



Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

Note de présentation

Révision du P.L.U : approuvée le 07. 07. 2018
<i><u>1^{ère} modification prescrite par arrêté municipal n°88 du 11/03/2022</u></i>
<i><u>1^{ère} modification approuvée le 04/11/2023</u></i>

Sommaire

Historique du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Nîmes	5 -
I. Objet de la modification du PLU et choix de la procédure de mise en œuvre	6 -
1. Objet de la modification du PLU.....	6 -
2. Choix de la procédure de modification du PLU	7 -
3. Déroulement schématique de la procédure de modification d'un PLU	8 -
4. Consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique.....	9 -
II. Contenu de la modification.....	12 -
1. Préciser et améliorer au sein des différentes zones, la rédaction de plusieurs articles du règlement écrit ainsi que le préambule et les annexes afin d'améliorer leur compréhension, d'adapter certaines règles et de corriger des erreurs matérielles,	13 -
A) Adapter la règle de la reconstruction du bâtiment démolé ou détruit pour la faire coïncider avec le code de l'urbanisme.....	13 -
B) Harmoniser et préciser l'article sur l'implantation par rapport à certaines voies.....	14 -
C) Précision de la réglementation relative aux projets imperméabilisant le sol	18 -
D) Corriger une erreur matérielle concernant les protections patrimoniales, environnementales et paysagères.	19 -
E) Clarifier et simplifier la réglementation relative à l'implantation des constructions sur une même propriété dans la zone IIIUB et VUB	23 -
F) Préciser le règlement écrit du P.L.U. relative aux hauteurs des constructions dans la zone III UB et VUB	25 -
G) Corriger une erreur matérielle en matière de stationnement dans la zone IIIUB.....	30 -
H) Réorganiser l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques dans la zone VUB.....	32 -
I) Réorganiser et assouplir l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques en zone UD.....	35 -
J) Préciser la règle de hauteur dans la zone VIUB et UD et IIUE	37 -
K) Mettre à jour les prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales pour les zones d'activités (zones IIUE, VUE et VIUE)	39 -
L) Autoriser le logement étudiant en zone VUEe (Parc G. Besse 1)	43 -
M) Corriger l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone VUE (secteur VUEe)	48 -

N) Redistribuer la surface de plancher maximale autorisée au sein du secteur XIII AU ZA dans la zone XIII AU (ZAC Puits de Roulle) sans modifier la surface de plancher maximale globale de la zone.	50 -
O) Harmoniser les hauteurs de clôture en XVAU	52 -
P) Encadrer les changements de destination dans la zone agricole	54 -
Q) Ajuster et préciser la réglementation de la Zone Nh.....	55 -
R) Autoriser les bassins d'agrément en secteur NTo au sein de la zone NT	60 -
S) Améliorer et préciser le lexique.....	62 -
T) Modifier le règlement graphique d'un tènement foncier contigu à l'aérodrome de Courbessac .	65 -
2. Adapter le règlement de la zone UC et UD afin de supprimer le bonus de constructibilité dans le cas d'opérations exemplaires en matière énergétique (rendu obsolète par l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de la RE 2020),	67 -
3. Protéger le cadre paysager des abords du Jardin de la Fontaine en limitant la constructibilité de la parcelle DV 331,	71 -
4. Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest),	73 -
5. Modifier le règlement et les dossiers annexes afin d'intégrer les nouvelles préconisations applicables autour de l'établissement SAS NIMERGIE classé en zone II UE (contraintes liées aux risques technologiques),.....	79 -
6. Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone VIII AU (Parc Georges Besse 2) en matière de stationnement avec la réglementation du PPRi,	82 -
7. Mettre en place une Servitude d'Attente de Projet (SAP) <i>Dorénavant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)</i> dans le cadre du projet métropolitain « Porte Ouest », ...	83 -
8. Classer en secteur Ni des parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation amiable des constructions afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation et apporter des précisions sur la définition de la zone Ni dans le règlement,.....	89 -
9. Homogénéiser graphiquement les emprises des Zones Non Aedificandi (ZNA) au niveau de certains Ronds-Points,	93 -
10. Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés et changer la destination de certains bénéficiaires,.....	96 -
11. Prendre en compte graphiquement et réglementairement la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Rond-Point Nord et du Mas de Vignoles,.....	112 -
12. Classer une capitelle et des arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales),	117 -
13. Prendre en compte dans le règlement la protection des immeubles labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,	118 -
14. Rectifier une erreur graphique en prenant en compte la suppression des Z.A.C. Du Saut du Lièvre, de Valdegour et Esplanade Sud,	121 -
15. Modifier ou supprimer certaines marges de recul,	122 -

16. Mettre à jour le dossier des annexes,	- 124 -
A) Adapter les prescriptions liées au risque Retrait - Gonflement d'Argile à la nouvelle réglementation - 124 -	
B) Adapter les prescriptions liées au risque incendie et feux de forêt à la nouvelle réglementation..... 126 -	
C) Prise en compte du risque Radon.....	- 128 -
D) Mettre en œuvre la Servitude d'Utilité Publique A2	- 129 -
E) Réactualiser la Servitude d'Utilité Publique I3.....	- 130 -
F) Réactualiser les périmètres des zones de préemption.....	- 130 -
G) Dossier des périmètres de sursis à statuer : traduire 2 périmètres de prise en considération de projet et supprimer le périmètre d'étude de Védelin,	- 131 -
H) Mettre à jour les périmètres des PAE – suppression PAE Mas de Teste	- 136 -
III. Incidences de la modification n°1 sur l'environnement	- 137 -

Ce rapport expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au dossier de P.L.U. de la ville de Nîmes

Il est destiné à être annexé au dossier de la modification.

Historique du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Nîmes

La Révision du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2018.

Deux modifications simplifiées ont été réalisées :

- La modification simplifiée n°1 a été approuvée lors du conseil municipal du 06 juillet 2019
- La modification simplifiée n°2 a été approuvée lors du conseil municipal du 6 novembre 2021.

8 mises à jour ont également été effectuées :

- Mise à jour n°1 : arrêté municipal du 27/02/2019 concernant l'approbation du zonage d'assainissement,
- Mise à jour n°2 : arrêté municipal du 14/06/2019 pour inscrire le Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans les servitudes d'utilité publique,
- Mise à jour n°3 : arrêté municipal du 19/06/2020 pour l'actualisation de la servitude d'utilité publique T5 (aérodrome Nîmes Garons),
- Mise à jour n°4 : mise en compatibilité du 11/03/2020 dans le cadre de la DUP du projet d'aménagement paysager sur le site des pépinières Pichon.
- Mise à jour n°5 : arrêté municipal du 27/08/2021 pour l'actualisation du plan des servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (I3)
- Mise à jour n°6 : arrêté municipal du 21 décembre 2021 pour intégrer la révision du Règlement Local de Publicité.
- Mise à jour n°7 : arrêté municipal du 18 avril concernant l'inscription au titre des monuments Historiques de la Maison Fargeon.
- Mise à jour n°8 : arrêté municipal du 05 octobre 2023 relatif à l'obligation de raccordement au réseau de chaleur de la Ville de Nîmes.

Cinq mises en compatibilité du P.L.U. ont été approuvées et intégrées aux documents du PLU :

- par arrêté préfectoral concernant les quartiers ANRU de Pissevin-Valdegour - le 13 avril 2023, Mas de Mingue - le 18 avril 2023, Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville le 23 avril 2023 et Marché Gare le 21 septembre 2023,
- par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2023 relatif à l'approbation de la Mise en Compatibilité du PLU avec la Voie Urbaine Sud.

I. Objet de la modification du PLU et choix de la procédure de mise en œuvre

1. Objet de la modification du PLU

Cette 1^{ère} modification du PLU prescrite par arrêté municipal n°88 du 11/03/2022 consiste à :

1/ Préciser et améliorer au sein des différentes zones, la rédaction de plusieurs articles du règlement écrit ainsi que le préambule et les annexes afin d'améliorer leur compréhension, d'adapter certaines règles et de corriger des erreurs matérielles,

2/ adapter le règlement de la zone UC et UD afin de supprimer le bonus de constructibilité dans le cas d'opérations exemplaires en matière énergétique (rendu obsolète par l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022 de la RE 2020) et d'augmenter les espaces libres pour les constructions,

3/ Protéger le cadre paysager des abords du Jardin de la Fontaine en limitant la constructibilité de la parcelle DV 331,

4/ Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest),

5/ Modifier le règlement et les dossiers annexes afin d'intégrer les nouvelles préconisations applicables autour de l'établissement SAS NIMERGIE classé en zone II UE (contraintes liées aux risques technologiques),

6/ Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone VIII AU (Parc Georges Besse 2) en matière de stationnement avec la réglementation du PPRi,

7/ Mettre en place une Servitude d'Attente de Projet dans le cadre du projet métropolitain de « Porte Ouest »,

8/ Classer en secteur Ni des parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation amiable des constructions afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation et apporter des précisions sur la définition de la zone Ni dans le règlement,

9/ Homogénéiser graphiquement les emprises des Zones Non Aedificandi (ZNA) au niveau de certains Ronds-Points,

10/ Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés et changer la destination de certains bénéficiaires,

11/ Prendre en compte graphiquement et réglementairement la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Rond-Point Nord et du Mas de Vignoles,

12/ Classer une capitelle et des arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales),

13/ Prendre en compte dans le règlement la protection des immeubles labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

14/ Rectifier une erreur graphique en prenant en compte la suppression des Z.A.C. DU Saut du Lièvre de Valdegour et d'Esplanade Sud

15/ Modifier ou supprimer certaines marges de recul,

16/ Mettre à jour le dossier des annexes.

2. Choix de la procédure de modification du PLU

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre. C'est en particulier au regard des dispositions des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification a été retenu. En effet, l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de constructions que la commune souhaite développer, le P.L.U. requiert :

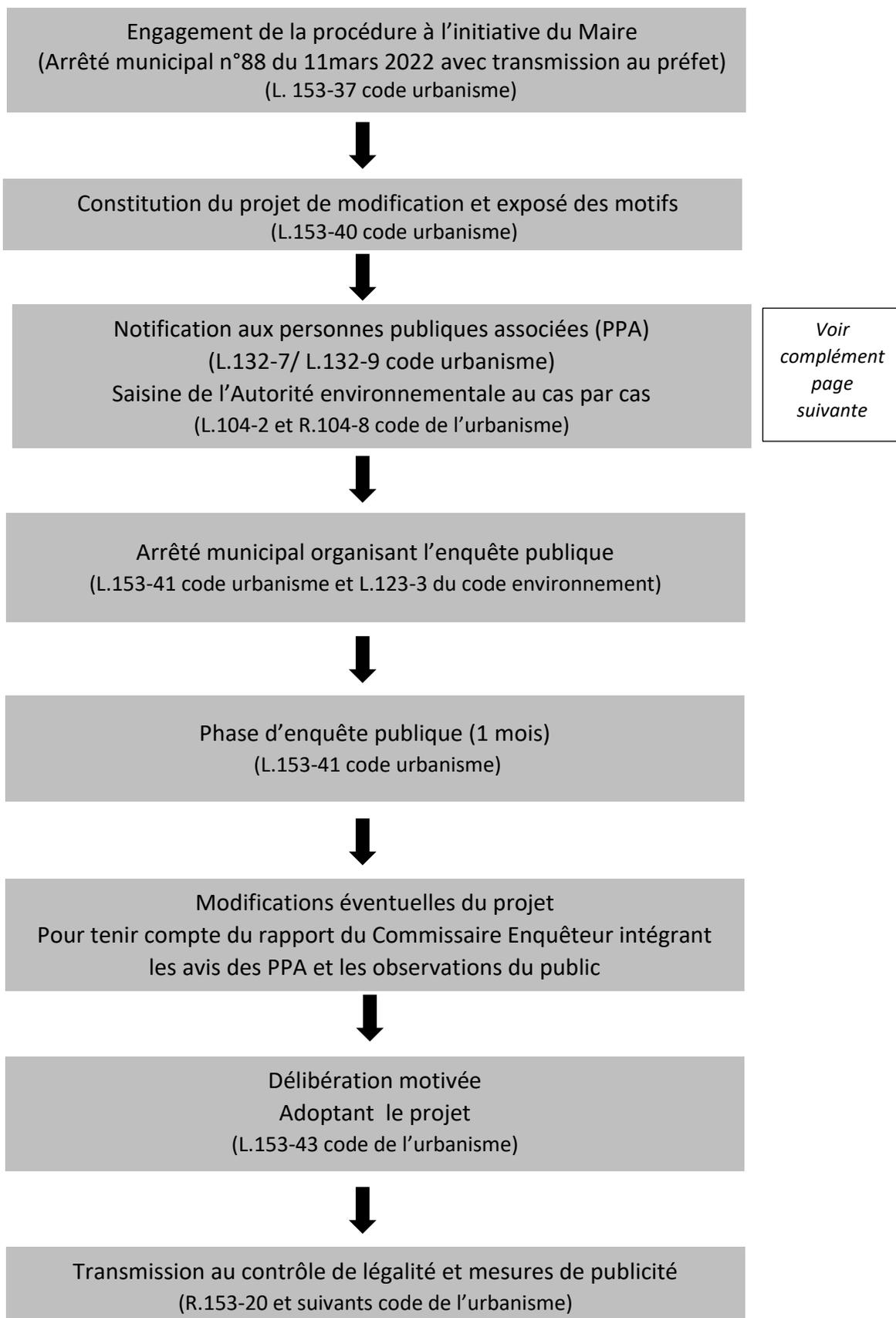
- L'intégration de nouvelles prescriptions,
- La mise à jour de certaines annexes,
- des adaptations et améliorations règlementaires et graphiques,
- de lever quelques imprécisions règlementaires afin de faciliter l'instruction des droits des sols,
- de corriger des erreurs matérielles.

Ainsi Les évolutions envisagées dans le PLU de la Ville de Nîmes ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. doit faire fait l'objet d'une procédure de modification.

NB : certaines orientations de la présente modification du PLU ayant pour but la diminution de la possibilité de construction (suppression des bonus de constructibilité en zones UC et UD, et instauration d'un espace boisé classé sur une parcelle de la zone UC notamment), la procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée.

3. Déroulement schématique de la procédure de modification d'un PLU



4. Consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique

Consultation des Personnes Publiques Associées :

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées avant l'organisation de l'enquête publique.

La totalité des personnes publiques consultées préalablement à l'enquête a produit une réponse :

- Préfecture du Gard – Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) : avis favorable avec observations.
- Préfecture du Gard – CDPENAF : avis favorable
- Conseil départemental du Gard : avis favorable avec réserves.
- Conseil régional de la région Occitanie : aucune observation ; avis réputé favorable.
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard : avis favorable avec réserve.
- Chambre d'Agriculture du Gard : aucune observation ; avis réputé favorable.
- SCoT Sud Gard : avis favorable.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard : avis favorable avec observations.
- Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole : avis favorable avec observations.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui a conclu que le projet de modification n°1 du PLU ne relevait pas d'une procédure d'évaluation environnementale.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été saisie concernant des précisions apportées sur la réglementation de la zone Nh ainsi que sur les autorisations des bassins d'agrément en secteur NTo au sein de la zone NT. Elle a n'a pas relevé d'observation sur le règlement présenté et a rendu un avis favorable à l'unanimité.

Enquête publique :

Une enquête publique a été organisée du mardi 04 juillet au jeudi 17 août 2023.

A la demande du commissaire enquêteur, la Ville de Nîmes a apporté des éléments de réponse pour chaque avis des personnes publiques associées et chaque contribution reçue. Ces réponses sont compilées dans le rapport d'enquête publique.

En clôture de son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU assorti de la réserve suivante :

La réalisation du projet immobilier prévu à proximité de l'échangeur « Nîmes Ouest » sur la Zone d'Activité « Kilomètre Delta » (point 4 du Chapitre 4) devra être précédée d'une étude de faisabilité globale en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole. Cette étude devra démontrer :

- *que la réalisation d'une aire de covoiturage de capacité adaptée est compatible avec ce projet immobilier sur le même secteur,*
- *que l'accessibilité et la circulation pour les différents modes de déplacement (routier, modes doux ; piétonnier) pourront s'effectuer en sécurité et de manière rationnelle sur ce secteur,*
- *que les besoins en stationnements seront assurés,*
- *que l'impact sur les activités voisines et sur le réseau routier existant seront acceptables.*

La Ville de Nîmes a pris acte de cette réserve et a apporté ses réponses dans la délibération d'approbation du PLU en précisant par ailleurs qu'elle concerne l'étape opérationnelle du projet au stade du permis de construire. En ce sens elle sort de l'objet précis de la modification du PLU qui concerne uniquement, sur ce point, une évolution des règlements graphique et écrit.

Modification du PLU issues des Personnes Publiques Associées

Première réserve de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

« Les articles VI UB 10 et UC 10 sont modifiés pour introduire une règle de hauteur faisant référence à « l'égout des couvertures ». Votre lexique utilisant le terme d'égout de la toiture, il serait préférable pour éviter toute ambiguïté que le règlement utilise ce même terme. »

La Ville de Nîmes va prendre en compte cette réserve. Le règlement est modifié dans les zones concernées afin d'être cohérent avec le lexique.

Deuxième réserve de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

« L'article V UB6 du règlement littéral modifié supprime le recul de 30 mètres des constructions de l'axe du viaduc SNCF. Cette marge de recul est maintenue dans le règlement graphique. Cette évolution et sa justification ne sont pas claires car le retrait de la règle dans le règlement littéral n'en simplifie pas la lecture. Il est à noter qu'une suppression complète de ce prospect devrait être considérée comme une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance et entrerait dans le champ d'application de la révision allégée codifiée à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.»

La Ville de Nîmes prend en compte cette réserve. En vue d'une meilleure lisibilité et d'une meilleure cohérence entre le règlement littéral et graphique ce retrait de 30 mètres par rapport au viaduc de la SNCF est rétabli dans le règlement écrit.

Troisième réserve de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

« La suppression de la règle de la zone VIII AU imposant des seuils de 0,35 m pour la trémie d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit être considérée comme entrant dans le champ d'application de l'article L.153-34.

Si sur le fond, le fait que le PPRi impose déjà un seuil de 0,20 rend effectivement la règle du PLU superflue, cette prescription a bien pour but d'édicter une règle contre un risque de nuisance. La suppression rentre dès lors dans le champ d'application de la révision allégée et son maintien dans la modification est de nature à fragiliser la procédure »

La Ville de Nîmes prend en compte cette réserve. Le règlement littéral de la zone VIII AU (article VIII AU10 relatif au stationnement) est modifié en réintégrant le seuil des 0,35 pour la trémie d'accès au parking enterrés ou semi-enterrés en vue d'une meilleure protection, afin de limiter les risques de nuisances.

Courrier du 26 juin 2023 de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole (adressé au commissaire-enquêteur) :

Nîmes Métropole demande la suppression d'une partie d'un emplacement réservé destiné à recevoir un ouvrage hydraulique concernant les parcelles cadastrées BX0094 et BX0095

La ville de Nîmes souscrit positivement à cette demande et supprime la partie de l'emplacement réservé n°143-A concernant les parcelles BX0094 et BX0095.

Modification du PLU issues des contributions lors de l'enquête publique

Suppression de cinq servitudes d'attente de projet :

Cinq Servitudes d'Attente de Projet (SAP), dorénavant appelées Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), instaurées pour 5 ans à partir de l'approbation de la révision du PLU le 7 juillet 2018 ne sont de fait plus opposables depuis le 7 juillet 2023.

Le commissaire enquêteur a souscrit positivement à la proposition de la Ville de Nîmes de les supprimer du PLU (règlements écrit et graphique).

Les SAP/PAPAG supprimées sont : Marché Gare, Rues du Clos de Coutelle et des Mousquetaires, Rue Cristino Garcia, Védelin et Secteur Laennec

Corrections d'erreurs matériel ou ajouts de compléments d'informations :

Rapport de présentation

Page 157, au sujet de la zone VUE : indiquer que la zone comporte 9 sous-secteurs (et non 8), modifier la rédaction pour supprimer l'interdiction des logements étudiants et rendre plus intelligible une phrase décrivant la règle d'implantation d'un bâtiment en limite séparative,

Règlement :

- Zones IIUE, VUE et VIUE : Remplacement « Plan Climat-Energie territorial » par Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dans les prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales pour les zones d'activités (articles 14 de chaque zone)
- Zone VUE : indication dans le paragraphe de présentation de la zone que la zone comporte 9 sous-secteurs (et non 8) et préciser que le secteur VUEe autorise le logement étudiant. Dans l'article 1 de la zone, remplacer la formulation « l'habitat autre que celui autorisé en zone VUE2 » par L'habitat autre que celui autorisé à l'article VUE2 (remplacer le mot « zone » par le terme « à l'article »).
- Dans l'article VUE9 : correction d'une erreur matérielle pour limiter à 60 % l'emprise maximale pour le secteur VUEj, conformément à l'argumentaire détaillé dans la note de présentation : *point 4. Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest),*
- Zone Nh – caractère de la zone : correction d'une faute d'orthographe en remplaçant le mot « maset » par « mazet » ainsi qu' d'une erreur d'écriture afin de retrouver dans le règlement la même phrase que dans la note de présentation.

Phrase corrigée : *L'objectif est de préserver et de mettre en valeur leur caractère à dominante naturelle et paysagère en autorisant un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire sont vides de toute possibilité de construction* (ajout des mots « sont vides » malencontreusement supprimés).

II. Contenu de la modification

Cette 1^{ère} modification propose essentiellement :

- l'évolution des règlements écrits et graphiques dans le but de redéfinir, de préciser et compléter certains articles de quelques zones, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation de projets publics ou privés,
- la création d'un sous-secteur dans la zone VUE,
- la mise en place d'un périmètre d'Attente de Programme d'Aménagement Global (PAPAG) pour Porte Ouest,
- des suppressions, réductions et créations d'emplacements réservés ainsi que la suppression de marges de recul,
- l'inscription d'une capitelle, d'arbres remarquables, d'immeubles labellisés Architecture Contemporaine Remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et d'un espace boisé classé.
- la mise à jour du dossier des annexes,
- des corrections d'erreurs matérielles graphiques et réglementaires.

Par répercussion, le tome 3 du rapport de présentation est également modifié.

La présente note sera annexée au tome 3 du rapport de présentation

*La présente note décrit l'ensemble des évolutions du dossier.
Chaque titre numéroté de 1 à 16 correspond à un point listé dans
l'arrêté de prescription.*

*Pour l'ensemble du document, Les modifications du règlement
apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments
supprimés sont ~~barrés~~.*

*Les Modifications de la présente note suite au rapport
d'enquête publique apparaissent en écriture noire **surlignée en
bleu**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.*

1. Préciser et améliorer au sein des différentes zones, la rédaction de plusieurs articles du règlement écrit ainsi que le préambule et les annexes afin d'améliorer leur compréhension, d'adapter certaines règles et de corriger des erreurs matérielles,

A) Adapter la règle de la reconstruction du bâtiment détruit ou détruit pour la faire coïncider avec le code de l'urbanisme

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie est autorisée sauf contre-indication du plan de prévention des risques naturels. La construction doit avoir été édifiée régulièrement. Afin de se conformer à la réglementation édictée par le code de l'urbanisme le délai pour la reconstruction passe de 2 ans à 10 ans.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit (préambule)

PREAMBULE	Changements réglementaires apportés par la modification n°
6.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolie	<p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de 2 10 ans est autorisée sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable lorsque le terrain concerné est frappé par une réserve ou une zone non aedificandi.</p> <p>Pour les constructions publiques, il pourra être procédé à une augmentation du volume de la construction démolie ou sinistrée, pour prendre en compte notamment les règles applicables aux bâtiments recevant du public.</p> <p>[...]</p>

B) Harmoniser et préciser l'article sur l'implantation par rapport à certaines voies

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Marges de recul imposées par les zones non aedificandi

Les marges de recul imposées par les Zones Non Aedificandi se mesurent sur les documents graphiques à partir de l'axe de la route. Ainsi afin de permettre une meilleure harmonisation graphiquement et réglementairement, le terme « axe de la route » a été rajouté à l'ensemble des marges de recul listées dans le préambule du règlement.

Marges de recul imposées par l'article L.111-6 :

Il s'agit d'ajouter une route manquante dans la liste : la RD 979 (route d'Uzès).

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 relatif aux règles d'implantation s'applique à la fois aux emprises et voies publiques et aux voies privées ouvertes de la circulation générale. Dans un souci de clarification du règlement et étant donné que cette réglementation s'applique à toutes les zones, il convient de l'indiquer dans le préambule.

Par ailleurs, une définition de « voies privées ouvertes à la circulation générale » est inscrite dans le glossaire du règlement

➤ cf. 1.5) Améliorer et préciser le lexique

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

PREAMBULE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
8. Implantations par rapport à certaines voies - Marges de recul imposées par les zones non aedificandi	les sections de voies situées en limite des autoroutes, routes nationales et routes départementales énumérées ci-dessous et malgré les dispositions prévues à l'Article 6 de chaque règlement de zone, les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà de la distance fixée par les dispositions suivantes (les distances ci-dessous ont été établies en fonction de la configuration des lieux et des nécessités de sécurité et d'esthétique ce qui explique qu'elles peuvent varier de 10 à 90 m) : A.9 et A.54 Sur l'ensemble du territoire communal et par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche (y compris bretelles d'accès et de sortie) : - 90 m (quatre-vingt-dix mètres) pour les habitations, - 40 m (quarante mètres) pour les autres constructions, sauf sur l'A. 9 au droit du viaduc enjambant la R.N. 113 et la voie ferrée Nîmes / Le Grau du Roi, où cette distance est ramenée à 30 m (trente mètres) pour les constructions autres que les habitations.

	<p>R.N. 106 De la limite communale de LA CALMETTE jusqu'au carrefour avec la R.N. 113 (Bd Salvador Allende) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la chaussée à 2 x 2 voies <ul style="list-style-type: none"> - sans que la distance par rapport au bord extérieur de la voie la plus proche soit inférieure à 28 m (vingt-huit mètres) à l'exception d'un tronçon entre l'avenue Maréchal Juin et le rond-point Km Delta côté Est où la Zone Non Aedificandi sera réduite à 25 m. - 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route pour permettre implantation d'un équipement d'intérêt général (station de pompage AEP), <p>dans les tronçons réaménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27,50 m (vingt-sept mètres cinquante) de part et d'autre du nouvel axe de la chaussée 2 x 2 voies. <p>Au droit d'un carrefour à sens giratoire, la distance à appliquer, calculée par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17,50 m de l'axe de la route (dix-sept mètres cinquante). <p>RN 113 De la limite de la commune de Milhaud jusqu'à l'Avenue Salvador Allende :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route au nord - 30 m (trente mètres) de l'axe de la route au sud. <p>Salvador Allende :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 m (trente mètres) de l'axe de la route sur tout le linéaire sauf entre la rue Tour de l'Evêque et la rue Pierre Mendés France : 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route. <p>Route d'Avignon Du pont de justice à la limite communale avec Marguerittes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route. <p>R.D. 999 De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour Chemin du Mas de Baron :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route. <p>R.D. 40 De la limite communale avec CAVEIRAC au carrefour Pavlov</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route. <p>R.D. 13 De la limite communale avec GENERAC au boulevard Allende :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route. <p>R.D. 613 Du carrefour avec la R.D. 13 au carrefour avec l'Avenue Amédée Bolle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route. <p>Du Carrefour Amédée Bolle à la R.N. 113 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m (dix mètres) de l'axe de la route.
--	--

	<p>R.D. 135 Sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du Mas de Nages et du Stécal Ac1 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.</p> <p style="padding-left: 40px;">Pour le Mas de Nages et le Stécal Ac1 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 999 De la route d'Avignon à la R.D. 135 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p style="padding-left: 40px;">De la R.D. 135 à la limite de Marguerittes/Rodilhan :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 75 m (soixante-quinze mètres).</p> <p>R.D. 127 De la RD 135 au Rond-Point de l'Eole :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.</p> <p style="padding-left: 40px;">Au Nord de la R.D. 135 jusqu'en limite de Poulx :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 979 De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au parking relais de Calvas :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 926 Du carrefour avec le chemin du Paratonnerre jusqu'à la RN 106 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 418 De la limite communale avec SAINTE-ANASTASIE au carrefour avec la R.D. 926 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 15 m (quinze mètres) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 225 Sur l'ensemble du territoire communal :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 907 De la limite communale avec GAJAN au carrefour avec la R.N. 106 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 25 m (vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>RD 640 (Bd KENNEDY) : Du carrefour Pavlov au carrefour avec la R.N. 106 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 25 m (-vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>RD 6113 Route d'Arles : De la limite de commune de Garons jusqu'à l'A9 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>Avenue Pierre Mendès France : entre l'autoroute A9 et l'avenue Salvador Allende :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 12,50 m (douze mètres cinquante) de l'axe de la route.</p> <p>R.D. 42 Du rond-point avec la RD 442 jusqu'à Caissargues :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 75 m (soixante-quinze mètres) de l'axe de la route.</p>
--	--

	<p style="text-align: center;">Du Rond-Point avec la RD 442 jusqu'à Saint-Gilles :</p> <p style="text-align: center;">- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>Avenue François Mitterrand entre l'autoroute A9 et échangeur Nîmes-Centre :</p> <p style="text-align: center;">- 35 m (trente-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>Sauf en bordure des autoroutes et des routes nationales, ces distances peuvent être réduites de 10 m (dix mètres) dans le cas d'implantation de bâtiments n'accueillant pas de locaux d'habitations.</p> <p>Sauf indications spécifiques mentionnées ci-dessus, en présence d'un carrefour à sens giratoire, l'axe de la voie est mesuré à partir du bord intérieur de la chaussée jouxtant l'anneau central.</p> <p>En limite des voies communales, en sus des règles édictées à l'article 6 de chacune des zones, des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des utilisateurs de la voie.</p>
<p>Marges de recul imposées par l'article L.111-6.</p>	<p>Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (article 52 de la loi BARNIER) visant à revaloriser les entrées de ville en bordure des voies routières importantes, à savoir la RD 979 (route d'uzès), R.D. 999, la R.N. 86, la R.N. 106, la R.N. 113, l'A. 9 et l'A. 54, prévoient des marges de recul de 75 à 100 mètres, mesurées à partir de l'axe des voies précitées.</p> <p>Les sections de voies qui rentrent dans le champ d'application de cette disposition législative figurent sur les documents graphiques du P.L.U.</p> <p><u>Marges de recul imposées simultanément par l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme et par les zones non aedificandi :</u></p> <p>Les sections de voies qui entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme sont également concernées par les marges de recul imposées par les zones non aedificandi. Ces deux dispositions s'appliquent de façon cumulative. Elles figurent sur les documents graphiques du P.L.U.</p>
<p>Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 de chaque zone s'appliquent à l'ensemble des emprises et des voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation générale.</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>

C) Précision de la réglementation relative aux projets imperméabilisant le sol

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Cette règle a été inscrite au PLU afin d'imposer un bassin de rétention commun à compter de la création de 3 lots à bâtir. Toutefois la formulation actuelle porte à confusion car elle limite cette doctrine aux zones d'aménagement et aux permis d'aménager.

Or la volonté initiale était bien d'imposer cette règle quel que soit le mode opératoire choisi par le porteur de projet. La rectification de la règle proscrie donc toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle à compter de la création de 3 lots à bâtir, que le projet soit conduit dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager).

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

PREAMBULE	Changements réglementaires apportés par la modification n°
9.2.2 Compensation de l'imperméabilisation des aménagements collectifs projets comprenant au moins 3 lots à bâtir	<p>Pour les zones d'aménagement existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U (2018), les règles applicables en matière d'ouvrages de compensation de l'imperméabilisation et équipements connexes, sont celles définies dans les prescriptions des arrêtés « loi sur l'eau » de ces zones.</p> <p>Dans le cadre d'une nouvelle zone d'aménagement ou d'un permis d'aménager constitué Lorsqu'un projet prévoit la création d'au moins 3 lots à bâtir, toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrie.</p> <p>Les ouvrages de compensation seront de type collectif en intégrant la compensation de l'ensemble des surfaces imperméabilisées.</p> <p>[...]</p>

D) Corriger une erreur matérielle concernant les protections patrimoniales, environnementales et paysagères.

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

L'article du code de l'urbanisme régissant la règle selon laquelle le PLU peut de par son règlement identifier et localiser les éléments de paysage ainsi qu'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural est l'article L.151-19 et non l'article L.151-23. Ce dernier permet au PLU à travers également de son règlement d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Or depuis la révision du PLU, l'article référencé de manière erronée dans le règlement est le numéro L.151-23. En raison de cette erreur matérielle, il convient de réorganiser l'ensemble de l'article du préambule. A noter que l'écriture est correcte dans le rapport de présentation.

A noter : ajout d'un paragraphe « Immeubles labélisés Architecture Contemporaine Remarquable ».

- cf. 13) Prendre en compte dans le règlement écrit et graphique de la protection des immeubles labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable ».

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

PREAMBULE	Changements règlementaires apportés par la modification n°
<p>11. Protections patrimoniales, environnementales et paysagères</p>	<p>11. Eléments repérés au titre de l'article L.151-23</p> <p>En référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le PLU, au travers du règlement, peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles à l'article L.113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements, qui le cas échéant, les desservent.</p> <p>11.1 Eléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine architectural, urbain et paysager</p> <p>En référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLU au travers du règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.</p>

- Capitelles

Les capitelles répertoriées dans la liste jointe en annexe devront être obligatoirement conservées et restaurées.

- ~~• Espaces boisés classés~~

~~Les espaces boisés classés figurant au plan à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme.~~

~~Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article L.130-1 3° alinéa du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.~~

~~Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.341-3 à L.341-6 du Livre 3 du code forestier.~~

~~Toutes constructions devront être implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.~~

- Point de vue

Les constructions implantées sur les terrains signalés en raison de leur altimétrie et de leur proximité par rapport à un site à caractère dominant, seront limitées à une hauteur maximale de 7 mètres (sept mètres) à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture.

Ces terrains sont repérés par une trame particulière dans les documents graphiques.

- Arbres remarquables

Sur les emplacements répertoriés en annexe du règlement toutes constructions, reconstructions ou installations devront sauvegarder et mettre en valeur les plantations existantes.

- Parcs et jardins

Sur les emplacements répertoriés en annexe du règlement, toutes constructions, reconstructions ou installations devront sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

- Immeubles labélisés « Architecture Contemporaine Remarquable »

La liste et la délimitation des édifices ayant reçu le label Architecture Contemporaine Remarquable ainsi que le décret n°2017-433 du 28 mars 2017 fixant notamment les modalités applicables aux demandes de travaux sur ces biens sont jointes en annexe du règlement.

11.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan à la légende sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1~~ **L.113-1** et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article ~~L.130-1~~ **3° alinéa du** au code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.341-3 à L.341-6 du Livre 3 du code forestier.

Toutes constructions devront être implantées de manière à respecter au maximum le couvert végétal.

11.3 Espace s de bon Fonctionnement du Vistre (EBF)

La prise en compte des cours d'eau et de leur dynamique dans le PLU est un enjeu important qui correspond à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité ; des écosystème, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques (article L.101-2 du code de l'urbanisme 6° alinéa).

Cela se traduit par la mise en place d'Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des milieux dans les documents d'urbanisme : sous forme de trames spécifiques dans les documents graphiques et sous forme réglementaire dans les règlements des zones concernées.

L'espace de bon fonctionnement se définit comme l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités notamment de :

- Bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, à son libre écoulement ;
- Accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques ;
- Etre protégé des transferts de polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

11.4 Notion de remplacement d'arbres des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le P.L.U. de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus ;
- le conifère ne peuvent remplacer que des conifères ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par « des essences nobles » et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, séquoia, Pin.

	[...]
--	-------

Modification du rapport de présentation

Tome 3 –III.2.1.3 - Contenu et structure du règlement écrit - P 73 (rajout des immeubles labellisés).

E) Clarifier et simplifier la réglementation relative à l'implantation des constructions sur une même propriété dans la zone IIIUB et VUB

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans la règle actuelle, concernant des bâtiments d'habitation, des règles d'écart minimum entre les nouvelles constructions ne s'appliquent que si un bâtiment est implanté sur rue et l'autre en fond de parcelle.

Dans un souci de cohérence et d'intégration optimale des projets de densification (éviter une trop grande proximité entre les nouveaux bâtiments sur une même parcelle) la ville souhaite appliquer cette règle à tous les projets comprenant plusieurs nouveaux bâtiments.

Par ailleurs, en vue d'une meilleure qualité des projets, de favoriser les transparences et d'éviter de trop forts vis-à-vis, la distance minimale exigée entre 2 bâtiments pour la zone VUB est calquée sur la règle appliquée en zone III UB et passe de 3 m à 6 m.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement des zones III UB et V UB. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète des zones III UB et V UB, se référer au projet de règlement modifié.

Zone III UB	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
<p>ARTICLE IIIUB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Pour l'ensemble de la zone, hors polygone d'implantation et secteur à plan masse n°1 repérés graphiquement :</p> <p>Non réglementé. Sauf concernant les constructions non contigües à usage d'habitation : lorsqu'il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle, ils elles doivent être implantées es de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m (six mètres). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.</p> <p>Pour le polygone d'implantation et le secteur à plan masse n°1 :</p> <p>Non réglementé.</p> <p>[...]</p>

Zone VUB	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
	<p>Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBb et V UBc :</p>

**ARTICLE VUB8
IMPLANTATION
DES
CONSTRUCTIONS
SUR UNE MEME
PROPRIETE.**

Concernant les constructions non contiguës à usage d'habitation : ~~lorsqu'il y a un bâtiment sur rue et un en fond de parcelle, ils~~ **elles** doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~3 m (trois mètres)~~ **6 m (six mètres)**.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

Dans les secteurs V UBb et V UBc :

Non réglementé.

Modification du rapport de présentation

Tome 3 –III.2.3.1 – zones urbaines dites zones U – P 128-129 (VUB8)

F) Préciser le règlement écrit du P.L.U. relative aux hauteurs des constructions dans la zone III UB et VUB

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans ces deux zones une tolérance d' 1,50 mètre de hauteur supplémentaires est autorisée en cas de réalisation de locaux commerciaux ou d'activités en rez-de chaussée (afin de compenser la contrainte de hauteur sous plafond) représentant 30% de la surface de plancher totale sans distinguer construction nouvelle et extension.

Il a été constaté que cette règle pouvait parfois être mal interprétée, certains pétitionnaires pensant que cette tolérance s'appliquait à l'ensemble du bâtiment.

Ainsi en vue d'une meilleure lisibilité et meilleure interprétation de la règle, il est précisé que la tolérance ne concerne que l'extension projetée et ne portera pas sur la totalité du bâtiment.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement des zones III UB et V UB. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète des zones III UB et V UB, se référer au projet de règlement modifié.

Zone III UB	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE IIIUB10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>Pour l'ensemble de la zone hors polygone d'implantation et secteur à plan masse n°1 et excepté en bordure des rues et places indiquées ci-après, la règle de hauteur par rapport à l'égout des couvertures de la toiture est la suivante :</p> <p><u>I.1. Pour la zone III UB ainsi que la section sud du secteur III UBb comprise entre la rue Pierre Semard et la rue Jean Reboul :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 15 m (quinze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à 6 m (six mètres) soit R+4 maximum.- 12 m (douze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à 6 m (six mètres) soit R+3 maximum. <p><u>I.2. Pour la zone III UBa ainsi que la section nord du secteur III UBb comprise entre la rue Jean Reboul et la rue Pierre Semard :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 12 m (douze mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à 6 m (six mètres) soit R+3 maximum.

- **9 m** (neuf mètres) sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres) soit **R+2** maximum.

II. En bordure des rues et places ci-après de la zone : pour les constructions nouvelles ayant façade sur ces voies et places, la règle applicable des hauteurs maximales, sur une profondeur maximale de **16 m** (seize mètres), est la suivante :

- **18 m** (dix-huit mètres) soit **R+5** maximum pour les parcelles situées en bordure de :

- rue du **Petit Louvre**.

- **15 m** (quinze mètres) soit **R+4** maximum pour les parcelles situées en bordure des :

- boulevards : **GAMBETTA, VICTOR HUGO,**
- place **GABRIEL PERI**.

- **6 m** (six mètres) soit **R+1** maximum sur les parcelles situées en bordure de :

- **L'AIRE DUSSAUD,**
- **LA PLACETTE**.

REGLES PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

1.- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de **16 m** (seize mètres).

2.- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les opérations d'ensemble qui pourront s'établir à la hauteur la moins contraignante à condition de s'insérer harmonieusement avec les bâtiments voisins.

3.- Pour l'ensemble des hauteurs, dans le cas de :

- **parkings semi-enterrés**, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette tolérance ne pourra excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

Pour être considéré comme parking semi enterré, le plancher fini du niveau semi enterré devra se situer à au moins **1 m** (un mètre) sous le niveau du terrain naturel.

- pour les locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée, lorsque les dits locaux sont situés en façade de la construction et occupent une surface de plancher (S.D.P) égale ou supérieure à **30 %** de la S.D.P. du rez-de-chaussée de la construction, il est également admis une tolérance ne pouvant excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le pourcentage de SDP, en rez de chaussé doit se calculer uniquement sur la base de

	<p>la nouvelle emprise créée et la tolérance en matière de hauteur ne s'applique qu'à l'extension créée.</p> <p>Néanmoins ces 2 (deux) tolérances ne peuvent être cumulatives.</p> <p>4.- Pour le polygone d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur maximale à l'égout des constructions est déterminée par la valeur inscrite à l'intérieur du polygone. - <p>5.- Pour le secteur à plan masse n°1 :</p> <p>Les hauteurs maximales par rapport à l'égout des ouvertures de la toiture des constructions sont celles définies sur le règlement graphique dédié, à savoir 16 mètres à l'est de la rue Jean Reboul et 14,30 mètres à l'ouest de la rue Jean Reboul.</p> <p>Les ouvrages techniques, cheminées, panneaux photovoltaïques et autres superstructures ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur.</p>
--	---

Zone VUB	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE VUB 10 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	<p>Pour l'ensemble de la zone V UB à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :</p> <p>La hauteur maximale des constructions doit être égale, à l'égout des ouvertures de la toiture à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 m (douze mètres) soit R + 3 maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de 3 m (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à 6 m (six mètres). - 9 m (neuf mètres) soit R + 2 maximum sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à 6 m (six mètres). <p>En bordure des rues ci-après de la zone :</p> <p>Pour les constructions nouvelles ayant façade sur les voies et places ci-après, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres), est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure du boulevard SALVADOR ALLENDE, les hauteurs devront être comprises entre 14 m (quatorze mètres) et 18 m (dix-huit mètres) avec la possibilité d'un retrait du dernier niveau de 3 m (trois mètres) minimum. <p>Pour les constructions nouvelles ayant façade sur la route d'Avignon, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres) sera de : 18 m (dix-huit mètres) à l'égout de la ouverture de la</p>

toiture ou acrotère compris, soit **R+5** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) minimum.

En secteur V UBa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout de ~~couverture~~ **de la toiture** ou acrotère compris pour les toitures terrasses. Soit un nombre de niveaux maximum de **R+5**.

Règles particulières pour le secteur V UBa :

Un dépassement de la hauteur maximale de **18 m** (dix-huit mètres) sera autorisé dans le cadre du projet de restauration/extension du bâtiment de l'ancien Hospice reconverti en université, afin de reconstituer l'aspect architectural d'origine et permettre les innovations architecturales pour l'extension neuve, sous réserve de son intégration dans le site.

En secteur V UBb :

Pour les constructions nouvelles ayant façade sur les voies et places ci-après, la règle des hauteurs maximales applicable à l'égout ~~des couvertures de la~~ **toiture**, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres), est la suivante :

- **26 m** (vingt-six mètres) soit **R+6 maximum** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue de la **LIBERTE** et du boulevard **SALVADOR ALLENDE**.
- **19,50 m** (dix-neuf mètres cinquante) soit **R+4 maximum** autour du rond-point avec l'avenue de la **LIBERTE** et le boulevard **SALVADOR ALLENDE**.
- **13 m** (treize mètres) soit **R+3 maximum** sur les parcelles situées en bordure de l'avenue **Jean LASSERRE**.

En secteur V UBc :

- La hauteur maximale est de **18 m** (dix-huit mètres). Les établissements hospitaliers pourront bénéficier d'une hauteur maximale de **22 m** (vingt-deux mètres) pour tenir compte des sujétions particulières de ces établissements sauf le long de la **rue L. LANDI** où la hauteur maximale est de **12 m** (douze mètres).

Règles particulières pour l'ensemble de la zone V UB :

- 1- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de **16 m** (seize mètres).

2- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les voies ayant deux points, de nu à nu, espacés de moins de **12 m** (douze mètres) où la règle applicable sera la plus contraignante.

3- Pour l'ensemble des hauteurs :

- **parkings semi-enterrés**, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette tolérance ne pourra excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

Pour être considéré comme parking semi enterré, le plancher fini du niveau semi enterré devra se situer à au moins **1 m** (un mètre) sous le niveau du terrain naturel.

pour les locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée, lorsque les dits locaux sont situés en façade de la construction et occupent une surface de plancher égale ou supérieure à **30 %** de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction, il est également admis une tolérance ne pouvant excéder **1,50 m** (un mètre cinquante).

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le pourcentage de SDP, en rez de chaussée doit se calculer uniquement sur la base de la nouvelle emprise créée et la tolérance en matière de hauteur ne s'applique qu'à l'extension créée.

Néanmoins, ces **2** (deux) tolérances ne peuvent être cumulatives.

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3.1 Les zones urbaines dites « zones U »- P 120 : préciser la réglementation en matière hauteur concernant la tolérance supplémentaire (article VUB 10).

G) Corriger une erreur matérielle en matière de stationnement dans la zone IIIUB

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans le cadre de la seconde modification simplifiée, une erreur a été commise dans la zone III UB et plus particulièrement dans les secteurs III UBa et IIIUBb. En effet, il a été supprimé par erreur dans l'article 12 relatif au stationnement la réglementation concernant l'aménagement dans les volumes existants. Dans le cadre de la modification, cette erreur est rectifiée.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone III UB. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète de la zone III UB, se référer au projet de règlement modifié.

ARTICLE IIIUB12 STATIONNEMENT	I – Stationnement de véhicules :	
	Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :	
	I.B) Pour les secteurs III UBa et III UBb	
	Règle imposée	Dispositions particulières
<p>Habitat collectif</p> <p>Pour les constructions neuves</p> <p>Pour les extensions</p>	<p>1 place minimum par logement neuf.</p> <p>L'augmentation du nombre de place doit être au moins égale à l'augmentation du</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat situés à moins de 500 m¹ d'une gare ou d'une station de TCSP, il n'est exigé que 0,5 place par logement.

¹ La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

		nombre de logements diminué de 1. Les quantités indiquées seront réduites de 40 %.	<ul style="list-style-type: none"> • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
	Habitat individuel	2 places par logement	
	Logements étudiants	1 place pour 2 logements	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L 631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'un stationnement pour 3 places d'hébergement.
	Aménagements dans les volumes existants sans constructions supplémentaires	Non réglementé	
<p>Pour les constructions ayant d'autres usages que l'habitat, le stationnement n'est pas réglementé. En cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation maximales applicables sont celles prévues à la partie I.A du présent article (zone IIIUB hors secteurs III UBa et III UBb).</p>			
<p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.</p>			

H) Réorganiser l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques dans la zone VUB

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La réglementation de cet article n'est pas modifiée. L'objectif est de le réorganiser en vue d'une meilleure lisibilité pour les pétitionnaires en évitant les mauvaises interprétations.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

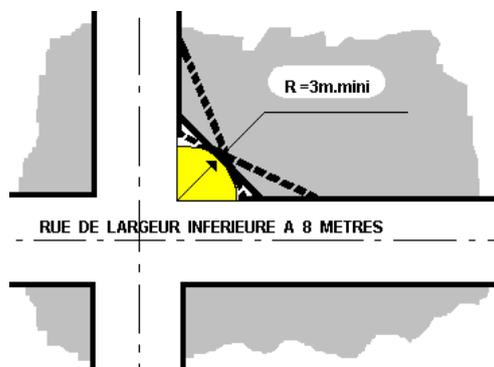
Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone **VUB**. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.
Pour une vision complète de la zone **VUB**, se référer au projet de règlement modifié.

ZONE VUB	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE VUB6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :</p> <p>En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :</p> <p>1) Pour les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à 8 m (huit mètres) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions d'immeubles d'habitat collectif s'inséreront soit à l'alignement existant ou projeté de la voie, soit en recul de 3 m (trois mètres), toutefois, l'immeuble d'habitat collectif projeté doit s'insérer harmonieusement dans l'environnement.- Les autres constructions devront être implantées à 4 m (quatre mètres) minimum de l'axe de la voie. <p>2) Pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m (huit mètres) : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>3) A l'intersection des voies de moins de 8 m (huit mètres) d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de 3 m (trois mètres) minimum.</p>

Pan coupé

A l'intersection des voies de moins de 8 m d'emprise, et si l'angle formé par les deux façades est inférieur à 120 grades, l'implantation des constructions doit respecter un pan coupé tel que défini sur le croquis ci-contre.



~~Pour les immeubles d'habitat collectif, les constructions s'inséreront soit à l'alignement existant ou projeté de la voie, soit en recul de 3 m (trois mètres); toutefois, l'immeuble d'habitat collectif projeté doit s'insérer harmonieusement dans l'environnement.~~

Au sud du viaduc S.N.C.F entre l'avenue de la LIBERTE et la route d'AVIGNON, les constructions devront être implantées à 30 m (trente mètres) minimum de l'axe du viaduc S.N.C.F.

Pour les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres, les constructions devront être implantées en respectant les marges de reculs imposées par les zones non aedificandi (cf préambule). En l'absence de marge de recul les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait*.

3) Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...).
- En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Pour l'extension d'une construction existante située à une distance moindre et ayant pour effet de créer une emprise au sol supplémentaire, une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher.
- Lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement.
- Pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m (un mètre) à condition qu'elles soient au niveau du sol.

Dans les secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

* Paragraphe initialement supprimé et restauré suite à l'enquête publique (Avis DDTM)

	Les constructions peuvent s’implanter librement à l’alignement ou retrait de celui-ci, sauf dans le secteur V UBb où, le long de la route de Générac, un retrait de 6 m (six mètres) est à respecter.
--	--

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3.1 Les zones urbaines dites « zones U » - P128 : Clarification de l’article relatif à l’implantation par rapport aux voies et emprise publiques (article VUB6).

I) Réorganiser et assouplir l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques en zone UD

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La zone UD est caractérisée par une urbanisation douce et une densification maîtrisée pouvant accueillir des immeubles collectifs. Cette densification est encadrée par réglementation de l'article 6 obligeant des retraits par rapport aux voies.

Cette prescription rend impossible l'évolution de bâtiments existants implantés en bordure de voirie. Ainsi afin d'assouplir la règle et leur permettre une évolution maîtrisée, il sera autorisé des implantations différentes notamment pour les éléments techniques, les reconstructions à l'identique, les surélévations ou les extensions limitées des bâtiments existants régulièrement édifiés.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone UD. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

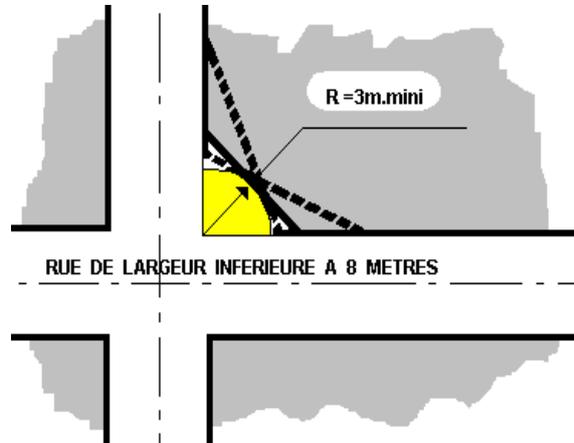
Pour une vision complète de la zone UD, se référer au projet de règlement modifié.

ZONE UD	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
<p>ARTICLE UD6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>En bordure des voies publiques ou autres limites du domaine public (place, espace vert, etc.) les constructions seront devront être implantées obligatoirement en retrait d'au moins 3 m (trois mètres) de l'alignement existant ou de l'alignement projeté représenté sur les documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication portée au plan et lorsque la voie aura une emprise inférieure à 8 m (huit mètres), les constructions devront être implantées obligatoirement à une distance d'au moins 6 m (six mètres) de l'axe de la voie.</p> <p>Toutefois, l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle peut être autorisée lorsqu'elle s'intègre dans une composition d'ensemble où l'alignement peut proposer une solution intéressante sur le plan architectural.</p> <p>De plus, dans une composition d'ensemble recouvrant un ou plusieurs îlots, un alignement nouveau par rapport à l'alignement existant peut être admis.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons. Des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des piétons.</p> <p>NOTA (pour l'ensemble de la zone) :</p> <p>1) Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites ci-dessus.</p>

1) A l'intersection des voies de moins de 8 m (huit mètres d'emprise, l'implantation des constructions pour les deux premiers niveaux au-dessus du sol, devra respecter un pan coupé de 3m (trois mètres) minimum.

2) Pan coupé

A l'intersection des voies de moins de 8 m d'emprise, et si l'angle formé par les deux façades est inférieur à 120 grades, l'implantation des constructions doit respecter un pan coupé tel que défini sur le croquis ci-contre.



L'ensemble de ces prescriptions sont applicables aux voies privées.

2) Des implantations différentes peuvent être admises dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour la sécurité publique et présentent une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF , poste de refoulement...),

b) En cas de reconstruction à l'identique ou de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2018) et régulièrement édifiée.

La surélévation sera autorisée uniquement sur une construction en rez-de-chaussée et dans la limite d'un seul étage supplémentaire.

c) Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2018) et régulièrement édifiée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

L'extension sera autorisée uniquement en rez de chaussée et dans la limite d'une extension de 30% de la surface de plancher initiale.

Les dispositions b et c ne sont pas cumulatives.

3) Il n'est fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure des passages et cheminements réservés aux piétons. Des adaptations locales pourront être imposées pour des nécessités de circulation ou de sécurité des piétons.

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3.1 Les zones urbaines dites « zones U »- P143 : Assouplir la réglementation de l'implantation par rapport aux emprises publiques en zone UD (article UD6).

J) Préciser la règle de hauteur dans la zone VIUB et UD et IIUE

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Les hauteurs maximales correspondent, sauf rédaction différente, aux distances comprises entre le terrain naturel et l'égout de la toiture à l'aplomb du bâtiment. Il s'agit d'apporter cette précision pour la zone VIUB, secteur de la Gare Centrale, ainsi que pour la zone IIUE. De même, le nombre d'étages est également précisé dans l'ensemble des zones sauf dans la zone UD. Ces omissions sont ainsi corrigées.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone **UD**. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète de la zone UD, se référer au projet de règlement modifié.

ZONE VIUB	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE VIUB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 m (vingt-quatre mètres) à l'égout des couvertures de la toiture

ZONE UD	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE UD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>Les hauteurs maximales définies correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'égout de la toiture ou le bas de l'acrotère à l'aplomb du bâtiment. Le toit, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures en sont exclus.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :</p> <p>La hauteur maximale d'une construction est fixée à 7 m (sept mètres) à l'égout de ouverture de la toiture correspondant à R+1.</p> <p>Dans le secteur UDa :</p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 10 m (dix mètres) sous corniche. Toutefois dans le périmètre de protection de 500 m (cinq cent mètres) autour de la Tour Magne, la hauteur absolue sera réduite à 7 m (sept mètres) afin de maintenir les vues depuis ce monument.</p> <p>Exception applicable sur l'ensemble de la zone en ce qui concerne les sites d'anciennes carrières :</p>

	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) à l'égout des couvertures de la toiture (R + 2) ou au bas de l'acrotère. Néanmoins, en aucun cas la hauteur au faitage de la construction ne pourra dépasser le niveau moyen du front de taille au droit de la construction.</p>
--	--

ZONE II UE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE IIUE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>Afin d'assurer une meilleure adaptation au sol et une intégration dans le site, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit n'excédant 18 m (dix-huit) mètres de haut à l'égout des couvertures de la toiture suivant le profil naturel du terrain. De plus, pour l'habitat collectif, la hauteur minimale correspondra à un R+3.</p> <p>Pour les constructions le long de la rue Laennec, la hauteur maximale des constructions sera de 12 m (douze mètres) à l'égout des couvertures de la toiture correspondant à R+3.</p>

Modification du rapport de présentation

Tome 3 - III.2.3.1 Les zones urbaines dites « zones U » - Préciser la réglementation de la hauteur en zone VI UB (P 133 article VIUB10) et en zone II UE (P148 IIUE10)

K) Mettre à jour les prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales pour les zones d'activités (zones IIUE, VUE et VIUE)

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans les articles 16 des règlements des zones d'activités (IIUE, VUE et VIUE), l'obligation est actuellement faite aux opérateurs de présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20 % à celle permise au maximum par la RT 2012 pour tous les types de nouveaux bâtiments de plus de 1500 m².

Succédant à la RT 2012, la nouvelle Réglementation Environnementale des bâtiments RE 2020 est obligatoire pour tous dépôts de permis de construire depuis 2022.

Elle porte des objectifs et des certifications à atteindre beaucoup plus ambitieux que la RT 2012 pour réduire l'impact environnemental des constructions et poursuivre la baisse des consommations énergétiques.

Avec l'opposabilité de la RE2020, cette règle est devenue obsolète et est donc supprimée du règlement des 3 zones concernées.

Les prescriptions concernant la rénovation de bâtiments existants et les recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés sont maintenues.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement des zones II UE et VI UE. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète des zones II UE et VI UE, se référer au projet de règlement modifié.

Modification du règlement écrit

ZONE II UE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
<p>ARTICLE II UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.</p>	<p>(...)</p> <p>2.1. <u>Caractéristiques thermiques et énergétiques :</u></p> <p>Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.</p> <p>Par ailleurs, Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat air énergie territorial en vigueur (PCAET).</p> <p>En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.</p> <p>Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.</p>

	<p>Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...</p> <p>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</p> <p>2.2. <u>Matériaux</u></p> <p>Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.</p> <p>Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions.</p> <p>Afin notamment de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux absorbant peu le rayonnement solaire est recommandée, notamment pour l'enduit ou le revêtement des façades des constructions, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant.</p>
--	--

ZONE V UE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE V UE 14: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.	<p>(...)</p> <p>2.1. <u>Caractéristiques thermiques et énergétiques :</u></p> <p>Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.</p> <p>Par ailleurs, Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat air énergie territorial en vigueur (PCAET)</p> <p>En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.</p> <p>Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.</p> <p>Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie.</p>

	<p>Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...</p> <p>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</p> <p>2.2. <u>Matériaux</u></p> <p>(...)</p>
--	--

ZONE VI UE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE VI UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.	<p>(...)</p> <p>2.1. <u>Caractéristiques thermiques et énergétiques :</u></p> <p>Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.</p> <p>Par ailleurs, Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat air énergie territorial en vigueur (PCAET).</p> <p>En outre, les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.</p> <p>Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.</p> <p>Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, tout projet doit comporter des dispositifs d'économie d'énergie. Pour tout projet de construction neuve comprenant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de production d'énergie renouvelable telles que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...</p> <p>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, toitures végétalisées... sont autorisés en saillie du couronnement du gabarit-enveloppe à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</p> <p>2.2. <u>Matériaux</u></p>

	(...)
--	-------

Modification du rapport de présentation

Tome 3 – III.1.12. Justifications en matière d'énergie renouvelable – p34 : suppression de la référence à la RT 2012 Principales évolutions du règlement écrit-p 113-114 (article 16) : suppression de la référence à la RT 2012
Tome 3 - III.2.3.1 Zones urbaines dites zones « U »-- p157 –suppression de la référence à la RT 2012

L) Autoriser le logement étudiant en zone VUEe (Parc G. Besse 1)

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Nîmes Métropole et la CCI du Gard en partenariat avec la Ville de Nîmes, portent, dans le cadre d'un récent appel à projet et d'une future cession, la reconversion du bâtiment de l'Ecole pour les études et la recherche en informatique et électronique (Eerie), situés au parc Georges Besse.

L'objectif poursuivi est de repenser le site Eerie en intégrant les bâtiments mitoyens (son restaurant, le centre de formation scientifique Formeum et le bâtiment Cézanne) pour créer le parc E-novia autour de la formation, la recherche et l'innovation, le coworking, la santé et la mobilité. Le site développera, sur une emprise de 3,5 hectares, quelque 2.500 m² de surface de plancher.

Dans le cadre du dynamisme impulsé par ce projet dans le parc Georges Besse 1 (zone VUEe), la ville de Nîmes souhaite aujourd'hui affirmer et conforter cette polarité universitaire.

Il s'agit de permettre, en zone VUE, la création de logements étudiants afin d'offrir la possibilité aux futurs étudiants ainsi qu'à ceux des différents organismes de formations déjà présents sur le parc, de pouvoir se loger à proximité de leur site d'études.

Notons qu'à sa création, la ZAC aujourd'hui clôturée, permettait pour partie le logement étudiant, ce qui explique la présence d'une résidence universitaire dans ce secteur.

II TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone VUE. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète de la zone VUE, se référer au projet de règlement modifié.

ZONE VUE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
CARACTERE DE LA ZONE (PREAMBULE INTRODUCTIF DE LA ZONE)	La zone V UE regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend 8 (huit) 9 (neuf) secteurs : (...) - Secteur V UEe : Correspond au parc scientifique Georges Besse 1 destiné à recevoir des bureaux, services, établissements d'enseignement et activités compatibles avec la thématique scientifique et technique de la zone. Le logement étudiant y est autorisé. (...)
ARTICLE V UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU	1) L'ouverture et l'exploitation des carrières. 2) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou

<p>D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.</p>	<p>encore des habitations légères de loisirs hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.</p> <p>3) Le stationnement des résidences mobiles hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.</p> <p>4) L'habitat non lié à l'activité autre que celui autorisé en zone à l'article VUE2.</p> <p>5) Dans les secteurs V UEb, V UEc et V UEd et le sous-secteur Pavlov, les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale.</p> <p>6) Dans les secteurs V UEc et V UEe, le commerce et l'hôtellerie.</p> <p>7) dans le secteur V UEd, les hôtels.</p> <p>8) Dans le secteur V UEa couvert par la servitude d'attente de projet n°1, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article V UE2.</p>
<p>ARTICLE V UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.</p>	<p>1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.</p> <p>2) L'extension ou surélévation de l'habitat existant, à condition que leur surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. soit supérieure à 50 m² (cinquante mètres carré) et que toute précaution soit prise pour qu'il soit protégé des nuisances, notamment phoniques, provoquées par les activités environnantes. Cette extension ne pourra excéder 30 m² (trente mètres carrés) de surface de plancher.</p> <p>3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone.</p> <p>4) La construction d'un logement de fonction, impérativement intégré aux locaux d'activités, d'une surface de plancher maximum ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher totale des bâtiments d'activités et limitée à 70 m² (soixante-dix mètres carrés) par tènement foncier ainsi qu'à la stricte condition qu'il soit rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.</p> <p>5) Dans le secteur VUEe : les logements étudiants.</p> <p>6) Les travaux de confortement et de réhabilitation des immeubles existants.</p> <p>7) En zone V UE couverte par la trame relative aux abords des équipements pénitentiaires : aux abords des murs d'enceinte de l'établissement sur une profondeur de 6m : toute construction, tout arbre de haute tige sont interdits.</p> <p>8) Dans le secteur V UEa couvert par la servitude d'attente de projet n°1, seules sont autorisées : la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existant.</p> <p>9) Le stationnement des résidences mobiles dans les terrains spécifiquement aménagés pour accueillir les gens du voyage.</p>

	<p>10) La réalisation de travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux nécessaires à la réalisation des aménagements de la ligne de TCSP et la Voie urbaine sud.</p> <p>(...)</p>
--	--

**ARTICLE V UE12 :
STATIONNEMENT.**

I - Stationnement des véhicules :

**POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR V
UE a :**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des «deux-roues», correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat individuel	2 places par logement	
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 20 m ² de surface de plancher.	
Commerces soumis à CDAC ou CDACi	La surface affectée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher affectée au commerce	
Activités	1 place pour trois emplois	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour quatre couverts	
Salle de spectacle Salle de réunion	1/5 ^{ème} de la capacité d'accueil	
Lieux de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil	
Etablissements pour personnes âgées	0,6 place par lit ou logement	
Entrepôts	1 place pour 300 m ² de surface	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du	

		taux de foisonnement envisageable.	
	Logements étudiants	1 place pour 2 logements	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L.631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'un stationnement pour trois places d'hébergement
(...)			

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3.1 Les zones urbaines dites « zones U »- P157 : Rajouter les logements étudiants dans le caractère de la zone, les types d'occupation interdites et celles autorisées sous conditions (Article V UE1 et 2.

P 160 : Rajouter la réglementation du stationnement pour les logements étudiants (article VUE12).

M) Corriger l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone VUE (secteur VUEe)

II. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de corriger une contradiction dans l'écriture de l'article VUE7 Pour le secteur VUEe.

Le premier paragraphe autorise l'implantation en limite parcellaire sans condition puisqu'il précise : « *A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, ...* ».

Le second paragraphe autorise l'implantation en limite parcellaire sous condition : « *Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :...* ».

Cette ambiguïté s'explique par une erreur commise dans le cadre de la révision de 2018, lors de l'intégration des ZAC clôturées dans le règlement.

Le paragraphe :

« Pour le secteur VUEe : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres) : $L = \frac{H}{2} < 3 \text{ m}$ »

aurait du être placé après le paragraphe qui concerne « L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEE V UEG et V UEH » :

*« Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :
1) Lorsque la construction nouvelle n'excédera pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen. 2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant, édifié en limite séparative ».*

Pour lever cette ambiguïté issue d'une erreur matérielle, les 2 paragraphes sont réorganisés.

II TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone VUE. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète de la zone VUE, se référer au projet de règlement modifié.

e

ZONE VUE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE VUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEE V UEG et V UEH : La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à : - 5 m (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux,

	<p>- 3 m (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Pour les bâtiments à double usage (activités + habitation) la règle la plus contraignante sera appliquée, soit 5 m (cinq mètres).</p> <p>Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lorsque la construction nouvelle n'excédera pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen. 2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant, édifié en limite séparative. <p>Pour le secteur VUEe :</p> <p>A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres) :</p> $(L = \frac{H}{2} < 3 \text{ m})$ <p>Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Lorsque la construction nouvelle n'excédera pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen. 2) Lorsque la construction projetée constitue l'extension d'un bâtiment existant, édifié en limite séparative. <p>Pour le secteur VUEg :</p> <p>Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 m (cinq mètres) minimum de la limite de propriété.</p> <p>Pour le secteur VUEh :</p> <p>La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m (six mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux. - 3 m (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitations.
--	--

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3.1 Les zones urbaines dites « zones U » -P 157. Réorganiser l'article sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et limites séparatives (VUE6 et VUE 7).

N) Redistribuer la surface de plancher maximale autorisée au sein du secteur XIII AU ZA dans la zone XIII AU (ZAC Puits de Roulle) sans modifier la surface de plancher maximale globale de la zone.

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Le PLU approuvé en 2018 fixe des surfaces de plancher maximum pour chaque sous-secteur du secteur ZA au sein de la zone XIII AU. Afin d'optimiser la bonne insertion urbaine des nouveaux immeubles dans leur environnement bâti et paysager, la ville, en accord avec l'urbaniste en chef de la ZAC, souhaite adapter le PLU à une légère évolution du projet global d'aménagement.

Il s'agit de redistribuer les surfaces de plancher vouées au m² de logements entre les différents lots de la ZAC sans que la surface de plancher maximale globale du secteur ne soit modifiée.

En d'autres termes : afficher dans le règlement du PLU uniquement une surface de plancher maximale pour les logements à l'échelle du secteur XIII AU ZA (logements) sans le diviser entre ses sous-secteurs.

La surface de plancher maximum pour le secteur XIII AU ZA est de 33 515 m² et représente la somme des SP des sous-secteurs XIII AU ZAa, XIII AU ZAa1, XIII AU Zab, XIII AU ZAc1, XIII AU ZAc2 et XIII AU ZAc3.

A noter que le projet reste très encadré par le plan de composition et les fiches de lots de la ZAC.

Répartition des surfaces de plancher par sous-secteurs au sein du secteur XIII AU ZA :

Sous secteurs :	SP max. en m ²
sous-secteur XIII AU ZAa	7375
sous-secteur XIII AU ZAa1	12290
sous-secteur XIII AU Zab	3000
sous-secteur XIII AU ZAc1	2800
sous-secteur XIII AU ZAc2	5150
sous-secteur XIII AU ZAc3	2900
TOTAL secteur XIII AU ZA	33515

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

ZONE XIII AU14	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE XIII AU14 : POSSIBILITE MAXIMALES	<p>Considérant la destination respective de chaque secteur, la densité a été fixée ainsi :</p> <p>En sous-secteur ZAa :</p>

<p>D'OCCUPATION DU SOL</p>	<p>La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de 7 375 m².</p> <p>En sous-secteur ZAA1 : La surface de plancher autorisée en sous-secteur ZAA1 est de 12 290 m².</p> <p>En sous-secteur ZAb : La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de 3 000 m².</p> <p>En sous-secteur ZAe1 : La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de 2 800 m².</p> <p>En sous-secteur ZAe2 : la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de 5 150 m².</p> <p>En sous-secteur ZAe3 : la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du sous-secteur est de 2 900 m².</p> <p>En secteur ZA : La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de 33515 m²</p> <p>En secteur ZB : La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de 6.000 m².</p> <p>En secteur ZE : Non réglementé, les bâtiments d'intérêt public n'étant pas soumis à la règle de densité, sauf en ce qui concerne la parcelle privée incorporée dans le zonage – ZEa – et pour laquelle une extension du bâti existant à la date de publication de la présente modification de ZAC, est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher actuelle.</p> <p>En secteur ZG : Non réglementé.</p>
-----------------------------------	--

O) Harmoniser les hauteurs de clôture en XVAU

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Lors de la création de la ZAC de la Citadelle classée aujourd'hui dans la zone XV AU du PLU, des différences de hauteurs en matière de clôtures avait été exigées en fonction des secteurs. Cette différenciation n'étant plus nécessaire, il est décidé d'harmoniser l'ensemble des hauteurs de clôtures de la zone à 1,50 m. Ainsi le règlement est modifié en conséquence dans son article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

Zone XV AU	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE XV AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>(...)</p> <p>Clôtures.</p> <p>La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du terrain naturel le plus élevé.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone sauf pour les secteurs XVAU Zb2, XVAU Zb2b, XVAU Zb2c, et XVAU Zb3a :</u></p> <p>Les clôtures à l'alignement seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Par des murets bas murs en maçonnerie sans chaperon (béton banché de préférence) dont la d'une hauteur maximale variera de 0,75 à 1,25 d' 1,50 m. <p>Ces murs recevront sur leurs faces vues un enduit grès de ton pierre. Pour les villas, les portails et portillons viendront en tampon avec le bloc technique et l'abri à poubelle dont l'aspect de surface sera le même que celui des murets.</p> <p>Les portails et portillons seront en profilés métalliques (tubes et fers plats) donnant l'aspect d'un barreaudage vertical. Sur le portillon sera prévu en partie haute un panneau en tôle pleine recevant nom et numéro.</p> <p>En façade arrière et mitoyenneté, les clôtures seront constituées par un grillage de 1,00 50 m de hauteur fixé entre potelets béton scellés dans des dès en béton. Ce type de clôture devra être accompagné de haies vives.</p> <p>La hauteur et la nature des clôtures des terrains situés près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.</p>

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme des murs de clôture.

Sur les murs de soutènement arasés, les clôtures seront constituées par des piquets métalliques scellés recevant, sur fils tendeurs, un grillage à mailles rectangulaires verticales.

Des adaptations à cet article pourront être prises en compte dans le but de favoriser le développement d'espaces publics privilégiés (placette, esplanade....) ou de favoriser la mise en place de mobilier urbain.

Dans les secteurs XVAU Zb2, XVAU Zb2b, XVAU Zb2c, et XVAU Zb3a les clôtures autorisées sont les suivantes :

- Les murs de pierre de garrigue appareillée à joints secs sur les deux parements, d'une hauteur maximum de **1,50 m** (un mètre cinquante), comprenant éventuellement une arase en pierre plate de garrigue posée en épis, et munis de chantepleurs en nombre suffisant afin de favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les murs bahuts en pierre de garrigue appareillées à joints secs sur les faces d'une hauteur maximum de **0,80 m** et munis de chantepleurs en nombre suffisant afin de favoriser l'évacuation des eaux de ruissellement, surmontés d'un grillage plastifié de couleur verte, dont la hauteur totale (mur bahut+ grillage) n'excèdera pas **1,50 m** (un mètre cinquante).
- Les grillages plastifiés de couleur verte, soudés à mailles rectangulaires fixés sur piquets métalliques de couleur verte, d'une hauteur totale de **1,50 m** (un mètre cinquante). Ils seront alors doublés d'une haie vive utilisant des essences locales.

L'absence de clôtures est autorisée.

Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

[...]

P) Encadrer les changements de destination dans la zone agricole

JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Le PLU identifie des mas en zones agricoles autorisés à changer de destination.

La volonté de la Ville est d'apporter plus de garantie au respect de leur caractère patrimonial ainsi qu'à la qualité paysagère de leur environnement, direct comme plus lointain.

Il s'agit notamment d'autoriser les travaux uniquement dans le volume existant en proscrivant surélévations et extensions.

TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

ZONE A	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE A2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS	<p>11. Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme ;- qu'il est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, de salles de réceptions ou qu'il a pour destination la transformation et la commercialisation de produits issus de l'agriculture ;- qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des secteurs insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables et que les travaux soient strictement réalisés dans le volume des constructions existantes. Ainsi les surélévations et les extensions sont prosrites.- qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site. <p>De plus, Le changement de destination limité de ces bâtiments est peut être également autorisé vers de l'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole, qu'il respecte les trois derniers points ci-dessus et que les réseaux (eau potables, assainissement, électricité, ...) soient en capacité suffisante pour accueillir les nouveaux logements. et qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site.</p> <p>Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) compétente.</p>

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3.3 Les zones agricoles dites « zones A » -P 198. Encadrer le changement de destination (article A2)

Q) Ajuster et préciser la réglementation de la Zone Nh

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La zone Nh répond à l'objectif porté par la Ville de préserver la vocation des garrigues en tant que jardin habité. Il s'agit de fortement rétreindre la constructibilité dans ces secteurs à grands enjeux environnementaux et patrimoniaux en y maîtrisant le développement urbain diffus.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir des nouvelles constructions, elle autorise seulement des extensions limitées des constructions existantes.

La modification engagée par la Ville vise à :

- Mieux faire apparaître la philosophie de la zone : un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire sont vidés de toute possibilité de construction.
- Permettre à des pétitionnaires ayant obtenu leur autorisation de construire avant la date d'approbation de la dernière révision du PLU (2018) mais ayant livré leur construction après l'approbation de bénéficier des mêmes droits en matière d'extension que les pétitionnaires ayant réalisé leur travaux avant la date d'approbation.

L'extension sera également permise pour une construction initiale obtenue après l'approbation de 2018 dans le cadre d'une délivrance basée sur une cristallisation des droits.

- Pour les constructions régulièrement édifiées de moins de 50m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, passer de la possibilité de réaliser 2 annexes pour un maximum de 50 m² à une seule annexe, déconnectée du bâtiment et de 25 m² de SP maximum.

Il s'agit ici d'éviter que les annexes puissent dépasser voire doubler la surface du bien existant et de ne pas voir des annexes connectées au bâtiment existant se transformer en pièces habitées.

- Être plus clair sur les types de constructions pouvant bénéficier d'une extension.

Le règlement actuel stipule au 2) de l'article Nh2 qu'est autorisée « *L'extension limitée des habitations existantes avant la date d'approbation du P.L.U. (2018) d'une surface de plancher minimale d'au moins 50 m²* ».

Considérant qu'il faut apprécier ici l'« existence légale » et non « physique » d'une construction, c'est aujourd'hui au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de la construction déjà présente et que celle-ci soit bien une habitation.

Devant la difficulté voire parfois l'impossibilité de certains propriétaires d'apporter ces preuves et le blocage de certains projets, la Ville de Nîmes souhaite aujourd'hui clarifier l'instruction en faisant dorénavant apparaître la notion de « construction régulièrement édifiée » à la place d'habitation existante.

Afin de mieux cadrer les choses et éviter les mauvaises interprétations, une définition est par ailleurs inscrite dans le glossaire du règlement, pour la zone NH : *Une construction est réputée « régulièrement édifiée » si elle a été édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme accordée.*

En l'absence d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra prouver que sa construction est antérieure ou égale à 1981, soit par une inscription au plan cadastral de 1981 (plan cadastral rénové) soit par un autre moyen attestant de son emprise ou de sa volumétrie (acte notarié, photo aérienne, ...) – cf partie suivante « R) Améliorer et préciser le lexique »

- Le PLU en vigueur interdit toute possibilité d'extension si le tènement a évolué depuis l'approbation de 2018 (que cela concerne du foncier bâti ou non bâti). Il s'agit d'autoriser dorénavant les extensions si le tènement a fait l'objet d'un détachement/rattachement de foncier non bâti.

Par ailleurs, la rédaction de l'article est réorganisée dans sa globalité afin de gagner en lisibilité.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

ZONE Nh	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
<p>Caractère de la zone</p>	<p>La zone Nh caractérise majoritairement une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIX^{ème} siècle sous la forme d'un habitat de type « maset mazet ».</p> <p>Des constructions diffuses sur des unités foncières importantes existent dans cette zone et peuvent être étendues de façon limitée à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p> <p>Le nord de cette zone, la plus excentrée est en contact avec les zones naturelles (les espaces inconstructibles) et se caractérise par une ambiance de plateaux dominants où le bâti très diffus a bien préservé le caractère « garrigue ».</p> <p>Le Sud de cette zone de garrigue habitée est limité par l'accident technique dit de la « faille de Nîmes » qui a fortement modelé le relief par des talwegs plus ou moins étroits et escarpés et des crêtes dominantes, générant des ambiances de garrigues remarquables et bien préservées, grâce à un bâti diffus.</p> <p>L'objectif est de préserver et de mettre en valeur leur caractère à dominante naturelle et paysagère en autorisant un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire sont vides de toute possibilité de construction.</p> <p>La zone Nh comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Nhi regroupant des parcelles fortement inondables enserrées de zones urbaines soit du côté de la rue des Iris ou de l'échangeur d'autoroute Nîmes Ouest, - Un secteur Nh1 correspondant au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) du CAT les Chênes Verts, - Un secteur Nh2 correspondant au STECAL de l'IME les Bosquets, <p>Un secteur Nh3 correspondant au STECAL du Tennis Club du Carreau de Lanes</p>
<p>ARTICLE Nh2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS</p>	<p>Dans le secteur Nh :</p> <p>Sont admises, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :</p> <p>1) Les travaux confortatifs, l'adaptation, la réfection des habitations existantes sans création de surface supplémentaire.</p>

~~2) L'extension limitée des habitations existantes avant la date d'approbation du P.L.U. (2018) d'une surface de plancher minimale d'au moins 50 m² :~~

~~a/ Pour les bâtiments à usage d'habitation d'une surface de plancher existante comprise entre 50 à 100 m², l'extension sera limitée à un plafond de 30 % de surface de plancher existante,~~

~~b/ Pour les bâtiments à usage d'habitation d'une surface de plancher existante de plus de 100 m² l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante,~~

~~Pour ces deux cas de figures (a et b) les conditions sont :~~

~~— la surface totale du plancher des constructions y compris l'existant ne devra pas dépasser 250 m²,~~

~~— et sur un terrain dont la configuration (tènement de propriété), pour ce qui concerne sa partie classée en Nh, n'a pas évolué depuis la date d'approbation du PLU,~~

~~— Toutefois, cette extension ne comprend ni les terrasses non couvertes ni les piscines.~~

~~— Cette extension limitée ne pourra être autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.~~

~~3) La création de deux annexes à l'habitation d'une surface maximale de 50 m² au total dont l'une pourra être dissociée de l'habitation sans pouvoir excéder une distance maximale de 30 m. Toutefois, n'entreront pas dans le calcul de ces annexes les piscines et leur local technique.~~

~~La création d'annexes et les limites de distances s'entendent pour des parcelles ne possédant soit aucune soit une seule annexe. Dans le cas d'annexes déjà existantes, cette possibilité de création ne peut conduire à plus de 2 annexes sur l'unité foncière cumulant une superficie inférieure ou égale à 50 m².~~

~~4) Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m² d'emprise, les locaux techniques ne devront pas dépasser 6 m².~~

~~5) La restauration des masets existants à condition qu'ils demeurent au moins 4/5 des murs et la majorité de la toiture. Cette restauration doit s'inscrire dans le volume existant et respecter la vocation originelle du maset, non habitable, non raccordable.~~

~~6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.~~

~~7) Dans le secteur Nhi : l'extension des locaux existants est plus particulièrement contrainte par les règles du P.P.R.i.~~

~~8) Dans les secteurs Nh1 et Nh2 : l'extension des locaux existants est limitée à 20 % de la surface de plancher existante.~~

~~9) Dans le secteur Nh3 : l'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.~~

~~10) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.~~

1/ Dans l'ensemble de la zone Nh :

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

A/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

B/ Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

2/ Dans la zone Nh à l'exception des secteurs Nhi, Nh1, Nh2 et Nh3:

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

A/ L'extension limitée des constructions régulièrement édifiées d'une surface de plancher minimale d'au moins 50 m² :

- Pour les constructions d'une surface de plancher existante comprise entre 50 et 100 m², l'extension sera limitée à un plafond de 30 % de surface de plancher existante,
- Pour les constructions d'une surface de plancher existante de plus de 100 m² l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante,

Pour ces deux cas de figures les conditions sont :

- la surface totale du plancher des constructions y compris l'existant ne devra pas dépasser 250 m² de SDP,
- la configuration (tènement de propriété), pour ce qui concerne sa partie classée en Nh, ne devra pas avoir évolué depuis la date d'approbation du PLU de 2018 (hors détachement / rattachement de foncier non bâti),
- cette extension limitée ne pourra être autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU de 2018,
- toute extension devra présenter un projet garantissant la conservation des caractéristiques architecturales de la construction existante et participer à la mise en valeur des qualités paysagères du site dans lequel il s'insère.
- toute extension ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement

B/ Pour les constructions régulièrement édifiées supérieures ou égales à 50 m² de surface de plancher : la création de deux annexes, d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher de 50 m² au total dont l'une pourra être dissociée de la construction sans pouvoir excéder une distance maximale de 30 m. Toutefois, n'entreront pas dans le calcul de ces annexes les piscines ainsi que leur local technique.

La création d'une nouvelle annexe ne peut donc conduire à plus de 2 annexes sur l'unité foncière. L'emprise totale dédiée aux annexes (une ou deux annexes) ne devra pas dépasser 50 m².

Pour les constructions régulièrement édifiées inférieures à 50 m² de surface de plancher : la création d'une seule annexe dissociée de la construction d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher de 25 m² maximum.

La définition et la liste des annexes ainsi que la notion de construction régulièrement édifiée sont inscrites dans le lexique placé en annexe du présent règlement.

	<p>C/ La réhabilitation dans leur volume existant des constructions de moins de 50 m² de surface de plancher. Les mazets devront conserver leurs caractéristiques architecturales originelles</p> <p>Pour les travaux prévus aux points de A/ à C/ seule la destination habitation (cf. lexique) est autorisée.</p> <p>D/ Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m² d'emprise, les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement ne devront pas dépasser 6 m² (les locaux techniques de plus de 6 m² seront comptabilisés comme une annexe).</p> <p>3/ Dans le secteur N_{hi} : l'extension des locaux existants est plus particulièrement contrainte par les règles du P.P.R.i.</p> <p>4/ Dans les secteurs N_{h1} et N_{h2} : l'extension des locaux existants est limitée à 20 % de la surface de plancher existante.</p> <p>5/ Dans le secteur N_{h3} : l'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.</p>
--	--

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.3.2.4 Les zones naturelles dites « zones N » - P210 : Ajuster et préciser la réglementation de la zone N_h (N_{h2}).

R) Autoriser les bassins d'agrément en secteur NTo au sein de la zone NT

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La zone NT est une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère des lieux et des sites avoisinants. Au sein de cette zone, le secteur NTo est destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique.

L'article 2 est modifié pour permettre la création de piscines dans le secteur NTo. La surface maximale est la même que celle autorisée pour la zone Nh : 50 m². En revanche, afin de respecter l'article 1 stipulant que toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite, les bassins et les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement ne pourront pas être créateurs d'emprise.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

ZONE NT	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE NT1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.	<u>ARTICLE NT1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.</u> 1) Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation. 2) Toutes constructions, tous travaux ou installations non mentionnés à l'article NT2.
ARTICLE NT2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.	<u>ARTICLE NT2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.</u> 1) La réhabilitation et la rénovation des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition qu'elles soient limitées à leur volume existant et qu'elles ne dénaturent pas le caractère de la zone. 2) Dans la zone hachurée figurant dans le document graphique, l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) des bâtiments et sanitaires accueillant du public, et existants à la date d'approbation du P.L.U. (2018). 3) Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

	<p>4) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>5) Les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone.</p> <p>6) Dans le secteur NTo :</p> <p>- A l'intérieur de la zone hachurée, les aménagements et l'extension mesurée (soit 20 % maximum de l'emprise existante) d'équipements d'accueil du public (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) liés et nécessaires aux activités de loisirs et d'hébergement de plein air.</p> <p>- Les bassins d'agrément (piscines) à condition qu'ils ne dépassent pas une surface de 50 m² et sans que les bassins et les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement puissent être créateurs d'emprise.</p> <p>(...)</p>
--	---

Modification du rapport de présentation

Tome 3. - III.2.3 4 Les zones naturelles dites « zones N » - P215 : Autoriser les bassins d'agrément NTo (NT2)

S) Améliorer et préciser le lexique

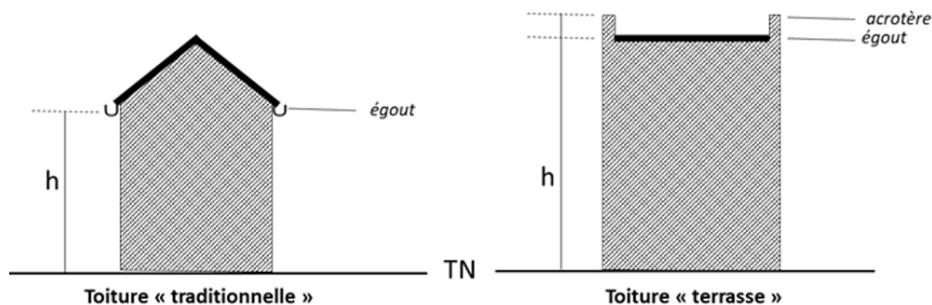
I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

En complément de la reprise de certaines règles, il s'avère opportun de compléter le lexique en conséquence.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du lexique du règlement écrit

	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
LEXIQUE (annexe au règlement écrit)	<i>Définitions existantes modifiées :</i>
	<p>Alignement : L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines (une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien. Dans une acception plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment. Un alignement « projeté» différent peut être imposé en bordure de certaines voies et inscrit sur le règlement graphique.</p> <p>Annexe de construction à usage d'habitat : Local secondaire de dimension très réduite séparé ou accolé à la construction principale situé sur le même tènement dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de cette dernière : abri bois, abris de jardin, locaux techniques, préaux, garages (y compris garages ouverts), pool house, cuisines d'été.</p> <p>Hauteur : Les hauteurs maximales correspondent, selon les zones, aux distances comprises entre le terrain naturel et :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'égout de la toiture à l'aplomb du bâtiment,- le sommet de l'acrotère,- la base de l'acrotère (dans ce cas, il s'agit de la jonction dalle – mur). <p>Le toit, les ouvrages techniques, les cheminées, et autres superstructures en étant sont exclus du calcul de la hauteur.</p>



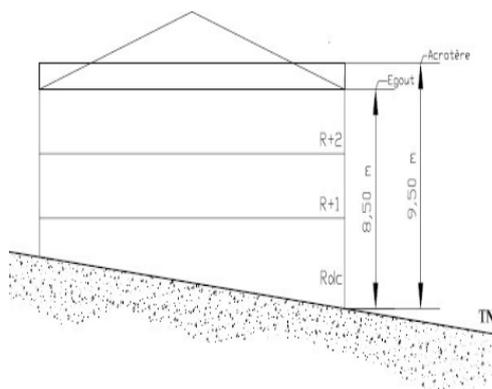
(nouveau schéma)

Si la mesure indiquée est "à la base de l'acrotère" : il s'agit de la jonction dalle-mur.

Hauteur à l'égout :

Illustration de la hauteur à prendre en compte par rapport au terrain naturel (TN) pour une construction en R+2 sur un terrain en pente.

La hauteur à l'égout est mesurée à la verticale de ce point par rapport au terrain naturel avant travaux et sur la plus haute façade.



Définitions ajoutées :

Construction régulièrement édifiée :

1) Pour l'ensemble des zones à l'exception de la zone Nh :

Une construction est réputée « régulièrement édifiée » si elle a été édifiée :

- avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943 relative à l'instauration du permis de construire,
- conformément à une législation applicable à l'époque de la construction,
- conformément à une autorisation d'urbanisme accordée.

2) Pour la zone Nh uniquement :

Une construction est réputée « régulièrement édifiée » si elle a été édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme accordée.

En l'absence d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra prouver que sa construction est antérieure ou égale à 1981, soit par une inscription au plan cadastral de 1981 (plan cadastral rénové) soit par un autre moyen attestant de son emprise ou de sa volumétrie (par exemple : acte notarié, photo aérienne d'époque, ...)

Toute construction édifiée sur le fondement d'une autorisation annulée par le juge ou retirée par l'administration ne peut être considérée comme régulièrement édifiée.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. A défaut, la construction sera réputée illégale.

Les ruines ne sont pas considérées comme des constructions existantes.

L'article « 6. Dispositions particulière » du préambule du règlement définit les modalités de restauration d'un bâtiment endommagé par le temps.

Destination :

La destination d'une construction relève du code de l'urbanisme. Elle correspond à ce pourquoi un bâtiment a été édifié. La destination est un des éléments qui doit être indiqué dans la demande d'urbanisme relative au bien. Cette demande se fait soit sous forme de permis de construire soit de déclaration préalable.

Un changement de destination est conféré à un bien et non à son propriétaire.

La destination doit être distinguée de l'usage d'une construction (cf. définition d'usage).

Usage :

L'usage d'une construction correspond à l'utilisation qui en est faite. Au regard de la réglementation, il n'existe que 2 catégories d'usages : les logements et tous les autres locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

L'usage doit être distingué de la destination d'une construction (cf. définition de destination).

Voie privée ouvertes à la circulation générale :

Voie privée aménagée et exclusivement affectée à la circulation des véhicules et des piétons pour desservir plusieurs propriétés.

T) Modifier le règlement graphique d'un tènement foncier contigu à l'aérodrome de Courbessac

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La ville souhaite permettre un projet d'aménagement sur un tènement foncier dont elle est propriétaire composé de la parcelle CO0058 dans sa totalité et d'une partie de la parcelle CO0057 sur le secteur de l'aérodrome de Courbessac, en bordure de la route d'Avignon.

La future cession donnera lieu à une délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente.

Le tènement en question est aujourd'hui classé en zone UM, *zone destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes (logements de service) ainsi que de Police, Gendarmerie, Protection Civile*. Afin de permettre l'implantation d'activités tertiaires consécutives à cette cession sur ce secteur, il s'agit de modifier le règlement graphique en classant ce tènement en zone VUEc, zone économique permettant l'implantation de bureaux et services.

2. Adapter le règlement de la zone UC et UD afin de supprimer le bonus de constructibilité dans le cas d'opérations exemplaires en matière énergétique (rendu obsolète par l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de la RE 2020),

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Afin d'encourager les constructions vertueuses en matière énergétique ou environnementale, la Ville de Nîmes a instauré depuis 2018, dans les zones UC et UD (périphériques au centre-ville) des possibilités de majoration des droits à construire (+30% de hauteur et d'emprise au sol) pour les projets s'engageant dans ce type de démarche.

L'obtention de cette majoration restait soumise à une approbation de la Ville ainsi qu'à un effort particulier d'intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet.

De nombreux porteurs de projets ont utilisé ces dernières années cette disposition réglementaire. Les programmes qui ont ainsi vu le jour ont certainement permis d'anticiper et expérimenter les contraintes techniques et financières de la RE2020 plusieurs années avant sa réelle entrée en vigueur.

Avec l'opposabilité de la RE 2020, le législateur fixe désormais le niveau d'exemplarité conditionnant l'obtention du « bonus » de constructibilité comme la norme minimale à atteindre.

Ainsi, La Ville de Nîmes considère que les dispositions relatives à la majoration des droits à construire n'ont plus lieu d'être.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone UC. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète de la zone UC, se référer au projet de règlement modifié.

ZONE UC	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>[Pour l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :</p> <p>L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Pour le secteur UCa :</p> <p>L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone UC :</p> <p>L'emprise au sol pourra être augmentée dans la limite de 30 % dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une</p>

	<p>exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016). ...] Ce dépassement des règles d'emprise au sol pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.</p>
<p>ARTICLE UC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Pour l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m (neuf mètres) à l'égout des couvertures de la toiture soit R+2 maximum.</p> <p>Pour le secteur UCa :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 m (sept mètres) à l'égout des couvertures de la toiture sauf soit R + 1.</p> <p>A l'exception des bâtiments collectifs implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autour de la place du Maréchal Galiani (ancienne Z.A.C. Mas de Roman) où la hauteur maximale des constructions sera de : <ul style="list-style-type: none"> - 9 m (neuf mètres) pour les bâtiments en R + 2, - 12 m (douze mètres) pour R + 3, - 15 m (quinze mètres) pour R + 4. • Le long de la rue privée du Four à chaux, la hauteur maximale sera de : <ul style="list-style-type: none"> - 9 m (neuf mètres) pour R + 2, - 12 m (douze mètres) pour R + 3. • De part et d'autre des allées Anne Franck et de la place du Cardinal (ancienne Z.A.C. de Haute Magaille) la hauteur maximale des constructions sera de : <ul style="list-style-type: none"> - 9 m (neuf mètres) pour R + 2. <p>Pour l'ensemble de la zone UC :</p> <p>La hauteur pourra être augmentée dans la limite de 30 % dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016). Ce dépassement des règles de hauteur pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.</p>

<p>ZONE UD</p>	<p>Changements règlementaires apportés par la modification n°1</p>
<p>ARTICLE UD9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :</p> <p>L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder 40 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Dans le secteur UDa :</p>

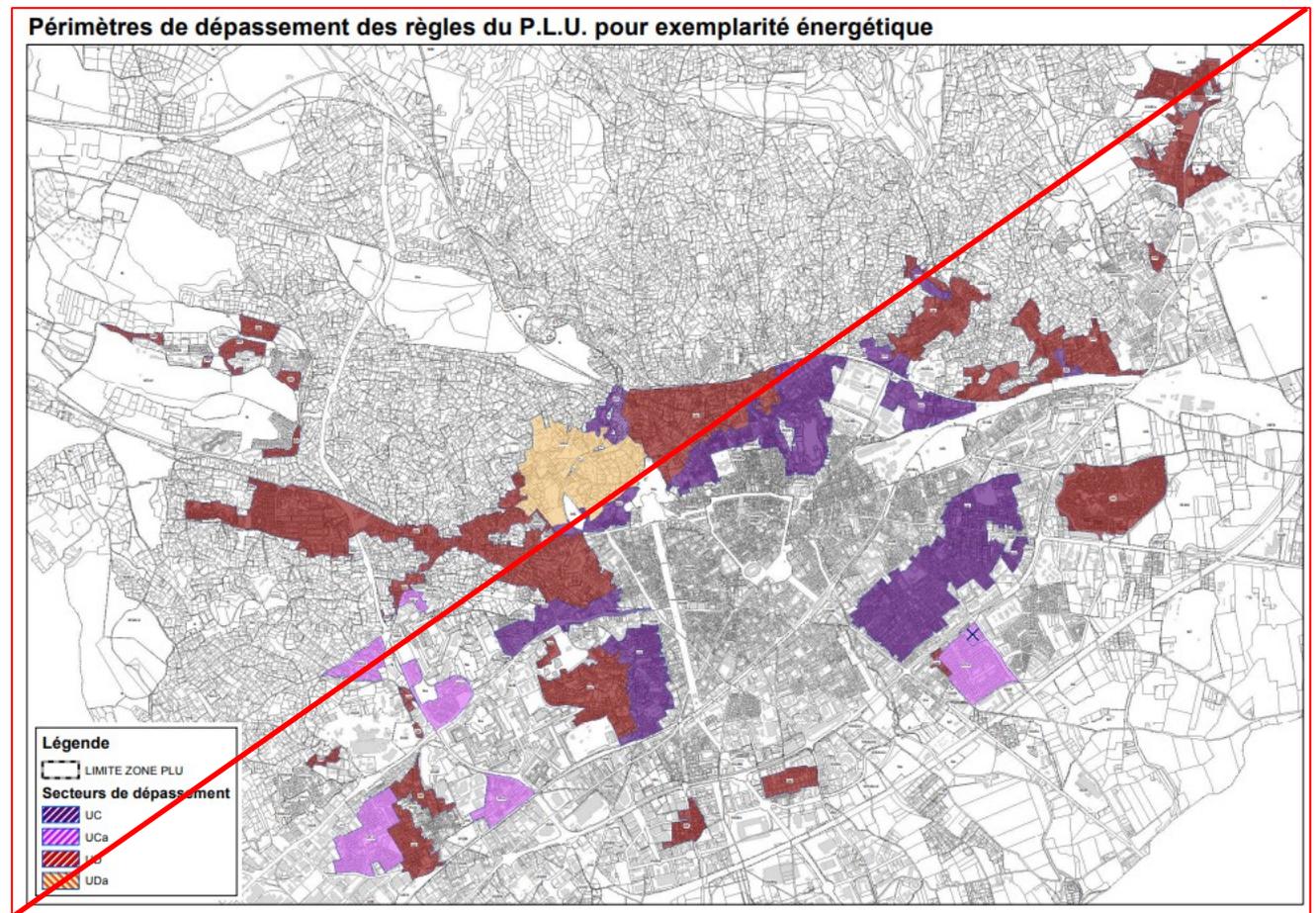
	<p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 8 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDp :</p> <p>L'emprise au sol pourra être augmentée dans la limite de 30 % à l'exception du secteur UDp dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016). Ce dépassement des règles d'emprise au sol pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.</p>
<p>ARTICLE UD10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les hauteurs maximales définies correspondent aux distances comprises entre le terrain naturel et l'égout de la toiture ou le bas de l'acrotère à l'aplomb du bâtiment. Le toit, les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures en sont exclus.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa :</p> <p>La hauteur maximale d'une construction est fixée à 7 m (sept mètres) à l'égout de couverture de la toiture.</p> <p>Dans le secteur UDa :</p> <p>La hauteur maximale ne pourra excéder 10 m (dix mètres) sous corniche. Toutefois dans le périmètre de protection de 500 m (cinq cent mètres) autour de la Tour Magne, la hauteur absolue sera réduite à 7 m (sept mètres) afin de maintenir les vues depuis ce monument.</p> <p>Exception applicable sur l'ensemble de la zone en ce qui concerne les sites d'anciennes carrières :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) à l'égout des couvertures de la toiture (R + 2) ou au bas de l'acrotère. Néanmoins, en aucun cas la hauteur au faitage de la construction ne pourra dépasser le niveau moyen du front de taille au droit de la construction.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDa et UDp :</p> <p>La hauteur pourra être augmentée dans la limite de 30 % dans le cadre des constructions pour lesquelles le pétitionnaire est en mesure de justifier une exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016). Ce dépassement des règles de hauteur pourra être refusé dans le cadre d'une construction qui ne respecterait pas le caractère de la zone ou les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global.</p>

Modification du règlement graphique

Suppression des périmètres des secteurs d'exemplarité énergétique

Modification du dossier des annexes

Suppression de la carte 3-7c « Périmètres des secteurs d'exemplarité énergétique »
(carte ci-dessous)



Modification du rapport de Présentation

Tome 3 – III.1.12 Justification des choix en matière d'énergie renouvelable - P34.

III.2.2.2 Principales évolutions du règlement écrit - P110 et 113_114.

III.2.3.1 Zones urbaines dites zone « U » - P137-138 (UC9 et UC10) et 143-144(UD9 et UD10).

3. Protéger le cadre paysager des abords du Jardin de la Fontaine en limitant la constructibilité de la parcelle DV 331,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans un contexte de forte pression foncière rencontrée sur ses espaces urbains en continuité directe du centre-ville, la ville de Nîmes a identifié la parcelle cadastrée DV 331 propriété de l'Évêché de Nîmes comme présentant de forts enjeux naturels et paysagers à conserver.

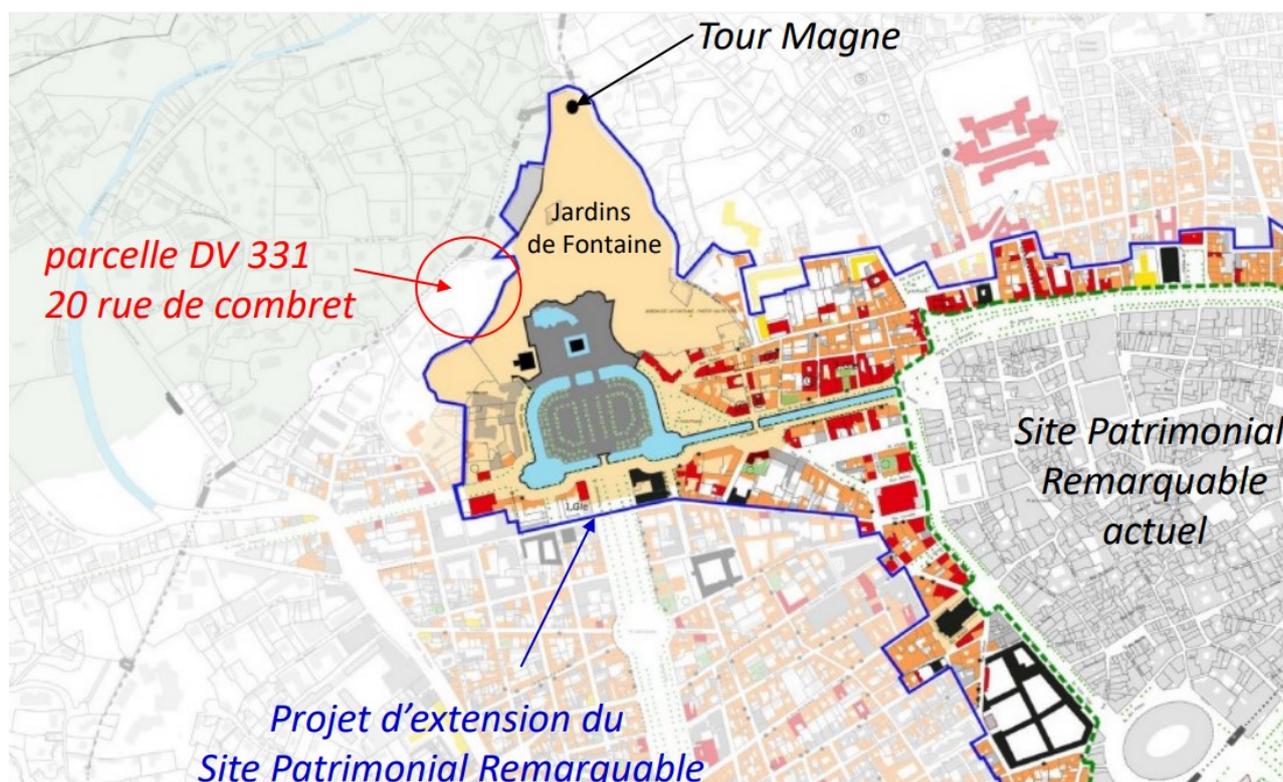
En effet, ce terrain de 8500 m² surplombant les jardins de la fontaine est pour sa très grande partie composé d'un parc présentant de très beaux spécimens (double alignement d'arbres, olivettes, ...). Il est en co-visibilité directe du monument historique de la Tour Magne ainsi que des Jardins de la fontaine en contrebas.

Par ailleurs, du fait du projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable (SPR) englobant aujourd'hui l'ensemble des Jardins de la Fontaine (cf. plan ci-dessous), ce site se retrouve en limite directe du nouveau périmètre. Il constitue ainsi une frange verte entre ces espaces patrimoniaux de forte valeur et les secteurs habités, que la ville souhaite préserver de tout projet immobilier (parcelle classée en zone UC du PLU permettant de construire des logements collectifs sur une grande partie de la parcelle).

La solution réglementaire retenue est d'inscrire sur la partie arborée de la parcelle un Espace Boisé Classé (EBC) : en effet, l'article L.113-1 du code de l'urbanisme dispose que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A noter que ce classement n'interdira pas une évolution des bâtiments existants (réhabilitation, extension, petite construction en dehors de l'EBC, ...).



La Ville de Nîmes a rencontré à ce sujet Monseigneur Rodriguez, Vicaire général du diocèse de Nîmes, sur site le 3 novembre 2022.

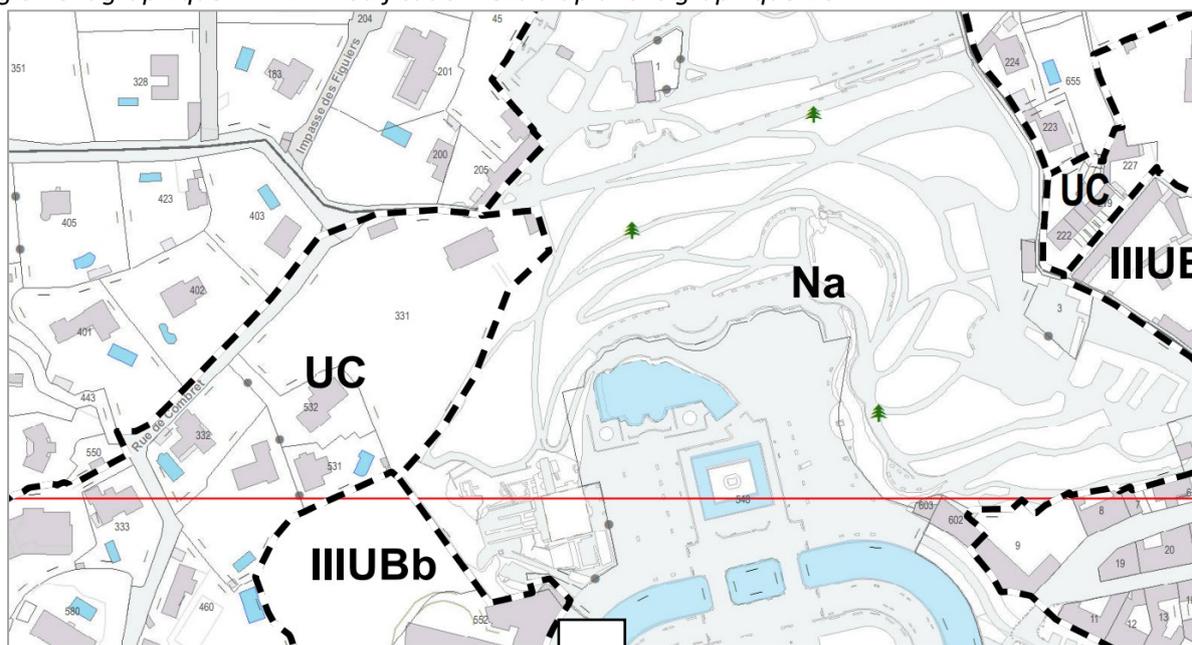
Les éléments relatifs à cette modification du PLU ont été repris dans un courrier de la Ville adressé à Monseigneur Rodriguez en date du 7 décembre 2022.

Ce dernier a répondu favorablement à ce projet de protection de la parcelle DV 331 via l'inscription au PLU d'un Espace Boisé Classé.

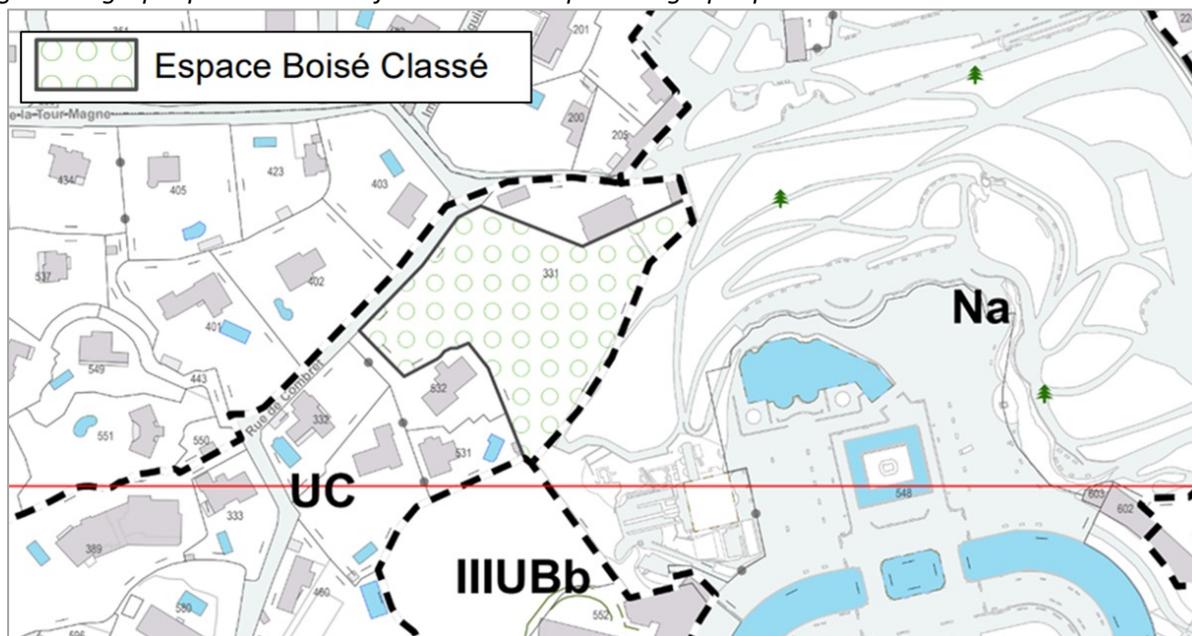
II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement graphique

Règlement graphique AVANT Modification- extrait planche graphique D8



Règlement graphique APRES Modification- extrait planche graphique D8



4. Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest),

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans une optique de valoriser et de rationaliser son patrimoine immobilier, la Ville de Nîmes a décidé de proposer à la vente un tènement foncier situé à proximité de l'échangeur « Nîmes Ouest » sur la Zone d'Activités Kilomètre Delta.

Fin 2021, ces terrains ont donc fait l'objet d'une mise en vente avec publication nationale et appel à projet. Il était notamment précisé dans le cahier des charges l'appel à projet que :

- la programmation devait consister en un immeuble de bureaux uniquement,
- selon le projet retenu et ses caractéristiques, il pourrait être envisagé de procéder à une modification du PLU.

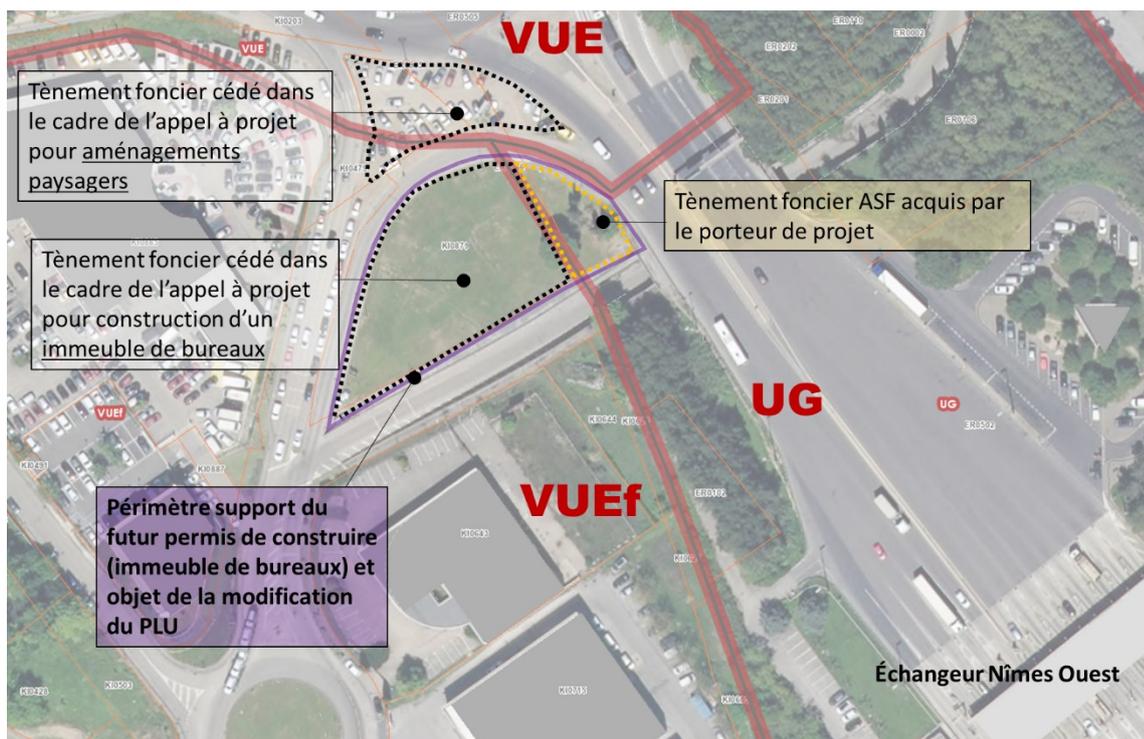
Les parcelles, objet de la cession, sont les suivantes : KI 879p, ER 965p, ER 966 et KI 479p.

C'est le projet du Groupe GGL et de la Holding Tissot qui a été retenu pour réaliser un immeuble de bureaux déployant environ 4000m² de surface de plancher sur la partie sud du tènement cédé, les terrains situés au Nord de la voie centrale restant dédiés à des aménagements paysagers.

A noter que cette proposition prévoit également l'acquisition d'une partie de la parcelle ER0502, propriété des autoroutes du sud de la France (position du lauréat post-appel à projet).

Une délibération du conseil municipal en date du 05/11/2022 a entériné les conditions précises de cette vente.

La composition foncière du projet est résumée sur le document graphique ci-dessous :



Dans le cadre de ce projet, la volonté de la Ville de Nîmes est de venir valoriser cette entrée de ville depuis l'Autoroute A9 aujourd'hui peu qualitative et qui dessert de nombreuses zones commerciales, hospitalières ou d'habitations ce qui la rend hautement stratégique et économiquement importante.

Elle a souhaité voir s'implanter sur ce site un projet audacieux, à l'architecture soignée, faisant du futur immeuble un « emblème » de l'entrée Ouest de Nîmes, un signal de modernité, d'attractivité et d'activité économique dynamique.

La proposition du groupement lauréat répond à ces attendus selon les axes suivants :

- Une architecture contemporaine, noble, pérenne, qui marque à la fois l'entrée de la ville et témoigne de sa position de pôle économique attractif en la réalisation d'une tour de neuf étages de bureaux.
- L'intégration dans la conception du projet d'un artiste Nîmois de renommée mondiale à cette empreinte marquant l'entrée de ville, en la personne de Monsieur Claude VIALLAT. Son geste artistique contribue à illustrer la synthèse entre un ancrage local et des ambitions internationales revendiquées par ce bâtiment signal.
- La mise en place d'un dialogue entre les matières et les textures employées. L'utilisation de bétons et de verre contrastant avec le végétal habillant les façades, le tout servant de support aux « antifformes » de l'artiste gardois.
- Une réponse à la fois élégante et rationnelle, proposant des plateaux de bureaux attractifs, proches de grands axes routiers et aisément accessibles.

Ce projet est porteur de dynamisme économique et d'emplois :

- La situation géographique stratégique de ce secteur apporte un intérêt à la présence d'entreprises désireuses d'une visibilité et d'une accessibilité exceptionnelle.
- Le projet permettra de favoriser l'implantation d'entreprises référentes dans leur domaine d'activité et saura s'adapter aux petites et moyennes entreprises ou aux grands comptes afin de participer pleinement au dynamisme du territoire.
- La proposition d'implantation programmatique à l'échelle du projet et les modes de commercialisation seront pertinents, réalistes et en adéquation avec l'offre et la demande du marché métropolitain Nîmois.

Le nouveau bâtiment s'érige sur une hauteur de 32m du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de couverture.

Les zones du PLU concernées (VUE, VUEf et UG) ne permettent pas d'atteindre une telle hauteur.

Il est également nécessaire de permettre l'implantation libre par rapport aux emprises et voies publiques et au limites séparatives.

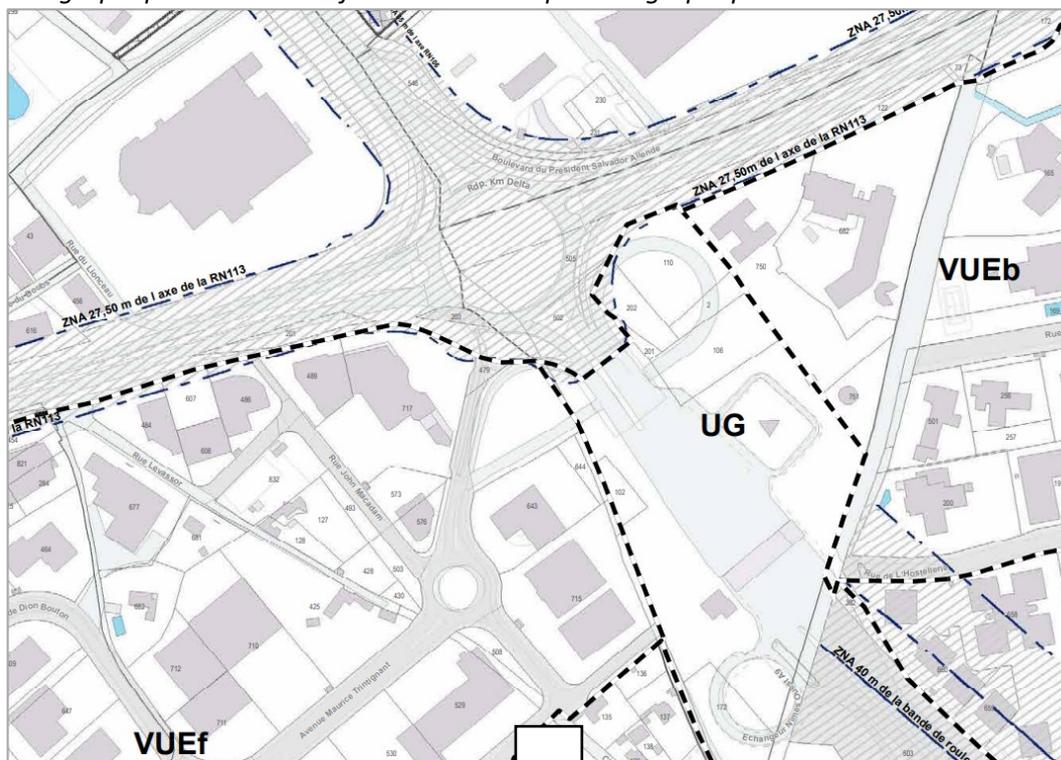
Ainsi, pour permettre la réalisation de ce projet, un nouveau secteur VUEj est donc créé au sein de la zone VUE regroupant les sites économiques mixtes.

A noter que l'emprise au sol est fixée à 60% maximum dans ce nouveau secteur (contre 70% en VUEf et non règlementé en zone UG).

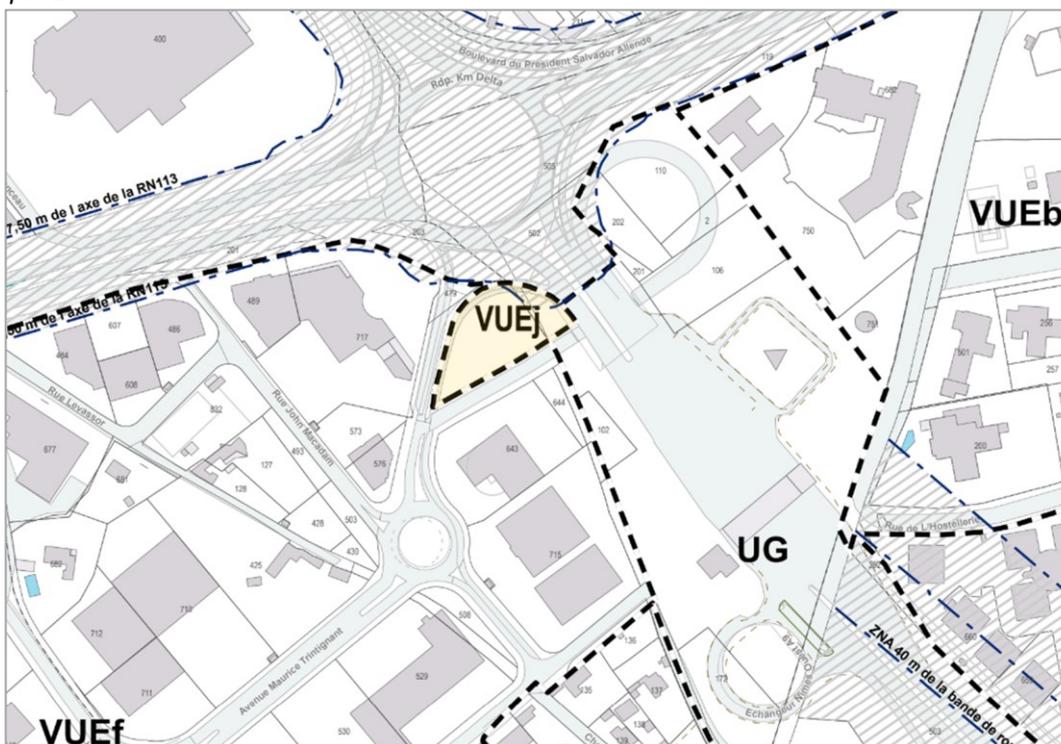
II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification des documents graphiques

Règlement graphique AVANT Modification - extrait planche graphique D6



Règlement graphique APRES Modification (en jaune : le nouveau secteur VUEj) - extrait planche graphique D6



Modification du règlement

(!) D'autres orientations de la présente modification engendrent une modification du règlement de la zone VUE. Pour une meilleure lisibilité, elles n'apparaissent pas ci-dessous.

Pour une vision complète de la zone VUE, se référer au projet de règlement modifié.

ZONE VUE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
INTRO	<p>La zone V UE regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend 8 (huit) 9 (neuf) secteurs :</p> <p>(...)</p> <p>- Secteur VUEj : Traduction réglementaire de l'appel à projet de construction d'un immeuble « signal » en entrée de Ville et situé aux abords de l'échangeur «Nîmes ouest ». Ce secteur est destiné à recevoir des activités de services et des bureaux.</p> <p>(...)</p>
ARTICLE V UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.	<p><u>ARTICLE V UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.</u></p> <p>1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.</p> <p>2) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.</p> <p>3) Le stationnement des résidences mobiles hormis les exceptions prévues à l'article V UE2.</p> <p>4) L'habitat non lié à l'activité autre que celui autorisé en zone à l'article VUE2.</p> <p>5) Dans les secteurs V UEb, V UEc et V UEd, VUEj et le sous-secteur Pavlov, les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale.</p> <p>6) Dans les secteurs V UEc, V UEe et VUEj, le commerce et l'hôtellerie.</p> <p>7) dans les secteurs V UEd et VUEj, les hôtels.</p> <p>8) Dans les secteur V UEa couvert par la servitude d'attente de projet n°1, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article V UE2.</p>
ARTICLE V UE2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS.	<p>(...)</p> <p>4) Dans l'ensemble de la zone VUE à l'exception du secteur VUEj, la construction d'un logement de fonction, impérativement intégré aux locaux d'activités, d'une surface de plancher maximum ne dépassant pas 30 % de la surface de plancher totale des bâtiments d'activités et limitée à 70 m² (soixante-dix mètres carrés) par tènement foncier ainsi qu'à la stricte condition qu'il soit rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.</p>
ARTICLE V UE6 : IMPLANTATION	<p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe et V UEg et VUEj:</p>

<p>DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.</p>	<p>(...)</p> <p>Dans le secteur VUEj :</p> <p>Les constructions pourront être implantées à l’alignement ou en retrait.</p>
<p>ARTICLE V UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</p>	<p>ARTICLE V UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</p> <p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe V UEg et V UEh et VUEj :</p> <p>(...)</p> <p>Dans le secteur VUEj :</p> <p>Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.</p>
<p>ARTICLE V UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.</p>	<p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg et VUEj :</p> <p>Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (quatre mètres).</p> <p>Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.</p> <p>POUR LES SECTEURS V UEa et V UEe et VUEj :</p> <p>Non réglementé.</p> <p>POUR LE SECTEUR VUEg :</p> <p>Entre deux constructions non contiguës, il doit toujours être aménagé une distance suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie. Cette distance doit être égale à 5 m (cinq mètres) minimum.</p>
<p>ARTICLE V UE9 : EMPRISE AU SOL*.</p>	<p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg et VUEj :</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l’unité foncière.</p> <p>POUR LE SECTEUR V UEa :</p> <p>Non réglementé.</p> <p>POUR LES SECTEURS V UEe et VUEj :</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface totale de l’unité foncière.</p> <p>POUR LE SECTEUR V UEg :</p> <p>L'emprise au sol applicable aux bâtiments est de :</p>

* Correction réalisée suite à l’enquête publique

	<p>- 30 % maximum pour les parcelles d'une superficie inférieure à 15 000 m².</p> <p>- 40 % maximum pour les parcelles d'une superficie supérieure à 15 000 m².</p>
<p>ARTICLE V UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.</p>	<p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEc, V UEd, V UEe, V UEf et V UEg et VUEj :</p> <p>(...)</p> <p>POUR LE SECTEUR V UEj :</p> <p>La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 32 m (trente-deux mètres) à l'égout des couvertures de la toiture sans pouvoir dépasser R+9.</p>
<p>ARTICLE V UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.</p>	<p>1. ESPACES LIBRES.</p> <p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg :</p> <p>1. ESPACES LIBRES.</p> <p>10 % de la surface du terrain devra être consacré à des espaces libres de pleine terre faisant l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement.</p> <p>Il sera réservé des espaces libres communs. Sur ces espaces libres, il pourra être réalisé un aménagement sportif léger ou une aire de jeux en conformité avec la législation en cours, équipés de mobilier urbain et aires fermées réservées aux animaux (canisites).</p> <p>Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés, en privilégiant des essences non allergènes.</p> <p>Les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.</p> <p>(...)</p>

Modification du rapport de présentation

Tome 3 – III.2.3.1 Les zones urbaines dites zones « U »-P157-159: Création d'un sous-secteur VUEj
 III.2.4 – Synthèses des surfaces. P220

5. Modifier le règlement et les dossiers annexes afin d'intégrer les nouvelles préconisations applicables autour de l'établissement SAS NIMERGIE classé en zone II UE (contraintes liées aux risques technologiques),

I JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

En application de la circulaire n° DPR/SEI/FA-07-0066 du 04 mai 2007 relative aux risques technologiques et à la maîtrise de l'urbanisme autour des installations classées, il a été établi un rapport en 2019 PAR LA DREAL concernant la société SAS NIMERGIE situé au 4 rue de la Chaufferie et exploitant des installations de combustion et de cogénération, alimentées au gaz et en secours par du fuel pour certaines chaudières. Ce site est répertorié comme une installation classée et soumis à autorisation. Son fonctionnement est règlementé par l'arrêté préfectoral n°17050N du 27 mars 2017. Ce rapport a été induit selon la circulaire par la réduction du périmètre de l'installation classée pouvant engendrer des phénomènes de risque. Les risques identifiés sont principalement liés à l'explosion du gaz en milieu confiné ainsi que l'incendie du fuel dans sa cuvette de rétention. De ces risques, 3 phénomènes dangereux gaz en ont été distingués susceptibles de sortir des limites d'emprise ; ce sont ceux des effets de surpression correspondant à une intensité maximale de 50mbar : l'explosion de gaz à l'intérieur de la chaufferie, la fuite de canalisation de gaz, et l'explosion de gaz en milieu confiné.

Face à ces phénomènes pouvant présenter un risque, des préconisations ainsi que des recommandations, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, sont exigées pour répondre à la politique de prévention et notamment afin de diminuer le risque à la source et de maîtriser l'urbanisation autour du site permettant ainsi de limiter l'exposition des tiers aux risques technologiques. Ces préconisations impactant essentiellement les parcelles KT432 et 433 sont les suivantes :

- dans les zones exposées à effets irréversibles compris entre 50 et 140 mbar, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être règlementés dans le même cadre.
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects compris entre 50 et 20nm bar. Néanmoins, il convient d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

Ainsi le règlement, les documents graphiques et les annexes doivent être modifiés en conséquence.

II TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

ZONE II UE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE IIUE 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	<ol style="list-style-type: none"> 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale. 2) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public. 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés. 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs. 5) Le stationnement des résidences mobiles. 6) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées). 7) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques et ceux visés à l'article II UE2. 8) L'ouverture et l'exploitation des carrières. 9) Dans le secteur couvert par la servitude d'attente du projet n°5, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article IIUE 2. 10) Dans les zones exposées à des effets irréversibles ou à des effets indirects par bris de vitre liés au risque technologique induite par l'établissement SAS NIMERGIE les aménagements ou constructions autres à ceux visés à l'article II UE2
ARTICLE IIUE2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone notamment les équipements et constructions nécessaires à la création de la ligne T2 du TCSP. 2) L'habitat collectif d'une hauteur minimum de R+3 et d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m² (deux mille mètres carrés). 3) Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements pour le transport en commun en site propre (TCSP).

	<p>4) Dans le secteur couvert par la servitude d'attente du projet n°5, seules sont autorisées : la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.</p> <p>5) Dans la zone exposée à des effets irréversibles liés au risque technologique induit par l'établissement SAS NIMERGIE (cf. annexe 3.5 – Risques technologiques) : l'aménagement, l'extension ou le changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone IIUE) .</p> <p>Dans la zone exposée à des effets indirects par bris de vitre liés au risque technologique induit par l'établissement SAS NIMERGIE (cf. annexe 3.5 – Risques technologiques, les nouvelles constructions sont possibles sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.</p>
--	--

Modification du dossier des annexes (3-5 – Risques technologiques)

Création d'une nouvelle annexe « 3-5 d) Contraintes NIMERGIE » contenant le porter à connaissance et les périmètres des effets irréversibles et indirects.

Modification du rapport de présentation

Tome 3.- III.2.3.1 Les zones urbaines dites les zone « U ».- P 147. Rajouter les contraintes de Nimergie à l'article 2 (II UE2)

6. Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone VIII AU (Parc Georges Besse 2) en matière de stationnement avec la réglementation du PPri,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans le cadre de la protection du risque inondations, l'ancienne réglementation antérieure au PPri exigeait des seuils de 35 cm dans le secteur de la ZAC de Georges Besse 2 (VIII AU) pour la création de parkings semi-enterrés ou enterrés (article R.111-3 du code de l'urbanisme).

Le PPri approuvé en 2012 et modifié en 2014 a modifié la réglementation en exigeant des seuils de 20 cm. Le PPri étant une norme supérieure au document du PLU, il convient de mettre ce dernier en adéquation. Ainsi, cette erreur sera rectifiée en supprimant ce seuil de 35 cm dans le règlement de la VIII AU du PLU dans le cadre de la modification.

Modification non réalisée suite à l'enquête publique (avis de la DDTM).

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

ZONE V IIIAU	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE VIIAU 12 STATIONNEMENT	<p>I Stationnement des véhicules :</p> <p>Dans les secteurs VIII AUa et VIII AUb, un minimum de 30 % des parkings nécessaires à l'opération devront être réalisés sous le bâtiment : en rez de chaussée du bâtiment, en semi enterré ou en enterré:</p> <p>Les parkings souterrains devront :</p> <ul style="list-style-type: none">- ne pas comporter de box individuels,- ne pas comporter plus d'un niveau enterré ou semi enterré,- respecter les limites des emprises définies à l'article VIII AU9. <p>Dans le cas de parkings semi-enterré ou enterré, des protections d'une hauteur minimale de 0,35 m seront mises en place de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- des seuils de 0,35 m pour la trémie d'accès des véhicules,- et des murs de 0,35 m sur la périphérie du parking, y compris sur ses accès piétons*. <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p>

* Paragraphe initialement supprimé et restauré suite à l'enquête publique (Avis DDTM)

7. Mettre en place une Servitude d'Attente de Projet (SAP) *Dorénavant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans le cadre du projet métropolitain « Porte Ouest »,*

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Nîmes métropole s'inscrit dans la volonté de valoriser et dynamiser le secteur de la Porte Ouest de Nîmes, porte d'entrée de l'agglomération, en menant une politique foncière volontariste. L'ambition portée est le renouvellement urbain du secteur, aujourd'hui déconnecté du reste de la ville en raison de son déficit d'accessibilité. A vocation d'activités, le secteur ne répond plus aux besoins des acteurs économiques. La dimension structurante du projet dans sa globalité est un enjeu important pour la collectivité.

Situé en entrée Ouest de la Ville de Nîmes, le projet de renouvellement urbain métropolitain de Porte Ouest est l'un des secteurs stratégiques de développement inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard, le Plan des Mobilités en cours d'élaboration. Il répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de modérer la consommation d'espace, d'encourager le renouvellement urbain et de préparer les mutations de certaines zones économiques.

Ce secteur à très fort potentiel de requalification urbain de 60 ha couvre la partie ouest de la Zone Industrielle de Saint Césaire. Il est voisin du CHU de Caremeau et est desservi par la gare TER « Saint Césaire » au sud et le Terminus de la ligne 2 du TCSP au Nord.

Il conjugue à la fois des enjeux de développement économique et d'habitat, mais aussi de mobilités de part notamment son positionnement au sein d'axes lourds de circulation routier et ferroviaire en relation avec Montpellier et Alès.

Les premières orientations urbaines issues des études déjà réalisées permettent de définir les grands axes de ce projet basés sur :

- Une programmation mixte comprenant 2/3 d'activités économiques, 1/3 de logements, des commerces, des services ainsi que des équipements publics et privés,
- La réalisation du prolongement de la ligne T2 le long du Boulevard Pavlov desservant le futur PEM de St Césaire articulé autour de la Halte ferroviaire de St-Césaire repositionnée,
- Une articulation avec les quartiers existants et notamment le Mas Roman, par une trame d'espace public et une densité adaptée,
- Un remembrement foncier permettant un redécoupage des ilots, la création de nouveaux espaces publics et des bâtiments à échelle humaine,
- Une prise en compte du risque inondation à toutes les échelles et une désimperméabilisation du site.

A cet effet, une convention pré-opérationnelle à vocation économique et habitat tripartite entre l'EPF Occitanie, la Commune d'Agglomération de Nîmes Métropole et la Commune de Nîmes sur ce même secteur est en vigueur depuis le 16 novembre 2021.

Par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2021, la ville a instauré un périmètre de prise en considération du projet conformément aux dispositions de l'article L 424-1 3° du code de l'urbanisme. Ce périmètre est institué pour une durée de 10 ans, et permet de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme, lorsque des travaux, constructions ou installations envisagés sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'un projet d'aménagement.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, ce périmètre est par ailleurs annexé au PLU, cf. partie 17. Mettre à jour le dossier des annexes, point F) Mettre à jour les périmètres de sursis à statuer.

En complément de ce périmètre de prise en considération de projet et en continuité du projet structurant de requalification du marché gare, Nîmes Métropole et la Ville de Nîmes souhaitent maîtriser l'avenir de ce secteur en mutation, en proposant l'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, (appelé servitude d'attente de projet dans le PLU de Nîmes) pour assurer son intégration au projet d'ensemble porté par la métropole et pour éviter un développement non raisonné pouvant remettre en cause l'ambition portée et complexifier sa réalisation.

D'après l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

L'instauration de cette servitude poursuit les objectifs suivants :

- Aménager le secteur stratégique et proposer un quartier durable actif qui s'intègre pleinement à la centralité existante,
- Permettre une restructuration cohérente d'un secteur hétérogène en matière de formes urbaines et de faible qualité en terme de paysage urbain,
- Repenser l'aménagement de la zone et de la diversifier dans ses fonctions,
- Permettre la réalisation d'un projet concerté, associant acteurs publics et privés, et en étroite collaboration avec la ville de Nîmes,
- Geler les terrains susceptibles de faire l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme durant la phase de réalisation des études prévues.

Cinq servitudes au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont déjà existantes dans le PLU à l'intérieur desquelles, pendant une durée maximale de 5 ans, sont seulement autorisées la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2018) dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

A NOTER : Ces servitudes sont actuellement référencées en tant que « Servitudes d'Attentes de Projet » (SAP). Dans le cadre de la présente modification du PLU, elles prennent le terme plus usuel et admis de « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » (PAPAG), utilisé majoritairement dans les PLU et dans les guides ou autres ouvrages produits par les services de l'Etat.

L'article du préambule est également légèrement repris pour mieux respecter la rédaction de l'article L.151-41.

Les termes « Servitudes d'Attentes de Projet » et « SAP » sont remplacés par « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » et « PAPAG » dans l'ensemble du règlement et rapport de présentation.

Pour le PAPAG « Porte Ouest », au regard de la forte emprise des bâtiments, l'extension maximale des bâtiments est portée à 5 % de la surface de plancher existante sans pouvoir dépasser 100 m².

La durée maximale de validité de ce PAPAG est de 5 ans à compter de l'approbation de la présente modification.

Deux zones du PLU sont impactées par ce PAPAG : VUE et UM.

Modification du règlement écrit

Préambule	Changements réglementaires apportés par la modification n°1																			
	<p>6.6 Servitudes d'attente de projet (SAP)-Périmètre(s) d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)</p> <p>Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global - PAPAG (ou servitudes d'attente de projet- SAP) sont définis par l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation de la servitude <p>Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prescription réglementaire des SAP PAPAG dans le P.L.U. de Nîmes <p>Pour les SAP/PAPAG n°1 à 5 : Possibilité Sont admis de les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection réhabilitation ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU (07/07/2018).*</p> <p>Pour le PAPAG n°6 : Sont admis-les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 100 m².</p> <table border="1" data-bbox="507 1435 1412 1977"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1435 671 1608">N° de la servitude du PAPAG (ou SAP)</th> <th data-bbox="671 1435 895 1608">Lieu</th> <th data-bbox="895 1435 1139 1608">Justification de la servitude</th> <th data-bbox="1139 1435 1273 1608">Zonage</th> <th data-bbox="1273 1435 1412 1608">Durée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 1608 671 1809">SAP-PAPAG n°1</td> <td data-bbox="671 1608 895 1809">Marché Gare</td> <td data-bbox="895 1608 1139 1809">Etude de recomposition et de mutation de ce secteur (projet Porte Ouest)</td> <td data-bbox="1139 1608 1273 1809">V U Ea</td> <td data-bbox="1273 1608 1412 1809">5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1809 671 1977">SAP-PAPAG n°2</td> <td data-bbox="671 1809 895 1977">Rues du Clos de Coutelle, des Mousquetaires</td> <td data-bbox="895 1809 1139 1977">Lié à l'arrivée de la ligne 2 du T.C.S.P.</td> <td data-bbox="1139 1809 1273 1977">V U Ed</td> <td data-bbox="1273 1809 1412 1977">5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)</td> </tr> </tbody> </table>					N° de la servitude du PAPAG (ou SAP)	Lieu	Justification de la servitude	Zonage	Durée	SAP-PAPAG n°1	Marché Gare	Etude de recomposition et de mutation de ce secteur (projet Porte Ouest)	V U Ea	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)	SAP-PAPAG n°2	Rues du Clos de Coutelle, des Mousquetaires	Lié à l'arrivée de la ligne 2 du T.C.S.P.	V U Ed	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
N° de la servitude du PAPAG (ou SAP)	Lieu	Justification de la servitude	Zonage	Durée																
SAP-PAPAG n°1	Marché Gare	Etude de recomposition et de mutation de ce secteur (projet Porte Ouest)	V U Ea	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)																
SAP-PAPAG n°2	Rues du Clos de Coutelle, des Mousquetaires	Lié à l'arrivée de la ligne 2 du T.C.S.P.	V U Ed	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)																

* Suppression suite à l'enquête publique

	SAP*- PAPAG n°3	Rue Cristino Garcia	Etude sur l'extension des réseaux pour que ce secteur se développe	UCa	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
	SAP- PAPAG n°4	Védelin	En attente d'une réflexion qualitative sur cette entrée de ville	XIV AUa	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
	SAP- PAPAG n°5	Secteur Laennee	En attente d'une réflexion sur la mutation du secteur avec l'arrivée de T2	II UE	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
	PAPAG n°6	Porte Ouest (ZI Saint-Césaire)	En attente du projet de mutation et de développement économique de la Porte Ouest.	VUE UM	5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU n°1

Zone VUE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
INTRO	<p>La zone V UE regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend 8 (huit) 9 (neuf) secteurs :</p> <p>(...)</p> <p>Au sein de la zone V UE correspondant à la zone industrielle de Saint Césaire, un sous-secteur dénommé Pavlov est identifié par une trame spécifique.</p> <p>La zone VUE est en partie concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension. - Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°1 du P.L.U.
ARTICLE V UE1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.	<p>(...).</p> <p>09) Dans le secteur de la zone V UE couvert par le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article V UE2.</p>
ARTICLE V UE2 : TYPES	(...)

* Suppression suite à l'enquête publique

D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.	<p>8) 9) Dans le secteur de la zone V UE couvert par le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6, seuls sont autorisées les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 100 m².</p> <p>9) 10) Le stationnement des résidences mobiles dans les terrains spécifiquement aménagés pour accueillir les gens du voyage.</p> <p>9) 10) La réalisation de travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux nécessaires à la réalisation des aménagements de la ligne de TCSP et la Voie urbaine sud.</p>
---	---

Zone UM	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
INTRO	<p>La zone UM est destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes (logements de service) ainsi que de Police, Gendarmerie, Protection Civile. Peuvent également y être admis des activités dépendant directement d'un service public (Mairie, Département...).</p> <p>La partie de la zone UM inscrite dans le projet de mutation urbaine « Porte Ouest » (ZI Saint Césaire) est concernée par le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°1 du P.L.U.</p> <p>(...)</p>
ARTICLE UM2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.	<p>(...)</p> <p>5) Dans le secteur de la zone UM couvert par le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) n°6 (ZI Saint Césaire), seuls sont autorisées les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sans pouvoir dépasser 100 m².</p>

Modification du rapport de présentation

Tome 3 –

III.2.1.2 Délimitation des zones. - P 43-44 :Ajouter le PAPAG 6 pour la Porte Ouest.

III.2.1.3 Contenu et structure du règlement écrit- P 61 et 65-66 : Remplacer SAP par PAPAG et rajouter PAPAG n°6

III.2.2.2- Principales évolutions du règlement écrit P109 : Ajouter PAPAG n°6

III.2.3.1- Les zones urbaines dites les zones « U ».- P 153 et 157: Ajouter le PAPAG 6 dans la zone VUE (VUE2)

8. Classer en secteur Ni des parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation amiable des constructions afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation et apporter des précisions sur la définition de la zone Ni dans le règlement,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans le cadre de la prévention des risques contre les inondations, la Ville de Nîmes conduit une politique de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes qui se traduisent par de régulières délocalisations suite à des acquisitions à l'amiable de constructions très exposées.

En conséquence un sous- secteur Ni de la zone N a été créé permettant d'y intégrer régulièrement les parcelles, aujourd'hui non habitées, ayant bénéficié de cette procédure.

Dans le cadre de la modification du PLU, les parcelles suivantes ont fait l'objet de récentes procédures amiables et doivent être reclassées dans le secteur Ni :

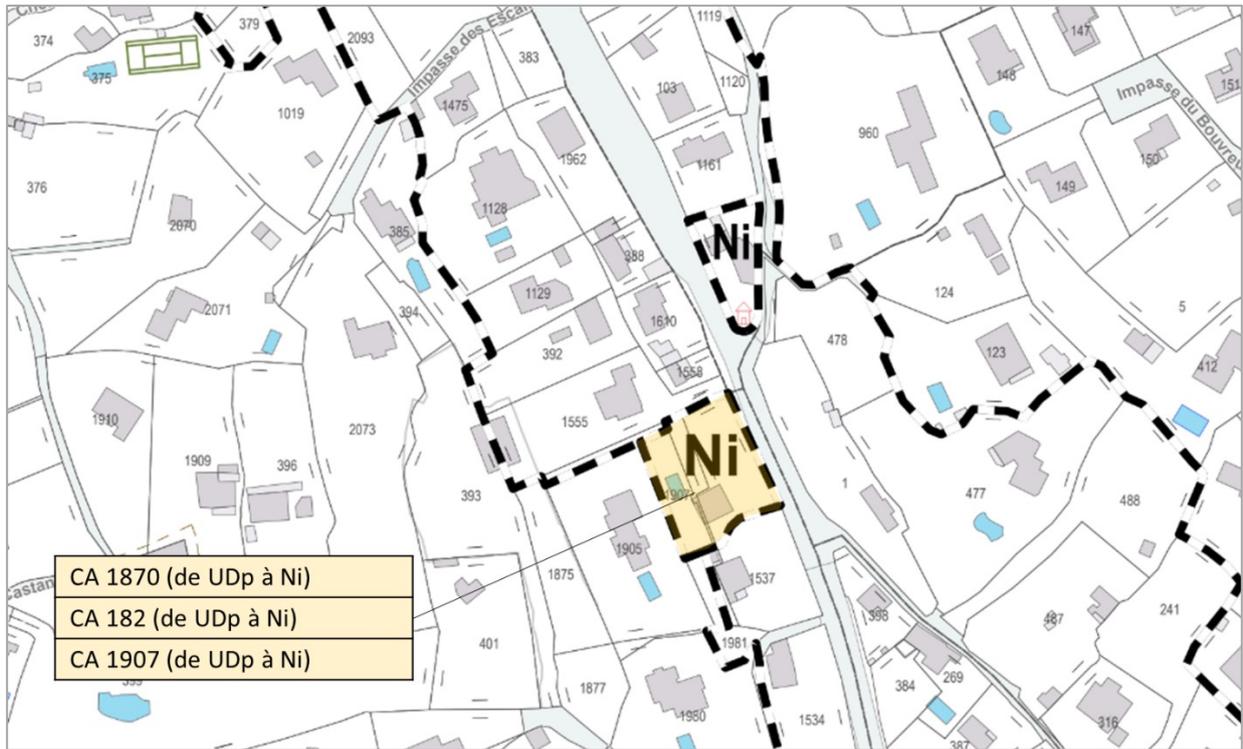
Parcelle	Surface en m ²	Zonage Actuel	Zonage modifié
CA 1870	871	UDp	Ni
CA 1872	232	UDp	
CA 1907	400	UDp	
CB 40	410	UdP	
CB 41	585	UDp	
CB 45	593	UDp	
CB 46	377	UDp	
CB 47	621	UDp	
CB 704	2114	Nh	
DW 389	738	UC	

En outre le caractère du secteur a été redéfini et précisé : Il ne s'agit pas de relocalisation mais de délocalisation.

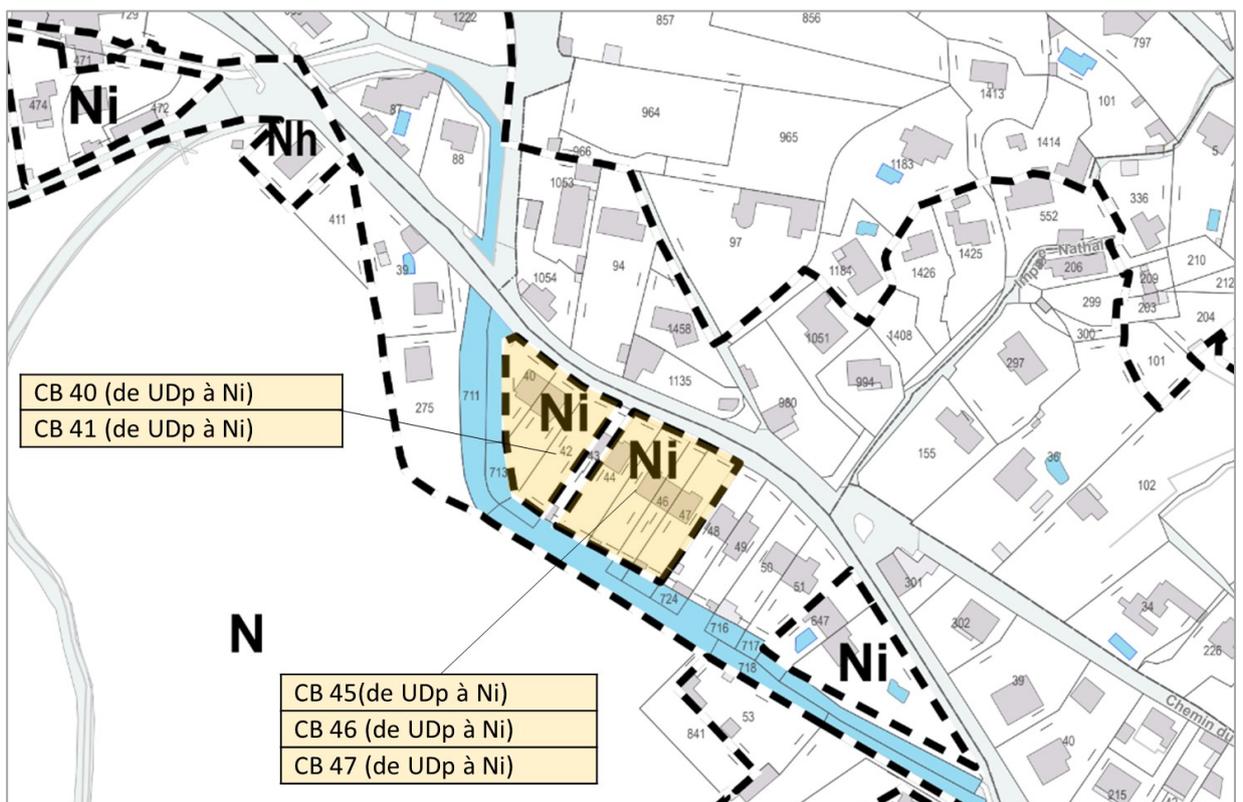
II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modifications graphiques

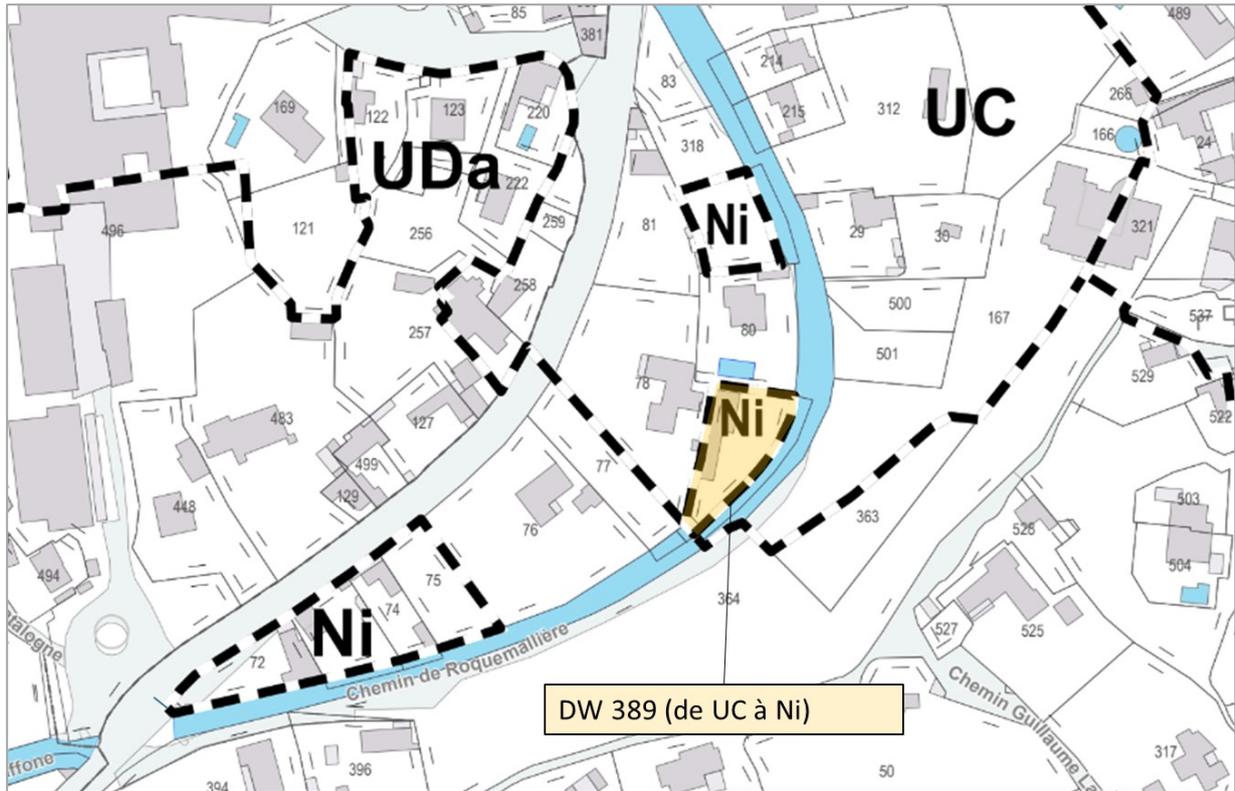
Extrait planche graphique D8



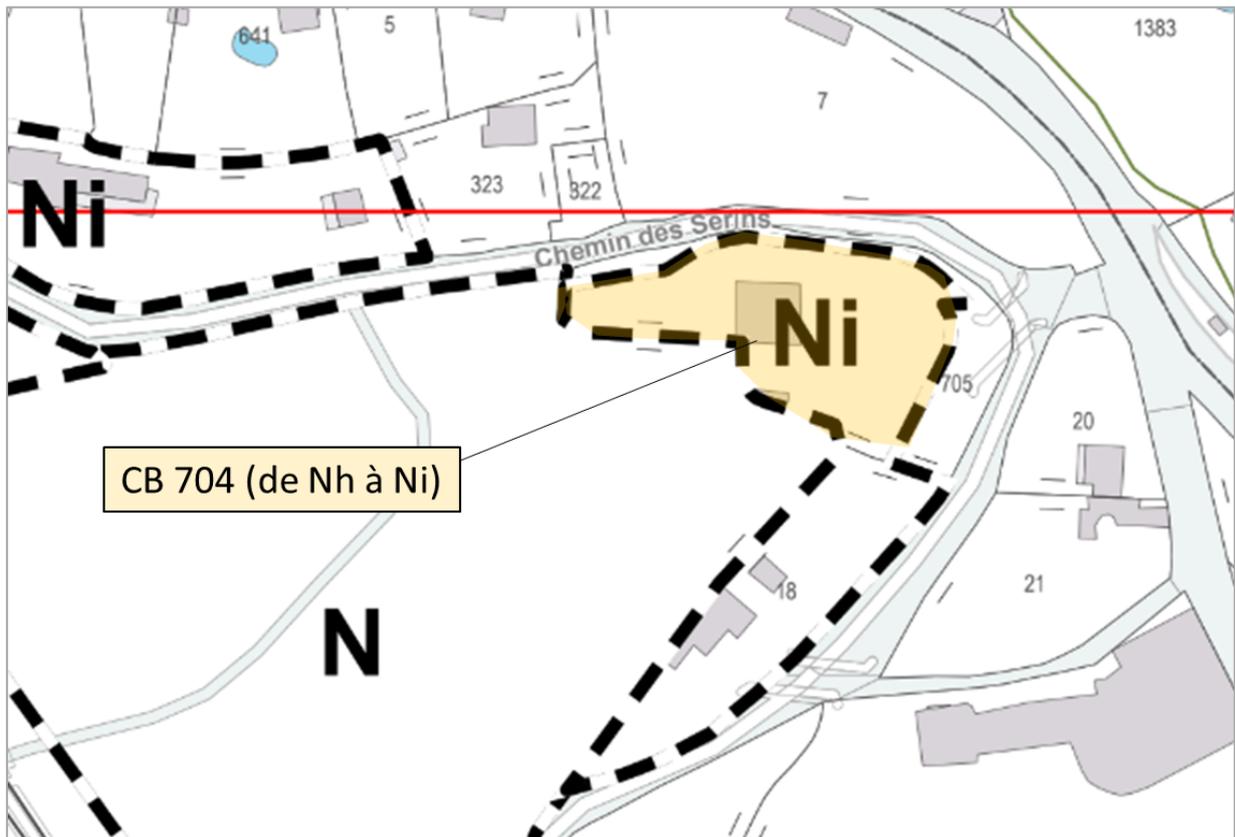
Extrait planche graphique D8



Extrait planche graphique D8



Extrait planche graphique D8



Modification du règlement écrit :

Zone N	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
INTRO	<p>La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <p>Na correspond :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aux Jardins de la Fontaine, et à certains espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR,- A une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une "Maison Forestière" située dans le domaine du Clos Gaillard,- A une partie du Bois des Espeisses,- Au bois des terres de Rouvière,- Au bois de Noyers,- Au Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon,- Au Parc Meynier de Salinelles (parcelle DT 895). <p>Ni correspond :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aux parcelles ayant bénéficié d'une procédure de relocalisation délocalisation amiable des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation. <p>La zone N est en partie concernée par les périmètres de protection du forage et de la source de Vallonguette (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique).</p>

Modification du rapport de présentation

Tome 3 – III.2 .4-Synthèse des surfaces. P219-221

9. Homogénéiser graphiquement les emprises des Zones Non Aedificandi (ZNA) au niveau de certains Ronds-Points,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

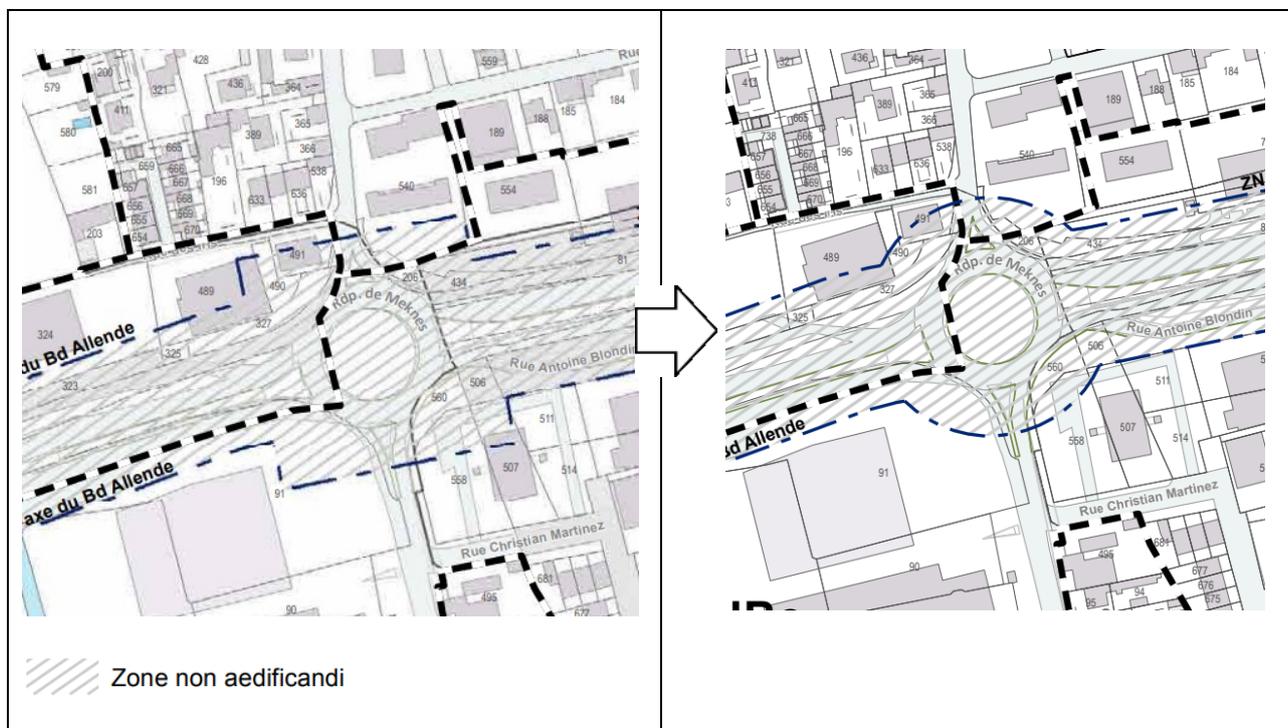
En vue d'une meilleure cohérence urbaine, il s'agit d'homogénéiser l'ensemble des Zones Aedificandi (ZNA) au niveau des ronds-points sur l'avenue Salvador Allende.

Cette adaptation consiste à transformer les ZNA « rectangulaires » de 4 ronds-points de l'avenue Salvador Allende en des ZNA « rondes » comme sur la majorité des ronds-points de cet axe.

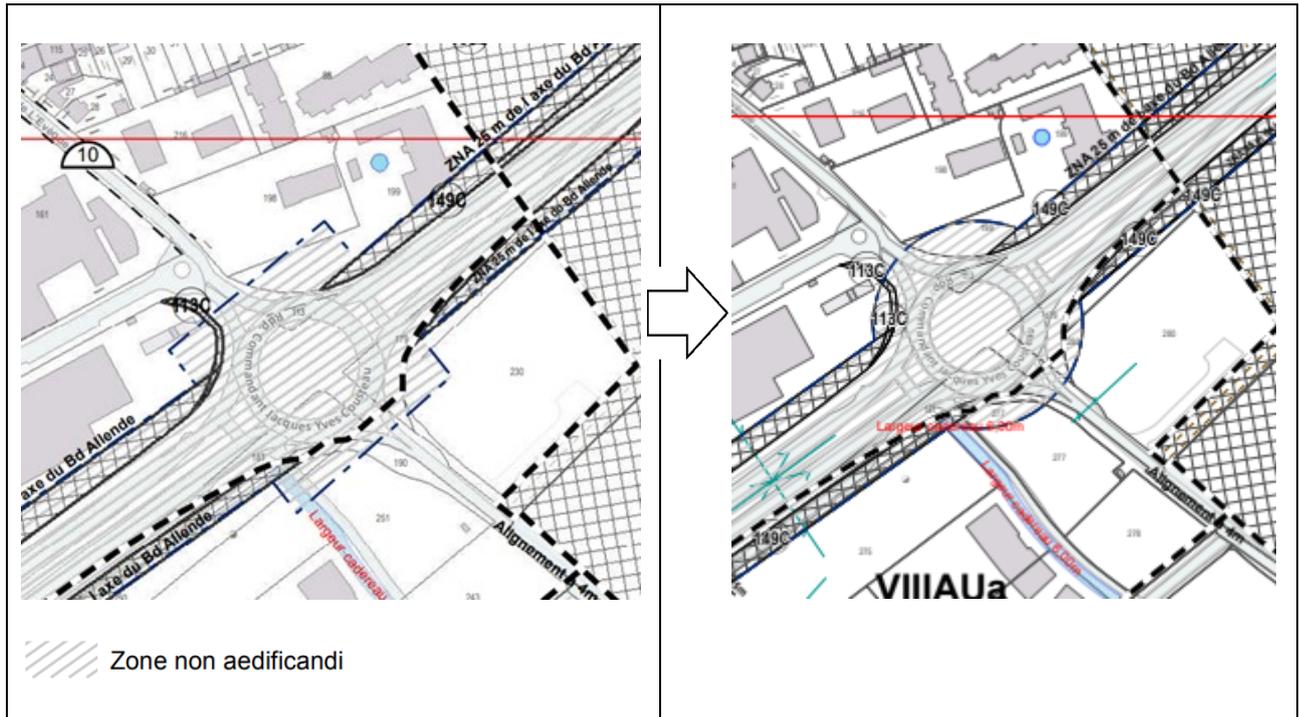
II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement graphique

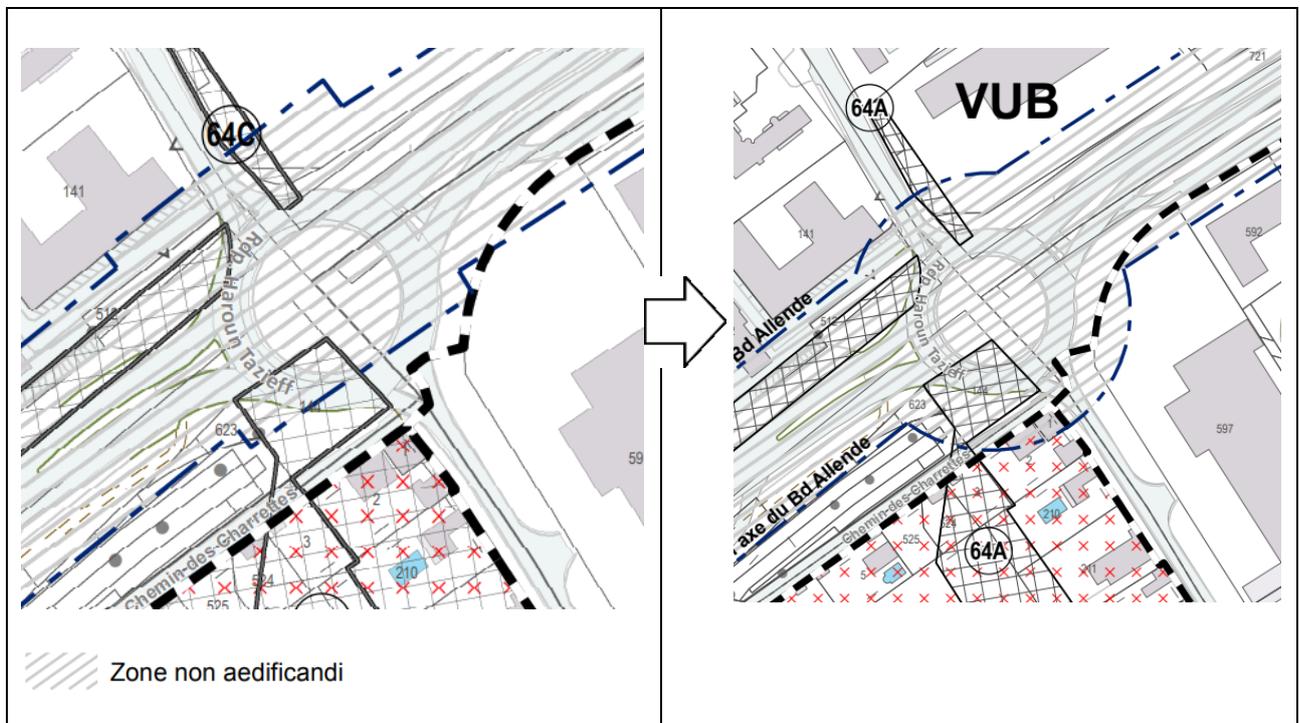
Modification de la ZNA du rond-point de Meknes – Planche D6



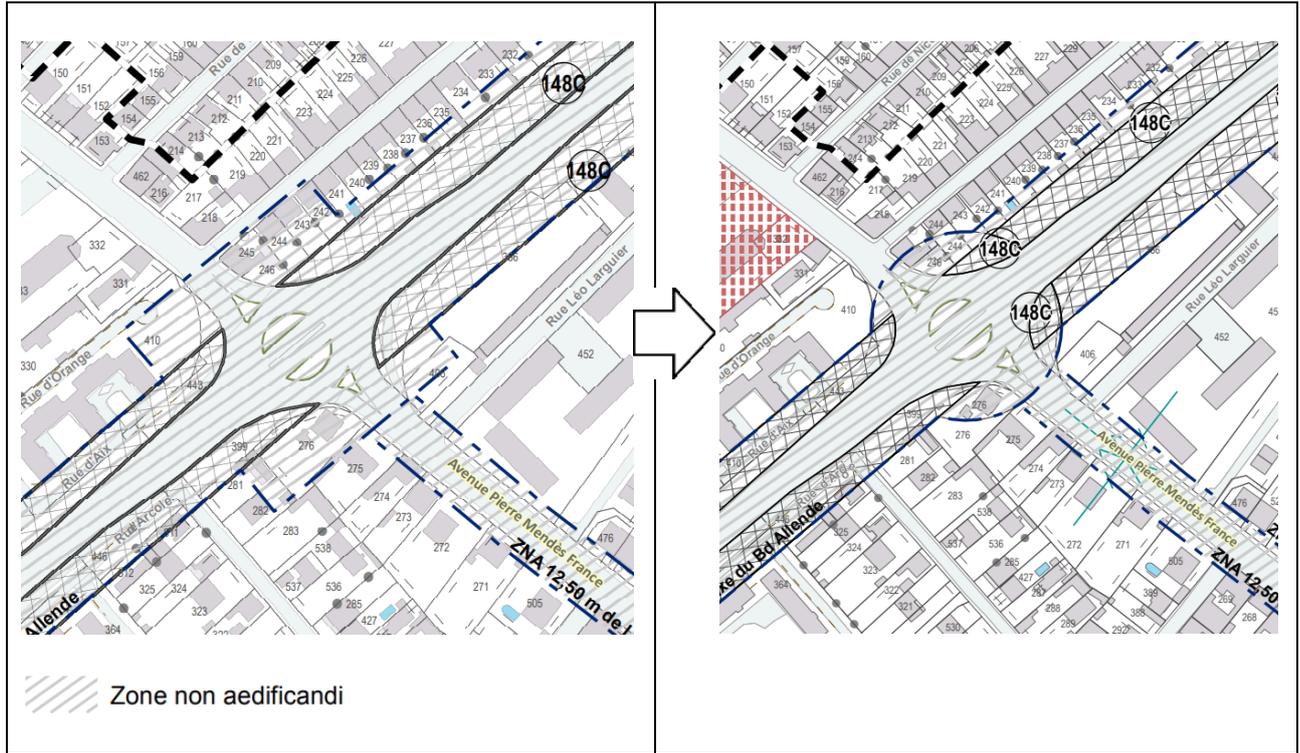
Modification de la ZNA du rond-point du Commandant Jacques-Yves Cousteau – Planche E6



Modification de la ZNA du rond-point Aroun Tazieff – Planche E7



Modification de la ZNA du rond-point Général Leclerc– Planche E7



10. Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés et changer la destination de certains bénéficiaires,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit d'actualiser les Emplacement Réservés au regard de nouveaux projets d'aménagement, de travaux réalisés mais également du fait de l'abandon de certains projets. Ainsi certains Emplacements Réservés sont supprimés, modifiés, créés.

En outre, les emplacements réservés concernant les eaux pluviales changent de bénéficiaires passant de la commune à la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole étant donné que les eaux pluviales sont dorénavant de la compétence de la communauté d'agglomération.

Les modifications apportées aux Emplacements réservés concernent les bénéficiaires de la commune, de Nîmes Métropole, du Département ainsi que du Réseau Ferré.

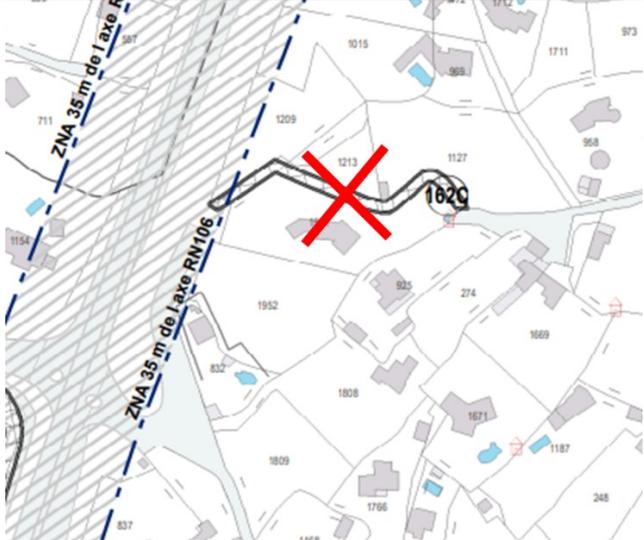
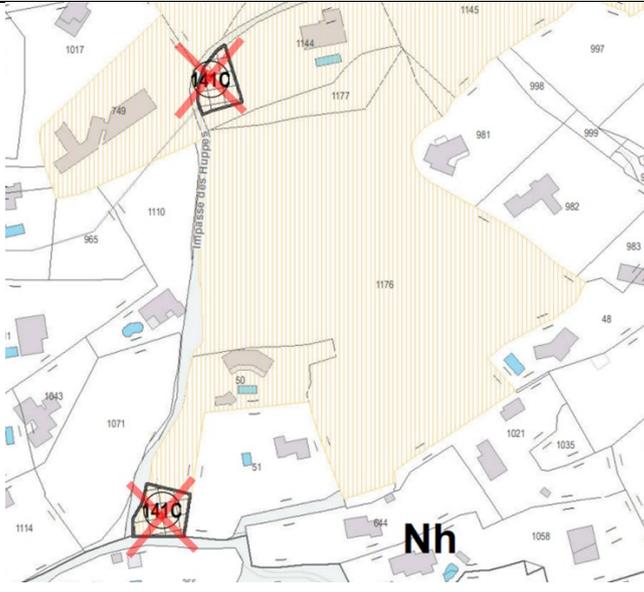
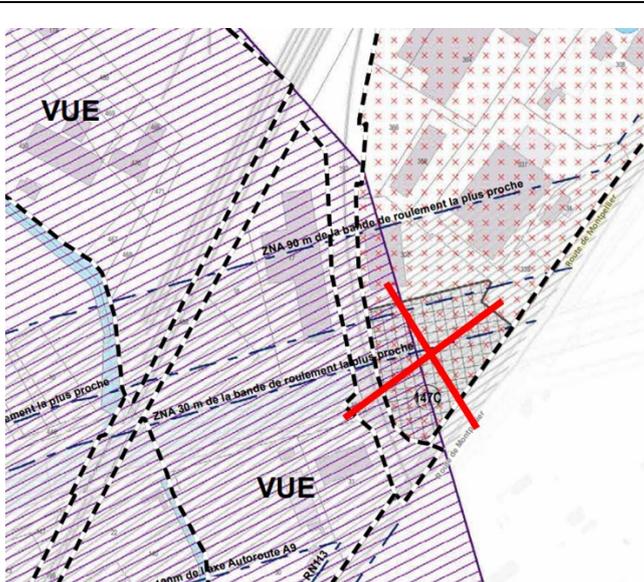
I. TRADUCTIONS DANS LE PLU

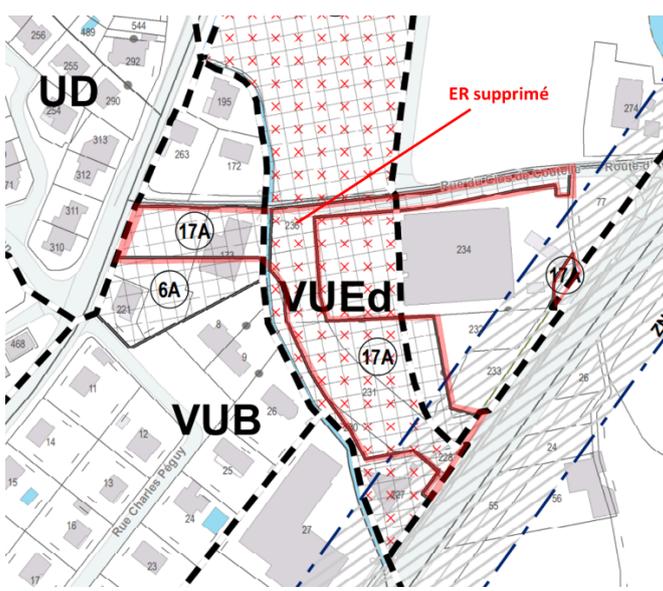
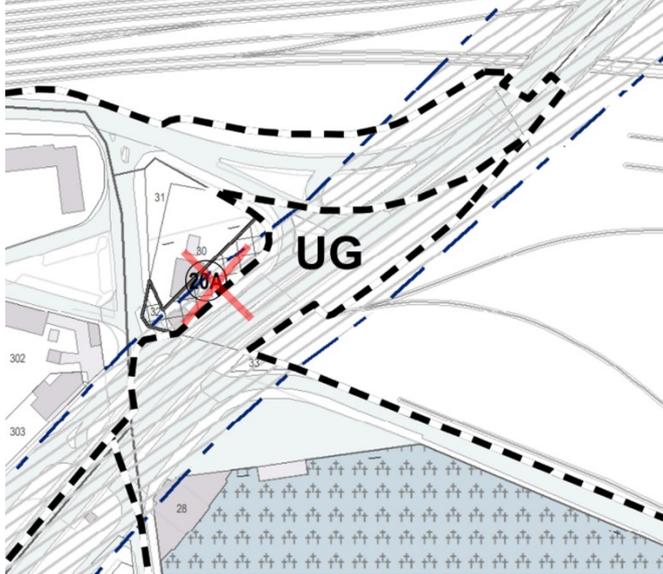
Modification du règlement graphique

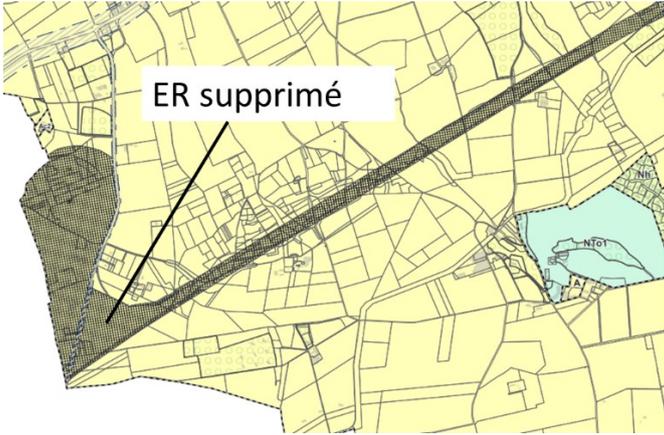
Ajout/suppression/modification des ER sur les plans de zonage et dans la liste des ER

1) ER supprimés

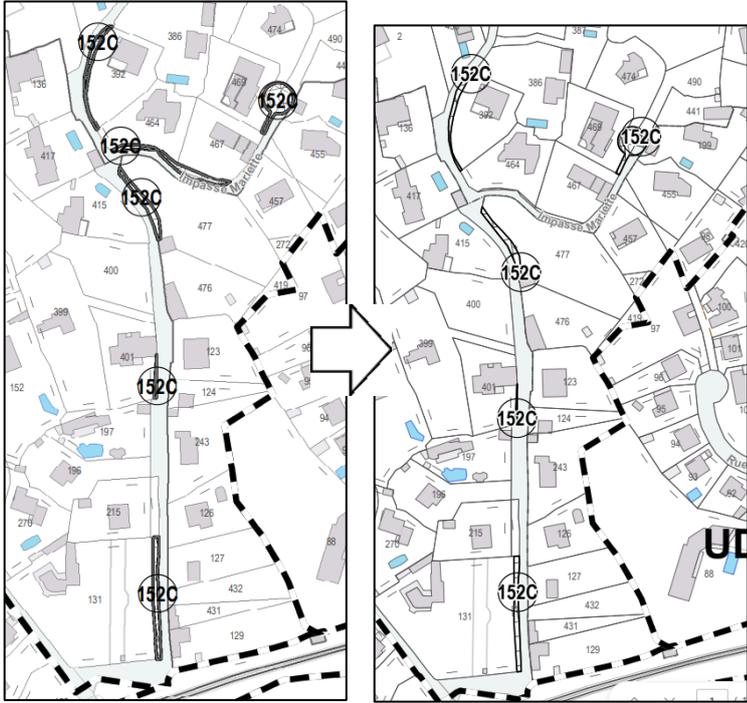
N° ER	Nature de la modification	Justifications	Modifications graphiques
Commune			
ER125eC	Suppression CZ 352 353 150	Travaux réalisés	<p>Extrait planche graphique F8</p>

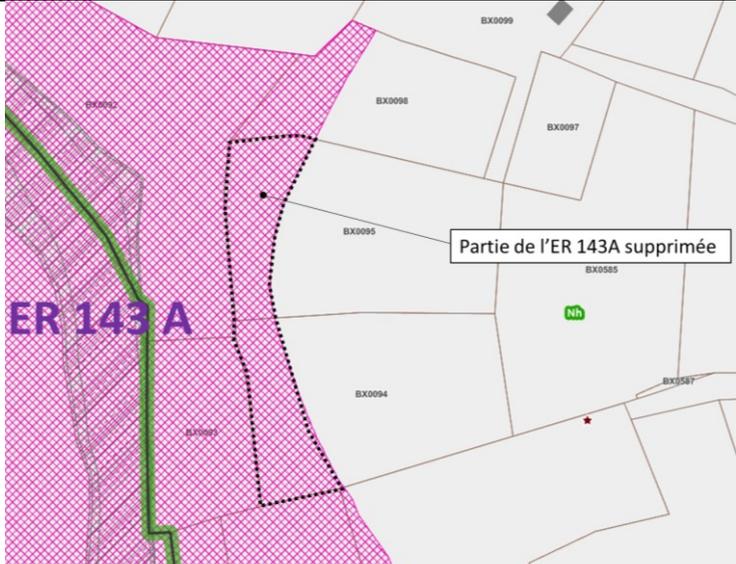
ER162c	Chemin de Camplanier	Abandon du projet	 <p>Extrait planche graphique C8</p>
Nîmes Métropole			
ER141A (ex ER141C)	Suppression. Parcelles AO 42 44 et 50	Travaux réalisés	 <p>Extrait planche graphique E10</p>
ER 147A (ex ER147C)	Suppression. Parcelle KL 305	Travaux réalisés	 <p>Extrait planche graphique C5</p>

ER 17A	Suppression. Parcelles DB 4 85 173 195 222	Travaux réalisés	 <p>Extrait planche graphique F9</p>
ER 20A	Suppression DA 30	Travaux réalisés	 <p>Extrait planche graphique F8</p>
Département			
ER4D	Suppression. Parcelles EZ 137 138	Abandon du projet	 <p>Extrait planche graphique E7</p>

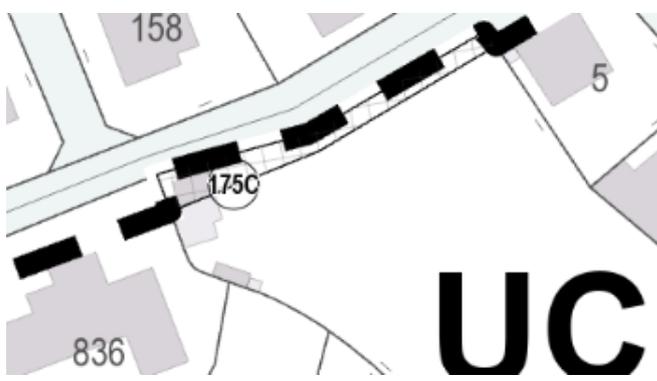
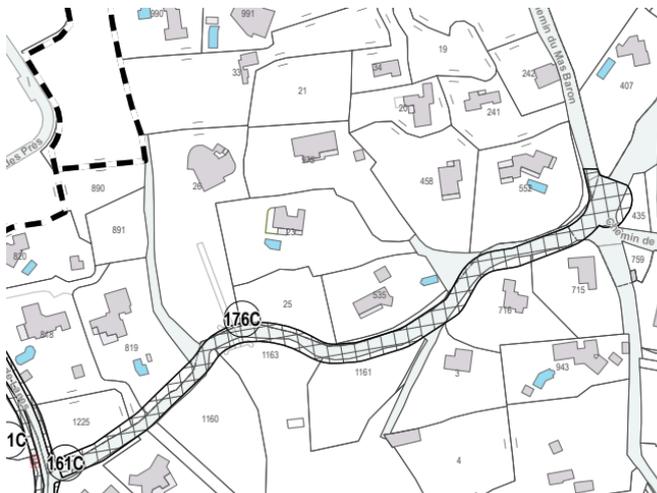
Réseau Ferré			
ER 1F	Suppression	Travaux réalisés (Tracé LGV + ancienne base OC'Via – secteur Nîmes sud)	 <p>Cf planches D2 D3 E2 E3 F3</p>

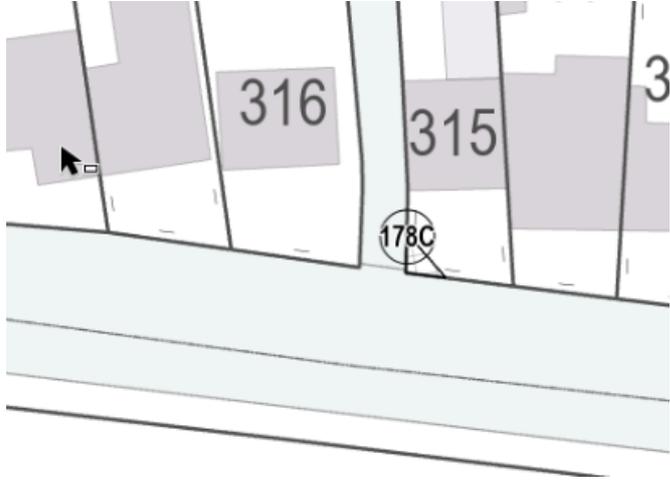
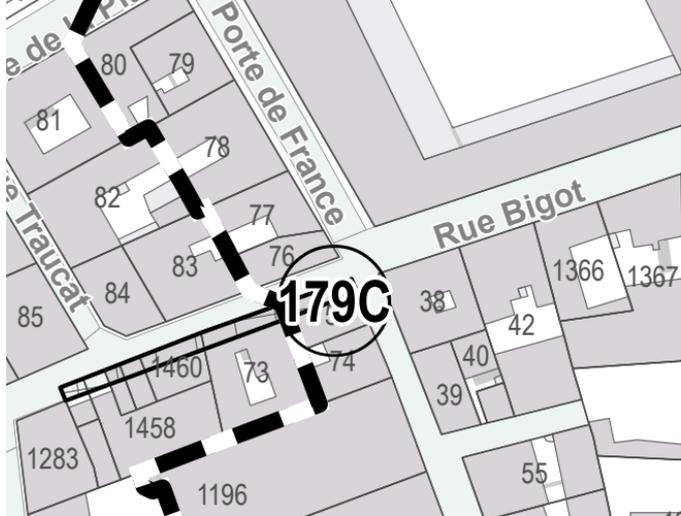
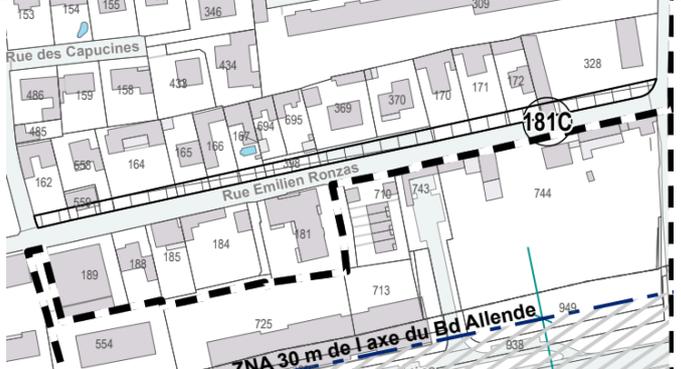
2) ER modifiés

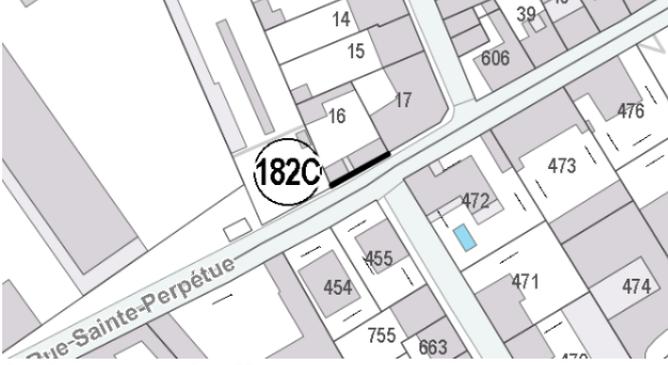
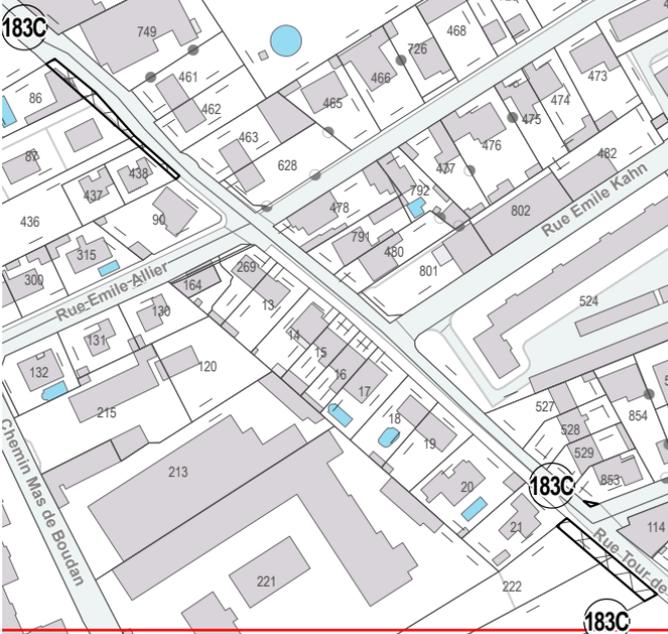
N° ER	Nature de la modification	Justifications	Modifications graphiques
Commune			
ER152C	Modification par une réduction en supprimant les parcelles DM 465 466 468 467	Travaux réalisés	 <p>Planche E8 avant modification</p> <p>Planche E8 après modification</p>

Nîmes Métropole			
ER 143 A	Suppression partielle de l'ER (parcelles BX0094 et BX0095)	Parcelles non concernées par un futur projet (suppression suite à l'enquête publique)	

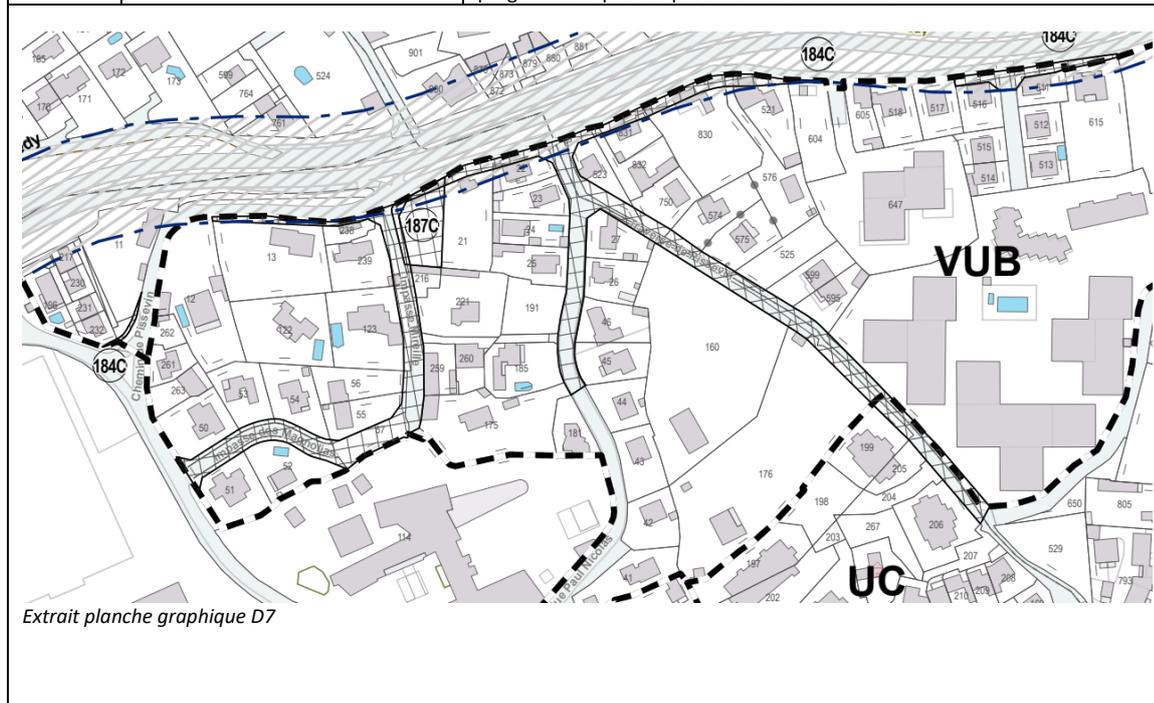
3) ER créés

N° ER	Natures de la modification	Justifications	Modifications graphiques
Commune			
174C	Elargissement de voie Impasse du Cade Parcelle DR 121	Elargir en virage pour améliorer l'accès secours et la visibilité.	 <p>Extrait planche graphique E8</p>
175C	Elargissement voie Rue Montauray Parcelle EH 4	Diminuer le rétrécissement ponctuel situé en partie basse (sur une voie passante).	 <p>Extrait planche graphique D7</p>
176C	Elargissement Chemin de la Combe des Oiseaux Parcelles LB 715 716 815 818 1160 1161 1163	Diminuer le rétrécissement ponctuel situé en virage. Créer d'une future liaison pour piste cyclable.	

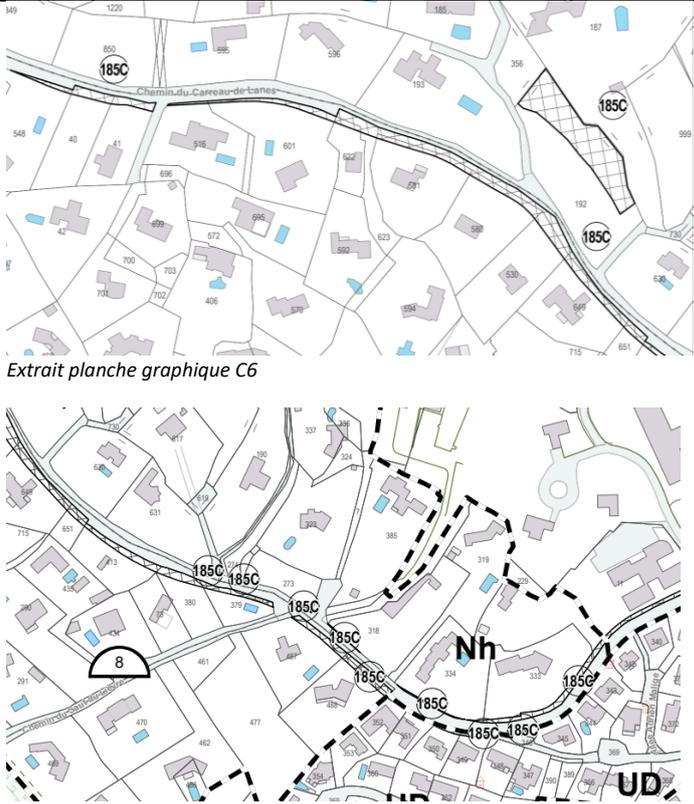
			Extrait planche graphique C7
178C	Elargissement Angle rue de Beaucaire et rue Marcel Pagnol Parcelle CX 315	Il s'agit d'un carrefour très étroit et l'entrée sur la rue Marcel Pagnol est impossible. L'élargissement permettra d'améliorer la giration ainsi que la visibilité.	 <p>Extrait planche graphique E7</p>
179C	Elargissement Rue Bigot Parcelles EX 72 73 75 1282 1458 1459 1460	La piétonisation liée au futur Palais des Congrès nécessite une modification du plan de circulation et donc un élargissement de la rue Bigot entre les rue Dagobert et Porte de France	 <p>Extrait planche graphique D7</p>
181C	Elargissement rue Emilien Ronzas Parcelles EV 162 559 164 165 166 et 167 170 171 172 328	La requalification de la rue Emilien Ronzas permettra de répondre aux nouveaux besoins du quartier (offre de stationnement, intégration de nouveaux usages, cheminements piétonniers aux normes PMR, amélioration du cadre de vie).	 <p>Extrait planche graphique D6</p>

182C	Elargissement Rue Sainte Perpétue Parcelles HB 5 et 16	Il s'agit de mettre un Emplacement réservé en compensation de suppression la marge de recul sur toute la rue, le but étant d'améliorer le domaine public à des points stratégiques.	 <p>Extrait planche graphique E7</p>
183C	Elargissement Rue Tour de l'Evêque Parcelles ET 86,87,438,437 HK160 et 222	En remplacement de la marge de recul, cet emplacement réservé permettrait d'anticiper les aménagements de voirie cohérents : amélioration de la visibilité du carrefour, continuité du cheminement piétonnier, meilleure sécurité par un la création d'un petit îlot qui séparerait les deux sens de circulation.	 <p>Extrait planche graphique E7</p>

184C	Impasse Mireille	L'élargissement de cette impasse permettra à terme par le biais de l'impasse des Magnolias de créer une voie de liaison cohérente entre la rue du Vallon et le chemin de Pissevin. Cette nouvelle configuration permettra de répondre aux nouveaux besoins du quartier (offre de stationnement, circulation plus fluide, intégration de nouveaux usages, amélioration du cadre de vie).
	Chemin de Pissevin	Cette voie permet la liaison entre la rue du Vallon et l'avenue Kennedy. Très étroite rendant difficile le croisement des véhicules, cette voie ne répond plus aux nouveaux besoins du quartier avec le changement progressif du quartier pavillonnaire en collectifs
	Élargissement Traverse de Pissevin EH 648 574 750 523 EC 176	Cette voie permet la liaison entre le chemin de Pissevin et le chemin Frédéric Mistral. Très étroite rendant difficile le croisement des véhicules, cette voie ne répond plus aux nouveaux besoins du quartier avec le changement progressif du quartier pavillonnaire en collectif.

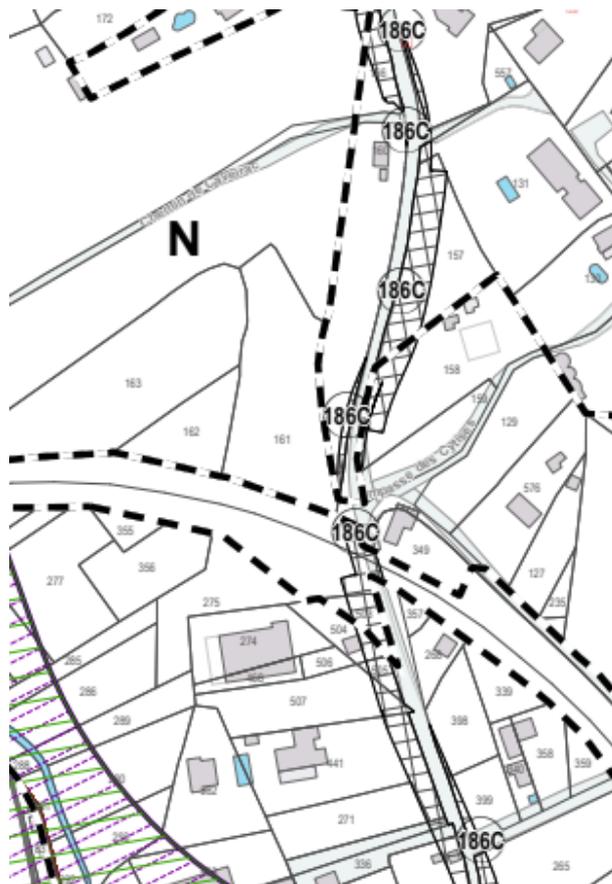


185C	CARREAU DE LANES	ER positionnés dans le cadre du projet d'élargissement du chemin du Carreau de Lanes	 <p>Extrait planche graphique C7</p> <p>Extrait planche graphique C6</p>
------	------------------	--	---

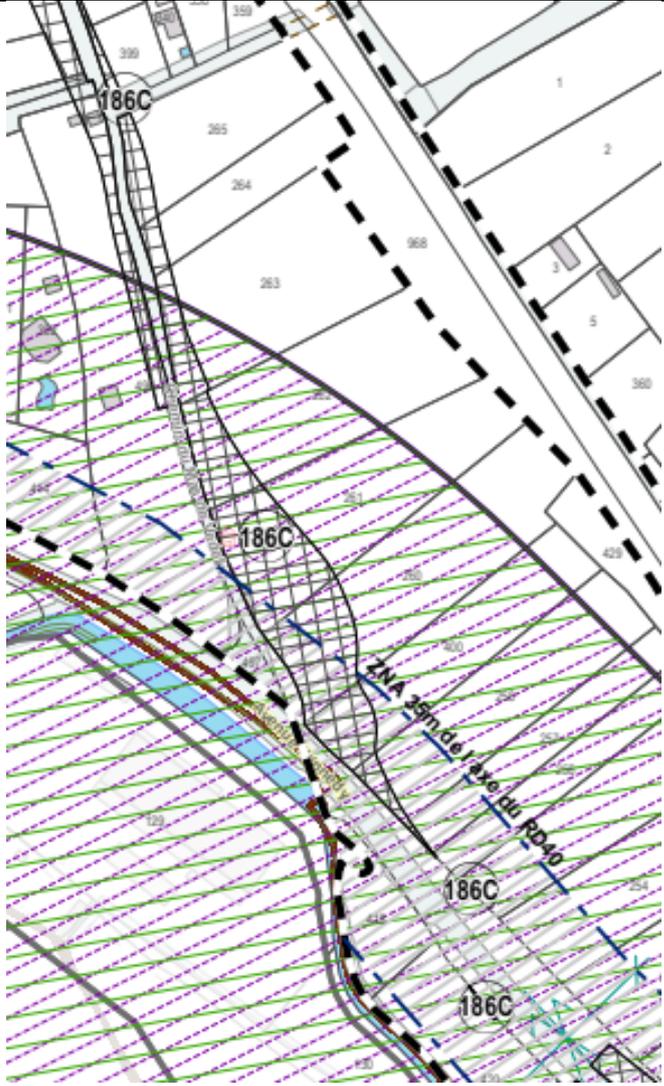
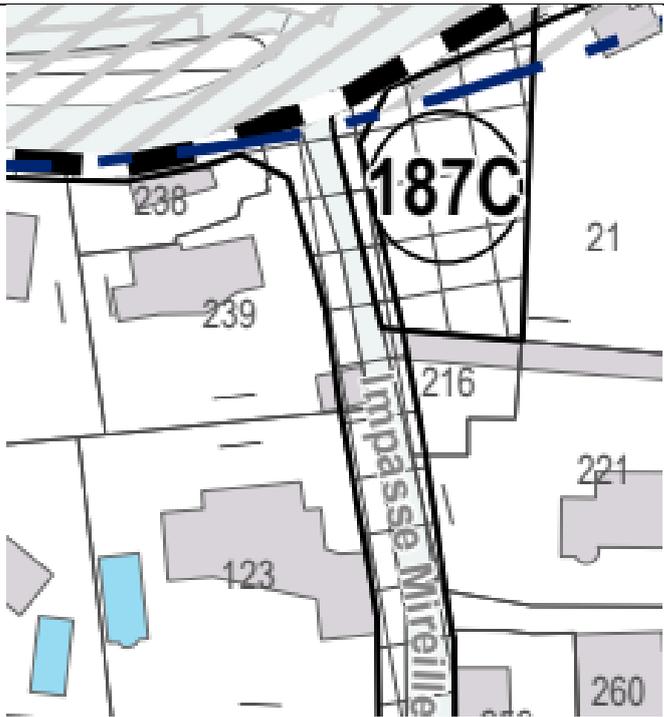
			 <p>Extrait planche graphique C6</p> <p>Extrait planche graphique C6</p>
186C	VEDELIN	ER positionnées en remplacement du périmètre d'étude de Védelin, supprimé dans le cadre de la présente modification	 <p>Extrait planche graphique C7</p>

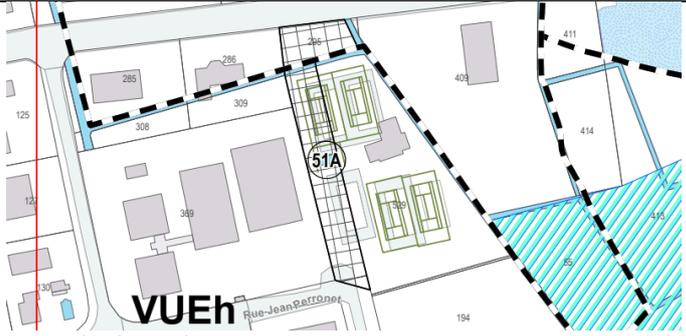
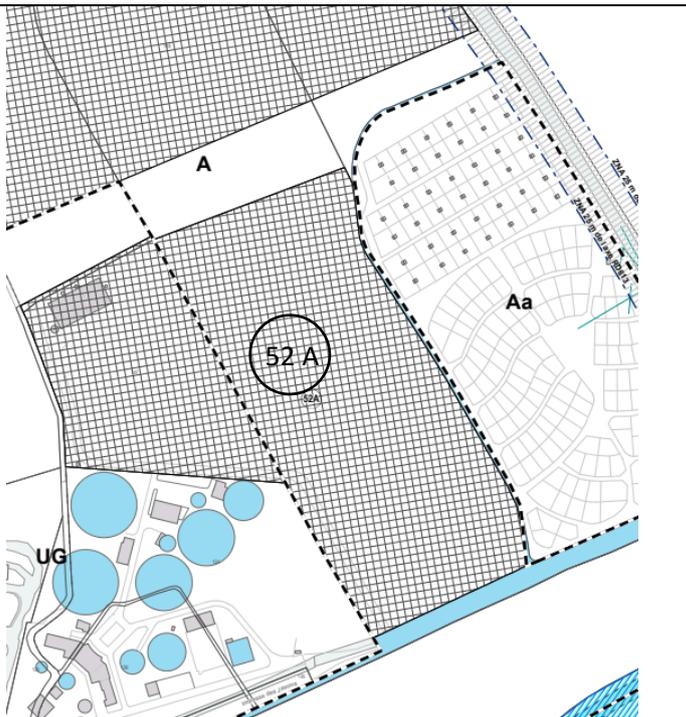


Extrait planche graphique C6



Extrait planche graphique C6

			 <p data-bbox="635 1256 895 1283"><i>Extrait planche graphique C6</i></p>
187C	Impasse Mireille / Parcelle EC21 en partie	Création d'un espace public en fonction des besoins du quartier, afin d'accompagner qualitativement les opérations immobilières du secteur de la traverse de Pissevin	 <p data-bbox="635 2018 895 2045"><i>Extrait planche graphique D7</i></p>

Nîmes Métropole			
51A	Création de voie Grézan	Besoin en termes de mobilités permettant de réguler le trafic cette zone en soulageant le chemin du Mas Sorbier	 <p>VUEh</p> <p>Extrait planche graphique G7</p>
52A	Eau potable KE 147 149 166	Extension Station de traitement des eaux usées	 <p>52 A</p> <p>Extrait planche graphique D4</p>

4) ER avec changement de destinataire : de la commune à Nîmes Métropole

Leur tracé ne changeant pas, ces ER ne sont pas reportés graphiquement dans la présente note. Si nécessaire, se reporter dans le tableau des ER du dossier indiquant les planches graphiques correspondantes.

N° ER avant Modification	Nouveaux N° ER	Natures de la modification	Justifications
12 C	12 A	Bassin de retenue (réalisé) Vaqueyroles	La compétence des eaux pluviales a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.
15 C	15 A	Bassin de retenue (réalisé) Cadereau du Valladas Lieu-dit « Bassin du Grand Serre »	
28C	28A	Bassin de retenue (réalisé) Cadereau d'Alès dit « Anduze »	Les ER barrés correspondent à des ER supprimés du PLU (aménagements hydrauliques réalisés). Ils sont maintenus pour information. Ils seront identifiés graphiquement par une couche « bassins et cadereaux » et supprimés de cette liste lors de la prochaine révision, du PLU.
31C	31A	Bassin de retenue (réalisé) Cadereau d'Alès Lieu-dit « Antiquailles »	
32C	32A	Bassin de retenue (réalisé) Cadereau d'Uzès lieu-dit « Tennis de Calvas »	
33C	33A	Bassin de retenue réalisée	
35C	35A	Bassin de retenue Cadereau de la Chilonne Lieu-dit « La Chilonne »	
36C	36A	Bassin de retenue (réalisé) Cadereau d'Uzès Lieu-dit « L'Oliveraie »	
37CER	37A	Bassin de retenue Cadereau de Valdegour Lieu-dit « Valdegour »	
39C	39A	Bassin de retenue Cadereau d'Alès Lieu-dit « Roquemeillère »	
40C	40A	Bassin de retenue Cadereau de Valdegour « Les Romarins »	
41C	41A	Bassin de retenue (réalisé) Cadereau de Valdegour Lieu-dit « Moure Froid »	
42C	42A	Bassin de retenue (réalisé) Mas des Gardies « Les Méridiens »	
43A	E9	Bassin de retenue Mas des Courbiers	
48C	48A	Bassin de retenue Mas des Tilleuls	
54C	54A	Bassin de retenue Mas Miremand	
56C	56A	Bassin de retenue (réalisé) Aérodrome de Courbessac	
57C	57A	Bassin de retenue Valat de Riquet-bassin Mingue >> correction d'une erreur dans tableau des ER : bassin non réalisé, contrairement à ce qui est mentionné	
62C	62A	Bassin de retenue La « Tour de l'Evêque » sur le Vistre de la Fontaine	
62aC	62aA	Cadereau Vistre de la Fontaine	
63C	63A	Bassins de retenue réalisés >> correction d'une erreur dans tableau des ER : 2 bassins réalisés au lieu de 1 bassin mentionné	
64C	64A	Bassin de retenue	
73C	73A	Bassin de retenue Mas Neuf	
78C	78A	Bassin de retenue Mas de Cheylon-Mas Mayan	
78aC	78aA	Chemin du Mas Sagnier jusqu'à la route de Montpellier	

78bC	78bA	Cadereau de Valdegour Partie sud du cadereau : de l'intersection avec l'avenue G Dayan à l'intersection du chemin du Mas de Cheylon	
79C	79A	Bassin de retenue Mas de Vignier	
85C	85A	Bassin de retenue Cante perdrix	
87C	87A	Bassin de retenue Rond-Point de l'Eole	
108C	108A	Bassin de retenue Combe des Oiseaux	
109C	109A	Bassin de retenue Angle Route de Sauve et Chemin du Pissadou	
115C	115A	Bassin de retenue Puit de Rouille	
117C	117A	Création de fossé Chemin du Grand Bois	
125bC	125bA	Bassin de rétention paysagé Entre la rue A Marquès et la rue A.Camus	
137A	137A	Bassin de retenue Cadereau de Valdegour leu dit « Cournon »	
138C	138A	Bassin de retenue Cadereau de Camplanier Lieu-dit « Puech Méjean »	
139C	139A	Bassin de retenue Cadereau d'Uzès Lieu-dit « Terres de Rouvière »	
142C	142A	Bassin de retenue Cadereau d'Alès Lieu-dit « Guiraudon »	
143C	143A	Bassin de retenue Cadereau d'Alès Lieu-dit « Chênes »	
144C	144A	Bassin de retenue Cadereau d'Alès Lieu-dit « Chèvrefeuille »	

11. Prendre en compte graphiquement et règlementairement la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Rond-Point Nord et du Mas de Vignoles,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de supprimer les références à des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) aujourd'hui clôturées administrativement par délibération du conseil communautaire de Nîmes Métropole en date du 13 décembre 2021 pour la ZAC de Mas Vignoles et du conseil municipal du 12 février 2022 pour celle de Rond-Point Nord.

Ces zones conservent leur règlement, à savoir :

- zone VUB, secteur VUBb pour la ZAC Rond-Point Nord,
- zone VUE, secteur VUEg pour la ZAC de Mas de Vignoles,

Par ailleurs, Les possibilités maximales d'occupation du sol inscrites dans le cadre de la création de ces ZAC et reportées au règlement sont supprimées, l'ensemble des programmes des 2 ZAC ayant été réalisés.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit :

PREAMBULE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
1. Division du territoire communale en zones	<p>LES ZONES URBAINES « U »</p> <p>Les zones urbaines sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles intègrent :</p> <ul style="list-style-type: none">- les secteurs déjà urbanisés,- et les secteurs dans lesquels les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. <p>Zone II UA : De constructions denses correspondant au tissu ancien des villages de Saint-Césaire et Courbessac.</p> <p>Zone II UB : D'habitat et d'activités diverses située dans le quartier Pissevin Valdegour.</p> <p>Zone III UB : De constructions en ordre continu entourant le centre ancien. Elle comprend deux secteurs : III UBa composé de faubourgs patrimoniaux et III UBb correspondant à la future extension du Site Patrimonial Remarquable (SPR), ainsi qu'un polygone d'implantation.</p> <p>Zone IV UB : De constructions de moyenne densité à usage d'habitat collectif et individuel dense. Elle comprend deux secteurs : IV UBa qui recouvre le quartier du Chemin-Bas d'Avignon et IV UBc qui en est un secteur opérationnel.</p>

	<p>Zone V UB : D'habitat et des activités diverses. Elle comprend un secteur V UBa correspondant à l'opération Hoche Université, un secteur VUBb correspondant à la l'ancienne Z.A.C. du Rond-Point Nord aujourd'hui clôturée et un secteur VUBc correspondant à la l'ancienne Z.A.C. Esplanade Sud aujourd'hui clôturée.</p> <p>Zone VI UB : D'habitat et d'activités diverses correspondant à la Z.A.C. de la Gare Centrale.</p> <p>Zone UC : De constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé et de petits collectifs. Elle comprend un secteur UCa constitué d'anciens lotissements et de Z.A.C. d'habitat clôturées.</p> <p>Zone UD : A usage d'habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité. Elle comprend deux secteurs : UDa correspond à la zone de protection de la Tour Magne, UDp est constitué par d'anciens secteurs de garrigues habitées.</p> <p>Zone II UE : Zone mixte d'activités et d'habitat collectif.</p> <p>Zone III UE : Réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers du secteur Carremeau. Elle comprend un secteur III UEa constitué d'institutions liées au domaine de la santé.</p> <p>Zone V UE : D'activités diverses et de Z.A.C. d'activités clôturées. Elle comprend sept secteurs : V UEa dédié au Marché gare, V UEb comprend les Z.A.C. clôturées de Kilomètre Delta et Ville Active en partie, V UEc contient la tour dite « BRL », V UEd comprend notamment les Z.A.C. clôturées Archipel, Clos de Coutelle, une partie de Ville Active ainsi que des activités situées rue Octave Camplan, au Mas des Juifs, V UEe dédié à la Z.A.C. Georges Besse 1 clôturée, V UEf contient essentiellement la ZAC clôturée Centre Routier 1, UEg constitué par la l'ancienne Z.A.C. du Mas de Vignoles aujourd'hui clôturée.</p> <p>Zone VI UE : Zones industrielles dites de " Nîmes-Grézan n° 3 et 4. Elles ont quatre secteurs en commun : VI UEa, VI UEb, VI UEc, VI UEd se différenciant essentiellement par des contraintes en matière d'inondabilité.</p> <p>Zone UG : Rassemble des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC.</p> <p>Zone UES : Réservée au domaine public ferroviaire.</p> <p>Zone UM : Destinée aux activités militaires.</p>
--	--

Zone VUB	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
<p style="text-align: center;">CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>La zone V UB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité.</p> <p>Elle correspond à des extensions urbaines des XIXème et XXème siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité ainsi qu'un secteur en reconversion urbaine.</p> <p>Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur V UBa correspondant à la première tranche de l'opération Hoche Université à vocation d'habitat et de pôle universitaire. - Un secteur V UBb correspondant à la l'ancienne Z.A.C. du Rond-Point Nord aujourd'hui clôturée. - Un secteur V UBc correspond à l'ancienne Z.A.C. Esplanade Sud aujourd'hui clôturée. <p>Certaines parties de la zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dite d'intensification le long du T.S.C.P.</p> <p>Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.</p> <p>NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.</p>
<p style="text-align: center;">VUB14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>	<p>En secteur V UBb correspondant à la Z.A.C. du Rond-Point Nord, la surface de plancher maximale est fixée à 52 000 m².</p> <p>En secteur V UBc correspondant à la Z.A.C. Esplanade Sud, la surface de plancher maximale correspondant est fixée à 310 900 m².</p> <p>Sans objet.</p>

Zone VUE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
<p style="text-align: center;">CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>La zone V UE regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend 8 (huit) 9 (neuf) secteurs :</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEa :</p> <p>Destiné à recevoir plus particulièrement des activités liées à l'agroalimentaire ou compatibles avec celles-ci, où l'habitat autre que celui de fonction est</p>

	<p>interdit. Cette zone fait l'objet d'une servitude d'attente de projet (SAP) n°1 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la révision du P.L.U. (2018).</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEb :</p> <p>Destiné à recevoir plus particulièrement de l'hôtellerie, des activités liées à l'hôtellerie ou compatibles avec celle-ci, des commerces.</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEc :</p> <p>Destiné à recevoir des bureaux et services.</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEd :</p> <p>Dans lequel sont admis les activités diverses, les commerces et les logements de fonction.</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEe :</p> <p>Correspond au parc scientifique Georges Besse 1 destiné à recevoir des bureaux, services, établissements d'enseignement et activités compatibles avec la thématique scientifique et technique de la zone.</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEf :</p> <p>Destiné à recevoir des activités diverses, commerces, hôtellerie et I.C.P.E.</p> <p style="text-align: center;">- Secteur V UEg :</p> <p>Est constitué par la l'ancienne Z.A.C. du Mas de Vignoles aujourd'hui clôturée.</p> <p>- Secteur V UEh : constitué par le secteur des Z.A.C. clôturées de Grézan 1 et 2 et quelques maisons individuelles existantes.</p> <p>Au sein de la zone V UE correspondant à la zone industrielle de Saint Césaire, un sous-secteur dénommé Pavlov est identifié par une trame spécifique.</p> <p>La zone VUE est en partie concernée par :</p> <p>- Des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.</p> <p>NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle, ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.</p>
<p>VUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>	<p>Sans objet.</p> <p>Dans le secteur V UEg, la surface de plancher maximale est fixée à 262 000 m².</p>

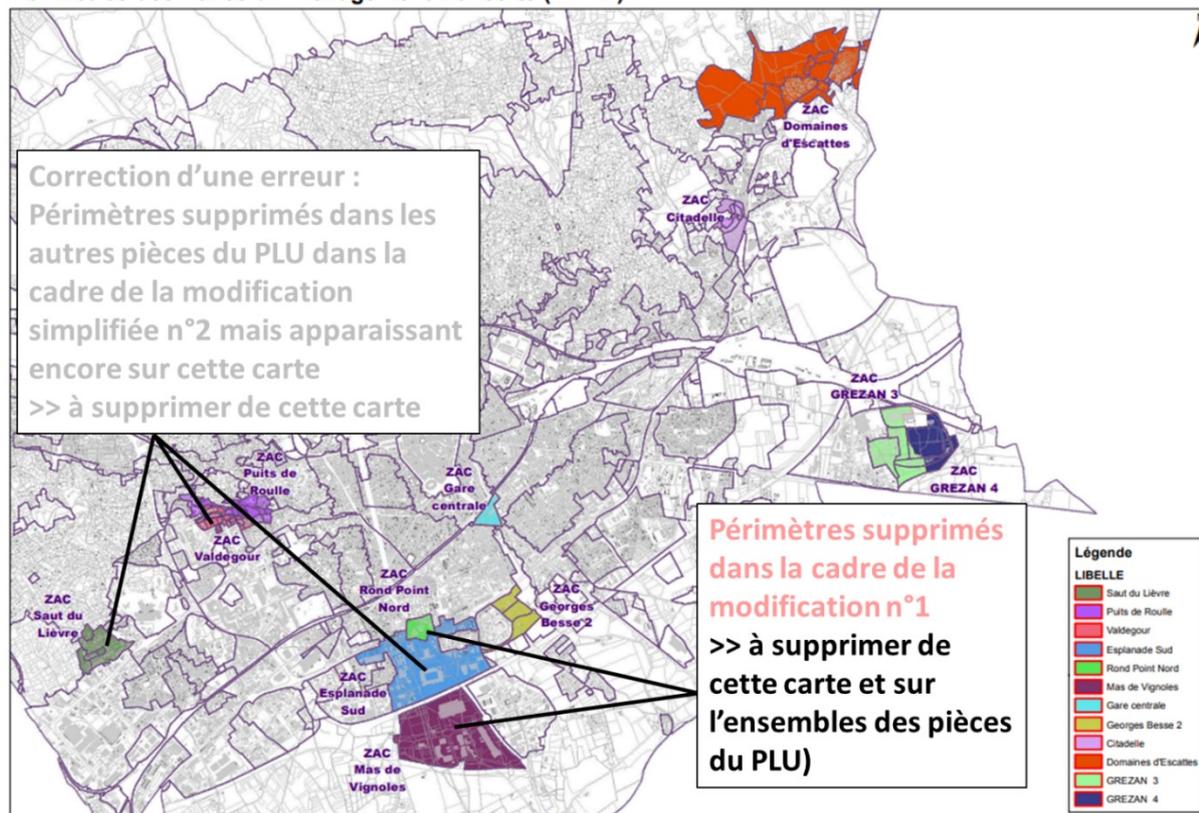
Modification du règlement graphique

Suppression des périmètres de ZAC sur les plans de zonage.

Modification du dossier des annexes

Dossier des Annexes, pièces 3-7a : suppression des périmètres des ZAC de Rond-Point Nord et du Mas de Vignoles :

Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)



Modification du dossier des Annexes : périmètre des ZACS

3-7 a) Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Sommaire + carte générale

Modification du rapport de présentation

Tome 3

III.2.1.3 - Contenu et structure du règlement écrit - P41, 44 et 55.

III.2.2.1 - Principales évolutions du document graphique. P 85

III.2.3 .1 - Les zones urbaines dites « zones U » - P127-128et 130 (VUB Rond-Point Nord – Caractère de la zone – Article 14) et 155-157, VUE Mas Vignoles – (Caractère de la zone).

Tome 3 –III.2.3.4 synthèse des surfaces- P218 et 219

12. Classer une capitelle et des arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales),

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

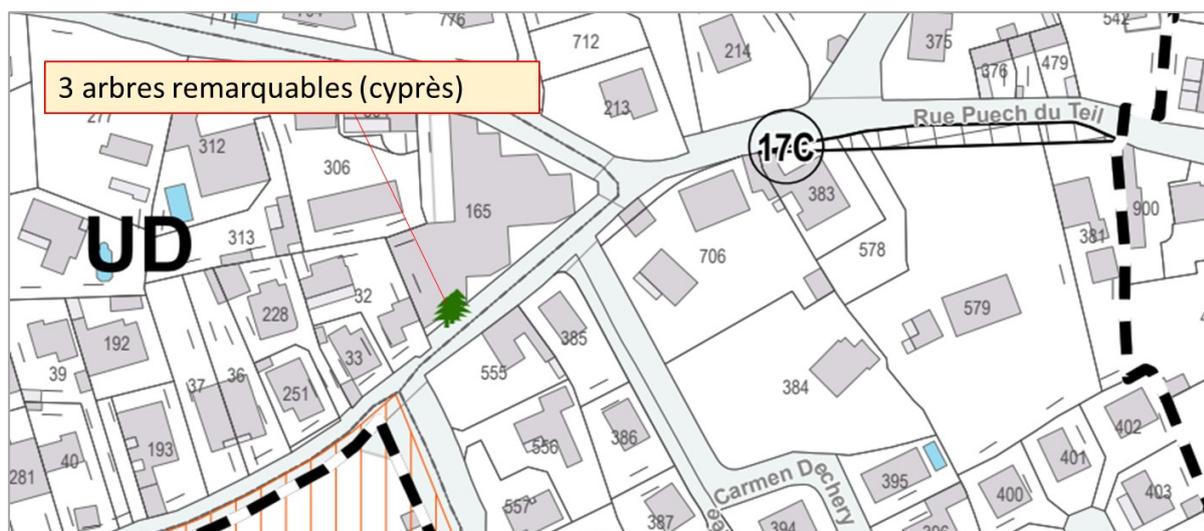
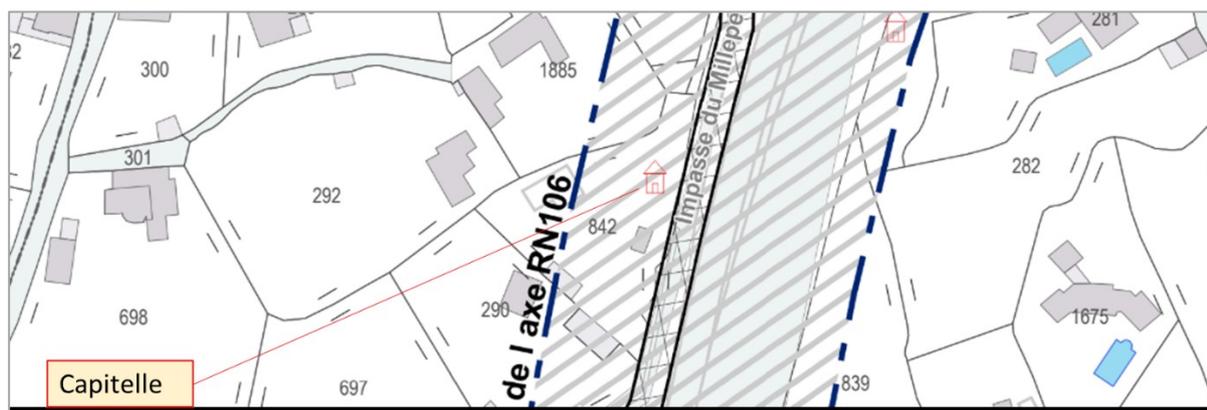
Au titre de l'article L.151-19, une capitelle a été identifiée sur la parcelle CA 842 située en bordure de la RN 106. Selon la réglementation les capitelles doivent être conservées et restaurées. Ainsi, la liste des capitelles est complétée. Elle est également identifiée graphiquement.

A la demande d'un propriétaire, trois arbres ont été identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-19. Ils sont situés sur la parcelle EK 165 (2 rue Eloy Vincent).

Ainsi, la liste des arbres remarquables est complétée par l'inscription de trois cyprès (à protéger sur ladite parcelle: Ces arbres sont également identifiés graphiquement.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement graphique



Modification du règlement écrit

Modification de la liste des capitelles et de la liste des arbres remarquables (annexes au règlement)

13. Prendre en compte dans le règlement la protection des immeubles labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Selon le décret n° 2017-433 du 28 mars 2017, le label « Architecture Contemporaine Remarquable » est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. Cet intérêt s'apprécie au regard des critères tels la singularité de l'œuvre, le caractère innovant ou expérimental de la conception architecturale, urbaine paysagère ou sa place dans l'histoire des techniques, la notoriété de l'œuvre, l'exemplarité de l'œuvre dans la participation à une politique publique, la valeur de l'œuvre, l'appartenance à un ensemble ou à une œuvre dont l'auteur fait l'objet d'une reconnaissance nationale ou locale.

Au vu de ces critères et au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des immeubles ont été identifiés sur le territoire de Nîmes comme « Architecture Contemporaine Remarquable, liste qu'il convient d'annexer graphiquement et réglementairement dans le PLU.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES :

Modification du règlement écrit :

PREAMBULE	Changements réglementaires apportés par la modification n°1
11. Protections patrimoniales, environnementales et paysagères	<p>11.1 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine architectural, urbain et paysager</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none">• Immeubles labellisés Architecture Contemporaine Remarquable <p>La liste et la délimitation des édifices ayant reçu le label Architecture Contemporaine Remarquable ainsi que le décret n°2017-433 du 28 mars 2017 fixant notamment les modalités applicables aux demandes de travaux sur ces biens sont jointes en annexe du règlement. Ces biens sont identifiés sur le règlement graphique.</p> <p>(...)</p>

Modification des annexes du règlement écrit :

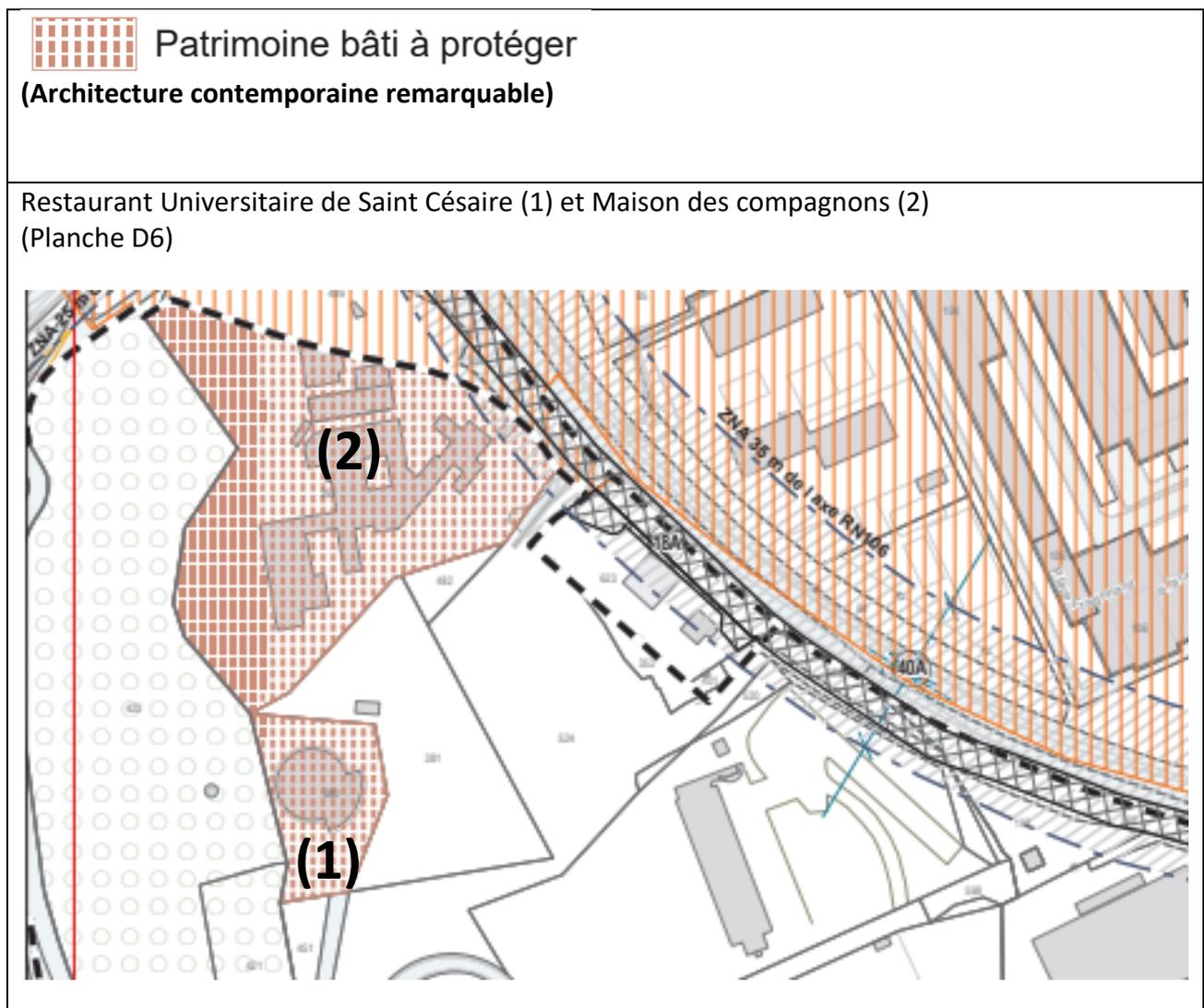
- Ajout d'une annexe au règlement : « Listes des Immeubles labellisés Architecture Contemporaine remarquable (ACR) » comprenant le tableau ci-dessous, le décret N° 2017-443 et les fiches de localisations des biens.

Dénomination	Adresse	Parcelle
Restaurant Universitaire de Saint Césaire	380 chemin du Moulin à vent	KN 380
Atelier Pellier	3 rue Adrien	DV 607 613
Maison Pellier	2 bis rue d'Agrippa	DV 612
Maison des Compagnons	3 chemin du Compagnon	KN 292
Immeuble de la SADA	4 rue Scatisse	EZ 490 571
Immeuble Nemausus	64 66 rue du général Leclerc	HI 332 333 338 340
Villa Serres	571 chemin de la Tuilerie	IV 48 et 71(ancienne IV 50)
Villa Comte	571 chemin de la Tuilerie	IV 48 et 71

Liste des Immeubles labélisés Architecture Contemporaine remarquable

Modification du règlement graphique

Identification des biens sur les plans de zonage



14. Rectifier une erreur graphique en prenant en compte la suppression des Z.A.C. Du Saut du Lièvre, de Valdegour et Esplanade Sud,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de Valdegour et Esplanade Sud ont été clôturées lors du Conseil Municipal du 21 novembre 2020 et celle du Saut du lièvre le 19 décembre 2020. Dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée, le périmètre ainsi que le terme de ZAC a été supprimé graphiquement et règlementairement. L'annexion de leur zonage au PLU, VUBc pour Esplanade Sud, XIAU pour Valdegour et VII AU pour Saut du Lièvre a été réalisée précédemment.

Ainsi la suppression a été effectuée sur les documents graphiques ainsi que sur le règlement mais a été oubliée sur plan général situant les ZAC (dossier des Annexes 3-7a).

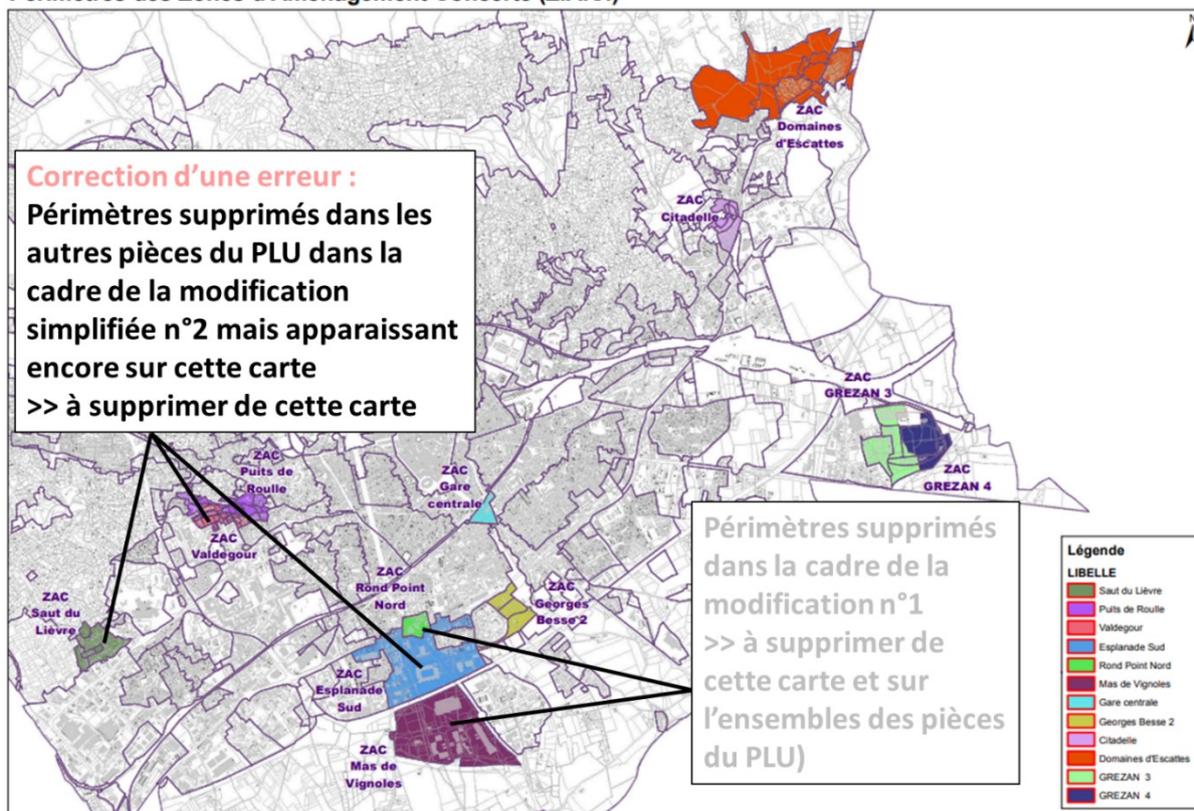
Cette modification permet de rectifier cette erreur.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du dossier des annexes

Dossier des Annexes, pièces 3-7a : suppression des périmètres des ZAC Saut du Lièvre de Valdegour et Esplanade Sud.

Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)



15. Modifier ou supprimer certaines marges de recul,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Une marge de recul est un retrait par rapport à la voie publique imposé par le PLU qui se traduit par l'inconstructibilité des espaces concernés.

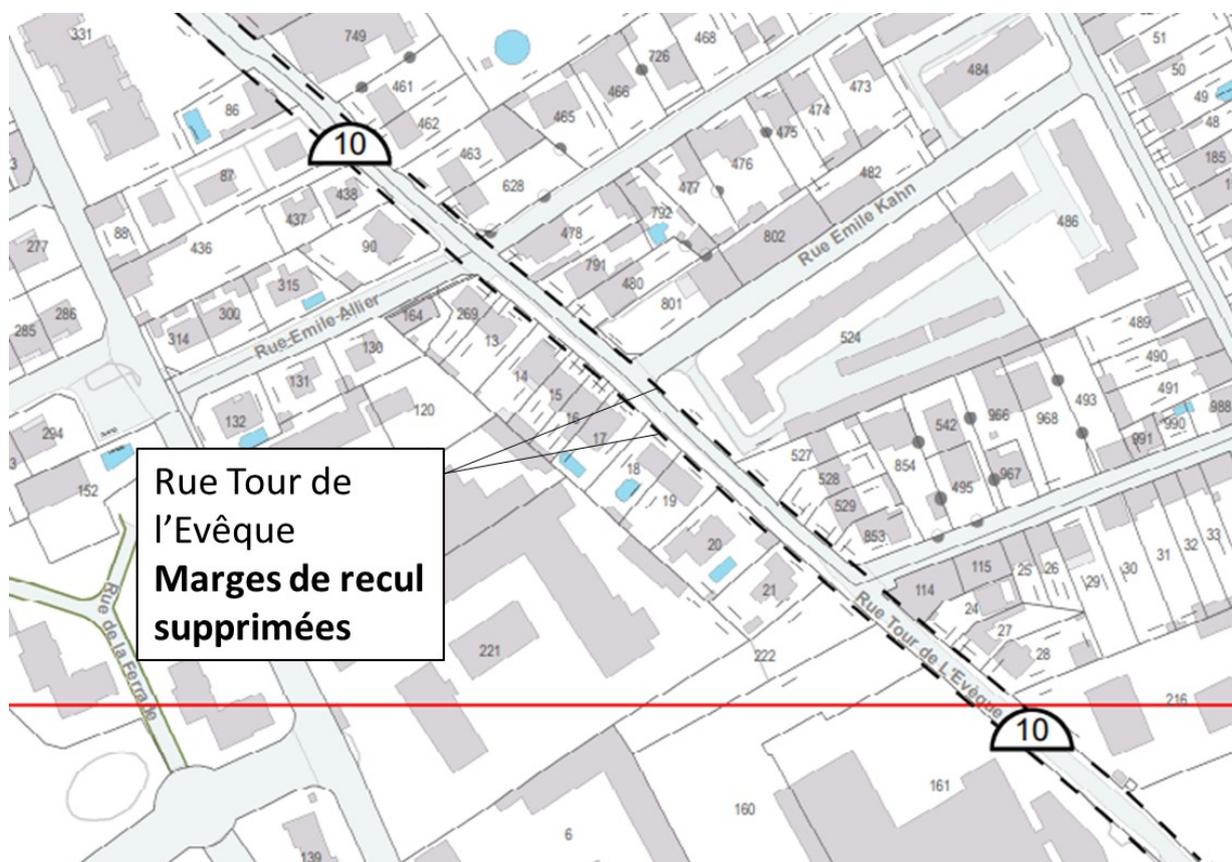
Il persiste dans le PLU deux marges de recul mises en œuvre sur les rues Sainte Perpétue et de la rue Tour de l'Evêque. Elles traduisent un ancien projet d'élargissement de ces voies qui aujourd'hui n'est plus d'actualité. La ville souhaite supprimer ces marges de recul et s'orienter sur l'inscription d'emplacements réservés ponctuels sur des secteurs stratégiques pour l'amélioration de la voirie.

Il s'agit également de rendre la constructibilité de leur bien aux propriétaires non concernés par un éventuel élargissement de la rue.

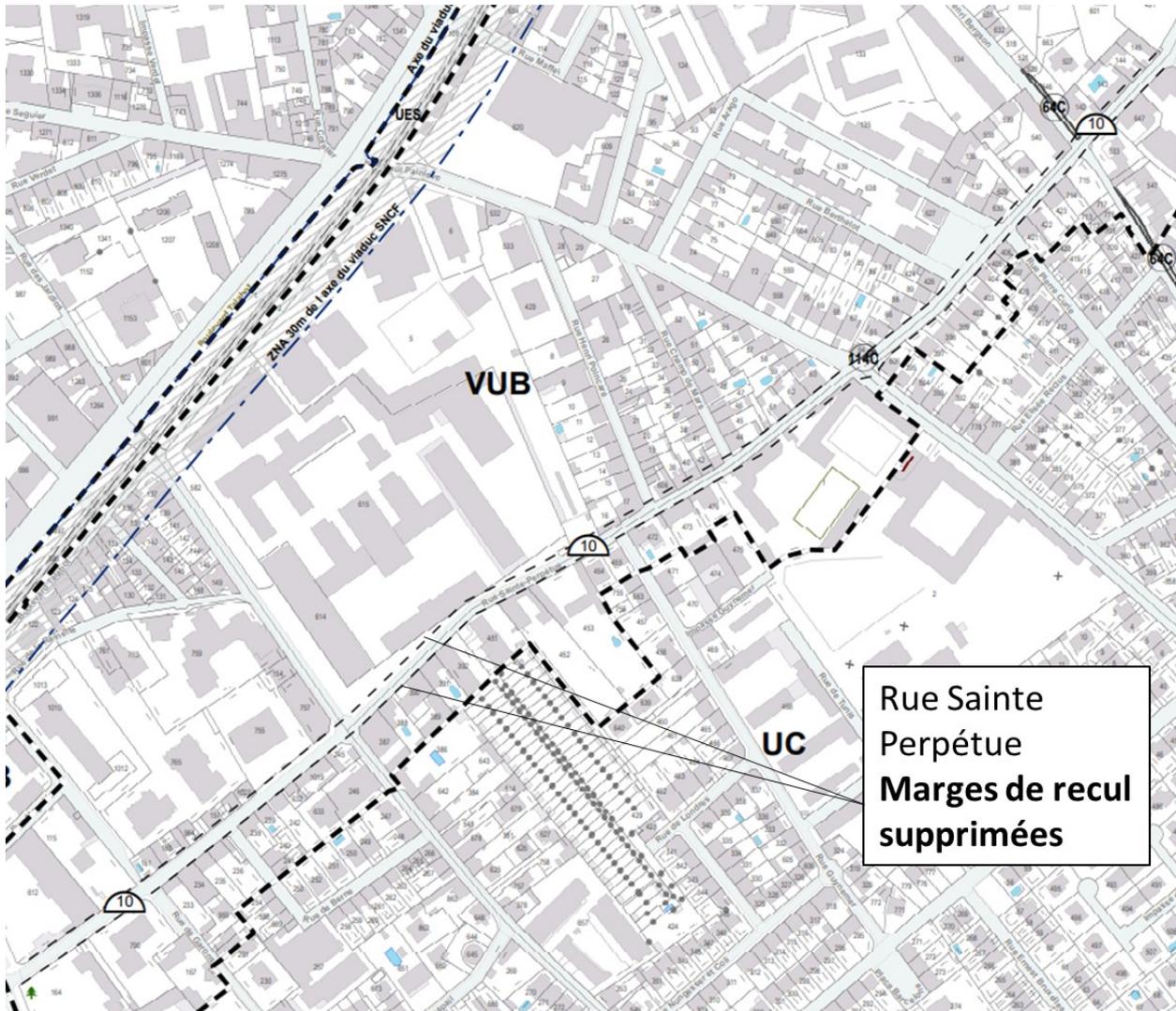
II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement graphique

Suppression des marges de recul des rues Sainte Perpétue et de la rue Tour de l'Evêque sur les plans de zonage.



Extrait planche graphique E7



Extrait planche graphique E7

16. Mettre à jour le dossier des annexes,

En raison de l'évolution de la législation il convient de mettre à jour certains éléments du dossier des annexes comme les servitudes d'utilité publique A2 et I3, les risques majeurs naturels (retrait gonflement d'argile, le risque feu incendie, le radon), les risques technologiques, ainsi que les périmètres particuliers.

Leur modification entraînent pour certaines une adaptation du règlement écrit ou graphique

D'autres points de l'arrêté de prescription concernent la modification d'annexes. Aussi La suppression du périmètre du bonus de constructibilité est évoqué en point n° 2, l'intégration des nouvelles préconisations applicables autour de l'établissement SAS NIMERGIE est évoqué en point n°4, la suppression des périmètres de ZAC en points n°11 et n°14 et la suppression du périmètre du sursis à statuer de Védelin est évoqué en point n°16

A) Adapter les prescriptions liées au risque Retrait - Gonflement d'Argile à la nouvelle réglementation

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Les phénomènes de retrait-gonflement de certains sols argileux occasionnent des désordres affectant principalement le bâti individuel. Ce phénomène, par des variations de quantité d'eau, se distingue par des gonflements en périodes humides et des tassements en périodes sèches. Ces variations de volumes se traduisent par des mouvements différentiels de terrain. L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 a défini de nouvelles zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux regroupées en trois classes d'aléa (faible, moyen et fort). La majorité du territoire est classé en aléa faible excepté deux secteurs (Saint Césaire et Puech du Teil) classés en aléa fort. Ainsi, bien qu'il s'agisse de dispositions constructives et non d'urbanisme cette nouvelle définition rend nécessaire la modification des documents du Plan Local d'Urbanisme.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

PREAMBULE	Changements réglementaires apportés par la modification
4.4.2 Retrait Gonflement des argiles	<p>Le département du Gard fait partie des départements touchés par ce phénomène. Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Il se traduit par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti présentant des fondations superficielles.</p> <p>La commune est concernée, dans une très grande majorité, par un aléa faible moyen (seuls deux petits secteurs au niveau de Saint Césaire et du Puech du Teil sont en aléas fort). Bien que les zones concernées n'aient pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives</p>

	et de gestion, détaillées en annexe (voir annexe 3-4D Risques majeurs naturels), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bâtiment existant.
--	--

Mise à jour du dossier des annexes

Modification de l'annexe 3-4 d) Retrait - gonflement des argiles

- Décret ministériel du 22 juillet 2020
- Porter à connaissance du 18 décembre 2020
- Carte des secteurs à aléa forts (Saint Césaire et Puech du Teil)

B) Adapter les prescriptions liées au risque incendie et feux de forêt à la nouvelle réglementation

I. JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES REGLES DU PLU

En raison de la nouvelle réglementation, le risque feu-incendie a été actualisé et précisé comme notamment les cartes des aléas où 5 niveaux sont identifiés (hors forêt, faible, moyen, fort et très fort). En outre il convient de rectifier une erreur matérielle dans le dossier des annexes concernant la date de l'arrêté préfectoral qui est le 08 janvier 2013 (comme noté dans le préambule du règlement) et non le 27 avril 2010. Au vu de ces éléments il est nécessaire de mettre à jour les documents du PLU.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

PREAMBULE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
<p>4.7 Risque incendie et feux de forêt</p>	<p>Le risque d'incendie de forêt est reconnu par le dossier départemental des risques majeurs (D.D.R.M.) qui classe toutes les communes du département en risque, cependant il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.</p> <p>La sensibilité au risque feux de forêt des secteurs boisés de la commune est donnée par les la cartes « aléas feux de forêt » qui figurent à titre informatif en <i>annexe 3-4e Risques majeurs naturels</i>. La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de cet aléa est une méthode indiciaire combinant la combustibilité de la végétation présente et l'exposition au vent dominant consiste en des modélisations informatiques de propagation et d'intensité des feux en prenant en compte les vents dominants, la topographie, le type de végétation et les données enregistrées sur feux. Quatre Cinq niveaux d'aléas sont ainsi déterminés par la nouvelle carte d'aléa : faible, modéré, élevé et très élevé Hors Forêt, faible, moyen, fort, très fort.</p> <p>Cependant, cette couche d'aléa ne donne qu'une indication du niveau de sensibilité d'un secteur communal par rapport à ce risque et ne peut pas être utilisée pour déterminer avec certitude si un groupe de parcelles est effectivement soumis à un aléa feux de forêt quel qu'il soit.</p> <p>C'est ainsi que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la commune situé dans ou à proximité immédiate d'un espace naturel présentant un aléa élevé, doit être assortie de mesures contraignantes telles une interface aménagée « forêt –habitat ». Nous rencontrons ces interfaces d'une largeur de 50 m pour les opérations suivantes : la Z.A.C. du Domaine d'Escattes, la Z.A.C. du Saut du Lièvre, les zones XII AU Mas de Védelin, et XIV AU du Domaine de Védelin.</p> <p>En complément, selon le code forestier notamment l'article L.134-6 ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013 008-0007 du 8 janvier 2013 (<i>joint en annexe3-4e Risques majeurs naturels</i>) relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des</p>

	<p>incendies de forêt et en limiter la propagation sont d'application permanente.</p> <p>C'est ainsi que l'obligation de débroussaillage (O.L.D.) est obligatoire pour les terrains situés à moins de 200 m d'une zone sensible : bois, landes, garrigues, dans un rayon de 50 m d'une construction, chantier ou installation de toute nature et de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès.</p>
--	---

Modification du dossier des annexes

Modification de l'annexe 3-4 e) Risque incendie - feu de forêt

- Arrêté préfectoral du 08 janvier 2013
- Porter à connaissance pour la prise en compte du risque incendie (+annexes)
- Carte d'aléas feux de forêts

C) Prise en compte du risque Radon

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, est un risque majeur naturel devant être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Ainsi, en application des décrets du 4 et 27 juin 2018, des mesures de dépistage et d'optimisation des expositions doivent être mises en place pour les établissements recevant du public sur l'ensemble du territoire classé en catégorie 1 (risque faible).

Ainsi le règlement dans son préambule de même que le dossier des annexes doivent être mis à jour en conséquence.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement écrit

PREAMBULE	Changements règlementaires apportés par la modification
4.8 Risque Radon	<p>4.8 Risque Radon</p> <p>Le radon est un gaz radioactif incolore et inodore d'origine naturelle. La totalité du territoire communal est classée en potentiel radon de catégorie 1 (risque faible) selon l'arrêté ministériel en date du 27 juin 2018.</p> <p>Le décret n°2018-434 du 04 juin 2018 (placé en annexe 3-4f du dossier du PLU) a apporté plusieurs évolutions aux mesures déjà existantes sur la gestion du risque radon dans les Etablissements Recevant du Public (ERP). Il impose « un mesurage de l'activité volumique en radon » tous les dix ans aux ERP suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat ;- Les crèches ;- Les établissements sanitaires, sociaux et médico sociaux avec capacité d'hébergement (hôpitaux, Ephad....) ;- Les établissements thermaux ;- Les établissements pénitentiaires. <p>Dans ces ERP, la mesure du radon devra être effectuée par une entreprise agréée et devra déclencher des actions correctrices ou des travaux si l'activité économique volumique dépasse le seuil de référence.</p>

Modification du dossier des annexes :

Création d'une nouvelle annexe au sein des annexes « Risques majeurs naturels » : 3-4 f) Risque Radon

- Décrets du 04 juin 2018, 27 juin 2018 et du 26 février 2019

D) Mettre en œuvre la Servitude d'Utilité Publique A2

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

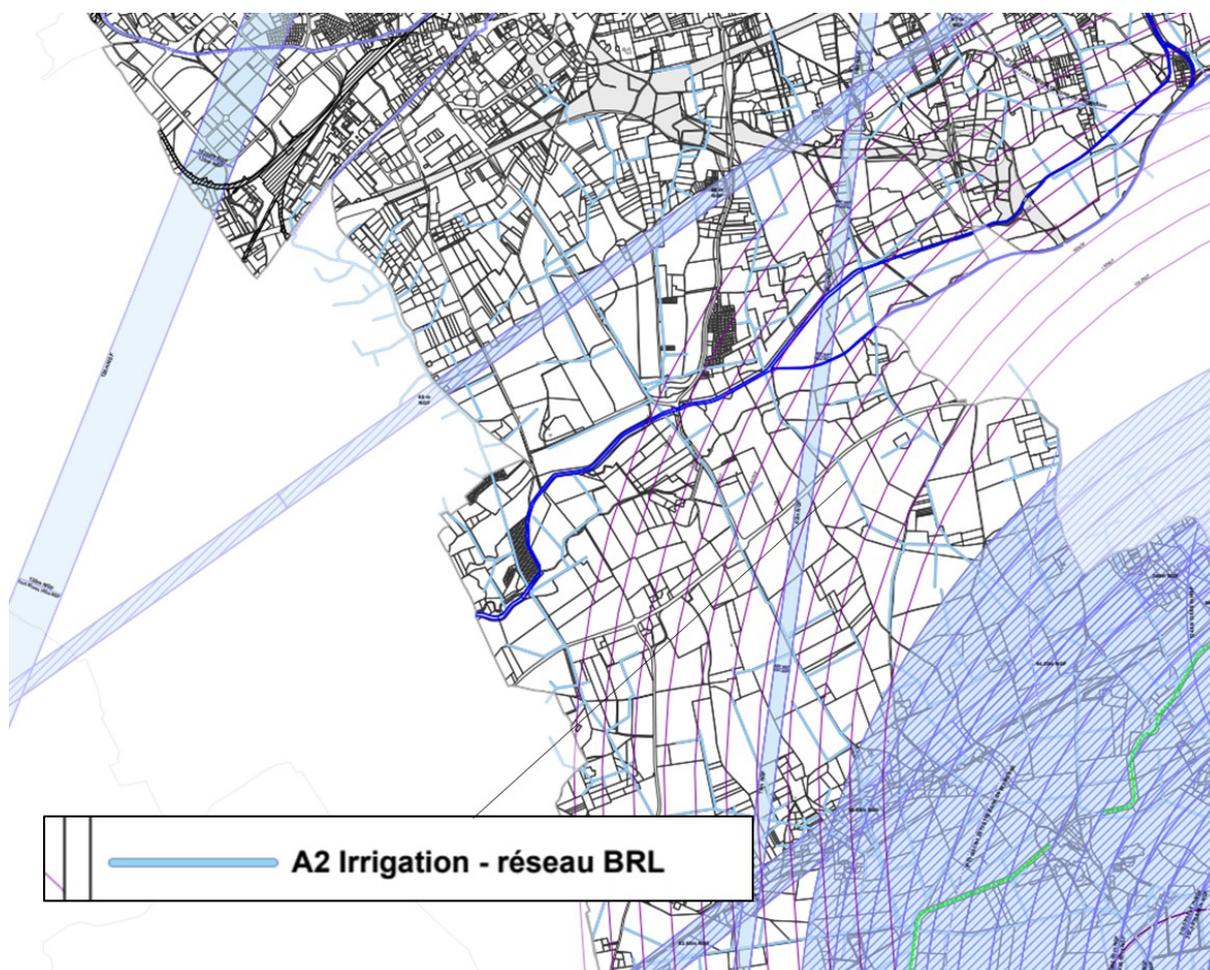
L'arrêté préfectoral n° 2014-297-004 en date 24 octobre 2014 et modifié par l'arrêté n° 2014-310-0003 en date du 06 novembre 2014 a institué au profit de BRL une servitude lui conférant le droit d'établir à demeure une canalisation souterraine d'eau d'irrigation dans les terrains désignés apparaissant sur le plan parcellaire.

Ainsi cette servitude est annexée au PLU.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du dossier des annexes 3-2 :

Modification du Recueil des servitudes + inscription de la servitude au plan des SUP (Plan sud)



Extrait de la carte des SUP (plan sud)

E) Réactualiser la Servitude d'Utilité Publique I3

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Suite à l'arrêté préfectoral N°DREAL-2022-30-517-06 en date du 07 février, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport et de distribution de gaz naturel. Ainsi il convient de mettre à jour la servitude d'utilité publique I3 annexée au P.L.U.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du dossier des annexes 3-2 :

Modification du Recueil des servitudes

F) Réactualiser les périmètres des zones de préemption

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Le droit de préemption Urbain dont les modalités d'application sont définies par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme permet à la collectivité qui l'instaure, de préempter, si elle le souhaite à l'occasion de leur aliénation les biens qu'elle envisage d'inclure dans des orientations entrant dans le cadre des dispositions prévues dans l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, Il a été décidé de renforcer par délibération le droit de préemption dans deux secteurs pour prendre en compte l'évolution des projets d'aménagement :

- Délibération n°2021-06-043 en date du 06 novembre 2021 :

Par délibération n°2005-05-34 en date du 1^{er} octobre 2005, la Ville a renforcé le droit de préemption sur le quartier Pissevin pour l'assiette foncière des copropriétés suivante : « Le Soleil Levant », « Le Basque », « Le Jean Cocteau », « Le Guyenne », Le Béarn, Le Dôme, « Le Bigorre », Le Parc des Sports, « La Résidence des Arts », « Lou Cigaloun » ainsi que l'ensemble immobilier « L'Espéro » intégrant les résidences « La Garrigado », « Li Bécarut », « Lou Piboulo », « Lou Férigoulier » et les « Angloros I-II-III-IV.

Il s'agit dans le cadre de cette délibération d'élargir le DPUR existant afin d'intégrer la copropriété « Le Cervantés » cadastrée EK 225 et identifiée comme fragile nécessitant une intervention publique adaptée dans l'objectif d'une réhabilitation.

- Délibération n°2022 -01-030 du 12 février 2022 : Un renforcement du droit de préemption a été mis en œuvre sur le secteur de Porte Ouest en lien avec le projet d'aménagement de requalification urbaine du secteur afin de d'assurer la maîtrise et le portage foncier nécessaire à sa réalisation.

En conséquence, ces deux périmètres doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Mise à jour du dossier des annexes

3-7 Périmètres Particuliers/ 3-7 b) Zones de préemption : ajout des 2 délibérations et modification de la nouvelle carte du DPU sur Pissevin.

G) Dossier des périmètres de sursis à statuer : traduire 2 périmètres de prise en considération de projet et supprimer le périmètre d'étude de Védelin,

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

1/ Intégration des 2 secteurs de sursis à statuer dans le cadre de la définition de périmètres de prise en considération de projet

L'article L.424-1 du code de l'urbanisme en fonction de l'avancement des projets d'aménagement de la Ville permet de mettre en œuvre un outil, le sursis à statuer, préservant les conditions de développement du secteur en question « lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».

Ainsi deux périmètres de prise en considération avec opposabilité immédiate ont été créés par délibération en date du 18 décembre 2021 dans deux secteurs suivants :

- Un périmètre de prise en considération de projet en lien avec les études et les orientations d'aménagement définies dans le Projet métropolitain de Renouveau de la Porte Ouest. Ce projet d'une superficie de 60 ha situé en entrée Ouest de la Ville de Nîmes (partie ouest de Saint Césaire) est l'un des secteurs stratégiques de développement et à très fort potentiel de requalification urbaine inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard, le Plan des mobilités et dans l'Orientation 3.1.3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Préparer les mutations de certaines zones économiques » du PLU de la Ville.

Les premières orientations issues des études permettent de définir plusieurs axes :

- Une programmation mixte de logements, des commerces, des services et équipements publics et privés,
- La réalisation du prolongement de la ligne T2 le long du boulevard Pavlov desservant la future PEM de Saint Césaire articulé autour de la Halte ferroviaire de Saint-Césaire repositionnée,
- Une articulation avec les quartiers existants et notamment le Mas Roman, par une trame d'espace public et une densité adaptée,
- Un remembrement foncier permettant un redécoupage des ilots, la création de nouveaux espaces publics et des bâtiments à l'échelle humaine,
- Une prise en compte du risque inondation à toutes les échelles et une désimperméabilisation du site.

A cet effet une convention pré-opérationnelle à vocation économique et habitat tripartite entre l'EPF Occitanie, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et la Commune de Nîmes sur ce même secteur est en vigueur depuis le 16 novembre 2021.

- Un périmètre de prise en considération de projet concernant le Projet d'Aménagement de Nîmes Sud en vue de la réalisation d'un pôle économique stratégique comprenant des équipements publics, d'environ 30 hectares sur l'ancienne base travaux du Contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier. Cette ancienne base actuellement démantelée et à l'état de friche est identifiée par le SCoT comme « un site stratégique » répondant aux mieux aux critères d'implantation d'entreprises de taille conséquente ou de TPE à la recherche de synergies pour produire et innover.

Le ministère envisage en outre sur ce secteur la création d'un centre pénitentiaire d'une capacité de 700 places et Nîmes Métropole y étudie la possibilité d'y implanter une base logistique.

En application de l'article R.151-52, les sursis à statuer induits par ces deux périmètres doivent être inscrits au PLU.

Ainsi le dossier des annexes est modifié en ce sens.

2/ Suppression du périmètre d'étude de Védelin,

Lors de la création des lotissements de Petit Védelin et du Domaine de Védelin un fuseau d'étude (à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme) avait été mis en œuvre dans le PLU pour la partie aval du chemin du Mas de Védelin jusqu'à son déboucher sur la RD 40 en vue de son élargissement. Le projet ayant été précisé par la Ville, Ce périmètre est supprimé au profit d'emprises réservées sur certaines portions du tracé (cf partie : 10. Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés et changer la destination de certains bénéficiaires)

3/ Corrections d'erreurs matérielles et simplifications graphiques

- Correction d'une erreur matérielle dans le règlement, les annexes et les documents graphiques : le sursis à statuer est règlementé par l'article R.151-52 du code de l'urbanisme et non l'article L.102-13 du même code (sauf le sursis à statuer lié au projet Rocade Ouest pour qui la référence à l'article L102-13 du CU est maintenue en raison de son caractère d'intérêt national).
- 2 périmètres de sursis à statuer également inscrits au PLU (cf. annexes 3.7.d) n'apparaissent pas dans le paragraphe « 2.5 Les périmètres d'étude à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation (...) » du préambule du règlement : les périmètres de l'îlot " Pitot ", rue cité Paul Giran et du pôle d'échange route d'Uzès. Ces deux périmètres, comme ceux relatifs aux projets « Porte Ouest » et « Nîmes Sud » sont donc ajoutés à la liste du préambule du règlement.

II. TRADUCTIONS DANS LE PLU

Modification du règlement :

PREAMBULE	Changements règlementaires apportés par la modification
<p>2. Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol</p>	<p>Restent applicables sur le territoire communal :</p> <p>(...)</p> <p>2.5 Les périmètres d'étude à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.102-13 R.151-52 du code de l'urbanisme :</p> <p>le projet d'élargissement pour la partie aval du chemin du Mas de Védelin jusqu'à son débouché sur la RD 40.</p>

- Le projet de contournement Ouest (arrêté préfectoral du 3 octobre 2017).

- le périmètre de l'îlot " Pitot ", rue cité Paul Giran

- le périmètre de l'îlot " Pôle d'échange route d'Uzès "

- le périmètre « Porte Ouest »

- Le périmètre « Nîmes Sud »

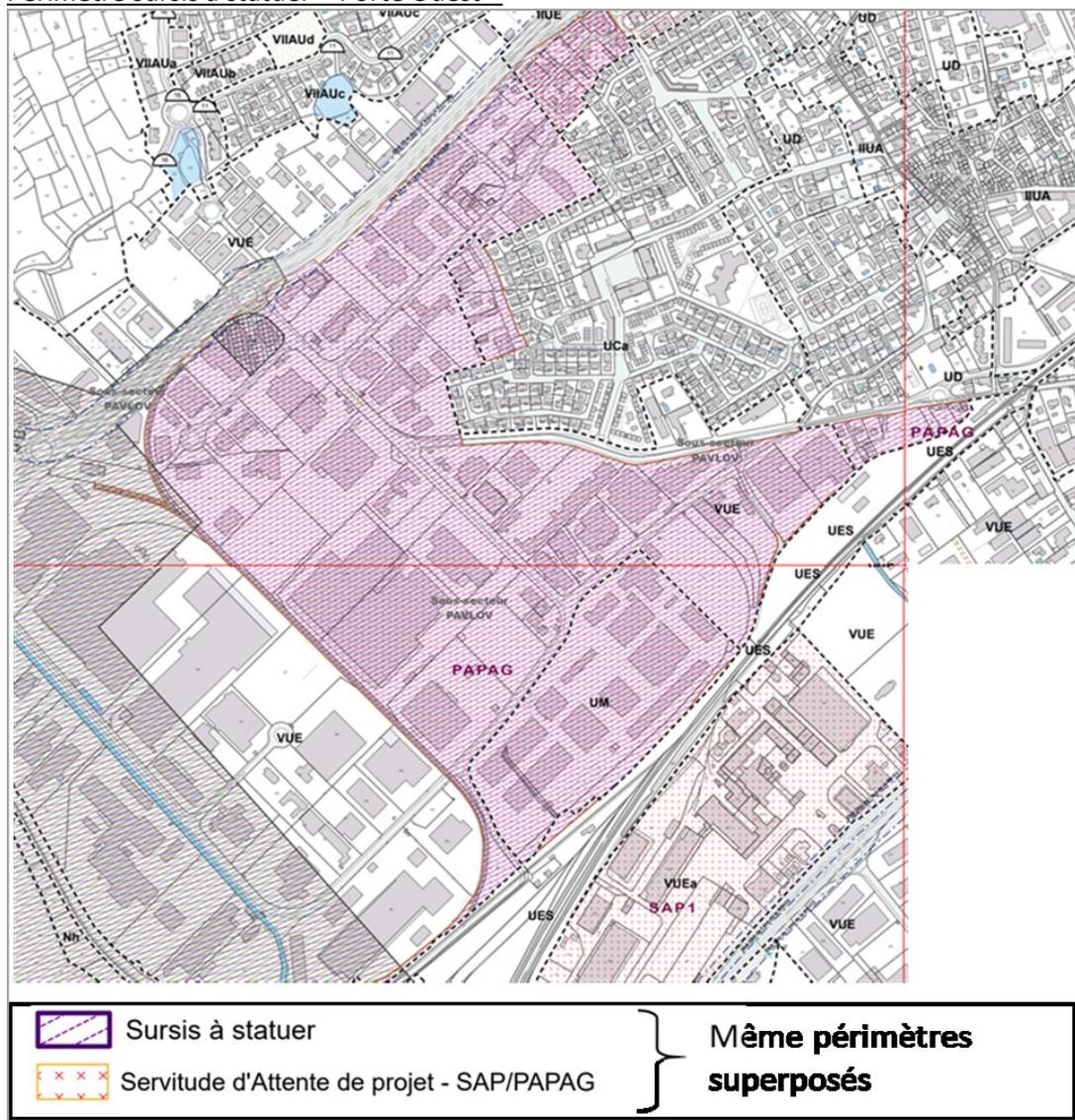
(voir annexe 3-7 Périmètres particuliers)

Modification du règlement graphique

- Inscription des deux nouveaux périmètres de sursis à statuer au titre de l'article R.151-52 (« Porte Ouest » et « Nîmes Sud »)

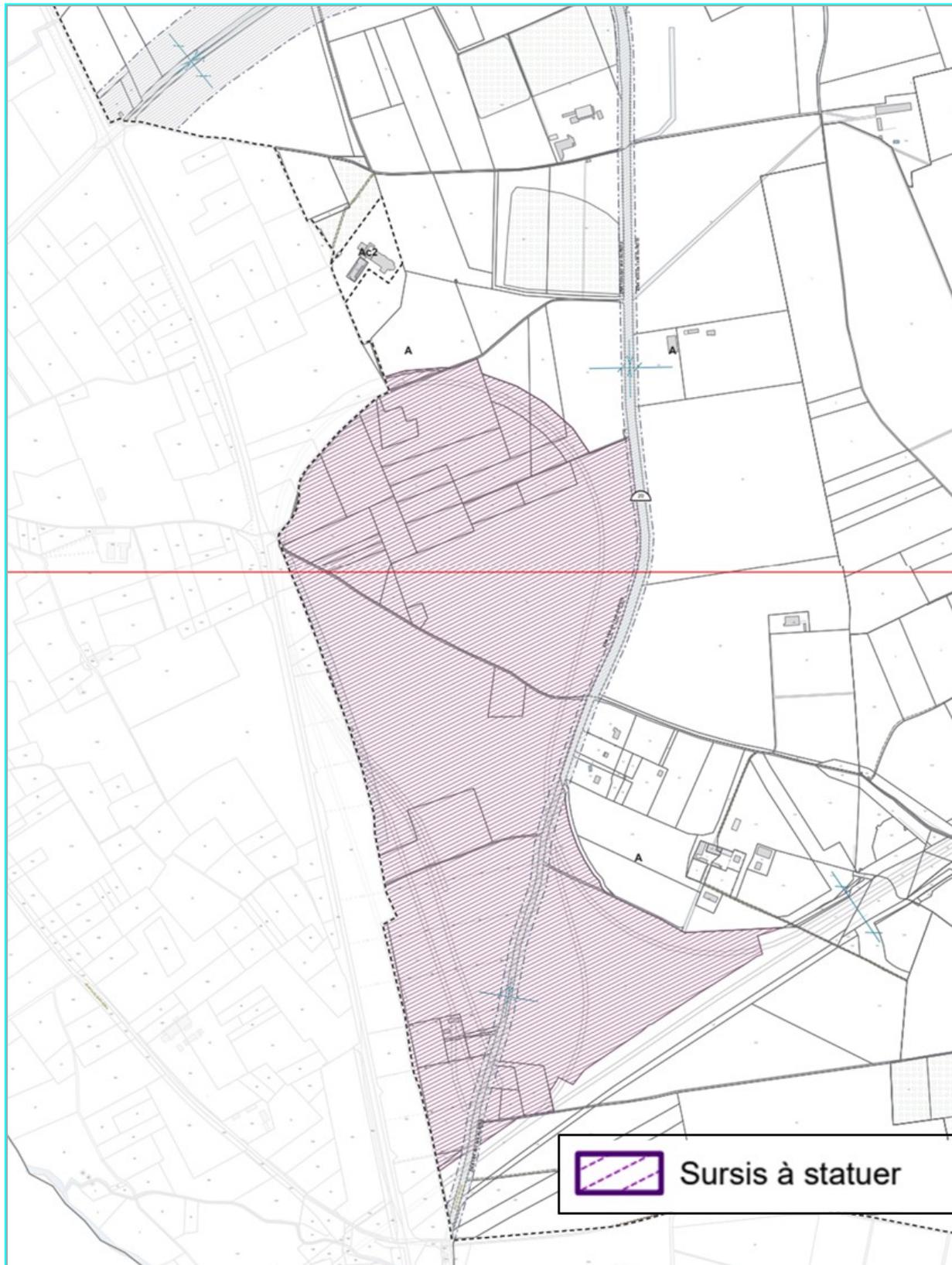
- Suppression du périmètre de sursis à statuer sur le secteur de Vedelin

Périmètre sursis à statuer « Porte Ouest »



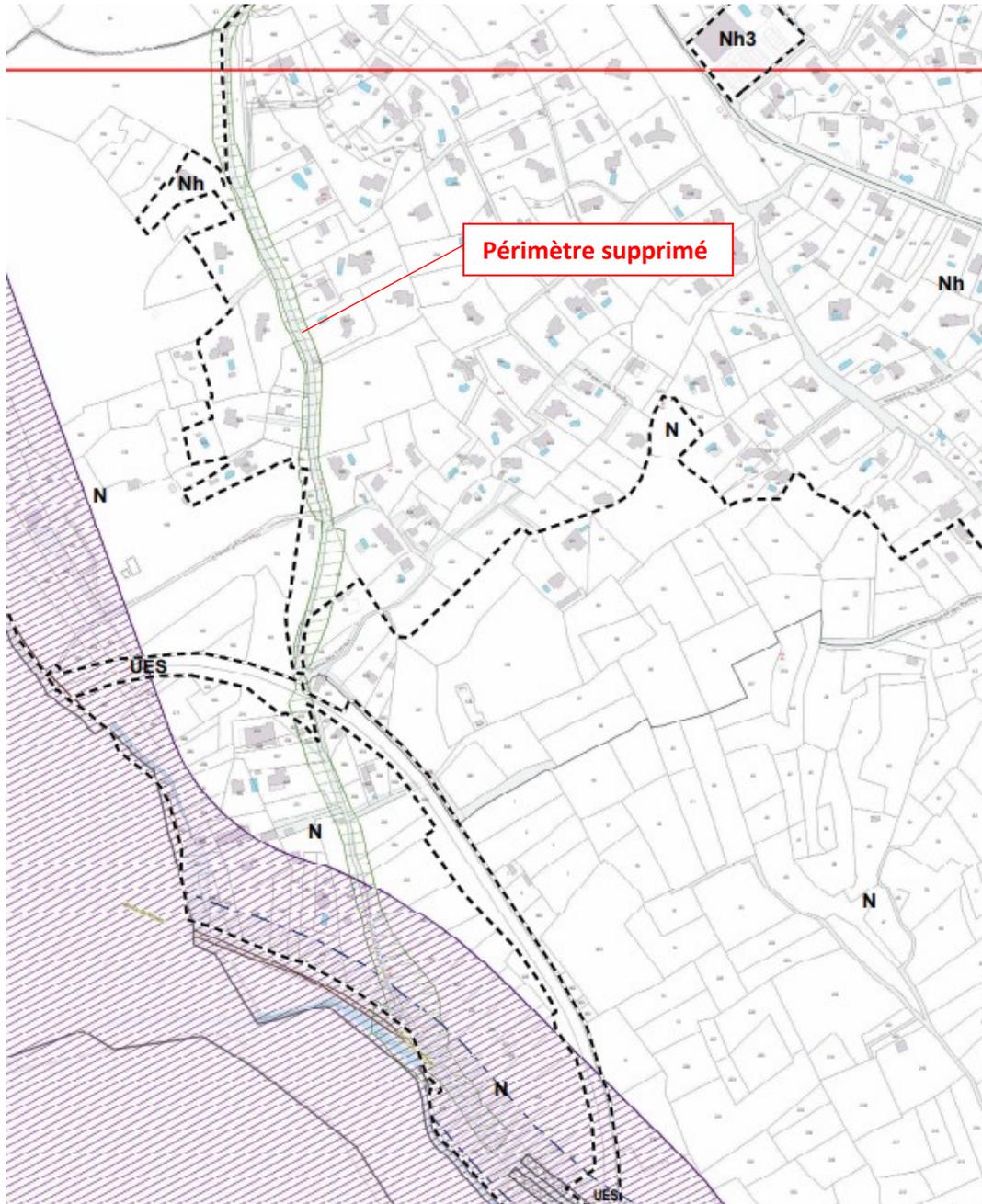
Extrait des planches graphiques C5, C6, D6

Périmètre sursis à statuer « Nîmes Sud »



Extrait des planches graphiques D2-D3

Suppression du périmètre de sursis à statuer sur le secteur Vedelin.



Extrait de la planche graphique c6

Modification du dossier des annexes

Annexe 3-7d - Périmètres des secteurs à sursis à statuer :

- Inscription des deux nouveaux périmètres de sursis à statuer (Porte Ouest et Nîmes Sud)
- Suppression du périmètre « Vedelin »
- Remplacement de la référence à l'article L.102-13 par l'article R.151-52

III. Incidences de la modification n°1 sur l'environnement

(« auto-évaluation » annexée au dossier de saisine de l'autorité environnementale)

ANNEXE : AUTO EVALUATION (rubrique 6)
--

Les articles R.104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ainsi que le présent formulaire ont pour objet de transposer la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En effet, cette directive précise que le processus d'évaluation environnementale est réalisé systématiquement pour certains types de document ou dans le cadre d'un examen au cas par cas qui permet de déterminer si le plan ou programme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement à l'aide des critères pertinents fixés à dans le formulaire de saisine de la MRAe

L'article R. 104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement au regard des critères exposés dans le formulaire d'examen au cas par cas.

1/ CONTENU SYNTHETIQUE DE LA MODIFICATION n° 1 du PLU de la ville de Nîmes

L'ensemble des évolutions du PLU ainsi que leur justification sont décrit précisément dans la notice de présentation de la modification jointe au dossier de saisine de la MRAe.

Cette 1^{ère} modification propose :

- l'évolution des règlements écrits et graphiques dans le but de redéfinir, de préciser et compléter certains articles de quelques zones, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation de projets publics ou privés,
- la création d'un sous-secteur dans la zone VUE,
- la mise en place d'un périmètre d'Attente de Programme d'Aménagement Global (PAPAG) pour Porte Ouest,
- des suppressions, réductions et créations d'emplacements réservés ainsi que la suppression de marges de recul,
- l'inscription d'une capitelle, d'arbres remarquables, d'immeubles labellisés Architecture Contemporaine Remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et d'un espace boisé classé.
- la mise à jour du dossier des annexes,
- des corrections d'erreurs matérielles graphiques et réglementaires.

La très grande majorité des évolutions réglementaires et graphiques concerne les zones urbaines dites « U » déjà urbanisées.

Les quelques modifications en dehors des zones U concernent :

- Zone Nh (garrigues habitées ne permettant plus depuis la révision de 2018 la création de nouvelles constructions) : Les évolutions du règlement de la zone visent notamment à rendre les règles de la zone plus intelligibles et à passer, pour les constructions régulièrement édifiées de

moins de 50m², de la possibilité de réaliser 2 annexes pour un maximum de 50 m² à une seule annexe de 25 m² maximum déconnectée du bâtiment .

➤ *CF. notice de présentation de la modification du PLU - partie II.1.Q*

- Zone Ni : Dans le cadre de la prévention des risques contre les inondations, la Ville de Nîmes conduit une politique de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes qui se traduisent par de régulières délocalisations suite à des acquisitions à l'amiable de constructions très exposées. En conséquence un sous- secteur Ni de la zone N a été créé permettant d'y intégrer régulièrement les parcelles, aujourd'hui non habitées, ayant bénéficié de cette procédure. Dans le cadre de la modification du PLU, 10 parcelles ont fait l'objet de récentes procédures amiables et doivent être reclassées dans le secteur Ni. Il s'agit de 9 parcelles passant de zone urbaine « U » à la zone Ni pour une surface totale de 5054 m² et une parcelle passant de la zone Nh (garrigues habitées) à la zone Ni pour une surface de 2114 m²
 - *CF. notice de présentation de la modification du PLU - partie II.8*
- Zones d'urbanisation future AU :
Modification du règlement pour harmoniser les hauteurs de clôture en XVAU
 - *CF. notice de présentation de la modification du PLU - partie II.1.O*

Redistribution de la surface de plancher maximale autorisée au sein du secteur XIII AU ZA dans la zone XIII AU (ZAC Puits de Rouille) sans modifier la surface de plancher maximale globale de la zone afin d'adapter le PLU à une légère évolution du projet global d'aménagement (ZAC).

➤ *CF. notice de présentation de la modification du PLU - partie II.1.N*

- Zone agricole A : Le PLU révisé de 2018 identifie des mas en zones agricoles autorisés à changer de destination (8 mas au total) L'objet de la modification du règlement de la zone A vise à apporter plus de garantie au respect de leur caractère patrimonial ainsi qu'à la qualité paysagère de leur environnement, direct comme plus lointain. Il s'agit notamment d'autoriser les travaux uniquement dans le volume existant en proscrivant surélévations et extensions.
 - *CF. notice de présentation de la modification du PLU - partie II.1.P*

2/ AUTO-ÉVALUATION

Conformément à la notice explicative pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, la présente note « d'auto-évaluation » présente les évolutions du PLU au regard des thématiques environnementales suivantes :

- 1/ La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000
- 2/ La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?
- 3/ La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?
- 4/ La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?
- 5/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?
- 6/ La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?
- 7/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?
- 8/ La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?
- 9/ La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?
- 10/ La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?
- 11/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

1/ La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000

Sont recensées sur le territoire communal :

- deux zones de protection spéciale (ZPS) : ZPS des Costières nîmoises et ZPS du camp des Garrigues
- une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) qui s'étend des garrigues au Nord jusqu'à l'aérodrome de Courbessac.

L'ensemble des zones « Natura 2000 » sont classés en zone N ou en zone A. Ces zones ne sont pas concernées par cette modification.

La présente procédure n'est pas susceptible d'avoir un impact sur les sites Natura 2000

2/ La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

La commune est concernée par un arrêté de biotope sur le Domaine d'Escattes

La commune possède 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- la ZNIEFF I des plaines de Caissargues et Aubord
- la ZNIEFF I des Costières de Générac
- la ZNIEFF I des Gorges du Gardon
- la ZNIEFF II du Plateau Saint-Nicolas

La commune comprend tout ou partie de 9 Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

ENS n°1 Plaine de Nîmes

ENS n°74 Haute vallée du Vistre

ENS n°97 Bois des Espeisses

ENS n°100 Gorges du Gardon

ENS n° 126 Aqueduc Romain de Nîmes

ENS n°127 Garrigues de Nîmes

ENS n°128 Costières nîmoises

ENS n°137 Camp des garrigues

ENS n°138 Vistre moyen

Le nord de la commune est situé dans la zone tampon de la réserve de biosphère UNESCO des gorges du Gardon

Trois réservoirs de biodiversité majeurs ont été identifiés sur la commune :

- L'écrin végétal des garrigues
- La plaine agricole
- Le Vistre, ses abords et ses bras morts

L'ensemble de ces secteurs sont classés en zone N ou en zone A. Ces zones ne sont pas concernées par cette modification qui n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation.

Mises à part quelques adaptations réglementaires concernant les zone A et Nh et Ni, allant dans le sens d'une meilleur protection de ces secteurs (cf. 1/ CONTENU SYNTHETIQUE DE LA MODIFICATION), les modifications projetées du PLU sont situées en zone urbaine fortement anthropisée et n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

3/ La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

La présente procédure n'a pas pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels et agricoles

Les seules évolutions du zonage entre les zones U et N concernent un déclassement de zones U au profit de la zone Ni dans le cadre de la prévention des risques contre les inondations et de la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes (cf. 1/ CONTENU SYNTHETIQUE DE LA MODIFICATION).

Les objets de la présente procédure n'engendrent pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

4/ La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Les zones concernées par les évolutions du PLU ne contiennent pas de zone humide.

5/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La présente procédure n'ouvrant aucune zone nouvelle à l'urbanisation, elle n'influe pas sur les périmètres de captage sur la commune et ne porte pas atteinte à la préservation des ressources en eau.

Les ajustements du zonage et du règlement ne sont pas concernés par des conflits d'usage de cette ressource.

6/ La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Le règlement du PLU s'appuie sur le PPRi : toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devra prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables. Parallèlement, les règles relatives à l'assainissement des eaux pluviales sont détaillées en préambule du règlement, auquel il convient de se référer préalablement à toute demande d'urbanisme. Les règles en matière de gestion des eaux pluviales sont contraignantes sur la commune car elles concernent aussi bien les zones soumises au risque inondation que les zones qui ne le sont pas mais qui peuvent l'augmenter. Ainsi, tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne. Sur l'ensemble du territoire nîmois, la capacité exigée pour des ouvrages de stockage de l'eau est calculée sur la base de 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée, y compris les piscines, parkings et voies d'accès, abri de jardin,...

Les projets concernés par la modification des règles devront se conformer aux prescriptions du PPRi et du PLU qui restent inchangées en la matière. En ce sens cette procédure n'a pas d'impact particulier sur la gestion des eaux pluviales.

7/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

- La zone NH (assainissement individuel) ne permettant plus la construction de nouveaux logements, l'ensemble des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions concernés par cette modification sont équipés de l'assainissement collectif.
- La commune de Nîmes dispose d'un système d'assainissement collectif comprenant un réseau de collecte en majorité de type séparatif (proportion de réseau unitaire 7.5 %) et un ouvrage de traitement des eaux usées de type Boues Activées (station de traitement des eaux usées de Nîmes Ouest située sur la rive droite du Vistre, au lieu-dit Mas de Mayan). **Sa capacité est de 230 000 équivalents/habitants, en prévision des charges à traiter à l'horizon 2025 - 2030. La population n'étant pas au maximum de la capacité de la station, celle-ci traite 70% de charge nominale environ.** Dans le cadre de la mise à jour en cours du schéma directeur d'assainissement des eaux usées, il a été mis en évidence que la capacité de traitement de la station de Nîmes permet de satisfaire les besoins à l'horizon 2035 et ce malgré le raccordement potentiel de plusieurs communes.

Le système de traitement est parfaitement en mesure d'accueillir les projets potentiels émanant de cette procédure.

8/ La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Les projets dont la procédure permettra la mise en œuvre sont situés en zone urbanisée, dans des secteurs déjà fortement anthropisés. Ils n'auront pas d'impact significatif sur les perspectives paysagères.

Par ailleurs, cette modification va dans le sens de l'amélioration de la préservation du paysage et du patrimoine bâti car elle vise notamment à :

- Classer une capitelle et 3 arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales),
- Inscrire un espace boisé classé (EBC) afin de protéger le cadre paysager des abords du Jardin de la Fontaine en sanctuarisant un par arboré.
- Mieux garantir le respect du caractère patrimonial des mas agricoles autorisés à changer de destination depuis la révision de 2018 (8 mas sur la commune)
- Prendre en compte la protection des immeubles labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable »

Au regard de la modification des règles envisagée, cette procédure n'entraîne pas d'incidence particulière sur le paysage ou le patrimoine bâti.

9/ La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Sols pollués

Sur la commune, 4 sites contenant des sols pollués (BASOL) sont recensés :

- l'ancienne usine à gaz
- CEAC
- SNCF Technicentre Languedoc Roussillon
- Caserne Général Vallongues

Ces sites font l'objet de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) de la part de l'Etat.

La présence d'un SIS sur un terrain impose au futur aménageur, s'il y a un changement d'usage ou un projet de construction, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol.

326 anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) sont également recensés.

Ces sites ne sont pas concernés par la présente procédure.

Déchets

Depuis le 1er janvier 2011, la ville de Nîmes a transmis sa compétence déchet à l'Agglomération de Nîmes Métropole. Celle-ci a, en retour, délégué la compétence du traitement des déchets au SITOM Sud Gard, ne conservant que la compétence de la collecte. Le SITOM regroupe 81 communes ayant confié à cet EPCI le traitement de leurs déchets.

Au regard de la modification des règles envisagées (pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation) et de l'échelle intercommunale de cette compétence, cette procédure n'entraîne pas d'incidence particulière sur la gestion des déchets.

10/ La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La commune est concernée par :

1/Des risques naturels :

- Risque inondation : PPRi approuvé le 28 02 2012 et modifié le 04 07 2014 + Programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI) n° III (2022-2028) signé le 21 février 2022
- Risque feu de forêt ne faisant pas l'objet d'un PPR (cartes d'aléas)
- Risque sismique : toute la commune est classée en risque faible (2)

2/ Des risques technologiques : risques industriels liés au transport de matières dangereuses et à une chaufferie.

La présente procédure n'est pas de nature à aggraver les risques existants sur la commune

3/ Des nuisances sonores et atmosphériques :

Le Plan D'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Nîmes Garons a été approuvé le 26 avril 2018
Celui de l'aérodrome de Nîmes Courbessac date du 27 juin 1985

Les modifications générées par cette modification n'aggravent pas les nuisances existantes liées à ces infrastructures

11/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Le Plan Climat Air Energie Territorial est une démarche de planification pour permettre à Nîmes Métropole de conduire une politique de transition énergétique et climatique sur son territoire.

Il s'agit d'une démarche transversale visant à réinterroger les politiques publiques portées par Nîmes Métropole à travers l'exercice de ses compétences sur les enjeux climat, air et énergie.

Le lancement du PCAET a été approuvé en Conseil Communautaire le 8 février 2021.

Le PCAET fixe trois objectifs principaux :

- Atténuer le réchauffement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en préservant ou en développant la séquestration carbone,
- Préserver la qualité de l'air pour limiter les impacts sanitaires et environnementaux,
- Adapter le territoire aux effets du dérèglement climatique pour participer à la réduction de la vulnérabilité du territoire, puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités,

Le projet de modification ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des objectifs du PCAET

Au regard de l'analyse de ces composantes et des éléments transcrits dans le formulaire de saisine, la Ville de Nîmes conclut à l'absence d'incidence de la modification n°1 du PLU sur l'environnement.

la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a conforté cette analyse en concluant, en date du 15 juin 2023, que le projet de modification n°1 du PLU ne relevait pas d'une procédure d'évaluation environnementale.