REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

1 RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3 : Explication des choix retenus

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
adelesfi@wanadoo.fr
Tél/Fax : 04.66.64.01.
www.adele-sfi.com

EGIS Eau
78 Allée John Napier
34 965 Montpellier Cedex 2
montpellier.egis-eau@egis.fr
Tél. : 04.67.99.22.00
Fax : 04.67.65.03.18
www.egis-eau.fr

EGIS Villes et Transports
170, avenue Thiers
69455 Lyon CEDEX 06
Tél. : 04.37.72. 43.01
Fax : 04.37.72.27.07
www.egis.fr

Approbation du P.L.U. : DCM du 01/03/2004

Prescription de la révision du P.L.U. : DCM du 29/05/2010

Arrêt du projet de P.L.U. : DCM du 30/09/2017

Approbation du P.L.U. révisé : DCM du 07/07/2018

Prescription de la 1ère modifiation du P.L.U. : arrêté du 26/02/2019

Approbation : DCM du 06/07/2019

Vers un projet de ville durable

TOME 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

SOMMAIRE :

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 5

III.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D) DE NIMES 6

III.1.1.JUSTIFICATIONS DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À L'HORIZON DU PLU 7
III.1.1.1.Justification de la production de logements attendue à l'horizon du PLU (2030) 7
III.1.1.2.Justifications en matière de diversité du parc de logements 7

III.1.2.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE FORMES URBAINES.... 9

III.1.3.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 13
III.1.3.1.Rappel de la consommation de l'espace sur les dernières années 13
III.1.3.2.Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 13

III.1.4.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ADÉQUATION AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX 15
III.1.4.1.Assainissement et capacité de la station d'épuration 15
III.1.4.2.Ressource et alimentation en eau potable 15
III.1.4.3.Communications numériques et électroniques 16

III.1.5.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS, D'ESPACES PUBLICS ET DE LOISIRS 17

III.1.6.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT 19

III.1.7.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 22

III.1.8.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE PAYSAGE, DE MILIEUX NATURELS ET DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 25

III.1.9.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE PATRIMOINE 29

III.1.10.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS ET DE NUISANCES 30

III.1.11.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DES EAUX 33

III.1.12.JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES 34

III.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES 35

III.2.1 PRINCIPES GENERAUX 35
III.2.1.1 Evolution du cadre règlementaire entre le PLU en vigueur et sa révision 35
III.2.1.2 Délimitation des zones..... 37
III.2.1.3 Contenu et structure du règlement écrit 60

III.2.2 PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT 74
III.2.2.1 Principales évolutions des documents graphiques (zonage) 74
III.2.2.2 Principales évolutions du règlement écrit 108

III.2.3 PRESENTATION DETAILLEE DES EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DU REGLEMENT ECRIT 117
III.2.3.1 Zones urbaines dites zones « U »` 117
III.2.3.2 Les zones à urbaniser dites « AU »..... 168
III.2.3.3. Les zones agricoles dites « A »..... 194
III.2.3.4. Les zones naturelles dites « N » 200

III.2.4. SYNTHESE DES SURFACES DU PLU REVISE..... 217

III.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 221

III.3.1 PRINCIPES GENERAUX 221

III.3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSVERSALES 223
III.3.2.1 OAP « Commerce »..... 223
III.3.2.2 OAP « Patrimoine»..... 225
III.3.2.3 OAP « Intensification urbaine et TCSP » 228
III.3.2.4 OAP « Nature en ville » 231

III.3.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 235
III.3.3.1 Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation..... 235

III.4. JUSTIFICATION DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN CONSIDERATION..... 257

III.4.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT SUD GARD..... 258
III.4.2. COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ……..259
III.4.3. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU) DE NIMES METROPOLE 262
III.4.4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE (SDAGE RM) 263
III.4.5. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) 267
III.4.6. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE 268
III.4.7. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITOIRE (PCET) 269
III.4.8. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (SRADD)..... 270
III.4.9 PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DEPARTEMENTALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU GARD 271

III.5. RECAPITULATIF DES DIFFERENTES EVOLUTIONS DU P.L.U. 273

III.5.1. MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1..... 273

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

III.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D) DE NIMES

Rappel du contenu de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Le PADD de la révision du PLU de Nîmes a été débattu en Conseil Municipal le 02/07/2016.

LE PADD DU PLU DE NÎMES

La Ville de Nîmes a structuré son projet autour de quatre orientations générales qui reflètent les enjeux majeurs auxquels le PLU souhaite apporter des réponses :

- Une ville patrimoniale, solidaire et résiliente

Cette première orientation générale intègre trois problématiques majeures qui guident l'action publique actuelle et future et qui recoupent des politiques conduites en collaboration étroite avec l'Etat et les collectivités territoriales : le patrimoine, la politique de la ville et la prise en compte des risques naturels parmi lesquels l'inondation occupe une place centrale.

- Une ville centre, attractive et solidaire

La deuxième grande orientation met en exergue la place et le rôle de Nîmes en tant que ville centre de l'agglomération et capitale du Gard et fixe les principes de développement de l'habitat, des grands équipements et des activités économiques.

- Une ville équilibrée, maillée et renouvelée

La troisième orientation générale donne les grands principes d'aménagement urbain qui guideront le développement ou la restructuration urbaine : consommation d'espaces naturels et agricoles, mobilités et trame verte et bleue

- Une ville respectueuse de ses ressources

La quatrième et dernière orientation générale est centrée sur les problématiques environnementales : eau, énergie, air, déchets, risques, nuisances.

III.1.1. JUSTIFICATIONS DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT À L'HORIZON DU PLU

III.1.1.1. Justification de la production de logements attendue à l'horizon du PLU (2030)

Les démarches parallèles et conjointes menées dans le cadre de l'élaboration du deuxième PLH de Nîmes Métropole d'une part et de la révision du PLU de Nîmes d'autre part ont permis de choisir un scénario de développement démographique réaliste pour la ville centre. Le diagnostic fait état des scénarios établis avec l'INSEE afin d'établir des projections à horizon 2030. Le scénario choisi a été celui d'une prolongation des tendances enregistrées au cours des dernières périodes mais en tenant compte du fait que l'accroissement démographique constaté au cours des cinq dernières années avait un caractère exceptionnel, comme l'atteste la baisse très sensible de la construction depuis 2010 (en moyenne 650 logements construits par an contre 1000 enregistrés de 2005 à 2009).

- *L'hypothèse retenue est donc que la population nîmoise atteindrait environ 165 000 habitants en 2030 (soit un taux de variation annuel d'environ +0,7%) ce qui représente une moyenne de 900 à 1000 habitants supplémentaires par an grâce à la combinaison de deux facteurs : un excédent naturel toujours favorable et un solde migratoire positif, mais modéré.*

- *Dans sa deuxième orientation générale « Une ville centre attractive et fédératrice », le PADD table sur un objectif annuel de 800 logements à produire afin de répondre à l'enjeu de croissance démographique, de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages et d'assurer le renouvellement du parc. Cet objectif compatible avec le PLH de Nîmes Métropole 2013-2018 a été validé par le SCoT du Sud du Gard. Ces deux documents étant en cours de révision, la Ville de Nîmes a basé son projet sur l'hypothèse que les objectifs de population et de logements à produire seraient repris dans le SCoT et le PLH.*

- *L'objectif de 800 logements à produire par an en se basant sur le PLH en vigueur se décompose de la façon suivante :*

  - *80 pour assurer le renouvellement du parc par la combinaison de plusieurs mécanismes : remplacement du parc démoli, division de logements, transformation de locaux professionnels et inversement évolution de logements sous occupés ;*

  - *175 pour tenir compte du phénomène de desserrement des ménages : à terme environ 1,8 à 2 personnes par ménage au lieu de 2,05 aujourd'hui ;*

  - *545 logements pour assurer la croissance démographique.*

III.1.1.2. Justifications en matière de diversité du parc de logements

Le diagnostic a mis en évidence que Nîmes dispose d'un parc immobilier diversifié aussi bien en termes de nature, de taille que de destination des logements ce qui représente un atout que le PADD entend pérenniser en ***proposant une gamme de logements diversifiée et accessible à tous***. L'objectif est de répondre aux besoins de mobilité résidentielle des nîmois et de renforcer l'attractivité de la ville pour de nouveaux ménages.

- Le PLU prend appui sur le Programme Local de l'Habitat (PLH 2013 – 2018) de Nîmes Métropole qui établit pour Nîmes un objectif de 198 logements sociaux à construire par an parmi lesquels 18 seront destinés au logement spécifique (étudiants, personnes âgées notamment) et 180 relèveront de logements sociaux familiaux (30% en PLAI, 55% en PLUS et 15% en PLS). L'objectif poursuivi par la Ville est de maintenir son taux d'équipement en

logements sociaux à hauteur de 25% des résidences principales tout en favorisant le renouvellement et la modernisation du parc social existant. Le règlement des zones AU intègre ces objectifs et deux emplacements réservés ont été inscrits pour la réalisation de logements sociaux.

- La fluidité des parcours résidentiels suppose aussi que l'habitat privé se développe et se diversifie, l'objectif étant de maintenir un parc locatif privé de qualité et de permettre l'accession à la propriété pour toutes les catégories de population pouvant y prétendre : les opérations nouvelles s'attacheront à intégrer les besoins en termes d'accession libre, de logements abordables, de logements locatifs privés dont logements conventionnés.

- Parallèlement, le parc privé existant nécessite d'être réhabilité, valorisé et mis aux normes énergétiques, notamment dans les copropriétés. A ce titre, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) est mis en place sur de nombreuses copropriétés de la ville et un premier Plan de Sauvegarde a été engagé sur les Tours « Wagner » afin de faciliter la remise à niveau des immeubles avec des aides incitant au conventionnement des logements. Il en sera de même pour les quartiers qui feront l'objet d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (Richelieu par exemple).

- En matière de formes urbaines, l'objectif global à l'échelle des 800 logements par an est de produire 80% de nouveaux logements en collectif, 10% en logements intermédiaires et 10% en logements individuels de façon à maintenir un parc diversifié. Les OAP sectorielles illustrent cette prédominance des logements collectifs. Cette disposition est à corréler avec la volonté de la Ville de poursuivre l'intensification du tissu urbain existant et la promotion de formes urbaines plus compactes et variées.

III.1.2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE FORMES URBAINES

Par son orientation générale ***« Contenir le développement de la ville et économiser l'espace »***, la Ville de Nîmes a choisi de faire en sorte que les besoins en logements soient satisfaits par la mobilisation du tissu urbain existant et l'ouverture à l'urbanisation de secteurs figurant déjà dans le PLU initial, certaines zones à urbaniser étant réduites, voire supprimées. Ce choix repose sur la volonté de préserver le cadre paysager et environnemental de Nîmes et de tenir compte du fait que la ville actuelle est très étalée et qu'elle présente le plus souvent des densités modérées.

- Le principe retenu est celui d'une production d'au moins 70% des nouveaux logements par le biais du renouvellement urbain, de la valorisation de parcelles faiblement bâties et de la construction dans les dents creuses, en privilégiant les secteurs bien desservis par les transports collectifs. Par cet objectif, le PADD manifeste l'ambition de façonner une ville plus compacte afin de limiter les temps de déplacements, d'optimiser les investissements et de favoriser la proximité des équipements, services, commerces et lieux de travail pour les habitants, tout en tenant compte des effets de l'application du PPRi dans le tissu urbain existant.

- Le diagnostic fait apparaître que les dents creuses dans le tissu urbain existant s'élèvent à environ 30 hectares ce qui représente une capacité théorique de 1 700 logements nouveaux. Pour atteindre un objectif de 7 000 logements à créer dans les zones déjà urbanisées d'ici 2030 (cf. l'objectif de 70% des constructions), le PLU table sur la création de 5 300 logements supplémentaires par le jeu de la mobilisation des biens vacants, de la densification des parcelles et des démolitions reconstructions. Aussi, les zones urbaines ont été reconsidérées (par un amalgame de zones présentant de grandes similarités et pouvant supporter une intensification urbaine) et la réglementation renforcée (par la suppression du COS conformément à la loi ALUR, la modification des règles de gabarit). L'accent a été mis plus particulièrement sur les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs et les moins impactés par les contraintes d'inondation.

Les options choisies dans le cadre du PLU en matière d'habitat et de formes urbaines se déclinent de façon différenciée selon les secteurs de la ville.

La ville renouvelée et intensifiée

En choisissant de produire près des trois quarts des objectifs de production de logements au sein du tissu déjà urbanisé, le PADD va au-delà de l'orientation du SCoT en vigueur qui préconise un taux de 50%. Les raisons de ce choix repose sur le constat suivant : depuis l'approbation du PLU initial en 2004, l'essentiel des constructions (environ 80%) a été réalisé dans la ville, les acteurs publics et privés privilégiant la proximité et l'accessibilité. Par ailleurs, la Ville et l'Agglomération ont engagé d'importants programmes d'investissement que ce soit en matière d'équipements et d'espaces publics, de mobilité, de réseaux (eau, assainissement, pluvial, numérique).

- Ainsi, l'articulation entre le développement urbain et la desserte par les transports collectifs (gares et TCSP) est illustrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'idée est de favoriser les opérations de reconquête de poches faiblement occupées ou de bâti obsolète à proximité des pôles d'échanges actuels et futurs ou des stations.

- De même, des secteurs de faibles densités de part et d'autre des faubourgs des XVIIIème et XIXème siècles constituent des réservoirs de densification modérée dans lesquels professionnels ou particuliers pourront produire de nouveaux logements à la faveur de la nouvelle réglementation applicable en zones urbaines.

Si l'ensemble du tissu urbain est appelé à recevoir de nouvelles constructions, certains secteurs sont fléchés pour des opérations d'ensemble :

- L'EcoQuartier Hoche Université dont la première tranche a permis de doter l'est nîmois d'un nouveau site universitaire et de logements étudiants proposera de nouveaux produits logements (environ 1 500) et des équipements de proximité dans un environnement de 21 hectares recomposé où l'espace public a été étroitement pensé au regard des contraintes hydrauliques. Cette opération exemplaire, explicitée dans une OAP sectorielle, représente une véritable greffe urbaine sur d'anciens sites ferroviaires, militaires et hospitaliers, en plein cœur de la ville. Elle constituera un lien fort entre les faubourgs nîmois (Gambetta et Richelieu) et le secteur des garrigues habitées. Elle bénéficiera à terme d'une desserte majorée en matière de transport collectif (nouvelle gare TER et ligne forte de bus reliée au TCSP).

- A l'ouest de la ville, le projet Porte Ouest représente une opération ambitieuse et complexe qui s'échelonnera sur le long terme afin de permettre une recomposition et une mutation progressives d'une partie de la zone industrielle de Saint-Césaire et du site de l'ancien Marché Gare. Le PLU fait apparaître dans un premier temps deux actions ciblées. La première concerne le site du Marché Gare qui est inscrit en servitude d'attente de projet (SAP) afin de donner du temps à la réflexion en vue de renouveler la zone et de la rendre plus qualitative.

- La deuxième porte sur le secteur Laennec (classé en IIUE), situé entre l'hôpital Carémeau et Saint-Césaire, et pour lequel la démarche consiste à aménager, densifier et diversifier les constructions afin d'intégrer de nouvelles fonctions urbaines autour du pôle d'échanges constitué par le terminus provisoire de la ligne 2 du TCSP et d'un parc relais.

- Dans une moindre mesure, le quartier Maleroubine, en partie occupé par des constructions hétéroclites et des jardins familiaux, sera repensé afin de produire de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé tout en respectant l'originalité du site. Les habitations existantes sur site pourront faire l'objet d'extension mesurée. La mutation de ce secteur a été envisagée parallèlement à la démarche engagée sur le Mas Lombard. Le site est classé en IAU dans l'attente de l'amélioration des équipements et du lancement de l'EcoQuartier du Mas Lombard. Il fait l'objet d'une OAP sectorielle.

La ville restaurée

Certains secteurs d'habitat nécessitent une intervention publique de façon à intégrer dans une approche globale le renouvellement urbain et la remise sur le marché de logements déqualifiés. C'est à ce titre notamment que le PADD ***affirme l'ambition portée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.***

- Dans les trois sites retenus dans le cadre du programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU (Valdegour - Pissevin, Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville et Mas de Mingue), la Ville et ses partenaires ont engagé des projets de restructuration urbaine profonde en inscrivant l'action sur le long terme.

Les actions qui seront conduites viseront à recréer des unités d'habitat diversifiées, à insérer plus de mixité de fonctions urbaines, à restructurer les espaces publics pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture et la rencontre et à véritablement réinsérer ces quartiers dans le tissu urbain et social de la ville. Les documents graphiques et le règlement du PLU ont été revus afin de faciliter la réalisation des projets (classement en IIUB pour Pissevin Valdegour et maintien en IVUB pour Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville et Mas de Mingue).

- La réglementation de ces zones a été reconsidérée afin de faciliter les démolitions et reconstructions des immeubles, la résidentialisation des unités bâties et la réorganisation des espaces publics. Les quartiers de Pissevin et Valdegour font l'objet d'une OAP sectorielle.

- Les quartiers patrimoniaux de Nîmes nécessitent également une intervention publique de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). C'est le cas du quartier Richelieu, fortement impacté par le risque d'inondation, qu'il convient de requalifier de façon à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et de réhabiliter pour que les habitants actuels et à venir disposent de logements de qualité. Il s'agit également de résorber la vacance dans un quartier remarquablement situé et potentiellement attractif. Ce secteur est maintenu en IIIUBa.

Les nouveaux quartiers de la ville

Parallèlement, des secteurs non bâtis sont ou seront ouverts à l'urbanisation pour contenir des projets d'habitat.

- Au Nord, certains secteurs sont en cours ou en phase de lancement comme le Domaine de Védelin (XIVAU), le Petit Védelin (XIIAU), Puits de Roulle (XIIAU), d'autres sont en projet comme le Mas de Teste, tranche 2 (IIAU) qui sera ouvert à l'urbanisation lorsque la programmation des équipements sera affinée et après modification du PLU. Ces opérations, situées sur les hauteurs, à proximité ou dans le prolongement des garrigues habitées, proposent de petites opérations d'habitat collectif ou d'individuel groupé de façon à créer une alternative à la maison individuelle fortement consommatrice d'espace. Ces sites de quelques hectares chacun s'appuient fortement sur leur typicité paysagère pour constituer des poches d'habitat intermédiaire entre la ville dense et les garrigues habitées où le tissu urbain est très distendu. Les projets de Puits de Roulle et de Mas de Teste sont explicités dans les OAP sectorielles.

- Au sud, le Mas Lombard (IXAU), représente le principal projet d'extension urbaine où l'habitat sera privilégié sans être exclusif puisqu'il comportera des équipements, des services et des commerces. Déjà inscrite dans le PLU initial en tant que zone à urbaniser, l'emprise du projet a été fortement réduite pour tenir compte des contraintes hydrauliques. Le futur EcoQuartier portera sur une assiette de 44 hectares parmi lesquels 28 hectares seront destinés à la création de nouveaux logements (1150 logements environ), d'équipements scolaires et sportifs, d'activités commerciales et de services. Les 16 hectares restants seront dédiés à l'agriculture périurbaine et à la protection contre les inondations. L'ensemble a été conçu comme un « parc habité » où les espaces publics et les parcs végétalisés offriront un cadre de vie de grande qualité aux habitants et acteurs du quartier mais aussi aux résidants des quartiers environnants, grâce à la création d'un maillage de liaisons piétonnes. Le parti d'aménagement de la ZAC du Mas Lombard est exposé dans une OAP sectorielle. Son ouverture à l'urbanisation sera effective après modification du PLU.

Tableau récapitulatif (à titre indicatif)

	Nombre potentiel de logements supplémentaires	Logements sociaux à produire en %	Logements sociaux à produire	Surface îlots réservés à habitat et activités liées	Densité logements (logements / ha)
Densification le long du TCSP	1300	25	325	-	-
Opérations ponctuelles en zone U	800	25	200	-	-
Mobilisation des dents creuses	1100	25	275	-	-
Hoche Université	1500	25	375	-	-
Porte Ouest	1500	25	375	-	-
Remise sur le marché de logements vacants	800	25	200	-	-
Conventionnement de logements privés			180	-	-
Sous total renouvellement urbain	**7000**		**1930**		
Petit Vedelin	415	25	104	16 ha	26
Domaine de Védelin	330			12,8 ha	27
Puits de Roulle	150	25	38	5 ha	30
Maleroubine	100	25	25	2,5 ha	40
Mas de Teste	300	25	75	11,6 ha	26
Mas Lombard	1150	25	288	12,7 ha	91
Reliquat différentes zones AU *	150	25	38		
Sous total extension urbaine	**2595**		**463**	**60,6 ha**	**40**
PREVISIONNEL TOTAL **	**9595**	**25%**	**2393**		

* : Esplanade Sud ; Gare centrale, Hoche Université 1
** : soit environ 800 logements par an de 2018 à 2030

III.1.3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

III.1.3.1. Rappel de la consommation de l'espace sur les dernières années

Le diagnostic a fait apparaître que depuis 2006, la ville de Nîmes a prélevé en moyenne 20 ha environ d'espaces naturels et agricoles pour assurer son développement. Ce sont les terrains naturels situés au sein de l'enveloppe des garrigues habitées qui représentent le plus fort contingent (40% des espaces artificialisés environ), suivis des garrigues et espaces naturels (de l'ordre de 32%) où des opérations d'ensemble ont été réalisées au cours de cette période : le Four à Chaux, le Saut du Lièvre, le Mas de Védelin, Mas d'Escattes et le Mas de Teste (tranche1).

L'artificialisation des terres agricoles ou assimilées (dont les espaces en friche) a été relativement faible puisqu'elle correspond à environ 28% de la consommation foncière. la principale emprise étant située à Grézan, en extension de la zone industrielle.

De ces données issues d'une analyse fine de l'occupation des sols à partir d'orthophotographies 2006 et 2012, on peut déduire que la consommation d'espace a été contenue au cours de cette période et que l'extension urbaine proprement dite a été particulièrement restreinte. Bien que ne disposant pas de données équivalentes pour l'année 2017, on peut avancer que la consommation d'espaces naturels et agricoles est restée dans le même ordre de grandeur des 20 hectares par an puisque la majeure partie des constructions nouvelles a été réalisée dans l'enveloppe urbaine de 2012. Ainsi ce serait environ 200 hectares qui auraient été consommés au cours des dix dernières années.

III.1.3.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans son PADD, la Ville de Nîmes affiche l'ambition de modérer la consommation des espaces naturels et agricoles. L'objectif de Nîmes est de réduire d'environ 45% les espaces artificialisés par rapport à la consommation moyenne annuelle enregistrée sur la période de référence précédente. Ce choix se justifie par l'ambition de la Ville de s'inscrire dans une logique de développement durable mais aussi par la volonté de maintenir ses efforts d'investissement sur le tissu urbain existant ou à proximité immédiate, tout en tenant compte des contraintes environnementales et notamment du risque d'inondation.

- La grande problématique qui s'est imposée dans le cadre de la révision du PLU a concerné le devenir des garrigues habitées au regard des dispositions de la loi ALUR visant à densifier les secteurs déjà urbanisés. Comme explicité dans le diagnostic, les garrigues habitées constituent une spécificité nîmoise en raison de leur emprise (près de 2 200 hectares), de leur localisation et de l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. Pour prendre la mesure de tous les impacts d'une densification, la Ville a choisi de diligenter plusieurs études paysagères, environnementales et techniques (hydraulique, réseaux divers). Il en est ressorti que, dans l'immédiat, seules quelques unités foncières situées en lisière de la ville pouvaient faire l'objet d'une densification mesurée sans grand impact environnemental et avec des investissements publics acceptables et que l'immense majorité du secteur ne pouvait supporter de modifications profondes en matière de formes urbaines. Ainsi, il a été décidé :

– *De reclasser quelques poches en zone urbaine (nouvelle zone UDp) ou à urbaniser (IAU) pour une superficie cumulée d'environ 130 hectares. La zone UDp, créée spécifiquement pour les anciennes zones de garrigues habitées (N1 ou N2), correspond à une zone d'urbanisation douce dans lesquelles le coefficient d'espaces libres est porté à 50% puisqu'elles font le lien entre les zones de garrigues habitées pures et les zones urbaines.*

- *La zone de Mas de Teste 2 (ancienne zone N1 mais dépourvue de constructions), citée précédemment, assurera la continuité avec les réalisations récentes (Citadelle et Mas de Teste 1) et le projet de renouvellement urbain de Mas de Mingue.*

- *De classer en zone Nh le reste des garrigues habitées qui ne connaîtront pas de nouvelles constructions, hormis des extensions très mesurées des bâtiments existants (environ 2 090 hectares sont concernés).*

  - Le PLU identifie dans les zones naturelles (garrigues habitées classées en Nh) trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de permettre l'extension des activités existantes et à caractère médicosocial. Trois autres STECAL sont présents en zone agricole (Ac1 et Ac2) et en zone naturelle de loisirs NTo2.

  - Parallèlement, la Ville a renoncé à urbaniser des secteurs de la ville (anciennes zones IAU) en raison de l'éloignement des sites, des coûts d'investissement induits, de leurs spécificités environnementales (Ville Verte, Mas Bonnet et Plateau de Campagne pour un total cumulé de 48 ha) et des contraintes d'inondation (Mas de Vignoles, avenue du Languedoc, rue de Rivoli notamment pour un total de 22 hectares cumulés ainsi qu'une soixantaine d'hectares au Mas Lombard). Ce sont ainsi 130 hectares environ qui sont reversés aux secteurs dédiés aux espaces naturels et agricoles.

  - Ainsi, les extensions urbaines à prélever sur les espaces naturels et agricoles, telles que prévues dans le cadre de la révision du PLU, porteront sur Mas Lombard (28 hectares, hors espaces dédiés à l'agriculture périurbaine), Petit Védelin (26,3 hectares), Domaine de Védelin (19 hectares), la Pointe du Paratonnerre (15 hectares), Mas de Teste II (6,3 hectares), Maleroubine (2,5 hectares) et diverses petites zones IAU et STECAL (6,3 hectares cumulés), soit un total d'environ 102,40 hectares. Ces extensions n'intègrent pas l'artificialisation prévisible liée aux grandes infrastructures ferroviaires et routières (LGV, contournements nord et ouest).

Au total, la totalité des zones urbaines et à urbaniser représentent 3476 ha contre 3558 ha au PLU en vigueur (10ème modification), soit une diminution de près de 80 ha restituées majoritairement aux zones agricoles (+180 ha). Malgré leur régression (-99ha soit une baisse de 1,2%), les zones naturelles représentent encore la moitié de la superficie totale communale.

III.1.4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ADÉQUATION AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

III.1.4.1. Assainissement et capacité de la station d'épuration

La question de l'assainissement collectif et individuel a guidé un certain nombre de décisions dans le cadre de la révision du PLU et le PADD inscrit une orientation visant ***à organiser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux.***

- Si l'équipement et le raccordement des nouvelles zones à urbaniser avaient été intégrés dans le schéma directeur initial de Nîmes Métropole, il était nécessaire d'actualiser le schéma et le zonage d'assainissement sur la ville de Nîmes. Au vu des études réalisées récemment, il s'avère que la capacité de traitement de la station d'épuration de Nîmes permet de satisfaire les besoins de croissance au-delà de l'horizon 2030 et ce, en tenant compte du raccordement potentiel d'autres communes de l'agglomération. En effet, sa capacité de 230 000 équivalents/habitants permet une augmentation des charges à traiter à l'horizon 2025 - 2030. La capacité et la qualité de traitement des eaux usées ne sont donc pas un facteur limitant pour les projets contenus dans le projet de PLU.

- Les études conduites dans le cadre de l'actualisation du schéma ont permis d'identifier les secteurs de développement en zonage d'assainissement collectif futur où le raccordement présente des coûts acceptables et d'autres où l'assainissement autonome sera préféré en raison d'impossibilités techniques (topographie, nature du terrain).

- Par ailleurs les secteurs des garrigues habitées ont fait l'objet d'une étude réseaux de façon à identifier les secteurs déjà raccordés au réseau d'assainissement collectif et ceux situés à proximité du tissu urbain le plus dense et où il est possible d'envisager un raccordement sans investissement important. Ainsi il a été choisi au vu d'une analyse multicritères de faire basculer près de 130 hectares anciennement classés en N1 ou N2, déjà fortement bâtis et desservis, en zone urbaine (UDp), les 2 092 autres hectares étant classés en Nh où seules les extensions limitées de constructions seront autorisées.

- Il en est de même pour les secteurs non desservis en assainissement collectif et situés au sud dans la plaine (autrefois classés en N4 ou N5) qui intègreront la zone Nh.

III.1.4.2. Ressource et alimentation en eau potable

La gestion économe de la ressource en eau potable est une préoccupation forte en milieu méditerranéen. A Nîmes, elle relève désormais de la compétence de la Communauté d'Agglomération qui a élaboré un schéma directeur. Le Schéma Directeur d'Eau Potable de Nîmes Métropole approuvé en 2012 fait apparaître :

- Que l'eau potable provient de deux sources principales : le champ captant dans le Rhône à Comps et de l'usine de traitement de l'eau prélevée dans le canal de Campagne. A plus ou moins long terme, la région nîmoise risque de connaître des tensions comme c'est le cas désormais dans certains secteurs nord du département.

- A raison d'une consommation moyenne annuelle de 50 m^3 d'eau par personne (quantité qui peut varier d'une personne à l'autre, selon les usages), la population supplémentaire à terme nécessitera une production d'eau supplémentaire d'environ 750 000 m^3.

- C'est dans cette perspective que le Pôle Métropolitain Nîmes Alès étudie l'opportunité de créer à long terme un nouvel adducteur en provenance du Rhône afin de garantir l'approvisionnement des territoires concernés. En attendant, des efforts seront consentis par l'agglomération nîmoise pour améliorer les rendements des réseaux et la Ville a choisi les secteurs de développement en tenant compte de la capacité d'approvisionnement et des projets spécifiques prévus en la matière.

- Que parmi les secteurs de la ville les moins bien desservis ou présentant une vulnérabilité particulière figurent les garrigues habitées justifiant par là-même et, entre autres raisons, leur classement en Nh.

- Que les quartiers nord-ouest, y compris le CHU de Carémeau et une clinique ainsi que les villages environnants (soit l'équivalent d'environ 50 000 habitants), devront à court terme faire l'objet d'investissements. En effet, la station de surpression ZUP Kennedy est vulnérable par rapport aux inondations et le dimensionnement de l'installation rend nécessaire une nouvelle localisation et une augmentation de la capacité de stockage de l'ouvrage. Celui-ci est prévu dans le quartier Maréchal Juin et sera construit à horizon 2018 – 2020. Cette réalisation s'intègre dans la démarche du grand ouest nîmois et permettra une desserte sécurisée des secteurs de projets (Marché Gare, Pissevin - Valdegour, Porte Ouest notamment). Le site ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé puisqu'il est déjà maîtrisé par Nîmes Métropole.

III.1.4.3. Communications numériques et électroniques

Le PADD vise à ***renforcer l'équipement numérique*** afin de satisfaire les besoins des habitants et des acteurs économiques.

En matière de couverture numérique du territoire, l'agglomération de Nîmes est parvenue à construire en cinq ans un réseau de fibre optique de plus de 350 km. Ce réseau Très Haut Débit, dénommé Gecko, exploité par l'opérateur Covage et commercialisé par 30 opérateurs, dessert toutes les administrations de l'agglomération et toutes les zones d'activités. En 2016, une entreprise par jour s'est dotée de la fibre optique via Gecko.

Pour le grand public, c'est Orange qui doit se charger du déploiement du F.T.T.H (fibre optique jusqu'au domicile). A l'heure actuelle, le territoire de la Ville de Nîmes est découpé en 5 zones géographiques différentes dont le taux de couverture varie sensiblement. En 2017, près de 30 000 logements sont éligibles à une offre fibre, soit 59% des logements où le réseau fibre est déployé. Au travers du PLU, l'importance de la prise en compte d'une desserte numérique de pointe est abordée notamment par l'anticipation de la pose de fourreaux de réserve dans les zones d'activités (article 15 des zones VUE et IIUE). Par ailleurs, l'orientation globale du PLU de lutte contre l'étalement urbain et de diminution de la consommation foncière permettra une meilleure couverture du territoire puisque c'est la densité d'habitants qui attire les opérateurs et permet de développer le service rapidement.

III.1.5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS, D'ESPACES PUBLICS ET DE LOISIRS

La Ville souhaite prendre appui sur le schéma des équipements, ce qui signifie de :

- Conforter et développer les polarités secondaires à l'échelle des quartiers pour rapprocher les habitants des équipements, réduire les déplacements et améliorer la qualité de vie des nîmois.

- Planifier l'entretien, la remise à niveau, voire la requalification d'équipements existants pour éviter leur obsolescence et une perte d'attractivité.

- Identifier plus précisément des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (CINASPIC), en général excentrés, et dont le zonage antérieur n'était pas cohérent avec les besoins liés aux occupations et installations : Ecopôle, abords de la SMAC, maison d'arrêt, cimetières notamment. Ces équipements sont désormais classés en UG et font l'objet de règles dérogatoires et appropriées au vu de leurs caractéristiques ou de leur volumétrie.

- Intégrer pleinement le volet sur les équipements dans les opérations urbaines des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville puisqu'il est indissociable des actions relatives à l'habitat, aux déplacements et aux espaces publics. L'enjeu réside dans la satisfaction des besoins internes aux quartiers mais aussi externes. La localisation des équipements scolaires ou de loisirs par exemple se réfléchit déjà en tenant compte des quartiers environnants afin de rechercher plus d'efficience et de mixité sociale. Dans les opérations d'ensemble telles qu'Hoche Université, Mas Lombard et Porte Ouest, cette préoccupation d'anticipation des besoins et de localisation optimale prévaudra pour que ces nouveaux quartiers ne soient pas monofonctionnels et qu'ils interagissent avec leur environnement urbain.

Nîmes est également une ville centre disposant d'équipements majeurs dont l'aire d'attraction dépasse largement l'échelle communale. L'orientation visant à i***dentifier la nouvelle centralité de la ville et de l'agglomération*** illustre la volonté de structurer le nouveau territoire qui se dessine entre le secteur d'Hoche Université, l'Ecusson et ses faubourgs, la gare centrale et le secteur plus au sud comprenant le Colisée, le stade des Costières et le stade nautique Nemausa, Mas de Vignoles et le Mas des Abeilles. L'affirmation de cette nouvelle centralité se traduit par l'organisation du réseau de transport collectif en site propre puisque la première ligne irrigue cet espace tandis que la deuxième ligne le mettra en relation avec deux pôles d'équipements importants pour les gardois, l'hôpital à l'ouest et les équipements de loisirs à l'est.

Parallèlement, la Ville de Nîmes œuvre pour donner plus de force et de visibilité aux équipements structurants. Il s'agit de ***conforter le pôle universitaire et de développer le pôle de la santé***.

- Par cette orientation, la Ville souhaite faire en sorte que l'hôpital Carémeau, la faculté de médecine et les différentes entreprises ou services relevant du secteur de la santé participent du développement de l'ouest nîmois, en lien avec le projet de renouvellement urbain de Pissevin-Valdegour, et qu'ils créent ensemble une synergie pour favoriser de nouvelles installations innovantes en la matière. Le PLU identifie les sites de Carémeau et du pôle d'enseignement de Saint-Césaire (IIIUE) et facilite la mixité des fonctions urbaines notamment dans la nouvelle zone IIUE, desservie par le terminus T2, où les activités de service seront autorisées au même titre que l'habitat.

- La restructuration et la requalification de l'ancien hôpital Hoche en centre universitaire créent un pôle d'enseignement dans l'est nîmois en lien avec le site Vauban. Elément phare de la première tranche de l'opération d'ensemble Hoche Université, cette réalisation impulsera un dynamisme dans les quartiers environnants. Le site universitaire Hoche est désormais classé en VUBa. La deuxième phase de l'opération, maintenue en zone UM militaire et UES dédiée à l'espace ferroviaire, fait l'objet d'une OAP sectorielle qui intégrera des équipements scolaires, sportifs.

Les espaces dédiés à la culture, au sport et aux loisirs jouent un grand rôle dans la vie sociale et participent à l'organisation urbaine de Nîmes. Le diagnostic a mis en évidence la variété et la complémentarité des équipements et le PADD vise ***à compléter l'offre en équipements structurants à vocation culturelle, touristique et sportive***. Cela se traduit par :

- la création du Musée de la Romanité ainsi que du Jardin Archéologique en vis-à-vis des Arènes de Nîmes au cœur de ville. Un Palais des Congrès devrait compléter ce pôle d'équipements.

- la construction d'une patinoire à proximité du complexe sportif Marcel Rouvière à l'ouest afin de renforcer l'attractivité du site et de participer à la revalorisation du quartier de Pissevin.

Les espaces publics nîmois jouent un rôle majeur dans la mise en scène des édifices et équipements de la ville. Au cours des dernières années, d'importants efforts ont été consentis pour requalifier en profondeur des espaces publics majeurs du centre ville (Arènes, Esplanade, Feuchères, Allées Jean Jaurès, rue de la République, boulevards autour de l'Ecusson et les dix places attenantes). La Ville a choisi de ***poursuivre l'action engagée sur les espaces publics*** :

- En mettant l'accent sur l'exigence de qualité pour les projets à venir qu'ils concernent les secteurs en renouvellement urbain ou les opérations nouvelles. Les projets urbains en cours en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville inscrivent d'ores et déjà cette orientation au cœur des stratégies. De même l'opération Hoche Université et le projet urbain de Mas Lombard placent cette exigence parmi les priorités.

- En couplant la conception des espaces publics avec les réflexions sur le chemin de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur urbains et selon les cas la création d'espaces verts afin qu'ils participent à la trame verte et bleue (voir chapitre III.1.8). L'OAP Nature en ville et les OAP sectorielles traduisent ces objectifs.

III.1.6. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT

L'objectif convergent de Nîmes et de ses partenaires compétents en matière de déplacements est d'améliorer les conditions de desserte du territoire, de faciliter la mobilité et de développer l'intermodalité. Des projets structurants portant sur les liaisons régionales et nationales sont en cours de réalisation ou à l'étude parmi lesquels figurent le contournement ferroviaire à grande vitesse Nîmes Montpellier, la création de la gare de Manduel, le transfert du fret sur la ligne mixte LGV, le développement de lignes TER, le contournement routier Ouest et Nord de Nîmes. Le PADD entend ***intégrer ces grands projets d'infrastructures et améliorer l'accès à la ville centre***.

- Ainsi, le PLU fait figurer le contournement nord en emplacement réservé, le contournement ouest en fuseau d'étude resserré. L'emprise de la nouvelle ligne ferroviaire mixte et de ses aménagements connexes est maintenue en emplacements réservés.

- Ces projets qui vont accroître l'attractivité du territoire nîmois sont l'occasion de coordonner les actions afin de faciliter les transferts modaux, d'apaiser la ville et de proposer des partis d'aménagement qui renforceront les effets attendus. C'est le cas notamment de la réflexion engagée sur l'ouest nîmois et plus particulièrement dans le cadre du projet ANRU de Pissevin-Valdegour qui peut intégrer le fait que l'actuelle RN106 sera transformée en boulevard urbain à terme ou encore le projet Porte Ouest qui prendra en compte le désenclavement de Saint-Césaire.

Conformément au Plan de Déplacements Urbains, aujourd'hui en révision, la Ville a inscrit dans son PADD une orientation visant à ***articuler le développement urbain et les projets structurants en matière de mobilité.***

- Cela signifie en premier lieu de prendre appui sur la création du réseau de transport collectif BHNS pour favoriser l'intégration urbaine par le réseau de transport collectif. Si la première ligne du TCSP a permis la structuration nord-sud de la ville et du nouveau cœur d'agglomération, la deuxième traversera la ville d'est en ouest en desservant de façon rapide et cadencée la majorité des quartiers les plus peuplés de Nîmes et plus particulièrement les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

– *Ainsi, les projets urbains en cours pour les quartiers ANRU de Pissevin-Valdegour, de Chemin Bas d'Avignon et de Mas de Mingue prennent en compte le rôle structurant que joueront la traversée et la desserte par le réseau BHNS (voir OAP de Pissevin et Valdegour). La question des formes urbaines à produire, la conception des espaces publics, des liaisons piétonnes et cyclables, les prévisions d'implantation d'équipements et de services dans ces quartiers sont étroitement liées à cette qualité de desserte qui concerne les quartiers eux-mêmes mais aussi ceux qui les environnent. Cette réalisation constitue un levier de développement social et urbain indéniable permettant d'ouvrir concrètement les quartiers sur la ville et de faciliter la mobilité des personnes captives.*

- *Les aménagements liés à la réalisation de la deuxième ligne du TCSP sont anticipés dans le PLU par l'inscription d'emplacements réservés. Une zone IAU assortie d'une servitude d'attente de projet a été établie pour préparer son insertion urbaine route d'Avignon. Parallèlement, des parkings relais sont programmés pour renforcer l'efficacité du dispositif ; deux sont d'ores et déjà réalisés (A54 et Parnasse le long de la ligne 1 du TCSP). D'autres sont en cours ou sont prévus à brève échéance : Calvas route d'Uzès, SMAC Paloma, Laennec à proximité de Carémeau et Pont de Justice. Le schéma directeur des pôles d'échanges de Nîmes Métropole prévoit à plus long terme la création de parcs relais au sein des opérations de Hoche Université, Mas Lombard, route d'Arles (en mutualisation avec le parking de l'hypermarché). Certains de ces pôles d'échanges seront couplés avec des aires de covoiturage (SMAC et Goélands notamment).*

Le PADD du PLU de Nîmes saisit l'opportunité d'améliorer la desserte par les transports collectifs pour ***intensifier la ville le long des axes du TCSP et à proximité des pôles d'échanges***. Cette orientation relative à l'articulation urbanisme et transports collectifs a trouvé une première traduction avec l'ouverture de la gare sur les quartiers sud, l'aménagement de l'avenue Feuchères et la création de la ZAC Gare Centrale sur d'anciennes friches.

- A l'avenir, c'est le long des axes de desserte par le réseau de bus BHNS et autour des pôles multimodaux que la densité et la mixité des fonctions urbaines seront recherchées.

- Par ailleurs, des études ont été réalisées pour identifier des potentiels de développement le long des axes du TCSP en s'appuyant sur deux facteurs déterminants : la prise en compte du risque d'inondation et la préservation du patrimoine, en cohérence avec la démarche UNESCO.

- *Concernant le risque d'inondation, le PPRi approuvé en 2012 et modifié en 2014 a anticipé la création du TCSP et édicté des règles dérogatoires permettant de construire en risque fort sous conditions strictes (la construction étant par ailleurs interdite en zone d'aléa très fort) et ce, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des axes. Ces dispositions déterminantes pour les territoires déjà urbanisés et fortement contraints a permis d'établir des principes et règles d'urbanisme spécifiques sur certains secteurs néanmoins propices à la densification et destinés à habitat, d'autres étant voués à une vocation mixte. Une OAP thématique a été réalisée pour expliciter la démarche et un nouveau zonage a été établi dans les secteurs urbains. La zone VUB (zone urbaine qui permet une densification plus importante) a été étendue pour inclure les secteurs les plus adaptés en vue d'une densification (secteur Kennedy, ancienne route d'Avignon, route d'Avignon).*

- *Le centre ville de Nîmes est indéniablement un des secteurs les mieux desservis par les transports collectifs. Il correspond toutefois au site patrimonial remarquable et à son extension projetée où les opérations en renouvellement urbain devront tenir compte de la valeur patrimoniale des sites dans lesquels elles s'insèrent. Une densification relative sera certes possible mais en intégrant cette double préoccupation, patrimoniale et environnementale.*

La limitation de l'usage de véhicules responsables des gaz à effet de serre suppose que les conditions soient réunies pour que les alternatives soient possibles concrètement. C'est dans cette optique que la Ville souhaite ***promouvoir les projets urbains favorisant l'intermodalité***. En effet, accéder aux stations de transport collectif, pratiquer la marche à pied, recourir aux deux roues ou utiliser des véhicules électriques dépend de l'aménagement des espaces publics et privés ainsi que des locaux ou mobiliers urbains mis à disposition. L'Enquête Ménages Déplacements réalisée en 2015 a établi que sur les 400 000 déplacements quotidiens des nîmois, 62% se réalisaient sur des parcours restreints, de moins de 3 kilomètres. Il est donc nécessaire que les opérations d'ensemble prévoient toutes les dispositions pour que les habitants ne prennent pas leur voiture de façon inutile sous prétexte que les parcours ne sont pas aisés, confortables ou compréhensibles.

- Cela signifie d'apporter une attention particulière aux espaces dédiés aux cheminements et au stationnement. Les réalisations récentes en matière de parcours cyclables en complément des espaces dédiés aux piétons (Arènes, Esplanade, Feuchères, Allées Jean Jaurès, tour de l'Ecusson) seront poursuivies. Les nouvelles infrastructures routières et de transport collectif (TCSP 2) intègreront des pistes cyclables.

- De même, dans les secteurs urbanisés, les opérations de restructuration d'immeubles ou de reconstruction devront prendre des dispositions pour faciliter l'usage des deux roues et des ***véhicules électriques et hybrides*** (locaux dédiés et sécurisés, bornes de recharge). Le règlement du PLU a été modifié pour prendre en compte ces paramètres.

Parallèlement à ces projets et dispositions, la Ville a adopté un ***Plan local des déplacements (PLD) afin de répondre aux besoins de mobilité et d'organiser les systèmes de déplacements***. Par ce document, des dispositions concrètes seront prises afin :

- d'améliorer la qualité de vie et d'accroître l'attractivité de l'Ecusson, des faubourgs patrimoniaux et des quartiers au sud de la voie ferrée. Les actions prévues dans ces quartiers concernent notamment l'instauration de zones 30 et de zones de rencontre, l'élargissement des périmètres de stationnement règlementé dans le centre ville en intégrant la tarification résidente, l'organisation des livraisons, l'amélioration des cheminements piétons, le jalonnement des itinéraires piétons pour les habitants et pour les touristes.

- de hiérarchiser à l'échelle de la ville le réseau de voirie en renforçant les axes primaires, en réaménageant des giratoires, en fluidifiant les boulevards et carrefours stratégiques du centre ville (Talabot, Triaire, Route de Beaucaire). Le PLD prévoit également d'accompagner la création de la ligne 2 du TCSP et d'anticiper les besoins en déplacements dans le cadre de la mise en œuvre de projets. La finalisation de la voie urbaine sud, inscrite en emplacement réservé, permettra quant à elle de fluidifier le trafic dans les quartiers du sud de la ville.

- Pour accompagner ces différentes orientations relatives à la mobilité, le règlement du PLU a été revu de manière à intégrer des dispositions sur les normes de stationnement, notamment dans la zone IIUE où la mutualisation des aires de stationnement est préconisée.

III.1.7. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Afin de soutenir l'emploi et de créer des conditions favorables au maintien, au développement et à la création de nouvelles entreprises, la Ville souhaite ***améliorer l'attractivité, l'accessibilité et l'image des zones d'activités***. En effet, les territoires où se concentre l'emploi concernent d'une part, le centre ville élargi où l'activité s'insère dans le tissu urbain, et d'autre part, les zones d'activités économiques qui occupent une grande partie de la ville à l'ouest et au sud de l'autoroute A9. Il s'agit donc d'agir sur deux leviers : favoriser la diversité des fonctions urbaines en centre ville - recoupant en cela l'orientation relative au renforcement de la nouvelle centralité de la ville - et améliorer la visibilité et la qualité des zones d'activités qui sont situées pour la plupart en entrées ou traversées de ville.

Dans cette perspective, le zonage des différents sites économiques urbains a été reconsidéré et les anciennes ZAC clôturées ont été intégrées dans le PLU ce qui permet d'en simplifier la lecture, de renforcer les capacités constructives et de faciliter les mutations.

- Les secteurs économiques principaux sont classés en zone VUE : zones industrielles de Saint-Césaire et Grézan 1 et 2, zones d'activités de service, de commerce et d'artisanat telles que Maréchal Juin, Mas des Abeilles, « Mas Chavidan », site BRL... Des sous-secteurs identifient des vocations spécifiques : par exemple Ville Active et Km Delta pour des activités commerciales, d'hôtellerie et de service, Parc Georges Besse 1 pour des activités de services, de formation et de recherche.

- Le site de Marché Gare, classé en VUEa, fait l'objet d'une servitude d'attente de projet (SAP) visant à préparer sa mutation et à intégrer de nouvelles fonctions urbaines.

- Le site compris entre Carémeau et Saint-Césaire de part et d'autre de l'avenue Kennedy, fait l'objet d'un classement particulier (IIUE) dans l'objectif de faciliter sa mutation puisqu'il sera desservi par la ligne 2 du TCSP et qu'il s'intègre dans les secteurs de densification possible le long de l'axe. En attendant, outre la poursuite des activités compatibles avec la vie urbaine, la construction de logements en collectif est autorisée.

- La zone IIIUE est réservée au secteur de la santé et d'enseignement, les emprises les plus importantes étant constituées par l'Hôpital Carémeau et la faculté de médecine ainsi que le pôle d'enseignement de Saint-Césaire. Elle regroupe également les sites destinés aux établissements médico-sociaux ou socio-pédagogiques qui sont disséminés dans la ville. Un sous secteur (IIIUEa) permet de les identifier en fonction de leur spécificité et des règles de gabarit différenciées leur sont appliquées afin d'assurer une meilleure insertion paysagère et favoriser leur développement si besoin.

- Deux types d'activités sont également fléchés dans le PLU : les secteurs dédiés aux emprises détenues par l'Armée et aux activités ferroviaires classés en UES. Ceux occupés par l'armée sont classés soit en UM (école de police à l'est, et 4ème Régiment du Matériel à l'ouest, 2ème Régiment étranger d'infanterie à proximité de l'Ecoquartier Hoche Université, le régiment du train et le Carré des Officiers sur les Costières), soit en NM (Camp d'entrainement des garrigues et NMa pour les installations spécifiques liées au fonctionnement du Camp des Garrigues).

- Les secteurs d'urbanisation future destinés aux activités économiques et les ZAC non clôturées sont maintenues dans le PLU et concernent notamment Mas de Vignoles, Valdegour (XIAU), Parc Georges Besse II (VIIIAU), Grézan 3 et 4 (VIUE).

- Une nouvelle extension du site de Grézan est prévue pour l'installation d'une grande entreprise de logistique sur une emprise d'environ 20 hectares. Elle est classée en IAU et fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Le commerce constitue une dimension que le PLU prend en compte de façon à ***favoriser l'équilibre commercial et la complémentarité des activités.*** Il s'agit de veiller à l'équilibre commercial et surtout de ***concentrer l'action sur le cœur de ville*** afin d'en revitaliser l'activité commerciale qui constitue un atout à Nîmes.

- Cet objectif se traduit par la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et d'un dispositif de protections des linéaires commerciaux. Ces orientations destinées au centre ville figurent dans l'OAP thématique sur le commerce. La protection des linéaires commerciaux extérieurs au Site Patrimonial Remarquable est reportée dans la zone IIIUB et le règlement indique les conditions dans lesquelles les changements de destination sont interdits.

- Ces dispositions s'intègrent dans le projet global de revitalisation et valorisation du centre ville où figurent aussi des actions significatives telles que le réaménagement du centre commercial de la Coupole et des Halles qui leur permettront de jouer à nouveau un rôle de locomotive dans l'hypercentre.

En matière économique, le PADD a également pour objectif de ***conforter le tourisme urbain, culturel et de loisirs***. Toutes les actions d'aménagement et d'équipement conduites depuis quelques années dans le centre ville visent à créer un cadre de vie de qualité pour les habitants et à renforcer la destination touristique nîmoise.

- La candidature au patrimoine mondial UNESCO fédère dans la démarche des acteurs relevant de domaines multiples parmi lesquels les représentants de la profession du tourisme. L'enjeu consiste à répondre aux attentes des visiteurs aussi bien en termes d'hébergement, d'équipement, de services que de déplacement ou d'offre culturelle. La création du Musée de la Romanité et du Jardin Archéologique sur les anciennes friches en face des Arènes, la construction d'un multiplexe dans le quartier de la Gare Centrale, la desserte du centre ville par le réseau BHNS, la mise en place à court terme d'un plan de jalonnement pour les piétons devraient accroître les atouts de Nîmes. Ces actions inciteront les professionnels à accompagner la démarche pour améliorer et diversifier l'offre en hébergement.

- Les activités liées à l'hôtellerie sont ciblées sur le centre ville élargi et sur le site de Ville Active classé en VUEb. Par ailleurs, l'accueil touristique de plein air est favorisé à la Bastide (NTo).

- Les activités de loisirs bénéficient également de zonages spécifiques NT et NTo.

– *Le secteur NT accueille : l'hippodrome, l'aérodrome de Courbessac, le Domaine de la Bastide, le Mas Boulbon et le Club de Nîmes.*

– *Le secteur NTo accueille le complexe tennistique des Hauts de Nîmes, et le camping la Bastide.*

– *Le secteur NTo1 accueille les golfs de Campagne, de Vacquerolles, le Pitch and Putt (en cours de réalisation).*

– *Le STECAL NTo2 accueille les constructions nécessaires au fonctionnement du Pitch and Putt en cours de réalisation.*

- Le PLU inscrit des emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental pour prendre en compte les projets de prolongement ou de création de voies vertes : le long de la RD40 en direction de La Vaunage et de la route de Générac qui permettra de relier les pistes cyclables du Mas de Vignoles à la Bastide. Ces opérations illustrent la volonté commune des partenaires de développer les axes de découverte par d'autres modes de transport.

- Les jardins familiaux qui occupent une place importante à Nîmes sont identifiés dans le PLU par un zonage Aa et par un règlement adapté et renforcé afin de lutter contre les dérives d'utilisations.

- Le tourisme vert est une dimension que la Ville et les acteurs économiques souhaitent renforcer. Une analyse exhaustive des mas agricoles a été réalisée pour identifier les mas patrimoniaux et pour distinguer parmi eux ceux qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (gîtes, accueil à la ferme, vente directe…). Le PLU identifie les bâtiments concernés.

Le PADD a inscrit une orientation destinée à ***pérenniser les territoires à vocation agricole***, parce qu'ils sont porteurs de richesse économique, comme en attestent les appellations d'origine contrôlée ou protégée, qu'ils participent à l'approvisionnement alimentaire par l'exportation et les circuits courts mais aussi parce qu'ils concourent pleinement au rayonnement du territoire et qu'ils jouent un rôle majeur en termes paysager et environnemental (voir chapitre III.1.8.). Ainsi, le PLU :

- Maintient la quasi totalité de l'ancien zonage agricole et l'augmente. Il conforte le règlement de la zone qui vise à préserver les activités agricoles.

- Intègre les résultats de l'analyse conduite afin de repérer les extensions urbaines prévues à l'origine pour lesquelles les coûts d'investissement, les contraintes hydrauliques ou environnementales ont prévalu. Il en est ressorti que certains sites méritaient d'être réintégrés dans la zone agricole afin de permettre aux agriculteurs de poursuivre l'exploitation des terres de façon plus durable. C'est le cas par exemple de Villeverte au nord de Nîmes, du plateau de Campagne et d'une grande partie de Mas Lombard pour un total cumulé de plus de 66 hectares. De même, des emprises non utilisées pour la construction de la LGV (délaissés et plateforme de travaux) resteront en zone agricole. Les territoires agricoles (zonage A) couvrent désormais une superficie de 4 603 hectares soit 180 hectares de plus que dans le PLU initial.

- Le PLU identifie dans les zones agricoles deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) : le site du Mas de Nages à cheval sur les communes de Caissagues et de Nîmes et le site de Sénève. Il s'agit dans le secteur Ac1, de permettre l'extension ou le transfert (pour des raisons de risque d'inondation) des activités existantes liées à la vente directe de produits agricoles ainsi que la construction de logements pour le personnel d'encadrement des exploitations arboricoles.

- Pour le secteur Ac2 du Sénève qui correspond à une association locale d'insertion autour des activités agricoles, il s'agit de permettre la construction de bâtiments destinés aux enseignants

III.1.8. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE PAYSAGE, DE MILIEUX NATURELS ET DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le contexte paysager et environnemental dans lequel s'insère la ville de Nîmes est considéré comme une richesse et une ressource dans le PADD qui vise à ***inscrire la trame verte et bleue dans le projet urbain et à garantir la qualité urbaine***. Cette orientation prend appui sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et sur le SCoT du Sud du Gard, anticipant même les déclinaisons qui en seront faites au cours de la révision. En effet, la trame verte et bleue de Nîmes repose sur l'importance de la diversité des paysages et reconnait le rôle que jouent également l'eau et les espaces agricoles dans les fonctionnements naturels.

La première déclinaison qui en est faite est la protection des espaces naturels et la préservation des espaces agricoles.

- Le zonage des espaces naturels a été reconsidéré en tenant compte de la trame verte et bleue : les garrigues « naturelles » qui constituent l'écrin paysager de la ville dans toute sa partie ouest, nord et nord-est sont protégées et classées en zone N. Celle-ci identifie toutefois le Camp des Garrigues en NM pour y autoriser les activités liées à l'entrainement militaire. Par ce classement, le PLU de Nîmes considère les garrigues naturelles nîmoises comme un **réservoir de biodiversité** mais aussi comme une richesse paysagère et patrimoniale.

- Les 2 sites Natura 2000 des « Costières nîmoises » (ZPS) au Sud et du « camp des Garrigues » (ZPS) au Nord, voient leur périmètre totalement hors zone urbaine ou à urbaniser, au droit d'un zonage NM au Nord (Naturel Militaire) et A au Sud.

- Les ZNIEFF de type I « Plaines de Caissargues et Aubord » au Sud et « Costières de Générac » en extrémité Sud ont leur périmètre totalement hors zone urbaine ou à urbaniser, au droit de zonages A et NT.

- Les ZNIEFF de type I et II « Gorges du Gardon » et « Plateau Saint-Nicolas » au Nord ont leur périmètre quasi intégralement en zone N ou A, mise à part une portion Sud-est de la ZNIEFF « Plateau Saint-Nicolas » située en partie au droit de la zone XAU (100 ha) dont l'urbanisation de la ZAC est terminée (20 ha) et dont 80 ha sont réservés pour la partie domaine (agriculture). Le périmètre de l'arrêté de protection de Biotope « Domaine de l'Escattes » est également situé sur cette zone XAU mais dans le secteur réservé à la partie domaine, sans urbanisation et à vocation agricole.

- *Le projet et le zonage d'urbanisme tiennent compte également des territoires concernés par le Plan National d'Actions de l'Outarde Canepetière – Domaines Vitaux, situés dans la plaine Sud en grande majorité sur le même périmètre que la ZPS « Costières nîmoises », en zonage agricole (A).*

- *Le PLU étend la reconnaissance des garrigues par un objectif complémentaire destiné à **préserver la vocation des garrigues en tant que jardin habité de la ville**. Comme évoqué dans le chapitre relatif aux objectifs de modération de la consommation foncière, une démarche a été engagée pour mieux qualifier ces espaces patrimoniaux. Il s'agissait dans le contexte de la révision du PLU de disposer d'éléments objectifs permettant de décider du devenir des garrigues habitées au regard des problématiques liées au paysage et à l'environnement notamment. Cela s'est traduit par l'engagement d'études relatives au paysage, à la faune et à la flore sur une durée d'un an ainsi que sur les équipements à réaliser dans l'hypothèse d'une densification en lien avec les dispositions de la loi ALUR.*

- *L'inventaire naturaliste a démontré que les garrigues habitées offrent un habitat naturel riche dont le rayonnement peut atteindre les gorges du Gardon (site classé qui concerne en partie le territoire nîmois) mais qu'elles présentent un degré de naturalité dégressif au fur et à mesure que l'on s'approche de la ville dense : les anciennes zone N1 du PLU initial sont caractérisées par une biodiversité commune, contrairement aux anciennes zones N2 et N3 et à plus forte raison les zones N, exemptes de bâti, qui correspondent à des secteurs riches en faune et flore sauvages et patrimoniales.*

- *Le volet paysager de cette étude met l'accent sur le fait que la taille des parcelles bâties a influencé directement le paysage avec un degré de banalisation qui s'accroît désormais au contact de la ville. En effet les parcelles de plus de 2 000 m^2 (ancien minimum de la zone N2) et à plus forte raison celles de plus de 3 000m^2, (ancien minimum de la zone N3) laissent une part prépondérante au couvert végétal naturel des garrigues tandis que les espaces dévolus à la végétation horticole semi naturelle se cantonnent aux abords des constructions. La dégressivité de la présence végétale est lisible en vision lointaine depuis les points hauts du territoire nîmois et de ses environs.*

- *Ces considérations environnementales et paysagères justifient la décision de la Ville de classer les anciennes zones N3, N2 et une partie des zones N1 en Nh où seuls seront autorisés les aménagements et les extensions limitées de bâtiments existants sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels, des paysages et dans la limite de la capacité des infrastructures (voirie, eau potable, électricité). Ces extensions et aménagements devront en outre respecter les orientations fixées par la Charte de la Garrigue. Les grands ensembles naturels de garrigues insérés dans les garrigues habitées sont protégés et classés en zone N ; le Bois des Espeisses et les Terres de Rouvière, considérés comme des parcs de nature en partie ouverts au public, bénéficient quant à eux d'un classement Na afin d'en permettre l'aménagement léger ou l'entretien.*

  - La suppression ou la réduction de zones participe à la prise en compte des espaces et milieux naturels, agricoles et aux espèces associées, en évitant de nouveaux impacts ou en les réduisant : suppression de la zone IAU Plateau de Campagne, suppression de la zone IAU Nord (secteur de Villeverte) et restitution en zone A, abandon de la zone IAU du Mas Bonnet et transformation en zone N et Nh, abandon de la zone IAU à Ouest de la ZAC du Mas de Vignoles et restitution en zone A, maintien d'un zonage N sur le secteur Fontilles – Rascalon sans ouverture à l'urbanisation, réduction de la zone IXAU et maintien d'un secteur agricole en partie Est.

La perception paysagère de la ville est également liée aux espaces agricoles qui participent fortement à l'identité nîmoise même si les extensions de la ville au sud et les constructions isolées perturbent parfois la qualité des sites.

- Les combes de Vallongue au nord, le long de l'ancienne route d'Anduze, et de Camplanier, le long de la route de Sauve avant le golf de Vacquerolles, sont caractérisées par une agriculture méditerranéenne (vignes, céréales, oliviers, pastoralisme) ainsi que des friches. Elles participent fortement à la qualité paysagère et à la biodiversité ordinaire puisqu'il s'agit de milieux ouverts au sein des espaces de garrigues. Malgré la déprise agricole qui les caractérise parfois, ces espaces sont maintenus en zone agricole et aucun projet d'extension urbaine n'est retenu.

- Au sud de Nîmes, les territoires agricoles présentent deux entités paysagères. La première concerne la plaine du Vistre, fortement soumise aux risques d'inondation et dédiée au maraîchage, aux cultures de céréales ou d'oléoprotéagineux et aux prairies. Ici, le paysage ouvert donne à voir Nîmes et la mosaïque agricole joue un rôle intéressant pour la biodiversité ordinaire malgré la proximité de la ville et la présence des grandes infrastructures qui créent autant d'obstacles pour le déplacement des espèces.

- Dans son prolongement au sud et surplombant légèrement la ville, les Costières correspondent à un autre milieu où la vigne et les vergers côtoient les parcelles dévolues au maraîchage ou aux friches. Les Costières sont reconnues pour leur valeur environnementale (elles sont couvertes en partie par la ZPS Costières de Nîmes) notamment en raison du rôle que jouent les cultures pour l'habitat de l'avifaune patrimoniale parmi laquelle l'Outarde canepetière, l'Œdicnème criard ou le Rollier d'Europe... Les espaces concernés par la zone Natura 2000 correspondent à un ***réservoir de biodiversité*** où l'agriculture contribue à la richesse environnementale.

- De plus, ces deux milieux disposent d'un maillage de haies qui, même si elles sont trop souvent composées d'une seule espèce (cyprès le plus souvent), participent au maintien et au développement d'espèces.

- La valeur économique, paysagère et environnementale de la plaine du Vistre et des Costières justifie un classement en zone A où les constructions seront strictement limitées aux besoins liés à l'activité agricole. Seule l'extension de Grézan est prévue à l'est, au-delà du corridor écologique du Vistre et de ses abords.

Le PADD définit une orientation complémentaire visant à préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville.

- Le Vistre et ses principaux affluents correspondent à l'axe principal de la trame bleue sur l'espace nîmois. Il s'agit d'un corridor favorable à la biodiversité et la restauration du bon fonctionnement écologique du cours d'eau représente un enjeu essentiel pour Nîmes et les communes voisines. C'est pourquoi l'EPTB du Vistre a engagé un important chantier de revitalisation. L'objectif visé est multiple : ralentir les eaux lors des crues, reconstituer des habitats naturels et redonner de la valeur à la rivière. L'OAP Nature en Ville de Nîmes propose d'y adjoindre à terme un aménagement de circulations douces afin de compléter les itinéraires piétons et cyclistes de Nîmes et d'élargir les fonctions du site. Le PLU intègre dans les plans de zonage l'espace de bon fonctionnement écologique du Vistre.

- Le Vistre est aussi le réceptacle des eaux pluviales provenant des cadereaux qui traversent la ville du nord au sud. L'OAP « Nature en ville » identifie trois axes qui peuvent jouer un rôle important en matière de structuration urbaine. Cette option est d'autant plus importante que ces cadereaux et leurs abords immédiats sont classés en zone inondable strictement inconstructible ce qui pourrait en faire des délaissés urbains peu valorisants. Même si les continuités écologiques ne peuvent pas être restaurées sur toute la longueur des cadereaux car ils sont pour la plupart canalisés et souterrains dans la ville dense - ces trames vertes et bleues offriront l'occasion de réintroduire la nature en ville et participeront à la qualité urbaine des quartiers traversés (voir OAP). De façon ponctuelle, le PLU inscrit dans le zonage (Ni) les parcelles ayant fait l'objet d'acquisition au titre de la mobilisation du Fonds Barnier. Désormais libres de constructions, les terrains qui bordent les cadereaux dans la ville participent à la réintroduction de la nature en ville.

- Les corridors écologiques indiqués au titre de la trame verte par le SRCE dans le massif des garrigues et dans la plaine agricole sont respectés et intégrés dans les zones naturelles au nord et dans les zones agricoles au sud. Aucune extension de l'urbanisation n'altèrera ces corridors et la suppression de l'ancienne zone IAU du site Plateau de Campagne préservera l'un d'eux.

Dans le PLU, il est aussi question de ***prendre appui sur les espaces verts urbains pour créer une trame verte.*** Dans le même esprit que l'aménagement des abords des cadereaux cité précédemment, et de l'identification des trames vertes et bleues urbaines, le PADD souhaite compléter l'armature des espaces de nature en ville.

- Les Terres de Rouvière, acquises par la Ville auprès de l'Armée, feront l'objet d'aménagements légers et seront partiellement ouvertes au public. Elles s'ajoutent ainsi au panel des grands espaces de nature et de loisirs : Clos Gaillard, Bois des Espeisses, Domaine du Mas d'Escattes dans la partie nord de Nîmes. L'objectif de la Ville est également de faciliter les liaisons douces vers et entre ces différents secteurs de nature en garrigues et de préserver le déplacement des espèces en considérant ces emprises comme ***un corridor en pas japonais***. Celui-ci est complété par d'autres espaces naturels. Certains sont propriétés de la Ville, mais non aménagés pour l'accueil du public, tels que Les Lauzières, Font d'Aubarne, Blazin, d'autres correspondent à des sites naturels privés comme le Bois de Mittau ou le Domaine de Calvas. La Ville projette de créer des itinéraires verts, susceptibles de préserver les potentiels de déplacements des espèces et de favoriser l'appropriation du territoire par les nîmois et les visiteurs.

- Au sud, de la gare centrale au Vistre, un couloir se dessine autour du Vistre de la Fontaine. La Ville a mis un emplacement réservé sur les anciennes pépinières pour y créer un parc urbain où la prise en compte de la valeur écologique du site sera essentielle. Inséré dans la « Diagonale Verte », ce futur espace vert favorisera les cheminements en modes actifs et offrira aux habitants des quartiers situés au sud de la ville un lieu de détente et de rencontre de qualité. Cette Diagonale Verte se poursuivra au sud du Boulevard Allende par la création d'un autre parc urbain végétalisé dans le Parc Gorges Besse en prenant appui sur les plantations de noyers réalisées il y a plusieurs années.

- La prise en compte des espaces de nature en ville constituera un des points d'appui majeurs pour les projets urbains ANRU de Valdegour et Pissevin d'une part et de Mas de Mingue d'autre part, les deux sites étant concernés par les trames « Grand ouest » et des « Trois Valats » (voir l'OAP « Nature en Ville »).

Le PADD vise également à ***préserver le capital végétal de la ville et le régénérer***. Les travaux réalisés dans le cadre de la révision du PLU ont en effet montré que l'arbre urbain, qu'il soit en alignement, en bosquet ou isolé, qu'il soit intégré dans les aménagements publics ou dans les emprises privées, remplit des fonctions essentielles dans la ville. Il participe de la qualité paysagère des lieux, offre ombre et fraîcheur fortement appréciées en été et sert de support pour la biodiversité.

- Pour assurer la protection du végétal et pour que toutes les précautions soient prises lors des chantiers, la Ville a adopté une charte de l'arbre à Nîmes et s'engage dans l'élaboration d'un plan de gestion durable du patrimoine arboré inclus à terme dans les actions inscrites dans le Plan de Gestion UNESCO.

- Le PLU identifie les arbres remarquables et les linéaires sur le plan de zonage. Il inscrit en espaces boisés classés des sites urbains emblématiques par les habitants des quartiers concernés tels que la Colline aux Oiseaux, la Colline du Moulin à Vent, le Bois Barnier, le Bois du Mas Bel Air.

- Afin de ***lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbains et de développer la qualité de vie des nîmois,*** le PLU incite également les aménageurs et particuliers à réserver des espaces aux plantations aussi bien dans les opérations d'ensemble qu'au sein du tissu urbain. Ainsi dans les zones UC, UD, VUB un coefficient d'espaces libres et plantés a été établi pour éviter une trop forte imperméabilisation et minéralisation des quartiers. Ce coefficient intègre une incitation à la végétalisation des façades et des toitures.

III.1.9. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE PATRIMOINE

La protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales de Nîmes constituent un des axes majeurs développés par le PLU puisque la première orientation du PADD s'intitule ***« miser sur le patrimoine pour asseoir le rayonnement de Nîmes ».*** Le patrimoine est considéré dans sa globalité et concerne aussi bien les legs majeurs de l'époque antique, les bâtis, les trames urbaines et les monuments des périodes moyenâgeuse, moderne et contemporaine, l'ambiance de quartiers spécifiques, la garrigue naturelle et habitée typique des régions méditerranéennes, tant du point de vue du couvert végétal que de la tradition liée à la pierre sèche…

Le premier axe concerne ***la mise en scène et la valorisation du patrimoine urbain*** qui fait écho à la démarche engagée pour l'inscription de la ville au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de « l'Antiquité au présent ». De nombreuses actions significatives ont été réalisées, sont en cours ou en projet dans l'objectif de valoriser le patrimoine urbain. Parallèlement, la démarche UNESCO a été l'occasion de parfaire et partager la connaissance, d'affiner l'inventaire des biens et d'engager des études sur les différents périmètres de protection et de valorisation.

- Ainsi, la réflexion a porté sur l'extension du périmètre du Site Patrimonial Remarquable en y associant les Jardins et les Quais de la Fontaine, la partie nord de l'avenue Jean Jaurès, les abords du tour de l'Ecusson, les quartiers de part et d'autre de l'avenue Feuchères. Ce périmètre de réflexion qui ferait doubler la surface du SPR intègre la future zone de bien UNESCO et fait l'objet d'une identification dans le PLU puisque cet ensemble est classé en IIIUBb. Le règlement détaille précisément les mesures à respecter pour préserver et mettre en valeur les immeubles et les îlots bâtis. Il préfigure l'extension du SPR.

- Les faubourgs patrimoniaux des XVIIIème et XIXème siècles, non compris dans la zone IIIUBb, maintiennent leur classement en IIIUBa. Ils sont inclus dans la zone tampon possible du périmètre UNESCO et, à ce titre, ils font l'objet d'une attention particulière en matière de réhabilitation mais aussi dans l'hypothèse de restructuration lourde du bâti ou de démolition-reconstruction d'immeubles. En effet dans ces quartiers il convient de trouver le juste équilibre entre préservation, voire protection du patrimoine bâti et renouvellement urbain d'autant qu'il s'agit de secteurs de la ville particulièrement bien desservis par les transports collectifs et potentiellement attractifs (voir l'OAP thématique « Patrimoine »).

- Parmi ces faubourgs, le quartier Nord Gambetta a bénéficié d'études particulières visant à instaurer un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP, ex AVAP). Le règlement de la zone IIIUBa a été étoffé pour préfigurer le futur PVAP.

- Les anciens villages de Saint-Césaire et Courbessac, aujourd'hui insérés dans le tissu urbain, ont conservé leurs caractéristiques que le PLU entend préserver par un classement spécifique (IIUA). Le règlement a été revu pour renforcer la préservation de leurs spécificités.

Le deuxième axe porte sur ***la préservation de la vocation des garrigues en tant que jardin habité de la ville.*** L'intégration de ce sujet dans le chapitre montre l'importance donnée à ces secteurs de la ville et s'appuie sur le fait qu'il s'agit d'un patrimoine paysager, environnemental, vernaculaire (pierres sèches) et culturel (voir chapitre III.1.8).

III.1.10. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS ET DE NUISANCES

La question des risques naturels est un sujet central à Nîmes qui mobilise de nombreux acteurs depuis les inondations de 1988. Aussi, le PADD inscrit-il une orientation majeure visant à ***intégrer la résilience urbaine comme nouvel outil dans l'aménagement***. Cela signifie de promouvoir un projet dynamique et porteur d'avenir pour Nîmes en intégrant les effets de toutes les limites à l'urbanisation et à la construction imposées par les risques ainsi que les ouvrages de protection, souvent conséquents, qui structurent la ville. Le premier axe développe la nécessité ***d'anticiper, de prévenir les risques naturels*** puisque l'essentiel du territoire nîmois est impacté par le risque inondation ou le risque incendie feux de forêts, la commune étant par ailleurs concernée par les risques sismiques, mouvements et glissements de terrains, cavités souterraines, retrait - gonflement d'argiles.

Les périmètres de certaines zones à urbaniser et parfois leur traduction dans les orientations d'aménagements ont pris en compte cette contrainte risque avec l'absence d'élément de projet ou de programme sur ces secteurs à enjeux, qui restent néanmoins intégrés au sein des périmètres d'aménagement globaux (pour une réflexion globale d'une zone de projet) mais qui ne font l'objet d'aucune urbanisation et qui sont à traiter comme espace public, espace vert, espace paysager…

Concernant le risque d'inondation par ruissellement urbain notamment, mais également par débordement du Vistre au sud, la Ville et ses partenaires ont construit depuis plusieurs décennies une stratégie actionnant plusieurs leviers : la connaissance, la protection, la prévention l'information et la communication, la veille, l'alerte, la réduction de la vulnérabilité. En matière d'urbanisme et d'aménagement, trois aspects fondamentaux guident la réflexion : le PPRi opposable aux tiers et annexé au PLU, le PAPI et les études hydrauliques intégrées dans les démarches de projet.

- L'élaboration du ***PPRi*** par l'Etat et en concertation avec la Ville a doté la commune d'un document précis qui règlemente la construction à Nîmes, couvrant la quasi totalité des espaces déjà urbanisés. La complexité de la prise en compte du risque dans la ville existante a conduit les auteurs du PPRi à identifier quatre classes d'aléas qui se combinent à cinq zones d'enjeux ; il en résulte vingt zones règlementaires, certaines très adaptées au contexte nîmois.

- *Le PPRI identifie par exemple les secteurs classés en « centre historique d'aléa très fort » afin de les distinguer de ceux soumis à des aléas fort, modéré ou résiduel. Cette classe supplémentaire (aléa très fort pour des hauteurs d'eau supérieures à un mètre) interdit toute construction nouvelle, mais aussi toute création de logements ou locaux d'activité nouveaux dans le bâti existant.*

- *Ces dispositions s'appliquent notamment aux faubourgs patrimoniaux parmi lesquels figure Richelieu dans son ensemble. Appliquer le concept de la résilience signifie de développer des projets malgré tout, de valoriser le caractère patrimonial du site, de faciliter la mise en sécurité des habitants en menant des actions de restructuration des immeubles, quitte à restreindre le nombre de logements puisque la réduction de la vulnérabilité devrait conduire certains propriétaires à regrouper les petits logements pour créer des duplex.*

- *Parmi les zones à enjeux, le PPRi identifie aussi les secteurs traversés par les lignes 1 et 2 du Transport Collectif en Site Propre. Ainsi, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des tracés, des mesures sont prises pour faciliter une densification acceptable à la fois du point de vue du risque et celui de la rentabilité des opérations. Par exemple, et à titre dérogatoire, il est possible de construire dans les « secteurs urbains TCSP d'aléa fort » des immeubles de 4 niveaux maximum à condition que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) augmentée de 30 centimètres.*

- *Dans l'ensemble des zones du PLU, une dérogation pour compenser le surplus de hauteur exigée par le PPRi pour le niveau de plancher, est instituée. Il en est de même pour la création d'espaces refuges.*

- Dans le cadre de l'élaboration du PPRi, il a été également tenu compte ***des études hydrauliques engagées sur les secteurs de projet*** depuis de nombreuses années. C'est le cas notamment du site Hoche Université où le PPRi a anticipé le projet urbain conçu corrélativement avec des études de modélisation hydraulique visant à mesurer son impact sur la situation en aval. Le caractère exemplaire de la démarche qui a prévalu pour la création de l'EcoQuartier et l'intégration de cette même démarche dans le PPRi, illustrent là encore ce que signifie la résilience urbaine à Nîmes.

- Les autres zones à urbaniser ou ZAC maintenues dans le PLU ont bénéficié d'une même approche avec la réalisation d'études poussées en matière modélisation hydraulique et d'insertion de la problématique du risque dans le projet.

- Depuis bientôt trois décennies, ***des ouvrages*** sont réalisés pour retenir les eaux de ruissellement urbain en amont, en faciliter la circulation dans la ville et s'épandre au sud en direction du Vistre, sans accroître le risque pour les communes situées à l'aval de Nîmes. Issues du Plan de Prévention Contre les Inondations (PPCI), puis de deux Programmes d'Action de Prévention des Inondations (PAPI), des réalisations ont été faites, d'autres sont en cours ou projetées jusqu'à horizon 2020 : création de bassins de retenue en amont de la ville agglomérée, recalibrage des cadereaux, ouvrages de franchissement des infrastructures routières et pose de canalisations urbaines de grande capacité.

- Les travaux en cours concernent les cadereaux d'Uzès et du chemin des Limites et devraient se prolonger par la programmation d'actions sur les cadereaux de Saint-Césaire et de Valdegour. Les emprises des bassins de rétention et de compensation figurent sur le plan de zonage.

- Parallèlement, le PLU édicte des règles pour ***compenser l'imperméabilisation*** des terrains par les constructions nouvelles. Sur l'ensemble du territoire nîmois, la capacité exigée pour des ouvrages de stockage de l'eau est calculée sur la base de 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée, y compris les piscines, parkings et voies d'accès… Les infrastructures routières ou ferroviaires doivent respecter les mêmes mesures compensatoires. Les dispositions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à l'ensemble des zones et figurent en dispositions communes du règlement.

La commune de Nîmes est également soumise au ***risque incendie feux de forêts*** et n'est pas dotée d'un PPRif. Néanmoins, les zones d'aléas sont connues et concernent une partie du massif dont les garrigues habitées. Le PADD affirme la volonté de la Ville de poursuivre ses actions en matière d'information du public, d'équipement des espaces concernés par un maillage de bornes incendie et d'entretien des grands espaces de nature dont elle est propriétaire. Les combes de Vallongue et de la route de Sauve sont maintenues en zone agricole et constituent des zones tampons dans le massif des garrigues. Par ailleurs, des interfaces d'une largeur de 50 mètres ont été établies pour les ZAC du Domaine d'Escattes, du Saut du Lièvre ainsi que pour les zones à urbaniser du Mas de Védelin et du Domaine de Védelin. Les particuliers devront respecter les mesures légales obligatoires en matière de débroussaillement. Le zonage et les mesures relatives à la protection des massifs figurent en annexe du PLU.

Le PADD définit aussi une orientation destinée à limiter l'exposition des habitants aux nuisances parmi lesquelles figure le bruit et souhaite également améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Le règlement du PLU rappelle qu'il convient de prévoir une isolation acoustique dans les zones de bruit dû, d'une part, aux transports aériens (conformément au Plan d'Exposition au Bruit) et d'autre part, aux infrastructures de transports terrestres (réseau

autoroutier et routier). Le PEB et les documents relatifs aux infrastructures sont annexés au PLU.

- Au-delà du respect de ces aspects réglementaires, le projet développé par Nîmes est celui d'une ville apaisée ce qui se réfère aussi bien à la circulation, à la qualité de l'air et au bruit. Les réalisations et projets relatifs au transport collectif, à la création de parkings relais ou d'aires de covoiturage, d'itinéraires piétons et cyclables (développés précédemment) concourent à l'atteinte de ces objectifs. Il en est de même pour les projets de création de zones 30 ou de rencontre destinés non seulement à ralentir la circulation et mieux partager la voirie, mais aussi à réduire les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre.

Optimiser la gestion des déchets dans le respect de l'environnement constitue également un axe important pour Nîmes en partenariat avec Nîmes Métropole et le SITOM. Le système de tri sélectif et de recyclage des déchets est d'ores et déjà bien intégré dans les stratégies mises en place. Nîmes dispose d'une zone dédiée à l'incinérateur qui alimente le réseau de chaleur de l'ouest de Nîmes et au nouveau centre de tri Valréna, en grande partie automatisé. Cet Ecopôle est situé au sud de la ville et bénéficie d'un classement UG dans le zonage du PLU. Il en est de même pour la déchetterie des Lauzières, elle aussi classée en UG. Celles de Saint-Césaire et de l'Ancienne Motte sont classées en zone UE.

Le règlement intègre des dispositions destinées à contraindre les constructeurs et aménageurs à créer des locaux adaptés au tri sélectif. Il incite par ailleurs les opérateurs et particuliers à prévoir des installations en faveur du compostage.

III.1.11. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DES EAUX

Le PADD met l'accent sur la nécessité de ***limiter l'impact de l'urbanisation sur la ressource en eau***. Il s'agit notamment d'organiser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux (voir chapitre III.1.4.) en privilégiant les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif et en améliorant la rentabilité des réseaux de distribution d'eau potable. L'incitation à utiliser l'eau brute pour l'arrosage des espaces verts et à recourir à des espèces végétales méditerranéennes moins consommatrices en eau participe à l'atteinte de cet objectif.

De plus, à ce jour la station de traitement des eaux usées et les réseaux de collecte présentent des conformités vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

L'enjeu le plus important pour le territoire nîmois au sens large est ***la protection du Vistre, de la Vistrenque et des captages*** puisque, comme l'indique l'état initial de l'environnement, le cours d'eau et la nappe souterraine sont dégradés, la nappe étant identifiée comme une « zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole ». Le PLU prend en compte ce paramètre en préservant les terrains concernés par un périmètre de protection de captage de toute nouvelle construction et en limitant les prélèvements dans la nappe. Le maintien de la zone agricole dans la plaine du Vistre et sur les Costières concourt à prévenir le risque de dégradation des milieux. Parallèlement, les acteurs agricoles sont engagés dans la démarche visant à atteindre un bon état écologique et chimique à horizon 2021. Pour sa part, la Ville a engagé un plan communal d'amélioration des pratiques phytosanitaires et horticoles qui complète le dispositif mis en place visant à réduire les pollutions.

Concernant les eaux superficielles du Vistre, déclarées « milieu prioritaire vis-à-vis de l'eutrophisation », Nîmes participe aux actions de restauration du cours d'eau engagées par l'EPTB du Vistre et a pris en compte l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

III.1.12. JUSTIFICATIONS DES CHOIX EN MATIÈRE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La Ville de Nîmes participe à l'effort national visant à réduire la consommation énergétique et développer des ressources alternatives. C'est dans cette perspective et dans la logique développée par le SRCAE que le PADD a instauré une orientation visant à ***favoriser le recours aux énergies renouvelables***. Cette orientation générale se traduit par :

- L'optimisation d'installations existantes telles que le réseau de chaleur urbain dans l'ouest nîmois et la recherche de solutions alternatives dans le cadre d'opérations d'ensemble (géothermie par exemple).

- Des actions significatives engagées sur les bâtiments communaux. A ce titre, la Ville a lancé un contrat de performance énergétique qui concerne des écoles et crèches, s'ajoutant ainsi au programme lancé sur le Carré d'Art, Pablo Neruda et le Musée des Beaux-Arts. L'objectif affiché étant d'atteindre 30% d'économie d'énergie par rapport aux consommations constatées.

- Le développement de la filière photovoltaïque par l'installation d'un parc de 5 MW sur le site de l'ancien centre d'enfouissement technique des Lauzières (sur une emprise de 13 hectares). Ce projet est inscrit en UG dans le PLU.

- L'obligation faite aux opérateurs d'introduire une énergie renouvelable dans le cadre de la rénovation de bâtiments existants de plus de 1500 m^2 dans les zones d'activité (UE). Les constructions nouvelles de plus de plus de 1500 m^2, devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.

- Par ailleurs, le PLU entend faciliter les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sauf dans les secteurs à forte valeur patrimoniale (zones IIIUB, IIIUBa, IIIUBb) où la réglementation est encadrée. Une bonification de 30% concernant les règles de hauteur et d'emprise au sol a été introduite en UC et UD pour les projets de constructions justifiant une exemplarité énergétique ou environnementale et pour les bâtiments à énergie positive.

III.2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

Dans une première partie, après un bref rappel sur les évolutions du cadre règlementaire depuis l'approbation du PLU actuel, nous expliquons comment les documents graphiques (plans de zonage) et le règlement écrit sont structurés. Dans les documents graphiques, la plupart des zones du PLU ont été refondées dans le sens d'une simplification. S'agissant du règlement écrit, nous exposons d'abord les grandes lignes de son contenu et de sa structure.

Ensuite, dans une deuxième partie, nous présentons les principales évolutions des documents graphiques et du règlement écrit, de manière transversale, en regroupant les zones par thématique ou vocation.

Enfin, dans une troisième partie, nous expliquons de manière détaillée, les évolutions apportées par la révision du PLU en vigueur en traitant chaque zone du PLU.

III.2 .1 PRINCIPES GENERAUX

III.2.1.1 Evolution du cadre règlementaire entre le PLU en vigueur et sa révision

Depuis l'approbation le 1er mars 2004 du dernier PLU de la commune, deux lois principales sont venues enrichir les règles relatives au zonage et au règlement. Il s'agit de la **loi ENE portant « Engagement National pour l'Environnement »** du 2 juillet 2010 dite loi « Grenelle 2 » et de la **loi ALUR pour « l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové »** du 24 mars 2014.

La loi ENE a élargi les objectifs et le contenu des PLU. Elle a d'une part doté le règlement de nouvelles habilitations pour réglementer l'occupation des sols.

En effet, il peut :

- imposer une densité minimale de constructions dans les secteurs qu'il délimite,
- imposer un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité dans la limite de 30% dans les zones urbaines ou à urbaniser,
- imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées,
- dans les zones naturelles, agricoles ou forestières délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels les constructions peuvent être autorisées,
- imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit, dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation.

La loi ALUR quant à elle, a pour objectif de permettre le développement de l'offre de logement tout en protégeant plus fortement encore les espaces naturels et agricoles. Elle vient donc confirmer, en donnant de nouveaux outils, les grands principes déjà portés par les lois antérieures.

Elle met aussi l'accent sur les problématiques de mobilité et sur la protection de la biodiversité :

- Densifier les zones urbaines :

Pour atteindre cet objectif, la loi modifie le contenu du règlement en supprimant les COS et les tailles minimales de parcelles. Elle supprime également tous les règlements de lotissement de plus de 10 ans et facilite les décisions permettant la densification des lotissements de mois de 10 ans.

- Protéger les espaces naturels et agricoles :

La loi crée des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans les zones naturelles, agricoles et forestières. Leur création est strictement limitée et est soumise à l'avis de la Commission Départemental de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

L'usage des zones AU est encadré. En effet, pour l'ouverture d'une zone à urbaniser, le PLU doit passer par une modification en justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. En revanche, pour les zones AU de plus de 9 ans et depuis le 1er juillet 2015, le PLU doit être révisé en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU n'ayant pas fait l'objet de travaux d'aménagement ou d'acquisition foncière significative au cours des 9 dernières années.

- Prendre en compte la mobilité :

La question des déplacements prend une place plus grande encore dans le PLU. Les besoins en matière de mobilité sont inscrits à l'article L. 101-6 du code de l'urbanisme parmi les objectifs que doit atteindre un PLU.

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux,… »

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. »

- Prendre en compte la biodiversité :

La loi renforce les objectifs de prise en compte et de protection de la biodiversité.

« Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation… »

« Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le rythme des réformes s'est poursuivi avec des évolutions apportées en matière d'autorisations d'urbanisme avec la **loi Macron** « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques »du 6 août 2015. En matière de PLU, cette loi complète la loi ALUR dans le sens d'un assouplissement des constructions d'annexes en zones agricoles ou naturelles puisque celles-ci peuvent être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes, les garages, les piscines, les abris de jardin ou d'animaux, pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

La loi NOTRe portant « Nouvelle Organisation Territoriale de la République » du 7 août 2015, opérant une réforme importante de la répartition de compétence entre collectivités n'est pas sans conséquence sur la compétence locale en matière de planification urbaine. Elle donne la compétence PLU automatiquement aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à partir du 27 mars 2017. La ville de Nîmes et les autres communes de l'agglomération de Nîmes Métropole ont pris une délibération le 3 février 2017 pour s'opposer au transfert de compétence en matière de PLU. Ainsi, la ville de Nîmes reste compétente pour élaborer son PLU.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont modifié le Livre 1er du code de l'urbanisme pour tenir compte de l'ensemble des évolutions législatives.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 apporte des nouveautés notamment en matière de PLU intercommunal et en matière d'habitat durable.

III.2.1.2 Délimitation des zones

Dans le PLU en vigueur, les documents graphiques (plans de zonage) présentent une structure lourde composée de dix-huit zones urbaines, prenant en compte chaque spécificité urbaine. Elle compte également quatorze zones à urbaniser, vingt-sept ZAC annexées, une zone agricole et huit zones naturelles.

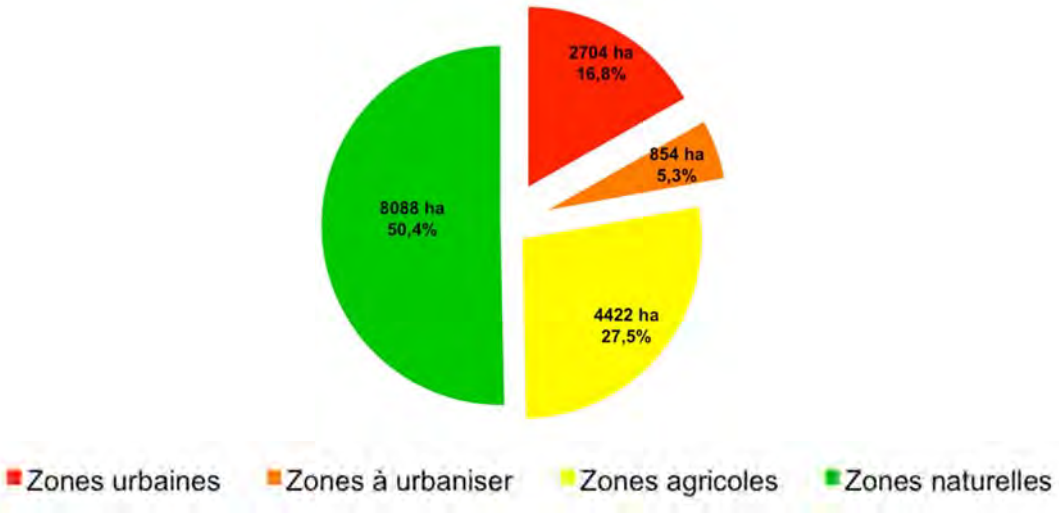
Sans en faire une refonte totale, la révision du PLU compte parmi ses objectifs de simplifier la structure des documents graphiques en vue d'une meilleure clarté. Ainsi, certaines zones urbaines présentant des similarités sont amalgamées pour former une zone unique.

La restructuration des documents graphiques a été guidée par les principaux enjeux de la révision du PLU suivant :

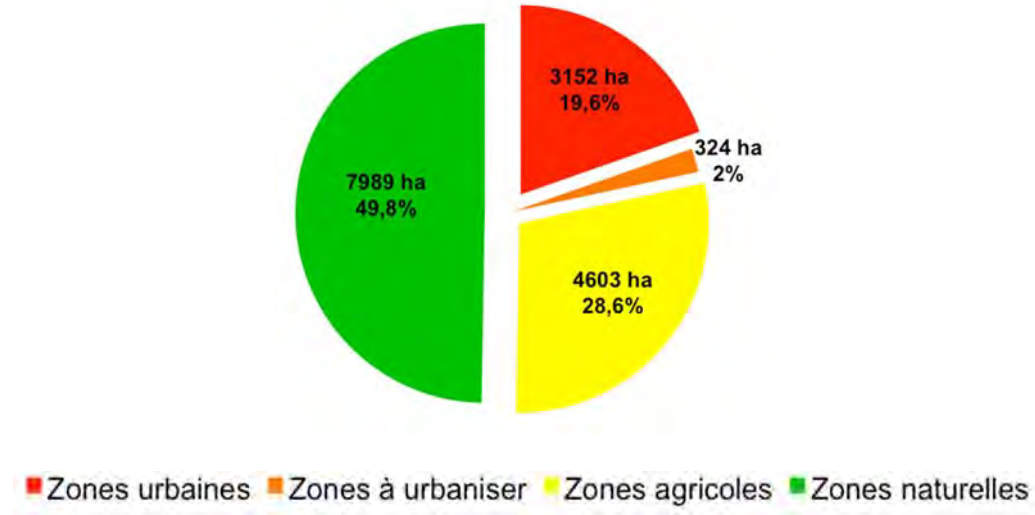
- *l'évolution des garrigues habitées et la réduction de la consommation des espaces naturels,*
- *l'intégration des lois Grenelle et ALUR (trame verte et bleue, densification) dans le PLU,*
- *la prise en compte du risque inondation,*
- *l'arrivée du Transport Collectif en Site Propre (TCSP),*
- *le renouvellement urbain,*
- *la valorisation du patrimoine,*
- *l'intégration des ZAC clôturées et non clôturées dans le PLU.*

RÉPARTITION DU TERRITOIRE PAR TYPE DE ZONES DANS LE PLU EN VIGUEUR ET DANS LE PLU RÉVISÉ

Dans le PLU en vigueur :



Dans le PLU révisé :



La comparaison entre les surfaces du PLU en vigueur et du PLU révisé permet d'identifier les grandes tendances de la révision du PLU :

- *Un accroissement des zones urbaines.*

Les zones urbaines augmentent leur surface de 448 ha et représentent 20% du territoire.

Cela s'explique par des mouvements entre les zones urbaines et à urbaniser du fait de l'intégration des ZAC et l'urbanisation des sites.

Les zones urbaines et à urbaniser sont restructurées et plusieurs sont amalgamées.

Les zones à urbaniser sont au nombre de 12 et s'étendent sur environ 324 ha. Elles ne représentent que 2% du territoire (5% dans le PLU en vigueur). Une fois déduite la surface des zones AU déjà urbanisées (VII AU, X AU, XI AU, XII AU et une partie de XIII AU), les surfaces restant réellement à urbaniser sont celles des zones à urbaniser en cours d'urbanisation (V AU, VIII AU, XV AU, XIV AU) ou vierges de toute urbanisation (IAU, II AUb, IX AU et XIII AU). Ces dernières représentent une surface de 173,93 ha.

- *Les zones agricoles voient leur surface augmenter de presque 180 ha. Elles représentent 4603 ha soit 29% de la surface du territoire.*

L'augmentation des zones agricoles est essentiellement due au reclassement des anciennes zones IAU en raison de l'abandon des projets urbains ou du risque inondation élevé présent sur les sites, et au retrait de la zone de Grézan V suite à l'enquête publique.

- *Les zones naturelles représentent la moitié de la surface de la commune avec 7989 ha.*

Cependant, les zones naturelles englobent également les zones spécifiques comme les zones Nh, NT et NM qui ne sont pas des zones naturelles pures. En effet, la zone Nh est une zone d'habitat diffus correspondant aux secteurs des garrigues habités, la zone NT est la zone recevant des équipements sportifs et de loisirs et la zone NM est réservée aux activités militaires. Les zones NM et NT ne permettent aucune évolution du bâti et n'autorisent que l'extension très limitée des constructions. En zone Nh, le règlement encadre strictement les évolutions du bâti des STECAL et des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

LES ZONES URBAINES « U » :

Dans le PLU en vigueur, de nombreuses zones urbaines structurent les documents graphiques.

La révision du PLU restructure les documents graphiques en amalgamant plusieurs zones en une zone unique. Leur structure est moins complexe et plus lisible.

Les zones urbaines sont structurées selon leur densité :

- *Les zones IIUA et UB sont des zones denses dont VUB à un objectif d'intensification particulière,*
- *La zone UC est une zone de densité modérée,*
- *La zone UD est une zone de densité douce,*

Les zones urbaines présentant des enjeux forts dans cette révision sont :

- *la zone VUB de renouvellement urbain et d'intensification autour du TCSP,*

- *la zone UD de densité douce avec une partie des garrigues habitées reclassée dans le secteur UDp,*

- *la zone VUE regroupant les sites économiques les plus importants.*

Dans le tableau ci-après, nous allons comparer la structure des documents graphiques dans le PLU en vigueur et dans le PLU révisé.

Les zones nouvellement créées figurent en vert et les zones reclassées sont en rouge.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONE IIUA							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**
IIUA	-	Habitat dense, tissu ancien des villages de Saint Césaire et de Courbessac.	**14,30**	**IIUA**	-	Constructions denses correspondant au tissu ancien des villages de Saint Césaire et Courbessac.	**13,78**
ZONES IIUB, IIIUB, IVUB, VUB, VIUB							
IIUB	-	Habitat et activités diverses des quartiers de Pissevin et Valdegour	**126,59**	**IIUB**	-	Habitat et activités diverses des quartiers de Pissevin et Valdegour.	**127,03**
IIIUB	-	Habitat collectif, commerces et bureaux	**216,59**	**IIIUB**	-	Constructions en ordre continu entourant le centre ancien Habitat collectif, commerces et bureaux	**223,98**
	IIIUBa				**IIIUBa**	Quartiers des anciens faubourgs	
					IIIUBb	Extension du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	
IVUB	-	Zone de constructions de moyenne densité, essentiellement à usage d'habitat collectif et où se trouve également de l'habitat individuel dense. Mas de Mingue	**102,16**	**IVUB**	-	Zone de constructions de moyenne densité, essentiellement à usage d'habitat collectif et où se trouve également de l'habitat individuel dense. Mas de Mingue	**102,68**
	IVUBa	Constructions de moyenne densité à usage d'habitat collectif et individuel dense (quartier Chemin Bas d'Avignon)			**IVUBa**	Constructions de moyenne densité à usage d'habitat collectif et individuel dense (notamment des quartiers Chemin Bas d'Avignon, Clos d'Orville) Le secteur IV UBb est supprimé car l'aménagement est réalisé.	
	IVUBb	Ilot opérationnel de St Dominique					

	IVUBc	Ilot opérationnel de Eboué Ornano avec un projet d'aménagement			**IVUBc**	Ilot opérationnel de Eboué Ornano avec un projet d'aménagement	
VUB	**-**	Zone urbaine péri-centrale de moyenne densité. Habitat et activités complémentaires	**251,46**	**VUB**	**-**	Zone urbaine péri-centrale de moyenne densité. Habitat et activités complémentaires	**453,27**
	VUBa	Mixité d'habitat individuel et habitat collectif			**VUBa**	Opération Hoche Université Mixité d'habitat individuel et habitat collectif.	
	-	-		**VUB**	**VUBb**	ZAC du Ront-Point Nord Habitat, commerces, services, bureaux, équipements publics	
	-	-			**VUBc**	ZAC de l'Esplanade Sud Activités, équipements publics, services, commerces, animations.	
-	**-**	-	-	**VIUB**	-	ZAC de la Gare Centrale. Habitat, activités (bureaux, services, commerces, activités diverses), pôle d'échange, équipements publics d'infrastructures.	**5,62**
ZONES UC							
IUC	**-**	Habitat individuel groupé avec services, activités et équipements non gênants	**274,19**	**UC**	**UCa**	Constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé. Collectifs interdits	
IIUC	**-**	Constructions denses avec habitat individuel et petits collectifs			**-**	Constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé et de petits collectifs.	
IIUC	**IIUCa**	Etablissements sociaux-pédagogiques et médico- sociaux		**UE**	**IIIUEa**	Etablissements sociaux-pédagogiques et médico-sociaux	
IIIUC	**-**	Constructions denses avec habitat individuel, petits collectifs et activités		**UC**	**-**	Constructions de densité modérée à usage d'habitat individuel, groupé et de petits collectifs, caractérisée par une naturalité importante.	

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées ou supprimées.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONES UD							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**
IUD	**-**	Habitat individuel aéré	**464,04**	**UD**	**-**	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.	**589,66**
IIUD	**-**	Habitat individuel et collectif, activités et services non gênants			**UDa**	Zone de protection de la Tour Magne.	
	IIUDa	Zone de protection de la Tour Magne			**-**	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.	
	IIUDb	Habitat individuel et collectif, activités et services non gênants					
	IIUDc	Mixité d'habitat individuel et habitat collectif					
	IIUDd	Etablissements sociaux pédagogiques et médico-sociaux		**UE**	**IIIUEa**	Etablissements sociaux pédagogiques et médico-sociaux	
	IIUDe	Habitat individuel et collectifs, activités et services non gênants, dans les quartiers de Mas Chalvidan, Castanet et Mas de Possac.		**UD**	**-**	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.	
					UDp	Habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité correspondant aux secteurs de garrigues habitées, bénéficiant de l'ensemble des équipements publics et réseaux divers.	

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées ou supprimées.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONES IIUE, IIIUE, VUE, VIUE							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**
IUE	-	Activités diverses, en ordre discontinu avec de l'habitat lié à l'activité.	**17,55**	**IIUE**	-	Activités et habitat collectif.	**25,16**
IIUE	-	Activités artisanales, en ordre continu avec de l'habitat lié à l'activité.	**0,92**				
IIIUE	-	Etablissements d'enseignements et hospitaliers et établissements publics liés à la sécurité.	**70,95**	**IIIUE**	-	Etablissements d'enseignements et hospitaliers.	**87,76**
	IIIUEa	Site hospitalier de Serre Cavalier			**IIIUEa**	Ensemble d'institutions lié au domaine de la santé.	
IVUE	-	Zone réservée aux établissements universitaires, culturels, artistiques et de recherche, aux activités tertiaires, commerces, logements et équipements publics. Hoche Université.	**8,68**	**VUB**	-	Zone urbaine péri-centrale de moyenne densité. Habitat et activités complémentaires.	**453,27**
	IVUE4	Ancien hospice Hoche Université			**VUBa**	Zone correspondant à la première tranche de l'opération Hoche Université à vocation d'habitat et de pôle universitaire.	
	IV UE8	Ancienne Cour à Charbon		**VUB**	-	Zone urbaine péri-centrale de moyenne densité. Habitat et activités complémentaires.	
VUE	-	Zone réservée à tous types d'activités	**142,44**	**VUE**	-	Activités diverses, ICPE, logement de fonction, extension d'habitat existant. Sont interdits : hôtels et constructions nouvelles d'habitat.	**696,34**
	VUEa	Activités liées à l'agroalimentaire ou compatible avec celles-ci.		**VUE**	**VUEa avec SAP**	Activités liées à l'agroalimentaire. Marché Gare SAP n°1)	

		Autres activités comme la Maison d'Arrêt avec habitat lié à la fonction		**UG**	-	Maison d'Arrêt et autres CINASPIC	
	VUEb	Activités liées à l'hôtellerie ou compatibles avec celle-ci (résidences, services, bureaux...)		**VUE**	**VUEb**	Activités liées à l'hôtellerie et aux commerces avec le logement de fonction. Sont interdits l'habitat et les ICPE.	
	VUEc	Habitat non lié à l'activité		**VUE**	**-**	Activités diverses, ICPE, logement de fonction, extension d'habitat existant. Sont interdits : hôtels et constructions nouvelles d'habitat.	
	VUEd	Bureaux et activités. Pas d'ICPE			**VUEd**	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE	
	VUEe	Chambre des Métiers		**VUE**	**-**	Activités diverses, ICPE, logement de fonction, extension d'habitat existant. Sont interdits les hôtels et les constructions nouvelles d'habitat.	
-	-	-			**VUEe**	Activités diverses correspondant au parc scientifique Georges Besse 1.	
-	-	-			**VUEf**	Activités, commerces et hôtellerie, ICPE liés au Centre Routier 1. Est interdit l'habitat.	
-	-	-			**VUEg**	ZAC du Mas de Vignoles	
					VUEh	*La 1ère modification simplifiée crée ce nouveau secteur pour Grézan 1,2 initialement classées en V UE*	
-	-	-		**VIUE**	-	Activités diverses notamment logistiques, de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services. ZAC de Grézan 3 et 4.	**61,66**

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONES UF, UES, UM							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**
UF	-	Activités industrielles et commerciales. Sont admis les logements de fonction	**128,53**	**VUE**	-	Activités diverses, ICPE, logement de fonction, extension d'habitat existant. Sont interdits les hôtels et les constructions nouvelles d'habitat.	
-	-	-		**UG**	-	CINASPIC avec une vocation marquée	**151,69**
UES	-	Activités spécialisées réservées au service public ferroviaire	**165,62**	**UES**	-	Activités spécialisées réservées au service public ferroviaire	**165,54**
UM	-	Activités militaires d'instruction et de casernement de troupes, Police, Gendarmerie, Protection Civile	**96,72**	**UM**	-	Activités militaires d'instruction et de casernement de troupes, Police, Gendarmerie, Protection Civile	**131,78**
NM	**NMa**	Carré des Officiers de Nîmes-Garons et secteur Régiment du Train.	**35,06**			Carré des Officiers de Nîmes-Garons et secteur Régiment du Train.	**35,06**

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées ou supprimées.

LES ZONES A URBANISER « AU » :

Dans le PLU en vigueur, quatorze zones sont inscrites en zones à urbaniser. Les zones IIIAU, IV AU, VI AU et une bonne partie des zones IAU et IIAU ont été supprimées.

Certaines ZAC non clôturées sont intégrées au PLU en vigueur en zone à urbaniser (voir paragraphe suivant).

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONES IAU							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (Ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (Ha)**
IAU	**Ville Verte** **Deux petites zones à proximité de la ZAC du Mas de Vignoles : chemin de Font Dame et rue Jean Lauret.** **Avenue du Languedoc,** **Rue de Rivoli,** **Chemin Bas du Mas de Boudan.**	Zone naturelle insuffisamment équipée à réserver pour l'urbanisation future	**104,13**	**A**	**-**	Secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.	
	Rue Cristino Garcia.			**UC**	**UCa avec SAP**	Habitat individuel groupé avec services, activités et équipements non gênants Petits collectifs interdits	
	Cimetière			**UG**	**-**	CINASPIC	
	Route d'Avignon			**VUE**	**VUEd**	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE	
	Une partie de la route d'Avignon et la rue Octave Camplan.			**UG**	**-**	CINASPIC	
	Clos de Coutelle			**V UE**	**VUEd avec SAP**	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE	

IAU	**Védelin**	Zone naturelle insuffisamment équipée à réserver pour l'urbanisation future.		**XIV AU**	**XIV AU avec SAP**	Zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Zone destinée à accueillir de l'habitat collectif groupé ou individuel, des services, de l'équipement de superstructures et des activités non gênantes pour l'habitat.	
				Nh	**-**	Zone des garrigues habitées. Constructions diffuses sur des unités foncières importantes qui peuvent être étendues de façon limitée à la condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.	
	Campagne			**A**	**-**	Secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.	
IAU	**Mas Bonnet**	Zone naturelle insuffisamment équipée à réserver pour l'urbanisation future		**N**	**-**	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une	

						exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.	
				Nh	**-**	Zone des garrigues habitées. Constructions diffuses sur des unités foncières importantes qui peuvent être étendues de façon limitée à la condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.	
				IAU	**-**	Maleroubine et Mas de Teste	**22,89**
ZONES IIAU							
IIAU	**Impasse Viognier,** **Impasse Bellegarde**	Zone réservée pour l'urbanisation ultérieure sous forme d'opération d'ensemble, telles que des lotissements ou des groupes d'habitations	**12,91**	**VUB**	**-**	Habitats et d'activités complémentaires	
	Secteur mitoyen de la ZAC de la Citadelle			**UD**	**-**	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.	
	II AUb	Zone réservée pour l'urbanisation ultérieure sous forme d'opération d'ensemble, telles que lotissements ou groupes d'habitation. Située au Mas de Teste		**II AU**	**II AUb**	Zone réservée pour l'urbanisation ultérieure, sous forme d'opérations d'ensemble, telles que lotissements ou groupes d'habitations. Services, équipement de superstructure et activités non gênantes pour l'habitat. Située au Mas de Teste.	**7,03**

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONES IIIAU							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (Ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (Ha)**
III AU	**ZAC Grézan 1 et 2**	Zone réservée à des activités diverses, notamment logistiques de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services.	**118,96**	**V UE** ◈	**-**	Activités diverses, ICPE, logement de fonction, extension d'habitat existant. Sont interdits les hôtels et les constructions nouvelles d'habitat.	
	ZAC Grézan 3 et 4			**VI UE**		Zone réservée à des activités diverses, notamment logistiques de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services.	
ZONES IVAU							
IV AU	**Mas des Rosiers**	Zone insuffisamment équipée destinée à recevoir des activités multiples et des établissements classés	**264,15**	**VUE**	**-**	Activités diverses, ICPE, logement de fonction, extension d'habitat existant. Sont interdits les hôtels et les constructions nouvelles d'habitat.	
	Carrefour Route d'Arles						
	Chalvidan et services techniques.						
					VUEc	Zone destinée à recevoir des bureaux et des services. Sont interdits le commerce, l'hôtellerie et les ICPE.	
	Echangeur Nîmes Ouest			**UG**	**-**	CINASPIC	
	Zone comprise entre BRL et rue des Platanettes.			**V UB**	**-**	Zone urbaine péri-centrale de moyenne densité. Habitat et activités complémentaires.	
	IV AUa	Zone insuffisamment équipée destinée à recevoir : activités multiples ets classés, située aux abords de l'établissement pénitentiaire		**VUE**	**-**	Activités diverses	

◈ : Grézan 1 et 2 sont reclassées en V UEh à la faveur de la 1ère modification simplifiée

	IV AUb	STEP Centre de tri Incinérateur		**UG**	**-**	CINASPIC	
	IV AUc	Lauzières		**UG**	**-**	CINASPIC	
	IV AUd	Entre A9 et Milhaud		**VUE**	**-**	Activités diverses	
				Nh	**Nhi**	Parcelles fortement inondables enserrées de zones urbaines.	
	IV AUe	Rue Octave Camplan		**VUE**	**VUEd**	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE	
	IV AUe	SMAC		**UG**	**-**	CINASPIC	
	IV AUf	Tour BRL		**UE**	**V UEc**	Activités liées à la tour BRL	
	IV AUg	Mas des Juifs			**V UEd**	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE	
ZONES VAU, VIAU							
V AU	**-**	Située au paratonnerre	**15,38**	**V AU**	**-**	Zone naturelle de garrigue, urbanisation sous forme de lotissement d'habitat diffus avec un assainissement individuel.	**15,38**
VI AU	**-**	ZAC du Four à chaux Zone mixte pouvant accueillir de l'habitat individuel et collectif, activités commerciales et de services	**5,31**	**UC**	**-**	Constructions de densité modérée à usage d'habitat individuel, groupé et de petits collectifs, caractérisée par une naturalité importante.	
				UD	**-**	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.	

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
ZONES VIAU, VIIIAU, IXAU, XAU, XIAU, XIIAU, XIIIAU							
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (Ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (Ha)**
VII AU	**-**	ZAC du Saut du Lièvre	**17,99**	**VII AU**	**-**	ZAC destinée à accueillir de l'habitat collectif groupé et individuel	**17,99**
VIII AU	**-**	ZAC Georges Besse 2	**17,15**	**VIII AU**	**-**	Zone insuffisamment équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre de la ZAC.	**17,15**
IX AU	**-**	Zone insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires, hydrauliques dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. ZAC Mas Lombard	**113,61**	**IX AU**	**-**	Zone insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires, hydrauliques dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Située au Mas Lombard.	**45,06**
X AU	**-**	Zone destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels et de l'habitat. ZAC Domaine d'Escattes	**105**	**X AU**	**-**	ZAC du Domaine d'Escattes destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels et de l'habitat. Une grande partie de la zone est destinée à la mise en valeur de la garrigue et de l'ancien domaine agricole.	**105**
XI AU	**-**	ZAC de Valdegour : zone mixte à vocation d'activités diverses et de services. Habitat individuel, collectif et lotissements.	**9,47**	**XI AU**	-	ZAC de Valdegour mixte à vocation d'activités diverses et de services. Habitat individuel, collectif et lotissements.	**9,47**
XII AU	-	Mas de Vèdelin : lotissement d'habitat diffus, assainissement autonome	**6,54**	**XII AU**	-	Lotissement d'habitat diffus, avec un assainissement autonome	**6,54**

XIII AU	-	ZAC de Puits de Roulle : destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux ou une résidence de service	**16,78**	**XIII AU**	-	ZAC du Puits de Roulle destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux ou une résidence de service	**16,78**
XIV AU	-	Petit Vèdelin et domaine du Vèdelin : zone destinée à accueillir de l'habitat collectif groupé et individuel, services, équipements de superstructures et activités non gênantes pour l'habitat	**47,10**	**XIV AU**	-	Zone de garrigues naturelles destinée à accueillir de l'habitat collectif groupé et individuel, services, équipements de superstructures et activités non gênantes pour l'habitat.	**48,42**
				XVAU	**-**	Une nouvelle zone XVAU est créée pour intégrer la ZAC de la Citadelle. Habitat collectif et individuel, services et activités non gênants pour l'habitat.	**12,01**

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées.

LES ZAC :

Avec la révision du PLU, certaines ZAC, dont le programme d'aménagement et d'équipement est réalisé, ont été clôturées et intégrées au PLU. Elles sont au nombre de vingt et sont classées dans les zones urbaines du PLU en fonction de leur vocation et leurs caractéristiques.

Les autres ZAC non clôturées étaient :

- *déjà intégrées au règlement du PLU en vigueur et classées en zone à urbaniser,*
- *ou avaient leur propre zonage et règlement avec leur Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ). Ces dernières sont intégrées dans le PLU dans des secteurs spécifiques.*

PLU EN VIGUEUR	PLU REVISE		
ZAC CLOTUREES	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**
LA JASSE	**UD**	-	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.
MAS ROMAN	**UC**	UCa	Constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé avec les collectifs interdits.
VILLA ROMA	**IIIUB**	IIIUBb	Extension du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
ARCHIPEL	**VUE**	-	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE
MAS VERDIER	**UC**	-	Constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé et de petits collectifs.
	VUB	-	Habitat et activités complémentaires.
	VUE	VUEb	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE
HAUTE MAGAILLE	**UC**	UCa	Constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé avec les collectifs interdits.
	VUB	-	Habitat et activités complémentaires.
VILLE ACTIVE	**VUE**	VUEb	Activités liées à l'hôtellerie et aux commerces avec le logement de fonction. Sont interdits l'habitat et les ICPE.
		VUEd	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE
CAREMEAU	**UD**	-	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.
	IIUE	-	Activités et habitat collectif.
MAS CARBONEL	**VUB**	-	Habitat et activités complémentaires
FORUM DES CARMES	**IIIUB**	III UBb	Extension du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

GEORGES BESSE 1	**VUE**	VUEe	Site économique mixte de George Besse 1
KILOMETRE DELTA	**VUE**	VUEb	Activités liées à l'hôtellerie et aux commerces avec le logement de fonction. Sont interdits l'habitat et les ICPE.
MAS DES ABEILLES	**VUE**	-	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE
VACQUEROLLES	**VUB**	-	Habitat et activités complémentaires
	UD	UDp	Habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité correspondant aux secteurs de garrigues habitées, bénéficiant de l'ensemble des équipements publics et réseaux divers.
	N	-	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.
	NT	NT01	Zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère (Golf de Vacquerolles).
GREZAN 1 ET 2	**VUE** ◈	-	Activités et commerces. Sont interdits l'habitat, les hôtels et les ICPE
FOUR A CHAUX	**UC**	-	Constructions denses à usage d'habitat individuel, groupé. Petits collectifs interdits
	UD	-	Habitat individuel de densité douce qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés.

PLU EN VIGUEUR	**PLU REVISE**		
ZAC NON CLOTUREES	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**
MAS DE VIGNOLES	**VUE**	VUEg	Activités diverses
ROND POINT NORD	**VUB**	VUBb	Habitat, commerces, services, bureaux, équipements publics
ESPLANADE SUD	**VUB**	VUBc	Activités, équipements publics, services, commerces, animations.
GARE CENTRALE	**VI UB**	-	Habitat, activités (bureaux, services, commerces, activités diverses), pôle d'échange et équipements publics d'infrastructures.
GREZAN 3 ET 4	**VI UE**	-	Activités diverses, notamment logistiques, de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services.

◈ : Grézan 1 et 2 sont reclassées en V UEh à la faveur de la 1ère modification simplifiée

SAUT DU LIEVRE	**VII AU**	-	Zone réservée pour l'urbanisation ultérieure sous forme d'opération d'ensemble
GEORGES BESSE 2	**VIII AU**	-	
DOMAINE D'ESCATTES	**X AU**	-	
VALDEGOUR	**XI AU**	-	
PUITS DE ROULLE	**XIII AU**	-	
LA CITADELLE	**XV AU**	-	

LES ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles existantes au PLU en vigueur ont été conservées. Avec la révision du PLU, elles s'étendent car les zones IAU ont été majoritairement reclassées en zone agricole en raison de l'éloignement de certains secteurs par rapport aux zones urbaines (Ville Verte, Plateau campagne...) et du risque inondation. C'est le cas notamment du Mas Lombard dont une grande partie (69,32 ha) est reclassée en zone agricole en raison du risque inondation élevé présent sur le site le rendant inconstructible. Malgré tout, une partie de la zone inondable est maintenue dans le secteur de la ZAC pour constituer une zone tampon entre l'agriculture et la zone d'habitat.

La zone agricole augmente ainsi sa surface d'environ 180 ha supplémentaires.

Par ailleurs, deux STECAL ont été créés, celui du Mas de Nages et celui du Sénève.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**
A	**-**	Secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles et destinés à l'exercice de l'activité agricole. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.	**4421,90**	**A**	**-**	Secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles. Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.	**4603,07**
	Aa	Jardins familiaux			**Aa**	Jardins familiaux	
	Ab	Serres municipales			**Ab**	Serres municipales	
					Ac n°1	STECAL du Mas de Nages	
					AC n°2	STECAL du Sénève	

En vert les nouvelles zones créées.

LES ZONES NATURELLES :

Le zonage des espaces naturels a été refondé en tenant compte de la trame verte et bleue. Ainsi, les garrigues naturelles restent classées en zone N.

La grande problématique qui s'est imposée dans le cadre de la révision du PLU a concerné le devenir des garrigues habitées au regard des dispositions de la loi ALUR.

En effet, parmi les dispositions de la loi ALUR, le PLU doit densifier les secteurs déjà urbanisés du territoire. Cependant, les garrigues habitées font partie du patrimoine environnemental et paysager de la commune et conservent les traces d'une économie agro-sylvo-pastorale nîmoise.

De plus, situées en amont des zones très urbanisées du territoire, elles jouent un rôle dans la protection de la ville au regard du risque inondation.

Ainsi, au regard de leur emprise, leur localisation et l'environnement dans lequel elles s'inscrivent, seules quelques unités foncières situées en lisière de la ville peuvent faire l'objet d'une densification mesurée sans grand impact environnemental et avec des investissements publics acceptables en matière de desserte par les réseaux publics. Ces secteurs situés en zones naturelles N1 et N2 sont reclassés en zone urbaine UDp.

En revanche, l'immense majorité des garrigues habitées ne peut supporter de modifications profondes en matière de formes urbaines. Elles sont ainsi reclassées en zone naturelle Nh qui n'accepte que des extensions très mesurées des bâtiments existants.

Une zone NT regroupe les équipements publics sportifs et de loisirs, et une zone NM regroupe les constructions liées aux activités militaires.

PLU EN VIGUEUR				PLU REVISE			
Nom de zone	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**	**Nom de zone**	**Secteurs spécifiques**	**Vocation principale**	**Surface (ha)**
N	**-**	Zone naturelle protégée	**2772,10**	**N**	**-**	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.	**2855,72**
	Na	Jardins de la Fontaine Espaces verts de Pissevin et Valdegour Bois des Espeisses Bois des Terres de Rouvières, Zone d'activités socio éducatives et sportives			**Na**	Jardins de la Fontaine, Certains espaces verts de Pissevin et Valdegour, Une partie du Bois des Espeisses, Bois des Terres de Rouvières,	

						Zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une Maison Forestière dans le domaine du clos Gaillard.	
	Ni	Zone ayant bénéficiée d'une procédure de relocalisation des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens			**Ni**	Parcelles ayant bénéficié d'une procédure de relocalisation des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens	
	Nv	Zone de revitalisation du Vistre avec la création d'un second chenal.		**A**		Espace de Bon Fonctionnement du Vistre	
N1	**-**	Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat individuel	**2220,54**	**Nh**	**-**	Zone des garrigues habitées. Constructions diffuses sur des unités foncières importantes qui peuvent être étendues de façon limitée à la condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.	**2092,73**
N2	**-**	Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat individuel moyennement diffus					
N3	**-**	Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat très diffus					
N4	**-**	Zone naturelle de plaine à vocation d'habitat individuel aéré. Maleroubine Cité des Espagnols Chemin du Mas de Boudan Narvik.					
N5	**-**	Zone naturelle à vocation d'habitat individuel aéré réalisé sous forme de lotissement « Le parc de Saint Cloud » et qui en conserve les règles.					

				Nh	**Nhi**	Parcelles fortement inondables enserrées de zones urbaines (rue des Iris).	
						Parcelles fortement inondables enserrées de zones urbaines (situé à côté de l'échangeur d'autoroute Nîmes Ouest).	
	-				**Nh1**	STECAL du CAT les Chênes Verts.	
	-				**Nh2**	STECAL de l'IME les Bosquets.	
	-				**Nh3**	STECAL du Tennis club du Carreau des Lanes.	
NM	**-**	Zone strictement réservée à des activités militaires	**2744,70**	**NM**	**-**	Zone d'affectation spéciale strictement réservée à des activités militaires.	**2651,93**
	NMa	Casernement du camp des Garrigues, la Base Aéronavale.			**NMa**	Casernement du camp des Garrigues et la Base Aéronavale.	
	NMa	Carré des Officiers de Nîmes-Garons.		**UM**	**-**	Carré des Officiers de Nîmes-Garons.	
NT	**-**	Zone insuffisamment équipée principalement destinée à accueillir des équipements publics à caractère sportif et de loisirs	**350,99**	**NT**	**-**	Zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère.	**388,89**
	NTo	Equipements sportifs et de loisirs à caractère privé et habitat limité compatible avec la vocation de la zone			**NTo**	Secteur destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique.	
	NTo1	Pitch and putt et terrain de camping			**NTo1**	Secteur destiné aux équipements golfiques.	
					NTo2	Construtions nécessaires au fonctionnement du Pitch and Putt en cours de réalisation.	**0,62**

En vert les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées.

III.2.1.3 Contenu et structure du règlement écrit

MODERNISATION DU RÈGLEMENT :

D'après l'article L.151-8 code de l'urbanisme : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Le contenu du règlement des PLU a été modernisé au 1er janvier 2016. Cependant conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : *« Les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L.153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016 »*. **Ce n'est pas le cas du PLU de Nîmes, ainsi, le règlement est rédigé conformément à l'article R*123-9, abrogé au 1er janvier 2016.**

Ainsi, selon l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;*

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 (abrogé) et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. (…) ».

Deux nouveaux articles ont été introduits dans le règlement du PLU suite au décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme.

Il s'agit des articles relatifs à la performance énergétique et environnementale et aux communications électroniques.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové) a par ailleurs supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Ces dispositions étaient d'application immédiate, ainsi les deux thèmes ne sont plus réglementés depuis 2014.

AUTRES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES:

D'autres outils sont notamment disponibles pour règlementer l'occupation et l'utilisation du sol, ils sont utilisés par le PLU. Il s'agit :

- *des Emplacements Réservés (ER),*
- *de la Zone Non Aedificandi (ZNA),*
- *des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),*
- *des Servitudes d'Attente de Projet (SAP),*
- *des Espaces Boisés Classés (EBC),*
- *des Espaces de Bon Fonctionnement écologique (EBF),*
- *des changements de destinations pour les bâtiments agricoles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,*
- *des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,*
- *des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.*

Emplacements réservés :

L'article R.123-11 du code de l'urbanisme dispose que « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaitre s'il y a lieu : […] d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; […] ».

Les emplacements réservés font l'objet d'une représentation graphique spécifique dans les documents graphiques du PLU. Chaque emplacement est numéroté et une liste est annexée au PLU. Celle-ci fait apparaître le numéro de l'emplacement, sa destination, sa superficie ainsi que son bénéficiaire.

La liste des emplacements réservés de Nîmes a fait l'objet d'une mise à jour compte tenu des aménagements déjà réalisés et du projet communal envisagé à l'horizon 2030. Des emplacements réservés ont dû être créés, notamment pour permettre la mise en œuvre des orientations définies dans le PADD ainsi que dans les OAP.

- *65 emplacements réservés ont été supprimés du fait de la réalisation des projets ou de leur abandon,*
- *63 emplacements réservés ont été conservés à l'identique,*
- *38 emplacements réservés ont été modifiés pour procéder à des ajustements mineurs,*
- *26 emplacements réservés nouveaux ont été créés. Le tableau suivant les répertorie par vocation :*

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface	Justification
Les emplacements réservés dédiés aux aménagements hydrauliques				
78aC	Cadereau de Saint Césaire	Commune	26 097 m²	Ces emplacements réservés s'inscrivent dans l'objectif de protection contre le risque inondation et notamment le risque lié au ruissellement urbain.
78bC	Cadereau de Valdegour	Commune	34 289 m²	
167C	Equipement pluvial, impasse du Petit Mas	Commune	7097 m²	
Les emplacements réservés dédiés aux routes				
125eC	Création de voies piétonnes	Commune	554 m²	Ces emplacements réservés traduisent la volonté de la Ville d'améliorer les conditions de desserte du territoire, de faciliter la mobilité et de développer l'intermodalité.
162C	Création de voie dans le prolongement de l'impasse du Petit Mas jusqu'au débouché au chemin de Camplanier.	Commune	621 m²	
163C	Elargissement de voie entre le secteur Puits de Roulle et Valdegour	Commune	765 m²	
166C	Elargissement de voie sur les parcelles HC 450 au 814 rue Charles Gide	Commune	119 m²	
11D	Rocade Nord	Département	1 699 181 m²	
12D	Aménagement de la RD40 route de Sommières et création de voie verte	Département	12 900 m²	
13D	Aménagement de la RD13 route de Générac et création de voie verte	Département	59 697 m²	
Les emplacements réservés pour la création de logements				
6A	Programme de logements rue du Clos de Coutelle	Nîmes Métropôle	3159 m²	La commune répond à l'objectif de maintenir un taux d'équipements en logements sociaux de 25% des résidences principales.

Les emplacements réservés nécessaires pour le TCSP				
14A	Equipement public (P+R) pour le TCSP - T2, rue Laennec	Nîmes Métropôle	2572 m²	Ces emplacements réservés prennent en compte la réalisation de la ligne T2 du Transport Collectif en Site Propre qui permettra de desservir la Ville d'est en ouest et notamment les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
15A	Elargissement de voie pour le TCSP - T2, sur la parcelle EO 50, avenue des Arts, 15 rue des Poètes	Nîmes Métropôle	514 m²	
16A	Elargissement de voie pour le TCSP - T2, sur les parcelles EL 115 – 118, avenue des Arts	Nîmes Métropôle	374 m²	
17A	Elargissement de voie pour le TCSP - T2, rue Clos de Coutelle	Nîmes Métropôle	5703 m²	
18A	Elargissement de voie pour le TCSP - T2, sur la parcelle KN 515 partiel, boulevard Pasteur Marc Boegner	Nîmes Métropôle	498 m²	
19A	Elargissement de voie pour le TCSP - T2, sur les parcelles EL 119 – 120, avenue des Arts	Nîmes Métropôle	1264 m²	
20A	Ouvrage public pour le TCSP - T2, sur les parcelles DA30,32 - place Michel Bully – Pont de Justice	Nîmes Métropôle	804 m²	
21A	Elargissement de voie TCSP – T2 partiellement sur les parcelles EB 646, 648 - rue Gilles Roberval	Nîmes Métropôle	126 m²	
22A	Ouvrage public TCSP – T2, partiellement sur les parcelles DC 138, 474, 475 - rue Jacques Baby.	Nîmes Métropôle	238 m²	
23A	Elargissement de voie TCSP – T2 partiellement sur les parcelles DB 18 et 19	Nîmes Métropôle	114 m²	
24A	Ouvrage public TCSP – T2, partiellement sur les parcelles HP 403 et avenue Rober Bompard	Nîmes Métropôle	681 m²	
25A	Ouvrage public TCSP – T2, sur les parcelles IH 40, 41, 42, 43, 44 et 117.	Nîmes Métropôle	20 162 m²	
Les emplacements réservés nécessaires pour la protection du patrimoine				
168C	Protection du Rempart romain sur les parcelles ED 510 et 555.	Commune		L'emplacement réservé a pour objet de préserver l'enceinte romaine par la préservation des espaces verts de la colline Montaury longeant le rempart romain
Les emplacements réservés nécessaires pour les équipements publics				
164C	Elargissement de voie sur la parcelle EB230	Commune	1828 m²	Ces emplacements réservés sont nécessaires dans le cadre Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain Pissevin Valdegour.
165C	Equipement public sur la parcelle EO 150 au 15 rue des Poètes	Commune	2879 m²	

Le projet de Rocade Nord a pour objet de relier la RN 106 à la route d'Avignon (RN 86) en contounant l'agglomération nîmoise par le Nord. Ce projet permettrait de désengorger et mieux répartir le trafic routier. L'arrêté départemental n°06-01-002 du 06 février 2006 prenait en considération le projet de création de la déviation nord de Nîmes et définissait un périmètre d'étude concernant la réalisation de cet équipement d'infrastructure.

A l'issue de la concertation autour du périmètre en 2013, le tracé de la rocade est adopté et fait l'objet d'un fuseau d'étude inscrit au PLU en vigueur. Ce périmètre a fait l'objet de la 34ème mise à jour du PLU afin de reporter le périmètre concerné sur les planches du PLU. Cependant, des études ont été relancées, l'étude d'impact a été réactualisée et la concertation s'est déroulée. Ce fuseau est désormais inscrit en emplacement réservé n°11D, nouvellement créé avec la révision du PLU, d'une surface de 1 699 181 m^2. Il concerne les zones A, Nh, NM et N.

Par ailleurs, **le projet de contournement Ouest de Nîmes** consiste en la construction d'une infrastructure nouvelle d'un linéaire d'environ 12 kms assurant la déviation par l'ouest de l'agglomération nîmoise, de la RN 106 entre le Nord de Nîmes et l'A9 au sud. Il a pour objet d'améliorer les déplacements routiers en fiabilisant les temps de parcours, de mieux organiser les déplacements tous modes sur le territoire et d'améliorer le cadre de vie. De plus, il participe aux projets de développement urbain des secteurs Porte Ouest et Nord.

L'arrêté préfectoral n°2005-201-11 du 20 juillet 2005 prenait en considération le projet de contournement ouest et définissait un périmètre d'étude concernant la réalisation de cet équipement d'infrastructure. Ce périmètre a fait l'objet de la 32 ème mise à jour du PLU afin de reporter le périmètre concerné sur les planches du PLU.

D'après l'ancien article L.111-10 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.102-13) un sursis à statuer pouvait être opposé pour les travaux, les constructions ou des installations situés sur le périmètre défini et susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux. Or la décision de prise en considération cesse de produire ses effets, si dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'aménagement n'a pas été engagée. Le fuseau d'étude devenu obsolète a ainsi été supprimé et ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé.

Ainsi, une nouvelle bande d'études en remplacement de celle définie en 2005 ainsi que des études techniques sont en cours. La concertation publique autour du projet s'est déroulée au printemps 2017 et le bilan a été présenté par la DREAL en août 2017. Suite à un nouvel arrêté préfectoral du 03 octobre 2017 prend en considération le nouveau fuseau d'étude pour une durée de 10 ans, le fuseau est reporté sur les documents graphiques du PLU révisé.

Zone Non Aedificandi (ZNA) de la RN106 :

Trois zones non aedificandi (ZNA), inscrites dans le PLU en vigueur imposent des bandes inconstructibles de 35 mètres depuis l'axes des routes qu'elles concernent, pour des raisons de sécurité, d'environnement et afin de préserver les habitations des nuisances liées aux voies. Elles sont réduites de 10 mètres passant à 25m au titre de la révision du PLU. Il s'agit de :

- ***La ZNA de la RN106 :*** *Nîmes Métropole a pour projet la réalisation d'une station de pompage d'eau potable sur un terrain situé au niveau de l'avenue du Maréchal Juin. Cette station viendra remplacer celle existant actuellement dans le quartier Kennedy, alimentant plus de 40 000 personnes des quartiers Nord-Ouest de Nîmes, ainsi que le centre hospitalier universitaire et une clinique chirurgicale. Cette dernière est notamment vulnérable au risque inondation et sous-dimensionnée en vue des futurs besoins.*

- *Le projet de réalisation d'un tel équipement public nécessite la réduction de 10 mètres de la ZNA, qui se justifie au regard de la nécessité de l'ouvrage public afin de répondre aux besoins en équipements en eau potable de la ville de Nîmes et ainsi faire face au développement du territoire. La future station de pompage « Maréchal Juin » est notamment inscrite dans le programme de travaux du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de Nîmes Métropole approuvé en juillet 2012.*

- *Le dossier de demande de dérogation pour réduire la ZNA est annexé au présent Tome 3 « Explication des choix retenus ».*

- ***La ZNA du CD135 ou chemin des canaux :*** *la bande inconstructible est réduite de 10m au niveau du Mas de Nages d'un côté de la voie et du futur STECAL (secteur Ac1) de l'autre côté. Ce secteur se trouve en continuité de Caissargues où les constructions existantes respectent déjà une distance de 25m par rapport à l'axe de la voie.*

- ***La ZNA du CD40 :*** *le secteur concerné est situé en entrée de ville marquée par une urbanisation déjà existante.*

- ***La ZNA de la RD 999*** *: dans le cadre de la 1ère modification simplifiée du PLU, suite à une erreur matérielle, la ZNA de la route de Sauve (RD 999) au droit des constructions de Petit Vèdelin (zone XIV au) est ramenée à 35 m comme indiqué dans le règlement de cette zone. Cependant l'Etat en tant que Personne Publique Associée nous indique que cette voie n'est plus classée en grande circulation par conséquent il y a lieu de supprimer la ZNA de 75 m sur l'ensemble de cette section de la RD 999.*

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Sept OAP sectorielles ont été définies dans le PLU de Nîmes. Elles correspondent à des secteurs de projet sur lesquels les enjeux urbains doivent être encadrés par une OAP afin de compléter le règlement du PLU. Elles confortent ainsi une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle.

- *Les OAP à dominante d'habitat sont : Hoche Université, Mas Lombard, Mas de Teste, Maleroubine et Puits de Roulle.*

- *Pissevin et Valdegour est une OAP de renouvellement urbain.*

De plus, **quatre OAP thématiques** sont formulées :

- *Nature en ville, renforcement de l'armature paysagère et écologique.*

- *Patrimoine, valorisation de l'héritage antique et de la candidature UNESCO.*

- *Commerce, vers une stratégie de redynamisation du centre-ville.*

- *Intensification urbaine, densification et diversification le long des axes du TCSP.*

Il s'agit de grandes orientations s'appliquant sur tout le territoire. Le règlement des zones concernées par ces OAP rappelle que l'aménagement de ces secteurs doit non seulement respecter les règles du PLU mais également être compatible avec les principes définis par les OAP.

Servitude d'Attente de Projet :

Enfin, cinq servitudes d'attente de projet sont définies dans le PLU afin de laisser le temps à la réflexion.

D'après l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, **des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement**.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, sont seulement autorisés dans les servitudes d'attente de projet la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2018) et régulièrement édifiées, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

Elles sont établies sur les secteurs :

- *Le Marché Gare :*

La servitude d'attente de projet concerne une partie du secteur du projet Porte Ouest dont l'objectif est de permettre une recomposition et une mutation progressives d'une partie de la zone industrielle de Saint Césaire et du site de l'ancien Marché Gare. Ce projet s'inscrit dans un grand chantier ambitieux de l'ouest du territoire. Les études sont menées par Nîmes métropole, dans la perspective de l'arrivée de la ligne 2 du TCSP.

La servitude d'attente de projet située sur le site du Marché Gare a pour objectif de laisser le temps à la réflexion en mobilisant le foncier d'entreprises consommatrices d'espace dont le bâti n'est pas adapté au site. La finalité est de rendre le secteur plus attractif et y installer une mixité urbaine mêlant activités et logements, mais aussi d'améliorer l'entrée de ville ouest de Nîmes en la rendant plus qualitative.

- *Entre la route d'Avignon et la rue Octave Camplan :*

Le site est lié à l'arrivée de la ligne 2 du TCSP. La servitude d'attente de projet fait partie de la zone d'activités VUEd et permet de maintenir les activités existantes tout en n'obérant pas les capacités des terrains disponibles, concernés par le risque inondation et susceptibles de muter avec l'arrivée du TCSP 2. En effet, le terrain mis en servitude d'attente de projet pourra participer à la transformation de la zone avec l'arrivée de T2 et sa gare terminus à proximité. La servitude d'attente de projet va permettre de préserver les capacités du site en vue du développement futur d'une offre immobilière en cohérence avec les projets environnants.

- *Rue Cristino Garcia :*

Ce secteur comprend de petites habitations existantes et des capacités résiduelles sur des terrains vierges. L'extension des réseaux doit être étudiée pour que le secteur se développe en cohérence avec le secteur environnant. En effet, les abords immédiats de la zone en question ont subi des modifications récentes du fait des travaux du cadereau du secteur, de l'arrivée d'activités de services sur la frange urbaine côté avenue S. Allende et la zone d'habitat aux alentours. L'usage de la servitude d'attente de projet permettra de préserver les capacités de cet espace en vue de lui donner une vocation en cohérence avec les abords.

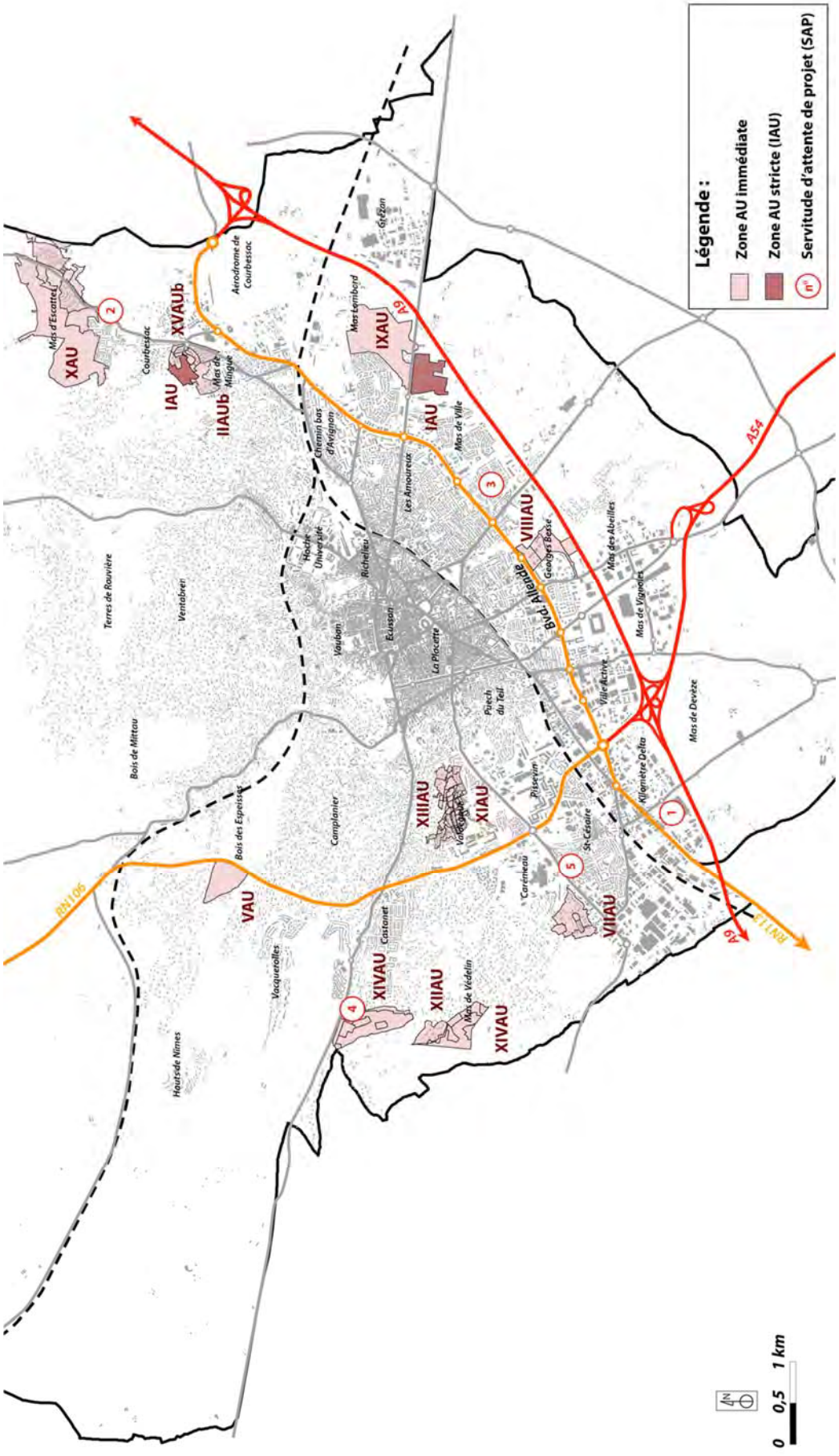
- *Védelin, route de Sauve :*

Le secteur est situé en bordure de la route de Sauve et comprend des activités et des constructions dégradant l'image de l'entrée de ville. Cette zone est intégrée à la zone à urbaniser XIV AUa de Védelin avec une servitude d'attente de projet, afin de permettre de mener une réflexion qualitative sur l'entrée de ville.

- *Secteur Laennec :*

Ce secteur inscrit en zone IIUE, fait l'objet d'un renouvellement urbain en proposant de la mixité entre des activités et du logement collectif, en lien avec l'arrivée du pôle d'échanges et du terminus provisoire de la ligne T2. La servitude d'attente de projet permet ainsi de laisser le temps à la réflexion consernant la mutation du secteur en attendant l'arrivée de la ligne T2.

NOM DE LA ZONE DANS LE PLU EN VIGUEUR	SURFACE (HA)	LOCALISATION	SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET	NOM DE LA ZONE DANS LE PLU REVISE
I AU	21,54	Marché Gare	SAP n°1	V UEa
	0,76	Route d'Avignon – rue Octave Camplan	SAP n°2	VUEd
	1,96			
	1,96	Rue Cristino Garcia	SAP n°3	UCa
	1,32	Védelin	SAP n°4	XIVAUa
IIUE	5,95	Laennec	SAP n°5	IIUE



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI, juin 2017

Carte de localisation des zones servitudes d'attente de projet

Espaces Boisés Classés:

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme dispose que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

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

Espaces de Bon Fonctionnement du Vistre et de ses affluents:

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

De plus, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour ***des motifs d'ordre écologique****, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Cela se traduit par la mise en place d'Espaces de Bon Fonctionnement des milieux sous forme de trame spécifique dans les documents graphiques sur une surface d'environ 161 ha et sous forme règlementaire dans les règlements des zones concernées.

L'Espace de Bon Fonctionnement se définit comme l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités, notamment de bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, à son libre écoulement, d'accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques, et enfin d'être protégé des transferts de polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

Il est intégré dans la zone agricole A dont le règlement autorise seulement dans ces espaces :

- *Les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie et liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public.*

- *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions.*

Le changement de destination des bâtiments agricoles, article L.151-11 2° du code de l'urbanisme :

Selon l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination peut se faire vers de l'hébergement touristique et de la restauration, des salles de réceptions ou pour la transformation et la commercialisation de produits issus de l'agriculture.

Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ».

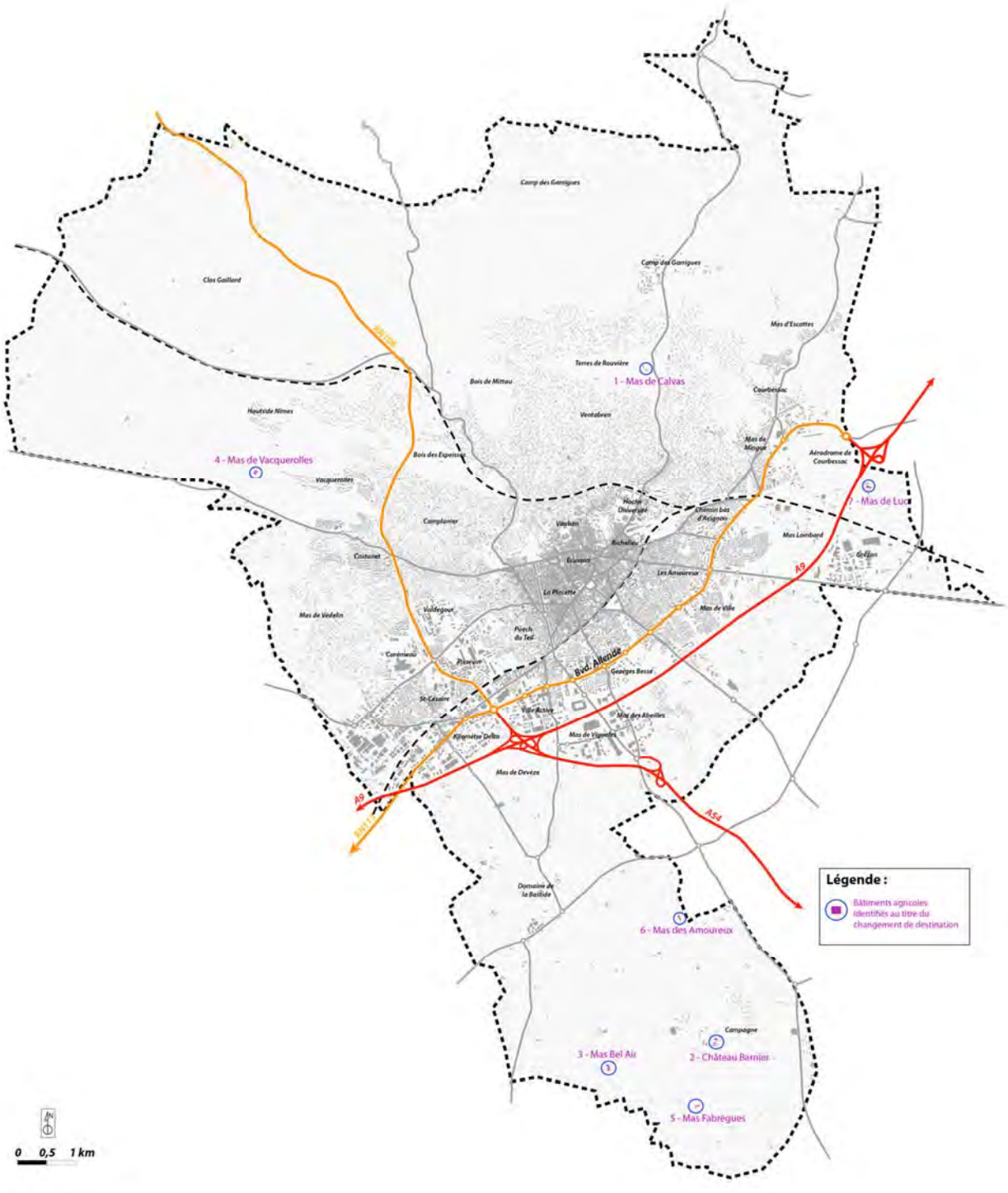
La commune a recensé l'ensemble des mas agricoles sur le territoire de Nîmes, ce qui a donné lieu à un atlas photographique, une cartographie et des fiches caractérisant ces bâtis. En concertation avec les services de l'Etat, il a été établi une liste d'une cinquantaine de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales remarquables : la préservation des formes ou des matériaux originels du bâti, les volumes, l'insertion dans le paysage...

Parmi ces bâtiments, six ont fait l'objet d'une demande pour éventuellement pouvoir changer de destination car ils ne sont plus nécessaires à l'agriculture ou leur activité agricole ne sera pas compromise. Dans les deux cas un changement de destination permettra de les rénover et de les conserver. Les critères retenus pour cette identification sont patrimoniaux. Le changement de destination est encadré par le PPRi mais restera conditionné par l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et au respect du règlement de la zone agricole A.

Dans les documents graphiques, ces bâtiments sont identifiés par une « étoile » accompagnée d'un numéro. Il s'agit :

- *une partie du Mas de Calvas,*
- *Château Barnier,*
- *Mas Bel Air,*
- *Mas de Vaqueyrolles,*
- *Mas Fabregues,*
- *Mas des Amoureux,*
- *Mas du Luc.*

BATIMENT	LOCALISATION	INTERET
1 - Mas de Calvas (porcheries)	chemin de Calvas	Bâtiments des anciennes porcheries du Mas de Calvas dont la construction présente un intérêt au regard de sa situation à flanc de colline et à proximité des jardins et du Mas de Calvas.
2 - Château Barnier	chemin du Mas d'Estagel	Ensemble de bâtiments présentant un intérêt patrimonial au regard des volumes conservés et de l'architecture.
3 – Mas Bel Air	route de Générac	Bâtiments présentant un intérêt patrimonial construits en galets hourdés.
4 – Mas de Vacquerolles	chemin du Mas de Vacquerolles	Bâtiment remarquable caractéristique des mas de la commune, construit en pierres et ayant conservé les volumes d'origine.
5 – Mas Fabrègues	chemin du Mas d'Estagel	Bâtiment ayant fait l'objet de travaux d'extension et de surélévation qui n'ont pas conservé les caractéristiques traditionnelles d'un bâtiment agricole. La partie d'origine est dégradée.
6 – Mas des Amoureux	ferme de campagne	Bâtiment remarquable ayant conservé les volumes et l'agencement d'origine.
7 – Mas du Luc	Chemin du Mas du Luc	Ensemble de bâtiments présentant un intérêt patrimonial au regard des volumes conservés et de l'architecture.


1 - Mas de Calvas
4 - Mas de Vacquerolles
7 - Mas de Luc
6 - Mas des Amoureux
3 - Mas Bel Air
2 - Château Barnier
5 - Mas Fabrègues
A9
A54
Bld. Allende
Légende :
Bâtiments agricoles identifiés au titre du changement de destination
0 0,5 1 km

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

D'après l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour **des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »

La ville de Nîmes a fait le choix de préserver :

- *les capitelles qui constituent le patrimoine particulier des garrigues lié à la pierre sèche sont protégées (conservées et restaurées) et répertoriées en annexe « Environnement ». Elles sont liées à la Charte de la garrigue qui permet de définir les objectifs à atteindre afin de préserver les qualités paysagères et les moyens à mettre en place pour en assurer le suivi.*

- *les arbres remarquables : éléments végétaux présentant une qualité particulière. Ils sont liés à la Charte de l'arbre qui a pour objectif de rappeler le rôle de l'arbre et les mesures de protection à réaliser lors des travaux sur le domaine public. Ils sont répertoriés dans les annexes environnementales.*

- *les parcs et jardins : sauvegardés et mis en valeur. Ils sont répertoriés en annexe « Environnement ».*

- *les points de vue : situés en hauteur depuis le plateau des Garrigues en direction de la plaine du Vistre et du plateau des Costières. Les constructions implantées sur des terrains signalés en raison de leur altimétrie et de leur proximité par rapport à un site à caractère dominant, seront limitées à une hauteur maximale de 7 m à l'égout des couvertures sauf dans les zones Nh, où toute construction est limitée à un rez-de-chaussée de 4 m maximum à l'égout des couvertures. Ces terrains seront repérés par une trame spécifique dans les documents graphiques.*

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

D'après l'article L.151-23, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger **pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le parc Meynier de Salinelles est un parc arboré occupé par des arbres remarquable. Il représente un poumon vert qui contribue à l'environnement naturel du secteur et auquel le voisinage est très attaché. De plus, en tant qu'espace non imperméabilisé, il participe à limiter les eaux de ruissellement dans un quartier contraint par le risque inondation. Ainsi, en raison de ses fonctions paysagère et hydraulique, la Ville a choisi de protéger le parc au titre de l'article L.151-23 » du code de l'urbanisme avec notamment 5 arbres classés comme arbres remarquables et une zone classée en espaces boisés classés.

Le maintien de ce parc répond à l'orientation du PADD en faveur du capital végétal de la ville et contribue à l'OAP « Nature en Ville ».

III.2.2 PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le chapitre suivant (III.2.2.1) présente dans un premier temps les évolutions des documents graphiques c'est-à-dire les principales évolutions transversales du zonage entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, puis dans un second temps les principales évolutions transversales du règlement écrit (III.2.2.2). Ensuite, un autre chapitre (III.2.3) fait une présentation détaillée des évolutions des règlements graphique et écrit.

III.2.2.1 Principales évolutions des documents graphiques (zonage)

III.2.2.1.1 En matière de préservation du patrimoine architectural et d'identité des quartiers

ZONES AYANT FAIT L'OBJET DE FAIBLES EVOLUTIONS POUR ACCENTUER LE CARACTERE PATRIMONIAL : IIUA ET IIIUB

Un des enjeux majeurs dans le PADD est **la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales**. L'identité et la typicité des quartiers, notamment des noyaux villageois de Saint Césaire et Courbessac sont préservées.

Au niveau du zonage, les zones IIUA et IIIUB ne sont guère modifiées.

- *La zone IIUA englobe les noyaux villageois denses de St Césaire et Courbessac,*
- *La zone IIIUB entoure et prolonge le futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Elle a une fonction de centralité de l'agglomération nîmoise et présente de forts enjeux patrimoniaux. Les quartiers qui la composent sont dotés d'une qualité urbaine que le PLU souhaite préserver. En revanche, elle est désormais divisée en 2 sous-secteurs IIIUBa et IIIUBb. Le sous-secteur IIIUBb est créé avec la révision du PLU pour prendre en compte le futur périmètre d'extension du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.*

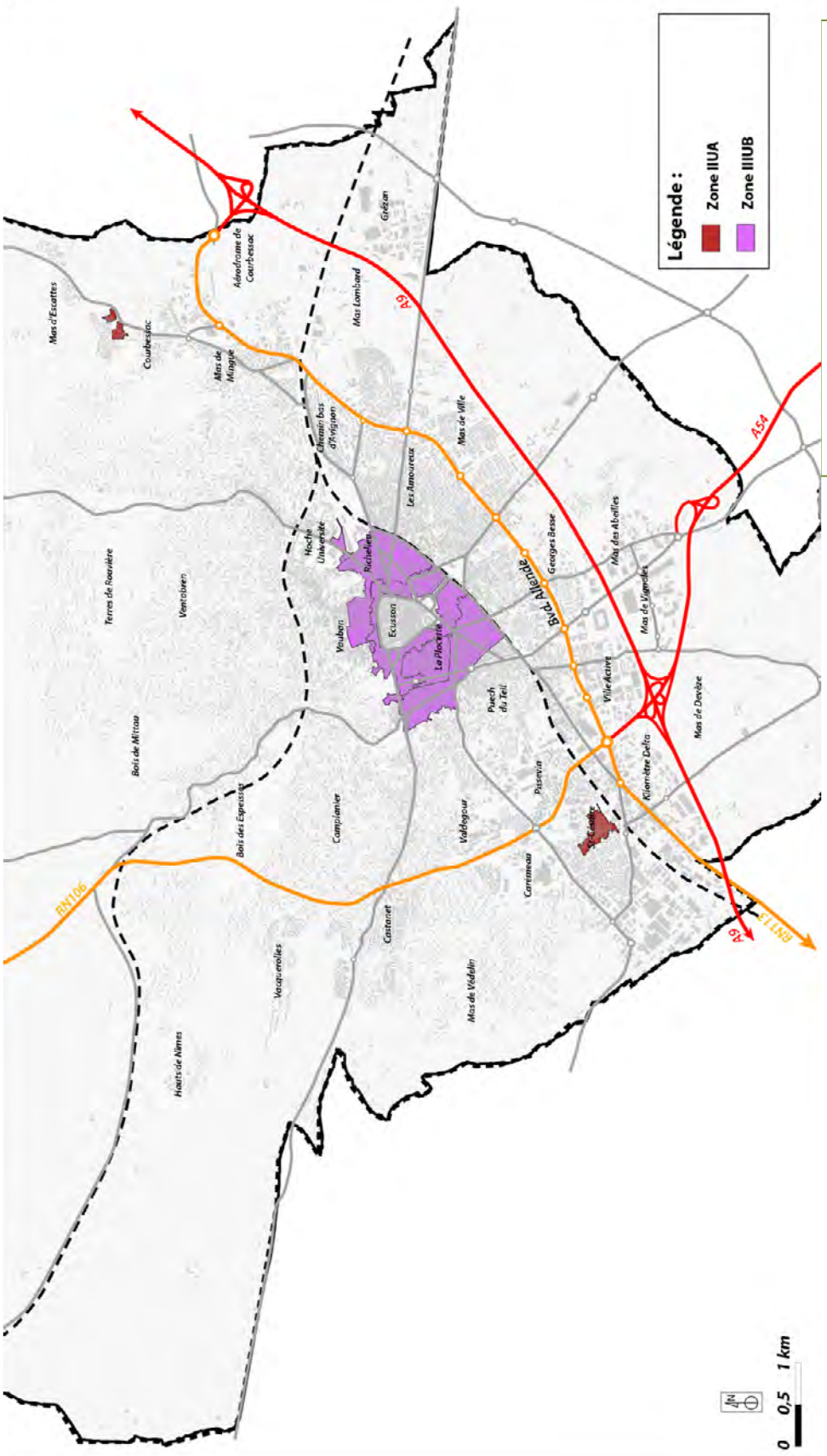
Les évolutions ont trait au règlement écrit et notamment à l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions et de la simplification des hauteurs dérogatoires.

CREATION D'UN SECTEUR IIIUBB POUR L'EXTENSION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR :

La Ville a entrepris une démarche pour son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de « l'Antiquité au présent ». En ce sens, la première orientation du PADD s'intitule « **Miser sur le patrimoine pour asseoir le rayonnement de Nîmes** ». Le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) fera partie de la zone de bien de UNESCO et va être élargi.

Au niveau du zonage du PLU, afin de prendre en compte le périmètre élargi du PSMV, un nouveau secteur IIIUBb est créé. Il englobe les secteurs d'une grande qualité urbaine : les Jardins de la Fontaine, les Quais, la partie nord de l'Avenue Jean Jaurès, les abords du tour de l'Ecusson, les quartiers autour de l'avenue Feuchères.

Carte de localisation des zones IIUA et IIIUB



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

III.2.2.1 En matière de renouvellement urbain

ZONES AYANT FAIT L'OBJET D'EVOLUTIONS POUR CONTINUER LE RENOUVELLEMENT URBAIN : IIUB, IVUB ET IIUE

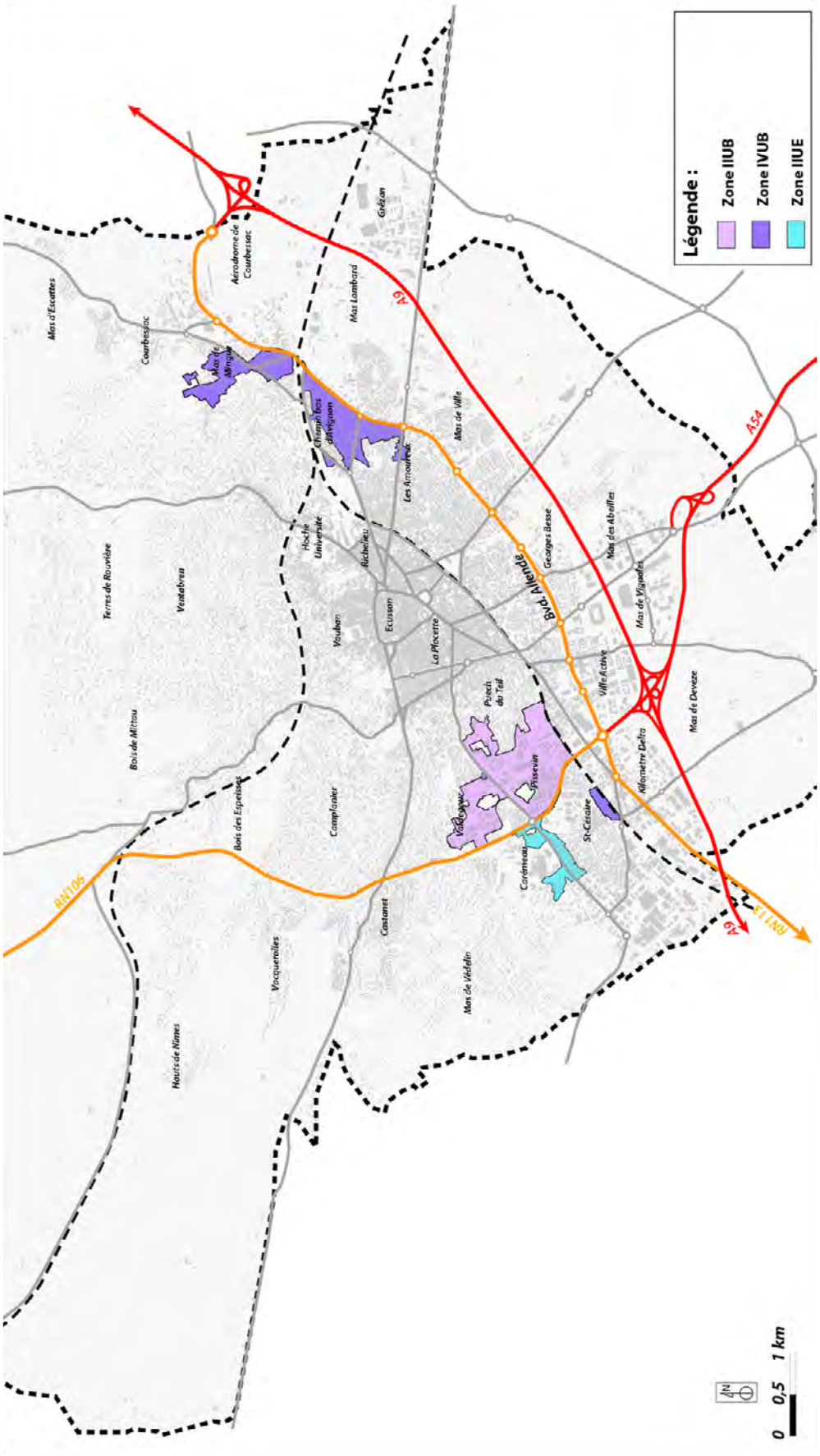
IIUB et IVUB sont deux zones privilégiées pour réaliser du renouvellement urbain concernent les quartiers identifiés comme sites d'intérêt national par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

- *La zone IIUB correspondant aux 2 quartiers de Pissevin et Valdegour,*
- *La zone IVUB correspondant aux quartiers du Mas de Mingue, Clos d'Orville et une partie de Saint Césaire située entre le noyau villageois et la voie ferrée.*

Le zonage de IV UB a évolué car elle comporte désormais 2 secteurs correspondant au périmètre du quartier Chemin Bas d'Avignon : IVUBa et IVUBc. L'ancien secteur IVUBb correspondant à l'îlot opérationnel Saint Dominique a été réalisé et est ainsi reclassé en IVUBa. Le secteur IVUBc correspond à l'îlot opérationnel Eboué Ornano qui fait l'objet d'un projet d'aménagement.

L'objectif du PLU est de **désenclaver ces quartiers qui seront desservis par la ligne 2 du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).** En lien avec le NPNRU, la restructuration des espaces et des équipements publics et le renouvellement du parc de logements sont les principales actions à mener dans ces quartiers.

La zone IIUE englobe les anciennes zones IUE, IIUE, une partie de la ZAC Carémeau et une petite partie de l'ancienne zone UF de St Césaire. Leur amalgame en une seule zone IIUE a pour objectif de faciliter la **mutation du secteur en lien avec le projet Porte Ouest** en initiant un renouvellement urbain en lien avec l'arrivée future du pôle d'échanges et du terminus provisoire de la ligne 2 du TCSP. Cette nouvelle zone accueillera une mixité avec des activités et du logement collectif.



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

Carte de localisation des zones IIUB, IVUB et IIUE

III.2.2.2 En matière d'intensification de la ville autour du Transport en Commun en Site Propre

EXTENSION DE LA ZONE VUB POUR INTENSIFIER LA VILLE AUTOUR DU TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE :

La zone VUB constitue une zone péricentrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité. Elle est située aux abords des grands axes de déplacement et notamment aux abords des lignes du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Il s'agit d'une zone stratégique en matière de renouvellement urbain et d'intensification des constructions.

Les secteurs de développement le long des axes du TCSP ont été déterminés en prenant en compte deux critères :

- *le risque inondation présent sur le territoire communal,*
- *et la préservation du patrimoine, en cohérence avec la démarche UNESCO.*

La zone VUB a donc été étendue pour inclure les secteurs les plus adaptés en vue **d'une intensification aux abords des axes du TCSP**, dans les secteurs les moins vulnérables au risque inondation (le secteur Kennedy, route d'Avignon et ancienne route d'Avignon) et enfin ne présentant pas d'aspect patrimonial à préserver.

INTEGRATION DE LA ZAC DE LA GARE CENTRALE DANS UNE NOUVELLE ZONE VIUB :

La zone VIUB est créée pour intégrer la ZAC de la Gare Centrale. Elle se rapproche de la zone VUB car il s'agit d'une zone réservée à l'habitat, aux activités, au pôle d'échange et aux équipements publics d'infrastructures. Etant située aux carrefours des grands axes de déplacement de la ville, elle répond également aux **enjeux de renouvellement urbain et d'intensification urbaine**.

Cette ZAC est modifiée car dans le PLU actuel, elle comprend plusieurs secteurs dont le premier intéresse l'avenue Feuchères, la Gare, un groupe d'habitations qui vont retrouver le secteur IIIUBb.

III.2.2.1.4 En matière de simplification des zones urbaines de moyenne densité

REGROUPEMENT DE ZONES URBAINES ET FORMATION DE ZONES UNIQUES : UC, UD ET IIUE

Dans un objectif de simplification des documents graphiques et du règlement écrit, les anciennes zones IUC, IIUC et IIIUC sont amalgamées pour former une seule zone UC.

Leur division dans l'ancien PLU était justifiée par des différences de destination portant sur l'accueil d'activités ou de petits collectifs, la hauteur des constructions, l'alignement le long des voies et le stationnement pour l'habitat collectif. Ces différences ne se justifient plus car les zones répondent toutes à un objectif de clarification et de simplification et ont des caractéristiques semblables.

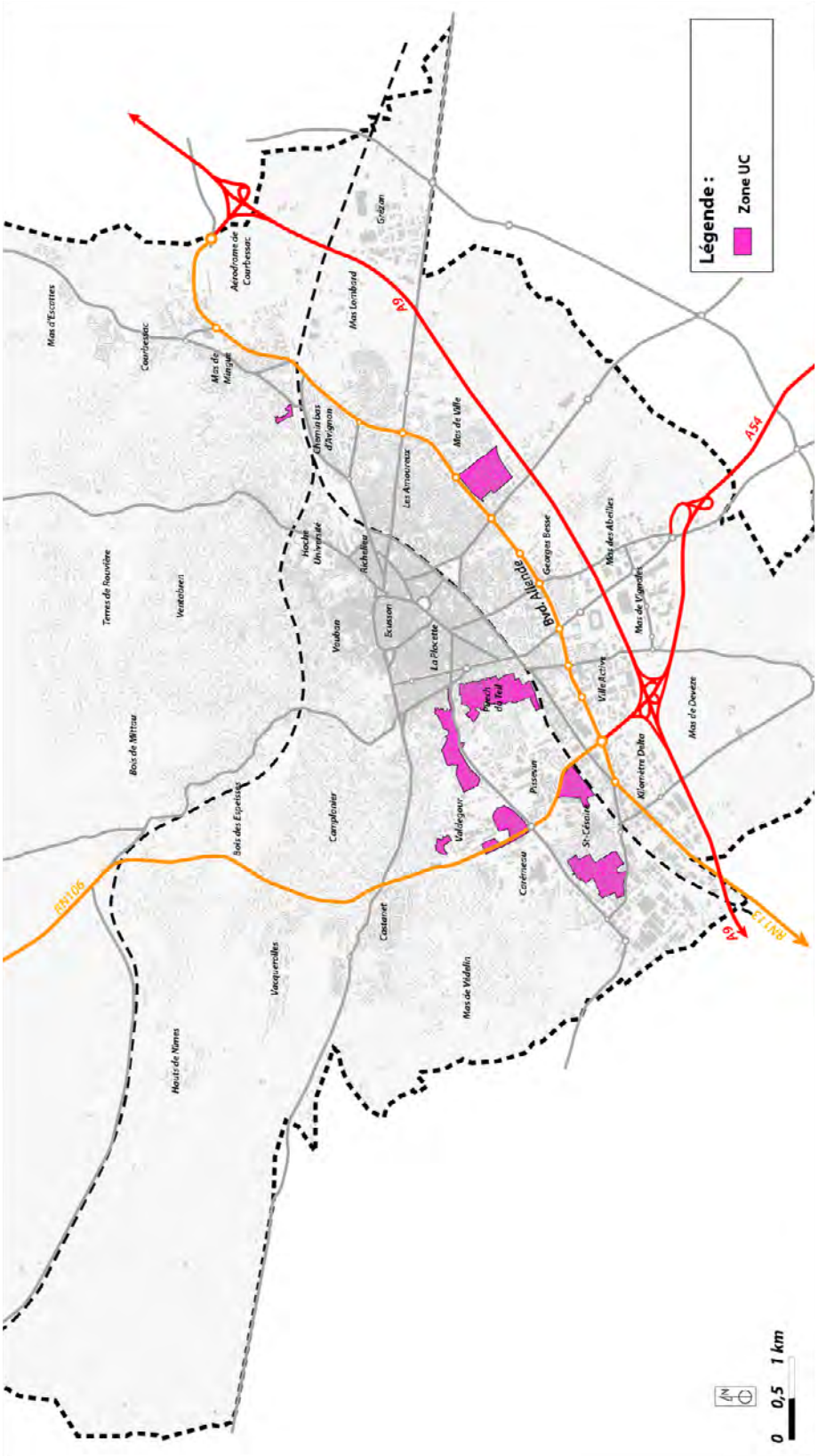
Il en est de même pour les anciennes zones IUD et IIUD désormais regroupées en une seule zone UD. Les 5 secteurs existants dans la zone IIUD présentaient également peu de différences excepté les hauteurs et les implantations par rapport aux voies. Dans un même souci de simplification de la règlementation, le PLU a donc fait le choix de regrouper ces zones en une zone UD unique. Toutefois, le secteur UDa, correspondant au périmètre de protection de la Tour Magne, est conservé conformément à l'arrêté du 24 septembre 1957, le COS et la limitation de surface des parcelles étant toutefois abandonnés car contraires la loi ALUR au profit de l'introduction d'un coefficient d'espaces libres permettant de préserver la canopée existante.

Enfin, au regard de sa surface très faible (0,92 ha) et du peu de différences qu'elle présente par rapport à la zone IIUE, la zone IUE intègre la zone IIUE. De plus, l'amalgame des 2 zones permet d'initier un renouvellement urbain du secteur en proposant de la mixité entre des activités et du logement collectif, en lien avec l'arrivée du pôle d'échanges et du terminus provisoire de la ligne T2.

Ci-après, se trouvent les cartes de localisation des zones UC et UD. Le secteur UCa n'apparaît pas sur la carte des zones UC car il s'agit d'une vue d'ensemble de la zone.

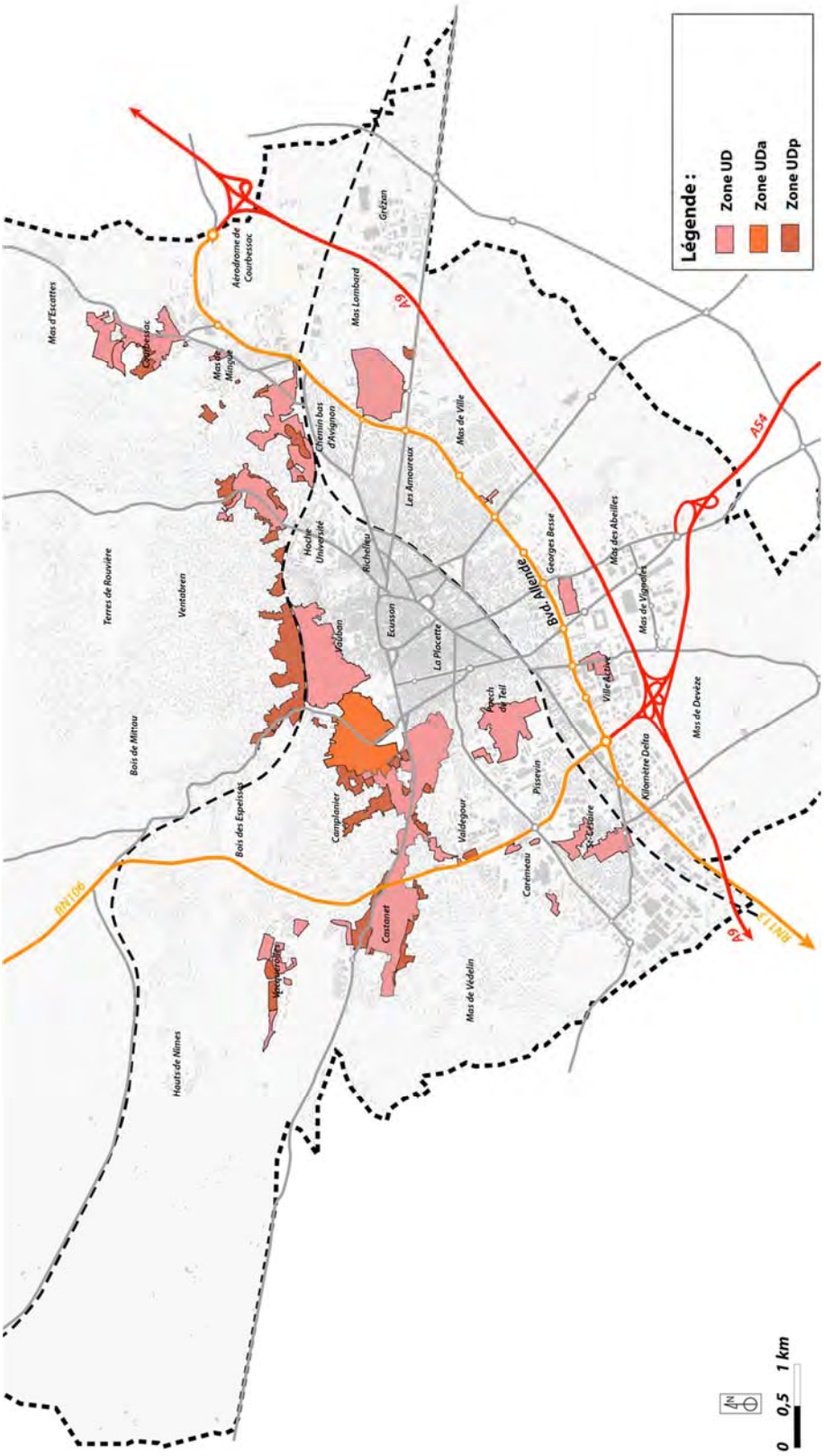
La carte de localisation des zones IIUE se trouve dans le paragraphe traitant des évolutions des documents graphiques en matière d'activités économiques.

Carte de localisation des zones UC



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI,

Carte de localisation des zones UD



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI,

INTEGRATIONS DES ZAC CLOTUREES DANS LES ZONES URBAINES ET CREATION DE SECTEURS SPECIFIQUES POUR INTEGRER LES ZAC NON CLOTUREES :

Le territoire était couvert par vingt-sept Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) annexées et quatre zones à urbaniser.

Certaines étaient déjà intégrées au règlement du PLU en vigueur et d'autres avaient leur propre zonage et règlement avec leur Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ).

- *Cinq ZAC sont déjà existantes dans le PLU. Leur création a impliqué la création d'une zone à urbaniser, ainsi chaque ZAC a une zone AU dédiée.*

- *Sept ZAC créées dans le PLU actuel fonctionnaient avec leur Plan d'Aménagement de Zone (PAZ). La révision du PLU est l'occasion de les intégrer au PLU en les inscrivant dans des secteurs spécifiques. De plus, leur programme d'aménagement n'est pas entièrement terminé.*

En préparation de la révision du PLU, les ZAC dont le programme d'aménagement et d'équipement était réalisé ont été clôturées. Elles sont au nombre de vingt et sont classées dans les zones urbaines du PLU en fonction de leur vocation et leurs caractéristiques.

Il s'agit :

- *des ZAC essentiellement composées d'habitat (la Jasse, Mas Roman, Villa Roma, Haute Magaille, Mas de Ville, Forum des Carmes) : le reclassement s'est effectué entre les zones urbaines IIIUB, UC, et UD, selon les similitudes avec les règles de densité, de hauteurs, et les formes urbaines.*

- *des ZAC composées essentiellement d'activités ont intégré la zone d'activités diverses VUE.*

- *des ZAC à vocation mixte ont été reclassées en zone mixte VUB, ou bien en VUE selon la vocation prédominante.*

Désormais, dans le PLU révisé, toutes les ZAC sont intégrées au PLU. Il en reste douze sur le territoire qui ne sont pas encore totalement réalisées.

Explications sur l'intégration des ZAC clôturées dans les zones urbaines du PLU révisé :

ZAC CLOTUREES	ZONAGE	EXPLICATIONS
LA JASSE	UD	Mitoyenne de la zone UD et présentant des caractéristiques urbaines similaires
MAS ROMAN	UCa	Présence de nombreuses constructions individuelles, de commerces et activités. Dérogation pour autoriser les petits collectifs
VILLA ROMA	IIIUBb	Comprise dans le périmètre d'extension du PSMV
ARCHIPEL	VUE	Activités diverses
MAS VERDIER	UC VUB VUEb	ZAC mixte mitoyenne des zones VUB et IIIUC au PLU de 2004. Habitat individuel classé en UC, habitat collectif en VUB. Activités en VUEb
HAUTE MAGAILLE	UCa et VUB	ZAC mixte. Habitat individuel class en UCa, Activités et hébergements en VUB.
MAS DE VILLE	VUB	Mitoyenne de la zone VUB et présentant des caractéristiques urbaines similaires
VILLE ACTIVE	VUEb et VUEd	Mitoyenne de la zone VUE. Hôtellerie classée en VUEb. Le reste de la ZAC en VUEd (pas d'hôtels, habitat et ICPE).
CENTRE ROUTIER 1	VUEf	Activités diverses comme la zone VUE. Création d'un secteur spécifique pour les activités en lien avec le centre routier.
CLOS DE COUTELLE	VUEd	VUEd (pas d'hôtels, habitat et ICPE).
CAREMEAU	UD et IIUE	Habitat individuel et intermédiaire classés en a zone UD, mais les équipements tels que la bibliothèque, Vatel, les Studines intègrent II UE.
MAS CARBONNEL	VUB	ZAC mixte.
FORUM DES CARMES	IIIUBb	Comprise dans le périmètre d'extension du PSMV.
GEORGE BESSE 1	VUEe	Activités et secteur spécifique lié au laboratoire de recherche.
KILOMETRE DELTA	VUEb	Activités diverses, habitat et ICPE interdits
MAS DES ABEILLES	VUE	Activités diverses
VACQUEROLLES	VUB UD UDp N NTo1	Zone mixte : Habitat individuel et intermédiaire classés en VUB Habitat individuel diffus en UD Habitat individuel très diffus en UDp Golf en NTo1 et Zone verte en N
GREZAN 1 ET 2	VUE◈	Activités diverses
FOUR A CHAUX	UC UD	Caractéristiques similaires aux 2 zones.

◈ : Grézan 1, 2 sont reclassées en V UEh à la faveur de la 1ère modification simplifiée

Explication sur la création de secteurs spécifiques pour intégrer les ZAC non clôturées :

ZAC NON CLOTUREES	ZONAGE	EXPLICATIONS
MAS DE VIGNOLES	VUEg	ZAC exclusivement dédiée aux activités commerciales et situées à côté des zones VUEb et VUEd. Un secteur spécifique VUEg est créé compte tenu de la similitude des règles de l'ancien PAZ avec celles de la zone V UE.
ROND POINT NORD	VUBb	ZAC à dominante d'habitat collectif et accueillant des bureaux et des services publics. Elle est située dans un secteur stratégique en matière de desserte en transports en commun et en enjeu de densification. Le secteur V UBb est créé pour permettre des règles de hauteur plus importantes aux abords des axes du TCSP.
ESPLANADE SUD	VUBc	ZAC à dominante d'habitat collectif et accueillant des bureaux, commerces et restaurants. Elle est située dans un secteur stratégique en matière de desserte en transports en commun et en enjeu de densification. Le secteur V UBc est créé pour permettre des règles de hauteur appropriées au site et plus importantes aux abords des axes du TCSP.
GARE CENTRALE	VIUB	ZAC caractérisée par une forte densité, comprenant de l'habitat collectif, des bureaux, des activités commerciales et de l'hôtellerie. La zone VIUB est créée et présente des caractéristiques semblables avec la zone VUB mais ses règles de hauteur sont plus importantes.
GREZAN 3 ET 4	VIUE	ZAC à dominante d'activités. Elles sont intégrées dans la zone créée VIUE réservée à des activités diverses notamment logistiques, de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services.
SAUT DU LIEVRE	VIIAU	ZAC existante dans le PLU actuel et qui constitue la zone VIIAU destinée à accueillir de l'habitat collectif, groupé ou individuel pour répondre au besoin de développement et de logement du secteur ouest de la ville, en lien avec l'extension du C.H.U Carémeau.
GEORGES BESSE 2	VIIIAU	ZAC existante dans le PLU actuel et qui constitue la zone VIIIAU destinée à accueillir des activités et des services.
DOMAINE D'ESCATTES	XAU	ZAC existante dans le PLU actuel et qui constitue la zone XAU destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels et de l'habitat sur des secteurs définis. Une grande partie de la zone est destinée à la mise en valeur de la garrigue et de l'ancien domaine agricole.
VALDEGOUR	XIAU	ZAC existante dans le PLU actuel et qui constitue la zone mixte XIAU destinée à accueillir des activités diverses et de services mais pouvant accueillir de l'habitat individuel, collectif et des lotissements.
PUITS DE ROULLE	XIII AU	ZAC existante dans le PLU actuel et qui constitue la zone XIIIAU destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux ou une résidence service.
LA CITADELLE	XV AU	La zone XVAU est créée pour intégrer dans le PLU révisé la ZAC de la Citadelle destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des services et des activités non gênants pour l'habitat.

Modification de ZAC suite à la révision du PLU :

Deux ZAC intégrées dans des secteurs spécifiques font l'objet de plusieurs modifications. Il s'agit de :

- La ZAC du Puits de Roulle intégrée en XIIIAU.

La Z.A.C. du Puits de Roulle a été créée par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 1986. Elle a fait l'objet de nombreuses modifications et adaptations depuis sa conception initiale, le périmètre de l'opération a également changé plusieurs fois. La Ville souhaite achever la réalisation de la Z.A.C. dont environ 50% de sa superficie initiale ont été réalisés.

Elle compte d'ores et déjà 140 logements dont 76 locatifs sociaux ainsi qu'un équipement de santé (IME La Cigale). Il reste environ 6,5 ha à urbaniser et la Ville souhaite une nouvelle organisation spatiale. Avec la révision du PLU, elle fait notamment l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur une partie de la ZAC.

Le plan d'aménagement du quartier Puits de Roulle a évolué compte tenu des enjeux écologiques imposés par la DREAL. La programmation de 125 à 150 logements demeure, cependant la ville de Nîmes souhaite réaliser un quartier durable pour favoriser le bien-être des habitants et préserver l'écrin de verdure initial. Des espaces de promenade, d'Est en Ouest sont créés et incitent les habitants à découvrir les richesses naturelles de leur quartier. Les espaces verts occupent plus de 50% du terrain d'assiette, les clapas, valeur patrimoniale du site, sont préservés et mis en valeur. Clapas et végétation existante sont les éléments fédérateurs du plan de composition.

Afin de respecter ces données écologiques, les règles du PLU ont évolué pour s'adapter à l'environnement.

- *Une des principales modifications est de réduire l'emprise au sol des constructions et d'accepter des logements regroupés au sein de petits collectifs R+2 et R+3. Les constructions sont plus compactes et s'élèvent tout en maintenant un espace vert en périphérie du bâti.*

- *Une mixité de typologies est introduite : parcelle individuelle, ilots de villas groupées et ilots collectifs, cette composition variée permet une transition avec le tissu résidentiel existant et apporte un élan moderne dans la conception architecturale.*

- *Ces changements de parcellaire et le maintien d'une densité nécessaire, ont introduit des adaptations sur les règles de distance et d'alignement.*

Ce quartier s'adapte aux exigences démographiques et s'engage pleinement dans une démarche durable méditerranéenne.

De plus, au niveau des documents graphiques, des modifications sont également réalisées. L'ensemble des secteurs déjà urbanisés (ZAa1, ZAb, ZD, ZF, ZB, ZE, ZG) et ceux qui sont en devenir (les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) sont redistribués en 4 nouveaux secteurs : ZA, ZB, ZE, ZG.

- La ZAC de la Gare Centrale intégrée en VIUB qui voit son périmètre modifié notamment les parties situées sur le boulevard Feuchères et la Gare qui sont reversés dans le secteur IIIUBb.

Nous avons procédé à une modification du périmètre car cette ZAC annexée comprenait 2 secteurs :

- *ZA voué au pôle d'échanges, aux constructions de logements, de bureaux, de services, commerces et d'activités. Ce secteur était situé à l'arrière de la Gare et se prolongeait sur l'avenue Feuchères.*

- *ZB réservé aux installations et équipements ferroviaires, aux activités tertiaires, commerciales et de services, cela correspond la Gare elle même. Ce secteur scindait le secteur ZA.*

Dans la révision, nous avons intégré la ZAC de la Gare en zone VI UB. De plus, en raison de leur qualité architecturale, l'avenue Feuchères, la Gare ainsi qu'un petit îlot de maison ont été classés en IIIUBb (correspondant à la future extension du secteur sauvegardé).

III.2.2.1.5 En matière d'activités économiques

Le PADD vise à améliorer l'attractivité, l'accessibilité et l'image des zones d'activités, en favorisant la diversité des fonctions urbaines en centre ville et en améliorant la visibilité et la qualité des zones d'activités.

Dans cette perspective, le zonage des différents sites économiques urbains a été reconsidéré afin d'en simplifier la lecture, de renforcer la prise en compte du Développement Durable et de faciliter les mutations.

Les ZAC clôturées qui se rattachent à des activités économiques ont été intégrées la plupart du temps dans la zone VUE du PLU. Les ZAC non clôturées sont incorporées dans le PLU notamment le Mas de Vignoles (VUEg), Valdegour (XIAU), Parc Georges Besse 2 (VIIIAU), Grézan 3 et 4 (VIUE), Citadelle (XVAU) et Puits de Roulle (XIIIAU).

Une nouvelle extension du site de Grézan est prévue pour l'installation d'une grande entreprise de logistique sur une emprise de 10 hectares. Elle est classée en IAU et fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Par ailleurs, le PLU vise également le commerce en centre-ville dont le rôle est déterminant en matière de vie sociale et de maintien de la population âgée par la mixité qu'il apporte. Une OAP Commerce est définie sur le centre-ville de Nîmes et sur les faubourgs historiques. Elle favorise le rayonnement commercial de la centralité et permet d'anticiper sur les dispositifs de protection et de renforcement des activités commerciales qui seront intégrés au PSMV lorsqu'il sera étendu.

En zone IIIUB, un liseré bleu sur le plan de zonage est identifié le long de certaines voiries (rue de la République, rue Jean Reboul, rue Notre Dame, rue Pierre Semard, et rue Faïta) en vue de **préserver le commerce actuel en centre-ville et de favoriser une mixité commerciale apportant un équilibre commercial de complémentarité des activités.** Cela permet d'éviter les transformations des locaux commerciaux en activités de services ou en logements.

Ainsi, le long de ces voies, les locaux en rez-de-chaussée sur rue doivent en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde être destinés au commerce ou à l'artisanat. De plus, un liseré vert indique que la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue avec une destination autre que le commerce et l'artisanat est interdite.

AMALGAME DES ZONES IUE ET IIUE :

Les sites compris entre Carémeau et Saint-Césaire de part et d'autre de l'avenue Kennedy, ont été amalgamés et sont classés dans une seule et même zone mixte IIUE qui introduit une mixité activités et logement collectif.

L'objectif de ce zonage est de faciliter la mutation du secteur puisqu'il est rattaché aux grands enjeux du projet Porte Ouest et sera desservi par la ligne 2 du TCSP, comprendra le terminus et un parking relais. De plus, il s'intègre dans les secteurs d'intensification possible le long de l'axe du TCSP.

EVOLUTION DE LA ZONE IIIUE :

La zone IIIUE est réservée au secteur de la santé et de l'enseignement. Les emprises les plus importantes sont constituées par l'Hôpital Carémeau et la faculté de médecine ainsi que le pôle d'enseignement de Saint-Césaire.

Elle regroupe également les sites destinés aux établissements médico-sociaux ou socio-pédagogiques qui sont disséminés dans la ville et regroupés dans un seul sous secteur IIIUEa. Ce dernier permet de les identifier en fonction de leur spécificité et des règles de gabarit différenciées qui leur sont appliquées afin d'assurer une meilleure insertion paysagère et favoriser leur développement si besoin.

Il s'agit de :

- *la clinique de Valdegour,*
- *la clinique de Serre Cavalier,*
- *la clinique les Sophoras,*
- *la maison de retraite de Château Sihol,*
- *le foyer d'hébergement d'enfant de Lumière fondation,*
- *ARAMAV (Association de Réinsertion des Aveugles Malvoyants),*
- *le foyer pour retraités la Montagnette,*
- *l'Institut Médico Educatif La Cigale,*
- *le Foyer Départemental de l'Enfance,*
- *la maison d'enfants La Providence,*

DECLASSEMENT DE IVUE EN VUB :

La zone IVUE est reclassée en VUB. Il s'agit de l'opération **Hoche Université** comprenant des établissements universitaires, culturels, artistiques et de recherche, activités tertiaires, commerces, logements, équipements publics. La zone IVUE était composée de 2 sous-secteurs correspondant à l'ancien Hospice (IV UE4) et à l'ancienne Cour à charbon (IV UE8).

Les caractéristiques générales de IVUE se rapprochent de VUB, de même que les implantations et les hauteurs.... Un secteur spécifique VUBa est créé pour accueillir l'opération Hoche Université ainsi que l'ancien Hospice et la Cour à Charbon.

EVOLUTION DE LA ZONE VUE :

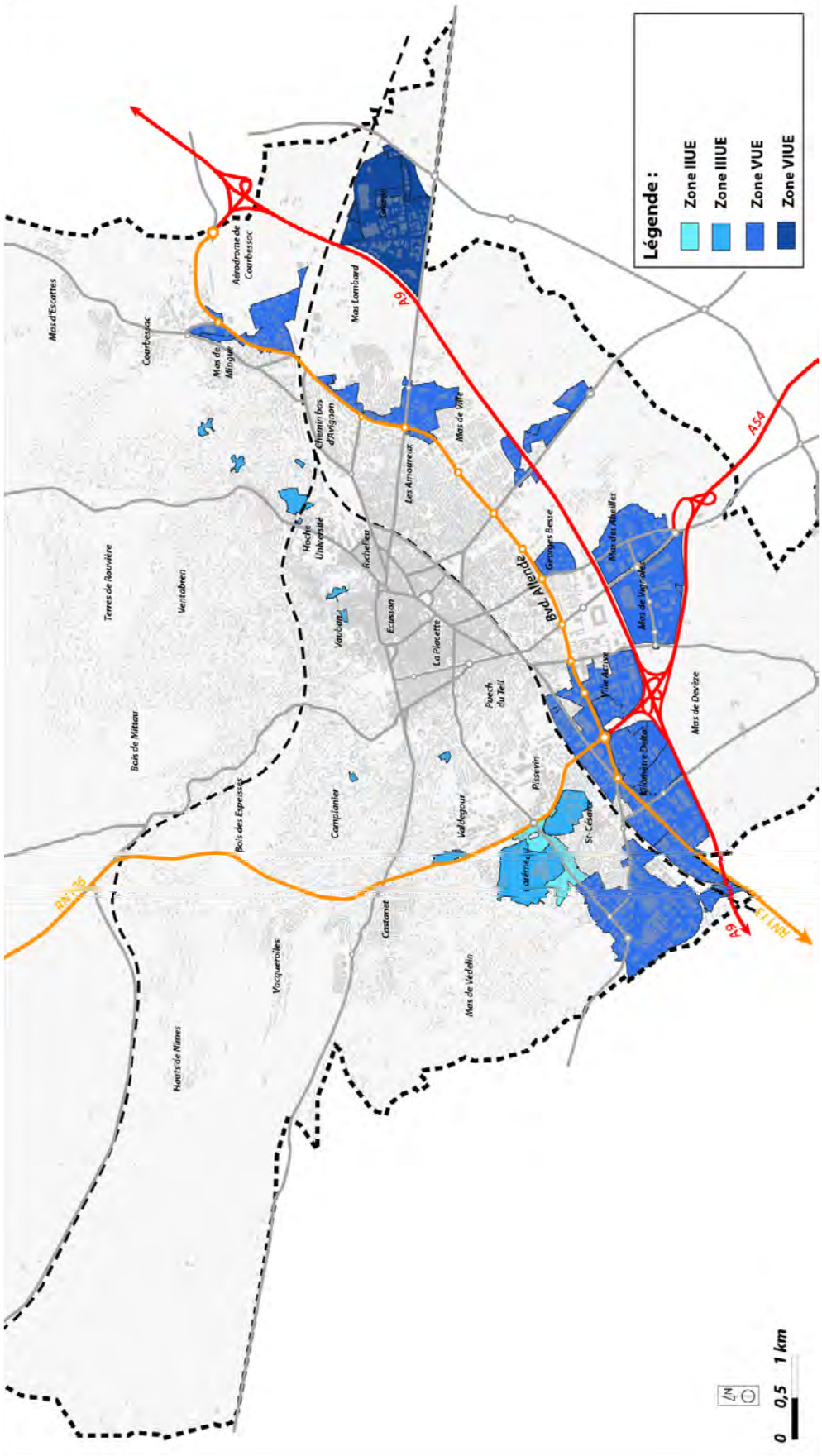
Les secteurs économiques principaux sont classés en zone VUE : zones industrielles de Saint-Césaire et de Grézan (1 et 2)◈, zones d'activités de service, de commerce et d'artisanat telles que Maréchal Juin, Mas des Abeilles, Mas Chavidan, site BRL...

De plus, les anciennes zones UF, IVAU intègrent la zone VUE.

La zone VUE révisée regroupe ainsi des sites économiques mixtes. Des sous-secteurs identifient des vocations spécifiques selon les destinations autorisées ou interdites :

- *Le site de Marché Gare est classé en VUEa avec une servitude d'attente de projet (SAP) visant à préparer sa mutation et à intégrer de nouvelles fonctions urbaines.*
- *Les secteurs de la ZAC Ville Active et ZAC Km Delta relatifs aux activités commerciales, d'hôtellerie et de service, et logements de fonction sont classés en VUEb.*
- *Un sous-secteur spécifique VUEc est crée pour la tour BRL.*
- *Les secteurs Mas des Juifs, ZAC Archipel, Mas de Noyers, ZAC Clos de Coutelle destinés à accueillir des activités, des commerces et des logements de fonction forment le secteur VUEd.*
- *La ZAC du Parc Georges Besse 1 pour des activités de services, de formation et de recherche est inscrit dans le secteur spécifique VUEe.*
- *La ZAC du Centre routier 1 accueillant des activités, des commerces, de l'hôtellerie, des ICPE est classé en VUEf.*
- *Enfin, la ZAC du Mas de Vignoles est classée dans le secteur spécifiquement crée pour l'accueillir VUEg.*

◈ : Grézan 1, 2 sont reclassées en V UEh à la faveur de la 1ère modification simplifiée



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

Carte de localisation des zones UE

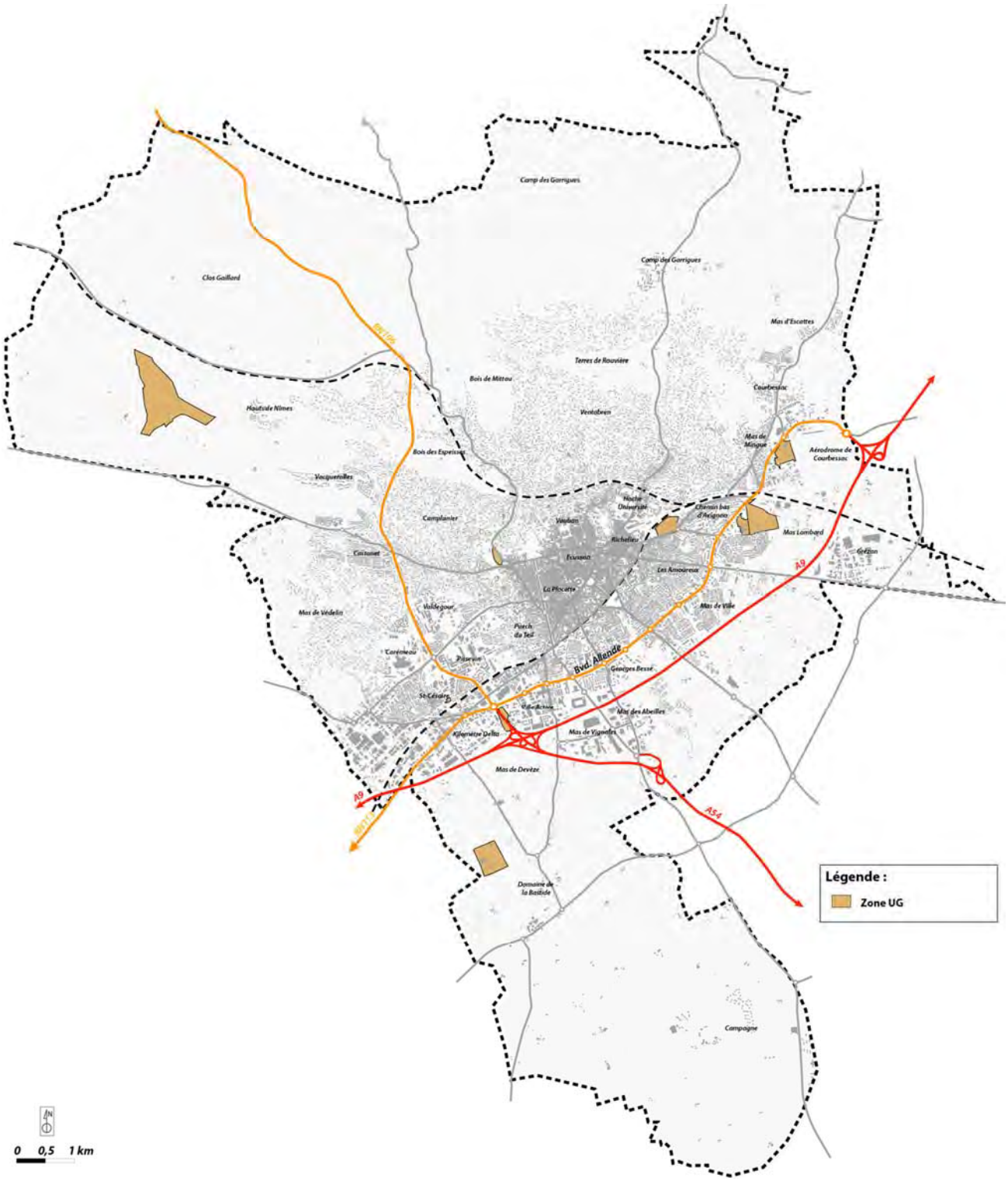
III.2.2.1.6 En matière d'équipements

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif (CINASPIC) qui présentent une vocation marquée sont regroupées dans une zone UG. Celle-ci contient des règles dérogatoires appropriées au vu des caractéristiques et des volumétries des constructions.

La zone UG comprend :

- *l'Ecopôle, l'incinérateur, le centre de tri et la STEP,*
- *la SMAC,*
- *la maison d'arrêt,*
- *les cimetières de la ville,*
- *le site des Lauzières qui doit accueillir un parc photovoltaïque important.*

Carte de localisation de la zone UG



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

III.2.2.1.7 En matière de prise en compte des garrigues habitées

GARRIGUES HABITEES : ANCIENNES ZONES NB DU POS AUX ZONES N1, N2, N3 DU PLU EN VIGUEUR

Les garrigues habitées correspondent à l'utilisation, au fil des temps, en tant qu'habitation principale, du bâti ancien (masets, capitelles) lié à l'activité agriculture et à l'élevage.

En effet, présentes sur le massif du nord de la ville, les garrigues ont d'abord été utilisées par les habitants pour l'élevage et l'agriculture. Elles sont rapidement devenues les résidences secondaires des nîmois pour y passer le week-end.

Les garrigues habitées constituent une spécificité nîmoise en tant que jardins habités de la ville, en raison de leur emprise qui s'étale sur plus de 2200 ha, leur localisation, et l'environnement dans lequel elles s'inscrivent avec une forte valeur paysagère. Les espèces caractéristiques de la garrigue (Pins d'Alep, Chênes verts...) coexistent avec l'habitat ancien. En formant un écrin paysager sur les collines encerclant la ville à l'ouest, elles constituent le patrimoine environnemental et paysager de la commune et conservent les traces d'une économie agro-sylvo-pastorale nîmoise. De plus, situées en amont des zones très urbanisées du territoire, elles jouent un rôle dans la protection de la ville au regard du risque inondation.

Pour rappel, elles correspondent aux anciennes zones NB du Plan d'Occupation des Sols (POS). Des surfaces minimales définies entre 1000 et 3000m^2 de terrain étaient nécessaires pour pouvoir construire afin de préserver la tranquillité et le patrimoine des garrigues.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a apporté un changement significatif avec la suppression des zones NB du POS qui correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements, qui possédaient quelques constructions et dans lesquelles des constructions pouvaient être autorisées sur de grandes parcelles.

Dans le PLU de 2004, la suppression des zones NB avait entrainé un reclassement de ces zones en zones N1, N2 et N3 en fonction de la taille des parcelles :

- *La zone N1 est une zone de garrigues proche du centre sur 205 hectares qui concerne 2395 parcelles dont 2100 sont bâties. La superficie minimale constructible est de 1000 m^2 avec une densité importante du bâti.*

- *La zone N2 est une zone de garrigues intermédiaire sur 1080 ha, elle englobe 6500 parcelles dont 5300 sont bâties. La superficie minimale constructible est de 2000 m^2, le bâti y est diffus.*

- *La zone N3 est une zone de garrigues la plus éloignée du centre-ville couvrant 860 ha et 4200 parcelles dont 2900 sont bâties. La superficie minimale constructible est de 3000 m^2 avec un habitat très diffus.*

Des règles spécifiques avaient été instaurées dans ces zones, regroupant un total de 10 300 constructions, avec notamment l'interdiction d'implanter des constructions en limites séparatives, des hauteurs restreintes, un seul logement par parcelle, une emprise au sol faible, une surface de construction limitée par un COS faible. Dans l'ensemble, les habitations autorisées ont une surface de plancher inférieure à 250m^2. En parallèle, la charte des garrigues est venue renforcer ces mesures.

ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI ALUR :

La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue fortement impacter le PLU avec **la suppression des COS et des superficies minimales de terrain pour la construction.** Ces dispositions, d'application immédiate, ont eu des conséquences directes sur le règlement du PLU notamment sur le devenir des 2200 ha de garrigues habitées. L'objectif de densification des secteurs déjà bâtis du territoire aurait alors permis de construire davantage dans les quartiers des garrigues habitées alors que les réseaux publics (assainissement des eaux usées surtout) ne les desservent pas et que les accès sont souvent inadaptés. De plus, la question du ruissellement des eaux pluviales, mais aussi les enjeux environnementaux et paysagers doivent être pleinement considérés.

La Ville diligente alors plusieurs études et choisit d'utiliser le sursis à statuer à l'intérieur des zones N dans l'attente de nouvelles règles.

Plusieurs études ont ainsi été lancées : **une étude faune flore pour identifier les enjeux environnementaux, et une étude technique sur les réseaux secs et humides**. De plus, dans le cadre de la révision du PLU et conformément aux exigences de la loi ALUR, **une analyse de la capacité de densification des zones urbaines** est menée.

Il ressort de ces études que :

1) D'une part, les réseaux existants ne permettent pas une intégration immédiate en zone urbaine de l'ensemble des garrigues habitées, en raison de :

- *un réseau de voirie le plus souvent insuffisant,*
- *une topographie difficile,*
- *l'absence d'assainissement collectif,*
- *un réseau d'eau potable limité,*
- *des contraintes en matière de risques naturels importantes,*
- *et une accessibilité réduite des services de secours.*

La densification de ces secteurs entrainerait une imperméabilisation des sols, une augmentation de la vitesse d'écoulement des eaux pluviales, la saturation des ouvrages et un ruissellement pluvial en ville. S'agissant de la pollution des nappes au regard de l'assainissement autonome, une superficie élevée des parcelles est indispensable pour la gestion de la pollution des sols et de la nappe.

Les garrigues habitées ne peuvent pas soutenir une densification sans aménagements et équipements (réseaux viaires, eau potable, assainissement). Les travaux pour mettre en adéquation les besoins avec les réseaux d'eau, d'assainissement et pluvial et de voirie sont considérables.

2) D'autre part, les zones N2 et N3 présentent des enjeux environnementaux en matière de biodiversité et de paysages qui s'opposent à une intégration en zone urbaine et à une densification :

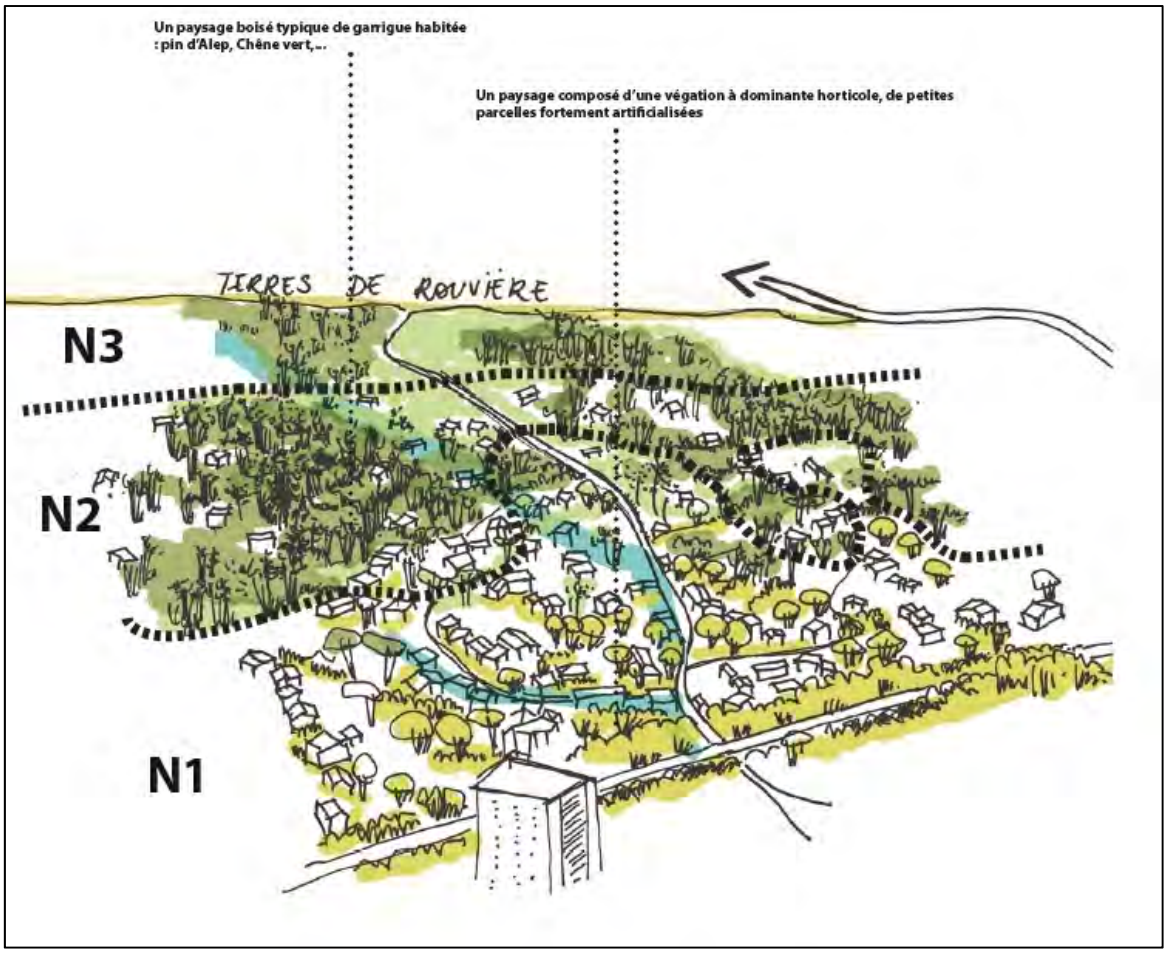
- *Le développement de ces secteurs augmenterait la rupture des continuités écologiques,*
- *Les zones N2 et N3 constituent l'ambiance paysagère des garrigues composées de milieux ouverts et semi-fermés (peuplés par des garrigues basses à Cistes et à Brachypodes, Chênes blancs, Pins d'Alep, oliveraies...),*
- *La zone N2, zone de garrigues intermédiaire, recouvre plusieurs espaces intéressants au titre de la biodiversité (corridors écologiques) et au titre des paysages en participant pleinement à la perception de l'ambiance Garrigues.*

- *La zone N3, zone de garrigues la plus éloignée du centre-ville possède une richesse patrimoniale et constitue un corridor écologique entre les différents espaces de nature vierges de construction.*

- *Le risque incendie feu de forêt est élevé dans les zones de garrigues alors que le réseau de défense incendie est parfois insuffisant.*

- *La zone N1, plus proche du centre, est moins qualitative en matière de biodiversité et de qualité paysagère et bénéficie du raccordement aux réseaux. C'est pourquoi, en fonction des études menées, certaines parties de cette zone ont pu être intégrées en zone urbaine, au sein d'un nouveau secteur spécifique UDp.*

Structuration des garrigues habitées en zones N1, N2 et N3 dans le PLU en vigueur :



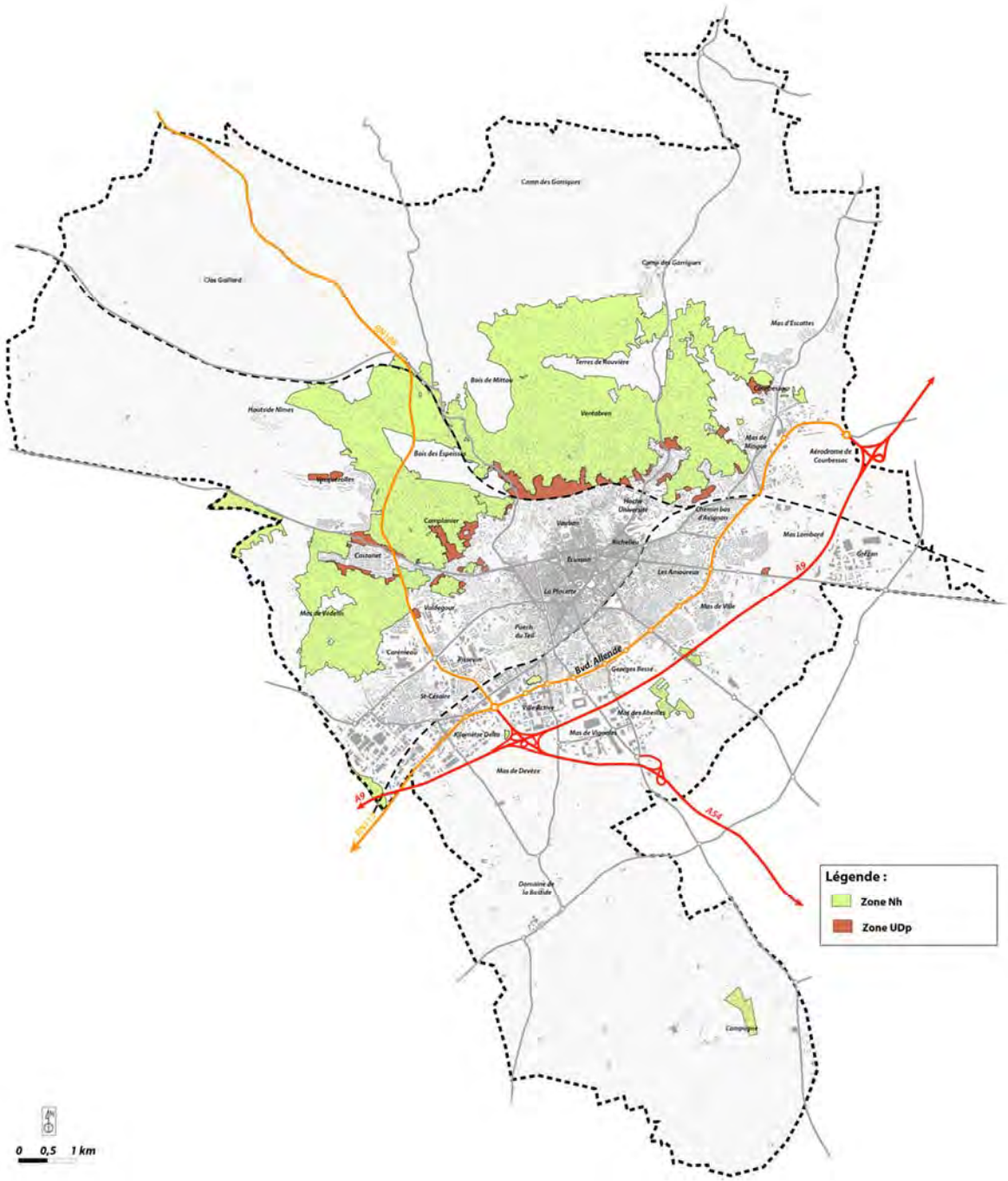
Source : Etude environnementale relative à la faune, la flore, aux habitats naturels mais également aux paysages dans les garrigues habitées de la ville de Nîmes, février 2016.

Source : Etude environnementale relative à la faune, la flore, aux habitats naturels mais également aux paysages dans les garrigues habitées de la ville de Nîmes, février 2016.

CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE URBAINE UDP POUR LES GARRIGUES HABITEES BATIES ET RACCORDEES AUX RESEAUX

Un nouveau secteur UDp est créé pour intégrer quelques unités foncières déjà fortement bâties, dénombrant environ 1050 constructions, principalement au sein des anciennes zone N1 et N2, ne présentant pas d'impact environnemental et situées en lisière de la ville. Ce secteur peut ainsi faire l'objet d'une densification mesurée dès l'instant où les investissements publics sont acceptables en matière de desserte par les réseaux publics et/ou de voirie.

Carte de localisation des zones UDp et Nh



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

CLASSEMENT DE LA PLUPART DES GARRIGUES HABITEES EN ZONE NATURELLE HABITEE NH :

Les garrigues habitées ne pouvant pas être classées en zone urbaine avec une densification mesurée, au regard des conséquences environnementales, paysagères, et d'équipements sont classées en zone Nh dans laquelle seuls des aménagements et des extensions très mesurées des constructions existantes seront autorisés. Ces dernières pourraient concerner environ 9000 constructions.

Le zonage Nh se justifie à plusieurs titres :

- *l'impact environnemental et paysager des secteurs,*
- *l'insuffisance de desserte par les réseaux publics,*
- *l'insuffisance d'équipements pour la défense incendie,*
- *le risque lié à l'imperméabilisation des sols.*

En outre, trois STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sont créés en zone naturelle habitée.

Il s'agit de :

- *STECAL du Centre d'Aide par le Travail les Chênes verts classé en Nh1,*
- *STECAL de l'Institut Médico Educatif les Bosquets, classé en Nh2,*
- *STECAL du Tennis Club du Carreau de Lanes, classé en Nh3.*

Leur création se justifie par :

- *leur caractère exceptionnel,*
- *la présence de constructions existantes et des activités en zone naturelle :*

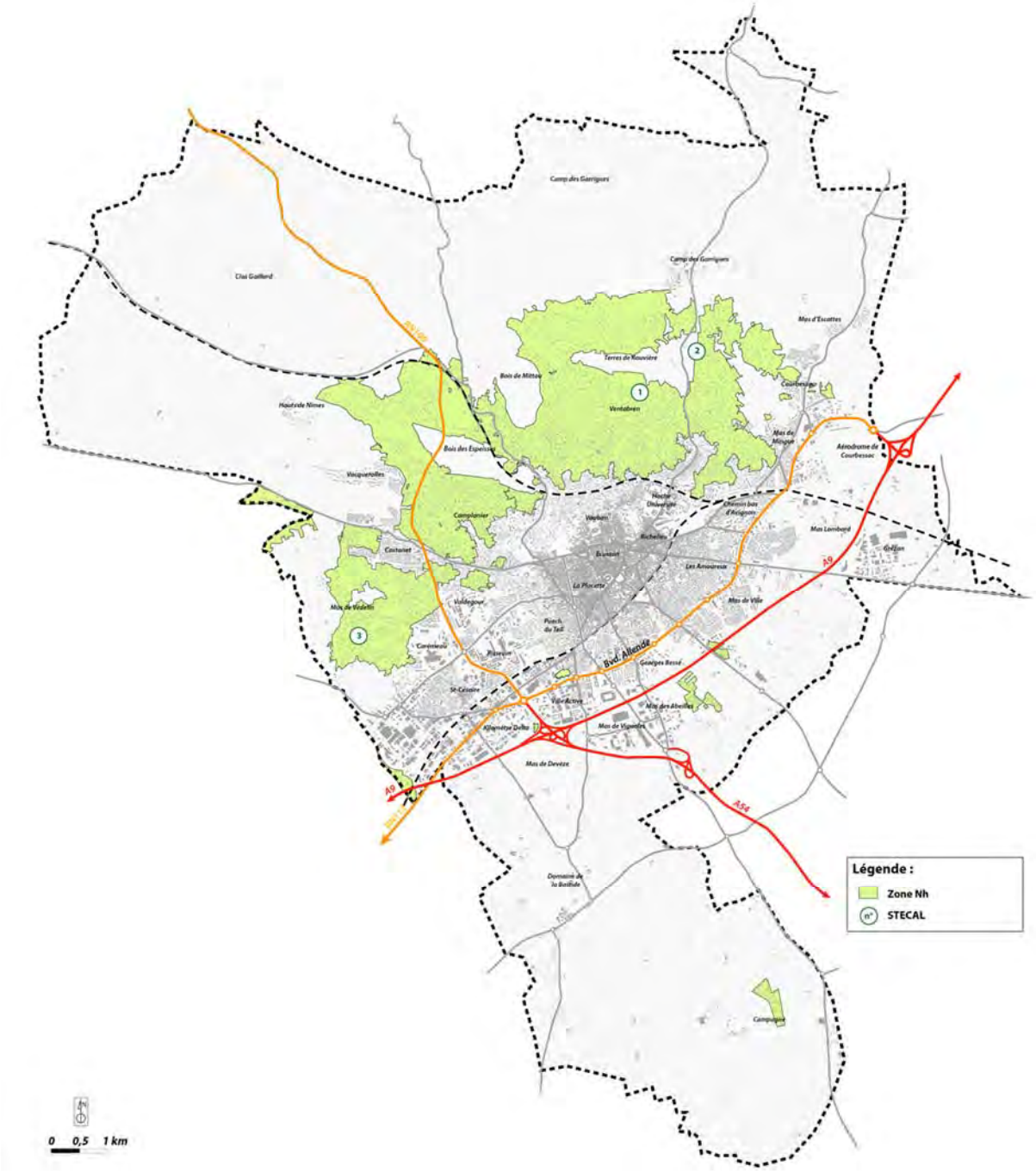
  - Nh1 correspond au CAT les Chênes Verts, établissement d'aide par le travail.
  - Nh2 correspond à l'Institut Médico Educatif les bosquets.
  - Nh3 correspond au club de tennis du Carreau des Lanes.

- *la restriction des possibilités de construire :*

  - Dans les secteurs Nh1 et Nh2, seule l'extension des locaux existants est autorisée, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
  - Dans le secteur Nh3, seule l'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

L'usage des STECAL permet à ces trois activités présentes depuis de nombreuses années en zone de garrigues, remplissant pour l'une d'entre elles une mission d'intérêt général et participant à la qualité de vie et paysagère de la zone, d'évoluer sans changements de destination en cours du futur PLU.

Carte de localisation des zones Nh



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

III.2.2.1.8 En matière de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PADD s'attache à préserver les espaces naturels et agricoles contribuant notamment à former la trame bleue et verte du territoire, réservoir de biodiversité. Ils constituent le rayonnement du territoire en termes paysagers et environnemental.

Les espaces de garrigues naturelles sont conservées dans la zone N, les espaces agricoles sont conservés et étendus en zone A.

Cependant, les zones naturelles englobent également des zones d'habitat diffus des garrigues habitées (Nh), les zones d'entrainement militaire (NM), et les zones réservées aux équipements sportifs et de loisirs (NT) pour lesquelles aucun développement n'est autorisé.

En outre, les zones naturelles et agricoles participent aussi à la préservation du cadre paysager de la commune.

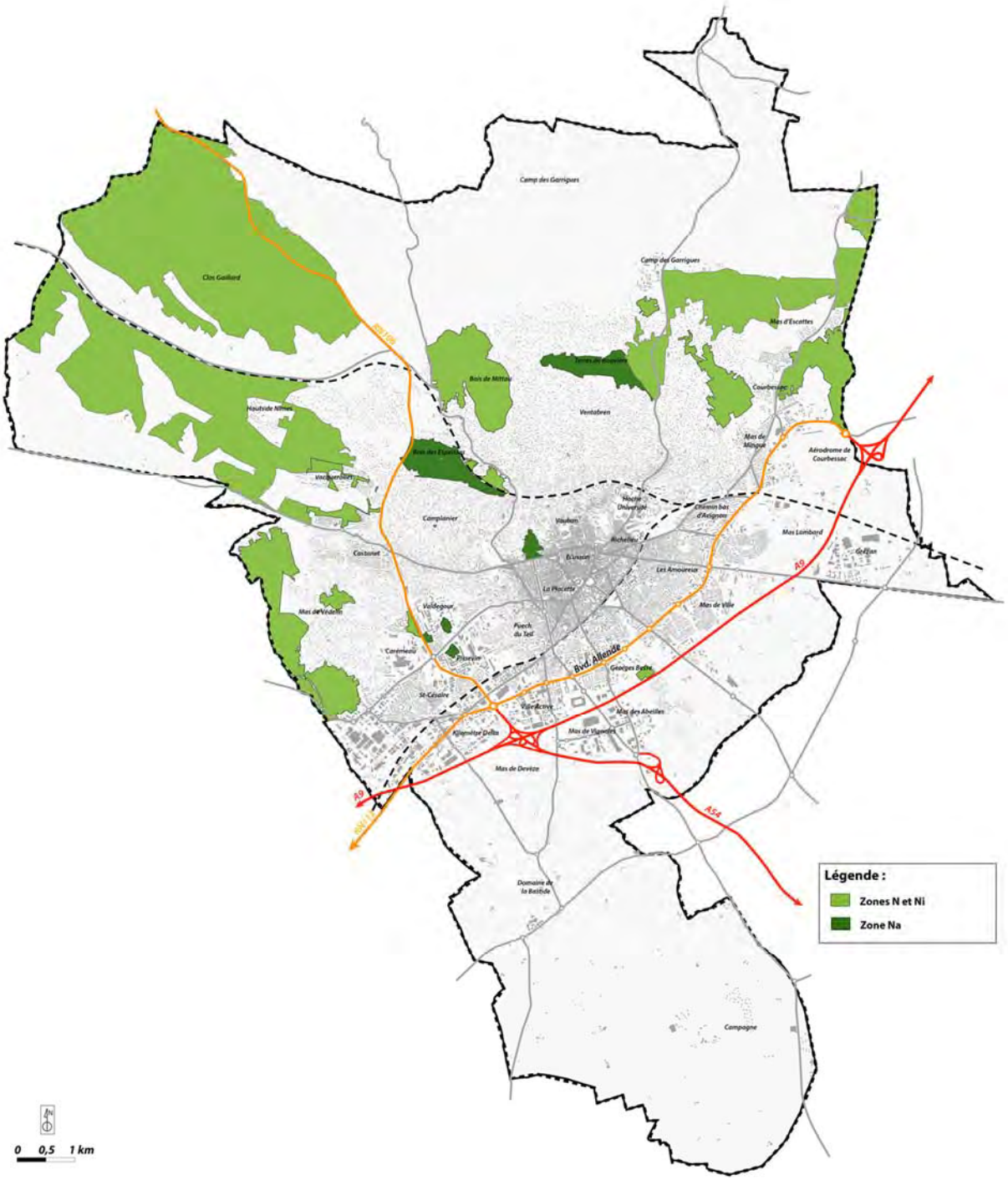
PRESERVATION DES GARRIGUES NATURELLES EN ZONE N

Le PADD affiche clairement sa volonté de modérer la consommation des espaces naturels et agricoles et d'inscrire la trame verte et bleue dans le projet urbain.

Le zonage des espaces naturels a été refondé. Les espaces naturels vierges qui constituent l'écrin paysager et le réservoir de biodiversité de la ville dans toute sa partie ouest, nord et nord-est sont protégées et classées en zone N. Il en est de même des grands ensembles naturels de garrigues insérés dans les garrigues habitées.

Quant au Bois des Espeisses et les Terres de Rouvière, considérés comme des parcs de nature en partie ouverts au public, ils bénéficient d'un classement Na afin d'en permettre l'aménagement léger ou l'entretien.

Carte de localisation des zones N



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

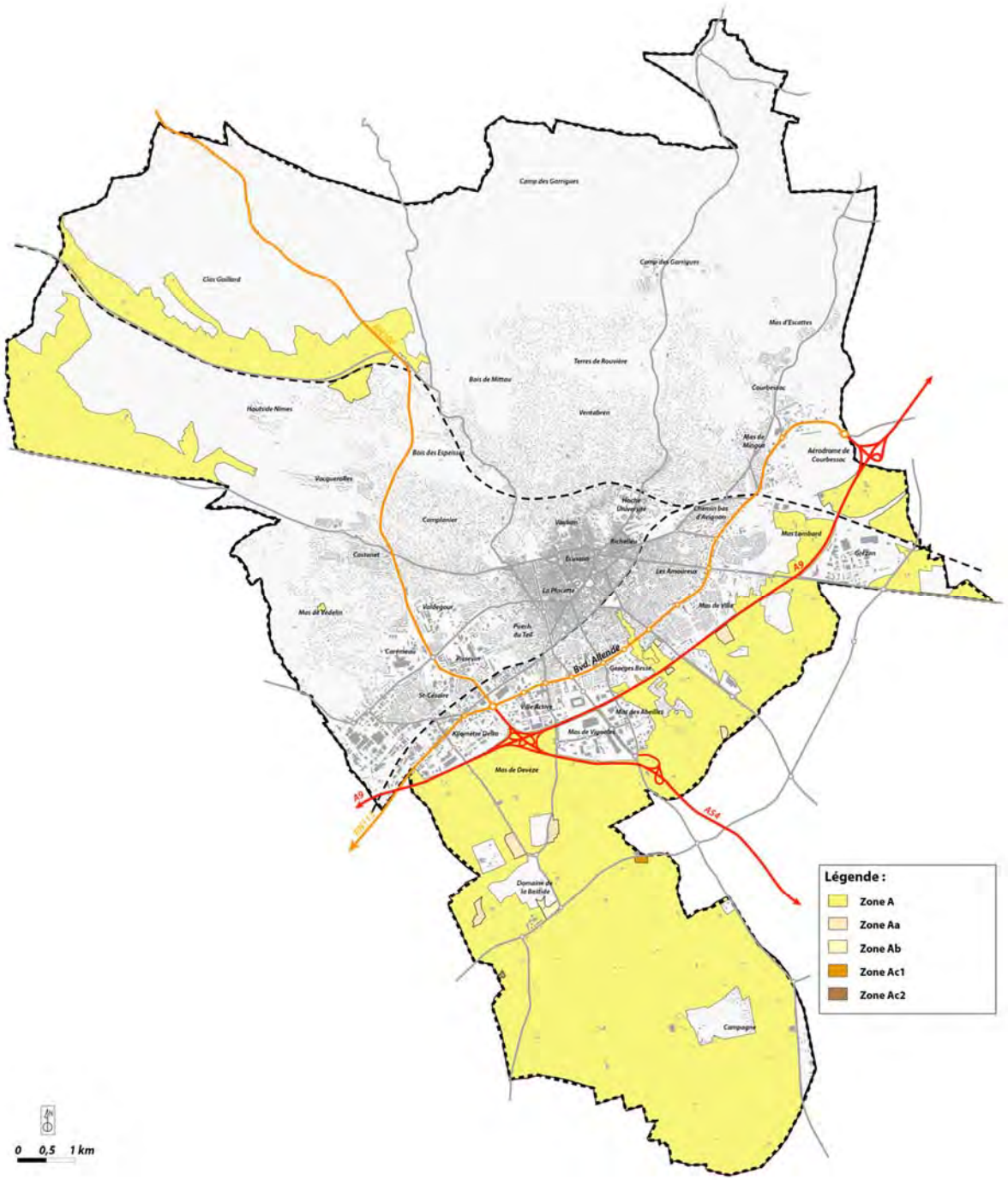
PRESERVATION ET EXTENSION DES ZONES AGRICOLES :

Le PADD a inscrit une orientation destinée à pérenniser les territoires à vocation agricole, parce qu'ils sont porteurs de richesse économique, et qu'ils jouent un rôle majeur en termes paysager et environnemental. Ainsi, le PLU maintient la quasi totalité de l'ancien zonage agricole A.

Des anciennes zones IAU comme Villeverte, plateau de Campagne, une partie du Mas Lombard ont été réintégrées en zone agricole, après les résultats d'une analyse sur les extensions urbaines qui révèlent que les contraintes hydrauliques, environnementales et financières sont trop importantes.

Par ailleurs, le PLU identifie dans les zones agricoles deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Un STECAL se trouve sur le site du Mas de Nages, afin de permettre l'extension ou le transfert des activités existantes liées à la vente directe de produits agricoles et la construction de logements pour les salariés des exploitations, en raison du risque inondation présent sur le site actuel de production et de transformations. Un autre STECAL se trouve au Sénève afin de permettre la construction de bâtiments pour les enseignants de l'association locale d'insertion autour des activités agricoles.

Carte de localisation des zones A



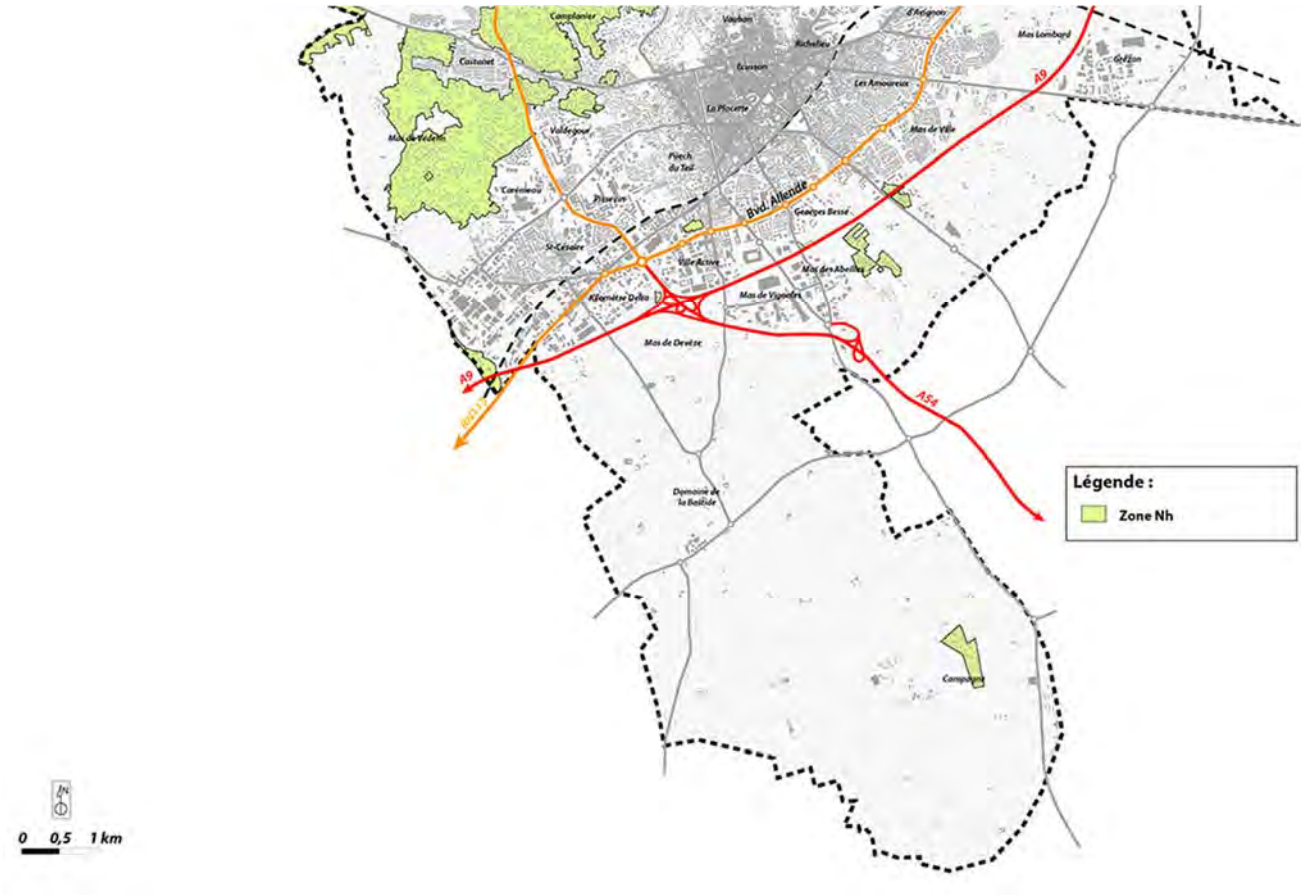
Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

SECTEURS D'HABITAT DISPERSE CLASSES EN NH :

Certains secteurs faiblement bâtis, situés au Sud de la commune et présentant des contraintes sont classés en Nh (cf les paragraphes précédents). Il s'agit notamment des secteurs :

- *Chemin bas du Mas de Boudan, anciennement classé en zone N4, zone naturelle de plaine à vocation d'habitat individuel aéré, soumis au risque inondation très élevé.*
- *Ancienne zone IVAU et N4 (zone naturelle de plaine à vocation d'habitat individuel aéré) coupée par l'A9,*
- *Ancienne zone N4 de la cité des Espagnols,*
- *N5 du « Parc de Saint Cloud », situé à côté du golf de Campagne, zone naturelle à vocation d'habitat individuel aéré déconnectée du reste de la zone urbaine de Nîmes.*

Carte de localisation des zones Nh situées au sud



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

EQUIPEMENTS PUBLICS SPORTIFS ET DE LOISIRS EN NT :

La zone NT englobe des sites déconnectés du tissu urbain mais déjà aménagés par des équipements publics sportifs et de loisirs. Le classement de ces secteurs en zone naturelle a été justifié par leur éloignement par rapport au tissu urbain et par le fait qu'aucune évolution n'est envisagée.

Elle est composée de deux secteurs :

- *Le secteur NTo : dédié à des activités de loisir et d'équipements sportifs à caractère privé,*
- *Le secteur NTo1 destiné aux équipements golfiques,*
- *Un STECAL NTo2 spécifiquement créé pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Pitch and Putt en cours de réalisation.*

Les équipements liés aux activités sportives et de loisirs classés en NT sont les suivants :

- *l'aérodrome de Courbessac,*
- *l'Hippodrome,*
- *le parc de la Bastide,*
- *l'Arc club de Nîmes sur la route d'Arles,*
- *le Mas Boulbon.*

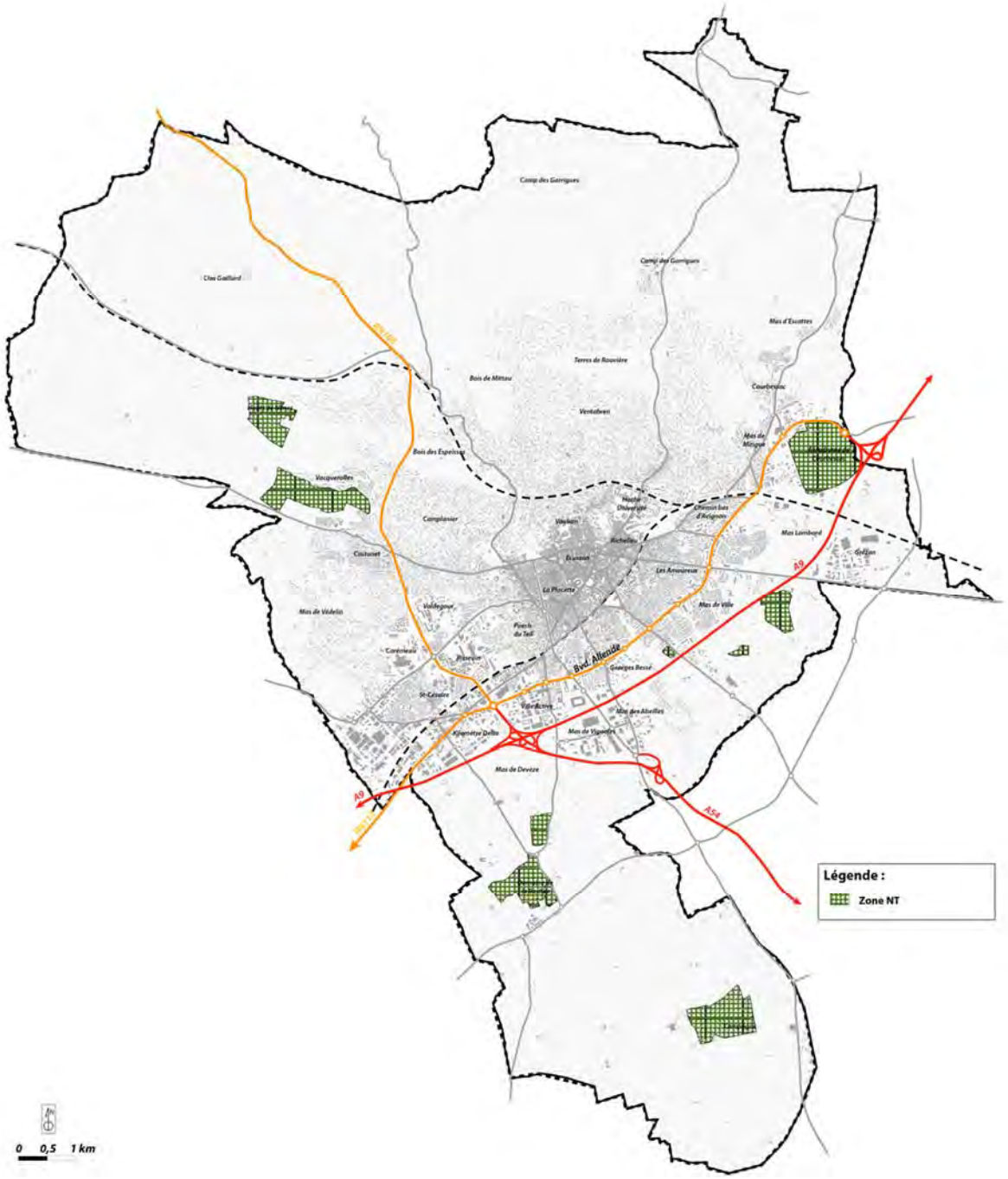
Les équipements liés aux activités sportives et de loisirs classés en NTo sont les suivants :

- *le terrain de camping,*
- *l'école de tennis HDN Academy.*

Les équipements golfiques classés en NTo1 sont :

- *le golf de Vacquerolles,*
- *le golf de Campagne,*
- *le Pitch and Putt en cours de réalisation*

Carte de localisation des zones NT



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES MILITAIRES

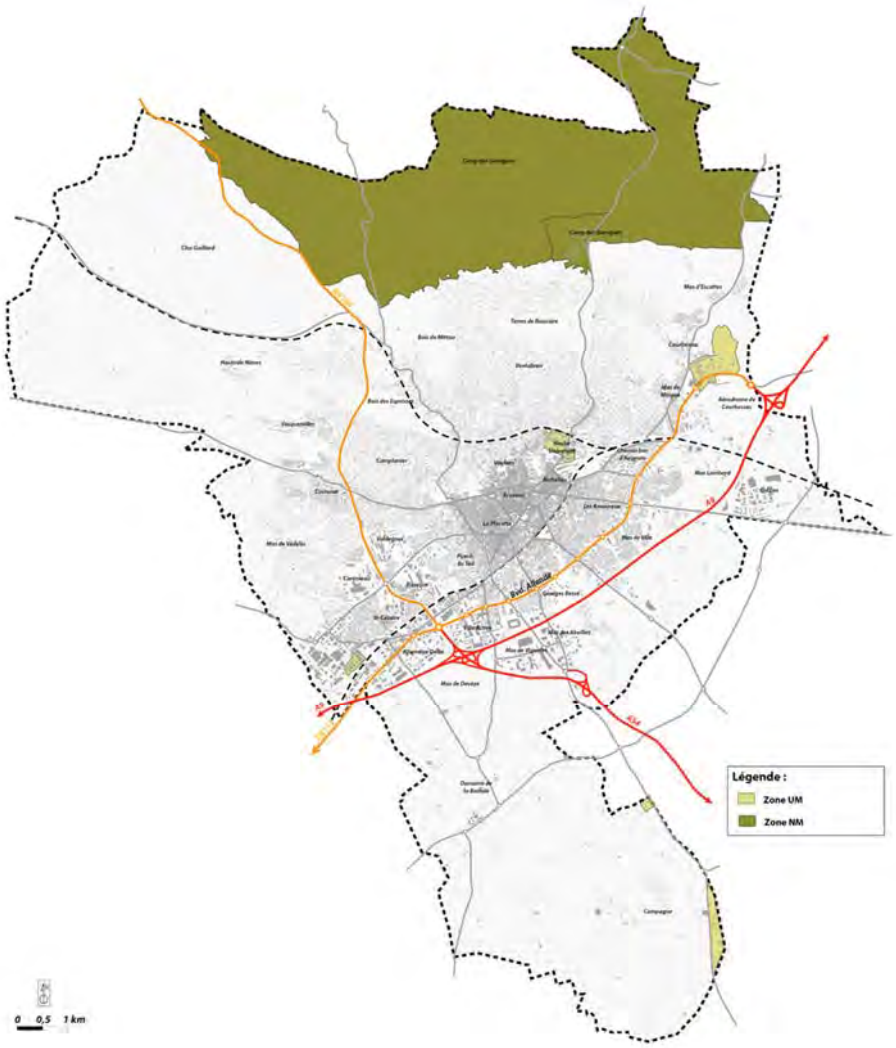
Deux zones sont destinées aux activités militaires dans le PLU.

- *La zone UM est une zone urbaine destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes ainsi que que de Police, Gendarmerie, Protection Civile.*

- *La zone NM est une zone naturelle d'affectation spéciale, strictement réservée à des activités militaires. Elle comporte un secteur NMa correspondant au casernement du Camp des Garrigues.*

Le Carré des Officiers et le Régiment du Train, inscrits en secteur NMa dans le PLU en vigueur sont reclassés en zone UM dans le PLU révisé car ils correspondent à des zones déjà urbanisées dans lesquelles les constructions nouvelles sont autorisées.

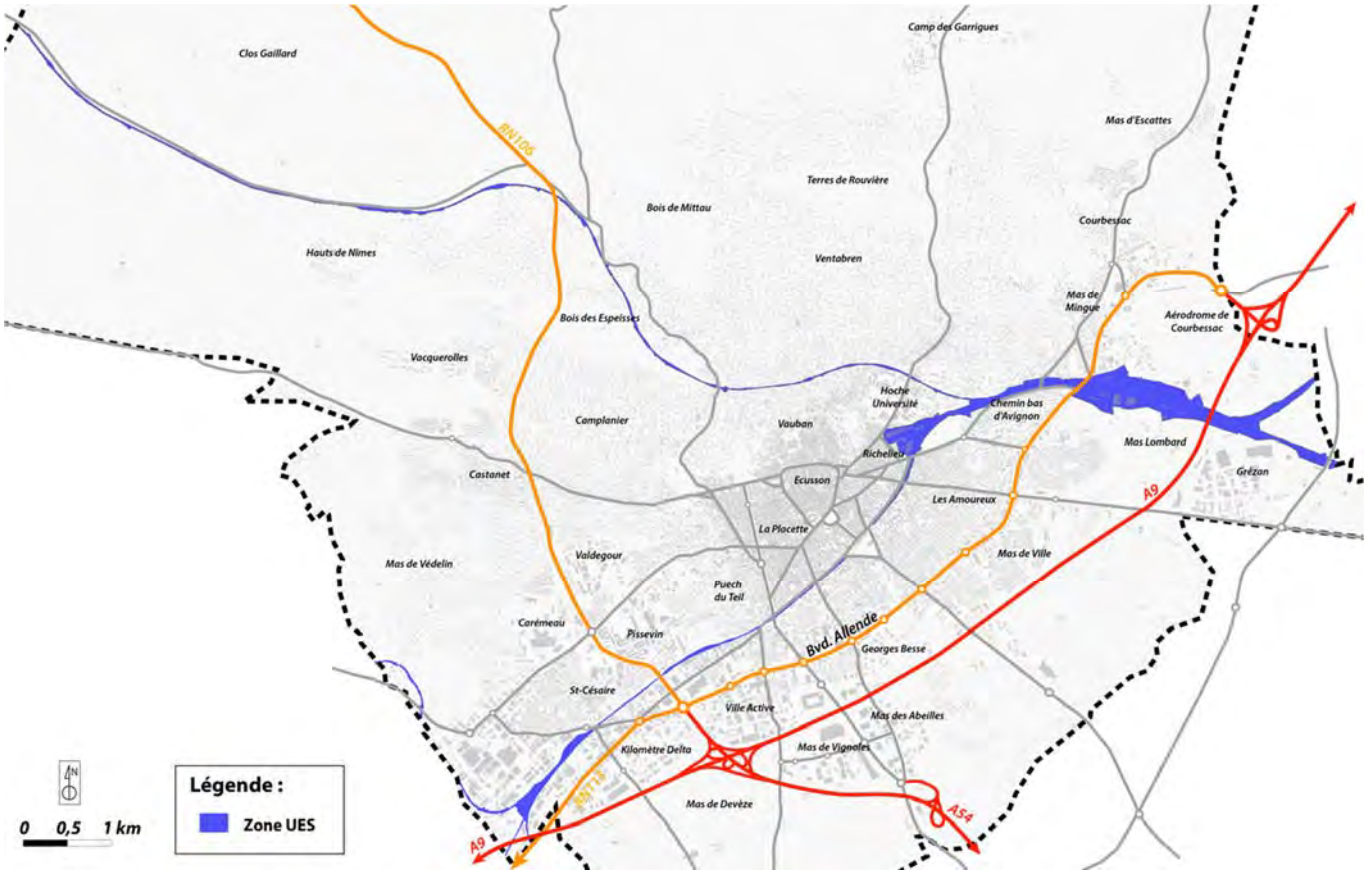
Carte de localisation des zones UM et NM



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

III.2.2.1.9 Zone qui n'évolue pas.

En parallèle des zones qui évoluent avec la révision du PLU, la zone UES ne porte pas d'évolutions car elle concerne un secteur très spécifique lié au service public ferroviaire.



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI

III.2.2.2 Principales évolutions du règlement écrit

III.2.2.2.1 En matière de destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités (articles 1 et 2)

Les articles relatifs aux conditions d'occupation du sol sont destinés à préciser les différentes destinations comprises dans l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. A but informatif, elle est non exhaustive et a pour vocation de faciliter l'instruction des autorisations d'occupation du sol. Ces deux articles sont adaptés en fonction du caractère des différentes zones présentes dans le PLU de Nîmes.

AMALGAME DE ZONES :

Plusieurs zones urbaines ont été amalgamées dans le PLU pour former des zones uniques : UC, UD et IIUE. Les articles 1 et 2 ont été complétés pour prendre en compte les regroupements de zones.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE :

La mixité sociale et fonctionnelle découle des articles 1 et 2 du règlement en matière de vocation de la zone, la mixité urbaine, quant à elle, est prise en compte avec les règles de gabarit.

Les règlements des zones urbaines notamment IIUA, IIUB, IVUB, VUB, IIUE permettent de diversifier les destinations de constructions. En effet, le règlement de **la zone VUB** intègre plusieurs ZAC clôturées (Haute Magaille, Mas de Ville, Mas Carbonnel, Vacquerolles, Mas Verdier) destinées à accueillir une diversité de fonctions urbaines : habitat individuel, intermédiaire et collectif, activités, commerces, hôtels, services, logements.

De même, certains secteurs sont identifiés pour les opérations d'ensemble et illustrent parfaitement les ambitions de mixité sociale et fonctionnelle :

- *Il s'agit de **l'EcoQuartier Hoche Université**, **classé en VUBa,** qui propose des logements étudiants, sociaux, séniors, des équipements publics de proximité, un pôle universitaire.*

- *Le **projet Porte Ouest** propose une recomposition et une mutation progressives d'une partie de la zone industrielle de Saint Césaire et du site de l'ancien Marché Gare pour y intégrer des logements et commerces **(VUE et VUEa avec une Servitude d'Attente de Projet)**. Il a fait l'objet d'une étude d'envergure concernant tout l'ouest du territoire dans la perspective de l'arrivée de la ligne 2 du TCSP. La Servitude d'Attente de Projet située sur le site du Marché Gare a pour objectif dans l'attente d'un schéma d'aménagement de la zone de mobiliser le foncier d'entreprises consommatrices d'espace dont le bâti n'est pas adapté au site. La finalité est de rendre le secteur plus attractif et y installer une mixité urbaine mêlant activité et services et de rendre plus qualitative l'entrée de ville ouest.*

- *Le quartier de **Maleroubine classé en IAU**, fait l'objet d'une OAP pour produire de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé, mixés aux commerces, services et bureaux tout en conservant l'habitat vernaculaire typique présent sur la zone.*

- *Et enfin, le **Mas Lombard (IXAU)** fait l'objet également d'une OAP en vue de créer des logements, des équipements scolaires, sportifs, activités commerciales et de services et en conservant l'agriculture périurbaine.*

III.2.2.2.2 En matière de gabarit, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (article 5 à 14)

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions englobent les caractéristiques des terrains, les règles de prospect et de recul, l'emprise au sol et la hauteur des constructions. Elles permettent d'élaborer le gabarit de la construction.

Les règles de prospects et de recul, d'emprise au sol et de hauteur sont différentes dans chaque zone car elles dépendent des caractéristiques de la zone (centre-ville, zone de forte densité, zone pavillonnaire...) et des destinations des constructions (habitat, bureaux, activités...).

L'objectif du PLU est de produire 80% de nouveaux logements en collectif et de promouvoir des formes urbaines plus compactes et variées. Les règles sont ainsi ajustées de manière à **favoriser l'intensification et réduire la consommation de l'espace.**

Dans les secteurs autour des TCSP, en zone IIUB, VUB, les règles de gabarit permettent de densifier. En zone IIIUBa correspondant aux anciens faubourgs, l'objectif est de maintenir une densité modérée tout en restant compatible avec le caractère patrimonial de la zone. En revanche, ces règles sont moins favorables dans les zones à enjeux paysager et naturel (zones UDp, Nh).

Par ailleurs, les règles d'emprise au sol et de hauteur sont parfois majorées pour inciter le recours aux énergies renouvelables. C'est le cas en zone UC, et UD (sauf UDp).

Il convient de noter que ces règles sont soumises aux dispositions du PPRi pour les secteurs inondables.

La loi ALUR a supprimé, au niveau national, la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Leurs utilisations avaient permis de maintenir la morphologie des quartiers. La loi ALUR oblige à concevoir l'espace différemment en utilisant notamment les autres règles de gabarit.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est traitée par l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions. Les dispositions sont fixées en vue de **préserver le caractère patrimonial et paysager du territoire ainsi que la typicité et l'identité de chaque quartier**.

Globalement, par leur aspect extérieur, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les façades doivent respecter l'harmonie des couleurs avec le site, l'ordonnancement architectural et l'interdiction de tout pastiche et de matériaux apparents. Elles doivent également protéger ou mettre en valeur le tissu urbain.

Qualité urbaine et architecturale :

Le règlement des secteurs à forts enjeux patrimoniaux IIUA, IIIUBa, IIIUBb, UDa a mis en valeur l'article 11. Le règlement jauge le juste équilibre entre préservation du patrimoine bâti et renouvellement urbain d'autant qu'il s'agit de secteurs de la ville particulièrement bien desservis par les transports collectifs et potentiellement attractifs.

Ainsi, le règlement de IIIUBb (périmètre d'extension du PSMV) détaille précisément les mesures à respecter pour préserver et mettre en valeur les immeubles et les îlots bâtis. Les règles sont plus contraignantes car l'objectif est de retrouver l'intégralité des procédés constructifs originels. Il met notamment en valeur les constructions et procédés traditionnels, tout en permettant l'architecture contemporaine de qualité.

En IIIUBa, les anciens faubourgs patrimoniaux sont inclus dans la future zone tampon du périmètre UNESCO et, à ce titre, font l'objet d'une attention particulière en matière de réhabilitation, de restructuration lourde du bâti ou de démolition-reconstruction d'immeubles. Le règlement a d'ailleurs été étoffé pour préfigurer le futur Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine du quartier Nord Gambetta.

Quant à la zone IIUA, l'article 11 veille à la préservation des spécificités des anciens villages de Saint-Césaire et Courbessac.

Aspect paysager :

L'aspect paysager est encadré par la règlementation des toitures, clôtures, publicité, enseignes, pylônes, antennes, paratonnerre et paraboles. S'agissant de la publicité, des enseignes, pylônes, antennes, paratonnerre, et paraboles, les règles sont harmonisées dans l'ensemble des zones.

De plus, s'agissant des clôtures, le Conseil Municipal a pris une délibération qui institue que 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. Les règles sont ensuite adaptées à chaque zone. Cette délibération fera l'objet d'une actualisation.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions a trois effets : participer à la trame verte et bleue du territoire, lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbains et limiter le ruissellement pluvial.

En plus de la protection des espaces naturels et de la préservation des espaces agricoles qui participent directement à constituer la trame verte et bleue du territoire, **le PLU prend appui sur les espaces verts urbains pour créer une trame verte**. Parmi eux, il y a les parcs urbains ou les espaces verts (les Jardins de la Fontaine, le Mont Duplan, le Bois des Espeisses en Na, le site de la Bastide en NT...).

Au sud du territoire, depuis la gare centrale jusqu'au Vistre, un couloir se dessine autour du cours d'eau. La Ville a maintenu un emplacement réservé sur les anciennes pépinières pour y créer un parc urbain paysager où la prise en compte de la valeur écologique du site sera essentielle.

Par ailleurs, la loi ALUR permet dorénavant de fixer des règles qui permettent **d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, mais aussi pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales (lutte contre le ruissellement pluvial).

Globalement, dans l'ensemble des zones urbaines, **un coefficient d'espaces libres de pleine terre** est fixé pour éviter une trop forte imperméabilisation et minéralisation des quartiers. Ce coefficient intègre une incitation à la végétalisation des façades et des toitures. Il est lié aux emprises au sol précédemment définies (articles 9). En zone UC et UD, la surface d'espaces libres doit présenter une surface au sol au moins égale à 30% avec 50% traités en espaces verts de pleine terre, comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m². Les 50% restants seront également réalisés en pleine terre, ou bien par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale (espaces verts sur dalle RDC, espaces verts sur dalle toits, verdissement vertical).

De façon générale dans les zones urbaines et à urbaniser, les essences non allergènes seront privilégiées aussi bien dans le traitement des espaces libres que sur les abords des bassins de rétention ou sur les aires de stationnement.

De plus, l'OAP thématique Nature en Ville sur le renforcement de l'armature paysagère et écologique, reprend et décline le rôle environnemental à faire jouer aux espaces communs, publics ou privés potentiellement support de nature. S'agissant des bassins de rétention des eaux pluviales, un double usage sera privilégié en jardin, terrain de jeux, stationnement,...

STATIONNEMENT :

Dans un souci de simplification et de clarté, la rédaction des règles de stationnement a été revue en fonction des regroupements de zones. Sa présentation est harmonisée dans l'ensemble des zones.

Dans les secteurs situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP, le nombre de stationnement exigé sera conforme au maximum établi par la loi (1 place par logement).

En zone IIUE, les règles de stationnement sont minorées de 35% dans les cas de **mutualisation**. En effet, le stationnement peut être mutualisé pour les automobiles, lorsque les besoins sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme ou d'une ou plusieurs opérations immobilières dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, l'article 12 réglemente désormais **le stationnement pour les vélos** dans la quasi totalité des zones urbaines et des zones d'activités.

Toute opération d'ensemble devra prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos avec un local vélo clos et muni de dispositif de sécurité. Son dimensionnement dépend de la destination de la construction.

Par ailleurs, dans les secteurs inondables et selon l'aléa, les parcs de stationnement souterrains et non souterrains doivent être conformes à la réglementation du PPRi figurant en annexe du PLU.

III.2.2.2.3 En matière d'accès et de réseaux (article 3 et 4)

ACCES ET VOIRIE :

Les règles de l'article 3 sur les accès et la voirie sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de protection civile, de défense contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. En matière d'accessibilité, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à l'ensemble des exigences. La règlementation de cet article est harmonisée pour l'ensemble des zones urbaines.

DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'article 4 définit les règles en matière de desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales. Il traite également la défense incendie, la desserte en électricité, l'éclairage public, le gaz, les télécommunications et la prévention et la gestion des déchets.

La règlementation de cet article est harmonisée sur l'ensemble des zones urbaines.

Eau potable :

Globalement, les constructions desservies dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être **raccordées au réseau public de distribution d'eau potable existant.**

Assainissement des eaux usées :

Dans toutes les zones urbaines, les eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel soit par **un dispositif d'assainissement individuel**, soit par **raccordement au réseau public** d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées.

Les réseaux devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Le document graphique du PLU a été élaboré en fonction du raccordement au réseau public d'eaux usées et en accord avec l'orientation du PADD visant à **organiser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux**.

La règlementation en matière d'eaux usées dépend du zonage d'assainissement. Dans certains secteurs soit le raccordement présente des coûts acceptables, soit les impossibilités techniques dues à la topographie du terrain ou à sa nature imposent un assainissement individuel.

En règle générale dans les zones urbaines, toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux des eaux usées. Néanmoins, compte tenu de quelques difficultés techniques dans certains secteurs, liées le plus souvent à la topographie ou à la nature du sol, le raccordement aux réseaux des eaux usées s'avérant impossible, un assainissement autonome pourra être admis.

Assainissement des eaux pluviales :

Le règlement s'appuie sur le PPRi, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devra prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables. Parallèlement, les règles relatives à l'assainissement des eaux pluviales sont détaillées en préambule du règlement, auquel il convient de se référer préalablement à toute demande d'urbanisme.

Les règles en matière de gestion des eaux pluviales sont contraignantes sur la commune car elles concernent aussi bien les zones soumises au risque inondation que les zones qui ne le sont pas mais qui peuvent l'augmenter. Ainsi, **tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne.**

Sur l'ensemble du territoire nîmois, la capacité exigée pour des ouvrages de stockage de l'eau est calculée sur la base de 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée, y compris les piscines, parkings et voies d'accès, abri de jardin,… Les infrastructures routières ou ferroviaires doivent respecter les mêmes mesures compensatoires.

Pour les aménagements collectifs, dans le cadre d'une nouvelle zone d'aménagement ou d'un permis d'aménager constitué d'au moins 3 lots, toute compensation de l'imperméabilisation doit être réalisée de façon collective, sauf impossibilité technique.

Autres réseaux :

Les réseaux devront être enterrés, pour des questions d'esthétisme et de paysage, pour toute construction nouvelle, ou pour l'extension, le renforcement ou la restructuration des réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre).

III. 2.2.2.4 En matière de performances énergétiques et environnementales (article 16) :

Cet article a été créé suite au décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme. Il n'est pas réglementé dans chaque zone, notamment dans les zones d'habitat VUB, UC, UD.

L'obligation est faite aux opérateurs **d'introduire une énergie renouvelable** dans le cadre de la rénovation de bâtiments existants de plus de 1500 m^2 dans les zones d'activité (IIUE, VUE et VIUE) et des dispositifs d'économie d'énergie.

De plus, les constructions nouvelles de plus de plus de 1500 m^2, devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments. Le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, est privilégié.

Par ailleurs, **le PLU entend faciliter les dispositifs de production d'énergies renouvelables**, sauf dans les secteurs à forte valeur patrimoniale (zones IIIUB, IIIUBa, IIIUBb et UDa) où la réglementation est encadrée. C'est ainsi qu'en UC et UD, **un bonus de constructibilité pour bâtiments performants de 30%** est accordé concernant les règles de hauteur et d'emprise au sol, pour les projets de

constructions justifiant une exemplarité énergétique ou environnementale et pour les bâtiments à énergie positive.

Le règlement préconise aussi la **gestion des bio déchets**. Ainsi, pour l'habitat individuel et pour les habitations munies d'un jardin, les nouvelles constructions doivent être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein du jardin. En habitat collectif, tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité un composteur collectif à l'usage des habitants.

III.2.2.2.5 En matière de logement social

Nîmes est soumise à l'article 55 de la loi SRU, c'est à dire que la ville doit disposer d'un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales. A défaut, elle doit s'acquitter d'une taxe.

Au 1er janvier 2014, la ville répond à ses obligations : elle dispose de 24,7% de logements sociaux (soit 17 314 logements), ce qui représente 88,5% des logements conventionnés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Près de 40% du parc public du Gard est localisé à Nîmes

Plus de 45% des logements sociaux de Nîmes sont concentrés dans les quartiers NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine) : Valdegour - Pissevin, Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville et Mas de Mingue qui regroupent environ 4 000 logements chacun, soit près de la moitié du parc locatif social de la commune. Dans ces quartiers, le taux de logement social est supérieur à 50%.

Ailleurs, l'offre est assez équitablement répartie. Elle est toutefois plus marquée dans les quartiers Marronniers et Capouchiné, ou encore Route de Beaucaire – Clos d'Orville.

Le PADD a pour objectif de maintenir son taux d'équipement en logements sociaux.

L'ensemble des OAP destinées à des secteurs d'habitat (Hoche Université, Mas Lombard, Mas de Teste, Maleroubine et Puits de Roulle) inclut une prévision de réaliser 25% de logements locatifs sociaux afin de favoriser la mixité sociale.

Deux Emplacements Réservés ont également été inscrits pour la réalisation de logements sociaux notamment rue Dayan sur 3089 m^2 (en zone UC) et rue du Clos de Coutelle sur 3159 m^2 (en zone VUEd).

Par ailleurs, l'usage des Servitudes d'Attente de Projet en règle générale permet de préserver les capacités de développement de certains sites dans l'attente de la définition d'un plan directeur ou de nouvelles règles qui permettront potentiellement de favoriser la mixité sociale.

III.2.2.2.6 En matière de zones inondables

Le risque inondation sur la commune est causé par le débordement du Vistre et des cadereaux, et par le ruissellement pluvial.

LE RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DU VISTRE ET DES CADEREAUX :

Les plans de zonage et le règlement écrit prennent en compte les secteurs inondables repérés sur le document graphique du PPRi. Le règlement renvoie aux prescriptions du PPRi car ce dernier s'impose au PLU et vaut servitude d'utilité publique.

Le règlement précise dans le caractère de la zone qu'elle est classée zone inondable. « Toute construction ou installation nouvelle, tout changement de destination ainsi que toute réhabilitation, autorisées dans la zone, doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 4 juillet 2014 et figurant en annexe du PLU. »

Par ailleurs, **les règles en matière de desserte par les réseaux** et notamment les eaux pluviales font référence à la réglementation du PPRi, « Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation devra prendre en compte les dispositions de la réglementation en vigueur sur les zones inondables ».

- *Règles dérogatoires liées au TCSP :*

Le PPRi a anticipé la création du réseau de TCSP et a édicté des règles dérogatoires permettant de construire en risque fort, sous conditions strictes. Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des tracés, des mesures sont prises pour faciliter une densification acceptable à la fois du point de vue du risque et celui de la rentabilité des opérations. En effet, à titre dérogatoire, il est possible de construire dans les « secteurs urbains TCSP d'aléa fort » des immeubles de 4 niveaux maximum (R+3) à condition que le niveau de la surface de plancher aménagé soit calée à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) augmentée de 30 centimètres.

- *Règles dérogatoires de hauteur :*

Par ailleurs, pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers. Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE + 30 cm en zone d'aléa fort et modéré, 30 cm en zone d'aléa résiduel.

C'est le cas dans toutes les zones du PLU où une dérogation sur les hauteurs est accordée pour compenser la surélévation de hauteur exigée par le PPRi.

LE RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL :

Les dispositions de gestion des eaux pluviales sont intégrées dans le préambule du règlement et traitent de **l'assainissement des eaux pluviales et des clôtures. Elles concernent toutes les zones du PLU**.

Afin de ne pas aggraver le ruissellement, tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne.

Sur l'ensemble du territoire communal, les murs de clôture doivent être obligatoirement dotés de barbacanes situées au niveau du terrain naturel, espacées de 2m à l'axe et de section minimale de 0,10 m². Ces barbacanes devront être entretenues de sorte à ce que leur section soit préservée et que le passage naturel du ruissellement soit conservé.

En zone inondable, les clôtures devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues.

III.2.2.2.7 En matière de risque feux de forêt

La commune de Nîmes est soumise au risque incendie feux de forêts et n'est pas dotée d'un PPRif. Néanmoins, les zones d'aléas sont connues et concernent une partie du massif dont les garrigues habitées. Le PADD affirme la volonté de la Ville de **poursuivre ses actions en matière d'information du public, d'équipement des espaces concernés par un maillage de bornes incendie et d'entretien des grands espaces de nature** dont elle est propriétaire.

Les combes de Vallongue et de la route de Sauve sont maintenues en zone agricole et constituent des zones tampons dans le massif des garrigues.

Par ailleurs, des interfaces d'une largeur de 50 mètres ont été établies pour les ZAC du Domaine d'Escattes, du Saut du Lièvre ainsi que pour les zones à urbaniser du Mas de Védelin et du Domaine de Védelin. Les particuliers devront respecter les mesures légales obligatoires en matière de débroussaillement. Le zonage et les mesures relatives à la protection des massifs figurent en annexe du PLU.

Des points d'eau de défense d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis, à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la ville de Nîmes et, si nécessaire, notamment en cas de recours au réseau d'eau potable, avec le Service Public d'Eau Potable.

III.2.2.2.8. En matière de prise en compte des périmètres de captages d'eau potable

La commune de Nîmes est concernée par trois périmètres de captages, dont deux bénéficient d'un arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection et fixant les servitudes de protection opposables au tiers par Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Il s'agit :

- *du forage et de la source de Vallonguette situés sur la commune de la Rouvière et dont le périmètre de protection rapprochée concerne des parcelles de Nîmes.*

- *la prise G5 sur le canal Bas-Rhône-Languedoc dont les périmètres de protection immédiate et rapprochée sont sur Nîmes.*

La DUP confère le statut de Servitudes d'Utilité Publique à ces périmètres de protection. Ces derniers font l'objet de trames spécifiques dans les plans de Servitudes d'Utilité Publique.

Le préambule du règlement renvoie aux arrêtés préfectoraux figurant dans les servitudes d'utilité publiques et définissant les interdictions et les réglementations liées à la protection des puits à l'intérieur des différents périmètres de protection. Ainsi, en amont de tout projet qu'il s'agisse de travaux, constructions,installations, d'activités agricoles, l'utilisation des produits phytosanitaires, le pacage des animaux y sont réglementés.

Concernant la prise de Nîmes Ouest sur le canal BRL, les périmètres de protection immédiate et rapprochée sont sur la commune de Nîmes. Elle fait l'objet d'un rapport hydrogéologique dont les règles de protection doivent être respectées, il figure dans les annexes sanitaires.

III.2.2.2.9. En matière de prise en compte du risque d'érosion des berges

Conformément à la Doctrine du Gard en matière de risque d'érosion des berges, il a été rajouté une règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau. Il s'agit de respecter un francs bords de 10 mètres à partir du haut des berges, de part et d'autres de l'axe des cours d'eau. L'objectif est de prévenir le risque d'érosion des berges qui vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial. Cela permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre également aux exigences de création de trames vertes et bleues. Ces francs bords sont inconstructibles et ne concerne que la zone A.

III.2.2.2.10. En matière de prise en compte des zones de prudence liées aux lignes Haute Tension (HT) / Très Haute Tension (THT)

Plusieurs lignes à haute tension (63 et 225 kV) traversent le territoire de Nîmes. Elles concernent notamment les zones agricoles A et naturelles NT mais également certaines zones urbanisées telles que UC , VUB, VIUB, VUE et UG.

L'exposition des populations aux champs électromagnétiques doit être limitée notamment pour les bâtiments dits « sensibles ». Ainsi, des zones de prudence ont été établies et repérées sur les documents graphiques, à proximité des lignes HT et THT et des différents ouvrages (lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation), dans lesquelles l'implantation d'établissements sensibles tels que les hôpitaux, les maternités, les crèches et les établissements accuillant des enfant est interdite.

Les zones de prudence sont associées à la servitude d'utilité publique I4.

III.2.2.2.11. En matière de prise en compte des sols pollués

La loi ALUR adoptée en 2014, prévoit la création par l'Etat de secteurs d'information sur les sols (SIS) fin d'améliorer l'information des populations sur la pollution des sols, prévenir l'apparition des risques sanitaires liés à ces pollutions et encourager le redéploiement des friches industrielles vers un usage résidentiel. Les SIS concernent les sites repérés sur la base de données BASOL.

Une fois arrêtés par le préfet, les SIS sont annexés au PLU. La présence d'un SIS sur un terrain impose au futur aménageur la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol.

Quatre sites pollués ont été identifiés sur la commune de Nîmes. Ils se trouvent sur :

- *L'avenue Joliot Curie, dans la zone industrielle de St Césaire sur un ancien site de fabrication d'accumulateurs au plomb (CEAC). Le site a été nettoyé et les locaux partiellement loués pour d'autres activités. Il a été notamment constaté que le sol présentait localement des concentrations anormales en plomb. Ce site comporte des restrictions d'usage.*

- *L'avenue du Général Leclerc, situé au sud de la gare de Nîmes sur une ancienne usine à gaz appartenant à GDF. Les investigations menées ont identifié une zone polluée par du goudron essentiellement en partie ouest du site. Ce site comporte des restrictions d'usage.*

- *Au 97 rue Pierre Semard, situé au Technicentre Languedoc-Roussillon de la SNCF. La pollution du site est liée à l'utilisation de fioul domestique par les motrices diesel.*

- *Au 62B rue Vincent Faita à la caserne Général Vallongues. Le site est une ancienne caserne occupée par des aires de stockage de matériel divers, des anciens ateliers et hangars, une ancienne aire de lavage, un ancien transformateur électrique au PCB aliéné, un ancien garage et un ancien atelier pour le sockage et l'entretien des véhicules. Les études de sols ont montré une pollution des sols sur l'ensemble du site aux éléments traces métalliques, une pollution ponctuelle aux hydrocarbures totaux et aromatiques polycliniques. De plus, la nappe est impactée par des éléments traces métalliques et de manière ponctuelle par des hydrocarbures aromatiques polycliniques.*

Le préambule du règlement précise les quatre sites pollués.

III.2.3 PRESENTATION DETAILLEE DES EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DU REGLEMENT ECRIT

III.2.3.1 Zones urbaines dites zones « U »`

ZONES IIUA, UM ET UES

CARACTERISTIQUES GENERALES DES ZONES IIUA, UM ET UES :

IIUA, UM et UES sont des zones spécifiques qui n'ont pas pour objectif d'évoluer.

- *La zone IIUA correspond aux centres anciens des villages de St Césaire et de Courbessac dans lesquels l'objectif est surtout de conserver l'identité des quartiers.*

- *Les zones UM et UES sont très spécifiques car elles correspondent aux activités militaires et aux activités spécialisées du service public ferroviaire.*

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

ZONE IIUA					
DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUA avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUA après la révision (en ha)**
II UA	-	14,30	II UA	-	13,78
ZONE UM					
DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone UM avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone UM après la révision (en ha)**
UM	-	96,72	UM	-	131,78
ZONE UES					
DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone UES avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone UES après la révision (en ha)**
UES	-	165,62	UES	-	165,54

Le périmètre des zones IIUA et UES n'a pas évolué. En revanche, celui de la zone UM a augmenté du fait de l'intégration du Carré des Officiers et du Régiment du Train, inscrits en secteur NMa dans le PLU en vigueur. Ce reclassement s'explique du fait que ces secteurs correspondent à des zones déjà urbanisées.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES ZONES IIUA, UM ET UES :

La présentation de ces trois zones est contenue dans un tableau général qui rappelle leurs caractéristiques générales, l'objectif des zones dans le cadre de la révision du PLU et souligne les principales évolutions. Seules quelques règles à la marge comme les règles de stationnement et les types d'occupation du sol sous conditions ont évolué.

	ZONE IIUA	ZONE UM	ZONE UES
Caractéristiques générales	Zone de constructions denses correspondant au tissu ancien de St Césaire et de Courbessac, destinée à accueillir de l'habitat.	Zone destinée aux activités militaires d'instruction et de casernement de troupes (logements de service) ainsi que de Police, Gendarmerie, Protection Civile. Les activités dépendant directement d'un service public peuvent y être admis.	Zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend la plus grande partie du domaine public de chemin de fer, les emprises des gares, les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.
Objectifs avec la révision	Préserver l'identité et la typicité des quartiers et la cohérence des alignements du bâti. Répondre aux besoins de mobilité et organiser les systèmes de déplacements.		
Evolutions du règlement écrit	– Les règles de stationnement étendues par destination de constructions. – Le stationnement vélo est désormais réglementé. – Les toitures et les couvertures (article 11) sont réglementées pour que les constructions s'intègrent dans le site	**Les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont plus encadrés :** Seules sont autorisées les occupations du sol nécessaires aux besoins de la défense nationale. ◈	**Les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont étendus pour intégrer le projet de réaménagement de la RN106 :** Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol rendus nécessaires par l'activité ferroviaire, pour réaliser l'aménagement de la RN106 et les rétablissements correspondants ainsi que les aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

◈ la 1ère modification simplifiée a élargi les possibilités d'accueil aux équipements publics

ZONES UB

ZONES IIUB ET IVUB :

CARACTERISTIQUES GENERALES DES ZONES IIUB ET IVUB :

Les zones IIUB et IVUB correspondent aux quartiers d'habitat social identifiés comme des sites d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Les secteurs de Valdegour et Chemin Bas d'Avignon ont fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

ZONE IIUB					
DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUB avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUB après la révision (en ha)**
II UB	-	126,59	**II UB**	-	127,03

ZONE IVUB					
DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IVUB avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IVUB après la révision (en ha)**
IVUB	-	66,67	**IVUB**	-	67,18
	IVUBa	28,88		IVUBa	32,51
	IVUBb	3,63			
	IVUBc	2,99		IVUBc	2,99
Total IVUB		**102,16**	**Total IVUB**		**102,68**

En rouge, les zones supprimées.

Les surfaces des zones IIUB et IVUB n'ont pas évolué. Cependant, le secteur IVUBa désormais comprend le secteur IVUBb qui est supprimé avec la révision du PLU, dans la mesure où cette opération est terminée.

EXPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DES ZONES IIUB ET IVUB :

La présentation de ces deux zones est contenue dans un tableau général qui rappelle leurs caractéristiques générales, l'objectif des zones dans le cadre de la révision du PLU et souligne les principales évolutions.

Seules quelques règles à la marge comme les règles de stationnement, les toitures et couvertures et les espaces libres en pleine terre ont évolué. Leurs zonages n'ont pas été modifiés, à l'exception de la suppression du secteur IV UBb correspondant à l'îlot opérationnel Saint Dominique, qui est réalisé.

	ZONE IIUB	ZONE IVUB
Caractéristiques générales	Ancienne Zone Urbaine Prioritaires (ZUP) de Valdegour et Pissevin. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et des activités diverses.	Zone de construction de moyenne densité à usage d'habitat collectif et d'habitat individuel dense. Elle correspond aux quartiers du Chemin Bas d'Avignon, du Mas de Mingue, Clos d'Orville et une partie de St Césaire située entre le noyau villageois et la voie ferrée. Elle comporte 2 secteurs correspondant au périmètre du quartier Chemin Bas d'Avignon : IVUBa, IVUBc. Le sous-secteur IVUBc correspond à l'îlot Eboué Ornano qui fait l'objet d'un projet d'aménagement. Le sous-secteur IVUBb existant dans le PLU actuel correspond à la première opération de renouvellement urbain de Saint Dominique qui a été réalisée. Le sous-secteur IV UBb est supprimé dans le PLU révisé.
Objectifs avec la révision	Poursuivre les projets en s'appuyant sur les atouts des quartiers à savoir la proximité de pôles économiques, de future desserte par le TCSP, la forte présence d'équipements, de services publics et d'espaces verts... Renforcer la mixité fonctionnelle et de la mixité sociale, le maillage des quartiers et les liaisons inter-quartiers tous modes confondus, la rénovation, la diversification et la réhabilitation du parc de logement et des équipements publics.	Désenclaver ces quartiers qui seront desservis par le TCSP. Avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain la restructuration des espaces et des équipements publics et le renouvellement du parc de logements sont les principales actions à mener dans ces quartiers.
Evolutions du règlement écrit	**La hauteur maximale des bâtiments est augmentée afin de répondre à l'objectif d'intensification urbaine :** – 18 m à l'égout des couvertures. **Les règles de stationnement étendues :** – à l'habitat avec 1 place par logement, – aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP avec 0,5 place par logement, – aux bureaux avec 1 place pour 40m² de surface de plancher, – aux logements étudiants avec 1 place pour 2 logements, et 1 place pour 3 logements pour les résidences universitaires, – aux salles de spectacle, salles de réception, lieux de culte avec 1/10ème de la capacité d'accueil affecté au stationnement, – aux commerces avec 50% de la surface de plancher, – et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de	**Les règles de stationnement étendues :** – à l'habitat collectif avec 1,5 places par logement en zones IVUB et 1 place par logement pour les zones IVUBa et IVUBc, – à l'habitat individuel avec 2 places par logement à l'intérieur de la parcelle, – aux constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat avec 1 place par logement et ceux situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP avec 0,5 place par logement, – aux bureaux avec 1 place pour 40m² de surface de plancher, – aux logements étudiants avec 1 place pour 2 logements, et 1 place pour 3 logements pour les résidences universitaires, – aux salles de spectacle, salles de réception avec 1/5ème de la capacité d'accueil affecté au stationnement, – aux lieux de culte : 1/10ème de la capacité d'accueil affecté au stationnement, – aux commerces avec des surfaces de vente comprises entre 50m² et 1000m² avec 1 place pour 20m² de surface de plancher, – aux hôtels avec 1 place par chambre, – aux restaurants avec 1 place pour 4 couverts, – aux activités avec 1 place pour 3 emplois,

	leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. **Le stationnement vélo :** – Pour toute opération d'ensemble à dominante d'habitat de plus de 3 logements, d'activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif. **Les toitures et les couvertures (article 11) :** – Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes avec une pente entre 0 et un maximum de 30%. **Les espaces libres et plantations :** 10% de la superficie doivent être des espaces de pleine terre, prioritairement d'un seul tenant.	– et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles, 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. **Le stationnement vélo :** – Pour toute opération d'ensemble à dominante d'habitat de plus de 3 logements, d'activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif. **Les toitures et les couvertures (article 11) :** – Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes avec une pente entre 0 et un maximum de 30%. **Les espaces libres et plantations :** Pour les opérations d'ensemble de la zone IV UBc (sauf les îlots F, G2 et G3) : 10% de la superficie doivent être des espaces de pleine terre, prioritairement d'un seul tenant. Pour l'îlot F : 25% de la superficie doivent être des espaces de pleine terre et d'un seul tenant. Pour les îlots G2 et G3 : 25% de la superficie de chaque parcelle issue de la division doivent être des espaces de pleine terre.

ZONE IIIUB :

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE IIIUB :

Dans le PLU actuel et le PLU révisé :

La zone IIIUB entoure et prolonge le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Elle a une fonction de centralité de l'agglomération nîmoise et présente de forts enjeux patrimoniaux. Les quartiers qui la composent sont dotés d'une qualité urbaine que le PLU souhaite préserver tout en confortant une densité modérée. Elle est composée essentiellement d'habitat collectif, de commerces et de bureaux.

La zone se divise en deux secteurs :

- *IIIUBa qui correspond aux anciens faubourgs patrimoniaux de la ville,*
- *IIIUBb qui correspond à la future extension du PSMV.*

OBJECTIFS DE LA ZONE IIIUB DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone IIIUB est une zone d'enjeu majeur pour la ville car le PADD mise sur **la protection et la mise en valeur du patrimoine pour assurer le rayonnement de Nîmes**. Cette zone correspond au périmètre identifié pour la candidature de Nîmes au patrimoine mondial de l'Unesco. L'objectif est ainsi de valoriser le patrimoine urbain en protégeant les éléments bâtis remarquables et la trame urbaine. Le PADD donne une nette importance à la mise en valeur de l'espace public.

En plus des enjeux de patrimoine, la zone IIIUB vise à favoriser l'émergence d'un grand centre-ville nîmois pour renforcer sa fonction de centralité. Elle tend à regrouper commerces, habitat et services dans le cadre d'une zone apaisée favorisant les modes actifs et dans le respect du tissu urbain existant.

Le secteur IIIUBa correspond aux anciens faubourgs non compris dans la future extension du PSMV. Ces faubourgs représentent une zone tampon et font l'objet d'une attention particulière. En plus de la préservation du patrimoine, ce secteur est visé pour la réhabilitation du bâti et la résorption de l'insalubrité. Il constitue un réservoir de densification modérée pour la production de nouveaux logements.

Par ailleurs, la zone IIIUB est fortement impactée par le risque inondation, notamment dans le quartier Richelieu qui aurait pour conséquence de bloquer tout développement. Malgré ce risque, le PADD veut permettre **l'adaptation de la ville à l'évolution des contraintes auxquelles elle est soumise**. Il souhaite requalifier et réhabiliter ce quartier patrimonial tout en réduisant la vulnérabilité des habitants.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE IIIUB :

Extension du Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)					
Zonage dans PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IIIUB	_	Entoure et prolonge le PSMV, quartier des Carmes, Montcalm République.	**IIIUB**	**-**	Un nouveau secteur IIIUBb est créé. Il prend en compte le futur périmètre élargi du PSMV qui englobe les secteurs d'une grande qualité urbaine : les Jardins de la Fontaine, les Quais, la partie nord de l'Avenue Jean Jaurès, les abords du tour de l'Ecusson, les quartiers autour de l'avenue Feuchères. Le secteur IIIUBa reprend le périmètre antérieur et s'étend jusqu'au quartier Richelieu. Il concentre les anciens faubourgs non compris dans le périmètre IIIUBb d'extension du PSMV.
	IIIUBa	Anciens faubourgs patrimoniaux : quartier Richelieu, Feuchères, Nord de Jean-Jaurès, Nord Gambetta.		**IIIUBa**	
	-	Extension du PSMV		**IIIUBb**	

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IIIUB avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IIIUB après la révision (en ha)**
IIIUB	-	128,08	IIIUB		97,16
	IIIUBa	88,52		IIIUBa	59,79
				IIIUBb	67,03
Total IIIUB		**216,59**	**Total IIIUB**		**223,97**

En vert, les zones créées.

Les évolutions de surface de la zone IIIUB sont dues à la création du secteur IIIUBb, dont les parcelles étaient auparavant classées en IIIUB, IIIUBa et IIUC.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE IIIUB :

Cette zone est une zone d'enjeu majeur en matière de préservation du patrimoine.

Le tableau suivant ne traite que les évolutions sur l'article 10 sur les hauteurs et 11 sur l'aspect extérieur car il s'agit des règles les plus importantes pour la révision du PLU.

En bordure de certaines rues et places, en zone de risque inondation élevé, les constructions bénéficiaient de hauteurs dérogatoires afin de tenir compte des contraintes du PPRi. La révision revient sur ces dérogations et les allègent de façon à être plus en cohérence avec les prescriptions du PPRi.

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, le niveau de contrainte est plus élevé en zone IIIUBb en lien avec le périmètre prochainement étendu du PSMV.

Les articles 3, 4, 5, 15, 16 du règlement sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

	ZONE IIIUB	SECTEUR IIIUBa	SECTEUR IIIUBb
Evolutions de l'article 10 du règlement écrit :	Les règles de hauteur dérogatoires sont allégées pour prendre en compte le PPRi.		
Evolutions de l'article 11 du règlement écrit	Pour l'ensemble de la zone IIIUB, les constructions neuves doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions neuves de style contemporain témoignant d'innovation ou de qualité ne sont pas proscrites. L'article 11 règlemente dans cette zone les climatiseurs, pompes à chaleur et capteurs solaires qui doivent être intégrés harmonieusement dans les projets de construction ou de réhabilitation et ne pas être visibles depuis l'espace public.	Globalement, l'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'article 11 règlemente : – le volume des constructions de sorte à ce qu'il soit compatible avec les éléments voisins, – les matériaux traditionnels, – les pentes des toitures, – la couleur des façades selon le nuancier établi par la ville, – les façades commerciales, devantures et vitrines dans le respect des caractéristiques principales de l'architecture ancienne, – la limitation de l'impact visuel des climatiseurs, des caissons des mécanismes de fermeture des baies, et des paraboles, – les ouvertures, – les menuiseries et ferronneries.	Les règles sont plus contraignantes car l'objectif est de retrouver l'intégralité des procédés constructifs originels. Il met en valeur les constructions et procédés traditionnels. L'article 11 règlemente : – les façades avec une liste de matériaux interdits, – les badigeons et les couleurs, – les soubassements et les modératures, – les balcons et les loggias, – les ouvertures avec la conservation des traces ou des vestiges de baies anciennes, – les réseaux, gaines et enduits, – les façades commerciales qui doivent être limitées en rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau du 1er étage ou le plafond du rez-de-chaussée, – les menuiseries, – les volets et fermetures, – les toitures. L'article 11 s'attache à ce que plusieurs éléments ne soient pas

			visibles ou situés à l'extérieur. Il s'agit notamment les dispositifs de sécurité, les rampes d'accès aux PMR, les gaines et conduits.

ZONE VUB

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE VUB :

Dans le PLU actuel :

La zone VUB constituait une zone urbaine péricentrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques. Elle correspondait à des extensions urbaines des XIXème et XXème siècles et comprenait de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité.

Elle était destinée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

Elle comprenait un secteur VUBa situé entre l'avenue Pierre Mendès France, la rue des Platanettes et la rue des Anciens combattants d'AFN caractérisée par une mixité d'habitat individuel et de collectifs.

Dans le PLU révisé :

Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable.

Elle comprend 3 secteurs :

- *VUBa correspond à l'opération Hoche Université, l'ancien Hospice et la Cour à Charbon,*
- *VUBb correspond à la ZAC du Rond-Point Nord,*
- *VUBc correspond à la ZAC Esplanade Sud.*

Certaines parties de la zone font l'objet d'une OAP thématique « Intensification le long du TCSP ».

OBJECTIFS DE LA ZONE VUB DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone VUB est située aux abords des grands axes de déplacement et notamment aux abords de la ligne 2 du TCSP.

Il s'agit d'une zone stratégique car elle doit faciliter le renouvellement urbain et l'adaptation des constructions aux nouvelles normes thermiques.

Les grandes orientations du PADD concernant ces secteurs ont trait à l'intensification de la ville le long des axes du TCSP et à proximité des pôles d'échanges et avec pour conséquence la production de logements et d'activités en renouvelant et en modernisant le tissu urbain existant.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE VUB :

Extension de la zone VUB					
Zonage dans l'ancien PLU		**Localisation**	**Zonage dans le nouveau PLU**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
VUB	**-**	Au dessus de Chemin Bas d'Avignon, le long de la voie ferrée, Les Marroniers, Les Amoureux, Mas Carbonel, En bas de l'avenue Jean-Jaurès,	**VUB**	**-**	Le zonage de VUB a été étendu pour inclure les secteurs les plus adaptés en vue d'une intensification, aux abords des axes du TCSP et dans des secteurs moins vulnérables au risque inondation : au sud de l'avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, au sud de la voie ferrée à ST Césaire et une partie de Mas de Mingue. Plusieurs ZAC clôturées intègrent la zone VUB : – Une partie de la ZAC du Mas Verdier est reclassée en VUB notamment les habitats collectifs. – Une partie de la ZAC Haute Magaille et notamment les activités et hébergements situés le long de l'avenue du Président Allende, a été inscrite en VUB. – La ZAC du Mas de Ville a aussi été inscrite en VUB pour des raisons de proximité et de similitudes de caractéristiques. Elle peut accueillir des activités et de l'habitat dont les hauteurs sont similaires aux caractéristiques de la VUB. – La ZAC Mas Carbonnel est mixte et accueille des commerces, des hôtels, des services et des logements. La mixité des fonctions de cette ZAC répond à celle voulue dans la zone VUB. – Une partie de la ZAC de Vacquerolles est constitué d'habitat individuel intermédiaire et collectif reclassé en VUB.
	VUBa	Secteur situé entre l'avenue Pierre Mendès France, la rue des Platanettes et la rue des anciens combattants, réservé à l'habitat social.	**VUB**	**-**	Ce secteur est supprimé dans le PLU révisé et intégré en zone VUB car l'opération projetée sur ce secteur est achevée.

				VUBa	La première tranche de l'opération Hoche Université est inscrite en secteur VUBa, zone de densité et de mixité des fonctions urbaines, ainsi que la Cour à Charbon.
		Entre l'avenue de la Liberté, le boulevard du Président Salvador Allende, la route de Générac et l'A9.		**VUBb**	**Deux secteurs spécifiques sont créés :** – VUBb accueille la ZAC du Rond-Point Nord non clôturée – VUBc accueille la ZAC Esplanade Sud, non clôturée. De même vocation que la zone VUB, ces ZAC sont destinées à accueillir de l'habitat, des commerces, services, bureaux et équipements publics. Situées aux abords de la ligne 1 du TCSP, elles sont concernées par l'objectif d'intensification urbaine.
		Entre l'avenue de la Liberté, le boulevard du Président Salvador Allende, la route de Générac et l'A9.		**VUBc**	

En vert, les zones créées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone VUB avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone VUB après la révision (en ha)**
VUB	-	249,69	**VUB**	-	368,16
	VUBa	1,77		VUBa	9,15
	-	-		VUBb	6,71
				VUBc	69,25
Total VUB		**251,46**	**Total VUB**		**453,27**

En vert, les zones créées.

La zone VUB bénéficie d'une surface beaucoup plus importante avec la révision du PLU car elle intègre plusieurs ZAC clôturées et les ZAC non clôturées du Rond-Point Nord et de l'Esplanade Sud.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE VUB :

Les règles de la zone VUB ont eu des évolutions diverses :

- *les règles de stationnement ont été harmonisées,*
- *les modes alternatifs ont été pris en compte avec le stationnement vélo,*
- *un coefficient d'espaces verts en pleine terre au minimum de 10%,*
- *plusieurs tolérances pour les hauteurs ont été supprimées afin de prendre en compte le risque inondation élevé et les prescriptions du PPRi.*

Les secteurs VUBb et VUBc qui intègrent les ZAC en cours de réalisation présentent des règles de hauteur importantes aux abords des axes de la ligne du TCSP, en vue de répondre à l'objectif d'intensification urbaine.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone.

Les articles 3, 4, 5, 15, 16 ne figurent pas dans le tableau car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Zones urbaines	Zone VUB
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Constructions de moyenne densité destinées à l'habitat et aux activités. Elle comprend trois secteurs : – VUBa correspondant à l'opération Hoche Université, – VUBb correspondant à la ZAC du Rond-Point Sud où la surface de plancher maximale est fixée à 52 000 m^2. – VUBc correspondant à la ZAC Esplanade Sud où la surface de plancher maximale est fixée à 310 900 m^2.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En VUB : Les constructions devront être implantées : – pour les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à 8m : à 4m minimum de l'axe de la voie. – à l'intersection des voies de moins de 8m d'emprise, selon un pan coupé de 4m pour les premiers niveaux au-dessus du sol. Pour les immeubles d'habitat collectif, – à l'alignement existant – en recul de 3m Pour les rues Tour de l'Evêque et Ste Perpétue : – à l'alignement – en retrait de la marge de recul suivant le plan. Au sud du viaduc SNCF : – obligatoirement implantées à 30m minimum de l'axe du viaduc. Pour le boulevard Allende : – obligatoirement implantées à 30m minimum de l'axe de la voie – sauf pour la section comprise entre la rue Tour de l'Evêque et l'avenue Mendès France où elles seront implantées à 25m. En VUBa, VUBb et VUBc : – Les constructions peuvent s'implanter librement à l'alignement ou en retrait. – Aux abords de la route de Générac : recul de 6m
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En VUB et VUBa : Les constructions sur rue et en fond de parcelle doivent être implantés de telle sorte que la distance horizontale de tout point de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3m. En VUBb et VUBc : Non règlementé.

Article 9 : Emprise au sol	– Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400m^2 : 80% – Pour les superficies de parcelles égales ou supérieures 2000m^2 : 70%. En zone VUBa, VUBb et VUBc: non réglementé
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions doit être égale à : – 12m soit R+3 maximum avec une obligation de retrait de 3m pour le dernier niveau sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à 6m. – 9m soit R+2 maximum sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à 6m. Pour les constructions nouvelles ayant façades sur les voies et places, sur une profondeur de 16 m : – Boulevard Allende : entre 14 m et 18 m avec possibilité d'un retrait de dernier niveau de 3 m minimum. En VUBa : Pour les constructions nouvelles ayant façade sur la route d'Avignon : 18 m soit R+5 maximum à l'égout de la couverture ou acrotère, avec obligation de retrait du dernier niveau de 3 m, sur une profondeur de 16 m. En VUBb : Pour les constructions nouvelles ayant façades sur les voies et places, sur une profondeur de 16 m : – en bordure de l'avenue de la Liberté et le boulevard Salvadore Allende : 26 m, soit R+6 maximum, – 19,50 m, R+4 maximum autour du rond-point avec l'avenue de la Liberté et le boulevard Salvadore Allende, – 13m, R+3 maximum en bordure de l'avenue Jean Lasserre. En VUBc : – hauteur maximale de 18 m, sauf le long de la rue Landi. – 12 m pour la rue Landi. Pour l'ensemble de la zone VUB : – une tolérance supplémentaire est admise pour les parkings semi-enterrés compris dans le volume de la construction : au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au dessus du niveau du terrain naturel, sans excéder 1,50m. – une tolérance de 1,50m maximum pour les locaux d'activités ou des commerces en rez-de-chaussée lorsqu'ils sont situés en façade de la construction et occupent une surface de plancher égale ou supérieure à 30%.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	– Les façades doivent présenter une unité de traitement. – Les pentes de toitures devront se situer entre 0 et un maximum de 30%. La clôture sera constituée : – de murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de lisses en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives, – de murs pleins. Elles ne devront pas excéder 2 mètres et devront assurer une transparence hydraulique. En VUBc : – Les pergolas sont imposées le long du boulevard Allende et de la RD42, sur au moins 60% du linéaire de la clôture de la voirie. – Elles devront être végétalisées, sans prise en compte dans la surface d'espaces verts imposés.

	En VUBb et VUBc : Les façades commerciales seront traitées avec simplicité. – sans dépasser l'appui des fenêtres du 1er étage, – s'intégrer à la hauteur de la trame des arcades. Les enseignes ne dépasseront pas la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour l'habitat collectif : 1,5 places accessibles par logement. – pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement et pour les logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP : 0,5 place par logement. – En V UBa : 1 place par logement ◈ – En VUBb : 30% de la surface de plancher et 2 places par logement individuel. – En VUBc : 30% de la surface de plancher. – pour l'habitat individuel : 2 places par logement. En VUBa, 1 place par logement. – pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre. – pour les hôtels et restaurants : 60% de la surface de plancher. – pour les logements étudiants : 1 place pour 2 chambres – Pour les résidences universitaires : 1 place pour 3 places d'hébergement. – pour les salles de spectacle, réunion ou lieux de culte : 1/10e de la capacité d'accueil – établissements pour personnes âgées : 0,6 place par lit ou logement – pour les bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher – pour le commerce et l'artisanat : 60% de la surface de plancher – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. Stationnement des vélos : pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo exigé.
Article 13 : Espaces libres et plantations	En VUB, VUBb et VUBc : – Au minimum égal à 10% de la superficie totale du terrain, sauf pour les terrains inférieurs à 400m2. – Traités en espaces verts de pleine terre avec 1 arbre de haute tige par 100m². – Pour les lotissements supérieurs à 3 lots et les groupes d'habitation : 10% de la surface totale en espaces libres.
Article 14 : Surface de plancher	– **En VUBb :** la surface de plancher maximale est de 52000m2. – **En VUBc :** la surface de plancher maximale est de 310 900m².

◈ : changement apporté par la 1ère modification simplifiée

ZONE VIUB

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE VIUB :

Dans le PLU actuel :

La ZAC de la Gare Centrale n'était pas intégrée mais annexée au PLU actuel et fonctionnait avec son PAZ (Plan d'Aménagement de la Zone). Elle était caractérisée par une forte densité, comprenant de l'habitat collectif, des bureaux, des activités commerciales et de l'hôtellerie.

Dans le PLU révisé :

La zone VIUB est créée pour intégrer la ZAC (en dehors de la Gare et de l'avenue Feuchères qui sont versées en secteur IIIUBb). Elle est réservée à l'habitat, aux activités (bureaux, services, commerces, activités diverses), au pôle d'échange et aux équipements publics d'infrastructures.

OBJECTIFS DE LA ZONE VIUB DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone VIUB est située aux carrefours des grands axes de déplacement de la ville avec la Gare Centrale, la ligne 1 du TCSP et la future T2.

Comme la zone VUB, il s'agit d'une zone stratégique car elle doit faciliter le renouvellement urbain et la densification des constructions.

Les grandes orientations du PADD concernant ces secteurs ont trait à l'intensification de la ville le long des axes du TCSP et à proximité des pôles d'échanges et donc la production de logements et d'activités dans le tissu urbain existant.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE VIUB :

Création de la zone VIUB					
Zonage dans l'ancien PLU		**Localisation**	**Zonage dans le nouveau PLU**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
			VIUB	-	La ZAC de la Gare Centrale est intégrée dans la nouvelle zone VIUB. Ses caractéristiques sont similaires à la zone VUB mais ses règles de hauteur sont plus importantes et les règles de prospect sont particulières.

En vert, la zone créée.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone VIUB avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone VIUB après la révision (en ha)**
ZAC Gare Centrale	-	10,28	**VI UB**	-	5,62

En vert, la zone créée.

La nouvelle zone VIUB est constituée par la ZAC de la Gare Centrale, à laquelle a été enlevée la Gare et l'avenue Feuchères.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE VIUB :

Globalement, les règles du Règlement d'Aménagement de la Zone (RAZ) ont été reprises, notamment pour conserver ses caractéristiques particulières comme la hauteur des constructions, les règles de prospect et les cônes de visibilité. La révision du PLU ne tend pas à modifier l'aménagement de la zone.

Pour les autres règles du règlement, la zone VIUB se rapproche de la zone VUB, notamment en ce qui concerne :

- *les règles de stationnement qui ont été harmonisées,*
- *les modes alternatifs qui ont été pris en compte avec le stationnement vélo,*
- *les espaces verts devront représenter 50% des espaces non bâtis.*
- *les règles de hauteur importantes aux abords des axes du TCSP pour répondre à l'objectif d'intensification urbaine.*

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 8 et 9 ne sont pas traités car ils ne sont pas réglementés.

Zones urbaines	Zone VI UB
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Constructions destinées à l'habitat et aux activités (bureaux, services, commerces, activités diverses), pôle d'échange, équipements publics d'infrastructure.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions devront être implantées en dehors des emprises publiques et à l'intérieur des plages d'implantation des constructions indiquées au plan de zonage. Les constructions en sous-sol pourront être refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique ou si elles risquent de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public. Les constructions, en bordure des emprises publiques indiquées au plan de zonage, seront implantées sur toute la longueur de leurs façades à l'alignement en respectant un socle minimal d'une hauteur de 6 m. Au-delà elles seront implantées à l'alignement ou en retrait. Des retraits ou interruptions du bâti peuvent être admis ou imposés pour la réalisation d'aménagements urbains à usage dévolu au public ou pour la réalisation du dernier niveau de construction implanté dans une plage comprise entre un retrait minimal de 50 cm et 3 m de l'alignement. Linéaires concernés par de règles particulières d'implantation indiqués au plan de zonage : – Les façades Nord des îlots 1 et 2 seront implantées en ordre continu, à l'alignement. – Les façades Est et Ouest sur le mail central des îlots 1, 2, 3 et 4 seront implantées en ordre continu, à l'alignement. – Sur l'îlot 3, l'alignement pourra être interrompu jusqu'à 15 m mesuré à partir de l'angle sud de la façade sur mail. – Les rez-de-chaussée de ces façades seront implantés avec un retrait de 3 m maximum de l'alignement. – Pour l'îlot 5, un minimum de 4/5e des façades situées le long de chaque boulevard Natoire et Leclerc sera à l'alignement sur une hauteur minimale de 6 m. Dans la plage espace public indiquée au plan de zonage, les constructions ne sont pas autorisées sur l'espace public. Les éléments en superstructure pourront être implantés sous réserve des contraintes liées à la gestion de l'espace public, d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du PLU.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Traitement des rez-de-chaussée : Le niveau haut du plancher sur rez-de-chaussée sera constant en NGF sur l'ensemble des ilots (1 à 4) d'une hauteur de 6 m mesurée à partir du niveau fini de l'espace public à l'angle Nord des îlots 1 et 2 et du mail central. Les rez-de-chaussée à usage de commerces devront avoir une hauteur visible depuis l'espace public. Couvertures : Les toitures terrasses sont obligatoires avec un traitement architectural soigné, intégrant au mieux les éléments techniques dans une composition d'ensemble. Pergola en toiture : Une pergola est réalisée en toiture en périphérie de chaque construction, ouvrages en éléments légers, sans gêner la fonction de rétention d'eau pluviale que doit remplir la toiture terrasse. La pergola sera implantée au droit des façades, avec une largeur de 2 m en partie courante, une épaisseur en rive homogène et pour niveau supérieur.

	Clôtures : Les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront l'implantation à l'alignement. Les clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics : seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 m et d'une épaisseur minimum de 0,50 m, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments verticaux. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2,50 m.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour l'habitat : 1,5 places pour 100m^2 de surface de plancher sans dépasser 2 places par logement. – pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP : 0,5 place par logement. – pour les autres catégories de logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP : 1 place par logement. – pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres. – pour les logements étudiants : 1 place pour 2 chambres ou pour 2 logements. – Pour les résidences universitaires : 1 place pour 3 places d'hébergement. – établissements pour personnes âgées : 1 place pour 4 logements. – pour les bureaux : 1 place pour 75m^2 de surface de plancher. – pour le commerce : 1 place pour 75m^2 de surface de plancher. – pour les autres activités : 20% de la surface de plancher. – pour les salles de réunion, de spectacle : non règlementé. – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. Stationnement des vélos : pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo exigé.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Les espaces verts devront représentés 50% des espaces non bâtis et traités de manière à ce que la végétation et l'architecture soient structurantes. Les massifs devront avoir une superficie minimum de 20m^2 et une largeur minimum de 2 m. Les aires plantées devront préférentiellement être disposées en continuité immédiate de l'espace public et organisées de manière à participer au paysage de ce dernier. Les espaces privés non bâtis seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100m^2. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants.
Article 14 : Surface de plancher	La surface de plancher maximale est de 78 000m^2.

ZONE UC :

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE UC :

Dans le PLU actuel :

La zone UC était composée de trois zones : IUC, IIUC et IIIUC.

- *La zone IUC était destinée à l'habitat individuel groupé et pouvait accueillir des services, des activités et des équipements non gênants pour celui-ci.*

- *La zone IIUC correspondait à une zone de constructions denses, essentiellement composée d'habitat individuel et de petits collectifs. Elle comprenait un secteur IIUCa, situé entre la rue de la Faïence et la rue Bonfa, destiné à accueillir des établissements sociaux-pédagogiques et médico-sociaux.*

- *La zone IIIUC pouvait accueillir des constructions denses avec de l'habitat individuel, des petits collectifs et des activités.*

Dans le PLU révisé :

La zone UC est une zone de constructions de densité modérée essentiellement composée d'habitat individuel et de petits collectifs. Elle s'étend en périphérie des zones UB et forme une transition entre la partie centrale de la ville et les zones traditionnelles d'habitat individuel de la garrigue et de la plaine.

Elle comprend un secteur UCa caractérisé par de l'habitat individuel groupé correspondant à d'anciens lotissements ou des ZAC d'habitat clôturées. Ces secteurs de plus faible hauteur constituent des espaces de transition entre des zones plus denses, pour des raisons d'intégrations urbaines et paysagères.

Une partie du secteur, située à proximité de la rue Cristino Garcia est couverte par une Servitude d'Attente de Projet (n°3).

OBJECTIFS DE LA ZONE UC DANS LE CADRE DU NOUVEAU PLU :

La zone UC correspond à la zone de densification modérée de transition, en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable. Elle répond aux orientations du PADD en faveur d'une densification et d'une mixité des fonctions urbaines.

Le PADD veut articuler le développement urbain autour des grands projets de mobilité notamment les lignes 1 et 2 du TCSP. La zone se dessine autour des grands axes de déplacements tels que l'avenue Kennedy, l'avenue du Général Leclerc, Salvador Allende et le quartier de St Césaire.

La zone UCa a pour objectif de préserver l'habitat individuel groupé actuel en limitant les hauteurs et en préservant la vocation d'espaces de transition.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE UC :

Amalgame des zones IUC, IIUC et IIIUC pour former une zone unique UC					
Zonage dans l'ancien PLU		**Localisation**	**Zonage dans le nouveau PLU**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IUC	_	Les Romarins...	**UC**	**UCa**	Dans un objectif de simplification du zonage et du règlement, les zones IUC, IIUC et IIIUC du PLU 2004 sont amalgamées pour former une seule zone UC. Leur division était justifiée par des différences de destination notamment avec les activités ou l'accueil de petits collectifs. La hauteur des constructions, l'alignement le long des voies et le stationnement pour l'habitat collectif marquaient également quelques nuances. Cependant, ces différences ne se justifient plus aujourd'hui car les zones répondent toutes à un objectif de densification et ont des typologies communes. Les anciennes ZAC Mas Verdier et Four à Chaux, clôturées, sont classées en zone UC. Celles de Haute Magaille et Mas de Roman, sont classées en secteur UCa. Une SAP est instituée sur une partie du secteur UCa, située à proximité de la rue Cristino Garcia pour permettre l'évolution de cette zone de densité mesurée.
				UCa et SAP	
IIUC	_	Serre Paradis Grézan ouest Mont Duplan Cimetière protestant Autour de Jean Rostand		**-**	
	IIUCa	rue de la faïence		**IIIUEa**	L'ensemble des établissements sociaux-pédagogiques et médico-sociaux sont regroupés en un même secteur IIIUEa
IIIUC		Transition entre l'Ecusson et les zones traditionnelles d'habitat individuel	**UC**	**-**	

En rouge les zones reclassées, en vert les zones créées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone UC avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone UC après la révision (en ha)**
IUC	-	49,25		UCa	80,85
				UCa et SAP	
IIUC	-	86,46	**UC**	-	234,98
	IIUCa	1,10	**IIIUE**	IIIUEa	24,40
IIIUC	-	137,38			
Total UC		**274,19**	**Total UC**		**315,83**

En rouge les zones reclassées, en vert les zones créées.

La surface de la zone UC est plus importante en raison de l'intégration de plusieurs ZAC et de la création d'une servitude d'attente de projet. L'ancien secteur IIUCa est reclassé en IIIUEa.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UC :

L'ancienne zone IUC du PLU précédent se différenciait des zones IIUC et IIIUC par la hauteur des constructions, l'emprise au sol et l'implantation des constructions par rapport aux voies. Elle privilégiait une densité des constructions par l'emprise au sol plutôt que par la hauteur. En revanche, les zones IIUC et IIIUC autorisaient des constructions plus hautes mais avec une emprise au sol plus faible.

Le nouveau règlement reprend les caractéristiques des zones IIUC et IIIUC pour former une zone unique UC et donne une place plus importante aux espaces verts de pleine terre pour garantir une qualité paysagère et réduire l'effet d'îlots de chaleur urbain.

En revanche, le secteur UCa correspond aux caractéristiques urbaines de l'ancienne zone IUC à savoir une hauteur moins importante ne dépassant pas les 7m mais une emprise au sol plus importante de 60%. Les petits collectifs n'y sont donc pas autorisés.

Par ailleurs, les nouvelles règles incitent au recours aux énergies renouvelables par la bonification des règles de gabarit.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Zones urbaines	Zone UC
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Constructions denses à vocation 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. Secteur UCa à vocation d'habitat individuel groupé correspondant à d'anciens lotissements ou de ZAC d'habitat clôturées. Une petite partie du secteur UCa est couverte par la servitude d'attente de projet n°3.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions devront être implantées, sans aucun retrait entre les niveaux, sauf éventuellement pour le dernier niveau au ras de l'alignement existant. Des galeries couvertes pourront être autorisées en rez-de-chaussée. A l'intersection des voies de moins de 8 m d'emprise, et si l'angle formé par les deux façades est inférieur à 120 grades, l'implantation des constructions doit respecter un pan coupé.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Article 9 : Emprise au sol	Dans l'ensemble de la zone : 40% Dans le secteur UCa : 60 %. Elle peut être augmentée dans la limite de 30% quand une exemplarité énergétique ou environnementale ou une énergie positive est justifiée.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9m à l'égout des couvertures, soit R+2 maximum. En UCa : Elle ne devra pas excéder 7m. Pour les bâtiments collectifs implantés : – Autour de la place du Maréchal Galiani (ancienne Z.A.C. Mas de Roman) : 9 m pour les bâtiments en R + 2, 12 m pour R + 3 et 15 m pour R + 4. – Le long de la rue privée du Four à chaux : 9 m pour R + 2, 12 m pour R + 3. – De part et d'autre des allées Anne Franck et de la place du Cardinal (ancienne ZAC de Haute Magaille) : 9 m pour R+2. Pour l'ensemble de la zone : La hauteur peut être augmentée dans la limite de 30% quand une exemplarité énergétique ou environnementale ou une énergie positive est justifiée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	– Les pentes de toitures devront se situer entre 0 et 30%. La clôture sera constituée : – soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple, panneaux ou lices en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives, – soit par des murs pleins, – soit par des grilles renforcées directement dans la terre. Elles ne devront pas excéder 2 mètres, du côté où le terrain naturel est le plus élevé. Elles devront assurer une transparence hydraulique.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour l'habitat collectif : 1,5 places accessibles par logement. – pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement et 0,5 place par logement pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de TCSP. – pour l'habitat individuel : 2 places par logement aménagées sur l'îlot de propriété.

	– pour les logements étudiants : 1 place pour 2 chambres ou logements. – pour les résidences universitaires : 1 place pour 3 places d'hébergement. – pour les salles de réception ou salle de culte : 1/10ème de la capacité d'accueil. – pour les bureaux : 60% de la surface de plancher – pour les autres activités : 45% de la surface de plancher. – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. Stationnement des vélos : pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo exigé.
Article 13 : Espaces libres et plantations	– Au minimum égal à 30% de la superficie totale du terrain. – En UCa : 20% – 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige par 100m2. – 50% devront être traités en espaces libres de pleine terre ou remplacés par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale.

ZONE UD :

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE UD :

Dans le PLU actuel :

La zone UD était composée de 2 zones : IUD et IIUD et de 5 secteurs : IIUDa, IIUDb, IIUDc, IIUDd et IIUDe.

- *IUD était destinée à l'habitat individuel aéré*
- *IIUD était destinée à l'habitat individuel accueillant aussi des collectifs, des activités et des services non gênant pour l'habitat*
- *IIUDa correspondait aux abords de la Tour Magne en application du décret du 24 septembre 1957,*
- *IIUDb concernait les abords de l'établissement pénitentiaire,*
- *IIUDc était située au sud de la voie ferrée Nîmes – Alès*
- *IIUDd correspondait aux établissements sociaux pédagogiques et médico-sociaux*
- *IIUDe concernait les quartiers de Castanet, Mas Chalvidan et Mas de Possac.*

Dans le PLU révisé :

La zone UD est une zone destinée à l'habitat individuel qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés. Elle est caractérisée par une urbanisation douce s'accompagnant d'espaces verts privatifs importants.

Elle comprend deux secteurs :

- *UDa correspondant à la zone de protection de la Tour Magne,*
- *UDp correspondant aux anciens secteurs de garrigues habitées bénéficiant de l'ensemble des équipements publics et réseaux divers.*

OBJECTIFS DE LA ZONE UD DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone UD est une zone d'habitat de densité douce en périphérie du tissu urbain dense dans laquelle la place du végétal est favorisée avec des coefficients d'espaces verts fixés.

Elle intègre la nouvelle zone UDp des anciens secteurs de garrigues habitées déjà bâtis, afin de préserver les garrigues habitées, de stopper le développement des zones d'habitat diffus et d'optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés conformément aux orientations du PADD.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE UD :

Amalgame des zones IUD et IIUD pour former une zone unique UD					
Zonage dans l'ancien PLU		**Localisation**	**Zonage dans le nouveau PLU**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IUD	-	Secteur du Puech du Teil, Caremeau	**UD**	-	La zone IUD et IIUD ont des caractéristiques semblables. Dans un souci de simplification, toutes les zones sauf IIUDa et IIUDd sont regroupées pour former une seule zone unique qui reprendra les règles les plus avantageuses pour favoriser la densité.
IIUD	-			-	
	IIUDa	Zone de protection de la Tour Magne		UDa	La zone de protection de la Tour Magne est encadrée par l'arrêté ministériel du 24 septembre 1957.
	IIUDb	Abords de l'établissement pénitentiaire		-	
	IIUDc	Au sud de la voie ferrée Nîmes – Alès		-	
	IIUDd	Etablissements sociaux pédagogiques et médicaux-sociaux, secteur la Gazelle.	**III UE**	IIIUEa	Les établissements sociaux pédagogiques et médicaux-sociaux sont regroupés dans le secteur IIIUEa de la zone unique IIIUE.
	IIUDe	Secteurs de Castanet, Mas Chalvidan, Possac	**UD**	-	
N1 et N2	-	Secteurs des garrigues habitées		UDp	Le sous-secteur UDp est créé. Il prend en compte les anciennes zones N1 et N2 des garrigues habitées, correctement équipées et à vocation d'habitat individuel. Seuls quelques secteurs sont reclassés en zone urbaine. Il s'agit de ceux : – pouvant être raccordés aux réseaux d'assainissement collectif ; – situés à proximité du tissu urbain pour lesquels un raccordement est possible sans investissement important ; – qui sont déjà bien construits, – présentant un faible impact environnemental.

En vert, les zones créées et en rouge les zones reclassées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone UD avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone UD après la révision (en ha)**
IUD	-	16,16	**UD**	-	405,15
IIUD	-	247,14			
	IIUDa	60,10		UDa	58,11
	IIUDb	0,80			
	IIUDc	56,85			
	IIUDd	5,42	**IIIUE**	IIIUEa	24,40
	IIUDe	77,58			
-	-	-	**UD**	UDp	126,40
Total UD		**464,04**	**Total UD**		**589,66**

En vert, les zones créées et en rouge les zones reclassées.

La surface de la zone UD est étendue d'environ 125 ha du fait de l'intégration des anciens secteurs de garrigues habitées déjà bâtis en UDp (anciennes zones N1, N2, N3, N4 et N5).

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UD :

Dans un souci de simplification de la règlementation, le PLU a fait le choix de regrouper les zones IUD et IIUD en une zone UD unique qui reprend la règle la plus avantageuse pour une meilleure densité.

La zone UD est la zone d'habitat de densité douce du territoire dont l'aspect paysager et naturel est primordial à préserver.

Elle peut accueillir de l'habitat individuel et collectif mais aussi des activités et des services non gênants pour l'habitat. En cohérence avec les orientations du PADD de réduction de la consommation d'espace et la réalisation de logements dans le tissu urbain existant, les règles de l'ancienne zone IIUD sont plus favorables à la densité.

L'aspect naturel et paysager est traduit par une place plus importante réservée aux espaces verts de pleine terre, notamment en zone UDp. Dans ce secteur UDp, l'objectif est de maintenir des parcelles de grandes tailles ave des constructions aérées pour permettre d'avoir une présence forte de la nature. Les règles permettent ainsi de concilier le caractère à la fois urbain et naturel de la zone.

Le nouveau règlement traite aussi les toitures, les enseignes préenseignes et la publicité et l'installation des pylones, paratonnerres et antennes paraboles qui dégradent facilement le paysage.

Par ailleurs, les nouvelles règles incitent au recours aux énergies renouvelables par la bonification des règles de gabarit.

Le périmètre du secteur IIUDa est conservé à l'identique pour la préservation des abords de la Tour Magne et devient le secteur UDa. Cependant, certaines dispositions antérieures étant contraires à la loi ALUR, il est introduit un coefficient d'espaces libres important pour préserver la canopée existante formant la spécificité de cette zone.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Zones urbaines	Zone UD
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	La zone UD est une zone destinée à l'habitat individuel qui peut accueillir des collectifs. Les activités et les services non gênants pour l'habitat peuvent être autorisés. Elle est caractérisée par une urbanisation douce s'accompagnant d'espaces verts privatifs importants. Elle comprend 2 secteurs : – UDa correspondant à la zone de protection de la Tour Magne, – UDp correspondant en partie aux anciens secteurs de garrigues habitées bénéficiant de l'ensemble des équipements publics et réseaux divers.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles pourront être éventuellement implantées en retrait des limites suivantes ou selon un pan coupé : – En retrait de 3 mètres de l'alignement existant ou projeté représenté sur les documents graphiques – A une distance de 6 mètres de l'axe si la voie est inférieure à 8 mètres et en l'absence d'indication graphique.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Article 9 : Emprise au sol	**En UD et UDp :** 40%. **En UDa :** 8 %. **En UD, sauf en UDa et UDp :** Elle peut être augmentée dans la limite de 30% quand une exemplarité énergétique ou environnementale ou une énergie positive est justifiée.
Article 10 : Hauteur des constructions	**En UD et UDp :** 7 m, R+1. **En UDa :** 10 m sans corniche, sauf dans les 500m du périmètre de la Tour Magne où la hauteur est limitée à 7m. **En UD :** Elle peut être augmentée dans la limite de 30% quand une exemplarité énergétique ou environnementale ou une énergie positive est justifiée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	**En UDa :** Les espaces libres existants et notamment les arbres doivent être préservés.

	Pour l'ensemble de la zone : – Les murs pignons et les façades ayant vue directe sur la prison seront aveugles. – Les pentes de toitures devront se situer entre 0 et un maximum de 30%. La clôture sera constituée : – un mur plein de 2 mètres, – des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de panneaux, lices en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives, – des grilles renforcées directement sur la terre.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour l'habitat collectif : 2 places accessibles par logement. – pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement, ou 0,5 place par logement pour ceux situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP. – pour l'habitat individuel : 2 places par logement aménagées sur l'îlot de propriété. – pour les logements étudiants : 1 place pour 2 chambres ou 2 logements. – pour les résidences universitaires : 1 place pour 3 places d'hébergement. – pour les salles de réception, de spectacle ou lieux de culte : 1/10ème de la capacité d'accueil. – pour les bureaux : 60% de la surface de plancher – pour les autres activités : 45% de la surface de plancher – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. Stationnement des vélos : pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo exigé.
Article 13 : Espaces libres et plantations	**En UD :** Au minimum égal à 30% de la surface totale du terrain. **En UDp :** Au minimum égal à 50% de la surface totale du terrain. Pour UD et UDp : – 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige par 100m^2. – 50% devront être traités en espaces libres de pleine terre ou remplacés par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale. – Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnement, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. – Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

	– Le projet devra prévoir la sauvegarde, la restauration et la mise en valeur des vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas. En UDa : Au minimum 70% de la surface du terrain.

LES ZONES UE

L'ensemble des zones UE comprend les zones IIUE, IIIUE, VUE et VIUE.

❖ ZONE IIUE

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE IIUE :

Dans le PLU actuel :

- *La zone IUE était une zone d'activités diverses en ordre discontinu où l'habitat lié à l'activité était autorisé.*
- *La zone IIUE était une petite zone d'activités artisanales en ordre continu, située aux environs de la rue Laennec, où l'habitat lié à l'activité était également autorisé.*

Dans le PLU révisé :

La zone IIUE révisée englobe les 2 zones IUE et IIUE du PLU actuel. Elle est destinée aux activités diverses, en ordre discontinu où l'habitat est introduit pour amorcer un renouvellement urbain en lien avec l'arrivée de la ligne 2 du TCSP. Dans cette optique, une partie de cette zone IIUE fait l'objet de la servitude d'attente de projet n°5 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLU, qui permettra de laisser le temps à la réflexion concernant la mutation du secteur en attendant l'arrivée de la ligne T2.

OBJECTIFS DE LA ZONE IIUE DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le PADD souhaite **améliorer l'attractivité, l'accessibilité et l'image des zones d'activités**. La zone IIUE représente une zone d'emploi insérée dans le tissu urbain. Elle répond à l'objectif d'assurer la diversité des fonctions urbaines. L'habitat y est introduit pour amorcer un renouvellement urbain, en lien avec l'arrivée de la ligne 2 du TCSP, son pôle d'échanges et terminus provisoire, prévu en plein coeur de la zone.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE IIUE :

Amalgame des zones IUE et IIUE pour former une zone unique IIUE					
Zonage dans l'ancien PLU		**Localisation**	**Zonage dans le nouveau PLU**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IUE	-	Dans le secteur Carémeau au-dessus de l'avenue Kennedy	**IIUE**	-	Dans un objectif de simplification du zonage et du règlement, les zones IUE et IIUE sont amalgamées pour former une seule zone IIUE. Elles présentent peu de différences, notamment l'ordre discontinu des activités, des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques. De plus, la zone IIUE a une superficie faible par rapport à IUE. De plus, l'amalgame en une seule zone a pour but de faciliter la mutation de la zone bientôt desservie par la ligne 2 du TCSP en une zone de mixité urbaine. Une partie de la ZAC Carémeau est intégrée dans cette zone.
IIUE	-	Dans le secteur St Césaire autour de la rue Laennec.			

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUE avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUE après la révision (en ha)**
IUE	-	17,55	**IIUE**	-	25,16
IIUE	-	0,92			
Une grande partie de la ZAC Carémeau clôturée	-	5,31			

La surface de la zone IIUE englobe désormais les anciennes zones IUE et IIUE et une grande partie de la ZAC Carémeau clôturée (5,31 ha sur un total de 7,33 ha).

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE IIUE :

La zone IIUE a évolué vers une diversité des fonctions urbaines et en faveur d'une intensification en vue de l'arrivée de la ligne 2 du TCSP. La zone englobe notamment le secteur de Laennec situé entre l'hôpital Carémeau et Saint Césaire, secteur mêlant commerces et logement. Désormais le règlement de la zone autorise l'habitat collectif à conditions qu'il participe au renouvellement urbain du quartier avec une hauteur minimum de constructions en R+3 à respecter et une surface de plancher minimum de 2000m$^{2.}$ Le gabarit des constructions est revu à la hausse notamment avec les hauteurs de constructions admises.

Par ailleurs, les règles de stationnement sont minorées de 35% dans les cas de mutualisation de stationnement. En effet, le stationnement peut être mutualisé pour les automobiles, lorsque les besoins sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme ou d'une ou plusieurs opérations immobilières dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

En outre, unes des orientations du PADD est de se préparer à l'arrivée de la RT 2020 en favorisant les performances énergétiques ambitieuses dans les nouveaux projets urbains d'ensemble. La zone IIUE ne présente aucune contrainte patrimoniale et paysagère. L'article 16 traitant des performances énergétiques et environnementales s'impose aux réaménagements, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiment dont la surface de plancher est supérieure à 1500m^2 et aux constructions nouvelles. Les règles portent sur les caractéristiques thermiques et énergétiques avec l'installation de dispositifs d'économie d'énergie obligatoire, complétés d'installation de production d'énergie renouvelable. Il porte aussi sur les matériaux.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Zones urbaines	Zone IIUE
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	La zone IIUE est une zone destinée à accueillir des activités diverses en ordre discontinu où l'habitat est introduit pour amorcer un renouvellement urbain en lien avec l'arrivée du TCSP. L'habitat collectif est autorisé sous condition de participer au renouvellement urbain du quartier avec l'arrivée du TCSP, d'une hauteur minimum de R+3 d'une surface de plancher supérieure de 2000m^2. Une partie de la zone est concernée par la servitude d'attente de projet n°5 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLU. Dans le secteur couvert par la servitude, toutes les constructions sont interdites, exceptées la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, dans la limite de 10% de la surface de plancher.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En bordure des voies publiques et hors des zones non aedificandi, les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement qui ne pourra être inférieur à 5m.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. L'implantation en limite parcellaire est possible.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation sera autorisée à D=H sans pouvoir être inférieure à 3m.
Article 9 : Emprise au sol	80% pour les activités. 60% pour le logement collectif.

Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur ne devra pas excéder 18m. Pour la rue Laennec : 12m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les imitations de matériaux sont interdites. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie de façades des constructions existantes sans pouvoir dépasser 0,20m sur l'alignement de la voie publique. Les pentes de toitures devront se situer entre 0 et un maximum de 30%. Les clôtures : – soit par des murs bahut de 0,80m de hauteur maximale, surmontés de grillage fort, barreaudage ou lisses, accompagnés de haies vives, sans dépasser 2m. – soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour l'habitat collectif : 1 place accessible par logement – pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place exigée et pour ceux situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP : 0,5 place par logement – pas de place exigée pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. – pour l'habitat individuel : 2 places par logement – pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre – pour les restaurants : 1 place pour 4 couverts – pour les bureaux : 1 place pour 40m^2 de surface de plancher – pour les commerces de plus de 50m^2 de surface de vente : 1 place pour 20m^2 de surface de plancher – pour les commerces soumis à CDAC ou CDACi : surface dédiée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher dédiée au commerce – pour les résidences étudiantes : 1 place pour 2 chambres/ logements. – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. Mutualisation des places de stationnement pour automobiles : nombre total de places minoré de 12% quand création d'un parc de stationnement commun, sous conditions. Stationnement des vélos : pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo exigé.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Au minimum égal à 20% de la superficie totale du terrain pour les réalisations de programme d'habitat collectif. Traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige par 100m^2.
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour les réaménagements, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiments présentant une surface de plancher supérieure à 1500m^2 : – dispositifs d'économie d'énergie obligatoire – utilisation de matériaux naturels, renouvelables et recyclables ou biosourcés privilégiée. Pour les constructions nouvelles : – intégration des effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 faible – approche bioclimatique des projets privilégiée.

❖ **Zone III UE**

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE IIIUE :

Dans le PLU actuel :

La zone IIIUE est réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers et aux établissements publics liés à la sécurité. Elle comprend un secteur IIIUEa correspondant au CHU de Serre Cavalier.

Dans le PLU révisé :

La zone IIIUE est réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers avec les hébergements et les services qui y sont associés.

Elle comprend un secteur IIIUEa regroupant un ensemble d'institutions lié au domaine de la santé, auparavant dispersées dans plusieurs zones urbaines.

Il s'agit de :

- *la clinique de Valdegour,*
- *la clinique de Serre Cavalier,*
- *la clinique les Sophoras,*
- *la maison de retraite de Château Sihol,*
- *le foyer d'hébergement d'enfants de Lumière fondation,*
- *ARAMAV,*
- *le foyer pour retraités la Montagnette,*
- *l'Institut Médico Educatif La Cigale,*
- *le Foyer Départemental de l'Enfance,*
- *la maison d'enfants La Providence.*

OBJECTIFS DE LA ZONE IIIUE DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le PADD souhaite développer le secteur de la santé, en lien avec le développement de l'ouest nîmois et le projet Porte Ouest.

La zone IIIUE est réservée au secteur de la santé et de l'enseignement et regroupe les sites destinés aux établissements médico-sociaux ou socio-pédagogiques disséminés dans la ville, afin de leur laisser une capacité à évoluer, en raison des nécessités techniques propres à chaque établissement.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE IIIUE :

Regroupement des institutions liées au domaine de la santé					
Zonage dans l'ancien PLU		**Localisation**	**Zonage dans le nouveau PLU**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IIIUE	-	Etablissements d'enseignement et hospitaliers : Etablissements publics liés à la sécurité :	**IIIUE**	**-**	Cette zone est toujours réservée aux établissements d'enseignements et hospitaliers avec un sous-secteur réservé aux établissements médico-sociaux et sociaux-pédagogiques. La nouvelle zone IIIUE intègre l'ancienne zone IIUCa du PLU actuel. Cette zone, située rue de la Faïence, était destinée à accueillir les établissements sociaux-pédagogiques et médico-sociaux. Ces établissements sont désormais réunis dans un secteur IIIUEa pour mieux les identifier et leur donner la possibilité d'accueils supplémentaires.
	IIIUEa	CHU de Serre Cavalier		**IIIUEa**	

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUE avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IIUE après la révision (en ha)**
IIIUE	-	63,54	**IIIUE**	-	63,36
	IIIUEa	7,42		IIIUEa	24,40
Total IIIUE		**70,95**	**Total IIIUE**		**87,76**

La surface de la zone IIIUE est plus importante avec la révision en raison de l'intégration dans le secteur IIIUEa de plusieurs institutions liées au domaine de la santé, auparavant dispersées dans différentes zones urbaines.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE IIIUE :

La zone IIIUE est toujours réservée aux établissements d'enseignements et hospitaliers mais l'évolution tient au fait qu'elle compte un secteur IIIUEa réservé aux établissements médico-sociaux et sociaux-pédagogiques.

Les règles n'ont pas évolué avec la révision exceptées l'arrivée du stationnement vélo et l'homogénéisation des obligations en matière de stationnement, les règles de hauteur augmentées d'un étage pour le secteur IIIUEa.

De plus, les règles de hauteur de IIIUE et IIIUEa sont différentes pour assurer une meilleure insertion paysagère et favoriser leur développement si besoin, les secteurs de IIIUEa sont notamment disséminés dans la ville.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Zones urbaines	Zone IIIUE
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	La zone IIIUE est une zone réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers avec leur hébergements et services associés. Elle comprend un sous-secteur IIIUEa regroupant un ensemble d'institutions lié au domaine de la santé. Les seules constructions autorisées sont celles liées aux activités d'enseignement et hospitalières, les constructions ou installations nécessaires à la ligne de transport en commun TCSP, et les affouillements ou exhaussement du sol qui y sont liés.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En bordure des voies publiques et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées : Soit à l'alignement, Soit en retrait d'au moins 5m.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation sera autorisée à D=H sans pouvoir être inférieure à 8m. En IIIUEa : non réglementé.
Article 9 : Emprise au sol	50% de la superficie de la parcelle.
Article 10 : Hauteur des constructions	**En IIIUE :** La hauteur ne devra pas excéder 6 étages sur rez-de-chaussée. **En IIIUEa :** La hauteur ne devra pas excéder 3 étages sur rez-de-chaussée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les clôtures : – soit par des murs bahut de 0,80m de hauteur maximale, surmontés de grillage fort, barreaudage ou lisses, accompagnés de haies vives, sans dépasser 2m – soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m, – soit par des grilles ou grillages avec piquets de fer directement dans la terre.

Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour l'habitat individuel : 1 place par logement – pour les bureaux : 60% de surface de plancher – pour l'hébergement hôtelier et restaurant : 50% de surface de plancher – pour les logements étudiants : 1 place pour 2 logements – pour les résidences étudiantes : 1 place pour 3 chambres/ logements. – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. Stationnement des vélos : pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Espaces libres de construction traités en aménagement paysager. Traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige par 100m^2.

❖ **Zone VUE :**

Le territoire de Nîmes compte beaucoup de zones économiques. La zone VUE s'étend sur environ 700 ha. La volonté du PLU est de regrouper les zones économiques pour améliorer leur attractivité et leur accessibilité, tout en permettant un développement qualitatif et respectueux de l'environnement. De plus, l'objectif était d'y regrouper les ZAC d'activités qu'elles soient clôturées ou non.

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE VUE :

Dans le PLU actuel :

La zone VUE était une zone d'activités générales destinée à tous types d'activités.

Elle comprenait 4 secteurs :

- *VUEa destinée à recevoir plus particulièrement des activités liées à l'agroalimentaire, au Marché Gare ou compatibles avec celles-ci, sauf pour le secteur de la Maison d'Arrêt, où l'habitat autre que celui de fonction était interdit.*
- *VUEb destinée à recevoir plus particulièrement des activités liées à hôtellerie ou compatibles avec celle-ci (résidences services, bureaux etc...), mitoyenne de la ZAC Ville Active.*
- *VUEc dans lequel il pouvait être admis de l'habitat non lié à une activité (zone traversée par la route de Rouquarol).*
- *VUEd dans lequel étaient admis les bureaux, les activités mais où les installations classées sont interdites (entre la rue Octave Camplan et la route d'Avignon).*
- *VUEe destinée à recevoir des établissements d'enseignement ou d'apprentissage ainsi que des bureaux (Chambre des Métiers).*

Dans le PLU révisé :

La zone VUE révisée regroupe les sites économiques mixtes.

Elle comprend désormais ~~7 secteurs~~ 8 secteurs :

- *VUEa est destinée à recevoir plus particulièrement des activités liées à l'agroalimentaire ou compatibles avec celles-ci, l'habitat autre que celui de fonction est interdit. Elle fait l'objet d'une SAP (n°1).*

- *VUEb destinée à recevoir plus particulièrement de l'hôtellerie, des activités liées à l'hôtellerie ou compatibles avec celle-ci et des commerces. Il s'agit des ZAC KM Delta et Ville Active (en partie). L'habitat et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont interdits.*

- *VUEc est destinée à recevoir des bureaux et des services spécifiques à la tour BRL.*

- *VUEd accueille les activités diverses, les commerces et les logements de fonction. Il s'agit du Mas des Juifs, du Mas des Noyers, la ZAC Archipel, une partie de la ZAC de Ville Active, et celle du Clos de Coutelle.*

- *VUEe est spécifique et correspond au parc scientifique et technique Georges Besse 1 accueillant des activités diverses.*

- *VUEf est créée et destinée à recevoir des activités diverses, commerces, hôtellerie et ICPE. Seul l'habitat y est interdit. Il s'agit de la ZAC du Centre Routier et deux petites zones mitoyennes.*

- *VUEg est créée pour intégrer la ZAC du Mas de Vignoles, en cours de réalisation.*

Dans la zone VUE correspondant à la zone industrielle de Saint Césaire, un sous-secteur « Pavlov » est identifié par une trame spécifique sur les documents graphiques, dans lequel sont interdites les nouvelles ICPE.

La 1ère modification simplifiée a créé un secteur supplémentaire V UEh comprenant Grézan 1 et 2.

OBJECTIFS DE LA ZONE VUE DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le PADD souhaite améliorer l'attractivité, l'accessibilité et l'image des zones d'activités. La zone VUE correspond aux secteurs économiques principaux. Elle occupe une grande partie du territoire, à l'ouest et au sud de l'autoroute A9. Les zones d'activités font office d'entrées de ville, dont la lisibilité et la qualité doivent être améliorées.

Le site du Marché Gare est une action ciblée par le PLU, qui fait l'objet d'une Servitude d'Attente de Projet (SAP 1). Ce site fait partie du projet de Porte Ouest qui a pour finalité la recomposition et la mutation d'une partie de la zone industrielle de Saint Césaire et l'ancien Marché Gare.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE VUE :

Evolution de la zone VUE					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
VUE		Mas de Possac Route d'Arles Mas des Abeilles St Césaire	**VUE**	**-**	La zone VUE a été remodelée pour une meilleure lisibilité et afin de regrouper les anciennes zones UF, IV AU, une partie de III AU (Grézan 1 et 2) ◈ et certaines ZAC clôturées. La zone VUE regroupe les secteurs économiques principaux. Des secteurs identifient ensuite les vocations spécifiques. Dans la zone VUE qui correspond à la zone industrielle de Saint Césaire, un sous-secteur « Pavlov » est identifié par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ce sous-secteur sont interdites les nouvelles ICPE, afin dêtre compatibles avec un quartier urbain de mixité fonctionnelle comprenant des commerces, des bureaux et des services. La ZAC Archipel clôturée accueille des activités commerciales et artisanales. Elle a été réalisée comme une extension de la ZAC Ville Active mais elle accueille des activités plus larges, elle est donc classée en VUE. Les ZAC du Mas des Abeilles et de Grézan 1 et 2 ◈ accueillent des activités diverses, elles correspondent à la zone VUE.
UF	-	ZI de St Césaire	**VUE**	**-**	La zone UF était destinée à recevoir des activités industrielles et commerciales. Elle était similaire à la zone VUE sauf en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elle ne comportait que peu de contraintes.
	VUEa	Marché Gare		**VUEa (SAP)**	Le Marché Gare fait l'objet d'une SAP (n°1) pour préparer la mutation du secteur et intégrer de nouvelles fonctions urbaines, s'inscrivant dans la première phase de l'opération Porte Ouest.
		Maison d'arrêt	**UG**	**-**	L'ensemble des CINASPIC est regroupé en une seule zone UG
	VUEb	ZAC de Ville Active ZAC de Km Delta		**VUEb**	La partie de la ZAC Mas Verdier qui accueille des activités est classée en

◈ : Grézan 1 et 2 ont été reclassés en secteur V UEh à la faveur de la 1ère modification simplifiée

					VUEb, l'autre partie de la ZAC s'inscrit en VUB et UC. Une partie de la ZAC de Ville Active accueillant de l'hôtellerie intègre le secteur VUBb La ZAC Kilomètre Delta est classée en VUEb car elle accueille en plus des activités diverses, de l'habitat et des ICPE.
	VUEc	Petite zone traversée par la route de Rouquairol		**VUEc**	La Tour BRL est réservée aux activités de bureaux et de services, son site est inscrit dans le secteur spécifique VUEc.
	VUEd	Zone entre la route d'Avignon et la rue Octave Camplan.		**VUEd**	Une partie de la ZAC Ville Active jouxte la VUE et comprend uniquement des activités. Celles qui accueillent de l'hôtellerie font l'objet d'un secteur spécifique en VUEb. Le reste de la ZAC est classé en VUEd dans laquelle les hôtels, l'habitat et les ICPE sont interdits. La ZAC Clos de Coutelle accueille des activités essentiellement de commerces, des logements de fonction. La VUEd correspond à ses caractéristiques. Le secteur intègre également le Mas des Juifs auparavant inscrit en IVAUg, le Mas des Noyers et la ZAC de l'Archipel.
	VUEe	Chambre des Métiers		**VUEe**	La ZAC George Besse 1 accueille des activités diverses, laboratoires de recherche, un secteur spécifique est crée pour accueillir ces activités spécifiques en VUEe.
				VUEf	La ZAC Centre Routier 1 accueille des activités de toute sorte en lien avec le Centre Routier nécessaires à son fonctionnement. Elle est classée dans un secteur spécifique à ce centre qui accepte les activités diverses, les commerces, l'hôtellerie et les ICPE.
IV AU	**-**	Au sud de l'A9, entre la route de Générac et l'avenue de la Liberté.		**VUEg**	La ZAC du Mas de Vignoles en cours de réalisation est classée dans un secteur nouvellement créé. Elle est destinée à accueillir des commerces, bureaux et services, industries, artisanat, entrepôts, salles de spectacles et de réunion, hôtellerie, restauration, et des équipements divers.
				VUEh ◈	Secteur comprenant Grézan 1 et 2 à la faveur de la 1ère modifcation simplifiée

En vert les zones créées, en rouge les zones supprimées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone VUE avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone VUE après la révision (en ha)**
VUE	-	89,50	**VUE**	-	~~438,82~~ devenue 378,99
	VUEa	26,70		VUEa	21,54
	VUEb	6,94		VUEb	29,96
	VUEc	3,94		VUEc	1,35
	VUEd	14,62		VUEd	81,95
	VUEe	0,75		VUEe	14,21
UF	-	128,53	**VUE**	-	-
			VUEf	-	33,16
			VUEg	-	75,35
			VUEh		59,83
Total VUE		**142,44**	**Total VUE**		**696,35**

En vert, les zones créées, en rouge les zones reclassées.

La surface de la zone VUE quadruple car elle intègre les ZAC d'activités clôturées ou non et la zone industrielle de Saint Césaire, anciennement classé en UF.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE VUE :

La zone VUE a été remodelée pour intégrer les ZAC clôturées et les spécificités de chaque zone d'activités. La zone UF a été supprimée au profit de la zone VUE car leurs réglementations étaient identiques sauf en matière d'implantation des constructions.

Les règles de la zone VUE du PLU en vigueur ont été reprises pour la zone VUE avec quelques modifications pour le secteur VUEe correspondant à la ZAC clôturée George Besse 1 qui possède des spécificités propres aux activités de laboratoires de recherche.

Les règles du secteur VUEg ont repris les règles du PAZ de la ZAC du Mas de Vignoles.

Une des orientations du PADD est de se préparer à l'arrivée de la RT 2020 en favorisant les performances énergétiques ambitieuses dans les nouveaux projets urbains d'ensemble. La zone VUE ne présente aucune contrainte patrimoniale et paysagère. L'article 16 traitant des performances énergétiques et environnementales s'impose aux réaménagements, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiment dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m^2 et aux constructions nouvelles. Les règles portent sur les caractéristiques thermiques et énergétiques avec l'installation de dispositifs d'économie d'énergie obligatoire, complétés d'installation de production d'énergie renouvelable. Il porte aussi sur les matériaux.

De plus, les constructions nouvelles de plus de 1500m² de surface de plancher à la RT2012 devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20% à celle exigée à la RT 2012, ceci pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire…

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Zones urbaines	Zone VUE
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	La zone VUE est une zone d'activités qui regroupe les sites économiques mixtes divisée en ~~7 sous-secteurs~~ 8 sous secteurs : – VUEa : activités liées à l'agroalimentaire ou compatibles avec celles-ci, l'habitat autre que celui de fonction est interdit. Elle fait l'objet d'une SAP (n°1). – VUEb : hôtellerie et activités liées à l'hôtellerie ou compatibles avec celle-ci, commerces. Sont interdits les ICPE et l'habitat. – VUEc : bureaux et services. Sont interdits les ICPE, le commerce et l'hôtellerie. – VUEd : activités diverses, commerces, logement de fonction. Sont interdits les ICPE et les hôtels et l'habitat. – VUEe : ZAC Georges Besse 1, activités diverses liées au parc scientifique et technique. Sont interdits le commerce et l'hôtellerie. – VUEf : activités diverses, commerces, hôtellerie et ICPE. L'habitat est interdit. – VUEg : ZAC du Mas de Vignoles : commerces, bureaux et services, industries, artisanat, entrepôts, salles de spectacles et de réunion, hôtellerie, restauration, et des équipements divers. – VUEh : nouveau secteur supplémentaire comprenant Grézan 1 et 2, du fait de la 1ère modification simplifiée. – L'habitat non lié à l'activité est interdit. – L'extension ou la surélévation de l'habitat existant est autorisée dans la limite de 30m² de surface de plancher à condition que la surface de plancher existante soit supérieure à 50m², et que toute précaution soit prise pour qu'il soit protégé des nuisances phoniques. – La construction d'un logement de fonction est autorisée à condition qu'il soit rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité. Il doit être impérativement intégré aux locaux d'activités et d'une surface de plancher maximum ne dépassant pas les 30% de la surface de plancher totale des bâtiments, limitée à 70m². – Dans le sous-secteur « Pavlov » identifié par une trame spécifique sur les documents graphiques au sein de la zone VUE de St Césaire, l'implantation de nouvelles ICPE sont interdites
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Zone non aedificandi le long du boulevard Salvador Allende. Lorsque la voie existante a une emprise égale ou supérieure à 8m, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4m : – soit de l'alignement existant, – soit de la marge de recul ou de la réservation foncière. Lorsque la voie existante a une emprise inférieure à 8m : les constructions seront implantées obligatoirement à une distance d'au moins 12m de l'axe de la voie. **Pour le secteur VUEe :** – sur le Boulevard Allende : à 33m – sur le Chemin communal et la voie urbaine sud : à 20m – sur la limite d'emprise du Mas du Boudan : 5m.

	Pour le secteur VUEg : – 11,30m le long de l'avenue Claude Baillet et de la rue Paul Laurent, – 12m le long du cadereau d'Alès et de la rue Jean Laurent.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H=D sans pouvoir être inférieure à : – 5m pour les constructions à usage d'activités et de bureaux. – 3m pour les constructions à usage d'habitation. Quand double usage : 5m. **En VUEe :** l'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à H=D sans pouvoir être inférieure à 3m. **En VUEg :** tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives, sinon à 5m minimum de la limite de propriété. **En V UEh** : l'implantation sera autorisée à D=H/2 sans pouvoir être < à : - 6 m pour les constructions à usage d'activités ou de bureaux, - 3 m pour les constructions à usage d'habitation (1ère modification simplifiée)
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation sera autorisée à D=H sans pouvoir être inférieure à 4m ou 2m quand les façades ne comportent pas de baies éclairant les pièces principales. **En VUEa et VUEb** : non règlementé. **En VUEg** : 5 m minimum.
Article 9 : Emprise au sol	**En VUE, VUEb, VUEc, VUEd :** 70% de la surface du terrain. **En VUEa :** Non réglementé. **En VUEe :** 60% de la surface du terrain. **En VUEg :** – 30% maximum pour les parcelles d'une superficie inférieure à 15 000 m². – 40% maximum pour les parcelles d'une superficie supérieure à 15 000 m².
Article 10 : Hauteur des constructions	**En VUE, VUEb, VUEc :** La hauteur ne devra pas excéder 21m. **En VUEd et VUEf :** – 21m pour les bureaux ou hôtels, – 15m pour les activités diverses, – 7m pour les habitations individuelles et les logements de fonction non incorporés dans le bâtiment principal. **En VUEe :** – 21m entre la rue George Besse et l'allée Graham Bell, – 14m dans le reste de la zone. **En VUEa :** 18m. **En VUEc :** – 48m. – R+7 maximum en cas de construction neuve.

	En VUEg : - 13,50m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles ne devront pas dépasser 2m : – soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simples ou lices en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives, – soit par des murs pleins. **En VUEe :** – les façades. – les parements de façades : de tonalité blanche en béton architectonique, enduits, matériaux céramiques émaillés. – les menuiseries : naturelles ou peintes en noir, gris, bleu, rouge. – les couvertures : en terrasses ou toitures constituées de cuivre, zinc, acier inox, aluminium, verriers. – les clôtures : pas supérieures à 1,80m.
Article 12 : Stationnement de véhicules	**Pour l'ensemble des zones VUE sauf VUEa :** – pour l'habitat individuel : 2 places par logement. – pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre. – pour les restaurants : 1 place pour 4 couverts. – pour les salles de spectacle et de réunion : 1/5ème de la capacité d'accueil. – pour les lieux de culte : 1/10ème de la capacité d'accueil. – les établissements pour personnes âgées : 0,6 place par lit ou logement. – pour les bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher. – pour les commerces de plus de 50m² de surface de vente : 1 place pour 20m² de surface de plancher. – pour les commerces soumis à CDAC ou CDACi : surface dédiée au stationnement ne peut être supérieure à la surface de plancher dédiée au commerce. – pour les activités: 1 place pour 3 emplois. – pour les entrepôts : 1 place pour 300m² de surface. – pour les CINASPIC : à déterminer selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour. **En VUEa :** non règlementé. Stationnement des vélos ◈: pour les opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, artisanal, industriel, éducatif : un local vélo exigé.
Article 13 : Espaces libres et plantations	– Au minimum égal à 10% de la superficie totale du terrain. – Espaces libres communs avec aménagement sportif léger ou une aire de jeux. – Traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige par 100m².

◈ : Des précisions sont ajoutées par la 1ère modification simplifiée

	En VUEe : – Au minimum égal à 20% de la superficie totale de la zone constructible de chaque îlot, traitement minéral ou végétal. **En VUEg :** – 10% d'espaces verts de la superficie du lot. – arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1m du sol et 2,50m sous frondaison. – arbustes : 40/60 cm de hauteur. – alignement de charmes « Carpinus Betulus Fastigiata » le long de l'axe transversal et de frênes ou arbres d'essence similaire le long du futur Cadereau d'Alès.
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour les réaménagements, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiments présentant une surface de plancher supérieure à 1500m^2 : – dispositifs d'économie d'énergie obligatoire, – utilisation de matériaux naturels, renouvelables et recyclables ou biosourcés privilégiée. Pour les constructions nouvelles : – intégration des effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 faible, – approche bioclimatique des projets privilégiée.

❖ **Zone VI UE :**

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE VI UE :

Dans le PLU actuel :

La zone VIUE n'existait pas. Les ZAC de Grézan 3 et 4 étaient inscrites en zone IIIAU qui comprenait également les ZAC de Grézan 1, 2 et le Mas Merlet.

Elle était constituée de cinq secteurs :

– *IIIAUa, IIIAUb, IIIAUc et IIIAUd, communs à Grézan 3 et 4 qui se différenciaient par les contraintes en matière d'inondabilité,*

– *IIIAUe comprenant le Mas de Merlet.*

Dans le PLU révisé :

La nouvelle zone VI UE est créée et est réservée à des activités diverses, notamment logistiques, de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services.

Elle reprend une partie du périmètre de l'ancienne zone IIIAU et comprend les ZAC de Grézan 3 et 4 et le Mas de Merlet.

Elle est également divisée en cinq secteurs qui se différencient essentiellement par les contraintes en matière d'inondabilité pour les quatre premiers et un cinquième correspondant au Mas de Merlet.

OBJECTIFS DE LA ZONE VIUE DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le PADD souhaite améliorer l'attractivité, l'accessibilité et l'image des zones d'activités. Les zones d'activités de Grézan 3 et 4 font office d'entrée de ville Est, dont la lisibilité et la qualité doit être améliorée.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE VI UE :

<table>
<tr><th colspan="5">Création de la zone VI UE</th></tr>
<tr><th colspan="2">Zonage dans le PLU actuel</th><th>Localisation</th><th colspan="2">Zonage dans le PLU révisé</th><th>Explications</th></tr>
<tr><th>Zones</th><th>Secteurs</th><th></th><th>Zones</th><th>Secteurs</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="6">IIIAU</td><td>-</td><td>Une partie de la zone IIIAU.</td><td rowspan="6">VI UE</td><td>-</td><td rowspan="6">Une partie de l'ancienne zone IIIAU dont la ZAC de Grézan 3 et 4 et le Mas de Merlet sont intégrés dans le PLU avec la création d'une zone spécifique.
Les différents secteurs se différencient d'après les contraintes en matière d'inondabilité.</td></tr>
<tr><td>IIIAUa</td><td rowspan="4">Grézan 3 et 4</td><td>VIUEa</td></tr>
<tr><td>IIIAUb</td><td>VIUEb</td></tr>
<tr><td>IIIAUc</td><td>VIUEc</td></tr>
<tr><td>IIIAUd</td><td>VIUEd</td></tr>
<tr><td>IIIAUe</td><td>Mas de Merlet</td><td>VIUEe</td></tr>
</table>

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone VUE avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone VUE après la révision (en ha)**
IIIAU	-	77,62	**VI UE**	/	/
	IIIAUa	5,34		VIUEa	5,34
	IIIAUb	15,81		VIUEb	36,13
	IIIAUc	5,05		VIUEc	5,05
	IIIAUd	9,49		VIUEd	9,49
	IIIAUe	5,65		VIUEe	5,65
Total IIIAU		**118,96**	**Total VIUE**		**61,66**

En vert les zones nouvellement créées, en rouge les zones reclassées.

L'ancienne zone IIIAU est pour une large partie reclassée en VIUE. L'autre partie est reclassée en VUE et une petite partie inondable est reclassée en zone agricole (2,81 ha).

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE VI UE :

Les règles de l'ancienne zone IIIAU ont été reprises pour garder les caractéristiques particulières de cette zone.

Les principales nouveautés concernent les règles de stationnement qui ont été harmonisées avec les autres zones d'activités et le nouvel article 16 relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Les articles 14 et 15 ne sont pas règlementés pour cette zone.

Zones urbaines	Zone VI UE
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Zone réservée à des activités diverses, notamment logistiques, de transport, industrielles, artisanales, commerces de gros, demi gros et services. Elle comprend les ZAC de Grézan 3 et 4 et le Mas de Merlet. Elle est divisée en cinq secteurs qui se différencient essentiellement par les contraintes en matière d'inondabilité pour les quatre premiers et un cinquième correspondant au Mas de Merlet.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En bordure des voies de desserte, les constructions doivent être implantées de telle manière que H=D sans pouvoir être inférieure à 10m de la limite la plus proche de l'emprise publique. Le long de la voie-mère et des embranchements particuliers, les constructions devront être implantées en accord avec l'exploitant du réseau ferré.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée en limites séparatives ou à D=H sans pouvoir être inférieure à 6 m. L'implantation en limite séparative est possible à condition que toutes les mesures soient prises pour prévenir les risques et la propagation des incendies.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation sera autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou partie de bâtiment, soit au moins égale aux deux tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6m. L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et celles qui peuvent y être assimilées par leur mode d'occupation non intégrées aux bâtiments d'activités, seront implantés de telle manière que la distance qui les sépare du bâtiment d'activités le plus proche, soit égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 6 m.
Article 9 : Emprise au sol	**<u>En VI UE (sauf en VIUEa, VIUEb, VIUEc, VIUEd et VIUEe) :</u>** 70% de la superficie du lot. **<u>En VIUEa, VIUEb, VIUEc :</u>** 50% de la superficie du lot.
Article 10 : Hauteur des constructions	**<u>En VI UE, VIUEa, VIUEb, VIUEc, VIUEd :</u>** La hauteur ne devra pas excéder 18m. En VIUEe : La hauteur ne devra pas excéder 11m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les clôtures sont obligatoires, constituées par des panneaux à mailles rigides de couleur blanche et ne dépassant pas 2m. – Les entrées en parcelles ne doivent pas être situées à moins de 20m du début des courbes de virages ou carrefours des voies ouvertes à la circulation. Les portails ne doivent pas s'ouvrir vers l'extérieur.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– pour les bureaux : 60% de la surface de plancher. – pour les activités : 1 place pour 3 emplois. – pour les réceptions, séminaires, congrès et restauration : la surface affectée doit être égale à ¼ de la capacité d'accueil.
Article 13 : Espaces libres et plantations	– Traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige par 100m^2.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour les réaménagements, réhabilitation, modification ou surélévation de constructions existantes de bâtiments présentant une surface de plancher supérieure à 1500m^2 : – dispositifs d'économie d'énergie obligatoire, – utilisation de matériaux naturels, renouvelables et recyclables ou biosourcés privilégiée. Pour les constructions nouvelles : – intégration des effets positifs de la végétalisation du bâti dans la perspective d'un bilan d'émission de CO_2 faible, – approche bioclimatique des projets privilégiée.

ZONE UG

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE UG :

Dans le PLU actuel :

Les différentes CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif) sont disséminées sur le territoire, le plus souvent classées en zone AU (sauf la Maison d'Arrêt), sans véritable adaptation du règlement par rapport aux spécificités de ces équipements.

Il s'agit notamment de :

- *l'Ecopôle, l'incinérateur, le centre de tri et la STEP,*
- *la SMAC,*
- *la maison d'arrêt,*
- *les cimetières de la ville,*
- *le site des Lauzières.*

Dans le PLU révisé :

La zone UG est une zone rassemblant les CINASPIC précédentes, le plus souvent excentrées par rapport à la zone urbaine voire en frange de la zone urbaine. Leurs volumes construits importants nécessitent une règlementation spécifique qui ne permettra que l'adaptation des constructions existantes et leurs évolutions.

OBJECTIFS DE LA ZONE UG DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone UG est destinée à l'accueil des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif. Ces équipements servant l'intérêt général sont souvent composés de volumes construits importants impliquant une règlementation spécifique.

L'objectif de la création de cette zone est d'adapter les règles aux activités exercées et permettre le traitement paysager des volumes construits.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES GRAPHIQUE DE LA ZONE UG :

Zonage dans le PLU actuel		Localisation	Zonage dans le PLU révisé		Explications
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IVAUb	-	Ecopôle	**UG**	-	Le PLU a regroupé les CINASPIC à vocation spécifique dans une nouvelle zone UG afin de leur donner une règlementation spécifique en adaptée à leurs volumes construits.
IVAUe	-	SMAC			
VUEa	-	Maison d'Arrêt			
IAU	-	Cimetière			
IVAUc	-	Site des Lauzières			

En vert, les zones nouvellement créées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone UG avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone UG après la révision (en ha)**
/	/	/	**UG**	-	151,69

En vert, les zones nouvellement créées.

La surface de la zone UG comprend l'ensemble des surfaces des CINASPIC à vocation spécifique.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UG :

Le PLU a regroupé les CINASPIC à vocation spécifique dans une nouvelle zone UG afin de leur donner une règlementation spécifique adaptée à leurs volumes construits.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés pour cette zone.

Zones urbaines	Zone UG
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Zone rassemblant certaines CINASPIC. Seuls les locaux à usage d'habitation liés et nécessaires à l'exploitation et à la surveillance ou la gestion de l'équipement sont autorisés. Les ICPE ne présentant pas d'incommodité pour le voisinage sont autorisées.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En bordure des voies publiques et hors des zones non aedificandi, les constructions doivent être édifiées en recul de l'axe des voies qui ne pourra être inférieur à 10m.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation sera autorisée à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé.
Article 9 : Emprise au sol	Non règlementé.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur ne devra pas excéder 18m pou les maisons d'arrêt et 12m pour les autres CINASPIC. Pour les autres occupations du sol autorisées : 7m Dans une bande de 50m autour de la prison : hauteur des maisons de maximum R+2 ou 11m au faitage.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les constructions doivent être en harmonie avec les alentours. Les volumes de construction, la façade doivent être simples.
Article 12 : Stationnement de véhicules	Les besoins en stationnement doivent être déterminés selon la nature, le taux de fréquentation, les parkings publics existants autour.
Article 13 : Espaces libres et plantations	Un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement avec un regroupement possible de ces arbres. Les bassins d'eaux pluviales seront dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et d'arbustes. Les surfaces libres de toute construction, les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et/ou aménagés.

III.2.3.2 Les zones à urbaniser dites « AU »

Dans le PLU en vigueur, quatorze zones sont inscrites en zones à urbaniser. Avec la révision du PLU, il en reste douze, toutes à vocation d'habitat sauf la zone VIIIAU (George Besse 2).

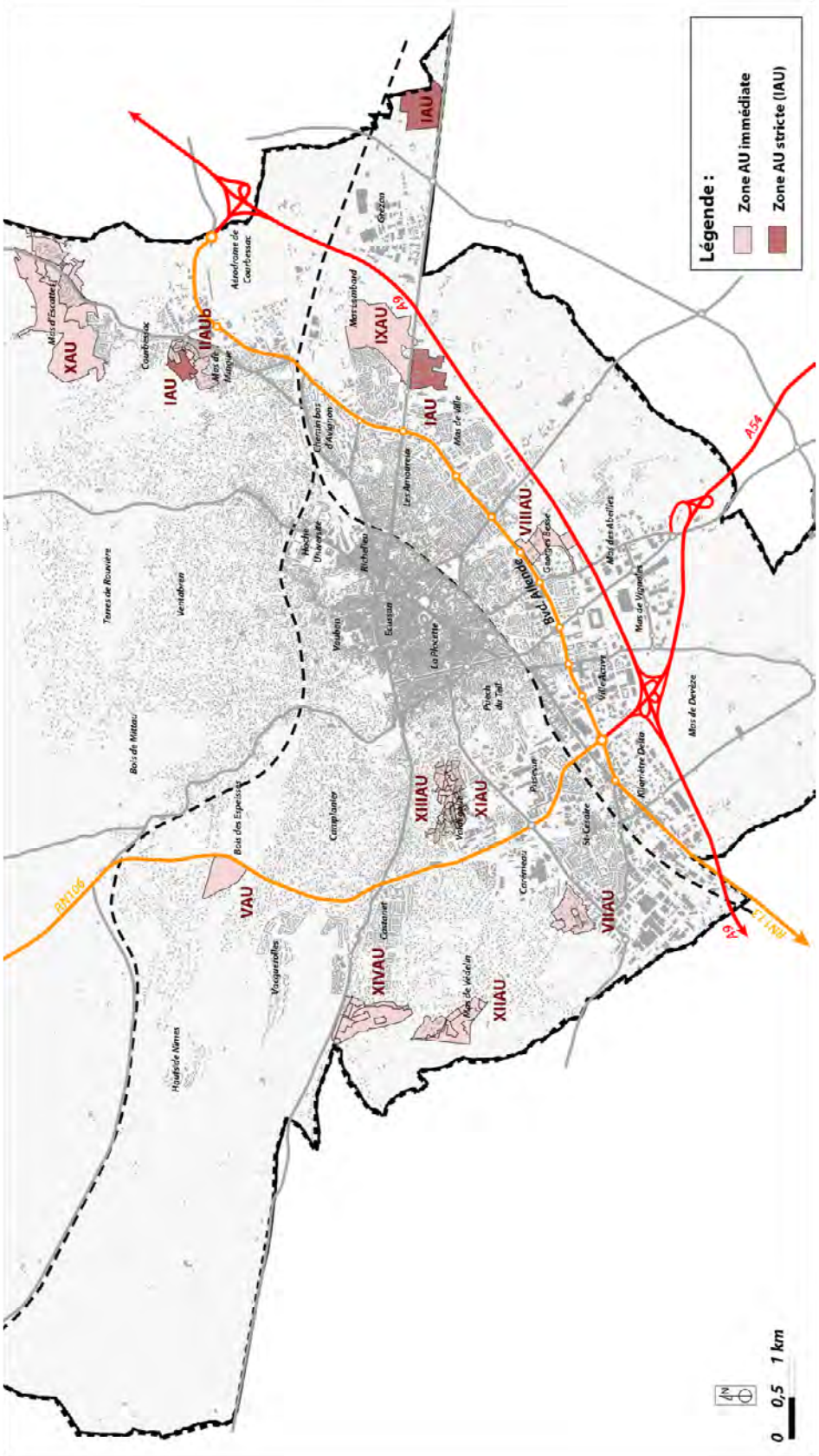
Les zones IIIAU, IVAU, VIAU et une bonne partie des zones IAU et IIAU ont été supprimées.

Les anciennes zones AU du PLU en vigueur qui avaient une vocation d'activité ont été intégrées dans les zones urbaines d'activités (VUE, VIUE et VUB mixte). C'est notamment le cas pour l'ancienne zone IIIAU correspondant aux ZAC de Grézan 1,2,3 et 4 reclassées en VUE et VIUE, l'ancienne IVAU a été reclassée en zones VUE, UG et VUB.

En outre, six ZAC non clôturées sont intégrées au PLU en zone à urbaniser.

Il s'agit des :

- ZAC du Saut du Lièvre (VIIAU),
- ZAC Georges Besse 2 (VIIIAU),
- ZAC du Domaine d'Escattes (XAU),
- ZAC de Valdegour (XIAU),
- ZAC du Puits de Roulle XIIIAU),
- ZAC de la Citadelle (XVAU).



Source : Ville de Nîmes / Réalisation : ADELE-SFI, juin 2017

Carte de localisation des zones AU

❖ LES ZONES À URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Nous avons regroupé les zones à urbaniser à vocation d'habitat en fonction de leurs caractéristiques.

Cinq d'entre elles sont des ZAC existantes au PLU en vigueur. Leurs règlements reprennent les anciens règlements d'aménagement des zones.

La révision du PLU n'a pas pour objectif d'apporter de grandes évolutions dans les zones AU, ainsi les règles sont maintenues, afin de ne pas créer d'incohérence dans la poursuite de l'aménagement de ces zones.

Les évolutions portent notamment sur les périmètres de la zone IAU et IIAU.

ZONES IAU

CARACTERISTIQUES GENERALES DES ZONES IAU :

Dans le PLU actuel :

Les zones IAU sont des zones différées en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate des zones. Elles sont réservées pour l'urbanisation ultérieure, sous forme d'opérations d'ensemble telles que les lotissements ou les groupes d'habitations. Le règlement a pour objet de prévoir des règles applicables aux constructions existantes.

Dans le PLU en vigueur, elles correspondent à de nombreuses zones reclassées suivant l'évolution des projets urbains (voir le tableau ci-après).

Dans le PLU révisé :

La zone IAU correspond désormais aux quartiers de Maleroubine et du Mas de Teste, qui font l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

OBJECTIFS DES ZONES IAU DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le quartier de Maleroubine est un site intéressant du fait de sa situation en continuité de l'urbanisation et en entrée de ville Est. Avec le Mas Lombard (IXAU), situé en face, il présente un intérêt au regard du renouvellement et du développement urbains futurs de la ville, tout en améliorant l'entrée de ville.

Le Mas de Teste quant à lui est situé en continuité des réalisations récentes de la ZAC de la Citadelle, le Mas de Teste 1 et le projet de renouvellement du Mas de Mingue (IVUB). Il correspond à la limite d'urbanisation avant la zone naturelle et les garrigues habitées. L'aménagement futur du site permettrait de maîtriser le développement des zones d'habitat diffus et de réaliser une urbanisation cohérente en insérant une greffe entre la zone naturelle et la zone urbaine pour permettre une bonne transition aussi bien du point de vue paysager qu'au niveau des densités du bâti.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES GRAPHIQUE DES ZONES IAU:

Evolutions de la zone IAU					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IAU	-	Ville Verte Deux zones à proximité de la ZAC du Mas de Vignolles : chemin du Font Dame et rue Jean Lauret. Zone située avenue du Languedoc, Zone rue de Rivoli, Zone Chemin Bas du Mas de Boudan.	**A**	-	Ces zones inscrites dans le PLU en vigueur en IAU ne feront l'objet d'aucun projet d'aménagement car elles sont trop impactées par le PPRi.
		Zone située rue Cristino Garcia		UCa avec SAP	Cette zone comprend des habitations et des capacité résiduelles sur les terrains vierges. L'extension des réseaux doit être étudiée, la servitude d'attente de projet est instituée pour permettre l'évolution de cette zone de densité mesurée.
		Cimetière	**UG**	-	Le cimetière est reclassé en UG avec les autres CINASPIC ayant des vocations particulières.
		Zone route d'Avignon	**VUE**	VUEd	La zone est mitoyenne de VUE et comprend déjà des constructions existantes.
		Route d'Avignon et rue Octave Camplan.	**UG**	-	Une partie de la zone IAU est reclassée en UG car elle est impactée par le PPRi et se trouve à proximité de la SMAC.
		Zone rue des Mousquetaires		VUEd avec SAP	Ce secteur comprend des activités existantes et des capacités résiduelles sur les terrains vierges concernés par le risque inondation. Il est lié à l'arrivée de la ligne 2 du TCSP et est susceptible de muter.
		Védelin	**XIV AU avec SAP**	-	La zone comprend des activités et des constructions existantes. Le zonage XIV AU avec une SAP permet de mener une réflexion qualitative sur ce secteur d'entrée de ville.
			Nh	-	La partie occupée par plusieurs constructions existantes est classée en Nh.

		Plateau Campagne	**A**	-	Cette zone est reclassée en zone A car aucune projet de développement n'est prévu étant donné l'éloignement de la zone avec le tissu urbain, l'absence des réseaux , la présence de Natura 2000 et la protection de la faune et la flore.
		Mas Bonnet	**N**	-	Le projet du Mas de Bonnet est abandonné en raison de l'insuffisance des dessertes et des coûts de réalisation des équipements.
			Nh	-	La partie occupée par plusieurs constructions existantes est classée en Nh.
			IAU	-	La zone IAU dans le PLU révisé comprend désormais le quartier de Maleroubine et le Mas de Teste sur lesquels deux OAP sont formulées.

En vert, les zones nouvellement créées, en rouge les zones reclassées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IAU après la révision (en ha)**
IAU	-	104,13	**IAU**	-	22,89

La zone IAU est complétement refondée, elle perd près de 81 ha de surface. Les sites classés en IAU dans le PLU actuel sont tous reclassés en zones urbaines ou en zones agricoles et naturelles en fonction du devenir des projets ou de l'urbanisation des sites.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES IAU:

Dans l'attente d'une procédure d'évolution du PLU, le règlement prévoit des règles applicables seulement aux constructions existantes.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, et 5 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne sont pas règlementés pour cette zone.

Zones à urbaniser	Zone IAU
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Zone destinée à une urbanisation future après modification ou révision du PLU, en raison de l'insuffisance des équipements à l périphérie de la zone. L'extension des constructions existantes est limitée à 20% de la surface de plancher.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pour les extensions : implantées à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les extensions : implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
Article 10 : Hauteur des constructions	Pour les extensions : la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date de l'approbation du PLU soit 7m, R+1 maximum.

ZONES IIAU ET IXAU

Les zones IIAU et IXAU sont regroupées car elles sont des zones d'urbanisation futures et ont une vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble en continuité du tissu urbain.

CARACTERISTIQUES GENERALES DES ZONES IIAU ET IXAU :

Dans le PLU actuel :

La zone IIAU correspond à :

- *une zone située à l'impasse Viognier,*
- *une zone située à l'impasse Bellegarde,*
- *un secteur mitoyen de la ZAC de la Citadelle.*

Elle comprend un secteur IIAUb située au Mas de Teste.

La zone IXAU est constituée par la ZAC du Mas Lombard.

Dans le PLU révisé :

- *La zone IIAU correspond désormais au secteur IIAUb du Mas de Teste.*
- *La zone constitue la ZAC du Mas Lombard mais son périmètre est fortement réduit au profit de la zone agricole A, en raison du risque inondation, bien qu'une partie de la zone inondable demeure en IXAU afin de constituer une zone tampon entre les futures constructions et la zone agricole.*

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES ZONES IIAU ET IXAU :

-					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
IIAU	**-**	Zones situées aux impasses Viognier et Bellegarde.	**VUB**	-	Ces zones sont totalement aménagées et se trouvent voisines de la zone VUB.
	-	Secteur mitoyen de la ZAC de la Citadelle	**UD**	-	Cette zone est totalement aménagée et raccordée aux réseaux publics d'assainissement. Elle jouxte l'ancienne zone IIUD.
	IIAUb	Mas de Teste		IIAUb	La zone n'est pas totalement aménagée. Le Mas de Teste reste inscrit en zone IIAUb.
IXAU	**-**	ZAC Mas Lombard	**IXAU**	-	La ZAC du Mas Lombard existante dans le PLU reste en zone IXAU, cependant la partie de la zone contrainte par le PPRi est reclassée en zone agricole A.
			A	-	

En rouge, les zones reclassées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			**DANS LE PLU REVISE**		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone IIAU et IXAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone IIAU et IXAU après la révision (en ha)**
IIAU	-	5,88	**IIAU**	**/**	/
	IIAUb	7,03		**IIAUb**	7,03
IXAU	-	113,61	**IXAU**	**-**	45,06
			A	**-**	68,55

En rouge, les zones reclassées.

La surface de la nouvelle zone IIAU correspond seulement au secteur IIAUb du Mas de Teste, car l'ancienne zone IIAU a été reclassée en zones VUB et UD.

La zone IXAU du Mas Lombard a été fortement réduite au profit de la zone agricole A en raison du risque inondation.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES IIAU ET IXAU:

Le tableau suivant présente simplement les caractéristiques générales des zones, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales règles du règlement qui donnent une vision générale de chaque zone.

Pour la zone IIAU les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les principales évolutions de la zone ont trait aux règles de stationnement qui ont été harmonisées avec l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser et à la prise en compte des modes alternatifs avec le stationnement vélo.

En revanche, pour la zone IXAU, dont l'ouverture à l'urbanisation ne se fera qu'après une révision ou une modification du PLU, seuls les articles 1 et 2 sont réglementés.

	ZONE IIAU	IXAU
Caractéristiques générales	Zone réservée pour l'urbanisation ultérieure, sous forme d'opérations d'ensemble, telles que les lotissements ou groupe d'habitations. La zone comprend un secteur IIAUb correspondant au Mas de Teste.	Zone insuffisamment équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires, hydrauliques en particulier, dans le cadre d'opérations d'ensemble. elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la révision ou la modification du PLU. Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat, de l'activité commerciale et tertiaire et des équipements publics.
Objectifs avec la révision	Cette partie du Mas de Teste correspond au Plan d'Aménagement d'Ensemble qui n'est pas totalement réalisé et n'est pas raccordé aux réseaux d'assainissement publics. Elle constitue avec le Mas de Teste 2 (IAU) une limite d'urbanisation avant la zone naturelle et la zone de garrigues habitées. L'objectif est de réaliser une greffe entre la zone urbaine et une zone naturelle car elle s'insère dans la continuité des ZAC de la Citadelle et du Mas de Teste 1.	Cette zone constitue le dernier grand espace urbanisable, entre l'autoroute et le centre urbain. Elle représente le principal projet d'extension urbaine. Elle présente des atouts pour donner une impulsion et un dynamisme à l'entrée de ville Est et pour la production de logements diversifiés (collectifs, groupés, individuels), mais aussi d'équipements scolaires sportifs, d'activités commerciales et de services. L'objectif de cette zone est de proposer un cadre de vide de grande qualité avec la préservation des espaces végétalisés. Cette zone fait l'objet d'une OAP avec une attention particulière sur le traitement paysager de la zone. Une densité plus importante est prévue en coeur de quartier avec des densités plus réduites en périphéries pour permettre une bonne transition avec les quartiers environnants.
Principales règles du règlement écrit	**Article 2 : Occupation ou utilisation du sol autorisées sous conditions :** Sont notamment autorisées : – les opérations d'ensemble, groupes d'habitations, sous réserve de la prise ne charge des équipements par le constructeur, – l'habitation individuelle sur des résiduels d'opération, – l'extension des constructions existantes dans la limite de 30m² de surface de plancher pour les habitations principales.	Aucun article n'est réglementé dans la mesure où cette zone fera l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

	Article 5 Caractéristiques des terrains : Ils doivent former un ensemble homogène et ne comporter aucune enclave qui réduirait la largeur du terrain à moins de 50m. **Article 9 : Emprise au sol :** En IIAU : 35% de la surface de la parcelle En IIAUb : 40% de la surface de la parcelle. Pas de règlementation pour les extensions des constructions existantes. **Article 10 Hauteur :** – pour l'habitat individuel : 7m – pour l'habitat collectif : 12m. Tolérance pour les parkings semi-enterrés dans le volume de l'immeuble : 1,50m – pour des équipements d'intérêt public ou de superstructure, des services et des activités non gênantes : 21m. **Article 12 Stationnement :** Les règles de stationnement sont harmonisées comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Stationnement vélo : Pour des opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo est exigé.	

ZONE XIIIAU

La zone XIIIAU correspond à la ZAC du Puits de Roulle. Elle est située au nord du quartier de Valdegour et jouxte la zone XIAU. Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux ou une résidence service. Le parti d'aménagement retenu est celui d'un éco-quartier qui s'intègrera à la végétation en place et aux clapas existants, caractéristiques de la garrigue nîmoise.

La ZAC du Puits de Roulle a connu un commencement d'urbanisation puis un arrêt, et aujourd'hui l'urbanisation reprend. Elle fait l'objet de nombreuses modifications au niveau du zonage. Elle fait notamment l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE XIIIAU :

Des évolutions de zonage pour la zone XIIIAU.					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
XIIIAU	-	ZAC du Puits de Roulle	**XIIIAU**	-	Deux secteurs de la XIIIAU sont reclassés avec la révision du PLU (ZD et ZF).

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone XIIIAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone XIIIAU après la révision (en ha)**
XIIIAU	-		**XIIIAU**	-	
	XIIIAU ZA	6,69		XIIIAU ZA	10,13
	XIIIAU ZB	1,66		XIIIAU ZB	1,66
	XIIIAU ZD	2,93		/	/
	XIIIAU ZE	2,42		XIIIAU ZE	2,09
	XIIIAU ZF	0,83		/	/
	XIIIAU ZG	2,24		XIIIAU ZG	2,51
Total XIIIAU		**16,78**	**Total XIIIAU**		**16,78**

Les surfaces de la XIIIAU ne sont pas modifiées. Les anciens secteurs ZD et ZF existants dans le PLU en vigueur sont intégrés dans le secteur ZA.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE XIIIAU :

Cette zone évolue beaucoup avec la révision du PLU afin de proposer une alternative à la maison individuelle consommatrice d'espaces, tout en préservant le caractère naturel de la zone.

- *L'emprise au sol est réduite pour préserver la prédominance du végétal.*
- *Au moins 50% des arbres de la parcelle sera préservée pour toute implantation de construction,*
- *La forme urbaine des futures constructions permet de préserver une faible emprise au sol, les règles sont ainsi revues pour permettre l'évolution de ces formes bâties qui préserveront le végétal.*

Le tableau suivant présente les caractéristiques générales de la zone, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales évolutions dans les règles du règlement.

Les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

	ZONE XIIIAU
Caractéristiques générales	Elle est constituée par la ZAC du Puits de Roulle. Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel, des équipements médico-sociaux ou une résidence service. Le parti d'aménagement retenu est celui d'un éco-quartier qui s'intègrera à la végétation en place et aux clapas existants, caractéristiques de la garrigue nîmoise. Elle est divisée en quatre secteurs : – ZA qui comprend lui-même 7 sous-secteurs : • ZAa destiné à accueillir de l'habitat individuel avec un sous-secteur ZAa1 destiné à l'habitat individuel groupé vertical ou horizontal, • ZAb destiné à accueillir de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif, • ZAc destiné à accueillir de l'habitat collectif, des services, activités et équipements compatibles avec l'habitat. il comprend trois sous-secteurs ZAc1, ZAc2 et ZAc3, qui se différencient selon les hauteurs autorisées. – ZB destiné à accueillir un ensemble d'hébergements spécialisés, d'équipements médico-sociaux, de services ou des bureaux ainsi qu'un équipement de télécommunication. – ZE destiné à une zone paysagère préservée pour l'accueil de la jeunesse et aux activités de loisirs dans la nature. Il comprend un sous-secteur ZEa correspondant à une parcelle privée dotée d'une constructibilité supplémentaire. – ZG destiné à recevoir des espaces verts et des bassins de rétention des eaux pluviales. il comprend un sous-secteur ZGa espace vert protégé. Les anciens secteurs ZD et ZF existants dans le PLU en vigueur sont intégrés dans les secteurs ZAa et ZAc.
Objectifs avec la révision	Située au nord de la zone XIAU correspondant à la ZAC de Valdegour, elle est identifiée comme une tangente des zones de garrigues habitées avec une prédominance du végétal. L'objectif est de proposer une alternative à la maison individuelle consommatrice d'espace avec un habitat groupé ou de petits collectifs. Cette zone fait l'objet d'une OAP sur la dernière partie de la ZAC non aménagée. avec une attention particulière sur la préservation du patrimoine végétal et patrimonial et la réalisation d'une diversité urbaine accompagnée d'une mixité sociale.

Principales évolutions des règles de la zone.	**Article 9 Emprise au sol** : En secteur ZA et ZE : L'emprise au sol des constructions y compris les annexes de toute nature (locaux vélos ; ordures ménagères, garages ...) ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. En ZAa1 : 50 % de la surface du terrain. En ZAc3 : 30 % de la surface du terrain. En ZAc1, ZAc2 et ZAc3 : Le dernier étage ne peut être que partiel et ne pourra occuper qu'au maximum 65% de la surface de l'étage inférieur. En ZB et ZE : Non règlementé. Article 10 : Hauteur : Les règles sont revues légèrement à la hausse. La densité du bâti se réalise au niveau des hauteurs plutôt que par l'emprise au sol. Les nouveautés portent sur : – En ZAc : les logements collectifs peuvent atteindre un gabarit de R+3. – En ZA c1, c2 et c3 : le dernier étage est en attique afin que son emprise soit de 65 % maximum de l'étage inférieur. **Article 11 : Aspect extérieur** : Chaque dossier de permis de construire devra inclure un relevé des arbres à haute tige existants et à conserver. L'implantation retenue préservera au moins 50% des sujets de la parcelle. En cas de destruction, la replantation devra se faire 1 pour 1 avec des sujets de force équivalente **Article 12 : Stationnement** : Les règles sont harmonisées comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Pour des opérations d'habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo est exigé. **Article 14** Possibilité maximale d'occupation du sol : les règles ont été revues à la baisse.

ZONES VIIAU ET XIAU

Les zones VIIAU et XIAU sont regroupées car elles sont constituées par des ZAC existantes au PLU en vigueur et ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat collectif ou individuel.

La zone XIAU correspond à la ZAC de Valdegour, dans le PLU en vigueur et dans le PLU actuel. 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 lotissements.

La zone VIIAU correspond à la ZAC du Saut du lièvre liée à l'extension du C.H.U. Carémeau. Elle s'insère entre la zone d'habitat individuel de garrigue (Nh) et la zone d'activités de Saint Césaire (VUE). Cette zone est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat collectif, groupé et individuel. Le parti d'aménagement a été fortement inspiré par le souhait de conserver la végétation en place, caractéristique de la garrigue nîmoise.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES ZONES VIIAU, XIAU, XIIIAU

Pas d'évolutions de zonage pour les zones VIIAU et XIAU.					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**	**Planche du zonage**	**Explications**
Zones	**Secteurs**				
VIIAU	-	Zac du Saut du Lièvre	**VIIAU**		Les périmètres des zones VIIAU et XIAU n'ont pas évolué, ils correspondent aux périmètres des ZAC.
XIAU	-	ZAC de Valdegour	**XIAU**		

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface des zones VIIAU et XIAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface des zones VIIAU et XIAU après la révision (en ha)**
VIIAU	-		**VIIAU**		
	VIIAUa	2,66		VIIAUa	2,66
	VIIAUb	0,82		VIIAUb	0,82
	VIIAUc	12,39		VIIAUc	12,39
	VIIAUd	2,12		VIIAUd	2,12
Total VIIAU		**17,99**	**Total VIIAU**		**17,99**
XIAU	-	1,46	**XIAU**	-	1,46
	XIAU ZA	3,86		XIAU ZA	3,86
	XIAU ZB	1,61		XIAU ZB	1,61
	XIAU ZC	0,24		XIAU ZC	0,24
	XIAU ZD	2,31		XIAU ZD	2,31
Total XIAU		**9,47**	**Total XIAU**		**9,47**

Les surfaces des zones VIIAU et XIAU n'ont pas évolué.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES VIIAU ET XIAU :

Le tableau suivant présente simplement les caractéristiques générales des zones, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales évolutions dans les règles du règlement.

Les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les règles des autres articles n'ont pas évolué avec la révision du PLU.

	ZONE VIIAU	ZONE XIAU
Caractéristiques générales	La zone VIIAU correspond à la ZAC du Saut du Lièvre. Elle a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat collectif, groupé et individuel. Le parti d'aménagement a été fortement inspiré par le souhait de conserver la végétation en place, caractéristique de la garrigue nîmoise. Elle comprend 4 secteurs : – VIIAUa destiné principalement à de l'habitat collectif résidentiel et intermédiaire (de type R+2), – VIIAUb destiné à recevoir du logement individuel groupé (de type R+1). – VIIAUc correspondant à un secteur d'habitat diffus accueillant des logements individuels de type R+1 maximum. – VIIAUd correspondant à des espaces verts, publics ou privés qui doivent être conservés. Dans la partie publique de ce secteur, des équipements publics ou des espaces sportifs et de loisirs pourront être intégrés.	Cette zone correspond à la ZAC de Valdegour. 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 lotissements. Elle comprend 4 secteurs : – ZA destiné à recevoir des activités économiques diverses, des équipements publics et des équipements à caractère médico-social. L'habitat lié à l'activité (logements de fonction, de gardien) est autorisé sous certaines conditions. – Ce secteur ZA comprend lui-même 4 sous-secteurs : ZA1, ZA2, ZA3, ZA4 qui se différencient par la hauteur des constructions projetées. – ZB est affecté principalement à l'habitat sous forme de logements individuels, de lotissements, de logements collectifs ou semi collectifs ou d'habitat groupé. – Ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs qui se différencient par les hauteurs. – ZC est réservé exclusivement aux activités sportives et aux loisirs ainsi qu'aux constructions qui leur sont liées. – ZD est un secteur d'espaces naturels acceptant des abris nécessaires à l'entretien de ces espaces. Il comprend un sous-secteur ZD1 destiné à la réalisation des bassins de rétention liés à l'urbanisation de l'opération. Dans le secteur ZA : les logements de fonction ou de gardien ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher de l'activité sans être supérieure à 70m^2, ils doivent être intégrés au bâtiment d'activité.
Objectifs avec la révision	Située à l'extrémité ouest du pôle hospitalier, elle répond au besoin de développement et de logement du secteur ouest de la ville de Nîmes, marqué notamment par l'extension du C.H.U. Carremeau. Elle s'insère entre la zone d'habitat individuel de garrigue (Nh) et la zone d'activités de Saint Césaire (V UE).	La révision du PLU n'a pas pour objet de modifier les caractéristiques de la zone.
Principales évolutions des règles de la zone.	Les règles n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Les objectifs de la zone sont les mêmes. La seule évolution porte sur l'article 12 avec une harmonisation des règles du stationnement comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.	Les règles du règlement d'aménagement de la ZAC sont reprises.

ZONES XAU et XVAU.

Les zones XAU et XVAU sont regroupées car elles ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat collectif et individuel.

La zone XAU correspond à la ZAC du Domaine d'Escattes. Elle est destinée à accueillir de l'habitat sur certains secteurs bien définis, des équipements sportifs et socioculturels. Toutefois une grande partie de cette opération est destinée à la mise en valeur de la garrigue et de l'ancien domaine agricole.

La zone XVAU est une nouvelle zone à urbaniser qui correspond à la ZAC de La Citadelle. Cette zone est réservée à de l'habitat collectif et individuel et peut également accueillir des services et activités non gênants pour l'habitat.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES ZONES XAU ET XVAU :

Pas d'évolutions pour la zone XAU et une création de la zone VXAU.					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
XAU	-	ZAC du Domaine d'Escattes	**XAU**	-	Le périmètre de la zone n'a pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.
			XVAU		La ZAC de la Citadelle existante dans le PLU en vigueur est intégrée au PLU dans une nouvelle zone XVAU créée.

En vert, les zones nouvelles créées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface des zones XAU et XVAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface des zones XAU et XVAU après la révision (en ha)**
XAU	-		**XAU**	-	
	XAUa	74,62		XAUa	74,62
	XAUb	10,74		XAUb	10,74
	XAUc1	8,43		XAUc1	8,43
	XAUc2a	0,41		XAUc2a	0,41
	XAUc2b	10,79		XAUc2b	10,79
Total XAU		**105**	**Total XAU**		**105**
			XVAU	-	**12,01**

En vert, les nouvelles zones créées.

Les surfaces de la zone XAU n'ont pas évolué avec la révision.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES:

Le tableau suivant présente simplement les caractéristiques générales des zones, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales évolutions dans les règles du règlement.

Les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2).

Les règles des autres articles n'ont pas évolué avec la révision du PLU.

	ZONE XVAU	ZONE XAU
Caractéristiques générales	La nouvelle zone XV AU créée est constituée par la ZAC de La Citadelle réservée à de l'habitat collectif et individuel. Elle peut également accueillir des services et activités non gênants pour l'habitat. Elle comprend 4 secteurs : – XVAU Zb1 regroupant des habitations à forte densité (lotissements et groupe d'habitations). – XVAU Zb2 réservé à de l'habitat collectif et de l'habitat individuel. Ce secteur qui peut accueillir des services et activités non gênants pour l'habitat, il est constitué de 2 sous-secteurs : XVAU Zb2b et XVAU Zb2c se différenciant par la hauteur des constructions. – XVAU Zb3 réservé à de l'habitat collectif. Il comprend un sous-secteur XVAU Zb3a se différenciant par la hauteur et pouvant accueillir de l'habitat individuel. – XVAU Zbv destiné à recevoir des espaces libres et des bassins de rétention des eaux pluviales.	Zone constituée par la ZAC du Domaine d'Escattes et destinée à accueillir des équipements sportifs, socioculturels et de l'habitat sur certains secteurs bien définis. Une grande partie de cette opération est destinée à la mise en valeur de la garrigue et de l'ancien domaine agricole. Elle comprend 3 secteurs : – X AUa qui correspond au « Domaine », dans lequel subsiste des vestiges significatifs du patrimoine bâti et naturel. Ce secteur peut accueillir un projet culturel, ludique, économique, de recherche et touristique basé sur la conservation de l'unité de l'ancien domaine agricole avec valorisation de la culture de l'olivier et réhabilitation du patrimoine existant. – X AUb dont la vocation est d'accueillir des équipements à vocation sportive, culturelle, touristique, de loisirs, de recherche et d'exploitation liés au Domaine y compris les parkings nécessaires au fonctionnement de ces équipements. – X AUc qui correspond à un quartier d'habitat se composant de plusieurs hameaux constitué de petites unités de voisinages et favorisant un urbanisme ordonnancé. Il comprend 3 sous-secteurs : • X AUc1 de type pavillonnaire et situé à l'ouest de la R.D. 127, • X AUc2a de type collectif et individuel, • X AUc2b de type villageois (à usage d'habitat individuel, sous forme de maisons isolées, groupées ou mitoyennes) ainsi qu'un équipement social-pédagogique ou médico-social situés à l'est de la RD 127.
Objectifs avec la révision	Elle est liée à la zone de renouvellement urbain IVUB, et à VUEd correspondant à la ZAC du Clos de Coutelle qui accueille des activités essentiellement de commerces et de logements de fonction.	Située au nord-est du territoire, cette zone est un ancien domaine agricole. Elle s'insère dans le prolongement des garrigues habitées Nh et de la zone UD. Les objectifs de cette zone sont : – mettre en valeur un patrimoine naturel et bâti de garrigue autour de l'olivier et lié à l'ancien domaine agricole,

		– assurer un développement respectueux de son environnement, – implanter des équipements publics et sicio-culturels.
Principales évolutions des règles de la zone.	Article 1 et 2 Occupations des sols : Sont notamment autorisées sous conditions : – Les ICPE, – Toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif même si elles ne respectent pas le corps de règle de la Z.A.C. Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : H= L En bordure des passages et des cheminements piétonniers, les constructions pourront être autorisées à l'alignement, mais ne devront avoir aucune ouverture de pièces d'habitation sur ces chemins. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Pour l'ensemble de la zone sauf dans le secteur XVAU Zb2b : D=H/2 sans être inférieure à 3m. En XVAU Zb2b : D=3m. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. D= 3 m. Article 9 : Emprise au sol. Pour l'ensemble de la zone sauf dans le secteur XVAU Zb2b : 40% de la surface totale du terrain. En XVAU Zb2b : 50% de la surface totale du terrain. Article 10 Hauteur : En XVAU Zb1 et XVAU Zb2 pour l'habitat, les services et les activités : 7 m, R+1 maximum. En XVAU Zb2b pour l'habitat, les services et les activités : 8,50 m, 2 niveaux habitables maximum. En XVAU Zb2c pour l'habitat, les services et les activités : 11 m, 2 niveaux habitables maximum. En XVAU Zb3 : Pour l'habitat collectif 12 m, R+3. En XVAU Zb3a : – Pour l'habitat collectif 10 m, 3 niveaux habitables maximum. – Pour l'habitat individuel : 7 m, 2 niveaux habitables maximum. Dans le cas de parkings semi-enterrés dans le volume de l'immeuble : tolérance supplémentaire de 2 m pour l'habitat collectif, sans que la hauteur au faîtage des logements à réaliser en secteurs XVAU Zb3 et XVAU Zb3a ne dépasse la côte NGF 100. Cette hauteur peut exceptionnellement être dépassée pour des équipements d'intérêt public. **Article 12 : Stationnement** : Les règles sont harmonisées comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Pour tout habitat collectif de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo est exigé.	Les règles n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.

	Article 13 Espaces libres : – 20% de la superficie totale du terrain. – Traités en espaces verts de pleine terre. Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol : – En XVAU Zb1 Sud: 12 929 m². – En XVAU Zb2 Nord+ XVAU Zb2c : 4 680 m². – En XVAU Zb3 la surface de plancher est répartie de la manière suivante : • XVAU Zb3-1 : 1 500 m² • XVAU Zb3-2 : 8 700 m² • XVAU Zb3-3: 4 100 m² • XVIAU Zb3a : 5 500 m² – En XVAU Zb2b : 3 820 m².	

ZONES VAU ET XIIAU

Les zones VAU et XIIAU sont regroupées car elles correspondent à des zones naturelles de garrigue dont l'urbanisation se fera sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus et doté d'un assainissement autonome.

La zone V AU est une zone naturelle de garrigue dont l'urbanisation se fera en harmonie avec le caractère de la zone habitée environnante, sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus appelé « Les garrigues de Paratonnerre » et doté d'un assainissement individuel.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (en cours d'achèvement).

La zone XIIAU correspond au Mas de Védelin dont l'urbanisation est réalisée en harmonie avec le caractère de la zone habitée environnante, sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus appelé « Mas de Védelin » et doté d'un assainissement autonome.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES ZONES VAU ET XIIAU :

Pas d'évolutions pour les zonages des zones VAU et XIIAU.					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
VAU	-	Les garrigues de Paratonnerre.	**VAU**		Les périmètres des zones n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.
XIIAU		Mas de Védelin	**XIIAU**		

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface des zones VAU et XIIAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface des zones VAU et XIIAU après la révision (en ha)**
VAU	-	15,38	**VAU**	-	**15,38**
XIIAU	-	6,54	**XIIAU**	-	**6,54**

Les surfaces de ces zones AU n'ont pas évolué.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES:

L'aménagement de ces zones s'inscrit dans un contexte naturel prédominant à préserver avec un aménagement respectant l'environnement et le cadre de vie.

Le tableau suivant présente simplement les caractéristiques générales des zones, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales évolutions dans les règles du règlement.

Les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les règles des autres articles n'ont pas évolué avec la révision du PLU.

	ZONE VAU	**ZONE XIIAU**
Caractéristiques générales	Zone naturelle de garrigue dont l'urbanisation se fera en harmonie avec le caractère de la zone habitée environnante, sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus et doté d'un assainissement individuel. L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables.	Zone dont l'urbanisation est réalisée en harmonie avec le caractère de la zone habitée environnante, sous la forme d'un lotissement d'habitat diffus appelé « Mas de Védelin ». Les constructions sont dotées d'un assainissement autonome.
Objectifs avec la révision	La zone est située à proximité du bois des Espeisses (Na), séparée par la RN 106 et dans le prolongement des garrigues habitées. L'aménagement de cette zone s'inscrit dans un contexte naturel prédominant à préserver avec un aménagement respectant l'environnement et le cadre de vie.	Cette zone est située à l'extrême ouest du territoire nîmois, entourées par la zone naturelle N et dans le prolongement des garrigues habitées Nh. L'objectif est de proposer des petits opérations d'habitat collectif ou individuel groupé pour créer une alternative à la maison individuelle consommatrice d'espaces. Ainsi, l'aménagement de ces zones s'inscrit dans un contexte naturel prédominant à préserver pour constituer des poches d'habitat intermédiaire entre la ville dense et les garrigues habitées, dans lesquelles le tissu urbain est très distendu.
Principales évolutions des règles de la zone.	Les règles n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.	Les règles n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.

ZONE XIVAU

La zone XIVAU du Petit Vèdelin et du Domaine de Vèdelin est une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, telles que lotissements ou groupes d'habitations. Sa vocation principale consiste à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. Elle pourra également recevoir des services, des équipements de superstructures et des activités non gênantes pour l'habitat.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DES ZONES XIVAU

Pas d'évolutions de zonage pour la zone XIVAU.					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
XIVAU	-	Petit Vèdelin et Domaine de Vèdelin	**XIVAU**	-	Le périmètre de la zone n'a pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			**DANS LE PLU REVISE**		
Zones	**Secteurs**	**Surface des zones XIVAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface des zones XIVAU après la révision (en ha)**
XIVAU	-		**XIVAU**	-	
	XIVAUa	5,07		XIVAUa	5,07
				XIVAUa et SAP	1,32
	XIVAUb	5,18		XIVAUb	5,18
	XIVAUc	27,23		XIVAUc	27,23
	XIVAUn	9,61		XIVAUn	9,61
Total XIVAU		**47,10**	**Total IVAU**		**48,42**

La surface de la zone XIVAU n'a pas évolué excepté l'ajout de la servitude d'attente de projet n°4 pour mener une réflexion qualitative sur l'entrée de ville.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES:

Le tableau suivant présente simplement les caractéristiques générales des zones, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales évolutions dans les règles du règlement.

Les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les règles des autres articles n'ont pas évolué avec la révision du PLU.

	ZONE XIVAU
Caractéristiques générales	Zone de garrigue naturelle, située à l'ouest de la commune et composée de deux entités : Petit Vèdelin et Domaine de Vèdelin. Il s'agit d'une zone à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, telles que lotissements ou groupes d'habitations. Sa vocation principale consiste à accueillir de l'habitat collectif, groupé et individuel. Elle pourra également recevoir des services, des équipements de superstructures et des activités non gênantes pour l'habitat. Elle comprend 4 secteurs : – XIVAUa : destiné principalement à la réalisation d'un habitat collectif résidentiel en R+3 pour Petit Vèdelin et R+2 pour le Domaine de Vèdelin, pouvant accueillir complémentairement des commerces de proximité, des activités tertiaires et des équipements publics ou d'intérêt collectif. – XIVAUb : réservé principalement à du logement collectif intermédiaire et du logement individuel groupé (R+1). – XIVAUc : réservé exclusivement à de l'habitat individuel diffus (R+1) n'admettant qu'une seule construction par lot. – XIVAUn : accueille des espaces verts équipés de jeux d'enfants et des bassins de rétention des eaux pluviales et il accepte les locaux techniques nécessaires à l'entretien de ce secteur.
Objectifs avec la révision	Cette zone est située à l'extrême ouest du territoire nîmois, entourées par la zone naturelle N et dans le prolongement des garrigues habitées Nh. L'objectif est de proposer des petits opérations d'habitat collectif ou individuel groupé pour créer une alternative à la maison individuelle consommatrice d'espaces. Ainsi, l'aménagement de ces zones s'inscrit dans un contexte naturel prédominant à préserver pour constituer des poches d'habitat intermédiaire entre la ville dense et les garrigues habitées, dans lesquelles le tissu urbain est très distendu.
Principales évolutions des règles de la zone.	Les règles n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Toutefois, les règles de stationnement sont harmonisées comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Pour des opérations d'ensemble à dominante habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo est exigé.

❖ LA ZONE À URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

La VIIIAU Georges Besse 2 est la seule zone à urbaniser à vocation d'activités, destinée à un développement de services et d'activités.

Elle recouvre une superficie d'environ 16 ha et correspond à la zone située au sud de la commune sur laquelle se développe une opération d'aménagement concerté dénommée Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole.

Elle comprend un secteur (VIIIAUd) non inclus dans le périmètre de la ZAC et réservé à la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules particuliers et véhicules de transports en commun (bus et cars).

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE VIIIAU :

Pas d'évolution pour la zone VIIIAU					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
VIIIAU	-	ZAC de Georges Besse 2	**VIIIAU**		La ZAC de Georges Besse 2 existante dans le PLU reste en VIIIAU, son périmètre n'a pas évolué.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			**DANS LE PLU REVISE**		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone VIIIAU avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone VIIIAU après la révision (en ha)**
VIIIAU	-		**VIIIAU**	-	
	VIIIAUa	4,22		VIIIAUa	4,22
	VIIIAUb	3,88		VIIIAUb	3,88
	VIIIAUc	6,08		VIIIAUc	6,08
	VIIIAUd	2,96		VIIIAUd	2,96
Total VIIIAU		**17,15**	**Total VIIIAU**		**17,15**

Les surfaces de la zone VIIIAU n'ont pas évolué.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE VIIIAU :

Le tableau suivant présente simplement les caractéristiques générales des zones, les objectifs attendus avec la révision du PLU et les principales évolutions dans les règles du règlement.

Les articles 3, 4, et 5 sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les règles des autres articles n'ont pas évolué avec la révision du PLU.

	ZONE VIIIAU
Caractéristiques générales	Zone intégrant la ZAC du Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole. Elle est destinée à un développement de services et d'activités. Elle comprend un secteur non inclus dans le périmètre de la ZAC et réservé à la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules particuliers et véhicules de transports en commun (bus et cars). Elle est composée de 4 secteurs : – VIII AU a destiné à recevoir des activités tertiaires, des services et divers équipements. – VIII AU b qui a pour vocation l'accueil d'activités tertiaires notamment de structures d'enseignement, de formation et de recherche. – VIII AU c qui correspond au cœur de l'opération, occupé par le Mas de Boudan, entouré de son parc centenaire en partie préservé. Il permettra la réalisation de bâtiments destinés à accueillir des activités tertiaires, des services et divers équipements. – VIII AU d réservé à la réalisation d'une aire de stationnement destinée à répondre à un besoin de stationnement visiteurs de la ZAC. Georges Besse 2 et à la régulation des bus et cars de la gare routière.
Objectifs avec la révision	Cette zone d'urbanisation future est une zone stratégique en matière de recherche, enseignement, haute technologie et activités. Il se trouve en continuité du Parc George Besse 1, Actiparc d'intérêt communautaire et géré par Nîmes Métropole. Il accueille environ 150 entreprises et 1200 emplois. La zone VIIIAU a pour objectif de soutenir le développement de services et d'activités. De plus, elle s'organise autour du parc du Mas de Boudan et s'accroche à la coulée verte reliant le centre de Nîmes à la plaine du Vistre.
Principales évolutions des règles de la zone.	Les règles n'ont pas évolué entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Toutefois, les règles de stationnement sont harmonisées comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Pour des opérations d'ensemble à dominante habitat de plus de 3 logements, les activités à caractère administratif, bureaux, commercial, industriel, éducatif : un local vélo est exigé.

III.2.3.3. Les zones agricoles dites « A »

ZONE AGRICOLE A

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE A :

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au sud de la commune. La plaine du Vistre fortement inondable est dédiée au maraîchage, aux cultures de céréales ou d'oléoprotéagineux et aux prairies. Les Costières sont occupées principalement par des cultures céréalières et viticoles dont l'A.O.C. Costières de Nîmes, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.

Au nord-ouest, on trouve essentiellement des vignes, en particulier l'A.O.C. Coteau du Languedoc.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- *Aa réservé aux Jardins Familiaux,*
- *Ab réservé aux serres municipales.*
- *Ac1 qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) du domaine Mas de Nages.*
- *Ac2 qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) du Sénève.*

OBJECTIFS DE LA ZONE A DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le PADD inscrit une orientation destinée à pérenniser les territoires à vocation agricole, parce qu'ils sont porteurs de richesse économique et qu'ils concourent au rayonnement du territoire en jouant un rôle majeur en termes paysager et environnemental. Ainsi, la plaine du Vistre et les Costières sont classées en zone A, avec une valeur environnementale certaine et la présence de la zone Natura 2000 sur les Costières.

La révision du PLU ne prévoit pas de nouvelles extensions urbaines sur les zones agricoles. Au contraire, le PLU révisé accroit les zones agricoles du fait du toilettage effectué sur les anciennes zones IAU dont certains secteurs ont été reclassés en zone A. Il en ressort près de 180 ha supplémentaires pour la zone agricole.

De même, une partie de l'ancienne zone IXAU du Mas Lombard, soumise au risque inondation élevé est reclassée (voir tableau suivant) en zone A. Le nouveau périmètre de la zone IXAU a ainsi été réduit de 68 ha au profit de la zone A, ceci en cohérence avec les obligations issues des prescriptions du PPRi en vigueur bien qu'une partie de la zone iondable demeure en zone IXAU afin de constituer une zone tampon entre les futures constructions et la zone agricole.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE A :

Accroissement des zones agricoles A					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
A	-	Costières de Nîmes, Coteaux du Languedoc	**A**	-	Le zonage de ces zones a évolué, la zone A est plus importante du fait de la diminution des zones AU à son profit. Une trame spécifique est identifiée dans la plaine du Vistre. Il s'agit de l'Espace de Bon Fonctionnement du Vistre, espace nécessaire lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités, notamment de bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, à son libre écoulement, d'accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques, et enfin d'être protégé des transferts de polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.
	Aa	Jardins Familiaux		Aa	Le zonage de ces zones n'a pas évolué.
	Ab	Serres municipales		Ab	
				Ac1	Un STECAL correspondant au Mas de Nages est créé, afin de permettre l'extension ou le transfert des activités existantes liées à la vente directe de produits agricoles et la construction de logements pour le personnel d'encadrement des exploitations, en raison du risque inondation présent sur le site actuel de production et de transformation.
				Ac2	Un STECAL correspondant au Sénève (ou l'Etoile) est créé, afin de permettre la construction de bâtiments destinés aux enseignants.
IAU	-	Ville Verte Plateau Campagne. Chemin Bas du Mas de Boudan	**A**	-	Ces zones inscrites dans le PLU en vigueur en IAU ne feront l'objet d'aucun projet d'aménagement car elles sont déconnectées du reste du tissu urbain de la ville.
		ZAC Mas de Vignoles Avenue du Languedoc Rue de Rivoli			Ces zones inscrites dans le PLU en vigueur en IAU ne feront l'objet d'aucun projet d'aménagement car elles sont trop impactées par le PPRi.

IXAU		La partie contrainte par le PPRi du Mas Lombard.	**A**		La moitié de l'ancienne zone XIAU est reclassé en A pour prendre en compte le risque inondation.

En vert, les zones nouvellement créées, en rouge les zones reclassées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone A avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone A après la révision (en ha)**
A	-	4384,59	**A**	-	4560, 93
	Aa	30,62		Aa	31,82
	Ab	6,68		Ab	6,68
				Ac1	**2,42**
				Ac2	**1,22**
Total zone A		**4421,90**	**Total zone A**		**4603,07**

En vert, les zones nouvellement créées.

La surface des zones agricoles a augmenté d'environ 180 ha du fait du reclassement d'anciennes zones IAU (65,16 ha) et d'une partie de la zone IXAU du Mas Lombard (69,32 ha).

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE A

Les principales évolutions de la zone A ont essentiellement pour trait :

- *aux règles d'occupation du sol plus contraignantes pour préserver la vocation agricole de la zone,*
- *à l'encadrement strict des capacités d'extensions des bâtiments mêmes liés à l'activité agricole afin de lutter contre les dérives,*
- *à la règlementation des emprises au sol,*
- *à une règlementation plus contraignante et précise pour les clôtures qui doit s'adapter à l'espace naturel.*
- *En outre, le règlement de la zone autorise, conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination de certains bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphique, sous plusieurs conditions afin de les rénover ou les conserver.*
- *Ces bâtiments ont été identifiés après avoir recensé l'ensemble des mas agricoles sur le territoire. Une cinquantaine de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales remarquables a été repérée par la ville. Sept d'entres eux ont fait l'objet d'une demande pour éventuellement changer de destination du fait qu'ils ne sont plus nécessaires à l'agriculture ou que leur activité agricole ne serait pas compromise.*

Le changement de destination des bâtiments est encadré par plusieurs conditions, à savoir :

- *que l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ne soient pas compromises,*
- *que le changement soit à destination d'hébergement touristique et de restauration, de salles de réception, ou la transformation et la commercialisation de produits issus de l'agriculture,*
- *qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules,*
- *qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables,*
- *que le changement soit à destination de l'habitation s'il n'est plus lié à une exploitation agricole.*

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) compétente.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés pour cette zone.

Zone agricole	**Zone A**
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend quatre secteurs : – Aa réservé aux Jardins Familiaux, – Ab réservé aux serres municipales. – Ac1 STECAL du Mas de Nages. – Ac2 STECAL du Sénève. En zone A, sauf en Aa, Ab et Ac1 et Ac2 : Sont autorisées : – Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la ligne de transport en commun en site propre, – Les constructions des organisations agricoles à forme collective, concernant notamment l'ingénierie, la production, le stockage, le traitement, la transformation et la commercialisation des produits agricoles (coopérative, SICA), – Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Elles doivent être implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments agricoles existants, sauf quand le risque inondation, la topographie ou autres éléments démontrés ne le permettent pas – Les constructions de bâtiments liés à l'élevage industriel des animaux à condition que leur implantation soit distante d'au moins 300 m des zones U et AU, – L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation sous condition (une superficie de plancher existante d'au moins 50 m², accolé au bâtiment principal, extension soit plafonnée à 15 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière), – L'extension mesurée des annexes (30 m² de surface de plancher, par unité foncière),

	– Les bassins d'agrément ne devront pas dépasser une surface de 50m² d'emprise, – Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, sous conditions, – Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés. En Aa : – Les aménagements légers nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux, – Des permis de construire groupés pour la création de jardins familiaux comprenant des abris nécessaires à l'entreposage des outils, dans la limite de 5 m² de surface de plancher par lot et sans autre ouverture que la porte d'entrée. – Sur les lots n'ayant pas fait à ce jour l'objet de construction, des abris dans la limite de 5 m² de surface de plancher par lot pour l'entreposage des outils (démontables et sans autre ouverture que la porte d'entrée, en harmonie avec les abris environnants). En Ab : – Les équipements et constructions liés aux activités horticoles. En Ac1 : – Les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel d'encadrement des exploitations arboricoles et viticoles et la construction d'un bâtiment de mise en valeur des pratiques culturales et de vente des produits récoltés sur place. En Ac2 : – Les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel et les bâtiments nécessaires à l'œuvre éducative.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions se fera : – au-delà des marges de reculement ou zone non aedificandi définies sur le plan, – ou à 8m de l'axe des voies.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toute construction doit être implantée de telle façon que D=H sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les constructions à usage d'activité, et à 3 m pour les constructions à usage d'habitation.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis doivent être implantées de telle manière que D=H/2, avec un minimum de 3 m.
Article 9 : Emprise au sol	**En Aa :** 5m² de surface de plancher maximum, **En Ac1 :** 10% maximum de la surface du terrain d'assiette. **En Ac2** : 20% maximum de la surface du terrain d'assiette.
Article 10 : Hauteur des constructions	En A, Aa et Ac2 : – Pour l'habitat : 7m, sauf pour les extensions ou réaménagement de l'existant, qui pour des raisons d'unité architecturale pourront avoir une hauteur dérogatoire jusqu'à la hauteur des bâtiments existants. En Ac1 : 4m. – Pour les bâtiments d'exploitation et autres installations : 10m. En Aa : Pour les abris de jardins : 2,50m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les constructions existantes, le changement de destination et le réaménagement : dans le respect de l'architecture du bâtiment existant. Clôtures : Chaque projet devra être étudié pour préserver, maintenir et valoriser les corridors écologiques. Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune. Les clôtures à l'alignement ou en limite séparative, sont constituées :

	– soit par des grillages galvanisés (grillage à mouton) + piquets métalliques ou bois ou des grilles, – soit par des grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques ou bois sans soubassement le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique. Pour l'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies, elle doit : – être en pierre ou en maçonnerie enduite, – la hauteur totale ne doit pas dépasser 2 m, sauf pour les piliers massifs en pierre de la région dont la hauteur maximale ne pourra être de 2,5 m, – être dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes, – s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les mêmes matériaux devront être utilisés, – dans le respect de la typologie locale et sous réserve que le traitement et les dimensions de l'ouvrage ne compromettent pas sa parfaite intégration paysagère. Les murs existants en pierres doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.
Article 12 : Stationnement de véhicules	– 1 place pour 70m^2 de surface de plancher créée pour les constructions à usage d'habitation. – 1 place par tranche de 50m^2 de surface de vente créée. – Pour les salle de réception : le nombre de places doit être égal à 1/5ème de la capacité d'accueil.
Article 13 : Espaces libres et plantations	– Le projet devra prévoir la sauvegarde, la restauration, et la mise en valeur des vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas. – Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. – Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres. – Dans les Espaces de Bon Fonctionnement, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

III.3.2.4. Les zones naturelles dites « N »

ZONES NATURELLES N

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE N :

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs

– *Na comprenant :*

- les Jardins de la Fontaine,
- certains espaces verts des quartiers de Pissevin et Valdegour,
- une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil située à la « Maison Forestière » dans le domaine du Clos Gaillard,
- une partie du Bois des Espeisses,
- le bois des terres de Rouvière,
- le bois des Noyers.

– *Ni correspondant aux parcelles ayant bénéficié d'une procédure de relocalisation des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens.*

Un secteur Nv existe dans le PLU actuel et correspond à la zone de revitalisation du Vistre. Il est supprimé avec la révision du PLU et est en partie reclassé dans l'espace de Bon Fonctionnement du Vistre.

OBJECTIFS DE LA ZONE N DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Le PADD s'attache à **préserver les espaces naturels** contribuant notamment à la trame bleue et verte du territoire, réservoir de biodiversité. En outre, ils participent au rayonnement du territoire en termes paysagers et environnemental.

Les espaces naturels qui constituent l'écrin paysager et le réservoir de biodiversité de la ville dans toute sa partie ouest, nord et nord-est sont protégés et classés en zone N. Il en est de même des grands ensembles naturels de garrigues insérés dans les garrigues habitées.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE N :

Evolutions dans le zonage de la zone N					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
N	-	Zone naturelle protégée	**N**	-	
	Na	Parcs de nature ouverts au public : Jardins de la fontaine, Certains espaces verts de Pissevin et Valdegour, Zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil, domaine du Clos Gaillard, Bois des Espeisses, Terres de Rouvières Bois des Noyers.		Na	Les parcs de nature en partie ouverts au public bénéficient toujours d'un classement Na afin d'en permettre l'aménagement léger ou l'entretien. Les Terres de Rouvières étaient classées en zone NM car elles appartenaient à l'armée. Elles ont été cédées à la Ville.
	Ni	Parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens.		Ni	Accroissement du nombre de parcelles classées en Ni du fait des délocalisations des constructions.
	Nv	Zone de revitalisation du Vistre avec la création d'un second chenal.	**A**	-	Le secteur Nv est supprimé, il est remplacé par la trame correspondant à l'Espace de Bon Fonctionnement du Vistre.

En vert, les zones nouvellement créées, en rouge les zones supprimées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone N avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone N après la révision (en ha)**
N	-	2654,02	**N**	-	2684,64
	Na	104,48		Na	166,10
	Ni	1,40		Ni	4,98
	Nv	12,20	**A**	EBF	/
		2769,10	**Total zone N**		**2855,72**

En vert, les zones nouvellement créées, en rouge les zones supprimées.

La surface des zones N augmente d'environ 86 ha en raison de l'accroissement des parcelles Ni et du reclassement de certaines zones IAU en N, et cela malgré la transformation de la zone Nv (de revitalisation du Vistre) en A.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE N :

La zone N est une zone par nature inconstructible, ses règles permettent seulement les constructions et installations spécifiques liées aux carrières, à la RN106 ou au programme CADEREAU.

En zone Na réservée aux parcs publics, les constructions autorisées permettent leur aménagement léger ou leur entretien.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 5, 8, 9, 12, 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés pour cette zone.

L'article 6 n'est pas évoqué dans cette zone car il n'est guère utilisé en zones naturelles.

Zone naturelle	Zone N
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend deux secteurs : Na correspondant : – aux Jardins de la Fontaine, – à certains espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR. – à une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une « Maison Forestière » située dans le domaine du Clos Gaillard. – à une partie du Bois des Espeisses. – au bois des terres de Rouvière, – bois des Noyers. Ni correspondant aux parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens.

	Pour l'ensemble de la zone N, sauf Na et Ni : Sont autorisées notamment : – Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) annexes des exploitations de carrière, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des carrières existantes ou ayant existé. – L'extension des carrières existantes ainsi que la création de nouvelles carrières rendues nécessaires par la mise en œuvre du Programme CADEREAU, – Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés. En Na : – Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou la pratique d'activités ludiques et sportives lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ; – Les bâtiments municipaux liés à l'entretien, à la sécurité et à la mise en valeur des Jardins de la Fontaine, et des espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR, des espaces verts du bois des Espeisses et de terre de Rouvière. – Les structures d'accueil liées aux activités socio éducatives et sportives, aux activités d'éducation à l'environnement et aux activités de plein air prévues dans le secteur du Clos de Gaillard et du bois des Noyers.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Non règlementé.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toute construction doit être implantée de telle façon que D=H sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement. Les clapas et murs en pierres sèches anciens participent à l'identité paysagère de cette zone et doivent être sauvegardés. La hauteur totale mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas dépasser 2 m. Sont admis : – Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements. – Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel).
Article 13 : Espaces libres et plantations	Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

ZONE Nh

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE Nh :

La zone Nh correspond majoritairement à une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIXème siècle sous la forme d'un habitat de type « maset ».

Des constructions diffuses sur des unités foncières importantes existent dans cette zone et peuvent être étendues de façon limitée à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le nord de cette zone, la plus excentrée est en contact avec les zones naturelles (les espaces inconstructibles) et se caractérise par une ambiance de plateaux dominants où le bâti très diffus a bien préservé le caractère « garrigue ».

Le Sud de cette zone de garrigue habitée est limité par l'accident technique dit de la « faille de Nîmes » qui a fortement modelé le relief par des talwegs plus ou moins étroits et escarpés et des crêtes dominantes, générant des ambiances de garrigues remarquables et bien préservées, grâce à un bâti diffus.

La zone Nh comprend :

- *Un secteur Nhi regroupant des parcelles fortement inondables enserrées de zones urbaines soit du côté de la rue des Iris ou de l'échangeur d'autoroute Nîmes Ouest,*
- *Un secteur Nh1 correspondant au STECAL du CAT les Chênes Verts,*
- *Un secteur Nh2 correspondant au STECAL de l'IME les Bosquets,*
- *Un secteur Nh3 correspondant au STECAL du Tennis Club du Carreau de Lanes.*

OBJECTIFS DE LA ZONE Nh DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

Un des objectifs majeurs du PADD est de préserver la vocation des garrigues en tant que jardin habité de la ville en restreignant la constructibilité dans les secteurs à forts enjeux environnementaux et patrimoniaux et en maîtrisant le développement urbain diffus.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir des nouvelles constructions, elle autorise seulement des extensions limitées des constructions existantes afin de préserver la notion de jardin habité.

La zone Nh est créée pour intégrer l'ensemble des secteurs de garrigues habitées auparavant classé en zones naturelles N1, N2, N3, N4 et N5, zones naturelles de garrigue occupées par des constructions très diffuses sur des unités foncières importantes.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE Nh :

Création de la zone des garrigues habitées Nh					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
N1	-	Zones de garrigues habitées du Nord du territoire	**Nh**	-	La zone Nh a été créée du fait de la suppression des minimums de superficies constructibles et en vue de conserver la spécificité des garrigues habitées et la dominante naturelle de la zone. Seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées en Nh.
N2	-				
N3	-				
N4	-				
N5	-				
Une partie de la ZAC de l'Archipel	-	Zone d'activités commerciales et artisanales.			
IVAU	-	Zone insuffisamment équipée destinée à recevoir des activités multiples et des établissements classés.		Nhi	Les parcelles fortement inondables situées sur la rue des Iris et l'échangeur autoroutier Nîmes Ouest sont classées en Nhi
N3	-	Zone naturelle de plaine à vocation d'habitat individuel aéré.		Nh1	Un STECAL est créé pour intégrer le CAT les Chênes Verts déjà existant dans la zone naturelle et permettre son évolution.
N3	-	Zone naturelle de plaine à vocation d'habitat individuel aéré.		Nh2	Un STECAL est créé pour intégrer l'IME les Bosquets, déjà existant dans la zone naturelle et permettre son évolution.
N2	-	Zone naturelle insuffisamment équipée, à vocation d'habitat individuel moyennement diffus		Nh3	Un STECAL est créé pour intégrer le Tennis Club du Carreau des Lanes, existant au coeur de l'habitat diffus des garrigues habitées et permettre son évolution.

En vert, les nouvelles zones créées, en rouge les zones reclassées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone Nh avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Sous-secteurs**	**Surface de la zone Nh après la révision (en ha)**
N1	-	250,37	Nh	-	2084,86
N2		1073,23			
N3		848,72			
N4		30,60			
N5		17,62			
				Nhi	3,60
				Nh1	2,18
				Nh2	1,40
				Nh3	0,69
Total des zones N		**2220,54**	**Total Nh**		**2092,73**

En vert, les zones nouvellement créées, en rouge les zones reclassées.

La zone Nh englobent les anciennes zones N1, N2, N3, N4 et N5. La différence de superficie entre Nh et les anciennes zones N1, N2, N3, N4 et N5 s'explique par le reclassement de plusieurs parcelles déjà bâties en zone urbaine UDp.

Les trois STECAL présentent de faibles superficies strictement circonscrites aux surfaces des établissements qu'elles concernent.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE Nh :

La zone Nh règlemente strictement l'occupation du sol en autorisant seulement les extensions limitées des constructions existantes sous conditions en fixant des plafonds différents selon la surface de plancher existante de l'habitation et à des fins d'équité entre les propriétés. De plus, le règlement de la zone limite la création d'annexes au nombre de deux, avec une superficie maximale de 50m^2 au total et l'instauration d'une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation. Enfin, les bassins de piscines sont autorisées sous condition de ne pas dépasser une surface de 50m^2 d'emprise, les locaux techniques sont quant à eux limités à 6m^2.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont des secteurs autorisés en zones agricoles et naturelles, à titre exceptionnel, dans lesquels la constructibilité doit rester très limitée (article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme).

La création des trois STECAL se justifie par :

- *son caractère exceptionnel : trois STECAL sont créés en zone naturelle pour intégrer des constructions existantes (et un STECAL en zone A et un en zone NTo2). Il convient de préciser que ces STECAL entendent uniquement permettre l'évolution des structures existantes dans le respect des destinations d'origine et ne permettent en aucun cas des activités nouvelles.*

- *la présence de constructions existantes en zone naturelle :*

  - Nh1 correspond au CAT les Chênes Verts, établissement d'aide par le travail.
  - Nh2 correspond à l'Institut Médico Educatif les bosquets.
  - Nh3 correspond au Tennis Club du Carreau des Lanes.

- *la restriction des possibilités de construire :*

  - Dans les secteurs Nh1 et Nh2, seule l'extension des locaux existants est autorisées, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
  - Dans le secteur Nh3, seule l'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

En outre, conformément au code de l'urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 8, 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés pour cette zone.

Zone naturelle	Zone Nh
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Constructions diffuses avec des unités foncières importantes qui peuvent être étendues de façon limitée à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites milieux naturels et paysages. Sont admis : En Nh : Seule l'extension limitée des habitations existantes est permise, dans la mesure où elles ont une surface de plancher minimale d'au moins 50 m² : – Pour les bâtiments à usage d'habitation d'une surface de plancher existante comprise entre 50 à 100 m², l'extension sera limitée à un plafond de 30 % de surface de plancher existante, – Pour les bâtiments à usage d'habitation d'une surface de plancher existante de plus de 100 m² l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante, Pour ces deux cas de figures les conditions sont : – la surface totale du plancher des constructions y compris l'existant ne devra pas dépasser 250 m², – et sur un terrain dont la configuration (tènement de propriété), pour ce qui concerne sa partie classée en Nh, n'a pas évolué depuis la date d'approbation du PLU, – Toutefois, cette extension ne comprend ni les terrasses non couvertes ni les piscines. – Cette extension limitée ne pourra être autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. La création de deux annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 50 m² au total dont l'une pourra être dissociée de l'habitation sans pouvoir excéder une distance maximale de 30 m. (pas pour les piscines et leur local technique). Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50m² d'emprise, les locaux techniques ne devront pas dépasser 6m². La restauration des masets existants à condition qu'ils demeurent au moins 4/5 des murs et la majorité de la toiture. Cette restauration doit s'inscrire dans le volume existant et respecter la vocation originelle du maset, non habitable, non raccordable. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols. En Nhi : L'extension des locaux existants est soumise au respect du PPRi. En Nh1 et Nh2 : L'extension des locaux existants est limitée à 20 % de la surface de plancher existante. En Nh3 : L'extension des locaux à usage de club de tennis et activités annexes est permise dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante. Dans l'ensemble de la zone : Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions se fera : – au-delà des marges de reculement ou zone non aedificandi définies sur le plan, – en limite du domaine public, la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin. – ou à 3m ou plus de la limite du domaine public.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toute construction doit être implantée de telle façon que D=H sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Article 9 : Emprise au sol	Pour l'ensemble de la zone, sauf en Nh3 : 20% de la surface de la parcelle. **En Nh3 :** 25% de la surface de la parcelle.
Article 10 : Hauteur des constructions	– Pour les terrains plats à moyenne pente comprise entre 0 et 20% : • hors tout : 7,50m • à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère : 6,50m. – Pour les terrains de forte pente supérieure à 20% : • hors tout : 4,80m • à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère : 3,80m. Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée. Dans les secteurs repérés « points de vue » sur les documents graphiques par une trame spéciale, les extensions de constructions seront limitées à un rez-de-chaussée en respectant : – Pour les terrains plats à moyenne pente comprise entre 0 et 20% : • hors tout : 5m • à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère : 4m – Pour les terrains de forte pente supérieure à 20% : • hors tout : 4m.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 vise à protéger et préserver le style traditionnel des constructions. Les constructions de style traditionnel relèvent d'une reconstitution à l'identique de l'architecture traditionnelle languedocienne sans concession à la modernité. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale. Il réglemente : – les matériaux, – les locaux et équipements techniques, – les toitures des constructions traditionnelles, – les façades des constructions traditionnelles, – les décors des constructions traditionnelles, – les clôtures : Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement. Les clapas et murs en pierres sèches anciens participent à l'identité paysagère de cette zone et doivent être sauvegardés. La hauteur totale mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas dépasser 2 m. Sont admis : – Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements. – Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture sera implantée sur une pente.

	– Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative à condition d'être hydrauliquement transparents (muni de barbacanes au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m²).
Article 12 : Stationnement de véhicules	– 2 places par logement.
Article 13 : Espaces libres et plantations	– Les espaces libres hors circulation doivent représenter au moins 60% du terrain d'assiette et doivent être aménagés et végétalisés dans l'esprit de la garrigue. – Les espaces libres doivent respecter un coefficient de pleine terre de 50%, ils doivent être plantés d'arbre de haute tige, d'essences méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100m$^{2.}$ – Le projet devra prévoir la sauvegarde, la restauration, et la mise en valeur des vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas.

ZONE NT

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NT :

Dans le PLU actuel :

La zone NT est une zone insuffisamment équipée et principalement destinée à recevoir des équipements publics à caractère sportif et de loisirs. Sont classés dans cette zone : l'Hippodrome, l'aérodrome de Courbessac, le Mas Boulbon, le Club de Nîmes et le Parc de la Bastide.

Elle comprend deux secteurs destinés à recevoir des équipements sportifs et de loisirs à caractère privé.

- *NTo1 accueille le terrain de camping existant, et un futur Pitch and Putt,*
- *NTo peut accueillir de l'habitat compatible avec la vocation de la zone : le golf de Campagne et les Hauts de Nîmes.*

Dans le PLU révisé :

La zone NT est une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère.

Elle comprend :

- *Un secteur NTo destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique,*
- *Un secteur NTo1 destiné aux équipements golfiques incluant le « Pitch and Putt »en cours de réalisation,*
- *Un STECAL NTo2 destiné aux constructions nécessaires au fonctionnement du « Pitch and Putt » en cours de réalisation.*

OBJECTIFS DE LA ZONE NT DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone NT participe à **conforter le tourisme urbain, culturel et de loisirs,** conformément aux objectifs du PADD, en regroupant les sites d'activités touristiques de plein air.

L'éloignement des sites par rapport au centre-ville et l'environnement naturel dans lequel ils s'insèrent a justifié le maintien de cette zone en zone naturelle. Le but poursuivi est le maintien de l'existant sans changement de destination afin de conserver des équipements de qualité dans un univers paysagé préservé.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUE DE LA ZONE NT :

Evolutions du zonage NT					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
NT	-	Zone destinée à accueillir des équipements publics à caractère sportif et de loisirs. Aérodrome de Courbessac, Hippodrome, Parc de la Bastide, Mas Boulbon, Club de Nîmes.	**NT**	-	Zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère. Aérodrome de Courbessac, Hippodrome, Parc de la Bastide, Mas Boulbon, Arc ◈ Club de Nîmes.
	NTo	Equipements sportifs et de loisirs à caractère privé avec de l'habitat admis compatible avec la vocation de la zone. Hauts de Nîmes Golf de Campagne.		NTo	Activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé, hébergement touristique. Camping La Bastide Les Hauts de Nîmes.
	NTo1	Pitch and Putt et terrain de camping.		NTo1	Equipements golfiques : Golf de Campagne, Pitch and Putt.
ZAC de Vacquerolles					Golf de Vacquerolles
				NTo2	Construtions nécessaires au fonctionnement du Pitch and Putt en cours de réalisation.

En vert les zones nouvellement créées.

◈ : terme ajouté par la 1ère modification simplifiée

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone NT avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Secteurs**	**Surface de la zone NT après la révision (en ha)**
NT	-	199,07	**NT**	-	198,76
	NTo	128,88		NTo	50,31
	NTo1	23,04		NTo1	139,20
			STECAL	NTo2	0,62
Total NT		**350,99**	**Total NT**		**388,89**

En vert les zones nouvellement créées.

La surface de la zone NT est plus importante du fait de la création d'un nouveau secteur NTo2 pour accueillir le Pitch and Putt en cours de réalisation et de l'intégration du Golf de Vacquerolles qui se trouvait dans la ZAC de Vacquerolles.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE NT :

La zone NT regroupe les équipements liés aux activités sportives ou de loisirs, disséminés sur le territoire. Ils sont classés dans une zone naturelle spécifique car ils correspondent à des sites déjà aménagés, déconnectés du tissu urbain existant et situés au milieu de zones de nature.

Il n'est pas prévu d'évolution et de développement de ces secteurs, les règles d'utilisation et d'occupation du sol sont strictement liées aux activités sportives et de loisirs. Il en est de même pour les hébergements touristiques, il n'est pas prévu d'augmentation des capacités de construire.

Le tableau suivant présente les principales règles de la zone. Les articles 3, 4, 5, 15, 16 n'y figurent pas car ils sont traités de manière transversale avec les autres zones urbaines du PLU (cf partie III.2.2.2). Les articles 9, 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés pour cette zone.

Zone naturelle	Zone NT
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère. Elle comprend deux secteurs : – NTo destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique, – NTo1 destiné aux équipements golfiques, – NTo2 destiné ax constructions nécessaires au fonctionnement du Pitch and Putt en cours de réalisation. En zone NT : Sont interdits : – Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, – Toutes constructions, tous travaux ou installations non autorisés sous conditions. Sont notamment autorisées : – Dans la zone hachurée figurant dans le document graphique, l'extension mesurée (soit 20% maximum de l'emprise existante) des équipements d'accueil du public, (vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil et de stockage, de mise à disposition de matériel) et existants à la date d'approbation du PLU. – La réhabilitation et la rénovation des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient limitées à leur volume existant et qu'elles ne dénaturent pas le caractère de la zone. – Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur. – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone. – Les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone. **En NTo** : Sont autorisés : – A l'intérieur de la zone hachurée, les aménagements et l'extension mesurée (soit 20% maximum de l'emprise existante) d'équipements d'accueil du public liés et nécessaires aux activités de loisirs et d'hébergement de plein air. En NTo1 : – A l'intérieur de la zone hachurée, les aménagements et l'extension mesurée (soit 20% maximum de l'emprise existante) des équipements et accueil du public liés et nécessaires aux activités golfiques. En NTo2 : – A l'intérieur de la zone hachurée, les aménagements et équipements d'accueil du public liés et nécessaires au projet de « pitch and putt » dans la limite d'une surface de plancher maximale de 100m^2 supplémentaire compatible avec les règles du PPRi.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions se fera : – à l'alignement, – en retrait d'au moins 3m.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toute construction doit être implantée de telle façon que D=H sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle façon que D=H sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Article 9 : Emprise au sol	En NT, NTo et NTo1 : non règlementé. **En NTo2 :** 100m^2 maximum de surface de plancher pour le club house.
Article 10 : Hauteur des constructions	– la hauteur des constructions ne peut excéder 15m, à l'égout des couvertures (sauf pour les constructions de faible emprise ou celles spécialisées à usage public), – En NTo : 9m. – En NTo1 et NTo2 : 7m. – Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de réhabilitation, restauration ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions	L'article 11 vise à préserver le paysage. il incite à la sobriété et à la qualité des constructions. Clôtures : Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement. Les clapas et murs en pierres sèches doivent être sauvegardés. La hauteur totale mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas dépasser 2 m. Sont admis : – Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements. – Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture sera implantée sur une pente. – Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative à condition d'être hydrauliquement transparents (muni de barbacanes au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m²).
Article 12 : Stationnement de véhicules	– Selon les besoins des constructions et installations. – Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement – **En NTo, NTo1 et NTo2 :** moitié de la capacité d'accueil des installations.
Article 13 : Espaces libres et plantations	– Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

ZONE NM

CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NM :

Dans le PLU actuel :

La zone NM est une zone d'affectation spéciale, strictement réservée à des activités militaires.

Elle comporte un secteur NMa correspondant au casernement du Camp des Garrigues, au Régiment du train et au Carré des Officiers de Nîmes-Garons.

Dans le PLU révisé :

La zone NM comporte un secteur NMa correspondant au seul casernement du Camp des Garrigues.

OBJECTIFS DE LA ZONE NM DANS LE CADRE DU PLU REVISE :

La zone NM regroupe les sites réservés aux activités militaires qui nécessitent une règlementation spécifique en raison des volumes construits importants.

EXPLICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DE LA ZONE NM :

Pas d'évolutions dans le zonage NM					
Zonage dans le PLU actuel		**Localisation**	**Zonage dans le PLU révisé**		**Explications**
Zones	**Secteurs**		**Zones**	**Secteurs**	
NM	-	Zone strictement réservée aux activités militaires	**NM**	-	Les zonages de NM n'ont pas évolué.
	NMa	Camp des Garrigues,		NMa	La zone NMa correspond au seul Camp des Garrigues. Le Régiment du train et le Carré des Officiers ont été reclassés en zone UM car ils correspondent à des zones déjà urbanisées dans lesquelles des constructions nouvelles sont autorisées.
		Régiment du train Carré des Officiers de Nîmes-Garons.		UM	
NM	-	Terres de Rouvière	**N**	Na	Les Terres de Rouvière appartenaient à l'armée et ont été cédées à la Ville. Ce site naturel est classé en zone Na pour en permettre l'aménagement léger ou l'entretien.

En rouge, les zones reclassées.

EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ACTUEL ET LE PLU REVISE :

DANS LE PLU ACTUEL			DANS LE PLU REVISE		
Zones	**Secteurs**	**Surface de la zone NM avant la révision (en ha)**	**Zones**	**Sous-secteurs**	**Surface de la zone NM après la révision (en ha)**
NM	-	2626,37	**NM**	-	2568,64
	NMa	118,33		NMa	83,29
Total zone NM		**2744,70**	**Total zone NM**		**2651,93**

La surface de la zone NM est plus faible car le site des Terres de Rouvière a été reclassé en zone Na avec la révision, et le Régiment du Train et le Carré des Officiers ont été reclassés en UM.

EXPLICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE NM :

Aucun article n'est règlementé (exceptés les articles 1 et 2 relatifs aux occupations des sols) car les constructions et installations liées aux activités militaires nécessitent des règles spécifiques selon les besoins.

Zone naturelle	Zone NM
Caractère de la zone (articles 1 et 2)	Zone spécifique strictement réservée aux activités militaires. Elle comprend un secteur NMa correspondant : – au casernement du Camp des Garrigues. Seules sont autorisées : – Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité militaire, à l'exception des constructions à usage d'habitat, – Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés, de la RN.106 et des rétablissements correspondants. – Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU.

III.2.4. SYNTHESE DES SURFACES DU PLU REVISE AVEC INTEGRATION DE LA 1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le tableau suivant présente la synthèse des surfaces de l'ensemble des zones du PLU révisé avec intégration de la 1ère modification simplifiée.

Synthèse des surfaces des zones de la 1ère révision du PLU (avec 1ère modification simplifiée intégrée)	
ZONES	**SURFACES (HA)**
PSMV	40,74
TOTAL PSMV	**40,74**
II UA	13,78
TOTAL II UA	**13,78**
II UB	127,03
TOTAL II UB	**127,03**
II IUB	97,16
III UBa	59,79
III UBb	67,03
TOTAL III UB	**223,98**
IV UB	67,18
IV UBa	32,51
IV UBc	2,99
TOTAL IV UB	**102,68**
V UB	368,16
V UBa	9,15
V UBb / ZAC Rond Point Nord	6,71
V UBc / ZAC Esplanade Sud	69,25
TOTAL V UB	**453,27**
VI UB / ZAC Gare Centrale	5,62
TOTAL VI UB	**5,62**
UC	234,98
UCa	80,85
TOTAL UC	**315,83**
UD	405,15
UDa	58,11
UDp	126,40
TOTAL UD	**589,66**

Synthèse des surfaces des zones de la 1ère révision du PLU (avec 1ère modification simplifiée intégrée)	
ZONES	**SURFACES (HA)**
II UE	25,16
TOTAL IIUE	**25,16**
III UE	63,36
III UEa	24,40
TOTAL III UE	**87,76**
V UE	~~438,82~~ 378,99 ◈
V UEa / Marché Gare	21,54
V UEb / Kilomètre Delta	29,96
V UEc	1,35
V UEd	81,95
V UEe / Georges Besse 1	14,21
V UEf / Centre Routier 1	33,16
V UEg / ZAC Mas Vignoles	75,35
V UEh	59,83 ◈
TOTAL V UE	**696,34**
VI UEa	5,34
VIUEb	36,13
VI UEc	5,05
VI UEd	9,49
VI UEe	5,65
TOTAL VI UE / ZAC Grézan 3 et 4	**61,66**
UG CINASPIC	151,69
TOTAL UG CINASPIC	**151,69**
UES	165,54
TOTAL UES	**165,54**
UM	131,78
TOTAL UM	**131,78**
I AU	22,89
TOTAL I AU	**22,89**
II AUb / Mas de Teste	7,03
TOTAL II AUb Mas de Teste	**7,03**
V AU	15,38
TOTAL V AU	**15,38**

◈ : changements apportés par la 1ère modification simplifiée

Synthèse des surfaces des zones de la 1ère révision du PLU (avec 1ère modification simplifiée intégrée)	
ZONES	**SURFACES (HA)**
VII AUa	2,66
VII AUb	0,82
VII AUc	12,39
VII AUd	2,12
TOTAL VI AU / ZAC Saut du Lièvre	**17,99**
VIII AUa	4,22
VIII AUb	3,88
VIII AUc	6,08
VIII AUd	2,96
TOTAL VIII AU / ZAC Georges Besse 2	**17,14**
IX AU / Mas Lombard	45,06
TOTAL IX AU / ZAC Mas Lombard	**45,06**
X AU / ZAC Mas d'Escattes	105
TOTAL X AU / ZAC Mas d'Escattes	**105**
XI AU / ZAC Valdegour	9,47
TOTAL XI AU / ZAC Valdegour	**9,47**
XII AU Mas Védélin	6,54
TOTAL XII AU Mas Védélin	**6,54**
XIII AU / ZAC Puits de Roulle	16,78
TOTAL XIII AU / ZAC Puits de Roulle	**16,78**
XIV AU / Petit Védélin Domaine de Védélin	48,42
TOTAL XIV AU / Petit Védélin Domaine de Védélin	**48,42**
XV AU / ZAC La Citadelle	12,01
TOTAL XV AU / ZAC La Citadelle	**12,01**
A	4560,03
Aa	31,82
Ab	6,68
Ac1 / STECAL	2,42
Ac2 / STECAL	2,12
TOTAL A	**4603,07**
N	2684,64
Na	166,10
Ni	4,98
TOTAL N	**2855,72**

Synthèse des surfaces des zones de la 1ère révision du PLU (avec 1ère modification simplifiée intégrée)	
ZONES	**SURFACES (HA)**
Nh	2084,86
Nh1	2,18
Nh2	1,40
Nh3	0,69
Nhi	3,60
TOTAL Nh	**2092,73**
NM	2568,64
NMa	83,29
TOTAL NM	**2651,93**
NT	198,76
NTo	50,31
NTo1	139,20
NTo2	0,62
TOTAL NT	**388,89**
TOTAL GENERAL	**16 1108,57**

III.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

III.3.1 PRINCIPES GENERAUX

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation résultent de l'application des articles du code l'urbanisme suivants :

Article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

Article L151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

*2° Favoriser **la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLU (pièce n°3) au même titre que le présent rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principaux choix qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer à la pièce n°3 du présent PLU.

III.3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSVERSALES

Quatre orientations d'Aménagement et de Programmation sont formulées dans le PLU. Elles s'appliquent à tout le territoire de la ville et portent sur les thématiques suivantes :

- *le commerce,*
- *le patrimoine,*
- *l'intensification urbaine et le TCSP,*
- *la nature en ville.*

III.3.2.1 OAP « Commerce »

1. Le caractère et le périmètre d'application de l'OAP

L'OAP thématique sur le commerce concerne le centre-ville de Nîmes et plus particulièrement les faubourgs historiques qui entourent l'Ecusson couvert par le PSMV et dont les prescriptions sont distinctes de celles du PLU. Le PSMV sera par ailleurs modifié pour intégrer les linéaires commerciaux.

2. Les raisons qui ont guidé le choix :

2.1. Un document qui apporte des réponses à des enjeux

- L'appareil commercial du centre-ville tient une place très importante à Nîmes, mais comme dans de nombreuses villes françaises, il subit une forte concurrence des zones périphériques. La ville souhaite rééquilibrer le territoire afin d'enrayer le processus de dévitalisation constaté dans certaines rues et éviter les ruptures de linéaires commerciaux par changement d'usage.
- Dans l'attente de la révision du SCoT du Sud du Gard, il s'agit d'illustrer une des orientations du schéma en vigueur dont l'objectif est de renforcer l'offre commerciale traditionnelle des centres-villes et de compléter les dispositifs mis en œuvre par les différents partenaires institutionnels en faveur du commerce du centre ville.
- Par cette OAP, la Ville donne de la cohérence à l'action publique menée d'une part dans le cadre de la candidature UNESCO : elle met ici l'accent sur un volet déterminant pour la vie économique du secteur, l'animation du centre-ville et l'image de ses espaces urbains. D'autre part, le maintien du commerce de proximité dans les rues entourant l'Ecusson entre en résonance avec les actions menées en matière de transports collectifs et modes doux et la volonté de requalifier et revitaliser les faubourgs du centre ville.
- Les dispositifs de protection des linéaires commerciaux complètent les autres mesures prises par la Ville et notamment la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

2.2. Un document qui illustre la transversalité des choix opérés et retranscrits dans le PADD

- en matière de « valorisation du patrimoine urbain » puisque l'OAP participe à la mise en scène de quartiers historiques.
- en matière « d'identification de la nouvelle centralité de la ville et de l'agglomération » puisque le pôle commercial du centre ville est un facteur d'attractivité.
- En matière « d'équilibre commercial de complémentarité des activités » qui constitue l'orientation dédiée à cette problématique.

2.3. Les principes généraux mis en avant par la Ville

- L'OAP « Commerce » pointe des linéaires où le processus de transformation de locaux commerciaux en activités de services ou en logements peut nuire à la sauvegarde de pôles de proximité traditionnels dont le rôle est déterminant en matière de vie sociale et de maintien de populations âgées notamment.
- Elle donne de la visibilité aux porteurs de projets en garantissant la mixité du tissu urbain en centre-ville.

3. Orientations et principes de l'OAP

Les objectifs définis par l'OAP sont de favoriser le rayonnement commercial de la centralité et d'anticiper sur les dispositifs de protection et de renforcement des activités commerciales qui seront intégrés au PSVM lorsqu'il sera étendu.

L'orientation de l'OAP porte sur la mise en œuvre du dispositif de protection des linéaires commerciaux

<u>Traductions dans les autres pièces du PLU</u>

La Ville a établi une cartographie représentant les linéaires de protection simple ou renforcée. Bien qu'essentiellement contenus dans le périmètre actuel du PSMV, ils concernent certains axes couverts par le PLU, tels que la rue de la République, la rue Jean Reboul, la rue Notre Dame, la rue Pierre Semard ou la rue Faïta, classées pour la plupart en IIIUB, IIIUBa ou IIIUBb dans le PLU.

Dans les périmètres de protection simple, les changements de destination sont interdits pour les locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Pour les périmètres de protection renforcée, s'ajoute l'obligation faite de réserver les rez-de-chaussée pour des activités commerciales ou artisanales en cas de réhabilitation lourde ou de reconstruction.

Le règlement du PLU intègre et précise ces éléments.

III.3.2.2 OAP « Patrimoine»

1. Le caractère et le périmètre d'application de l'OAP

L'OAP « Patrimoine » est thématique et porte sur le centre ville historique (Ecusson et faubourgs des XVIIIème et XIXème siècles), les noyaux villageois de Saint-Césaire et Courbessac et sur les garrigues habitées. Elle concerne les aménageurs, les constructeurs, les bailleurs et les particuliers.

2. Les raisons qui ont guidé le choix :

2.1. Un document du PLU qui prend appui et complète les démarches de valorisation du patrimoine

- La candidature au classement UNESCO a conforté la Ville dans ses choix antérieurs visant à reconnaître et à préserver le patrimoine nîmois. Le vocable « l'Antiquité au présent » place l'urbanisme au cœur de la démarche puisqu'il s'agit de révéler, préserver, valoriser les trames urbaines, les mises en scène des monuments et l'architecture qui se sont inspirées des legs de l'histoire romaine pour assurer le développement de la ville au cours des siècles et en accroître les richesses.
- Cette même candidature a été l'occasion de mener une réflexion sur le Site Patrimonial Remarquable (anciennement dénommé Secteur Sauvegardé). La Ville a engagé des études fines pour analyser le tissu urbain et la qualité architecturale du bâti entourant l'Ecusson de manière à disposer d'éléments tangibles en vue d'étendre le périmètre du Site. Ces démarches conjointes avec la candidature UNESCO et la révision du PLU permettent d'envisager que le Site Patrimonial Remarquable sera étendu et couvrira à terme la zone de bien UNESCO.
- Parallèlement des études visant à créer un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ont été engagées sur le quartier Nord Gambetta situé dans la continuité du Site Patrimonial Remarquable. Les investigations menées dans cette perspective ont nourri les réflexions pour la révision du PLU. Cette démarche a aussi permis de réinterroger la préservation des autres faubourgs compris dans la zone tampon UNESCO ainsi que celle des anciens noyaux villageois.
- De même, la question de la protection ou de la densification possible des garrigues habitées a fait l'objet d'analyses poussées intégrant la dimension patrimoniale de ce site.

2.2. Un document qui illustre la transversalité des choix opérés et retranscrits dans le PADD

- en matière de protection, de préservation et de mise en valeur du patrimoine. L'OAP illustre l'orientation du PADD qui lui est dédiée et qui s'intitule « Miser sur le patrimoine pour asseoir le rayonnement de Nîmes ».
- en matière de développement économique. L'OAP s'articule avec l'orientation du PADD destinée à « Conforter le tourisme urbain, culturel et de loisirs ».
- en matière de préservation des paysages et de l'environnement, concernant de façon spécifique les garrigues habitées. L'OAP complète l'orientation du PADD destinée à « Inscrire la trame verte et bleue urbaine dans le projet urbain et garantir la qualité urbaine».
-

2.3. Les principes généraux mis en avant par la Ville

- L'OAP Patrimoine a pour ambition de préserver ce qui fait richesse à Nîmes mais elle n'en fige pas son évolution. Les sites et quartiers ciblés sont appelés à être habités et vécus et non pas à devenir des « musées ».
- Elle définit un cadre de préservation et de valorisation, conçu comme une contrepartie indispensable du renouvellement urbain sur lequel le PLU appuie son développement et qui ne doit pas se faire au détriment du patrimoine.

- Elle établit des recommandations qualitatives qui ne sont pas forcément traduites en règles : les projets de réhabilitation, de restructuration lourde du bâti ou de démolition / reconstruction tiendront compte des principes émis afin qu'ils s'inscrivent dans leur environnement bâti et ne nuisent pas aux perceptions que l'on peut avoir des éléments ou ensembles patrimoniaux. De même, les opérations nouvelles en dehors du centre-ville devront veiller à ne pas altérer les vues que l'on a des monuments et sites patrimoniaux.
- Elle s'attache à élargir la notion de patrimoine à des sites et à des territoires à forte valeur identitaire pour les nîmois (noyaux villageois et garrigues habitées).

3. Orientations et principes ou recommandations de l'OAP

Les orientations d'aménagement identifient deux axes :

3.1. Le centre-ville patrimonial à préserver

Les objectifs poursuivis

L'OAP montre la cohérence de l'ensemble des mesures mises en œuvre en faveur du centre-ville patrimonial en rappelant des axes d'interventions complémentaires menées par la Ville et concourant à renforcer la qualité urbaine des sites. Le document distingue le cœur patrimonial, les vues sur le cœur patrimonial et les faubourgs des XVIIIème et XIXème siècles.

Traductions dans les autres pièces du PLU

Le **« cœur patrimonial »** intègre les différents périmètres de protection et de mise en valeur parmi lesquels le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Ce dernier anticipe aussi la création du PVAP de Nord Gambetta (classé en IIIUBa) et l'extension du PSMV (classé en IIIUBb) en adaptant la réglementation des autorisations d'urbanisme dans la perspective d'un plus grand respect du patrimoine. L'article 11 de la zone IIIUB relatif à l'aspect extérieur des constructions a été revu à cet effet.

Les **« vues sur le cœur patrimonial** » font référence à la perception lointaine ou plus rapprochée que l'on peut avoir du site et notamment de la Tour Magne qui constitue un point focal majeur du patrimoine nîmois. Il s'agira notamment de préserver ou de prévoir dans la mesure du possible des aménagements et une signalétique adaptée dans les lieux propices.

Les **« faubourgs des XVIIIème et XIXème siècles »** compris dans la zone tampon du périmètre UNESCO présentent des morphologies urbaines issues de plans dessinés au XVIIIème siècle et des caractéristiques bâties relativement homogènes. Il convient de les préserver mais aussi de les adapter pour répondre aux besoins liés à la transition énergétique et aux modes de vie d'aujourd'hui. L'OAP décline un certain nombre d'orientations d'aménagement en termes de composition urbaine et architecturale, de constructions en distinguant celles qui sont visibles de l'espace public et celles qui ne le sont pas, en cœur d'îlots notamment.

Les règlements sur l'aspect extérieur des constructions pour les zones IIIUB, IIIUBa et IIUBb complètent ces orientations.

3.2. Les identités à affirmer

Les objectifs poursuivis

Il s'agit de préserver et valoriser deux types de secteurs témoins du passé et auxquels les nîmois s'identifient aussi : les noyaux villageois insérés dans le tissu urbain actuel et les garrigues habitées qui s'étendent en amphithéâtre autour de la ville.

Traductions dans les autres pièces du PLU

Concernant **« les noyaux villageois de Saint-Césaire et de Courbessac »,** l'OAP met l'accent sur le respect de l'environnement dans lequel s'insèrent les projets de construction ou de réhabilitation de façon à en préserver les formes urbaines, les caractéristiques bâties et l'ambiance villageoise. Elle pointe des éléments patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur. Classés en IIUA, ils font l'objet d'une réglementation spécifique qui décline l'objectif poursuivi dans l'OAP et ses orientations.

« Les garrigues habitées », évoquées dans l'OAP « Nature en Ville » pour leur richesse environnementale et leur biodiversité, le sont ici pour la dimension patrimoniale qu'elles revêtent : paysages de garrigues avec sa végétation typique, insertion de paysages agricoles, patrimoine de pierres sèches (capitelles, clapas, murs…). L'OAP définit des orientations visant à assurer la préservation des paysages et de l'identité des garrigues habitées, à limiter le ruissellement urbain et à valoriser le cadre de vie. Ces orientations portent sur les murs de clôture, les portails, l'intégration d'antennes téléphoniques et d'ouvrages liés à la production d'énergie ou au confort thermique. Elles s'attachent aussi à la gestion des eaux de ruissellement.

Elles sont classées très majoritairement en zone Nh autorisant des extensions mesurées des constructions. Une partie est classée en UDp à proximité de la ville dense où les constructions sont autorisées, une autre en IAU destinée à la réalisation d'une opération d'ensemble dans le respect de l'environnement (Mas de Teste II). Les règlements de ces zones s'appuient sur les principes définis dans le cadre de l'OAP et en précisent la déclinaison.

En annexe du règlement figure la liste des capitelles protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

III.3.2.3 OAP « Intensification urbaine et TCSP »

1. Le caractère et le périmètre d'application de l'OAP

L'OAP « Intensification urbaine et TCSP » est thématique et porte sur les secteurs situés de part et d'autre du réseau de transport collectif en site propre existant et projeté.

Elle concerne les aménageurs, les opérateurs publics et privés et les particuliers.

2. Les raisons qui ont guidé le choix :

2.1. Un document du PLU qui décline les objectifs de documents cadres

- Le SCoT du Sud du Gard et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Nîmes Métropole en vigueur, avec lesquels le PLU entretient des rapports de compatibilité, définissent l'un et l'autre des orientations visant à appuyer le développement urbain sur la desserte en transport collectif et les pôles d'échanges. Par cette OAP, la Ville s'attache à les décliner en principes d'aménagement.
- L'OAP intègre le PPRi qui, lors de son élaboration, a tenu compte du projet de création du TCSP en établissant des règles spécifiques pour certaines séquences soumises à un aléa fort et ce, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des axes du réseau.
- Elle s'inscrit dans les principes définis par les lois Grenelle et ALUR visant à limiter la consommation foncière et faciliter la densification des espaces bâtis ou le renouvellement urbain.

2.2. Un document qui illustre la transversalité des choix opérés et retranscrits dans le PADD

- en matière d'articulation entre « développement urbain et projets structurants en faveur de la mobilité ». L'OAP illustre spécifiquement l'orientation du PADD intitulée « intensifier la ville le long des axes du TCSP et à proximité des pôles d'échanges ».
- en matière de réduction de la consommation d'espace, de promotion d'une plus grande mixité des formes urbaines et d'anticipation sur la mutation de certaines zones économiques. L'OAP illustre l'orientation du PADD « contenir le développement de la ville et économiser l'espace ».
- en matière d'incitation pour l'utilisation de modes de déplacements doux, de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'OAP illustre les orientations du PADD visant à « promouvoir les projets urbains favorisant l'intermodalité », à « améliorer la qualité de l'air » et à « promouvoir les démarches exemplaires ».

2.3. Les principes généraux mis en avant par la Ville

- Inscrire le développement de la ville dans un cercle vertueux en créant les conditions pour satisfaire les besoins d'une mobilité alternative à la voiture individuelle pour le plus grand nombre ce qui permet par là même d'optimiser les investissements réalisés en matière de transport collectif, tout en réduisant les nuisances et en améliorant la qualité de l'air.
- Identifier les secteurs les plus propices à une densification en favorisant une mixité des fonctions urbaines de façon à maximiser et diversifier les flux des passagers.
- Intégrer dans les secteurs de développement la qualité de desserte aux stations afin d'en faciliter l'accès et le confort d'usage.

3. Orientations et principes de l'OAP

L'OAP a pour objectif de favoriser une intensification urbaine de qualité, essentiellement sous forme de renouvellement urbain, le long des axes du TCSP tout en satisfaisant aux besoins de mixité sociale et fonctionnelle.

L'analyse des capacités du tissu urbain en matière de renouvellement urbain a tenu compte des zones strictement inconstructibles pour de nouvelles opérations au regard du risque d'inondation (aléa très fort) et des emprises souvent conséquentes d'équipements publics qui jalonnent le parcours et dont la délocalisation n'est pas envisagée, ni souhaitée pour la plupart car ils constituent des pôles générateurs de trafic : CHU, cliniques, armée, école de police, gendarmerie, équipements administratifs, culturels ou sportifs, établissements scolaires et d'enseignement supérieur, maison d'arrêt, cimetières…

Ainsi, les différents secteurs restants ont fait l'objet d'une étude urbaine fine pour identifier des séquences les plus propices à une densification et ou à un changement de vocation.

L'OAP établit des principes différenciés selon les secteurs :

3.1. Sur l'ensemble du corridor de 300 mètres de part et d'autre des axes

Les objectifs poursuivis et les traductions dans le PLU

Il s'agit de généraliser une simplification et une homogénéisation des règles de constructibilité des différents secteurs identifiés en ciblant plus particulièrement :

- *Le tissu urbain déjà constitué à vocation principale d'habitat*

- *Sur la branche Est du TCSP 2 deux secteurs favorables sont identifiés. Le premier, compris entre le Pont de l'Observance et Clos de Coutelle, est constitué de maisons de ville et de locaux d'activités plus ou moins désaffectés. Le deuxième est situé au sud du Mas de Mingue, qui fait l'objet d'un projet spécifique (ANRU) et avec lequel des interactions sont à trouver. Il comprend aujourd'hui de l'habitat pavillonnaire et des collectifs, des locaux d'activités de service principalement. La Ville a procédé à un amalgame de zones dans ces secteurs et classe l'ensemble en zone VUB afin de faciliter la réalisation d'habitat collectif et d'activités qui en sont le complément naturel.*

- *Le secteur sud du boulevard Talabot présente un caractère plus urbain mais il offre des possibilités d'intensification. Désormais il bénéficie lui aussi du classement en zone VUB.*

- *Sur la branche Ouest du TCSP 2, le long de l'avenue Kennedy, entre l'avenue Georges Pompidou et les quartiers de Pissevin et Valdegour, deux secteurs aujourd'hui occupés majoritairement par de l'habitat individuel sont identifiés. L'un, situé au nord de l'avenue Kennedy et caractérisé par un léger relief, est désormais intégré dans la zone UC dans laquelle les petits collectifs sont admis. L'autre, au sud de l'avenue, est intégré dans la zone VUB où les hauteurs et les emprises au sol maximales des constructions seront plus élevées qu'en zone UC, sous réserve de dispositions contraires issues du PPRi.*

- *Le tissu urbain déjà constitué à vocation principale d'accueil d'activités économiques*

- *Il s'agit des abords du CHU et du secteur Laennec qui bénéficiera à terme d'un pôle d'échange entre le TCSP2 et la navette de desserte du CHU, intégrant un parc relais en ouvrage dont la qualité architecturale et l'insertion dans le site seront soignées. Ces secteurs sont actuellement caractérisés par des constructions à usage d'activités et d'habitat peu denses et parfois hétéroclites. Le PLU les classe en IIUE afin de privilégier une mixité de fonctions urbaines et l'intégration de logements en collectif à condition de participer au renouvellement urbain du quartier avec l'arrivée du TCSP, de présenter une hauteur minimale de R + 3 et d'occuper une surface de plancher supérieure à 2 000 m². Pour tenir compte de la réalisation attendue d'opérations présentant des destinations différentes et afin de faciliter la mutualisation des places de stationnement pour les automobiles, une minoration des règles est introduite dans l'article 12.*

3.2. Les opérations de renouvellement urbain en cours

Les objectifs poursuivis et les traductions dans le PLU

Trois sites font l'objet d'opérations d'ensemble (Hoche Université et ZAC de la Gare centrale) ou spécifique (Musée de la Romanité). Les deux premiers sont d'ores et déjà dotés de programmes intégrant les notions de densité, de mixité fonctionnelle et de desserte tous modes. Ces notions sont de fait compatibles avec les principes de l'OAP.

3.3. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement urbain

Les objectifs poursuivis et les traductions dans le PLU

Les quartiers de Pissevin – Valdegour, Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville et du Mas de Mingue correspondent aux trois sites retenus par l'ANRU pour des opérations de renouvellement urbain d'envergure et dont les actions s'échelonneront sur le long terme. Le premier site a fait l'objet d'un dialogue compétitif dont les premiers résultats ont pu être retranscrits dans une OAP sectorielle.

Néanmoins, ces trois sites ont pour dénominateur commun de constituer des pôles de densité conséquents et de bénéficier du projet de desserte ou de traversée par le TCSP Est-Ouest. Ils s'inscrivent par ailleurs dans une dynamique de projet fondée sur la recherche de mixité fonctionnelle, de qualité urbaine, de promotion de formes urbaines plus innovantes, de liaisonnement interne et externe en matière de mobilités douces. Ces principes entrent dans la logique de l'articulation urbanisme / transport et l'OAP met l'accent sur le fait que ces projets bénéficieront aux quartiers environnants puisqu'ils constitueront des centralités secondaires affirmées.

Le PLU classe Pissevin Valdegour en zone IIUB. Chemin Bas d'Avignon – Clos d'Orville et Mas de Mingue sont classés en IVUB. Leur réglementation a été revue pour faciliter la réalisation des projets.

3.4. Le projet de renouvellement de la Porte Ouest

Les objectifs poursuivis et les traductions dans le PLU

Le projet de renouvellement urbain de la Porte Ouest concerne une partie de la zone industrielle de Saint-Césaire et sa mise en œuvre s'inscrit elle aussi sur le long terme. Le projet consiste à faciliter la mutation d'unités foncières sur lesquelles les installations sont soit obsolètes, soit inappropriées en terme de localisation.

Dans une première phase – qui concerne la révision du PLU – l'OAP identifie deux secteurs : le site Laennec, déjà évoqué précédemment et qui bénéficiera à court terme de la desserte par le TCSP, et le secteur du Marché gare. Ce dernier comprend des friches industrielles et se situe au sud de Saint-Césaire entre la voie ferrée et la route de Montpellier. Ce secteur bénéficiera à terme d'une desserte remarquable avec la création d'un pôle d'échanges, d'une nouvelle gare TER et de l'extension du TCSP. Afin de ne pas obérer les chances de réussite du projet de renouvellement urbain en cours de définition, la Ville a classé ce site en zone VUEa, assortie d'une servitude d'attente de projet.

III.3.2.4 OAP « Nature en ville »

1. Le caractère et le périmètre d'application de l'OAP :

L'OAP « Nature en ville » est thématique et présente un caractère transversal qui se concentre principalement sur la place donnée à la nature dans le tissu urbain existant et projeté.

Elle concerne les aménageurs, les particuliers et constitue une feuille de route pour la Ville en matière d'aménagement et d'intervention sur l'espace public.

Au-delà des prescriptions réglementaires, cette OAP complète les orientations du PADD et offre une meilleure lisibilité aux objectifs de la Ville en matière de « nature en ville » pour l'ensemble des habitants et acteurs intervenant sur cette thématique.

2. Les raisons qui ont guidé le choix :

2.1. Un document du PLU qui décline les objectifs de documents cadres

- En s'attachant à traiter des moyens à mettre en œuvre pour préserver ou introduire la nature ordinaire en ville, l'OAP souhaite aller au-delà des orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont le PLU intègre les grandes lignes directrices en termes de réservoirs de biodiversité pour les espèces remarquables et de corridors écologiques. Les espaces concernés se situent en dehors des territoires urbanisés.
- Elle prend en compte le SCoT du Sud du Gard en vigueur et anticipe les orientations du futur SCoT puisqu'elle s'appuie sur les travaux préparatoires réalisés dans le cadre de sa révision.
- Elle est compatible avec les orientations du SAGE et la traduction qui en est faite par l'EPTB du Vistre.

2.2. Un document qui illustre la transversalité des choix opérés et retranscrits dans le PADD

- en matière de protection, préservation et restauration des milieux et du fonctionnement des cours d'eau (Vistre et cadereaux). L'OAP illustre notamment l'orientation du PADD visant « à protéger la Vistrenque et les captages ».
- en matière de valorisation des espaces végétalisés qu'ils soient « naturels » (parcs de nature, espaces libres où la nature évolue sans intervention humaine lourde) ou plus anthropisés (jardins publics, squares, alignements d'arbres). L'OAP illustre les orientations du PADD visant à « protéger les espaces naturels et préserver les espaces agricoles », « préserver la vocation des garrigues habitées en tant que jardin habité de la ville», « prendre appui sur les espaces verts urbains pour créer une trame verte », « préserver le capital végétal de la ville ».
- en matière de reconnaissance du rôle que joue la nature en ville pour le cadre de vie et la qualité paysagère des espaces urbanisés, pour la vie sociale, pour le maintien de la biodiversité en ville mais aussi pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et les effets des gaz à effet de serre, pour ralentir le ruissellement pluvial urbain… L'OAP illustre les orientations du PADD visant à « préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville », « anticiper, prévenir les risques naturels », « réduire les émissions de gaz à effet de serre » et « promouvoir les démarches exemplaires ».

2.3. Les principes généraux mis en avant par la Ville

- Faire en sorte que la « nature » telle que considérée dans la trame verte et bleue - qui est fondée sur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques - ne s'arrête pas aux limites de la ville, mais qu'elle s'y insère et participe à son organisation générale à l'échelle du grand territoire, comme à l'échelle des quartiers, des îlots, voire de la parcelle.
- Concilier les besoins liés à la biodiversité en milieu urbain avec ceux liés à la vie sociale, à la mobilité douce rejoignant ainsi ceux liés à l'attractivité globale de la ville auprès des touristes ou des acteurs économiques, en veillant toutefois à la compatibilité des actions avec les enjeux écologiques.
- Etablir un socle de recommandations qualitatives qui ne sont pas forcément transposables en règles : les projets d'aménagement et projets urbains tiendront compte de principes de façon à s'inscrire dans une logique de développement durable qui tienne compte aussi des continuités et du fonctionnement écologiques des milieux environnants.
- Impliquer tous les acteurs dans l'amélioration du cadre de vie, le respect du paysage et de l'environnement, l'adaptation et l'anticipation du changement climatique.

3. Orientations et principes de l'OAP

Les objectifs définis par l'OAP sont d'établir une continuité potentiellement écologique entre les trois grands espaces qui caractérisent le territoire communal : les garrigues au nord, la ville proprement dite au centre et la plaine agricole au sud. Il s'agit aussi de renforcer la trame préexistante d'espaces non bâtis, d'assurer les liaisons piétonnes ou cyclables, de rendre la nature plus accessible à tous et d'améliorer le paysage urbain.

3.1. Les connexions naturelles à assurer, entre l'intérieur et l'extérieur de la ville

Les objectifs poursuivis

Il s'agit de maintenir les connexions existantes entre les espaces naturels et le milieu urbain en ciblant :

- *Les grandes interfaces, telles que les garrigues habitées, les franges urbaines le long de l'autoroute et les coteaux qui bordent la ville à l'ouest (Serre de Caveirac) et à l'est (Bois de Nice).*
- *Les continuités paysagères et écologiques : les cadereaux et affluents du Vistre, les grands espaces naturels qui pénètrent dans la ville, la plaine de Vallongue et les parcs de nature ou d'espaces verts (Bois des Espeisses, Terres de Rouvière par exemple).*

Traductions dans les autres pièces du PLU

Le **« maintien de la diffusion de la nature, au travers des garrigues habitées »** concerne un territoire à fort enjeu pour la Ville en matière de protection du patrimoine paysager, écologique et environnemental. Cette orientation s'illustre dans le PLU par plusieurs dispositions, notamment :

- *Les garrigues habitées sont classées en Nh afin de préserver la naturalité de ces espaces d'une densification excessive ;*
- *Les grandes entités de garrigues naturelles publiques ou privées sont préservées et classées en zone N ;*
- *Le PLU introduit un coefficient élevé d'espaces libres végétalisés dans les zones UDp qui occupent une fonction d'interface intermédiaire avec la ville dense ;*

- *Les constructions autorisées se feront dans le respect de la charte des garrigues ;*
- *Le patrimoine de pierres sèches, favorable à la biodiversité est à protéger et à restaurer.*

La « revalorisation et le renforcement de la qualité écologique de la frange urbaine Sud, au débouché des cadereaux, dans la plaine » se réfère à une succession d'espaces non bâtis le long de l'autoroute A9 et dont le caractère non constructible est lié à la proximité de l'infrastructure autoroutière et au risque d'inondation. Ces espaces libres sont parfois occupés par des bassins de rétention, ils créent par endroits des opportunités pour des aménagements plus qualitatifs et propices au développement de mobilités douces. Les opérations nouvelles veilleront à intégrer ces dispositions.

La « préservation du potentiel naturel des cadereaux et leur aménagement comme support d'agrément » fait écho à l'enjeu de requalification et de valorisation des abords des cours d'eau temporaires qui traversent la ville du nord au sud. Ainsi, dans les espaces riverains des cadereaux, généralement inconstructibles compte tenu du risque d'inondation, les opérations nouvelles intègreront dans leur parti d'aménagement la réalisation d'espaces verts propices aux mobilités douces et au maintien de la biodiversité. L'objectif étant de créer autant que possible des corridors verts et des continuités écologiques, même séquentielles, puisque les cadereaux sont souterrains dans la ville très dense.

La « protection et la restauration du Vistre » concerne un des axes principaux de la trame bleue identifiés par le SRCE et qui représente un enjeu majeur pour le territoire du SCoT du Sud du Gard du point de vue écologique, paysager et environnemental. Cette orientation se traduit par l'intégration dans le PLU de l'Espace de Bon Fonctionnement écologique du Vistre et la prise en compte les actions menées par l'EPTB pour restaurer la fonctionnalité du cours d'eau. A terme, il s'agira de favoriser la création de liaisons douces qui pourraient rejoindre la ville par le Vistre de la Fontaine avec des points d'appui tels que le futur espace vert du Parc Georges Besse et le parc urbain végétalisé sur les anciennes pépinières.

3.2. Le rôle environnemental à faire jouer aux espaces communs, publics ou prives potentiellement support de nature

Les objectifs poursuivis

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la naturalité des espaces publics et privés et d'améliorer leurs fonctions sociales, récréatives et paysagères. Cet objectif concerne potentiellement tous les espaces non bâtis de la ville.

Traductions dans les autres pièces du PLU

Le **« renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics »** constitue une orientation importante pour une ville méditerranéenne comme Nîmes compte tenu du climat et de l'utilisation qui est faite de ces espaces tout au long de l'année par les habitants et les touristes. Ainsi, les opérations doivent notamment respecter la charte de l'arbre, pratiquer une gestion écologique des espaces verts, proposer des aménagements de voirie intégrant de façon judicieuse le végétal pour tenir compte des îlots de chaleur urbains et valoriser l'espace. A l'avenir, le plan de gestion durable du patrimoine arboré complètera le dispositif mis en place. Le PLU règlemente par exemple les espaces de stationnement avec l'introduction d'espaces végétalisés en pleine terre et inscrit un emplacement réservé au sud de la gare pour créer un parc végétalisé le long du Vistre de la Fontaine afin de compléter le panel d'espaces publics aménagés et inclure un nouveau maillon dans la « Diagonale Verte ». De même, l'aménagement projeté du parc végétalisé par Nîmes Métropole, conçu comme un espace de pluriactivité en lien avec le parc scientifique Georges Besse II, prendra appui et valorisera les plantations de noyers arrivant maintenant à l'âge adulte.

« L'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines » s'adresse d'une part aux projets d'ensemble faisant l'objet d'OAP sectorielles et d'autre part aux projets de renouvellement urbain qu'ils soient ponctuels ou d'envergure, notamment ceux relevant de la politique de la ville. Ils devront veiller à respecter les principes visant par exemple à maintenir les continuités écologiques, préserver les espaces

favorables à la biodiversité, créer des îlots de verdure et des alignements d'arbres, prendre en compte les zones humides et les fossés.

« Le renforcement du végétal dans les espaces privés » concerne les opérations réalisées en ville et dans le territoire agricole. Il s'agit d'apporter le même soin en matière de traitement paysager et environnemental et de préserver ou restaurer les continuités écologiques. L'inscription de coefficients d'espaces libres pour limiter l'imperméabilisation des sols et préserver la naturalité ainsi que les obligations et règles de plantations traduisent cette orientation dans le PLU. Plus globalement, les opérateurs et constructeurs se réfèreront à la charte des Garrigues et à la charte paysagère et environnementale des Costières, aux arbres remarquables identifiés dans le PLU et à la liste des essences végétales annexée au PLU.

« La mise en valeur des ouvrages liés au ruissellement pluvial » définit des principes destinés à favoriser l'insertion paysagère et environnementale des ouvrages dont la vocation première relève de la circulation ou la rétention des eaux pluviales. Il s'agit en effet de permettre aux ouvrages de remplir d'autres fonctions dans le respect de la sécurité des personnes. Cette multifonctionnalité sera recherchée dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'ensemble et en concertation avec les services compéten

III.3.3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les OAP sectorielles de Nîmes correspondent à des secteurs de projet sur lesquels les enjeux urbains doivent être encadrés par une OAP afin de compléter le règlement du PLU. Elles confortent ainsi une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. Elles sont au nombre de 6 sur la commune.

- *Les OAP à dominante d'habitat sont : Hoche Université, Mas Lombard, Mas de Teste, Maleroubine et Puits de Roulle.*

- *Puissevin et Valdegour est une OAP de renouvellement urbain.*

III.3.3.1 Explication des Orientations d'Aménagement et de Programmation

III.3.3.1.1 OAP Hoche Université

CARACTERE ET PERIMETRE DE L'OAP :

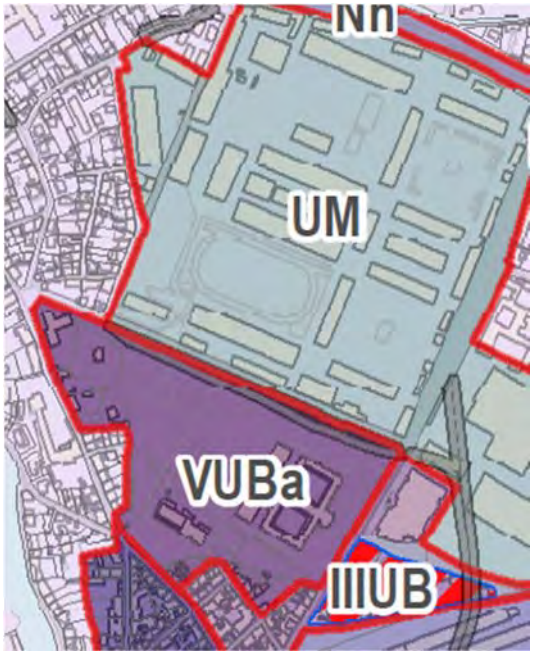
Le secteur Hoche Université constitue un des projets phares de la ville. Il se trouve à l'Est du territoire, situé aux portes du centre-ville et en continuité immédiate avec les quartiers des anciens faubourgs (Richelieu). De plus, sa position au pied des collines lui confère un rôle important en matière paysagère mais surtout pour l'écoulement des eaux pluviales avant qu'elles n'atteignent le quartier Richelieu soumis à un risque fort d'inondation.

Le site en pleine mutation correspond à une opération d'aménagement d'ensemble combinant centre universitaire, logements étudiants, équipements, et desserte en transports en communs. L'OAP porte sur la deuxième tranche de l'opération qui consiste en la production de nouveaux logements, des équipements de proximité et un groupe scolaire. La première tranche, quant à elle, a participé à la restructuration et la requalification de l'ancien hôpital Hoche en centre universitaire en vue de réaliser un pôle d'enseignement, du logement et des équipements scolaires et sportifs.

Au zonage du PLU, la première tranche correspondant au site universitaire est classée en VUBa, zone réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément. La deuxième tranche correspond aux parcelles inscrites en zone UM (réservée aux activités militaires) et IIIUB (réservé à l'habitat collectif, commerces et bureaux), l'espace ferroviaire est lui classé en zone UES.

Le site se place comme une interface entre les quartiers patrimoniaux entourant le centre-ville en IIIUBa, les zones pavillonnaires UC et les secteurs bâtis des garrigues habitées UDp.

Extrait de la zone VUBa : OAP Hoche université



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP

LES RAISONS QUI ONT GUIDE LE CHOIX DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Le secteur de Hoche a été choisi pour une opération d'aménagement d'ensemble de par sa dimension et sa situation. La première tranche se situe sur des friches hospitalières et la deuxième tranche sur des emprises militaires et ferroviaires.

L'idée est de favoriser les opérations de reconquête de poches faiblement occupées ou de bâti obsolète à proximité du centre-ville en accessibilité directe avec les transports en commun actuels et futurs. Les possibilités de réaliser des logements étudiants sur ce site complètent les opportunités diffuses des quartiers du centre-ville. L'OAP a pour but d'impulser un dynamisme dans les quartiers environnants, notamment Richelieu et Gambetta. L'objectif est de mêler qualité urbaine, mixité fonctionnelle et contrainte hydraulique.

Ainsi, le projet répond à 4 enjeux :

- *Recomposer l'Est de la Ville en renouvelant le bâti et les anciens sites ferroviaires, militaires et hospitaliers,*
- *Répondre à un objectif de la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle,*
- *Prendre en compte la contrainte hydraulique et réduire la vulnérabilité du quartier,*
- *Désenclaver le quartier grâce aux liaisons douces et aux transports en commun.*

JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

Aménagement d'un Eco-Quartier labélisé :

L'objectif global de l'OAP est de s'inscrire dans une démarche de quartier durable en réalisant un EcoQuartier. Pour cela, les principes d'aménagement visent 5 enjeux de développement durable :

- *la maitrise de l'étalement urbain,*
- *la présence d'une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle,*
- *la lutte contre le risque inondation et la valorisation des ouvrages,*
- *la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue,*
- *la mobilité douce et la desserte en transports en commun.*

Reconstruction de la ville sur elle-même en favorisant la densité :

D'après les orientations du PADD, **l'intensification de la ville se fait le long des axes du TCSP et à proximité des pôles d'échanges**. Située dans le prolongement de la ligne 1 du TCSP, l'OAP programme des logements étudiants, des équipements de proximité, des espaces publics et un parking aérien. Compte tenu de l'ampleur de l'opération et du périmètre de l'université, il est prévu environ 1400 logements, dont 25% de logements sociaux. La densité est favorisée avec 95 logements par hectare et des constructions pouvant atteindre du R+6 voire plus selon les ilots et sous réserve de l'intégration paysagère.

Hyper accessibilité et maillage doux :

Le site fait la transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat de Chemin Bas d'Avignon et Clos d'Orville et les zones pavillonnaires UC et UDp au nord. Le projet va dans le sens des orientations du PADD en faveur de **la promotion des projets urbains favorisant l'inter modalité**, il prévoit pour cela une halte TER sur la ligne Alès Nîmes qui se connectera avec les réseaux du TCSP, des liaisons viaires reliant le site du projet avec les quartiers avoisinants, et le désenclavement des quartiers prioritaires de renouvellement urbain.

Intégration de la problématique inondation :

Le secteur est compris dans une zone d'aléa inondation. Il se trouve en amont des quartiers très inondables du centre-ville (Richelieu). Le projet va non seulement réduire la vulnérabilité du site mais aussi en faire un atout pour l'identité du quartier. En effet, le projet de recalibrage du cadereau d'Uzès est prévu dans le programme PAPI 2, une superficie très importante de tissu urbain urbanisable s'y superpose que si les travaux sont réalisés.

Il **intègre la résilience urbaine comme nouvel atout dans l'aménagement**. Pour cela, des bassins de rétention sont prévus avec un traitement en jardin public afin de **valoriser les ouvrages hydrauliques en espaces publics**, les écoulements seront distribués selon les axes de transfert capables d'accepter de forts débits.

Valorisation du cadre de vie :

Le projet souhaite constituer une « ville parc » entre la centralité urbaine et les collines à dominante pavillonnaire des zones UC et UDp. Sa qualité paysagère est une priorité afin de donner une identité au quartier. La contrainte hydraulique est utilisée comme un instrument pour requalifier les espaces.

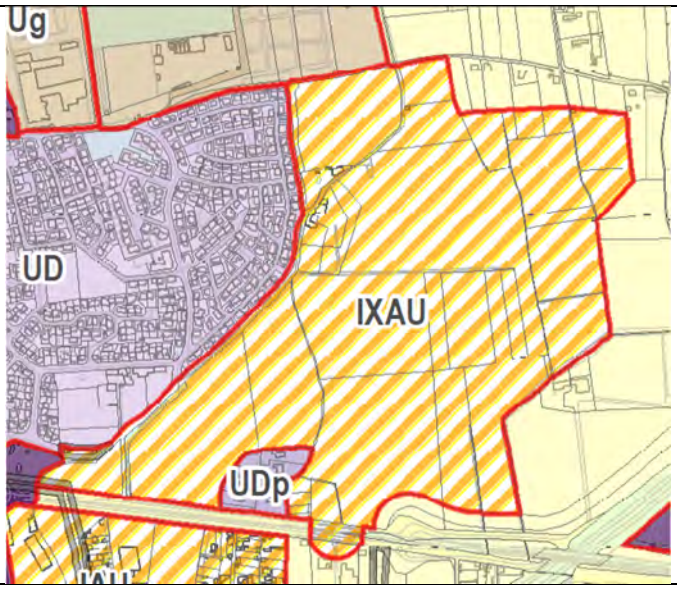
III.3.3.1.2 OAP Mas Lombard

CARACTERE ET PERIMETRE D'APPLICATION DE L'OAP :

Le secteur du Mas Lombard constitue le dernier grand espace urbanisable entre le centre de Nîmes, situé à 3 km, et l'autoroute A9. Il est situé en continuité de l'urbanisation, dans des espaces encore dominés par l'agriculture. Il se trouve précisément entre le quartier pavillonnaire du Mas de Chalvidan à l'ouest, l'autoroute A9 à l'est, le centre de triage de la SNCF au nord et la D999, dite Route de Beaucaire, au sud.

L'OAP est inscrite en zone à urbaniser IXAU dans les documents graphiques du PLU. Il est entouré par la zone UD qui marque la décroissance de densité des constructions depuis le centre-ville et la zone agricole inondable.

Extrait de la zone IXAU : OAP Mas Lombard



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP

LES RAISONS QUI ONT GUIDE LE CHOIX DE L'OAP :

Situé en continuité d'urbanisation de la zone UD, le secteur du Mas Lombard présente des atouts pour donner une impulsion et un dynamisme à l'entrée de ville Est du territoire.

Couvert par le PPRi, le site du Mas Lombard est soumis à un risque inondation résiduel à élevé, une grande partie des espaces agricoles est inconstructible. Le périmètre de la zone IXAU correspondant à l'OAP a ainsi été réduit.

Le projet s'inscrit dans 3 enjeux différents :

- *Requalifier l'entrée de ville avec une densification modérée,*
- *Encadrer le développement urbain du secteur, tout en promouvant les démarches exemplaires en matière de développement durable car en 2013, un dossier de création de ZAC a été approuvé en vue d'aménager un éco-quartier,*
- *Pérenniser l'agriculture et modérer la consommation de l'espace.*

JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

Préservation du caractère paysager de l'entrée de ville :

Le secteur de l'OAP se trouve à l'interface entre ville et nature. Pour **conserver un aspect végétal fort et requalifier l'entrée de ville,** l'OAP confère une forte dimension paysagère au projet en lui donnant l'apparence d'un parc habité, avec des espaces de promenade et des liaisons piétonnes. Par ailleurs, une partie des espaces agricoles du secteur classés inondables sont valorisés sous forme de jardins familiaux et partagés.

De plus, pour bien s'intégrer dans l'environnement et avoir une densité peu perceptible, les immeubles collectifs se situent dans la partie centrale de la ZAC avec une hauteur de 3 à 4 étages. En revanche, les immeubles proches des habitations existantes voient leur hauteur décroître à mesure de la proximité avec l'existant. La zone voisine UD accepte une hauteur de construction pouvant aller jusqu'à 7m, soit du R+2. L'OAP apporte une densification modérée.

Mixité sociale et fonctionnelle :

L'OAP encadre le projet de telle sorte qu'il réponde à l'objectif de mixité sociale et fonctionnelle posé par le PADD. En effet, le projet urbain est mixte. Il est à dominante d'habitat avec 1150 logements essentiellement composés d'habitat collectif, quelques logements d'habitat individuel groupé et 25% de logements locatifs sociaux. Il prévoit également l'implantation d'une école, d'un pôle commercial et de services (12000m^2 d'activités commerciales et de bureaux), des structures sportives de proximité.

Maillage viaire et inter modalité :

L'accès principal du quartier se fait par un giratoire implanté sur la RD999 qui commande une voie traversant l'ensemble du quartier. Une liaison secondaire assure la connexion entre le nouveau quartier et les quartiers de Possac Chalvidan. En cohérence avec l'orientation du PADD de **promouvoir les projets urbains favorisant l'inter modalité**, des cheminements doux sont prévus permettant de relier les secteurs habités, les équipements publics, et les espaces agricoles. Les deux voies majeures sont notamment équipées de trottoirs et de pistes cyclables. Ces principes d'aménagement vont dans le sens d'une démarche Ecoquartier qui sera soutenue par la liaison en transports en communs entre le centre-ville de Nîmes et le secteur de l'OAP, à l'aide du pôle d'échange prévu le long de la route de Beaucaire accessible aux transports en commun.

Réduction du périmètre du site et prise en compte des risques :

Le secteur étant compris dans une zone d'aléa inondation, le projet **anticipe et prévient les risques naturels.** Pour cela, les constructions seront exclusivement permises dans les zones d'aléa inondation résiduel ou modéré au PPRi. De plus, l'imperméabilisation des terrains est compensée par des bassins de rétention, les eaux d'écoulement issues de l'ancien valladas sont canalisées vers les nouveaux aménagements du cadereau en traversée de la route de Beaucaire.

Préservation de l'identité du quartier :

L'OAP s'inscrit en faveur des orientations du PADD qui donne une place importante à **la préservation du patrimoine et à la préservation de l'identité et la typicité des quartiers**. Ainsi, les anciens mas existants dans le secteur et leur parc sont préservés.

Par ailleurs, le site présente un faible intérêt en matière écologique mais l'objectif est d'y pérenniser une biodiversité ordinaire grâce au maintien d'espaces agricoles, des masses boisées, la création via les aménagements hydrauliques de milieux semi-humides.

Aménagement d'un Eco Quartier avec un réseau de chaleur :

L'objectif global de l'OAP est de réaliser un EcoQuartier. Pour cela, les principes d'aménagement mettent l'accent sur la mobilité, l'énergie et les espaces naturels. En matière de performances énergétiques, **un réseau de chaleur valorisant l'énergie renouvelable de la géothermie sur nappe** est prévu.

III.3.3.1.3 OAP Maleroubine

CARACTERE ET PERIMETRE DE L'OAP :

Le site de Maleroubine se trouve plus au sud de celui du Mas Lombard, de l'autre côté de la route de Beaucaire.

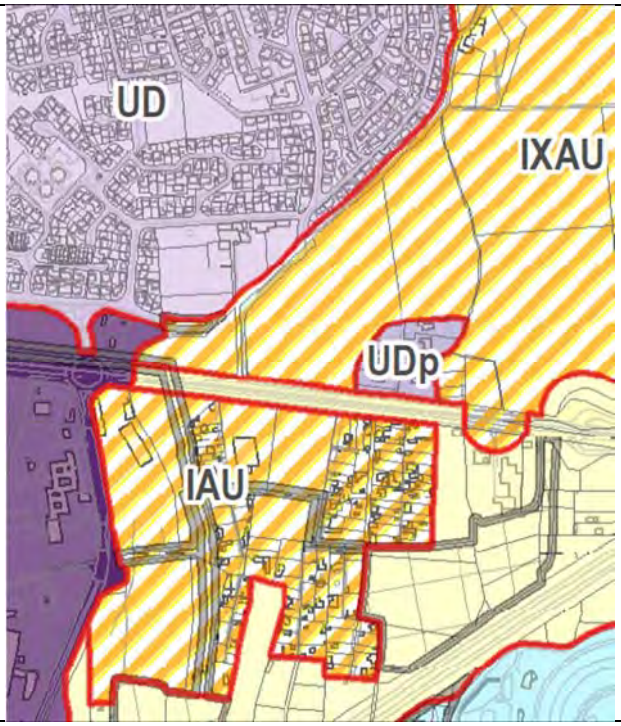
Il se situe dans le prolongement de la zone d'activités VUE du Mas de Ville, et est encadré par l'A9, la route de Beaucaire et les terres agricoles.

Une grande partie des terrains du site sont soumis au risque inondation et sont inconstructibles.

Le quartier présente une identité singulière liée à son histoire maraichère, composé de jardins anciens qui sont devenus de l'habitat vernaculaire. Il est désormais constitué par des habitations hétéroclites allant du cabanon au pavillon, maillés par des voies de desserte étroites.

Les constructions ne sont pas reliées aux réseaux publics d'assainissement, du fait de leur ancienneté et de l'exiguïté des terrains.

Extrait de la zone IAU : OAP Maleroubine



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP

LES RAISONS QUI ONT GUIDE LE CHOIX DE L'OAP :

Le site présente des atouts du fait de sa situation en continuité de l'urbanisation et en entrée de ville Est. Sa proximité avec le Mas Lombard et les études en cours sur la RD999 sont l'ocassion d'améliorer l'équipement de la zone, notamment son accessibilité et le système viaire.

De plus, c'est une zone pointée pour **le renouvellement et le développement urbain**, avec le Mas Lombard, la zone résidentielle du Mas de Possac et la zone d'activités mixtes VUE.

JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

Renouvellement et développement urbains :

Le projet prévoit **des formes urbaines diversifiées tout en respectant la typologie du quartier** composé de maison de plain-pied. Pour cela, l'OAP prévoit un aménagement au centre du site composé d'habitat individuel libre ou groupé, les immeubles collectifs sont réservés sur la frange ouest du périmètre, au contact de la voie urbaine sud et de la zone d'activités VUE. La diversité des formes urbaines assure à ce site un renouvellement et un développement urbain.

Par ailleurs, l'OAP apporte un peu de densité sur les zones non touchées par le risque inondation. En harmonie avec les constructions de la zone et celles de la zone VUE, les immeubles collectifs pourront atteindre une hauteur de R+4 maximum (environ 12 m).

Dans le PLU actuel, la zone est inscrite en zone naturelle N4 qui était à l'origine agricole et dans laquelle les jardins familiaux se sont transformés en zones d'habitat permanent. Insuffisamment viabilisée, elle n'admet que de l'habitat individuel sur des terrains d'une superficie minimale de 1000m^2. Avec la révision, la zone est inscrite en zone à urbaniser stricte IAU.

Mixité des fonctions urbaines :

Le projet favorise **la mixité des fonctions urbaines** en associant l'habitat, les commerces, les services et les jardins familiaux. Il inclura une programmation de 25% de logements sociaux. Afin de redynamiser le secteur, deux lieux de centralité sont prévus, un au centre sous forme de place ou jardin et l'autre en entrée de site en place commerçante faisant le lien avec la zone d'activités.

Amélioration qualitative et paysagère de la desserte viaire :

La desserte viaire du site est étroite et de mauvaise qualité. Afin de préserver le caractère des lieux et des habitations existantes, l'OAP tend à privilégier des voies partagées avec des zones de rencontre entre les véhicules et les piétons. Des liaisons douces sont également prévues à l'intérieur du site et en direction des jardins familiaux au sud du périmètre.

De plus, une nouvelle desserte principale dans le prolongement de la RD999 désenclave le quartier et sépare la circulation des piétons et des véhicules.

L'aspect paysager des aménagements de voies est mis en valeur avec des noues latérales.

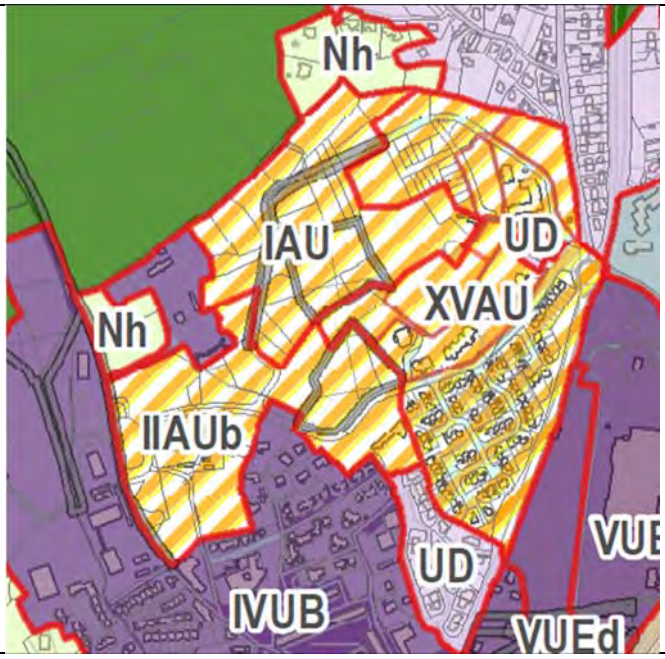
III.3.3.1.4 OAP Mas de Teste

CARACTERE ET PERIMETRE DE L'OAP :

Le Mas de Teste est un secteur de projet qui a déjà été aménagé dans une première tranche et qui correspond aujourd'hui à la zone IAU.

Il se situe au Nord est du territoire dans le contexte paysager des garrigues habitées. Il est dépourvu de constructions, l'objectif est qu'il assure la continuité avec les réalisations récentes de la ZAC de la Citadelle, le Mas de Teste 1 et le projet de renouvellement urbain du Mas de Mingue.

Extrait de la zone IAU : OAP Mas de Teste 2



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP

LES RAISONS QUI ONT GUIDE LE CHOIX DE L'OAP :

Le site du Mas de Teste 2 correspond à la limite d'urbanisation avant la zone naturelle. Les garrigues habitées qui jouxtent le site représentent un enjeu considérable en matière paysagère et environnementale que le PLU prend en considération. Ainsi, l'objectif du PADD est de protéger l'ensemble des garrigues habitées sauf en limite de la zone urbaine sur des espaces déjà équipés.

Ainsi l''aménagement du site répond à plusieurs objectifs :

- *Maîtriser le développement des zones d'habitat diffus,*
- *Réaliser une urbanisation cohérente : une greffe urbaine entre une zone inondable et une zone urbaine,*
- *Faciliter l'utilisation des modes de déplacements doux dans les garrigues.*

JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Préservation des garrigues habitées :

Le site est situé à la limite entre la zone urbaine et la zone naturelle (Fontilles, Rascalon). Une des orientations du PADD est de **préserver la vocation des garrigues en tant que jardin habité de la ville**. Pour cela, l'OAP limite l'étalement urbain en proposant une faible densité de construction et en créant un espace public vert central de grande envergure qui fera le lien entre la ZAC de la Citadelle et le Mas de Teste 1. Cet espace vert sera marqué par un style champêtre et non urbain, rappelant le contexte local des garrigues habitées avec la mise en valeur des murets et clapas en pierres sèches. Elle traduit également l'ambition de **prendre appui sur les espaces verts urbains pour créer une trame verte**, en reconnaissant les garrigues nîmoises pour leur valeur paysagère et écologique.

De plus, les principes d'aménagement des constructions imposent de maintenir le caractère des lieux en s'inscrivant dans la pente, les murs en pierres sèches sont privilégiés pour les clôtures.

Par ailleurs, les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés dotés d'un aménagement paysager.

Préservation du cadre de vie et faible densité :

Pour que les aménagements s'insèrent dans le contexte des garrigues habitées, les aménagements n'exploitent pas l'ensemble du potentiel de construction. Une offre mixte de logements sans densité est prévue, composée de 25 logements par hectare. Les constructions seront destinées à accueillir de l'habitat collectif ou des formes urbaines agrégées verticalement ou horizontalement. Toutefois, l'OAP prévoit aux abords de la voie de desserte locale une intensité urbaine avec la possibilité de réaliser une hauteur de construction en R+2, incluant 25% de logements sociaux.

L'habitat et le cadre de vie de qualité doivent cohabiter, l'OAP met en avant des outils tels que la modularité des îlots pour accueillir des typologies de constructions différenciées, les décalages et décrochés dans les volumes pour préserver les vues et les vis-à-vis.

Maillage doux et accessibilité :

Le site est desservi par une desserte locale accompagnée d'un stationnement longitudinal qui traverse le site et permet de faire la connexion avec la ZAC de la Citadelle via la route des Fontilles.

Afin de relier le nouveau site et les quartiers voisins, les liaisons douces sont prévues au Sud mais aussi au Nord pour rejoindre les garrigues. L'OAP répond à l'objectif du PADD de **faciliter l'utilisation des modes de déplacements doux dans les garrigues.**

Par ailleurs, l'OAP permet également de relier le pôle éducatif et d'introduire une mixité éducative dans une zone en forte difficulté.

Prise en compte du risque inondation par ruissellement pluvial :

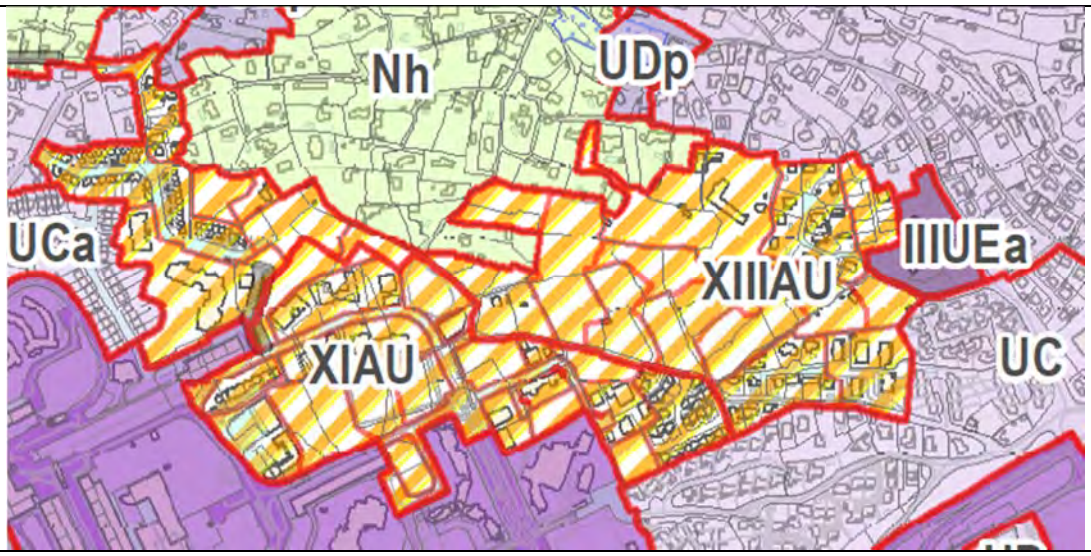
Le territoire est fortement touché par le risque inondation par ruissellement pluvial. Afin de compenser l'urbanisation du Mas de Teste 1 et de la ZAC de la Citadelle, un bassin de rétention paysager est prévu au Nord du site.

III.3.3.1.5 OAP Puits de Roulle

CARACTERE ET PERIMETRE DE L'OAP :

Le site de Puits de Roulle présente de grands enjeux environnementaux et paysagers car il correspond à la dernière zone verte non occupée par des constructions. Il se situe à l'Ouest du territoire de Nîmes, au sein de la ZAC du Puits de Roulle, encadré par les grands ensembles urbains du quartier de Puissevin (zone IIUB) et les pavillons résidentiels de la route de Sauve (zone UD). Il correspond à une tangente des garrigues habitées.

Extrait de la zone XIAU : OAP du Puits de Roulle



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP

LES RAISONS QUI ONT GUIDE LE CHOIX DE L'OAP :

Ce site répond à plusieurs enjeux, aussi bien en matière de développement qu'en matière environnementale.

En effet, il correspond à une dent creuse située entre les zones à forte densité et les zones pavillonnaire de faible densité. De plus, il répond à des attentes environnementales et paysagères du fait de sa position dans les quartiers des collines fortement marqués par leurs identités.

Le projet répond ainsi aux enjeux :

- *Préserver le patrimoine végétal et patrimonial,*
- *Réaliser une démarche durable dans l'esprit d'un éco-quartier,*

- *Proposer une diversité urbaine et une mixité sociale respectueuse du site,*
- *Prendre en compte le risque inondation et valoriser les ouvrages.*

JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

Préservation du cadre de vie paysager :

Le site présente des espaces paysagers de qualité, comme les clapas, les espaces verts, les bois diffus. Ces éléments sont protégés par l'OAP en vue de **préserver l'identité et la typicité du quartier**. Il en est de même pour les matériaux du site qui sont utilisés dans une démarche d'éco-construction.

Pour **assurer un cadre de vie agréable**, les bassins de rétention réalisés pour la gestion du risque inondation sont valorisés en espaces aménagés. La topographie des lieux sera également maintenue par les aménagements afin de préserver les vues et les orientations par rapport à l'ensoleillement.

Par ailleurs, l'OAP s'appuie sur **la biodiversité** déjà présente pour encadrer l'aménagement, elle prévoit notamment que les habitats écologiques se trouvant dans les clapas soient maintenus, il en est de même pour le bois diffus qui forme une couronne verte.

Diversification des constructions adaptées aux caractéristiques du site :

L'objectif de l'OAP en matière d'habitat est de **concilier développement et nature du site**. Ainsi, les constructions sont diversifiées et adaptées à la topographie des lieux. De plus, la mixité sociale est mise en avant avec de l'habitat individuel, intermédiaire, collectif et superposé, incluant 25% de logements financés avec les aides de l'Etat. Pour garder un caractère végétal et méditerranéen, les gabarits des constructions sont faibles, les clapas délimitent les zones constructibles. La zone UD est voisine du site, elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat de faible densité avec une place du végétal importante. Ainsi, le projet s'inscrit comme une zone de transition entre la zone UD et la zone IIUB de forte densité.

Maillage doux :

Une desserte interne est prévue pour relier les différents îlots d'habitat. Elle est connectée au sud avec la rue Henri Moissant et le chemin Neuf de Pissevin. Les **connexions piétonnes** avec les quartiers voisins permettent d'ancrer le projet avec les zones urbaines qui l'entourent et de favoriser les échanges.

Par ailleurs, les mobilités douces sont prévues avec la création d'un sentier naturel ou urbain à l'intérieur du site.

III.3.3.1.6 OAP Pissevin et Valdegour

CARACTERE ET PERIMETRE DE L'OAP :

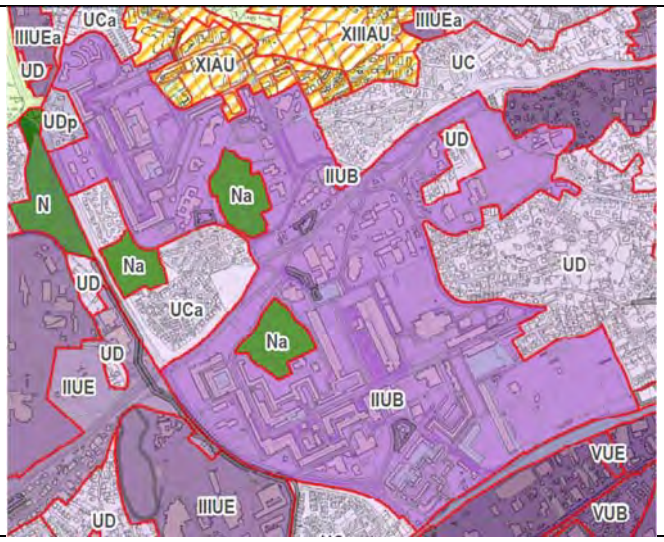
Le site de Pissevin et Valdegour correspond aux quartiers d'habitat social identifiés comme des sites d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Compte tenu de leur morphologie et des infrastructures qui les entourent, ils concentrent des dysfonctionnements urbains et sociaux importants liés notamment à leur manque d'accessibilité et leur enclavement et enfin d'un manque de mixité sociale et fonctionnelle qui en font des îlots de précarité et d'insécurité.

Néanmoins ces quartiers disposent de commerces et d'équipements publics structurants comme la médiathèque, le centre social Simone Veil, l'espace Vergnole, le city stade, le complexe sportif Marcel Rouvière, des écoles et collègues et la future patinoire. Ils ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain (ANRU 1) avec des démolitions d'immeuble essentiellement sur Valdegour (788 logements) et l'aménagement d'espaces publics de qualité.

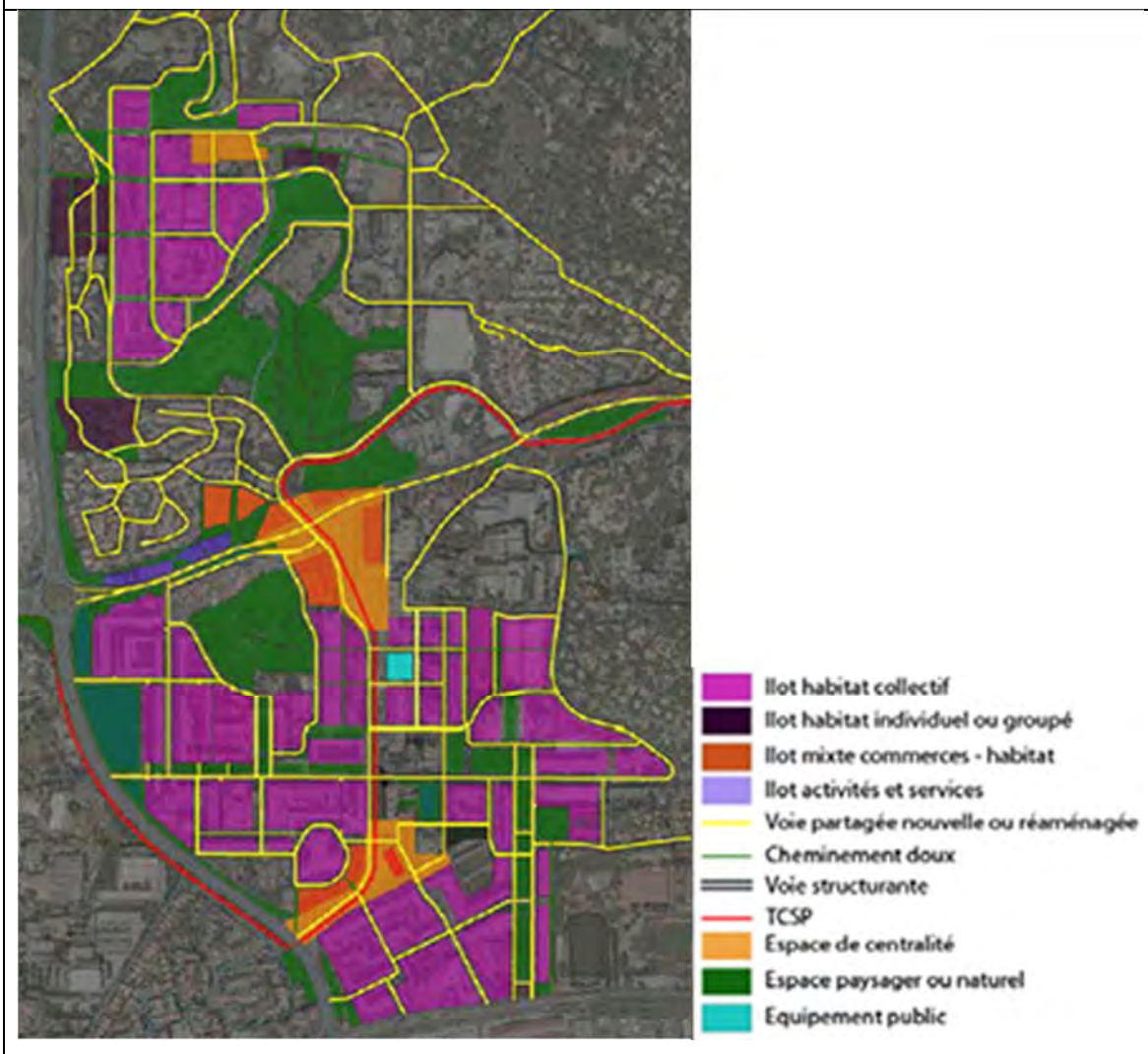
Par ailleurs, ces quartiers sont situés à proximité du pôle du CHU, des sites universitaires, ils constituent un secteur charnière avec le centre-ville. Ils sont classés dans la zone IIUB au PLU qui est destinée à accueillir de l'habitat et des activités diverses et font partis des zones de forte densité de la ville.

Enfin, ces deux quartiers sont reliés à deux grands axes du territoire : l'avenue Kennedy et le boulevard des Français libres. Ils sont encadrés par les zones d'activités IIIUE et VUE et les zones résidentielles UC et UD.

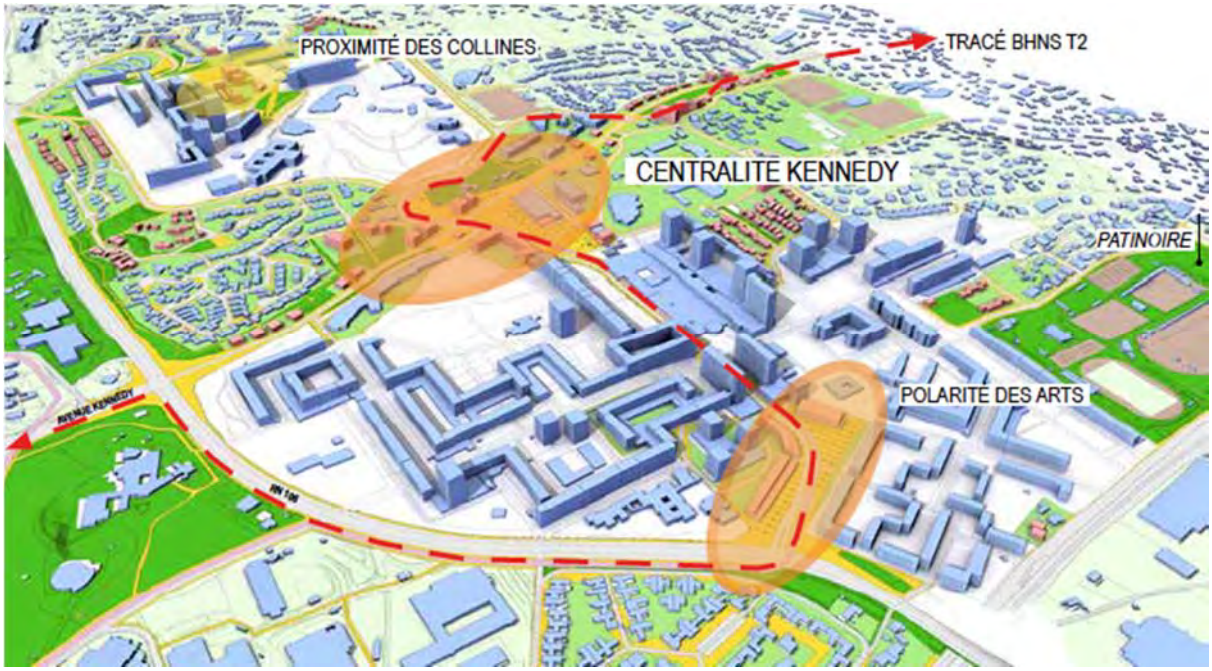
Extrait de la zone IIUB : OAP de Pissevin et Valdegour



Extrait du schéma d'aménagement de l'OAP



Extrait du schéma 2 d'aménagement de l'OAP



LES RAISONS QUI ONT GUIDE LE CHOIX DE L'OAP :

En plus de constituer un secteur charnière de l'Ouest nîmois, proche du centre-ville, ces quartiers constituent une entrée de ville en provenance directe de la sortie d'autoroute Nîmes ouest. Le PADD affirme l'ambition portée dans ces quartiers qui ont déjà fait l'objet de vastes projets de restructuration urbaine par le passé. L'objectif est maintenant de poursuivre les projets en s'appuyant sur leurs atouts à savoir la proximité de pôles économiques, la future desserte par le TCSP, la forte présence d'équipements, de services publics et d'espaces verts...

Les objectifs de cette OAP sont :

- *Renforcer la mixité des fonctions urbaines pour favoriser l'ouverture du quartier,*
- *Rénover, réhabiliter et diversifier le parc de logement et des équipements publics pour permettre l'évolution du bâti,*
- *Renforcer le maillage des quartiers et des liaisons inter-quartiers tous modes confondus,*
- *Valoriser le paysage pour assurer les équilibres environnementaux et la prévention des risques hydrauliques,*
- *Améliorer l'accessibilité des quartiers vers le centre-ville et Carémeau.*

JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

Quatre nouveaux quartiers avec de nouvelles centralités :

D'une part, afin de faire évoluer les quartiers, l'OAP prévoit **la création de trois centralités** à l'intérieur des quartiers avec chacune leurs fonctions.

- *De part et d'autre de l'avenue Kennedy sera un lieu d'échanges majeurs. Placée sur le tracé de la ligne 2 du TCSP et au carrefour de l'avenue Kennedy (une des artères principales de la ville) et de l'avenue des Arts.*

- *Porte des Arts, implantée au Sud du quartier (avenue des Arts) sera destinée à accueillir une halle marchande et un marché plein air.*

- *Les Collines au nord (chemin de Valdegour), assurera un service de proximité.*

Elles accueilleront aussi bien des activités commerciales, tertiaires, des services et les logements afin de mixer les fonctions urbaines et de les réinsérer dans la ville. Cette mixité des fonctions urbaines est couplée avec l'arrivée de la ligne 2 du TCSP qui permettra de dépasser les limites des quartiers en attirant une population extérieure aux quartiers.

Par ailleurs, l'OAP prévoit de modifier le nom des deux quartiers actuels et de les diviser en **quatre quartiers** en vue de leur donner un renouveau et un dynamisme. Ainsi, Pissevin devient la Porte des Arts, et les Piémonts, Valdegour est renommé les Collines. Kennedy correspond aux abords de l'avenue Kennedy.

D'autre part, l'OAP s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain avec la démolition et la reconstruction de nombreux logements (environ 870 logements démolis et 830 logements reconstruits). L'objectif est de diversifier la typologie du parc de logements qui est actuellement représentatif des grandes opérations des années 1970. Ainsi, il est prévu de réaliser des logements de taille humaine en mixant l'habitat collectif, intermédiaire et individuel ou groupé. Les ilots d'habitat collectif sont concentrés au coeur des quartiers autour des trois centralités. L'OAP va dans le sens de l'intensification urbaine autour du TCSP, car la ligne 2 passera par les deux centralités de Kennedy et Porte des Arts.

Quant aux ilots d'habitat individuel ou groupé ils se greffent en marge, plutôt aux abords du boulevard des Français libres. Ils sont classés en zone UCa au zonage du PLU, zone destinée à recevoir de l'habitat dans laquelle les petits collectifs sont interdits.

Valorisation paysagère :

Les quartiers sont occupés par des espaces paysagers et naturels à préserver. Ils sont classés en zone Na au PLU. Ils sont conservés dans les principes d'aménagement mais valorisés en jardins familiaux, jardins partagés, aires de jeux...afin que les habitants se les approprient et que ces espaces participent à assurer un cadre de vie de qualité.

Par ailleurs, l'OAP vise à inscrire ces espaces dans la trame verte et bleue de la ville en les reliant aux cheminements doux.

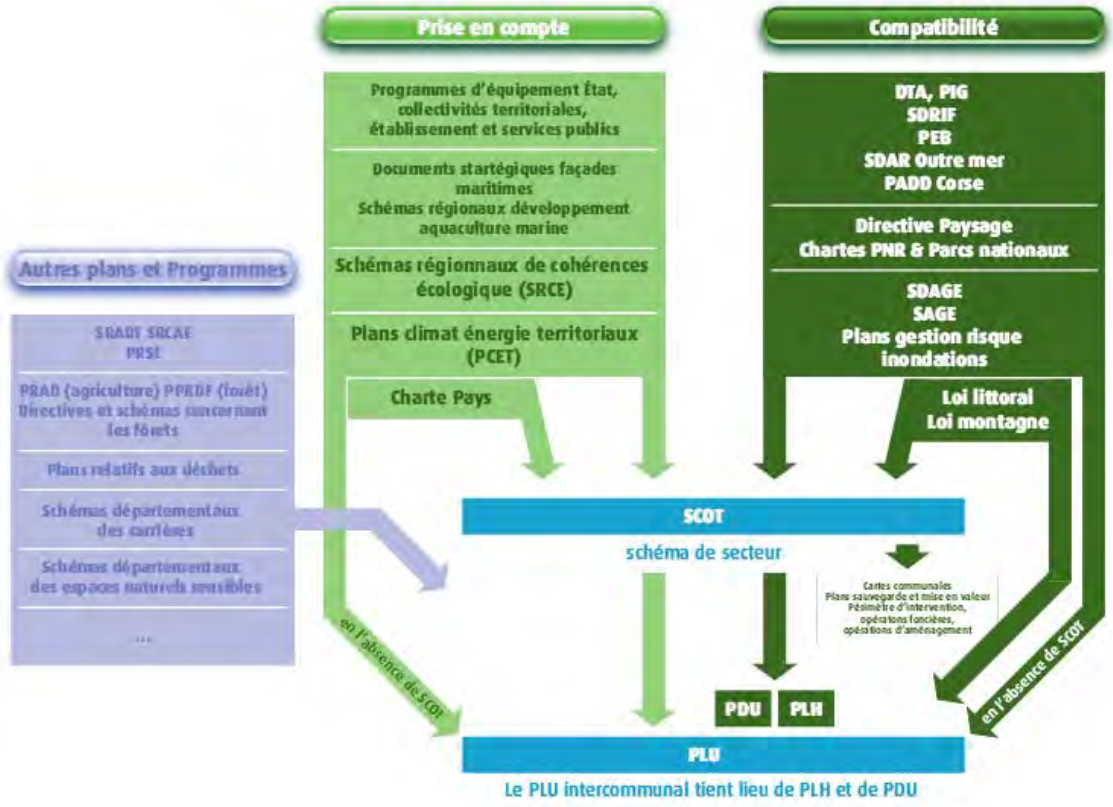
Trame urbaine maillée d'îlots :

Les quartiers seront desservis par la ligne 2 du TCSP qui traversera le site en longeant l'avenue Kennedy et l'avenue des Arts. Cette dernière constituera l'axe structurant du quartier. L'intérêt pour ces quartiers est tout d'abord d'être traversés et empruntés afin que Pissevin joue un rôle de centralité secondaire à l'échelle de l'Ouest nîmois mais aussi de relier les habitants aux pôles d'activités et d'emplois du territoire.

De plus, en vue d'améliorer la lisibilité et la fonctionnalité de la trame viaire, le réseau viaire est refondé par l'OAP. Il sera composé de voies partagées et de voies résidentielles afin d'éliminer l'effet d'impasse et l'absence de circulation.

III.4. JUSTIFICATION DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN CONSIDERATION

Au regard des articles L.131-4 à L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Nîmes se doit d'être compatible avec les documents qui le précèdent dans la hiérarchie des normes et prendre en considération les orientations et les dispositions prévues par chacun d'eux lorsque le territoire communal est concerné.



DTA	Directive territoriale d'aménagement	PNR	Parc naturel régional
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable	SAR	Schéma d'aménagement régional
PCET	Plan climat énergie territorial	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU	Plan de déplacements urbains	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB	Plan d'exposition au bruit aérodrome	SDRIF	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
PIG	Projet d'intérêt général	SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
PLH	Plan local de l'habitat		

Le chapitre I.1.7 présente les différents documents d'urbanisme, plans ou programme avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

La partie a pour objet de mettre en évidence la compatibilité du PADD et/ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les différents documents.

III.4.1. Compatibilité avec le SCOT SUD GARD

Le SCOT Sud Gard a été approuvé le 07 Juin 2007, il est cours de révision actuellement.

Le SCOT du Sud du Gard identifie Nîmes comme un pôle urbain majeur. Ainsi, en termes d'accueil de population et d'habitat, les intentions issues du Document d'Orientations Générales (DOG), à l'horizon 2015 sont les suivantes :

- *Une augmentation de 10 à 15% de sa population,*
- *La construction de 1050 logements par an, dont 20% minimum de logements sociaux. Cette construction de nouveaux logements devant être répartie à 50% dans le tissu urbain existant et à 50% en extension urbaine, avec une densité minimale de 20 logements / ha*

Le SCoT du Sud du Gard indique que les besoins en logements devront être satisfaits :

- *à hauteur de 50% minimum par le biais du réinvestissement urbain ;*
- *à hauteur de 50% maximum sur des surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation sur la base d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne (hors équipements, parcs et places publiques répondant aux besoins de l'ensemble de la population communale).*

Des réserves foncières correspondant à 50% des extensions urbaines pourront être inscrites en zones à urbaniser à long terme.

Le tableau suivant reprend chaque orientation du Document d'Orientations Générales du SCOT et met en évidence l'orientation du PADD qui la traduit.

Orientation du SCOT 1.1.1 : Constater la position et l'importance du rôle de l'agglomération nîmoise pour le Gard.
→ PADD : L'orientation 2.1 affirme la place de Nîmes au cœur de l'agglomération et du cœur métropolitain ».
Orientation du SCOT 1.2.1 : Promouvoir, conforter le développement économique autour des nœuds d'échange et de l'armature du Sud du Gard.
→ PADD : L'orientation 2.3.1 a notamment pour objectif d'améliorer l'attractivité et l'accessibilité des zones d'activité.
Orientation du SCOT 1.2.2 : Optimiser l'utilisation des réseaux de transports collectifs.
→ PADD : L'orientation 2.1.4 concerne l'intégration des grands projets d'infrastructures et l'amélioration de l'accès à la ville centre (contournements routiers ouest, nord et sud de Nîmes ; réalisation LGV ; création de la gare de Nîmes-Manduel).
Orientation du SCOT 1.2.3 : Développer l'intermodalité dans les modes de transport.
→ PADD : L'orientation 3.2 a pour objectif d'articuler le développement urbain et les projets structurants en matière de mobilité, en : favorisant l'intégration urbaine par le réseau de transport collectif ; en intensifiant la ville le long des axes du TCSP et à proximité des pôles d'échanges ; en promouvant les projets urbains favorisant l'intermodalité ; en répondant aux besoins de mobilité et en organisant les systèmes de déplacement.

Orientation du SCOT 1.3.1 : Favoriser le rapprochement de l'emploi, des services et de l'habitat.
→ PADD : Réintroduire la mixité sociale, renforcer la mixité fonctionnelle, favoriser le maillage des quartiers et les liaisons inter-quartiers tous modes confondus sont quelques-unes des traductions de l'orientation 1.2 dont l'objectif est d'affirmer l'ambition potée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'orientation 3.1 intègre la notion la mixité des fonctions urbaine et l'orientation 3.2 vise à favoriser l'intégration urbaine par le réseau de transport collectif.
Orientation du SCOT 1.3.2 : Revitaliser les centres anciens et urbains.
→ PADD : Cette préoccupation est au cœur de l'orientation 2 : « Une ville centre attractive et fédératrice ».
Orientation du SCOT 2.1.1 : Préserver et valoriser les richesses paysagères, environnementales et culturelles.
→ PADD : Cette problématique fait l'objet des orientations suivantes du PADD : 1.1. « Miser sur le patrimoine pour asseoir le rayonnement de Nîmes » ; 3.3 « Inscrire la trame verte et bleue dans le projet urbain et garantir la qualité urbaine ».
Orientation du SCOT 2.1.2 : Utiliser raisonnablement les espaces fonciers.
→ PADD : L'utilisation raisonnable des espaces fonciers fait l'objet des orientations suivantes du PADD : 2.2. « Générer des conditions favorables pour un habitat diversifié et renouvelé » ; 3.1. « Contenir le développement de la ville et économiser l'espace » ; 3.2. « Articuler développement urbain et projets structurants en matière de mobilité ».
Orientation du SCOT 2.1.3 : Utiliser de façon rationnelle nos ressources en eau.
→ PADD : L'utilisation rationnelle de la ressource en eau est traitée dans l'orientation 4.1 « Limiter l'impact de l'urbanisation sur la ressource en eau ». Une réserve est toutefois à noter entre l'adéquation de la ressource avec les besoins de la population après 2030 qui repose sur une prévision de croissance démographique relativement optimiste. L'ouverture de zones à urbaniser en adéquation avec les capacités des réseaux et l'état des ressources est érigé en tant que principe mais ne s'appuie sur aucun élément tangible.
Orientation du SCOT 2.1.4 : Tendre vers une meilleure qualité de l'air, traiter les nuisances sonores.
→ PADD : L'orientation 4.1 a pour but d'améliorer la qualité de l'air.
Orientation du SCOT 2.2.1 : Ancrer durablement les milieux agricoles pour perpétuer les espaces ruraux et leur diversité.
→ PADD : Cette problématique fait l'objet de l'orientation 2.3.3 du PADD « Pérenniser les territoires à vocation agricole ». Si le PLU révisé restitue 180 ha de zones agricoles cela est dû essentiellement à l'abandon de certains projets dans d'anciennes zones I AU et à la prise en compte du PPRi qui identifie des risques élevés sur certains sites.
Orientation du SCOT 2.2.2 : Affirmer l'identité touristique du Sud du Gard en privilégiant la diversité et la qualité de ses potentiels.
→ Cette problématique fait l'objet des orientations suivantes du PADD : 1.1.1. « Mettre en scène et valoriser le patrimoine urbain » ; 2.1.3. « Compléter l'offre en équipements structurants à vocation culturelle, touristique et sportive » ; 2.3.2. « Conforter le tourisme urbain, culturel et de loisirs ».
Orientation du SCOT 2.2.3 : Promouvoir un développement ordonnancé, complémentaire et attractif du Sud du Gard.
→ Cette problématique fait l'objet des orientations suivantes du PADD : 2.3.1. « Améliorer l'attractivité, l'accessibilité et l'image des zones d'activités » ; 2.3.4. « Favoriser l'équilibre commercial et la complémentarité des activités » ; 3.1.2. « Promouvoir une plus grande mixité des forme urbaines » ; 3.1.3. « Préparer les mutations de certaines zones économiques ».
Orientation du SCOT 2.3.1 : Développer de nouvelles potentialités en matière d'énergies renouvelables et de ressources naturelles.
→ L'orientation 4.2 du PADD vise à « Favoriser le recours aux énergies renouvelables » tandis que l'orientation 4.4 a pour objectif « d'Optimiser la gestion des déchets dans le respect de l'environnement » ; enfin au travers de l'orientation 4.6, le PADD a pour ambition de « promouvoir les démarches exemplaires » en matière d'aménagement et de construction ; la Charte des Eco quartiers participe de cette volonté.

Orientation du SCOT 2.3.2 : Créer les conditions favorables au développement de filières à forte valeur ajoutée.
→ PADD : L'orientation 2.1.2 a pour objectif de « Conforter le pôle universitaire de la ville et de développer le pôle santé » ; l'orientation 2.3.2 quant à elle vise à « Conforter le tourisme urbain, culturel et de loisirs ».
Orientation du SCOT 3.1. : Offrir le droit au logement à toutes les strates de la population.
→ Cette problématique est traitée au travers des orientations suivantes : 1.2 « Affirmer l'ambition portée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville » ; 2.2 « Des conditions favorables pour un habitat diversifié et renouvelé » ; 3.2 « Articuler développement urbain et projets structurants en matière de mobilité ».
Orientation du SCOT 3.2.1 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dans les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques.
→ PADD : L'orientation 1.3 a pour but « d'intégrer la résilience urbaine » par la prise en compte effective des risques naturels et technologiques.
Orientation du SCOT 3.2.2 : Définir une stratégie commune d'aménagement et de développement du territoire spécifique aux risques.
→ PADD : Le PPRi est intégré au PLU en tant que SUP.
Orientation du SCOT 3.2.3 : Valoriser les territoires exposés en bonne connaissance des risques.
→ PADD : L'orientation 1.3 « Intégrer la résilience urbaine come nouvel atout dans l'aménagement » répond à cette exigence.

→ Le PADD révisé est compatible avec les orientations du SCOT Sud Gard.

III.4.2. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole

Le Conseil Communautaire de Nîmes Métropole a **adopté le 16 décembre 2013 son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Ce programme, courant sur la période 2013-2018 s'est fixé les **4 axes d'orientations** suivants :

- *Accompagner le développement de l'agglomération nîmoise*
- *Produire des logements en fonction des besoins*
- *L'habitat au cœur du développement durable du territoire*
- *Proposer des solutions adaptées de logement et d'hébergement pour tous.*

Ces 4 axes d'orientations trouvent des traductions dans les orientations du PADD suivantes :

- *1.2 « Affirmer l'ambition portée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville » ;*
- *1.3. « Intégrer la résilience urbaine comme nouvel atout dans l'aménagement » ;*
- *2.2. « Générer les conditions favorables pour un habitat diversifié et renouvelé » ;*
- *3.1. « Contenir le développement de la ville et économiser l'espace » ;*
- *3.2 « Articuler développement urbain et projets structurants en matière de mobilité » ;*
- *4.2. « Favoriser le recours aux énergies renouvelables » ;*

– *4.6. « Promouvoir les démarches exemplaires ».*

Le PADD dans son orientation 2.2 « Générer les conditions favorables pour un habitat diversifié et renouvelé » fixe un objectif annuel de 800 logements à produire sur la commune, par constructions nouvelles et extensions ou changements d'usage des bâtiments existants, afin de répondre à l'enjeu de croissance démographique (545 logements/an), de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages (175 logements/an) et d'assurer le renouvellement du parc (80 logements/an).

Le PLH fixe pour Nîmes un objectif de 198 logements sociaux à construire par an parmi lesquels 18 seront destinés au logement spécifique (étudiants, personnes âgées notamment) et 180 relèveront de logements sociaux familiaux. L'objectif poursuivi par la Ville est de maintenir son taux d'équipement en logements sociaux à hauteur de 25% des résidences principales tout en favorisant le renouvellement et la modernisation du parc social existant. Le règlement des zones AU intègre ces objectifs et deux emplacements réservés ont été inscrits pour la réalisation de logements sociaux.

De plus, sur les 800 nouveaux logements par an, 80% seront des logements collectifs, 10% des logements intermédiaires et 10% des logements individuels de façon à maintenir un parc diversifié.

PLH et PLU visent également à maintenir un parc locatif privé de qualité et à permettre l'accession à la propriété pour toutes les catégories de population pouvant y prétendre. Le parc privé sera réhabilité, valorisé et mis aux normes énergétiques, notamment dans les copropriétés.

Ces 4 axes d'orientations trouvent des traductions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

– ***L'OAP thématique « Intensification urbaine et TCSP »*** *a pour objectif de favoriser une intensification urbaine de qualité, essentiellement sous forme de renouvellement urbain, le long des axes du TCSP tout en satisfaisant aux besoins de mixité sociale et fonctionnelle.*

– ***L'OAP « Hoche-Université »*** *porte sur la deuxième tranche de l'opération qui consiste en la production de nouveaux logements, des équipements de proximité et un groupe scolaire. Les principes d'aménagement s'inscrivent dans une démarche de quartier durable avec notamment pour objectifs : la maitrise de l'étalement urbain, une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, la maîtrise du risque inondation.*

– ***Les OAP « Mas Lombard » et « Maleroubine »*** *répondent à l'objectif de mixité sociale et fonctionnelle avec des projets urbain mixtes à dominante d'habitat et 25% de LLS.*

– ***L'OAP « Mas de Teste »*** *prévoit une offre mixte de logements avec des constructions destinées à accueillir de l'habitat collectif ou des formes urbaines agrégées verticalement ou horizontalement. Aux abords de la voie de desserte locale l'intensité urbaine sera accrue en permettant des constructions en R+2 incluant 25% de logements sociaux.*

– ***L'OAP du « Puits de Roulle »*** *propose une diversité urbaine et une mixité sociale respectueuses du site dans l'esprit d'un éco-quartier.*

– ***L'OAP « Pissevin-Valdegour »*** *s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain avec la démolition et la reconstruction de nombreux logements (environ 870 logements démolis et 830 logements reconstruits). L'objectif est de diversifier la typologie du parc de logements qui est actuellement représentatif des grandes opérations des années 1970. Ainsi, il est prévu de réaliser des logements de taille humaine en mixant l'habitat collectif, intermédiaire et individuel ou groupé.*

→ Le PADD et les OAP révisés sont compatibles avec les axes d'orientations du PLH.

III.4.3. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Nîmes Métropole

Approuvé le 6 décembre 2007, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit « les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation, et du stationnement ». C'est un outil de planification au service de l'agglomération, qui permet d'organiser sur le long terme les déplacements entre les communes de Nîmes Métropole.

Le PDU se décline en sept leviers d'actions, pour la plupart interdépendants les uns des autres, desquels découle un certain nombre d'actions. Ces sept leviers sont :

1 - La multimodalité, support de l'intermodalité ;

2 - L'attractivité et l'efficacité des transports publics ;

3 - Une circulation maitrisée et sûre ;

4 - Une politique de stationnement cohérente et globale à l'échelle de l'agglomération nîmoise ;

5 - La promotion des modes doux au travers d'une sécurisation et d'une meilleure accessibilité ;

6 - L'intégration des impératifs économiques de la ville ;

7 - L'environnement et l'aide au changement de comportement.

Ces 7 leviers trouvent des traductions dans les orientations du PADD suivantes :

- *2.1.4. « Intégrer les grands projets d'infrastructures et améliorer l'accès à la ville centre » :*

  Il s'agit d'améliorer les conditions de desserte du territoire, de faciliter la mobilité et de développer l'intermodalité avec des projets structurants portant sur les liaisons régionales et nationales (gare de Manduel, transfert du fret sur la ligne mixte LGV, développement de lignes TER, contournement routier Ouest et Nord de Nîmes).

- *1.2 « Affirmer l'ambition portée aux quartiers prioritaires de la politique de la ville » et 3.2 « Articuler développement urbain et projets structurants en matière de mobilité » :*

  Ces orientations mettent l'accent sur la création du réseau BHNS pour favoriser l'intégration urbaine par le réseau de transport collectif. Parallèlement des parkings relais sont programmés pour renforcer l'efficacité du dispositif ; certains d'entre eux seront couplés avec des aires de covoiturage.

  De plus, la Ville souhaite favoriser l'intégration urbaine par le réseau de transport collectif (ligne TCSP 2), promouvoir les projets urbains favorisant l'inter modalité, enfin répondre aux besoins de mobilité et organiser les systèmes de déplacement.

- *4.3. « Améliorer la qualité de l'air » et 4.5. « Limiter l'exposition des habitants aux nuisances » :*

  La finalisation de la voie urbaine sud, inscrite en emplacement réservé, permettra de fluidifier le trafic dans les quartiers du sud de la ville.

Ces 7 leviers trouvent des traductions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

- **L'OAP thématique « Intensification urbaine et TCSP »** illustre les orientations du PADD visant à « promouvoir les projets urbains favorisant l'intermodalité », à « améliorer la qualité de l'air » et à « promouvoir les démarches exemplaires ».
- **Les OAP sectorielles** mettent l'accent sur le maillage viaire, l'intermodalité, les modes de déplacements doux.

→ Le PADD et les OAP révisés sont compatibles avec les 7 leviers du PDU.

III.4.4. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE RM)

Le SDAGE des eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 a été approuvé le 21 décembre 2015. Il fait suite à un premier SDAGE approuvé en 1996 et un deuxième approuvé en 2009. Le SDAGE a pour objectif de définir les grandes orientations de la politique de l'eau sur les bassins Rhône-Méditerranée et Corse.

Les orientations fondamentales pour 2021 :

- **s'adapter** aux effets du changement climatique ;
- **privilégier la prévention** et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- **concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;**
- **prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau** et assurer une gestion durable des services publics d'eau et assainissement ;
- **renforcer la gestion de l'eau par bassin versant** et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- **lutter contre les pollutions**, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- **préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques** et des zones humides ;
- **atteindre l'équilibre quantitatif** en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- **augmenter la sécurité des populations** exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Les objectifs environnementaux pour 2021 :

- **66 % des milieux aquatiques en bon état écologique**
- **99 % des nappes souterraines en bon état quantitatif**

Le tableau suivant reprend chaque orientation du SDAGE et met en évidence la compatibilité avec le PLU révisé.

Orientations et dispositions du SDAGE	Précisions apportées par le SDAGE et éléments du PLU		Compatibilité du PLU avec le SDAGE
OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique			Le PLU prend strictement en compte le zonage du PPRI, élaboré avec des méthodologies intégrants des phénomènes exceptionnels, potentiellement accentués par le changement climatique. Le PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.
OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Les dispositions de cette orientation du SDAGE s'appliquent plus particulièrement aux outils et documents de planification tels que les SAGE, SCoT, SLGRI, SRCAE, schéma des carrières, SRCE, PRAD, PPRDF, et non directement pour les PLU. Toutefois, les orientations portant sur le Vistre et les cours d'eau, avec notamment l'Espace de Bon Fonctionnement de part et d'autre du Vistre, participent à préserver le cours d'eau, sa qualité et ses rives.		Non directement concerné Via l'EBF autour du Vistre, le PLU est en partie compatible avec cette orientation du SDAGE.
OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques **<u>Disposition 2-01 :</u> Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser »** **<u>Disposition 2-02 :</u> Evaluer et suivre les impacts des projets**	Dans le PLU, les milieux aquatiques principaux que sont notamment le Vistre et les cadereaux sont préservés par les zonages N ou A, l'application du PPRi en milieu urbain limitant fortement les aménagements et les travaux. Le Vistre comprend une bande de part et d'autre de son lit mineur identifiée comme espace de bon fonctionnement. L'évaluation environnementale a eu pour objet d'évaluer les effets des projets affichés au PLU à travers le PADD. Ces projets entrainant des rejets d'eaux usées, ceux-ci seront intégralement traités par la station de traitement des eaux usées avant rejet au milieu, limitant les effets sur ce dernier.		Le PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE et les dispositions 2-01 et 2-02 pour ce qui concerne les projets de renouvellement et de développement urbain.
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement **<u>Disposition 3-02 :</u> Prendre en compte les enjeux socio-économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE** **<u>Disposition 3-08 :</u> Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement**	Le PLU évoque à travers le PADD la préservation des milieux naturels de la commune, dont la continuité bleu qu'est le Vistre, avec la compatibilité entre l'agriculture et la renaturation du cours d'eau. du cours d'eau, Les services d'eau et d'assainissement sont gérés par les services en charge actuellement de ces compétences (Nîmes Métropole). Le PLU et l'accueil de population supplémentaire ont été définis au regard des disponibilités des ressources en eau et des capacités actuelles de la station de traitement des eaux usées, suffisantes pour les charges des populations futures à l'horizon 2030.		Le PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE et les dispositions 3-02 et 3-08.
OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau **<u>Disposition 4-09</u> : Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique**	La disposition 4-09 précise que les PLU doivent en particulier :	Le PLU précise :	
	intégrer l'objectif de non dégradation et la séquence « éviter - réduire – compenser » tels que définis par l'orientation fondamentale n°2 ; limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon	L'évitement des zones à enjeux a été l'un des principaux paramètres pour l'élaboration du PLU en tenant compte notamment du PPRI, des zones à enjeux de biodiversité et en limitant l'étalement urbain : protection des zones naturelles, maintien des zones agricoles et	Par la prise en compte des milieux naturels aquatiques dans le projet, le PLU est compatible avec la disposition 4-09 de l'orientation 4 du SDAGE.

	état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées : cf. orientations fondamentales n°5A et 5B) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau (cf. orientation fondamentale n°7) ; limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement (cf. orientations fondamentales n°5A et 8) ; protéger les milieux aquatiques (ripisylves, zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques : cf. orientation fondamentale n°6), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable (cf. disposition 5E-01) et les champs d'expansion des crues (cf. orientation fondamentale n°8) par l'application de zonages adaptés ; s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau et d'assainissement (cf. orientations fondamentales n°3 et 5A).	augmentation du ratio de zones A par apport au PLU précédent… L'imperméabilisation nouvelle des sols est compensée par le respect des réglementations applicables liées à la loi sur l'eau. Les milieux aquatiques sont préservés par l'absence d'urbanisation sur ceux-ci et par le classement A du Vistre associé à un Espace de Bon Fonctionnement.	
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé **<u>Disposition 5A-04</u> : Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées** **<u>Disposition 5B-01</u> : Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux**	Le PLU limite les ouvertures à l'urbanisation et oriente en partie l'accueil de population sur le renouvellement urbain de secteurs déjà imperméabilisés (70 % la production de logements et des activités urbaines). Cela permet entre autre de limiter les effets sur les milieux aquatiques, exutoires des ruissèlements. La station de traitement des eaux usées est suffisamment dimensionnée quantitativement et qualitativement pour traiter les eaux usées nouvelles liées à l'augmentation des rejets issus de l'accueil de nouvelles populations, afin de ne pas polluer les milieux ou entrainer d'eutrophisation des milieux aquatiques. Le PLU s'est appuyé sur la capacité à termes de		Le PLU est compatible avec les dispositions 5A-04, 5B-01 et 5C-03 de l'orientation 5 du SDAGE.

aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation **<u>Disposition 5C-03</u> : Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations**	la station pour dimensionner son projet d'accueil de population et de développement.	
OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides **<u>Disposition 6A-02</u> : Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques** **<u>Disposition 6A-03</u> : Préserver les réservoirs biologiques et poursuivre leur caractérisation** **<u>Disposition 6A-04</u> : Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et Ripisylves** **<u>Disposition 6B-01</u> : Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégiques des zones humides sur les territoires pertinents**	Le PLU n'a aucun impact direct sur les milieux aquatiques par les choix de localisation des secteurs à urbanisation futur pour l'habitat ou les activités économiques et préserve les milieux aquatiques (Vistre principalement) par la sauvegarde via un classement A au plan de zonage. Le Vistre fait l'objet d'un espace de bon fonctionnement identifié autour de celui-ci, notamment pour faciliter les opérations de renaturation du cours d'eau (mentionné au PADD).	Le PLU est compatible avec ces dispositions de l'orientation 6 du SDAGE.
OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir **<u>Disposition 7-04</u> : Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource**	Le PLU s'assurera des disponibilités en eau auprès de Nîmes Métropole avant la nouvelle urbanisation des secteurs AU identifiés (mesures au PLU). Le Schéma Directeur AEP est l'outil principal de gestion de l'eau en adéquation avec les projets à courts, moyens et longs termes.	En respect de la mesure, le PLU est compatible tant que l'urbanisation se fait en adéquation avec la disponibilité des ressources en eau.
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques **<u>Disposition 8-01</u> : Préserver les champs d'expansion des crues**	Le PLU prend en compte le PPRI et ne prévoit aucun aménagement en zone non aménageable à fort risque, préservant ainsi entre autre les champs d'expansion des crues.	Le PLU est compatible avec cette orientation du SDAGE.

→ Le PLU révisé est compatible avec les orientations du SDAGE RM.

III.4.5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 7 décembre 2015 le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, après prise en compte des avis reçus.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI (territoires à risques importants d'inondation), les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

3 grands objectifs en réponse à la stratégie nationale :

- *GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation*
- *GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques*
- *GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés*

2 grands objectifs transversaux :

- *GO4 : Organiser les acteurs et les compétences*
- *GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation*

Ces grands objectifs trouvent des traductions dans le PLU à travers les dispositions suivantes :

L'orientation 1.3.1. du PADD « Anticiper, prévenir les risques naturels » répond aux objectifs du TRI puisqu'elle se traduit notamment par les actions suivantes :

- *Améliorer la connaissance des risques naturels par une inscription des zones d'aléas ;*
- *Compléter le dispositif de protection de la ville par la réalisation de nouveaux ouvrages hydrauliques ;*
- *Engager des études de modélisation hydraulique avant toute opération urbaine d'envergure ;*
- *Renforcer les mesures de prévention, d'alerte et de réduction de la vulnérabilité ;*
- *Limiter les écoulements d'eaux pluviales à travers les règles de compensation à la parcelle et en incitant à utiliser des matériaux poreux pour les parkings aériens ;*
- *Améliorer la connaissance des risques naturels.*

De plus, pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement urbain d'une part et par débordement du Vistre d'autre part, la Ville et ses partenaires ont construit depuis plusieurs décennies une stratégie actionnant plusieurs leviers : la connaissance, la protection, la prévention l'information et la communication, la veille, l'alerte, la réduction de la vulnérabilité.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, trois aspects fondamentaux guident la réflexion :

- *Le PPRi opposable aux tiers et annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique qui règlemente la construction dans 20 zones issues du croisement de 4 classes d'aléas avec 5 zones d'enjeux ;*

- *Depuis plus de 20 ans, un vaste plan d'actions est mis en œuvre pour réduire l'impact des pluies torrentielles sur le territoire de Nîmes et diminuer les conséquences pour les personnes, les biens, les activités économiques et l'environnement. Ce programme, long et couteux, nécessite la succession de plusieurs Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Elaborés par la Ville avec ses partenaires ils permettent d'augmenter significativement les capacités des 6 cadereaux de la ville, pour affronter un événement semblable à celui de 2005. Il s'agissait là d'un phénomène récurrent, moins catastrophique que l'épisode de 1988, et contre lequel il est possible de se prémunir. ;*

- *Dans le cadre de l'élaboration du PPRi, il a été également tenu compte des études hydrauliques engagées sur les secteurs de projet depuis de nombreuses années (cas notamment du site Hoche Université). Les autres zones à urbaniser maintenues dans le PLU ont bénéficié d'une même approche avec la réalisation d'études poussées en matière modélisation hydraulique et d'insertion de la problématique du risque dans le projet.*

→ Le PLU révisé est compatible avec les objectifs du PGRI

III.4.6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE Languedoc Roussillon a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région, après approbation par le Conseil régional le 23 octobre 2015. Les enjeux du SRCE en Languedoc-Roussillon sont :

- *Enjeu 1 : Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques*

- *Enjeu 2 : Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement*

- *Enjeu 3 : Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques*

- *Enjeu 4 : Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique du territoire*

- *Enjeu 5 : Les continuités écologiques des cours d'eau et des milieux humides*

- *Enjeu 6 : Des milieux littoraux uniques et vulnérables*

- *Ces grands objectifs trouvent des traductions dans le PLU à travers les dispositions suivantes :*

Ces 6 enjeux trouvent des traductions dans le PLU à travers les dispositions suivantes :

- *L'orientation 3.3 du PADD vise clairement à « Inscrire la trame verte et bleue dans le projet urbain et garantir la qualité urbaine » en coordonnant les efforts sur les axes suivants : protéger les espaces naturels et préserver les surfaces agricoles ; préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville ; prendre appui sur les espaces verts urbains pour créer une trame verte ; préserver et régénérer le capital végétal de la ville.*

- *L'OAP thématique « Nature en ville » : cette OAP a notamment pour objectif d'établir une continuité potentiellement écologique entre les trois grands espaces qui caractérisent le territoire communal : les garrigues au nord, la ville proprement dite au centre et la plaine agricole au sud. Cette continuité doit être assurée selon 3 axes directeurs : la trame du grand ouest nîmois, la diagonale verte au centre, la trame des 3 Valats à l'est.*

- *Le chapitre III.1.8 justifie les choix retenus dans le PADD en matière de paysage, de milieux naturels et de continuités écologiques. Le chapitre III.2 s'implique à démontrer que les choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ont entre autres objectifs le souci de protéger les espaces naturels et agricoles et de prendre en compte la biodiversité.*

- *Le tome IV du rapport de présentation dédié à l'analyse des incidences du projet de révision sur l'environnement, analyse notamment les incidences sur l'environnement de l'orientation 3.3 du PADD, les incidences des créations des zones AU. Une analyse spécifique des incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité est faite et le chapitre IV.5 est consacré à l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000.*

→ Le PLU révisé a pris en compte les enjeux du SRCE

III.4.7. Prise en compte du Plan Climat Energie Territoire (PCET)

Nîmes Métropole et la Ville de Nîmes se sont engagées fin 2011 dans l'élaboration d'un Plan Climat Energie Territoire. Celui-ci vient renforcer le programme d'actions de l'Agenda 21 de Nîmes Métropole et particulièrement l'axe 1 « Vers Nîmes Métropole équilibrée et moins vulnérables: répondre et s'adapter au changement climatique et aux risques ». L'Agenda 21 constituant la démarche globale de développement durable de l'agglomération.

L'élaboration du PCET de Nîmes Métropole et la Ville de Nîmes s'articule autour de 4 grandes étapes :

- *Le Profil Climat Energie du territoire qui constitue le diagnostic des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du territoire. Il intègre le Bilan carbone Patrimoine et Services*

- *L'élaboration du Scénario Stratégie Climat Energie du territoire qui permettra de fixer des objectifs sur le volet atténuation et adaptation*

- *La déclinaison des objectifs dans un programme d'actions propre aux compétences de Nîmes Métropole et de la ville de Nîmes et propre à l'ensemble de l'agglomération*

- *La mise en oeuvre du plan d'actions et de son évaluation*

Le PCET vise deux objectifs :

- *Diviser par 4 les émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2050 ;*

- *S'adapter au changement climatique puisqu'il est désormais établi que les impacts de celui-ci ne pourront plus être intégralement évités.*

Un PCET se caractérise également par des ambitions chiffrées de réduction des émissions de GES et par la définition d'une stratégie d'adaptation du territoire dans des contraintes de temps.

Les orientations suivantes du PADD concourent à limiter les émissions de GES :

- *L'orientation 4.2 a pour objectif de favoriser le recours aux énergies renouvelables pour réduire l'utilisation des énergies fossiles ;*

- *L'orientation 4.3 « Améliorer la qualité de l'air », a pour objectif d'inciter les habitants à utiliser des modes de transport alternatifs à la voiture grâce à une offre variée : transports collectifs, pistes cyclables, parcs à vélos, itinéraires piétons, parcs relais, covoiturage, bornes de rechargement pour les véhicules électriques…).*

Les orientations suivantes du PADD concourent à limiter la vulnérabilité face aux changements climatiques :

- *L'orientation 1.3 « Intégrer la résilience urbaine comme nouvel atout dans l'aménagement » doit permettre d'anticiper et de prévenir les risques naturels (en particulier les inondations et les feux de forêt) ;*

- *L'orientation 3.3 « Inscrire la trame verte et bleue dans le projet urbain… » vise à protéger les espaces naturels, à préserver les espaces agricoles, à maintenir et affermir les continuités écologiques ;*

- *L'orientation 4.1 a pour but de limiter l'impact de l'urbanisation sur la ressource en eau en protégeant les nappes Vistrenque et Costières, en économisant l'eau, en organisant le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux, en améliorant le rendement du réseau AEP ;*

- *L'orientation 4.6 a pour ambition de promouvoir de nouvelles pratiques d'aménagement et de construction dans une optique d'Ecoquartiers adapté au climat méditerranéen ;*

L'OAP « Nature en ville » expose la manière dont la commune ambitionne de structurer et aménager son territoire, pour répondre aux objectifs de préservation des continuités paysagères, entre les différents espaces naturels et de favoriser la biodiversité urbaine.

→ Le PLU révisé a prise en compte le PCET

III.4.8. Prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADD)

Le SRADT a été adopté le 20 octobre 1999 pour servir de référence à la négociation du Contrat État Région 2000-2006. L'assemblée Régionale a décidé de lancer la réalisation du SRADDT le 25 avril 2006. Celui-ci a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2009.

La région Languedoc Roussillon se donne trois paris d'avenir à l'horizon 2030 :

1. Le pari de l'accueil démographique

Le Languedoc-Roussillon doit continuer d'accueillir de nouvelles populations. L'objectif de population est de 500 000 à 800 000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Pour cela, elle doit :

- *Rester durablement attractive pour les actifs ;*

- *Construire un modèle d'organisation durable de l'espace pour accueillir dans de meilleures conditions ;*

- *Promouvoir une répartition spatiale plus équilibrée de la population et de l'emploi.*

2. Le pari de la mobilité

- *Assurer un meilleur accès aux ressources de formation, emploi, culture, loisirs, …*
- *Favoriser les mobilités physiques et virtuelles (armature ferroviaire fluide, aménagement numérique régional, mobilités de proximité durables).*

3. Le pari de l'ouverture

- *Tirer parti du dynamisme des régions voisines ;*
- *Engager de nouvelles coopérations à l'échelle Sud de France ;*
- *Prendre sa place à l'échelle méditerranéenne avec de nouveaux échanges.*

Le SRADDT constitue un document indicatif qui ne s'inscrit pas dans la hiérarchie des normes. Il n'est donc pas opposable.

→ Les orientations du PADD ne sont pas en contradiction f avec les objectifs du SRADDT.

III.4.9 Prise en compte des Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanisme du Gard

Le Département exerce des compétences en matière d'aménagement du territoire: routes, transports, aménagement rural, espaces agricoles et naturels péri-urbains, ENS, collèges, solidarité... Il contribue donc à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et, conformément à la réglementation, formule un avis sur le document approuvé.

Le Conseil Général a souhaité définir ses propres orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme dans un document pour donner aux communes et à leurs élus les prescriptions et préconisations résultant de compétences obligatoires, qui doivent être prises en compte dans les documents du PLU au moment de son élaboration pour assurer une cohérence du document avec les ODAU.

Le document se décline autour de trois axes :

- ***L'organisation territoriale*** *avec l'objectif de rechercher une cohérence à l'échelle des territoires organisés et de mobiliser les partenariats nécessaires à la réalisation des projets de territoire*
- ***La maîtrise de l'espace*** *avec la prise en compte des risques majeurs, la protection du cadre de vie, de l'environnement et de la biodiversité, la bonne gestion de la consommation de l'espace et la mise en place d'outils de gestion de l'espace.*
- ***L'équilibre du développement*** *avec la recherche d'un développement en lien avec les capacités des infrastructures et des équipements publics, un juste équilibre entre emploi, habitat et services dans l'utilisation de l'espace et enfin la satisfaction des besoins en logement et de la mixité sociale.*

S'agissant de l'organisation territoriale :

- *Le PLU révisé est en adéquation avec les objectifs déclinés dans le PLH et le PDU de l'agglomération de Nîmes Métropole et le SCOT Sud Gard.*

S'agissant de la maîtrise de l'espace :

- *Les risques majeurs font l'objet de l'orientation 1.3 du PADD.*
- *La protection du cadre de vie, de l'environnement et de la biodiversité est traitée au travers des orientations 1.1., 3.3, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5 et 4.6 du PADD ainsi que de l'OAP « Nature en ville ».*
- *La consommation d'espace fait l'objet de l'orientation 3.1 et des indicateurs ont été créés pour suivre notamment l'évolution de l'artificialisation des sols, de l'extension urbaine et de l'évolution des espaces agricoles et naturels.*
- *L'OAP thématique « Intensification urbaine » vise à favoriser une intensification urbaine de qualité tout en satisfaisant aux besoins de mixité sociale et fonctionnelle et contribue à l'objectif de production de logements neufs est à 70% sous forme de renouvellement urbain.*

S'agissant de l'équilibre du développement :

- *Les orientations 2.2, 3.2, 4.1, du PADD participent de cette exigence de développement en cohérence avec les capacités des infrastructures et des équipements publics.*
- *Les orientations 1.2, 2.2, 2.3, 3.1 ont pour ambition de satisfaire les besoins en logement tout en maintenant un juste équilibre en matière de mixité sociale et urbaine.*
- *Les OAP sectorielles à dominante d'habitat (Hoche Université, Mas Lombard, Mas de Teste, Maleroubine et Puits de Roulle) et de renouvellement urbain (Pissevin et Valdegour) participent de cette volonté.*

→ Le PADD et les OAP sont en adéquation avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies par le Département.

III.5. RECAPITULATIF DES DIFFERENTES EVOLUTIONS DU P.L.U.

III.5.1. Modification simplifiée n°1

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

Les objectifs essentiels de cette modification simplifiée sont les suivants :
Cette modification simplifiée n°1 propose essentiellement une évolution du règlement écrit dans le but de redéfinir, de préciser et compléter certains articles de quelques zones, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation de projets publics ou privés mais également de corriger des erreurs matérielles essentiellement dans le document graphique.

Cette modification simplifiée affecte les documents suivants :

- le rapport de présentation – tome 3,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- la liste des arbres remarquables,
- les servitudes d'utilité publique.

De plus, suite à la consultation des personnes Publiques Associées et de la mise à disposition du public, deux recommandations ont été prises en compte et ont fait évoluer deux documents du P.L.U. : le règlement écrit et le règlement graphique.

1) Motifs et objets de la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

Les objets de la modification simplifiée concernent 11 points, ils sont les suivants :

A) Synthèse des modifications apportées au règlement écrit et graphique

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

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

Par ailleurs, il n'entre pas dans les intentions de la commune de renforcer les exigences en matière de stationnement, sachant qu'à terme le quartier se situera à moins de 500 m de la future ligne T2 du TCSP. Dans ce contexte d'éco-quartier, la Ville souhaite favoriser le report de mobilité vers le transport collectif en site propre.
Ainsi désormais le secteur V UBa se distingue de la zone V UB en ne demandant qu'1 place de stationnement par logement en habitat collectif.

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

Zone V UB	Changements règlementaire apportés par la modification simplifiée n°1	
Article 12 : Stationnement des véhicules	**Habitat collectif**	
	Règle imposée	Dispositions particulières
	1,5 place par logement	• Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement, voire 0,5 place par logement lorsqu'ils sont situés à moins de 500 m[1] d'une gare ou d'une station de TCSP, • Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de TCSP, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement. • Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. • En V UBa : 1 place par logement • En V UBb et V UBc : 30 % de la surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

➢ Traduction règlementaire (modifications de la commune en écriture noire surlignée en jaune et les modifications induites par les PPA sont surlignées en bleu)

Zone III UB	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°1
Article 11 : Aspect extérieur	**Pour la zone III UB et le secteur III UBa** **2. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.** - Le volume : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments voisins. - 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 de toitures seront comprises entre 25 et 33 %.~~ - Les pentes des toitures doivent être sensiblement égales à celle des toitures des constructions voisines, elles devront être le plus souvent comprises entre 25 et 35 %. - Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles. - Une attention particulière sera portée sur la 5ème façade – les toitures terrasses peuvent être admises sous conditions sachant que la végétalisation sera privilégiée. - Pour les toitures terrasses, les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis les espaces publics ou privés ouverts au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. **Pour le secteur III UBb** **3.TOITURES** **3.1 Généralités** La pente des toitures, en règle générale, doit être comprise entre 28 et 35%. Dans le seul cadre d'une création architecturale contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise (toiture terrasse ou à faible pente…..) à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante de qualité et intégrée à son environnement naturel et bâti proche. Dans les cas de toitures terrasses autorisées, l'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement. Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible, par relèvement de l'acrotère ou avec un dispositif transparent ou en partie ajouré.

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

Dans le cadre de la 1ère révision du P.L.U, les Z.A.C. Grézan 1 et 2 ont été clôturées car elles sont achevées et elles bénéficient de l'ensemble des réseaux, auparavant classées en III AU, elles ont été logiquement reclassées avec la plupart des zones d'activités dans la zone V UE ainsi qu'une petite zone d'habitat située à proximité. A cette occasion, les différentes règles ont été amalgamées et le règlement de la V UE à part quelques exceptions ne traite guère des constructions existantes. Ainsi, avant leur clôture ces deux Z.A.C. avaient une règle de distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives égale à la demi différence de hauteur soit D = H/2 sans pouvoir être inférieure à 6 m. Or, en zone V UE, cette distance s'est agrandie pour devenir D = H sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les activités. Les constructions s'étant édifiées dans Grézan 1 et 2 avec la règle la plus permissive, elles sont aujourd'hui dans l'impossibilité de réaliser des extensions pour répondre aux besoins de développement de leur activité. Il est donc proposé d'apporter un peu de souplesse en revenant à la règle précédente de D = H/2 sans que cela soit inférieur à 6 m pour les activités et à 3 m pour les habitations. Cela permettra une implantation adaptée des activités existantes qui souhaitent s'étendre pour se moderniser et conserver l'attractivité de cette zone. Seule cette règle d'implantation est modifiée dans le règlement écrit pour Grézan 1 et 2, cela entraîne la création d'un nouveau secteur V UEh où elles sont regroupées. Quatre planches graphiques sont concernées : F7, F8, G7, G8.

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

Zone V UE	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°1
Introduction de la zone	**La zone V UE** regroupe les sites économiques mixtes. Elle comprend ~~7 (sept)~~ 8 (huit) secteurs : - **Secteur V UEa :** destiné à recevoir plus particulièrement des activités liées à l'agroalimentaire ou compatibles avec celles-ci, où l'habitat autre que celui de fonction est interdit. Cette zone fait l'objet d'une servitude d'attente de projet (SAP) n°1 pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la révision du P.L.U. (2018). - **Secteur V UEb :** destiné à recevoir plus particulièrement de l'hôtellerie, des activités liées à hôtellerie ou compatibles avec celle-ci, des commerces. - **Secteur V UEc :** destiné à recevoir des bureaux et services. - **Secteur V UEd** : dans lequel sont admis les activités diverses, les commerces et les logements de fonction. - **Secteur V UEe :** correspond au parc scientifique Georges Besse 1 destiné à recevoir des bureaux, services, établissements d'enseignement et activités compatibles avec la thématique scientifique et technique de la zone. - **Secteur V UEf** : destiné à recevoir des activités diverses, commerces, hôtellerie et I.C.P.E. - **Secteur V UEg :** est constitué par la **Z.A.C. du Mas de Vignoles**. - **Secteur V UEh :** constitué par le secteur des Z.A.C. clôturées de Grézan 1 et 2 et quelques maisons individuelles existantes.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEe ~~et~~ V UEg et V UEh :** La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à : - **5 m** (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux, - **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

	Pour les bâtiments à double usage (activités + habitation) la règle la plus contraignante sera appliquée, soit **5 m** (cinq mètres). **Pour le secteur VUEe ……** **Pour le secteur VUEg ……** **Pour le secteur VUEh :** La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à : - **6 m** (six mètres) pour les constructions à usage d'activités et de bureaux, - **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitations.

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

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

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

➢ Traduction règlementaire (modifications en écriture noire surlignée en jaune)

Zone V UE	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°1
Article 12 : II – Stationnement des vélos	Toute opération d'ensemble à dominante habitat ou d'immeuble collectif de plus de trois logements, ainsi que les constructions à caractère administratif, de bureaux, commercial, artisanal, industriel, éducatif prendront en compte l'accessibilité et le garage des vélos. A titre indicatif, son dimensionnement répondra à : - Pour des bureaux, ~~activités~~ : 1m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ; - Pour les commerces et l'artisanat : 5% de la capacité du parc de stationnement automobile ; - Pour l'industrie : 1 place de stationnement vélos pour 10 employés ; - Pour les habitations collectives : 1m² par logement ou un emplacement par logement à partir du quatrième logement (ex : 4 m² pour tout immeuble de quatre logements…) …….

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

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

➢ Traduction règlementaire (modifications en écriture noire surlignée en jaune)

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

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

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

➢ Traduction règlementaire (modifications en écriture noire surlignée en jaune)

Zones UC, V UB	Changements règlementaires apportés par la modification simplifiée n°1
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions	- Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement. - Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation des aménagements dans le cadre du programme CADEREAU ~~et~~, pour le transport en commun en site propre (TCSP) et la Voie urbaine sud.
Zone V UE	
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions	- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux. - La réalisation de travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, nécessaires à la réalisation des aménagements de la ligne de TCSP et la Voie urbaine sud.

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

La prise ouest d'eau sur le canal BRL ne bénéficie que d'un rapport hydrogéologique et non d'une DUP, et n'a donc pas le statut d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, le rapport hydrogéologique doit être intégré dans le rapport de présentation, les périmètres de protection immédiate et rapproché doivent apparaitre dans le plan de zonage et les éléments prescriptifs dans le règlement écrit du P.L.U. Or il a été relevé par le contrôle de légalité dans le dossier d'approbation de la 1ère révision du P.L.U. que seul le rapport hydrogéologique apparaissait dans les annexes sanitaires et par conséquent l'information était incomplète.
La commune s'est engagée à répondre partiellement à cette demande dans la mesure où les indications relatives à cette prise d'eau figuraient déjà dans le règlement écrit du P.L.U. aussi bien dans le préambule relatif à la protection de la ressource en eau, que dans le règlement de la zone agricole A, seule zone concernée par ces contraintes. De plus, dans le règlement, le lecteur était invité à retrouver le rapport hydrogéologique dans les annexes sanitaires.
Seuls les périmètres de protection étaient regroupés pour une meilleure lisibilité avec ceux de la DUP de la prise G5 sur le canal BRL qui se superposent exactement sauf pour la parcelle IM 39 supportant spécifiquement la prise ouest.

Pour satisfaire la demande, les différents périmètres de protection de la prise d'eau Ouest sont basculés du plan graphique des différentes servitudes d'utilité publique vers les planches graphiques du P.L.U. concernées : E1, E2, E3 et F3.
Désormais, le plan des servitudes d'utilité publique sud, laisse seulement apparaitre les périmètres de protection de la prise d'eau G5 sous la servitude d'utilité publique AS1.

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

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

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

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

- Traduction règlementaire (modifications en jaune)

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le préambule du règlement écrit du P.L.U. figurent les implantations des constructions par rapport à certaines voies : nationales, départementales et autoroutes. Chaque voie est caractérisée par des zones non aedificandi établies en fonction de la configuration des lieux et des règles de sécurité. A ces contraintes s'ajoutent les marges de recul imposées en entrées de ville dans les zones non urbanisées de la commune.
Pour la RD 999 qui va de l'embranchement de la N106 à Caveirac, dans le préambule ci-devant, il est indiqué que la marge de recul imposée de la limite communale avec Caveirac au carrefour chemin du Mas Baron : est de 35 m de part et d'autre de l'axe de la route. Cependant le paragraphe relatif aux marges de recul imposées par l'article L. 116-6 du code de l'urbanisme intéressant les entrées de ville précise que pour cette même voie les marges de recul seront de 75 m de l'axe pour les parties non urbanisées et que les sections de voie concernées figureront sur les documents graphiques du P.L.U. Par conséquent en entrée de ville, les deux contraintes de 35 m et de 75 m se superposent.
C'est lors de la 10ème modification du P.L.U. approuvée le 1er juin 2015, que la zone XIV AU a été créée pour accueillir Petit Védelin et le Domaine de Védelin. L'opération Petit Védelin étant bordée au Nord par la route de Sauve – RD 999, dans son règlement écrit, l'article 6 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques spécifie que les constructions à usage d'habitation doivent observer un retrait minimum de 35 m de l'axe de cette voie. Etant donné que cette opération d'urbanisme a débuté, le caractère non urbanisé n'est plus avéré, en conséquence la prescription du recul des 75 m des entrées de ville n'a plus à s'exercer pour Petit Védelin. Néanmoins, sur les planches graphiques, la zone de recul des 75 m est toujours présente au droit de l'opération. Il s'agit bien d'une erreur matérielle caractérisée par la

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

contradiction entre le règlement écrit et les documents graphiques de la zone XIV AU, et qui a été reprise intégralement dans les documents écrits et graphiques du P.L.U. révisé. Pour réparer cette erreur matérielle, il est proposé de modifier les planches graphiques B8 et C8 afin de ne garder que la marge de recul de 35 m au seul droit de la zone XIV AU. Bien entendu, les 75 m sont conservés sur la partie non urbanisée le long de cet axe.
On peut ajouter qu'en réalité, les constructions sont implantées, du fait de la topographie, bien au-delà des 35 m car en moyenne elles observent un recul de 60 à 65 m de l'axe de la RD 999.
✸ **Dans le cadre de la consultation des PPA, la DDTM conditionne son avis favorable sur l'ensemble de la modification simplifiée :** à la suppression de la zone non aedificandi de 75 m sur cette section de RD999 qui n'a plus de raison d'être puisqu'elle n'est plus classée en voie à grande circulation.
Réponse de la commune : la condition est bien levée par la prise en compte, sur cette section de voirie, de la suppression de l'ensemble de la zone non aedificandi de 75 m, seuls sont conservés les reculs de 35 m. Ces changements affectent les planches graphiques suivantes : A8, A9, B8, C8.

- - - - - - - - - - - - - -

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

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

- *pour le point ① - les règles de stationnement pour l'habitat collectif en V Uba :*
  - Règlement écrit : modification de l'article 12 de ce secteur V Uba,
  - **Rapport présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1/ Zones urbaines dites zones « U » - p130.

- *pour le point ② - adapter le règlement de la zone III UB en matière de pente des toitures :*
  - Règlement écrit : modification de l'article 11 aspect extérieur en zone III UB et en secteurs III UBa et III UBb✸.

- *pour le point ③ - adapter le règlement des anciennes Z.A.C. Grézan 1,2 en matière de prospects :*
  - Règlement écrit : modifications en zone V UE, dans l'introduction par création d'un nouveau secteur V UEh ; à l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
  - **Planches graphiques** modifiées par la création du secteur V UEh : F7, F8, G7, G8,
  - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2 .1 – paragraphe III.2.1.2 / Délimitation des zones – p 44, 49, 54 et sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1/ Zones urbaines dites zones « U »- p 153, 154, 155, 156, 157, 158 ainsi que le sous chapitre III.2.4 / Synthèse des surfaces du P.L.U. révisé – p 218.

- *pour le point ④ - le stationnement des vélos en V UE :*
  - Règlement écrit : en zone V UE, compléments apportés à l'article 12 en matière de stationnement des vélos.
  - **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.1 / Zones urbaines dites zones « U » - p 159.

- *pour le point ⑤ - relatif à la zone UM :*

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

- Règlement écrit : en zone UM, modifications de l'article 2 – autorisés sous conditions,
- **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragrapheIII.2.3.1/ Zones urbaines dites zones « U » - p 106.

➢ *pour le point ⑥ - travaux d'extension de la voie Urbaine Sud :*
- Règlement écrit : en zones UC, V UB, V UE, modification de l'article 2 – autorisés sous condition.

➢ *pour le point ⑦ - prise en compte du rapport hydrogéologique de la prise ouest du canal BRL :*
- **Planches graphiques** modifiées : E1, E2, E3 et F3,
- Plan des servitudes d'utilité publique sud modifié.

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

Corrections d'erreurs matérielles :

➢ *pour le point ⑨ - carré des officiers et zone NMa :*
- Règlement écrit : modification dans l'introduction de la zone NMa.

➢ *pour le point ⑩ - zones NT et désignation des bâtiments pouvant bénéficier d'extensions :*
- **Planches graphiques** modifiées : B8, B9, C8, D4, D5, E2, E6, F2, F3, F6, F7, F9,
- **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.3 – paragraphe III.2.3.4/ Les zones naturelles dites zones « N » - p 211.

➢ *pour le point ⑪ - zone non aedificandi sur la RD 999 :*
- **Planches graphiques** modifiées : A8, A9, B8, C8 ✸
- **Rapport de présentation** – tome 3 – chapitre III.2 – sous chapitre III.2.1 – paragraphe III.2.1.3 / Contenu et structure du règlement écrit – p 65.

❖ Un nouveau chapitre est créé **dans le rapport de présentation** pour retracer les différentes évolutions du PLU qui suivent sa révision.

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

Conséquences sur le dossier de P.L.U.

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

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

✸ prise en compte de l'avis des PPA et modification en conséquence

2) Incidences de la modification simplifiée n°1 sur l'environnement.

Le P.L.U. révisé qui a été approuvé le 07 juillet 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La modification simplifiée n°1 du P.L.U. de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. Cette modification comprenant d'une part des rectifications graphiques issues d'erreurs matérielles et d'autre part des modifications du règlement écrit, elles n'engendreront pas de nuisances et seront par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLU révisé : la consommation d'espaces, sur les milieux naturels et la biodiversité, sur le Paysage et le patrimoine, les risques naturels et technologiques, les réseaux et la ressource en eau ainsi que sur le cadre de vie. De même, il n'y a pas d'incidence sur les sites Natura 2000. Cependant, ce dossier de modification simplifiée a été transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas et réceptionné le 16 avril 2019. En réponse du 14 juin, la présente procédure est dispensée d'évaluation environnementale.

3) Conclusion

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

Annexe n°1

Pages modifiées	
p 3	**Sommaire** : ajout d'un nouveau chapitre relatif aux évolutions du P.L.U.
	Chapitre III.2 Explication des choix retenus pour la délimitation des zones (p 35 à 220)
	Sous chapitre III.2.1. Principes généraux – p 39 à 65
	Paragraphe III.2.1.2. Délimitation des zones -p 39 à 54
p 44	• Les zones urbaines « U » (p 39 à 45)
p 49	• Les zones à urbaniser « AU » (p 46 à 52)
p 54	• Les ZAC (p 53 à 54)
point ③	◈ Il est indiqué que Grézan 1 et 2 sont désormais classés dans le nouveau secteur V UEh
	Paragraphe III.2.1.3. Contenu et structure du règlement écrit (p 61… 82)
	• Modernisation du règlement
	• Autres dispositions règlementaires
p 65 point ⑪	◈ L'erreur matérielle sur la Zone non aedificandi (ZNA) du RD 999 est corrigée
	Sous chapitre III.2.2. Principales évolutions des documents graphiques et du règlement écrit (p 82 à 106)
	Paragraphe III.2.2.1. Principales évolutions des documents graphiques (zonage) (p 74 à 108)
	Sous paragraphe III.2.2.1.4. En matière de simplifications des zones urbaines de moyenne densité
p 83	• Intégration des ZAC clôturées dans les zones urbaines
p 88	• Evolution de la zone V UE
Point ③	◈ Il est signalé que Grézan 1 et 2 sont désormais classés dans le secteur V UEh
	Sous paragraphe III.2.2.1.8 En matière de présentation des espaces naturels et agricoles
p 104, 105 **inchangées**	• Equipements publics sportifs et de loisirs (p 104 – 105)
p 106	• Zones destinées aux activités militaires (p 106)
p 118 point ⑤	◈ Il est indiqué qu'en zone UM des équipements publics sont acceptés

	Sous chapitre III.2.3. Présentation détaillée des évolutions des documents graphiques et du règlement écrit
	Paragraphe III.2.3.1. Zones urbaines dites zone « U » (p 117 à 167)
	Les zones II UA, UM et UES (p 117 à 118)
	• Explication des documents graphiques des zones II UA, UM et UES
p 118 point ⑤	◈ en zone UM les possibilités d'accueil sont élargies aux équipements publics (article 2 du règlement écrit)
	Les zones UB (p 119 à 134)
	Zone V UB (p 125 à 130)
	• Explication du règlement écrit de la zone V UB
p 130 point①	◈ article 12 – stationnement : il est précisé qu'en V UBa : 1 place de stationnement est demandée par logement en habitat collectif
	Les zones UE (p 145 à 164)
	Zone V UE (p 152 à 160)
p 153 point ③	◈ la zone V UE est désormais scindée en 8 secteurs avec la création de V UEh comprenant Grézan 1 et 2
p 154, 155 point ③	◈ le reclassement de Grézan 1 et 2 dans le nouveau secteur V UEh est indiqué
p 156	◈ les différentes surfaces de la zone V UE et du secteur V UEh sont indiquées
p 157, 158 point ③	◈ en V UEh – article 7 – implantation spécifique par rapport aux limites séparatives
p 159 point ④	◈ article 12 stationnement des vélos : les contraintes pour les activités artisanales sont ajoutées
	Paragraphe III.2.3.4 Les zones naturelles dites « N » (p 200 à 216)
	• Zones naturelles N
	• Zones NT (p 210 à 214)
p 211 point ⑩	◈ compléter « Club de Nîmes » par le terme « Arc » qui a été oublié
p 215, 216 Inchangées	• Zone NM (p 215, 216)
	Sous chapitre III.2.4. Synthèse des surfaces du P.L.U. révisé (p 217 à 220)
p 218	◈ ajout de la surface du secteur V UEh et diminution de la zone V UE
p 273	**Chapitre III.5** Création pour regrouper les différentes évolutions du P.L.U. après la révision

- - - - - - - - - - - - - - - - -