

CONTROVERSE(S)

La lettre nîmoise du débat citoyen

N° 26

MAI 2023

L'EDITO

Dans ce numéro nous vous proposons de réfléchir à la ville de demain qui se dessine sous nos yeux. Nous avons convié deux citoyens à débattre de la politique d'urbanisme mise en œuvre par nos élus.

Bonne lecture.

Ont contribué à ce numéro : Catherine BERNIE-BOISSARD,
Françoise OHEIX et Claude ALLET

Quel avenir nous prépare la politique d'urbanisme de Nîmes ?

L'urbanisme en ville est un sujet controversé : pour les uns, la ville s'est étendue en périphérie tout en préservant son cœur historique. Elle s'est également embellie.

Pour d'autres elle est sous la coupe de promoteurs soucieux de rentabiliser les espaces vides, sans régulation ni vision d'ensemble.

Deux de nos concitoyens, Mme Bonneville et M. Attracticity en discutent et exposent leurs arguments.

Mme Bonneville

Aujourd'hui, nous disposons de tous les diagnostics pour faire une ville mieux adaptée aux changements climatiques et à leurs effets : chaleur, sécheresses et inondations plus fréquentes ... Cependant les documents d'urbanisme sont sous-utilisés. C'est le cas du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), qui prévoit depuis des années un beau projet d'urbanisme équilibré, d'habitat diversifié, d'environnement protégé.

Mais il y a loin de la coupe aux lèvres ! Les préconisations du PADD ne sont pas respectées dans bien des domaines : transports, accessibilité, services, respect de la végétalisation !

Peut-on parler de préservation de l'environnement avec le bétonnage des quartiers résidentiels de Puech du Teil ou de la garrigue ? Où en est la diversification de l'habitat ?

Et la réponse aux 10 000 demandes de logements sociaux



sur l'ensemble des communes du SCOT Sud Gard (près de 400 000 habitants) ?

M. Attracticity

Vous venez de le dire : nous disposons de tous les outils pour bâtir une politique cohérente. **Notre Plan local d'urbanisme (PLU)** est conforme à la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Renouvelé), et **anticipe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette** qui nous demande de réduire de 50 % notre consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la décennie précédente.

Une partie des zones d'urbanisation future du PLU de 2004 a été reclassée en zone naturelle et agricole dans le PLU de 2018. **Un bon PADD, un bon PLU, des projets de poumons verts comme le parc Chirac et celui des Terres de Rouvière, un vrai Palais des congrès**, voilà la recette pour une ville attractive et dynamique.

PADD de Nîmes : https://www.nimes.fr/fileadmin/directions/urbanisme/PLU/PADD_v23v2.pdf#klegger110.pdf

Mme Bonneville

Vous dites cohérence ? Mais **la construction d'immeubles pour l'habitat ou les services se fait ici au coup par coup**. Elle est **pilotée par les opportunités et les appétits des promoteurs immobiliers**. La preuve, si vous tapez « Politique urbaine Nîmes » sur Google, vous tombez exclusivement sur la rénovation des quartiers prioritaires (NPRU). Il n'y a pas de vision d'ensemble pour l'urbanisme.

Aujourd'hui **il n'existe aucun dispositif de contrôle et d'évaluation de la mise en œuvre des outils et objectifs** dont vous parlez.

Quel contraste avec notre voisine Montpellier, où l'instruction des permis de construire est conditionnée par le strict respect d'un outil défini en commun par les services municipaux et les praticiens de l'urbanisme, dénommé AURA, Améliorer l'Urbanisme par un Référentiel d'Aménagement : <https://www.montpellier.fr/4034-grille-aura.htm>

Contraste également avec la Charte du Bien construire d'Aix

-en-Provence :

<https://www.aixenprovence.fr/Charte-du-bien-construire-a-Aix-en-Provence#docs>

De droite ou de gauche, la plupart des villes rendent public leur projet urbain global.

M. Attracticity

N'allez pas chercher au-delà du Rhône ou du Vidourle. **Le maire de Nîmes a préparé une charte des constructeurs, en concertation avec les promoteurs, afin de généraliser les bonnes pratiques** et corriger certains dysfonctionnements constatés : « *Avant d'accorder un permis, dit-il, nous regarderons déjà s'il y a lieu de sauvegarder des arbres. Mais on en refuse déjà pour cette raison* » (La Gazette de Nîmes, 1247, 27 avril 2023).

Pour réussir la ville de demain, nous avons besoin de mobiliser les idées et les compétences de ceux qui vont conduire la rénovation des quartiers. **Arrêter de consommer des terres agricoles et naturelles, implique qu'il faut densifier les quartiers existants.** Oui, cela veut dire que des immeubles de plusieurs niveaux vont progressivement remplacer des villas individuelles.



Mme Bonneville

Les habitants du Puech du Teil seront ravis d'apprendre ces bonnes intentions, une fois leur patrimoine arboré disparu.

Trois pages plus loin, dans la même Gazette, le président du Comité de quartier de la Placette indique que 23 comités veulent être associés à l'élaboration de cette charte. Car pour l'heure, ils découvrent **la densification des quartiers pavillonnaires, réalisée sans concertation.** Une densification quelque peu anarchique, qui n'a pas anticipé les problèmes de circulation induits.

Une charte de bonnes intentions ne suffira pas, car celles-ci risquent de ne pas faire le poids face aux intérêts des promoteurs. L'existence de la Charte de la garrigue n'a pas empêché le mitage par des lotissements, à Védelin par exemple.

M. Attracticity

Ne me dites pas que les Nîmois découvrent aujourd'hui les modifications du PLU, dont ils ont été largement informés lors de l'enquête publique de sa révision.

Personne n'a été pris par surprise et **toutes les nouvelles constructions sont conformes à la réglementation en**

vigueur.

Par ailleurs, le choix de passer en zone 30 les quartiers centraux vise à favoriser les modes de déplacements doux dans les quartiers qui se densifient. **La place des voitures sera nécessairement plus limitée dans la ville de demain.**

Mme Bonneville

Tout le monde est d'accord pour densifier plutôt que d'étalement la ville. Mais il faut construire pour répondre aux besoins existants et pas aux appétits des promoteurs !

Faut-il mettre des immeubles partout ? Ou bien préserver des lieux de rencontre, des espaces publics végétalisés, dans tous les quartiers ? L'urbanisme nîmois fabrique une ville dense, mais pas désirable.

Une ville désirable doit s'adapter aux pics de chaleur, aux fortes pluies, qui nécessitent de désimperméabiliser les sols et d'y planter des arbres en grand nombre. Densifier, oui, mais en libérant de l'espace dévolu à la voiture pour respirer, afin de faire une ville « à taille humaine » qui donne envie d'être vécue.



Sans conclure :

Nos concitoyens Bonneville et Attracticity s'accordent sur certains objectifs, mais n'ont pas la même vision de la manière dont une ville doit conduire une politique d'urbanisme.

Mais la question reste de savoir si les conditions sont réunies pour que Nîmes soit une ville désirable pour ses habitants comme pour ses visiteurs ?

Si le règlement a aujourd'hui pris le pas sur le dessin de la ville, on peut se demander s'il suffit à projeter un futur désirable ? Le moyen de les accorder ne serait-il pas d'impulser une concertation permanente entre toutes les parties prenantes de la cité ?

Et vous, qu'en pensez-vous ?



Vous souhaitez réagir ou partager une réflexion ? Nous avons besoin de vos idées pour faire vivre cette lettre.

Ecrivez-nous à : contact@controverses30.fr

Retrouvez-nous sur notre site : <http://www.controverses30.fr/>

Et sur notre page <https://www.facebook.com/controverses30>