

DE LA PLATE-FORME A LA GROTTE DES FEES

Le Journal de Comité de Quartier de Camplanier

N° 45 – Spécial PLU – Loi ALUR

(Directeur de publication : Claude JOURNEE 45, impasse des deux colonnes 30000 Nîmes)

Dossier spécial " des garrigues habitées "

L'objet de ce dossier spécial est de vous tenir informés de l'avancement du futur PLU de Nîmes pour ce qui concerne le quartier de Camplanier, et des conséquences importantes qui en résulteront sur la constructibilité de nombreuses parcelles, dès l'année 2017.

Le PLU actuel est en révision. Il classe la majeure partie de notre quartier en zones N1 et N2 (voir plan au verso), zones naturelles où des surfaces minimales de 1000 et 2000 m² sont nécessaires pour construire. La Loi dite ALUR intervenue en mars 2014 a 2 impacts importants : les dispositions contenues dans les PLU relatives aux minimums de surface pour pouvoir construire ne sont plus opposables et celles relatives aux coefficients d'occupation des sols sont supprimées.

Dès la parution de cette loi, la ville de Nîmes avait engagé une réflexion sur le devenir de ces quartiers de " Garrigues habitées ", soit plusieurs centaines d'hectares ! qui pourraient subir une densification importante, alors que les réseaux ne le permettent pas forcément. Et depuis cette époque, le maire prononce des " sursis à statuer " sur certains dossiers de demandes de permis de construire, lorsque la surface minimale anciennement requise n'est pas respectée par le projet présenté. A noter toutefois que concernant spécifiquement les zones non équipées du tout à l'égoût, les demandes de permis de construire doivent présenter l'installation d'assainissement individuel prévue, validée par le SPANC (Nîmes Métropole), ce qui implique de toute façon le respect d'une surface minimale pour assurer l'épandage.

Le futur PLU devrait aboutir début 2017, après l'organisation d'une enquête publique. Pour l'instant, des réunions publiques ont été organisées par la ville dans le courant du mois de mai 2016 *, dans le cadre de la concertation publique obligatoire. Elles ont notamment été l'occasion pour la mairie de présenter les résultats de deux études réalisées, l'une sur le thème de la biodiversité et des paysages, l'autre sur le thème des réseaux et de leur capacité à absorber une densification plus importante.

Devant cette problématique spécifique des garrigues habitées, les résultats de ces études conduisent le maire à privilégier un classement en N, zone naturelle inconstructible, qui serait de nature à préserver un cadre de vie, plutôt qu'un classement en U qui impliquerait un renforcement des réseaux.

Chaque secteur de notre quartier, suivant son niveau d'équipement par les réseaux publics, serait donc reclassé en U pour une toute petite part, ou en N inconstructible pour sa majeure partie, avec probablement une délimitation entre les secteurs à retravailler à la marge par rapport à la délimitation actuelle entre les zones II Ub, N1 et N2.

Ainsi, un classement en N semble être l'option retenue pour la majeure partie des garrigues habitées. Un tel classement ne permettra plus d'implanter de nouvelles constructions ; seules des extensions ou des agrandissements des constructions déjà existantes seraient admis, mais les terrains non construits aujourd'hui le resteraient, quelque soit leur surface.

Il en résulte que de nombreux propriétaires dans notre quartier vont voir leur patrimoine réduit à peu de chagrin et le comité de quartier se doit de les en informer.

A titre d'exemples, si vous êtes propriétaire d'un terrain non bâti de plus de 2000 m² en zone N2 du PLU actuel, vous pourriez aujourd'hui obtenir un permis de construire pour une maison. Mais dès 2017, ce terrain deviendra inconstructible !

Autre exemple, si votre maison est bâtie sur un grand terrain d'au moins 4000 m², en zone N2 du PLU actuel, vous pourriez diviser aujourd'hui votre terrain en deux, pour permettre pourquoi pas à vos enfants de construire également leur logement. Demain ce ne sera plus possible.

Enfin, si vous êtes propriétaires d'un terrain en zone N1 du PLU actuel, soit il sera reclassé en zone U du futur PLU et vos droits à construire seront préservés, soit il sera reclassé en zone N et vous rencontrerez les difficultés évoquées ci-dessus.

Conscient des enjeux importants, le comité de quartier se tient informé régulièrement de l'avancement de ce futur PLU et il est à votre disposition pour toute précision, y compris pour vous aider à concrétiser un projet, peut être possible aujourd'hui et qui ne le serait plus demain.

En effet, obtenir aujourd'hui un permis de construire, ou même déposer une demande de certificat d'urbanisme, peut permettre de préserver vos droits quelques mois ou années supplémentaires. Encore faut-il que les démarches d'urbanisme aient été menées en temps utile.

(* Réunions : centre Pierre Gamel, 25 mai salle Gouvernet, 26 mai salle de l'eau bouillie à 18 heures

La répartition des zones N1 et N2 dans notre quartier

