DIMANCHE 12 MARS 2023 - midilibre.fr N°28234

Midi Libre
Nîmes

URBANISATION COMMENT LA MAÎTRISER ?

Nîmes

Les habitants s'inquiètent de la pression des promoteurs et des immeubles qui fleurissent dans les quartiers.

Pages 2 et 3

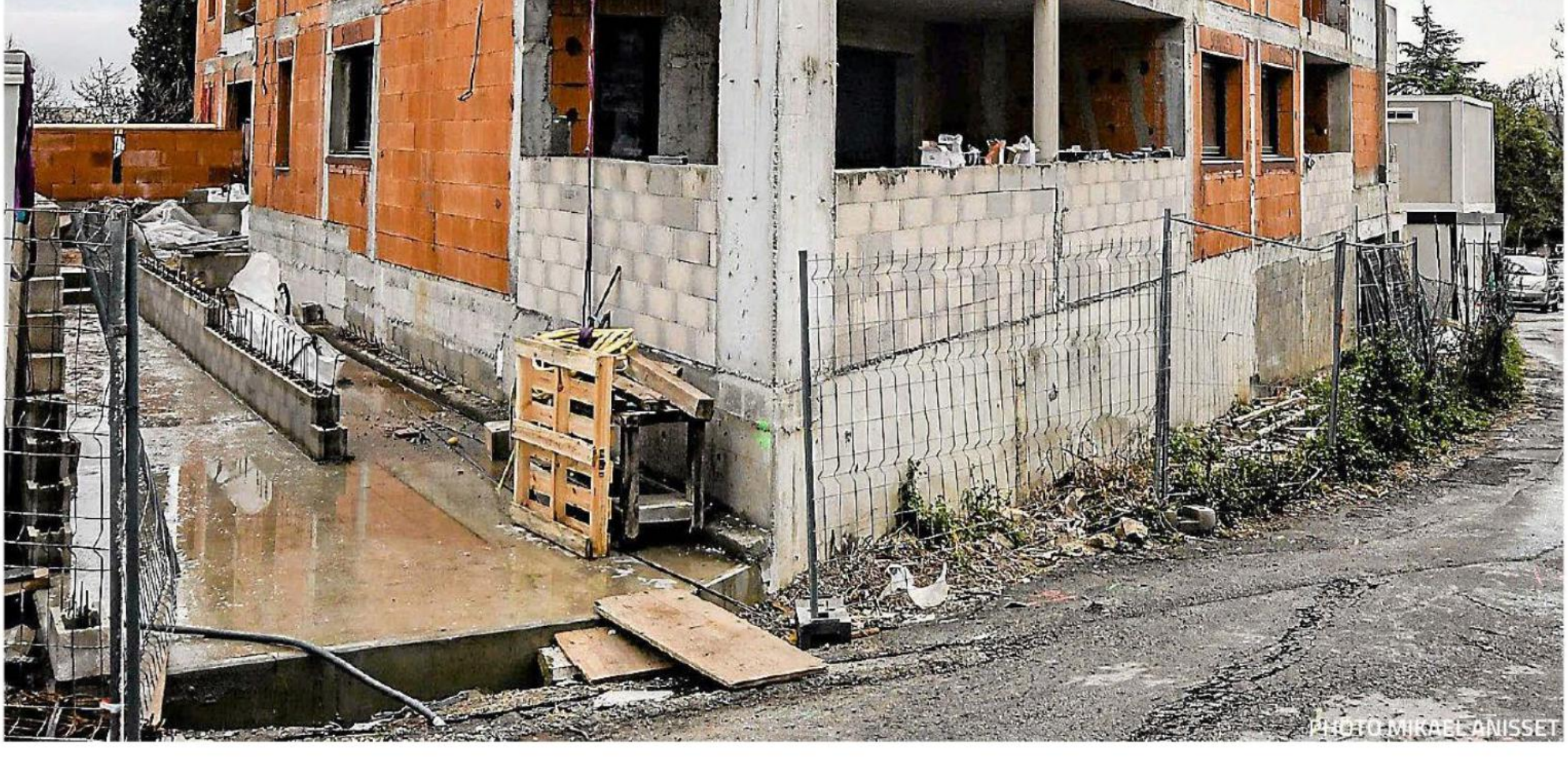
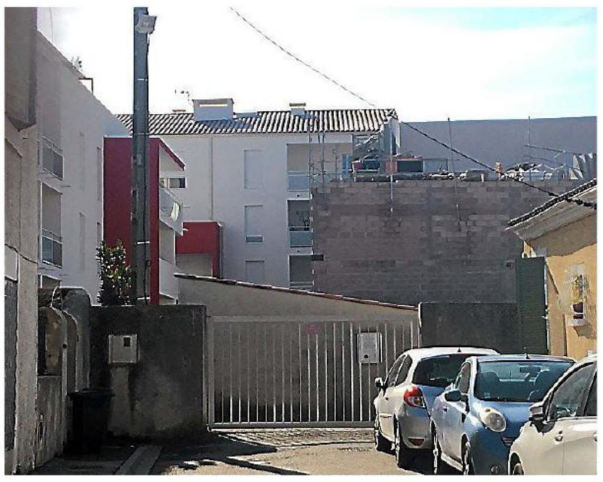


PHOTO MIKAEL ANISSET

Urbanisation des quartiers : l'inquiétude des Nîmois

D'assemblées générales de comités de quartiers en discussions de comptoirs, il ne se passe probablement pas un jour sans que les Nîmois n'évoquent cette urbanisation frénétique qui frappe désormais des secteurs résidentiels. 218 logements bâtis aux Marronniers depuis 2016, 746 appartements supplémentaires en deux petites années à Puech-du-Teil : les chiffres se passent de commentaire… Et ne parlons pas de la disparition d'hectares d'espaces verts, remplacés par du béton. La solution pour mieux réguler ? Probablement une révision du Plu (Plan Local d'Urbanisme).



Une charte qualité d'ici cet été pour tout nouveau projet immobilier

URBANISME

Julien Plantier, premier adjoint au maire délégué à l'urbanisme, impose des critères.

Yan Barry
ybarry@midilibre.com

La multiplication des projets immobiliers dans certains quartiers de Nîmes, ce grignotage de promoteurs et les relances qui irritent des propriétaires, n'ont pas échappé au premier adjoint au maire délégué à l'urbanisme de Nîmes. Julien Plantier annonce même qu'il veut imposer davantage de critères aux futurs projets immobiliers.

L'élu nîmois parle d'une charte qualité qu'il compte présenter aux comités de quartiers et faire adopter en conseil municipal à l'été 2023 : *« Il y a un vrai attrait des opérateurs locaux et régionaux pour Nîmes, c'est pour ça que la Ville veut mettre un cadre pour un développement urbanistique raisonné. »*

Julien Plantier indique qu'il y a déjà des critères, cette exigence pour tout nouveau projet de proposer des programmes de qualité, des appartements biorientés, traversants, d'avoir deux places de stationnement pour chaque logement. *« Il y a une dizaine d'années, on était beaucoup moins exigeant. Mais face à tellement de demandes, il a fallu l'être. C'est pour cela qu'un architecte conseil accompagne les projets pour livrer à la mairie un regard technique d'expert. »*

L'élu nîmois a bien conscience de l'envolée du nombre de ventes de biens immobiliers et des projets qui suivent dans certains quartiers, quitte à exaspérer des riverains.

« Le Plu est extrêmement restrictif depuis 2018 »

Le premier adjoint au maire a bien sûr entendu les remarques venues des quartiers et prend des exemples : *« Certains promoteurs n'hésitent pas à proposer deux à trois fois le prix de départ pour que l'opération soit possible. »* Malgré cette pression exercée, il ne compte pas réviser le Plu (Plan local d'urbanisme).

Il s'en explique : *« Depuis 2018, le Plu est extrêmement restrictif au niveau de la constructibilité avec la loi Alur, les zones de garrigues classées en NH, zones non constructibles. Avec la charte qualité, on ira plus loin sur les critères. »*

Le premier adjoint au maire confie que *« pour Nîmes, le plus grand défi et l'enjeu de demain, c'est de savoir comment la ville peut se reconstruire sur elle-même, avoir en tête le problème d'artificialisation des sols. Comment une parcelle peut muter ? »*

L'élu nîmois ne cache pas qu'il lorgne les nouvelles zones à développer : le futur quartier du Marché Gare avec le projet de porte ouest au niveau de Saint-Césaire et la zone de Hoche 2 plus à l'est. La municipalité de Nîmes pourra ainsi y appliquer ses nouveaux critères de qualité.

L'élu Julien Plantier évoque une charte de qualité d'ici cet été. M.A.

En chantier de Vedelin au futur Mas des Lombard

PROGRAMMES Les projets immobiliers se sont multipliés ces derniers mois. On peut citer la Zac du Puits de Roulle qui se développe, le secteur du Carreau de Lanes, mais aussi à l'ouest Védelin. De nombreux projets sortent de terre en centre-ville, notamment dans le secteur de Jean-Jaurès, sur Puech-du-Teil, à Capouchiné, Kennedy… Il ne faut pas oublier également le projet de Zac du Mas Lombard qui suit son cours et se fera selon le premier adjoint à l'urbanisme. Pour limiter l'impact de l'urbanisation, la Ville a pris aussi des dispositions dès le milieu des années 1980 comme la charte de la garrigue avec une réglementation stricte. D'autres contraintes sont imposées dans l'hyper centre avec le secteur sauvegardé.

A SAVOIR

● UNE VILLE PRISÉE DES PROMOTEURS

De l'aveu des élus nîmois, cette déferlante de projets immobiliers est devenue aiguë à partir de 2020, date de changements d'équipes municipales dans les villes voisines de Marseille et Montpellier. Qui ont modifié les règles en matière d'urbanisme. Dans la cité phocéenne, selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Provence, le taux de refus de permis de construire, qui s'élevait à un chiffre compris entre 15 et 20 % en 2019, est passé en 2021 à 60 %. En outre, a été adoptée, cette même année, une Charte de la construction durable *« visant au développement harmonieux de la ville »*. Côté montpelliérain, le maire Michaël Delafosse a choisi de maintenir la construction de nouveaux logements (8 000 prévus entre 2022 et 2023), mais en dictant de nouvelles règles, touchant notamment les biens destinés aux investisseurs via les lois Duflot et Pinel.

● EXCEPTIONS LE LONG DU TRAM

La ligne T1 du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) avait lancé le coût d'envoi de projets immobiliers dans le quartier du Capouchiné, les immeubles poussant le long du tracé sur l'avenue de la Liberté et les petites rues adjacentes, jusqu'alors occupées par des petites maisons avec jardin. Le même phénomène se constate aujourd'hui sur le tracé de la T2 du Mas de Mingue à l'avenue Kennedy, en passant par la route d'Avignon. La raison ? Des règles d'urbanisme moins contraignantes s'appliquent dans une bande de 300 mètres de large de part et d'autres des lignes : ce sont des zones d'exception par rapport au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) et au Plu : possibilité de densifier même si l'aléa inondation est fort, 1 place de parking par logement et 0,5 par logement social (contre 1,5 ailleurs)…

L'expert

Olivier Bonicel, promoteur immobilier

« Des propositions élevées dérèglent le marché »

Sur le marché de l'immobilier, Nîmes n'échappe pas aux contraintes liées à la législation. *« La loi Alur nous oblige, par exemple, à reconstruire la ville sur la ville »*, annonce le promoteur immobilier nîmois Olivier Bonicel.

Celui-ci précise que *« cela impose de la verticalité aux programmes immobiliers »*. Par ailleurs, la loi Zan (Zones d'artificialisation nette) rend, selon le promoteur, plus difficile la construction de lotissements dans le périurbain.

Enfin, les contraintes énergétiques de 2020 génèrent des surcoûts aux constructions (plus de 30 % sur un an), la hausse des taux d'intérêt qui bloque les accédants à la propriété n'arrange rien.

La valeur foncière à Nîmes a augmenté et les logements se vendent plus cher du fait de la politique d'amélioration urbanistique de la municipalité, l'attractivité plus importante de la ville. *« Le maire de Montpellier a aussi mis un frein aux permis de construire ce qui fait que ça se répercute sur Nîmes »*, indique Olivier Bonicel.

Il ne cache pas que *« l'augmentation du prix du foncier est due à l'arrivée des promoteurs montpelliérains. Ils proposent une contre-proposition agressive aux propriétaires. Moi, je préfère me coucher dans ces cas-là car ce qui est vendu au mètre carré, c'est surévalué, pas adapté au prix du marché nîmois. »*

Olivier Bonicel confie qu'on envoie bien souvent les propriétaires nîmois dans le mur, alléchés par un prix proposé deux à trois fois celui de la valeur de la maison : *« Ils misent plus sur le potentiel de construction. Ces propositions peuvent dérégler le marché nîmois, déboussoler beaucoup de propriétaires. »*

Ceux-là peuvent craquer un an après leur engagement quand il faut rediscuter le prix fixé, trop élevé, et le revoir à la baisse. *« Lassés, ils peuvent céder ou alors sortir du compromis »*, ajoute le promoteur d'OB Développement.

Ce dernier sait que les particuliers recherchent avant tout la proximité des services (écoles, transports, installations culturelles et sportives).

Il croit beaucoup à l'attractivité actuelle et future du centre-ville *« très prisé »*, au secteur du chemin du Carreau de Lanes, au Puits de Roulle où la Ville a développé une Zac, à l'avenue Kennedy également *« surtout avec la requalification d'autres quartiers voisins »*, évoquant ainsi la rénovation urbaine à Pissevin et Valdegour.

Le promoteur nîmois voit d'un bon œil les critères de qualité voulus par la municipalité : *« Il y a une politique sur l'urbanisme, ce qui n'était pas forcément le cas il y a quatre cinq ans. Il faut par exemple des programmes biorientés, ce qui peut compliquer la réflexion sur les projets. »* De plus, le PLH (Plan local de l'habitat) impose aussi une part plus importante d'appartements T3 ou T4.

Une qualité supérieure des programmes immobiliers, un coût plus important avec l'inflation actuelle et une valeur du foncier plus élevée sont bien sûr à prendre en compte par les opérateurs. Une tendance inflationniste que les promoteurs historiques souhaitent ne pas voir trop décoller.

Y. B.

« Notre maison allait se retrouver coincée entre trois immeubles »

TÉMOIGNAGES

La multiplication des projets immobiliers bouleverse la vie des habitants.

Marie-Laurence Gaillac
mlgaillac@midilibre.com

Rue du Docteur-Calmette, un quatrième projet immobilier prévoit 40 appartements. PHOTO M. ANISSET

Depuis des mois, ce couple de Puech-du-Teil résistait aux assauts des promoteurs immobiliers : inenvisageable de quitter la maison où ils résident depuis quatre décennies, son jardin arboré de 2 400 mètres carrés, ses pins majestueux, ses écureuils bondissants… Ces retraités auront tout tenté : créer un collectif, introduire un recours au tribunal administratif… En vain. Aujourd'hui, ils n'ont plus le choix : depuis 2021, les sept parcelles de la petite impasse Mireille, un bout de campagne à deux pas de l'avenue Kennedy, se sont vendues, les unes après les autres… sauf la leur. *« Nous allons être entourés d'immeubles de 3 étages à 360° : les permis de construire de ces 200 appartements sont en cours*, se désolent ces propriétaires de 74 et 77 ans, qui souhaitent rester anonymes. *Nous nous sommes défendus, mais c'est le pot de terre contre le pot de fer. Nous sommes contraints de partir : nous avons commencé à recevoir des promoteurs. Nous ne savons pas comment nous allons finir notre vie, c'est dramatique… Dans quel quartier devons-nous aller ? A notre âge, nous devrions nous rapprocher du centre-ville mais, financièrement parlant, pourrons-nous acheter ? »*

« Stop à la bétonnisation » : la résistance s'organise

Leur voisin, Sébastien, avec son épouse, ses enfants et sa maman, a dû s'installer, début décembre, à Milhaud : même si leur propriété fut vendue légèrement au-dessus du prix du marché, *« malgré un apport sympathique, impossible de rester sur Nîmes. Dans notre malheur, on s'en sort bien. Car, si nous étions restés, nous nous serions retrouvés coincés entre trois immeubles, avec un terrain invendable. »* Une première parcelle cédée à un promoteur, puis une seconde, une troisième… C'est l'effet domino qui a balayé l'impasse Mireille, dans la foulée d'une rue Paul-Nicolas, parallèle, déjà entièrement colonisée par des résidences.

Les riverains de Montaury s'organisent

Effarés par ces exemples à deux pas de leur colline, les riverains de Montaury s'organisent. Les vingt-cinq familles de l'impasse Viala, où se cultivent depuis toujours entraide et solidarité, se sont constituées en comité. Car trois parcelles, au cœur de ce petit lotissement des années 30 font l'objet d'un compromis de vente avec un professionnel montpelliérain. *« La possibilité d'ériger des immeubles menace notre cadre de vie*, confie leur porte-parole, Anne Mazurier. *Notre environnement verdoyant sera remplacé par un vis-à-vis de béton et un surplomb de plusieurs étages. Alors, nous luttons. »* Un avocat a été choisi, une pétition lancée : *« Nous ne voulons pas rencontrer les promoteurs, ils ne nous ont d'ailleurs pas sollicités. Nous attendons le dépôt du permis de construire. »*

Sur le même modèle, à l'autre bout de la ville, derrière les ponts, Muriel et Raynald Veyssière ont lancé une pétition au nom évocateur, *"Stop à la bétonnisation dans le quartier des Marronniers"*, qui a déjà recueilli une centaine signatures. Eux qui résident depuis 2000 rue du Docteur-Calmette se retrouvent aujourd'hui confrontés à un quatrième projet de 40 appartements, en lieu et place de trois maisons, récemment rénovées pour certaines, et démolies. Bien décidés à *« résister »*, même ils s'avouent un peu *« désespérés »* face à cette déferlante urbanistique.

Des pratiques proches du harcèlement

KENNEDY Méticuleusement, cette propriétaire d'une demeure proche de l'avenue Kennedy a constitué un dossier, listant les promoteurs immobiliers qui frappent à sa porte avec insistance : au total, entre avril 2019 et janvier 2023, 29 professionnels de Nîmes, Montpellier, Avignon ou Aix, l'ont contactée, à de nombreuses reprises pour certains, pour qu'elle vende sa maison. Ils ont même retrouvé les coordonnées de son fils, domicilié… aux Etats-Unis. Un comportement dénoncé en mairie, qui a adressé un courrier à la Chambre régionale des promoteurs.

L'éclairage

Marie Ozil, les Marronniers

«Pas une semaine sans des alertes de riverains»

S'il est un quartier, au même titre que Capouchiné, en proie à une urbanisation effrénée avec 218 logements construits depuis 2016, ce sont bien les Marronniers. Qui, depuis le début des années 2000 et la présidence d'Hervé Moula, lutte pour préserver les intérêts des habitants : ses successeurs, Jean-Marc Allongue, en 2010, et Marie Ozil (photo) en 2022, ont adopté une philosophie similaire vérifiant systématique la conformité des permis de construire, multipliant les demandes lors des révisions du PLU. Cependant, *« il ne se passe pas une semaine sans que des riverains nous alertent au sujet de l'urbanisation*, confie l'actuelle présidente, épaulée par Joël Gardes, le secrétaire du comité, très pointu sur ces questions. *Combien d'entre nous ont reçu, dans leur boîte aux lettres, une proposition de rachat de la part des promoteurs nîmois ou montpelliérains ? On voit régulièrement des agents immobiliers faisant le tour du quartier avec des propositions financières incitatives et très alléchantes ! Oui, la pression des promoteurs immobiliers est énorme ! »*

Et de détailler les conséquences de cette bétonnisation : *« Baisse du niveau de la nappe phréatique, aggravation des inondations, détérioration de l'environnement et des espaces verts déjà peu nombreux, circulation de plus en plus dense, stationnement qui devient quasiment impossible… »*

Alors que les projets sont toujours plus nombreux rue du Docteur-Calmette, rue de l'Ancien-Vélodrome, rue Tour-de-l'Evêque, le comité, qui s'est battu aux côtés des habitants avec succès pour la transformation des pépinières Pichon en parc urbain, estime, comme ses collègues de l'ouest nîmois qu'un *« PLU, ça se révise. Il faut absolument repenser le découpage du PLU sur notre secteur en passant en UC (hauteur de 9 mètres, étages R + 2, emprise au sol de 40 %, identique au secteur voisin de Beausoleil) : il en va de l'identité et de l'avenir de notre quartier. »*

Et de souligner que, bien évidemment, les Marronniers sont *« en mouvement, attractifs, et nous ne voulons pas préserver notre pré carré. Bienvenue aux nouveaux habitants ! La concertation doit être mise en place avec ces derniers et les décideurs. »*

M.-L.G.

Les comités veulent peser sur le Plu

RÉGLEMENTATION

Une révision est espérée prochainement.

Les présidents et membres : Myriam Ferrand, Jean-Daniel Depoudent, Madeleine Sallès, Mathieu Salin, Jean-Pierre Duval, Michel Aubert. M.-L.G.

Entre Puech-du-Teil où, *« en quelques mois, 5 hectares de verdure ont disparu au profit de 746 logements »* et la route d'Alès, impactée par peu de constructions, il existe un monde. Pourtant, ici et là, les alertes se multiplient : *« Les habitants nous font part de leur inquiétude grandissante face à l'assaut des promoteurs, qui construisent des immeubles dans des zones résidentielles et arborées »*, souligne Michel Aubert, président de Montaury, un comité de quartier qui s'est rapproché des équipes de la route d'Alès, Puech-du-Teil, Jean-Jaurès, Camplanier, Alouette, afin de peser dans le débat de cette urbanisation galopante. D'ores et déjà, tous misent sur *« l'anticipation :* ils souhaitent être associés aux réunions préparatoires à la prochaine révision du Plu (Plan local d'urbanisme).

La loi Alur, point de départ de ces bouleversements. Depuis 2014, et la promulgation de la loi Alur, la réglementation urbanistique a changé, l'objectif étant de densifier l'habitat. *« Désormais, on est en zone constructible ou en zone non constructible »*, simplifie Mathieu Salin (Camplanier). Disparues les anciennes règles qui privilégiaient un habitat de plus en plus diffus, de l'hypercentre vers les garrigues. Et les lignes de trambus ont accentué ce phénomène, ainsi que la restriction de permis de construire depuis 2020 à Montpellier et Marseille (lire ci-contre).

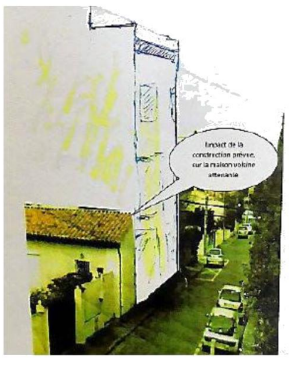
Des infrastructures sous-dimensionnées. *« Le nombre d'habitants de Puech-du-Teil est passé de 5 500 habitants à 7 000 et, demain, plus de 8 000, dans une ville qui a perdu 3 000 habitants en deux ans*, tempête le président Jean-Daniel Depoudent. *Où vont circuler, où vont stationner, les 1 500 à 2 000 véhicules supplémentaires ? »* Même interrogation du côté de la route de Sauve où les projets pullulent : *« Déjà qu'elle est embouteillée aux heures de pointe… Et Védelin se construit. »* Les comités de l'ouest nîmois pointent également *« l'absence de commerces, de crèches, de collèges… »* « *Le primaire Armand-Barbès perd une classe alors que 200 appartements vont bientôt être livrés »*, s'étonne Michel Aubert.

La disparition des espaces naturels. Conséquence évidente de l'urbanisation de ces zones résidentielles, traditionnellement composées de maisons individuelles et jardins, la disparition *« des arbres, de la flore, de la faune »*, souligne Madeleine Sallès (Alouette). Pour le président de Camplanier, « *il faut permette aux promoteurs de construire, mais en adéquation avec le quartier »*.

Des équipes vigilantes. La vigilance reste de mise pour les comités qui, systématiquement, dès le dépôt d'un permis de construire, vérifient sa conformité avec le PLU. Car, une fois celui-ci accordé, difficile de revenir en arrière…

M.-L.G.

MOBILISATION

● ROUTE D'ARLES : LE DROIT AU SOLEIL LUTTE CONTRE UN NOUVEAU PROJET

Depuis 2008, pour *« conserver le charme et l'identité »* de ce petit quartier bordé par les rues d'Arcole, Rivoli, Oran et l'avenue Pierre Mendès-France, l'association Le Droit au Soleil, un nom qui veut tout dire, scrute chaque projet immobilier. La voilà qui se mobilise une nouvelle fois. Car elle a eu la surprise de découvrir un permis de construire, délivré le 9 janvier 2023, au numéro 25 de la rue d'Arcole. Il prévoit la construction d'un immeuble collectif d'une surface de 348 m2 et d'une hauteur de 11,50 m (voir photo). Le Droit au soleil pointe *« la disproportion du futur bâtiment qui sera imbriqué entre deux villas de plain-pied et dans une zone pavillonnaire »*. Le président, Bernard Mullier alerte sur *« les nuisances visuelles qui affecteront la qualité de vie des habitants des deux villas attenantes, qui ne pourront plus profiter de leurs jardins ou piscine en toute intimité »*. Et de souligner le déséquilibre de l'harmonie des lieux, l'insécurité routière due à l'augmentation de la circulation, les problèmes de stationnement, la dépréciation des biens qui affecteront l'ensemble des résidents. L'association va donc engager un recours gracieux pour demander l'annulation du permis de construire. Simultanément, une pétition a été lancée auprès de l'ensemble des habitants du quartier.