

Modification simplifiée n°2

du

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation

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

Applicable le 23 juillet 2018

2^{ème} modification simplifiée :

Prescrite par arrêté municipal n°25 du 09/02/2021

Approuvée le 06/11/2021

Applicable le



Sommaire

Historique du Plan Local d'Urbanisme.....	- 2 -
I. Préambule.....	- 2 -
I.1. Présentation de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et son champ d'application	- 2 -
I.2. Adéquation entre la procédure utilisée et le projet	- 3 -
I.3. Le déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée d'un P.L.U. et son cadre réglementaire.....	- 11 -
II. Présentation de la modification simplifiée n°2 du P.L.U.....	- 13 -
II.1. Contenu de la modification simplifiée.....	- 14 -
II.2. Synthèse des changements apportés par la modification simplifiée dans le dossier de P.L.U.	- 63 -
II.3. Conséquences de la 2^{ème} modification simplifiée sur le dossier de P.L.U.	- 66 -
III. Incidences de la modification simplifiée n°2 sur l'environnement.	- 67 -
IV. Conclusion	- 67 -
V. Annexes.....	- 67 -

Historique du Plan Local d'Urbanisme

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

La 1^o modification simplifiée a été approuvée le 6/07/2019.

5 mises à jour ont également été effectuées :

- Mise à jour n°1 : arrêté municipal du 27/02/2019 concernant le zonage d'assainissement,
- Mise à jour n°2 : arrêté municipal du 14/06/2019 pour le Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- 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 pour les 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)

I. Préambule

Ce rapport a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'exposer les changements apportés par la 2^{ème} modification simplifiée du PLU 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 il faudrait 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 règlementaires et graphiques, de lever quelques imprécisions règlementaires afin de faciliter l'instruction des droits des sols mais aussi de corriger des erreurs matérielles.

Cette 2^{ème} modification simplifiée consiste à :

- mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification Urbaine » et le Plan Local de l'Habitat (PLH),
- adapter le règlement écrit de la zone III UB et de ses différents secteurs afin de :
 - créer un secteur à plan de masse spécifique pour le Palais des Congrès,
 - déclasser un îlot de 5 parcelles du secteur III UBa vers la zone III UB afin de permettre une meilleure densification,
 - clarifier la rédaction de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions existantes et futures,
 - assouplir le stationnement imposé à l'hôtellerie,
- préciser le règlement écrit des zones UC et UD afin d'allier qualité architecturale et exemplarité énergétique,
- mettre en accord le règlement écrit de la zone VI UE correspondant aux Z.A.C. Grézan 3 et 4 avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères en matière de clôture,
- reclasser un petit secteur de Vèdelin de XIV AUc en XIV AUb afin de permettre de l'habitat

groupé en lieu et place d'habitat individuel,

- en zone agricole (A) ajout d'un mas remarquable pouvant bénéficier d'un changement de destination,
- clarifier le règlement écrit du P.L.U. en zone Nh concernant les possibilités d'annexes,
- corriger une erreur matérielle concernant la zone XV AU - ZAC de la Citadelle, l'inscription du secteur XV AUZb2c ayant disparu graphiquement,
- corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone UC,
- corriger dans le préambule du règlement écrit une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur une partie du boulevard Kennedy,
- prise en compte de la suppression des ZAC du Saut du Lièvre, de Valdegour et d'Esplanade Sud dans le règlement écrit et graphique,
- Supprimer totalement les ER n° 22 C, 53 C, 131 C et 166 C et réduire les ER n° 43 C, 117 C et 148 C.

Justifications du recours à la procédure de modification simplifiée

Pour rappel : la procédure de modification simplifiée peut être utilisée 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 :
 - majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - diminuer ces possibilités de construire,
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

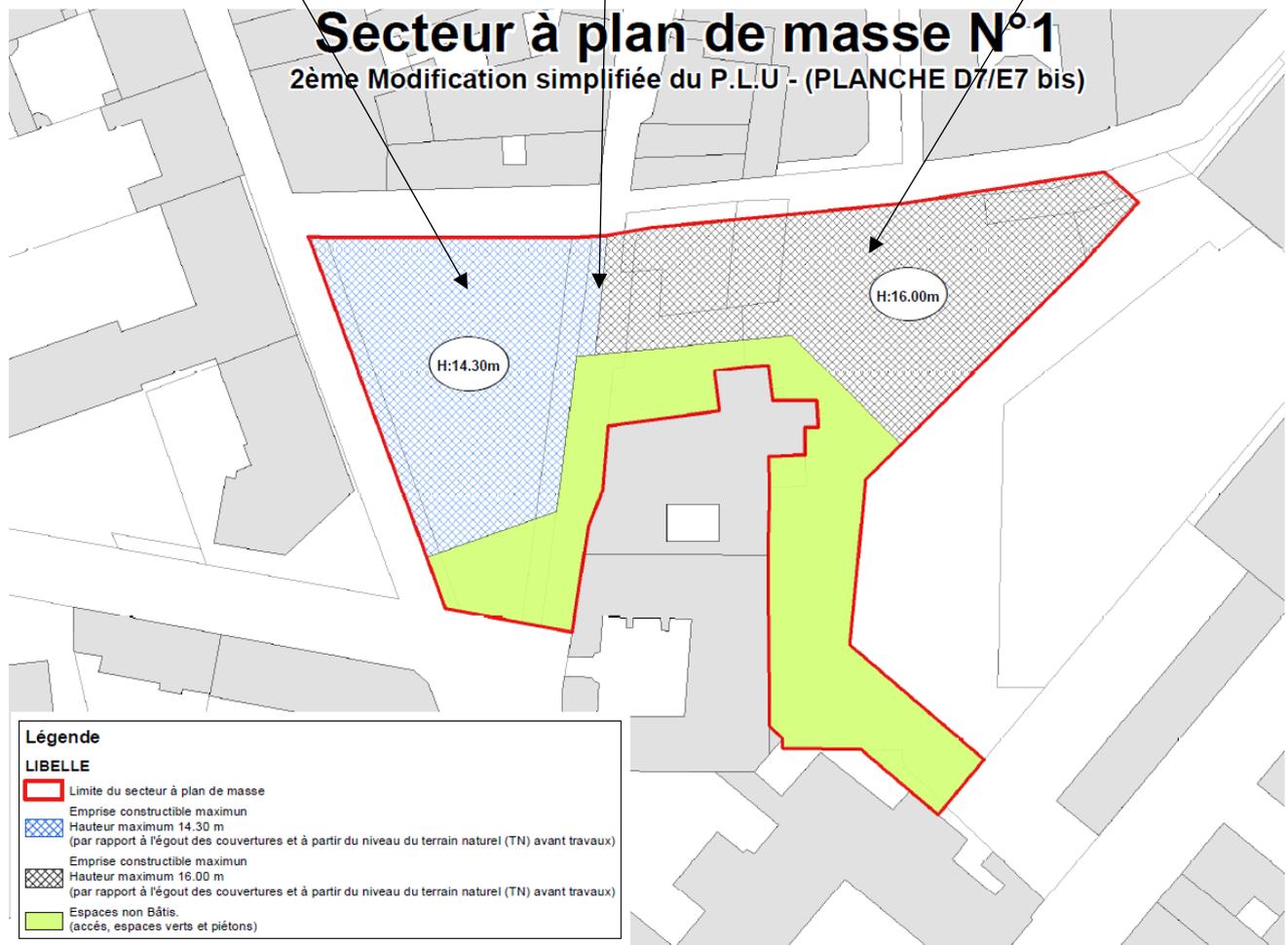
Il s'agit d'examiner les différents projets et voir leur impact sur les possibilités de constructions dans les différentes zones, sachant que « *les projets ne doivent pas majorer de plus de 20% les possibilités de constructions dans une zone donnée résultant de l'ensemble des règles du PLU* ».

1) Créer un secteur à plan de masse spécifique pour le Palais des Congrès

Il est proposé de créer un secteur à plan de masse d'une surface totale de 4 291 m² sur les parcelles suivantes :

EX 1343, EX 1344, EX 1345, EZ 0546, EZ 0472, EZ 0555, EZ 0557, EZ 0633, EZ 0556, EZ 0558 ainsi que sur la section sud de la rue Jean Reboul, entre la rue A. Ducros et la Porte de France.

Le projet de périmètre à plan masse se situe dans la zone IIIUB, en secteur III UBb, de part et d'autre de la rue Jean Reboul : une partie A à l'ouest et une partie B à l'est de cet axe.



Règlement graphique dédié au secteur à plan masse dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU

Le périmètre à plan masse est explicité dans la partie « **II.1. Contenu de la modification simplifiée** ».

Pour démontrer que l'instauration du périmètre à plan masse ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction au regard du PLU en vigueur avant modification, il s'agit de comparer, sur la même assiette foncière (en l'occurrence celle couverte par le périmètre à plan masse) les règles relatives à la hauteur, à l'emprise et à l'implantation des constructions ainsi que la surface de plancher maximum résultant de ces règles.

1) .a - Évolution des règles relatives à la hauteur

ZONE III UBb (PLU en vigueur)	ZONE III UBb + secteur à plan masse (PLU modifié)
<p>Hauteurs maximales à l'égout des constructions situées en bordure des voies de largeur > à 6 m</p> <p>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 (= partie est de la rue Jean Reboul) : 15 m soit R+4 maximum.</p> <p>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 (= partie ouest de la rue Jean Reboul) : 12 m soit R+3 maximum.</p>	<p>Hauteurs maximales à l'égout des constructions</p> <p>Les hauteurs maximales par rapport à l'égout des couvertures des constructions sont celles définies sur le règlement graphique dédié, à savoir :</p> <p>- 16 m à l'Est de la rue Jean Reboul (PARTIE B), - 14,30 m à l'Ouest de la rue Jean Reboul (PARTIE A).</p>
<p>CONCLUSION :</p> <p>PARTIE Est de la rue Jean Reboul /PARTIE B du périmètre à plan masse : la hauteur maximale passe de 15 m à 16 m soit + 6.6%.</p> <p>PARTIE Ouest de la rue Jean Reboul/PARTIE A du périmètre à plan masse : la hauteur maximale passe de 12 m à 14,30 m soit +19.16%.</p> <p>→ Les règles de hauteurs ne sont pas majorées à plus de 20%.</p>	

1) .b- Evolution des règles relatives à l'implantation

ZONE III UBb (PLU en Vigueur)	ZONE III UBb + secteur à plan masse (PLU modifié)
<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparative : en limite ou $L \geq H/2$ minimum 3m (avec L : retrait et H : hauteur).</p> <p>Donc pour :</p> <p>H = 12 m, L \geq 6m,</p> <p>H= 15 m, L \geq 7,5 m.</p> <p><i>Dans le cadre d'un projet avec <u>les règles du PLU en vigueur</u> :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces à l'arrière de la CCI ne pourraient pas être construits car trop étroits. - afin de tenir compte des bâtiments existants, les règles de retrait en limites contraindraient le projet à se positionner à l'alignement le long des rues A. Ducros et Porte de France en dégagant une bande non bâtie au sud de la construction. 	<p>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan (règlement graphique dédié).</p> <p>Ces règles graphiques ont été pensées dans le cadre d'un <u>projet global</u> (un équipement public structurant et ses espaces extérieurs piétons attenants), elles garantissent une insertion urbaine de qualité dans les tissus existants.</p>
<p>CONCLUSION :</p> <p>→ En imposant la construction du bâtiment à l'alignement sur les rues Alexandre Ducros et Porte de France au nord du tènement et en dégagant des espaces non bâtis au sud, les règles d'implantations du périmètre à plan masse sont globalement comparables à celles du PLU en vigueur</p> <p>→ Les règles d'implantation du PLU en vigueur ne sont donc pas majorées à plus de 20%.</p>	

1) .c - Evolution des règles relatives à l'emprise au sol des constructions

ZONE III UBb (PLU en vigueur)	ZONE III UBb + secteur à plan masse (PLU modifié)
<p>Emprise au sol maximale des constructions : 85% pour les îlots supérieurs à 400 m² de surface.</p> <p>Calcul de l'emprise au sol maximale : 4 291 x 85% = 3 647 m².</p> <p><i>Au regard de la configuration du tènement et des règles de prospect, cette emprise maximum est purement théorique et n'est pas atteignable.</i></p> <p><i>Nous avons vu en 1)b que les règles d'implantation du PLU en vigueur et celles fixées par le périmètre à plan masse sont comparables.</i></p> <p>De ce fait les emprises maximum seraient également équivalentes, avec néanmoins une possibilité d'emprise un peu plus importante pour le PLU en vigueur.</p>	<p>Les constructions doivent s'inscrire dans l'emprise maximale définie sur le règlement graphique dédié.</p> <p>Le calcul de l'emprise maximale des bâtiments définie graphiquement par le périmètre à plan masse donne 2926 m² (soit 68,2 % du tènement foncier).</p>
<p>CONCLUSION :</p> <p>→ L'emprise au sol maximale du périmètre à plan masse est analogue voire légèrement inférieure à celle permise par le PLU en vigueur.</p> <p>→ Les règles d'emprise au sol du PLU en vigueur ne sont donc pas majorées à plus de 20%.</p>	

1) .d - Comparaison des surfaces de plancher (SP) brutes maximales théoriques

ZONE III UBb (PLU en vigueur)	ZONE III UBb + secteur à plan masse (PLU modifié)
<p>Pour rappel : <u>Hauteurs maximales :</u> À l'Est de la rue Jean Reboul : 15 m (R+4) correspondant à 5 niveaux. À l'Ouest de la rue Jean Reboul: 12 m (R+3) correspondant à 4 niveaux.</p> <p>Nous avons vu en 1)c que l'emprise au sol maximale du périmètre à plan masse est comparable voire légèrement inférieure à celle permise par le PLU en vigueur.</p> <p>Etant donné que l'augmentation des hauteurs (pour tenir compte des spécificités techniques liées à la construction d'un palais des congrès) n'est pas de nature à permettre 1 niveau supplémentaire, la surface de plancher maximale permise par le PLU en vigueur est là encore comparable à celle du périmètre à plan masse (voire légèrement supérieure si l'on part du principe que l'emprise maximale l'est également).</p>	<p>Pour rappel : <u>Hauteurs maximales :</u> - 16 m à l'est de la rue Jean Reboul (PARTIE B) soit un équivalent R+4 (donc 5 niveaux). - 14 ,30 m à l'ouest de la rue Jean Reboul (PARTIE A) soit un équivalent R+3 (donc 4 niveaux).</p> <p><u>Emprise maximale théorique :</u> 2926 m². dont : PARTIE A : 1421 m², PARTIE B : 1505 m².</p> <p>SP max = (emprise max A x nombre de niveaux max A) + (emprise max B x nombre de niveaux max B) = (1421x4) + (1505 x5) = 5684 + 7525 = 13209 m².</p>
<p>CONCLUSION :</p> <p>→La surface de plancher maximale instaurée par le périmètre à plan masse est équivalente voire légèrement inférieure à celle permise par le PLU en vigueur.</p> <p>→ La surface de plancher maximale induite par le périmètre à plan masse n'est donc pas 20% supérieure à celle permise par le PLU en vigueur.</p>	

CONCLUSION GÉNÉRALE :

→ Ni les règles de hauteur, ni les règles d'emprise au sol, ni les règles de gabarit, ni la surface de plancher maximum induites par la 2^{ème} modification simplifiée ne majorent à plus de 20% les possibilités de construire du PLU en vigueur dans l'emprise du secteur à plan masse.

→ De fait, ces modifications ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction ni du secteur IIIUBb, ni de la zone IIIUB.

→ Pour autant le nouveau classement ne minore pas les possibilités de construire et il n'y a pas de réduction d'une surface urbaine. La modification simplifiée est donc la procédure adaptée à cette évolution du PLU.

2) Déclasser un îlot de 5 parcelles du secteur III UBa vers la zone III UB afin de permettre une meilleure densification

Il s'agit d'un changement de zonage des 5 parcelles suivantes :

Parcelles	surface
EX 566	2 416,68 m ²
EX 567	415,81 m ²
EX 568	307,36 m ²
EX 569	177,00 m ²
EX 570	165,00 m ²
Σ =	3 481,85 m²

Ces parcelles se situent en secteur III UBa et il est proposé de les reclasser en zone III UB.

Superficie des secteurs de la zone III UB avant la modification simplifiée

Distribution des différents secteurs de la zone III UB		
	Superficie en ha	Proportion du secteur dans la zone III UB
Secteur III UBa	59,79 ha	26,7 %
Secteur III UBb	67,03 ha	29,9 %
Zone III UB	97,16 ha	43,4 %
Total zone III UB	223,98 ha	100 %

Comparaison des règles qui s'exercent sur ces deux secteurs :

	Règles de prospects (implantation par rapport aux voies et aux limites)	Règles d'emprise au sol pour îlots supérieurs à 400 m ²	Hauteurs maximales pour les constructions situées le long de voies > à 6 m
Secteur III UBa	Similaires	Similaires (85%)	12 m
Zone III UB			15 m

Le reclassement des 5 parcelles du secteur III UBa vers le secteur III UB ne modifie ni l'emprise au sol ni les règles de prospect. Seules les hauteurs passent de 12 à 15 m, ce qui correspond à un étage supplémentaire.

Calcul de la Surface de plancher maximum théorique sur les 5 parcelles en zone IIIUB :
 $(3\,481,5 \text{ m}^2 \times 0,85) \times 5 \text{ niveaux} = 14\,794 \text{ m}^2$.

Les 5 parcelles ont une surface totale de 3 481,85 m² et représentent 0,36 % de la zone III UB (97,16 ha).

CONCLUSION

→ Le fait de pouvoir produire 14 794 m² de surface de plancher maximum théorique sur un terrain qui représente 0,36% de de la zone IIIUB ne peut en aucun cas majorer de plus de 20% les possibilités de construction de la zone III UB.

→ La modification simplifiée est donc la procédure adaptée à cette évolution du PLU.

3) Reclasser un petit secteur de Vèdelin de XIV AUc en XIV AUb afin de permettre de l'habitat groupé en lieu et place d'habitat individuel

Il s'agit du reclassement de 3 anciens lots d'une surface totale de 2 357 m² du secteur XIV AUc vers le secteur XIV AUb, afin de permettre de l'habitat groupé au lieu d'habitat individuel.

Le tableau ci-après retrace les différentes règles qui régissent ces deux secteurs :

Secteurs	Superficie avant modification	Habitat	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
XIV AUc îlots D1 à D29	132 985 m ²	Habitat individuel diffus 1 seul logement /lot	Retrait de 3 m par rapport à l'alignement des voies internes de l'opération	Possibilité de jouxter ou 3m	40%	2 gabarits pour adaptation à la pente mais R+1 maxi
XIV AUb îlots de G1 à G7+ espaces communs non imperméabilisés	18 717 m ²	Habitat collectif intermédiaire et logement individuel groupé	Alignement ou retrait de 3 m par rapport à l'alignement des voies internes de l'opération	Identique	70%	7m (R+1) si parking semi-enterrés tolérance de 1,5m

Ainsi pour les 3 lots, le changement de zonage se traduit par la seule augmentation de l'emprise au sol qui passe de 40 à 70%, dans la mesure où les possibilités d'implantation bien que différentes n'ont pas d'impact et les hauteurs sont semblables.

D'après le permis d'aménager du lotissement « Petit Vedelin » la surface constructible (lots à bâtir hors voiries) de la zone XIV AUb est de 17 947 m².

En transférant 2357 m² depuis du secteur XIV AUc vers le secteur XIV AUb, on augmente la surface constructible de ce dernier de 13%.

CONCLUSION

→ Les règles d'urbanisme étant homogènes sur l'ensemble de la zone, augmenter la surface constructible de 13% permet d'augmenter les possibilités maximum théoriques de construire de 13%.

→ Cette modification du zonage ne pourra en aucun cas majorer de plus de 20% les possibilités de construction du secteur XIV AUb.

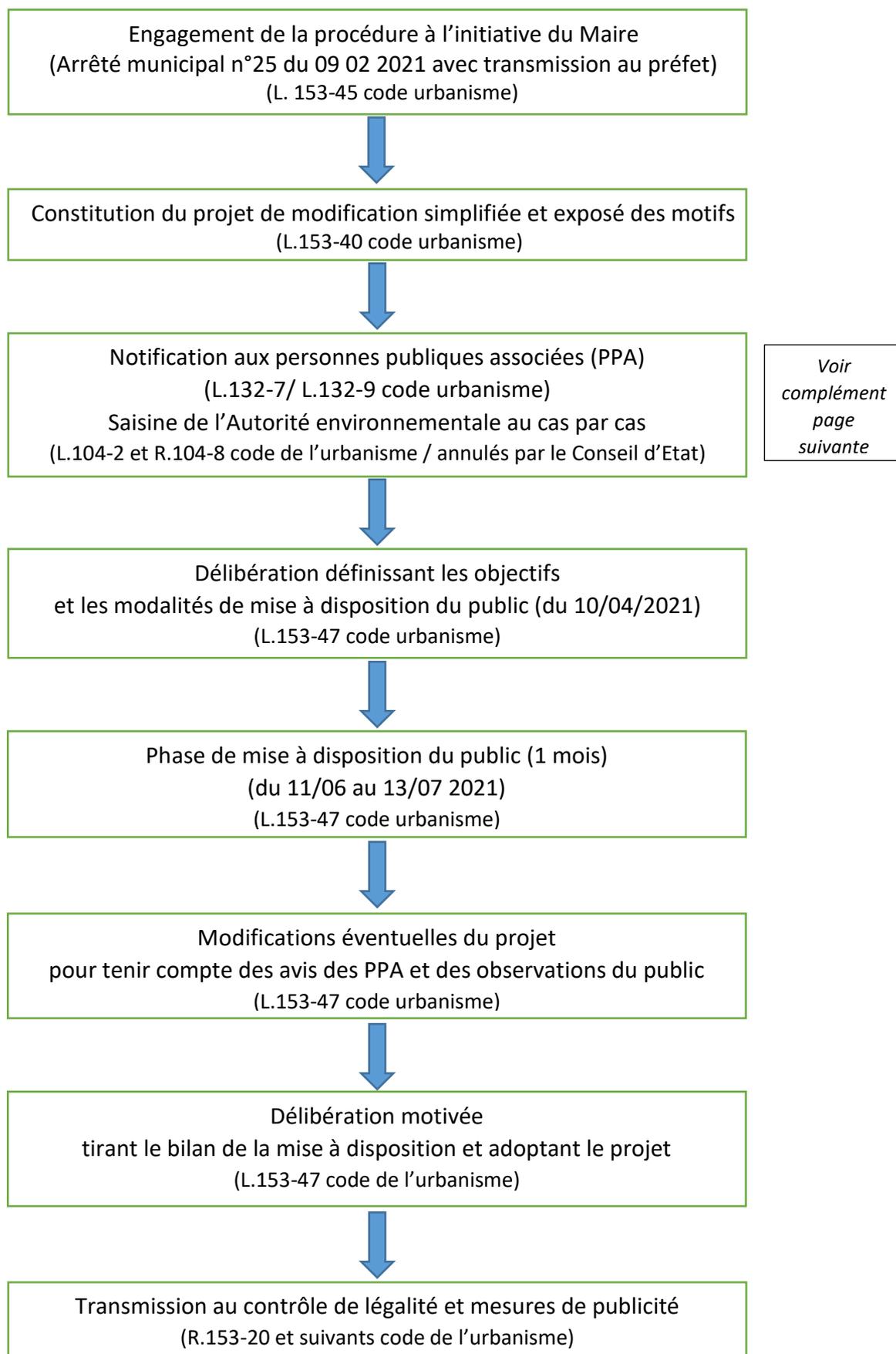
Les différents changements, qu'il s'agisse d'assouplir le stationnement de l'hôtellerie en III UB, spécifier l'exemplarité architecturale en zones UC et UD, mettre en accord les clôtures du PLU et celles du cahier des prescriptions architecturales pour Grézan 3 et 4, clarifier le règlement écrit en zone Nh concernant les annexes, n'ont aucun impact sur les possibilités de construction et ne

réduisent pas la surface des zones urbaines ou à urbaniser.

La suppression des ZAC du Saut du Lièvre, de Valdegour et d'Esplanade Sud ainsi que la suppression ou la réduction d'emplacements réservés n'ont aucun impact sur les possibilités de construction ou sur les surfaces de ces zones.

Il est également envisagé la correction d'erreurs matérielles qui entrent dans le champ d'une modification simplifiée. Les zones concernées sont la zone UC, celle de la XVAU (ZAC de la Citadelle) mais également le préambule du règlement écrit du PLU concernant une zone non aedificandi.

I.3. Le déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée d'un P.L.U. et son cadre règlementaire



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

Le dossier de 2^{ème} modification simplifiée fera 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, en date du 6 mai 2021, a émis un avis favorable sur les dispositions du règlement autorisant les extensions et les annexes des habitations en zone Nh (l'avis de la commission portait uniquement sur ce sujet).
- La MRAE, en date du 6 mai 2021, a dispensé la procédure d'une évaluation environnementale.
- La Direction Départementale des Territoires et de de la Mer (DDTM), en date du 26 mai 2021, a émis un avis favorable sous réserve que les changements de destination permis au Château Lacoste soient compatibles avec le PPRI, en démontrant l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des bâtiments existants.
→ **la Ville de Nîmes souscrit à cette demande en apportant une précision sur la pièce réglementaire des mas agricoles pouvant changer de destination. Cette modification est détaillée dans la partie suivante du présent document, au chapitre II.1.8 - En zone agricole (A) ajout d'un mas remarquable pouvant bénéficier d'un changement de destination**
- La CCI, en date du 10 mai 2021, a émis un avis favorable sur l'ensemble du dossier.
- Le Département, en date du 1^{er} juin 2021, a formulé une observation au sujet de la correction d'une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur l'avenue Kennedy (réduction de la marge de recul de 35 à 25 m par rapport à l'axe de la RD640) en demandant l'application de son schéma départemental routier et de son règlement de voirie départemental, comme exprimé dans son avis de janvier 2018 sur la révision du PLU.
Il a émis un avis favorable sur les autres points du dossier.
→ **Une réponse relative à cette observation est apportée dans la partie suivante du présent document, au chapitre II.1.11 - Corriger dans le préambule du règlement écrit une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur une partie du boulevard Kennedy.**
- La Chambre d'Agriculture, en date du 19 avril 2021, a répondu qu'elle n'avait pas de remarque à formuler sur le dossier, cette modification du PLU n'ayant pas d'impact sur la zone agricole.

- Les autres PPA consultées n'ont pas formulé d'avis sur le dossier.

Mise à disposition du public et observations :

Durant le temps de la mise à disposition du public, aucune observation n'a été inscrite sur le registre. Quelques personnes ont été renseignées à l'oral. D'autres demandes ne concernaient pas la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

En outre deux mails ont été reçus à l'adresse électronique prévue à cet effet mais sans aucun rapport avec la modification simplifiée. Aucune autre remarque n'a été réceptionnée en Mairie.

II. Présentation de la modification simplifiée n°2 du P.L.U.

Par arrêté n°25 en date du 9 février 2021, le Maire a décidé la prescription d'une modification du P.L.U, selon une procédure simplifiée.

Cette modification simplifiée n°2 propose essentiellement :

- une 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 et notamment le projet structurant du palais des congrès en cœur de ville,
- une modification à la marge de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Intensification Urbaine » dans le but d'y intégrer des prescriptions issues du Programme Local de l'Habitat 2019 – 2024 en matière de production de logements familiaux,
- de supprimer ou réduire des emplacements réservés,
- de corriger des erreurs matérielles graphiques et réglementaires.

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

II.1. Contenu de la modification simplifiée

La présente note décrit l'ensemble des évolutions du dossier.

1

Mettre en cohérence l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification Urbaine » et le Programme Local de l'Habitat (PLH)

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

L'objectif de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification Urbaine et TCSP » est de favoriser une intensification urbaine de qualité, essentiellement sous forme de renouvellement urbain, le long des axes TCSP tout en satisfaisant aux besoins de mixité sociale et fonctionnelle de la ville.

Il s'agit de compléter la prescription de cette OAP avec les objectifs de typologies de logements à produire pour la ville de Nîmes fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019 – 2024.

L'ambition portée par la Ville est de garantir une production majoritaire de logements familiaux dans les nouvelles opérations de logements produites le long des axes TCSP.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification urbaine et TCSP »

Le chapitre « Sur l'ensemble du corridor de 300 m de part et d'autre des axes TCSP » de La partie 3. Orientations d'aménagement, page 39 du document regroupant l'ensemble des OAP du PLU, est enrichie avec le texte suivant :

En accord avec les objectifs territorialisés du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Nîmes Métropole, approuvé le 2 décembre 2019, et afin de maintenir une mixité générationnelle au sein de ces secteurs, les opérations devront garantir des typologies de logements diversifiées et veiller à la production de 60 à 65 % de logements familiaux (T3 et plus).

L'OAP complétée est placée en annexe n°1 de la présente note.

2

Création d'un secteur à plan masse pour le projet du palais des congrès en zone III UBb.

I. JUSTIFICATION DU PROJET DU PALAIS DES CONGRES ET DU CHOIX DU SITE

Achever le renouvellement urbain de l'ilot Arènes-Reboul-République

Le site réservé au nouveau Palais des Congrès se situe sur un secteur délimité par la rue Alexandre Ducros et la rue Porte de France, sur un terrain anciennement investi par l'hôpital Ruffi et le parking de la Chambre de Commerce et d'Industrie, en continuité du musée de la Romanité et de son jardin archéologique. Entouré d'un ensemble de monuments architecturaux anciens et nouveaux comme le

musée de la romanité, offrant des vues et des liens significatifs avec le tissu urbain historique, il crée ainsi une nouvelle polarité urbaine faisant le lien entre la Porte de France et l'Ecusson.

Cette opération viendra terminer, avec la transformation à venir de l'Hôtel Dieu en complexe hôtelier, la vaste opération de requalification urbaine de l'îlot formé par le quadrilatère des rues Arènes, République, A. Ducros et J. Reboul.

L'impulsion du projet d'envergure que représente l'ensemble «Musée de la Romanité/jardin archéologique / palais des congrès) a été donnée en 2011 avec la concomitance de l'achèvement des procédures liées à l'acquisition de l'îlot GRILL initiées dans les années 90 et d'autres opportunités foncières sur l'emprise de la ZAC des Arènes. La Ville a alors repris le projet d'aménagement d'ensemble de cette concession d'aménagement en projetant d'y construire le Musée de la Romanité dans un premier temps puis le Palais des congrès.

A l'exception du foyer Maurice Albaric, la Ville a acquis la maîtrise foncière de l'ensemble de l'îlot Arènes-Reboul-République. Elle est donc propriétaire du terrain nécessaire au projet du palais des congrès et de ses abords.

Un site stratégique en cœur de ville

Le choix précis du site d'implantation résulte d'une étude de faisabilité architecturale et technique conduite par la Ville en 2018 après que le choix ait été fait d'implanter un tel équipement en cœur de Ville et non en périphérie.

Les premières études ont été menées sur un périmètre de réflexion intégrant l'hôtel Dieu (bâtiment de la CCI), les bâtiments rue de la République adjacents à l'Hôtel Dieu, la chapelle Saint-Joseph et un bandeau non bâti longeant la chapelle et la Chambre de Commerce et d'Industrie (la parcelle Ruffi et le parking de la CCI ne faisaient alors pas partie de ce périmètre.)

Or, l'étude de faisabilité a révélé que la configuration intérieure des bâtiments existants et leur protection patrimoniale ne permettaient pas de créer une organisation spatiale optimale capable de satisfaire les exigences fonctionnelles et techniques du futur Palais des congrès. Il s'agissait notamment de disposer d'une unité de lieu pour la rapidité des déplacements internes, d'une salle d'un volume de 700 places ou encore d'une ergonomie et d'espaces nécessaires pour de nombreuses salles de commission de tailles différentes.

Au regard de ces contraintes techniques et économiques, et de l'opportunité foncière offertes par les parcelles Ruffi et le parking CCI, il a été décidé d'élargir le périmètre de réflexion à ces 2 parcelles et d'y prévoir la construction du Palais des congrès. Ce choix a permis de réserver l'Hôtel Dieu pour la création d'un Hôtel (l'étude de faisabilité ayant mis en exergue le déficit de l'offre hôtelière en hôtels sur le segment 3 et 4 étoiles en centre-ville de Nîmes, alors qu'il s'agit d'un service important pour les organisateurs de congrès).

Un enjeu d'intensification urbaine et des espaces publics de qualité

En matière de composition urbaine, il est à noter que l'absence de construction sur le site du futur palais des congrès est relativement récente à l'échelle de la vie de la cité nîmoise :

- l'hôpital Ruffi, d'une hauteur de plus de 13 m à l'égout a été démoli en 2017 dans le cadre des travaux du Musée de la Romanité.
- la création du parking de la CCI remonte à une quarantaine d'années, suite à la démolition de l'annexe du Lycée Daudet.

Depuis le XVII^{ème} siècle au moins, ces deux parcelles étaient donc totalement construites et formaient, avec l'Hôtel Dieu, un ensemble entièrement bâti et cohérent.

La redensification de l'îlot Arènes-Reboul-République est un enjeu urbain majeur pour la ville. Elle répond à une volonté de retrouver la trame urbaine historique de ce secteur, sans cesse renouvelée depuis l'installation de l'Hôtel Dieu au XV^{ème} siècle voire depuis l'antiquité, quand les axes de circulation formés par la rue Porte de France et la rue Jean Reboul étaient bordés par des constructions dont la ville garde aujourd'hui des vestiges.

Notons qu'au travers des continuités pour les mobilités douces, de la création de multiples placettes et de l'extension du jardin de la romanité, les espaces publics généreux attenants à l'ensemble formé par le Musée de la Romanité et le futur Palais des Congrès assureront la qualité urbaine et les respirations nécessaires à toute opération de densification en tissus anciens.

Un projet d'équipement structurant vecteur d'attractivité pour le centre-ville

Le futur Palais des Congrès constitue un équipement de haute qualité architecturale et environnementale qui viendra s'insérer harmonieusement au cœur de l'îlot. Il créera ainsi une nouvelle urbanité au travers de la réflexion globale sur l'espace urbain environnant, le réaménagement des espaces publics et des usages induits par ces transformations.

En proposant une offre globale dans le domaine de l'évènementiel, des congrès et des séminaires, le futur Palais des Congrès permettra, conformément aux objectifs de la ville affichés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de dynamiser l'attractivité de la Ville et de poursuivre la politique de revitalisation et de requalification urbaine du centre-ville.

Son implantation en cœur de ville, directement connecté aux infrastructures de transports en commun dans un quartier qui concentre plusieurs monuments antiques préservés et dans la continuité du Musée de la Romanité et de son jardin archéologique, s'inscrit pleinement dans l'optique de développement économique et touristique du territoire Nîmois.

Le projet architectural sélectionné s'attache par ailleurs à respecter une démarche environnementale soucieuse du développement durable et de la maîtrise des coûts sur le long-terme.

Programme et principes de composition

Le programme du Palais des Congrès se présente sous la forme d'un bâtiment à l'architecture résolument contemporaine contenant notamment plusieurs salles de commissions, un espace d'exposition, un espace de restauration dédié et un auditorium de 700 places à la configuration modulable.

Le site d'implantation du projet est divisé en deux secteurs par la rue Jean Reboul obligeant à séparer les éléments du programme. Les parcelles côté rue Porte de France seront constituées du bâtiment abritant la salle plénière ainsi que l'accueil principal. Le bâtiment logeant les salles de commission, d'exposition, le restaurant, la logistique et l'administration sera situé sur les parcelles côté jardin archéologique. Les deux bâtiments seront reliés par un pont terrasse (passerelle piétonne) situé au niveau R+2 laissant ainsi le libre passage de la rue Jean Reboul, la jonction du bâtiment se faisant au sommet donnera l'impression d'un seul bâtiment.

Une étude est en cours concernant la possibilité de rendre aux piétons les rues autour du Palais des Congrès. Ainsi, la rue Jean Reboul sur laquelle donne l'entrée du Palais des Congrès pourrait être piétonnisée entre la rue Bigot et la Porte de France, de même que les espaces situés de part et d'autre de la Porte de France.

Pour une insertion sur mesure dans le contexte historique et dense du centre-ville, les façades sont repoussées en plusieurs points afin de dégager de l'espace, notamment le long de la rue Ducros et autour de la Chapelle et du Musée de la Romanité.

Du point de vue architectural, les façades côté rue Porte de France, place Porte de France, placette du musée et angle rue Alexandre Ducros et rue Porte de France seront sans retrait et de forme rectiligne ; celles situées à l'ouest de la rue Jean Reboul, à l'intérieur du jardin archéologique, et celles en vis-à-vis de la chapelle Saint Joseph seront de forme courbe, incurvée et arrondie à l'intérieur pour adoucir le volume. Les façades situées au-dessus de la rue Jean Reboul sont incurvées à l'extérieur. Les matériaux utilisés sont la pierre accompagnée de murs rideaux en verre et de menuiseries métalliques.

La toiture sera réalisée en charpente métal et sera équipée de panneaux photovoltaïques.

Le jardin archéologique du musée de la romanité est agrandi vers l'ouest jusqu'aux façades de l'hôtel-Dieu devenant ainsi véritablement le cœur de l'îlot. Les espaces libres tels que les liaisons piétonnières, les places et placettes seront aménagés et végétalisés avec des plantations locales. La gestion de l'eau sera également prise en compte avec des noues paysagères.

II. JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Une nécessaire adaptation du PLU : le secteur à plan masse

En matière réglementaire, la volonté de la Ville est de conserver le classement du site en secteur III UBb de la zone IIIUB du PLU.

Il s'agit également de permettre la traduction d'une forme architecturale et urbaine issue de réflexions et d'études conduites par les services de la ville et leur équipe de maîtrise d'œuvre hautement qualifiée dans l'élaboration de ce type de construction.

En effet, aujourd'hui, le projet architectural finalisé garantit la meilleure implantation du bâtiment possible au regard du contexte urbain très dense d'une part et des enjeux d'espaces publics et de continuités piétonnes d'autre part.

La configuration projetée exige quelques évolutions réglementaires.

Pour répondre à ces objectifs, la Ville de Nîmes institue un dispositif de secteur à plan masse sur le site du palais des congrès qui, tout en maintenant le zonage actuel du PLU (zone III UBb), permet d'édicter des règles spécifiques qui permettront la réalisation d'un projet urbain et architectural global.

L'outil réglementaire du secteur à plan masse est instauré par l'article R.151-40 du code de l'urbanisme :

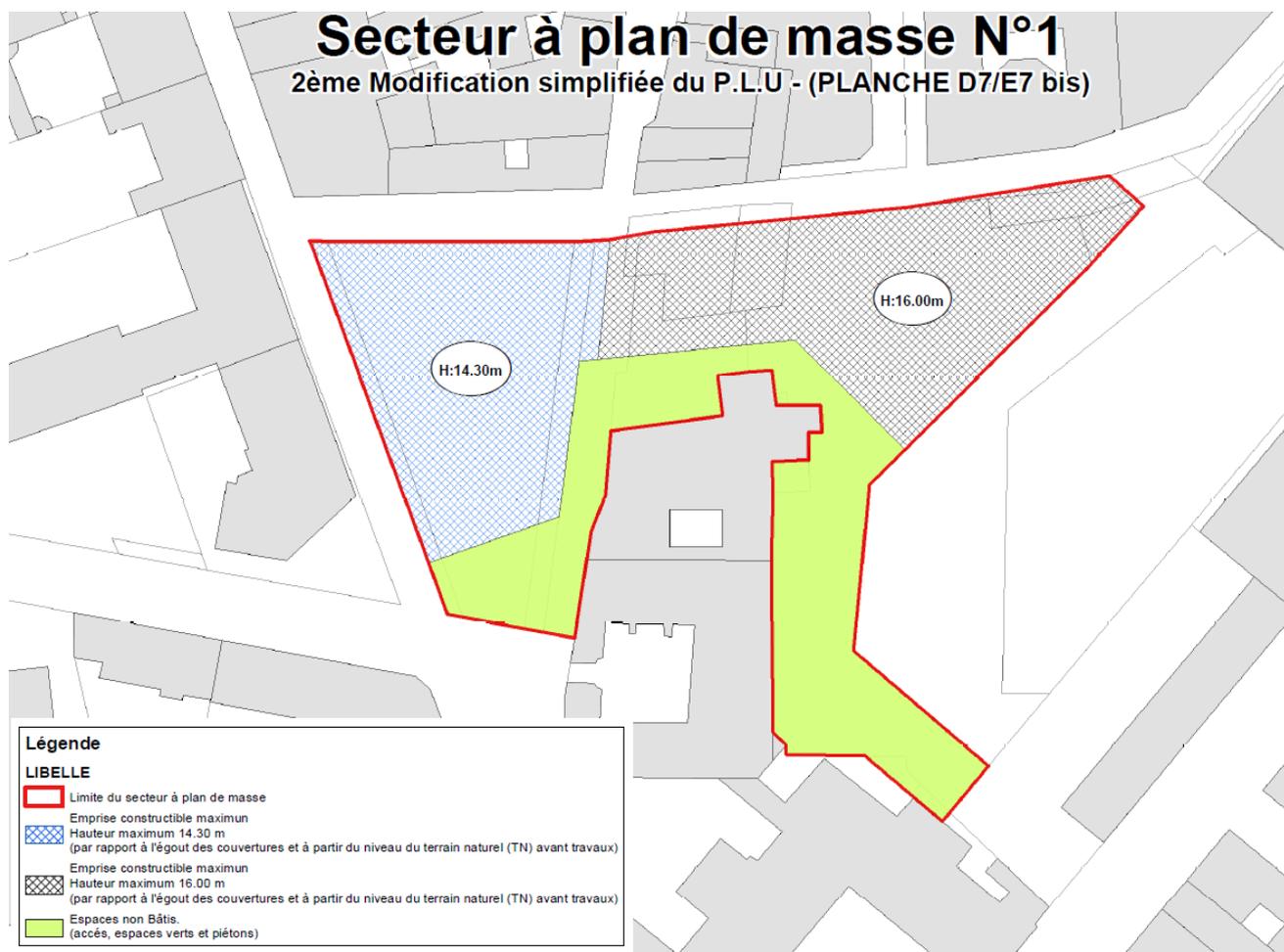
« Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions. »

Ainsi, le secteur à plan masse permet de définir les volumes constructibles en déterminant à minima les règles d'implantation et en faisant apparaître avec suffisamment de précision l'implantation des constructions projetées, les espaces libres et les hauteurs.

Justification de l'évolution des règles constructives

Les évolutions des règles liées à la constructibilité sont décrites précisément dans la partie précédente « Justifications du recours à la procédure de modification simplifiée ».

SYNTHESE DE L'EVOLUTION DES REGLES	JUSTIFICATION
<p><u>Hauteurs</u> En matière de hauteur, le maximum autorisé passe de 15 m à 16 m en partie Est de la rue Jean Reboul et de 12 m à 14,30 m pour sa partie Ouest.</p> <p><u>Implantation et emprise au sol</u> En matière d'implantation et d'emprise les règles fixées par le secteur à plan masse sont globalement comparables à celles du PLU en vigueur (du fait de la configuration de l'assiette foncière du projet) mais une emprise maximale des constructions définie graphiquement remplace une emprise maximum de 85% et les règles de prospects. Notons que l'emprise maximum définie par le secteur à plan masse est de l'ordre de 2926 m² (soit 68,2 % du tènement foncier).</p> <p><u>Stationnement</u> Le stationnement n'était pas règlementé sur la partie ouest de la rue Jean Reboul (section nord du secteur III UBb comprise entre la rue Jean Reboul et la rue Pierre Semard). Dans le cadre de la modification simplifiée, le stationnement ne sera pas règlementé sur sa globalité du projet.</p>	<p>L'instauration de hauteurs légèrement plus importantes est due aux contraintes techniques et architecturales d'un tel équipement. Ces hauteurs permettent également d'éviter une emprise trop importante du bâtiment au dépend des espaces extérieurs.</p> <p>L'instauration d'une emprise graphique traduisant de façon stricte l'implantation maximale du bâtiment permet de formaliser dans le PLU la configuration architecturale et urbaine du projet, définie après des études de faisabilité.</p> <p>Cette emprise volontairement alignée sur les rues A. Ducros et Porte de France permet de réserver plus de 30% d'espaces non bâtis en cœur d'ilots permettant respirations, percées visuelles, continuité et qualité de l'espace public.</p> <p>L'instauration d'un volume de construction dans lequel le bâtiment viendra s'insérer et tolérera des jeux de recul ou de déformation des façades permettra une insertion « sur mesure » et optimale du projet dans un environnement bâti très contraint. En d'autres termes, il s'agit de permettre aux façades d'être repoussées en plusieurs points afin de dégager de l'espace et des perspectives visuelles.</p> <p>Le projet ne comportera pas de création de stationnement à destination du public. A l'instar des événements se déroulant dans les arènes, l'offre globale existante dans le secteur répondra aux besoins ponctuels du palais des congrès. De plus, sa position en cœur de ville, à proximité de la gare et sa très bonne accessibilité en transports en commun permettront au public de s'y rendre via des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.</p>



Règlement graphique dédié au secteur à plan masse intégré au PLU dans le cadre de la modification simplifiée

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont **barrés**.

Zone III UB	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°2
INTRODUCTION DE LA ZONE	<p>La zone III UB entoure et prolonge le P.S.M.V. elle est composée principalement de quartiers correspondants à l'inclusion dans la ville d'anciennes extensions. Elle a une fonction de centralité de l'agglomération nîmoise et se prête à des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Cette zone III UB contient de nombreux quartiers différents qui ont chacun leur propre identité. Elle est composée essentiellement d'habitats collectifs, de commerces et de bureaux.</p> <p>Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 secteur III UBa, la zone de faubourgs patrimoniaux, - 1 secteur III UBb, la zone d'intérêt architectural et patrimonial autour du centre ancien (future extension du Site Patrimonial Remarquable). <p>Elle est également couverte par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 polygone d'implantation situé à l'angle du boulevard Amiral Courbet, de la rue Colbert et de la place Gabriel Péri. Il est délimité graphiquement, - 1 secteur à plan masse, dit « secteur à plan masse n°1 », relatif au projet de palais des congrès, situé à la rencontre des rues Jean Reboul et Alexandre

	<p>Ducros. Il fixe graphiquement les implantations et les gabarits des constructions.</p> <p>[...]</p>
<p>ARTICLE III UB6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone, hors secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Pour le secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :</u></p> <p>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs et saillies.</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre d'un projet global sur le tènement foncier délimité par le secteur à plan masse, la construction d'un bâtiment en surplomb de la rue Jean Reboul est autorisée.</p>

<p>ARTICLE III UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone, hors polygone d'implantation et secteur à plan masse n°1 repérés graphiquement :</u></p> <p>Quand elle ne jouxte pas les limites latérales ou de fond de parcelles, la construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 3 m (trois mètres).</p> <p>Pour le polygone d'implantation, les constructions en superstructure pourront jouxter les limites latérales ou de fond de parcelles. Pour la section A-B du document graphique : la construction sera implantée en limite séparative sur une hauteur ne pouvant dépasser la cote 55 NGF, au-delà elle observera un retrait de 3 m (trois mètres) minimum.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.</p> <p><u>Pour le secteur à plan masse n°1 :</u></p> <p>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs et saillies.</p>
<p>ARTICLE III UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone, hors polygone d'implantation et secteur à plan masse n°1 repérés graphiquement :</u></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 doivent être implantés 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).</p> <p>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>ARTICLE III UB9 : EMPRISE AU SOL.</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone hors secteur à plan masse repéré graphiquement :</u></p> <p>Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments et des annexes de toute nature hors parkings enterrés ne doit pas dépasser 85 %.</p> <p>Dans le cas de parking enterrés occupant une partie ou la totalité de la parcelle, une dalle jardin d'une profondeur de terre minimale de 50 cm devra être prévue de façon à respecter les 15 % minimum de la surface d'assiette.</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, comprenant des activités en bordure du domaine public (commerces, bureaux ...) en rez-de-chaussée, ce niveau pourra occuper la totalité de l'emprise de la parcelle, toutefois la dalle supérieure devra être aménagée en espaces verts plantés.</p>

	<p>Pour le secteur à plan masse, les constructions doivent s'inscrire dans l'emprise maximale définie sur le règlement graphique dédié à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs et saillies.</p>
<p>ARTICLE III UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.</p>	<p>I. 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 est la suivante :</p> <p>[...]</p> <p>5.- Pour le secteur à plan masse n°1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les hauteurs maximales par rapport à l'égout des couvertures 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>Les ouvrages techniques, cheminées, panneaux photovoltaïques et autres superstructures ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur.</p>
<p>ARTICLE III UB11 : ASPECT EXTERIEUR</p>	<p>[...]</p> <p>III. Pour l'ensemble de la zone III UB (y compris les secteur III UBa et III UBb) et pour tout type de construction (extensions, réhabilitations, surélévations et constructions ex-nihilo)</p> <p>[...]</p> <p>2. CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR, CAPTEURS SOLAIRES.</p> <p>L'emploi de capteurs solaires n'est autorisé que dans la mesure où les dispositifs peuvent être harmonieusement intégrés dans les projets de construction ou de réhabilitation.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés au plan de toiture (et non pas posés sur la toiture) à condition que le pan de toiture concerné soit non visible.</p> <p>Dans le secteur à plan masse n°1 les installations solaires pourront être dissociées du plan de toiture sous réserve qu'un dispositif architectural les intègre harmonieusement.</p> <p>[...]</p>
<p>ARTICLE III UB12 : STATIONNEMENT</p>	<p>NB : La modification de cet article résulte également du point « 5. Assouplir les règles de stationnement imposé à l'hôtellerie dans la zone IIIUB ».</p>

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.A) Pour la zone IIIUB hors secteurs III UBa et III UBb		
	Règle imposée	Dispositions particulières
Pour l'ensemble de la zone III-UB		
Habitat collectif Pour les constructions neuves Pour les extensions Pour les programmes réservés aux personnes âgées	1 place minimum par logement neuf. L'augmentation du nombre de place doit être au moins égale à l'augmentation du nombre de logements diminué de 1. Les quantités indiquées seront réduites de 40 %.	<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.• 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.	
Aménagements dans les volumes existants sans construction supplémentaire	Non réglementé.	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	
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.
Salle de spectacle Salle de réception Lieu de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil.	

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
<p>Commerces Pour les surfaces de vente comprises entre 50 m² et 1 000 m²</p> <p>Au-delà de ces surfaces de vente</p>	<p>La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.</p> <p>Minimum de 60 % de la surface de plancher</p>	
<p>Hébergement hôtelier et restaurant</p>	<p>La surface affectée doit être égale à 60 % de la surface de plancher.</p>	
<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>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.</p>	
<p>Pour la zone III UBa et la section nord du secteur III UBb comprise entre la rue Jean Reboul et la rue Pierre Semard Pour les constructions ayant d'autres usage que l'habitat, le stationnement n'est pas réglementé. En cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.</p>		
<p>I.B) Pour les secteurs III UBa et III UBb</p>		
	Règle imposée	Dispositions particulières
<p>Habitat collectif 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 nombre de logements diminué de 1.</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 m² d'une gare ou d'une station de TCSP, il n'est exigé que 0,5 place par logement. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de
<p>Pour les programmes</p>	<p>Les quantités indiquées seront réduites de 40 %.</p>	

² La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

réservés aux personnes âgées		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.

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).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

II - Stationnement des vélos :

Pour l'ensemble de la zone, hors secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

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, industriel, éducatif prendront en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

En conséquence, à l'exception des opérations d'habitat de moins de quatre logements, un local vélo sera prévu.

Celui-ci devra être facilement accessible à partir de l'extérieur du bâtiment et situé en rez-de-chaussée au plus près des lieux d'activité ou de logement.

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

- de sécurité : local clos et muni de dispositif pour séparer et attacher individuellement chaque vélo (dispositif type arceaux scellés au sol) ;
- de confort : local couvert et éclairé.

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

- Pour des bureaux, activités : 1 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- Pour les habitations collectives : 1 m² par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement (ex : 4 m² pour tout immeuble de quatre logements ...) ;
- Pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² ou 30 emplacements pour 100 élèves.

Pour le secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :

Non réglementé.

ARTICLE III UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>1. ESPACES LIBRES.</p> <p><u>Pour l'ensemble de la zone IIIUB, hors secteur à plan masse n°1 repéré graphiquement :</u></p> <p>Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.</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 dalles de couverture de constructions enterrées seront recouvertes de terre d'une épaisseur minimale de 50 cm permettant la réalisation de plantations arbustives.</p> <p><u>Pour le périmètre à plan masse n°1</u></p> <p>Les espaces libres devront faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager global.</p> <p>Tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations devront être végétalisés.</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>
-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3

Déclasser un îlot de 5 parcelles du secteur III UBa vers la zone III UB afin de permettre une meilleure densification

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de permettre, sur la parcelle cadastrée EX 566 et bordée par les rues Villeperdrix, Hôtel Dieu et Dagobert, une opération mixte composée :

- d'un parking sur plusieurs niveaux en sous-sol,
- de locaux d'activité en RDC,
- de logements sur 4 niveaux.

Ce projet répond à un certain nombre d'enjeux portés par la Ville :

- cette opération de renouvellement urbain, permettra, après démolition d'un immeuble vieillissant de locaux administratifs, de participer en lien avec le palais des congrès et la transformation du bâtiment de la Chambre de Commerce et d'Industrie en hôtel, à la transformation urbaine du secteur de la Porte de France,
- la production de logements dans le cadre d'une opération de densification qualitative répond aux objectifs du PLH 2019 – 2024 ainsi qu'aux orientations du Projet

d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en matière d'économie de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

- l'accueil d'activités en rez-de-chaussée (en lieu et place du mur de clôture actuel) viendra animer la rue de l'Hôtel Dieu et conforter la polarité de vie de quartier formée par le groupe scolaire et les services et commerces déjà présents sur la rue ainsi qu'autour de la Placette.
- la livraison d'un parking ouvert aux activités et services présents et à venir dans le secteur permettra de renforcer l'offre globale de stationnement dans le quartier.

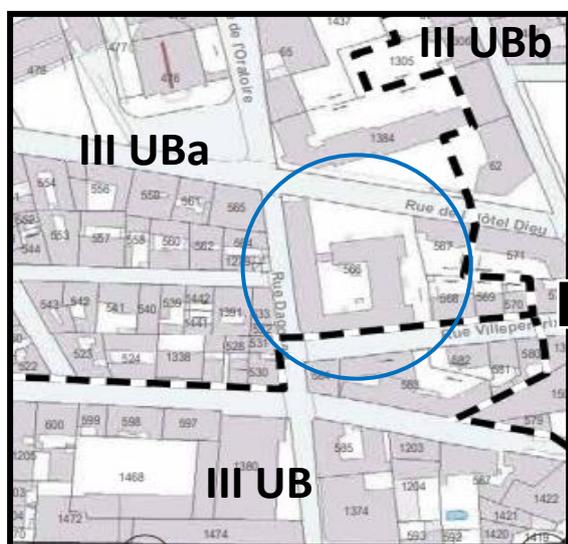
Afin de rendre le zonage plus lisible, les parcelles contiguës (EX 567, EX 568, EX 569 et EX 570) sont également déclassées en zone III UB. Situées entre la pointe est de l'îlot composée d'un immeuble en R+4 et le projet en question, leur mutation, si elle doit avoir lieu, pourra se faire avec une harmonie des hauteurs en R+4 sur l'ensemble de l'îlot.

Notons que l'immeuble situé de l'autre côté de la rue de l'Hôtel Dieu face au futur projet est également en R+4, ce qui renforcera la bonne insertion urbaine du nouvel immeuble en R+4.

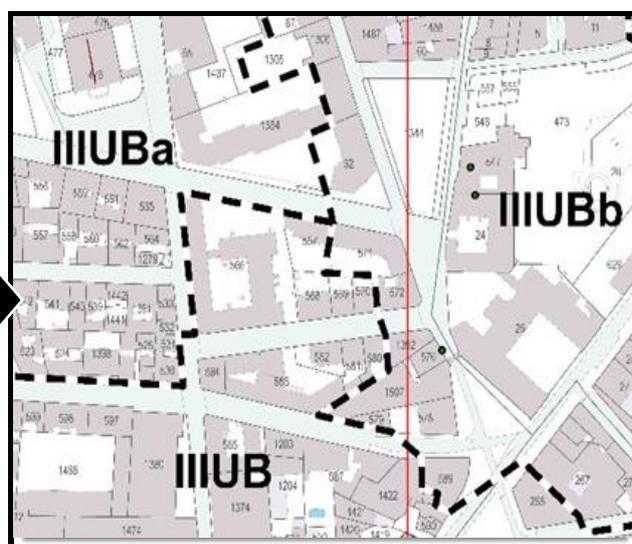
II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement graphique - planche graphique n°D7

Le cercle bleu localise le secteur concerné par l'évolution du zonage



Règlement graphique du PLU AVANT mod. simplifiée



Règlement graphique du PLU APRÈS mod.simplifiée

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de réorganiser cet article dont la rédaction pouvait conduire à des interprétations contradictoires quant-aux règles concernant les constructions neuves et les constructions sur l'existant.

Il est donc proposé un réagencement de cet article en :

- distinguant clairement les règles pour la zone III UB et le secteur III UBa d'une part et pour le secteur III UBb d'autre part,
- différenciant, pour chacun des deux cas de figure évoqués ci-dessus, les règles relatives à la construction sur existant (réhabilitations et surélévations) et celles relatives aux constructions neuves (constructions ex-nihilo et extensions),
- permettant l'architecture contemporaine pour les constructions neuves (extension ou ex-nihilo) et dans le cadre d'un projet architectural témoignant d'innovation et de qualité,
- maintenant une partie commune à l'ensemble de la zone (clôtures, climatiseurs, publicités, antennes, ...).

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Zone IIIUB	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
ARTICLE III UB11 : ASPECT EXTERIEUR	<p><u>I. Pour la zone III UB et le secteur III UBa</u></p> <p><u>I. A) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SUR EXISTANT : RÉHABILITATIONS ET SURÉLEVATIONS</u></p> <p>1. STYLE DE CONSTRUCTION.</p> <p>Les prescriptions suivantes ont pour but de définir les règles architecturales se rapportant aux travaux, quelque en soit l'importance sur les immeubles existants.</p> <p>Sur toutes les voies, Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>2. <u>1. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments voisins. - Les matériaux : sauf pour la réhabilitation de toitures constituées en tuiles plates à leur origine, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les boiseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation. Sont également autorisées les toitures végétalisées.

- Pour les constructions traditionnelles, les toitures terrasses très partielles (moins de 10 % du projet) peuvent être admises si elles sont végétalisées.

- **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 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^{ème} 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.
- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi, par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Façades**

- ~~Les façades : leur~~ La couleur **des façades** sera choisie en fonction du nuancier établi par la ville, les éléments et accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfait insertion avec le site. Dans toute la mesure du possible, l'ordonnancement et l'aspect des façades anciennes seront rétablis en cas de réhabilitation. Toute canalisation ou gaine de transport devront s'intégrer à l'architecture des façades.
- Les façades commerciales, devantures et vitrines seront réalisées en tenant compte de l'architecture de l'ensemble de la construction et des dispositions anciennes, visibles ou cachées. Toute transformation devra respecter les caractéristiques principales de l'architecture ancienne. Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des constructions, même lorsqu'il s'agit d'une même activité ou d'une même unité foncière. Aucun élément de la devanture ne peut présenter de saillies sur le domaine public.
- Eléments de décor : aucune sculpture ou ornementation ancienne d'intérêt patrimonial de la façade ne doit être détruite ou recouverte.

3-2. ELEMENTS EN FACADES ET SAILLIES.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- Les paraboles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

4. 3. OUVERTURES.

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades et les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large, exception faite sur les façades arrière non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle où pourront notamment être autorisées les baies vitrées horizontales. L'objectif est de respecter le rythme et les proportions des percements, des bandeaux et des corniches.

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des existants.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Sur les rues pour les rénovations de bâtiments, les balcons et les loggias sont interdits sauf :

- S'ils font partie de la composition originelle de la façade,
- S'ils sont réalisés sous forme de terrasse couverte au dernier niveau.

5. 4. MENUISERIES ET FERRONNERIES.

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

Pour les constructions existantes, les volets seront en bois à peindre à l'exception des menuiseries des commerces. Pour les façades créées, les menuiseries seront de préférence en bois peints mais pourront également être en acier ou en aluminium.

D'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les ouvertures situées sur les façades non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle pourront être équipées de volets en aluminium laqué ou PVC, voire de volets roulants à coffre encastré au plan de la façade.

Les garde-corps et les ferronneries seront en barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécutés en fer plat ou carré ;

Sont interdits :

- Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- Les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;

- Les balustres.

Les grilles de protection seront un barreaudage métallique droit.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes ou visibles d'une voie publique, devront être traités en façades, ouvertes ou non.

I. B) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS NEUFS : CONSTRUCTIONS EX-NIHILO ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière devra être portée aux 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 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^{ème} 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.
- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi, par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les autres règles de l'article III UB 11 pour la zone III UB et le secteur III UBA relatives aux constructions sur existant exprimées en I.A peuvent servir de principe pour l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Toutefois, le cas échéant, elles ne sauraient faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

II. Pour le secteur III UBb

II. A) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS SUR EXISTANT : RÉHABILITATIONS ET SURÉLEVATIONS

Les prescriptions suivantes ont pour but de définir les règles architecturales se rapportant aux travaux, quelque en soit l'importance sur les immeubles ~~et qui concerne uniquement les immeubles existants.~~

Elles auront pour objet de retrouver l'intégrité des procédés constructifs originels. Elles s'appliquent à tous les éléments de la construction.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tous les travaux, quels qu'ils soient, doivent viser à conserver ou à restituer (en cas de disparition ou d'altération) tous les éléments de détail tels que modénatures, sculptures, inscriptions, fresques, peintures, etc... apparents ou découverts à l'occasion de ces travaux.

1. ASPECTS GÉNÉRAUX DES CONSTRUCTIONS.

1.1 Façades

1.1.1. Façades en pierre

Les matériaux traditionnels destinés à être apparents doivent être dégagés et restaurés.

Sont interdits :

- tous matériaux qui empêchent la restitution du matériau d'origine ;
- l'emploi du ciment pour les joints, des raccords, en enduit ou en ragréage, ou en parties cachées ;
- les joints en ciment, les joints en creux, les joints en saillie ou les joints tirés au fer ;
- tout matériau ou peinture d'imitation ;
- l'appareillage en opus incertum ;
- les joints peints ;
- l'application d'enduit sur des parements pierre destinés à être apparents ;
- Les placages de pierre dont l'épaisseur est inférieure à **8 cm** (huit centimètres).

1.1.2. Façades enduites

Les enduits seront réalisés de manière traditionnelle et comprendront les interventions chronologiques nécessaires à leur tenue et à leur aspect (gobets, corps d'enduit et couches de finition).

Les enduits seront uniquement réalisés au mortier de chaux. Leur finition doit être talochée ou frotassée fin.

La teinte des enduits sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

L'utilisation d'arête d'angle en PVC, galvanisée ou autre est interdite pour les encadrements des fenêtres, des portes, des chaînes d'angle et bandeaux ou en règle générale tout angle saillant.

NOTA. : le doublage extérieur des façades et des toitures de bâtiments est interdit.

1.1.3. Badigeons et couleurs

La coloration des badigeons doit être obtenue uniquement par addition de colorants naturels.

La coloration des façades à traiter sera conforme au nuancier conseil de la Ville de

Nîmes.

1.1.4. Soubassements et modénatures

Le raccord de la façade avec le sol est souvent amorti par un soubassement en relief, saillant par rapport au nu du reste de la façade. Cette saillie peut varier de 2 à 4 cm. Le soubassement peut aussi être réalisé en surépaisseur de l'enduit.

La teinte des soubassements sera conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

1.1.5. Balcons et loggias

Les balcons existants seront conservés lorsqu'ils ont été créés en même temps que l'immeuble.

1.1.6. Ouvertures en façades et percements

Certaines façades en pierre ou enduites comportent des traces ou des vestiges de baies anciennes qui doivent être conservées et restaurées.

Pour les nouveaux percements les ouvertures doivent être de proportions traditionnelles, régionales, franchement rectangulaires dans le sens de la hauteur. La proportion de $1 \times \sqrt{2}$, ou 2 (pour la largeur) $\times 3$ (pour la hauteur) constituent des références, les proportions des ouvertures anciennes doivent servir de modèle pour la création d'ouvertures nouvelles.

1.1.7 Réseaux, gaines et conduits

Les gaines et conduits apparents en façades ou en pignons sont interdits.

1.1.8. Façades commerciales

1.1.8.1. – Principes généraux

Les façades commerciales doivent être limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1^{er} étage ou le plafond du rez-de-chaussée, et ainsi ne pas empiéter sur l'allège des fenêtres du premier étage.

Elles doivent respecter et faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien et la répartition générale des axes des baies des étages, y compris lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Les créations de devantures doivent respecter le rythme des percements et d'architecture de l'ensemble de l'immeuble et toutes les dispositions anciennes dont la conservation est demandée.

Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, etc... doivent impérativement être situés à l'intérieur des locaux.

Les seuils doivent être réalisés en pierre massive, dure, calcaire, du pays.

Aucune vitrine ne peut être saillante par rapport au nu de la façade, sauf dans le cas d'un projet de devanture en bois en applique.

Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) seront obligatoirement situées à l'intérieur des commerces ou immeubles, sans emprise sur le domaine public, sauf pour les équipements publics.

1.1.8.2. - Types de devantures

Les devantures anciennes en bois, posées en applique sur les façades, présentant un intérêt architectural doivent être conservées et restaurées.

1.1.8.3. - Vitrines en retrait

Les vitrines ne doivent pas masquer les arcs et les piédroits anciens.

1.1.8.4. - Matériaux et couleurs

Les matériaux doivent être en harmonie avec la nature et les matériaux constitutifs des façades.

En règle générale, les couleurs seront conformes au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

Sont interdits :

- Les matériaux brillants, clinquants, faussement « luxueux »;
- Les matériaux factices ou dits reconstitués, imitant la pierre, le bois, etc... ;
- Tous matériaux à base de matière plastique, même stratifiée, briques, béton apparent, grès cérame, faïence, granitos, mosaïque, béton translucide, placage de pierre, contre-plaqué de bois, panneaux de particules, plâtre, etc...apparents en façades.

2. MENUISERIES EXTERIEURES.

2.1. Les menuiseries extérieures sont répertoriées en deux catégories :

2.1.1. Menuiseries existantes

Au cas où l'état des menuiseries existantes ne permettrait pas leur maintien, les menuiseries neuves devront reprendre les modénatures et les dispositions des menuiseries d'origines.

2.1.2. Menuiseries neuves

Les menuiseries neuves doivent correspondre à l'architecture des façades, à leur style et à leur époque.

Toutes les menuiseries doivent être peintes dans une teinte conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

2.2. Protection contre les inondations

La pose de batardeaux permanents est interdite. Les systèmes employés doivent être entièrement démontables, on devra privilégier des systèmes anti-intrusion d'eau ne nécessitant pas la mise en place de glissières permanentes.

2.3. Volets et fermetures

Les volets anciens doivent être conservés et restaurés.

Les volets extérieurs doivent être peints dans la même tonalité que celle retenue pour les croisées et conforme au nuancier conseil de la Ville de Nîmes.

Sont interdits : les persiennes pliantes en tableaux, les volets à barres et écharpes (style Z), les volets métalliques, les volets PVC, les volets en fer, en aluminium, apparents ou laqués, brisés, roulants ou à enroulement.

2.4. Garde-corps, grilles de défense et ouvrages divers

Les ouvrages anciens de serrurerie ou de grilles doivent obligatoirement être conservés et restaurés pour être maintenus en place. Ils doivent être soigneusement décapés, restaurés et protégés contre la corrosion, puis remis en peinture. La couche de finition doit présenter un aspect mat ou satiné, d'un ton soutenu.

Dans le cas de création, les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à exclure.

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.~~

Les terrasses couvertes, ou non, les séchoirs, existants, quand ils font parties de l'architecture initiale de l'immeuble, sont à conserver et à restaurer.

3.2.1 - Matériaux de couverture

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites « demi-ronde, creuse ou canal », dans les nuances de la nappe des couvertures existantes, de teinte claire et uniforme. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Sont interdites : les couvertures en tuiles à emboîtement ou tuiles mécaniques.

3.2.2 – Egouts, faitages, arêtières

Les égouts, les faitages et les arêtières doivent être réalisés de manière traditionnelle, en respectant les mises en œuvre propre à chaque type de toiture et aux matériaux de couverture. Les scellements seront réalisés au mortier de chaux grasse et sables naturels.

3.2.3. – Souches

Les souches nouvelles devront s'inspirer des modèles anciens, en fonction de l'époque de construction et de l'architecture de l'immeuble.

Les solins, les noues et les abergements des souches doivent être réalisés en plomb, en acier inoxydable plombé, en cuivre ou en zinc, et être les plus discrets possibles.

Les tourelles d'extraction de ventilation mécanique contrôlée ou similaire ne doivent en aucun cas dépasser le plan des toitures. Dans tous les cas ces équipements techniques doivent faire l'objet d'une étude d'implantation détaillée soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.

Les couronnements en béton préfabriqué, type aspirateur statique, les couronnements et sorties métalliques les souches du commerce ne répondant pas aux prescriptions du règlement sont interdites.

~~Pour les couvertures les tuiles « canal » sont recommandés.~~

3.2.4. – Gouttières, descentes pluviales, cuvettes et dauphins

Le zinc est le seul matériel acceptable pour réaliser les gouttières et les descentes pluviales.

Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques, sont interdits.
Les descentes pluviales doivent être utilisées uniquement pour ce seul usage.

Pour chaque descente d'Eaux Pluviales, on devra équiper celle-ci en pied, d'un

dauphin en fonte de deux éléments (2 m de haut) qui sera peint aspect mat RAL – 7001.

II. B) PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS NEUFS : CONSTRUCTIONS EX-NIHILO ET EXTENSIONS

Les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une attention particulière devra être portée aux toitures :

- 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 couverture, 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.

Les terrasses couvertes, ou non, les séchoirs, existants, quand ils font parties de l'architecture initiale de l'immeuble, sont à conserver et à restaurer.

- Matériaux de couverture

Hors toiture non traditionnelle autorisée dans le cadre d'une création architecturale contemporaine évoquée ci-dessus (cf. Généralités), la couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites « demi-ronde, creuse ou canal », dans les nuances de la nappe des couvertures existantes, de teinte claire et uniforme. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Sont interdites : les couvertures en tuiles à emboîtement ou tuiles mécaniques.

- Egouts, faitages, arêtières

Les égouts, les faitages et les arêtières doivent être réalisés de manière traditionnelle, en respectant les mises en œuvre propre à chaque type de toiture et aux matériaux de couverture. Les scellements seront réalisés au mortier de chaux grasse et sables naturels.

- Souches

Les solins, les noues et les abergements des souches doivent être réalisés en plomb, en acier inoxydable plombé, en cuivre ou en zinc, et être les plus discrets possibles.

Les tourelles d'extraction de ventilation mécanique contrôlée ou similaire ne doivent en aucun cas dépasser le plan des toitures. Dans tous les cas ces équipements techniques doivent faire l'objet d'une étude d'implantation détaillée soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.

Les couronnements en béton préfabriqué, type aspirateur statique, les couronnements et sorties métalliques les souches du commerce ne répondant pas

aux prescriptions du règlement sont interdites.

- **Gouttières, descentes pluviales, cuvettes et dauphins**

Le zinc est le seul matériel acceptable pour réaliser les gouttières et les descentes pluviales.

Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques, sont interdits.
Les descentes pluviales doivent être utilisées uniquement pour ce seul usage.

Pour chaque descente d'Eaux Pluviales, on devra équiper celle-ci en pied, d'un dauphin en fonte de deux éléments (2 m de haut) qui sera peint aspect mat RAL – 7001.

Les autres règles relatives aux constructions sur existant exprimées en II.A) peuvent servir de principe pour l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

Toutefois, le cas échéant, elles ne sauraient faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

III. Pour l'ensemble de la zone III UB (y compris les secteurs III UBa et III UBb) et pour tout type de construction (extensions, réhabilitations, surélévations et constructions ex-nihilo)

~~Pour l'ensemble de la zone les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.~~

~~Les règles relatives aux immeubles existants peuvent servir de principe pour l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Toutefois, le cas échéant, elles ne sauraient faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.~~

1. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Leur hauteur devra être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Les murs de clôtures bordant des voies, fermant les jardins privés et les cours, doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt architectural et s'ils correspondent à des dispositions anciennes.

Les clôtures à créer, sont à considérer comme des "façades" et doivent être étudiées en s'inspirant de modèles anciens de murs appareillés ou moellons enduits, murs bahut surmontés de grilles peintes en respectant leurs proportions et modénatures. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Elles sont de 2 types :

- a) En murs pleins d'une hauteur maximale de **2 m** (deux mètres), de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue. Les accès véhicules doivent être traités en portes cochères et les accès piétons suivant les dispositions anciennes des entrées d'immeubles.
- b) En murs pleins d'une hauteur minimale de 90 centimètres surmontés d'une grille, l'ensemble ne devant pas excéder **2 m** (deux mètres).

Une seule porte cochère ou porte de garage sera admise par voie limitrophe du projet (sauf exception concernant les dispositifs d'entrée et sortie des parkings collectifs enterrés). Les portes de garage doivent être réalisées avec la même qualité que les portails anciens, sauf immeuble moderne, en respectant les caractéristiques et la modénature des façades.

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.

2. CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR, CAPTEURS SOLAIRES.

L'emploi de capteurs solaires n'est autorisé que dans la mesure où les dispositifs peuvent être harmonieusement intégrés dans les projets de construction ou de réhabilitation.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés au plan de toiture (et non pas posés sur la toiture) à condition que le pan de toiture concerné soit non visible.

Dans le secteur à plan masse n°1 les installations solaires pourront être dissociées du plan de toiture sous réserve qu'un dispositif architectural les intègre harmonieusement.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur sont interdits en façade. Ils doivent être dissimulés au mieux dans le volume des constructions.

Pour rappel, les paraboles et les caissons externes de climatiseurs sont soumis à déclaration préalable.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public :

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ;
- Soit qu'ils soient encastrés dans la maçonnerie de la façade, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans la nuance de la façade.

La pose de climatiseurs sur console ou potence en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de la façade ou de clôture.

3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition et être le moins visible possible depuis l'espace public.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe les zones d'exclusion.

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Afin de faciliter, dans les tissus urbains denses ceinturant l'Écusson, le développement d'activités économiques participant à la revitalisation du centre-ville et plus particulièrement l'hôtellerie, il est décidé de ne pas règlementer le stationnement (hors logement) pour la section sud du secteur IIIUBb (à l'instar de sa section nord).

Il s'agit pour cela d'harmoniser les règles dans la zone IIIUBb en supprimant les notions de sections sud et nord et de réorganiser la structuration de l'article pour le rendre plus lisible.

Cette modification est conforme à la politique communale traduite dans le PADD du PLU visant à réduire la place de la voiture en ville au profit des modes alternatifs de déplacement : transports en communs et modes doux.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Zone III UB	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2			
ARTICLE III UB12 : STATIONNEMENT	<p>NB : La modification de cet article résulte également du point « 2. Création d'un secteur à plan masse pour le projet du palais des congrès en zone III UBb ».</p>			
	<p>I – Stationnement de véhicules :</p>			
	<p>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 :</p>			
	<p>I.A) Pour la zone IIIUB hors secteurs III UBa et III UBb</p>			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Règle imposée</th> <th>Dispositions particulières</th> </tr> </thead> </table>			Règle imposée	Dispositions particulières
	Règle imposée	Dispositions particulières		
<p align="center">Pour l'ensemble de la zone III UB</p>				
<p>Habitat collectif Pour les constructions neuves</p>	<p>1 place minimum par logement neuf</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 m³ 		

³ La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

Pour les extensions	L'augmentation du nombre de place doit être au moins égale à l'augmentation du nombre de logements diminué de 1.	d'une gare ou d'une station de TCSP, il n'est exigé que 0,5 place par logement.
Pour les programmes réservés aux personnes âgées	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.	
Aménagements dans les volumes existants sans construction supplémentaire	Non réglementé.	
Bureaux	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	
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.
Salle de spectacle Salle de réception Lieu de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil.	

	Règle imposée	Dispositions particulières
Commerces Pour les surfaces de vente comprises entre 50 m ² et 1 000 m ² Au-delà- de ces surfaces de vente	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher. Minimum de 60 % de la surface de plancher.	
Hébergement hôtelier et restaurant	La surface affectée doit être égale à 60 % de la surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du	

services publics ou d'intérêt collectif	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.	
<p>Pour la zone III UBa et la section nord du secteur III UBb comprise entre la rue Jean Reboul et la rue Pierre Semard Pour les constructions ayant d'autres usage que l'habitat, le stationnement n'est pas réglementé. En cas de réalisation volontaire, les règles d'implantation applicables sont celles de l'ensemble de la zone.</p>		
I.B) Pour les secteurs III UBa et III UBb		
	Règle imposée	Dispositions particulières
<p>Habitat collectif Pour les constructions neuves</p> <p>Pour les extensions</p> <p>Pour les programmes réservés aux personnes âgées</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 nombre de logements diminué de 1.</p> <p>Les quantités indiquées seront réduites de 40 %.</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 m⁴ d'une gare ou d'une station de TCSP, il n'est exigé que 0,5 place par logement. • 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.
<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>		
[...]		

⁴ La distance indiquée de 500 m correspond au cheminement effectué par un piéton.

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La zone UC est une zone de constructions denses, essentiellement composée d'habitat individuel et de petits collectifs et caractérisée par une naturalité importante de par l'instauration d'une forte proportion d'espaces verts privatifs.

Cette zone forme une transition entre la partie centrale de la Ville de Nîmes et les zones traditionnelles d'habitat individuel de la garrigue et de la plaine.

La zone UD est une zone d'habitat individuel qui peut accueillir des collectifs, elle est caractérisée par une urbanisation douce s'accompagnant d'espaces verts privatifs importants [...].

Les règlements de ces deux zones permettent d'augmenter l'emprise au sol et la hauteur jusqu'à 30% dans le cadre des constructions justifiant d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive.

La ville souhaite se donner les moyens d'encadrer ces majorations de droits à construire en s'assurant qu'ils ne soient pas utilisés au détriment de formes urbaines et architecturales de mauvaise qualité non intégrées au tissu urbain du secteur.

Il s'agit pour cela de pouvoir refuser le dépassement de ces règles 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.

De la même manière, les éléments techniques liés aux performances énergétiques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Zone UC	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL.	<p>[...]</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 exemplarité énergétique ou environnementale ou que son bâtiment sera à énergie positive (décret n° 2016-856 du 28/06/2016).</p> <p>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>
ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	<p>Pour l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :</p> <p>[...]</p>

	<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).</p> <p>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>ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR</p>	<p>11. STYLE DE CONSTRUCTION.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.</p> <p>À ce titre, les éléments de construction et autres dispositifs techniques nécessaires à la performance énergétique et environnementale des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulier assurant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.</p> <p>Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampe d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.</p> <p>[...]</p> <p>Couvertures / toitures</p> <p>Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 0 et 30 %.</p> <p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en proportion et en hauteur notamment.</p> <p>[...]</p>

Zone UD	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL.	<p>[...]</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>
ARTICLE UD10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	<p>[...]</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>
ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR	<p>1. STYLE DE CONSTRUCTION.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa :</p> <p>Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les façades doivent respecter les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - harmonie des couleurs avec le site, - interdiction de tout pastiche et de matériaux apparents, - respecter l'ordonnancement architectural, protéger ou mettre en valeur le tissu urbain. <p>Les murs pignons et les façades ayant vue directe sur les murs d'enceinte de l'établissement pénitentiaire doivent être aveugles.</p> <p>Les éléments de construction et autres dispositifs techniques nécessaires à la performance énergétique et environnementale des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulier assurant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.</p> <p>Dans le secteur UDa :</p> <p>Les constructions ne pourront être édifiées qu'en pierres du pays, en moellons ou en béton. Dans ce dernier cas, l'enduit obligatoire sera de teinte blanche, sable ou jaune clair.</p>

	<p>2. TOITURES / COUVERTURES.</p> <p>Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de 30 %.</p> <p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en proportion et en hauteur notamment.</p> <p>[...]</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7

Reclasser un petit secteur de Védelin de XIV AUc en XIV AUb afin de permettre de l'habitat groupé en lieu et place d'habitat individuel

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

La zone XIV AU dite « du Petit Védelin et Domaine de Védelin » est une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est découpée en secteurs dont :

- le secteur XIV AUb réservé principalement à du logement collectif intermédiaire et du logement individuel groupé (R+1),
- Le secteur XIV AUc réservé exclusivement à de l'habitat individuel diffus (R+1) n'admettant qu'une seule construction par lot.

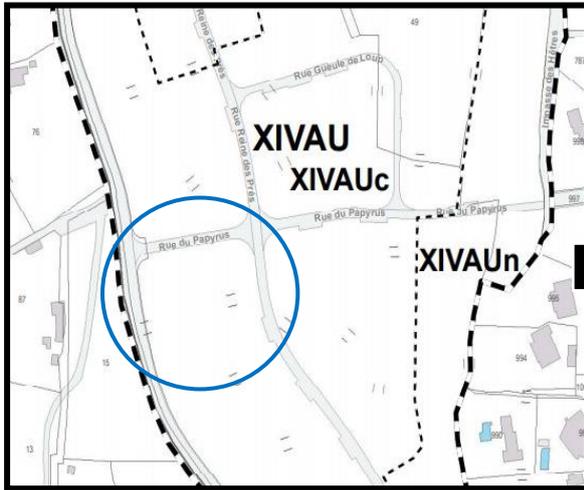
Ce changement de zone (de XIV AUc à XIV AUb) de 3 lots d'une surface totale de 2 357 m² a pour but, au sein d'un secteur voué au logement individuel diffus, de diversifier les formes urbaines en permettant la construction de logements individuels groupés (6 villas jumelées) tout en permettant par la même occasion une petite offre sociale sur le secteur.

Le changement de zonage se traduit par une augmentation de l'emprise au sol maximum de 40 à 70% permettant une plus grande densité et des règles d'implantation adaptées.

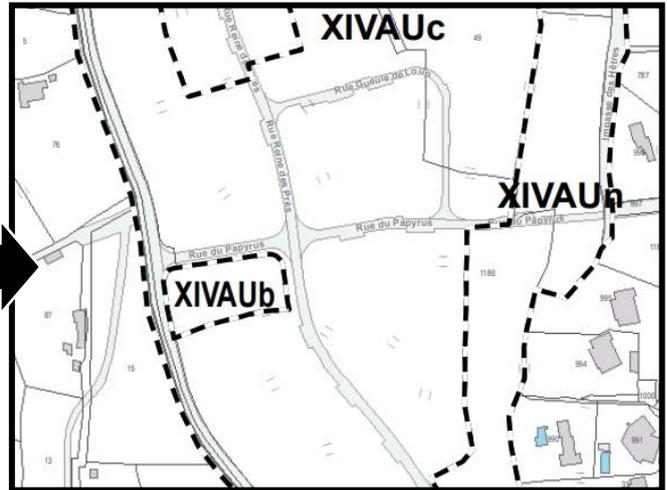
II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement graphique - planche graphique n° C7

Le cercle bleu localise le secteur concerné par l'évolution du zonage



Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée



Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

8

En zone agricole (A) ajout d'un mas remarquable pouvant bénéficier d'un changement de destination

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de permettre, sur deux parties du Château Lacoste (domaine situé route de Beaucaire et cadastré aux parcelles HR 104, 79, 39 et 40), de pouvoir bénéficier d'un changement de destination au regard de la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination inscrite au PLU.

Le propriétaire souhaite pouvoir exploiter une salle de réception et des hébergements.

A noter que l'activité agricole reste présente sur les autres dépendances du château.

*** Dans le cadre de la consultation des PPA, la DDTM a émis sur ce point l'avis-ci-dessous :**

Le PLU entend rajouter à la liste des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination le château Lacoste. L'objet est de permettre dans 2 parties de ce bâtiment, la création de salles de réception ainsi que des hébergements.

Ces bâtiments sont situés dans l'emprise du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), en zone R-NU. Dans cette zone, seuls les changements de destinations sans augmentation de la vulnérabilité sont autorisés, exceptions faite de la création de chambres d'hôtes.

Si les bâtiments agricoles existants sont destinés à du stockage (matériel, récoltes...) leur transformation en salles de réception entraîne une augmentation de la vulnérabilité proscrite par le PPRI. La note de présentation doit donc établir la destination précise des bâtiments existants au regard du PPRI et démontrer l'absence d'augmentation de la vulnérabilité.

Extrait de l'avis du Département sur la modification simplifiée du PLU n°2 – 27 mai 2021

→ la Ville de Nîmes souscrit à cette demande. Le Château Lacoste est maintenu sur la liste des mas agricoles pouvant changer de destination, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI s'imposant au PLU. En d'autres termes, en cas de changement de destination des bâtiments, il ne pourra s'agir que de la création de chambres d'hôtes et non d'une salle de réception.

→ Cette précision concernant d'autres mas pouvant changer de destination, la première page de la pièce réglementaire des « mas pouvant changer de destination » est complétée en ce sens (cf. II. Traductions réglementaires, page suivante).

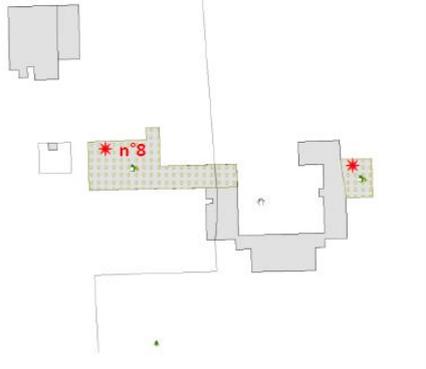
* : Ce symbole indique que ces explications ont été intégrées à la présente note après la consultation des PPA et la mise à disposition

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification de la pièce réglementaire « Les mas agricoles - Mas pouvant changer de destination » (pièce 1.6)

Le document répertoriant les bâtiments agricoles pouvant changer de destination est enrichi par une nouvelle fiche présentée ci-dessous. Les parties du bâtiment où le changement de destination est désormais permis sont désignées graphiquement.

Château Lacoste – N°43

Plan cadastral	Vue aérienne	Photo
		
Parcelles : HR104, 79, 39, 40 Localisation : Route de Beaucaire		Intérêt : Château formant un ensemble de constructions dont certaines présentent un intérêt architectural, parc à préserver. Activité agricole conservée en partie. Impact PPRI : Résiduel non urbain à 98% Changement de destination autorisé * n°8

Nouvelle fiche ajoutée dans le document « Mas pouvant changer de destination »

*Au regard de l'avis émis par l'Etat concernant les changements de destinations permis par le PPRI (cf page précédente), le paragraphe « méthodologie » en première page du document, est enrichi de la manière suivante :

[...] Les critères retenus pour cette identification sont patrimoniaux, de plus ils concernent soit des bâtiments qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture soit dont l'activité agricole ne sera pas compromise mais dans tous les cas un changement de destination permettra de rénover et de conserver. Le changement de destination est permis par le sous réserve qu'il respecte les prescriptions du PPRI. [...]

9

Clarifier le règlement écrit du P.L.U. en zone Nh concernant les possibilités d'annexes

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

* : ce symbole indique que des changements sont intervenus après la consultation des PPA et la mise à disposition

Il s'agit d'enrichir la rédaction du règlement afin de faciliter sa compréhension et éviter les erreurs d'interprétation. En l'occurrence, cette modification consiste à rendre plus claire une règle déjà inscrite au PLU visant à limiter à deux le nombre d'annexes par unité foncière en tenant compte des annexes déjà existantes.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Zone Nh	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°2
<p>ARTICLE Nh2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.</p>	<p>Dans le secteur Nh : 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>[...]</p> <p>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.</p> <p>La création d'annexes et les contraintes de distance s'entendent pour des parcelles n'en possédant soit aucune soit une seule. 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.</p> <p>[...]</p>

10

Corriger une erreur matérielle concernant la zone XV AU - ZAC de la Citadelle

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Lors de la révision générale du PLU approuvée le 07/07/2018, une erreur a été faite en écrivant XV AU Zb2 pour la dénomination du sous-secteur XV AU Zb2c.

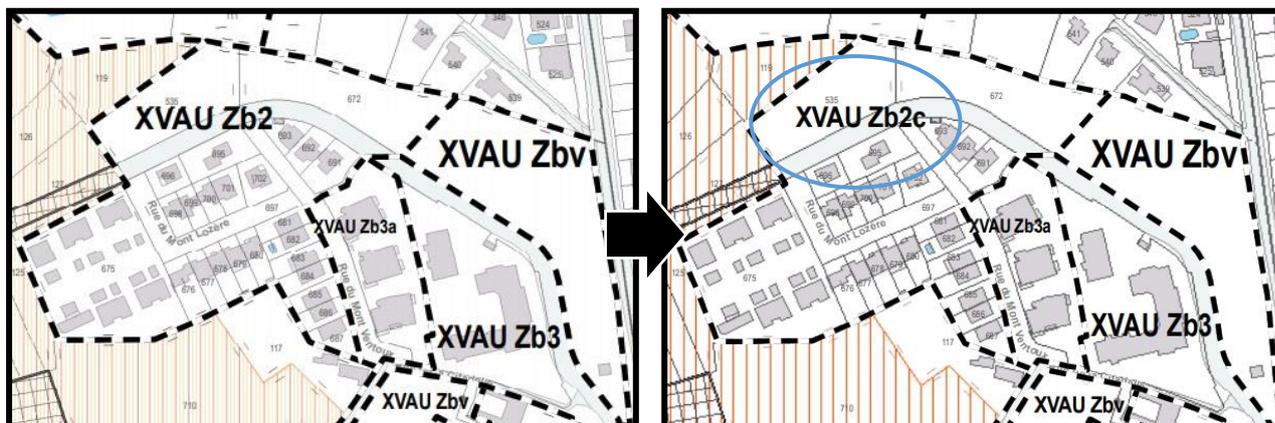
En effet le secteur XV AU Zb2 étant composé de deux sous-secteurs qui couvrent l'intégralité de sa surface, il ne doit pas y avoir de périmètre dénommé XV AU Zb2 sur le plan.

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en complétant le règlement graphique pour remplacer l'inscription XVAU Zb2 par XVAU Zb2c.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement graphique - planche graphique n° C7

Le cercle bleu localise le nom du secteur ajouté.



Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée

Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

11

Corriger dans le préambule du règlement écrit une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur une partie du boulevard Kennedy

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de corriger une erreur matérielle survenue à la suite de la consultation des PPA après l'arrêt de la révision générale du PLU.

Le Département avait demandé à cette occasion de réduire de 35 m à 25 m la marge de recul pour le boulevard Kennedy. Pour l'approbation du PLU le 06/07/2019, cette demande avait été prise en compte sur le règlement graphique mais oubliée dans le règlement écrit.

Le règlement écrit est donc corrigé de manière à prendre en compte l'avis du Département et ainsi faire coïncider les planches graphiques et le règlement écrit.

*** Dans le cadre de la consultation des PPA, le département émis sur ce point l'avis-ci-dessous :**

* : Ce symbole indique que ces explications ont été intégrées à la présente note après la consultation des PPA et la mise à disposition

J. Corriger dans le préambule du règlement écrit une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur une partie du boulevard Kennedy

Le Département souscrit à une mise en cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique.

Toutefois, il ne retrouve pas le contenu de son avis de janvier 2018 sur le PLU arrêté la demande de réduction de la marge de recul de 35 à 25m par rapport à l'axe de la RD640

En effet, dans cet avis, page 21, il est mentionné la demande pour les planches C6 et D6 :

- planche C6 : la marge de recul le long de la RD40 (Avenue Kennedy et Avenue Pavlov) doit être de 35 m (niveau 1). La marge de recul le long de la RD640 (Avenue Kennedy) doit être de 75 m (RGC)
- planche D6 : la marge de recul le long de la RD640 (Avenue Kennedy) doit être de 75 m (RGC)

Les 75m cités reprenaient les dispositions de l'Etat. Si celles-ci ne sont plus d'actualité, le SRD s'applique. Ainsi, et sauf erreur - auquel cas une prise de contact avec les services du Département sera nécessaire -, le Département demande l'application de son schéma départemental routier et de son Règlement de Voirie Départemental.

Extrait de l'avis du Département sur la modification simplifiée du PLU n°2 - 1^{er} juin 2021

→ Il est précisé à ce sujet que :

- La RD640 (avenue Kennedy) est classée en route à Grande Circulation par l'État sur sa partie RD640 et en niveau 1 sur sa partie RD 40.
- Cet axe étant situé dans son intégralité dans un espace urbanisé, il est hors champ à la fois du règlement de voirie départemental (qui ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés) et de l'article L111-6 du code de l'urbanisme stipulant qu' « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation [...]* ».
- La commune est donc libre de définir la marge de recul qu'elle souhaite sur l'avenue Kennedy, à savoir 25 m par rapport à l'axe de la voie sur son intégralité (il est précisé que cette valeur n'émanait effectivement pas du Département mais d'une volonté communale et que cette ZNA était déjà inscrite dans le PLU approuvé en 2004).

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Préambule	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
	<p>[...]</p> <p><u>8. Implantations par rapport à certaines voies</u></p> <p><u>Marges de recul imposées par les zones non aedificandi</u></p> <p>Pour 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</p>

	<p>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) :</p> <p>[...]</p> <p>RD 640 (Bd KENNEDY) : Du carrefour Pavlov au carrefour avec la R.N. 106 :</p> <p style="padding-left: 40px;">- 35 25 m (trente vingt-cinq mètres) de l'axe de la route.</p> <p>[...]</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12	Prendre en compte la suppression des ZAC du Saut du Lièvre, de Valdegour et d'Esplanade Sud dans le règlement écrit et graphique
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 municipal en dates du 19.12.2020 pour la ZAC du Saut du Lièvre et du 28.11.2020 pour les ZAC Valdegour et Esplanade Sud.

Ces zones conservent leur règlement, à savoir :

- zone VII AU pour la ZAC du Saut du Lièvre,
- zone XI AU pour la ZAC de Valdegour,
- secteur VUBc pour la ZAC d'Esplanade Sud.

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 3 ZAC ayant été réalisés.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Préambule	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°2
	<p>[...]</p> <p>1. <u>Division du territoire communal en zones</u></p> <p>LES ZONES URBAINES « U »</p> <p>[...]</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 Z.A.C. du Rond-Point Nord et un secteur VUBc correspondant à la l'ancienne Z.A.C. Esplanade Sud aujourd'hui clôturée.</p> <p>[...]</p> <p>LES ZONES A URBANISER : « AU »</p> <p>[...]</p> <p>Zone VII AU : Ancienne Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. du Saut du Lièvre aujourd'hui clôturée, destinée à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel qui se distribuent en trois secteurs VII AU a, b, c et un quatrième secteur VII AUd pour les espaces verts.</p> <p>[...]</p> <p>Zone XI AU : Ancienne Zone d'aménagement concerté appelée Z.A.C. de Valdegour aujourd'hui clôturée, destinée à accueillir des activités diverses, des services, de l'habitat individuel, collectif et des lotissements et pour cela quatre secteurs sont identifiés : ZA1, ZA2, ZA3 et ZA4.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zone VII AU Saut du Lièvre	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°2
INTRODUCTION DE LA ZONE	<p>La zone VII AU est une ancienne zone d'aménagement concerté aujourd'hui clôturée dénommée Saut du Lièvre, elle recouvre une superficie d'environ 17 hectares. Elle est située à l'extrémité ouest du pôle hospitalier Carrebeau.</p> <p>[...]</p>
ARTICLE VII AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.	<p>1) Les constructions liées à l'aménagement des espaces publics et espaces verts (jeux d'enfants, abribus...).</p> <p>2) En zone VII AUa : — La totalité des commerces de proximité autorisée dans la zone devra être inférieure à 300 m² (trois cent mètres carrés) de surface de plancher.</p>

<p>ARTICLE VII AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :</p> <p>En secteur VII AUa : le bâtiment à construire sera implanté à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et elle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (cinq mètres).</p> <p>En secteurs VII AUb et VII AUc : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 3 m (trois mètres).</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs : Les constructions implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite de la Z.A.C zone VII AU, qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 m (cinq mètres).</p>
<p>ARTICLE VII AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.</p>	<p>Considérant la destination respective de chaque secteur, la densité a été fixée ainsi :</p> <p>En secteur VII AUa, la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de 10.000 m² (dix mille mètres carrés);</p> <p>En secteur VII AUb, la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du secteur est de 4.800 m² (quatre mille huit cents mètres carrés);</p> <p>En secteur VII AUc : sans objet.</p> <p>Non réglementé.</p>

<p>Zone XI AU Valdegour</p>	<p>Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2</p>
<p>INTRODUCTION DE LA ZONE</p>	<p>La zone XI AU est correspond à la l'ancienne zone d'aménagement concerté appelée Valdegour aujourd'hui cloturée, elle recouvre une superficie de 9 hectares.</p> <p>Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'activités diverses et de services mais pouvant accueillir de l'habitat individuel, collectif et des groupes d'habitation.</p> <p>[...]</p>
<p>ARTICLE XI AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.</p>	<p><u>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :</u> Les constructions devront respecter, lorsqu'il existe, l'alignement figuré sur le document graphique du P.L.U.</p> <p>[...]</p> <p><u>DANS LE SECTEUR ZD :</u></p>

	<p>En bordure des voies publiques et du domaine public et en limite de Z.A.C. de la zone XI AU, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m (cinq mètres).</p> <p>L'ensemble de ces dispositions sont identiques pour les voies privées.</p>
<p>ARTICLE XI AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.</p>	<p><u>ARTICLE XI AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.</u></p> <p>Non réglementé.</p> <p>DANS LE SECTEUR ZA :</p> <p>La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur est de 21 500 m² (vingt un mille cinq cents mètres carrés) y compris les surfaces de planchers créées en franchissement des voies.</p> <p>NOTA : Les logements de fonction ou de gardien auront une surface de plancher ne devant pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'activité et ne pourront être supérieure à 70 m². En outre ces logements doivent être intégrés au bâtiment d'activité.</p> <p>DANS LE SECTEUR ZB :</p> <p>La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur est de 8 200 m² (huit mille deux cents mètres carrés).</p> <p>DANS LE SECTEUR ZC :</p> <p>La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur est de 1 000 m² (mille mètres carrés).</p> <p>DANS LE SECTEUR ZD :</p> <p>Non réglementé.</p>

<p>Zone V UB</p>	<p>Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°2</p>
<p>INTRODUCTION 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 Z.A.C. du Rond-Point Nord. - Un secteur V UBc correspond à la l'ancienne Z.A.C. Esplanade Sud aujourd'hui clôturée.

	[...]
ARTICLE V UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	<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>

13

Mettre en accord le règlement écrit de la zone VI UE correspondant aux Z.A.C. Grézan 3 et 4 avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères en matière de clôture

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, les ZAC de Grézan 3 et 4 ont été intégrées dans le PLU sous la dénomination de la zone VI UE. Il s'agit de revoir quelques éléments du chapitre de l'article 11 relatif au clôture afin d'éviter que le PLU et les documents prescriptifs propres à la ZAC (cahier des charges de cession de terrain et cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) ne soit contradictoires en la matière.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Zone VI UE	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
	[...]
ARTICLE VI UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.	<p>2. CLOTURES.</p> <p>Les clôtures sont obligatoires. Elles devront assurer une transparence hydraulique et devront être en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les clôtures, réalisées tant en bordure des emprises publiques que sur les limites séparatives, devront être constituées par des panneaux à mailles rigides, de couleur blanche verte.</p> <p>Les clôtures sur voie et espaces communs seront doublées d'une haie arbustive d'essence méditerranéenne.</p>
	[...]

JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit de remplacer le mot « sauf » dans la phrase « La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des couvertures sauf soit R + 1 » par le mot « soit » pour rendre cette règle compréhensible.

TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Modification du règlement écrit

Zone UC	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
<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 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 sauf soit R + 1.</p> <p>[...]</p>

I. JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DU PLU

Il s'agit d'actualiser les Emplacement Réservés au regard de choix fait par la ville ou de travaux réalisés.

Les modifications apportées ne concernent que des Emplacements Réservés pour le compte de la commune.

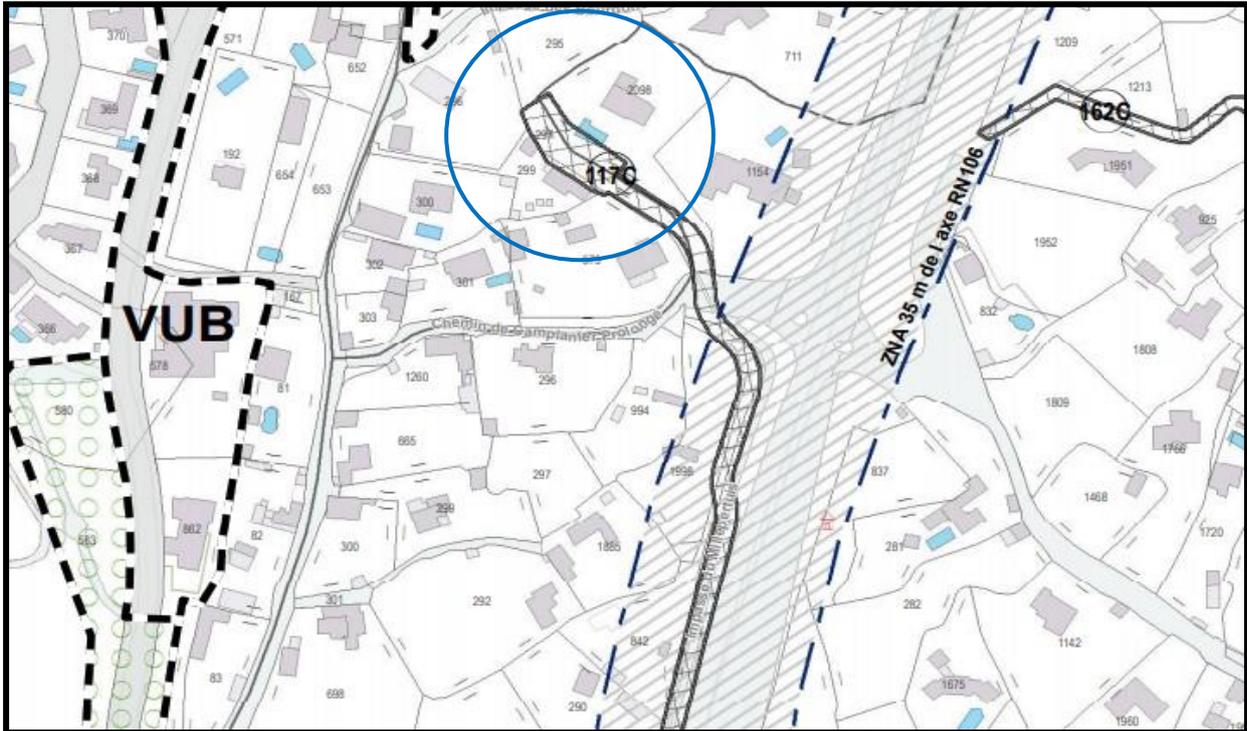
ER n°	Natures de la modification	Justifications
117 C	réduction parcelles supprimées de l'ER : CA2099, CA2209 et BW0297	La partie supprimée correspond à une acquisition réalisée par Nîmes Métropole
166C	suppression	Projet de voirie abandonné suite à la mise en sens unique de la rue Charles Gide
148C	réduction parcelles supprimées de l'ER : HD 159 et HD 175	Suppression d'une partie de l'ER inutile à l'aménagement du bd S. Allende
22C	suppression	Élargissement de voirie abandonné rue de la Faïence
53C	suppression	Travaux d'élargissement de la rue de Calvas réalisés
131C	suppression	Projet de voirie abandonné suite à la mise en sens unique de la rue Edmond Rostand
43C	réduction parcelle supprimée de l'ER : HP 442	L'ajustement du futur bassin de compensation des Courbiers a permis de lever l'ER sur une parcelle construite.

II. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

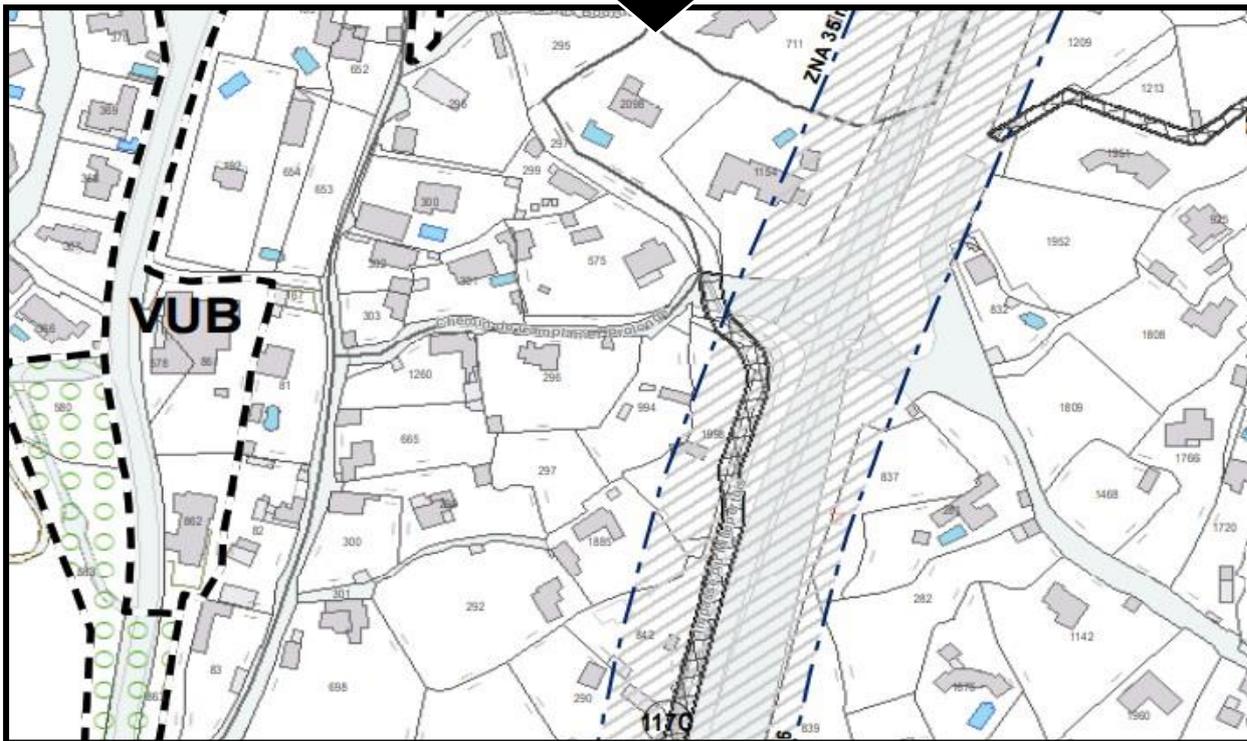
Modification du règlement graphique

Les cercles bleus localisent l'ER ou la partie d'ER concernée.

Réduction de l'ER117C Chemin du Grand Bois (plancheC8)

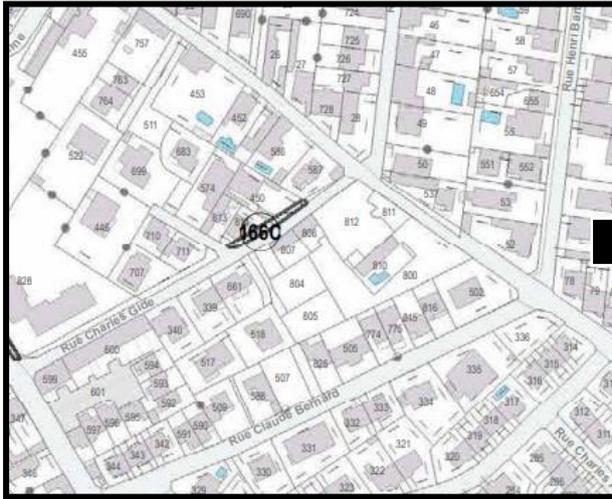


Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée

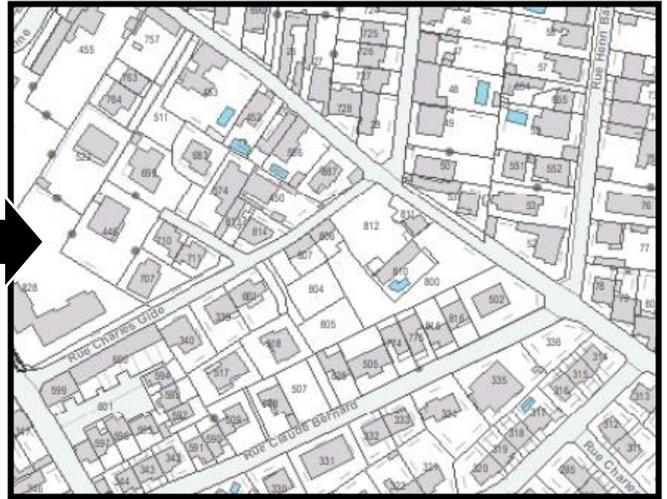


Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

Suppression de l'ER166C (planche E7)

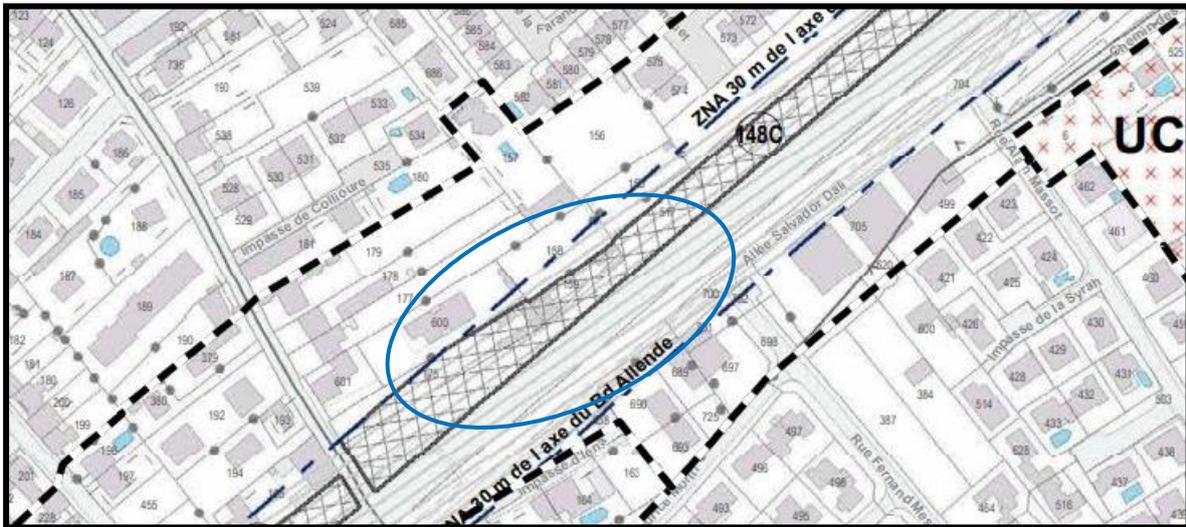


Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée

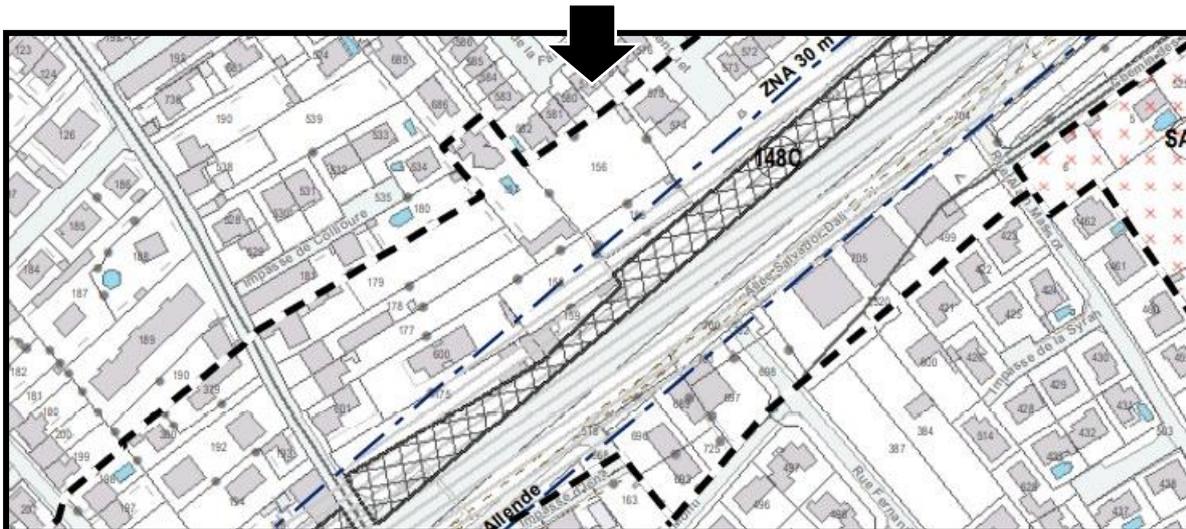


Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

Modification de l'ER148C (planche E7)

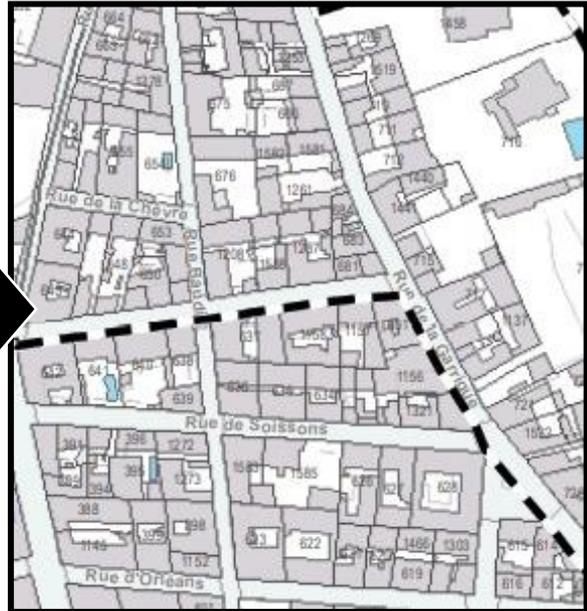
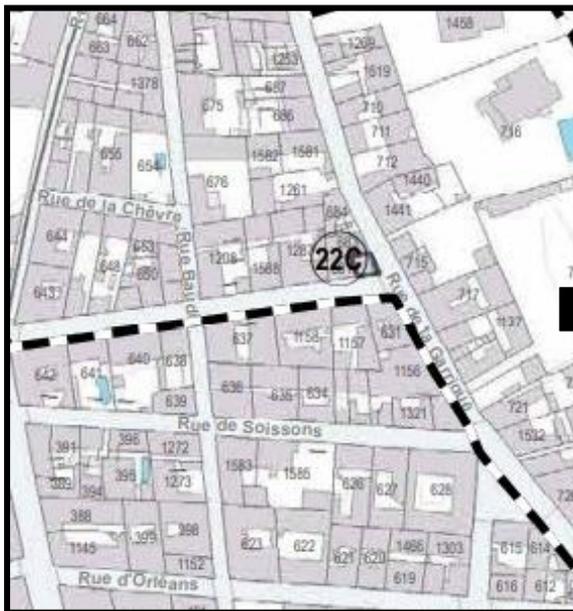


Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée



Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

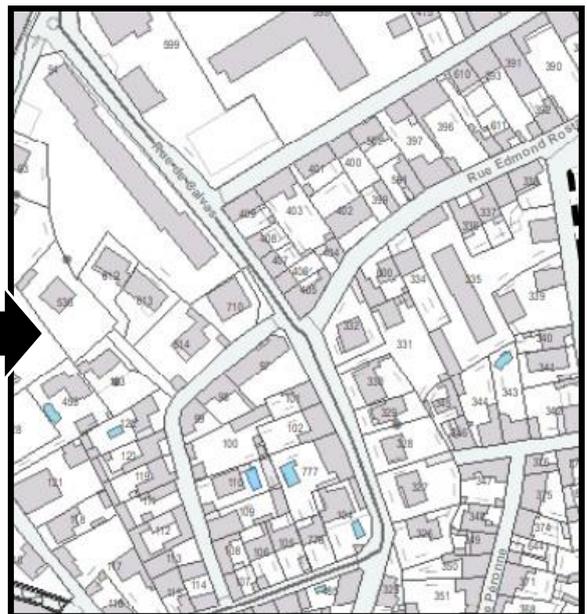
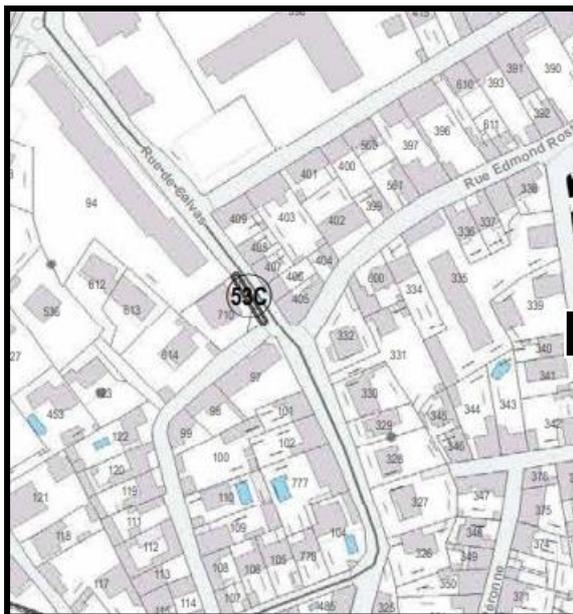
Suppression de l'ER22C (plancheE8)



Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée

Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

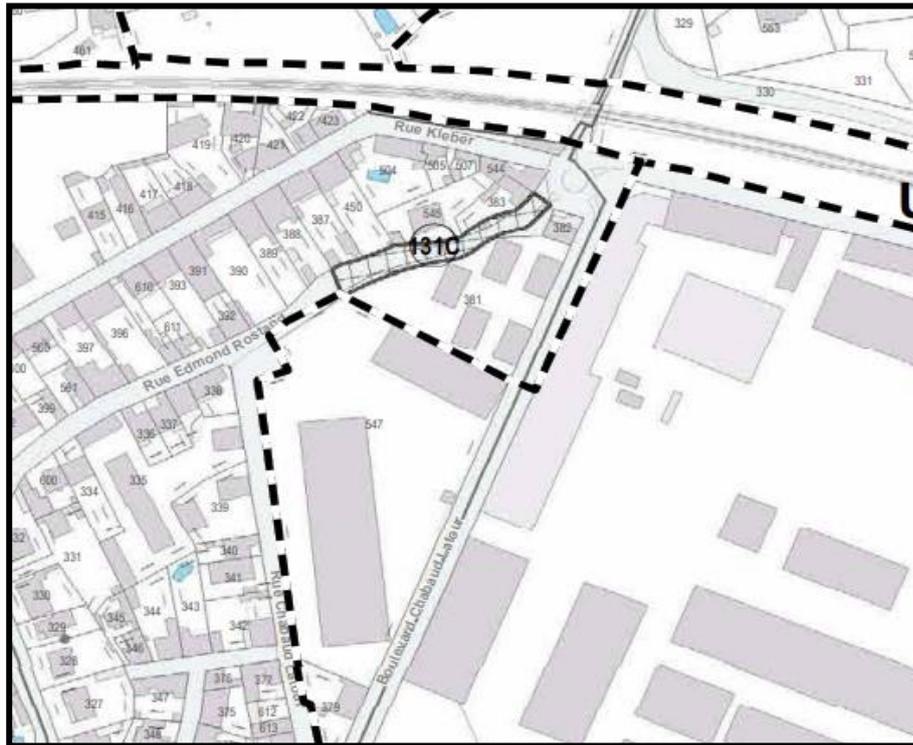
Suppression de l'ER53C (planche E8)



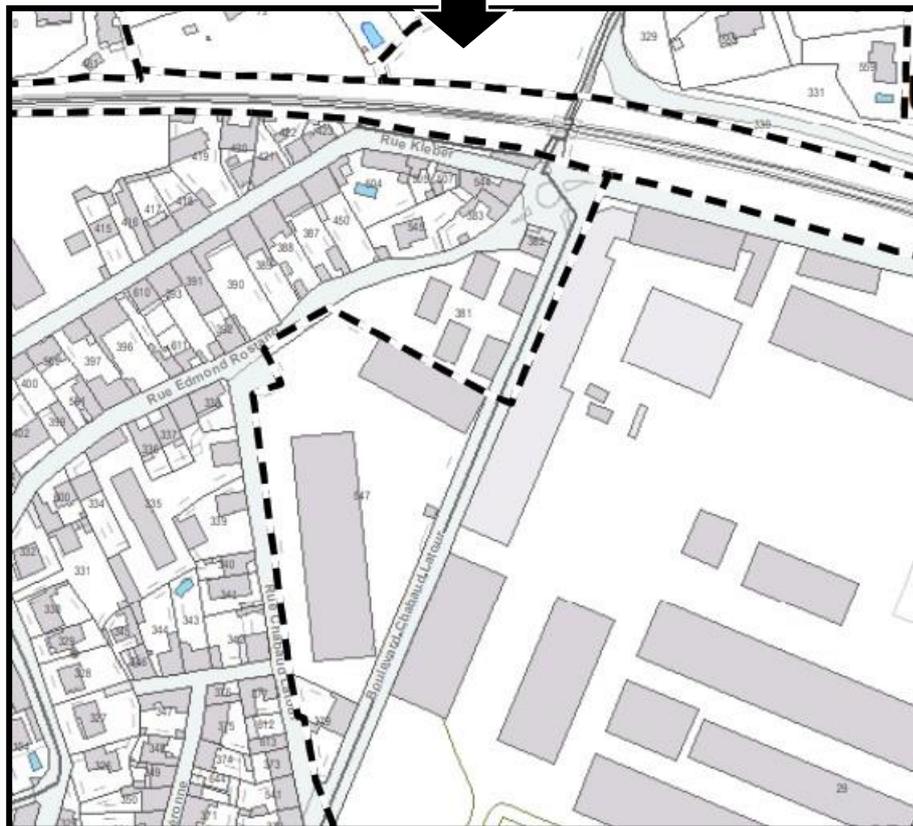
Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée

Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

Suppression de l'ER 131C (planche E8)

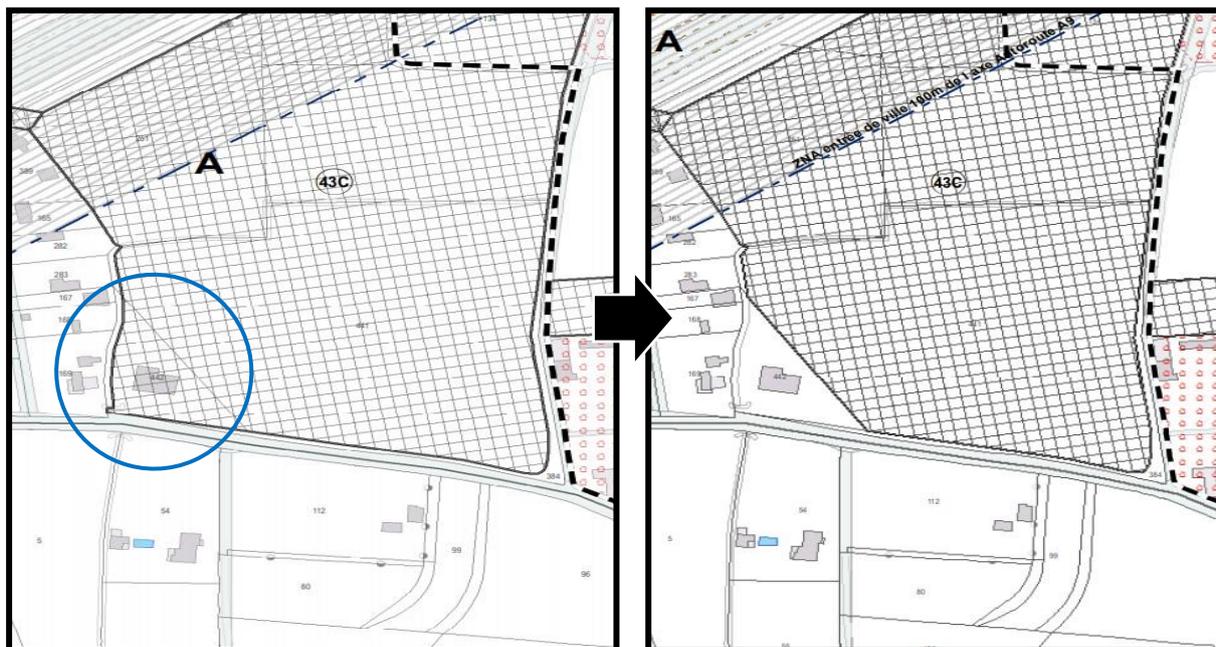


Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée



Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

Suppression de l'ER43C (planche F7)



Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée Règlement graphique du PLU APRÈS modification simplifiée

Modification du règlement : liste des emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés pour le compte de la commune est placée en annexe n°2.

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 :

- Les modifications relatives au RÈGLEMENT GRAPHIQUE et le RÈGLEMENT ÉCRIT apparaissent en NOIR,
- Les modifications relatives aux OAP apparaissent en BLEU,
- Les modifications relatives aux mas agricoles (pièce réglementaire 1.6) apparaissent en ORANGE,
- Les modifications relatives au rapport de présentation apparaissent en VERT.

1

Mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification urbaine » et le Programme Local de l'Habitat (PLH)

OAP :

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification urbaine et TCSP » La partie 3. Orientations d'aménagement, page 39 du document regroupant l'ensemble des OAP du PLU, est enrichie avec un paragraphe sur le PLH.

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.3 – Explication des choix retenus pour la définition des OAP – III.3.2.3 OAP « intensification urbaine et TCSP » / p221 : complément concernant l'enrichissement de l'OAP.

2**Création d'un secteur à plan masse pour le projet du palais des congrès en zone III UBb.**RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification de l'introduction de la zone III UB et des articles III UB6, III UB7, III UB8, III UB9, III UB 10, III UB 11, III UB 12 pour la zone IIIUB.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Création d'un secteur à plan masse pour le palais des congrès (modification des planches graphique D7 et E7 et création d'une planche dédiée D7/E7 BIS).

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.1 – III.2.1.2- Délimitation des zones – Zones Urbaines « U » / p40 : création d'un secteur à plan masse en zone IIIUB.

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.3 – III.2.3.1.Zones urbaines dites zones U / p121,123 : création du secteur à plan masse.

3**Déclasser un îlot de 5 parcelles du secteur III UBa vers la zone III UB afin de permettre une meilleure densification**RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Modification de la planche graphique n°D7

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.4 – Synthèses des surfaces du PLU révisé / p217 modification des surfaces des zone III UB et III UBa.

4**Clarifier la rédaction de l'article 11 de la zone IIIUB relatif à l'aspect extérieur des constructions existantes et futures**RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification de l'article III UB11 pour la zone IIIUB

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.3 – III.2.3.1.Zones urbaines dites zones U / p125,127 : article III UB11 remanié.

5**Assouplir les règles de stationnement imposé à l'hôtellerie dans la zone IIIUB**RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification de l'article III UB12 pour la zone IIIUB.

6**Préciser le règlement écrit des zones UC et UD afin d'allier qualité architecturale et exemplarité énergétique**RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification des articles :

- UC 9, UC10 et UC 11 pour la zone UC,
- UD9, UD10, UD 11 pour la zone UD.

7

Reclasser un petit secteur de Vèdelin de XIV AUc en XIV AUb afin de permettre de l'habitat groupé en lieu et place d'habitat individuel

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Modification de la planche graphique n °C7.

8

En zone agricole (A) ajout d'un mas remarquable pouvant bénéficier d'un changement de destination

« Mas agricoles - Mas pouvant changer de destination » (PIECE RÉGLEMENTAIRE 1.6) :

Ajout d'une nouvelle fiche pour le Château Lacoste, route de Beaucaire.

* paragraphe « méthodologie » en première page du document : précision apportée sur le changement de destination devant être permis par le PPRI.

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.1 – III.2.1.3 – Contenu et structure du règlement /p71 : possibilité de changement de destination des bâtiments du Château Lacoste.

9

Clarifier le règlement écrit du P.L.U. en zone Nh concernant les possibilités d'annexes,

RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification de l'article Nh2 pour la zone Nh.

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.3 – III.2.3.4.Zones Naturelles N / p208 : une clarification est faite pour les annexes dans la zone Nh.

10

Corriger une erreur matérielle concernant la zone XV AU - ZAC de la Citadelle

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Modification de la planche graphique n °C7.

11

Corriger dans le préambule du règlement écrit une erreur matérielle relative à la zone non aedificandi sur une partie du boulevard Kennedy

RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification du préambule général du règlement.

12

Prendre en compte la suppression des ZAC du Saut du Lièvre, de Valdegour et d'Esplanade Sud dans le règlement écrit et graphique

RÈGLEMENT ÉCRIT :

- modification du préambule du règlement,
- modification de l'introduction et des articles VII AU 2, VII AU 7 et VII AU 14 pour la zone VII AU,
- modification de l'introduction et des articles XI AU 6, XI AU 14 pour la zone XI AU,
- modification de l'introduction et de l'article V UB14 pour la zone V UB.

* : ce symbole indique que des changements sont intervenus après la consultation des PPA et la mise à disposition

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.1 – III.2.1.2 - Délimitation des zones :

- Zones Urbaines « U » / p41 : prise en compte de la clôture de la ZAC Esplanade sud,
- Zones à urbaniser « AU » / p51 : prise en compte de la clôture des ZAC Valdegour et Saut du Lièvre,
- Les ZAC / p54 et 55 : prise en compte de la clôture des ZAC Esplanade Sud, Valdegour et Saut du Lièvre.

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.2 – III.2.2.1.4 En matière d'intégration des ZAC clôturées dans les zones urbaines / p83-84 : prise en compte de la clôture des 3 ZAC.

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.3 – III.2.3.1.Zones urbaines dites zones U / p125, 127 : prise en compte de la clôture de la ZAC Esplanade Sud.

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.3 – III.2.3.2.Zones à urbaniser dites zones AU / p168: prise en compte de la clôture des ZAC Valdegour et Saut du Lièvre.

Tome 3 – chapitre III.2 – Sous chapitre III.2.3 – III.2.3.2.Zones à urbaniser dites zones AU / p181 : prise en compte de la clôture des ZAC Valdegour et Saut du Lièvre.

13

Mettre en accord le règlement écrit de la zone VI UE correspondant aux Z.A.C. Grézan 3 et 4 avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères en matière de clôture

RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification de l'Article VI UE 11 pour la zone VI UE.

14

Corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone UC

RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification de l'Article UC 10 pour la zone UC.

15

Supprimer totalement les ER n° 22 C, 53 C, 131 C et 166 C et réduire les ER n° 43 C, 117 C et 148 C

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Modification des planches graphiques n °C8, E7, E8 et F7.

RÈGLEMENT ÉCRIT :

Modification de la liste des Emplacement Réservés.

1 à

Ensemble des modifications

15

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Chapitre III.5 : insertion de la présente note pour retracer les différentes évolutions du PLU qui suivent sa révision.

II.3. Conséquences de la 2ème modification simplifiée sur le dossier de P.L.U.

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

- l'orientation d'aménagement et de programmation « Intensification urbaine et TCSP »,
- les pièces réglementaires : règlement écrit, emplacements réservés, la liste des mas agricoles pouvant changer de destination 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°2 est intégrée à la fin du tome 3 dans le chapitre III.5 relatif aux modifications apportées au P.L.U. depuis sa révision générale de 2018. Il s'agit de la présente notice complétée par les remarques des PPA, les résultats de la mise à disposition du public et les changements éventuels issus de ces deux étapes de la procédure.

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°2 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°2 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, et des évolutions de zonage au sein des zones U et AU, n'engendrera pas de nuisances et sera 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.

Le dossier de modification simplifiée a été transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas. La MRAE, en date du 6 mai 2021, a dispensé la procédure d'une évaluation environnementale.

IV. Conclusion

En conclusion, la modification simplifiée n°2 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.

V. Annexes

Cf. pages suivantes

Annexe n°1

OAP « Intensification urbaine et TCSP » (extrait)

Le complément apporté au texte de l'OAP INTENSIFICATION URBAINE dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU est encadré en pointillés rouges.

1. Contexte

Le P.A.D. affiche comme objectif de production de logements neufs sur Nîmes, 70 % sous forme de renouvellement urbain.

L'OAP thématique « Intensification urbaine le long des axes TCSP » vise à concentrer et favoriser cet objectif dans un corridor de 300 m de part et d'autres du T.C.S.P., qui recouvre également une halte ferroviaire existante (la gare centrale) et deux haltes projetées (Hoche-Université et Porte Ouest / Saint-Césaire). Ce corridor correspond à un secteur identifié comme pouvant être densifié dans le P.P.R.I. de Nîmes, ville fortement impactée par le risque d'inondation.

Les secteurs concernés par une desserte TCSP sont fortement occupés. Plusieurs quartiers d'habitat, plus ou moins denses, et des emprises ou équipements publics (écoles, hôpitaux, militaires, cimetières,...) réduisent fortement les opportunités de renouvellement urbain. Toutefois, des dynamiques, qui nécessiteront d'être prolongées et accompagnées, sont en cours :

- la requalification et l'intensification urbaine du centre-ville élargi grâce à des règles favorables, tout en préservant une qualité patrimoniale et en favorisant la construction de fronts urbains plus denses le long de voies majeures ;
- le renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville : ils accueilleront, suite à une première phase de requalification et de dé-densification, de nouveaux logements plus diversifiés ;
- la réalisation d'un quartier mixte sur la Porte Ouest avec, à court/moyen terme, un processus initié par les opérations Kennedy/Laennec et Marché Gare.

2. Objectif de l'O.A.P.

Favoriser une intensification urbaine de qualité, essentiellement sous forme de renouvellement urbain, le long des axes T.C.S.P., tout en satisfaisant aux besoins de mixité sociale et fonctionnelle de la ville.

3. Orientations d'aménagement

- **Sur l'ensemble du corridor de 300 mètres de part et d'autre des axes T.C.S.P.** : généraliser une simplification et une homogénéisation des vocations et règles de constructibilité des différents secteurs traversés.

Les secteurs de référence représentent le mieux le développement récent des quartiers. Ils prescrivent les règles les plus avantageuses pour une meilleure densité urbaine et une plus grande mixité fonctionnelle. Leurs caractéristiques sont appliquées aux tissus urbains proches pour favoriser dans le temps leur mutation tout en garantissant les principes de continuité urbaine.

En accord avec les objectifs territorialisés du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Nîmes Métropole, approuvé le 2 décembre 2019, et afin de maintenir une mixité générationnelle au sein de ces secteurs, les opérations devront garantir des typologie de logements diversifiées et veiller à la production de 60 à 65% de logements familiaux (T3 et plus).

Pour le tissu urbain déjà constitué à vocation principale d'habitat, une volonté d'intensification urbaine plus appuyée est privilégiée le long de la branche Est de la ligne 2 du T.C.S.P. (du Pont de l'Observance à Clos de Courteille) :

- entre la rue de Grézan et la route d'Avignon, certaines poches urbaines se révèlent en effet atypiques en ne proposant que de faibles capacités d'évolution,
- au sud du quartier de Mas de Mingue où le potentiel de renouvellement urbain nécessite d'être confirmé pour accompagner les projets développés sur ce secteur.

Concernant les secteurs situés le long de la branche Ouest de la ligne 2 (avenue Kennedy) :

- Le secteur compris entre le centre-ville et la route d'Als interrompt le devenir de quartiers constitués essentiellement d'habitat individuel alors que très bien desservis par les transports en commun. L'intensification sera réelle mais moindre que sur le secteur Est, dans le respect des caractéristiques paysagères et typo-morphologiques locales.

Pour le tissu urbain déjà constitué à vocation principale d'accueil d'activités économiques :

- Sur le secteur Laennec aux abords du site hospitalier, en accompagnement de l'aménagement à plus court terme d'une plate-forme d'échanges intermodale et d'un parc relais (ligne T.C.S.P. 2), une mixité fonctionnelle est privilégiée en favorisant l'implantation de logements collectifs.

- **Sur les opérations de renouvellement urbain en cours** (Hoche-Université, Gare centrale, îlot face aux arènes) : poursuivre les objectifs visés pour ces opérations en termes de vocations, de mixité et densité.

- **Sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement urbain** (Valdegout, Pissevin, Chemin Bas d'Avignon-Clos d'Orville, Mas de Mingue) :

- accompagner les projets de requalification à court/moyen terme tout en préservant les conditions de réalisation des projets envisagés à plus long terme,
- privilégier des formes urbaines plus innovantes,
- intégrer et favoriser l'évolution de quartiers riverains bénéficiant de fait d'une accessibilité accrue et de nouvelles centralités.

- **Sur le projet de renouvellement urbain Porte Ouest :**

- initier les opérations à court / moyen terme (secteurs Kennedy et Marché Gare) dans le cadre de la définition d'opérations d'ensemble avec des principes d'aménagement propres à la mixité et l'intensification urbaine,
- initier et inciter, par une valorisation foncière au bénéfice d'opérations privées, la mutation progressive de secteurs riverains à la porte Ouest (secteur Laennec).

L'ensemble de ces évolutions confirme la volonté d'un renouvellement urbain cohérent et homogène le long des axes de T.C.S.P. par l'application d'orientations spécifiques aux secteurs urbains inclus dans un corridor de 600 mètres de large (2 x 300 m), offrant des possibilités d'implantation optimale pour l'habitat tout en proposant une plus grande mixité fonctionnelle (accueil de services, d'activités commerciales ou tertiaires).

Annexe n°2

Liste des emplacements réservés (pièce 1.5 - Règlement)

Les Emplacements Réservés modifiés ou supprimés dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU sont représentés en écriture bleu sur fond orange. Les Emplacements Réservés supprimés sont également barrés.

Seule la liste des Emplacements Réservés pour le compte de la commune est annexée ci-dessous (les autres listes ne sont pas impactées par la 2^{ème} modification simplifiée du PLU)

PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES

POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

N°	OBJET	SITUATION	SUPERFICIE	PLANCHE
1C	Prolongement de la rue-Clérisseau	De la rue Ranguel à la rue Enclos-Rey-	1 167 m ²	E8-D8
3C	Élargissement de voie A conserver en partie	Rue des Gazons parcelles DT 467-989 458	250 m ² 17 m ²	D8
5C	Élargissement de voie à modifier	Ch. des Primevères	640 m ² 351 m ²	C8
6C	Création de voie	Rue Arnavielle / Rue Maréchal Juin	1 000 m ²	D6
7C	Élargissement de voie	Ch. Puech de la Grue parcelles EO 284 28 171 / EO 153 170	1 200 m ² 1 099 m ²	D6
8C	Élargissement de voie	Rue Pitot Prolongée	800 m ²	E8-D8
9C	Équipement public	Rond-point -Route d'Avignon / Ave Bir-Hakeim - parcelle CY-39	833 m ²	E8-D8
10C	Élargissement de voie	Ch. des Justices Vieilles	150 m ²	E8-D8
11C	Création de voie	Entre la Route de Courbessac et la rue Jacques Baby	3 800 m ²	F8
12C	Bassin de retenue (réalisé)	Vacqueyroles	25 870 m ² 6 716 m ²	C8
13C	Création de voie	Entre la Rue Pitot Prolongée et le chemin de Serre Paradis	2 500 m ²	E8-D8
15C	Bassin de retenue (réalisé)	Cadereau du Valladas Lieu dit Bassin du "Grand-Serre"	51 230 m ²	F41
16C	Élargissement de voie	Rue Delon Soubeyran	100 m ²	D7
17C	Élargissement de voie A conserver en partie	Rue Puech du Teil : E1 381 383 578 579/E1 408 409 410 411 412 426	1 000 m ² 377 m ²	D7-D8
18C	Création de voie A conserver en partie	Liaison - rue du général Koenig /Av. Notre Dame de Santa Cruz	9 577 m ² 3 267 m ²	F9
19C	Création de voie	Liaison - Av. Notre Dame de Santa Cruz / la Citadelle	3 305 m ²	F9
20C	Création de voie	Liaison - Av. Notre Dame de Santa Cruz / Rue René Rascalon	2 200 m ²	F9
21C	Aménagement d'un carrefour	R.N. 113 / Platanette / Voie Urbaine Sud	1 100 m ²	E6
22C	Élargissement de voie	Rue de la Faïence - parcelle DO-682	47 m ²	E8
24C	Équipement public	Agrandissement du cimetière de Courbessac	7 125 m ²	F10
26C	Élargissement de voie	Rue Espérandieu	220 m ²	D7
27C	Élargissement de voie	Chemin des Limites	150 m ²	D8-E8
28C	Bassin de retenue (réalisé)	Cadereau d'Alès Lieu dit "Anduze"	46 500 m ² 3 794 m ²	D9-C9
31C	Bassin de retenue	Cadereau d'Alès Lieu dit "Antiquailles"	134 180 m ² 156 276 m ²	C10-D10
32C	Bassin de retenue (réalisé)	Cadereau d'Uzès Lieu dit "Tennis de Calvas"	12 700 m ² 13 371 m ²	E10
33C	Bassin de retenue (réalisé)	Cadereau d'Uzès Lieu dit "Engances"	15 880 m ² 14 585 m ²	E10
34C	Élargissement de voie	Chemin de Calvas - pour partie AO 885	300 m ²	E10
35C	Bassin de retenue	Cadereau de la Chilonne Lieu dit "La Chilonne"	43 620 m ² 43 641 m ²	F9
36C	Bassin de retenue (réalisé)	Cadereau d'Uzès Lieu dit "L'Oliveraie"	118 525 m ² 46 143 m ²	E9-D9-D10

N°	OBJET	SITUATION	SUPERFICIE	PLANCHE
37C	Bassin de retenue	Cadereau de Valdegour Lieu dit "Pierre-Blanche"	34 014 m ²	
39C	Bassin de retenue	Cadereau d'Alès Lieu dit "Roquemaillère"	28 203 m ²	C9-D9
40C	Bassin de retenue	Cadereau de Valdegour - Les Romarins	30 400 m ² 20 885 m ²	C7
41C	Bassin de retenue (réalisé)	Cadereau de Valdegour Lieu dit "Moure Froid"	40 030 m ² 28 273 m ²	C7
42C	Bassin de retenue (réalisé)	Mas des Gardies - Les Méridiennes	1 629 m ²	C7
43C	Bassin de retenue	Mas des Courbiers	73 075 m ² 69 277 m ²	F7
48C	Bassin de retenue	Mas des Tilleuls	52 398 m ² 54 128 m ²	F7
49C	Élargissement de voie	Chemin du Sapeur	500 m ²	D8
51C	Élargissement de voie	Rue Rangueil	212 m ²	E8
52C	Élargissement de voie	Rue Demians	250 m ²	D8
53C	Élargissement de voie	Rue de Calvac DP 711 / DN 405	300 m ² 49 m ²	E8
54C	Bassin de retenue	Mas Miremand	100 200 m ² 39 457 m ²	F7
55C	Élargissement de voie	Rue Gabriel Fauré	300 m ²	E8-E9
56C	Bassin de retenue (réalisé)	Aérodrome de Courbessac	332 290 m ²	F8
57C	Bassin de retenue (réalisé)	Valat de Riquet - bassin Mingue	34 110 m ² 44 502 m ²	F9
58C	Élargissement de voie	Chemin des Charmettes	600 m ²	C7
60C	Création de logements	rue des Poètes	5 395 m ²	D6
61C	Élargissement de voie	Rue Porte de France	25 m ²	E7
62C	Bassin de retenue	Bassin "La Tour de l'Évêque" sur le Vistre de la Fontaine	58 657 m ²	E6
62aC	Cadereau	Vistre de la Fontaine	104 046 m ² 111 209 m ²	E6 F5-F6
63C	Bassins de retenue (1 est-réalisé)	Lieu dit "Bois de Mittau"	48 139 m ²	D9
64C	Bassin de retenue	Cadereau d'Uzès Lieu dit "Basse Magaille Est"	109 835 m ²	E6-F6
65C	Élargissement de voie	Rue Sainte Félicité	130 m ²	E7
66C	Élargissement de voie	Rue Tour de l'Évêque	150 m ²	E7
67C	Prolongement de voie	Rue Tour de l'Évêque / Ch Mas Boudan	1 900 m ²	E6-E7
73C	Bassin de retenue	Mas Neuf	255 450 m ²	E5-E6-D8
74C	Création de voie	Ave Général Leclerc / Rue de Varsovie	750 m ²	E7
78C	Bassin de retenue	Mas de Cheylon-Mas Mayan	474 961 m ² 480 742 m ²	D5
78aC	Cadereau de St Césaire	Ch. du Mas Sagnier jusqu'à la route de Montpellier	26 097 m ²	D4 D5 D6
78bC	Cadereau de valdegour	partie sud du cadereau : de l'intersection avec l'avenue G Dayan à l'intersection du chemin du Mas de Cheylon	34 289 m ²	D5 D6
79C	Bassin de retenue	Mas de Vigier	28 230 m ²	C5-D5
80C	Création de voie	Quartier de Malroubine / Voie Urbaine Sud	4500 m ² 5 870 m ²	F7
81C	Création de voie	Voie Urbaine Sud Ch. du Pont des Iles / Route de Beaucaire	5 870 m ²	F7
82C	Élargissement de voie	Rue Émile Vidal	900 m ²	E6

Parcelle supprimée :
HP 442

N°	OBJET	SITUATION	SUPERFICIE	PLANCHE
83C	Élargissement de voie	Av. Dayan et rue Arnavielle	522 m ²	D6
84C	Equipement public	Rue Utrillo	1 100 m ²	D6
85C	Bassin de retenue	Cante Perdrix	48 700 m ²	C5-C6
86C	Création de voie	Saut du Lièvre	15 000 m ²	C6
87C	Bassin de retenue	Rond-Point de l'Éole	12 940 m ²	F9
89C	Élargissement de voie	Rue Émilien-Ronzas	540 m ²	D6
91C	Création de voie	Bretelles d'accès Route de Montpellier / RN 106	5 000 m ²	D6
92C	Élargissement de voie	Chemin du Lavoir	30 m ²	D6
93C	Élargissement de voie	Rue de la République	900 m ²	D7
94C	Aménagement des carrefours	Rue de la République / Rue Dhuoda	498 m ²	D7
95C	Aménagement des carrefours	Rue Henri Revoil / Rue du Vallon	150 m ²	D7
97C	Création de voie	Le Pathion-Est	11 360 m ²	C9
98C	Élargissement de voie	Ave Notre Dame de Santa Cruz	1 500 m ²	F9
100C	Aménagement d'un espace vert	Place Paul Eluard parcelle EO-108	4 700 m ²	D6
101C	Création de voie (ancienne poche ND)	Impasse des Groseillers	2 298 m ²	D10
102C	Création de voie (ancienne poche ND)	Devessas – Ouest	1 447 m ²	E10
103C	Création de voie (ancienne poche ND)	Chemin des Huppés	3 975 m ²	E10
104C	Élargissement de voie	Rue Meynier de Salinelles	100 m ²	D8
106C	Élargissement de voie	Angle Rue Max Raphel et Guy Arnaud	350 m ²	D7
107C	Aménagement des carrefours	Angle rue Dhuoda et bd Sergent Triaire	177 m ²	D7
108C	Bassin de retenue	Combe des Oiseaux	2 323 m ²	C7
109C	Bassin de retenue	Angle Route de Sauve et Chemin du Pissadou	2 302 m ²	C8
110C	Aménagement des carrefours	Rue du Forez et Rue de la Tour de l'Évêque	93 m ²	E6
111C	Élargissement de voie (ancienne poche ND)	Antiquailles et Mauves	6 013 m ²	D10
112C	Élargissement de voie	Impasse de l'Azur	128 m ²	E8
113C	Élargissement de voie	Rue Pierre Gamel et rue Tour de l'Évêque	897 m ²	E6
114C	Élargissement de voie	Angle Rue Paul Painlevé et Rue Sainte Pépertue	18 m ²	E7
115C	Bassin de retenue	Puits de Roule	4 405 m ²	D7
117C	Création de fossé (R111 3)	Chemin du Grand Bois	9 417 m ² 8359 m ²	C8
118aC	Création de l'Axe structurant	Entre les avenues Bir Hakeim et De Lattre de Tassigny	5 191 m ²	E8
118bC	Création de place publique	Angle avenue Bir Hakeim et rue Hélène Boucher	1 360 m ²	E8
118cC	Création de place publique	Angle avenue De Lattre de Tassigny et futur Axe structurant	290 m ²	E8
118dC	Création de parc de stationnement de surface	le long d'une partie de la rue Pierre Bourdan	694 m ²	E8
118eC	Création de voie et mail piéton	Le long de la rue Denise Bastié	1 107 m ²	E8
118fC	Création de voie	Entre les rues Hélène Boucher et Pierre Bourdan	704 m ²	E8

Parcelles supprimées :
CA2099 - CA2209 -
BW0297

N°	OBJET	SITUATION	SUPERFICIE	PLANCHE
118gC	Création de voie	Entre la rue A. Marqués et la route d'Avignon	1 428 m ²	E8
121C	Création d'un équipement	Sur la parcelle EM 53 – Bd Kennedy	4 662 m ²	D6
122 C	Élargissement de voie	Sur la parcelle HE 161 – rue de Garons	84 m ²	E7
123 C	Création de parc de stationnement de surface	Sur la parcelle EL 19 – avenue des Poètes	1 012 m ²	D6
125aC	créations de voies et élargissements	Secteur de renouvellement urbain IV UBc Eboué/D'Ornano	15 243 m ² 7 277 m ²	E8 - F8
125bC	Bassin de rétention paysagé	Entre la rue A. Marqués et la rue A. Camus	680 m ²	F8
125cC	Élargissement de voie	Angle rue A. Marqués et le tunnel de la route de Courbessac	47 m ²	F8
125dC	Équipement public	le long de la rue André Marqués	1 820 m ²	F8
125eC	voies piétonnes	Entre la rue A. Marqués et la rue F. Eboué	554 m ²	F8
126 C	Élargissement de voie	Rue de la reinette - parcelle HE120 en entier et HE 118 en partie	359 m ²	E7
128 C	Équipement public	Parcelle DB 160 – Mas des Noyers	10 548 m ²	F9
129 C	Équipement public	Parcelle CN 222 – route de Courbessac	18 795 m ²	F9
130 C	Espace vert Parc urbain paysager	Parcelles HE 609, HE 683, HK 99, HK 121, HK 272, LO 41, LO 163, LO 193, LO 197, LO 160, HE 592, HE 376, HE 377, HE 378, HK 123	91 641 m ² 87 378 m ²	E6 / E7
131 C	Élargissement de voie	Rue Chabaud Latour	715 m ²	E8
132 C	Élargissement de voie	Parcelle LB 74 – chemin du Mas Baron	262 m ²	C7
133 C	Élargissement de voie	voie qui relie la rue Brillat Savarin à une voie de la ZAC du Saut du Lièvre	439 m ²	C6
134 C	Élargissement de voie	Angle rue de Varsovie et bd Gal Leclerc - parcelle HE 345 en partie	45 m ²	E7
135 C	Équipement public	Rue Gal P. Koenig - parcelles CM 142, 143 en entier, CM 421 en partie.	9 543 m ²	E7
136 C	Équipement public	parcelle HP 158 (en bordure de l'hippodrome des Courbiers)	4 615 m ²	F7
137 C	Bassin de retenue	Cadereau de Valdegour Lieu dit "Cournon"	30 431 m ² 39 252 m ²	C7
138 C	Bassin de retenue	Cadereau de Camplanier Lieu dit "Méjean"	45 740 m ²	C9
139 C	Bassin de retenue	Cadereau d'Uzès Lieu dit "Terres de Rouvières"	24 818 m ²	E9
140 C	Ouvrage public	voie urbaine sud	2 311 m ² 22 000 m ²	E6
141 C	Bassins de retenue	P. A. E. Serre de Garde - chemin des Huppés - parcelles pour partie AO 42, 44, 50.	974 m ²	E10
142 C	Bassin de retenue	Cadereau d'Alès Lieu dit "Guiraudon"	19 130 m ²	D9
143 C	Bassin de retenue	Cadereau d'Alès Lieu dit "Chênes"	35 000 m ²	C9
144 C	Bassin de retenue	Cadereau d'Alès Lieu dit "Chèvrefeuille"	34 509 m ²	B8
145 C	Espace vert	Mas de Teste	10 597 m ²	F9
146 C	Aménagement carrefour	parcelle DO 177, rue Clérisseau	59 m ²	E8
147 C	Bassin de retenue	Angle route de Montpellier et la voie SNCF - parcelle KL 305	6 804 m ²	C5

N°	OBJET	SITUATION	SUPERFICIE	PLANCHE
148 C	Aménagement du boulevard S. Allende - R.D. 6086 A conserver en partie	du carrefour de la route d'Arles au carrefour de la rue S.Reinach sauf de la rue de Bouillargues à la rue Cristino Garcia (côté Sud / Magaille)	7249 m ² 6108 m ²	E7
149 C	Aménagement du Boulevard S. Allende - R.D. 6113 A conserver en partie	du carrefour de la route d'Arles au carrefour du Colisée sauf de l'ancienne route de Générac à l'avenue Pierre Gamel (les 2 côtés)	34 725 m ² 13 250 m ²	E6-E7
150 C	Aménagement d'un carrefour sur la R.D.6086	R. D. 6086 - rue Fabre de Thierrens et rue Odelin	2 012 m ²	F8
151 C	Création de voie	Déboucher rue Sangar - parcelle CV 575	1 200 m ²	F7
152 C	Elargissement de voie	Impasse Mariette - parcelles DM 131, 388, 389, 390, 391, 392, 401, 418, 442	483 m ² 614 m ²	E8
153 C	Elargissement de voie	Chemin des Justices vieilles – parcelle-DE-349	212 m ²	E8
154 C	Elargissement de voie	Chemin des Terres de Rouvières- parcelle AO-361	31 m ²	E10
155 C	Elargissement de voie	Rue Bonfa - parcelle DP 336	272 m ²	E8
156 C	Elargissement de voie	Angle rue Alphonse de Seynes et rue Henri Espérandieu - parcelle EI 262	8 m ²	D7
157 C	Elargissement de voie	Rue Solier - parcelle EI 827	142 m ²	D7
158 C	Elargissement de voie	rue de l'Yvesèle - parcelles CH 350, 379	143 m ²	D9
159 C	Elargissement de voie	Impasse des Pomponnettes parcelles CH 322, 357.	212 m ²	E9 - D9
160 C	Equipement public	au Nord de la route de Sauve parcelles BZ 211, 807	63 574 m ²	B8 - C8
161 C	Elargissement de voie	sur un tronçon du chemin du Carreau de Lanes compris entre Petit Védelin et	2 043 m ²	C7
162 C	Création de voie	chemin de Camplanier	621 m ²	C8
163 C	Elargissement de voie	Puits de Roulle / Valdegour	765 m ²	D7
164 C	Equipement public	parcelle EB 230	1 828 m ²	D7
165 C	Equipement public	parcelle EO 150 - 15 rue des poètes	2 879 m ²	D6
166 C	Elargissement de voie	parcelles HC 814 – 450- rue Charles Gide	119 m ²	E7
167 C	Equipement pluvial	parcelles CA 20 - 682 - 1765 impasse du Petit Mas	7 097 m ²	C8
168 C	Espace vert	parcelles ED 510 - 555	2 788 m ²	D7
TOTAL =			1 902 196 m ² 1 895 269 m ²	

Parcelles supprimées :
HD 159 et HD 175

NOTA : VOIES AVEC UNE MARGE DE REcul

SITUATION	EMPRISE
Rue Tour de l'Évêque	10 m
Rue Sainte-Perpétue	10 m