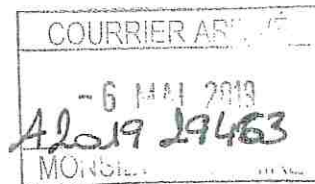




www.gard.fr



Nîmes, le 29 AVR. 2019

Le Président

Direction Générale  
Jointe Développement  
Et Cadre de Vie

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

Service Aménagement  
du Territoire  
et Collectivités

Affaire suivie par  
Christophe DUMAS  
Réf : CD/CD/2019/n°30  
Tél. 04 66 76 77 54  
Fax 04 66 76 36 70

Objet :

Avis du Département  
1ère Modif. Simplifiée du PLU

Monsieur le Maire,

Le projet de 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme décidé par votre Conseil municipal, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme recodifié, m'a bien été transmis pour avis.

J'ai pris note que cette modification simplifiée vise à permettre l'évolution des règlements écrit (zones IIIUB, VUB, VUBa, UC, VUE, UM, NMa, RD999 et) graphiques.

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

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

Le Service Aménagement du Territoire et Collectivités, en charge de la coordination des interventions en matière d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

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

A. le Maire  
Des  
Urba  
9<sup>ème</sup> Dellos

## AVIS DU DEPARTEMENT PROJET DE 1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE du P.L.U. Commune de NÎMES

La commune de Nîmes a décidé la 1ère modification simplifiée de son PLU afin de permettre l'actualisation du règlement et des documents afférents.

Par commodité, le Département a regroupé les différents changements en deux thèmes : modification du règlement écrit et modification du règlement graphique.

Compte tenu du dossier transmis, le Département est en mesure de donner l'avis suivant.

### **I. Les modifications du règlement écrit**

#### **A. Règles de hauteur et de stationnement pour l'habitat collectif (VUBa)**

Il s'agit d'adapter le règlement écrit du PLU pour préciser les règles de hauteur et mettre en cohérence le stationnement imposé pour l'habitat collectif en zone VUBa (secteur Hoche Université) avec le permis d'aménagement octroyé.

Il est donc proposé pour le secteur VUBa d'introduire une distinction par rapport à la zone VUB en demandant 1 place par logement en habitat collectif.

Avis favorable

#### **B. Adapter le règlement pour les pentes des toitures (IIIUB)**

Depuis l'approbation du PLU, ne sont autorisés en zone IIIUB que les toitures de pente comprise entre 25 et 33 % alors que précédemment aucune exigence particulière ne figurait dans le règlement sur ce sujet.

Cette formulation s'avère trop restrictive à l'usage, notamment eu égard aux autorisations octroyées ces dernières années sur des requalifications d'immeubles ou des constructions d'immeubles contemporains dans le secteur.

Il est donc proposé dans le cadre de la modification simplifiée d'introduire de la souplesse dans la conception des toitures dans la zone patrimoniale IIIUB, à condition que les toitures proposées soient de qualité et s'insèrent harmonieusement avec les avoisinants. La volonté est d'adapter le règlement écrit de la zone IIIUB, et de ses différents sous-secteurs, pour les pentes des toitures.

Avis favorable

### **C. Adapter les règles de prospects pour les constructions existantes (VUE)**

Il s'agit d'adapter le règlement écrit des anciennes Z.A.C. Grézan 1 et 2 (clôturées et classées en VUE lors de la révision) en matière de prospects pour les constructions existantes.

Les différentes règles de la VUE, à part quelques exceptions, ne traitent guère des constructions existantes. Ainsi, avant leur clôture ces deux Z.A.C. avaient une règle de distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives égale à la demi différence de hauteur soit  $D = H/2$  sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Or, en zone VUE, cette distance s'est agrandie pour devenir  $D = H$  sans pouvoir être inférieure à 5 m pour les activités : les constructions s'étant édifiées dans Grézan 1 et 2 avec la règle la plus permissive, elles sont aujourd'hui dans l'impossibilité de réaliser des extensions pour répondre aux besoins de développement de leur activité.

Il est donc proposé d'apporter un peu de souplesse en revenant à la règle précédente de  $D = H/2$  sans que cela soit inférieur à 6 m pour les activités, et à 3 m pour les habitations.

Cela permettra une implantation adaptée des activités existantes qui souhaitent s'étendre pour se moderniser et conserver l'attractivité de cette zone.

Avis favorable

### **D. Préciser les règles sur stationnement vélos (VUE)**

Lors de l'élaboration du PLU, cette question a été omise. Il est donc proposé de remédier à cela en complétant les contraintes en matière de stationnement des vélos pour ces 2 types d'activités à raison de :

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

Avis favorable

### **E. Mise en cohérence du préambule du règlement avec l'article 2 (UM)**

Il s'agit de mettre en cohérence le préambule du règlement de la zone UM et son article 2 relatif aux équipements publics, et d'indiquer que le carré des officiers est classé dans cette zone,

Avis favorable

### **F. Autoriser les travaux pour réaliser la Voie urbaine sud en VUS, VUB, UC, VUE**

Il convient de préciser dans le règlement écrit que les travaux permettant de réaliser la Voie urbaine sud (classée VUS) sont autorisés dans les zones urbaines traversées (VUB, UC, VUE).

Avis favorable

### **G. Corriger une erreur matérielle dans le préambule du règlement (UM/NMa)**

Il s'agit de corriger une erreur matérielle dans le préambule du règlement écrit de la zone NMa : le Carré des officiers et le Régiment du Train sont classés à tort dans cette zone, alors qu'ils sont en zone UM depuis la révision générale du PLU.

Avis favorable

## **H. Corriger le règlement écrit pour une erreur matérielle (RD999)**

Il s'agit de supprimer la marge de recul liée à la Loi Barnier de 75m, le secteur étant désormais en cours de construction, pour ne garder que la marge de recul issue du Règlement de Voirie Départementale de 35 mètres à intégrer dans le règlement écrit.

Avis favorable

## **II. Les modifications du règlement graphique**

### **A. Répercuter les corrections suite au contrôle de légalité**

Il s'agit de répercuter sur le règlement graphique les corrections proposées par la commune au contrôle de légalité au sujet du rapport hydrogéologique et les périmètres de protection de la prise d'eau de Nîmes Ouest sur le canal BRL.

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

Avis favorable

### **B. Classer un arbre remarquable**

Il s'agit de classer un cèdre du Liban dont l'âge est estimé à 200 ans, à la demande du propriétaire de la parcelle DT 298 sise rue de la Tour Magne.

Avis favorable

### **C. Corriger des erreurs matérielles pour les possibilités d'extension (zone NT)**

Il s'agit de corriger des erreurs matérielles relatives à la désignation de bâtiments existants en zone NT -et dans ses différents secteurs- qui peuvent bénéficier de possibilités d'extension. Pour ce faire, la commune souhaite se conformer strictement à l'avis émis par la CDEPENAF.

Avis favorable

### **D. Corriger une erreur matérielle sur la zone non aedificandi de la RD999.**

Il s'agit de traduire graphiquement la modification du point H précédant.

Avis favorable