



Nîmes, le 1 juin 2021

**Direction Générale
Adjointe Développement
Et Cadre de Vie**

**Direction de
L'Attractivité du
Territoire et de l'Habitat**

Affaire suivie par
Christophe DUMAS
Réf : CD/CM/2021/14
Tél. 06 37 92 61 66
Courriel : christophe.dumas@gard.fr

Objet :
**Avis du Département
2^{ème} Modif. Simplifiée du PLU**

10/06/2021 2021 026564 00
Destinataire : BARBAN christian Courrier VILLE



Monsieur le Maire,

Le projet de 2^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme décidé par votre Conseil municipal, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme recodifié, m'a bien été transmis pour avis.

J'ai pris note que cette modification simplifiée vise, pour l'essentiel, à permettre :

- une évolution des règlements écrits et graphiques,
- une modification de l'OAP « intensification urbaine » dans le but d'y intégrer des prescriptions issues du Programme Local de l'Habitat 2019 – 2024,
- de supprimer/réduire des ER et de corriger des erreurs matérielles.

Compte tenu du dossier fourni, j'ai l'honneur de vous communiquer l'avis du Département que vous trouverez-ci-joint et de le joindre au dossier mis à disposition du public.

Je vous invite à me faire parvenir un exemplaire du document d'urbanisme de votre commune modifié (format CD-Rom) après approbation.

La Direction de l'Attractivité du Territoire et de l'Habitat, notamment en charge de la coordination des interventions en matière d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

M. Jean-Paul FOURNIER
Maire de Nîmes
Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de Ville
30033 Nîmes Cedex 9

La Présidente,
Pour le président du Conseil Départemental du Gard
et par Délégation
Le vice-président

Christian VALETTE



AVIS DU DEPARTEMENT
PROJET DE 2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE du PLU
Commune de NIMES

La commune de Nîmes a décidé la 1ère modification simplifiée de son PLU afin de :

- 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 (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, et 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 Védelin 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

A. Mettre en cohérence l'OAP « Intensification urbaine » et le Plan Local de l'Habitat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Intensification urbaine et TCSP » vise à 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.

Le souhait est ainsi de compléter la prescription de cette OAP avec les objectifs de typologies de logements à produire pour la Ville fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019 – 2024.

La volonté 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. Cela se traduit concrètement par un objectif chiffré de « 60 à 65 % de logements familiaux (T3 et plus) », inscrit dans les prescriptions de l'OAP.

Avis Favorable

B. Adapter le règlement écrit de la zone III UB

La volonté municipale est de permettre d'adapter le règlement de la zone IIIUB et notamment pour certains secteurs afin de rendre possible :

- La création d'un secteur à plan de masse spécifique pour le Palais des Congrès,
- Le déclassement d'un îlot de 5 parcelles du secteur III UBa vers la zone III UB afin de permettre une meilleure densification,
- La clarification la rédaction de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions existantes et futures,
- L'assouplissement du stationnement imposé à l'hôtellerie

B1. Créer un secteur à plan de masse spécifique pour le Palais des Congrès

Le site réservé au nouveau Palais des Congrès se situe 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.

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 de palais des congrès et de ses abords.

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.

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.

En matière réglementaire, la volonté municipale est de conserver le classement du site en secteur III UBb du PLU. Mais 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. La configuration projetée exige quelques évolutions règlementaires.

Pour répondre à ces objectifs, la Ville institue un dispositif de « secteur à plan masse » sur le site qui, tout en maintenant le zonage actuel du PLU, permet d'édicter des règles spécifiques qui permettront la réalisation d'un projet urbain et architectural.

Il permet notamment 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. Il se traduit ici par un tramage rouge reporté sur les deux planches correspondantes au quartier, ainsi que la création d'une planche de recollement E7bis.

Avis favorable

B2. Déclasser un îlot de parcelles du III UBa vers III UB

Il s'agit de déclasser un îlot de 5 parcelles du secteur III UBa (quartier des anciens faubourgs) vers la zone III UB (Constructions en ordre continu entourant le centre ancien Habitat collectif, commerces et bureaux) afin de permettre une meilleure densification (« modérée d'après le règlement). Cela porte sur 3 482m². La différence réglementaire est la hauteur des constructions, passant de 12 à 15m.

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

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

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.

Avis favorable

B3. Clarifier la rédaction de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions

La rédaction de cet article 11 semble 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 ...)

Avis favorable

B4. Assouplir le stationnement imposé à l'hôtellerie

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

Il s'agit donc d'harmoniser les règles dans la zone IIIUBb en :

- Supprimant les notions de sections sud et nord ;
- En restructurant de l'article pour le rendre plus lisible.

Avis favorable

C. Préciser le règlement écrit des zones UC et UD

La zone UC est une zone de constructions « denses » d'habitat individuel et de petits collectifs avec instauration d'une forte proportion d'espaces verts privés.

La zone UD est une zone d'habitat individuel pouvant accueillir du logement collectif mais relativement peu dense puisqu'elle s'accompagne d'espaces verts privés importants.

Leurs règlements permettent d'augmenter l'emprise au sol et la hauteur jusqu'à 30% dans le cadre d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive.

La ville souhaite encadrer ces majorations pour ne pas qu'elles soient au détriment de formes urbaines et architecturales. Elle envisage donc 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.

Avis favorable

Cependant, le Département encourage la Ville à émettre des critères objectifs à partir desquels elle pourrait amenée à émettre un avis défavorable (articles 9, 10 et 11) afin de préciser ce qu'elle entend par « les principes de bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans son environnement immédiat et global » sans avoir à interpréter l'application du règlement (exemple de l'objet de la présente modification pour la zone IIIUB).

D. Concordance règlement de la zone VIUE avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

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 zone VIUE.

Il s'agit de mettre en cohérence le chapitre de l'article 11 relatif aux clôtures avec le cahier des charges de cession de terrain et cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères propre à la ZAC, afin qu'il n'y ait pas de contradictoires en la matière.

Avis favorable

E. Reclasser un petit secteur de Védelin de XIV AUc en XIV AUb

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. Ce changement de zonage se traduit par la seule augmentation de l'emprise au sol qui passe de 40 à 70% et donc la possibilité de construire de 13%, ce qui va dans le sens de la densification.

Avis favorable

H. Ajout d'un mas remarquable pouvant bénéficier d'un changement de destination

Le propriétaire du Château Lacoste souhaite pouvoir exploiter une salle de réception et des hébergements dans 2 parties du domaine. Il doit donc pouvoir bénéficier d'un changement de destinations et intégrer la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination du PLU.

Le Département note que ce domaine exploite déjà une partie de ses bâtiments en réceptions, séminaires, mariages etc... ainsi qu'en logements (gîtes). Le rapport de présentation précise que l'activité agricole reste présente sur les autres dépendances du château.

Avis favorable

G. Clarifier le règlement écrit du P.L.U. en zone Nh (possibilités d'annexes)

Il s'agit d'enrichir la rédaction du règlement pour faciliter sa compréhension et éviter les erreurs d'interprétation, notamment en ce qui concerne la limite à deux les annexes par unité foncière en tenant compte des annexes déjà existantes (limite à 50m² cumulés).

Avis favorable

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

Lors de la révision générale du PLU approuvée en 2018, une erreur a été faite en écrivant XV AU Zb2 pour la dénomination du sous-secteur XV AU Zb2c. L'inscription du secteur XV AU Zb2c ayant disparu graphiquement, il s'agit d'y remédier.

Avis favorable

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

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 R + 1 » par le mot « soit » pour rendre cette règle compréhensible.

Avis favorable

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 I). 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.

K. Suppression des ZAC du Saut du Lièvre, de Valdegour et d'Esplanade Sud

Il s'agit de supprimer les références à des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) aujourd'hui clôturées administrativement par délibération du conseil municipal (19.12.2020 pour la ZAC du Saut du Lièvre et du 28.11.2020 pour les ZAC Valdegour et Esplanade).

Ces zones conservent cependant leur règlement : zone VIIAU (ZAC du Saut du Lièvre), zone XIAU (ZAC de Valdegour), et secteur VUBc (ZAC d'Esplanade Sud).

Avis favorable

L. 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

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 ER pour le compte de la commune.

Avis favorable