

# Modification simplifiée n°1

du

## Plan Local d'Urbanisme

### Note de présentation

**Révision du P.L.U. : approuvée le 07. 07. 2018**

Applicable le 23 juillet 2018

**1<sup>ère</sup> modification simplifiée :**

Prescrite par arrêté municipal n°47 du 26 février 2019  
Approuvée le 06 juillet 2019  
Applicable le



# Sommaire

## **I. Préambule**

- I. 1. Présentation de la modification simplifiée et son champ d'application ..... 2
- I. 2. Adéquation de la procédure utilisée et du projet ..... 3
- I. 3. Déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée, son cadre réglementaire... 4
- I. 4. Evolution des documents d'urbanisme ..... 5

## **II. Présentation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. .... 6**

- II. 1. Le contenu de la modification simplifiée..... 6
- II. 2. La synthèse des modifications apportées au dossier de P.L.U..... 15

## **III. Incidences sur l'Environnement ..... 16**

## **IV. Conclusion ..... 17**

## **Annexe n°1 - Détail des changements du rapport de présentation – tome 3 ..... 18**

## **Annexe n°2 – Désignation de bâtiments situés en zone NT ..... 20**

## **Annexe n°3 – Textes législatifs régissant une modification simplifiée..... 25**

## I. Préambule

Ce rapport a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme et d'exposer les changements apportés par la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de Nîmes.

Ce rapport est destiné à être annexé à la délibération d'approbation de cette modification simplifiée.

### I.1. Présentation de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et son champ d'application

La procédure de modification selon les articles L.156-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement technique du P.L.U. car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent aucun élément structurant du document comme le Projet d'aménagement et de Développement durables (PADD).

Plus précisément, conformément aux articles L. 153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit ou/et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du P.L.U. dès lors que le projet de modification n'implique pas 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 neuf 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.

Car si tel était le cas on devrait recourir à une révision du P.L.U.

La modification se décline selon deux procédures : la modification de droit commun régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et la modification simplifiée par l'article L.153-45 dudit code. La première procédure est soumise à enquête publique, la seconde procède par mise à disposition.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- ✓ la rectification d'une erreur matérielle ;
- ✓ la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;

- ✓ les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
  - de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - de diminuer ces possibilités de construire,
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

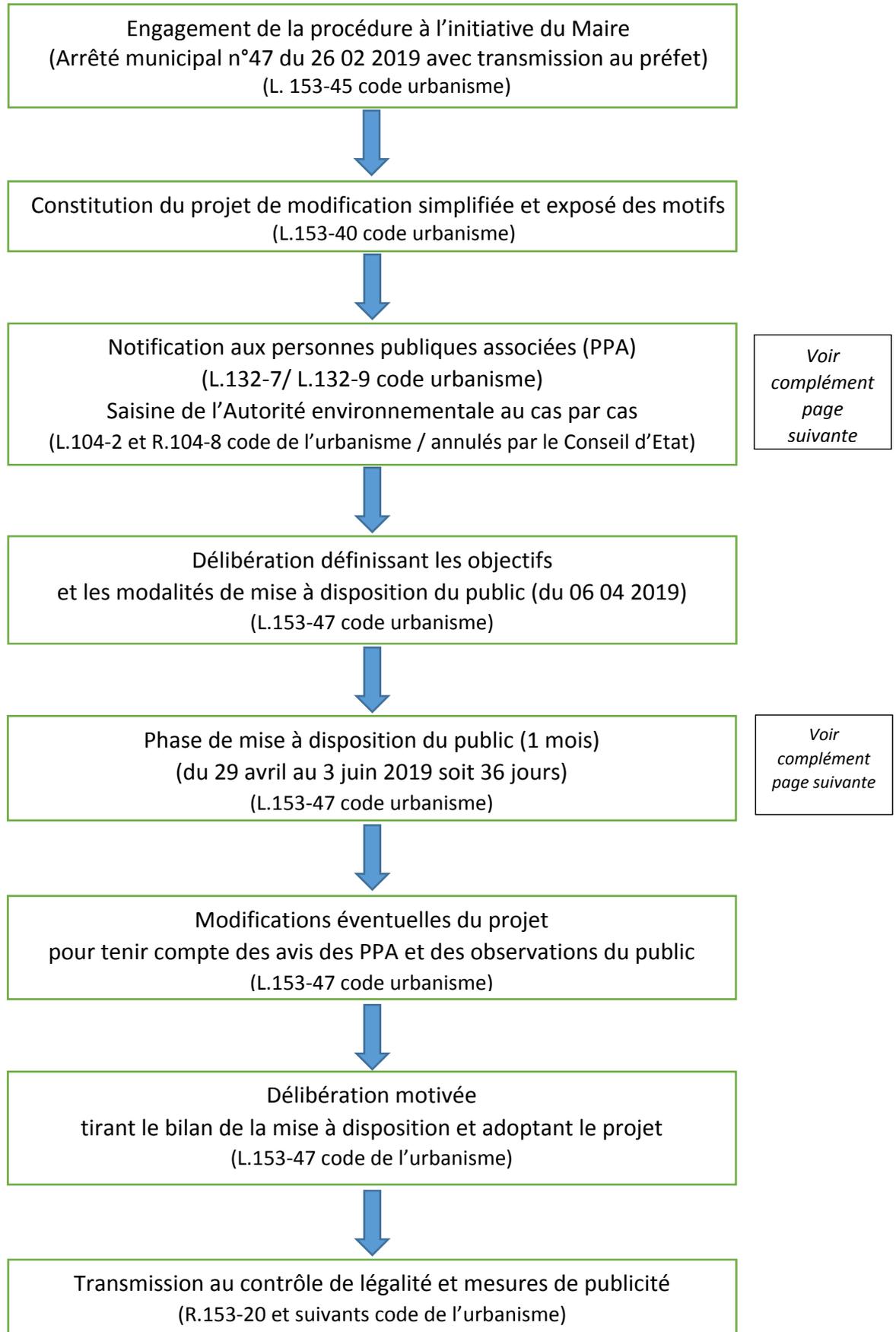
## **I.2. Adéquation entre la procédure utilisée et le projet**

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de constructions que la commune souhaite développer, le P.L.U. requiert quelques adaptations réglementaires, de lever quelques imprécisions réglementaires afin de faciliter l'instruction des droits des sols mais aussi de corriger des erreurs matérielles.

Cette 1<sup>ère</sup> modification simplifiée consiste à :

- adapter le règlement écrit du P.L.U. pour mettre en cohérence le stationnement imposé pour l'habitat collectif en zone VUBa (Hoche Université) avec le permis d'aménagement octroyé,
- adapter le règlement écrit de la zone III UB et de ses différents secteurs pour les pentes des toitures,
- adapter le règlement écrit des anciennes Z.A.C. Grézan 1 et 2 (clôturées et classées en V UE lors de la révision) en matière de prospects pour les constructions existantes,
- préciser le règlement écrit du stationnement des vélos dans la zone d'activités V UE,
- mettre en cohérence le préambule du règlement écrit de la zone UM et son article 2 relatif aux équipements publics, et indiquer que le carré des officiers est classé dans cette zone,
- préciser dans le règlement écrit que les travaux permettant de réaliser la Voie urbaine sud (VUS) sont autorisés dans les zones urbaines traversées : V UB, UC, V UE,
- répercuter sur le règlement graphique les corrections proposées par la commune au contrôle de légalité au sujet du rapport hydrogéologique et les périmètres de protection de la prise d'eau de Nîmes Ouest sur le canal BRL,
- classer 1 arbre remarquable,
- corriger une erreur matérielle dans le préambule du règlement écrit de la zone NMa qui indique que le Carré des officiers et le Régiment du Train sont classés dans cette zone alors qu'ils sont en zone UM depuis la révision générale du P.L.U,
- corriger dans le document graphique des erreurs matérielles relatives à la désignation de bâtiments, existants en zone NT et dans ses différents secteurs et qui peuvent bénéficier de possibilités d'extension,
- corriger dans le règlement écrit et le document graphique une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur une section de la RD999 (route de Sauve).

### I.3. Déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée d'un P.L.U. et son cadre réglementaire



## **Compléments sur la transmission du dossier, la mise à disposition publique et le bilan**

Le dossier de 1<sup>ère</sup> modification simplifiée a fait l'objet d'un envoi pour avis, avant la mise à disposition au public, aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Le Préfet et ses services,
  - Le Conseil Départemental du Gard,
  - Le Conseil Régional de la région Occitanie,
  - La Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard (CCI),
  - La Chambre d'Agriculture du Gard (CA),
  - Le SCoT Sud Gard,
  - La Communauté d'Agglomération - Nîmes Métropole,
  - La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard.
- De plus, une demande a été soumise à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour savoir si le dossier devait être présenté devant cette commission.
- La commune a volontairement saisi l'Autorité environnementale (MRAE) pour l'examen au cas par cas afin de déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale.

### **Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) :**

La CDPENAF n'a pas souhaité être ressaisie par la commune car elle a considéré qu'il s'agissait de corrections d'erreurs matérielles sur les sujets qu'elle avait traités lors de l'examen du PLU révisé arrêté.

La MRAE en date du 14 juin 2019 dispense la procédure d'une évaluation environnementale.

Le Département a émis un avis favorable sur l'ensemble du dossier ainsi que la CCI, la Chambre d'agriculture n'a émis aucune remarque.

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) a souhaité apporter des modifications sur les pentes des toitures et les toitures terrasses en zone III UB et ses différents secteurs.

La DDTM a émis un avis favorable sous condition de supprimer en totalité la zone non aedificandi (ZNA) de 75 m le long de la section de la RD 999, c'est-à-dire le long de la route de Sauve car elle n'est plus classée en voie à grande circulation. Cependant la ZNA de 35m est bien conservée.

**Ces deux observations ont été intégralement prises en compte par la commune, elles provoquent des changements dans le dossier de 1<sup>ère</sup> modification simplifiée, notamment le règlement écrit de la zone III UB ainsi que pour la zone non aedificandi sur les planches graphiques B8, C8 et sur deux planches supplémentaires A8, A9.**

### **Mise à disposition du public et observations :**

Suite à la mise à disposition du public, 1 seule observation a été faite par le propriétaire d'un mas agricole qui souhaiterait pouvoir en changer la destination. Cette demande ne fait pas partie des motifs et des objets de cette modification simplifiée, elle n'est donc pas prise en compte dans la présente procédure.

## **I.4. Evolution des documents d'urbanisme**

La Ville de Nîmes a révisé son Plan Local d'Urbanisme et l'a approuvé le 07 juillet 2018.

## II. Présentation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

Par arrêté n°47 en date du 26 février 2019, le Maire a décidé la prescription d'une modification du P.L.U, selon une procédure simplifiée.

Cette modification simplifiée n°1 propose essentiellement une évolution du règlement écrit 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 mais également de corriger des erreurs matérielles essentiellement dans le document graphique. Par répercussion, le tome 3 du rapport de présentation est également modifié.

### II.1. Contenu de la modification simplifiée

La présente note établit une synthèse de l'évolution du dossier.

#### Synthèse des modifications apportées au règlement écrit et graphique

#### ① Modifier le règlement écrit en matière de stationnement pour l'habitat collectif en zone V UBa.

A la faveur de la 1<sup>ère</sup> révision générale du P.L.U, le règlement écrit de différentes zones a été amalgamé, c'est le cas de la 1<sup>ère</sup> tranche de Hoche Université qui de IV UE a été reclassée en V Uba. Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'un permis d'aménager le 15 novembre 2011 afin d'accueillir une université et de l'habitat collectif. Ainsi, cette opération qui est aujourd'hui en grande partie réalisée, l'a été avec notamment des règles de stationnement demandant 1 place par logement. Cependant, en V UB, il est désormais demandé 1,5 place par logement en habitat collectif. Ainsi, afin de garder la cohérence de cette opération d'aménagement d'ensemble, il est nécessaire de revenir à l'exigence originelle d'1 place par logement pour les programmes restants de Hoche Université.

Par ailleurs, il n'entre pas dans les intentions de la commune de renforcer les exigences en matière de stationnement, sachant qu'à terme le quartier se situera à moins de 500 m de la future ligne T2 du TCSP. Dans ce contexte d'éco-quartier, la Ville souhaite favoriser le report de mobilité vers le transport collectif en site propre.

Ainsi désormais le secteur V UBa se distingue de la zone V UB en ne demandant qu'1 place de stationnement par logement en habitat collectif.

- Traduction règlementaire (les modifications apparaissent en **écriture noire surlignée en jaune**)

Zone V UB	Changements règlementaire apportés par la modification simplifiée n°1	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Habitat collectif	
	Règle imposée	Dispositions particulières
	1,5 place par logement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m<sup>1</sup> d'une gare ou d'une station de TCSP,</li><li>• Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP,</li></ul>

<sup>1</sup> La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

		<p>il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</li> <li>• <b>En V UBa : 1 place par logement</b></li> <li>• En V UBb et V UBc : 30 % de la surface de plancher.</li> </ul>
--	--	--

② **Adapter le règlement écrit de la zone III UB et de ses différents secteurs en matière de pentes des toitures** \*

La volonté de la commune est, selon l'une des orientations du P.A.D.D. relative à la ville patrimoniale, solidaire et résiliente, ou plutôt l'une de ses traductions, de faciliter l'insertion urbaine de projets architecturaux contemporains tout en promouvant la mise en valeur des immeubles situés dans la zone patrimoniale (zone III UB). Lors de la révision générale du P.L.U. le règlement de la zone III UB et de ses secteurs a été profondément remanié notamment son article 11 sur l'aspect extérieur des constructions compte-tenu de la volonté de la ville de mettre l'accent sur les caractéristiques patrimoniales du secteur. Depuis l'approbation du P.L.U. en juillet 2018, ne sont autorisés en zone III UB que les toitures de pente comprise entre 25 et 33 % alors que précédemment aucune exigence particulière ne figurait dans le règlement sur ce sujet. Cette formulation s'avère donc trop restrictive à l'usage notamment eu égard aux autorisations octroyées ces dernières années sur des requalifications d'immeubles ou des constructions d'immeubles contemporains dans le secteur. Dans le cadre de la modification simplifiée, une certaine souplesse est introduite dans la conception des toitures en zone patrimoniale III UB à condition que les toitures proposées soient de qualité et s'insèrent harmonieusement avec les avoisinants.

\* **Dans le cadre de la consultation des PPA, afin de prendre en compte l'avis de l'architecte des bâtiments de France** : des changements sont apportés sur le règlement écrit de la zone III UB et en III UBa : les pentes des toitures traditionnelles pourront se situer entre 25% et 35% et non pas 33% comme initialement prévu afin de se conformer à l'existant. De plus, une attention particulière sera portée sur la 5<sup>ème</sup> façade où les toitures terrasses sont désormais acceptées sous conditions. Cependant, en secteur III UBb les possibilités de toitures terrasses sont plus restreintes car elles ne concernent que les créations architecturales majeures.

**Réponse de la commune** : Ces propositions sont acceptées et sont intégrées au règlement écrit de la zone en question.

➤ Traduction réglementaire (**modifications de la commune en écriture noire surlignée en jaune** et les **modifications induites par la consultation des PPA sont surlignées en bleu**)

Zone III UB	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°1
<b>Article 11 :</b> Aspect extérieur	<p><b><u>Pour la zone III UB et le secteur III UBa</u></b></p> <p><b>2. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le volume : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments voisins.</li> <li>- Pour les constructions traditionnelles, les toitures terrasses très partielles (moins de 10 % du projet) peuvent être admises si elles sont végétalisées.</li> </ul>

\* : ce symbole indique que des changements sont intervenus après la mise à disposition

#### • Toitures

- Les toitures **des constructions nouvelles** doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, relief...) et des différents types de couvertures existants (toitures, terrasses, retraits.....).

~~Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 33 %.~~

- Les pentes des toitures doivent être sensiblement égales à celle des toitures des constructions voisines, elles devront être le plus souvent comprises entre 25 et 35 %.

- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

- Une attention particulière sera portée sur la 5<sup>ème</sup> façade – les toitures terrasses peuvent être admises sous conditions sachant que la végétalisation sera privilégiée.

- Pour les toitures terrasses, les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis les espaces publics ou privés ouverts au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

#### Pour le secteur III UBb

### 3.TOITURES

#### 3.1 Généralités

La pente des toitures, en règle générale, doit être comprise entre 28 et 35%.

Dans le seul cadre d'une création architecturale contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise (toiture terrasse ou à faible pente.....) à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante de qualité et intégrée à son environnement naturel et bâti proche.

Dans les cas de toitures terrasses autorisées, l'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible, par relèvement de l'acrotère ou avec un dispositif transparent ou en partie ajouré.

### **③ Adapter le règlement écrit des anciennes Z.A.C. Grézan 1 et 2 en matière de prospects et répercuter ce changement sur le règlement graphique.**

Dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U, les Z.A.C. Grézan 1 et 2 ont été clôturées car elles sont achevées et elles bénéficient de l'ensemble des réseaux, auparavant classées en III AU, elles ont été logiquement reclassées avec la plupart des zones d'activités dans la zone V UE ainsi qu'une petite zone d'habitat située à proximité. A cette occasion, les différentes règles ont été amalgamées et le règlement de la V UE à part quelques exceptions ne traite guère des constructions existantes. Ainsi, avant leur clôture ces deux Z.A.C. avaient une règle de distance

d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives égale à la demi différence de hauteur soit  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 6 m. Or, en zone V UE, cette distance s'est agrandie pour devenir  $D = H$  sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les activités. Les constructions s'étant édifiées dans Grézan 1 et 2 avec la règle la plus permissive, elles sont aujourd'hui dans l'impossibilité de réaliser des extensions pour répondre aux besoins de développement de leur activité. Il est donc proposé d'apporter un peu de souplesse en revenant à la règle précédente de  $D = H/2$  sans que cela soit inférieur à 6 m pour les activités et à 3 m pour les habitations. Cela permettra une implantation adaptée des activités existantes qui souhaitent s'étendre pour se moderniser et conserver l'attractivité de cette zone. Seule cette règle d'implantation est modifiée dans le règlement écrit pour Grézan 1 et 2, cela entraîne la création d'un nouveau secteur V UEh où elles sont regroupées. Quatre planches graphiques sont concernées : F7, F8, G7, G8.

➤ Traduction règlementaire (modifications en **écriture noire surlignée en jaune**)

Zone V UE	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°1
<p><b>Introduction de la zone</b></p>	<p><b>La zone V UE</b> regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend <b>7 (sept)</b> <b>8 (huit)</b> secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur V UEa</b> : 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 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).</li> <li>- <b>Secteur V UEb</b> : destiné à recevoir plus particulièrement de l'hôtellerie, des activités liées à hôtellerie ou compatibles avec celle-ci, des commerces.</li> <li>- <b>Secteur V UEc</b> : destiné à recevoir des bureaux et services.</li> <li>- <b>Secteur V UEd</b> : dans lequel sont admis les activités diverses, les commerces et les logements de fonction.</li> <li>- <b>Secteur V UEe</b> : 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.</li> <li>- <b>Secteur V UEf</b> : destiné à recevoir des activités diverses, commerces, hôtellerie et I.C.P.E.</li> <li>- <b>Secteur V UEg</b> : est constitué par la <b>Z.A.C. du Mas de Vignoles</b>.</li> <li>- <b>Secteur V UEh</b> : constitué par le secteur des <b>Z.A.C. clôturées de Grézan 1 et 2 et quelques maisons individuelles existantes</b>.</li> </ul>
<p><b>Article 7 :</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe et V UEg et V UEh :</b></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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>5 m</b> (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux,</li> <li>- <b>3 m</b> (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.</li> </ul> <p>Pour les bâtiments à double usage (activités + habitation) la règle la plus contraignante sera appliquée, soit <b>5 m</b> (cinq mètres).</p> <p><b>Pour le secteur VUEe .....</b></p>

	<p><b>Pour le secteur VUEg .....</b></p> <p><b>Pour le secteur VUEh :</b>  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"> <li>- <b>6 m</b> (six mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux,</li> <li>- <b>3 m</b> (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitations.</li> </ul>
--	---

**④ Préciser le stationnement des vélos dans le règlement écrit de la zone d'activités VUE.**

Lors de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U de 2018, le stationnement pour l'ensemble des zones a été modifié et homogénéisé et il a été complété par celui des vélos dans la quasi-totalité des zones urbaines et des zones d'activités afin de constituer une incitation aux modes de déplacements actifs et participer ainsi à l'une des traductions d'une orientation du P.A.D.D. qui est d'améliorer la qualité de l'air. C'est ainsi que l'article 12 indique en chapeau que les constructions des différents types d'activités qu'ils soient à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, ou éducatif prendront en compte l'accessibilité et le garage des vélos. Ensuite, les contraintes sont données, de façon indicative, pour les bureaux, les activités, l'habitat collectif et les établissements d'enseignement mais celles concernant les commerces, l'artisanat et l'industrie ont été omises. Dans cette procédure, il est remédié à cet oubli en complétant les contraintes en matière de stationnement des vélos pour ces 2 types d'activités à raison de :

- pour les commerces et l'artisanat : l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement automobile.
- pour les activités industrielles : le nombre de places de stationnement des vélos correspond à 1 place pour 10 employés.

➤ Traduction réglementaire (modifications en écriture noire surlignée en jaune)

Zone V UE	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°1
<p><b>Article 12 :</b></p> <p>II – Stationnement des vélos</p>	<p>Toute opération d'ensemble à dominante habitat ou d'immeuble collectif de plus de trois logements, ainsi que les constructions à caractère administratif, de bureaux, commercial, artisanal, industriel, éducatif prendront en compte l'accessibilité et le garage des vélos.</p> <p>A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des bureaux, activités: 1m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;</li> <li>- Pour les commerces et l'artisanat : 5% de la capacité du parc de stationnement automobile ;</li> <li>- Pour l'industrie : 1 place de stationnement vélos pour 10 employés ;</li> <li>- Pour les habitations collectives : 1m<sup>2</sup> par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement (ex : 4 m<sup>2</sup> pour tout immeuble de quatre logements...) .....</li> </ul>

**⑤ Mettre en cohérence le préambule du règlement écrit de la zone UM et l'article 2 en ce qui concerne les équipements publics.**

La zone UM avait vocation à accueillir principalement les activités militaires d'instruction et de casernement de troupes, de police, la gendarmerie et la Protection civile, y étaient également admises des activités dépendant directement d'un service public. En effet, devant le recul de ces premières activités notamment de l'armée, il est envisagé de requalifier certains terrains pour répondre aux besoins de la population en équipements d'intérêt collectif et services publics. Tel est le cas de la partie de la zone UM située au sud de la route d'Avignon, à côté du terrain d'aviation de Nîmes Courbessac sur laquelle la Ville étudie la possibilité d'implanter un équipement public sportif. A cette fin, à l'article 2 du règlement écrit de la zone UM qui autorisait déjà les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les équipements publics sont eux-mêmes autorisés.

- Traduction réglementaire (modifications en écriture noire surlignée en jaune)

Zone UM	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°1
<b>Article 2 :</b> Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions	1) Toutes constructions, installations, aménagements ou travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la défense nationale. 2) Les constructions, les ouvrages techniques divers <del>à condition d'être nécessaires correspondant</del> aux services publics ou d'intérêt collectif.

**⑥ Apporter des précisions sur les travaux de l'extension de la Voie urbaine sud dans le règlement écrit des zones V UB, UC et V UE.**

La Voie urbaine sud existe en partie, la commune envisage dans les années à venir de la terminer dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. Cette future voie traverse différentes zones dont des zones agricoles qui seront plus particulièrement concernées par cette procédure mais aussi des zones urbaines telles : V UB, UC, V UE. Pour ces dernières, leur règlement ne semble pas présenter d'incompatibilité avec le projet de cette voie car l'article 2, des zones V UB et UC, autorise sous conditions les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Cependant dans les trois zones, les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires aux aménagements du programme Cadereau et/ou du TCSP sont expressément nommés, ainsi pour lever toute ambiguïté, il est ajouté que la Voie urbaine sud puisse également bénéficier de ces mêmes types de travaux dans le règlement écrit des zones V UB, UC et V UE.

- Traduction réglementaire (modifications en écriture noire surlignée en jaune)

Zones UC, V UB,	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°1
<b>Article 2 :</b> Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 pour la protection de l'environnement.</li> <li>- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme</li> </ul>

	CADEREAU et, pour le transport en commun en site propre (TCSP) et la Voie urbaine sud.
<b>Zone V UE</b>	
<b>Article 2 :</b> Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.</li> <li>- 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.</li> </ul>

**⑦ Prendre en compte les corrections proposées par la commune au contrôle de légalité au sujet du rapport hydrogéologique de la prise ouest du canal de BRL ( modifications de la représentation graphique des servitudes d'utilité publique et du règlement graphique).**

La prise ouest d'eau sur le canal BRL ne bénéficie que d'un rapport hydrogéologique et non d'une DUP, et n'a donc pas le statut d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, le rapport hydrogéologique doit être intégré dans le rapport de présentation, les périmètres de protection immédiate et rapproché doivent apparaître dans le plan de zonage et les éléments prescriptifs dans le règlement écrit du P.L.U. Or il a été relevé par le contrôle de légalité dans le dossier d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U. que seul le rapport hydrogéologique apparaissait dans les annexes sanitaires et par conséquent l'information était incomplète.

La commune s'est engagée à répondre partiellement à cette demande dans la mesure où les indications relatives à cette prise d'eau figuraient déjà dans le règlement écrit du P.L.U. aussi bien dans le préambule relatif à la protection de la ressource en eau, que dans le règlement de la zone agricole A, seule zone concernée par ces contraintes. De plus, dans le règlement, le lecteur était invité à retrouver le rapport hydrogéologique dans les annexes sanitaires.

Seuls les périmètres de protection étaient regroupés pour une meilleure lisibilité avec ceux de la DUP de la prise G5 sur le canal BRL qui se superposent exactement sauf pour la parcelle IM 39 supportant spécifiquement la prise ouest.

Pour satisfaire la demande, les différents périmètres de protection de la prise d'eau Ouest sont basculés du plan graphique des différentes servitudes d'utilité publique vers les planches graphiques du P.L.U. concernées : E1, E2, E3 et F3.

Désormais, le plan des servitudes d'utilité publique sud, laisse seulement apparaître les périmètres de protection de la prise d'eau G5 sous la servitude d'utilité publique AS1.

**⑧ Classer un arbre remarquable (règlement écrit).**

Classement d'un cèdre du Liban dont l'âge est estimé à 200 ans à la demande du propriétaire de la parcelle DT 298 sise rue de la Tour Magne. La liste des arbres remarquables annexée au règlement écrit du P.L.U. est complétée.

**⑨ Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone NMa concernant les indications sur le Carré des officiers et le Régiment du Train.**

Le Carré des officiers et le Régiment du Train initialement classés en NMa ont été reclassés en zone UM à la faveur de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U, cela a bien été répercuté sur la planche graphique correspondante ( F4 ) et dans le rapport de présentation, néanmoins le règlement écrit de la zone NM énumère encore dans son introduction les entités qui la composent dont le Carré des officiers et le Régiment du Train, ces mentions erronées sont donc supprimées.

➤ Traduction règlementaire (modifications en bleu)

Zone NM	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°1
<b>Introduction de la zone</b>	<p><b>La zone NM</b> est une zone d'affectation spéciale, strictement réservée à des activités militaires.</p> <p>Elle comporte un secteur <b>NMa</b> correspondant au casernement du Camp des Garrigues, <b>au régiment du train et au Carré des Officiers de Nîmes-Garons.</b></p>

**⑩ Corriger des erreurs matérielles sur l'absence de désignation graphique de bâtiments situés en zones NT qui peuvent bénéficier d'extensions.**

Lors de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U., le projet de P.L.U. a été soumis à l'avis de la CDPENAF, qui est obligatoire notamment pour les P.L.U. qui délimitent des STECAL constructibles (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) en zone agricole (A) ou naturelle (N). Cet examen a été effectué par la Commission lors de sa séance du 30 septembre 2017 sur le P.L.U. arrêté.

La présentation concernait 5 STECAL dument identifiés dont le Pitch and Putt (NTo2) ainsi que 9 autres secteurs situés en zone NT où des possibilités d'extension des bâtiments existants étaient souhaitées, ces derniers ont été examinés au titre de STECAL, il s'agissait plus précisément :

- en zone NT, d'autoriser l'extension mesurée des bâtiments et sanitaires accueillant du public pour le centre sportif de La Bastide, l'hippodrome des Courbiers, l'aérodrome de Nîmes Courbessac, le Mas Boulbon et le terrain du Tir à l'arc,
- en secteur NTo, d'autoriser les aménagements et l'extension mesurée d'équipements d'accueil du public et nécessaires aux activités de loisirs et d'hébergement pour le camping de la Bastide et les Hauts de Nîmes,
- en secteur NTo1 : d'autoriser les aménagements et l'extension mesurée d'équipements d'accueil du public liés et nécessaires aux activités des golfs de Campagne et de Vacquerolles,
- en secteur NTo2 : les aménagements et équipements d'accueil du public liés et nécessaires au projet de Pitch and Putt.

L'avis de la CDPENAF a été favorable pour l'ensemble des demandes sous réserve de délimiter strictement les surfaces bénéficiant du dispositif d'extension et de préciser la notion d'équipement nécessaire aux activités et celle d'extension mesurée.

La commune souhaitait se conformer strictement à l'avis émis par la Commission. Ainsi dans le règlement écrit de la zone NT et de ses différents secteurs, à l'article 2 les équipements d'accueil du public et les extensions mesurées ont été définis comme demandé, de plus ces aménagements et ces extensions ne sont autorisés qu'à l'intérieur d'une zone hachurée renvoyant au document graphique. La demande de délimitation a bien été prise en compte dans le règlement écrit ainsi que dans le rapport de présentation (tome 3 explication des choix retenus /présentation détaillée des évolutions graphiques et du règlement écrit) cependant par erreur elle n'a pas été retranscrite sur le document graphique. Ce qui rend ces dispositions inapplicables. Ainsi, il est proposé de remédier à ce qui constitue une erreur matérielle, en dessinant le hachurage absent pour les secteurs désignés ci-devant. Seul le document graphique est concerné, il s'agit des planches graphiques : B8, B9, C8, D4, D5, E2, E6, F2, F3, F6, F7, F9.

En annexe 2, figurent des extraits de ces planches graphiques.

**⑪ Corriger une erreur matérielle sur la zone non aedificandi le long de la RD999 (route de Sauve). (règlement graphique) \***

Dans le préambule du règlement écrit du P.L.U. figurent les implantations des constructions par rapport à certaines voies : nationales, départementales et autoroutes. Chaque voie est caractérisée par des zones non aedificandi établies en fonction de la configuration des lieux et des règles de sécurité. A ces contraintes s'ajoutent les marges de recul imposées en entrées de ville dans les zones non urbanisées de la commune.

Pour la RD 999 qui va de l'embranchement de la N106 à Caveirac, dans le préambule ci-devant, il est indiqué que la marge de recul imposée de la limite communale avec Caveirac au carrefour chemin du Mas Baron : est de 35 m de part et d'autre de l'axe de la route. Cependant le paragraphe relatif aux marges de recul imposées par l'article L. 116-6 du code de l'urbanisme intéressant les entrées de ville précise que pour cette même voie les marges de recul seront de 75 m de l'axe pour les parties non urbanisées et que les sections de voie concernées figureront sur les documents graphiques du P.L.U. Par conséquent en entrée de ville, les deux contraintes de 35 m et de 75 m se superposent.

C'est lors de la 10<sup>ème</sup> modification du P.L.U. approuvée le 1<sup>er</sup> juin 2015, que la zone XIV AU a été créée pour accueillir Petit Védelin et le Domaine de Védelin. L'opération Petit Védelin étant bordée au Nord par la route de Sauve – RD 999, dans son règlement écrit, l'article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques spécifie que les constructions à usage d'habitation doivent observer un retrait minimum de 35 m de l'axe de cette voie. Etant donné que cette opération d'urbanisme a débuté, le caractère non urbanisé n'est plus avéré, en conséquence la prescription du recul des 75 m des entrées de ville n'a plus à s'exercer pour Petit Védelin. Néanmoins, sur les planches graphiques, la zone de recul des 75 m est toujours présente au droit de l'opération. Il s'agit bien d'une erreur matérielle caractérisée par la contradiction entre le règlement écrit et les documents graphiques de la zone XIV AU, et qui a été reprise intégralement dans les documents écrits et graphiques du P.L.U. révisé. Pour réparer cette erreur matérielle, il est proposé de modifier les planches graphiques B8 et C8 afin de ne garder que la marge de recul de 35 m au seul droit de la zone XIV AU. Bien entendu, les 75 m sont conservés sur la partie non urbanisée le long de cet axe.

On peut ajouter qu'en réalité, les constructions sont implantées, du fait de la topographie, bien au-delà des 35 m car en moyenne elles observent un recul de 60 à 65 m de l'axe de la RD 999.

**\* Dans le cadre de la consultation des PPA, la DDTM conditionne son avis favorable sur l'ensemble de la modification simplifiée :** à la suppression de la zone non aedificandi de 75 m sur cette section de RD999 qui n'a plus de raison d'être puisqu'elle n'est plus classée en voie à grande circulation.

**Réponse de la commune :** la condition est bien levée par la prise en compte, sur cette section de voirie, de la suppression de l'ensemble de la zone non aedificandi de 75 m, seuls sont conservés les reculs de 35 m. Ces changements affectent les planches graphiques suivantes : A8, A9, B8, C8.

---

**\* : ce symbole indique que des changements sont intervenus après la mise à disposition**

## II.2. Synthèse des changements apportés par la modification simplifiée dans le dossier de P.L.U. (pour les distinguer facilement dans la liste suivante, le règlement graphique apparaît en écriture **noire**, le rapport de présentation en **écriture verte**)

Les modifications concernent donc le règlement écrit et le règlement graphique mais également le rapport de présentation. Car en application de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, lors d'une modification du P.L.U. le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

- pour le point ① - les règles de stationnement pour l'habitat collectif en V Uba :
  - Règlement écrit : modification de l'article 12 de ce secteur V Uba,
  - **Rapport présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1/ Zones urbaines dites zones « U » - p130.
- pour le point ② - adapter le règlement de la zone III UB en matière de pente des toitures :
  - Règlement écrit : modification de l'article 11 aspect extérieur en zone III UB et en secteurs III UBa et III UBb **\***.
- pour le point ③ - adapter le règlement des anciennes Z.A.C. Grézan 1,2 en matière de prospects :
  - Règlement écrit : modifications en zone V UE, dans l'introduction par création d'un nouveau secteur V UEh ; à l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
  - **Planches graphiques** modifiées par la création du secteur V UEh : F7, F8, G7, G8,
  - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2 .1 – paragraphe III.2.1.2 / Délimitation des zones – p 44, 49, 54 et sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1/ Zones urbaines dites zones « U »- p 153, 154, 155, 156, 157, 158 ainsi que le sous chapitre III.2.4 / Synthèse des surfaces du P.L.U. révisé – p 218.
- pour le point ④ - le stationnement des vélos en V UE :
  - Règlement écrit : en zone V UE, compléments apportés à l'article 12 en matière de stationnement des vélos.
  - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1 / Zones urbaines dites zones « U » - p 159.
- pour le point ⑤ - relatif à la zone UM :
  - Règlement écrit : en zone UM, modifications de l'article 2 – autorisés sous conditions,
  - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1/ Zones urbaines dites zones « U » - p 106.
- pour le point ⑥ - travaux d'extension de la voie Urbaine Sud :
  - Règlement écrit : en zones UC, V UB, V UE, modification de l'article 2 – autorisés sous condition.
- pour le point ⑦ - prise en compte du rapport hydrogéologique de la prise ouest du canal BRL :
  - **Planches graphiques** modifiées : E1, E2, E3 et F3,
  - Plan des servitudes d'utilité publique sud modifié.

---

**\*** : prise en compte de l'avis des PPA et modification en conséquence

- pour le point ⑧ - classement d'un cèdre remarquable :
  - La liste des arbres remarquables est complétée, elle figure en annexe du règlement écrit.

#### Corrections d'erreurs matérielles :

- pour le point ⑨ - carré des officiers et zone NMa :
    - Règlement écrit : modification dans l'introduction de la zone NMa.
  - pour le point ⑩ - zones NT et désignation des bâtiments pouvant bénéficier d'extensions :
    - **Planches graphiques** modifiées : B8, B9, C8, D4, D5, E2, E6, F2, F3, F6, F7, F9,
    - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.4/ Les zones naturelles dites zones « N » - p 211.
  - pour le point ⑪ - zone non aedificandi sur la RD 999 :
    - **Planches graphiques** modifiées : **A8, A9, B8, C8 \***
    - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.1 – paragraphe III.2.1.3 / Contenu et structure du règlement écrit – p 65.
- ❖ Un nouveau chapitre est créé **dans le rapport de présentation** pour retracer les différentes évolutions du PLU qui suivent sa révision.

Un document explicitant les divers changements apportés au rapport de présentation constitue la 1<sup>ère</sup> annexe de cette note.

#### Conséquences sur le dossier de P.L.U.

Les changements à apporter au P.L.U. en vigueur concernent :

- le règlement écrit et les documents graphiques,
- le rapport de présentation :
  - des compléments sont apportés au tome 3 intitulé « Explications des choix retenus » comme indiqués ci-dessus,
  - l'évolution des surfaces des différentes zones et secteurs,
  - une partie consacrée à la modification simplifiée n°1 est intégrée à la fin du tome 3 dans un nouveau chapitre relatif aux modifications apportées au P.L.U. depuis sa révision générale de 2018, c'est sensiblement la présente notice.
- le plan des servitudes d'utilité publique sud (en annexe du P.L.U.).

L'ensemble de ces documents accompagnent cette note de présentation.

En dehors de ces documents, les autres pièces du P.L.U. approuvé le 07 07 2018 restent inchangées.

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

Le P.L.U. révisé qui a été approuvé le 07 juillet 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La modification simplifiée n°1 du P.L.U. de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. Cette modification comprenant d'une part des rectifications graphiques issues d'erreurs matérielles et d'autre part des modifications du règlement écrit, elles n'engendreront

---

**\* suite à la prise en compte de l'avis des PPA et modification en conséquence**

pas de nuisances et seront par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLU révisé : la consommation d'espaces, sur les milieux naturels et la biodiversité, sur le Paysage et le patrimoine, les risques naturels et technologiques, les réseaux et la ressource en eau ainsi que sur le cadre de vie. De même, il n'y a pas d'incidence sur les sites Natura 2000. Cependant, ce dossier de modification simplifiée a été transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas et réceptionné le 16 avril 2019. En réponse du 14 juin, la présente procédure est dispensée d'évaluation environnementale.

#### **IV. Conclusion**

En conclusion, la modification simplifiée n°1 vise à modifier à la marge le règlement écrit et les documents graphiques du P.L.U. sans majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, sans réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser. Elle constitue bien la procédure appropriée pour procéder aux modifications souhaitées par la commune conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme.

# Annexe n°1

## Détails des changements apportés au rapport de présentation ( tome 3) par la modification simplifiée

Pages modifiées	
p 3	<b>Sommaire</b> : ajout d'un nouveau chapitre relatif aux évolutions du P.L.U.
	<b>Chapitre III.2 Explication des choix retenus pour la délimitation des zones (p 35 à 220)</b>
	<b>Sous chapitre III.2.1. Principes généraux – p 39 à 65</b>
	<b>Paragraphe III.2.1.2. Délimitation des zones -p 39 à 54</b>
p 44	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones urbaines « U » (p 39 à 45)</li> </ul>
p 49	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones à urbaniser « AU » (p 46 à 52)</li> </ul>
p 54	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ZAC (p 53 à 54)</li> </ul>
point ③	◆ Il est indiqué que Grézan 1 et 2 sont désormais classés dans le nouveau secteur V UEh
	<b>Paragraphe III.2.1.3. Contenu et structure du règlement écrit (p 61... 82)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisation du règlement</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres dispositions réglementaires</li> </ul>
p 65 point ⑪	◆ L'erreur matérielle sur la Zone non aedificandi (ZNA) du RD 999 est corrigée
	<b>Sous chapitre III.2.2. Principales évolutions des documents graphiques et du règlement écrit (p 82 à 106)</b>
	<b>Paragraphe III.2.2.1. Principales évolutions des documents graphiques (zonage) (p 74 à 108)</b>
	<b>Sous paragraphe III.2.2.1.4. En matière de simplifications des zones urbaines de moyenne densité</b>
p 83	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des ZAC clôturées dans les zones urbaines</li> </ul>
p 88	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution de la zone V UE</li> </ul>
Point ③	◆ Il est signalé que Grézan 1 et 2 sont désormais classés dans le secteur V UEh
	<b>Sous paragraphe III.2.2.1.8 En matière de présentation des espaces naturels et agricoles</b>
p 104, 105 inchangées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements publics sportifs et de loisirs (p 104 – 105)</li> </ul>
p 106	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones destinées aux activités militaires (p 106 )</li> </ul>
p 118 point ⑤	◆ Il est indiqué qu'en zone UM des équipements publics sont acceptés

	<b>Sous chapitre III.2.3. Présentation détaillée des évolutions des documents graphiques et du règlement écrit</b>
	<b>Paragraphe III.2.3.1. Zones urbaines dites zone « U » (p 117 à 167)</b>
	<b>Les zones II UA, UM et UES (p 117 à 118)</b>
	• Explication des documents graphiques des zones II UA, UM et UES
p 118 point ⑤	◆ en zone UM les possibilités d'accueil sont élargies aux équipements publics (article 2 du règlement écrit)
	<b>Les zones UB (p 119 à 134)</b>
	<b>Zone V UB (p 125 à 130)</b>
	• Explication du règlement écrit de la zone V UB
p 130 point ①	◆ article 12 – stationnement : il est précisé qu'en V UBa : 1 place de stationnement est demandée par logement en habitat collectif
	<b>Les zones UE (p 145 à 164)</b>
	<b>Zone V UE (p 152 à 160)</b>
p 153 point ③	◆ la zone V UE est désormais scindée en 8 secteurs avec la création de V UEh comprenant Grézan 1 et 2
p 154, 155 point ③	◆ le reclassement de Grézan 1 et 2 dans le nouveau secteur V UEh est indiqué
p 156	◆ les différentes surfaces de la zone V UE et du secteur V UEh sont indiquées
p 157, 158 point ③	◆ en V UEh – article 7 – implantation spécifique par rapport aux limites séparatives
p 159 point ④	◆ article 12 stationnement des vélos : les contraintes pour les activités artisanales sont ajoutées
	<b>Paragraphe III.2.3.4 Les zones naturelles dites « N » (p 200 à 216)</b>
	• Zones naturelles N
	• Zones NT (p 210 à 214)
p 211 point ⑩	◆ compléter « Club de Nîmes » par le terme « Arc » qui a été oublié
p 215, 216 Inchangées	• Zone NM (p 215, 216)
	<b>Sous chapitre III.2.4. Synthèse des surfaces du P.L.U. révisé (p 217 à 220)</b>
p 218	◆ ajout de la surface du secteur V UEh et diminution de la surface de la zone V UE
p 273	<b>Chapitre III.5</b> Création pour regrouper les différentes évolutions du P.L.U. après la révision

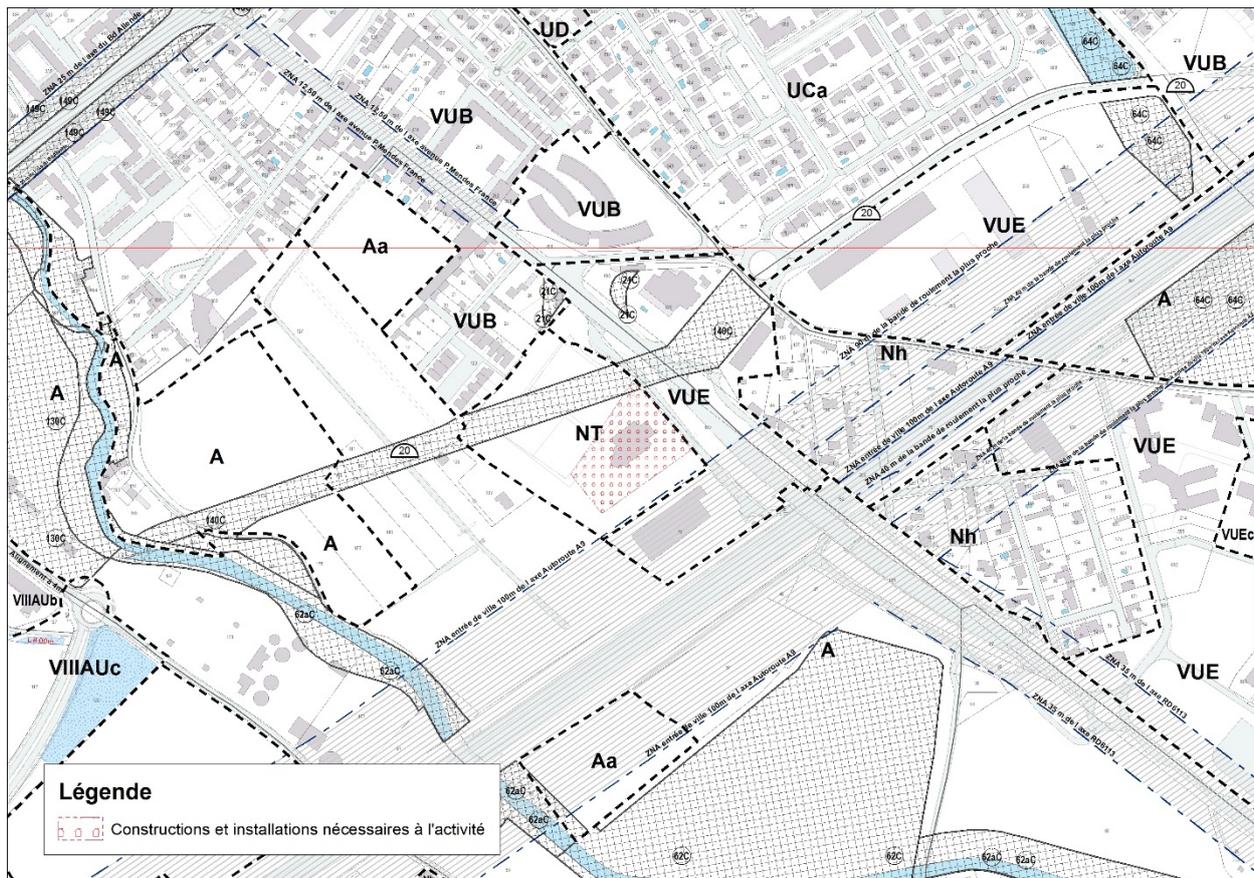
-----

## Annexe n°2

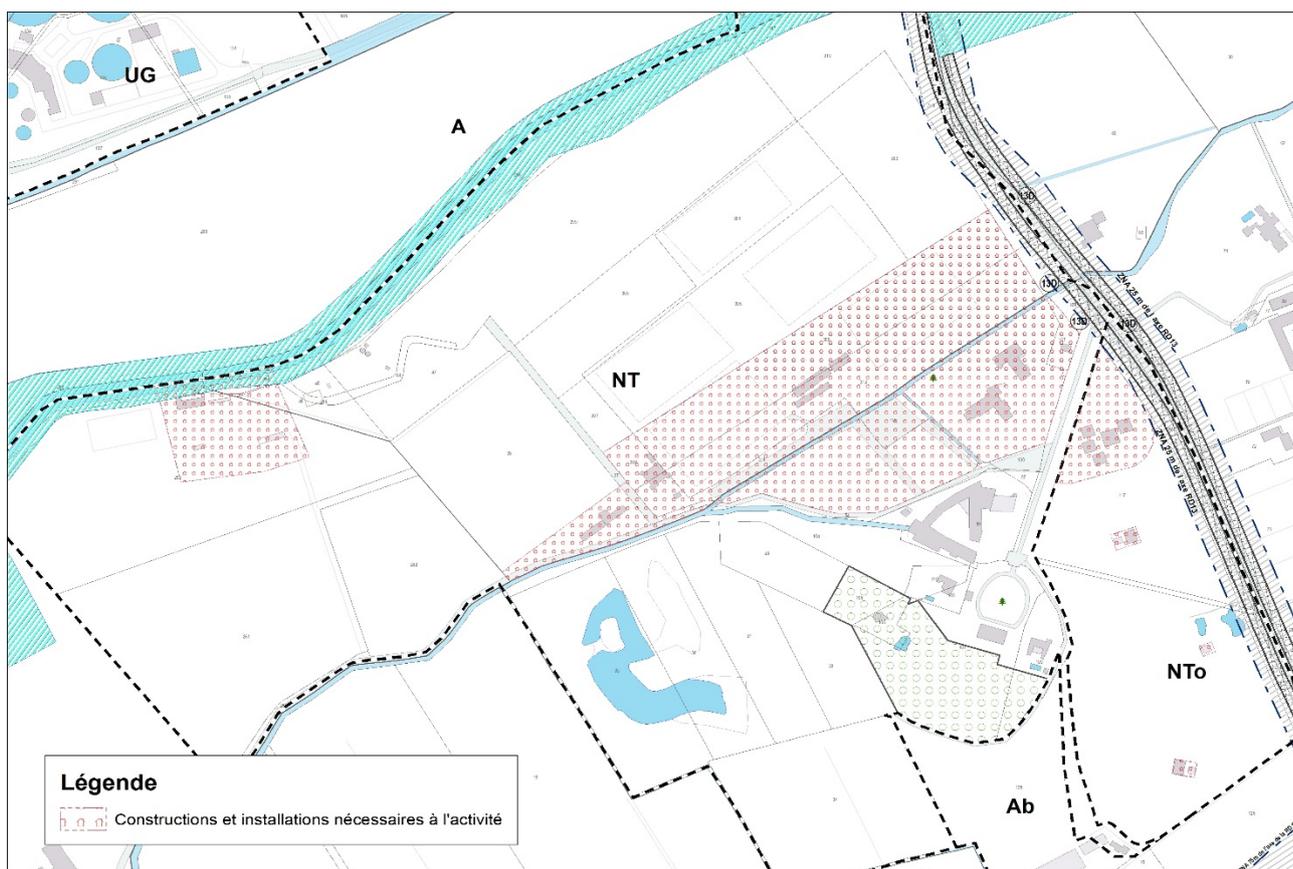
Correction des erreurs matérielles sur l'absence de désignation de bâtiments situés en zones NT

- L'Arc club de Nîmes (NT)
- Centre sportif de la Bastide (NT01), camping de la Bastide (NT)
- Mas Boulbon (NT)
- Golf de campagne (NT01)
- Aérodrome de Nîmes Courbessac (NT)
- Hippodrome des Courbiers (NT)
- Pitch and putt (NT02)
- Golf de Vacquerolles (NT01)
- Ecole de tennis HDN Academy (NT0)

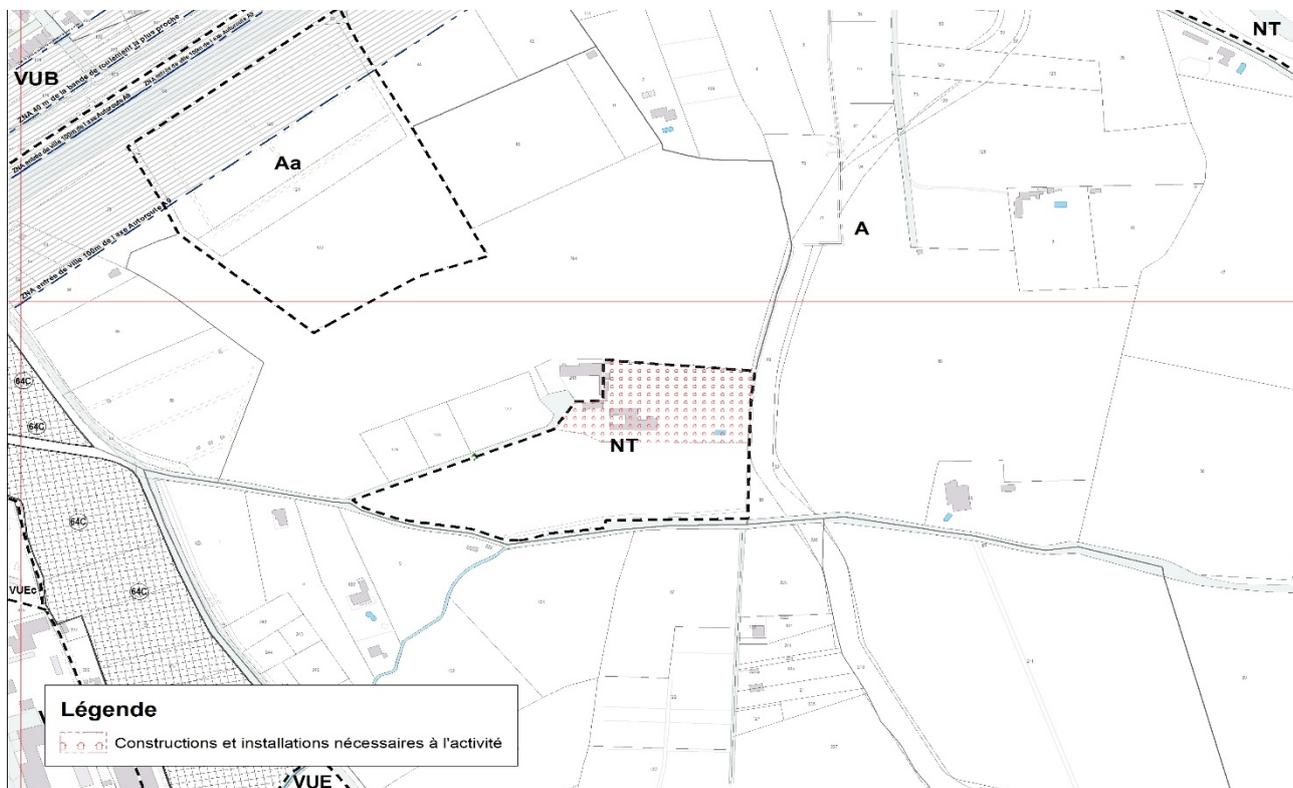
### L'Arc club de Nîmes (NT) (extrait planche graphique E6)



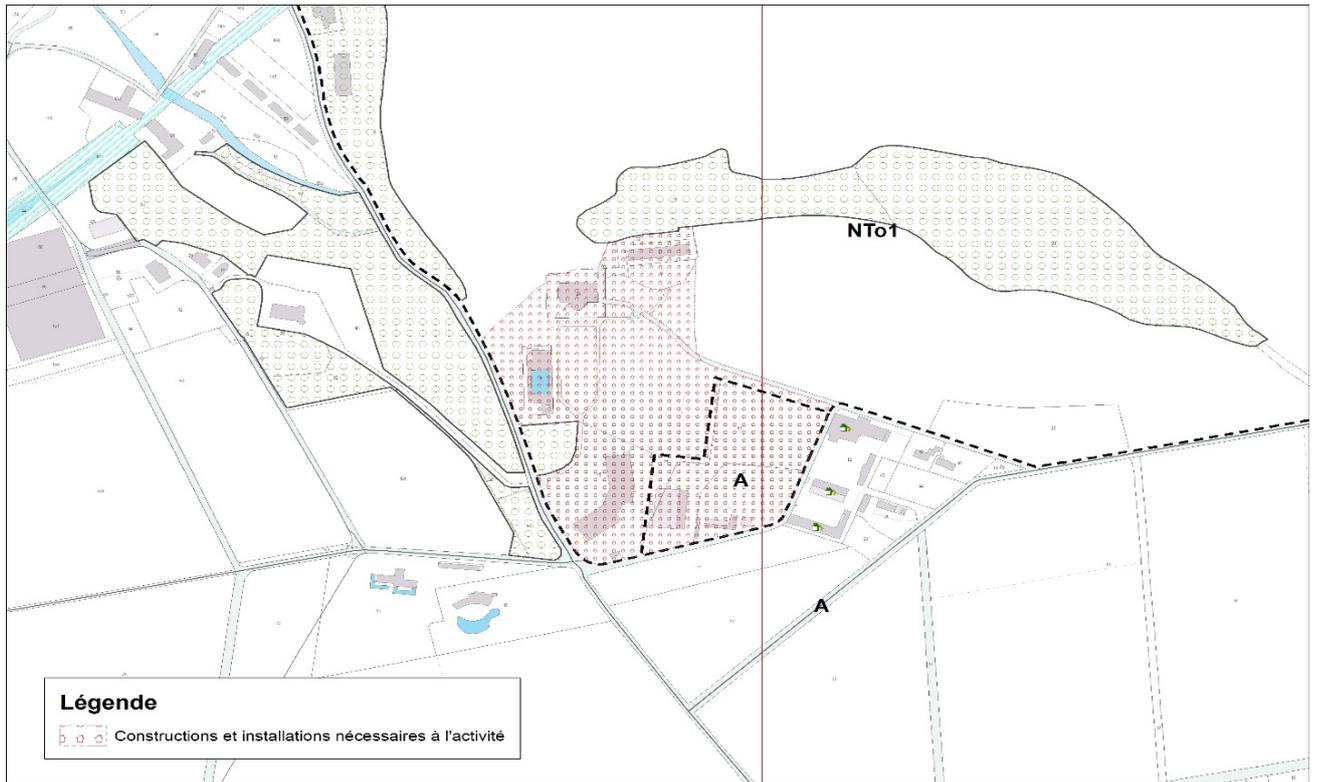
**Centre sportif de La Bastide (NTO1), camping de La Bastide (NT) (extrait planche graphique D4)**



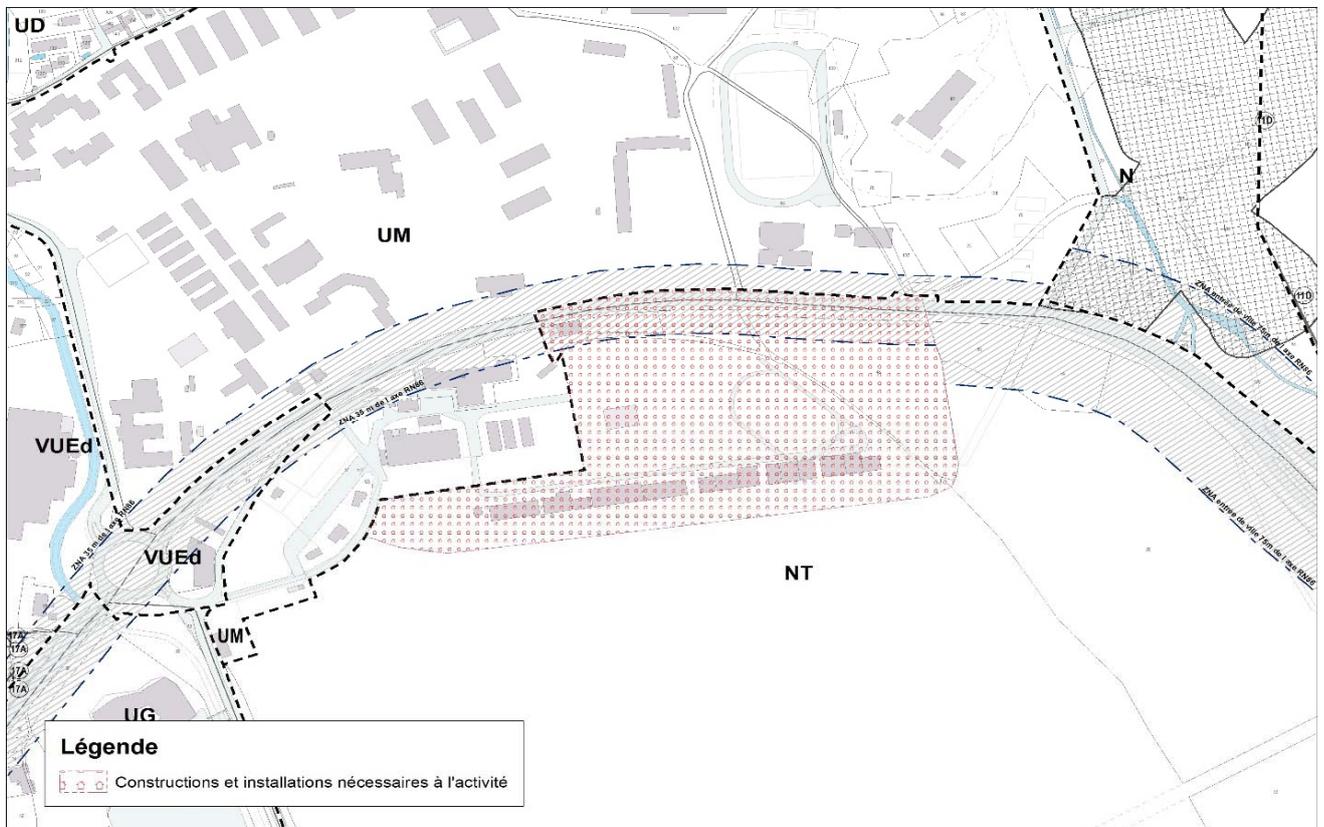
**Mas Boulbon (NT) (extrait planche graphique F6)**



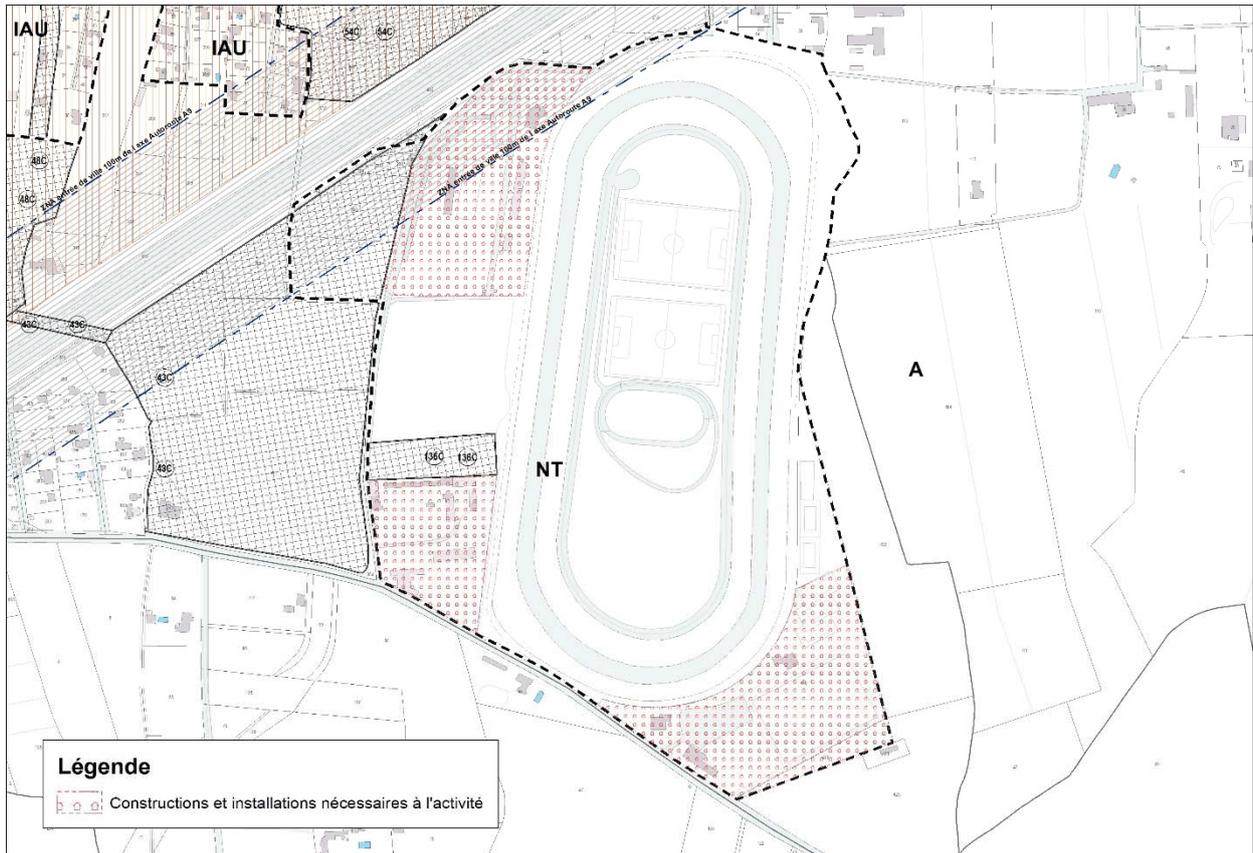
## Golf de Campagne (NTo1) (extrait planches graphiques E2, F2, F3)



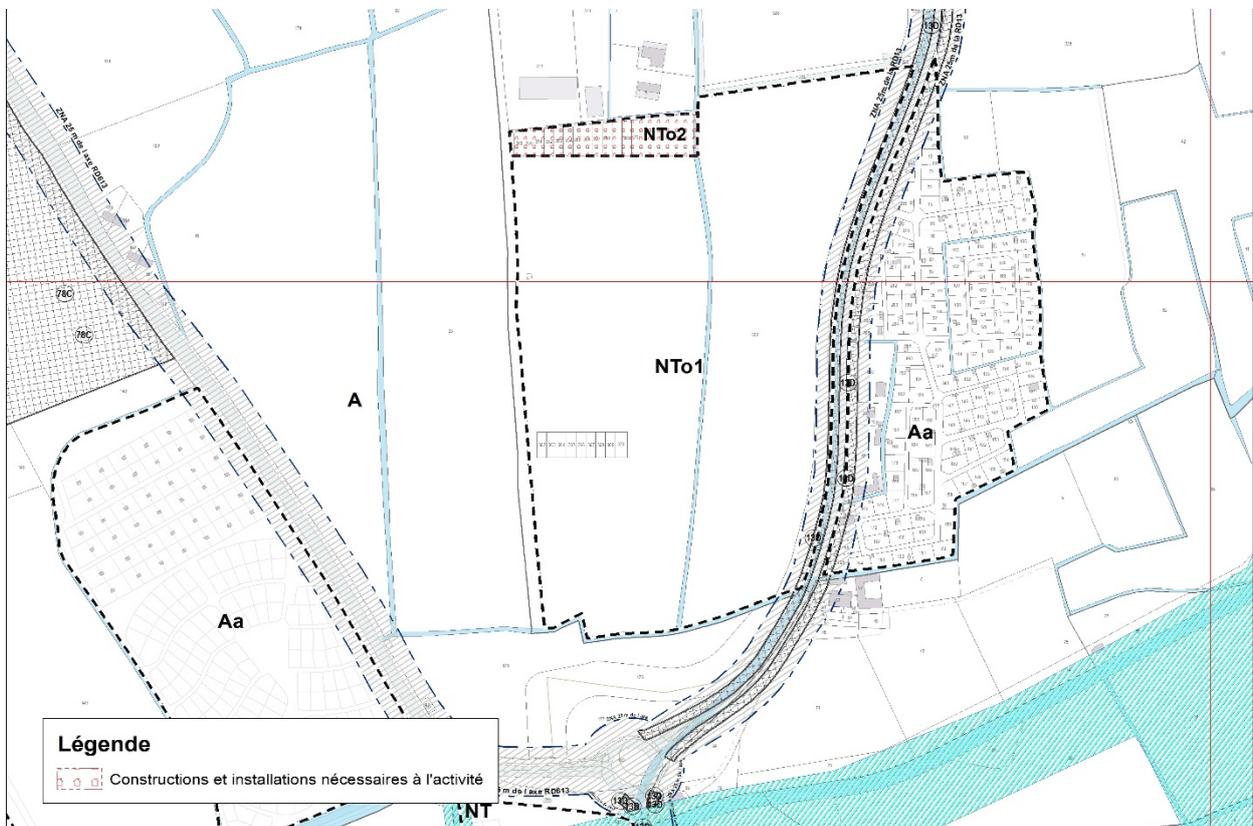
## Aérodrome de Courbessac (NT) (extrait planche graphique F9)



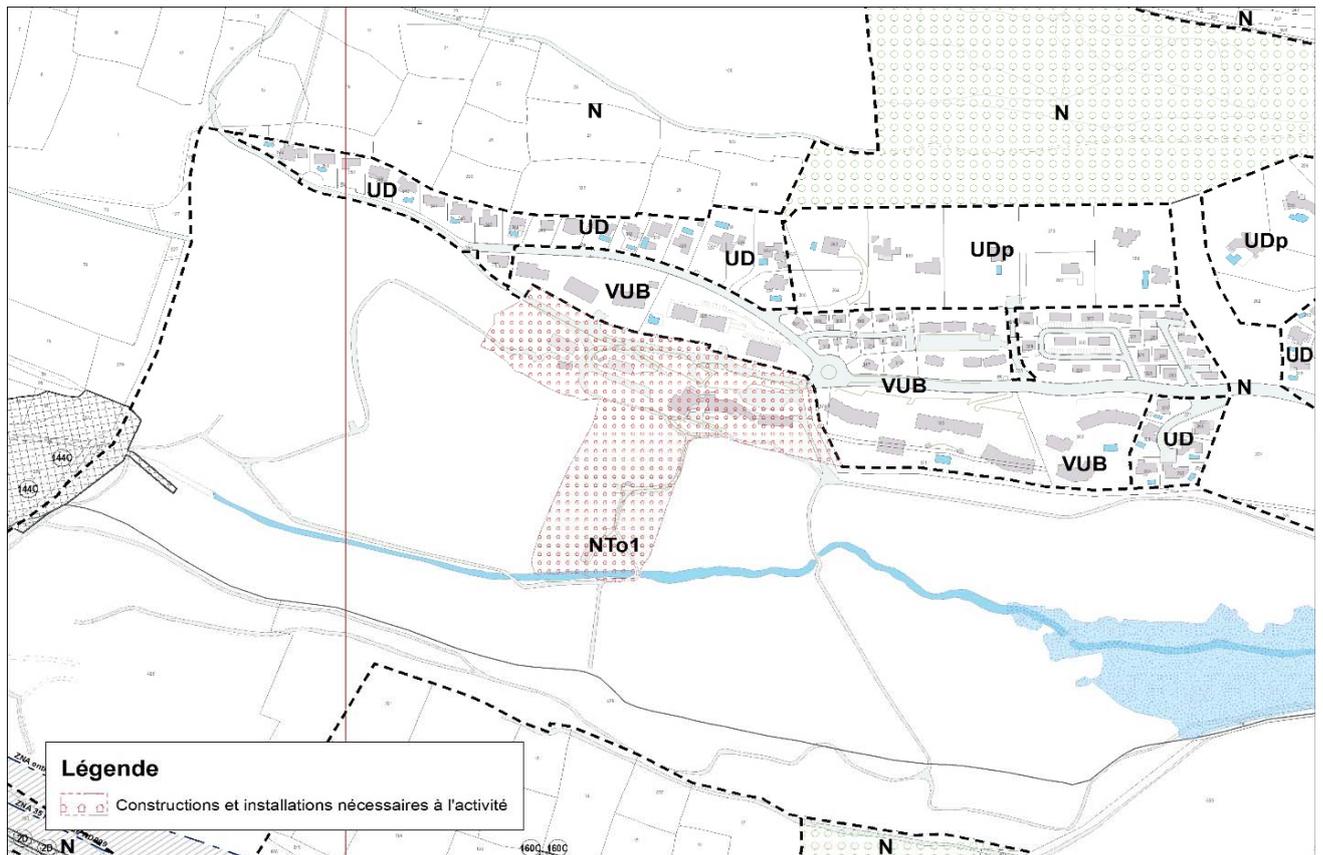
## Hippodrome des Courbiers (NT) (extrait planche graphique F7)



## Pitch and putt (NTo2) (extrait planche graphique D5)



### Golf de Vacquerolles (NTo1) (extrait planches graphiques B8, C8)



### Ecole de tennis HDN Academy (NTo) (extrait planche graphique B9)



# Annexe n°3

## Cadre réglementaire pour une modification simplifiée

### Extraits du code de l'urbanisme

**L.153-31** : modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**L.153-36** : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**L.153-40** : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**L.153-41** : modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**L.153-45** : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

**L.153-46** : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

**L.153-47** : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

**L.153-48** : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**R.151-5** : crée par n°2015-1783 du 28 décembre 2015 Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

**R.153-20** : créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

**R.153-21** : modifié par décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016 - art. 1

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

....