



P

Plan Local

TOME 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Bernis

Dossier
d'approbation
du PLU

Elaboration du PLU : 10 juin 2009
Arrêt du PLU : 9 janvier 2017
Approbation du PLU : 5 septembre 2017
Modification n°1 du PLU : 4 novembre 2020
Modification n°2 du PLU : 22 février 2022
Modification n°3 du PLU : 6 février 2024

altereo

Elément	
Titre du document	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Version	Modification n°3
Date d'approbation	6 février 2024
Rédacteur	Mathieu CASTAINGS
Vérificateur	Adèle CHAIZE-RIONDET
Directrice des Etudes	Benjamin PESQUIER

Sommaire

1.	Introduction	4
2.	OAP route d'Uchaud (zone 2AU1)	5
3.	OAP secteur Est (zones 2AU2 et 2AU3)	8
4.	OAP chemin de la prairie (zone UBb)	11
5.	OAP Entrée de ville Uchaud (zone 2AUG)	13

1. INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- en ce qui concerne l'habitat, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).

- en ce qui concerne les transports et les déplacements, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

2. OAP ROUTE D'UCHAUD (ZONE 2AU1)

Caractéristiques

Le site à enjeux situé route d'Uchaud a une superficie de près de 1.34 ha.

Le site de projet est concerné par l'aléa ruissellement pluvial et le Plan de Prévention du Risque Inondation.

L'urbanisation de ce site à enjeux sera conditionnée :

- à la desserte en réseaux publics,
- à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par phase.
- à la réalisation de réseaux et d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale.

Eléments de Programme

Afin de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (horizon 2013 – 2018) et du PLU à l'horizon 2025, une densité minimale de 20 logements / ha est préconisée.

Des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont prescrits : 50% des logements produits devront être des Logements Locatifs Sociaux.

Accès / Déplacements

Un seul accès motorisé sera créé sur la départementale. L'accès permettra de desservir l'ensemble de l'opération.

Le long de la départementale, un cheminement piéton devra être aménagé, sur l'emprise de l'opération d'ensemble, permettant de sécuriser les déplacements doux vers le village.

Au sein de l'opération d'ensemble, les voiries internes devront permettre des déplacements doux sécurisés.

Les voies en impasse sont à éviter. Les cheminements doux devront prévoir une liaison avec le tissu pavillonnaire existant.

Formes urbaines

Une diversité dans la typologie de logements est à proposer (petits collectifs de type maisons de village, maisons individuelles accolées 2 par 2, maisons accolées en bande, maisons individuelles sur de petites parcelles...)

Dans le cas où des maisons en bande sont proposées, 4 maisons pourront être accolées au maximum. L'objectif est d'éviter les fronts bâtis trop conséquents.

La hauteur des constructions nouvelles pourra varier entre des constructions en RDC, en R+1 et de manière exceptionnelle en R+2 pour des petits collectifs.

L'implantation des constructions devra être pensée dans une logique d'évitement des vis-à-vis.

Les formes urbaines proposées prendront en compte le tissu urbain environnant. A l'Est, les constructions nouvelles devront être en R+1 maximum. Les maisons individuelles ou les maisons individuelles accolées 2 par 2 seront à privilégier en limite séparative est.

L'insertion paysagère de ces nouvelles constructions devra être pensée. La limite est avec le tissu existant devra faire l'objet d'un traitement paysager visant à réduire les vis-à-vis.

Un recul de 15 mètres de l'axe de la départementale (emprise incluant l'emprise du futur cheminement doux) est imposé pour les nouvelles constructions.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale.

La stabilisation des berges des cours d'eau est également à prendre en compte dans le futur projet d'aménagement d'ensemble.

Traitement paysager

Le traitement paysager du secteur devra être conçu de manière à intégrer et à conforter la trame verte urbaine existante et privilégieront le recours à des essences locales et non allergènes.

Les aménagements paysagers devront participer à la lutte contre le vis-à-vis des nouvelles constructions entre elles et avec les constructions environnantes.

Les bassins de rétention réalisés devront faire l'objet d'un traitement paysager

Orientation d'Aménagement et de Programmation : route d'Uchaud

Principes d'organisation de l'habitat

 Densité minimale de 20 logements /ha

 Recul de la départementale

 Interface urbaine à réaliser avec le tissu pavillonnaire existant (constructions en R+1 maximum)

50% de logements locatifs sociaux

Espaces paysagers

 Traitement paysager

 Alignement d'arbres

 Stabilisation des berges des cours d'eau à prendre en compte

Principes de voirie

 Principe d'accès

 Cheminements doux (piétons et deux roues)



3. OAP SECTEUR EST (ZONES 2AU2 ET 2AU3)

Caractéristiques et phasage

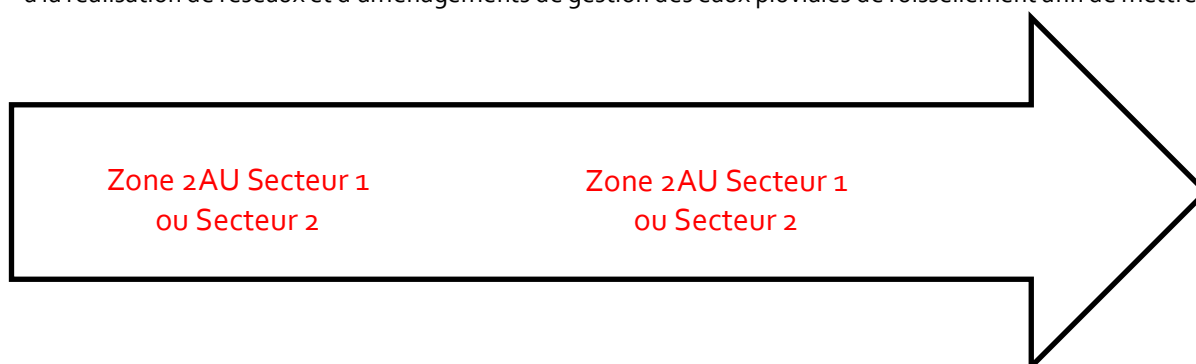
Le site à enjeux situé à l'est a une superficie de près de 1.48 ha en secteur 1 et 2.2 ha en secteur 2.

L'urbanisation de ce site à enjeux est scindée en deux temps : **l'un des deux secteurs devra être urbanisé pour que l'urbanisation du second puisse être engagée.**

Le site de projet est concerné par l'aléa ruissellement pluvial.

L'urbanisation de ces sites à enjeux sera conditionnée :

- à la desserte en réseaux publics,
- à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par phase.
- à la réalisation de réseaux et d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors



d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale.

Eléments de Programme

Afin de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (horizon 2013 – 2018) et du PLU à l'horizon 2025, une densité minimale de 30 logements / ha est préconisée.

Des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont prescrits : 30% des logements produits devront être des Logements Locatifs Sociaux.

Accès / Déplacements

Les accès se réaliseront depuis les voies publiques existantes. La localisation des accès créés devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin de sécuriser les déplacements.

Un recul des constructions aux voies publiques existantes est imposé, sur l'emprise de l'opération d'ensemble, afin de permettre la réalisation de cheminements doux longeant la voie.

Les voies internes devront être pensées à long terme et permettre la desserte de l'urbanisation à long terme vers l'Est.

Le long de la voirie communale, un cheminement piéton devra être aménagé permettant de sécuriser les déplacements doux vers le village.

Au sein de l'opération d'ensemble, les voiries internes devront permettre des déplacements doux sécurisés.

Formes urbaines

Une diversité dans la typologie de logements est à proposer (petits collectifs de type maisons de village, maisons individuelles accolées 2 par 2, maisons accolées en bande, maisons individuelles sur de petites parcelles...)

Dans le cas où des maisons en bande sont proposées, 4 maisons pourront être accolées au maximum. L'objectif est d'éviter les fronts bâtis trop conséquents.

La hauteur des constructions nouvelles pourra varier entre des constructions en RDC, en R+1 et de manière exceptionnelle en R+2.

L'implantation des constructions devra être pensée dans une logique d'évitement des vis-à-vis.

Les formes urbaines proposées prendront en compte le tissu urbain environnant existant. L'insertion paysagère de ces nouvelles constructions devra être pensée. La limite ouest avec le tissu existant devra faire l'objet d'un traitement paysager visant à réduire les vis-à-vis. Les formes urbaines les moins denses et les moins hautes devront de préférence être proposées en continuité du tissu bâti.

Un recul de 4 mètres de l'emprise des voiries communales (emprise incluant l'emprise du futur cheminement doux) est imposé pour les nouvelles constructions.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale.

Les bassins de rétention réalisés devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Traitement paysager

Le traitement paysager du secteur devra être conçu de manière à intégrer et à conforter la trame verte urbaine existante et privilégieront le recours à des essences locales et non allergènes.

Les aménagements paysagers devront participer à la lutte contre le vis-à-vis des nouvelles constructions entre elles et avec les constructions environnantes.

Les bassins de rétention réalisés devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Orientation d'Aménagement et de Programmation : secteur Est

Principes d'organisation de l'habitat

 Densité minimale de 30 logements /ha

30% de logements locatifs sociaux

Espaces paysagers

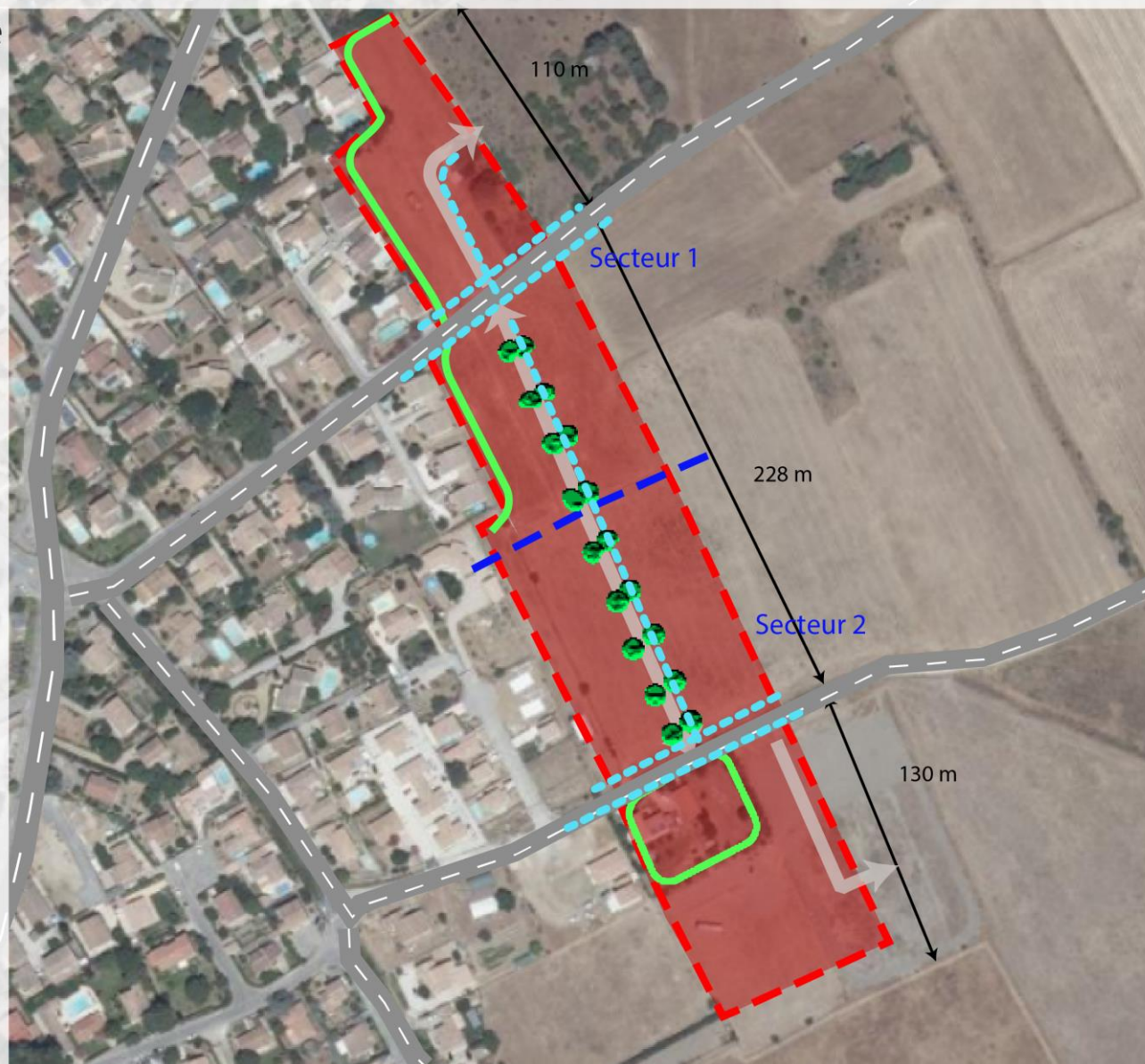
 Traitement paysager

 Alignement d'arbres

Principes de voirie

 Principe de desserte interne

 Cheminements doux (piétons et deux roues)



4. OAP CHEMIN DE LA PRAIRIE (ZONE UBB)

Caractéristiques

Le site à enjeux en dent creuse de la zone UB a une superficie de près de 4200 m².

L'urbanisation du site à enjeux sera conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

Le site de projet est concerné par l'aléa ruissellement pluvial et le Plan de Prévention du Risque Inondation.

Eléments de Programme

Afin de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (horizon 2013 – 2018) et du PLU à l'horizon 2025, une densité minimale de 25 logements / ha est préconisée.

Des objectifs de production de logements locatifs sociaux sont prescrits : 50% des logements produits devront être des Logements Locatifs Sociaux.

Accès / Déplacements

Le quartier devra être traversant et ne pas proposer un accès en impasse.

L'accès depuis le chemin de la Prairie devra être à sens unique et permettre l'entrée dans l'opération d'ensemble.

Au sein de l'opération d'ensemble, les voiries internes devront permettre des déplacements doux sécurisés.

Formes urbaines

Une diversité dans la typologie de logements pourra être proposée (petits collectifs de type maisons de village, maisons individuelles accolées 2 par 2, maisons accolées en bande, maisons individuelles...)

Dans le cas où des maisons en bande sont proposées, 4 maisons pourront être accolées au maximum. L'objectif est d'éviter les fronts bâtis trop conséquents.

La hauteur des constructions nouvelles pourra varier entre des constructions en RDC et en R+1. L'objectif est de s'inscrire dans le tissu villageois environnant (logements en RDC, R+1 maximum).

L'implantation des constructions devra être pensée dans une logique d'évitement des vis-à-vis.

Un recul de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

L'insertion paysagère de ces nouvelles constructions devra être pensée. La limite ouest avec le tissu existant devra faire l'objet d'un traitement paysager visant à réduire les vis-à-vis.

Traitement paysager

Le traitement paysager du secteur devra être conçu de manière à intégrer et à conforter la trame verte urbaine existante et privilégieront le recours à des essences locales et non allergènes.

Les aménagements paysagers devront participer à la lutte contre le vis-à-vis des nouvelles constructions entre elles et avec les constructions environnantes.

Les bassins de rétention réalisés devront faire l'objet d'un traitement paysager

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Chemin de la Prairie

Principes d'organisation de l'habitat

 Densité minimale de 25 logements /ha

 Recul du chemin de la Prairie

50% de logements locatifs sociaux

Espaces paysagers

 Alignements d'arbres

 traitement paysager

Principes de voirie

 Principes d'accès

 Cheminements doux (piétons et deux roues)



5. OAP ENTREE DE VILLE UCHAUD (ZONE 2AUG)

Caractéristiques

Le site à enjeux à la limite ouest du territoire de la commune de Bernis a une superficie d'environ 5 hectares.

Situé en entrée de ville ouest depuis Uchaud, il est délimité par la N113 à l'est, l'avenue des Capitelles à l'ouest, la D107 au sud, entre la zone d'activité et les extensions pavillonnaires ouest du village de Bernis.

Le site de projet est en partie concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation.

Le site, étant situé en dehors des espaces urbanisés est concerné par la loi Barnier avec une bande de recul de 75m à respecter le long de l'actuelle RN113. Toutefois, en vertu de l'amendement Dupont (article L111-8), une étude est prévue pour diminuer ce recul. « Le plan local d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Un dossier d'Amendement Dupont a été réalisé en parallèle à l'élaboration du PLU de Bernis. Il est inclus dans le TOME 1 du PLU « Justifications du projet et évaluation environnementale. ».

Les reculs applicables le long de la RN113 sur le site de projet, sont modifiés :

- 75m de l'axe de la RN113 pour les constructions à vocation d'habitat,
- 25m de l'axe de la RN113 pour les autres constructions.

Le site est également concerné par la coupure verte prévue par le SCoT entre Uchaud et Bernis.

Eléments de Programme

Le site peut faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le site fait l'objet d'un projet d'implantation de la nouvelle caserne de gendarmerie de Bernis. La délocalisation de la gendarmerie actuelle du centre-ville vers ce site permettra la libération d'espace en centre-ville pour la réalisation de logements. La proximité de la RD107 (route d'Uchaud), RN113 et l'avenue des Capitelles, trois axes structurants du territoire, est essentielle pour l'implantation d'un tel équipement.

Le projet de caserne comprend des bureaux, un garage et environ 20 logements de fonction. Le programme de logements de la caserne comprend des logements collectifs et des logements individuels.

Sont également prévus sur cet espace concerné par l'OAP: un parking relais porté par Nîmes Métropole et un hangar de stockage. Les ICPE sont autorisées sous conditions que leur activité soit compatible avec la vocation de la zone et de ne pas être source de nuisances notamment sonores. Elles devront respecter un recul minimal des limites séparatives.

Les aires de stationnement et le parking relais pourront être mutualisés.

Accès / Déplacements

Des connexions sont à prévoir avec le centre-ville et les équipements publics de Bernis, par des liaisons douces sécurisées : le long de la D107 (route d'Uchaud) au sud. Il convient également d'aménager un cheminement piéton le long de l'Avenue des Capitelles, vers le village, via le rond point du Casino.

Trois accès sécurisés au maximum sont à créer sur l'avenue des Capitelles :

- Deux tourne à gauche pour les véhicules de la gendarmerie, un pour la caserne et un pour l'accès aux logements,

- Un tourne à gauche pour au hangar de stockage et au parking relais.
Ils devront garantir la sécurité des flux sur les axes routiers.

Formes urbaines

Dans la continuité de la coupure verte identifiée au SCoT, les allées plantées structureront le site et serviront de support à l'organisation de la vie du site (cheminements doux, desserte interne, poches de stationnement,...). Un aménagement paysager spécifique sera d'ailleurs prévu le long de la limite sud-ouest du territoire de projet.

Une attention sera portée sur ce site situé en entrée de ville depuis Uchaud. Ainsi, la D107 (route d'Uchaud) fera l'objet d'un traitement paysager.

Le long de l'avenue des Capitelles, l'alignement de platanes existant sera préservé.

Un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques devra être respecté, excepté le long de la RN113 et de la RD107.

Le long de la RD113 : Un recul de 75m de l'axe de la RN113 devra être respecté pour les habitations (logements de la gendarmerie). L'objectif est de préserver les habitations des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique résultant du trafic routier (recommandations de l'Agence Régional de la Santé).

Un recul de 25m devra être respecté depuis l'axe de la RN113 pour toutes les autres constructions.

Au sein de la bande de 25m sera prévu un masque végétal d'arbres de haute tige afin de limiter la propagation du bruit de la RN113, limiter les nuisances visuelles et assurer une intégration paysagère du projet.

Le long de la RD107: Un recul de l'axe de 15 m devra être respecté pour les nouvelles constructions.

Les logements de la gendarmerie pourront proposer des typologies d'habitat diverses (individuel / individuel mitoyen / maisons en bande).

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière et 20% sera laissé en espace de pleine de terre pour permettre la perméabilité du sol et ainsi limiter le risque ruissellement.

Les hauteurs des bâtiments ne devront pas dépasser 11 m au faîtage.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Le parking relais porté par Nîmes Métropole et les autres espaces de stationnement du projet seront de préférence localisés à proximité du giratoire dans un espace concerné par le PPRI. L'aménagement paysager de ces espaces de stationnement assurera la bonne gestion du risque inondation ainsi que l'intégration du projet dans son environnement.

Traitement paysager

Le traitement paysager du secteur devra être conçu de manière à intégrer et à conforter la trame verte urbaine existante et privilégieront le recours à des essences locales et non allergènes.

Les aménagements paysagers devront participer à la lutte contre le vis-à-vis des nouvelles constructions entre elles et avec les constructions environnantes.

Les bassins de rétention réalisés devront faire l'objet d'un traitement paysager

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Entrée de ville - Uchaud

Principes d'organisation

 Parking relais, hangar de stockage et espaces verts et de loisirs

 Caserne de gendarmerie

 Recul minimum de 25m pour toute construction par rapport à l'axe de la RN113 et 75m pour l'habitat

 Recul des voiries existantes

 Zones inondables inconstructibles (PPRI)

Espaces paysagers

 Traitement paysager

 Alignement d'arbres

 Recul de 15m pour toute ICPE et aménagement paysager

Principes de voirie

 Principe d'accès

 Cheminements doux (piétons et deux roues)

 Périmètre de l'OAP

