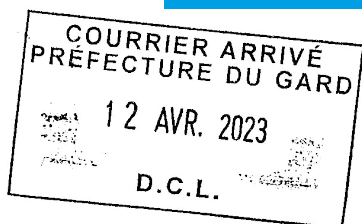
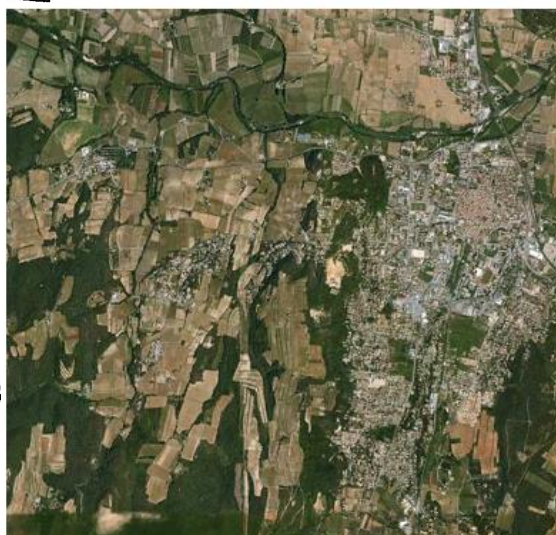


Département du GARD

Commune de BAGNOLS-SUR-CEZE



Plan Local d'Urbanisme Révision Allégée n°2 du PLU



APPROUVÉ PAR
DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 5 AVRIL 2023

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cachet de la Mairie :



	Prescription	Arrêt	Approbation
2 ^{ème} révision allégée du PLU	02 02 2022	29 06 2022	05 04 2023
3 ^{ème} modification simplifiée	03 05 2021		12 10 2021
1 ^{ère} révision allégée du PLU	06 07 2016	07 04 2018	23 11 2019
2 ^{ème} modification simplifiée	15 06 2017		07 10 2017
1 ^{ère} modification simplifiée	13 02 2014		24 05 2014
1 ^{ère} révision du PLU	20 12 2008	19 01 2013	27 07 2013
2 ^{ème} révision Simplifiée	26 09 2009		18 12 2010
1 ^{ère} modification			21 03 2009
3 ^{ème} révision du POS valant élaboration de PLU	08 04 2002	30 05 2005	13 02 2006
1 ^{ère} révision simplifiée	09 03 2004		07 02 2005
révision d'urgence du POS	13 05 2002	04 11 2002	21 03 2003
3 ^{ème} modification	15 06 2001		05 11 2001
2 ^{ème} modification	08 10 1999	Annulée par décision du T.A du 01-03-2002	13 12 1999
1 ^{ère} modification	26 03 1998		08 06 1998
2 ^{ème} révision partielle	25 06 1990	27 06 1994 – 29 04 1996	23 09 1996
7 ^{ème} modification	08 10 1999	Annulée par décision du T.A du 1-03-2002	13 12 1999
6 ^{ème} modification	30 12 1993		31 03 1994
5 ^{ème} modification	07 04 1993		28 06 1993
4 ^{ème} modification	09 07 1992		26 10 1992
3 ^{ème} modification			02 12 1991
2 ^{ème} modification	22 03 1990		25 06 1990
1 ^{ère} modification	22 08 1989		27 11 1989
1 ^{ère} révision	23 06 1986	29 06 1987	27 06 1988
Elaboration	27 11 1973		15 02 1985

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 2AU à proximité de la clinique

La zone 2AU constitue une **dent creuse** au sein d'un tissu urbain résidentiel de type pavillonnaire. Elle est marquée par sa contiguïté avec la polyclinique la Garaud – et plus particulièrement son parc – au Nord. Sa proximité avec les commerces, services et équipements des quartiers Lagaraud Nord / les Escanaux en fait un lieu privilégié de **densification**. Parallèlement, sa continuité avec le parc de la clinique et le caractère rural de ce quartier résidentiel impliquent un enjeu d'**intégration paysagère** renforcé. L'objectif est donc de proposer des **formes urbaines peu consommatrices d'espace** (petits collectifs et/ou maisons mitoyennes) afin de conserver d'importantes surfaces au sol aménagées sous forme de jardins et d'espaces piétons.

Abords du site

-  Parc de la clinique ouvert au public
-  Trame piétonne végétalisée en partie existante et qui sera renforcée par les aménagements du site

Principes d'insertion paysagère

-  **Mur en pierre** à préserver et à valoriser (sans en changer la hauteur) afin de conserver le caractère rural de ce quartier résidentiel
-  **Clôture végétale** à mettre en place à l'interface avec le parc
-  **Espaces libres** aménagés à des fins de jardins et d'espaces piétons communs à l'opération
-  Aménagement de l'espace libre afin de permettre la circulation piétonne et de paysager l'espace public

Principes de composantes urbaines

La recherche de **limitation de la consommation foncière** et de **maintien du caractère rural et paysager** du quartier conduisent à proposer sur cette zone 2AU une urbanisation organisée sous forme de **petits plots d'habitation** (petits collectifs ou maisons mitoyennes en R+1) afin de dégager des espaces libres au sol aménagés majoritairement sous forme d'un espace vert collectif à usage des résidents.

-  Bâti existant à démolir
-  Bâti existant pouvant être conservé
-  Polygones d'implantation des futures constructions à vocation résidentielle (principe)

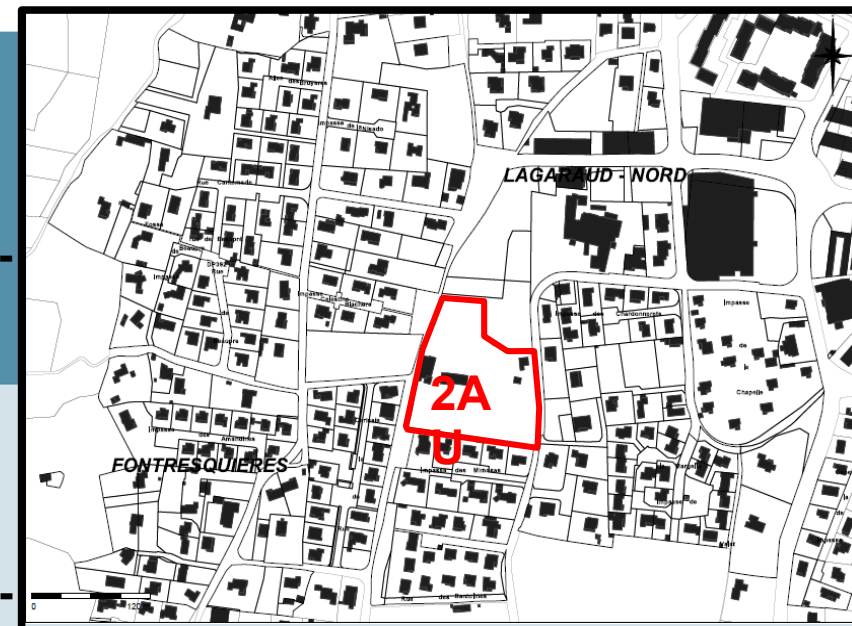
Principes de maillage

Desserte viaire

-  Principe de desserte viaire du site – Axe traversant
-  Aménagement de deux poches de stationnement afin de répondre aux besoins des résidents – Volonté de canaliser les véhicules en 2 points afin que la voiture ne prenne pas le pas sur les espaces piétons
-  Elargissement de la voie afin de permettre la circulation à double sens
-  Accès à une parcelle privée à maintenir

Desserte par les modes doux

-  Principe de connexion piétonne

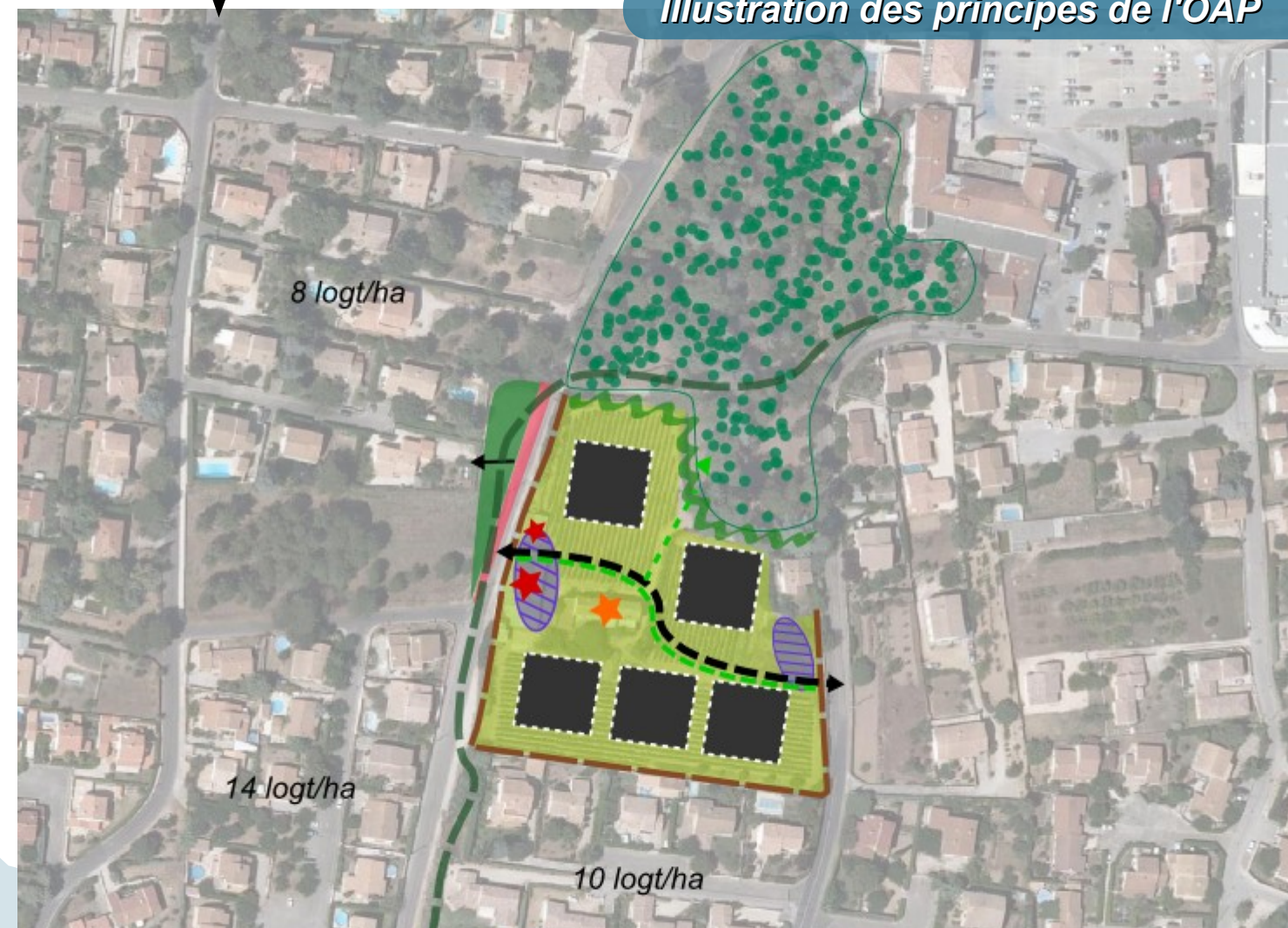


Potentiel de logements et densité

Superficie de la zone :
1,4 hectares

Densité moyenne :
15 à 20 logements / hectare
Potentiel moyen de logements :
20 à 25 logements

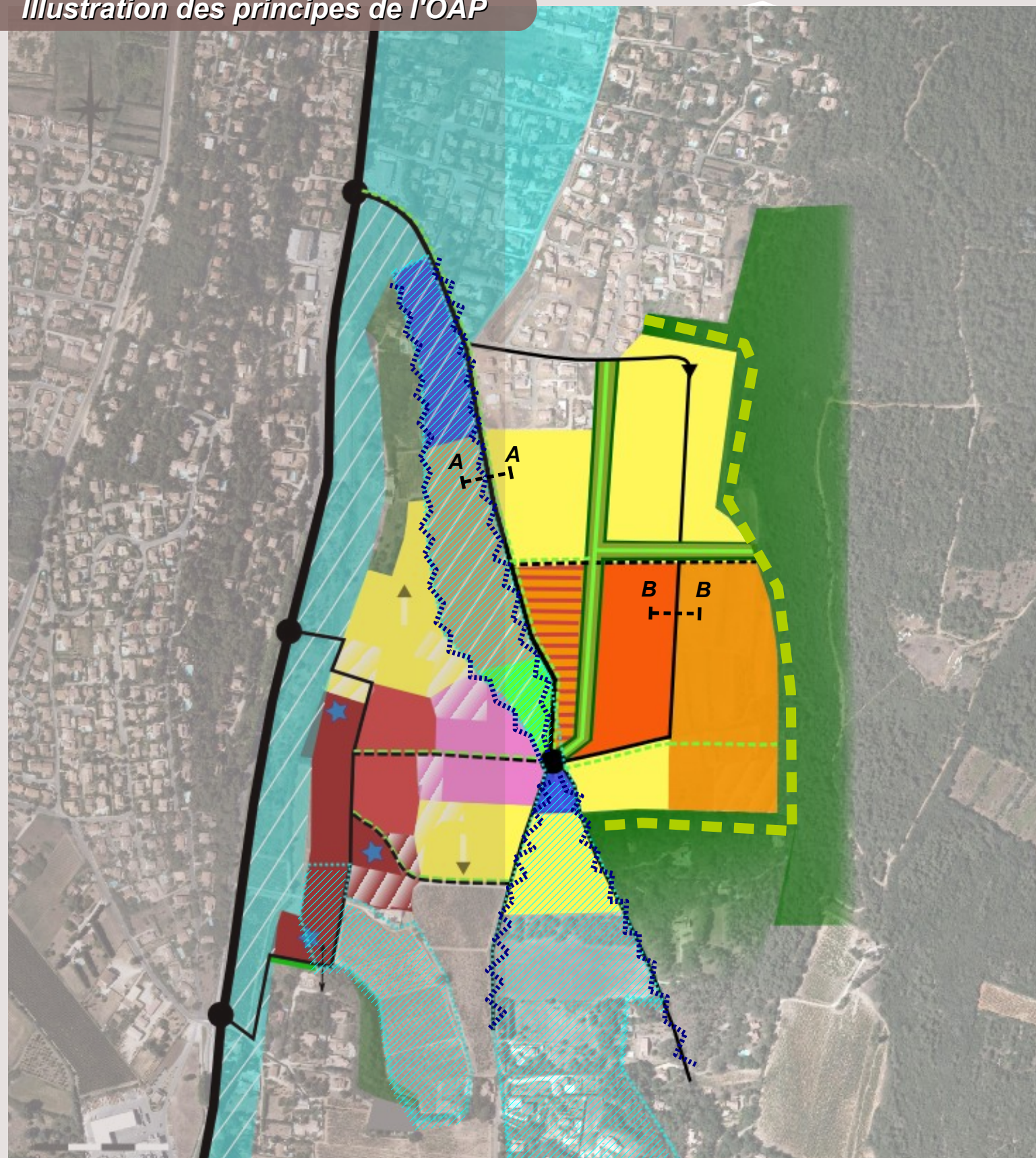
Illustration des principes de l'OAP



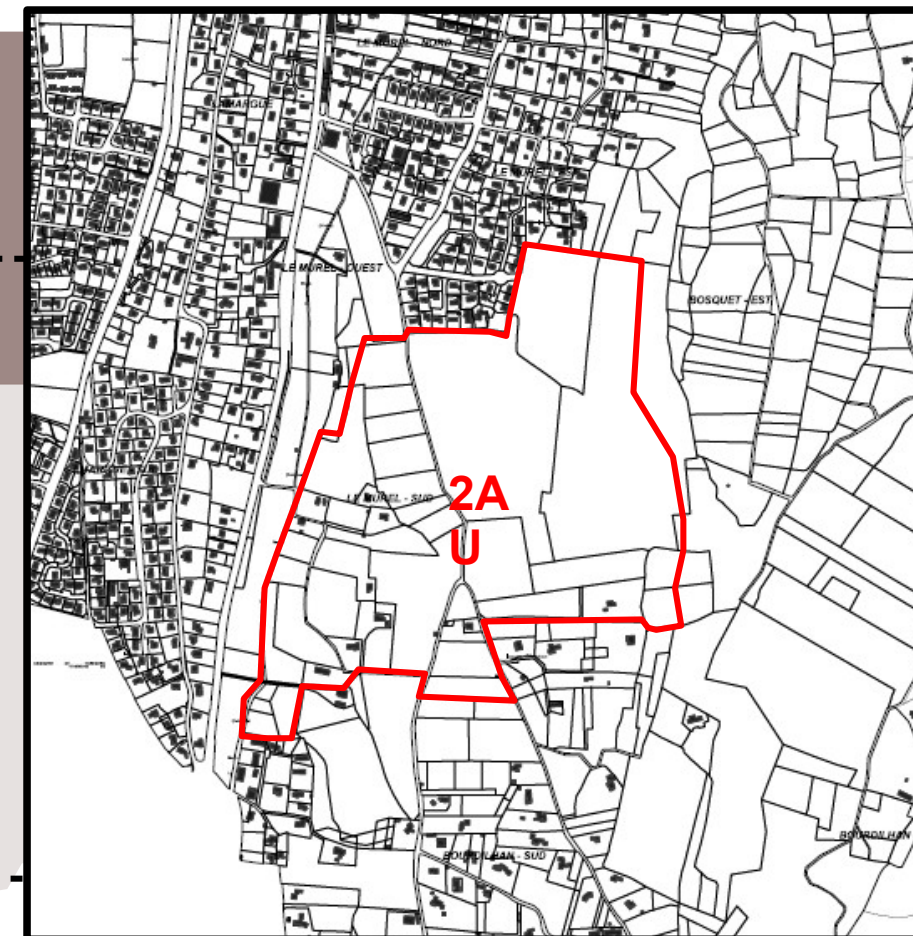
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 2AU le Murel

Illustration des principes de l'OAP



Superficie de la zone :
43,5 hectares dont 7,5ha
d'espaces Verts Protégés (EVP)



La zone 2AU est positionnée en **entrée de ville Sud**, en bordure Est de la RD086. Elle s'inscrit en continuité et en vis-à-vis de zones urbanisées existantes (au Nord et à l'Ouest) et vient s'appuyer sur la colline boisée remarquable à l'Est. Il s'agit d'un vaste espace qui présente l'avantage d'avoir une vitrine sur la route de Nîmes tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain principalement résidentiel qui s'est développé au Sud de Bagnols-sur-Cèze.

Les principaux enjeux d'aménagement de cette zone sont :

- **structurer une vitrine commerciale** (grandes enseignes) le long de la route de Nîmes
- **organiser un nouveau quartier résidentiel autour d'un axe Nord-Sud structurant**
- **réaliser une véritable greffe urbaine** avec les quartiers existants
- **organiser les fonctions urbaines en lien avec le risque inondation**
- **aménager un cœur de quartier** regroupant commerces de proximité, équipements et services – véritable lieu de vie collective
- **proposer différentes typologies d'habitat** dans une optique de diversité de l'offre de logements et de structuration des formes urbaines

Potentiel de logements et densité

Tissu mixte habitat collectif / commerces / services / équipements :

Densité moyenne de **20 logements / hectare**
Potentiel moyen de logements : **40 logements**

Habitat de type collectif :

Densité moyenne de **25 logements / hectare**
Potentiel moyen de logements : **60 logements**

Habitat individuel mitoyen (avec densité dégressive à mesure que l'on s'approche des espaces naturels ou des tissus pavillonnaires limitrophes) :

Densité moyenne de **15 logements / hectare**
Potentiel moyen de logements : **50 logements**

Habitat individuel (type pavillonnaire, avec recherche de mitoyenneté en frange des espaces limitrophes plus denses ou à vocation économique/d'équipements) :

Densité moyenne de **10 logements / hectare**
Potentiel moyen de logements : **150 logements**

TOTAL : potentiel moyen de 300 logements

Potentiel commercial

3 hectares accueillant des commerces de type grandes enseignes

2 hectares accueillant des commerces de type petites et moyennes enseignes

Des commerces de proximité

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 2AU le Murel

Principes de maillage

● Principaux **ronds-points** à aménager afin de structurer et sécuriser le site : 3 ronds-points sur la RD permettent de connecter le site à la ville existante (via l'espace à vocation économique) tandis qu'un quatrième rond-point central permet d'organiser la vie du nouveau quartier autour d'un nœud structurant

— Principales **connexions viaires principales** à renforcer ou créer

- - - Principales **connexions viaires secondaires** à créer

En matière de **desserte viaire**, l'enjeu est, à travers le réseau principal, de « séparer » les flux liés aux espaces à vocation économique de ceux liés aux secteurs à vocation mixte/résidentielle. Afin de garantir une fluidité des déplacements, des jonctions secondaires transversales seront néanmoins à établir.

Par ailleurs des **coupes de principes** sont établies concernant l'axe central de desserte Nord-Sud (coupe A-A) et la principale voie de desserte des espaces à vocation résidentielle Nord-Est (coupe B-B) afin de concilier desserte viaire, liaisons douces sécurisées et aménagements paysagers qualitatifs (en appui notamment sur les murets de pierre existants sur la partie Nord-Est du site).

--- Principe de liaisons douces (piétons/cycles) à réaliser

★ Aires de stationnement paysagées - Objectif : aménager les aires de stationnement en priorité à l'interface avec les quartiers résidentiels afin de créer des « zones tampon »

Principes d'insertion paysagère

■ Vocation : **coupure/transition naturelle et paysagère** à aménager au sein du secteur à vocation mixte/résidentielle Nord-Est, qui sera par ailleurs le support d'une liaison douce transversale Nord-Sud

■ Vocation : **agriculture**

Objectif : valoriser les terres inondables à des fins agricoles – proposer un équilibre entre espaces urbanisés et espaces libres de constructions – favoriser l'agriculture périurbaine et la valorisation en circuit court

■ Vocation : espace libre à aménager afin de concilier **lieu de vie collective, aménagements hydrauliques et aire de stationnement**

Objectif : proposer un lieu de vie collective de plein air au cœur du quartier à proximité des équipements, services et commerces

■ Noues paysagées à aménager pour limiter l'impact du ruissellement au cœur du quartier

■ Ecran végétal à aménager

■ Interface coupe-feu à aménager

■ Valorisation des espaces concernés par l'aléa inondation (débordement/ruissellement) en bordure Est de la RD et en bordure Ouest de la voie centrale Nord-Sud – Objectif : concilier aménagements hydrauliques, traitement paysager et maintien d'une valorisation agricole des sols dans le but d'assurer une perception qualitative du nouveau quartier, tant en son sein qu'au niveau de l'entrée de ville Sud (route de Nîmes)

Principes de composantes urbaines

■ **Constructions existantes** à vocation résidentielle pouvant être intégrées au projet d'aménagement d'ensemble

■ Vocation : **commerces de type grandes enseignes** - Objectif : créer une vitrine commerciale attractive en entrée de ville Sud

■ Vocation : **commerces de type petites et moyennes enseignes** - Objectif : s'inscrire en complément de l'offre « grandes enseignes » et proposer des formes urbaines et architecturales offrant une transition progressive avec les quartiers résidentiels

■ Vocation : **équipements**

Objectif : offrir un pôle d'équipements au Sud de la commune et l'organiser autour du principal nœud viaire du quartier – accessibilité et visibilité

■ Vocation : **commerces de proximité et logements collectifs** – mixité fonctionnelle – densité moyenne 20 logements / hectare

Objectif : structurer un habitat dense au cœur du site tout en développant des commerces/services de proximité en rez-de-chaussée

■ Vocation : **logements collectifs** - densité moyenne de 25 logements / hectare ; maximum R+2

■ Vocation : **habitat individuel mitoyen**

densité moyenne de 15 logements / hectare ; maximum R+1/R+2

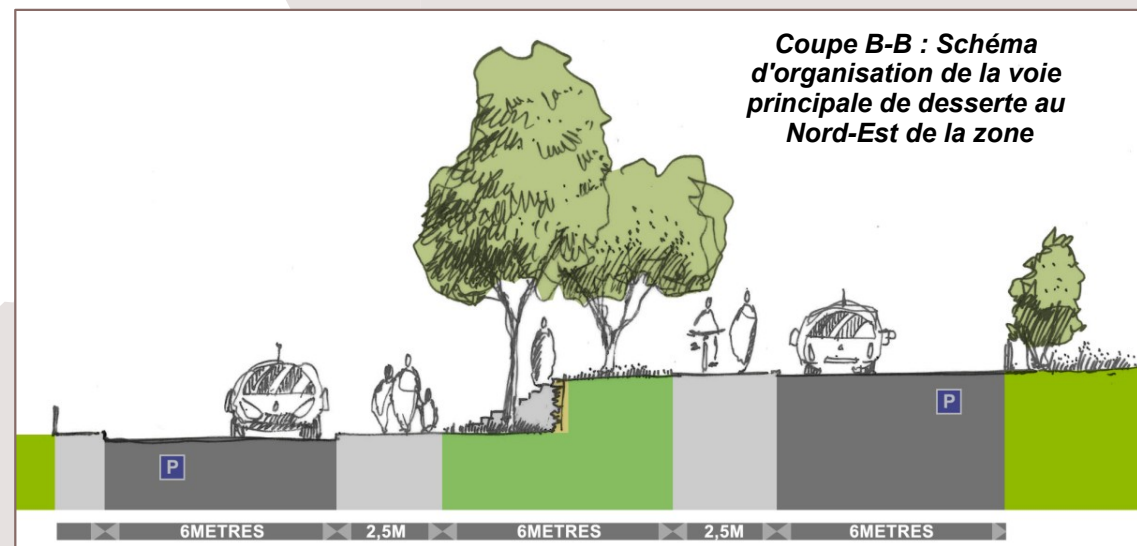
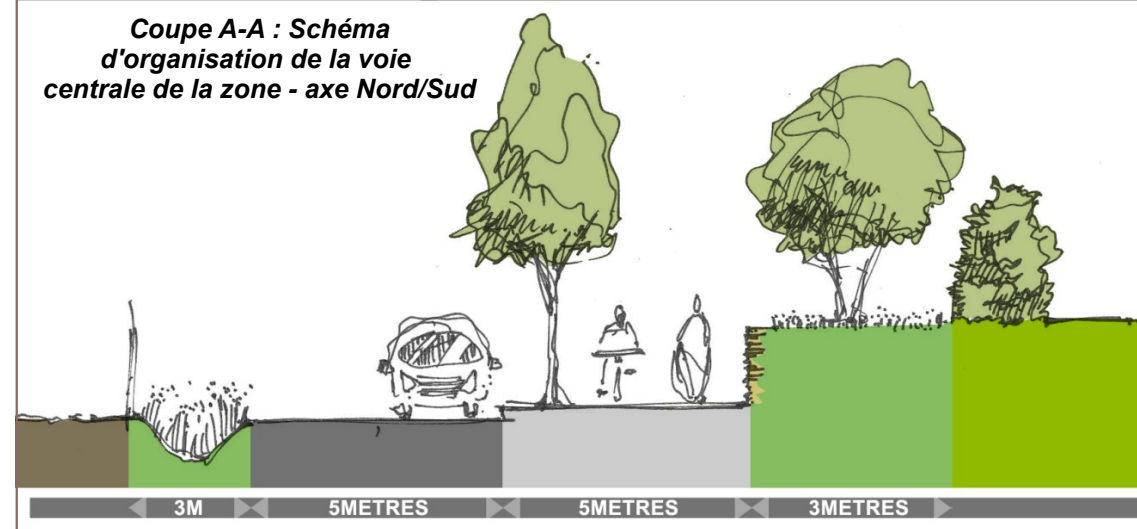
■ Vocation : **logements individuels** - densité moyenne de 10 logements / hectare ; maximum R+1- Objectif : proposer un tissu urbain plus lâche en périphérie du site afin d'opérer une transition progressive avec les espaces agricoles/naturels et pavillonnaires voisins

Objectif : organiser un gradient de densité en privilégiant l'implantation des logements individuels en façade de l'axe principal de circulation Nord-Sud afin de marquer une continuité avec les formes urbaines observables dans les quartiers résidentiels voisins

Abords du site

- Trame boisée
- Zone inondable – Aléa débordement
- Zone inondable – Aléa ruissellement
- Bassins de rétention à aménager

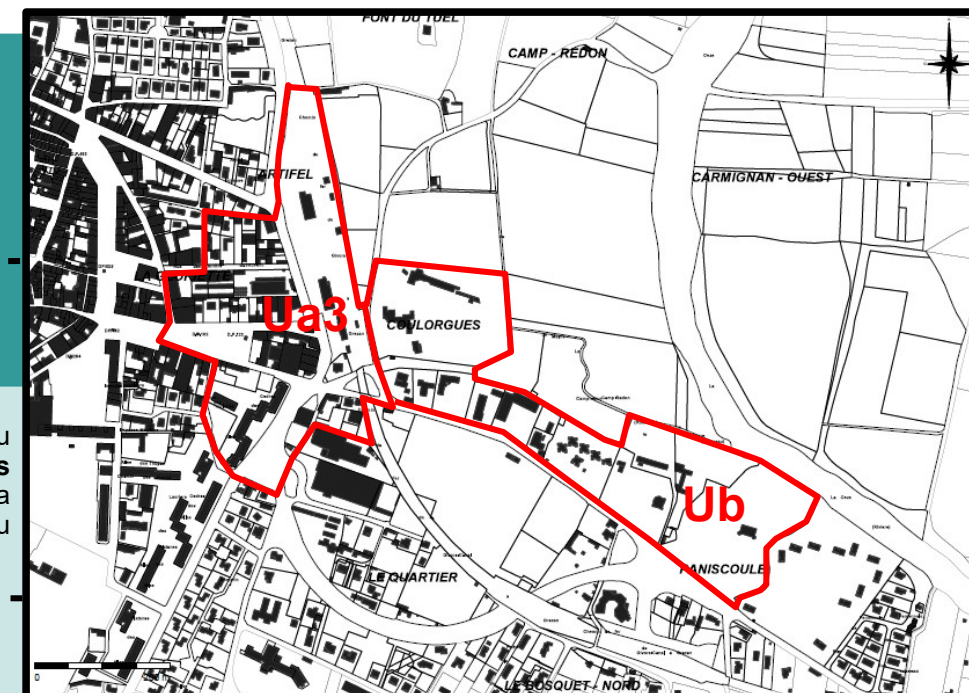
Principe de phasage de l'opération



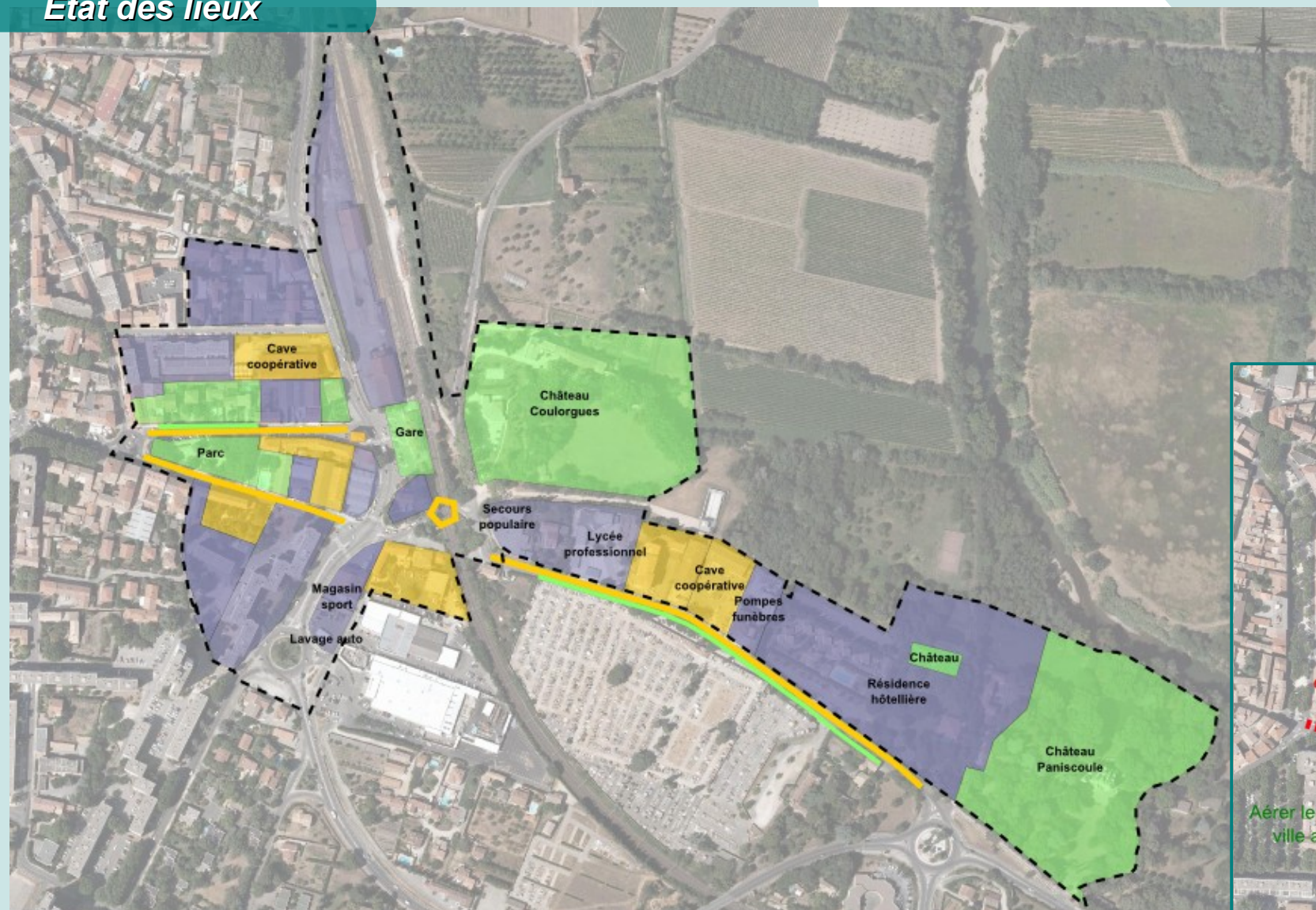
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Quartier de la gare (zones Ua3 et Ub)

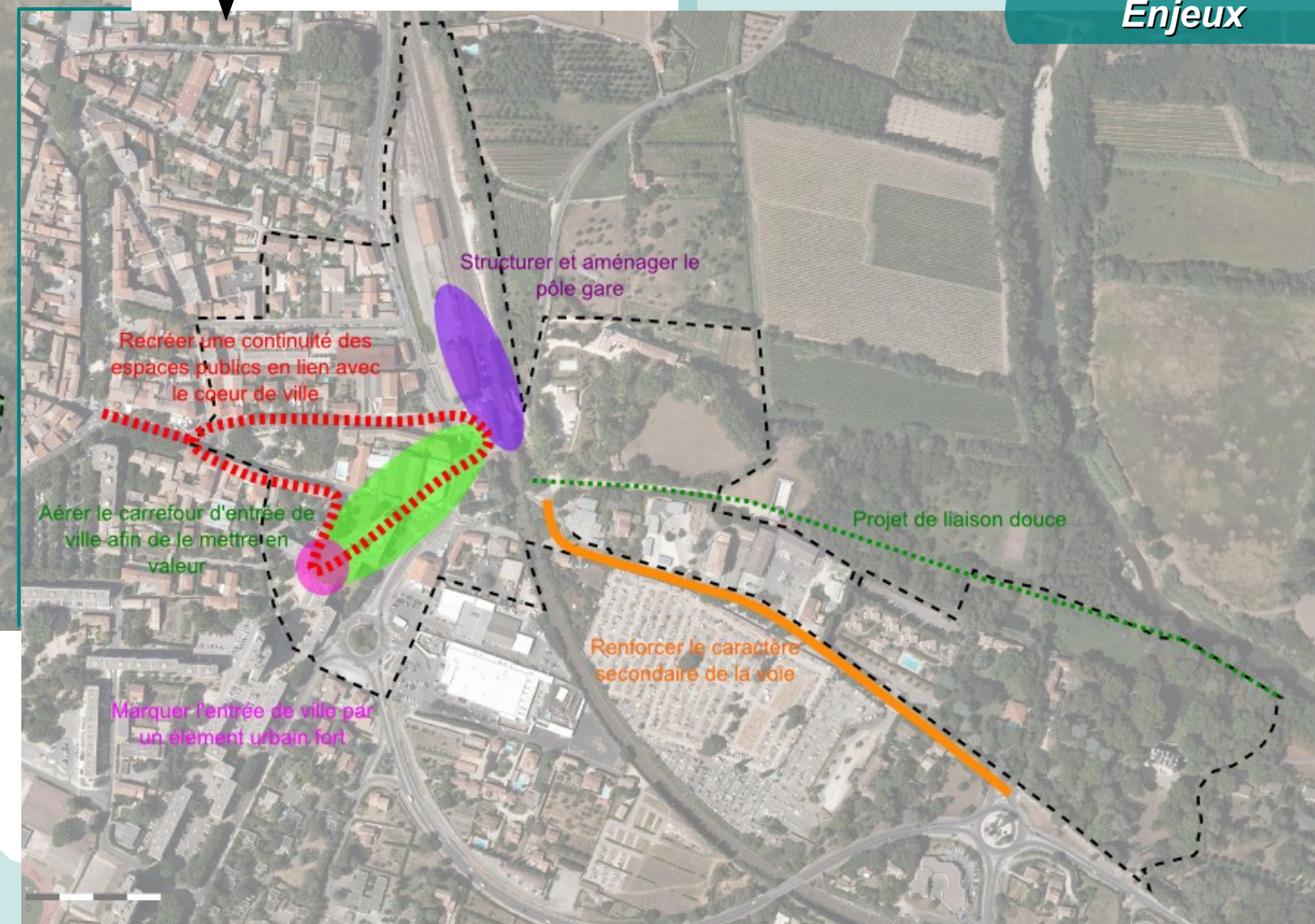
Le quartier de la gare présente un enjeu fort de **renouvellement urbain**. Il s'agit en effet d'un quartier déjà urbanisé stratégique de la commune. Le premier élément clef du réaménagement de ce secteur est la réhabilitation et restructuration de la gare. Cette opération sera l'occasion de réfléchir aux **connexions entre la nouvelle gare, les commerces et services à proximité et le centre-ville**. Parallèlement, un immeuble de type barre de logements collectifs va être détruit, posant ainsi la question de la **reconversion de ce terrain**. Enfin une réflexion est à mener en matière de liaison et de continuité entre l'axe reliant les deux châteaux (château Paniscoule et château Coulorgues) et le centre-ville.



Etat des lieux



Enjeux



- Eléments remarquables d'un point de vue architectural, patrimonial et/ou paysager à protéger (châteaux et leur parc, maisons de faubourg...)
- Eléments bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial présentant un potentiel de rénovation ; leur démolition n'est cependant pas exclue
- Autres éléments bâtis
- Axes de circulation où l'automobile prend le pas sur le piéton – restructuration nécessaire
- Eléments linéaires remarquables (alignements d'arbres, murs en pierre...)
- Passage sous voie ferrée à sécuriser

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Quartier de la gare (zones Ua3 et Ub)

Abords du site

- Zone inondable (report à titre indicatif) – aléa débordement fort et moyen
- Zone inondable (report à titre indicatif) – aléa débordement résiduel

Principes d'insertion paysagère

- Recul paysager de 10m à respecter à l'avant des constructions afin d'offrir une sensation d'ouverture
- Aménagement de **deux espaces publics paysagés** permettant de mettre en valeur l'entrée du centre-ville, d'ouvrir le carrefour afin d'en améliorer la visibilité et de « prolonger » le parvis de la gare
- Parc public qualitatif à protéger
- Cône de vue d'entrée de centre-ville à valoriser

Principes de composantes urbaines

- Châteaux représentant des éléments de paysage et de patrimoine marquants de cette entrée de ville
- Bâti témoignant du caractère anciennement **rural et villageois** du quartier à préserver
- Façades de caractère à mettre en valeur grâce à l'ouverture de la placette contigüe
- Alignements bâtis à conserver
- Équipement collectif à réaliser en veillant à construire un réel repère en entrée de ville
- Gare – élément qualitatif de l'entrée de ville – remise en service prévue à court terme
- Emprise RFF destinée à être réaménagée en vue de la création de stationnements et de commerces de proximité en lien avec le fonctionnement de la gare, ainsi que de logements (sur les espaces non soumis à un aléa inondation fort ou moyen).

Principes de maillage

- Axe de circulation au caractère rural, marqué par un mur en pierre où l'espace piéton doit être renforcé
- Passage sous voie ferrée à sécuriser afin d'améliorer la connexion entre la partie Est du secteur (ambiance rurale, calme amorçant le passage en zone agricole) et la partie Ouest du secteur (ambiance plus urbaine marquant l'entrée du centre-ville)
- Entrée de centre-ville à marquer, notamment grâce à une signalisation appropriée et à l'aménagement des abords du carrefour
- Continuité d'espaces publics à recréer – Espaces où la place du piéton doit être accrue (aménagement des trottoirs, création de places publiques, de lieux de vie collective de plein air)
- Proximité avec le cœur de ville concentrant commerces et services

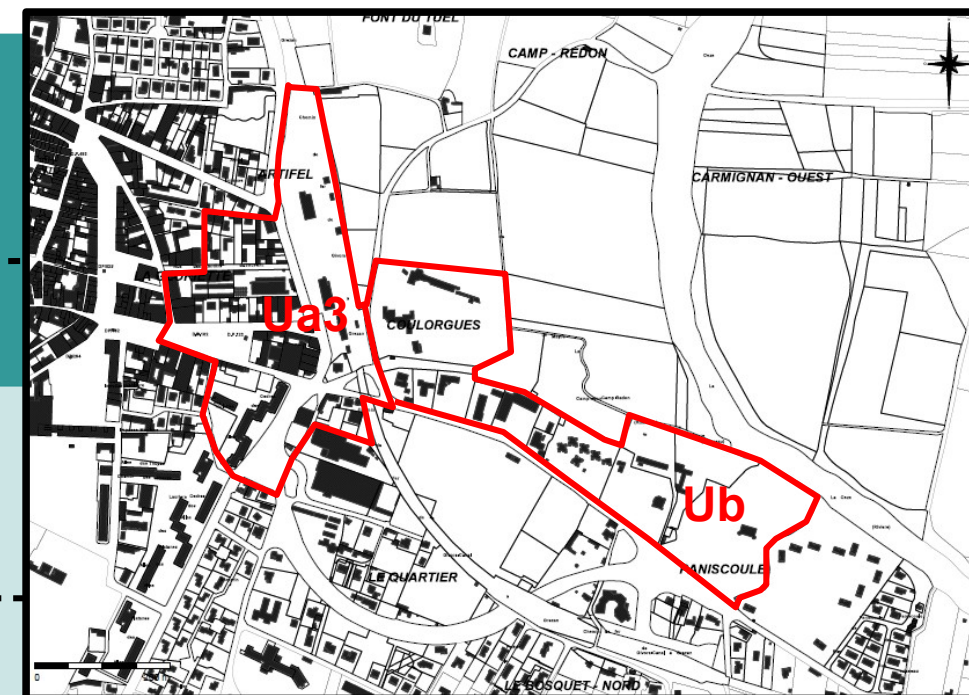
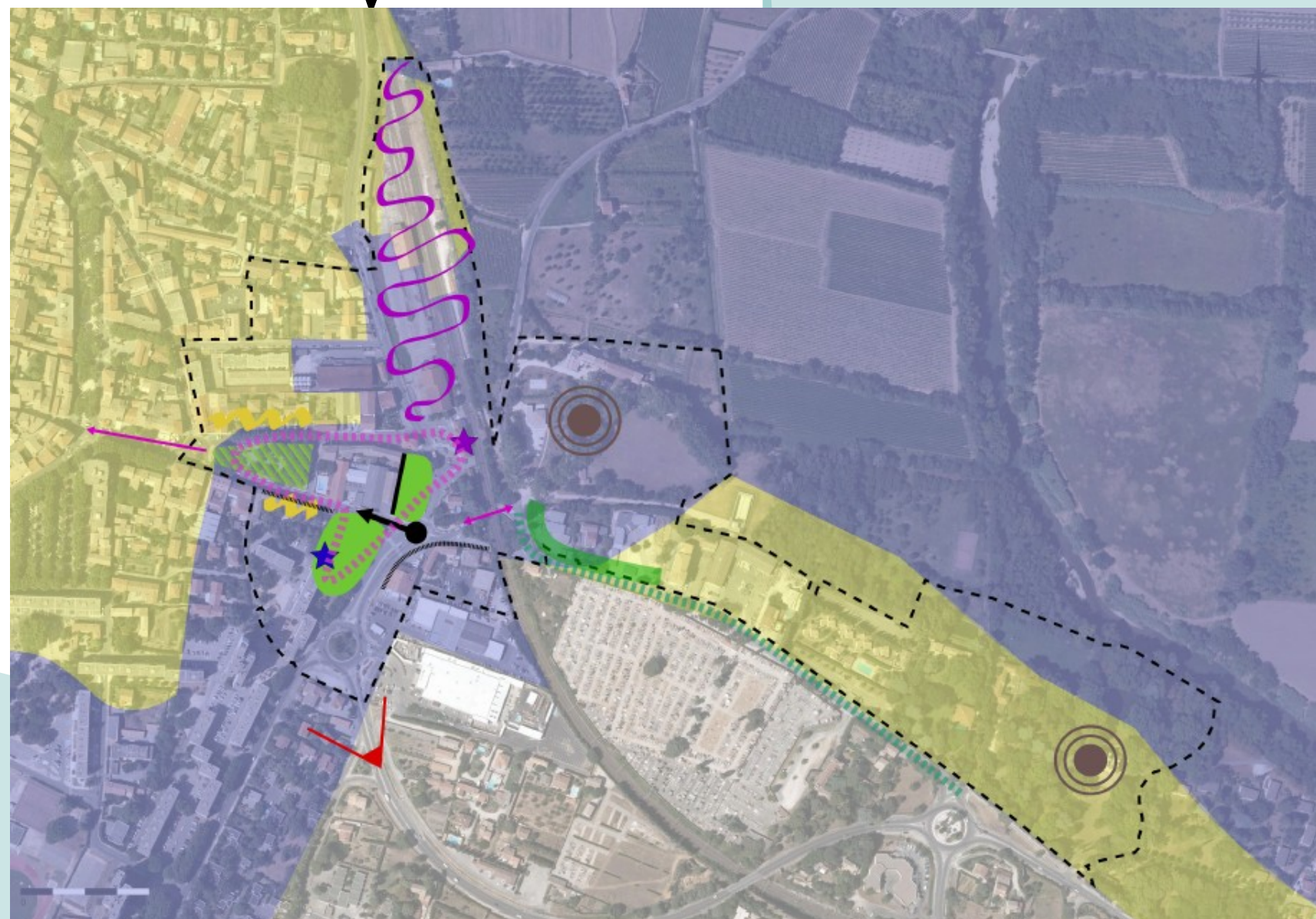
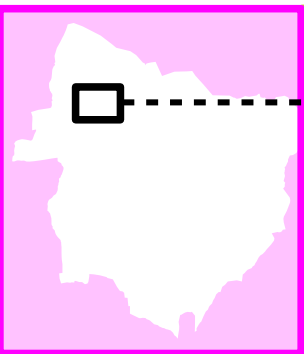


Illustration des principes de l'OAP





Orientation d'Aménagement et de Programmation Zone 2AU quartier le Fangas

La zone 2AU est constituée de terres à vocation principalement agricoles positionnées **en bordure de la RD980**, à l'extrémité Nord de la ville. Située en continuité du quartier résidentiel du Fangas, cette zone est propice au développement d'une **urbanisation de type résidentielle**. Il existe un **fort enjeu paysager** sur les franges Nord et Sud de la zone ; au Nord c'est la perception de l'entrée de ville Nord-Ouest qui est en jeu, au Sud c'est le traitement de l'interface avec la zone agricole et la préservation des points de vue qui orienteront les prescriptions urbaines et paysagères. L'existence d'un chemin de desserte locale permet de **structurer le quartier autour d'un axe existant** qui sera conforté pour supporter le trafic engendré par les nouvelles constructions et qui servira de support à une densité plus importante.

Principes d'insertion paysagère

- **Aménagement de bandes paysagées et plantées d'arbres de haute tige** sur les flancs Nord et Ouest du site afin de valoriser la perception de l'entrée de ville
- **Plantation de haies végétales moins denses et moins hautes** afin d'assurer une transition végétale entre les espaces bâtis et la zone agricole
- ▲ **Points de vue remarquables** à maintenir sur le grand paysage agricole et les collines en arrière-plan
- ||||| **Murets en pierre** à préserver et mettre en valeur comme élément du patrimoine rural

Principes de composantes urbaines

Structuration d'un **quartier à vocation principalement résidentielle** avec mise en place d'un principe de **densités plus importantes** (typologie de maisons de ville) **de part et d'autre de la voie de desserte**

- **Recul de 25 m** que les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la RD980 – cette disposition permet de réserver une bande végétalisée et plantée de hautes tiges afin d'atténuer la perception de l'urbanisation depuis la RD.

■ **Constructions existantes**

Typologie d'habitat :

- Habitat individuel de type **maison de ville** ou **maisons jumelées** en R / R+1
- Habitat de type **maisons individuelles** en R / R+1

Principes de maillage

Desserte viaire

- Voirie existante
- > Accès aux constructions existantes

||||| **Elargissement de la voie** de desserte centrale afin de supporter le trafic généré par les nouvelles constructions et de réaliser un trottoir / une bande réservée aux déplacements doux

— **Création de nouvelles voies** doublées de trottoirs pour structurer la desserte du quartier

Desserte par les modes doux

- > **Connexions piétonnes** à prévoir pour connecter la voie de desserte centrale à la zone agricole au Sud et débouchant sur des points de vue remarquables

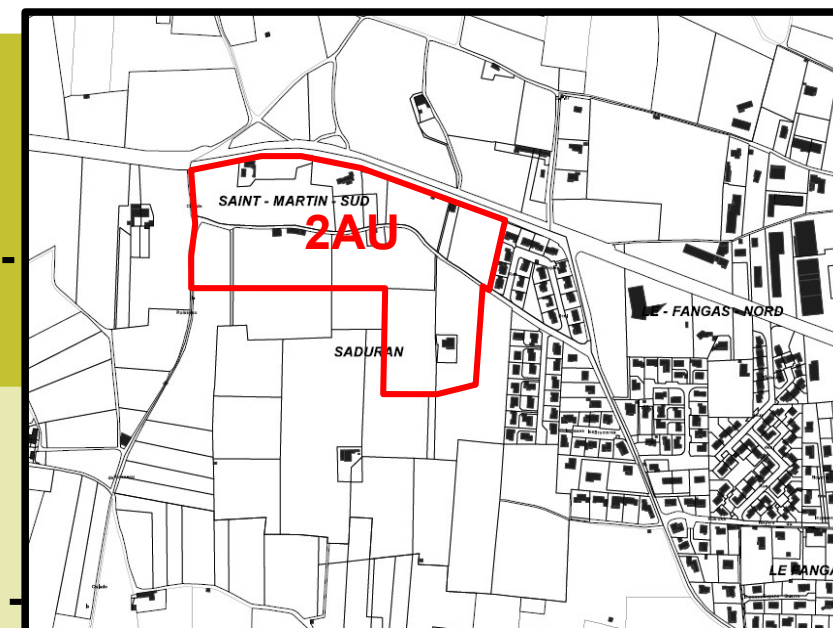
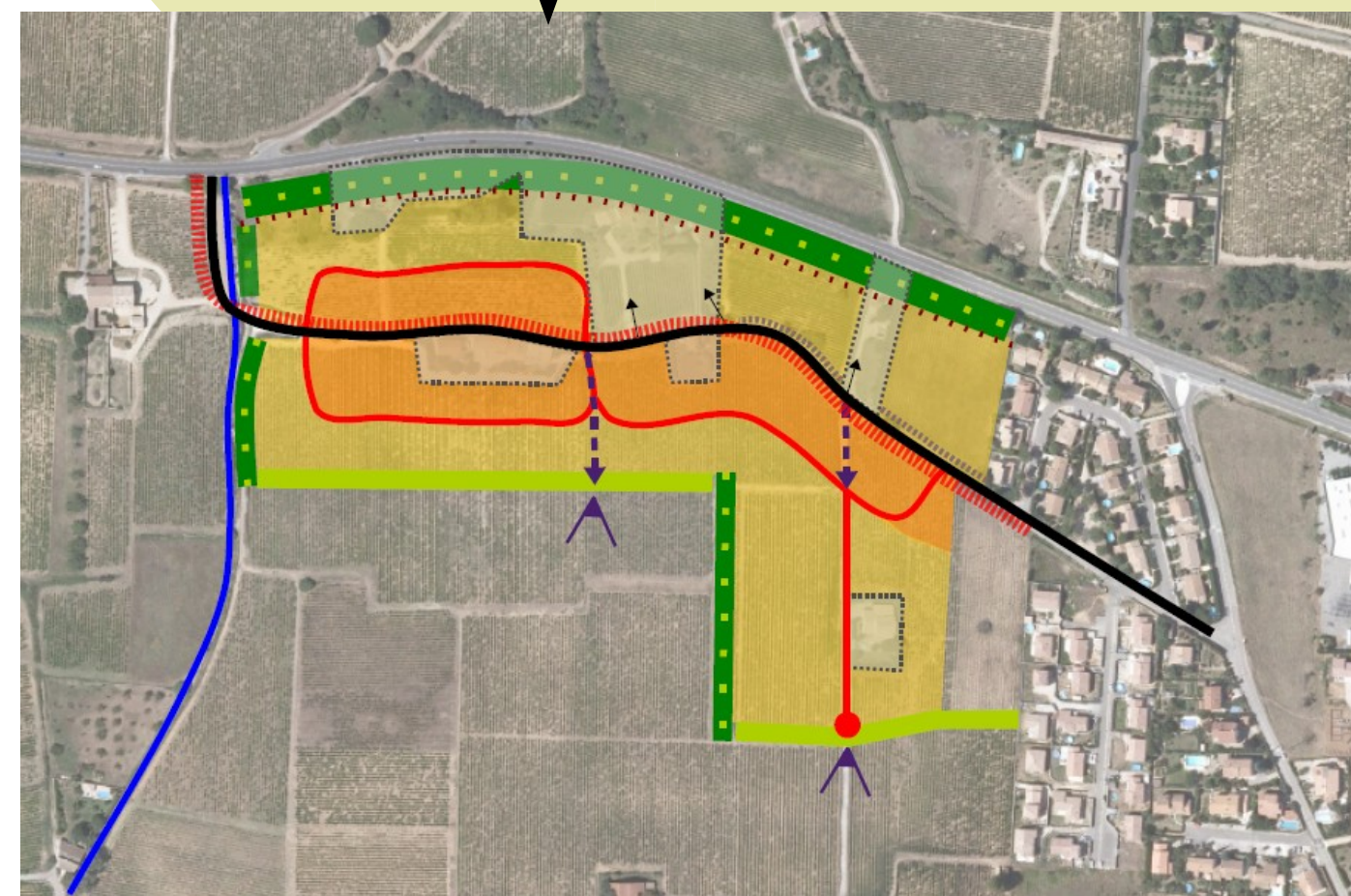


Illustration des principes de l'OAP



Potentiel de logements et densité

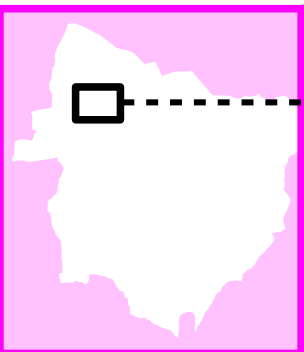
Superficie de la zone :
8,5 hectares

Habitat de type individuel mitoyen :
Densité moyenne de **20 logements / hectare**
Potentiel moyen de logements : **33 logements**

Habitat de type individuel pavillonnaire:
Densité moyenne de **15 logements / hectare**
Potentiel moyen de logements : **66 logements**

Point de vue développé sur la zone agricole au Sud





Orientation d'Aménagement et de Programmation Zone 2AUe quartier le Fangas

La zone 2AUe est constituée de terres à vocation principalement agricoles positionnées en à l'extrémité Nord de la ville. Les terrains sont situés dans la continuité immédiate de la zone d'activités développée au carrefour entre la RD980 et la RN86. Ce positionnement en fait un lieu propice au développement de l'activité en entrée de ville Nord.

Principes d'insertion paysagère

- Aménagement de bandes paysagées et plantées d'arbres de haute tige au Sud le long de la RD980 afin de limiter l'impact des constructions en entrée de ville, et au Nord-Ouest afin de végétaliser la transition avec les espaces agricoles
- Plantation de haies végétales denses afin d'assurer une transition végétale entre la zone d'activités et les constructions à vocation résidentielle
- Axe d'écoulement des eaux possible, à positionner au plus judicieux

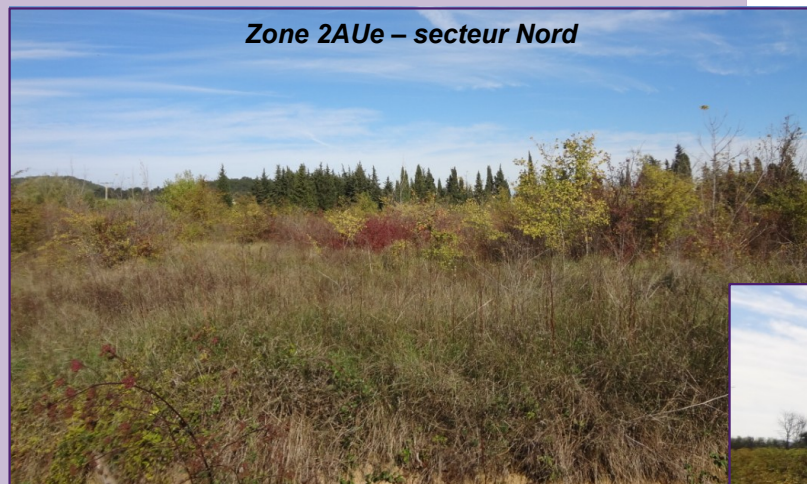
Principes de composantes urbaines

- Structuration d'un quartier ayant vocation à accueillir des activités de type artisanat, bureaux, commerces, hôtellerie

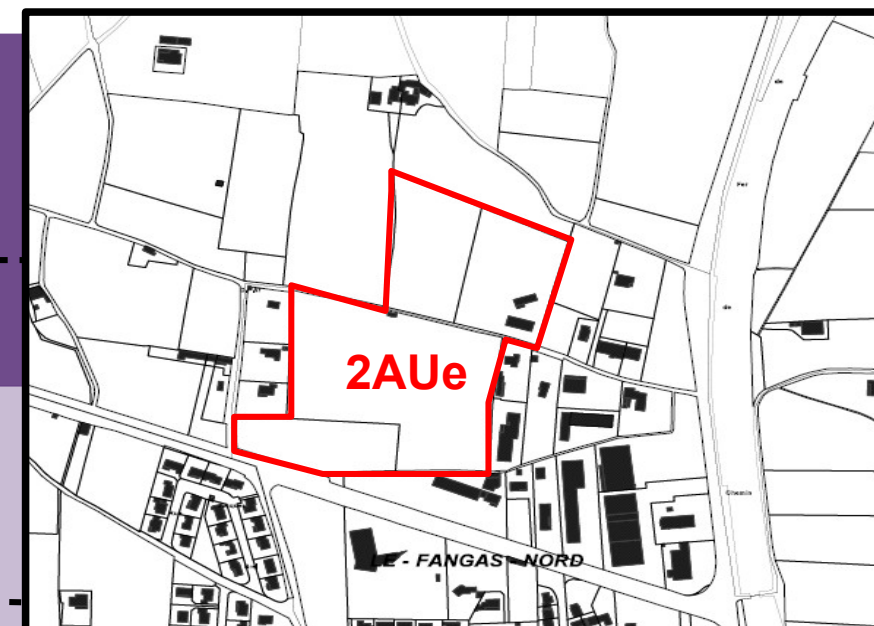
Principes de maillage

- Voirie existante
- Principe de voies de desserte à créer doublées de trottoirs pour structurer la desserte du secteur
- Suppression de l'accès sur la RN86 afin de réorienter les flux vers la RD980, axe moins dangereux
- Déplacement de l'accès sur la RD980 afin de sécuriser et de réorganiser la desserte de la zone et des constructions existantes

Zone 2AUe – secteur Nord



Zone 2AUe – secteur Sud

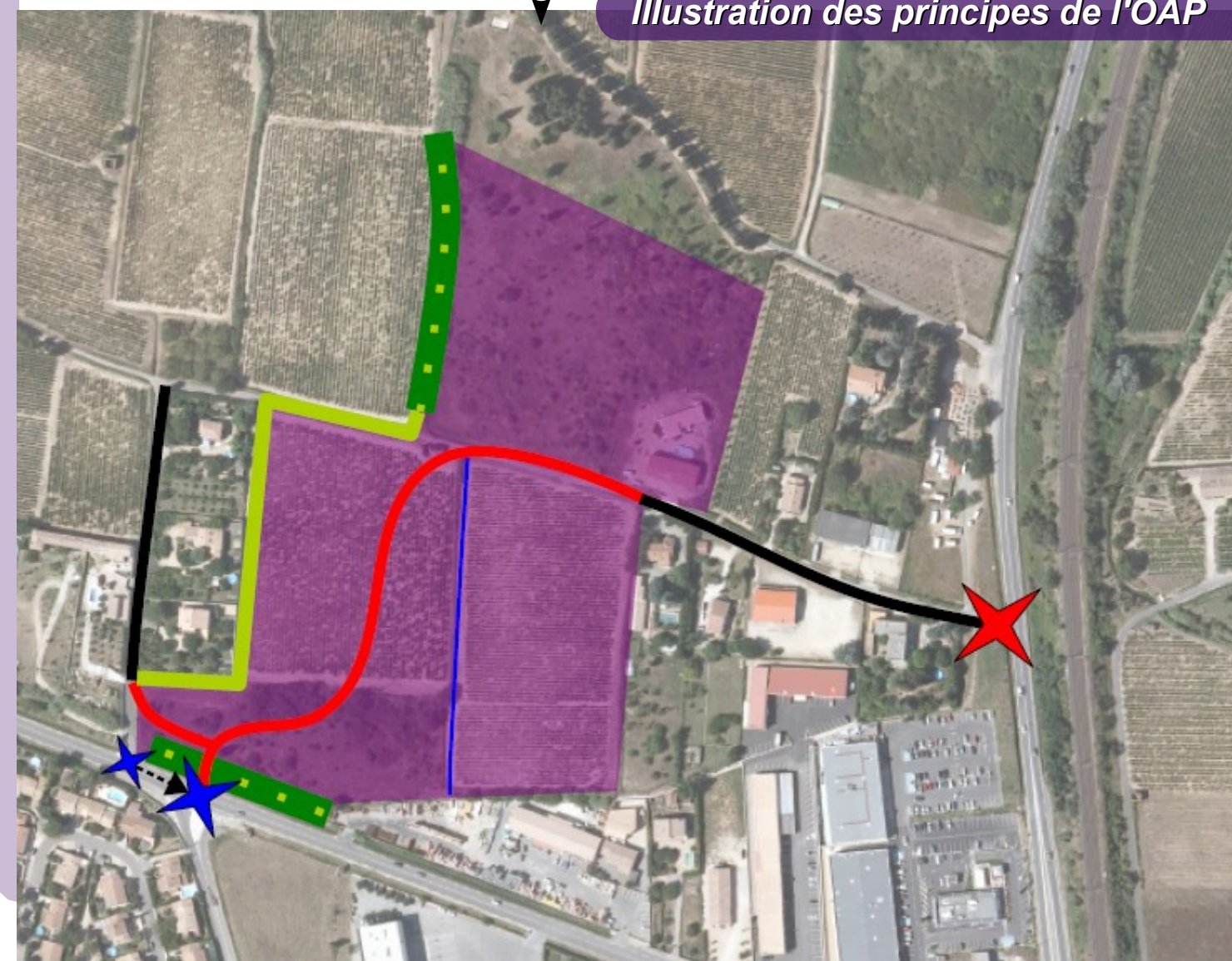


Surface et vocation de la zone

Superficie de la zone :
5,6 hectares

Vocation de la zone :
Activités de type artisanat, bureaux, commerces et hôtellerie

Illustration des principes de l'OAP



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 2AUa1 en entrée de ville Est

La zone 2AUa1 est positionné en entrée de ville Est le long de la RD121, axe de desserte secondaire du territoire communal. Le type de tissu urbain observable le long de la RD121 est qualifié de mixte avec une alternance de secteurs à vocation d'activités et de secteurs principalement résidentiels. L'objectif est de **poursuivre cette mixité fonctionnelle** avec une zone 2AUa1 à vocation mixte résidentielle et artisanale. Un **enjeu fort d'intégration paysagère** se dégage de ce site positionné à l'interface avec des espaces agricoles ouverts sur fond de collines boisées.

Principes d'insertion paysagère

- ■ ■ Aménagement de bandes paysagées et plantées d'arbres de haute tige à l'Est le long de la RD121 afin de limiter l'impact des constructions
- ■ ■ Plantation de haies végétales denses afin d'assurer une transition végétale entre les différents secteurs d'aménagement

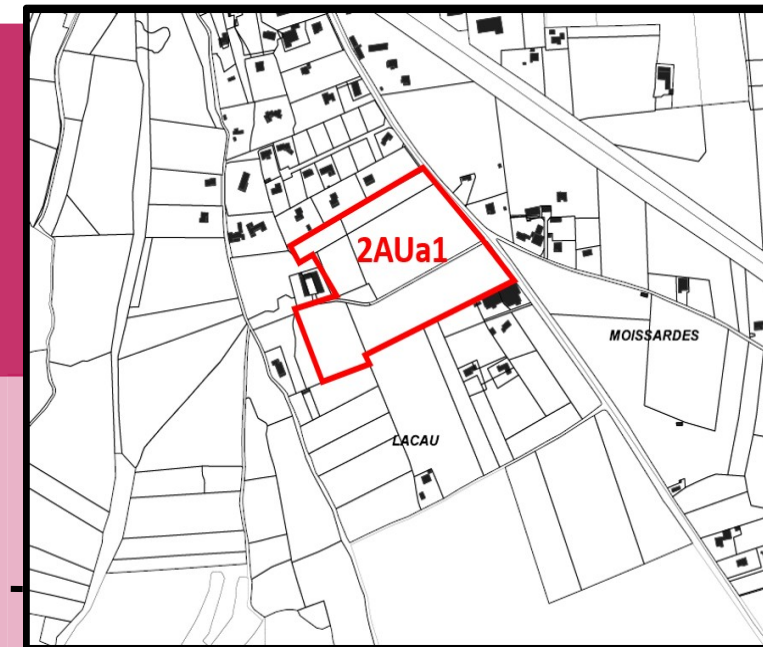
Principes de composantes urbaines

- Structuration d'un quartier mixte habitat / artisanat non nuisant
- Recul de 15 m que les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la RD121 – cette disposition permet de réserver une bande végétalisée et plantée de hautes tiges afin d'atténuer la perception de l'urbanisation depuis la RD

Principes de maillage

- Voirie existante
- Création de nouvelles voies doublées de trottoirs pour structurer la desserte du quartier ; les entrées du site s'appuient sur des accès à la RD121 existants afin d'éviter la multiplication du nombre d'accès qui pourrait s'avérer dangereuse
- ← - - → Aménagement d'une liaison douce en bordure de la RD121 afin de connecter le site aux autres quartiers

Ouverture au Sud vers la zone agricole et les collines en arrière-plan

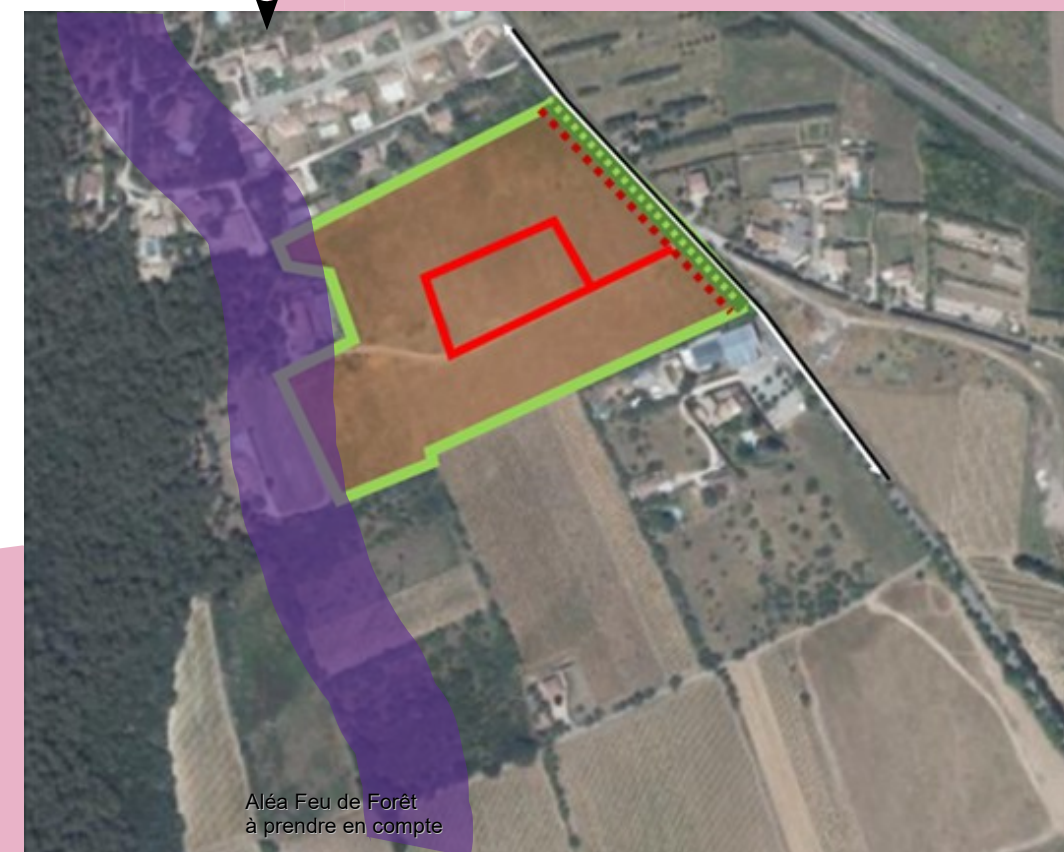


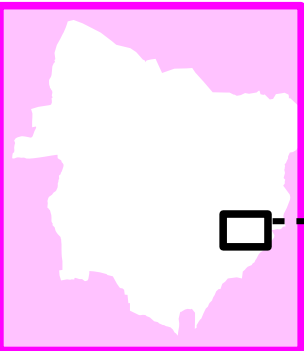
Surface et vocation de la zone

Superficie de la zone :
4,8 ha

Vocation de la zone :
Zone 2AUa1: **Tissu mixte habitat / artisanat non nuisant**

Illustration des principes de l'OAP

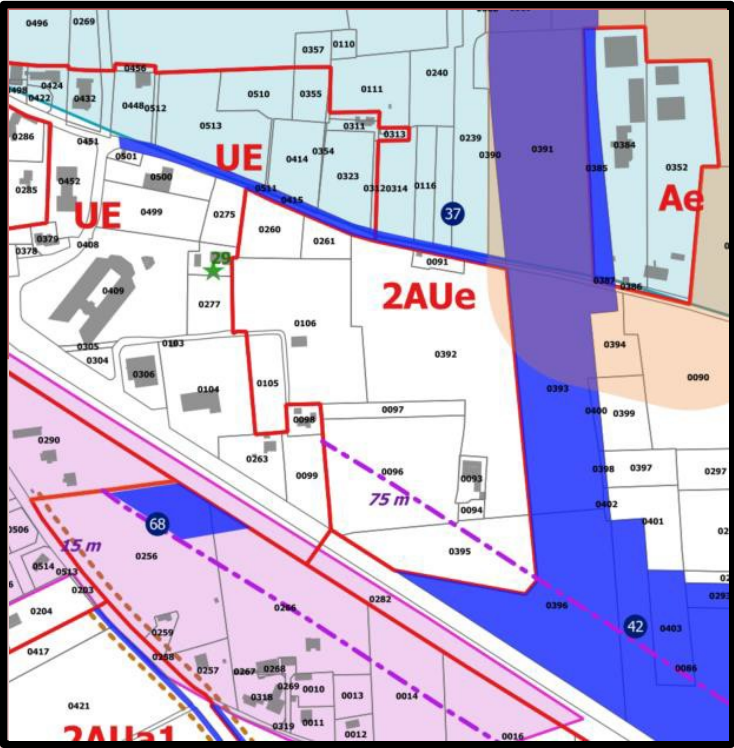




Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 2AUe en entrée de ville Est

La zone 2AU est constituée de terres à vocation principalement agricoles situées à l'interface entre une zone d'activités existante et le tracé de la future déviation reliant la RD580 et la RN86. Ces terres constitueront ainsi une vitrine en entrée de ville Est visible depuis la déviation et la RD580. Un enjeu de valorisation des ces terres a donc été formulé afin d'y développer l'extension de la zone d'activités. L'aménagement de cette zone devra prévoir des formes urbaines et architecturales qualitatives et proposer une bonne intégration paysagère des constructions.



Surface et vocation de la zone

- Superficie de la zone :
7,05 hectares
- Vocation de la zone :
Activités de type artisanat, bureaux, commerces et hôtellerie

Illustration des principes de l'OAP

Principes d'insertion paysagère

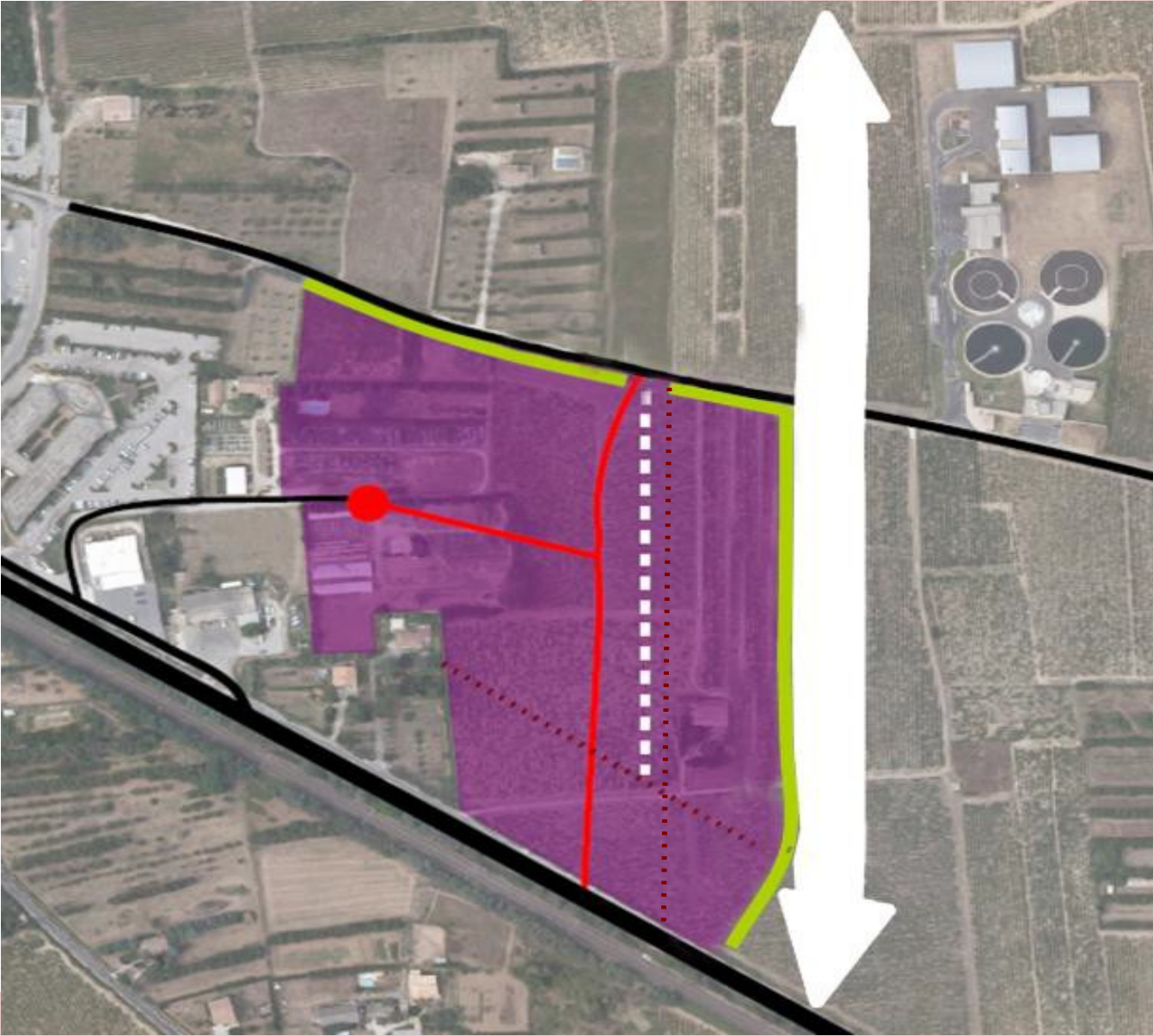
- Plantation de haies végétales denses et/ou maintien des haies existantes (dans la mesure du possible) afin d'assurer une bonne intégration paysagère du site

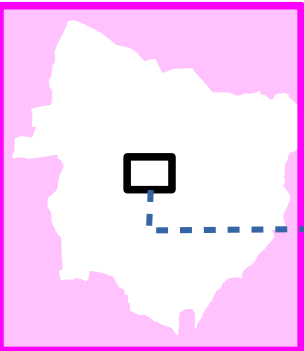
Principes de composantes urbaines

- Structuration d'un quartier ayant vocation à accueillir des activités de type artisanat, bureaux, commerces, hôtellerie
- Recul de 75m que les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la RD580 et de la future déviation reliant la RN86 à la RD580.
- Principe d'implantation des constructions sur un axe Nord-Sud en façade sur la future déviation afin de former un linéaire structuré en vitrine

Principes de maillage

- Voirie existant
- Création de nouvelles voies doublées de trottoirs pour structurer la desserte de la zone et connecter les voies existantes
- Future déviation reliant la RN86 à la RD580 (tracé reporté à titre indicatif)





Orientation d'Aménagement et de Programmation Zone UEb

Le site de l'OAP est une zone urbaine, à vocation d'activités commerciales, desservie par les réseaux publics au droit de la zone. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes de l'OAP. L'objectif de la commune est de permettre à un ou plusieurs commerces de taille moyenne de pouvoir s'installer.

Les bâtiments ne devront pas excéder une hauteur équivalente à R+2. Afin de s'insérer au mieux dans son contexte, les nouveaux bâtiments devront s'inspirer de l'architecture des bâtiments voisins. Pour permettre l'accueil des employés et des clients du ou des futurs commerces, il est préconisé 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, conformément au règlement de la zone UE du PLU opposable. Les nuisances sonores causées par le projet seront limitées : en effet, la destination des futures constructions étant le commerce aucune nuisance ne sera à prévoir pour les habitations alentours. De par sa qualité urbaine et architecturale, le projet devra s'insérer au mieux dans son environnement immédiat. Afin que les futurs commerces implantés puissent bénéficier d'une bonne visibilité depuis le rond-point de l'Avenue Alphonse Daudet, les arbres et bosquets formant le talus en limite Ouest du secteur de projet devront être dégagés. A l'inverse, la conservation des éléments végétaux (arbres et haies) en limites nord et est sera le garant d'une covisibilité limitée entre les futures constructions et les pavillons existants. La conservation de ces éléments est essentielle afin que les bâtiments s'intègrent de la meilleure façon au site, et ne viennent pas créer de nuisances visuelles pour les habitations existantes. En plus de permettre à ces constructions une bonne insertion paysagère, ces éléments végétaux constitueront un support de gestion des eaux pluviales.

Deux accès carrossables sont envisagés pour pénétrer au sein du secteur de projet, afin de permettre une logique « d'entrée / sortie » des futurs clients. Ce système de circulation garanti une fluidité d'accès au site de projet, tout en profitant de la configuration de la voirie existante. Le premier accès se situe sur la pointe sud du périmètre de projet. Cette entrée permet un accès direct au site, sans entrer réellement dans la station essence. Etant d'ores et déjà accessible en voiture, il représente actuellement le principal accès au site. Le deuxième accès devra être créé sur la pointe sud-est du périmètre de l'OAP. L'emplacement de cette « sortie » est actuellement situé sur un talus, nécessitant des travaux de terrassement. Les futurs usagers sortiront ainsi du site en rejoignant l'actuelle sortie de la station essence, débouchant in fine sur l'avenue Alphonse Daudet.

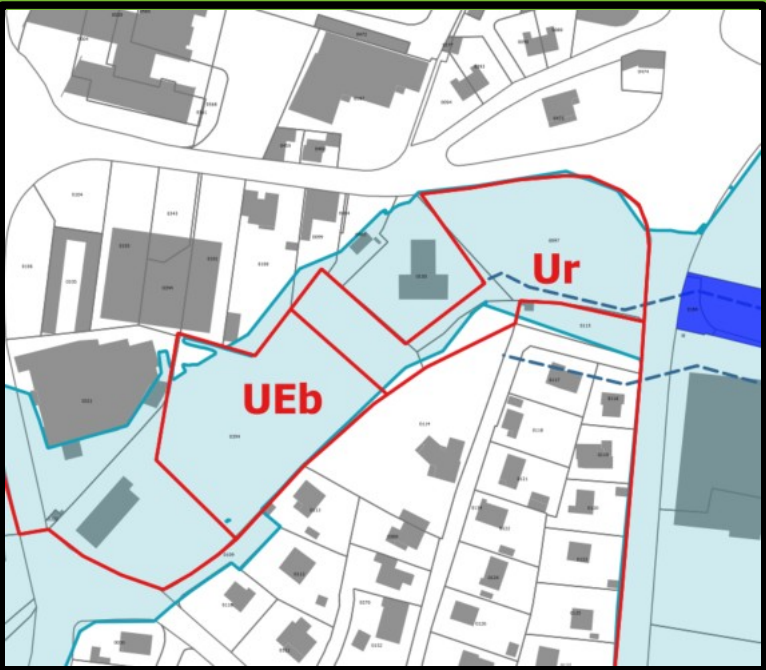


Illustration des principes de l'OAP

Surface et vocation de la zone

Superficie de la zone :
0,48 hectares

Vocation de la zone :
Activités de type commerces

Principes d'aménagement paysager

-  Aménagement paysager intégrant la **gestion des eaux pluviales** et facilitant l'intégration paysagère des constructions
-  **Maintien des boisements existants** en bordure de l'OAP

Principes de composantes urbaines

-  Implantation des **constructions** et des espaces dédiés au **stationnement**

Principes de maillage

-  Accès et sorties motorisées

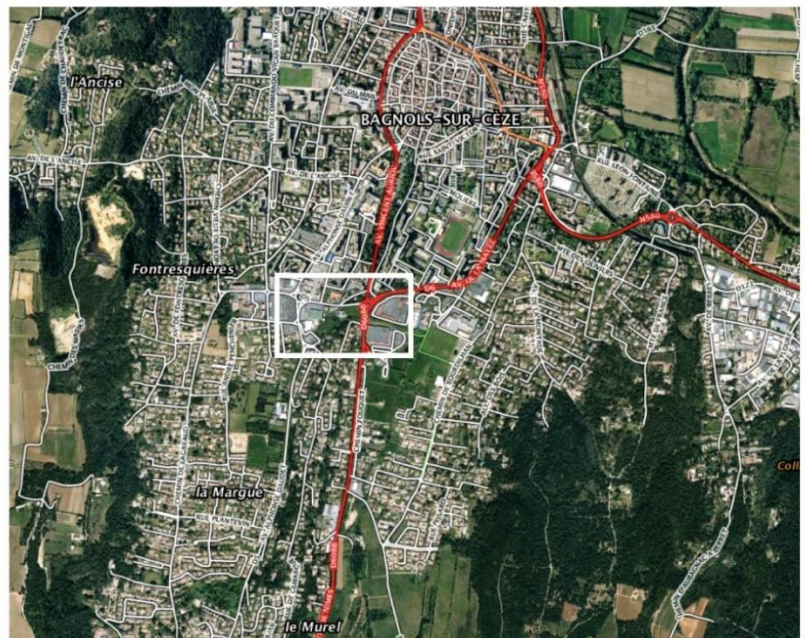
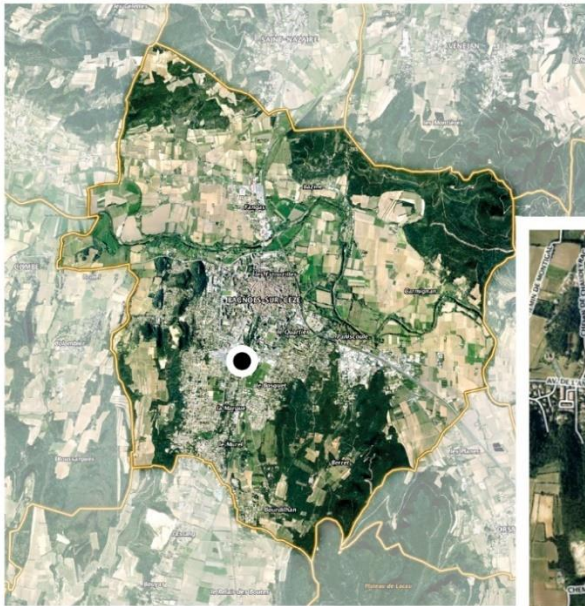


Zone UEb

Orientation d'aménagement et de programmation

Le PLU opposable présente des OAP mais ces dernières ne concernent pas le secteur de projet. La révision allégée de Bagnols-sur-Cèze le PLU projette de créer une OAP pour accompagner le classement d'une partie de l'actuelle zone Ur en zone UE.

Le secteur concerné par l'OAP est situé au Sud du centre-ville, à la frontière entre la zone d'activité et les extensions pavillonnaires des quartiers de Fontresquières, de Lamargue et du Murel.



Localisation du secteur de projet





■ Caractéristiques et organisation actuelle du site



Superficie de la zone : 0,48 hectares

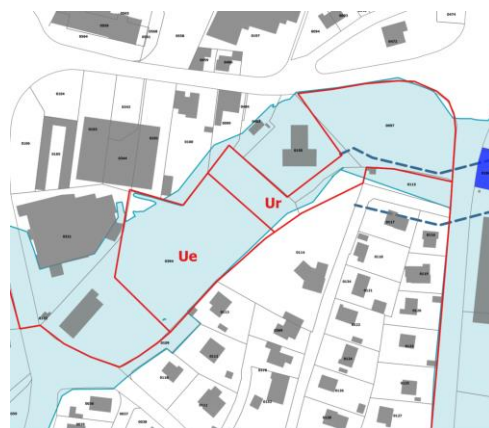
Occupation du sol : prairie et friches

Enjeux : Accueillir un commerce de grande taille / Préserver les essences boisées périphériques / Garantir une intégration en tenant compte du risque inondation / Utiliser en partie les voiries existantes pour permettre une desserte cohérente.

Documents d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet se situe en zone Ur sur le plan de zonage du PLU opposable, correspondant à une zone exposée au risque inondation. Un emplacement réservé avait été inscrit afin de réaliser un bassin de rétention (ER n°47).

Suite à la révision allégée du PLU de la commune de Bagnols-sur-Cèze, l'emplacement réservé n°47 situé en zone Ur est supprimé. Au sud du périmètre de l'emplacement réservé, le risque inondation est identifié comme modéré. Cette partie, où le risque inondation est identifié par le PPRi comme modéré, est ainsi classée en zone UE par la présente révision allégée, afin que ce secteur puisse accueillir des constructions à destination d'activités. La présente orientation d'aménagement et de programmation a pour objectifs d'encadrer l'urbanisation de ce secteur classé en zone UE, sous la forme d'une opération d'ensemble.



L'orientation d'aménagement et de programmation se développe sur une partie de la parcelle 000 BY 394.

Occupations du sol

Le secteur concerné par l'OAP est situé au Sud du centre-ville, à la frontière entre la zone d'activité et les extensions pavillonnaires des quartiers de Fontresquières, de Lamargue et du Murel.

Le site est constitué en contrebas d'une prairie centrale fréquemment tondue entourée d'arbres et d'arbustes au niveau de sa périphérie, notamment dans les talus. Ce site a été terrassé (aménagement général, passage de réseaux) et a déjà servi de zone de stockage et de dépôt (tâche d'enrobé encore présente au milieu de la prairie, etc.). Des anciens remblais ont été colonisés par des arbres et arbustes dont certains d'origine ornementale (Pyracantha). Les talus présentent de nombreux déchets et divers matériaux issus des activités périphériques et des anciens travaux (bloc de béton, etc.).

La périphérie du site de projet est composée de commerces de grandes et moyennes tailles, ainsi que de quelques ensembles pavillonnaires. Au Nord-Ouest du site, on trouve ainsi essentiellement des commerces de prêt-à-porter et d'alimentation. Au Nord de l'av. Ernest Euzéby, se trouve également un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD).

A proximité directe de la limite sud du site de projet, se trouve une station essence. Hormis cette station, le sud du secteur de projet est uniquement composé de logements individuels de type pavillonnaire. Il s'agit en réalité des premiers lotissements qui composent les quartiers de Lamargue et du Murel.



Desserte en réseaux

Le secteur concerné par l'OAP est situé dans une dent creuse au cœur d'une zone urbaine, les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif sont disponibles à plusieurs endroits de la zone. Ils pourront desservir sans surcoûts pour la commune les nouvelles constructions.

Déplacement et accès

Le secteur concerné par l'OAP est situé au carrefour de plusieurs grands axes de circulation. A l'Est se trouve la Route de Nîmes (D6086), axe très fréquenté reliant le centre-ville de Bagnols-sur-Cèze à ses quartiers pavillonnaires Sud, et plus largement à Nîmes et à l'autoroute (A9).

Le secteur de projet est actuellement accessible par la voie d'accès à une station essence située au carrefour entre l'av. Alphonse Daudet (D5) et la rue de Lamargue. L'intérieur du site est accessible uniquement par la pointe sud, le reste du secteur étant fermé par un talus arboré et des bosquets.

Accès principal à la station essence depuis la RD5



Accès principal au site de projet



■ Éléments de programmation

Prescriptions générales

Le site de l'OAP est une zone urbaine, à vocation d'activités commerciales, desservie par les réseaux publics au droit de la zone. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des principes de l'OAP.

Superficie totale : 0,48 hectares

Vocation de la zone : Commerces

Composantes urbaines

L'objectif de la commune est de permettre à un ou plusieurs commerces de taille moyenne de pouvoir s'installer.

Les bâtiments ne devront pas excéder une hauteur équivalente à R+2. Afin de s'insérer au mieux dans son contexte, les nouveaux bâtiments devront s'inspirer de l'architecture des bâtiments voisins.

Pour permettre l'accueil des employés et des clients du ou des futurs commerces, il est préconisé 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, conformément au règlement de la zone UE du PLU opposable.

Les nuisances sonores causées par le projet seront limitées : en effet, la destination des futures constructions étant le commerce aucune nuisance ne sera à prévoir pour les habitations alentours.

De par sa qualité urbaine et architecturale, le projet devra s'insérer au mieux dans son environnement immédiat.

Aménagements paysagers

Afin que les futurs commerces implantés puissent bénéficier d'une bonne visibilité depuis le rond-point de l'Avenue Alphonse Daudet, les arbres et bosquets formant le talus en limite Ouest du secteur de projet devront être dégagés.

A l'inverse, la conservation des éléments végétaux (arbres et haies) en limites nord et est sera le garant d'une visibilité limitée entre les futures constructions et les pavillons existants. La conservation de ces éléments est essentielle afin que les bâtiments s'intègrent de la meilleure façon au site, et ne viennent pas créer de nuisances visuelles pour les habitations existantes.

En plus de permettre à ces constructions une bonne insertion paysagère, ces éléments végétaux constitueront un support de gestion des eaux pluviales.

Déplacements et accès

Deux accès carrossables sont envisagés pour pénétrer au sein du secteur de projet, afin de permettre une logique « d'entrée / sortie » des futurs clients. Ce système de circulation garanti une fluidité d'accès au site de projet, tout en profitant de la configuration de la voirie existante.

Le premier accès se situe sur la pointe sud du périmètre de projet. Cette entrée permet un accès direct au site, sans entrer réellement dans la station essence. Etant d'ores et déjà accessible en voiture, il représente actuellement le principal accès au site.

Le deuxième accès devra être créé sur la pointe sud-est du périmètre de l'OAP. L'emplacement de cette « sortie » est actuellement situé sur un talus, nécessitant des travaux de terrassement. Les futurs usagers sortiront ainsi du site en rejoignant l'actuelle sortie de la station essence, débouchant in fine sur l'avenue Alphonse Daudet.

Révision allégée - Bagnols-sur-Cèze

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Organisation urbaine

Surface totale : 0,48 ha

Vocation des constructions : Commerces

A. Principes de composantes urbaines

Implantation des constructions
et des espaces dédiés au stationnement

B. Principes d'accès

Accès et sorties motorisées

C. Principes d'insertion paysagère

Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales et
facilitant l'intégration paysagère des constructions



Maintien des boisements existants en bordure de l'OAP

Périmètre de l'OAP

