sur sa qualité patrimoniale du point de vue de l'environnement.
Je vous demande donc que cette parcelle soit classée comme zone non constructible pour prévenir les risques d'inondations et protéger le patrimoine historique et naturel que représente ce Parc.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

De: M. S. Arnassant
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 11:22
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Avis Collectif pour la Sauvegarde de la Diagonale verte et association ZERYNTHIA

A l'attention de Madame Jeanine RIOU,
Présidente de la Commission d'enquête portant sur les projets du
Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville de Nîmes.

Madame la Présidente,

Nos associations travaillent à la préservation de l'environnement et de la biodiversité dans le Gard et en particulier à Nîmes depuis plus de 25 ans.

Nous ne pouvons que regretter l'insuffisance majeure de ce projet de Plan local d'Urbanisme vis-à-vis des enjeux de préservation de la biodiversité, en lien notamment avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et les Plans nationaux d'action (Outardes canepetières en particulier).

Nous souscrivons ainsi à l'avis de la MRAE qui demande "d'approfondir l'évaluation environnementale de la zone 1AU de la ZAC Grézan 5. Cette ZAC ne doit pas être étendu car les pertes de foncier agricole et d'habitats de l'Outarde canepetière sont déjà très importantes en Vistrenque et unanimement reconnues.

Plus globalement, nous déplorons l'écart très significatif entre l'état initial de l'environnement (tome 2), le PADD et la traduction des enjeux environnementaux dans le projet de PLU.

Nous pouvons notamment citer:

- l'insuffisance de zones N et EBC sur le territoire communal alors que la commune comprend notamment 4 ZNIEFF, 1 ZICO, 2 ZPS Natura 2000.... Même les rares espaces identifiés comme trames vertes et bleues ou zones de biodiversité (Diagonale verte notamment) sont très souvent maintenus en zone agricole A alors qu'il est évident que ce statut ne permet pas d'atteindre en tant que tel des objectifs de conservation et de gestion de la biodiversité. Faut-il rappeler que 38% de la surface communale doit être identifié comme réservoir de biodiversité au titre du SRCE!? Le rapport environnemental met en exergue la responsabilité de la commune dans ce domaine alors que le projet de PLU n'y répond pas!
- l'insuffisance des espaces naturels intra-muros (13m2 par habitant bien inférieur à l'objectif national en la matière). A ce titre les espaces réservés pour la Diagonale verte sont insuffisants en surface et en objectifs de règlements au PLU. De même, nous demandons à ce titre le classement en zone non constructible et en EBC du Parc Meynier de Salinelles.
- l'absence d'inventaires et de prise en considération des arbres remarquables communaux.
- l'extension de la ZAC Grézan 5 qui menace la conservation d'une espèce protégée faisant l'objet d'un PNA.
- le projet de requalification urbaine Hoche-SERNAM qui menace la conservation d'une espèce protégée menacée (liste rouge). En effet, si l'évaluation environnementale met bien en évidence le risque de ce projet urbain pour le gecko Hémidactyle verruqueux, le projet de PLU ne prend en rien considération de l'objectif de conservation de l'espèce in-situ dans le zonage projeté... Il est indispensable de modifier en ce sens les zonages du secteur!
- la contradiction flagrante entre les objectifs de l'OAP "Renforcement de l'armature paysagère et écologique" et les mesures réglementaires du PLU. Idem pour le secteur du Vistre de la Fontaine où les objectifs de revitalisation et de restauration des cours d'eau du Bassin du Vistre sont incompatibles avec les travaux d'aménagement prévus dans le cadre du PAPI 2015-2020 sur le Vistre de la Fontaine au sein même de la Diagonale Verte!
- l'absence d'engagement de la commune de Nîmes pour un Atlas de Biodiversité Communale (ABC) qui constituerait pourtant l'outil idéal pour définir les politiques publiques d'aménagement dans ce domaine...

Pour toutes ces raisons et afin de permettre un véritable travail de construction concertée d'un PLU prenant en compte les enjeux écologiques, nous vous demandons de ne pas émettre d'avis favorable sur le document en l'état.

Dans cette attente, veuillez recevoir, Madame la Présidente, nos respectueuses salutations.

S. ARNASSANT
Président du Collectif pour la Sauvegarde de la Diagonale Verte

O. GILBERT
Président de l'association ZERYNTHIA

Adresses postales: 9 rue Frédéric Paulhan 30000 Nîmes

De: Mme C. De Angelis
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 13:02
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Parc des Salinelles

Bonjour, j'aimerai que ce parc soit ouvert au publique et le reste. Il y a très peu d'espace verts dans la ville et cela bénéficierai tous les habitants.
Merci.
C. De Angelis
NIMES

Envoyé de mon iPhone

De: M. A. FRANCISCO
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 15:11
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Observations Enquête publique PLU Nimes

Je vous prie de trouver ci après mes observations et questions sur le monstrueux (en terme de volume) projet présenté à l'enquête publique

Mes salutations distinguées

A. FRANCISCO
Membre conseil Citoyen Nîmes Centre
30000 Nîmes

A l'attention Commission d'enquête Révision du PLU Ville de Nîmes

---

PLU et Contrat de Ville :

Le document cadre du contrat de ville de l'agglomération de Nîmes Métropole 2015/2020 signé par tous les partenaires impliqués dans la politique de la ville stipule dans son chapitre Habitat et renouvellement urbain :

« LES SIGNATAIRES DU CONTRAT DE VILLE DE NIMES-METROPOLE
par la signature du Contrat de Ville 2015-2020 et conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les partenaires signataires,
• Approuvent les orientations stratégiques du présent contrat d'une part,
• Acceptent de participer aux instances de gouvernance définies dans le contrat,
• Et ***s'engagent à mobiliser leurs politiques spécifiques et de droit commun en faveur des quartiers prioritaires****, du territoire de veille et de leurs habitants d'autre part.*

Equilibrer le peuplement et reconfigurer les quartiers en faveur d'un habitat de qualité et une meilleure intégration urbaine.
• Mise en œuvre des projets urbains de Pissevin-Valdegour, Chemin Bas d'Avignon et Mas de Mingue d'ici 2025.
• Diversifier et améliorer l'offre en logements des nouveaux quartiers prioritaires.
• Rééquilibrer l'offre de logement social sur l'ensemble de la ville et de l'agglomération
• Traiter les copropriétés dégradées.
• Elaborer une stratégie de peuplement partagée entre tous les partenaires.
• Réaliser une étude diagnostic social urbain sur les quartiers Route d'Arles Jonquilles Haute Magaille Olivers et Route de Beaucaire. »

Force est de constater que le projet soumis à l'enquête publique ne porte **aucune ambition ou projets sur les quartiers prioritaires politique de la ville Nîmes Centre** hormis le quartier Richelieu.

Pourtant ces secteur représentent rien moins que les quartiers route d'Arles (Nemausus, Jonquille 1 et 2..), quartier des Oliviers, quartier Hte Magaille, route de Beaucaire, …) et tous les élus et acteurs institutionnels se sont engagés pour les traiter prioritairement.

PLU et aménagements dimensionnants :

- On ne mesure pas l'impact de la prolongation voie Sud entre route Arles et route de Beaucaire et l'impact sur l'urbanisation et vie de ce secteur.

- On ne trouve pas trace de la gare Manduel et du CNM alors que ce sont 2 aménagements majeurs à proximité immédiate de Nîmes. Le fait d'avoir un PLU communal et non sur le périmètre de l'agglo explique peut-être cette vision extrêmes réductrice et mono centrée. Pourtant le CNM et la gare de Manduel vont avoir des incidences non négligeables sur l'aménagement à venir de la ville et l'abandon progressif de la gare Nîmes Centre ??

- De nombreux travaux de recalibrage des cadereaux et bassins d'orage ont été réalisés ou sont en cours (bassin antiquailles…) et d'autres prévus ultérieurement (cadereau Uzès..) ; au-delà de la protection immédiate des habitants, ces gros travaux sont-ils intégrés dans le PLU et auront-ils une incidence sur le reclassement des zones PPRI ???
En clair certaines zones classées rouge au PPRI ont-elles vocation à changer de couleur et devenir urbanisables ??
A défaut de statuer sur cette situation en cours d'évolution, le PLU aurait pu au moins donner des perspectives sur ce domaine, car l'évolution de la ville est fortement conditionnée par ces éléments et j'ose espérer que l'on a une idée assez précise de l'impact de ces gros travaux sur les risques en ville (sinon à quoi bon avoir dépensé des millions).

PLU et environnement :

Tome 3 justification :
On ne trouve pas trace d'actions vraiment volontaristes en matière d'énergies renouvelables si ce n'est un globi-boulga d'actions engagées depuis très longtemps (réutilisation chaleur incinérateur, centrale photovoltaïque Lauzières…) ou l'application de règles déjà établies.
On ne trouve pas trace d'évolutions originales ou nouvelles et c'est bien dommage.

Un certain nombre de mes remarques sont de fait des constatations un peu désabusées, mais j'attends un certain nombre de réponses précises et notamment quelles actions volontaristes sur la **politique de la ville pour les quartiers Nîmes Centre et sur l'environnement**.

De: M. M. bontemps
Envoyé: jeudi 12 avril 2018 16:28
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'Enquête : pièce complémentaire au dossier déposé le 28/03/2018
Pièces jointes: courrierenquetepubliqueplunimes280318.pdf; adresseetreferencescadastralestitredepropriete.pdf

Madame,

nous confirmons ici notre demande de classement en zone UDp telle qu'exprimée dans le dossier remis à monsieur HOLUIGUE, commissaire enquêteur, le 28 mars 2018 dans les locaux du CCAS : courrier + 12 pièces jointes ;
ci-joint copie du courrier seul .
A toutes fins utiles, nous joignons ce jour un extrait de l'acte de vente faisant état qu'à l'époque la parcelle LB158 portait le numéro de voirie 1459 ,devenu par la suite 188 impasse des Bergeronnettes.
Nous vous remercions du soin que vous voudrez bien accorder à cette demande.

M.Bontemps le 12/04/2018 16:24

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3

3.1/. En droit

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. En fait

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes*

zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

« *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif*

futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques. ».

A la même page, il est mis en exergue :

« *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La propriété se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N.

Elle est située hors zone inondable du PPRi.

La partie sud de la parcelle est insérée dans un tissu réellement urbanisé.

En outre, la parcelle est bâtie et seuls quelques arbres isolés demeurent sur la propriété.

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser la parcelle section KY n°1099 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

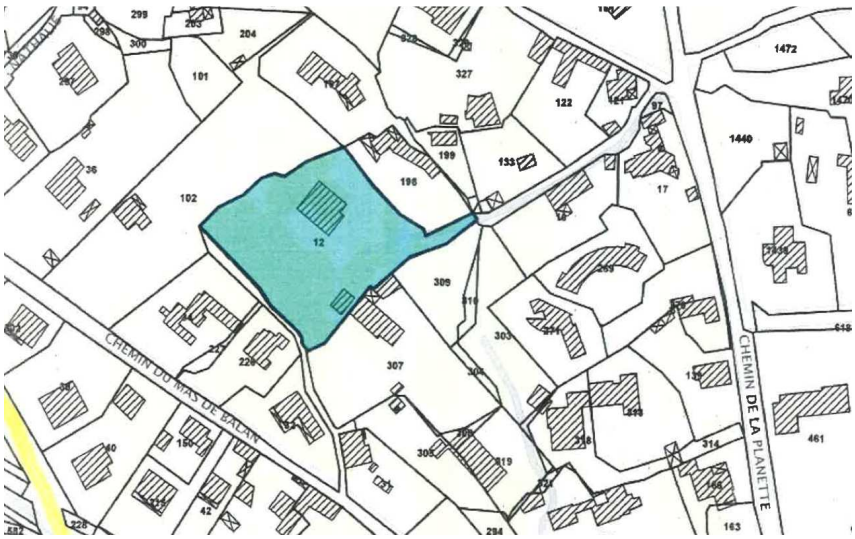
Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Julien BOYER, domicilié 105 Gay Lussac, 92 320 CHATILLON, propriétaire de la parcelle cadastrée section DS n°12.



Monsieur BOYER a également, directement, fait des observations.

Les présents éléments sont complémentaires.

Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Monsieur Julien BOYER constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. <u>Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3</u>

3.1/. <u>En droit</u>

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. <u>En fait</u>

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « <u>*Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore*</u> […] <u>*dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*</u>. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.*

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

> « *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques*. ».

A la même page, il est mis en exergue :

> « *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

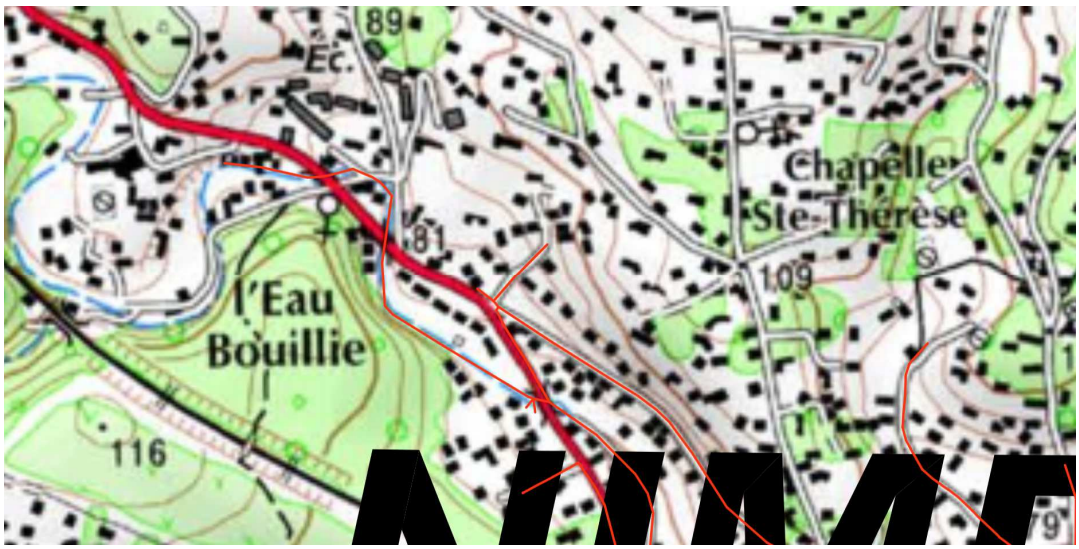
4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La parcelle est classée en zone N1 de l'actuel PLU.

Elle se trouve hors zone inondable du PPRi.

Il ressort clairement que la zone N1 ne présente aucune caractéristique environnementale et écologique particulière.

En outre, la parcelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement.



(Extrait ANNEXES du PLU, CARTE DES EAUX USEES)

Monsieur BOYER produit d'ailleurs une facture de la SAUR pour la collecte et le traitement des eaux usées pour l'adresse desservie 282 D chemin du Mas de Balan (*<u>Pièce jointe</u>*).

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser la parcelle DS N°12 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

PJ :

- *Facture de la SAUR*

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Madame Eliane DORIA et Monsieur Robert DORIA, demeurant au 14 rue des Bénédictins, 30000 NIMES, propriétaire des parcelles cadastrées section DH n°94, 184, 187 et 188.

Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Madame Eliane DORIA et Monsieur Robert DORIA constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3

3.1/. En droit

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. En fait

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes*

zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

« *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif*

futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques. ».

A la même page, il est mis en exergue :

« *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La propriété se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N1, en tant que parcelle constructible.

Elle est située hors zone inondable du PPRi.

Il ressort clairement du Rapport de présentation que la zone N1, urbanisée densément ne présente aucun intérêt paysager ou écologique.

En effet, la propriété a perdu tout couvert végétal important.

Elle est desservie par un chemin suffisant.

En outre, la Rue Ferdinand Pertus qui rejoint la propriété des Consorts DORIA jouxte le réseau d'assainissement collectif.

Monsieur Yann ROUBEAU, architecte, confirme qu'il est possible de raccorder gratuitement la parcelle à l'assainissement collectif (*<u>Pièce jointe</u>*).

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser les parcelles DH n°94, 184, 187 et 188 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

PJ :

- *Courrier de Monsieur ROUBEAU architecte en date du 3 avril 2018*

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi

de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

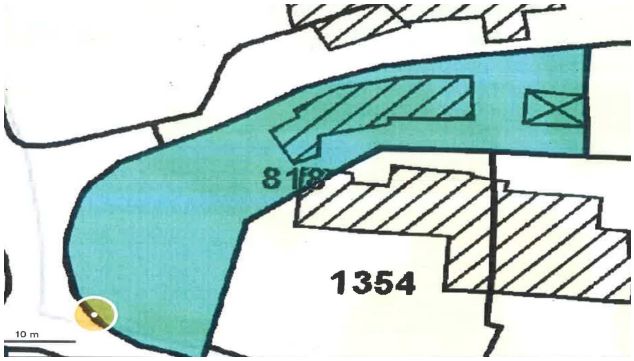
Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Madame et Monsieur DELACROIX, demeurant 1876 Chemin du Camplanier, 30900 NIMES, propriétaires de la parcelle cadastrée section CA n°2151.



Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Madame Gisèle DELACROIX et Monsieur Jean-Paul DELACROIX constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3

3.1/. En droit

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. En fait

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes*

zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

« *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif*

futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques. ».

A la même page, il est mis en exergue :

« *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La propriété se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N2, en tant que parcelle constructible.

Elle est située hors zone inondable du PPRi.

La parcelle est située dans un secteur fortement anthropisé où le couvert végétal a très largement disparu.

Les constructions sont très proches les unes des autres voire se touchent.

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser la parcelle section CA n°2151 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de la SAS les Lions, domiciliée au 28 Rue d'Aquitaine, 30000 Nîmes, propriétaire de la parcelle cadastrée section KX n°227.

Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement de la parcelle de la SAS les LIONS constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3

3.1/. En droit

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. En fait

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes*

zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

« *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif*

futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques. ».

A la même page, il est mis en exergue :

« *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La parcelle se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N2, en tant que parcelle constructible.

Elle est située hors zone inondable du PPRi.

En outre, elle ne comporte aucun couvert végétal du fait de sa situation dans un milieu fortement anthropisé.

Enfin, la SAS LES LIONS est titulaire d'une déclaration préalable pour diviser le bien obtenu tacitement. Une procédure est en cours devant le Tribunal administratif de Nîmes pour faire reconnaître cette situation.

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser la parcelle KX n°227 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

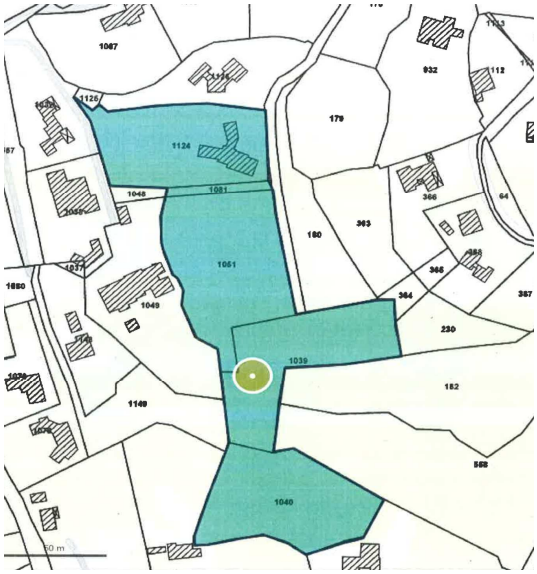
Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Jean-Paul PERRAS, demeurant 1310 Chemin du Mas Baron, 30000 Nîmes, propriétaire des parcelles cadastrées section LB n°1039, 1040, 1051, 1081 et 1124.



Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Monsieur Jean-Paul PERRAS constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3

3.1/. En droit

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. En fait

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes*

zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

« *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif*

futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques. ».

A la même page, il est mis en exergue :

« *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La propriété se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N2 pour la parcelle CI 1124, et N pour les autres parcelles.

La parcelle classée en zone N2 est classée constructible et est construite.

Elle appartient à un secteur fortement anthropisé.

La propriété est située hors zone inondable du PPRi

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser les parcelles section LB n°1039, 1040, 1051, 1081 et 1124 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Alain BRUNEL, demeurant 1015 Chemin du Grand Bois, 30900 Nîmes, propriétaire des parcelles cadastrées section BZ n°81 et 167 et section KZ n° 441.

Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh, voire en zone N.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Monsieur Alain BRUNEL constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. <u>Les faits</u>

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. <u>Une concertation irrégulière et une procédure viciée</u>

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *<u>Les modalités de la concertation permettent</u>, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, <u>au public d'accéder aux informations relatives au projet</u> et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. <u>Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3</u>

3.1/. <u>En droit</u>

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. <u>En fait</u>

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.*

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

> « *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques*. ».

A la même page, il est mis en exergue :

> « *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

Les parcelles section BZ n°81 et 167 se trouvent dans l'actuel PLU classées en zone N2, en tant que parcelle constructible.

Elles sont situées hors zone inondable du PPRi.

Elle jouxte immédiatement une ZAC et est mitoyenne d'une crèche.

En outre, la propriété est bâtie et seuls quelques arbres isolés demeurent sur la propriété, la propriété est parsemée de construction de type annexes à l'habitation.

La propriété ne peut être regardée comme revêtant un caractère paysager remarquable du fait de sa situation dans un milieu fortement anthropisé, toutes les parcelles qui la bordent sont bâties.

S'agissant de la parcelle section KZ n° 441, elle est classée en zone N et située hors zone inondable du PPRi.

Le couvert végétal s'est considérablement réduit et sa proximité avec des terrains bâtis ne lui confère plus le caractère de zone naturelle.

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser les parcelles section BZ n°81 et 167 et section KZ n° 441 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

De: Mme Nathalie DELLEY
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 15:05
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Requête enquête publique sur la révision du PLU de Nîmes
Pièces jointes: Titre propriété Terrain 1.pdf; Titre propriété Terrain 2.pdf; Attestation notaire prppriété suite succession.pdf; Certif Urban 1.pdf; Certif Urban 2.pdf; Certif Urban 3.pdf; Maps Ancienne route Anduze.png; Courrier enquête publique 1.pdf

Importance: Haute

Madame la Présidente,

Je vous contacte dans le cadre de l'enquête publique qui est organisée concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Nîmes.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier à votre attention ainsi que 7 pièces jointes.

Je vous remercie de bien vouloir accuser réception du présent courriel ainsi que des pièces attachées à savoir:

1. Courrier enquête publique
2. Maps Ancienne Route d'Anduze
3. Certif Urban 1
4. Certif Urban 2
5. Certif Urban 3
6. Titre propriété 1
7. Titre propriété 2

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Cordialement,

N DELLEY PELLET

N° DELLEY PELLET

Services Techniques
Mme la Présidente de la commission d'enquête
152 Avenue Robert Bompard
30 000 Nîmes
enquetepublique.plu.assainissement@ville-nimes.fr

Objet : Demande de modification de la règlementation applicable à mes terrains dans le cadre du futur PLU

A Nîmes le 13 Avril 2018

Madame la Présidente,

Je vous contacte dans le cadre de l'enquête publique qui est organisée concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Nîmes.

Mon père, Serge Pellet, était propriétaire depuis des dizaines d'années, (et mon grand-père avant lui, et mon oncle avant lui…) d'une maison située 1953 Ancienne Route d'Anduze à Nîmes sur les parcelles **BV 745 et BV 748**. Il s'agit d'un héritage familial présent dans la famille depuis des décennies.

En 2011, mon père a décidé de faire une donation en ma faveur d'une partie de terrain (*Cf. Pièce jointe « Titre propriété terrain 1 »).* Le POS étant à cette époque de 3000 m², j'ai acheté une parcelle pour compléter et pouvoir, plus tard, construire ma maison (*Cf. Pièce jointe « Titre propriété terrain 2 »).* Il s'agit des parcelles **BV 744 et BV 747.**

Je n'avais pas l'intention de construire dans l'immédiat faute de moyens financiers, toutefois, je me suis tenue informée des évolutions en prévision du PLU et j'ai déposé en Janvier 2017 une demande de Certificat d'Urbanisme Opérationnel qui m'a été accordé (*Cf. Pièce jointe « Certif Urban 1 2 et 3 »)*. Malheureusement, mon père est tombé malade, atteint d'une grave maladie, il est décédé en Avril 2017.

L'année qui vient de s'écouler a été dédiée au règlement de la succession pour laquelle j'ai dû m'endetter. Par ailleurs, la maison de mon père (BV 748), dont je suis héritière nécessite des travaux importants ce qui explique que je ne me sois pas lancée dans une nouvelle construction. Par ailleurs, j'ai repris mes études en 2016 en école de commerce. Cela explique que je n'ai malheureusement pas pu m'impliquer dans la phase d'étude. D'une part en raison de mon investissement dans le Master, d'autre part en raison du règlement de la succession qui n'a pu être effectif qu'en février 2018.

La révision du PLU prévoit de classer l'ensemble des 4 parcelles en zone naturelle et donc non constructibles ce qui implique une impossibilité pour moi de réaliser mes projets de construction dans

un délais cohérent. En effet, je souhaite construire dans des conditions soutenables à la fois financièrement et temporellement.

Les quatre parcelles sont mitoyennes, et étant aujourd'hui propriétaire de l'ensemble, je souhaite positionner la nouvelle construction de manière à l'intégrer le mieux possible et donc redécouper les parcelles de manières à en faire 2 lots cohérents.

Je n'ai pas à ce jour la capacité financière de lancer les deux projets en parallèle. Les évolutions du PLU, dans la mesure où celles-ci vont rendre ma parcelle inconstructible, vont par voie de conséquence me faire essuyer une perte sèche de la valeur du terrain dont vous trouverez les évaluations sur les documents ci-joints.

Considérant que les 4 parcelles seront classées en zone N et qu'elles sont entourées de chaque côté de parcelles construites (BV 446, BV 542, BV 746, BV 383, BV 754) ou faisant l'objet d'un permis de construire, la prévision de PLU se trouve-t-elle en erreur manifeste de zonage en classant cette zone constructible et urbanisée en zone naturelle ? *(Cf. Pièce jointe « Maps Ancienne route d'Anduze »)*

Dans cette perspective, je demande donc que le classement des mes 4 parcelles reste constructible afin de préserver un principe d'équité, et que je puisse disposer de mon droit de propriété.

Comme exposé, je n'ai pas aujourd'hui la capacité financière de réaliser une construction, cela étant, j'ai réalisé des investissements et leur préservation est pour moi aujourd'hui une priorité.

Je ne suis pas avocate, ni spécialiste du code de l'urbanisme, ainsi je vous prie de bien vouloir m'excuser si ma demande ne revêt pas une forme académique.

Je reste disponible pour vous rencontrer et vous exposer plus en détail les problématiques qui me préoccupent.

Cordialement,

N◊ DELLEY PELLET

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

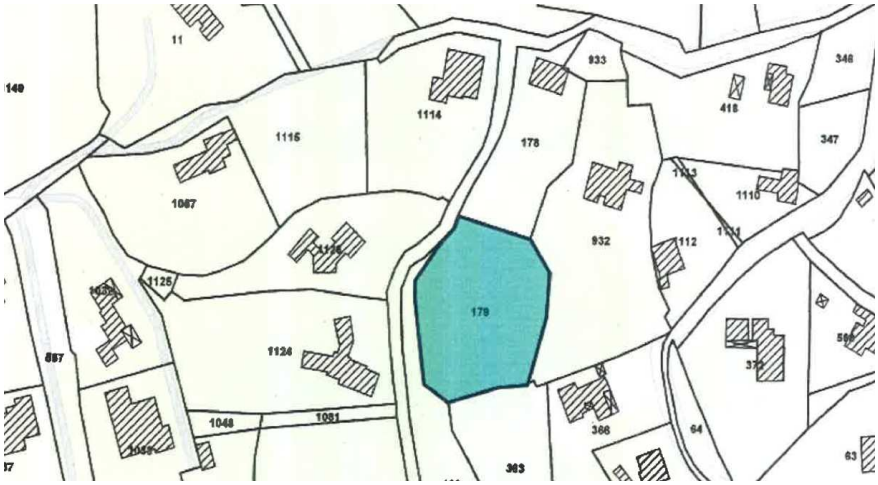
Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur André BALDY, demeurant 1310 chemin du Mas Baron, 30900 NIMES, propriétaire de la parcelle cadastrée section LB N°179.



Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone N.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Monsieur André BALDY constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3

3.1/. En droit

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*. »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. En fait

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes*

zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que* ***la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville****. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

« *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif*

futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques. ».

A la même page, il est mis en exergue :

« *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. <u>Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles</u>

La propriété se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N.

Elle n'est affectée par la zone inondable du PPRi que de façon très résiduelle à hauteur de 15 %.

Elle est incluse dans une zone urbanisée parmi laquelle elle représente une dent creuse.

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de classer la parcelle LB N°179 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

BLANC TARDIVEL

AVOCATS ASSOCIES

Pierre-Henry BLANC

Boris TARDIVEL

Spécialités

Droit public

Droit de l'environnement

AVOCATS EN COLLABORATION

Armance BOCOGNANO

Cyril ROUAULT

SOCIETE D'AVOCATS

8, avenue Feuchères
30000 NÎMES

Contacts

Tél. : 04 66 05 50 00

Fax : 04 66 05 92 41

blanc-tardivel.avocat@orange.fr

Accueil

du lundi au vendredi
de 9h à 12h et de 14h à 18h

Par téléphone de 9h à 12h00

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de PLU de la ville de Nîmes

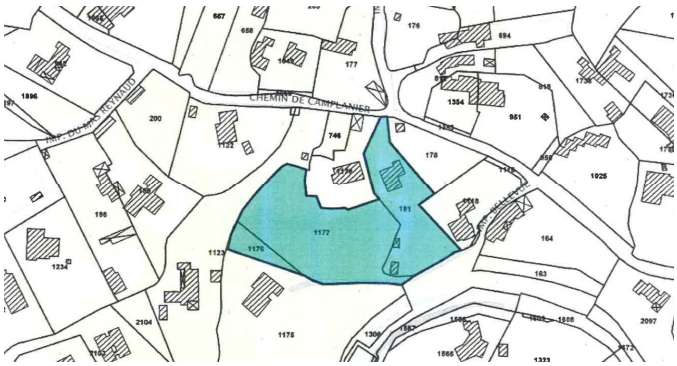
Permanence du 13 avril 2018 de 14h à 17 h

Nîmes, le 12 avril 2018

Nos références :
PLU NIMES 170174
Vos références :

Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Madame Elisabeth PIERSON, domiciliée 1883 chemin de Camplanier, 30 900 NIMES, propriétaire des parcelles cadastrées section CA n°181, n°1176 et n°1177.



Dans le cadre de l'approbation du nouveau plan local d'urbanisme, le document cartographique dénommé plan de zonage classe la propriété de mes clients en zone Nh.

Il se trouve que la procédure m'apparaît irrégulière et qu'en outre le classement des parcelles de Madame Elisabeth PIERSON constitue une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de fait et une erreur de droit.

1/. Les faits

La Commune a lancé la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme par la délibération n° 2010-04-29 en date du 29 mai 2010.

Cette délibération, conformément aux dispositions détaillées à l'ancien article L300-2 du Code de l'urbanisme, précisait les modalités de concertation.

Par délibération n° 2017-05-022 du 30 septembre 2017, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

2/. Une concertation irrégulière et une procédure viciée

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise :

> « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente*. »

Or, il a été constaté par Huissier de justice que contrairement aux dispositions susvisées, il n'était pas possible d'accéder aux documents dénommés « *Plan de zonage* » et « *Règlement* ».

Il est constant que parmi les documents constitutifs d'un PLU, le document de zonage et le règlement sont essentiels pour la compréhension du parti d'aménagement de la Commune et du devenir des propriétés.

Les personnes n'étaient en fait renseignées que sur le devenir de leur propriété étant ainsi privée d'informations essentielles sur le projet et le parti d'aménagement.

La concertation n'a donc pas respecté les dispositions d'urbanisme opposables, en la matière.

3/. <u>Sur l'erreur de droit quant à la création d'une zone Nh comprenant 94% des anciennes zones N1, N2 et N3</u>

3.1/. <u>En droit</u>

L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme détermine précisément les secteurs d'une commune pouvant faire l'objet d'un classement en zone naturelle :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Il sera démontré qu'en réalité, le seul critère retenu pour le classement en zone Nh ou en zone UCb est la présence ou l'absence de réseau.

Or, ce critère n'est pas un critère de classement en zone N en application de l'article R. 151-24 et de la jurisprudence constante.

3.2/. <u>En fait</u>

Il ressort notamment du document intitulé « *Rapport de présentation* » que le classement opéré obéirait à deux types de motivations : la valeur écologique du terrain et la présence ou l'absence de réseau d'assainissement collectif

Or, le premier critère est en réalité sans effet tandis que le second justifie à lui seul le classement.

3.2.1/. Un classement en zone naturelle qui n'est, en réalité, pas motivé par la valeur écologique des terrains

La commune a fait réaliser une étude faune flore.

Toutefois, la Commune ne tire pas les conséquences de cette étude faune flore pour décider du parti d'aménagement.

Le PLU actuel comporte des secteurs N1, N2 et N3.

Il est constant que dans beaucoup de ces secteurs, auparavant constructibles sous condition de superficie minimale de terrain à bâtir puis sans aucune limite après l'intervention de Loi ALUR, l'urbanisation est importante.

La Commune rappelle d'ailleurs que l'étude a été menée en réponse à l'intervention de la Loi ALUR, qui promeut une logique de densification en secteur urbain, avec pour conséquence la suppression des superficies minimales de terrain à bâtir. Elle précise alors « *Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore* […] *dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la LOI ALUR*. »

Toutefois, la Commune n'a pas tiré les conséquences de résultats de cette étude.

L'étude reprise dans le rapport de présentation plaide pour une appréciation différenciée des anciens secteurs N1, N2 et N3.

En effet, ces zones sont dans des situations différentes que ce soit pour l'inventaire naturaliste ou pour le volet paysager :

- *« L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais* ***qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense*** *: les anciennes zones N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.*

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que **la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville**. En effet, les parcelles de plus de 2 000 m² (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000 m² (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs ».*

Or, le PLU arrêté ne prévoit aucune distinction fondée sur les résultats de cette étude.

En effet, au regard du critère de la valeur écologique des terrains, elle traite l'ensemble du territoire des anciennes zone N1, N2 et N3 de manière équivalente.

La seule différenciation faite dépend de la présence ou de l'absence du réseau d'assainissement.

En fait, la Commune tente de cacher la seule réalité d'un classement en zone naturelle fondée sur des critères financiers du fait de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

3.2.2/. Un classement en zone naturelle motivé par l'absence de réseau d'assainissement collectif

Il s'agit de la réelle motivation du parti d'aménagement puisque le devenir des anciennes zones N1, N2 et N3 dans le projet de PLU ne dépend que de la possibilité de de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En page 14 du « *Rapport de présentation* », il est indiqué :

> « *Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilité techniques*. ».

A la même page, il est mis en exergue :

> « *Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important*. »

La conséquence de cette analyse par la Commune a conduit à classer 2 030 hectares en zone Nh et ce sans distinction opérée en fonction des enjeux paysagers ou environnementaux ;

Bien entendu, les secteurs concernés par un maintien en zone d'assainissement non collectif sont tous anciennement classés en zone N1, N2 et N3.

Seuls 150 hectares de secteurs anciennement classés en zone N1 et N2 feront l'objet, en application du seul critère de l'assainissement, d'un reclassement en zone urbaine.

Cette position est d'autant moins défendable que la station d'épuration de Nîmes est très surdimensionnée.

En page 130 du « *Rapport de présentation* », il est clairement indiqué que la capacité de la station d'épuration est de 230 000 équivalents habitants.

En outre, la station d'épuration ne reçoit les eaux usées que de 80% de la population nîmoise.

Par voie de conséquence, le renforcement des réseaux est permis très largement par la capacité résiduelle de la station.

Il est par ailleurs précisé que l'extension des réseaux est bien plus protectrice de la faune et de la flore que le fait de laisser toutes les anciennes zones N1, N2 et N3, déjà très construites, en assainissement non collectif.

4/. Sur l'erreur de fait et l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles

La propriété se trouve dans l'actuel PLU classée en zone N2, en tant que parcelle constructible.

Elle est située hors zone inondable du PPRi.

En outre, la parcelle est bâtie et seuls quelques arbres isolés demeurent sur la propriété.

La propriété ne peut être regardée comme revêtant un caractère paysager remarquable du fait de sa situation dans un milieu fortement anthropisé, toutes les parcelles qui la bordent sont bâties.

En conséquence, il est demandé à la Commission d'enquête publique de reclasser les parcelles CA n°181, n°1176 et n°1177 en zone urbaine et de constater que la concertation n'a pas eu lieu dans les formes requises par les dispositions du Code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Commissaires enquêteurs, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pierre-Henry BLANC

De: M. J. Araiz
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 15:54
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: nappe phréatique cité des Espagnols
Pièces jointes: Analyse sol nappe phréatique 24 04 2013.pdf; Analyse sol nappe phréatique 30 03 2016.pdf; Devis installation micro station 24 04 2013.pdf; Mesure piézométrique HYDROSOL 13 04 2018.pdf

Message à l'attention de Madame Jeanine RIOU, Présidente de la Commission d'enquête portant sur les projets de révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées de la ville de Nîmes :
Je vous adresse en pièces jointes
1) 2 études des sols effectuée par la société ASH
- pour le compte de Madame FERRACCI en date du 24 04 2013 : pages 1-8 et 21
- pour le compte de Monsieur MAIGNE en date du 20 03 2016 : pages 1-8 et 21
Ces 2 études faisant apparaître les hauteurs de la nappe phréatique ainsi que les conditions d'ouvrage des installations assainissement individuel.

2) Le devis de la société GAMADA pour une installation de micro station pour Madame FERRACCI

3) Une mesure piézométrique ponctuelle effectuée aujourd'hui 13 04 2018 par la société HYDROSOL au 117 impasse du Marbrier, faisant état d'une profondeur de 1.3 m de la nappe phréatique.

Vous en souhaitant bonne réception.
Bien cordialement
J. ARAIZ président de l'association T.A.L.E.S

De: Comité des Marronniers <contact@comite-marronniers.fr>
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 16:12
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: " enquête publique PLU - Comité des Quartier des Marronniers
Pièces jointes: observations-comité-des-marronniers-PLU2018.pdf

Importance: Haute

Madame Jeanine RIOU,
Présidente de la Commission d'enquête
Révision du PLU 2018

Madame la Présidente,

L'examen du dossier soumis à l'enquête publique nous amène à demander la modification et l'intégration des éléments suivant au règlement de zone VUB lors de la présente révision du PLU.

Nous vous prions de bien vouloir annexer ce courrier au registre des réclamations.
Veuillez agréer, Madame la Présidente, nos sincères salutations.

J M Allongue
Président du Comité des Marronniers
Jean Marc Allongue

L'absence de virus dans ce courrier électronique a été vérifiée par le logiciel antivirus Avast.
www.avast.com

Comité de quartier
des Marronniers

Madame Jeanine RIOU,
Présidente de la Commission d'enquête
Révision du PLU 2018
Services techniques de la ville de Nîmes
152, avenue Robert-Bompard
30000 Nîmes

Nîmes, le Vendredi 13 avril 2018

Madame la Présidente,

En préambule, nous tenons à souligner que l'information et la mise en ligne du dossier consultable sur le site internet de la ville, a été très bien faite. L'accès facile à l'intégralité des éléments de la révision du P.L.U. nous ont permis de travailler activement.

Nous pensons que l'urbanisation de notre quartier doit se faire en harmonie avec le milieu environnant en respectant le patrimoine architectural bâti, facteur de liens sociaux et de solidarité entre les habitants.

Nous sommes ravis de voir que la **concertation fonctionne,** mais que nos demandes sont a minima entendues. Un exemple, concernant l'article *V UB12 - Stationnement de véhicules :*

- *Obligation de stationnement « deux roues », dans les espaces commerciaux, industriels, hospitaliers, sportifs et de cultes.*
- *Dimensionnement des places de stationnement.*

Nous sommes constant, puisque nous avions déjà formulé cette demande lors de la 5ème modification du PLU. Lors de la 6ème enquête publique notre demande avait déjà été reprise par le commissaire enquêteur. Il abondait dans notre sens et avait mentionné dans ses conclusions: « la demande de stationnement vélos en surface pour les visiteurs me paraît intéressante et mériterait d'être étudiée par la ville ».

De plus, cette « *Obligation de stationnement des deux roues », pourrait s'intégrer parfaitement dans l'obtention de la marque nationale « Accueil Vélo » qui permettrait de valoriser la ville et favoriserait le projet de classement de celle-ci à l'UNESCO.* La région Occitanie élabore son nouveau SRADDET qui est un des enjeux pour l'obtention de cette marque nationale.

L'examen du dossier soumis à l'enquête publique nous amène donc à demander la modification et l'intégration des éléments suivant au règlement de zone VUB lors de la présente révision du PLU.

Comparatif des articles ZONE V UB :

Ancien article : ARTICLE V UB9 : EMPRISE AU SOL.
Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m2 (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments, des annexes de toutes natures et des constructions enterrées ne doit pas dépasser 80 % du tènement de propriété.
Les 20 % restants seront aménagés suivant les règles de l'article V UB13.

Nouvel article : ARTICLE V UB9 : EMPRISE AU SOL.
Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :
Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m2 (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments, des annexes de toute nature et des constructions enterrées ne doit pas dépasser 80 % du tènement de propriété.

Ancien article : ARTICLE V UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.
B – IMPLANTATION
Les places de stationnement découlant des règles d'évaluation ci-dessus devront être réalisées de la façon suivante :
- en sous-sol dans la limite des emprises définies à l'article V UB 9,
- en rez-de-chaussée du bâtiment suivant les règles des articles V UB 9 et V UB 13,
- en surface et dans les limites de 50 % des espaces libres du projet.

Nouvel article : ARTICLE V UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.
I - Stationnement des véhicules :
Le nombre de places de stationnement à prévoir est défini sur la base de 25 m² (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement y compris les accès et aires de manœuvre.
Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Habitat collectif - 1,5 place par logement

- *Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de TCSP,*
- *Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.*

La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

Ancien article : ARTICLE V UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.
1. ESPACES LIBRES.
***Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager** composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral.*

Les dalles de couverture des constructions enterrées doivent permettre l'aménagement d'espaces jardins
De plus, les 20% de la surface stipulée à l'article V UB 9 doivent être réservés à des plantations « en pleine terre »
Les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

Nouvel article : ARTICLE V UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.
1. ESPACES LIBRES.
Dispositions générales : à l'exception de la zone V UBa :
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 10 % de la superficie totale du terrain sauf pour les terrains inférieurs à 400 m² (quatre cent mètres carrés).

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² (cents mètres carrés).

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente.

Nous nous retrouvons avec une rédaction des articles qui va totalement à l'encontre des demandes que nous avions formulé lors de concertation et de la précédente modification du PLU.

Dans l'ancienne version :

- **l'article V UB9 spécifiait que « les 20 % restants seront aménagés suivant les règles de l'article V UB13 ».**
- **l'article V UB13 spécifiait que « les espaces libres de construction feraient l'objet d'un aménagement paysager... » .**
- **l'article V UB12 permettant dans sa partie B-IMPLANTATION « Les places de stationnement découlant des règles d'évaluation ci-dessus devront être réalisées de la façon suivante : - en surface et dans les limites de 50 % des espaces libres du projet ».**

Nous avions souhaité la suppression du texte « en surface et dans les limites de 50 % des espaces libres du projet » dans l'article V UB12, de sorte que les 20% restants soient vraiment des espaces libres de constructions, traités en espaces verts de pleine terre.

Nous nous retrouvons avec un nouvel article V UB13 où le coefficient d'espace libre est ramené à un minimum égal à 10 % de la superficie totale du terrain (sauf pour les terrains inférieurs à 400 m²) ?

Nous notons bien évidement que la mention présente dans l'ancien règlement a disparu « Les 20 % restants seront aménagés suivant les règles de l'article V UB13 »

Les nouvelles dispositions prises dans l'article V UB12 : Stationnement de véhicules ne nous conviennent pas !

Nous demandons le maintien à 1,5 places.

Une grande partie de notre quartier est à proximité de la gare et de la future ligne 2 du TCSP et va de fait être réduit à 1 place ou 0,5 place pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

En plus la mention, « la distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton », laisse ouverte toutes les « fantaisies interprétatives »...

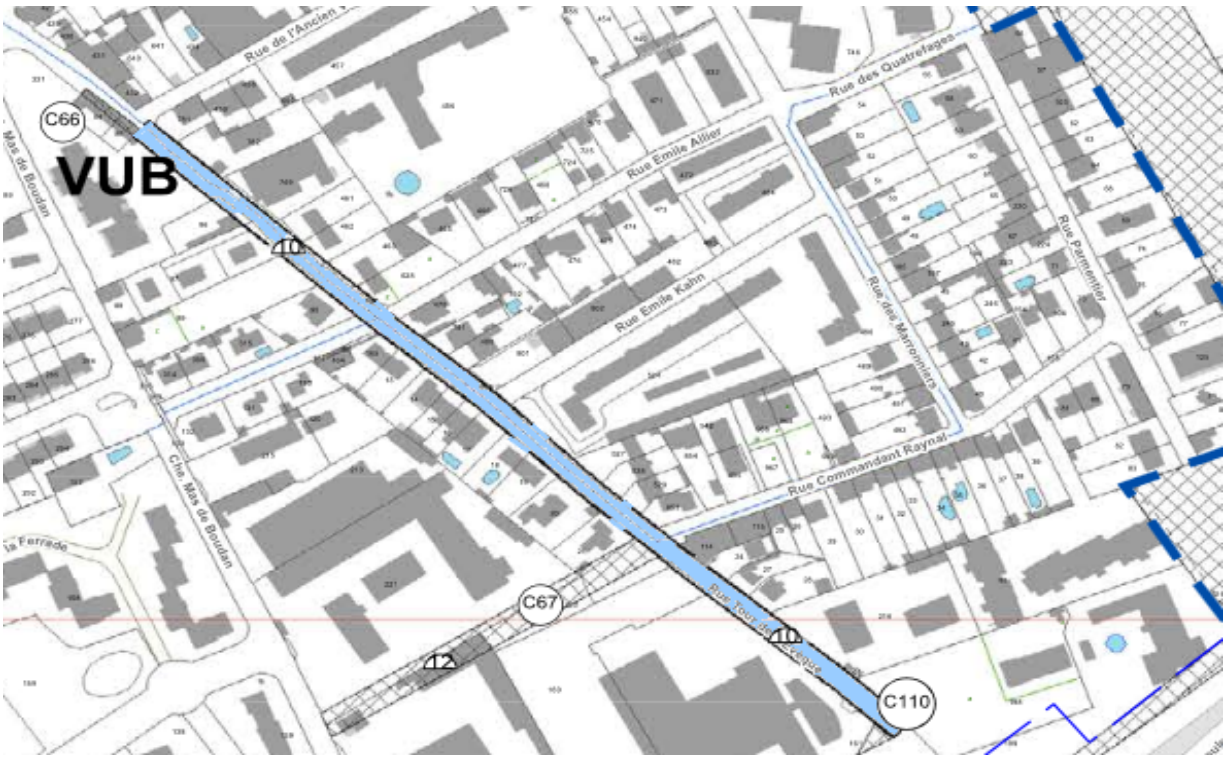
Nous sommes confrontés à un nombre très importants de permis de construire qui font de la rétention d'eau sur « toit terrasse », dans les « règles » puisque les permis sont acceptés. (Aucune réglementation pour ce type de toit dans le PLU)

Un de ces « permis acceptés » est particulièrement « rusé » !
La « rétention d'eau » s'effectue non pas sur les « toits terrasses », mais sur une « loggia - balcon » ! 12 m3 d'eau se retrouvent stockés sous un caillebotis !
Ces « loggias-balcons » sont dans les parties privatives et font parties intégrantes des appartements... donc inaccessibles librement pour contrôle et entretien.

Comment interdire à l'avenir cette aberration ?

PARTIE RESERVATION

N°	Objet	Situation	Superficie	planche
66C	**Élargissement de voie 10mètres**	Tour de l'Evêque	150m²	E7



La rue Tour de l'Evêque a été complètement réhabilité trottoirs et voirie en partie basse (Bd Salvador Allende – rue Dr Calmette), un élargissement de cette rue à 10 mètres nous semble incompatible avec cette réhabilitation. De plus sur la partie haute de cette rue, entre rue Dr Calmette et Bd Sergent Triaire, les trottoirs sont depuis peu réhabilités afin d'assurer la sécurité des piétons (élèves, lycéens et collégiens), personnes à mobilité réduite.

Un élargissement provoquerait de fait une augmentation de la circulation en faisant une voie pénétrante. Il nous semble que cet élargissement est incompatible avec la présence du groupe scolaire Jean Macé, de l'Institut médico-éducatif (IME) Les Platanes et de la très forte fréquentation des lycéens et collégiens empruntant ce trajet pour se rendre au centre-ville.

Nous demandons la suppression de la réservation C66 sur la totalité de cette rue qui correspond au Nota: voie avec marge de recul de la liste des emplacements réservés. Situation: Rue Tour de l'Evêque Emprise : 10 m.
La réservation C66 (150m²) planche E7 sur le haut de la rue peut être conservée.

Nous vous prions de bien vouloir annexer ce courrier au registre des réclamations.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, nos sincères salutations.

Jean Marc Allongue
Président du Comité de Quartier des Marronniers

S.E.L.A.R.L. VINCENS
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Expert près la Cour d'Appel de Nîmes
94 chemin de la Préfecture
30900 NÎMES
Tél. : 04 66 23 27 06
Fax : 04 66 62 33 30
E-mail : dominique.vincens@geometre-expert.fr

Nîmes, le 13 avril 2018

Mairie de Nîmes
Mme, M. le Commissaire Enquêteur
Enquête sur la Révision du PLU
De Nîmes
152. Avenue Robert Bompard
30000 NIMES

Objet : Demande de classement en zone UD
Parcelle DH n°395 et 398-NIMES

Madame, Monsieur,

Nous sommes mandatés par les Consorts HOURS pour déposer des observations ou des requêtes relativement à la tenue de l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de NIMES (***Annexes 1 et 2***) impactant notamment leur propriété sise à Nîmes, 18, rue Pitot Prolongée.
Cette propriété a fait l'objet d'une demande de Certificat d'urbanisme (b-opérationnel-***Annexe n°3***).
Nous ignorons à ce jour la date de mise en œuvre de ce CU, compte tenu de l'investissement financier important.
Aussi nous vous demandons de bien vouloir rattacher le classement de cette parcelle au classement qui lui est immédiatement contigu, à savoir la zone UD porté au plan du projet de révision du PLU.
Considérant que :

- Le terrain bénéficie de tous les équipements permettant une viabilisation immédiate de la parcelle, y compris son raccordement au réseau public d'eau potable, ainsi qu'un dispositif de défense incendie règlementaire (Voir ***Réponse CU***), le dispositif actuel d'assainissement des eaux usées se faisant de manière autonome et règlementaire.
- La rue Pitot prolongée dispose d'un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées dans sa partie aval, pouvant facilement être poursuivi en amont dans cette même rue, de manière gravitaire (***Voir annexe n°4***)
- Que le projet de règlementation en zone UD n'interdit pas l'usage de système d'ANC sous réserve qu'il soit prévu de manière règlementaire, et ce, à défaut de l'existence d'un réseau EU collectif (***annexe n°5***)
- Que le critère de classement **Nh** porté au projet de règlement du PLU ne s'applique absolument pas aux caractéristiques intrinsèques énoncées « *Zone NH=zone naturelle de garrigue* ». La photo aérienne jointe (***annexe n°6***) met en évidence cette incompatibilité. Le terrain est intégré au quartier du groupe d'habitation « Les Bastides paradis » d'une densité relativement forte (en matière d'habitat résidentiel)

Dès lors, nous sollicitons que ces parcelles soient intégrées à la zone UD immédiatement contiguë (***annexe n°7***).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'indivision HOURS
La SELARL VINCENS
Dominique VINCENS

Mme CAIZERGUES Nicole et
Mlle Caroline MEGARD
16, Corniche de l'Ermitage
30900 NIMES

Nîmes, le 13 avril 2018

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête sur la Révision du PLU de Nîmes
152, Avenue Robert BOMPARD
30000 NIMES

Objet : Demande de classement en zone UD
Parcelle KX n°973-NIMES

Madame, Monsieur

Nous sommes propriétaires de la parcelle KX n° 973 classée actuellement en zone N2 du PLU en vigueur. A ce titre nous avons déposé en 2017 une demande de permis de construire qui a fait l'objet d'une autorisation municipale (PC30189 17 P022 du 17 juillet 2017-***Annexe n°1***).
Nous ignorons à ce jour la date de mise en œuvre de ce permis, compte tenu de l'investissement financier important.
Aussi nous vous demandons de bien vouloir rattacher le classement de cette parcelle au classement qui lui est immédiatement contigu, à savoir la zone UD porté au plan du projet de révision du PLU.
Considérant que :

- Le terrain bénéficie de tous les équipements permettant une viabilisation immédiate de la parcelle, y compris son raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, ainsi qu'un dispositif de défense incendie règlementaire (Voir ***annexe n°2***)
- Que cet état de fait est en contradiction du Schéma d'assainissement produit en pièce graphique annexe au projet de PLU mis à l'enquête (voir ***Annexe n°3***)
- Que notre requête avait déjà été présentée au service urbanisme dès 2011 (voir ***Annexe n°4***), requête restée sans réponse (ni positive, ni négativement justifiée).
- Que le critère de classement **Nh** porté au projet de règlement du PLU ne s'applique absolument pas aux caractéristique intrinsèques énoncées « *Zone NH=zone naturelle de garrigue* ». La photo aérienne jointe (***annexe n°5***) met en évidence cette incompatibilité. Le terrain est intégré au quartier de Castanet, desservi par la route de Sauve, contenu à l'Est par le périphérique (RN n°106)
- Que le document du « Titre I - Dispositions générales » du PLU en vigueur énonce en page 5 les caractéristiques de la Zone IIUD : Zone à usage d'habitat individuel pavillonnaire de faible densité ». Ces caractéristiques sont reprises dans le projet de règlement définissant la Zone UD comme une zone d'habitat individuel (P.127 du document porté à l'enquête publique)

Dès lors, nous sollicitons que notre parcelle soit intégrée à la zone UD immédiatement contiguë (***annexe n°6***).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'indivision CAIZERGUES/MEGARD
Nicole CAIZERGUES
Veuve François MEGARD

De: M. A. FABRE
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 16:34
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: PLU observations parc meynier de salinelles

Parc Meynier de Salinelles

Un document d'archive établit que la partie basse du parc est située dans un talweg, c'est-à-dire un fond de vallée, les autorités locales de l'époque l'avaient considéré comme inondable.

L'histoire récente montre que le Parc est en effet régulièrement inondé et les eaux pluviales se déversent dans les rues en aval.
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Nîmes actuellement en révision projette d'autoriser effectivement la construction de bâtiments sur la surface occupée aujourd'hui par le parc, exposant les riverains à un risque d'inondation accru (contrairement à ce qu'indique l'avis du MRAE) et ouvre la voie à un désastre environnemental entre ce Parc et le site de la Maison Carrée.

Cette modification du PLU peut porter atteinte au patrimoine de notre cité avec la perte de 7000 m2 de parc paysager, de biodiversité, de patrimoine culturel et le développement des nuisances sonores et pollution atmosphérique liées à l'augmentation du trafic routier.

A ces deux titres nous demandons le classement du parc Meynier de Salinelles en zone non constructible afin de prévenir le risque d'inondation et maintenir ce poumon vert si important en zone méditerranéenne en période de changement climatique important.

A. Fabre-Pujol

C. Bernié Boissard

Conseillers municipaux de Nîmes, Conseillers communautaires de Nîmes Agglomération

De: Mme S. JANNEKEYN
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 16:35
À: Enquete Publique Plu Assainissement; S JANNEKEYN
Objet: Révision du PLU/Parc Meynier de Salinelles
Pièces jointes: Enquête publique PLU.docx

Nîmes, le 13 avril 2018

Objet : Révision du PLU

Parc Meynier de Salinelles

Madame la Présidente de la commission d'enquête,

Le Département du Gard désire vendre le Parc Meynier de Salinelles à un promoteur privé.

Ce parc paysager, situé à l'est de la ville est un des derniers poumons verts de Nîmes.

Il fait partie du patrimoine historique et végétal nîmois et les habitants de ce quartier sont très attachés à cet écrin de verdure.

Pendant des décennies, ils s'y sont oxygénés et y ont fait jouer leurs enfants. Leurs aînés s'y sont promenés avec plaisir.

Sa fermeture, il y a quelques années a été très mal vécu par les habitants qui n'attendaient qu'une seule chose, que le parc Meynier de Salinelles, leur parc, rouvre ses portes.

L'annonce de sa vente les a anéantis et ils se sont tous mobilisés pour sa préservation.

Sa réouverture ne présente que des avantages :

- La végétation urbaine est une vraie solution durable contre la pollution atmosphérique. Un arbre retient plus de 5,4 tonnes de CO_2 par an.

- La végétation urbaine est excellente pour la santé et pour le moral. La présence de végétation réduit de nombreuses maladies comme l'asthme, les migraines, les troubles de l'anxiété et les troubles dépressifs. Un parc paysager en ville améliore la santé publique. Préserver un parc paysager en ville, c'est accomplir une action de santé publique.

- La présence d'arbres en ville réduit considérablement la chaleur ambiante, en été. A l'heure du changement climatique et du réchauffement inexorable de notre région, il est inconcevable de se priver de la fraîcheur végétale.

- Sa réouverture représente une attractivité touristique supplémentaire à l'heure où Nîmes recherche son classement à l'UNESCO.

Alors que sa disparition ne présente que des atteintes :

- Atteinte à la santé publique des nîmois

- Atteinte au patrimoine historique et végétal nîmois

- Atteinte au cadre de vie des habitants du quartier

  La rue étroite et déjà saturée, menant au parc, ne peut pas accepter d'augmentation de circulation automobile engendrée par les véhicules des futurs propriétaires et locataires du projet immobilier envisagé.

  L'imperméabilisation de ce parc l'empêcherait à l'avenir de jouer le rôle régulateur qu'il tient dans l'écoulement des eaux pluviales et de protéger les rues en aval d'inondations lors des épisodes pluvieux cévenols, de plus en plus nombreux.

- Atteinte à la préservation et à l'amélioration de l'Environnement

- Atteinte à l'intérêt général

Pour toutes ces raisons, Europe Ecologie Les Verts de Nîmes ainsi qu'Europe Ecologie Les Verts Languedoc-Roussillon s'opposent au projet d'urbanisation du Parc Meynier de Salinelles et vous demandent son classement en zone non-constructible et de le classer en parc public.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

S. JANNEKEYN

Porte-parole régionale

Europe Ecologie Les Verts Languedoc-Roussillon

Cabinet d'Avocats
Philippe AUDOUIN

COMMISSION ENQUETE PUBLIQUE
PLU VILLE DE NIMES

Du 12 mars au 13 avril 2018

Philippe AUDOUIN
Spécialiste en Droit Public
Spécialiste en Droit de l'Environnement
DESS Droit de l'Urbanisme
Et de la Construction
Chargé d'Enseignement Université

Philippe MOUKOKO
Docteur en Droit Public
Spécialiste en Droit Public
Spécialiste en Droit de l'Environnement

En collaboration

Romuald CAIJEO
Master 2 Contentieux Public
Master 1 Droit Public Général

En partenariat cabinet

Jean-Pierre REDON
Docteur en Droit Public
Spécialiste en Droit Public
Spécialiste en Droit de l'Environnement

Par mail :

Montpellier, le 13 avril 2018

Objet : Observations enquête révision PLU ville de Nîmes de M. FICHEPAIN. Parcelles AP n°1243 et 1244.
Nos réf. : **16-2365/32/M**
Vos réf. :

Mesdames, Messieurs les Membres de la commission d'enquête.

J'interviens en qualité de conseil de M. Jean-Pierre FICHEPAIN demeurant 3665 Chemin de Russan à Nîmes, parcelles AP n°1243 et 1244 et vous prie de trouver ci-joint observations afin que votre avis puisse éclairer la commune de Nîmes sur sa prise de décision et de zonage concernant ses parcelles.

I/ Ses parcelles étaient classées en zone N3 de l'ancien plan local d'urbanisme de la commune de Nîmes sur lesquelles il possède déjà sa résidence principale desservie par un accès et tous les réseaux. Ce quartier est déjà urbanisé sur les « hauteurs de Nîmes » comprenant des maisons résidentielles avec piscine.

II/Le 17 octobre 2016, il a déposé par le biais de M. GABANON, géomètre-expert, une demande de déclaration préalable de division en vue de construire sur les parcelles AP n°1244 d'une superficie de 3000 m2 et AP n°1243 d'une superficie de 3364 m2. Le motif était de créer et obtenir un permis de construire pour que le fils puisse édifier une maison. Une DP 30189 16 P 0842 a été refusé le 6 janvier 2017 et il existe un litige en cours. Le motif est tiré d'une prétendue insuffisance des réseaux et défense incendie.

III/ Ceci ne s'explique pas par rapport au parcelles voisines (le cabinet VAXELAIRE a obtenu une DP identique n° 30189 12 P 0418 en date du 14 juin 2012 sur une parcelle voisine à proximité immédiate au nom d'une indivision MARROY-ANDRE, exactement les mêmes conditions d'accès par la route, la même desserte en eau potable et la même défense incendie) ; la société de Promotion Immobilière BAMA a obtenu sur l'assiette foncière en face à 10 mètres un permis d'aménager pour une importante opération de plusieurs maisons d'habitation (Permis d'aménager et terrain à vendre). Il y a une discrimination.

IV/ Contre toute attente, le projet de PLU en cours d'enquête envisage de classer ses parcelle en « zone naturelle N » empêchant M. Jean-Pierre FICHEPAIN d'optimiser cette surface et alors même que les parcelles voisines bénéficient d'un régime différent. Les prescriptions et catégories de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ne sont pas respectées et rien ne justifie en classement en zone naturelle ou verte. Au contraire, le terrain constitue une dent creuse à urbaniser dans un quartier déjà urbanisé.

Il s'agit manifestement d'une erreur dans le zonage. Ces parcelles ne présentent pas par elle-même un caractère inconstructible et aucune restriction particulière mérite d'être posée.

V/L'ancienne règlementation type en zone N1, N2, N 3 du plan local d'urbanisme disposait (anciennement GH 1000, GH 2000, GH 3000) que pour être « *constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m2/ 2000 m2 / 3000 m2 ce minimum n'autorisant que la construction d'une maison individuelle* ».

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). La loi ALUR était d'application immédiate concernant les PLU en vigueur d'où il résulte qu'un seuil de superficie minimale ne pouvait plus être légalement opposé.

La commune de NIMES n'avait pas caché sa volonté de contourner cette loi ALUR concernant le gradient de densité de la garrigue Nîmois en votant le 17 mai 2014 une délibération de principe du conseil municipal indiquant qu'elle entendait « préserver » la garrigue habitée dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme. Le rapport du maire indiquait :

« Les zones de garrigues habitées où l'équilibre entre urbanisation et qualité de l'environnement est assuré depuis des décennies sont aujourd'hui mis en péril par les bouleversements apportés par les dispositions de la loi ALUR qui suppriment les surfaces minimales et le coefficient d'occupation des sols. »

Plus loin, le maire rapporteur expliquait que la mesure de la loi ALUR est d'application immédiate pour les déclarations préalables, les demandes de permis de construire et d'aménager déposées.
« L'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire devra donc écarter les règles relatives à la taille minimale des terrains et au COS figurant dans le PLU, et ce jusqu'à ce que ce document ait pris en compte cette évolution.
Cette nouvelle règlementation, instaurée brutalement et sans prendre en compte la diversité des territoires, risque d'impacter très fortement le caractère naturel de cette garrigue habitée et de modifier durablement ce paysage.
Il convient donc de repenser la règlementation applicable à ces zones, afin d'en préserver l'état actuel et d'éviter une densification qui se traduirait par la dispersion de la garrigue habitée, du caractère et de l'intérêt spécifique du paysage local. Dans l'immédiat compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi ALUR précédemment évoqué, l'objectif poursuivi est de préserver les zones de garrigues »

M. Jean-Pierre FICHEPAIN est « victime » de cette situation qui s'analyse comme un détournement de procédure.

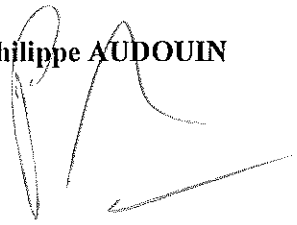
Conformément aux autorisations récentes délivrées dans le voisinage et l'esprit loi ALUR, la commission pourrait éclairer la commune de Nîmes sur la nécessité d'un rééquilibre et maintien de la constructibilité des parcelles de M. FICHEPAIN pour y réaliser un projet immobilier et une construction nouvelle tout en rectifiant cette erreur.

Telles sont les observations à joindre et à annexer au dossier d'enquête.

Bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Membres, à ma haute considération.

Philippe AUDOUIN



Montpellier : 18, Rue Auguste Comte – 34000 MONTPELLIER Tél : 04 67 41 31 04 Fax : 04 67 41 38 72
Mail : audouin.avocats@orange.fr
Membres d'une association agréée : Le règlement des honoraires par chèque est accepté .

De: Mme WINKLER K.
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 16:54
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: Révision du PLU de la Ville de Nîmes
Pièces jointes: Courrier d'accompagnement - commission d'enquête PLU Nîmes.pdf; Remarques révision du PLU Nîmes 2018 - document final.pdf

Importance: Haute

Madame la Présidente bonjour,

Nous vous avons adressé par courrier une liste de remarques liées à la révision du PLU de la Ville de Nîmes. Nous avons apporté une légère modification au contenu de nos remarques aussi nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le document modifié et le courrier d'accompagnement.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition, je vous prie de recevoir notre respectueuse considération.

Cordialement,
K Winkle r – représentant mes confrères promoteurs et architectes nîmois

Architectes et promoteurs nîmois

Madame Jeanine RIOU
Présidente de la Commission d'Enquête

Services Techniques
152 avenue Robert Bompart
30 000 Nîmes

Nîmes, le 11 avril 2018

Objet : révision du PLU de la Ville de Nîmes

Madame,

En tant qu'architectes et promoteurs immobiliers, spécialistes du marché nîmois, nous avons étudié ensemble le projet de révision du PLU de la Ville de Nîmes. Ce projet est dans sa globalité très cohérent et nous saluons le travail conséquent réalisé dans le cadre de cette refonte.

Après lecture approfondie, il nous a semblé que certains aspects mériteraient d'être revus, dans l'intérêt de tous. Aussi nous avons préparé à votre attention une note, jointe à ce courrier, signée par quinze architectes et promoteurs nîmois, retranscrivant quelques-unes de nos inquiétudes et interrogations liées à cette révision.

Vous remerciant par avance de votre lecture attentive et de la bonne prise en compte de nos remarques, nous restons à votre écoute pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, notre respectueuse considération.

Pour nous joindre, voici les coordonnées de quelques signataires :

M. Alain Penchinat
7 rue Rouget de l'Isle
30 000 Nîmes
alain.penchinat@villegiales.com

Mme Stéphanie Sagnard
260 chemin de la Tour de l'Evêque
30 000 Nîmes
st.sagnard@sas-sts.com

Mme Karen Winkler
75 rue Tour de l'Evêque
30 000 Nîmes
kwinkler@habitcebatisseur.fr

M. Arnaud Negre
16 rue Sainte-Anne
30 000 Nîmes
arnaud.negre@mn-lab.fr

REMARQUES SUR LA RÉVISION DU PLU DE NIMES 2018

GÉNÉRALITÉS

Le projet de révision du PLU de Nîmes, projet de grande envergure, contient de nombreuses avancées, améliorations et clarifications. Si nous saluons l'excellent travail effectué par les services de la Ville, nous avons également noté quelques points à clarifier et quelques remarques générales :

- Baisse du potentiel de constructibilité global et plus particulièrement de la zone III UB

- Impossibilité de mise en œuvre de certains éléments (compostage collectif, remplacement des arbres etc.)

- Manque de cohérence pour la terminologie utilisée sur les hauteurs des constructions

- Mise en œuvre partielle du décret n°2016-856 du 28/06/2016 fixant les conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité

- Mise en œuvre partielle de la transition vers les modes de transport doux par la limitation du nombre de stationnements obligatoires pour les projets situés à moins de 500 mètres d'une station TCSP ou d'une gare

- Risques de recours contentieux sur les permis accordés :

    - Écritures ambigües avec plusieurs interprétations possibles
    - Manque de spécifications de certains éléments
    - Oublis de texte

REMARQUES PAR ZONES

Nota : - les remarques évoquées pour une zone sont valables pour toutes les zones

- le texte en noir correspond aux éléments du PLU et le texte en bleu clair correspond aux commentaires

Zone UD

Article UD 4 – desserte par les réseaux – p. 130

« Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou **venait à desservir** un local ou une installation » - la notion de « venait à desservir » n'est pas claire, dans quel délai ?

« En habitat collectif : tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un **composteur collectif** à l'usage des habitants. » - impossible à mettre en œuvre, quels sont les critères ?

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – p. 132

« Toutefois l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle peut être autorisée lorsqu'elle s'intègre dans une composition d'ensemble où l'alignement peut proposer une solution intéressante sur le plan architectural » - Sujet à interprétation, et donc risque de recours contentieux.

« L'ensemble de ces prescriptions sont applicables aux voies privées » - Pourquoi ? Cela limite la constructibilité ; Il faudrait à minima préciser que cela s'applique uniquement aux voies privées d'une **largeur supérieure ou égale à 6m et ouvertes à la circulation publique** (cf PLU de Montpellier).

Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions – p. 134

« Dans le secteur Uda, les couvertures devront être maintenues et, le cas échéant, établies ou rétablies en tuiles demi-rondes de couleur neutre » - Pas de toitures terrasses en Uda ?

Cela pose le problème de la rétention des eaux pluviales sur des parcelles souvent très contraintes ; d'autant plus que le service hydraulique de la ville demande à ce qu'en cas de démolition ne soit pas pris en compte l'imperméabilisation existante, ce qui est contraire à la règle nationale que l'on applique dans les communes voisines.

« Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture » - pourquoi ajouter cette contrainte ?

Article UD 12 – Stationnement de véhicules – p. 135

« …un local vélo sera prévu. Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement. » - Très difficile à mettre en œuvre, or au quotidien un accès à vélo à un stationnement dédié en sous-sol n'est pas contraignant.

« local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol) » - également contraignant, pourquoi ne pas trouver un compromis : clos mais sans arceaux ou en extérieur couvert avec les arceaux ?

Article UD 13 – Espaces libres et plantations – p.139

« Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence et de force équivalentes » - que signifie « de force équivalente » ? Si ça implique un arbre de même taille, et donc de même âge, cela est absolument impossible à mettre en œuvre. D'autant que cela n'est pas pertinent d'un point de vue écologique car les arbres matures sont moins consommateurs de CO2 du fait de leur croissance ralentie, il est donc préférable de replanter des arbres jeunes et en pleine croissance.

Notion de « force à équivalente » à préciser.

« Les vestiges anciens tels que masets, capitelles, abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration et leur mise en valeur » - très contraignant, surtout cela ne prend pas en compte l'état initial de ces éléments parfois dans des situations de délabrement avancé impliquant un coût de restauration exorbitant.

« Pour des raisons écologiques et paysagères et pour la prise en compte des dispositifs d'énergie renouvelable, un regroupement de ces sujets sous forme d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction **de leurs capacités de captation et de rétention des polluants pourra être prescrit** » - sujet à interprétation sauf si un référentiel des arbres à forte capacité de captation et de rétention des polluants est annexé, signant de fait la fin de la biodiversité…

« Ainsi le pétitionnaire devra veiller à maintenir les sujets végétaux de qualité, arbre de haute futaie… En cas d'impossibilité, les sujets impactés seront soit transplantés, soit remplacés par une essence équivalente de **préférence non allergène** » - sujet à interprétation sauf si un référentiel des arbres non allergènes est annexé, signant de fait la fin de la biodiversité…

Zone III UB

Article III UB 4 – desserte par les réseaux – p. 55

« Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel soit par un dispositif d'assainissement individuel, soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées » - or dans le texte qui suit l'assainissement individuel n'est pas autorisé

« En habitat collectif : tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un **composteur collectif** à l'usage des habitants. » - impossible à mettre en œuvre, quels sont les critères ?

Article III UB 9 – Emprise au sol – p. 59

Pourquoi cette zone ne bénéficie-t-elle pas du bonus de constructibilité lié à la performance énergétique ?

Par ailleurs :

« Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments et des annexes de toute nature hors parkings enterrés ne doit pas dépasser 85 %.

Dans le cas de parking enterrés occupant une partie ou la totalité de la parcelle, une dalle jardin d'une profondeur de terre minimale de 50 cm devra être prévue de façon à respecter **les 15 % minimum de la surface d'assiette** »

À quoi fait référence « les 15 % minimum de la surface d'assiette » ? Vraisemblablement il manque une partie de texte entre les deux paragraphes (partie de texte présente dans le PLU existant) pour lire :

« Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments et des annexes de toute nature hors parkings enterrés ne doit pas dépasser 85 %.

Les 15% minimum restant de la surface du terrain d'assiette de la construction doivent être aménagés exclusivement en espaces libres ou en bassins de rétention, tels que définis à l'article III UB 13.

Dans le cas de parking enterrés occupant une partie ou la totalité de la parcelle, une dalle jardin d'une profondeur de terre minimale de 50 cm devra être prévue de façon à respecter les 15 % minimum de la surface d'assiette »

Article III UB 10 – Hauteur des constructions – p. 59

Comme pour l'article III UB9, pourquoi cette zone ne bénéficie-t-elle pas du bonus de constructibilité lié à la performance énergétique ?

Surtout que la capacité de construction en R+5 a été considérablement réduite avec la suppression de toutes les dérogations existantes (Avenue Georges Pompidou, Rue de Verdun, Square de la couronne) alors qu'apparait une toute petite rue, presque inconnue, la rue du Petit Louvre.

Il en est de même pour la capacité de construction en R+4 avec la suppression du boulevard Alphonse Daudet, le square Antonin, le square de la Bouquerie, et la place Questel.

Qu'elles sont les justifications pour ces limitations ?

Article III UB 11 – Aspect extérieur – p. 61

Pour la zone III UB et le secteur III UBa il manque la même phrase que pour le secteur III UBb à savoir : « Les prescriptions suivantes ont pour but de définir les règles architecturales se rapportant aux travaux, quelque en soit l'importance sur les immeubles et qui concerne uniquement les immeubles existants. »

A défaut la lecture du texte semble s'appliquer tant aux constructions existantes qu'aux constructions neuves, ce qui rendrait tout projet neuf quasi impossible à réaliser.

D'autant que le seul paragraphe traitant spécifiquement des constructions neuves (page 66) est peu encourageant : « Pour l'ensemble de la zone les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les règles relatives aux immeubles existants peuvent servir de principe pour l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Toutefois, le cas échéant, elles ne sauraient faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité. »

En effet un projet contemporain sur la base des règles relatives aux immeubles existants serait très difficile à mettre en œuvre :

- Pas de toitures plates : pente entre 25 et 33 % ou sur uniquement 10 % de la surface une toiture terrasse végétalisée
- Fenêtres plus hautes que larges
- Pas de volets roulants en façade sur rue etc.

Sur cette base, aucune des constructions récentes réalisées dans le secteur n'auraient été autorisées.

Article III UB 12 – Stationnement – I - Stationnement de véhicules p. 68

Pourquoi cette zone, pourtant la plus proche du centre et des transports en communs, ne bénéficie-t-elle pas de la dérogation sur le nombre de stationnement comme pour les autres zones ? Seuls les projets de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État bénéficient de la dérogation, cela est discriminant pour les autres projets en habitat collectif.

Afin de favoriser la mixité des transports et basculer vers des modes de transports doux, il pourrait être envisagé de ne prévoir que 0,5 place par logement, ou même 0,75, pour tout projet situé à moins de 500 mètres d'une gare ou station de TCSP.

Article III UB 12 – Stationnement – I - Stationnement des vélos p. 69

Mêmes remarques que pour la zone UD :

« …un local vélo sera prévu. Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement. » - Très difficile à mettre en œuvre, or au quotidien un accès à vélo à un stationnement dédié en sous-sol n'est pas contraignant.

« local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositifs type arceaux scellés au sol) » - également contraignant, pourquoi ne pas trouver un compromis : clos mais sans arceaux ou en extérieur couvert avec les arceaux ?

Article III UB 13 – Espaces libres et plantations – p. 70

Même commentaire que pour la zone UD concernant les aires de stationnement et la prescription d'arbres avec de fortes capacités de captation des polluants ainsi que leur regroupement.

Zone V UB

Article V UB 4 – desserte par les réseaux – p. 89

Même commentaire que pour la zone III UB, le texte évoque l'assainissement individuel alors que ce n'est pas autorisé.

Même remarque que pour les zones UD et III UB pour le compostage collectif.

Article V UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – p. 91

Il n'y a pas de règle pour les voies supérieures à 8 mètres ?

Il y a une erreur entre le visuel du pan coupé (3 mètres) et le texte (4 mètres).

Article V UB 9 – Emprise au sol – p. 93

Pourquoi cette zone ne bénéficie-t-elle pas du bonus de constructibilité lié à la performance énergétique ?

Article V UB 10 – Hauteur des constructions – p. 94

Comme pour l'article V UB9, pourquoi cette zone ne bénéficie-t-elle pas du bonus de constructibilité lié à la performance énergétique ?

Surtout que la capacité de construction en R+5 a été considérablement réduite avec la suppression de la dérogation pour l'avenue de la Liberté et sa contre-allée ainsi que le boulevard Jean-Jaurès, la route de Beaucaire et la rue de Verdun. Et le R+4 a été supprimé sur la rue Duhoda.

Qu'elles sont les justifications pour ces limitations ?

Article V UB 11 – Aspect extérieur – p. 95

Texte plus contraignant qu'actuellement… et sujet à interprétation notamment sur la phrase : « Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. » - Quels sont les critères ?

« Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture » - pourquoi ajouter cette contrainte ?

Article V UB 12 – Stationnement de véhicules – p. 97

« Le nombre de places de stationnement à prévoir est défini sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement y compris les accès et aires de manœuvre. » - pourquoi intégrer cette spécification, absente dans les autres zones ?

Mêmes commentaires que pour la zone UD et III UB concernant les vélos.

Article V UB 13 – Espaces libres et plantations – p. 99

Même commentaire que pour les zones UD et III UB concernant les aires de stationnement et la prescription d'arbres avec de fortes capacités de captation des polluants ainsi que leur regroupement.

Zone UC

Article UC 4 – Desserte par les réseaux – p. 116

« Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou **venait à desservir** un local ou une installation » - comme pour la zone UD, la notion de « venait à desservir » n'est pas claire, dans quel délai ?

Même remarque que pour la zone III UB pour le compostage collectif.

Article UC 11 – Aspect extérieur – p. 120

Texte plus contraignant… et sujet à interprétation notamment sur la phrase suivante : « Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. » Quels sont les critères ?

« Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture » - pourquoi ajouter cette contrainte ?

Article UC 12 – Stationnement de véhicules – p. 121

Mêmes commentaires que pour les zones UD, III UB et V UB concernant les vélos.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations – p. 122

Même remarque sur les arbres de haute tige remplacés par des arbres de d'essence et de **force équivalente.**

Même commentaire que pour les zones UD, III UB et V UB concernant les aires de stationnement et la prescription d'arbres avec de fortes capacités de captation des polluants ainsi que leur regroupement.

Point spécifique sur les hauteurs des constructions

Dans l'ensemble du PLU la définition de la hauteur des constructions mériterait d'être généralisée et précisée. En effet les éléments à prendre en compte pour définir la hauteur d'un bâtiment varient d'un article à l'autre et pourraient faire l'objet d'une simplification.

Exemples des différentes terminologies employées :

ARTICLE II UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : à l'égout des couvertures

ARTICLE IV UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : à l'égout des couvertures ou à la base de l'acrotère

ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : à l'égout de la toiture ou le bas de l'acrotère

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :
La hauteur maximale d'une construction (…) **à l'égout de couverture**

Dans le secteur UDa :
La hauteur maximale ne pourra excéder (…) **sous corniche**

Exception applicable sur l'ensemble de la zone en ce qui concerne les sites d'anciennes carrières :
La hauteur maximale des constructions (…) **l'égout des couvertures (R + 2) ou au bas de l'acrotère**

ARTICLE V AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : à l'égout du toit ou à l'acrotère en tout point du bâtiment

ARTICLE VII AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : à l'égout du toit ou sur le dessus de l'acrotère

ARTICLE Nh10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère

D'autre part quand le PLU se réfère au bas de l'acrotère il serait souhaitable d'en préciser la définition : est-ce à la rencontre de la maçonnerie (dalle-mur) ? Est-ce au-dessus du complexe d'étanchéité ? Ou est-ce en haut du relevé d'étanchéité ?

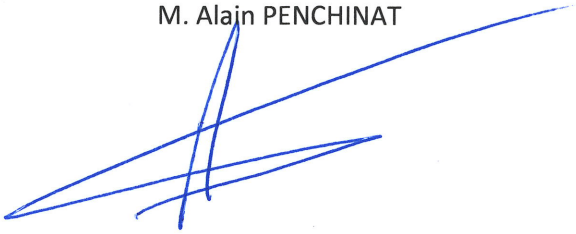
Il serait donc souhaitable d'avoir une formulation UNIQUE et PRÉCISE afin de définir les éléments à prendre en compte dans la définition de la hauteur des constructions. Ces imprécisions sont sujettes à interprétation, et donc risque de recours contentieux.

Enfin, il nous semble indispensable et nécessaire de revoir les hauteurs maximales autorisées afin de les augmenter légèrement. En effet les contraintes techniques actuelles, liées notamment à la règlementation thermique, imposent l'utilisation de matériaux de haute performance de plus en plus épais. Les hauteurs actuelles deviennent très difficiles à respecter sur la base de la RT2012 et encore plus si nous souhaitons proposer des logements allant au-delà de cette norme. Pour nous permettre de proposer des logements les plus performants il est donc indispensable d'augmenter de 50 centimètres à 1 mètre la hauteur à l'égout des bâtiments, toutes zones confondues. Et au-delà de l'aspect de performance des bâtiments, cela pourrait nous permettre d'augmenter légèrement la hauteur sous plafond des logements, ce qui est très demandé des acquéreurs. D'autant que Nîmes étant soumis à un PPRI nous sommes souvent obligés de rehausser les bâtiments…

Nous vous remercions chaleureusement pour votre lecture attentive.

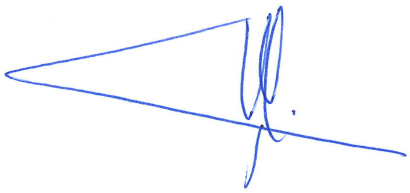
Signataires promoteurs et architectes

M. Alain PENCHINAT



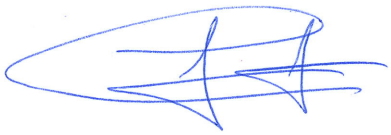
Mme Stéphanie SAGNARD

M. Frédéric Sigal



M. Etienne Robelin

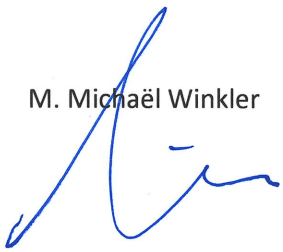
M. Adrien Combes



M. Jean-François Combes

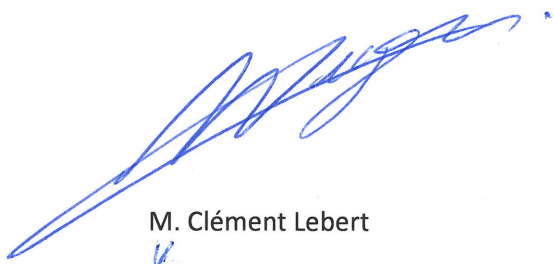
M. Pierre Tissot

M. Michaël Winkler



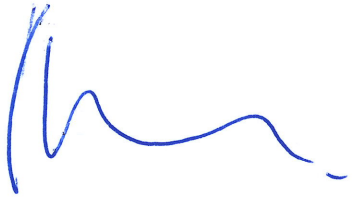
Mme Karen Winkler

M. Arnaud Negre

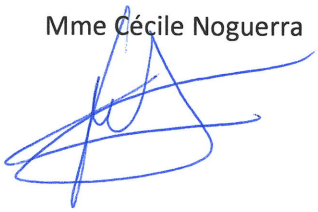


M. Frédéric Chambon

M. Clément Lebert



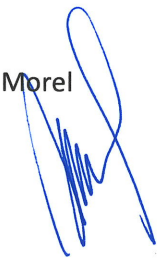
Mme Cécile Noguerra



M. Nicolas Crégut

M. Le Stum

M. Morel



De: Mme R. PICHON
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 16:56
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: enquête publique
Pièces jointes: 1courrier enquête publique.pdf

à l'attention de Me Jeanine RIOU - Présidente de la Commission d'enquête

Bonjour,
veuillez trouver en PJ lettre concernant l'enquête publique révision du plan local d'urbanisme
Indivision M. PICHON
Cordialement

Mme PICHON R.
30900 - NIMES

INDIVISION ROBERT PICHON
2550, chemin Dezagua
30900 – NIMES
Co-héritiers pour partie de l'indivision
Maurice PICHON

NIMES le 12 Avril 2018

Mme Jeanine RIOU
Présidente de la Commission d'enquête

Enquête Publique révision du plan local d'urbanisme
Objet : demande de changement de zone concernant pour partie les parcelles HE609-HE683-HK121/123 et LO 196
Révision du PPRI le long de la rue des Quatrefages (HE609/683)

Madame la Présidente,

Nous souhaitons que les parties identifiées ci-dessous passent constructibles :

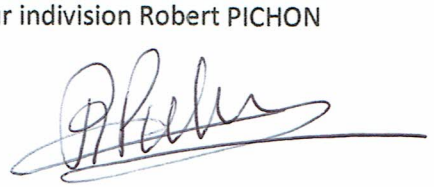
Côté Nord :
Les parcelles HE609, HK683 et HK 121 se trouvant en zone M-NU et F-NU du PPRI et en zone A du PLU puisse bénéficier de la zone M-UCU et F-UCU (voire M-UCU) du PPRI et VUB du PLU pour les raisons et motivations développées ci-après. Cet espace de trouve au sein des zones VIUB et VUB. Leur situation géographique et leur enclave dans la zone urbanisée permettent d'affirmer qu'ils ne rentrent pas dans la définition de la zone A, les déclarations de Mr Le Maire le prouvent, dans son projet prévoyant un ensemble immobilier de deux collectifs R+2 rue Quatrefages.

En ce qui concerne la parcelle HK123 hors réserve foncière de 2900 m², nous demandons également que celle-ci bénéficie de la zone F-UCU du PPRI et de la zone VUB du PLU. Celle-ci jouxte la zone VUB, elle se trouve également à proximité de toutes les commodités et réseaux.

Côté Sud :
Nous souhaitons que la parcelle LO196 (entrée au n°215 du chemin Tour de l'Evêque) passe constructible, également conserver l'habitation et la bande de terre le long du chemin Tour de l'Evêque. La propriété prend naissance au boulevard Salvadore Allende, de part et d'autre elle jouxte le parc Georges Besse II tout au long du chemin de la Tour de l'Evêque et les zones VIIIAU et VUB. Cette partie pourrait également bénéficier de la zone Constructible VUB.

Nous vous prions d'agréer, Madame La Présidente, nos salutations distinguées.

Pour indivision Robert PICHON



De: M. G. Tonin
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 17:02
À: Enquete Publique Plu Assainissement
Objet: " revision PLU

bonjour, je souhaite que mes parcelles AM 227, 46, 197, 193, 194, passent constructibles
G. Tonin
30000 Nimes

De: audouin.avocats@orange.fr
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 17:09
À: Enquete Publique Plu Assainissement; Cabinet Montpellier
Objet: Observation à la commission d'enquête à annexer au rapport.

À l'attention de la commission d'enquête, J'interviens en qualité de conseils de la SCI Saint Éloi prise en la personne de son représentant légal domicilié 15 rue de la maison carrée à Nîmes. Elle est propriétaire d'une parcelle cadastrée CX numéro 217 d'une superficie de 1020 m² Sis 348 chemin des Aphyllantines à Nîmes. Actuellement un litige est en cours motif pris d'un refus de permis de construire de la commune de Nim sous le numéro instance numéro 17 02810 devant le tribunal administratif de Nîmes. Cette parcelle est entourée de maison d'habitation dans une zone déjà urbanisé, desservie par tous les réseaux. La parcelle est une dent creuse qu'il convient d'urbaniser et qui a vocation à accueillir une maison d'habitation. L'objet de la présente est que la commission d'enquête publique éclaire la ville de Nîmes sur la nécessité de combler cette dent creuse et permettre la réalisation d'une construction.

Phᵩ Audouin Avocat

De: Ph. AUDOUIN
Envoyé: vendredi 13 avril 2018 17:30
À: Enquete Publique Plu Assainissement; Cabinet Montpellier
Objet: Observation à la commission d'enquête à annexer au rapport.
Pièces jointes: LETTRE COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE.pdf

À l'attention de la commission d'enquête, je vous prie de trouver ci-joint
un courrier que le cabinet Ph. AUDOUIN et la SCP CHABANNES SENMARTIN ASSOCIAES vous adressent
dans les intérêts de:

- Monsieur Y. BARCHARZYNA, né le 29 octobre 1948 à Valenciennes
- Monsieur A. P. GUEDJ, né le 20/08/1932 à Alger-ex Algérie
- Monsieur J. COHEN, né le 09/06/1978 à Paris
- Mme J. ZENATTI, née le 20 octobre 1924 à Alger.

au sujet de la constructibilité de leurs parcelles cadastrées section BT numéro 57, 66, 381, 382 d'une contenance de 21 ha 802a 30ca,
quartier Villeverte base de Ponge sur le territoire de la commune de Nîmes.

Je vous en souhaite bonne réception.

Cordialement

Cabinet Ph. Audouin Avocat
et Chabannes-Senmartin Associés