

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision du PLU



Nîmes, vers un projet de ville durable

Ce dossier comporte deux types d'OAP :

Document n°1 :

QUATRE OAP THÉMATIQUES

Document n°2 :

SEPT OAP SECTORIELLES

Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques (OAP)

Révision du PLU



Nîmes, vers un projet de ville durable

Sommaire

1. Nature en ville :

renforcement de l'armature paysagère et écologique 5

2. Patrimoine :

valorisation de l'héritage antique et de la candidature UNESCO 17

3. Commerce :

vers une stratégie de redynamisation du centre-ville 33

4. Intensification urbaine :

densification et diversification le long des axes T.C.S.P. 39

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), instituées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13/12/2000, sont obligatoires depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (E.N.L.) du 12/07/2010 :

- elles complètent les autres pièces du P.L.U. notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) dont elles constituent une déclinaison,
- elles sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Selon l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les O.A.P. «*comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*». Les O.A.P. portant sur l'aménagement «*peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*». Elles peuvent porter sur des actions (partie thématique) et sur des opérations (partie spatialisée ou sectorielle) sur tout ou partie du territoire.

Les O.A.P. thématiques définissent, sous forme d'expression écrite ou graphique les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

Le présent document traite des quatre O.A.P. thématiques, listées dans le sommaire ci-contre, sur lesquelles la Ville de Nîmes souhaite appuyer la mise en œuvre de son projet avec pour objectifs le développement durable et la valorisation de son territoire.

1 Nature en ville

Renforcement de l'armature
paysagère et écologique

Objectifs et axes directeurs prioritaires

DES RÉSERVOIRS MAJEURS

-  L'écrin végétal des garrigues «naturelles»
-  La plaine agricole
-  Les zones Natura 2000
-  Le Vistre et son Espace de Bon Fonctionnement (EBF)
-  Le canal de Campagne

DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGERS D'ÉCHELLE LOCALE

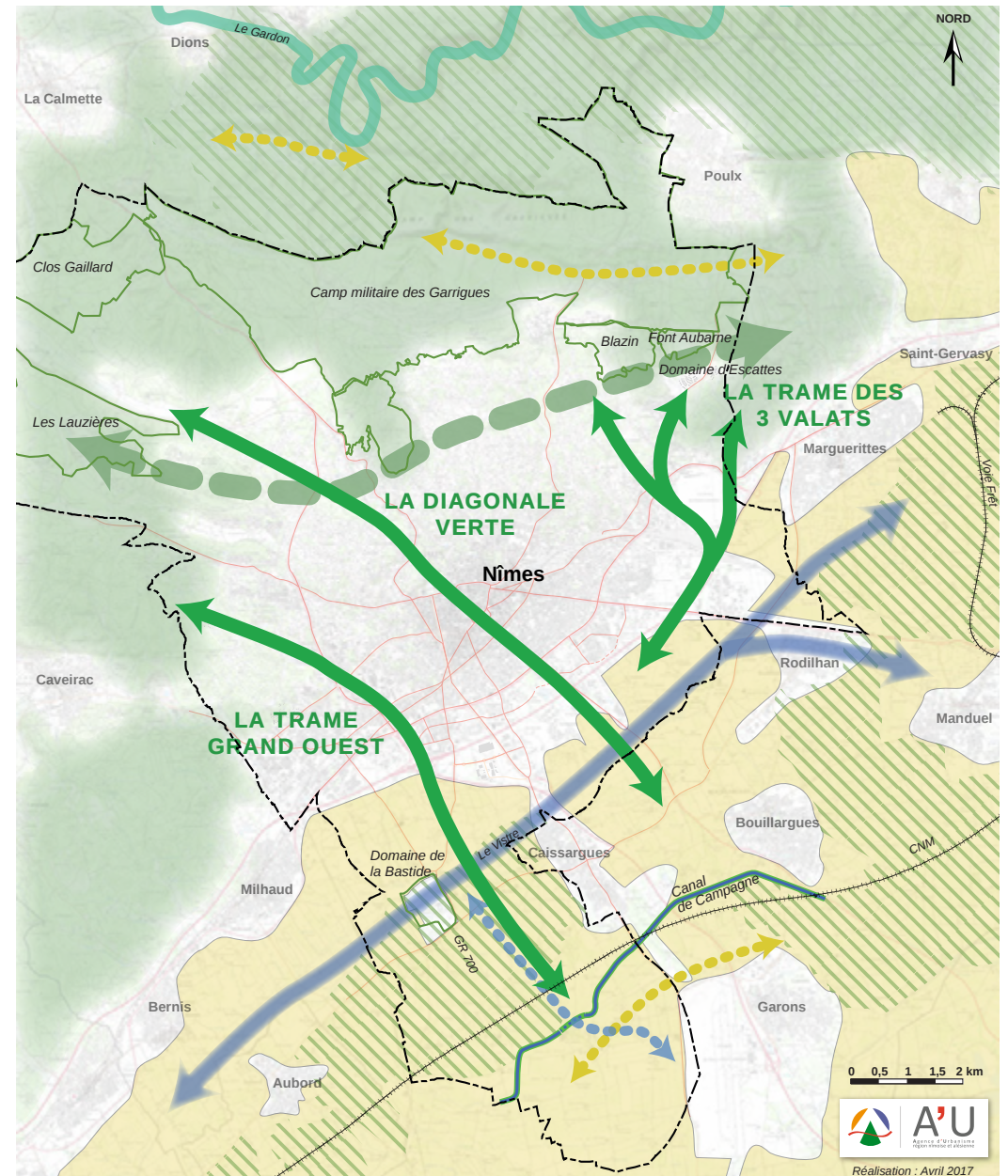
-  Les continuités de milieux ouverts en garrigue / en plaine agricole
-  Le ruisseau de Campagne (affluent du Vistre)
-  La trame Est-Ouest des garrigues «habitées»

DES AXES DIRECTEURS PRIORITAIRES

-  Diagonale Verte
-  Trame du Grand Ouest
-  Trame des 3 Valats

Fond de plan

-  Contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier (CNM)
-  Espaces naturels municipaux (sauf Camp des Garrigues)
-  Limites de Nîmes



1. Contexte

La Ville de Nîmes doit prendre en compte dans la révision de son P.L.U. le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) qui vise à lutter contre l'érosion de la biodiversité remarquable et ordinaire à travers un nouvel outil d'aménagement du territoire, la Trame Verte et Bleue (T.V.B.).

Egalement consciente des besoins croissants d'accès à la nature de l'ensemble de la population, la Ville de Nîmes souhaite valoriser à son échelle une armature écologique et paysagère en s'appuyant sur la démarche T.V.B. initiée par Nîmes Métropole qui a mis en évidence l'importance de la diversité des paysages, la richesse que représente l'eau en milieu méditerranéen, le rôle que joue l'agriculture dans les fonctionnements naturels et les multiples fonctions structurantes, récréatives, économiques, touristiques assurées par la T.V.B..

L'O.A.P. «Nature en ville» décline donc localement les fondements essentiels identifiés aux échelles supérieures de la préservation et de la restauration des continuités écologiques ainsi que leur mise en réseau.

Elle expose la manière dont la commune ambitionne de mettre en valeur, structurer et aménager son territoire, pour répondre aux objectifs de préservation des continuités paysagères, potentiellement écologiques, entre les différents espaces naturels et de favoriser la biodiversité urbaine.

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

D'une part, la commune a procédé à l'identification des espaces constituant des réservoirs majeurs et des corridors écologiques et paysagers, définis à l'échelle supérieure de l'Agglomération, pour assurer la préservation de l'armature agro-naturelle autour de la ville. Le zonage et le règlement, en dehors des zones urbaines et à urbaniser, sont définis et modulés en fonction des différents degrés de prescriptions, qui correspondent à divers niveaux d'enjeux agricoles, écologiques ou paysagers.

D'autre part, la commune souhaite renforcer la présence de la nature dans la ville, consolider les caractéristiques paysagères et assurer les continuités écologiques, progressivement et stratégiquement, notamment dans les zones urbaines, à urbaniser et leurs franges. Pour cela, elle s'appuie sur un cadre structuré, défini par 3 « axes directeurs » prioritaires (voir pages 8 à 9) :

- la Diagonale Verte,
- la Trame du Grand Ouest nîmois,
- la Trame des 3 Valats à l'Est.

Ces 3 axes directeurs se basent sur un enchaînement de parcs, de boulevards plantés, d'espaces non bâtis constitués de jardins, de larges caniveaux, d'abords routiers, dont le caractère naturel pourrait être renforcé et mis en valeur, pour former des « coulées vertes » traversant la Ville depuis les garrigues jusqu'à la plaine agricole.

D'une manière générale pour toute la ville, et en particulier à travers ces 3 axes, les objectifs sont :

- d'établir une continuité potentiellement écologique entre les garrigues, le milieu urbain et la plaine agricole pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes urbains et favoriser le déplacement et le maintien des espèces végétales et animales en milieu urbain,
- de renforcer la trame préexistante d'espaces non bâtis et naturels pour consolider les fonctions écologiques et d'autre part, pour assurer des fonctions sociales, récréatives, économiques et d'armature urbaine,
- d'assurer des liaisons piétonnes ou cyclables, pour proposer et diversifier les parcours alternatifs à l'utilisation de la voiture,
- de rendre la « nature » plus accessible à tous les citoyens, de faire pénétrer la nature en ville,
- d'améliorer le paysage urbain et l'image donnée par les espaces publics de la ville.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, la Ville a défini des principes d'aménagement qui s'appuient sur 2 volets d'actions :

- des principes de connexions naturelles à assurer, entre l'intérieur et l'extérieur de la ville (voir pages 11 à 12),
- un rôle environnemental à faire jouer aux espaces communs, publics ou privés, potentiellement support de nature (voir pages 13 à 16).

La Diagonale Verte

Une mise en perspective du noyau historique avec le patrimoine naturel, agricole et paysager de Nîmes.

Le concept de Diagonale Verte est apparu au cours des réflexions sur le Plan Municipal d'Environnement de Nîmes. Depuis, la Diagonale Verte a été régulièrement intégrée dans les réflexions de la ville concernant le développement, le renouvellement et la requalification urbaine, l'aménagement d'espace public ou encore le paysage. Fédérant les grands sites patrimoniaux de la Ville, c'est l'axe directeur de nombreux projets et de démarches de valorisation du cadre de vie et du patrimoine comme la labellisation UNESCO du centre ville.

Schéma de la Diagonale verte



Principes d'aménagement de la "Diagonale verte"

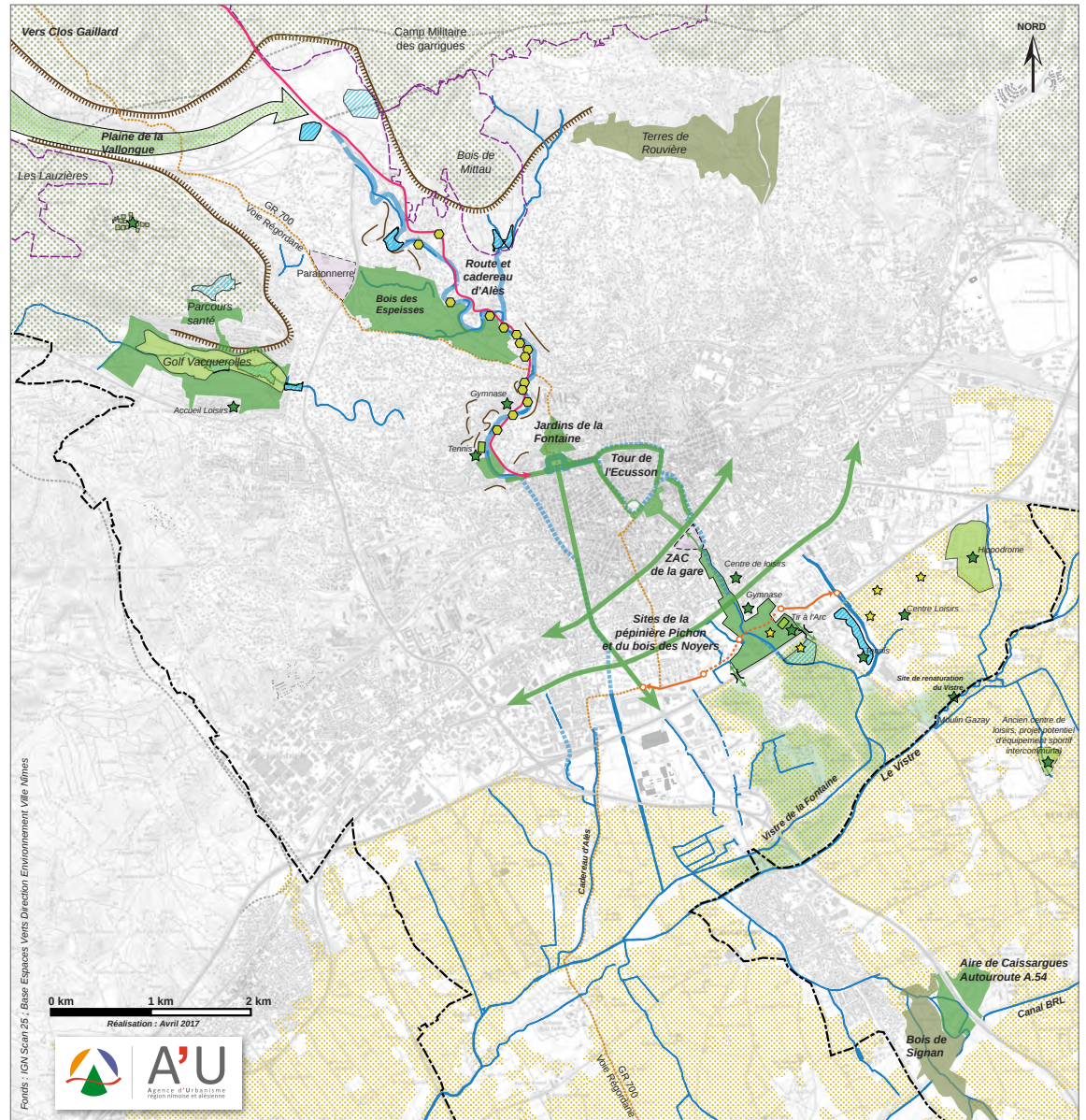
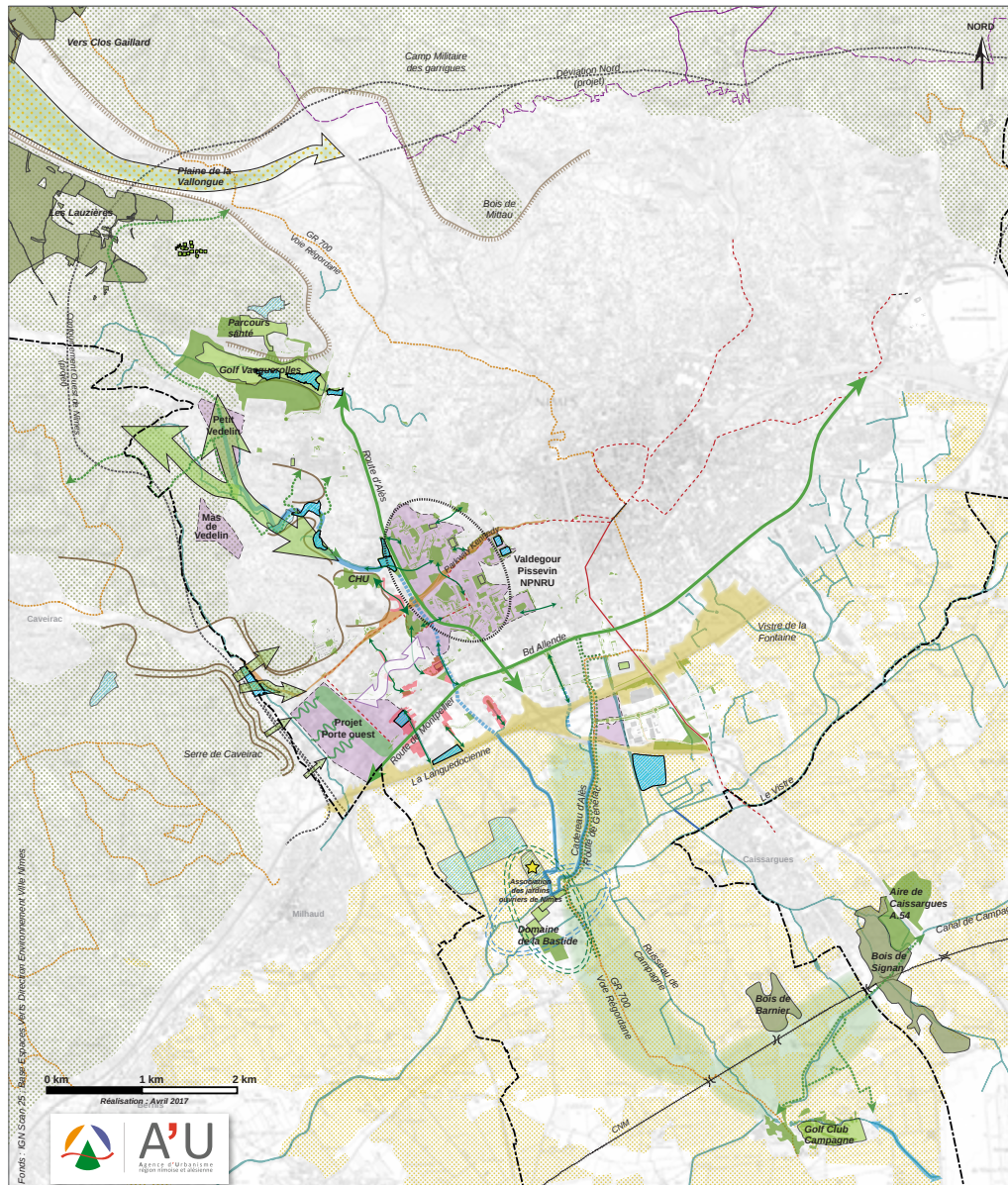


Schéma de la trame du Grand Ouest nîmois



La trame du Grand Ouest nîmois

La reconquête d'espaces non bâtis, jusque-là peu valorisés, dans le cadre du renouvellement de plusieurs quartiers.

Plusieurs projets à l'échelle de la ville, comme de l'agglomération de Nîmes Métropole, se situent sur l'Ouest de Nîmes qui constitue ainsi un secteur à enjeux de requalification et de renouvellement urbain dans lequel la nature a un rôle à jouer. La trame du Grand Ouest nîmois fédère les espaces peu artificialisés, souvent vastes et sans vocation, néanmoins potentiellement singuliers et supports de biodiversité. L'objectif est de leur redonner une qualité et des fonctions dans le projet urbain communal.

Principes d'aménagement de la trame Grand Ouest

- Rénovation urbaine, avec amélioration de l'armature végétale dans les espaces publics
- Valorisation et renforcement du "parkway" Kennedy
- Éléments du paysage urbain potentiellement intéressants (non exhaustifs)
- "Franges urbaines" sud à requalifier
- Paysage agricole dont les spécificités sont à renforcer, pour la découverte du territoire
- Renforcement d'une "coulée verte" des garrigues
- Utilisation des éléments du paysage urbain pour consolider des liens entre les 2 secteurs de projets
- Connexions fonctionnelles ou naturelles
- Principes de liaisons modes doux potentiels
- Requalification des grands boulevards
- Aménagement intégrant la création de la piste cyclable, l'amélioration du GR et la végétalisation des abords du fossé
- Chemins de l'eau à prendre en compte
- Collines boisées à prendre en compte
- Jardins familiaux à mettre en lien pour former une trame de parc multi-site d'échelle d'agglomération dans la plaine du Vistre

d'agglomération dans la plaine du Vistre

Fond de plan

- Ecrin des garrigues «naturelles»
- Grands espaces naturels nîmois
- Espaces publics verts : parcs, squares, cimetières...
- La plaine agricole
- Bassins de rétention publics (existants, en projet)
- Équipements sportifs extérieurs
- Secteurs de projet urbain (court et très long terme)
- Projet de contournement routier
- Lignes TCSP (existants, en réflexion)
- Chemins de randonnée
- Grands reliefs dominants
- Limite communale

La trame des Trois Valats à l'Est

L'invention d'un nouveau paysage urbain, qui utilise la topographie et les trames naturelles de l'eau et de la végétation comme supports de l'organisation spatiale.

L'Est de Nîmes s'organise en 3 petites vallées :

- le long du Valat de Riquet,
- celle du Valladas dans laquelle s'inscrit la route de Poulx,
- une vallée légèrement marquée autour de la Chilonne, qui sépare la colline du Bois de Nice de celle de la Ponche.

Outre les espaces construits, on y trouve des zones de garrigues, des olivettes, des pinèdes, les pelouses de l'aérodrome, quelques milieux agricoles, des friches herbacées et les espaces dédiés au ruissellement pluvial (bassins, cadereaux et fossés). L'objectif consiste à mettre en réseau ces espaces ouverts, intéressants pour la biodiversité, sur ce secteur cumulant des enjeux environnementaux, hydrauliques (franchissement des infrastructures), paysagers (entrée de ville Est) et territoire de projets d'urbanisation (Mas Lombard, Mas de Teste...), d'infrastructures (déviation Nord) et de desserte en transport en commun (TCSP 2) et en modes doux.

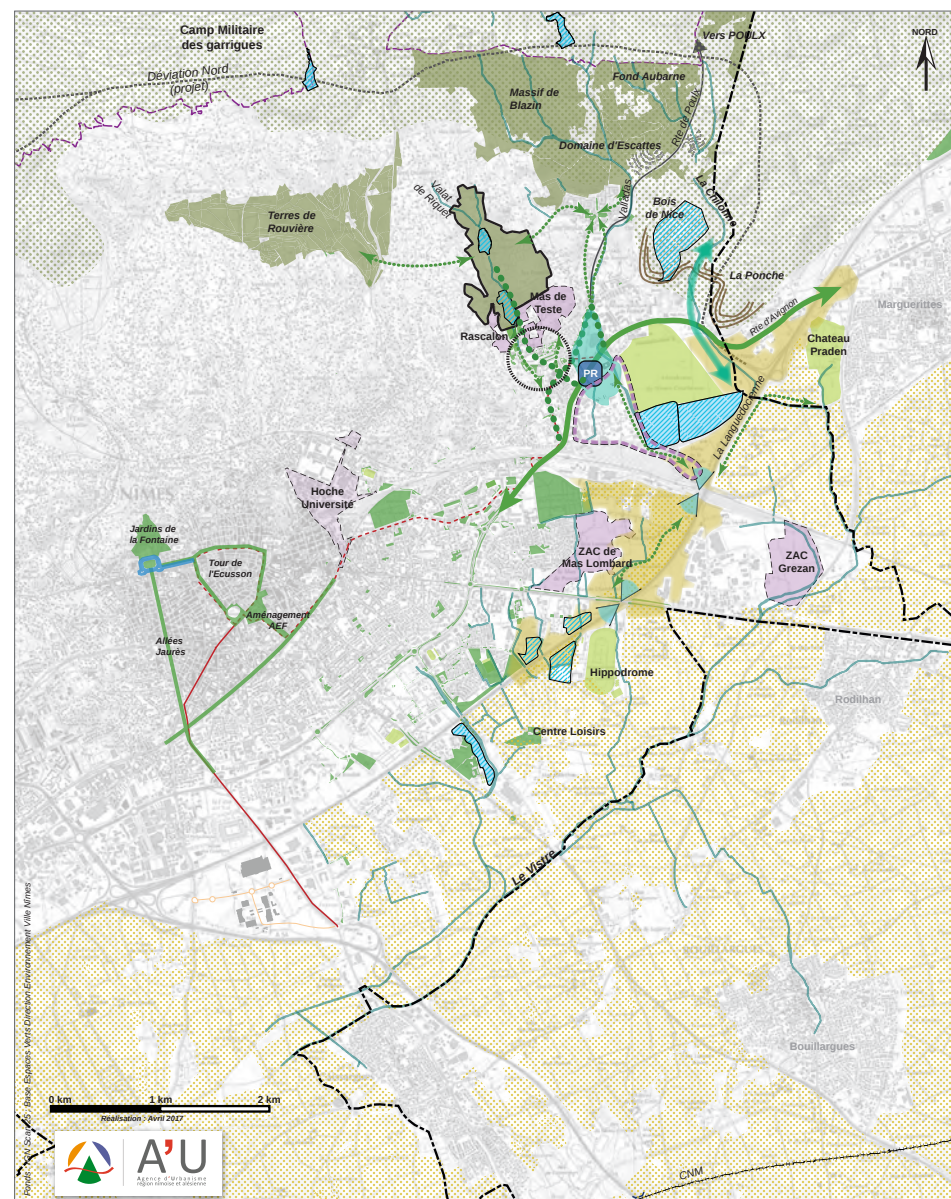
Fond de plan

- Ecrin des garrigues «naturelles»
- Grands espaces naturels nîmois
- Espaces publics verts : parcs, squares, cimetières...
- La plaine agricole
- Bassins de rétention publics (existants, en projet)
- Équipements sportifs extérieurs
- Secteurs de projet urbain (court et très long terme)
- Projet de contournement routier
- Lignes TCSP (existant, projet)
- Limite communale

Principes d'aménagement de la Trame Est

- Espace naturel à préserver, éventuellement accueil du public à organiser
- Rénovation urbaine, avec amélioration de l'armature végétale dans les espaces publics
- Requalification voies principales intégrant le rattachement des modes doux vers futur TCSP et la valorisation des chemins de l'eau
- Valorisation du paysage des espaces non bâtis autour de l'Intermarché
- Requalification de l'entrée de ville
- Principes de liaisons modes doux à créer
- Paysage à préserver, en prenant en compte :
 - le maintien d'espaces ouverts
 - la préservation de la silhouette des collines boisées
- "Franges urbaines" à requalifier
- Point de vue stratégique à traiter

Schéma de la trame des Trois Valats



3. Orientations d'aménagement

3.1 Des principes de connexions naturelles à assurer, entre l'intérieur et l'extérieur de la ville

L'objectif est d'anticiper le risque de dégradation ou de disparition des connexions entre les milieux naturels situés à l'extérieur de la ville et les milieux plus urbains. Ces connexions se présentent sous deux formes : des zones « d'interfaces », qui constituent des secteurs intermédiaires entre la ville et la campagne et des zones de « continuités paysagères » qui concentrent la nature sur des espaces précis, à travers le milieu urbain. Ces zones peuvent constituer des espaces de respiration, avec un rôle récréatif, social et paysager tout en composant le rapport entre ville et campagne, en s'appuyant sur les principes suivants :

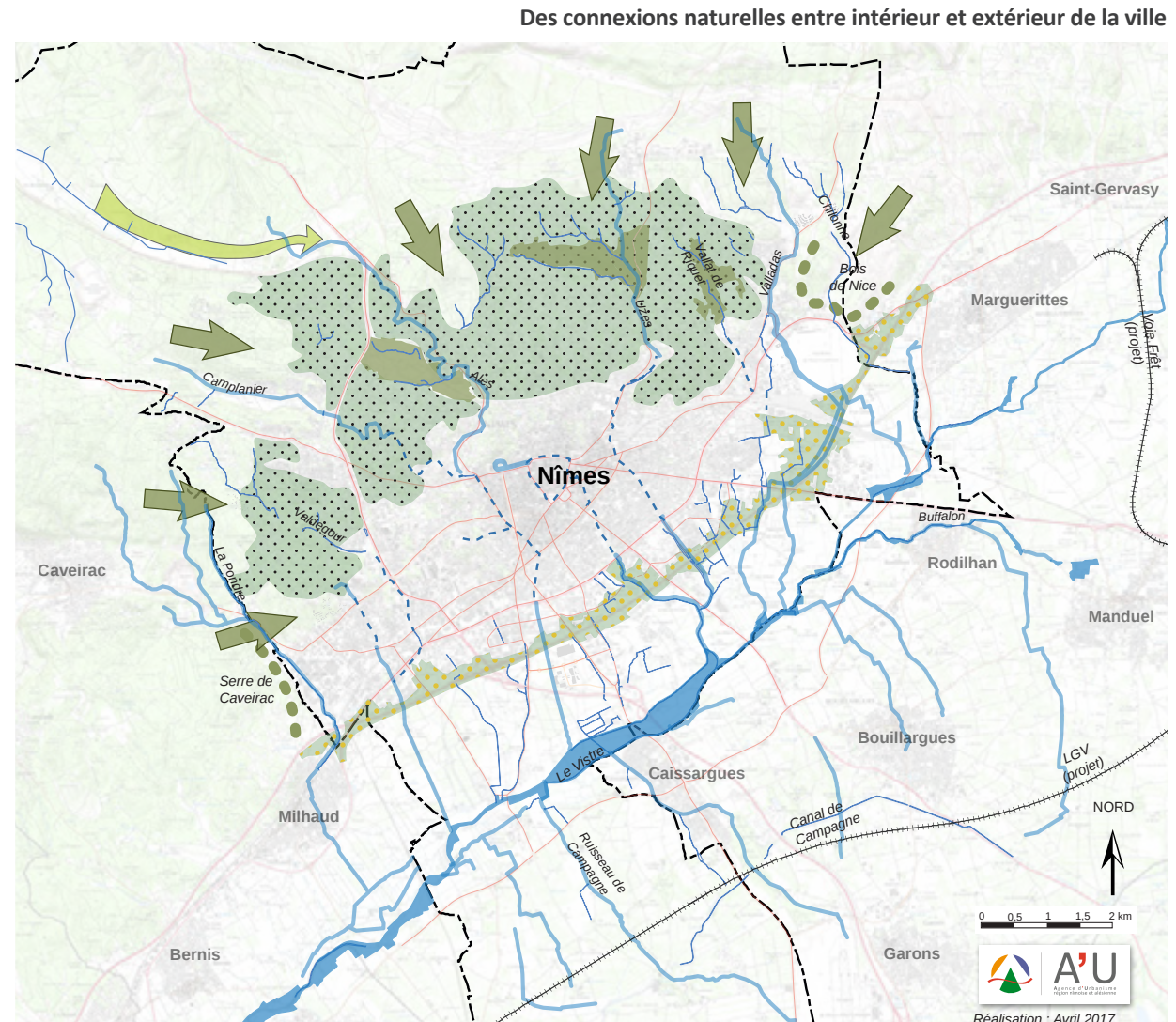
- la diffusion de la nature au travers des « garrigues habitées »,
- la revalorisation et le renforcement de la qualité écologique de la « frange urbaine Sud »,
- la préservation du potentiel naturel des cadereaux, et leur aménagement comme support d'agrément,
- la protection et la restauration du Vistre.

Des interfaces essentielles entre le milieu naturel et la ville

- Les garrigues habitées, lieu de transition des garrigues naturelles vers des secteurs plus urbains, moins accueillants pour la nature
- Les franges urbaines du sud de Nîmes (et le débouché des cadereaux dans la plaine)
- Les coteaux Est (Bois de Nice) et Ouest (Serre de Caveirac), surplombant les bassins de l'aérodrome et de Saint-Cézaire

Des continuités paysagères et/ou potentiellement naturelles

- L'espace de bon fonctionnement du Vistre et des ses affluents (cadereaux et cours d'eau aériens)
- Les cadereaux et les affluents du Vistre souterrains
- Les autres cadereaux et cours d'eau
- La végétation continue entre les garrigues naturelles et le milieu urbain
- La plaine cultivée de Vallongue
- Les îlots de végétation isolés dans le milieu urbain



Les orientations d'aménagement pour le maintien de la diffusion de la nature, au travers des « garrigues habitées »

- Constituer une armature naturelle dans les secteurs d'extension urbaine en identifiant et en protégeant des éléments d'intérêts naturels et paysagers (boisements, arbres remarquables, haies, réseau hydraulique, murets en pierre...) en veillant notamment à :
 - maintenir des surfaces naturelles opérantes pour la qualité de la biodiversité,
 - renforcer l'intensité végétale chaque fois que c'est possible,
 - concevoir des ouvrages pluviaux (fossés, bassins de rétention...) de manière à leur faire jouer un rôle écologique, paysager et récréatif,
 - intégrer des espaces de loisirs et des cheminements doux, dans une armature urbaine connectée aux milieux naturels extérieurs à la ville.
- Maintenir ou restaurer les grandes coulées de garrigues naturelles qui s'avancent au travers des « garrigues habitées », en veillant notamment à protéger leur capacité à connecter les différents milieux.
- Conforter l'intégrité des espaces de garrigues naturelles au sein des « garrigues habitées », en les protégeant d'installations ou d'aménagements diffus qui pourraient les fragmenter ou altérer leur fonction de relais naturel.

Les orientations d'aménagement pour la protection et la restauration du Vistre

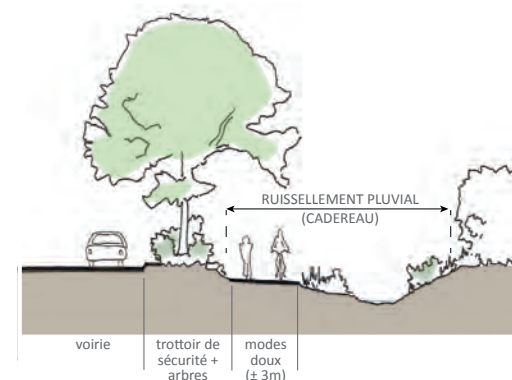
- Favoriser la revitalisation et la restauration du cours d'eau et des espaces qui lui sont associés.
- Aménager les abords du cours d'eau, pour compléter l'itinéraire de promenade potentiel le long du Vistre : création d'un cheminement cyclable et piéton, moyennant des ouvrages et une gestion adaptés, sans impact sur le milieu et avec une signalisation appropriée.

Les orientations d'aménagement pour la revalorisation et le renforcement de la qualité écologique de la frange urbaine Sud, au débouché des cadereaux, dans la plaine

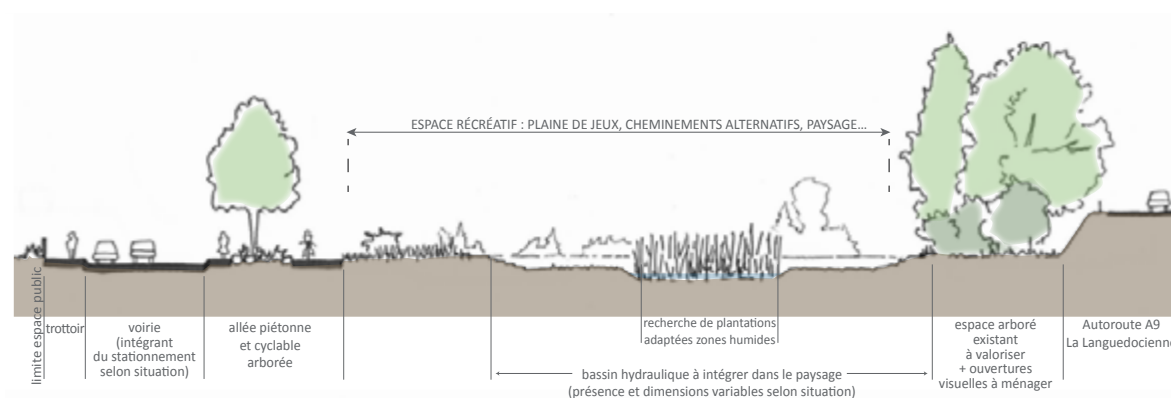
- Améliorer le réseau de déplacements en modes actifs de l'Est vers l'Ouest de la ville, entre la voie urbaine sud en construction et l'autoroute A9, afin de mettre en œuvre un parcours paysager fédérant des équipements récréatifs (stades, centre équestre, jardins familiaux, pistes cyclables...).
- Développer la fonction récréative des bassins de rétention existants ou futurs, pour en faire des jardins ou des plaines de jeux dans la mesure du possible.

Les orientations d'aménagement pour la préservation du potentiel naturel des cadereaux et leur aménagement comme support d'agrément

- Concevoir un aménagement du cadereau le plus naturel possible, en minimisant les surfaces imperméabilisées, en préservant des zones humides, en mettant en place une gestion adaptée des abords.
- Aménager les cadereaux, pour développer des espaces de loisirs et des cheminements doux, tout en renforçant leur rôle écologique, dans la mesure du possible.
- Renforcer la végétation autour des ouvrages hydrauliques.



Principe d'aménagement d'un cadereau, en bordure de voirie



Principe d'aménagement possible pour la revalorisation et le renforcement de la qualité écologique de la frange urbaine sud, dans les zones inondables le long de l'autoroute

3.2 Le rôle environnemental à faire jouer aux espaces communs, publics ou privés, potentiellement support de nature

Cette orientation concerne les espaces non bâtis privés ou publics, récréatifs, sportifs, d'agrément, les espaces de circulation, de stationnement de véhicules et leurs abords, les espaces destinés au ruissellement et à la rétention des eaux pluviales, les espaces extérieurs de résidences collectives, de locaux industriels, d'établissements recevant du public ou pas, les cimetières, les jardins particuliers, les jardins «ouvriers», les friches, qui constituent des espaces ouverts, souvent végétalisés, peu ou non construits, supports éventuels pour la biodiversité, dans la ville.

Il s'agit de conserver, valoriser, renforcer l'intensité végétale et la naturalité de ces espaces et améliorer leur mise en réseau, pour développer leur rôle écologique, en plus de leurs fonctions sociales, récréatives, paysagères ou structurantes pour l'organisation de la ville.

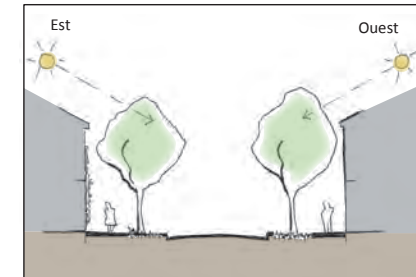
Les principes sont :

- le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics,
- l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines,
- le renforcement du végétal dans les espaces privés,
- la mise en valeur des ouvrages liés au ruissellement pluvial.

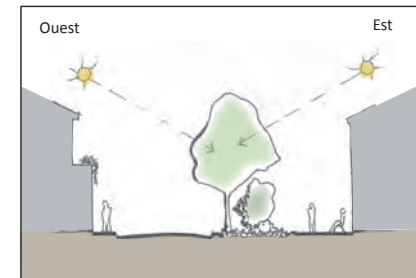
Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- Minimiser la largeur des voiries des boulevards, au profit de chaussées destinées aux transports en commun et de mails arborés pour les piétons et cycles.
- Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers et atténuer les effets d'îlot de chaleur.
- Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.

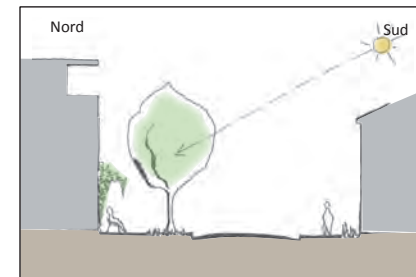
Principes d'aménagement pour lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain, grâce à la présence du végétal dans l'espace public



VOIE ORIENTEE NORD/SUD : Privilégier des plantations centrales ou bilatérales



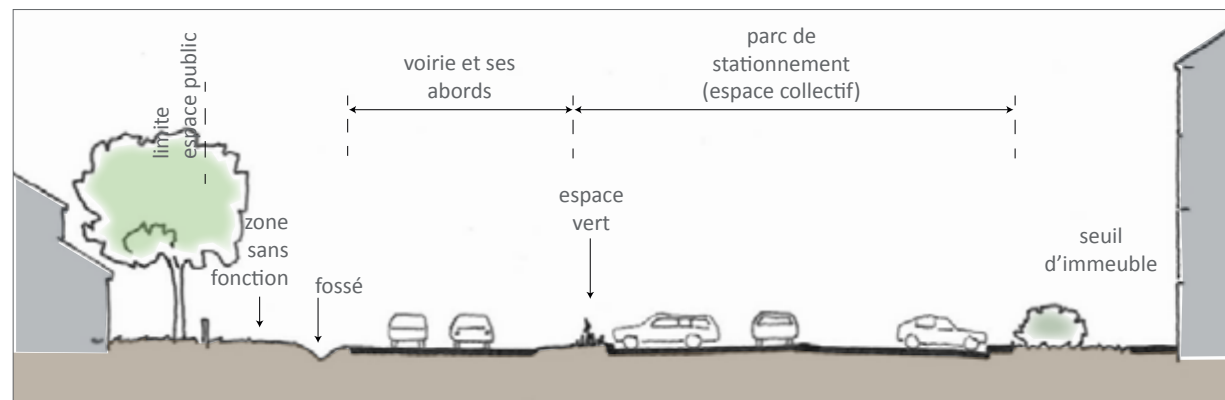
VOIE ORIENTEE NORD/SUD : Privilégier des plantations centrales ou bilatérales, avec une végétation éventuellement renforcée, sur les parties exposées à l'Ouest



VOIE ORIENTEE EST/OUEST : Privilégier un aménagement asymétrique de l'axe, abritant les façades les plus exposées

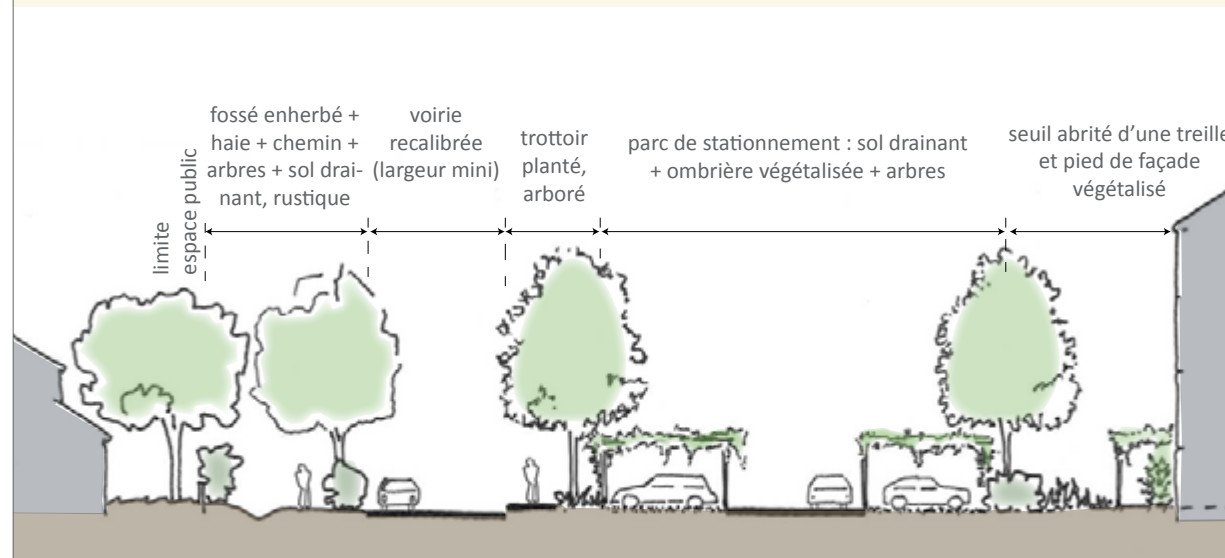
Révision du P.L.U. de Nîmes

Principes d'aménagement pour renforcer la présence du végétal dans les espaces publics



ÉTAT INITIAL :

De vastes espaces à dominante minérale où la végétation survit difficilement et où le ruissellement pluvial se traduit par des ouvrages uniquement techniques...

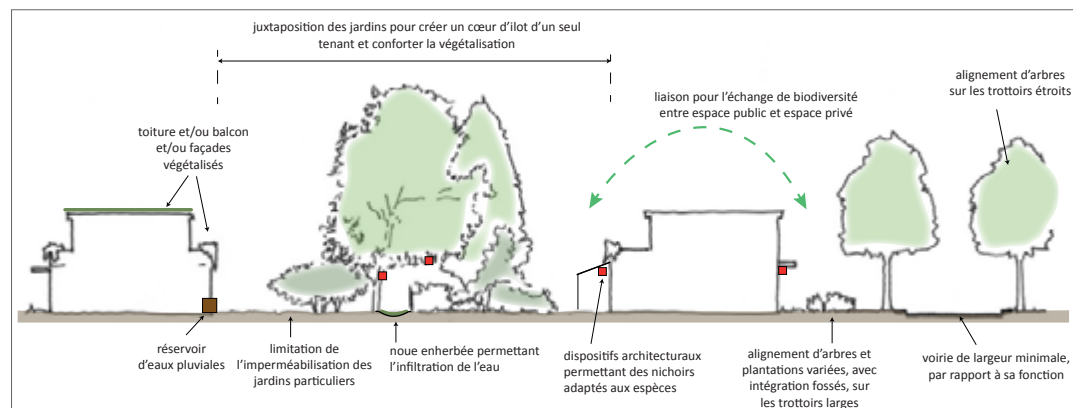


À RECHERCHER :

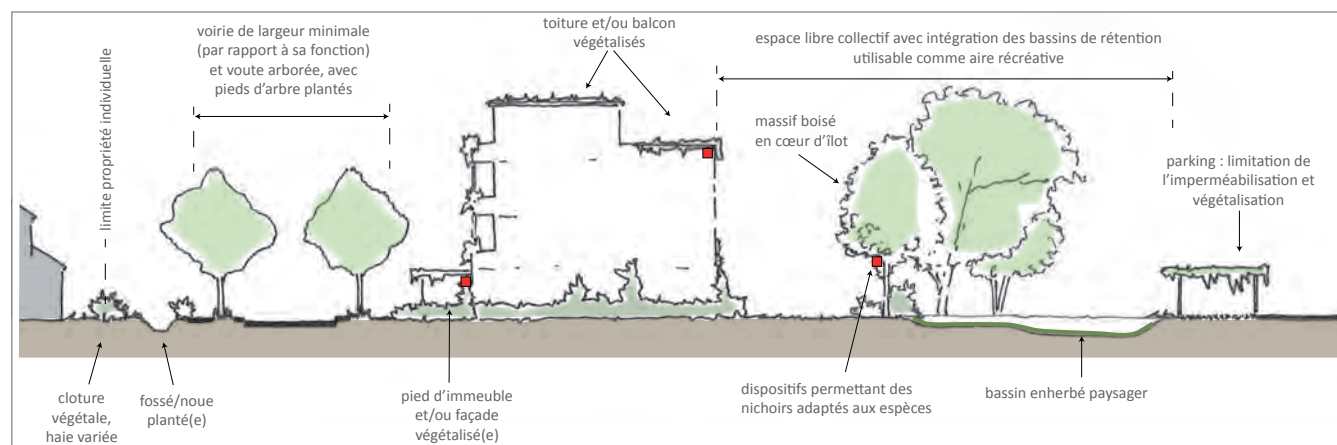
Un renforcement de la végétation dans l'espace public, la prise en compte du cheminement de l'eau comme un paysage, l'incitation au «verdissement» dans le parc privé...

Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines

- Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins...) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés ou naturels, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- Renforcer la densité des arbres dans les espaces fortement minéralisés (routes, aires de stationnement...) en établissant un ratio de référence : un pourcentage d'arbres à planter en fonction de la surface du parking et du nombre de places de stationnement.
- Renforcer la diversité des strates et des essences végétales, choisies parmi les espèces locales, pour composer un paysage urbain propre à chaque situation.
- Aménager les clôtures et limites de propriété, de manière à répondre à plusieurs critères : faible impact sur la biodiversité, perméabilité pour certaines espèces animales, respect du contexte urbain (garrigues habitées, urbain dense...), cohérence avec les constructions qu'elles enserrent (couleur, matériau dominant, hauteur...) et conformité avec les règles imposées par les contraintes hydrauliques.



Principes d'aménagement pour l'introduction de la nature dans une opération d'habitations individuelles



Principes d'aménagement pour l'introduction de la nature dans une opération urbaine de collectifs.

● Intensification / T.C.S.P.

● Commerce

● Patrimoine

● Nature en ville

Nîmes, Révision du P.L.U.
Vers un projet de ville durable



Recommandations pour l'aménagement d'une opération urbaine



ÉTAT INITIAL : Des structures paysagères comme le relief, les fossés, les boisements, les rues...



À RECHERCHER : Le maintien des structures paysagères existantes pour le respect de la faune et la flore existante, et organisation du quartier en fonction de ces éléments

Principes de traitement pour les clôtures ou les limites parcellaires:

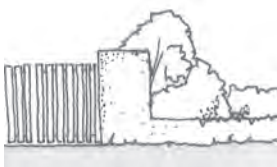
Haies vives, qui diversifient les essences végétales et sont compatibles avec le règlement du PPRI (perméabilité)



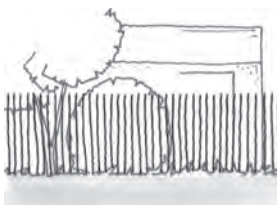
Interprétation contemporaine des murets en pierre des garrigues



Différents matériaux de construction pour alterner des transparences et des pleins



Clôtures simples, larges mailles pour perméabilité



Les orientations d'aménagement pour le renforcement du végétal dans les espaces privés

- Prendre en compte les orientations d'aménagements pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines, lorsque c'est possible et/ou à l'occasion de nouveaux aménagements (aménagement d'un parking, création d'une clôture, conception d'un jardin...) dans les espaces privés.
- Préserver, conforter et entretenir les murets en pierre des garrigues, ou, s'ils sont ruinés, les reconstruire en réutilisant les pierres laissées sur place. Dans le cas de la construction d'un mur neuf, la pierre appareillée à joints secs à deux parements sera privilégiée.
- Prendre en compte l'enjeu des bois, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, identifiés par la Ville pour enrayer le phénomène de simplification de la mosaïque agricole, d'appauvrissement des espaces urbains ou de banalisation du paysage, dans la gestion et l'évolution des espaces privés.

Les orientations d'aménagement pour la mise en valeur des ouvrages liés au ruissellement pluvial

- Aménager les bassins de rétention, les noues d'infiltration, les fossés à ciel ouvert de préférence et renforcer la végétation autour.
- Limiter l'artificialisation, minimiser l'imperméabilisation tant que possible, et préférer l'utilisation de matériaux filtrants pour certaines parties de l'ouvrage.
- Aménager les espaces les plus exceptionnellement inondables, de manière à ce qu'ils permettent de multiples usages (voies piétonnes ou cyclables, terrains de sport, stationnement...). Le principe de multifonctionnalité des bassins est à rechercher et à définir selon les situations et les caractéristiques techniques et hydrauliques des ouvrages ainsi que selon leur accessibilité. Si cette dernière est possible, elle doit être permise sous conditions d'affichage des consignes de sécurité.

2 Patrimoine

Valorisation de l'héritage antique
et de la candidature UNESCO

1. Contexte

La ville de Nîmes, ville antique et colonie romaine fondée par Auguste, a conservé un ensemble exceptionnel de monuments et de structures de l'époque romaine. Mais Nîmes est plus qu'un témoignage sur la civilisation romaine du 1^{er} siècle après. J.-C.

Jalon important dans le réseau des villes romaines de l'Europe occidentale, Nîmes se singularise avant tout par l'ambition et l'harmonie qui ont présidé à l'intégration permanente de ses monuments antiques dans le développement de son urbanisme depuis la fin de l'Antiquité jusqu'à l'époque actuelle. C'est la raison pour laquelle elle s'est engagée en 2012 dans une démarche de candidature « Nîmes, l'antiquité au présent » au classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Pour autant, outre l'époque moderne et contemporaine, l'identité patrimoniale de la ville de Nîmes va au-delà de l'architecture antique du centre-ville. Elle comprend également :

- les quartiers de faubourgs des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles,
- les anciens noyaux villageois de Courbessac et Saint-Césaire,
- le vaste secteur de garrigues habitées.

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

- Prolonger la candidature UNESCO portée par la ville de Nîmes.
- Mettre en cohérence et rendre lisibles les différentes dispositions visant à protéger et valoriser le patrimoine.
- Affirmer les principales entités urbaines qui forgent l'identité patrimoniale de la ville de Nîmes.



Les éléments patrimoniaux à préserver
ou à révéler et les identités à affirmer

Centre ville patrimonial à préserver

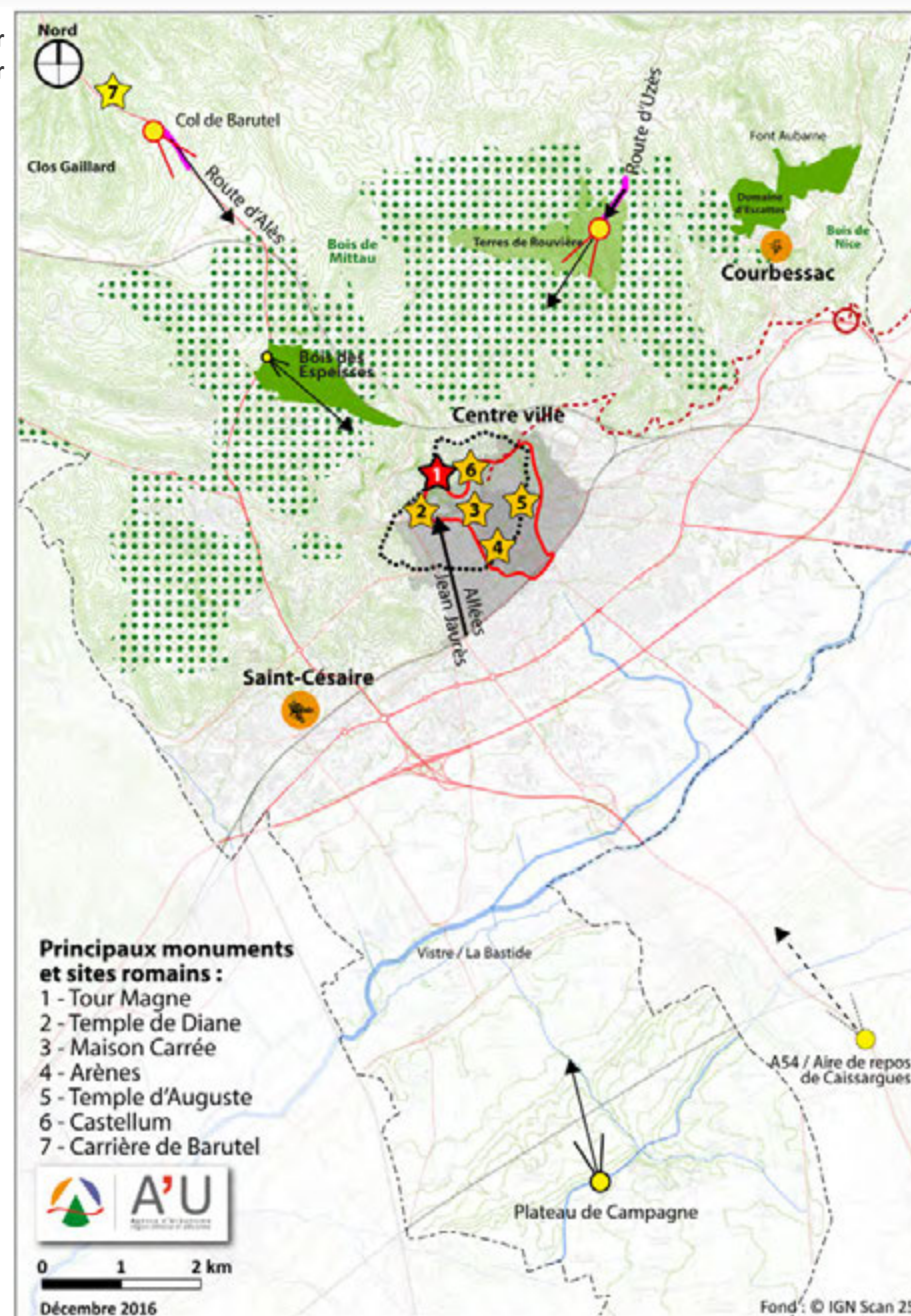
- «Cœur patrimonial» :
- Faubourgs patrimoniaux
- ★ Monument romain majeur
- ★ Point focal de la Tour Magne
- Vue associée à une voirie / à un espace public
- Vue hors Nîmes
- Voie «belvédère»
- ✂ Point de vue / Point de vue hors Nîmes existant
- ✂ Point de vue à aménager

Patrimoine antique à révéler

- ★ Carrière romaine de Barutel
- Mur d'enceinte gallo-romain
- Canal de l'aqueduc de Nîmes
- Site de valorisation des vestiges du canal de l'aqueduc

Identités à affirmer

- Espace de garrigue habitée
- Parc urbain patrimonial existant
- Parc urbain patrimonial projeté
- Noyau villageois



3. Les orientations générales

3.1 Le centre-ville patrimonial à préserver

Le centre-ville de Nîmes compte aujourd'hui plusieurs dispositifs qui assurent la protection du patrimoine historique et architectural.

Certains ont une valeur réglementaire :

- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) dont une extension est prévue,
- le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (P.V.A.P.) à l'étude sur le faubourg Nord-Gambetta (remplace l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - A.V.A.P.),
- les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques,
- le périmètre de protection de la tour Magne.

D'autres n'en ont pas :

- la zone du bien central de la candidature Unesco, c'est-à-dire les éléments architecturaux et urbains qui matérialisent sa Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.),
- la zone tampon de la candidature Unesco, espace intermédiaire plus large qui vise à protéger les abords et la perception du bien central, incluant le quartier Nord-Gambetta et les autres faubourgs du centre-ville considérés comme patrimoniaux (Richelieu, autour des allées Jean Jaurès) par leur forme urbaine et leur typologie architecturale typiques, et qui peuvent être recouverts pour partie par la future extension du S.P.R..

C'est pourquoi cette première orientation générale de l'O.A.P. poursuit trois objectifs :

- apporter plus de lisibilité et de cohérence entre ces différents dispositifs,
- renforcer la candidature Unesco en l'intégrant pleinement dans le P.L.U. et dans sa partie réglementaire via l'O.A.P.,
- élargir la protection et la valorisation du patrimoine aux secteurs des faubourgs au sein desquels la pression urbaine est importante, soit sans protection spécifique, soit avec des dispositifs de protection non encore approuvés (P.V.A.P. et extension du P.S.M.V.), en cohérence avec le nouveau zonage (IIIUBb) et le règlement correspondant renforcé (notamment l'article 11).

3.2 Les identités à affirmer

D'autres secteurs témoignent du passé de la ville de Nîmes. Ils poursuivent deux objectifs :

- affirmer la centralité des noyaux villageois de Saint-Césaire et de Courbessac,
- identifier le secteur des garrigues habitées comme ensemble patrimonial.

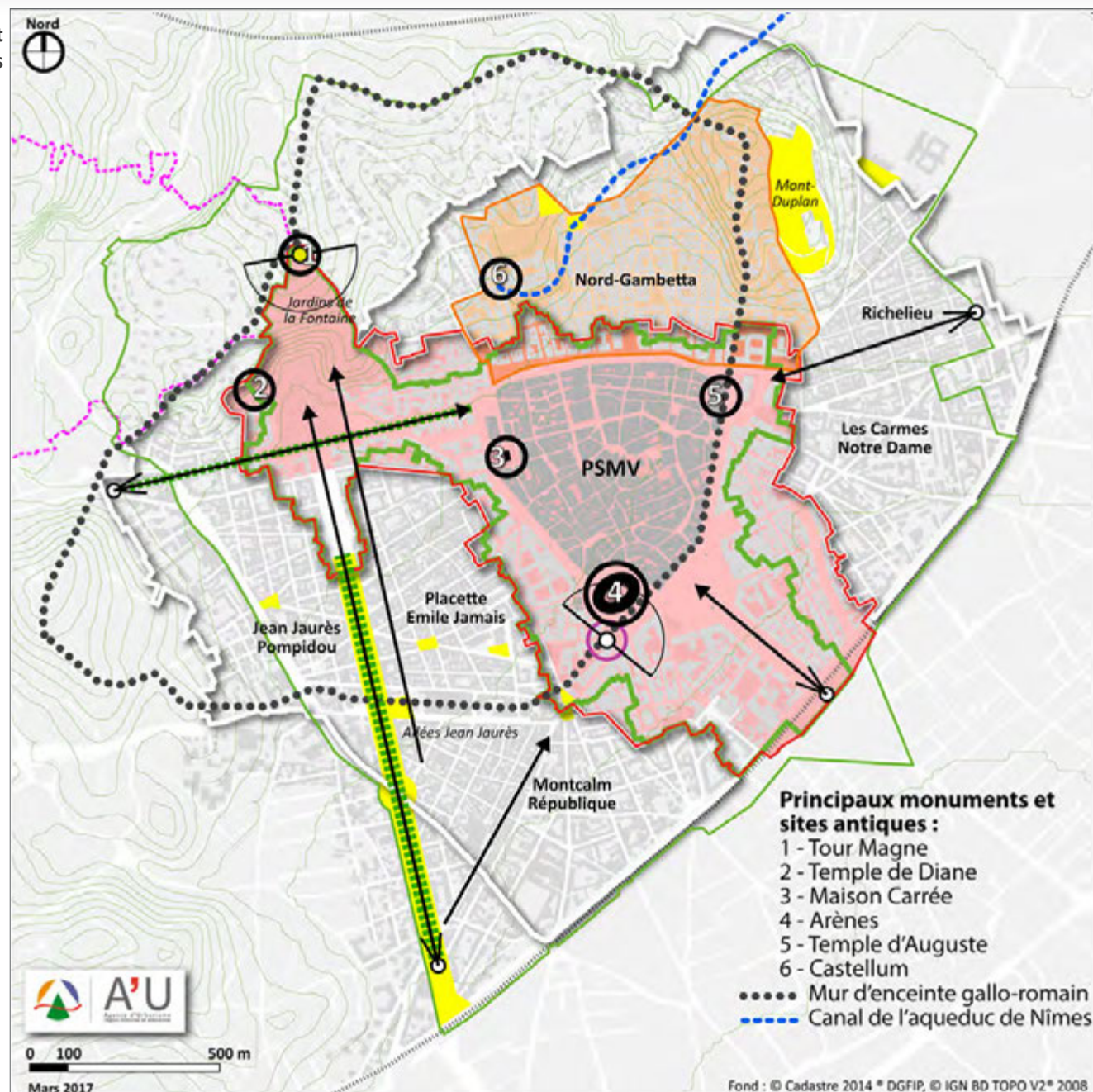
Ces deux orientations générales sont déclinées dans les orientations d'aménagement par ensemble patrimonial.

Les éléments patrimoniaux à préserver et à valoriser dans le centre ville de Nîmes



Centre ville patrimonial à préserver/ à valoriser

- Zone de bien UNESCO projetée
- Zone tampon UNESCO projetée
- P.S.M.V. actuel
- P.S.M.V. extension projetée
- Périmètre de protection de la Tour Magne
- P.V.A.P. Nord-Gambetta projeté
- Faubourgs patrimoniaux
- Espace public structurant (hors périmètres de prot. PP)
- Monument antique majeur
- Musée de la Romanité
- Point focal de la Tour Magne
- Vue associée à une voirie / à un espace public
- Point de vue
- Panorama existant ou projeté
- Plantation d'alignement structurante (hors PP)



4. Les orientations d'aménagement par ensemble patrimonial

4.1 Le centre-ville patrimonial à préserver

Le « cœur patrimonial »

Le « cœur patrimonial » de Nîmes comprend l'ensemble des périmètres de protection et de valorisation existants ou projetés recouvrant le centre-ville et le faubourg Nord-Gambetta. Dans le cadre de l'étude réalisée en 2015 pour l'extension du P.S.M.V., la ville de Nîmes dispose du recensement de l'intérêt patrimonial des bâtiments ainsi que des connotations patrimoniales associées (éléments d'architecture, alignement...) dans le centre-ville élargi.

Extension du P.S.M.V.

Créé en 1985, le secteur sauvegardé de Nîmes géré par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) a été approuvé en 2007 et fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'extension avec une superficie presque doublée, passant de 41 ha à 109 ha. Cette extension a pour objet :

- l'intégration de la zone de bien patrimonial de l'UNESCO,
- la protection d'immeubles remarquables présents dans les quartiers non protégés,
- la mise en valeur et la protection des abords du site inscrit des jardins de la Fontaine,
- la définition d'un périmètre qui suit les limites parcellaires et non pas les façades des immeubles,
- la protection des alignements remarquables des façades des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

P.V.A.P. Nord-Gambetta

Le faubourg Nord-Gambetta est un quartier à l'architecture homogène assurant la transition entre le secteur sauvegardé et la garrigue habitée. Le P.V.A.P. définit plusieurs enjeux pour la mise en valeur et la revitalisation du quartier :

- préserver et mettre en valeur les éléments évocateurs de ce faubourg qui fut habité sans discontinuité depuis l'époque romaine,
- rénover le bâti sans perdre le caractère populaire et historique du quartier,
- renforcer l'armature végétale.

Le règlement du P.V.A.P. impose des prescriptions pour la gestion de l'architecture et du paysage. Il s'accompagne de documents graphiques sur l'intérêt patrimonial des immeubles et fixe les limites du plan et ses différentes zones d'applications.

UNESCO zone centrale et zone tampon

La candidature de Nîmes « l'antiquité au présent » met en évidence ses monuments et structures antiques qui ont eu une grande influence sur l'organisation de l'espace urbain et sur l'architecture de la ville, dès le Moyen Âge, mais surtout au siècle des Lumières correspondant au XVIII^{ème} siècle, puis au XIX^{ème} siècle. La ville dispose d'un cadre patrimonial exceptionnel par la reformulation constante de sa propre modernité en fonction de son passé antique.

Cette architecture s'est inspirée de l'art ou de son décor (cathédrale du XII^{ème} siècle, hôtels particuliers des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, édifices publics du XIX^{ème} siècle) mais également de la structuration de l'espace urbain et des espaces publics autour des monuments (création du Jardin de la Fontaine et du Cours Neuf, dégagement des Arènes, rues et places autour de la Maison Carrée).

Orientations d'aménagement pour le « cœur patrimonial » de Nîmes

- Préserver les vues sur la tour Magne.
- Poursuivre la valorisation de l'ensemble des monuments : accessibilité, mise en lumière, aménagements des abords.
- Aménager les espaces publics au profit du piéton et de la mise en scène des monuments et des perspectives visuelles.
- Mettre en place un jalonnement piéton touristique, avec indication des temps de parcours, pour la découverte du patrimoine nîmois.

Les vues sur le « cœur patrimonial »

Le centre-ville de Nîmes et le point focal de la Tour Magne sont mis en scène par quelques vues définies à partir de points de vue et d'axes viaires stratégiques, souvent en entrée de ville, qui participent de l'affirmation du cœur patrimonial dans le territoire nîmois. Il s'agit :

- des points de vue au bord de la Costière :
 - du « plateau de Campagne » au droit du canal d'irrigation de la compagnie BRL qui offre un panorama sur l'ensemble de la ville de Nîmes, **mais aussi une vue sur la tour Magne, dans le prolongement des allées Jean Jaurès,**
 - de l'aire de repos de l'A54 à Caissargues (hors Nîmes) aménagée par le paysagiste Bernard Lassus avec un belvédère ;
- des allées Jean Jaurès qui offrent une perspective magistrale sur les jardins de la Fontaine et une vue biale sur la tour Magne,
- de l'alignement de la rue Ernest Renan et de l'avenue Henri Bataille qui dégagent une vue étroite et centrée sur la tour Magne,
- du point de vue du Bois des Espeisses qui a fait l'objet d'un aménagement et d'une mise en valeur dans la cadre de la réalisation du carrefour du Paratonnerre,
- des vues dynamiques au Nord de Nîmes sur la route d'Alès et la route d'Uzès permises par le relief lors des franchissements des points hauts de garrigues et qui offrent aux automobilistes sur quelques centaines de mètres une vision plus ou moins proche et « à niveau » de la tour Magne dans son écrin de verdure.



Vue sur la Tour Magne, route d'Uzès



Vue sur la Tour Magne, route d'Alès



Vue sur le centre ville de Nîmes, plateau de Campagne / canal BRL

Orientations d'aménagement pour la préservation et la valorisation des vues sur le centre patrimonial et la tour Magne.

■ Plateau de Campagne :

- indiquer le point de vue par une signalétique adaptée afin d'orienter les promeneurs et les randonneurs pratiquant ce secteur privilégié de balade au sud de Nîmes,
- matérialiser le point de vue par un aménagement sommaire (poteau indicateur, banc...),
- prendre en compte l'axe de vue plateau de Campagne / allées Jean Jaurès dans les aménagements urbains et paysagers le long de cet axe.

■ Entrées de ville Nord :

- indiquer la vue et l'objet visé, la Tour Magne, par un ou plusieurs panneaux de signalisation d'intérêt culturel et touristique, en lien avec la mise en place d'une signalétique spécifique d'entrées de ville pour l'inscription du centre-ville au patrimoine mondial,
- éviter les panneaux et les affichages publicitaires, hormis ceux intégrés au mobilier urbain sur la section de voie concernée par la vue dynamique,
- prendre en compte l'axe de vue dans les aménagements urbains et paysagers le long de cet axe,
- compléter la vue dynamique par un point de vue signalé, aménagé et accessible aux piétons dont l'emplacement précis reste à définir :
 - à hauteur du col de Barutel, le long de la route d'Alès, en rive Est ou Ouest, dans le cadre d'une mise en réseau de promenades de garrigues (Clos Gaillard, carrières de Barutel),
 - dans le prolongement Sud de la section de la route d'Uzès support de la vue, dans le cadre de l'aménagement du site des Terres de Rouvière en parc public.

■ Allées Jean Jaurès :

- préserver les aménagements existants et la perspective centrale en étant vigilant sur la construction de nouveaux édifices qui pourraient obstruer la perspective,
- préserver les plantations d'alignement de haute tige existantes qui cadrent la vue.

Les faubourgs des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles

Les faubourgs du centre-ville de Nîmes font partie de la ville compacte et la plus ancienne. Ils se superposent partiellement aux secteurs patrimoniaux reconnus. Leurs principales caractéristiques communes sont :

- un espace public cadré par les masses bâties proches et serrées formant des fronts continus, plutôt minéral sauf les grands axes viaires bordés de plantations d'alignement,
- une importance des jardins ou patios en cœur d'îlots pouvant compenser la minéralité des espaces publics et être favorables au confort d'été et au vivre ensemble,
- des vues sur le ciel assez réduites, mais des perspectives sur des monuments ou des bâtiments plus modestes se trouvant ainsi mis en scène,
- une morphologie urbaine homogène en termes de hauteurs de bâti, de pente de toiture et de type de couverture, de dessins de façades,
- un bâti compact avec des murs en moellons de pierre de calcaire enduits, en phase avec les principes de développement durable et favorable au confort d'été.

Les orientations d'aménagement sur ces faubourgs visent à préserver leurs caractéristiques patrimoniales et à affirmer l'identité du centre-ville. Néanmoins, elles doivent renforcer son attractivité résidentielle et améliorer sa qualité d'usage et les recours à des options contemporaines et innovantes, aptes à dialoguer avec l'histoire des lieux. Elles portent sur deux axes principaux :

- préserver les principales caractéristiques urbaines et morphologiques des faubourgs,
- prendre en compte les enjeux d'adaptation du bâti à la transition énergétique et aux modes de vie d'aujourd'hui.



Faubourg Gambetta



Faubourg Richelieu



Faubourg Jean Jaurès

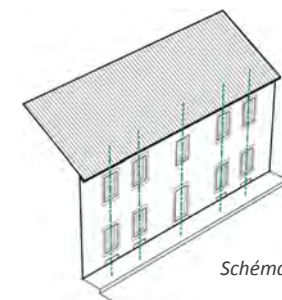


Schéma 1

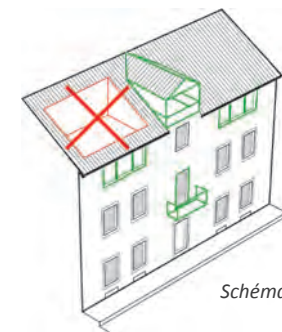


Schéma 2

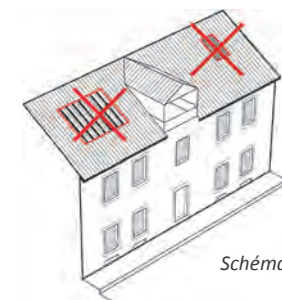


Schéma 3

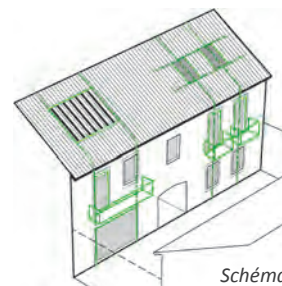


Schéma 4

Orientations d'aménagement pour les faubourgs patrimoniaux / Composition urbaine et architecturale

- Maintenir les alignements de front bâtis continus sur rue, avec dédensification possible dans le cadre d'une opération ou d'une réflexion d'ensemble.
- Limiter les hauteurs à R+3 sauf le long des axes mentionnés au règlement ou au plan de zonage.
- Respecter le rythme et la composition des façades dont les alignements des ouvertures (*schéma 1*).
- Privilégier les couvertures en tuiles canal de terre cuite avec des pentes de toiture inférieure à 35 %.
- Autoriser les toitures terrasse sur les bâtiments annexes non visibles de l'espace public en privilégiant leur végétalisation.
- Inciter à la végétalisation des espaces libres en cœur d'îlots et des façades ou pieds d'immeuble côté rue.
- Interdire le petit éolien non pertinent en centre-ville, mais autoriser les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sous conditions.

Orientations d'aménagement pour les faubourgs patrimoniaux / Constructions visibles de l'espace public (façades et pans de toiture sur rue)

- Respecter le dimensionnement des percements verticaux, plus hauts que larges, avec allèges sauf pour les fenêtres ouvrant sur balcon.
- Prendre en compte les rythmes et alignements de la façade pour créer des baies vitrées commerciales intégrées à la composition générale du bâti.
- Proscrire les pierres apparentes sur les murs de façades destinés à être enduits en privilégiant les enduits traditionnels à la chaux naturelle et maintenir les encadrements en pierre.
- Proscrire l'isolation thermique par l'extérieur pour les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.
- Privilégier les menuiseries en bois ou en métal, posées en feuillure.
- Privilégier les occultations traditionnelles (volets), autoriser les volets roulants avec des caissons encastrés au nu de la façade, en fonction de l'architecture de l'immeuble.
- Interdire les terrasses ouvertes dites «tropéziennes» et les fenêtres de toit (*schémas 2 et 3*).
- Autoriser les balcons et les terrasses couvertes dans le respect du rythme et de la composition des façades (*schéma 2*).
- Interdire les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, pompes à chaleurs...) et les climatiseurs en façade.

Orientations d'aménagement pour les faubourgs patrimoniaux / Constructions non visibles de l'espace public (façades et pans de toiture sur cour)

- Respecter le dimensionnement des percements verticaux, plus hauts que larges pour les étages.
- Autoriser les modifications de percements (création de portes fenêtres sur tous les niveaux et de baies vitrées en rez-de-chaussée) et les ajouts de balcons dans le respect du rythme et de la composition des façades (*schéma 4*).
- Autoriser les fenêtres de toit dans le respect du rythme et de la composition des façades (*schéma 4*).
- Privilégier les menuiseries en bois ou en métal, posées en feuillure.
- Privilégier des occultations traditionnelles (volets battants), autoriser les volets roulants avec des caissons encastrés au nu de la façade.
- Privilégier les enduits de façades traditionnels à la chaux naturelle.
- Autoriser les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture dans le respect de composition et du rythme des façades, et représentant une surface inférieure à 20 % du pan de toiture concerné (*schéma 4*).
- Autoriser les pompes à chaleurs et les climatiseurs intégrés harmonieusement au bâti.

4.3 Les identités à affirmer

Les noyaux villageois de Saint-Césaire et de Courbessac

Les anciens noyaux villageois de Saint-Césaire et de Courbessac sont une spécificité de Nîmes. D'origine médiévale, ils forment, comme le centre-ville, des morceaux urbains compacts qui créent une « vie de village » au sein du tissu urbain plus récent qui les entoure.

Pour pérenniser ces quartiers qui participent à l'affirmation d'une identité nîmoise, il est important de proposer des orientations qui permettent de préserver leurs caractéristiques bâties, de conforter l'identité villageoise, mais également de renforcer leur rôle de lieu de vie et de centralité de proximité.

Cela passe notamment par un respect des préconisations applicables aux faubourgs, mais aussi une attention portée à certains bâtiments ou éléments de petit patrimoine (préservation et valorisation dans le cadre d'aménagements urbains notamment).

Les éléments patrimoniaux recensés à Saint-Césaire :

- église romane Saint-Césaire-lès-Nîmes, agrandie entre le XIV^{ème} et le XVII^{ème} siècle,
- temple construit au début du XIX^{ème} siècle,
- place du Griffon, sa fontaine-abreuvoir et ses platanes,
- vestige du puits médiéval, lavoir et four à chaux,
- « moulin à vent » (ancienne tour de télégraphe de Chappe).

Les éléments patrimoniaux recensés à Courbessac :

- église romane Saint-Jean-Baptiste agrandie entre le XV^{ème} siècle et le XVIII^{ème} siècle,
- arbre remarquable sur la place de l'Église,
- Mas d'Escattes, dont l'ancien domaine agricole a été aménagé pour l'accueil du public,
- vieux puits.
- manoir de Courbessac



Saint-Césaire, vue sur le noyau villageois



Saint-Césaire, place du Griffon



Courbessac, place de l'Église



Courbessac, le «vieux puits»

Orientations d'aménagement communes aux deux noyaux villageois

- Préserver les formes urbaines compactes (petits immeubles à l'alignement, hauteurs limitées, rues étroites, hauteurs, alignement, percements...).
- Respecter le dimensionnement des percements verticaux, plus hauts que larges, avec allèges sauf pour les fenêtres ouvrant sur balcon.
- Proscrire les pierres apparentes sur les murs de façades destinés à être enduits en privilégiant les enduits traditionnels à la chaux naturelle et maintenir les encadrements en pierre.
- Autoriser les balcons et les terrasses couvertes dans le respect du rythme et de la composition des façades.
- Préserver les bâtiments et les éléments de petit patrimoine historiques et ruraux (voir ci-contre).
- Aménager les espaces publics avec le souci de la mise en valeur des éléments patrimoniaux existants.
- Limiter le stationnement automobile public et renforcer la place des modes doux.

Les garrigues habitées

S'étendant au Nord des zones urbaines, entre la route de Courbessac à l'Est et le chemin du Carreau de Lanes à l'Ouest, le secteur de garrigues habitées recouvre 2 200 hectares et regroupe plus de 30 000 habitants. Il est caractérisé par une densité très faible (entre 0,2 et 0,07) sur des parcelles de 1 000 à plus de 3 000 m² autorisées avant la loi ALUR.

Le paysage remarquable de cet amphithéâtre naturel de Nîmes est fait de reliefs creusés de vallons où les eaux de ruissellement dévalent la pente avant de traverser la ville, d'une végétation arborée typique ou de vergers et de traces de l'activité agricole ancienne : murets en pierre, capitelles, masets, terrasses. L'habitat, qu'il soit nouveau ou issu de l'aménagement de masets, s'y est parfaitement intégré avec des maisons glissées sous la canopée à travers laquelle sont parfois visibles leurs toitures.

La volonté de préservation de ce secteur se traduit par une limitation de son urbanisation et par des orientations d'aménagement qui visent à en conserver l'esprit et l'identité portés par la « charte de la garrigue ».

Préconisations :

- Valoriser les trois composantes des garrigues habitées : végétation typique, agriculture, construction en pierre sèche.
- Préserver le patrimoine qui fait l'identité des garrigues habitées : capitelles, clapas et murets en pierre sèche de garrigue, mas agricoles, masets.
- Prendre en compte les enjeux d'adaptation du bâti à la transition énergétique et aux modes de vie d'aujourd'hui.

Orientations pour assurer la préservation des paysages et de l'identité patrimoniale des garrigues habitées

- Limiter l'emprise au sol des constructions.
- Interdire les constructions nouvelles et limiter l'extension de la surface de plancher des habitations existantes à 20 % de la surface de plancher existante ainsi que le nombre des constructions annexes à 2 pour une surface de plancher cumulée maximale de 50 m².
- Réaliser les murs de clôtures en limite du domaine public en pierre sèche de garrigue ou en doublage de pierre sèche de garrigue d'un mur de maçonnerie traditionnelle.
- Réaliser les piliers de portail ou de portillons en pierre sèche de garrigue, en doublage de pierre sèche de garrigue d'un pilier en maçonnerie traditionnelle ou en pierre de carrière de pays.
- Intégrer les boîtes aux lettres, les coffrets techniques et les dispositifs de contrôles d'accès au mur de clôture sans saillie.
- Autoriser les clôtures ajourées légères (de type grillage) sur mur de pierre sèche, dans une gamme de couleur sombre se confondant avec la végétation dont elles seront obligatoirement doublées.

Orientations pour limiter le ruissellement et valoriser le cadre de vie des garrigues habitées

- Limiter l'imperméabilisation des sols en utilisant des matériaux et des techniques favorisant la gestion des eaux de ruissellement et leur infiltration dans le sol.
- Prescrire des « passages d'eau » au pied des murs de clôtures (barbacanes par exemple) pour faciliter les écoulements pluviaux.
- Autoriser les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques intégrés à la toiture.
- Autoriser les pompes à chaleurs et les climatiseurs intégrés harmonieusement au bâti.
- Assurer l'intégration paysagère des antennes téléphoniques et des paraboles en limitant au maximum leur visibilité de l'espace public.

3 Commerce

Vers une stratégie
de redynamisation du centre-ville

1. Contexte

La Ville de Nîmes propose une offre commerciale abondante et diversifiée dont la zone de chalandise s'étend au-delà du département du Gard. Le maintien et le confortement du rayonnement de Nîmes ainsi que la satisfaction des besoins des habitants, représentent un enjeu fort que la ville prend en compte dans le P.L.U..

Il s'agit en effet de donner de la lisibilité à l'armature commerciale, de promouvoir la complémentarité des sites et d'intégrer la fonction commerciale dans une approche urbaine plus globale.

La stratégie urbaine et commerciale mise en place par la Ville de Nîmes repose sur différents constats :

- **La fonction commerciale du centre-ville demeure importante mais des signes de fragilisation apparaissent**, notamment dans certaines rues où les taux de vacance sont élevés et sur des axes à forte commercialité où les activités de service se développent aux dépens du commerce de proximité. Or la vitalité commerciale du centre-ville, ses spécificités et la qualité des linéaires commerciaux constituent des leviers importants pour asseoir le rayonnement du cœur de ville historique, s'inscrivant pleinement dans la démarche de candidature de Nîmes au Patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **La Ville de Nîmes présente l'originalité d'offrir des lieux de vie diversifiés et encore lisibles dans le paysage urbain avec des pôles commerciaux de quartier dont il convient d'assurer la pérennité.**

L'offre récente en matière commerciale sur le Mas de Vignolles ne doit pas avoir pour effet de disqualifier d'autres sites, hormis les plus obsolètes pour lesquels une restructuration est à envisager à plus ou moins long terme.

Le P.L.U. est l'occasion d'anticiper d'éventuelles mutations ou développements. Les dispositifs de préemption sur les fonds artisanaux de commerces et baux commerciaux confortés par la protection de linéaires commerciaux peuvent favoriser l'attractivité commerciale. Cette dernière protection sera reportée à l'occasion d'une modification du P.S.M.V.. Les périmètres de préservation de la diversité commerciale (art. L151-16 du Code de l'Urbanisme) permettent, sur un secteur précis, d'interdire le changement de destination des surfaces commerciales afin de maintenir un certain dynamisme.

Cette stratégie vise également les quartiers inscrits au N.P.N.R.U., confortée par les études réalisées par l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (E.P.A.R.E.C.A.). Il s'agit à la fois d'adapter l'offre commerciale aux besoins des habitants et de rechercher une attractivité pour les chalands de passage. L'ensemble des centres commerciaux de ces quartiers est concerné. Pour certains d'entre eux, des actions sont d'ores et déjà engagées (instauration du droit de préemption «commercial» et acquisitions sur les galeries Wagner et Trait d'Union à Pissevin, le Portal au Chemin Bas d'Avignon et les Grillons au Mas de Mingue).

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

- **Préserver la diversité commerciale du territoire et favoriser le rayonnement commercial de la centralité urbaine majeure du cœur d'agglomération.**
- **Anticiper sur les dispositifs de protection et de renforcement des activités commerciales qui seront intégrés au P.S.M.V. agrandi.**

3. Orientations d'aménagement

Deux orientations principales pour favoriser le rayonnement commercial de Nîmes :

- préserver la diversité commerciale du centre-ville et mettre en avant ses spécificités,
- conforter le caractère et l'ambiance de certaines rues (interdiction de changement de destination).

Le P.L.U. est l'occasion d'anticiper d'éventuelles mutations ou développements. Les dispositifs de préemption sur les fonds artisanaux de commerces et baux commerciaux confortés par la protection de linéaires commerciaux peuvent favoriser l'attractivité commerciale. Les périmètres de préservation de la diversité commerciale (art. L 123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme) permettent, sur un secteur précis, d'interdire le changement de destination des surfaces commerciales afin de maintenir un certain dynamisme.

1^{er} levier : la mise en place du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité

Afin de maintenir les petits commerces de proximité en centre-ville, souvent menacés par des activités de service plus rapidement rentables, la municipalité de Nîmes a souhaité pouvoir préempter les locaux commerciaux. Par délibération en date du 14 décembre 2013, la Ville de Nîmes a instauré un droit de préemption portant sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m². Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été délimité.

Le périmètre stratégique de sauvegarde du commerce de proximité se situe à l'articulation entre le Secteur Sauvegardé, le périmètre du bien classé pour le patrimoine Mondial (zone centrale du Bien UNESCO), sa zone tampon, et intègre les axes commerciaux structurants partant de l'Ecusson. Il prend en compte comme critère la nécessité de bénéficier d'une commercialité suffisante pour permettre la rétrocession du fonds préempté et sa viabilité.

Il concerne le Cœur de Ville patrimonial mais également les principaux axes qui y mènent et desservent les faubourgs. De plus, la candidature au classement du patrimoine mondial de l'UNESCO sur le thème de « Nîmes, l'antiquité au présent » contribue à la redynamisation du centre-ville à travers son plan de gestion:

- maintien de l'activité économique et commerciale en centre-ville,
- valorisation des espaces publics et développement d'un tourisme durable),
- mise en place d'une « charte terrasses » d'occupation du domaine public,
- développement d'un tourisme durable.

2^{ème} levier : la mise en place d'un dispositif de protection des linéaires commerciaux

La mise en place d'un dispositif de protection de linéaires commerciaux vise à préserver l'occupation des locaux à rez-de-chaussée sur rue par des activités commerciales ou artisanales.

Pour créer une cohérence et une continuité commerciale et préserver la diversité commerciale existante, des itinéraires commerciaux représentatifs ont été ciblés. Ils pourront être complétés ultérieurement.

Le P.L.U., outil de valorisation et de préservation des linéaires commerciaux, permet d'introduire une hiérarchisation des protections adaptée au tissu commercial nîmois fondée sur :

- la concentration plus ou moins importante de commerces et la continuité commerciale à maintenir ou à renforcer,
- la volonté de maintenir ou de dynamiser certaines sections de rues,
- la prise en compte du caractère particulier ou local de certaines activités artisanales...

A l'intérieur du périmètre stratégique de sauvegarde du commerce de proximité, des linéaires commerciaux ont donc été identifiés avec deux niveaux de protection simple et renforcée. La traduction graphique et le règlement permettent de fixer les dispositions relatives aux commerces, aux services assimilés et aux autres activités commerciales ou artisanales de vente ou services à destination des particuliers.

Niveaux de protection des linéaires commerciaux



Protection simple (niveau 1)

permet d'éviter la disparition des commerces et leur transformation en logements afin de maintenir et de développer la continuité commerciale de ces linéaires.

Prescriptions

En bordure des voiries repérées pour une protection simple du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Protection renforcée (niveau 2)

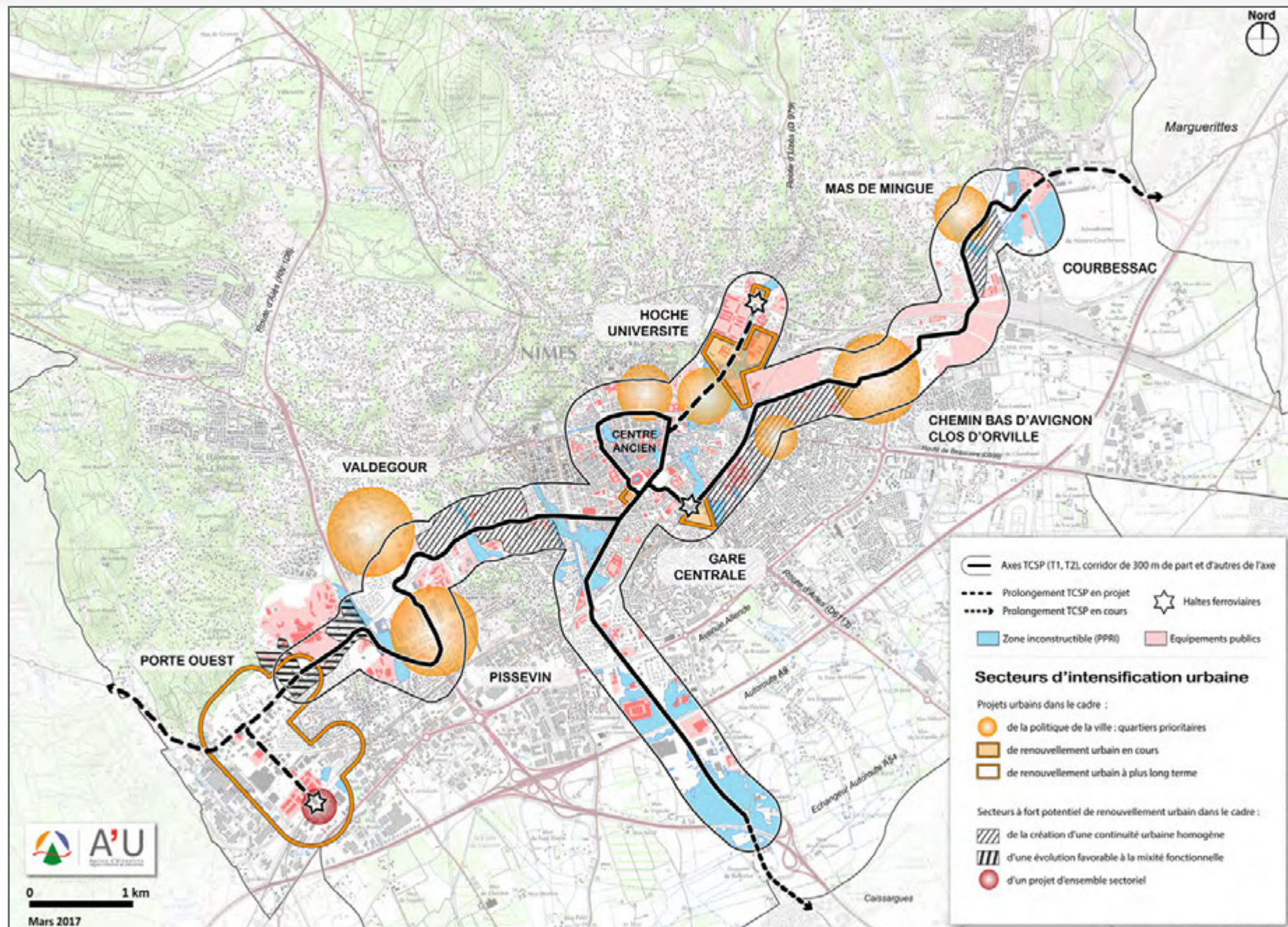
permet d'éviter la transformation des commerces en services (banques, mutuelles, agences immobilières...) qui s'implantent sur des sites emblématiques ou des places publiques et la création de discontinuités dans les rues dévolues au commerce de détail.

Prescriptions

En bordure des voiries repérées pour une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, le règlement de la protection simple s'applique. En plus de cette interdiction de changement de destination, les locaux en rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce ou à l'artisanat, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création ou extension d'hôtels et de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

4 Intensification urbaine

Densification et diversification le long des axes TCSP



1. Contexte

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

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

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

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

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

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

3. Orientations d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

- Sur le secteur Laennec aux abords du site hospitalier, en accompagnement de l'aménagement à plus court terme d'une plate-forme d'échanges

intermodale et d'un parc relais (ligne T.C.S.P. 2), une mixité fonctionnelle est privilégiée en favorisant l'implantation de logements collectifs.

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

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

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

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

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

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

Orientations
d'Aménagement^{et de}
Programmation
Thématiques
Révision du PLU (OAP)



Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles (OAP)

Révision du PLU



Nîmes, vers un projet de ville durable

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles (OAP)

Révision du PLU



Nîmes, vers un projet de ville durable

Orientation d'aménagement et de programmation

Sommaire

1. Pissevin et Valdegour – NPNRU	5
2. ZAC du Puits de Roulle	11
3. Hoche Université	21
4. ZAC du Mas Lombard	29
5. Maleroubine	34
6. Grézan 5	41
7. Mas de Teste	47

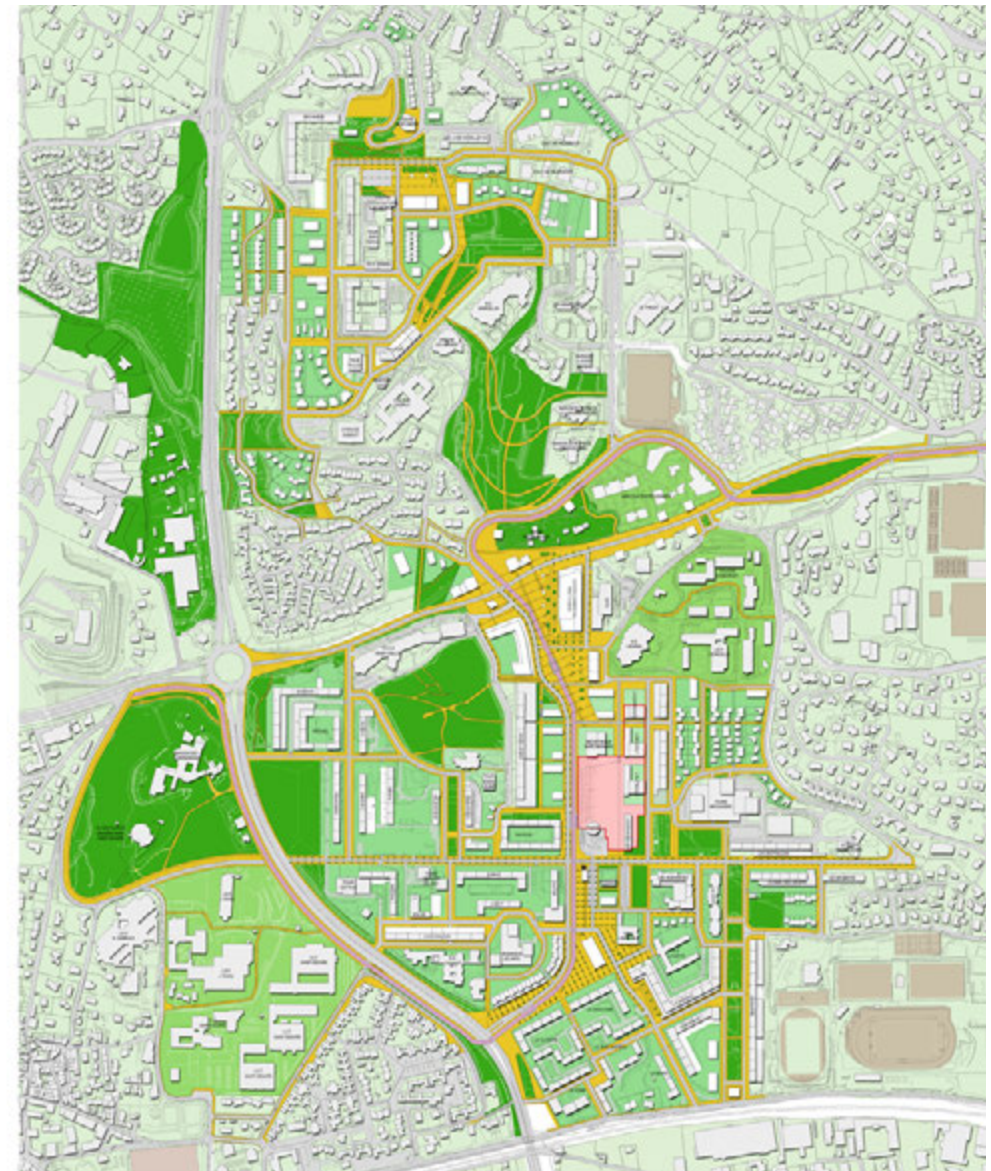
Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles spatialisent et préparent la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'échelle d'un quartier, d'un secteur ou d'une portion de territoire déterminé.

Le présent document traite de sept O.A.P. sectorielles, listées dans le sommaire ci-contre, elles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de quatre zones règlementées et de 3 zones AU non règlementées.

Orientation d'aménagement et de programmation

PISSEVIN ET VALDEGOUR NPNRU



Atelier A/S Marnuait · navanista · urbanista

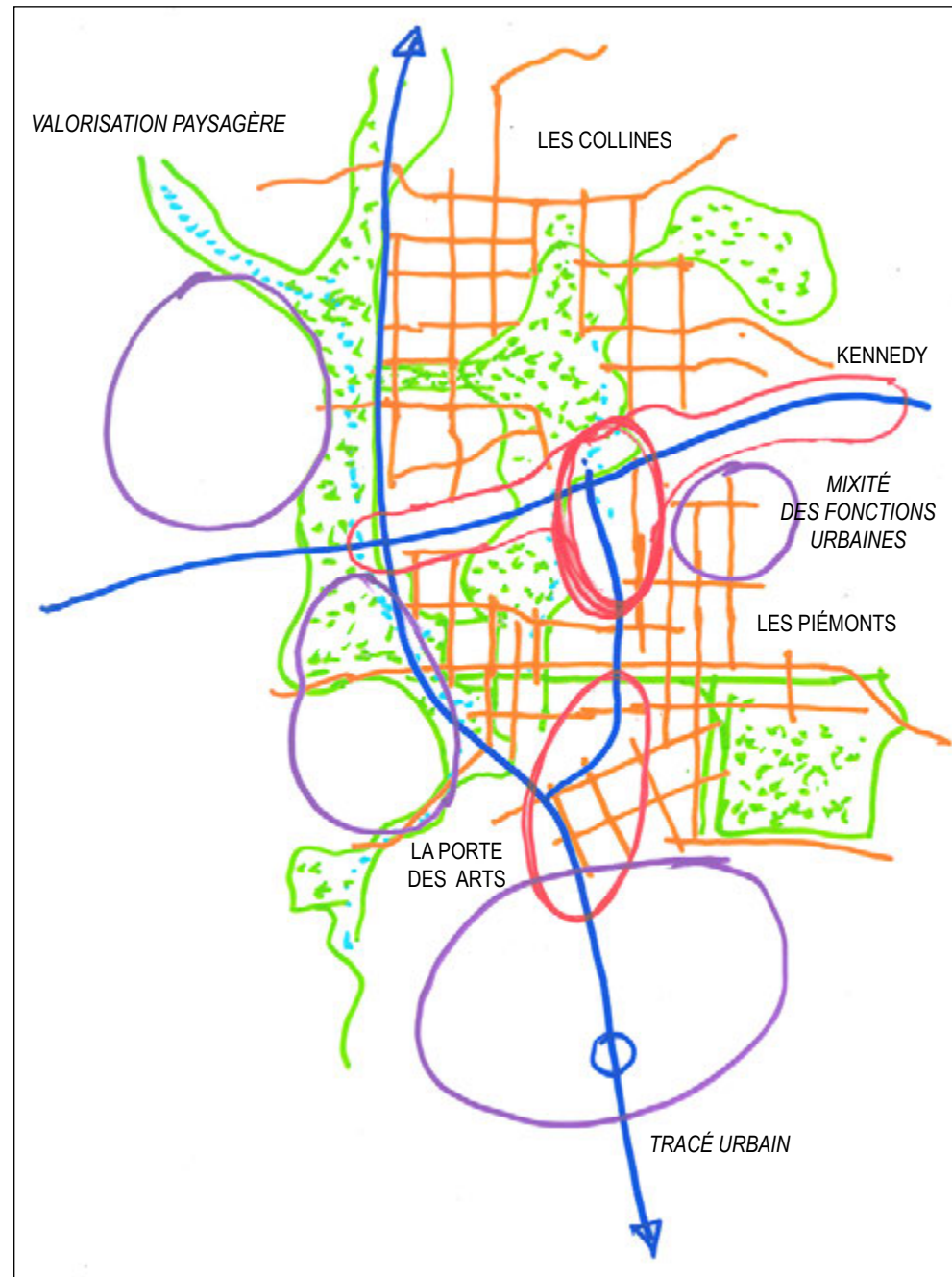
1. PRÉAMBULE

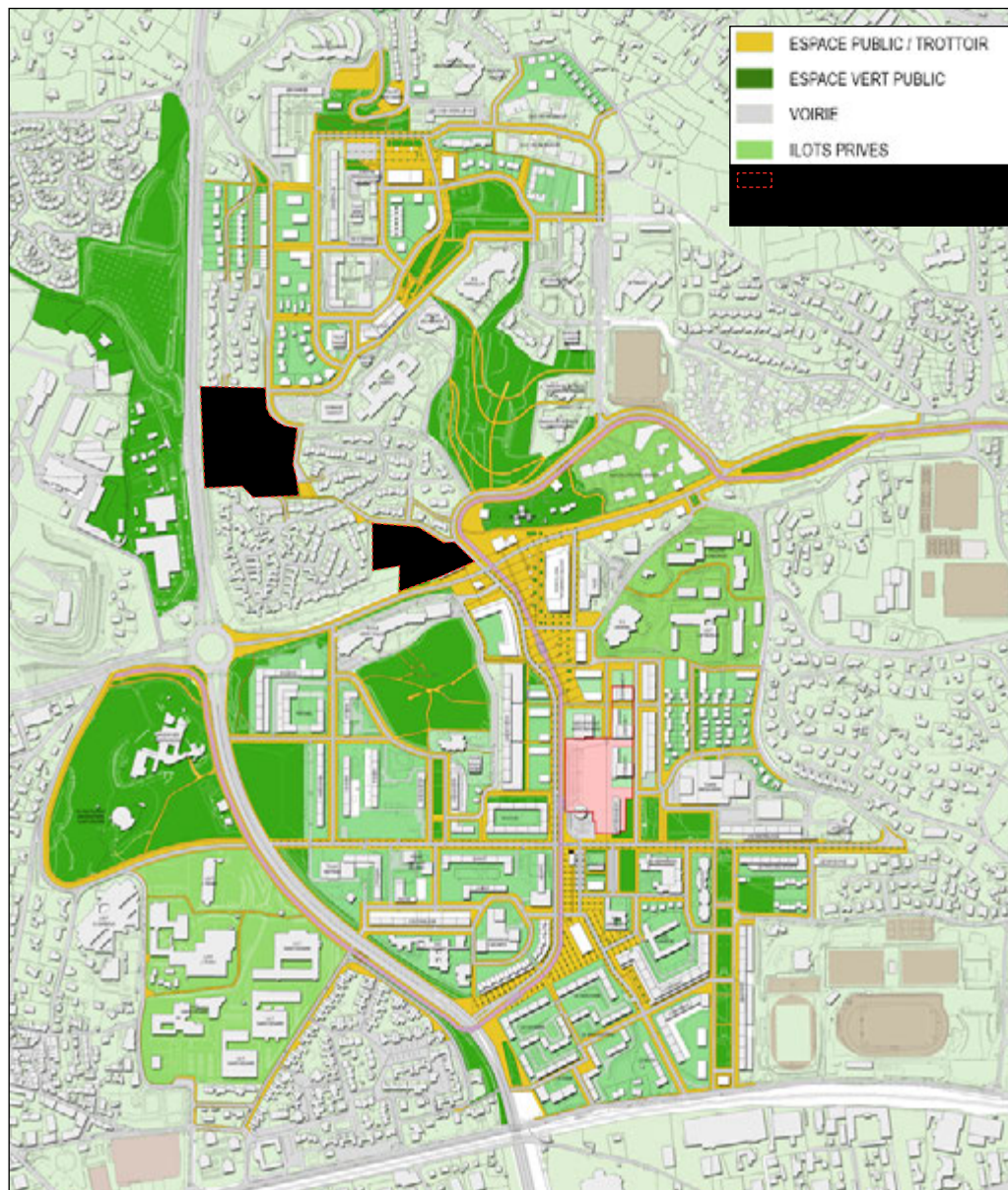
Le projet de renouvellement urbain des quartiers Pissevin et Valdegour propose **3 orientations majeures** :

1. La mixité des fonctions urbaines favorisant l'ouverture du quartier,
2. La trame urbaine permettant l'évolution du bâti,
3. La valorisation paysagère assurant les équilibres environnementaux et la prévention des risques hydrauliques.

Sa déclinaison est progressive et évolutive dans l'espace comme dans le temps. Par le projet de renouvellement urbain, les deux quartiers de Pissevin et Valdegour (ZUP Sud et ZUP Nord) se métamorphosent :

- en quatre quartiers du Grand Ouest Nîmois : la Porte des Arts, les Piémonts, Kennedy, les Collines.
- en une centralité majeure sur Kennedy et une polarité sur la Porte des Arts.





Le plan guide prévoit :

- la création de 3 centralités mêlant activités commerciales, tertiaires, services et logements (Kennedy, Porte des Arts, Collines).
- la démolition d'environ 870 logements.
- la construction d'environ 830 nouveaux logements.

En parallèle, Nîmes Métropole assure la mise en oeuvre du projet de BHNS ligne 2 qui desservira les quartiers Pissevin et Valdegour.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 TRAME VIAIRE

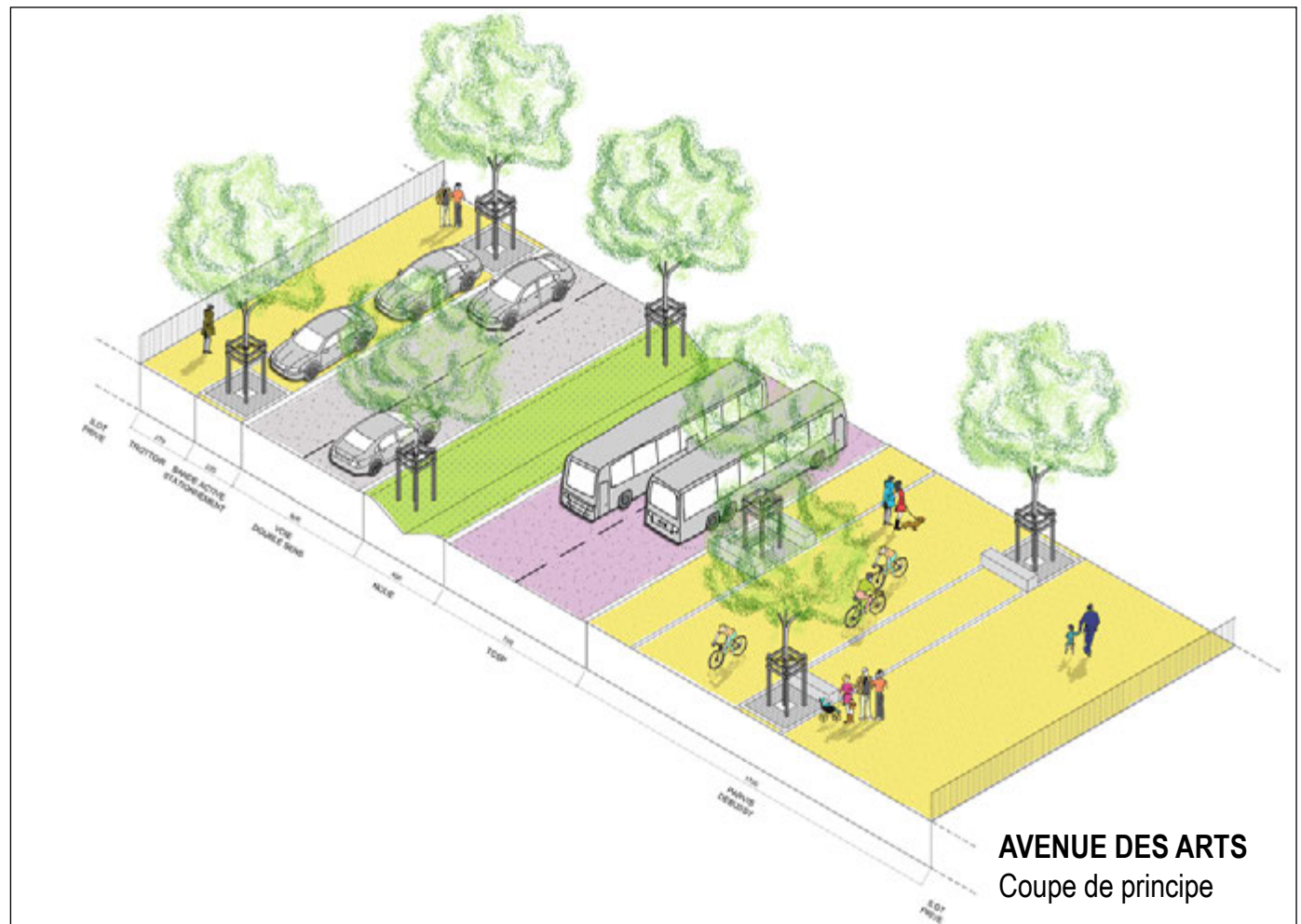
Le projet de renouvellement urbain vise à améliorer la lisibilité et la fonctionnalité de la trame viaire. Le principe d'organisation qui priorise le piéton, les cycles, les transports en commun puis les automobiles est appliqué dans les aménagements.

Le nouveau réseau de voies se composera de :

- voies partagées (rue de desserte accueillant chaussée à double sens et stationnements latéraux)
- voies résidentielles (voies privées distribuant les cœurs d'îlots).

L'avenue des Arts, axe structurant du quartier, accueillera le nouveau TCSP.

Le nouveau réseau viaire fera l'objet d'une attention particulière dans son traitement paysager (plantations d'alignements de hautes tiges).

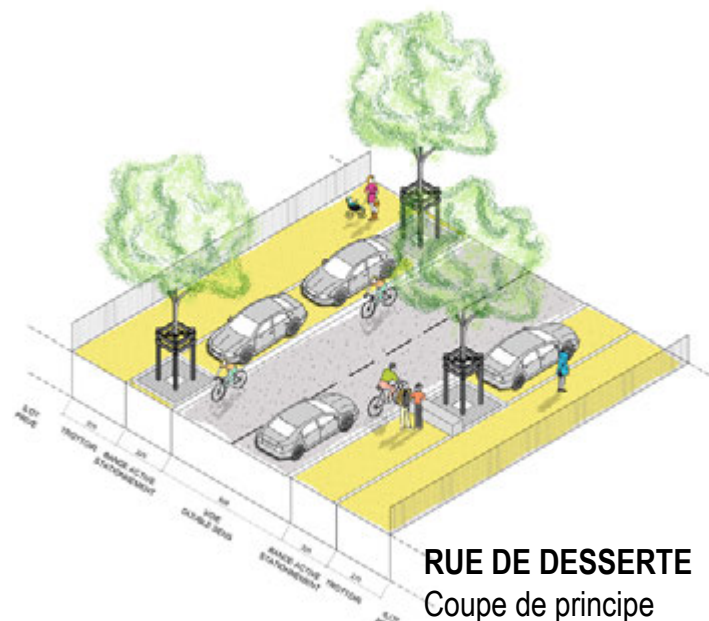


2.2 DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

Le projet de renouvellement urbain vise à diversifier la typologie du parc de logements en mixant habitat collectif, habitat intermédiaire et l'habitat individuel et/ou groupé.

Autour des espaces de centralités, des opérations mixtes pourront se développer, mêlant activités commerciales, de services et logements.

Le long de l'axe Kennedy pourront se développer des opérations immobilières ayant vocation à accueillir des activités tertiaires et du logement.



RUE DE DESSERTE
Coupe de principe

2.3 AFFIRMATION DES ESPACES DE CENTRALITÉ

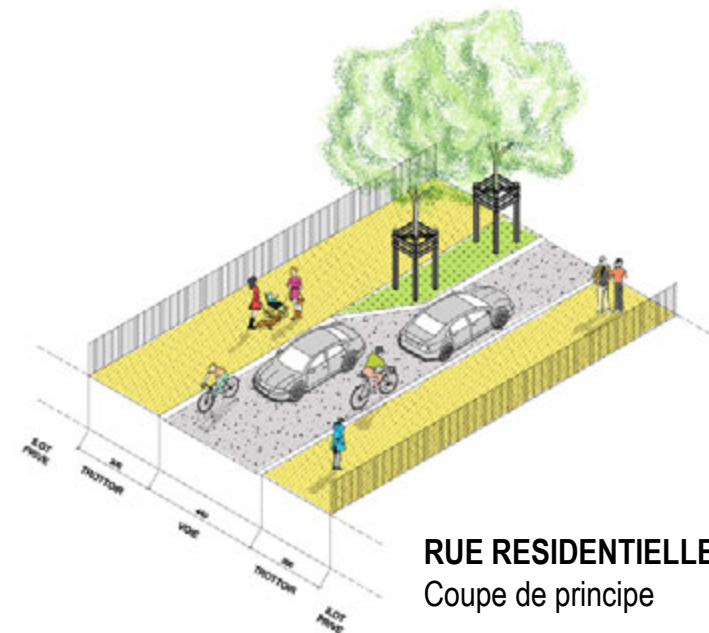
Le projet de renouvellement urbain comprend 3 espaces de centralité :

- la centralité Kennedy, lieu d'échanges majeurs au croisement de l'avenue de Kennedy et de l'avenue des Arts, en lien avec la médiathèque Marc Bernard,
- la Porte des Arts, polarité implantée au Sud du quartier et accueillant une halle marchande ainsi que le marché de plein air hebdomadaire réorganisé,
- la proximité des Collines assurant une fonction de services de proximité.

2.4 QUALITÉ DES ESPACES PAYSAGERS ET NATURELS

Les grandes entités paysagères existantes du site seront aménagées de manière à en faire de véritables espaces verts appropriables par les habitants (colline aux oiseaux, pinède de Valdegour, etc.). Différents usages pourront y être trouvés : jardins familiaux, partagés, aires de jeux, etc.

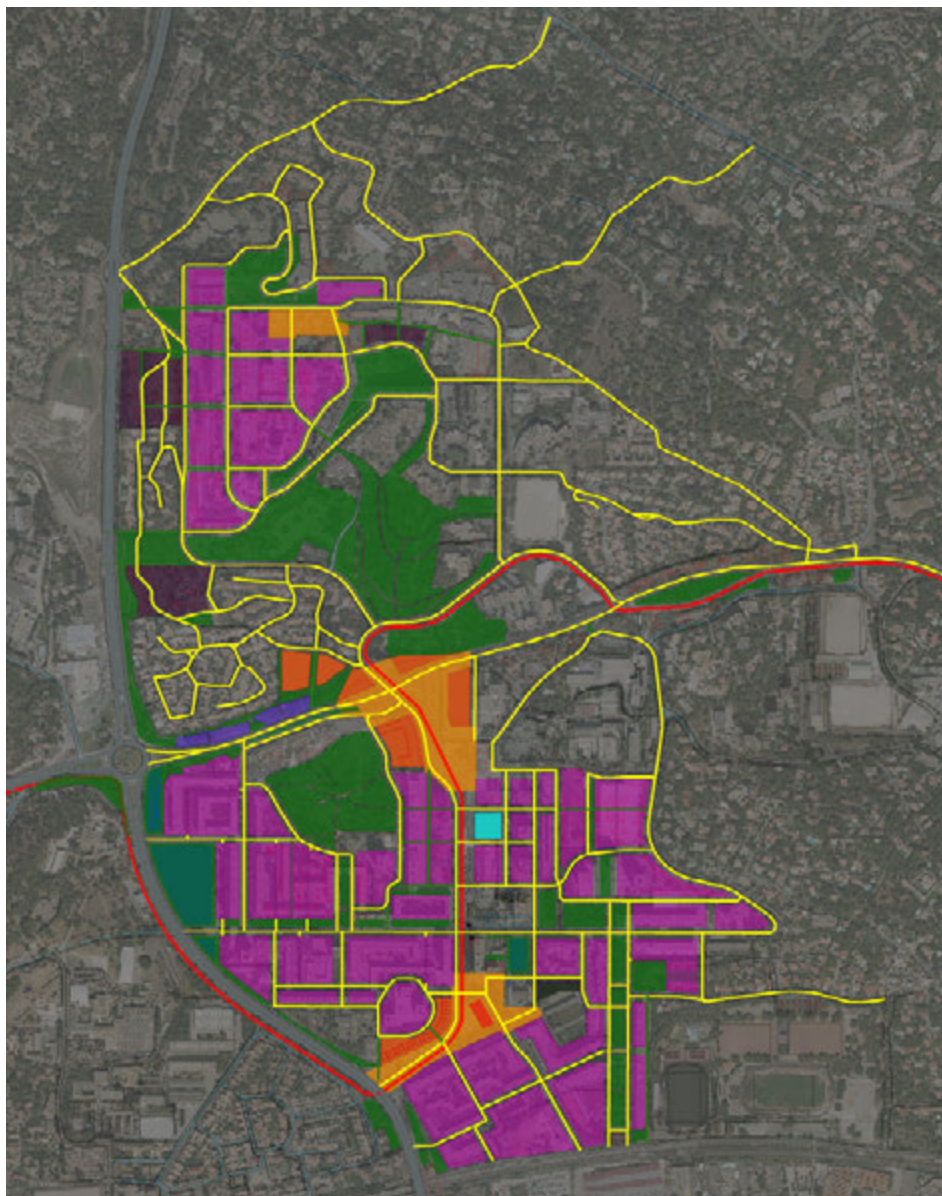
Ces espaces seront mis en réseau par des cheminements doux en vue de les inscrire dans la trame verte et bleue de la Ville de Nîmes.



RUE RESIDENTIELLE
Coupe de principe

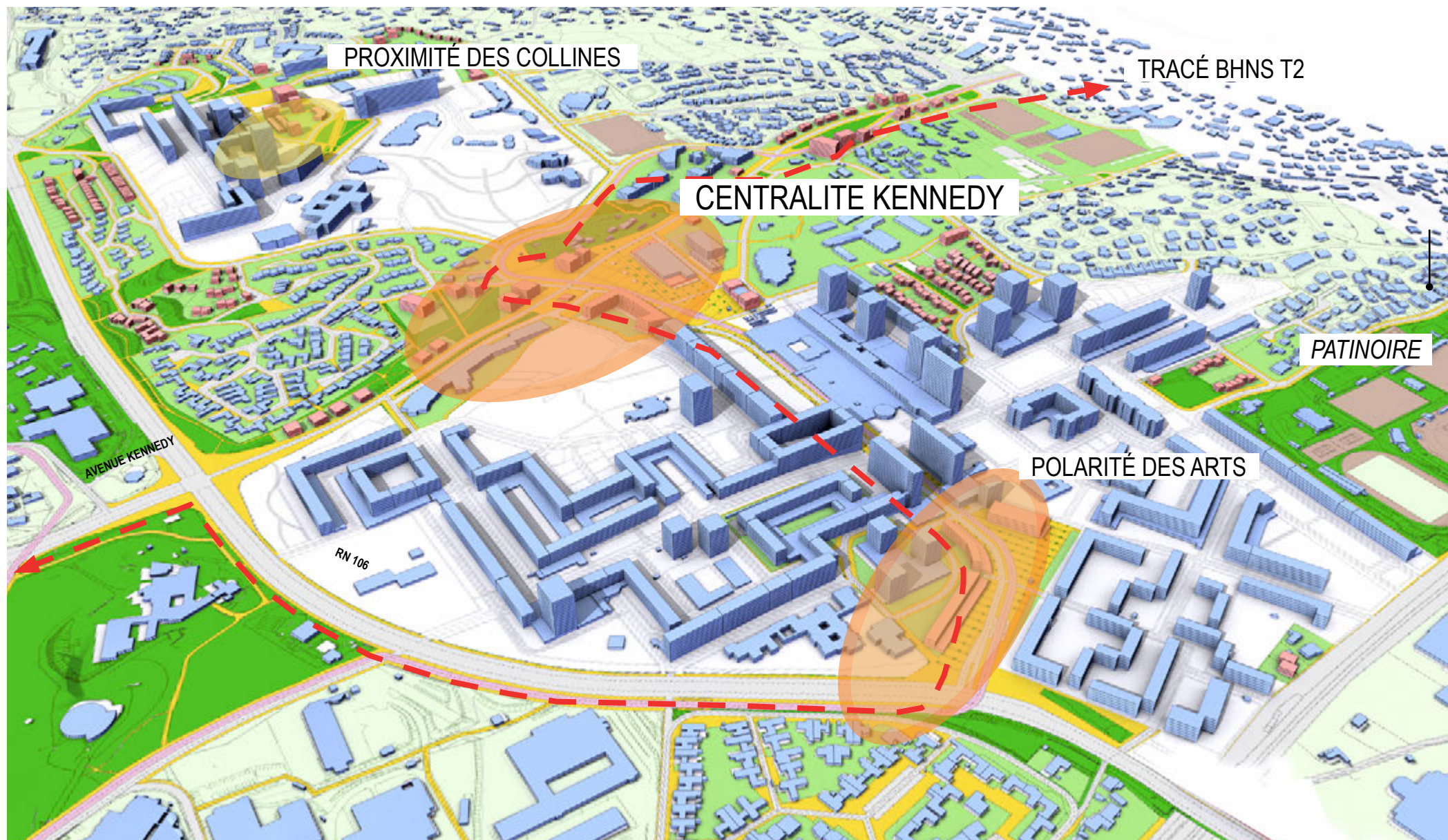
Orientation d'aménagement et de programmation

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Ilot habitat collectif
- Ilot habitat individuel ou groupé
- Ilot mixte commerces - habitat
- Ilot activités et services
- Voie partagée nouvelle ou réaménagée
- Cheminement doux
- Voie structurante
- TCSP
- Espace de centralité
- Espace paysager ou naturel
- Equipement public

Piszevin et Valdegour NPNRU



ZAC DU PUIITS DE ROULLE
HABITER DANS LA NATURE

XIII AU



1- LE SITE

Puits de Roule se situe dans les quartiers des collines nord/ouest de Nîmes en limite du quartier de Valdegour et du quartier résidentiel de la route de Sauve. Il s'agit d'un terrain boisé, dernière zone verte non occupée par des constructions. Cet espace occupe environ 6 ha et s'inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. du Puits de Roule.

Elle est destinée à accueillir un programme d'habitats tout en intégrant les contraintes environnementales et hydrauliques.

Deux tissus sont présents : au sud les grands ensembles des années 70 et au nord les pavillons résidentiels des collines.

La réussite de l'urbanisation passe par le traitement de cette transition : s'inscrire entre la densité du quartier de Valdegour et le tissu diffus des villas.



Limite de la ZAC

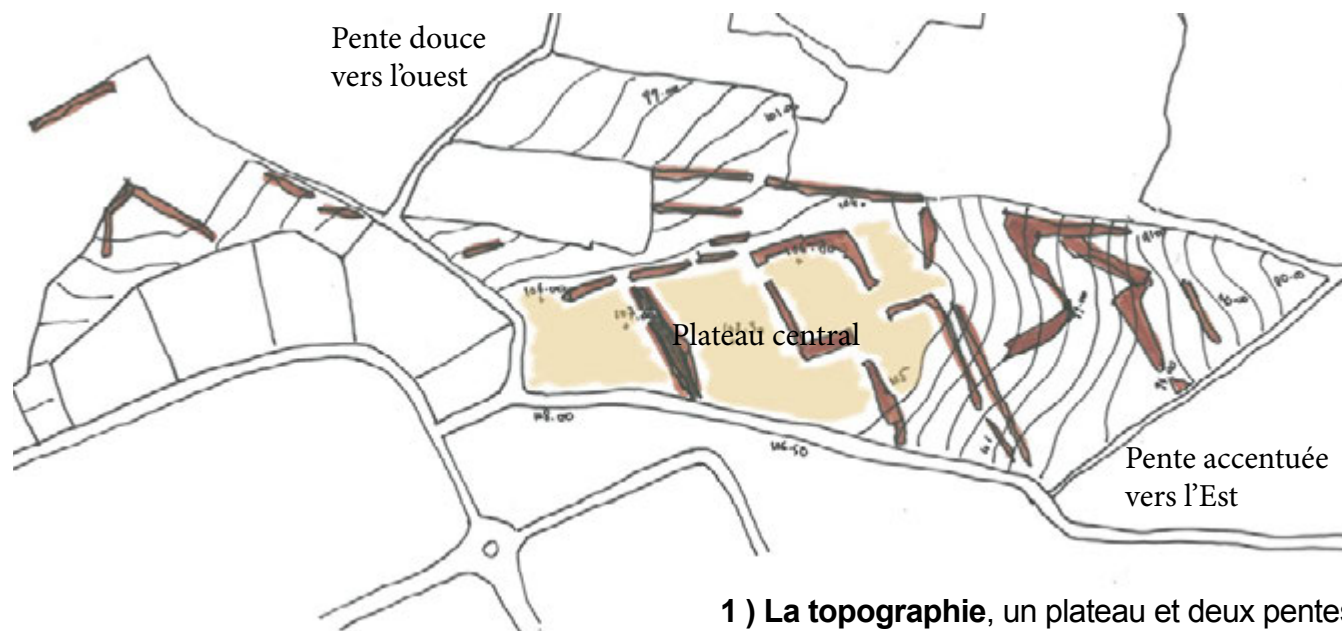


Vue aérienne - ZAC Puits de Roule-Nîmes

2- LES ATTENTES

- **Prise en compte du risque inondation** avec la réalisation de réseaux de collecte enterrés et la création de bassins de rétention paysagers.
- **Prise en compte des espèces floristiques** : une zone verte à l'Ouest est identifiée et repérée; elle sera mise en valeur et préservée.
- **Prise en compte du patrimoine végétal et minéral** : clapas et arbres méditerranéens révèlent l'identité du quartier.
- **Privilégier une démarche d'éco-quartier** créant des cheminements doux et des liaisons inter-quartiers en favorisant la qualité de vie des habitants.
- **Proposer une mixité de typologies d'habitat** : villas, intermédiaires, collectifs, jumelées..

3- LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE A MAINTENIR



1) **La topographie**, un plateau et deux pentes :
L'aménagement respectera le terrain naturel



Clapas

2) **Les clapas**, murailles de pierres sèches, habitats écologiques :
les Clapas seront maintenus en périphérie des îlots

3) **Les espaces verts**, bois diffus et bassins de rétention paysagers destinés au bien-être :

- **Les espaces verts** valoriseront les essences existantes



Bois diffus

- **Les bassins** créés seront des espaces aménagés en pente douce

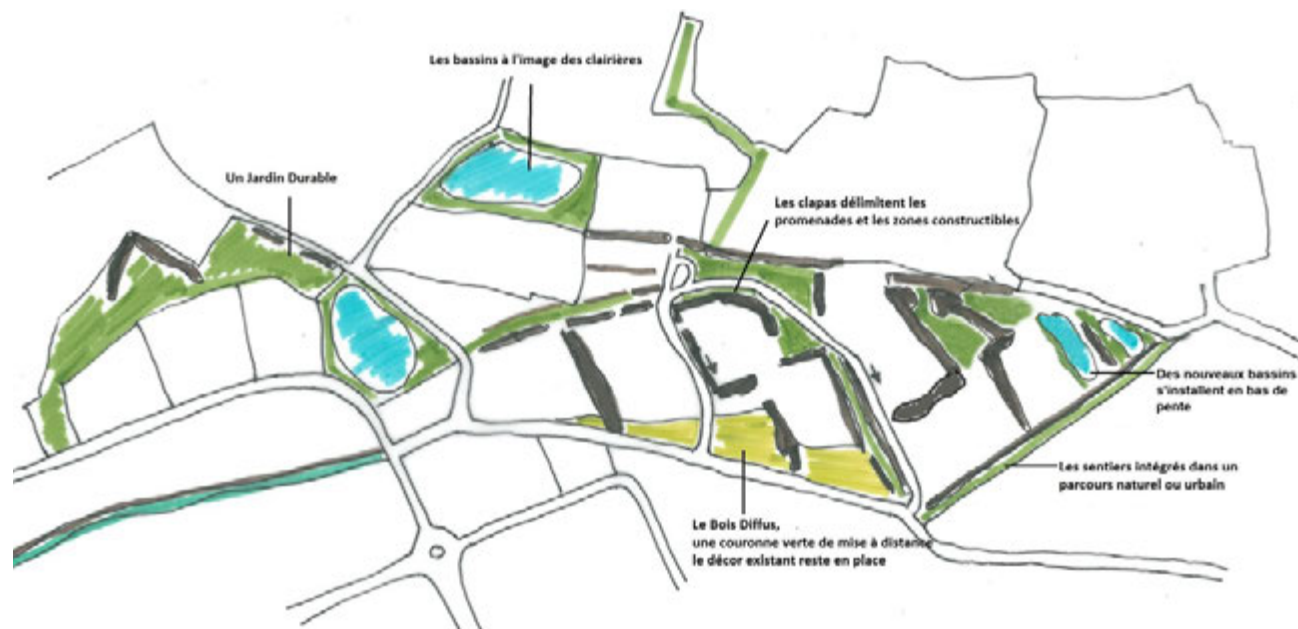


Bassin

4- LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : Le nouveau quartier préserve les trames vertes et minérales

Intentions Paysagères

- Préserver l'identité du site : bois diffus, sentiers, clapas, participent à la qualité de vie du quartier.
- Intégrer les bassins dans un parcours piéton.
- Mettre en valeur les sentiers naturels et les clapas.
- Créer un "jardin Durable" à l'ouest pour préserver les espèces protégées.
- Construire un quartier qui valorise la NATURE et apporte aux habitants un cadre paisible.



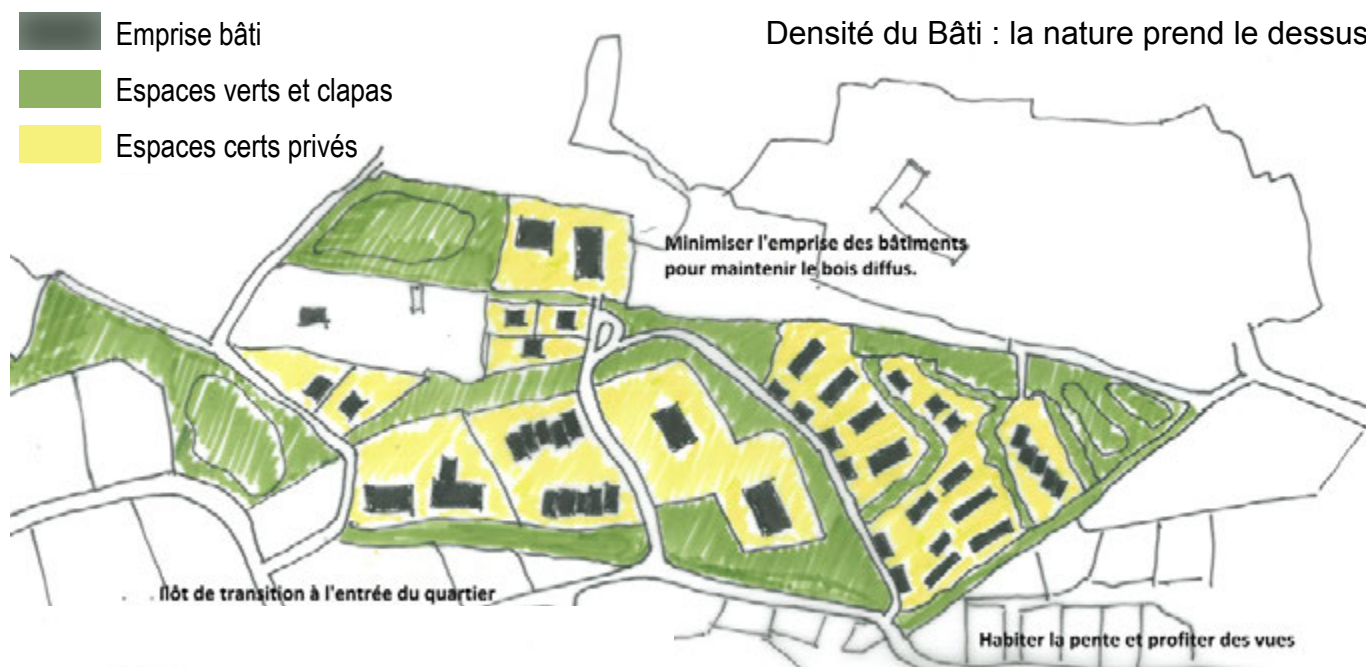
Restructuration Viaire

- Création d'une desserte intérieure minimale.
- Une voie de quartier s'installe sur le plateau, elle concentre les flux de circulation au milieu du Chemin Neuf de Pissevin :
 - tout en favorisant les échanges des véhicules et des cycles,
 - en se reconnectant, au sud, avec la rue Henri Moissant,
 - en transformant, à l'ouest, une partie du chemin Neuf de Pissevin en espace public.

5-LE PROGRAMME D'HABITAT : Travailler dans un esprit méditerranéen

- environ 150 logements (25% de logements sociaux) seront réalisés au travers d'une démarche de construction durable - densité 30 lgts/ha.
 - Diversité des typologies : Individuels, Intermédiaires, Collectifs et Superposés.
 - Minimiser les emprises au sol et l'imperméabilisation.
 - Travailler avec les matériaux du site dans une démarche d'Eco-construction.
 - Travailler des volumes minimalistes sur des couleurs naturelles.
 - Révéler l'esprit Clapas et les végétaux existants.
- Un programme qui sauvegarde les espaces naturels et s'accorde avec la topographie.

- Emprise bâti
- Espaces verts et clapas
- Espaces verts privés



- Villas et Intermédiaires R+1
- Collectifs R+2 partiel
- Collectifs R+3 partiel



illustration de référence

6-LE SCHEMA DIRECTEUR : Un espace public prédominant



Création d'un parcours paysagé d'Est en Ouest : sentiers encadrés par les clapas à l'abri des véhicules.

- Au Sud, un écrin vert arboré maintient le paysage existant.
- Une desserte en boucle simple et minimale, une connexion directe sur la rue Henri Moissant.
- Des constructions bioclimatiques recherchant le Sud et les vues lointaines.
- Une mixité de typologies : villas, intermédiaires, collectifs.
- Réaliser des connexions piétonnes avec les quartiers limitrophes.
- Aménager des sentiers naturels ou urbains pour préserver l'esprit paysager du site.
- Tous les éléments remarquables sont mis en scène et révèlent la qualité du quartier.
- Aménager les nouveaux bassins en espace d'agrément de proximité.

HOCHÉ UNIVERSITÉ

- Ainsi le quartier Hoche Université, constitue un secteur à enjeux de l'aménagement de la ville par ses dimensions, par la nature de son programme (enseignement supérieur, recherche et habitat), par la nouvelle offre d'habitat en centre-ville, par sa prise en compte du risque inondation,

par les aménagements d'espaces publics d'envergure agissant sur les écoulements hydrauliques et réintroduisant la nature en ville, et par la recomposition du réseau viaire orienté vers les nouvelles mobilités.

Le quartier Hoche Université contribue à la recomposition urbaine de l'Est de la Ville. En continuité immédiate du centre-ville et du quartier Richelieu, il s'ouvre également vers les directions d'Uzès et d'Avignon.

- La genèse du projet naît de l'opportunité de libération du terrain de l'ancien hôpital Hoche (transféré à Caremeau) et des disponibilités futures des terrains appartenant à l'Armée et à la SNCF, coïncidant avec le besoin de créer un nouveau pôle d'enseignement supérieur et de recherche en centre-ville de Nîmes.
- Le site, grevé par un risque inondation, a conduit la ville à engager une réflexion urbaine et hydraulique approfondie sur le devenir des quartiers à risques majeurs.



ENJEUX

- Réduire la vulnérabilité du quartier.
- Greffer ce nouveau quartier sur le centre ville , et les secteurs en déprise (Quartier Richelieu)
- Redynamiser durablement l' Est Nîmois par un programme combinant Université, équipements publics, et la production d'une offre nouvelle d'habitat diversifié.
- Reconstituer des espaces de nature et de biodiversité sur ces anciennes friches urbaines .
- Désenclaver ce quartier, atténuer la coupure des voies ferrées, établir des liens avec les quartiers limitrophes, le connecter au réseau de transport de l'agglomération.

Plan directeur d'urbanisme

Le territoire du projet est situé au pied des collines, zone stratégique pour l'écoulement des eaux. La caserne et les emprises ferroviaires constituent des coupures qui isolent l'ensemble du foncier disponible du reste de la ville.

La réinsertion de ce pan de ville dans une continuité spatiale et de convivialité, est indissociable de la résolution des problèmes hydrauliques.

Cette résolution devient l'instrument de requalification urbaine car plutôt que de subir les contraintes, le projet en fait les éléments forts de l'identité du nouveau quartier.

Superficies, Tranches d'aménagement :

Périmètre d'étude du projet urbain : environ 35 Ha.

- La 1^{ère} Tranche de 6 Ha, a fait l'objet d'un permis d'aménager, elle est en grande partie réalisée.

- La 2^{ème} Tranche sur un périmètre opérationnel d'environ 17 Ha comprend les emprises militaires de la caserne Vallongue (environ 5ha) et une partie des emprises ferroviaires de la SNCF (environ 5 ha).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• UN ECOQUARTIER

Le Projet de Nouveau Quartier Hoche Université répond aux grands enjeux nationaux de la ville durable, et aux enjeux du territoire Nîmois, très représentatifs de ceux auxquels sont confrontés les territoires méditerranéens (contexte climatique, risques naturels, croissance urbaine rapide).

- Maîtrise de l'étalement urbain en modérant la consommation de l'espace et en assurant le renouvellement de la ville sur elle-même en densifiant les secteurs les plus appropriés.
- Favoriser un programme de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle par la création d'un pôle universitaire, des logements dont une partie en logements sociaux, des résidences étudiantes et des résidences seniors...
- Réponse à la problématique de risque inondation en milieu urbain dense proposant une adaptation aux changements climatiques.



- Mettre en valeur une Trame Verte et Bleue complétée par une armature verte et paysagère, en s'appuyant sur les bassins d'orage. Les nouveaux espaces hydrauliques créent des continuités écologiques favorisant la biodiversité urbaine.
- Mobilités axées sur les déplacements doux et l'accessibilité au réseau de transport d'agglomération.

Le projet de nouveau quartier Hoche- Université a été primé au palmarès national de l'appel à projet EcoQuartier 2011 du Ministère de l'Ecologie (Prix de la Requalification Urbaine), et accédé au label Ecoquartier (étape 2) en 2013.

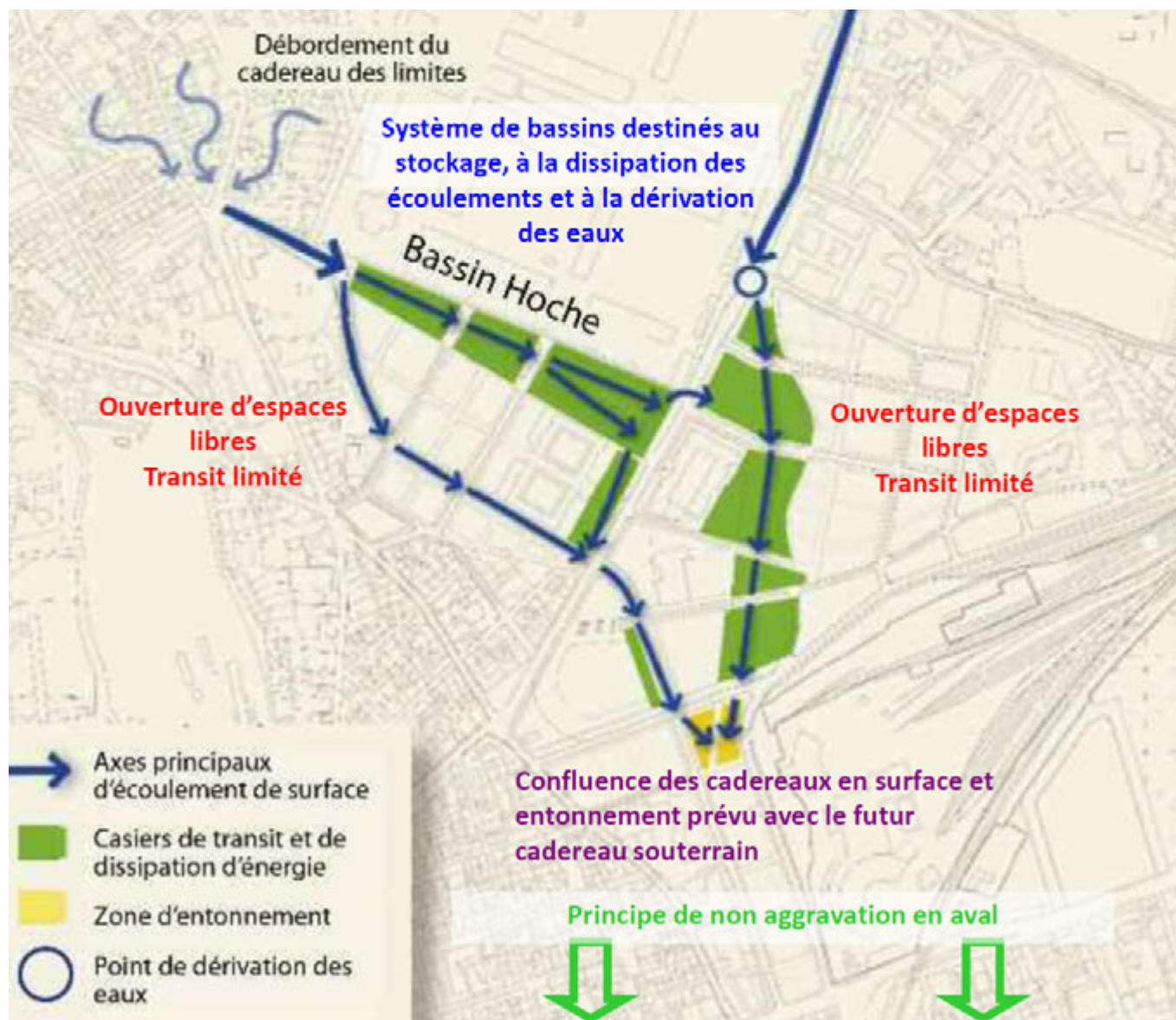
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA GESTION DU RISQUE INONDATION

Maîtrise des contraintes de gestion des eaux initiée par le PPRI, pour en faire des atouts de projets.

Le principe d'aménagement du système hydraulique repose sur :

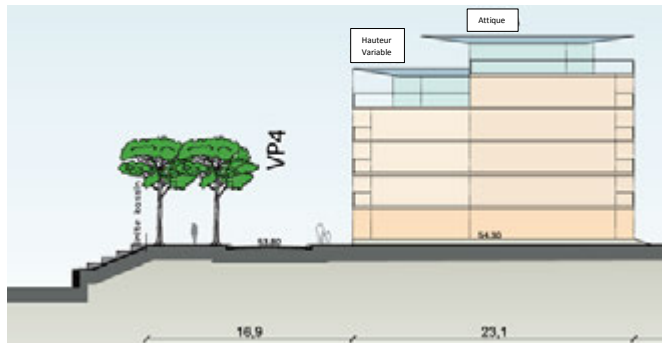
- Un contrôle des écoulements principaux et la dissipation d'énergie par la création de bassins de rétention traités en jardin public (Stocker et étaler les eaux)
- Une distribution des écoulements superficiels dans l'ensemble du réseau urbain, qui privilégie d'une part des axes de transfert à même d'accepter de forts débits et d'autre part des espaces transversaux d'étalement des eaux (Système viaire suivant les tracés d'écoulement des eaux)
- Un contrôle des écoulements secondaires et les échanges avec les quartiers limitrophes
- Une compatibilité avec les projets d'aménagement des Cadereaux



LE PROGRAMME

Le projet développe un programme mixte associant le développement universitaire du quartier à un programme à dominante d'habitat

- Le programme universitaire est en grande partie réalisé dans la première tranche du quartier avec une résidence étudiante CROUS de 160 logements étudiants, et une première tranche d'université installée dans l'ancien hospice de l'Hôpital Hoche .
- Le programme d'habitat vise la densité et l'intensité urbaine avec un potentiel d'environ 100 000 m² de surfaces de plancher sur la deuxième tranche du quartier.
- Pour la deuxième tranche du quartier, il est prévu :
 - Environ 1 400 logements en collectifs R+5/ R+6 plus attique (25% de logements sociaux), pouvant supporter sur des parties d'ilots très spécifiques, des réalisations architecturales de plus grande hauteur, sous réserve d'harmonisation avec le paysage.
 - Des équipements de proximité (Ecole, commerces, équipements autres à définir...)
 - Des espaces publics qualifiants autour des bassins.
 - Un parking aérien d'une capacité de 300 à 500 places éventuellement associé à un équipement structurant à définir.



Ce programme permettra d'atteindre une densité d'environ 95 logements/ha , apte à répondre aux objectifs de densité, assignés par les documents de planification extraterritoriaux, au centre d'agglomération.

Les formes urbaines du quartier s'appuieront sur un principe général paysager de l'ensemble de l'opération d'aménagement du quartier associant les constructions neuves à la création de nouveaux espaces publics de qualité.

Ces espaces publics sont non seulement cohérents vis-à-vis des contraintes hydrauliques mais ont aussi un fort caractère paysager. Le projet doit devenir identitaire dans la ville par son caractère urbain et ses typologies résidentielles constituant une « ville parc »



ZAC DU MAS LOMBARD

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) délimite :

- Les secteurs soumis à un risque résiduel ou modéré, voués à l'urbanisation, qui sont ceux sur lesquels se développe le projet de ZAC.
- Les secteurs soumis à un risque modéré à élevé, et à caractère non urbain, qui occupent une part considérable du site, qui demeureront inconstructibles, et garderont leur usage agricole.

Le projet s'inscrit donc durablement à l'articulation de la ville et de la campagne et la question du paysage mais aussi de la pérennité de l'agriculture se pose avec acuité.

Dans l'objectif d'aménager un éco-quartier, la ville de Nîmes a engagé des études préalables qui ont abouti, en 2013, à l'approbation d'un dossier de création de ZAC. Elle conduit depuis des études complémentaires destinées à consolider et approfondir le projet.

PRÉAMBULE

Le secteur du Mas Lombard constitue le dernier grand espace urbanisable entre le centre de Nîmes, distant de seulement 3 km, et l'autoroute A9. Il prend place en continuité de la ville, dans des espaces encore dominés par l'agriculture, entre le quartier pavillonnaire du Mas de Chalvidan à l'ouest, l'autoroute A9 à l'est, le centre de triage de la SNCF au nord et la D999, dite Route de Beaucaire, au sud. Il jalonne ainsi l'une des principales entrées de ville de la commune.

Du point de vue du risque inondation, le secteur d'études est concerné par les écoulements des cadereaux du Vallat Riquet et du Valladas, soumettant le site à un risque inondation résiduel à élevé, en fonction des secteurs.



UN PARC HABITÉ

L'intention première du projet consiste à lui conférer une forte dimension paysagère. A l'interface entre ville et nature, le quartier est conçu à la manière d'un parc habité. Ainsi, une armature paysagère et boisée généreuse recompose l'espace agricole. En écho aux anciens mas en présence, des îlots urbains compacts y prennent place de manière aléatoire. A l'image des formes naturelles, les espaces publics de voirie s'inscrivent en tracés curvilignes.

Un grand parc prend place en entrée et sur le versant est du quartier. Il offre aux futurs habitants un espace de promenade et de loisirs d'accès immédiat. Les espaces de promenade et de parc sont également conçus pour les habitants des quartiers existants (Possac, Chalvidan...) les liaisons piétonnes sont ainsi prévues pour faciliter la couture entre les quartiers, tout en interdisant tout trafic automobile de transit.

UN PROJET URBAIN MIXTE FAVORABLE AUX RELATIONS DE PROXIMITÉ

L'implantation d'une école, d'un pôle commercial et de services et de structures sportives de proximité permet de satisfaire sur place les besoins élémentaires des futurs habitants et ainsi limiter le recours aux déplacements de longue distance.

Ces différents éléments sont rassemblés autour

d'une place publique pour former un cœur de quartier attractif. Son implantation au contact du quartier Possac-Chalvidan permet de favoriser les relations entre les populations riveraines et les futurs habitants.

DES ESPACES PUBLICS DE VOIRIE FAVORABLES AUX MODES DOUX

L'accès principal au quartier est assuré par un nouveau carrefour giratoire implanté sur la D999.

Il commande la réalisation d'une voie traversant l'ensemble du quartier selon une orientation sensiblement nord-sud. A terme, cette voie est prolongée jusqu'à la rue Max Chabaud.

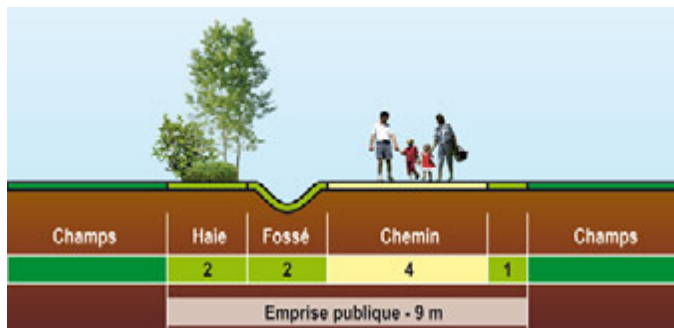
L'aménagement d'une voie d'orientation est-ouest permet une liaison secondaire entre le nouveau quartier et les quartiers Possac Chalvidan, permettant aux habitants un accès de proximité au centre commercial existant et à la future école.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Caractéristique de la voie : 2 Voies VL (une par sens), piste cyclable, chemins piétons. Le profil sera précisé au stade du dossier de réalisation de ZAC.

D'autres cheminements seront exclusivement réservés aux modes doux, permettant de relier entre eux, les secteurs habités, les équipements publics du quartier, ainsi que les espaces agricoles et les mas, supports de promenade, de parcours sportif et de détente.



LA PROGRAMMATION

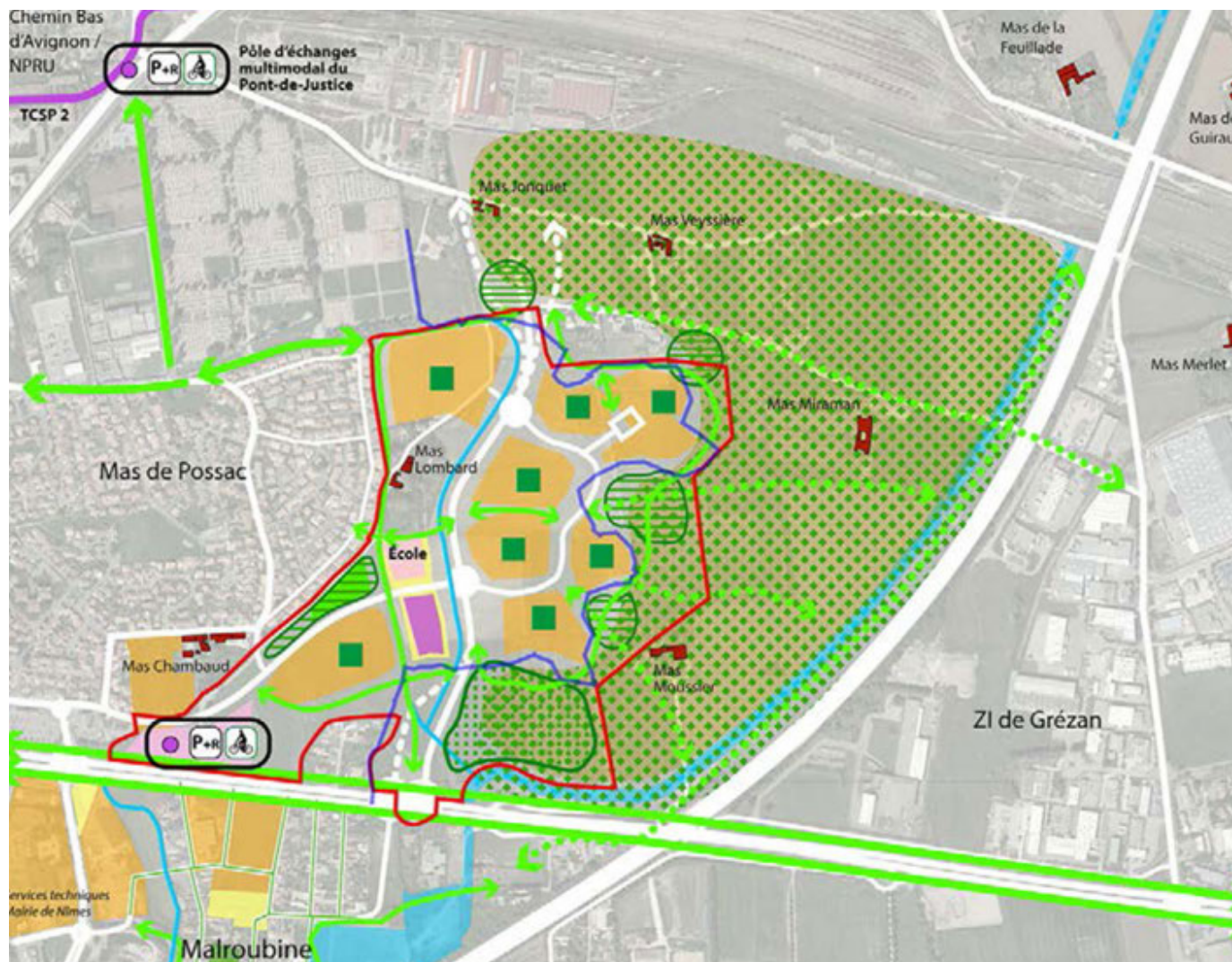
Le projet développe un programme mixte, avec sa dominante Habitat : environ 1 150 logements composés essentiellement d'habitat collectif (25% de logements sociaux).

Les immeubles collectifs, dans la partie centrale de la ZAC, auront une hauteur d'environ 3 à 4 étages plus attique, sur rez de chaussée, alors que sur les secteurs à proximité des habitations existantes, les hauteurs des immeubles seront dégressives et plus basses. Une petite partie

des logements pourrait être composée d'habitat individuel groupé (densité 41 Lgts/ha).

La place de la voiture, bien que présente

(stationnement des nouveaux logements imposé aux promoteurs), sera limitée en surface, afin de privilégier les espaces piétons conviviaux.



Orientation d'aménagement et de programmation

- Environ 12 000 m² d'activités commerciales et de bureaux.
- Un groupe scolaire maternel et primaire d'environ 11 à 14 classes, permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants, et des riverains.
- Des équipements sportifs de proximité, de type « City Stade », ou petit plateau sportif ouverts aux pratiques scolaires, associatives et libres.

Afin de pleinement répondre aux objectifs de mixité sociale, et aux différents besoins de la population, le projet développe 25 % de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de la politique de déplacements portée par l'Agglomération, il est également envisagé la réalisation d'un pôle d'échanges situé au contact de la D999, en amont du carrefour giratoire A. Ordonnez.

**UN AMÉNAGEMENT RESPECTANT LE
PPRI ET GARANTISSANT LA SÉCURITÉ
HYDRAULIQUE.**

Les constructions seront exclusivement permises dans les zones d'aléa inondation classé résiduel à modéré au PPRI. L'imperméabilisation des terrains sera compensée par des bassins de rétention, les eaux d'écoulement issues de l'ancien valladas, seront canalisées vers les nouveaux ouvrages hydrauliques réalisés en traversée de la route de Beaucaire.



UN QUARTIER VALORISANT LE PATRIMOINE ET L'ÉCOLOGIE

Les anciens mas en présence et leur parc sont préservés en raison de leur valeur patrimoniale et de leur intérêt écologique. La présence d'importantes masses boisées, de murs et de bâtiments anciens sont en effet favorables à la présence de diverses espèces animales.

En outre, malgré le faible intérêt du site en matière écologique, le maintien d'importants espaces agricoles, la densification et diversification du couvert végétal, la multiplicité des transparences naturelles, la création via les aménagements hydrauliques de milieux semi-humides et un entretien différencié de l'espace sont autant de facteurs favorables au développement d'une biodiversité ordinaire au sein et aux abords du futur quartier.

Plus globalement l'objectif est d'aménager le secteur selon les principes d'EcoQuartier, qui se traduiront en matière de :

- Mobilités, en permettant une desserte aisée au centre-ville par les transports en commun (pôle d'échange prévu le long de la route de Beaucaire, accès facilité aux arrêts TCSP T2), et en privilégiant les modes doux piéton/cycle pour les déplacements de proximité.

- Énergie en tirant partie de la proximité de la nappe pour développer un réseau de chaleur valorisant l'énergie renouvelable de la géothermie sur nappe.
- Agriculture périurbaine et lien social, en développant les jardins familiaux et partagés, dans les franges du quartier en lien avec les secteurs agricoles.

Une partie non négligeable des terrains inclus dans le périmètre de ZAC seront ainsi valorisés pour un usage d'agriculture périurbaine. Ces secteurs classés non constructibles au PPRI représentent 14,4 Ha, soit 31,2 % du périmètre de création de ZAC de 46,2 Ha. Hors périmètre de ZAC, les secteurs anciennement classés à urbaniser au PLU, sont reclassés en zone agricole (A).

MALERROUBINE

PRÉAMBULE

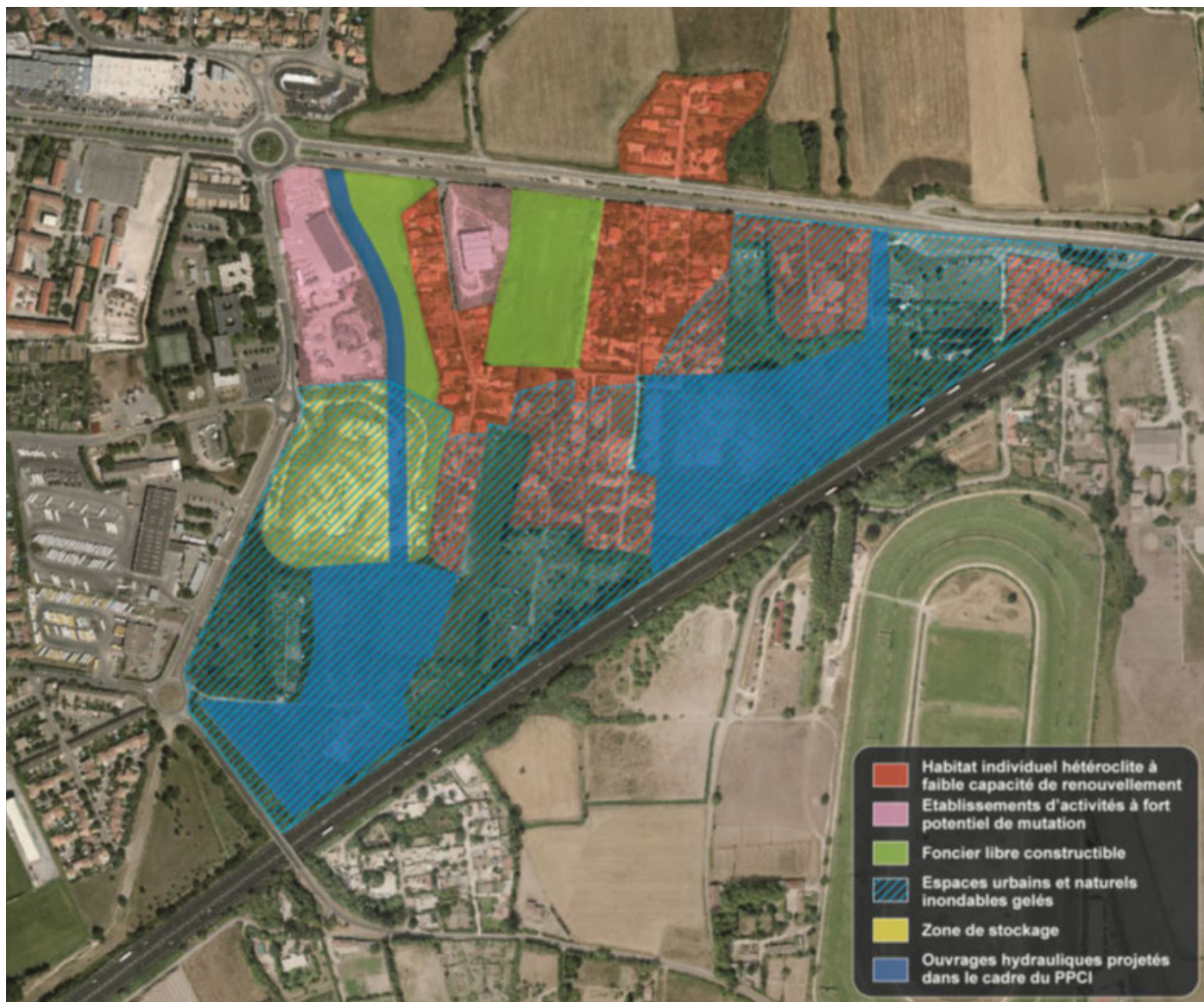
Les études portant sur la ZAC du Mas Lombard et sur la route de Beaucaire, ont conduit à initier une réflexion urbaine quant au devenir du quartier adjacent de Malerroubine.

Ce secteur présente en effet, d'une part, des difficultés d'accessibilité auxquelles la commune souhaite apporter des corrections et, d'autre part, un potentiel de renouvellement et de développement urbain non négligeable qu'il s'agit d'encadrer.

Ce secteur a fait l'objet de récents travaux d'aménagements hydrauliques (Fossés et bassins) liés au cadereau du Valladas.

Par ailleurs, le projet de voie urbaine sud qui vient se boucler sur le RD999 fait également l'objet de nouvelles études de tracé qui viennent modifier les emplacements réservés à cet effet dans l'ancien PLU.

Il convenait donc d'actualiser le positionnement de ces grandes infrastructures.

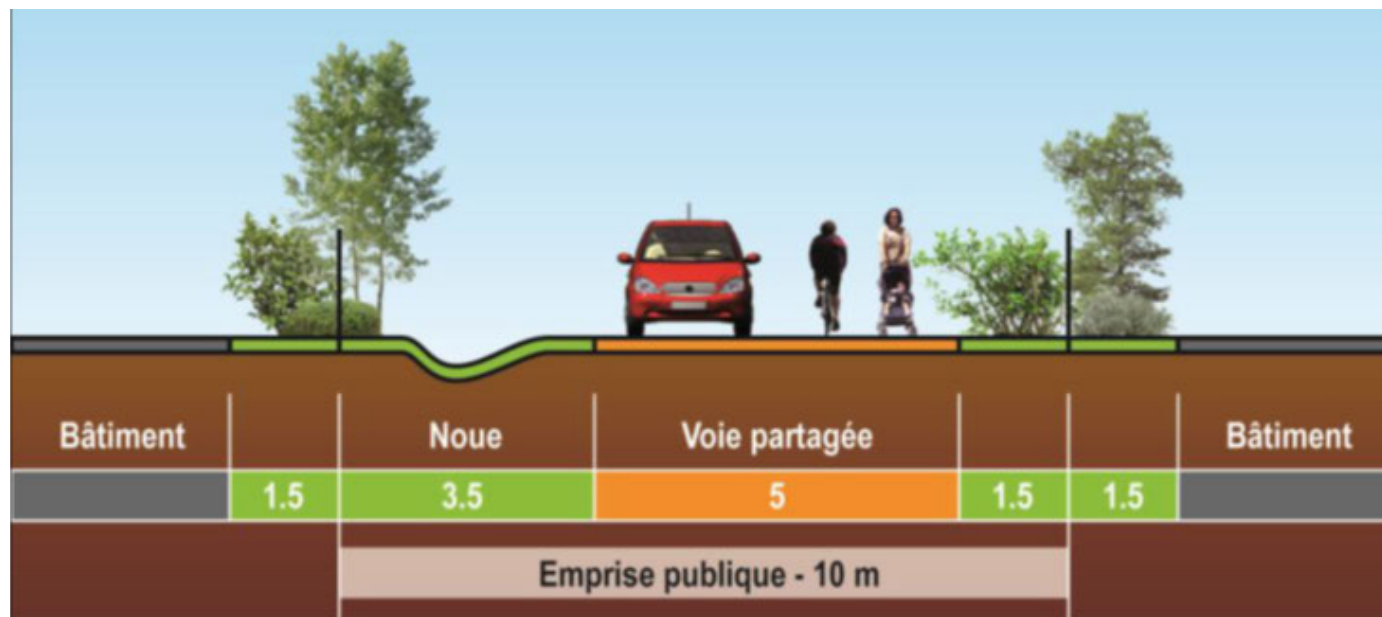


DIAGNOSTIC

Le quartier Maleroubine, adossé à la route de Beaucaire d'une part, et à l'autoroute d'autre part, est grevé par un risque inondation inscrit au PPRI, rendant une grande partie des terrains inconstructibles.

Par ailleurs, le quartier ne dispose pas d'assainissement collectif, chaque habitation existante doit donc fonctionner en assainissement autonome.

L'ancienneté des occupations, l'exiguïté des terrains, et le statut parfois privé des voies, rend difficile la mise en conformité des installations.



Profil-type pour l'aménagement des voies partagées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le développement du quartier Maleroubine répondra, en termes de compatibilité, aux principes d'aménagement fixés au schéma présenté en fin de document et aux orientations décrites dans le présent texte.

UNE IDENTITÉ SINGULIÈRE

Plusieurs éléments participent de l'identité singulière du quartier Maleroubine et témoignent en particulier de son histoire maraîchère :

- L'étroitesse et le caractère sobre des voies

de desserte des habitations.

- Le caractère hétéroclite du bâti allant de l'ancien cabanon plus ou moins transformé jusqu'au pavillon neuf.
- La prédominance des habitations de plain-pied.
- La complexité des formes bâties avec souvent des implantations en limites séparatives et à l'alignement des voies.
- La persistance de jardins potagers immiscés dans le tissu urbain.



Si les perceptions produites apparaissent hétérogènes, ces caractéristiques ne sont pas sans évoquer une certaine typicité que le projet s'efforcera de préserver.

UN SYSTÈME D'ACCESSIBILITÉ MODERNISÉ ET APAISÉ

Le nouveau système d'accessibilité privilégiera l'aménagement de voies partagées (zone de rencontre) à l'image des dessertes préexistantes trop étroites pour envisager des aménagements séparatifs classiques (chaussée et trottoirs). Seule la nouvelle desserte principale, aménagée en baïonnette afin d'éviter la démolition de plusieurs maisons, présente un profil séparant le piétonnier de la chaussée.

Suivant le profil ci-devant, conformément à l'identité du quartier, l'aménagement ou le réaménagement des voies confère une place de choix à la dimension paysagère. Il sera en particulier systématiquement prévu l'insertion d'une noue latérale.

Compte tenu de l'étroitesse des voies préexistantes et afin d'éviter l'aménagement de placettes de retournement, il sera envisagé de maintenir les piquages actuels sur la route de Beaucaire en y autorisant uniquement les sorties. Ce choix sera bien évidemment

tributaire du réaménagement global de la route de Beaucaire avec notamment un abaissement des vitesses.

DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES RESPECTUEUSES DU QUARTIER

Deux directions guident les intentions en matière de formes urbaines :

- Au centre du quartier, soit au cœur des tissus existants, le projet privilégie l'implantation d'habitat individuel libre ou groupé conformément à l'échelle des lieux.
- Sur son flanc ouest, au-delà du futur chenal hydraulique et au contact de la Voie Urbaine Sud, des immeubles collectifs pourront prendre place.

DE NOUVEAUX LIEUX DE CONVIVIALITÉ

Le projet ménage deux nouveaux lieux de centralité : une place et / ou jardin de convivialité au centre du quartier et une place commerçante au croisement de la Voie Urbaine Sud et de la Route de Beaucaire. En ce sens, l'immeuble confrontant le carrefour giratoire A.Ordonnez comprendra des commerces et services en rez-de-chaussée.

Enfin, pour restaurer la mémoire des lieux, il

sera envisagé l'aménagement d'une Olivette en entrée est du quartier ainsi que des jardins familiaux.



Orientation d'aménagement et de programmation



• Une programmation novatrice

Le projet privilégiera les formes d'habitat alternatives à la maison individuelle de type pavillonnaire. Il comportera ainsi une majorité d'habitat individuel groupé de type maisons de ville et d'habitat collectif.

Sur le rond-point route de Beaucaire et le long de l'avenue Robert Bompard, les immeubles collectifs (R+4 maximum), accepteront une programmation mixte (commerces ou services en rez de chaussée, bureaux ou logements à l'étage).

	Voies existantes
	Voies aménagées ou réaménagées
	Voies partagées aménagées ou réaménagées
	Cheminements doux piéton et cycle
	Traversée douce sécurisée par feux
	Espaces publics centraux
	Habitat individuel libre ou groupé
	Habitat collectif
	Jardins familiaux
	Vergers ou olivette
	Bassins de rétention paysagés
	Ouvrages hydrauliques projetés dans le cadre du PPCI

GRÉZAN 5 ACCÈS AU SITE

Le site présente une très grande accessibilité, c'est un des grands atouts de cette ouverture à l'urbanisation destinée à des activités économiques.

Le site est directement accessible depuis la RD999 ainsi que par le chemin des canaux. Le giratoire permet également une meilleure organisation des flux de déplacements sur la RD au profit de l'accès à la zone IAU.

ZONAGE ACTUEL ET CONTEXTE URBAIN

Actuellement, le zonage du secteur est agricole (zone A) sur la totalité de l'emprise.

Le territoire actuel est soit cultivé soit en friche agricole. Il est enclavé au nord et à l'Ouest par les infrastructures routières ou ferroviaire

qui le surplombent et la barrière naturelle que constitue le Vistre.

Le site est résolument tourné vers la RD999 et le chemin des canaux.

ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

- Le développement d'activités économiques en continuité de la zone existante,
- Le développement d'activités génératrices d'emplois,
- L'exploitation du positionnement et de l'accessibilité aisée du site,
- La prise en compte des risques naturels et de la biodiversité

LA PRÉSENTATION DU SITE PROJETÉ

La zone IAU projetée se situe en continuité avec l'Actiparc Grézan 4 au nord de la route de Beaucaire (RD999).

Elle est délimitée par :

- Les quelques habitations et activités au nord, proche de la voie ferrée,
- Le Vistre à l'ouest et sa zone de débordement caractérisée au PPRI,
- Au sud par la RD999,
- Le giratoire et le chemin des canaux à l'Est.

Il est également à noter que la zone est bordée par la limite communale bâtie de Rodilhan au sud.

LA SUPERFICIE

La superficie totale de la zone IAU sur la commune de Nîmes est d'environ 21 ha (sur un total de 36 ha en intégrant la zone projetée en continuité sur la commune voisine de Marguerittes).



OBJECTIFS RECHERCHÉS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

- Permettre l'implantation d'activités économiques complémentaires aux autres zones développées par Nîmes Métropole, aussi bien en matière de surface proposée que de vocations,
- Relocaliser des activités génératrices d'emplois aussi proches que possible des centres urbains et des axes principaux de déplacements,
- Exploiter le flux de déplacement nouveau et induit par la réalisation de la nouvelle gare TGV de Manduel-Redessan,
- Organiser des dessertes sécurisées depuis la RD 999 et le chemin des canaux,
- Intégrer les prescriptions constructives inscrites dans le règlement et le zonage du PPRi,
- Prévoir des aménagements respectueux de la biodiversité,
- Réaliser un projet d'activités économiques intégré au paysage.

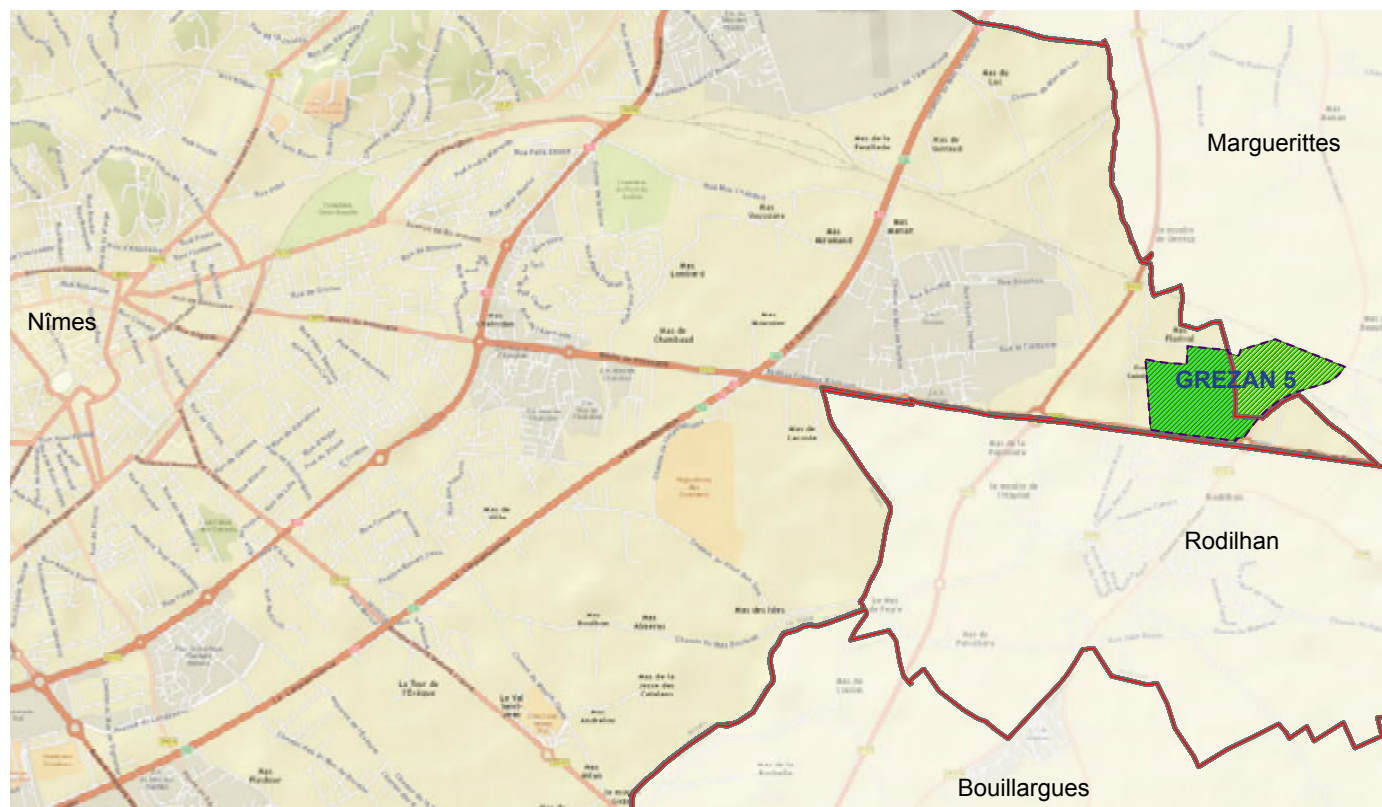
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT, PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

La zone est destinée à recevoir des constructions à vocation logistique avec des activités annexes type bureaux.

Les accès entrée/sortie pourront se faire par le

chemin des canaux mais aussi par la RD999 via un « tourne à droite » uniquement.

En fonction de l'envergure du/des programmes et du type de logistiques, les futurs constructeurs devront respecter la réglementation en matière d'ICPE.



Afin de prendre en compte les contraintes naturelles du site et notamment le règlement du PPRI, les constructions seront disposées avec un recul depuis la RD correspondant également à une zone d'aléa résiduel (zonage R-NU) ainsi qu'en limite Ouest du même règlement au regard d'un aléa modéré (zonage M-NU). Ces territoires pourront néanmoins être aménagés et équipés à conditions de respecter le règlement du PPRI pour ces zonages.

Les bassins de retentions devront respecter la réglementation des IOTA en matière de Loi sur l'eau. Les ouvrages de compensation qui seraient réalisés devront être paysagers, intégrés au site pour le valoriser et être parfaitement entretenus.

Les espaces partagés

Les espaces partagés se feront essentiellement sur le domaine public en frange de l'opération. Si des accès internes publics ou collectifs sont réalisés, ils devront prévoir des espaces partagés de déplacements multimodaux.

Orientations paysagères

L'intégration paysagère de la zone devra également se faire au moyen d'une végétalisation dense et arbustive sur ces abords avec des espèces indigènes.

Les façades bâties devront s'intégrer au site et au grand paysage pour en limiter l'impact.

Ces dernières doivent être qualitatives dans les aspects, leur couleur, les matériaux utilisés et leur entretien, en particulier celles qui feront face à la RD. L'objectif est de limiter la dégradation paysagère de l'entrée de Ville que constitue la zone de Grézan dans son ensemble.

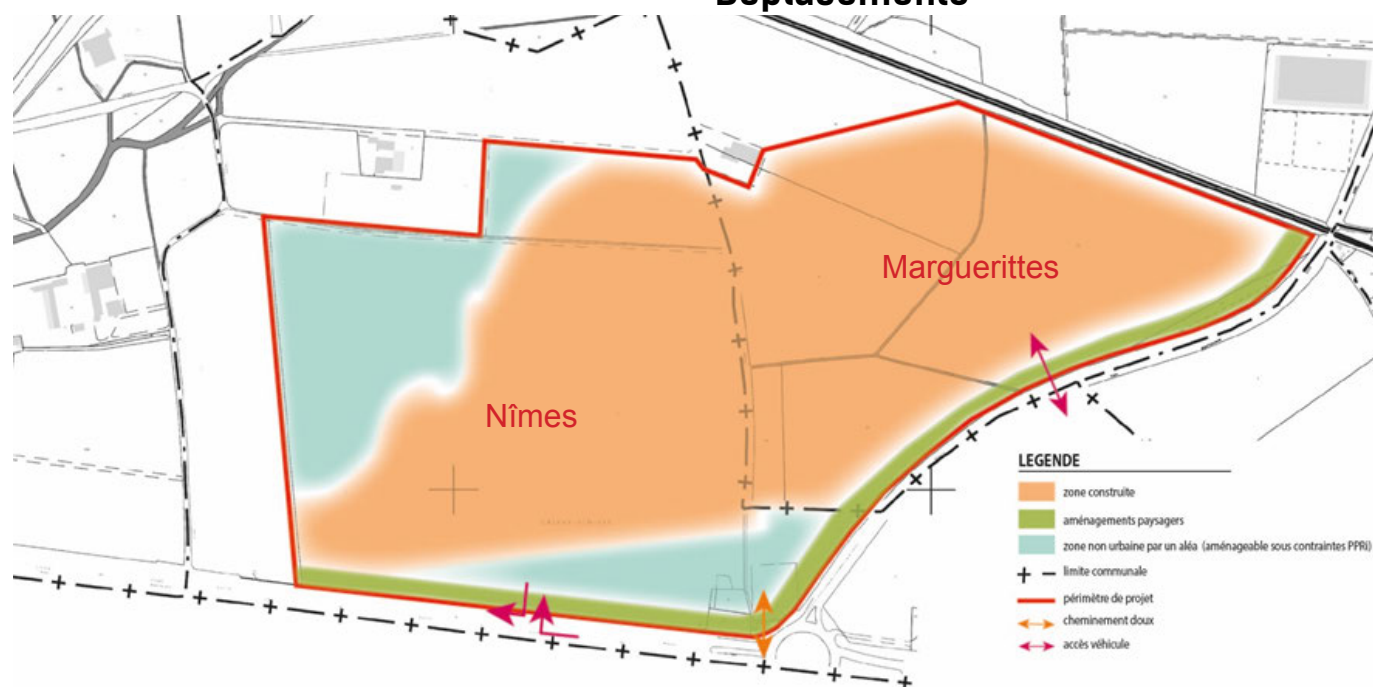
Tout en conservant un aspect fonctionnel, l'architecture des volumes bâtis devra chercher à minimiser son impact sur le paysage à la fois en matière de hauteur ainsi que sur leur aspect urbain.

Les espaces fonctionnels autour des programmes bâtis ainsi que les espaces libres doivent tous être végétalisés au maximum et par tout type de strates végétales : herbacées, arbustives et arbres de haute tige.

Réseaux

L'opération sera desservie en réseaux d'alimentation par la RD999 mais aussi via les réseaux en attente au niveau du giratoire du chemin des canaux et/ou de la RD257.

Déplacements



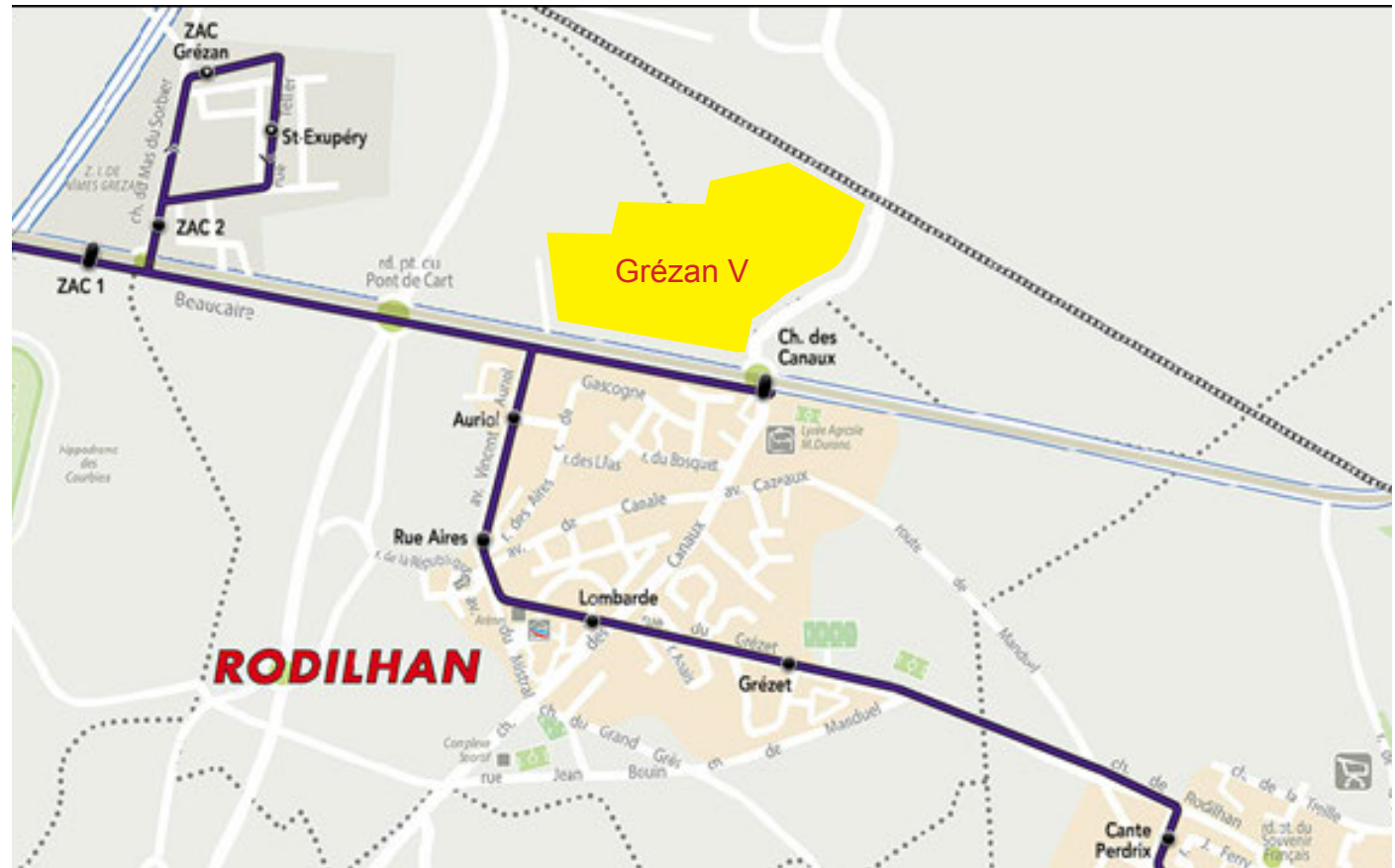
Orientation d'aménagement et de programmation

Les accès en véhicule légers et lourds seront situés sur la RD999 et/ou sur le chemin des canaux.

En matière de déplacements alternatifs, la ligne 32 de transport en commun de l'agglomération reliant Nîmes à Manduel dessert la RD 999 avec un arrêt au giratoire sur le chemin de canaux très proche.

L'opération sera autonome en matière de stationnement qu'elle devra prévoir au sein de son emprise, et pour tous les usages : personnel, clients et autres usagers en véhicules légers ainsi que les poids lourds. Pour ces derniers, le stationnement temporaire de régulation doit être prévu également à l'intérieur du programme.

Les déplacements doux seront organisés à l'Est par le giratoire du chemin de canaux pour des raisons de sécurité et de fluidité. Un emplacement de stationnement pour les 2 roues devra obligatoirement être prévu, au plus commode des usages et près des constructions.



MAS DE TESTE

Les travaux d'aménagement de cette zone à urbaniser concernent :

- La voie de desserte et les réseaux associés sur 300 mètres linéaires devant relier l'avenue du Monseigneur Dalverny (réalisée en 1^{ère} tranche de l'aménagement Mas de Teste) à la rue de la Fontille se terminant aujourd'hui en impasse dans la ZAC de la Citadelle.
- le bassin de rétention collectif de compensation de l'urbanisation projeté au Nord du secteur.
- l'espace vert central (emplacement réservé au PLU – C145) à destination de l'ensemble des habitants actuels et futurs du secteur élargi du Mas de Teste Citadelle (potentiel de logements de plus de 400 logements).

La nature de l'urbanisation initialement projetée sur la 2^{ème} tranche du PAE du Mas de Teste est amenée à évoluer vers davantage de densité (évolution de la zone N1 du PAE du Mas de Teste). Le niveau d'équipement envisagé est adapté en conséquence (collecteur d'eaux usées, volumes supplémentaires de rétention...).

LA DENSITÉ ET LA FORME URBAINE

Le développement urbain de la deuxième tranche du secteur du Mas de Teste devra permettre la production d'une offre mixte de logements ainsi que l'aménagement d'un espace public vert central de grande envergure (1 hectare).

La nature projetée de l'urbanisation en objet visera à limiter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles. La densité globale de ce secteur IAU sera de 25 logements par hectare (potentiel global de 130 logements environ dont 25% de logements sociaux).



Orientation d'aménagement et de programmation

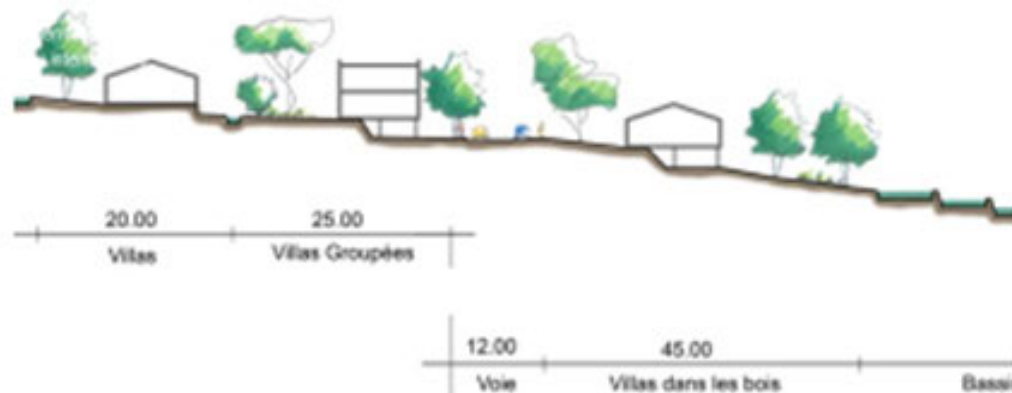
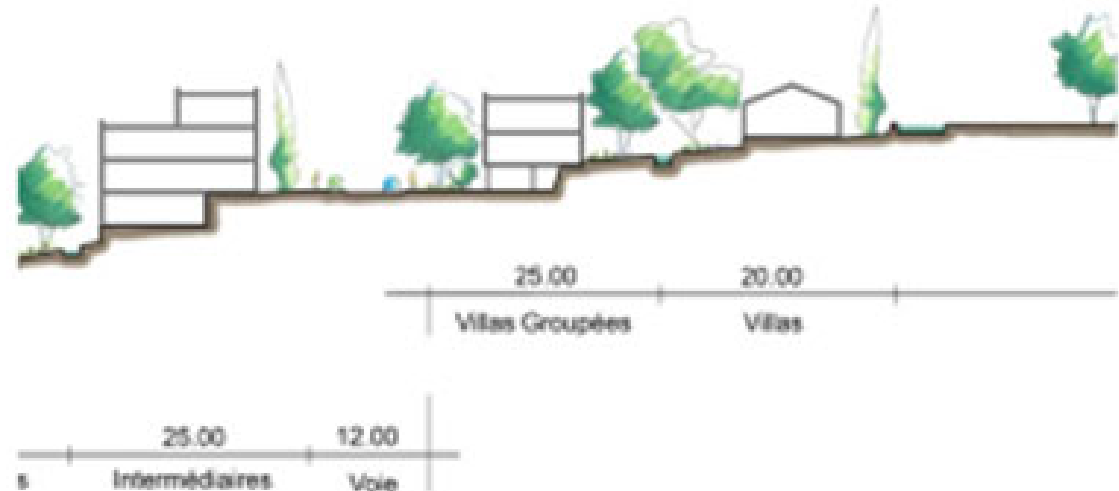
Les typologies et les hauteurs seront adaptées à la pente. Ainsi, la répartition des typologies sera réalisée en fonction des vues à préserver et des courbes de niveau.

L'intensité urbaine s'établira autour de la nouvelle voie créée, avec la possibilité de construire en R+2. Une compacité des formes urbaines sera mise en œuvre le long de la voie de desserte.

L'optimisation recherchée du foncier devra concilier habitat et cadre de vie de qualité. Pour ce faire un certain nombre de principes devront être respectés, et notamment :

- La modularité des îlots. Ceci permettra un découpage parcellaire varié accueillant des typologies différenciées.

• Référentiel architectural : « Habiter la pente »



- La recherche d'une forme urbaine compacte : habitat collectif ou formes urbaines de constructions agrégées verticalement ou horizontalement.
- Le contrôle des vis-à-vis en aménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- L'adaptation de la typologie des logements à la pente.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT LES ESPACES PRIVATIFS DES CONSTRUCTIONS

LES ESPACES COLLECTIFS

Les opérations de plus de 5 logements ou 5 lots devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager et ne pas constituer des délaissés. Les espaces d'un seul tenant seront privilégiés.

INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGERS

- Les clôtures participent à l'espace collectif un soin particulier devra leur être apporté. En référence au patrimoine local, les



murs en pierres sèches seront privilégiés. Cependant, le règlement pourra autoriser d'autres types de clôtures plus légères telles que barreaudages ou panneaux rigides à maille large.

- Les haies de végétaux seront autorisées.
- Les essences arborées et arbustives seront

de type méditerranéen et résisteront notamment aux conditions locales (sécheresse estivale, sol calcaire et pauvre...). Toutes les plantations disposeront d'un réseau d'arrosage automatisé adapté.

LES ESPACES PUBLICS

L'ESPACE VERT CENTRAL

Le parc imaginé répondra à des besoins simples et récréatifs. Il s'agira d'un parc plus « champêtre » qu'« urbain ».

Des allées en stabilisé ou en mélange terre-pierre traverseront le parc et distribueront les espaces (oliveraie, prairie de jeux...).

La composition du parc s'articulera autour des traces du patrimoine local qui seront mises en valeur par la reconstruction de murets et pierriers en pierres sèches. La plupart des arbres existants (pins, chênes verts, oliviers...) seront

conservés dans le parc.

L'aménagement se veut simple, pérenne avec une gestion simplifiée (quelques fauches mécanisées).

PROFIL DE LA VOIE

La voie aura une fonction de desserte locale et devra être le support de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de ce secteur à urbaniser.

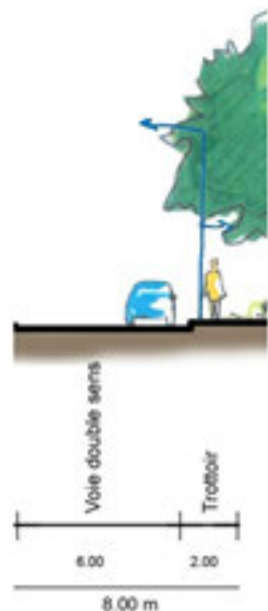
Un stationnement longitudinal sera aménagé le long de la nouvelle voie.

Des profils de voie sont donnés à titre indicatif ci-dessous. Le profil de 8m correspond à l'amorce d'ores et déjà réalisée au Sud du secteur AU et desservant le programme collectif. Le profil à 10,50m traduisant une ambiance plus « urbaine » pourrait être retenu pour la desserte de la zone IAU en objet.

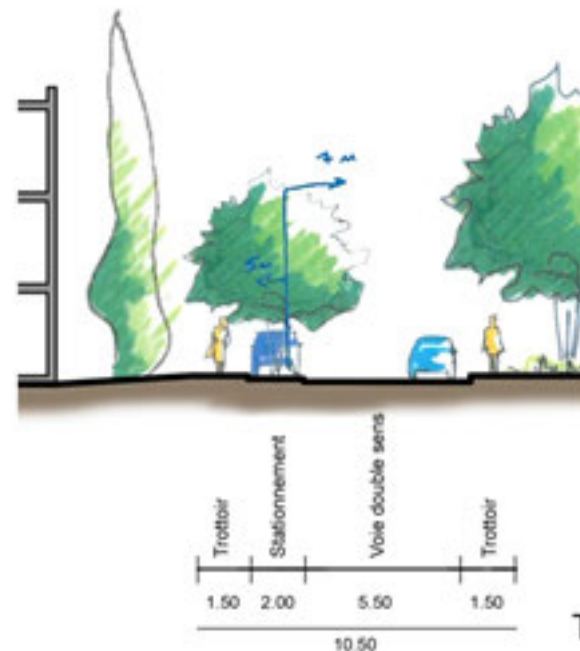


architecte : F. Fontès
photo : A.R.C.T.A. / GUIDE
Guide architecture

Orientation d'aménagement et de programmation



TYPE E



TYPE D

LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées dans l'espace vert central de façon à créer des parcours continus. La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées. La continuité de parcours entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.

Les liaisons douces mises en place devront permettre de relier ce secteur à urbaniser au

secteur Sud du Mas de Teste déjà aménagé et notamment le futur équipement scolaire. Elles permettront également de rejoindre la zone naturelle de garrigues (Les Fontilles) au Nord du secteur IAU.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des ouvrages collectifs de rétention ont été et/ou seront aménagés pour compenser l'urbanisation du secteur du Mas de Teste/Citadelle. L'ensemble du dispositif hydraulique du secteur a fait l'objet

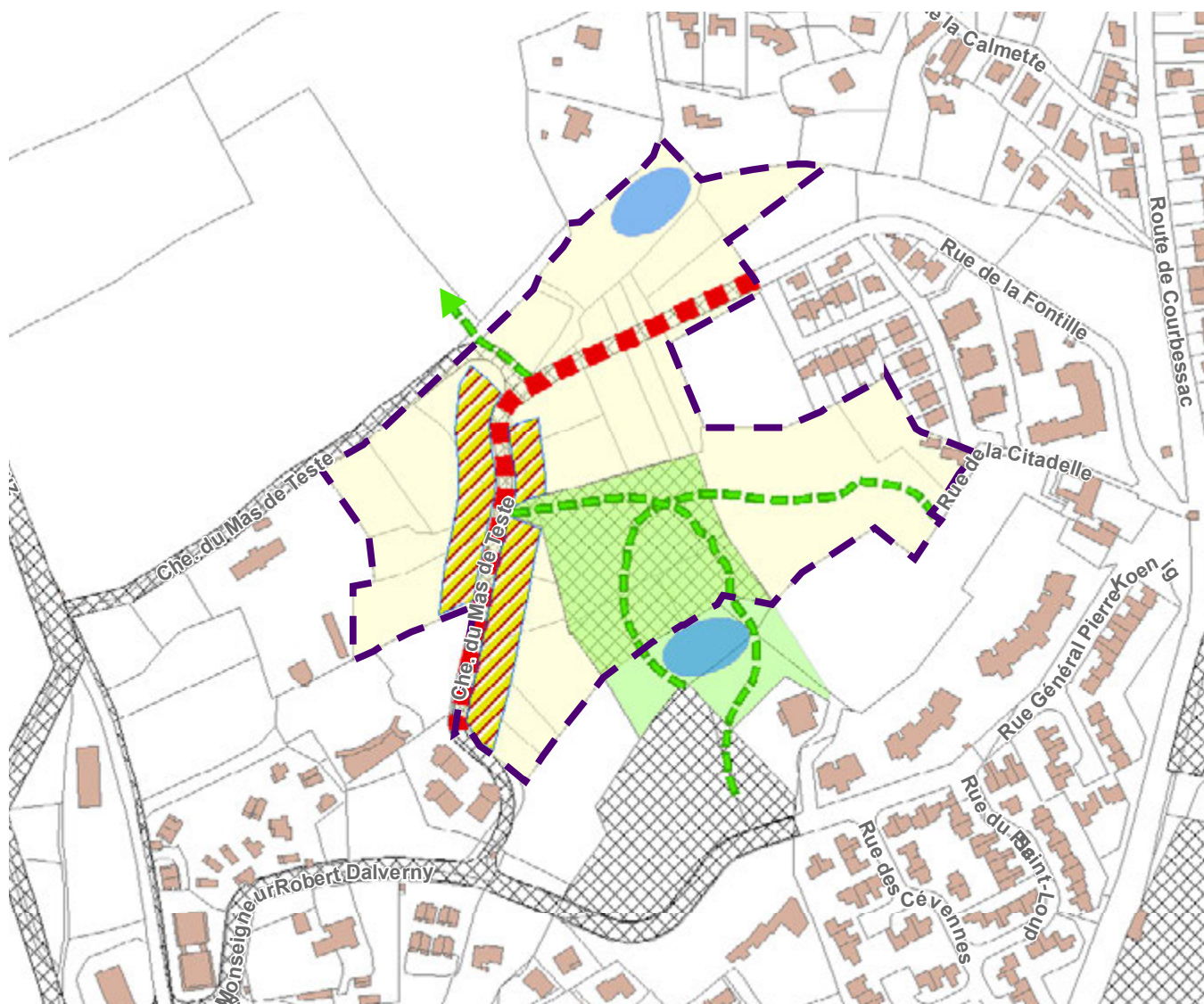
d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur l'Eau le 11 avril 2012.

Ainsi, les eaux pluviales de ce secteur à urbaniser devront être collectées et/ou dirigées vers les ouvrages de rétention collectifs aménagés en application dudit Dossier Loi sur l'Eau.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende

-  Périmètre de la Zone AU
-  Zone constructible
-  Intensité Urbaine
-  Voie de desserte
-  Cheminements doux
-  Espace vert central
-  Bassins de rétention paysagers
-  ER ville





**Orientations
d'Aménagement et de
Programmation
Sectorielles (OAP)**
Révision du PLU



**Orientations
d'Aménagement^{et de}
Programmation
(OAP)**

Révision du PLU