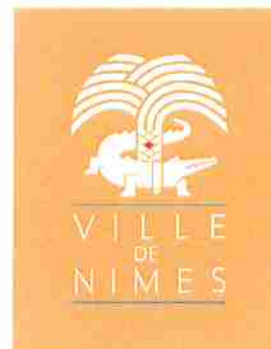




SENÎM

**DEPARTEMENT DU GARD
VILLE DE NIMES**



**SOCIETE D'EQUIPEMENT DE NIMES
ET SA REGION**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
DU MAS DE VIGNOLES**

**P.L.U. applicable à l'intérieur
du périmètre de la ZAC**

MODIFICATIF N° 1

au PAZ approuvé par DCM du 28 avril 2001

NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ETUDE D'IMPACT ****



**P.L.U. applicable à l'intérieur du périmètre de la
ZAC du " MAS DE VIGNOLES "**

créée par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 1999

**MODIFICATIF n°1
au Plan d'Aménagement de la Zone**
approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 28 Avril 2001

NOTE COMPLEMENTAIRE A L'ETUDE D'IMPACT

I - INTRODUCTION

Afin de permettre l'adaptation de l'aménagement urbain – ZAC du Mas de Vignoles - aux évolutions de sa réalisation technique mais aussi aux orientations de développement commercial de Nîmes, la ville de Nîmes souhaite modifier certains éléments du plan et du règlement de cette zone.

Dans le cadre de cette modification n°1 du Plan d'aménagement de la Zone, il est nécessaire de produire une note complémentaire au dossier d'étude d'impact de la ZAC.

Cette note complémentaire ne constitue pas une réactualisation de l'étude d'impact, dans le sens où elle n'étudie pas un nouveau contexte physique.



Par contre, elle examine les intentions nouvelles, dues à l'évolution du projet comme au perfectionnement du programme , et mesure l'impact de ces dispositions.

Ainsi, seront listées, dans un premier temps, les modifications apportées au projet.

Ensuite, seront présentées, dans cette note , les répercussions éventuelles de ces modifications sur les effets des éléments du projet sur l'environnement local et si cela s'avérait nécessaire les éventuelles mesures réductrices complémentaires qui devrait être prises.

II – MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET D'AMENAGEMENT

- L'évolution de la réflexion engagée sur les implantations et la desserte des bâtiments au Sud de l'axe transversal amènent à proposer quelques modifications
 - simplifier le règlement en supprimant le secteur ZB initialement destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs et en ne conservant qu'un seul secteur (ZA) sur l'ensemble de la ZAC.
 - Modifier le profil de la voie Sud afin d'améliorer la circulation de transit, en particulier en facilitant la sortie des véhicules sur les giratoires.
 - Permettre la cession de lots de plus petites dimensions en programmant une nouvelle voie de desserte tertiaire venant se greffer sur le giratoire Est de l'axe transversal et intégrer ces « petits lots » au sous secteur ZAa .
- Par ailleurs la mise au point technique du projet d'aménagement nécessite de modifier le tracé de la voie Sud pour dégager plus d'espace pour l'aménagement des bassins publics de rétention des eaux pluviales .
- Enfin il apparaît souhaitable de conforter l'organisation par le végétal de cet espace d'activités essentiellement commerciales et de mieux « filtrer » les vues sur l'urbanisation depuis les axes urbains .



II –1) suppression du découpage en 2 secteurs.

Le PAZ prévoyait 2 secteurs bien différenciés, le secteur ZA et le secteur ZB.

Afin que l'ensemble de la Zone d'Aménagement soit homogène et que les bâtiments, quelle que soit leur destination, puissent se développer sur n'importe quel site , ce découpage en 2 secteurs est supprimé et le secteur ZA couvre l'ensemble des terrains de la ZAC.

A noter que la SHOn maximale autorisée à l'intérieur du périmètre de la ZAC est de 263 000 m2.

II – 2) modification de l'emprise de la voie Sud

Le profil de la voie est modifié (terre plein central et piste cyclable « intégrée ») tout en conservant 1 voie dans chaque sens. Toutefois à la jonction de cette voie avec le giratoire de l'axe principal, chaque chaussée sera élargie à 2 voies . De même, la voie de sortie sur le giratoire Sud de la RD 42 sera élargie à 2 voies.

II – 3) amélioration de la desserte

Une nouvelle voie est programmée, qui traversera le tènement foncier situé entre la RD42 et la voie Sud, et ainsi créera des possibilités de desserte et d'accès pour des assiettes foncières réduites.

Par ailleurs le profil de la voie tertiaire en boucle - profil C - sera modifié ; le stationnement en épis, initialement prévu, sera remplacé par du stationnement longitudinal.

Il faut également noter la suppression des contre allées le long de l'axe transversal, coté Ouest , et la mise en place d'un giratoire central, qui permet une meilleure desserte des lots commercialisables.

A noter que la modification ci dessus exposée apparaissait déjà dans le PAZ approuvé en 2001



II – 4) modification du périmètre du sous secteur ZAa

A l'intérieur du sous secteur ZAa, les règles relatives à l'assainissement pluvial sont spécifiques.

Ces règles seront étendues aux terrains situés à l'Est de la nouvelle voie de desserte tertiaire (cf III –3) ci dessus), prévus pour être cédés en plusieurs lots de petite superficie.

En conséquence, le périmètre du sous secteur ZAa sera élargi, pour englober ces terrains.

II – 5) modification du bassin de rétention Sud

Le volume global de rétention situé au Sud de l'opération tient compte des modifications ci dessus exposées, (espaces publics et sous secteur ZAa)

De plus il est apparu nécessaire, lors de l'étude technique d'agrandir la superficie d'assiette des bassins afin de pouvoir mieux aménager et paysager leurs berges (tracé, pente...)

En conséquence le tracé de la voie Sud a évolué pour dégager plus d'espace entre cette voie et l'autoroute A54.

De même l'emplacement des balises végétales, implantées le long de l'autoroute A54 , est légèrement modifié.

II – 6) renforcement des contraintes paysagères

Afin de respecter l'échelle d'un tel aménagement en dégagant visuellement l'entrée de cette zone, un recul plus important de l'espace bâti est imposé autour du giratoire de l'avenue F Mitterrand, et de part et d'autre de ce giratoire, le long de la RD 42.

De plus chaque acquéreur de lots bordant l'axe transversal aura obligation de planter un alignement de charmes le long de cet axe.

De même chaque acquéreur de lot bordant le futur cadereau d'Alès aura obligation de planter un alignement de frênes ou d'arbres d'essence similaire, en bordure de son lot, le long du cadereau.

Par ailleurs, l'emprise au sol autorisée sera réduite en ce qui concerne les lots de petite superficie, afin de permettre des dégager des surfaces végétalisées cohérentes et non un « patchwork » de petits espaces verts.



III - ANALYSE DES EFFETS DES NOUVEAUX ELEMENTS DU PROJET

III –1) suppression du découpage en 2 secteurs.

Cette modification du découpage en secteurs ne s'accompagne pas d'une augmentation de SHOn.

La nouvelle SHOn autorisée est de 263 000 m2 au lieu des 295 000 m2 retenue dans l'étude d'impact initiale ,

Répercussions sur le trafic généré

Secteur Est

Les prévisions pour le secteur Est sont de 198 000 m2 de SHOn au lieu des 230 000 m2 retenus en 1999 pour les calculs du trafic attendu.

La SHOn autorisée dans le secteur Est est donc inférieure à celle retenue pour le calcul initial ;

Toutefois il apparaît que ce secteur sera à vocation essentiellement commerciale, et on peut raisonnablement envisager que l'activité commerciale couvre 150 000 m2 à 165 000 m2 sur les 198 000 m2 autorisés.

La réduction de SHOn concernera donc uniquement les activités non commerciales, peu génératrices de trafic.

Secteur Ouest

Les prévisions pour le secteur Ouest sont inchangées, soit 65 000 m2 de SHOn

En conséquence les modifications ci dessus exposées n' auront pas de répercussions sur les préconisations contenues dans le document initial .

III – 2) modification de l'emprise de la voie Sud

Les modifications du profil de cette voie ne modifie pas son caractère de voie secondaire.

Elles améliorent le transit en limitant les « tournes à gauche » et facilitent l'insertion des véhicules sur l'axe transversal et sur la RD 42 grâce à l'élargissement ponctuel de cette axe secondaire à 2 fois 2 voies.



III – 3) amélioration de la desserte

- La mise en place d'une voie supplémentaire de desserte tertiaire permettra le maillage du secteur Sud.
De ce fait, la surface imperméabilisée des espaces publics sera augmentée de 5 000 m² environ cf III-4) ci après
- La suppression des contre allées et la mise en place d'un giratoire sur l'axe transversal, coté Ouest, facilite la desserte des lots en la sécurisant .
Les répercussions sur la surface imperméabilisée sont prise en compte dans le volume du bassin de rétention central.

III – 4) modification du bassin de rétention Sud

La création d'un bassin complémentaire , en compensation de l'imperméabilisation des terrains commercialisables du sous secteur ZAa est conforme à l'arrête « Loi sur l'Eau ».

Celui ci est dimensionnée en fonction de la nouvelle superficie de ce sous secteur.

De même les modifications apportées au bassin principal respecte les principes et les normes de calcul explicités dans l'étude hydraulique « Loi sur l'eau » et intègrent l'augmentation de surface de voirie .

III – 5) renforcement des contraintes paysagères

Ces contraintes paysagères complémentaires confortent l'idée directrice de cet aménagement – une trame végétale forte qui « organise » la zone - .

IV - MESURES ENVISAGEES pour SUPPRIMER, REDUIRE ou COMPENSER

Les nouvelles dimensions et dispositions des bassins de rétention Sud tiennent compte des répercussions « hydrauliques » des modifications des espaces publics et de celle du périmètre du secteur ZAa .

L'analyse ci dessus exposée de l'ensemble des autres répercussions des modifications du projet sur les effets explicités dans l'étude initiale confirme que celles-ci ne sont pas de nature à aggraver les effets du projet sur l'environnement local ,

En conséquence il ne s'avère pas nécessaire de prévoir d'autres mesures réductrices complémentaires .