

Ville de Nîmes



Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Volume IV – Dossier de mise en compatibilité du PLU



IDENTIFICATION ET REVISION DU DOCUMENT

Identification du document

Projet	Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon		
Maître d'Ouvrage	Ville de Nîmes		
Document	Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Volume IV Dossier de mise en compatibilité du PLU		
Version	Version 6	Date	24/06/2019

Nom du fichier : Parc urbain paysager_DUP_Volume 4_MECDU_24062019.docx

Révision du document

Version	Date	Rédacteur(s)	Qualité du rédacteur(s)	Contrôle	Modifications
1	21/01/2019	Damien PARISOT	Chef de projet	Damien PARISOT	Création du document
2	22/01/2019	Damien PARISOT	Chef de projet	Damien PARISOT	Modification du document
3	23/01/2019	Damien PARISOT	Chef de projet	Damien PARISOT	Modification du document
4	24/01/2019	Damien PARISOT	Chef de projet	Damien PARISOT	Modification du document
5	21/02/2019	Damien PARISOT	Chef de projet	Damien PARISOT	Modification du document
6	24/06/2019	Damien PARISOT	Chef de projet	Damien PARISOT	Modification du document

SOMMAIRE

IDENTIFICATION ET REVISION DU DOCUMENT	2
Identification du document.....	2
Révision du document	2
SOMMAIRE	3
1 - PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE ET OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	4
1.1 - Cadre général des modifications portées par la mise en compatibilité	4
1.2 - Cadre spécifique relatif aux emplacements réservés.....	4
1.3 - PLU concerné par l'opération par la demande de mise en compatibilité	4
2 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	4
3 - MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
3.1 - Mise en compatibilité du règlement de zone.....	5
3.1.1 - Etat actuel.....	5
3.1.2 - Etat modifié	7
3.2 - Mise en compatibilité de l'emplacement réservé	8
3.3 - Modification des pièces graphiques	9
3.3.1 - Planches graphiques zonage	9
3.3.2 - Planches graphiques emplacement réservé au droit de la parcelle HK123.....	11
4 - LISTE DES ANNEXES	12
4.1 - Annexe 1 : règlement des zones A, VUB, VIIIAUc et N	13
4.2 - Annexe 2 : Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 22 mai 2019	14

La présente version tient compte des modifications issues du compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées qui s'est tenue le 22 mai 2019. Ces modifications se retrouvent en pages 7, 8, 9 et 10.

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE ET OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1 - Cadre général des modifications portées par la mise en compatibilité

Les éléments ci-après présentent les changements qui interviennent dans le document d'urbanisme du fait de sa mise en compatibilité avec le projet soumis à la demande de DUP.

Les changements sont d'importance et de nature différentes, en fonction essentiellement des éléments du projet lui-même et de leurs traductions concrètes par rapport aux pièces constitutives du PLU.

Les modifications apportées consistent en des modifications graphiques du plan de zonage et du règlement afférent.

1.2 - Cadre spécifique relatif aux emplacements réservés

La mise en compatibilité du PLU permet également de modifier l'état ou les limites d'un emplacement réservé.

Dans le cadre du projet, l'emplacement réservé existant n°130C sera modifié pour inclure la parcelle HK123 afin de comporter l'ensemble des parcelles concernées par la DUP.

1.3 - PLU concerné par l'opération par la demande de mise en compatibilité

Le PLU de Nîmes a été approuvé par le Conseil Municipal (DCM n°2018-04-017) le 7 juillet 2018 à la suite d'une révision générale.

2 - PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Le parc urbain, faisant l'objet de la demande de Déclaration d'Utilité Publique et nécessitant la mise en compatibilité du PLU, se situe dans le département du Gard, sur la commune de Nîmes.

Le parc urbain paysager se situe au sud du triangle de la gare SNCF de Nîmes, et est bordé à son extrémité sud par l'autoroute A9. La proximité du centre-ville et du quartier de la gare permettent l'accès à la partie nord du parc pour les piétons et les cyclistes ainsi que les riverains du quartier.

Les anciennes pépinières constituent depuis la fin de l'activité horticole au début des années 2000 une enclave paysagère au sein d'un tissu urbain constitué : gare ferroviaire et pôle d'échanges au nord, zones pavillonnaires à ses franges est et ouest, Pôle d'activités Georges Besse II au sud-ouest, plaine agricole et sportive au sud.

Le boulevard périphérique Allende traverse par ailleurs le site d'est en ouest, le redécoupant en deux entités distinctes nord et sud.

En cœur de site, l'eau et le végétal constituent une armature de grande qualité sur laquelle s'appuyer pour aménager un parc urbain. De même, les anciens bâtiments et ouvrages agricoles préservés témoignent de l'histoire des lieux et présentent des potentialités de reconversion et de valorisation certaines.

Enfin la grande majorité du périmètre se situe en zone inondable avec un principe général d'inconstructibilité. Seule une partie de sa frange ouest, au nord du boulevard Allende, se situe en zone constructible soumise à prescriptions.

La volonté de réaliser la transformation du site des pépinières en parc urbain passe par les grands principes d'aménagements suivants :

- Qualification du parc comme maillon de la Diagonale Verte

Le projet vise à valoriser le parc urbain en tant que pièce de paysage structurante entre la ville constituée et sa plaine agricole, de la gare ferroviaire aux portes du centre ancien jusqu'au barreau autoroutier, et même au-delà, participant ainsi à la préservation de la frange naturelle Est-Ouest autour de l'A9.

Le cours d'eau du Vistre de la Fontaine, sous cadre béton dans son tracé au Nord du boulevard Allende et à ciel ouvert dans son tracé Sud, devient alors le fil conducteur des parcours et cheminements, retissant des continuités Nord Sud.

- Restructuration de l'armature urbaine du quartier

Le parc permet de réintroduire le site des anciennes pépinières au centre de son territoire, en favorisant les échanges et connexions et en rétablissant des transversalités Est-Ouest. De véritables séquences d'entrées urbaines à l'échelle du parc seront aménagées, depuis le Triangle de la gare au Nord, mais aussi depuis la rue de Quatrefages à l'Ouest.

Les voies de dessertes adjacentes et impasses seront prolongées par des cheminements piétons, retissant un maillage Est-Ouest reconnectant ainsi les quartiers de part et d'autre du parc.

Des zones sportives de proximité (au Nord du boulevard Allende), des aires de jeux et de loisirs (en interface de l'opération Némausus) seront également aménagées pour les habitants des quartiers proches, redonnant vie et attractivité au site.

Des parkings et aires de stationnement compléteront la restructuration urbaine du site, permettant une résonance du parc à l'échelle métropolitaine.

- Sécurisation des franchissements

Le boulevard périphérique Allende traverse le périmètre de l'opération, scindant en deux le parc urbain. L'optimisation de son tracé, avec un large îlot central arboré, et la sécurisation de ses franchissements redonnera ainsi une unité d'ensemble au parc.

Il deviendra l'espace de transition entre les parties Nord et Sud, et une séquence de franchissement sécurisée et apaisée du boulevard. Au Sud, le franchissement de la Voie Urbaine Sud est concentré au niveau du giratoire, connectant le parc au parking attenant.

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti et paysager des anciennes pépinières

L'aménagement du parc s'appuie sur les traces historiques et patrimoniales des lieux. Le patrimoine arboré, témoin de l'évolution horticole des anciennes pépinières, est ainsi révélé au travers de parcours de visite et de découverte pour les usagers. Les structures paysagères qualifiantes seront alors valorisées et mises en scène. Le cours d'eau du Vistre de la Fontaine est affirmé comme axe principal de la composition du parc.

Sur sa séquence couverte au Nord du boulevard Allende, il est qualifié en tracé fédérateur pour le parc mais également pour les quartiers avoisinants, accueillant une multiplicité d'usages : promontoire, mobilité douce, pratiques sportives.

Sur sa séquence ouverte au Sud du boulevard, le Vistre deviendra le support de promenades et parcours pédestres au cœur d'un espace naturel de qualité. Le patrimoine bâti des anciennes pépinières sera dans sa grande majorité conservé et participera à la requalification et à l'attractivité des lieux :

- L'ancienne maison de Maurice Pichon, témoin architectural de l'histoire du site, pourrait être reconvertie en petit équipement d'hôtellerie/restauration.
- Les serres de vente seraient mises en scène et valorisées (terrasse de restaurant, jardin tropical). Le Grand mas, ancien bâtiment d'hébergement et lieu de vie des ouvriers de la pépinière, serait également reconverti en équipement public.
- L'ancienne maison d'Ernest Pichon et sa serre historique pourraient être reconverties en un local pour les jardiniers du parc et pour une partie du personnel du service espaces verts de la commune.

3 - MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En l'état, le PLU à travers les zonages sur le site de projet (majoritairement A) et leur règlement associé, ne permet pas la réalisation du projet de parc urbain : il y a incompatibilité du projet avec le PLU. Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise et que le projet est incompatible avec le PLU, le code de l'urbanisme permet une mise en compatibilité accélérée du document, la DUP emportant approbation des nouvelles dispositions du plan.

L'objet de la mise en compatibilité du PLU consiste à prendre en compte le projet dans les diverses pièces composant le dossier du PLU en vigueur de la commune (voir notice introductive, volume I pièce 2).

Pour chacune de ces modifications, les pages suivantes présentent les éléments du PLU actuel et les éléments du PLU modifié soumis à l'enquête.

Dans le but de faciliter la lecture des documents et le repérage des modifications des pièces écrites, les modifications apparaissent **en rouge gras**.

3.1 - Mise en compatibilité du règlement de zone

3.1.1 - Etat actuel

Le projet se situe :

- en quasi intégralité en zone A du PLU, du sud du projet (proche station d'épuration) jusqu'au nord à la maison de Maurice Pichon et au chemin d'accès donnant sur le Boulevard Natoire,
- en zone VUB du PLU en partie nord sur les parcelles HE376, HE377, HE378 et HE592,
- en zone VIII AU sur l'extrémité sud des parcelles LO160 et LO197.

3.1.1.1 - Règlement de zone A

La zone A est la zone agricole comprenant des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au sud de la commune, occupés principalement par des cultures céréalières et viticoles dont l'A.O.C. Costières de Nîmes, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Tout nouvel aménagement ou construction, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- 2) Toute nouvelle construction est interdite à une distance de moins de 10 m mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés (zones de francs bords).
- 3) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 4) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 5) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 6) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 7) Le stationnement des résidences mobiles.
- 8) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article A2.
- 9) Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées) à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- 10) Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU sont interdits tous travaux, aménagements, toute construction et toute installation exceptés ceux qui sont visés à l'article A2.

RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1. POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTÉ LES SECTEURS Aa ; Ab ; Ac1 :

- 1) 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.
- 2) 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).
- 3) Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire (exploitants et salariés) au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments agricoles existants sauf lorsque le risque inondation, la topographie ou autres éléments démontrés ne permettent pas l'implantation à cette limite. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.
- 4) Les constructions de bâtiments liés à l'élevage relevant de la nomenclature ICPE à condition que leur implantation soit distante d'au moins 300 mètres des zones U et AU du P.L.U.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou nécessaires à l'exploitation de la ligne de transport en commun en site propre.
- 6) 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.
- 7) L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux ou qu'ils soient autorisés au titre des aménagements du programme CADEREAU.
- 9) L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation à condition :
 - de présenter une superficie de plancher existante d'au moins 50 m²,
 - d'être accolé au bâtiment principal,
 - de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau,
 - que la surface de plancher des extensions soit plafonnée à 15 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière
- 10) La création ou l'extension mesurée des annexes (hors piscines) qui sont liées aux bâtiments principaux à usage d'habitation, sous réserve :
 - que la zone d'implantation des annexes ne soit pas éloignée de plus de 30 mètres comptés de la construction principale,
 - que l'emprise au sol des extensions ou création d'annexes soit plafonnée à 30 m² de surface de plancher, par unité foncière.
 - seules les piscines à proprement parler ne sont pas comprises dans les annexes.

Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m² d'emprise.
- 11) Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il :
 - Ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme ;
 - Est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, de salles de réceptions ou qu'il a pour destination la transformation et la commercialisation de produits issus de l'agriculture.
 - Qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des secteurs insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement.
 - Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

De plus, le changement de destination de ces bâtiments est également autorisé vers de l'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole et qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) compétente.
- 12) Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (E.B.F.) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés :
 - Les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation

et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

→ En l'état, le projet est incompatible avec le règlement de la zone A qui ne permet pas, entre autres, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.

La zone classée en A bascule dès lors en zone Na, dont le règlement sera également modifié, afin de permettre la réalisation du projet et de ses aménagements (changement de destination des bâtiments existants, aménagement d'aires de jeux et de sports...).

3.1.1.2 - Règlement de zone VUB

La zone V UB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité.

Elle correspond à des extensions urbaines des XIXème et XXème siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité ainsi qu'un secteur en reconversion urbaine.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE V UB1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale sauf celles visées à l'article V UB2.
- 2) Les parcs d'attraction.
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article V UB2.
- 7) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).
- 8) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 9) Dans les secteurs V UBb et V UBc : les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site.

ARTICLE V UB2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Les travaux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils correspondent à une mise en conformité de l'établissement et à une réduction des nuisances ainsi que les stations-service, les carrosseries, les garages, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

4) 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).

→ En l'état, le projet n'est pas incompatible avec le règlement de la zone VUB, qui n'interdit pas la réalisation de parc, d'aires de jeux et de sports ouvertes au public ou encore le changement de destination des bâtiments existants. De plus, le règlement autorise sous conditions les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dès lors, aucune modification n'est opérée sur les règlements écrit et graphique de cette zone.

3.1.1.3 - Règlement du secteur VIIIAUc

La zone VIII AU recouvre une superficie d'environ 16 hectares et correspond à la zone située au sud de la commune sur laquelle se développe une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) dénommée Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole.

Destinée à un développement de services et d'activités, cette opération 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.

De plus, elle comprend un secteur non inclus dans le périmètre de la Z.A.C. et réservé à la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules particuliers et véhicules de transports en commun (bus et cars).

Le secteur VIII AUc correspond au cœur de l'opération, occupé par le Mas de Boudan qui est entouré de son parc centenaire et qui sera en partie préservé.

Il permettra la réalisation de bâtiments dont la hauteur est limitée à 12,50 m (douze mètres cinquante) et qui sont destinés à accueillir des activités tertiaires, des services et divers équipements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE VIII AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).
- 7) L'habitat autre que celui prévu à l'article VIII AU2.
- 8) Les bâtiments ne comportant qu'un niveau (rez-de-chaussée), à l'exception des installations et constructions nécessaires aux équipements fonctionnels de la zone ou de l'opération privée, dans la mesure où cet équipement est incompatible avec une localisation en R+1 et ne comporte pas de poste de travail (transformateurs, locaux déchets.....).
- 9) Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie hormis dans le secteur VIII AUc.
- 10) En secteur VIII AUd : toute construction.

ARTICLE VIII AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.
- 2) Les constructions à usage d'enseignement, de laboratoires de recherche, de bureaux, de services, d'équipements, d'hôtellerie, de restauration ou de résidence service.
- 3) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage.

- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration préfectorale et compatibles avec la vocation de la zone.
- 5) Les logements de fonction, à condition d'être affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et intégrés au bâtiment réservé aux activités, d'une superficie de plancher maximale de 70 m2 par tènement foncier.
- 6) Dans le secteur VIII AUc la restauration et l'hôtellerie, les activités commerciales, compatibles avec le fonctionnement du parc technologique Georges Besse.
- 7) Dans le secteur VIII AUd : les parcs de stationnement voitures, bus et cars.

➔ **En l'état, le projet est incompatible avec le règlement de la zone VIII AUc qui ne permet pas, entre autres, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public.**

La zone classée en VIII AUc bascule dès lors en zone Na, dont le règlement sera également modifié, afin de permettre la réalisation du projet et de ses aménagements (changement de destination des bâtiments existants, aménagement d'aires de jeux et de sports...).

L'intégralité du règlement des zones A, VUB et VIII AUc est située en annexe.

Ainsi, la demande de mise en compatibilité du PLU porte sur le reclassement des zones A et VIII AUc au droit du projet en zone Na, en cohérence avec le caractère naturel du projet de parc urbain et afin de permettre entre autres la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public et le changement de destination des bâtiments existants.

3.1.2 - Etat modifié

L'intégralité des secteurs de projet situés en zone A et VIII AUc du PLU seront **reclassés en zone Na du PLU**, déjà existante dont le règlement permet la réalisation du projet au regard de sa nature, mais qui sera néanmoins partiellement modifié. Ainsi des modifications sont faites au sein du règlement de la zone N et consistent :

- dans le rajout de l'existence du parc urbain paysager compris dans le secteur Na,
- dans le rajout de l'autorisation de changement de destination des bâtiments existants et la reconversion des serres dans le parc urbain paysager.

Généralités :

Règlement zone N avant modification	Règlement zone N après modification (ajout)
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 les secteurs suivants : Na correspond :	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 les secteurs suivants : Na correspond :

<ul style="list-style-type: none"> - Aux Jardins de la Fontaine, et à certains espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR, - A une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une « Maison Forestière » située dans le domaine du Clos Gaillard, - A une partie du Bois des Espeisses, - Au bois des terres de Rouvière, - Au bois de Noyer 	<ul style="list-style-type: none"> - Aux Jardins de la Fontaine, et à certains espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR, - A une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une « Maison Forestière » située dans le domaine du Clos Gaillard, - A une partie du Bois des Espeisses, - Au bois des terres de Rouvière, - Au bois de Noyer - Au Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon
--	--

Article N2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Règlement zone N avant modification - Article N2	Règlement zone N après modification (ajout) - Article N2
<p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la RN106 et des rétablissements correspondants. 2) 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. 3) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales dans le cadre du programme CADEREAU. 4) Les aires de stationnement liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur. <p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Na et Ni.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) annexes des exploitations de carrière, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des carrières existantes ou ayant existé. 2) L'extension des carrières existantes ainsi que la création de nouvelles carrières rendues nécessaires par la mise en œuvre du Programme CADEREAU. <p>DANS LE SECTEUR Na.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à 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 	<p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la RN106 et des rétablissements correspondants. 2) Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes, de la Voie Urbaine Sud¹ et des aménagements qui y sont liés. 3) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales dans le cadre du programme CADEREAU. 4) Les aires de stationnement liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur. <p>POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Na et Ni.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) annexes des exploitations de carrière, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des carrières existantes ou ayant existé. 2) L'extension des carrières existantes ainsi que la création de nouvelles carrières rendues nécessaires par la mise en œuvre du Programme CADEREAU. <p>DANS LE SECTEUR Na.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à la pratique d'activités ludiques et sportives lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à

¹ La référence à la Voie Urbaine Sud a été supprimée, conformément au compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées en date du 22 mai 2019. Voir annexe II.

<p>dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;</p> <p>2) Les bâtiments publics 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, du bois des Espeisses, des Terres de Rouvière et du bois des Noyers.</p> <p>3) 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.</p>	<p>condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;</p> <p>2) Les bâtiments publics 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, du bois des Espeisses, des Terres de Rouvière, du bois des Noyers et du Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon.</p> <p>3) 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.</p> <p>4) Le changement de destination des bâtiments existants dans le Parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon, tels que désignés sur le document graphique², avec possibilité d'extension maximum de 20 % de l'emprise au sol et la reconversion des serres.</p>
---	--

La superficie de l'emplacement réservé n° 130 C après modification est plus petite qu'avant la modification, car les parcelles HK99, LO41 et LO163, auparavant prises dans leur intégralité, ont été divisées, et parmi les 6 parcelles nouvellement créées, seules 3 sont reprises dans l'emplacement réservé n° 130C, à savoir les parcelles HK272, LO193 et LO197.

Les parcelles HK271, LO194 et LO198 ne font donc désormais plus partie de l'emplacement réservé n° 130C, qui font désormais partie de l'emplacement réservé n°62aC.

L'intégralité du règlement de la zone N est située en annexe.

3.2 - Mise en compatibilité de l'emplacement réservé

Le projet se situe en partie au droit de l'emplacement réservé 130 C :

N°	OBJET	SITUATION	SUPERFICIE	PLANCHE
130 C	Espace vert	Parcelles HE 609, HE 683, HK 99, HK 121, LO 41, LO 163, LO 160, HE 592, HE 376, 377, 378	91 641 m ²	E6 / E7

Suite à de nombreuses divisions de parcelles, cette liste est à actualiser en partie :

- HK99 est devenue HK271 et **HK272**,
- LO41 est devenue **LO193** et LO194,
- LO163 est devenue **LO197** et LO198.

Les trois parcelles en gras ci-dessus correspondent à celles qui se maintiennent dans l'emplacement réservé n° 130C.

L'emprise de demande de DUP s'applique sur ces 11 parcelles auxquelles s'ajoute la parcelle HK123.

L'emplacement réservé sera modifié en conséquence afin d'ajouter cette parcelle HK123.

Nouveau tableau modifié :

N°	Objet	Situation	Superficie	Planche
130 C	Parc urbain paysager	Parcelles HE609, HE683, HK121, HK272, LO193, LO197, LO160, HE592, HE376, HE377, HE378, HK123	87 378 m²	E6 / E7

² Le document graphique présenté en pages suivantes pointe les bâtiments susceptibles de supporter une extension de 20%, conformément au compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées en date du 22 mai 2019. Voir annexe II.

3.3 - Modification des pièces graphiques

Les pièces graphiques relatives au PLU actuel à savoir les planches E6 et E7 du PLU intègrent les modifications apportées :

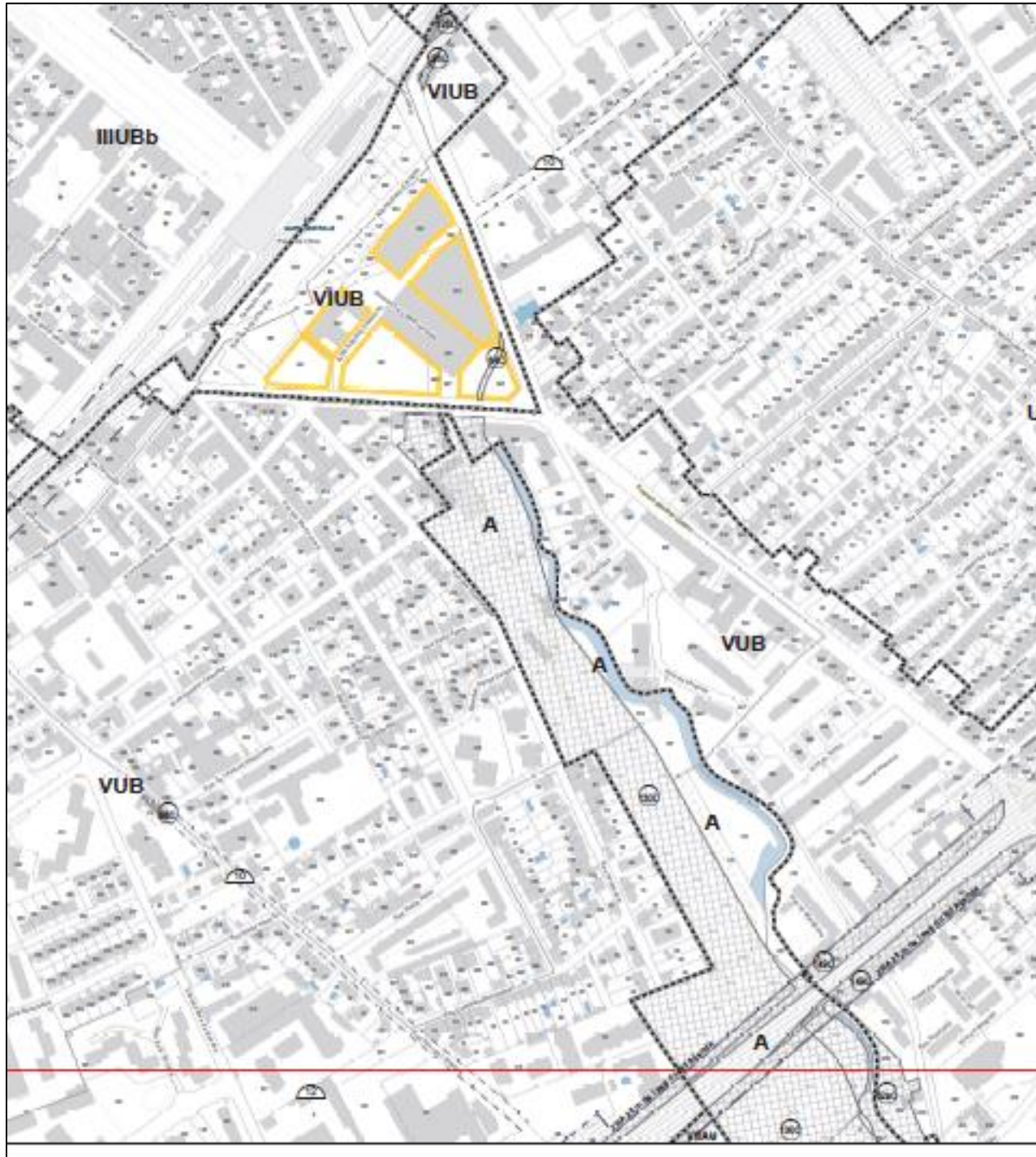
- Au zonage : zones A et VIIIAUC en zone Na au droit du projet
- A l'emplacement réservé 130 C.

3.3.1 - Planches graphiques zonage

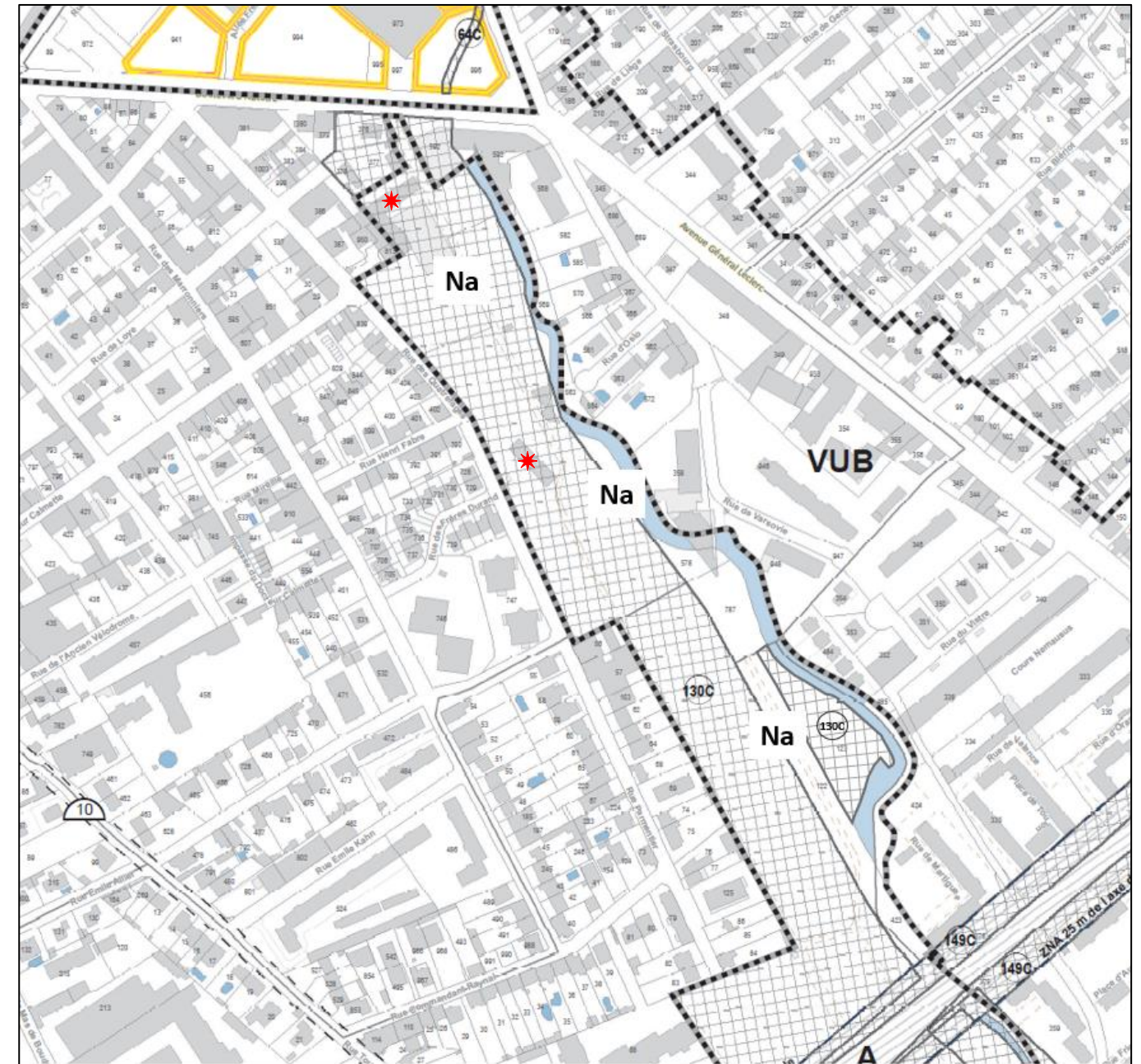
Les modifications apportées aux planches E7 et E6 correspondent aux modifications de zonage et de l'emplacement réservé.

3.3.1.1 - Planche E7

A) Planche graphique actuelle



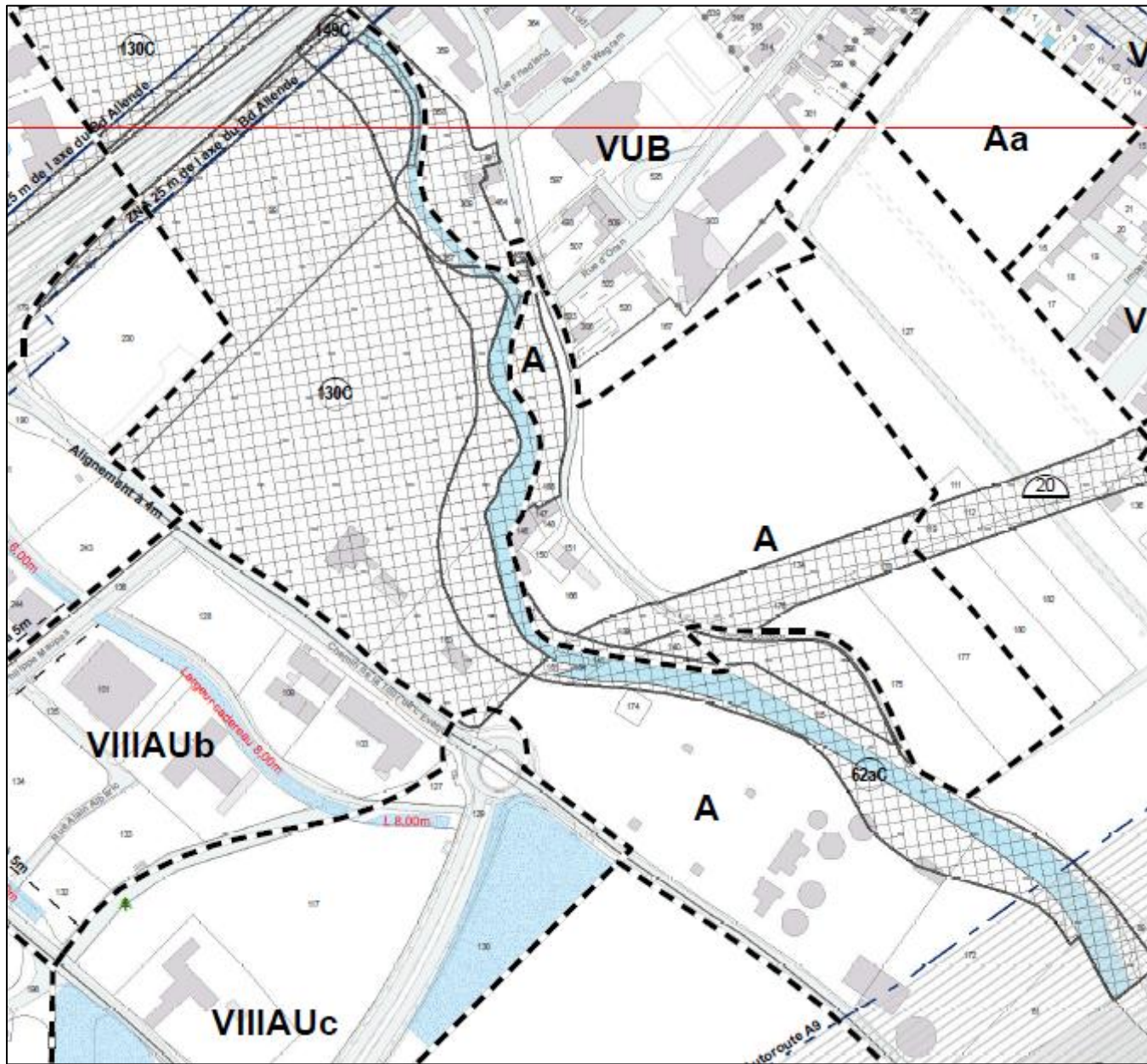
B) Planche graphique modifiée



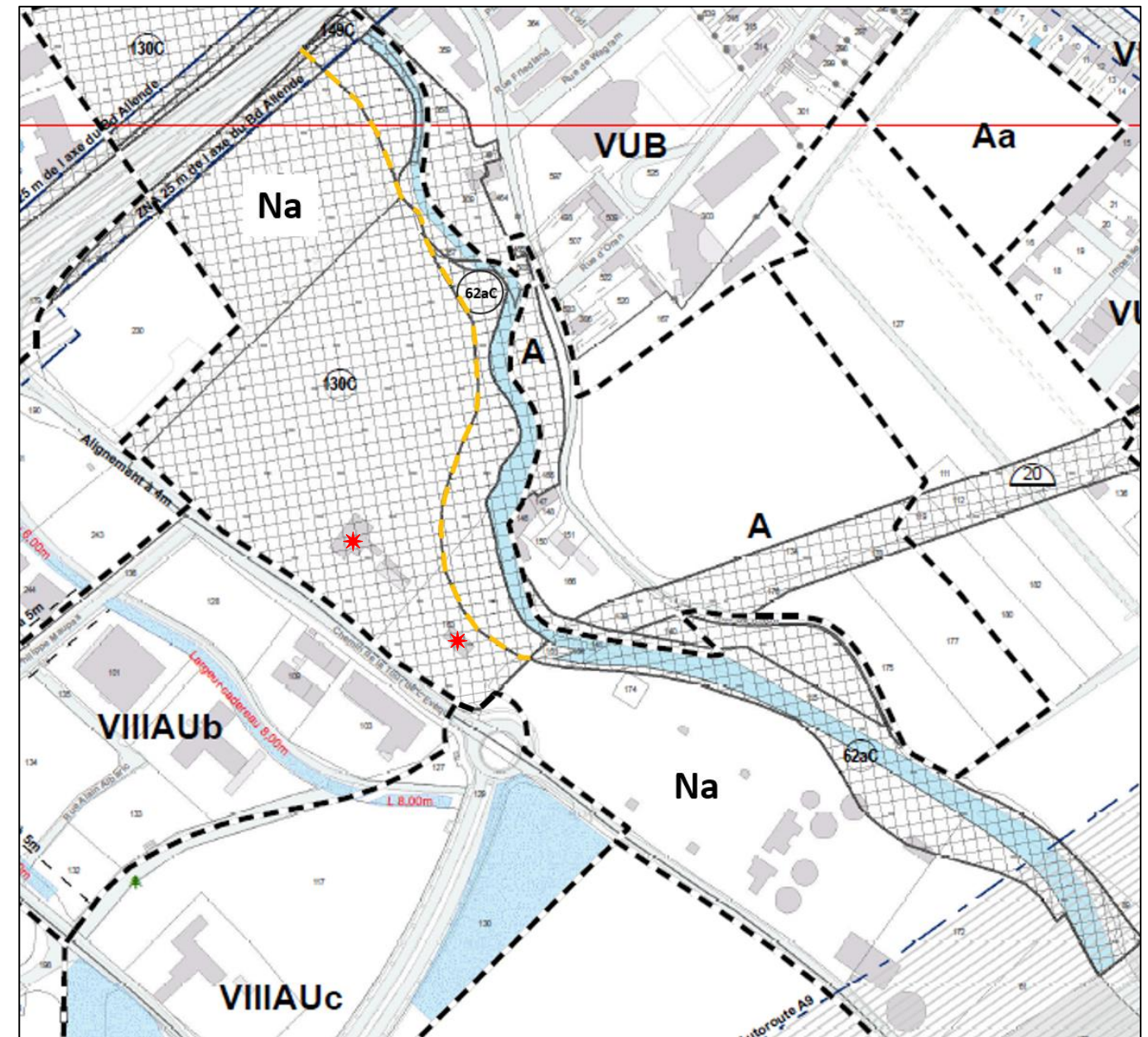
* bâtiments susceptibles de supporter une extension de 20 %

3.3.1.2 - Planche E6

A) Planche graphique actuelle

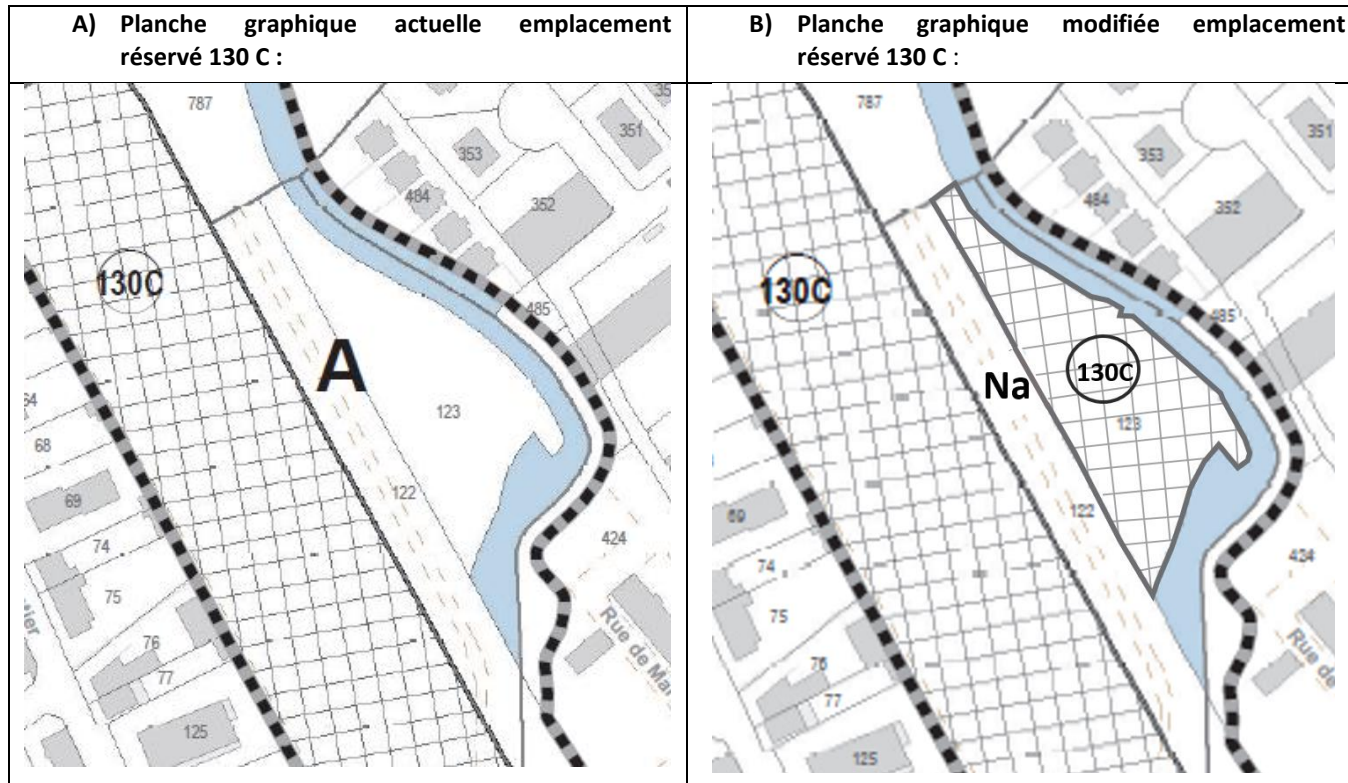


B) Planche graphique modifiée



- Limite entre les emplacements réservés 130C et 62aC
- * bâtiments susceptibles de supporter une extension de 20 %

3.3.2 - Planches graphiques emplacement réservé au droit de la parcelle HK123



4 - LISTE DES ANNEXES

4.1 - Annexe 1 : règlement des zones A, VUB, VIIIAUc et N

Z O N E A

La zone A est la zone agricole comprenant des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au sud de la commune, occupés 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 :

- 1 secteur Aa réservé aux Jardins Familiaux,
- 1 secteur Ab réservé aux serres municipales,
- 1 secteur Ac1 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée du Mas de Nages,
- 1 secteur Ac2 – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée du Sénéve,

La zone A est en partie concernée par :

- Des Espaces de Bon Fonctionnement (E.B.F.) essentiellement le long du Vistre identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) ; il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
- Des secteurs d'érosion des berges où des zones de francs bords inconstructibles sont délimitées de part et d'autre des cours d'eau et des fossés cadastrés.
- Des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.
- Des périmètres de protection des captages d'eau destinée à l'alimentation :
 - le forage et la source de Vallonguette (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique),
 - la prise G5 sur le canal de BRL (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique),
 - la prise Ouest sur le canal BRL (se reporter au rapport hydrogéologique figurant aux annexes sanitaires).

La zone A est traversée par les canalisations de gaz : DN 800 – Artère du Midi et DN 150 – Artère Vestric-Nîmes.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Tout nouvel aménagement ou construction, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- 2) Toute nouvelle construction est interdite à une distance de moins de 10 m mesurée perpendiculairement à partir du haut des berges des cours d'eau et fossés cadastrés (zones de francs bords).
- 3) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 4) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 5) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 6) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 7) Le stationnement des résidences mobiles.
- 8) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article A2.
- 9) Les dépôts et stockages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées) à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- 10) Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU sont interdits tous travaux, aménagements, toute construction et toute installation exceptés ceux qui sont visés à l'article A2.

RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

1. POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTÉ LES SECTEURS Aa ; Ab ; Ac1, Ac2 :

- 1) 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.
- 2) 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).

- 3) Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire (exploitants et salariés) au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments agricoles existants sauf lorsque le risque inondation, la topographie ou autres éléments démontrés ne permettent pas l'implantation à cette limite. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.
- 4) Les constructions de bâtiments liés à l'élevage relevant de la nomenclature ICPE à condition que leur implantation soit distante d'au moins 300 mètres des zones U et AU du P.L.U.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sol, les équipements à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ou nécessaires à l'exploitation de la ligne de transport en commun en site propre.
- 6) 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.
- 7) L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (2018) y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux ou qu'ils soient autorisés au titre des aménagements du programme CADEREAU.
- 9) **L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation à condition :**
 - de présenter une superficie de plancher existante d'au moins 50 m²,
 - d'être accolé au bâtiment principal,
 - de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau,
 - que la surface de plancher des extensions soit plafonnée à 15 % de la surface de plancher existante et sans dépasser 150 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.
- 10) **La création ou l'extension mesurée des annexes (hors piscines) qui sont liées aux bâtiments principaux à usage d'habitation, sous réserve :**
 - que la zone d'implantation des annexes ne soit pas éloignée de plus de 30 mètres comptés de la construction principale,
 - que l'emprise au sol des extensions ou création d'annexes soit plafonnée à 30 m² de surface de plancher, par unité foncière.
 - seules les piscines à proprement parler ne sont pas comprises dans les annexes.
- 10) Les bassins d'agrément (piscines) ne devront pas dépasser une surface de 50 m² d'emprise.
- 11) **Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il :**
 - Ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme ;
 - Est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, de salles de réceptions ou qu'il a pour destination la transformation et la commercialisation de produits issus de l'agriculture.
 - Qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des secteurs insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement.
 - Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

De plus, le changement de destination de ces bâtiments est également autorisé vers de l'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole et qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) compétente.

12) Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (E.B.F.) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés :

- Les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. DANS LE SECTEUR Aa :

Dans ce secteur, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires au fonctionnement des terrains urbains cultivés (jardins familiaux) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : seuls les travaux et les constructions légères liés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

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** (cinq mètres carrés) 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 : il sera autorisé des abris dans la limite de 5 m² de surface de plancher par lot pour l'entreposage des outils sous réserve d'être démontables et sans autre ouverture que la porte d'entrée, ils seront réalisés en harmonie avec les abris environnants de façon à préserver le caractère de la zone.

3. POUR LE SECTEUR Ab :

Sont autorisés les équipements et constructions liés aux activités horticoles.

4. POUR LE SECTEUR Ac1 :

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation destinés au logement du personnel d'encadrement des exploitations arboricoles et viticoles et la construction d'un bâtiment de mise en valeur des pratiques culturelles et de vente des produits récoltés sur place.

5. POUR LE SECTEUR Ac2 :

Sont autorisés les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel et les bâtiments nécessaires à l'œuvre éducative.

RAPPEL :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application du Code Forestier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE.

LA DESSERTE EST ASSUREE :

- 1) Par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.
- 2) Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions du préambule du règlement.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

1-1. Alimentation par le réseau public

Les locaux ou installations, **réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes, de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

1-2. Alimentation en eau par une ressource privée

Pour tout local ou installation **réputés non desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, ou difficilement raccordable à un réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions économiquement acceptables par tous, il sera admis une installation individuelle sous réserve qu'elle soit conforme à la législation et à la réglementation en vigueur¹; les forages devront notamment être déclarés en Mairie conformément au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 et aucune liaison physique ne sera autorisée avec le réseau public d'eau potable, y compris via le réseau privé d'eau potable, le jour où le local ou l'installation deviendront desservis et raccordés.

Il est à noter que la réglementation diffère selon les deux types d'usage suivants :

- unifamilial régi par l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales pour lequel une analyse de l'eau de type P1 conformément à l'arrêté préfectoral du 26 février 2004 doit être réalisée et jointe à la déclaration auprès de la commune,
- collectif desservant des tiers ou alimentant plusieurs familles pour lequel une autorisation préfectorale doit être demandée au titre de l'article L. 1321-7 du Code de la santé publique. Le service d'hygiène procèdera à l'étude complète du dossier et un programme d'analyse sera établi.

¹ pour connaître la législation et réglementation en vigueur, se reporter aux " Annexes au règlement " – à la rubrique forages.

1.-3. Alimentation en eau par le réseau public ou par une ressource privée

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable (cf. Règlement Départemental Sanitaire).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, il sera utilisé un réservoir de coupure ou un bac de disconnection ou un disconnecteur, isolant totalement les deux réseaux. L'alimentation en eau de cette réserve se fait soit par surverse totale, soit au-dessus d'une canalisation de trop plein (5 cm au moins) installée de telle sorte qu'il y ait rupture de charge, avant déversement, par mise à l'air libre.

2. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. ASSAINISSEMENT.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

3.1. Eaux usées domestiques

Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

A défaut, en l'absence de réseau public ou privé, le recours à l'assainissement individuel est nécessaire.

Pour le secteur Aa :

Si le pétitionnaire souhaite réaliser des sanitaires, ceux-ci devront être collectifs pour l'ensemble de la zone. Les eaux usées produites devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et l'arrêté préfectoral N°2013 290-0004 du 17 octobre 2013 (voir annexes). Tout autre assainissement est interdit.

3.2. Eaux usées autres que domestiques :

Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du service public d'assainissement collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

En l'absence de réseaux publics d'assainissement collectif sous la voie publique à laquelle ces locaux ou installations ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, ou pour les locaux ou installations bénéficiant d'une dérogation ou exonération de raccordement au réseau public d'assainissement collectif conformément à la réglementation en vigueur, le raccordement sera connecté à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement collectif dessert ou venait à desservir un local ou une installation pourvus d'un dispositif d'assainissement individuel, ce local ou cette installation devront être raccordés au réseau public d'assainissement soit gravitairement, soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire ; le dispositif d'assainissement individuel devra être déconnecté, désinfecté et remblayé. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Pour le secteur Aa :

Sans objet.

4. EAUX PLUVIALES

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

5. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction nouvelle, aménagement ou installation, la création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opération d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (gaz, électricité) et pour les réseaux de télécommunications.

6. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Afin d'assurer la salubrité publique, le respect des conditions d'hygiène et d'esthétisme ainsi que la bonne séparation des flux de déchets entre ordures ménagères résiduelles et recyclables, il est nécessaire de prévoir :

- **En habitat individuel :**

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

- **Pour toutes activités :**

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de containers pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les containers ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques, les constructions doivent être implantées :

- 1) au-delà des marges de reculement ou zone non aedificandi définies par le plan,
- 2) en l'absence d'indication, l'implantation devra être réalisée à **8 m** (huit mètres) de l'axe des voies.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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'activité, et à **3 m** (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à double usage (habitation + activités) c'est la règle la plus restrictive qui est appliquée.

Toutefois, pour le secteur Aa, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de **3 m** (trois mètres).

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL.

EN SECTEUR Aa :

L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser **5 m²** (cinq mètres carrés) de surface de plancher.

EN SECTEUR Ac1 :

L'emprise au sol pour les constructions ne devra pas excéder **10 %** de la surface du terrain d'assiette.

EN SECTEUR Ac2 :

L'emprise au sol pour les constructions ne devra pas excéder **20 %** de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

1) Habitat :

Pour l'ensemble de la zone incluant Ac2 mais à l'exception du secteur Ac1 :

7 m (sept mètres) à l'égout des couvertures à l'exception des extensions et/ou réaménagement de l'existant qui pour des raisons d'unité architecturale pourront avoir une hauteur dérogatoire jusqu'à la hauteur des bâtiments existants.

Pour le secteur Ac1 :

4 m (quatre mètres) à l'égout des couvertures.

2) Bâtiments d'exploitation et autres installations :

10 m (dix mètres) à l'égout des couvertures.

3) En secteur Aa , les abris de jardins :

2,50 m (deux mètres cinquante) à l'égout des couvertures.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Extensions de constructions existantes, changement de destination, réaménagement :

Les extensions, changement de destination ou réaménagement de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension ou le réaménagement prévu (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

1. ASPECT GENERAL

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Les équipements techniques et de superstructure devront être intégrés à l'architecture.

2. VOLUMETRIE.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

3. TOITURE / COUVERTURES.

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison pourra varier jusqu'à 30 % maximum.

Pour les constructions à usage d'habitation, les tuiles doivent être du type canal, ronde ou romane. Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles ne concernent qu'une faible partie de la construction (inférieure à 50 % de la construction) ; des exceptions sont toutefois possibles en lien avec des spécificités architecturales.

Les couvertures doivent être recouvertes de matériaux non brillants et de teinte neutre à l'exception des toitures photovoltaïques.

4. FAÇADES.

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.

Les enduits seront frottés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

5. DECORS.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

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

6.1 – Les clôtures, talus, murs :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

6.2 - Exécution des clôtures – règle générale :

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 :

- Par des grillages galvanisés (grillage à mouton) + piquets métalliques ou bois ou des grilles, ou 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.

6.3 – Exécution des clôtures en bordure des voies – règles particulières :

L'édification ou la surélévation d'une clôture située en bordure des voies est toutefois autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- Etre en pierre ou en maçonnerie enduite,
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf pour les piliers massifs en pierre de la région dont la hauteur maximale ne pourra être de 2,5 mètres,
- Etre dans le prolongement de murs de clôtures existantes ou en bordure des voies classées bruyantes identifiées par le P.L.U,
- 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.

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

7. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES.

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

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

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place par 70 m ² de la surface de plancher (SDP)	
Surface de vente	1 place par tranche de 50 m ² de surface de vente	
Salle de réception	1/5 ^{ème} de la capacité d'accueil	

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.

1. ESPACES LIBRES.

1.1. Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

1.2. Patrimoine :

Les vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

2. PLANTATIONS.

2.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouses irriguées seront évitées. 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.
- L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux sur la durée de type sols stabilisés renforcés (mélange terre-pierre) ; sans liant.

2.2. Mesures prises pour la conservation des essences végétales

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée dans l'emprise du sol du houppier des arbres de haute tige.

La distance autour de ces arbres de haute tige sera adaptée au type de plantation.

Dans ces espaces de protection, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement. Toutefois, le séquençage des haies constitutif d'une identité forte de la campagne nîmoise doit être préservé.

Les arbres tiges remarquables (feuillus ou conifères) ne peuvent être abattus sauf pour raison sanitaire et ils doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence minimale de 0,25/0,35 mètre mesurée à 1 mètre du sol).

En cas d'aménagement d'espaces non encore plantés, les espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

Les haies vives peuvent être utilisées pour accompagner ou non les clôtures.

2.3. Mesures spécifiques dans les Espaces de Bon Fonctionnement

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, 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.

2.4. Aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit

2.5. Bassins de rétention.

Les bassins de rétention auront une forme et des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

Ils devront être accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente sera inférieure à 20 % afin de pouvoir en assurer le contrôle et l'entretien.

De plus, ces dispositifs de rétention devront : d'une part être clôturés à partir d'une hauteur d'eau maximale de 1 m, clôture qui doit être transparente pour l'écoulement des eaux lorsqu'elle est située en zone inondable, et d'autre part selon les situations, comporter des talus de pentes 3/1 maximum.

Les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

Les abords seront plantés d'un arbre de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour **100 m²** (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

NOTA : L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

3. ESPACES BOISES CLASSES.

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E V U B

La zone V UB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité.

Elle correspond à des extensions urbaines des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité ainsi qu'un secteur en reconversion urbaine.

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

Elle comprend :

- Un secteur **V UBa** correspondant à la première tranche de l'opération Hoche Université à vocation d'habitat et de pôle universitaire.
- Un secteur **V UBb** correspondant à la **Z.A.C. du Rond-Point Nord**.
- Un secteur **V UBc** correspond à la **Z.A.C. Esplanade Sud**.

Certaines parties de la zone font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) dite d'intensification le long du T.S.C.P.

Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE V UB1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation préfectorale sauf celles visées à l'article V UB2.
- 2) Les parcs d'attraction .
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les travaux d'affouillement et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, aux fouilles archéologiques ainsi que ceux visés à l'article V UB2.

- 7) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).
- 8) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 9) Dans les secteurs **V UBb et V UBc** : les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exception des lignes existantes sur le site.

ARTICLE V UB2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Les travaux relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils correspondent à une mise en conformité de l'établissement et à une réduction des nuisances ainsi que les stations-service, les carrosseries, les garages, les parkings et les dépôts d'oxygène.
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, qui par leur nature pourraient être nécessaires aux besoins de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les nuisances.
- 3) Dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement, toutes les installations, constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4) 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).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE V UB3 : ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse de long doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

ARTICLE V UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

Les locaux ou installations, **réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. ASSAINISSEMENT.

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel,

dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

3.1. Eaux usées domestiques.

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. Eaux usées autres que domestiques.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

4. EAUX PLUVIALES.

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

5. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction nouvelle, aménagement ou installation, la création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opération d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (gaz, électricité), et pour les réseaux de télécommunications.

6. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Afin d'assurer la salubrité publique, le respect des conditions d'hygiène et d'esthétisme ainsi que la bonne séparation des flux de déchets entre ordures ménagères résiduelles et recyclables, il est nécessaire de prévoir :

- **En habitat collectif :**
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.
- **En habitat individuel :**
Pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

- **Pour toutes activités industrielles, commerciales et services :**
Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

Pour permettre la gestion de proximité des bios déchets, les nouvelles constructions doivent pouvoir accueillir :

- **En habitat individuel :** toute habitation munie d'un jardin doit être en capacité d'accueillir un composteur individuel au sein de celui-ci,
- **En habitat collectif :** tout immeuble doit être en capacité de recevoir à proximité du (ou des) bâtiment(s) un composteur collectif à l'usage des habitants.

ARTICLE V UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE V UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

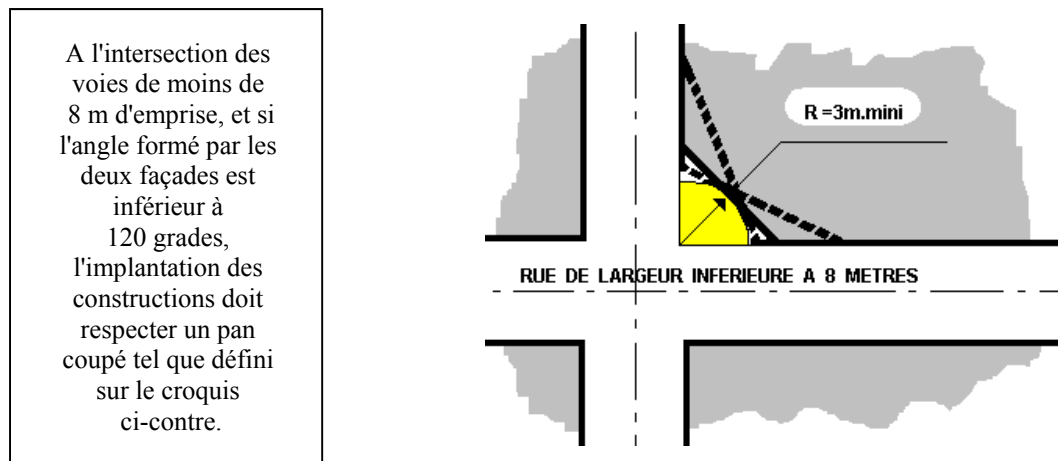
En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

1) Pour les voies dont l'emprise est inférieure ou égale à **8 m** (huit mètres) :

- à **4 m** (quatre mètres) minimum de l'axe de la voie.

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

Pan coupé



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

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

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

3) Des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

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

ARTICLE V UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour l'ensemble de la zone :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE V UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBb et V UBc :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Dans les secteurs V UBb et V UBc :

Non réglementé.

ARTICLE V UB9 : EMPRISE AU SOL.

Pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à **400 m²** (quatre cent mètres carrés), l'emprise au sol des bâtiments, des annexes de toute nature et des constructions enterrées ne doit pas dépasser **80 %** du tènement de propriété.

Pour les superficies de parcelles égales ou supérieures à **2 000 m²** (deux mille mètres carrés) l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature et des constructions enterrées, ne peut excéder **70 %** du tènement de propriété.

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

Non réglementé.

ARTICLE V UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Pour l'ensemble de la zone V UB à l'exception des secteurs V UBa, V UBb et V UBc :

La hauteur maximale des constructions doit être égale, à l'égout des couvertures, à :

- **12 m** (douze mètres) soit **R + 3** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) sur les façades des parcelles situées en bordure des voies de largeur supérieure à **6 m** (six mètres).
- **9 m** (neuf mètres) soit **R + 2** maximum sur les parcelles situées en bordure des voies de largeur égale ou inférieure à **6 m** (six mètres).

En bordure des rues ci-après de la zone :

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

- En bordure du boulevard **SALVADOR ALLENDE**, les hauteurs devront être comprises entre **14 m** (quatorze mètres) et **18 m** (dix-huit mètres) avec la possibilité d'un retrait du dernier niveau de **3 m** (trois mètres) minimum.
- Pour les constructions nouvelles ayant façade sur la route d'Avignon, la règle des hauteurs maximales applicable, sur une profondeur maximale de 16 m (seize mètres) sera de : **18 m** (dix-huit mètres) à l'égout de la couverture ou acrotère compris, soit **R+5** maximum avec obligation du dernier niveau en retrait de **3 m** (trois mètres) minimum.

En secteur V UBa :

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

Règles particulières pour le secteur V UBa :

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

En secteur V UBb :

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

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

En secteur V UBc :

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

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

- 1- Aux angles des rues on appliquera la règle la moins contraignante sur une longueur maximale de **16 m** (seize mètres).
- 2- Pour les parcelles traversantes, les règles applicables seront celles se rapportant à chacune des rues concernées sur une longueur égale à la moitié de la distance entre ces deux rues, sauf pour les voies ayant deux points, de nu à nu, espacés de moins de **12 m** (douze mètres) où la règle applicable sera la plus contraignante.

3- Pour l'ensemble des hauteurs :

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

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

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

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

ARTICLE V UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Dispositions générales :

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampe d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements :

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

En secteur VUBc : des pergolas sont imposées le long du boulevard **Allende** et de la **RD42** afin d'assurer une continuité architecturale. Ladite pergola doit être créée sur au moins **60 %** du linéaire de la clôture sur voirie. Ces pergolas devront être végétalisées sans prise en compte de ces espaces dans la surface d'espaces verts imposés.

Façades commerciales en secteurs VUB b et VUBc :

Les façades commerciales seront traitées avec simplicité.

Les hauteurs des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur, l'appui des fenêtres du 1^{er} étage.

Les façades commerciales devront s'intégrer à la hauteur de la trame des arcades.

Les enseignes ne dépasseront pas la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

Couvertures/Toitures.

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 0 et 30 %.

2. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures, tant sur voie qu'en limites séparatives, pourront être constituées :

- soit par des murets surmontés de barreaudage métallique de conception simple ou de lisses / panneaux en bois ou de grillage fort accompagné de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Dans tous les cas les clôtures assureront une transparence hydraulique.

La hauteur totale des clôtures mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

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

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

3. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

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

4. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES :

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

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

ARTICLE V UB12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

Le nombre de places de stationnement à prévoir est défini sur la base de **25 m²** (vingt-cinq mètres carrés) par véhicule et par aire de stationnement y compris les accès et aires de manœuvre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Règle imposée	Dispositions particulières
Habitat collectif	1,5 place par logement	<ul style="list-style-type: none">• 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 m¹ 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 UBb et V UBc ; 30 % de la surface de plancher.
Habitat individuel	2 places par logement	En VUBa : 1 place par logement En V UBb : 2 places par logement
Hôtels	60 % de la surface de plancher	
Restaurants		
Salle de spectacle Salle de réunion Lieu de culte	1/10 ^{ème} de la capacité d'accueil	

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Etablissements pour personnes âgées	0,6 place par lit ou logement	
Bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	En V UBb et V UBc : 40 % de la surface de plancher.
Commerces/Artisanat	La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % de la surface de plancher.	En V UBb et V UBc : 30 % de la surface de plancher pour les commerces de proximité (surface de vente de plus de 50 m ²).
Logements étudiants	1 place pour 2 chambres	Pour les résidences universitaires répondant à l'article L.631-12 du C.C.H. il ne sera exigé qu'1 stationnement pour 3 places d'hébergement.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

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

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

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

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

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

ARTICLE V UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

Dispositions générales : à l'exception de la zone V UBa :

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à **10 %** de la superficie totale du terrain sauf pour les terrains inférieurs à **400 m²** (quatre cent mètres carrés).

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par **100 m²** (cents mètres carrés).

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).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente.

2. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement, en privilégiant des essences non allergènes.

Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

3. BASSINS DE RETENTION.

Les bassins de rétention auront une forme et des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

Ils devront être accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente sera inférieure à **20 %** afin de pouvoir en assurer le contrôle et l'entretien.

De plus, ces dispositifs de rétention devront : d'une part être clôturés à partir d'une hauteur d'eau maximale de **1 m** (un mètre), clôture qui doit être transparente pour l'écoulement des eaux lorsqu'elle est située en zone inondable, et d'autre part selon les situations, comporter des talus de pentes 3/1 maximum.

Les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour **100 m²** (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin, en privilégiant des essences non allergènes.

4. VOIES (pour les lotissements et les groupes d'habitation).

Les voies ayant une emprise comprise entre **10 et 12 m** (dix et douze mètres) doivent être plantées, sur un côté de la chaussée, d'un alignement d'arbres de haute tige.

Chaque alignement doit être planté d'une même variété d'arbres avec un minimum de **8** (huit) arbres par hectomètre de voie.

NOTA : L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE V UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur V UBb correspondant à la Z.A.C. du Rond-Point Nord, la surface de plancher maximale est fixée à **52 000 m²**.

En secteur V UBc correspondant à la Z.A.C. Esplanade Sud, la surface de plancher maximale correspondant est fixée à **310 900 m²**.

ARTICLE V UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE V UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E V I I I A U G e o r g e s B e s s e 2

La zone VIII AU recouvre une superficie d'environ 16 hectares et correspond à la zone située au sud de la commune sur laquelle se développe une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) dénommée Parc Georges Besse 2, projet d'intérêt communautaire de Nîmes Métropole.

Destinée à un développement de services et d'activités, cette opération 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.

De plus, elle comprend un secteur non inclus dans le périmètre de la Z.A.C. et réservé à la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules particuliers et véhicules de transports en commun (bus et cars).

La zone VIII AU se découpe en 4 secteurs :

Le secteur VIII AUa :

Correspond à l'îlot situé en bordure du bd Allende, il est destiné à recevoir des activités tertiaires, des services et divers équipements.

L'ensemble des bâtiments, dont la hauteur est limitée à **15 m** (quinze mètres), présentera une continuité et une homogénéité des façades le long du boulevard.

Le secteur VIII AUb :

Correspond à l'îlot en continuité avec le centre universitaire de l'E.E.R.I.E. et aura pour vocation l'accueil d'activités tertiaires notamment de structures d'enseignement, de formation et de recherche.

La hauteur des bâtiments est limitée à **17 m** (dix-sept mètres).

Le secteur VIII AUc :

Correspond au cœur de l'opération, occupé par le Mas de Boudan qui est entouré de son parc centenaire et qui sera en partie préservé.

Il permettra la réalisation de bâtiments dont la hauteur est limitée à **12,50 m** (douze mètres cinquante) et qui sont destinés à accueillir des activités tertiaires, des services et divers équipements.

Le secteur VIII AUd :

Réservé à la réalisation d'une aire de stationnement destinée à répondre à un besoin de stationnement visiteurs de la Z.A.C. Georges Besse 2 et à la régulation des bus et cars de la gare routière.

NOTA : Cette zone étant classée en zone inondable **Zgb**, telle que repérée sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisés dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE VIII AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 2) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 3) L'aménagement de terrains de loisirs motorisés.
- 4) Les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent, ou encore des habitations légères de loisirs.
- 5) Le stationnement des résidences mobiles.
- 6) Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées).
- 7) L'habitat autre que celui prévu à l'article VIII AU2.
- 8) Les bâtiments ne comportant qu'un niveau (rez-de-chaussée), à l'exception des installations et constructions nécessaires aux équipements fonctionnels de la zone ou de l'opération privée, dans la mesure où cet équipement est incompatible avec une localisation en R+1 et ne comporte pas de poste de travail (transformateurs, locaux déchets.....).
- 9) Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie hormis dans le secteur **VIII AUc**.
- 10) En secteur **VIII AUd** : toute construction.

ARTICLE VIII AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales, et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.
- 2) Les constructions à usage d'enseignement, de laboratoires de recherche, de bureaux, de services, d'équipements, d'hôtellerie, de restauration ou de résidence service.
- 3) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts n'entraînant pas de nuisances pour le voisinage.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration préfectorale et compatibles avec la vocation de la zone.
- 5) Les logements de fonction, à condition d'être affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et intégrés au bâtiment réservé aux activités, d'une superficie de plancher maximale de **70 m²** par tènement foncier.
- 6) Dans le secteur **VIII AUc** la restauration et l'hôtellerie, les activités commerciales, compatibles avec le fonctionnement du parc technologique Georges Besse.
- 7) Dans le secteur **VIII AUd** : les parcs de stationnement voitures, bus et cars.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE VIII AU3 : ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement telles que prévues par le règlement départemental d'incendie.

ARTICLE VIII AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

Les locaux ou installations, **réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

2. ASSAINISSEMENT.

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

2.1. Eaux usées domestiques.

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

3. EAUX PLUVIALES.

Les règles relatives au traitement des eaux pluviales sont détaillées dans le préambule du règlement du P.L.U.

4. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction nouvelle, aménagement ou installation, la création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements devront être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opération d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (gaz, électricité) et pour les réseaux de télécommunications.

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Afin d'assurer la salubrité publique, le respect des conditions d'hygiène et d'esthétisme ainsi que la bonne séparation des flux de déchets entre ordures ménagères résiduelles et recyclables, il est nécessaire de prévoir :

- **Pour les bâtiments d'hébergement :**

Pour toute construction nouvelle ou réaménagement d'immeuble existant, il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de conteneurs d'une capacité allant jusqu'à 660 litres (six cent soixante litres) par bac pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction d'une règle de dotation liée au nombre d'habitants et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

- **Pour toutes activités industrielles, commerciales et services :**

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères résiduelles et les recyclables d'une capacité allant jusqu'à 660 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Le nombre de conteneurs et le litrage affecté seront calculés en fonction de la règle de dotation liée au nombre de salariés et à la fréquence de la collecte. Cette règle de dotation est définie par délibération de la collectivité compétente Nîmes Métropole.

ARTICLE VIII AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE VIII AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1) En bordure du boulevard Allende et de la voie urbaine Sud et lorsque le plan n'indique pas d'alignement obligatoire, les constructions doivent être implantées à :

- **30 m** (trente mètres) minimum de l'axe du boulevard Allende (R.N.113),
- **20 m** (vingt mètres) minimum de l'axe de la voie urbaine Sud.

2) Dans les autres cas :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement et, dans ce cas, les constructions devront respecter un effort de continuité visuelle et être implantées à l'alignement indiqué sur le document graphique.
- Soit avec un recul porté sur le document graphique imposé le long des autres voies.

3) Par ailleurs, un même bâtiment pourra prendre assise sur deux lots et enjamber la voie Alain Albaric en respectant un tirant d'air minimum de **5 m** (cinq mètres), sur une largeur maximum de **5 m** (cinq mètres).

ARTICLE VIII AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

ARTICLE VIII AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE VIII AU9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur-**VIII AU a**, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas **50 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur **VIII AU b** : cette emprise ne dépassera pas **65 %** de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur **VIII AU c** : cette emprise ne dépassera pas **40 %** de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE VIII AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1) - Tous les bâtiments devront comprendre au minimum un étage (total ou partiel) sur rez-de-chaussée. Cet ou ces étages constitueront un « refuge » permettant d'accueillir toutes les personnes (public ou personnel) admises dans les locaux situés en rez-de-chaussée. Par ailleurs, il est recommandé d'éviter que les équipements techniques lourds, installations spécifiques, soient situés en rez-de-chaussée.

En conséquence :

a) Dans le cas d'un bâtiment accueillant une seule entreprise, société, activité... :

l'aménagement de l'étage doit permettre de répondre à l'obligation ci-dessus exposée.

b) Dans le cas d'un bâtiment destiné à accueillir plusieurs entreprises, sociétés, activités... :

- Soit les étages comportent des espaces communs directement accessibles depuis les locaux du rez-de-chaussée par les circulations verticales communes de l'immeuble et de superficie adaptée au nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux du rez-de-chaussée.

- Soit chaque entreprise, activité ou société se développe sur plusieurs niveaux, avec des circulations verticales propres. Dans ce cas, chaque entité devra respecter les prescriptions décrites au paragraphe **a)** précédent.

2) - La hauteur autorisée pour les constructions est fixée, pour chaque secteur dans les conditions suivantes :

Secteur VIII AUa :

Hauteur maximum : **15 m** (quinze mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Hauteur minimum pour les bâtiments implantés le long du boulevard Allende : **8 m** (huit mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Secteur VIII AUb :

Hauteur maximum : **17 m** (dix-sept mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Un même bâtiment prenant assise sur 2 lots et qui enjambera la voie Alain Albaric devra respecter un tirant d'air minimum de **5 m** (cinq mètres), sur une largeur de **5 m** (cinq mètres) maximum. A l'aplomb de cette voie, la hauteur maximale du bâtiment autorisé sera de **17 m** (dix-sept mètres) à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Secteur VIII AUc :

Hauteur maximum : **12,50 m** (douze mètres cinquante) à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces hauteurs peuvent être exceptionnellement dépassées pour des éléments d'accompagnement nécessités par des impératifs techniques, et qui s'intégreraient dans la volumétrie d'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE VIII AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'architecture sera résolument contemporaine ; tout pastiche de style régional est à proscrire.

Pour les bâtiments, les principes suivants doivent être respectés :

- harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- les annexes doivent être traitées comme l'ensemble de la construction,
- les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale,
- tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres sont interdits,
- le traitement des toitures sera étudié avec beaucoup d'attention. Les couvertures en tuiles (béton ou terre cuite) ne sont autorisées que sur les bâtiments existants ou sur leurs éventuelles extensions.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent respecter les caractéristiques d'aspect extérieur de la zone.

2. TOITURES / COUVERTURES.

Afin de s'intégrer dans le site et de respecter les valeurs moyennes généralement rencontrées, les pentes de toitures devront se situer entre 0 (toitures – terrasses) et un maximum de **30 %**.

3. PUBLICITE.

La publicité, enseignes, inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront apposées sur les bâtiments ou sur des éléments édifiés à cet effet, dont l'implantation sera étudiée lors de la conception des bâtiments en conformité avec les règlements spécifiques de la Ville de Nîmes.

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

4. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures entre fonds voisins et le long des voies publiques et espaces publics sont recommandées pour constituer l'espace public des voiries et incorporer adresses, signalétiques, portails, boîtes à lettres... Elles doivent être accompagnées d'un traitement d'espace extérieur très soigné. Elles seront doublées de haies vives dont l'emprise ne sera pas inférieure à **1 m** (un mètre) de large, à l'exception des secteurs spécifiques concernés par l'écoulement de surface des eaux de pluie.

Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement de surface des eaux de pluies.

Leur hauteur mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé ne devra pas excéder **1,80 m** (un mètre quatre-vingt) sauf impératif nécessité par l'activité de l'établissement.

Le type de clôture sera déterminé dans le cahier des charges des prescriptions urbanistiques et architecturales.

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

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

5. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES :

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

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

ARTICLE VIII AU12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

I - Stationnement des véhicules :

Dans les secteurs **VIII AUa** et **VIII AUb**, un minimum de **30 %** des parkings nécessaires à l'opération devront être réalisés sous le bâtiment : en rez de chaussée du bâtiment, en semi enterré ou en enterré:

Les parkings souterrains devront :

- ne pas comporter de box individuels,
- ne pas comporter plus d'un niveau enterré ou semi enterré,
- respecter les limites des emprises définies à l'article VIII AU9.

Dans le cas de parkings semi-enterré ou enterré, des protections d'une hauteur minimale de **0,35 m** seront mises en place de la façon suivante :

- des seuils de **0,35 m** pour la trémie d'accès des véhicules,
- et des murs de **0,35 m** sur la périphérie du parking, y compris sur ses accès piétons.

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

	Règle imposée	Dispositions particulières
Bureaux	1 place pour 40 m ² de surface de plancher	
Commerces de plus de 50 m² de surface de vente	1 place pour 20 m ² de surface de plancher.	
Résidence service	1 place par logement	
Activités	1 place pour trois emplois	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Pour les hôtels restaurants la règle la plus restrictive sera appliquée
Restaurant	1 place pour quatre couverts	
Salle de réunion	1/4 ^{ème} de la capacité d'accueil	
Commerces	60 % de la surface de plancher projetée.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

II - Stationnement des vélos :

Toute opération d'ensemble à dominante habitat, de plus de trois logements, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif prendra en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

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

Il sera conçu pour répondre aux besoins :

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

A titre indicatif, son dimensionnement répondra à :

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

ARTICLE VIII AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

L'ensemble des espaces libres de construction, d'aires extérieures de travail et de stationnement, devra être aménagé en espaces d'agrément.

Ces aménagements devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces, en évitant les délaissés,
- utilisation d'essences rustiques,
- installation de réseaux d'arrosage adaptés,
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Un minimum de **20 %** de la surface de la parcelle sera traité en espace vert de pleine terre.

2. AIRES DE STATIONNEMENT ET VOIES.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement, en privilégiant des essences non allergènes.

Pour des raisons écologiques et paysagères et pour la prise en compte des dispositifs d'énergie renouvelable, un regroupement de ces sujets sous formes d'ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essence effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Nota : les arbres plantés sur les aires de stationnement n'entrent pas dans le calcul des espaces libres.

3. BASSINS DE RETENTION.

Les bassins de rétention auront une forme et des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien.

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

Ils devront être accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente sera inférieure à **20 %** afin de pouvoir en assurer le contrôle et l'entretien.

De plus, ces dispositifs de rétention devront : d'une part être clôturés à partir d'une hauteur d'eau maximale de **1 m** (un mètre), clôture qui doit être transparente pour l'écoulement des eaux lorsqu'elle est située en zone inondable, et d'autre part selon les situations, comporter des talus de pentes 3/1 maximum.

Les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

NOTA : L'ensemble des plantations de ces différents espaces recevra un arrosage adapté.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE VIII AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE VIII AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE VIII AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

Z O N E 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 les secteurs suivants :

Na correspond :

- Aux Jardins de la Fontaine, et à certains espaces verts des quartiers PISSEVIN/VALDEGOUR,
- A une zone d'activités socio-éducatives et sportives équipée d'une structure d'accueil représentée par une "Maison Forestière" située dans le domaine du Clos Gaillard,
- A une partie du Bois des Espeisses,
- Au bois des terres de Rouvière,
- Au bois de Noyers.

Ni correspond :

- Aux parcelles ayant bénéficié d'une procédure de relocalisation des constructions afin d'atténuer la vulnérabilité des personnes et des biens.

La zone N est en partie concernée par les périmètres de protection du forage et de la source de Vallonguette (se reporter à la DUP figurant dans les servitudes d'utilité publique).

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRi toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRi approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les aménagements et constructions de toute nature, sauf ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE.

- 1) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la R.N. 106 et des rétablissements correspondants.

- 2) 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.
- 3) Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales dans le cadre du programme CADEREAU.
- 4) Les aires de stationnement liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Na et Ni.

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) annexes des exploitations de carrière, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation des carrières existantes ou ayant existé.
- 2) L'extension des carrières existantes ainsi que la création de nouvelles carrières rendues nécessaires par la mise en œuvre du Programme CADEREAU.

DANS LE SECTEUR Na.

- 1) Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à 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 ;
- 2) Les bâtiments publics 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, du bois des Espeisses, des Terres de Rouvière et du bois des Noyers.
- 3) 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE.

La desserte est assurée par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

1-1. Alimentation par le réseau public

Les locaux ou installations, **réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

1.-2. Alimentation en eau par une ressource privée

Pour tout local ou installation **réputés non desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable**, ou difficilement raccordable à un réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions économiquement acceptables par tous, il sera admis une installation individuelle sous réserve qu'elle soit conforme à la législation et à la réglementation en vigueur* ; les forages devront notamment être déclarés en Mairie conformément au décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 et aucune liaison physique ne sera autorisée avec le réseau public d'eau potable, y compris via le réseau privé d'eau potable, le jour où le local ou l'installation deviendront desservis et raccordés.

Il est à noter que la réglementation diffère selon les deux types d'usage suivants :

- unifamilial régi par l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales pour lequel une analyse de l'eau de type P1 conformément à l'arrêté préfectoral du 26 février 2004 doit être réalisée et jointe à la déclaration auprès de la commune,
- collectif desservant des tiers ou alimentant plusieurs familles pour lequel une autorisation préfectorale doit être demandée au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique. Le service d'hygiène procédera à l'étude complète du dossier et un programme d'analyse sera établi.

1.-3. Alimentation en eau par le réseau public ou par une ressource privée

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable (cf. Règlement Départemental Sanitaire).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, il sera utilisé un réservoir de coupure ou un bac de déconnection ou un disconnecteur, isolant totalement les deux réseaux. L'alimentation en eau de cette réserve se fait soit par surverse totale, soit au-dessus d'une canalisation de trop plein (5 cm au moins) installée de telle sorte qu'il y ait rupture de charge, avant déversement, par mise à l'air libre.

2. EAU NON POTABLE.

Toute parcelle desservie par de l'eau non potable (forage, réseau d'eau brute, eau de pluie, etc.), que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés (ces dispositions s'appliquent également aux forages non gérés par le service public d'eau potable, mais utilisés pour une alimentation en eau potable).

3. ASSAINISSEMENT.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel,

dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

(*) pour connaître la législation et réglementation en vigueur, se reporter aux " Annexes au règlement"
– à la rubrique forages.

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R.214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

3.1. Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

3.2. Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

4. AUTRES RESEAUX.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

5. PREVENTION ET GESTION DES DECHETS.

Dans les zones non desservies, le pétitionnaire devra prendre en charge l'enlèvement et le traitement de ses déchets.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute 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 **3 m** (trois mètres).

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 m** (sept mètres) à l'égout des couvertures.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

CLOTURES.

1) Généralités :

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés, excepté dans le cadre d'un projet faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique prise dans le cadre du PPRi et/ou du Programme CADEREAU, lorsque cela ne peut pas être évité. Dans ce cas, ils seront, autant que possible déplacés et reconstruits.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

2) Sont autorisés :

- 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), ils peuvent être doublés de haies vives utilisant des essences locales.

La hauteur des clôtures mesurée du côté du terrain naturel le plus élevé ne devra pas excéder **2 m** (deux mètres).

Les piliers massifs en pierres de la région ou les surélévations des murs de clôtures de **2,50 m** (deux mètres cinquante) de hauteur maximum.

Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

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

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Non réglementé.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

DISPOSITIONS GENERALES.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

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).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

AIRES DE STATIONNEMENT.

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

4.2 - Annexe 2 : Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 22 mai 2019



PRÉFET DU GARD

Préfecture

Direction de la citoyenneté et de la légalité

Bureau de l'environnement, des installations classées
et des enquêtes publiques

Nîmes le - 7 JUIN 2019

Affaire suivie par Claude COMBEMALE

N° 119/2019

Téléphone : 04.66.36.42.80.

Courriel : claud.combemale@gard.gouv.fr

Boite fonctionnelle : pref-environnement@gard.gouv.fr

Projet de parc urbain paysager (anciennes pépinières Pichon) à Nîmes
Mise en compatibilité du PLU de Nîmes

Réunion des personnes publiques associées (PPA) du 22 mai 2019

Le 22 mai 2019, à 10 heures, s'est tenue en préfecture du Gard, salle Méditerranée, la réunion des PPA relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur le projet d'aménagement d'un parc urbain paysager sur le territoire de la commune de Nîmes. Cette réunion s'inscrit dans le cadre juridique des dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme

Etaient présents :

NOMS	ORGANISMES
Christian BASTID	Conseiller départemental, représentant de président du conseil départemental du Gard
Christian BARBAN	Directeur de l'urbanisme à la ville de Nîmes
Hélène GINESTE	Chef du service foncier à la ville de Nîmes
Colette INGANNI	Responsable PLU à la ville de Nîmes
Thibault DESCHANEL	Chargé d'études foncières à la ville de Nîmes
Damien PARISOT	Environnementaliste à la sté EGIS
Pierre-Charles AZEMA	Chargé d'études à la CCI du Gard
Emilie BARBIER	Chargée de mission à la CA Nîmes Agglomération
Jean-Marc LACARRAU	DDTM du Gard (chargé d'études planification)
Charlotte REDA	Animatrice SAGE à l'EPTB du Vistre
Gilles GUILLAUD	Directeur de la DCL à la préfecture
Michel RAVET	BEICEP Préfecture (chef de bureau)
Claude COMBEMALE	BEICEP Préfecture (adjoint au chef de bureau)

Etaient excusés :

- Chambre d'agriculture ;
- DREAL Occitanie
- Syndicat mixte SCOT sud Gard.

Après avoir remercié les participants de leur présence, le directeur de la direction de la citoyenneté et de la légalité à la préfecture, ouvre la discussion.

L'ordre du jour porte sur l'examen des modifications à apporter au PLU de la ville de Nîmes afin de le rendre compatible avec le projet de parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon sur le territoire de la commune de Nîmes.

Cette procédure s'inscrit dans le cadre des articles L.153-54 et suivants et R. 153-14 du code de l'urbanisme.

M GUILLAUD précise que l'enquête publique qui sera organisée comprendra plusieurs procédures :

- déclaration d'utilité publique
- enquête parcellaire
- mise en compatibilité du PLU,

selon la procédure prévue par le code de l'environnement.

Une enquête publique concernant la délivrance d'une autorisation environnementale, interviendra ultérieurement.

La parole est donnée à M PARISOT, de la société EGIS.

I- PRESENTATION DU PROJET DE PARC URBAIN PAYSAGER

Le parc urbain paysager se situe au sud du triangle de la gare SNCF de Nîmes, et est bordé à son extrémité sud par l'autoroute A9. La proximité du centre-ville et du quartier de la gare permettent l'accès à la partie nord du parc pour les piétons et les cyclistes ainsi que les riverains du quartier.

Les anciennes pépinières constituent depuis la fin de l'activité horticole au début des années 2000 une enclave paysagère au sein d'un tissu urbain constitué : gare ferroviaire et pôle d'échanges au nord, zones pavillonnaires à ses franges est et ouest, Pôle d'activités Georges Besse II au sud-ouest, plaine agricole et sportive au sud.

Le boulevard périphérique Allende traverse le site d'est en ouest, le redécoupant en deux entités distinctes nord et sud.

En coeur de site, l'eau et le végétal constituent une armature pour aménager un parc urbain. Les anciens bâtiments et ouvrages agricoles préservés témoignent de l'histoire des lieux et présentent des potentialités de reconversion et de valorisation.

La grande majorité du périmètre se situe en zone inondable avec un principe général d'inconstructibilité (règlement PPRi à respecter). Seule une partie de sa frange ouest, au nord du boulevard Allende, se situe en zone constructible soumise à prescriptions. Cependant, aucune construction nouvelle n'est prévue dans ce projet d'aménagement.

Le projet vise à valoriser le parc urbain en tant que pièce de paysage structurante entre la ville constituée et sa plaine agricole, de la gare ferroviaire aux portes du centre ancien jusqu'au barreau autoroutier, et même au-delà, participant ainsi à la préservation de la frange naturelle est-ouest autour de l'A9.

II- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NIMES

Etat actuel : le projet se situe :

- en quasi-intégralité en **zone A du PLU**, du sud du projet (à proximité de la station d'épuration) jusqu'au nord, à la maison de M Maurice Pichon et au chemin d'accès donnant sur le boulevard Natoire ;
- en **zone VUB du PLU**, en partie nord sur les parcelles HE 376, HE 377, HE 378 et HE 592 ;
- en **zone VIIIAUc**, sur l'extrémité sud des parcelles LO 160 et LO 197.

Propositions de modifications à apporter au PLU:

La demande de mise en compatibilité du PLU porte sur le reclassement des zones A et VIIIAUc au droit du projet en zone Na, en cohérence avec le caractère naturel du projet de parc urbain et afin de permettre entre autres choses, la réalisation d'aires de jeux et de sports ouvertes au public et le changement de destination des bâtiments existants.

Il n'y a pas de demande de modification sur la zone VUB.

Prise en compte des modifications :

- ajout du parc urbain paysager dans les généralités de la zone N
- ajout des mentions suivantes dans l'article N2 (**en gras**) : « *dans le secteur Na : 2) les bâtiments publics...liés à l'entretien...du parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon. 4) le changement de destination des bâtiments existants dans le parc urbain paysager sur le site des anciennes pépinières Pichon, avec possibilité d'extension maximum de 20 % de l'emprise au sol et la reconversion des serres* ». Après débat, la mention de la voie urbaine sud dans la zone N2, initialement prévue dans le document de travail, n'a finalement pas été retenue, cette infrastructure n'impactant pas le PLU dans le cadre du projet de parc urbain paysager, et étant prise en compte, par ailleurs, au titre d'une procédure spécifique de révision du PLU, actuellement en cours. (*cette modification est intégrée dans le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme soumis à enquête publique*).
- mise en compatibilité de l'emplacement réservé : la superficie de l'emplacement réservé n° 130 C après modification est plus petite qu'avant la modification, car les parcelles HK 99, LO 41 et LO 163, auparavant prises dans leur intégralité, ont été divisées, et parmi les 6 parcelles nouvellement créées, seules 3 sont reprises dans l'emplacement réservé n° 130 C, à savoir les parcelles HK 272, LO 193 et LO 197.

Les parcelles HK 271, LO 194 et LO 198 ne font donc désormais plus partie de l'emplacement réservé n° 130 C, qui font désormais partie de l'emplacement réservé n° 62 Ac.

Les pièces graphiques relatives au PLU actuel (planches E6 et E7) intègrent les modifications apportées au zonage : zone A et VIIIAUc en zone Na au droit du projet, emplacement réservé 130 C.

III – EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La DDTM fait observer qu'en ce qui concerne les bâtiments pouvant changer de destination, en vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, ces derniers doivent être désignés sur le règlement graphique, et la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé doit être complétée.

(cette modification est intégrée dans le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme soumis à enquête publique).

La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole souligne que la modification du PLU est bien en cohérence avec le projet et, à terme, dans le prolongement de l'espace aménagé par cet établissement dans le bois des Noyers, au sud de la zone VIIIAUc.

L'EBTP du Vistre ne formule pas de remarque particulière.

Il est donné lecture des avis suivants, formulés par courriels :

- SCOT sud Gard (21 mai 2019) : le projet de mise en compatibilité du PLU ne présente aucune incompatibilité avec le SCOT sud Gard ;

- chambre d'agriculture du Gard (17 mai 2019) : le projet de mise en compatibilité du PLU, sur les points concernant la modification du zonage de A en Na, et l'emplacement réservé n'appellent pas de remarques. La chambre d'agriculture fait part de son intérêt pour le projet de parc urbain paysager et souhaite, dans la mesure du possible, être associée à la réflexion concernant l'élaboration des aménagements et activités présents sur le site. Par exemple, un site vitrine d'agriculture périurbaine ou encore d'autres projets en lien avec l'agriculture pourraient être envisagés.

L'ensemble des participants à la réunion des personnes publiques associées émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Nîmes avec le projet d'aménagement du parc urbain paysager (anciennes pépinières Pichon).

Plus aucun participant ne souhaitant s'exprimer, et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 heures 15.

Le directeur de la DCL,



Gilles GUILLAUD



PRÉFET DU GARD

D.C.L.

Bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques

FEUILLE de PRÉSENCE

Objet : Réunion PPA sur mise en compatibilité du PLU de Nîmes avec le projet de parc urbain paysager (anciennes pépinières Pichon).

Date : 22 mai 2019

Présidence : M Gilles GUILLAUD, directeur de la DCL à la préfecture du Gard

Nom et prénom	Administration ou Organisme	Fonction	Téléphone	Mél	Émargement
PARISOT Damien	EGIS	Environnementale	04 67 13 9062	damien.parisot@epj.fr	
BARBAN Christian	VDN	Directeur		christian.barban@nimes.fr	
DESCHANEL Thibault	VAN	Chargé d'études	04 66 70 75 84	thibault.deschanel@ville-nimes.fr	
Hélène GINESTE	VDN	chef Service Foncier	04.66.70.75.43	helene.gineste@ville-nimes.fr	
Colette INGANNI	VDN	Responsable PLU	04.66.70.75.91	colette.inganni@ville-nimes.fr	
AZEMA Pierre-Charles	CCI Gard	Chargé d'études	04 66 879 965	pc.azema@gard-cci.fr	
Bascid-Christiane	C/Departement	conseiller départemental nîmes	0673039511	christiane.bascid@gard.fr	
Emilie Buchén	CA NNA	Chargée de Nîmes ASB / Planchésien	04 66 02 54 96	emilie.buchen@nimes-metropole.fr	
LACARRAN Jean-Marc	DDTM 30	Chargé d'études Planification	04 66 62 65 26	jean-marc.lacarran@gard.gouv.fr	

