

DATE DE :
PUBLICATION 8 OCT. 2025
ASSEMBLÉES
CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
030-213001894-20250927-2025-06-017-DE
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

UAU N° 2025 - 06 - 017

République Française



CONSEIL MUNICIPAL

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU 27/09/2025

L'an deux mille vingt-cinq le samedi vingt-sept septembre à huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Nîmes régulièrement convoqué le vendredi dix-neuf septembre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Jean-Paul FOURNIER, Maire.

OBJET DE LA DELIBERATION

Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Présents :

M. FOURNIER **Maire**;

M. PROUST, M. COURDIL, Mme LACAMBRA, Mme WOLBER, Mme GARDEUR BANCEL, M. VALADE, Mme BOURGADE, M. SCHIEVEN, Mme DE GIRARDI, M. TIBERINO, Mme MAY, Mme LEBLOND, M. PASTOR, M. PIO, M. CARRIERE, Mme MOUTON, M. BELHAJ, M. ESCOJIDO **Adjoints**;

Mme BOISSIERE, Mme JEHANNO, M. TAULELLE, M. GOURDEL, M. BONNÉ, Mme REY-DESCHAMPS, Mme THOMAS, Mme SOLANA, M. CAMPELLO, Mme JOUVE-SAMMUT, Mme ROULLE, Mme ORLAY-MOUREAU, M. DOUAIS, Mme GIBON, M. PLANTIER, Mme CHELVI-SENDIN, Mme FAYET, M. BASTID, Mme BERNEDE, Mme GIACOMETTI, M. FERRIER, M. BOUGET, M. LACHAUD, Mme GUERIN-GRAIL, Mme ROUVERAND, M. BERKANI, M. JACOB, Mme GARDET, M. DETREZ, M. RAINVILLE, Mme BRITO-DE-SOUSA **Conseillers Municipaux**;

Absents excusés :

Mme TOURNIER BARNIER (donne pouvoir à Mme GARDEUR BANCEL), Mme PONCE-CASANOVA (donne pouvoir à Mme DE GIRARDI), Mme BARBUSSE (donne pouvoir à Mme JEHANNO), M. PROCIDA (donne pouvoir à M. BELHAJ), M. ANGELRAS (donne pouvoir à M. PASTOR), Mme VENTURINI (donne pouvoir à Mme ORLAY-MOUREAU), Mme PROHIN (donne pouvoir à M. DOUAIS), Mme MENUT (donne pouvoir à M. BOUGET)
M. FLANDIN (absent excusé)

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	059
Nombre de membres en exercice :	059
Nombre de membres présents :	050
Nombre de procurations :	08

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. CONTEXTE GENERAL

La Ville de Nîmes a engagé l'aménagement du secteur dénommé Mas Lombard.

S'inscrivant dans la dynamique des projets de l'Est nîmois, ce secteur situé entre le quartier du Mas de Possac / Chalvidan, les voies ferrées, l'Autoroute A9 et la route départementale D999, constitue un site adapté pour répondre à la demande de construction de logements neufs conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Nîmoise.

Le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI), approuvé par le Préfet du Gard en date du 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014, a fixé les périmètres et les règles, liés à l'urbanisation du secteur.

La Collectivité a décidé d'y aménager un nouveau quartier d'habitat sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Par délibération en date du 17 novembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs d'aménagement poursuivis et décidé de lancer la concertation avec le public.

Le Conseil Municipal a ensuite approuvé le 1er juin 2013 le bilan de la concertation préalable, de même que la création de la ZAC du Mas Lombard.

Le périmètre de la zone IX AU a été instauré lors de la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) et sa transformation en PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en mars 2004. Ce périmètre a été réduit lors de la révision du PLU approuvée le 7 juillet 2018 avec définition d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Engagement opérationnel :

Par délibération en date du 14 décembre 2019, la Ville a approuvé le choix du groupement des sociétés EIFFAGE AMENAGEMENT et EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du MAS LOMBARD.

La concession d'aménagement signée avec l'aménageur, prévoit de concéder à l'aménageur la réalisation de la ZAC en suivant le programme et les objectifs fixés par la Ville.

Les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement :

Ils restent ceux définis par la Ville de Nîmes à l'occasion de la phase de création de

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

la ZAC à savoir :

- Répondre à une demande croissante de construction de logements neufs à l'Est de la ville conformément au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT Sud Gard), aux orientations du Programme Local de logement l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Nîmoise, et en cohérence avec le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de la Ville de Nîmes.

- Promouvoir un aménagement de type Eco-quartier respectueux de l'environnement et du cadre de vie dans le respect des contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les objectifs poursuivis tels qu'énoncés lors de la première étape de concertation, ayant donné lieu à la création de la ZAC le 1^{er} juin 2013, sont confirmés comme :

Répondre aux besoins en logements recensés sur le territoire communal et d'agglomération ;

Assurer la cohérence d'aménagement du projet avec le SCoT Sud Gard, le PLH et le schéma de développement de l'Est Nîmois ;

Concevoir un projet d'ensemble mêlant habitat diversifié, activités tertiaires, commerciale, et équipements publics dans le but de créer un véritable quartier de ville à proximité du centre-ville ;

Promouvoir la qualité environnementale en réalisant un Eco-quartier basé sur le concept d'un Parc habité et la pérennisation des espaces agricoles inondables ;

Tenir compte de la proximité des riverains du secteur pour leur assurer le maintien de leur qualité de vie ;

Envisager un certain nombre d'équipements publics (à vocation scolaire, sportive ou de loisirs) utiles aux quartiers environnants ;

Favoriser les déplacements en mode alternatifs (transports en commun, cycle, piéton) en cohérence avec le PDU ;

Proposer des aménagements hydrauliques d'accompagnement permettant d'améliorer la situation hydraulique de l'ensemble de ce secteur.

Le Programme prévisionnel :

Le programme a été fixé, à la suite de l'arrêt du bilan de la dernière concertation, approuvé en Conseil Municipal en date du 14 décembre 2024.

On rappelle que le projet avait évolué depuis le projet d'origine en réduisant le périmètre d'environ 10 Ha, répondant à la volonté de la commune d'inscrire le développement communal dans la trajectoire « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) visant à une moindre consommation de terres naturelles et agricoles.

Le programme global prévisionnel de construction porte sur la réalisation d'environ 90 000 mètres carrés de surface de plancher comprenant :

La construction d'environ 1 210 logements constitués majoritairement d'habitat

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

collectif et également de 60 maisons individuelles. Ce programme de construction comprendra 25% de logements sociaux.

Des activités tertiaires de services, petits commerces de proximité, bureaux pour une surface d'environ 8 000 m² de plancher.

Le programme des équipements publics comprend à ce jour :

Un nouveau carrefour sur la route de Beaucaire

Un nouveau groupe Scolaire

De nouveaux équipements sportifs (Un gymnase fonctionnant en lien avec l'école, ainsi que des espaces sportifs et récréatifs).

Par ailleurs le périmètre du projet intègre un espace, en connexion à la route de Beaucaire, destiné à la création d'un « Parking Relais » qui doit être réalisé par « Nîmes-Métropole » pour compléter les infrastructures d'organisation des déplacements de la Métropole.

La Ville veut aménager le nouveau quartier selon les principes de développement durable, et le respect des objectifs du « Label Ecoquartier ».

Les procédures à venir :

Le projet doit faire l'objet de procédures réglementaires visant à obtenir différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet dont en particulier : Modification de dossier de Création de ZAC, Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, Autorisation Environnementale.

Concertation préalable liée à la Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

Le projet de ZAC du Mas Lombard a déjà fait l'objet de nombreuses démarches de concertation, qu'il s'agisse de la concertation initiale précédant la création de la ZAC en 2013, ou les concertations complémentaires liées à l'évolution du projet qui se sont déroulées en 2022 et 2024, et dont le dernier bilan de concertation préalable à la modification du dossier de création de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 14 décembre 2024.

Ces étapes de concertation ont permis aux habitants, aux riverains, et à tout le public intéressé, d'être tenu au courant des évolutions du projet, et d'exposer son point de vue sur ces évolutions, avant qu'une phase de procédure opérationnelle soit engagée sur la ZAC du Mas Lombard.

Dans le cadre de la future procédure de Déclaration d'Utilité Publique portant sur le projet du Mas Lombard, il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin que les règles d'urbanisme

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

concordent avec le projet du nouveau quartier prévu sur la ZAC du Mas Lombard.

La mise en Compatibilité du PLU consistera à modifier les pièces suivantes : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Mas Lombard, Plan de zonage, règlement écrit de la zone du projet.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation préalable en application de la délibération du 24 mai 2025 fixant les modalités d'organisation de cette concertation à la fois par voie dématérialisée avec une mise à disposition du dossier sur la plateforme citoyenne du site de la Ville mais également consultable sous format papier aux services techniques de la Ville de Nîmes (152 avenue Robert Bompard).

Il est par ailleurs précisé qu'il s'agissait d'informer le public sur les grandes lignes de la mise en compatibilité du PLU en vue de l'écriture des futures règles et non de présenter avec précision l'ensemble des règles et éléments graphiques modifiés. Cette phase interviendra ultérieurement dans le cadre d'une enquête publique liée à la procédure de la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard.

Déroulé de la Concertation :

Cette concertation a été organisée du mercredi 18 juin au vendredi 18 juillet 2025 soit une durée de 31 jours.

Les personnes ont été informées 15 jours avant l'ouverture de la concertation par voie de presse dans deux journaux départementaux (La Gazette et Midi libre) en date du 29 mai 2025, mais également par voie d'affichage aux Services Techniques ainsi que sur cinq lieux aux alentours du site du Mas Lombard. Un affichage dématérialisé a également été effectué sur le site de la Ville de Nîmes.

Un dossier comprenant la délibération du 24 mai 2025 actant l'organisation la concertation préalable à la Mise en compatibilité du PLU ainsi qu'une note de présentation décrivant les grandes lignes de cette future Mise en compatibilité du PLU a été mis à disposition du public :

Sous format papier dans les locaux des Services Techniques de la Ville, 152 avenue Robert Bompard (situés à proximité du futur projet de la ZAC du Mas Lombard et de ses quartiers riverains) durant cette période de concertation du lundi au vendredi aux heures d'ouverture des bureaux soit de 9h à 12h et de 14h à 17h laissant une amplitude horaire suffisante pour pouvoir consulter le dossier accompagné d'un registre de concertation.

En dématérialisé sur la plateforme de participation citoyenne de la Ville de Nîmes à l'adresse suivante « Jeparticipe.nîmes.fr », permettant d'examiner le dossier sans contrainte de jour et d'horaire et de laisser un avis sur le registre dématérialisé.

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Synthèses des contributions tenant lieu de bilan de la concertation organisée sur la mise en compatibilité du PLU :

Cette concertation a donné lieu à 18 contributions :
5 personnes ont rédigé des observations sur le registre papier,
13 participants ont déposé des contributions via la plateforme dématérialisée de la Ville de Nîmes.

La majorité des observations ne concernent pas à proprement parler la mise en compatibilité du PLU mais des sujets liés à la réalisation de la ZAC du Mas Lombard et plus précisément certains éléments de l'étude d'impact : questions hydrauliques, environnementales, problématiques liées au trafic et à la circulation etc...

Deux thématiques dans les contributions concernant par contre plus directement la future mise en compatibilité du PLU :

Procédure en elle-même :

Plusieurs remarques ont été soulevées concernant la légalité de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard.

Il convient de rappeler que cette procédure est encadrée par les dispositions du Code de l'Urbanisme notamment les articles L.153-54 et suivants qui permettent une mise en compatibilité du PLU lors que ce dernier nécessite une adaptation avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique.

Or le projet d'aménagement du Mas Lombard entre précisément dans ce cas de figure : C'est bien à la suite de la Déclaration d'Utilité Publique prononcée par arrêté préfectoral que la mise en compatibilité du PLU sera permise et effectuée.

Le projet ne modifie pas arbitrairement les règles d'urbanisme du PLU : il est intégré dans le cadre réglementaire par une procédure légale, transparente et encadrée, garantissant le respect des principes de concertation et de participation citoyenne.

Il ne s'agit donc pas d'un détournement des règles d'urbanisme comme l'ont suggéré certaines contributions mais bien d'une application conforme à la législation en vigueur.

Densité du projet :

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La majorité des remarques ont fait remonter le problème de la densité qui s'est accentuée au fil des années pour arriver en 2025, selon les observations du public, à une densité de 91 logements par hectares en comparaison avec d'autres opérations d'urbanisme réalisées sur le territoire communal (Référence faite à l'opération d'aménagement de Védelin).

Sur les inquiétudes affichées quant à l'augmentation de la densité de logements au regard du projet précédent, il convient de rappeler que depuis la dernière concertation, le périmètre de la ZAC du Mas Lombard, prévu sur 45 ha a été réduit à 35,61 ha.

Concernant la densité de construction des programmes de logements projetés à l'hectare, le projet référencé à ce jour par l'aménageur de la ZAC s'élève à 78 lgts/ha.

Cette réduction du périmètre de la ZAC a permis de réduire la consommation des terres agricoles situées dans le secteur du projet sans bouleverser le projet initial.

Par ailleurs la comparaison avec le projet Védelin évoquée dans les contributions mérite d'être nuancée. Il est précisé que si ces deux secteurs accueillent des projets de logements, ils présentent néanmoins des caractéristiques et des enjeux urbains et paysagers très différents, ce qui explique leur différence en matière de formes urbaines et de densité.

En effet, le secteur de Védelin se situe dans un environnement de garrigue entouré de zones naturelles ce qui justifie la volonté de la Ville d'y développer des formes plus diffuses et une densité moins importante que pour le secteur du Mas Lombard qui jouxte des zones urbaines.

En tout état de cause, la densité du Mas Lombard reste pour la Ville de Nîmes modérée et très acceptable, les immeubles en organisant majoritairement les logements verticalement (maximum R+4) permettent d'offrir aux futurs habitants et usagers du quartier des espaces verts et paysagers de qualité en cohérence avec les orientations de la loi Climat et Résilience du 21 août 2021, qui impose une réduction drastique de l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Aussi, afin d'assurer un équilibre entre développement urbain et respect de l'environnement, cette densité sera fortement encadrée par :

Des espaces publics et espaces verts paysagers généreux et de qualité, des équipements et une proximité immédiate d'espaces à vocation agricole,
Les règles du PLU qui imposeront aux porteurs de projet des emprises au sol des constructions limitées et des prescriptions importantes de végétalisation des

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

espaces non bâtis,

Les prescriptions architecturales et environnementales de la ZAC en lien avec le label « eco-quartier ».

En lien avec la thématique de la densité, des inquiétudes sont formulées sur le trafic routier attendu et sur le stationnement automobile dans le futur quartier.

La question de l'organisation des circulations est traitée dans l'étude d'impact et n'est donc pas un sujet lié à la présente consultation. En revanche, le stationnement automobile est régi par les règles du PLU et il était donc légitime de s'y intéresser lors de cette concertation.

Il est donc précisé que les futures règles du PLU sur ce secteur seront fixées de nature à répondre à l'ensemble des besoins du futur quartier, à l'image des autres secteurs de projet sur la commune. L'offre sera renforcée par des stationnements publics et des parkings silos en ouvrage.

Par ailleurs le projet favorisera fortement les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle : proximité des transports en communs, intégration d'un parking-relais « Nîmes Métropole », cheminements modes doux, locaux vélos prévus dans chaque immeuble, stationnements vélo sur le domaine public.

2. ASPECTS JURIDIQUES

La procédure de concertation porte sur la Mise en compatibilité du PLU découlant du projet d'Aménagement de la ZAC du Mas Lombard.

La procédure est conduite conformément au Code de l'Urbanisme et au Code de l'environnement, en particulier les articles suivants :

Articles L.103-2 et suivant du Code de l'Urbanisme relatifs au dispositif de la concertation,

Articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'Environnement relatifs au dispositif de l'évaluation environnementale,

Articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant la procédure de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

3. ASPECTS FINANCIERS

Cette délibération approuvant le bilan de concertation engendrera des frais de parution dans un journal de diffusion départementale.

Après l'avis des Commissions,

Rapporteur : Mme Dominique Lacambra

UAU N° 2025 - 06 - 017

OBJET : Opération d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard - Bilan de la Concertation préalable à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

M. Halim Belhaj mandataire de M. Thierry Procida ne participe pas au vote.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

Décide à LA MAJORITE

ABSTENTION(S) : Mme FAYET Sylvette, M. BASTID Christian, Mme GIACOMETTI Corinne

CONTRE : M. BOUGET Vincent mandataire de Mme MENUT Josette, Mme BERNEDE Marianne, M. FERRIER Bruno, M. BOUGET Vincent, M. DETREZ Pierre-Edouard

ARTICLE 1 : De tirer le bilan de la concertation préalable à la procédure de Mise en Compatibilité du PLU relatif à l'opération d'Aménagement de Mas Lombard.

ARTICLE 2 : De poursuivre la procédure de la Mise en compatibilité du PLU en lien avec le projet d'aménagement de la ZAC Mas Lombard.

ARTICLE 3 : D'informer que la présente délibération tenant lieu de bilan de concertation sera transmise à Monsieur le Préfet et fera l'objet de publicité et d'information à savoir :

Un affichage dématérialisé sur le site de la Ville de Nîmes,

Une mention dans le journal diffusé dans le département

Une inscription au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 4 : D'indiquer que la délibération sera tenue à la disposition du public aux services techniques, 152 avenue Robert Bompard 30033 Nîmes cedex 9 aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Préfecture du Gard ainsi que sur le site de la Ville de Nîmes.

ARTICLE 5 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 6 : Les conséquences financières de cette délibération sont traduites dans les documents budgétaires de référence.



Le Maire de Nîmes

Jean-Paul FOURNIER