

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



TOME 2

Projet d'aménagement et de développement durables

Commune de Bernis

janvier 2017

Dossier d'arrêt

Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Arrêt du Projet de PLU	Approbation du projet de PLU
Par délibération du 10 Juin 2009		

Éléments	
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Bernis
Version	Janvier 2017 arrêt du PLU
Rédacteur	Aurore Ferlay, Mandy Albertengo
Vérificateur	Mandy Albertengo, Véronique Coquel
Approbateur	Véronique Coquel

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** et la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)**, et **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, loi LAAF, Macron** et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : **les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :**

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - d) Les besoins en matière de mobilité.
- 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune de Bernis souhaite ainsi **projeter un DÉVELOPPEMENT DURABLE**, basé sur un **équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de son territoire**.

Le projet de développement présenté ci-après s'articule autour de **3 stratégies/orientations**, déclinées en enjeux et objectifs :

1 – Le choix d'un développement démographique modéré couplé à un développement urbain maîtrisé respectant l'identité villageoise de Bernis

2 – L'amélioration du cadre de vie, le maintien du caractère villageois et la valorisation des richesses communales

3 – Le développement de l'économie locale dans le respect de la tranquillité du village

Au travers son projet de développement, la commune de Bernis souhaite conserver une **identité et une structure villageoise**.

Dans cette optique, elle souhaite maîtriser sa croissance démographique et atteindre une population d'**environ 3490 habitants à l'horizon 2027 (+219 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2015)**, échéance théorique visée par le PLU.

Ces objectifs démographiques sont compatibles avec les préconisations du **Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole**, approuvé en Décembre 2013, établi pour la période 2013-2018. Les préconisations du PLH ont été prolongées par la commune entre 2018 et 2027 (taux de variation de la population de 0,5 %/an par exemple.)

Pour maintenir la population actuelle et permettre cette croissance démographique, ce sont 173 logements entre 2015 et 2027 qui sont nécessaires. Le PLU de Bernis permet la construction de 250 logements afin notamment de répondre aux objectifs de logements locatifs sociaux sur le territoire.

Le projet de la commune est d'**anticiper le passage du seuil des 3500 habitants dans le PLU**. En effet, lorsque la commune franchira le seuil de 3500 habitants elle devra justifier d'un taux de logement locatif social = au moins égal à 20 % du parc de résidences principales. Le cas échéant, Bernis sera une commune carencée en logements locatifs sociaux.

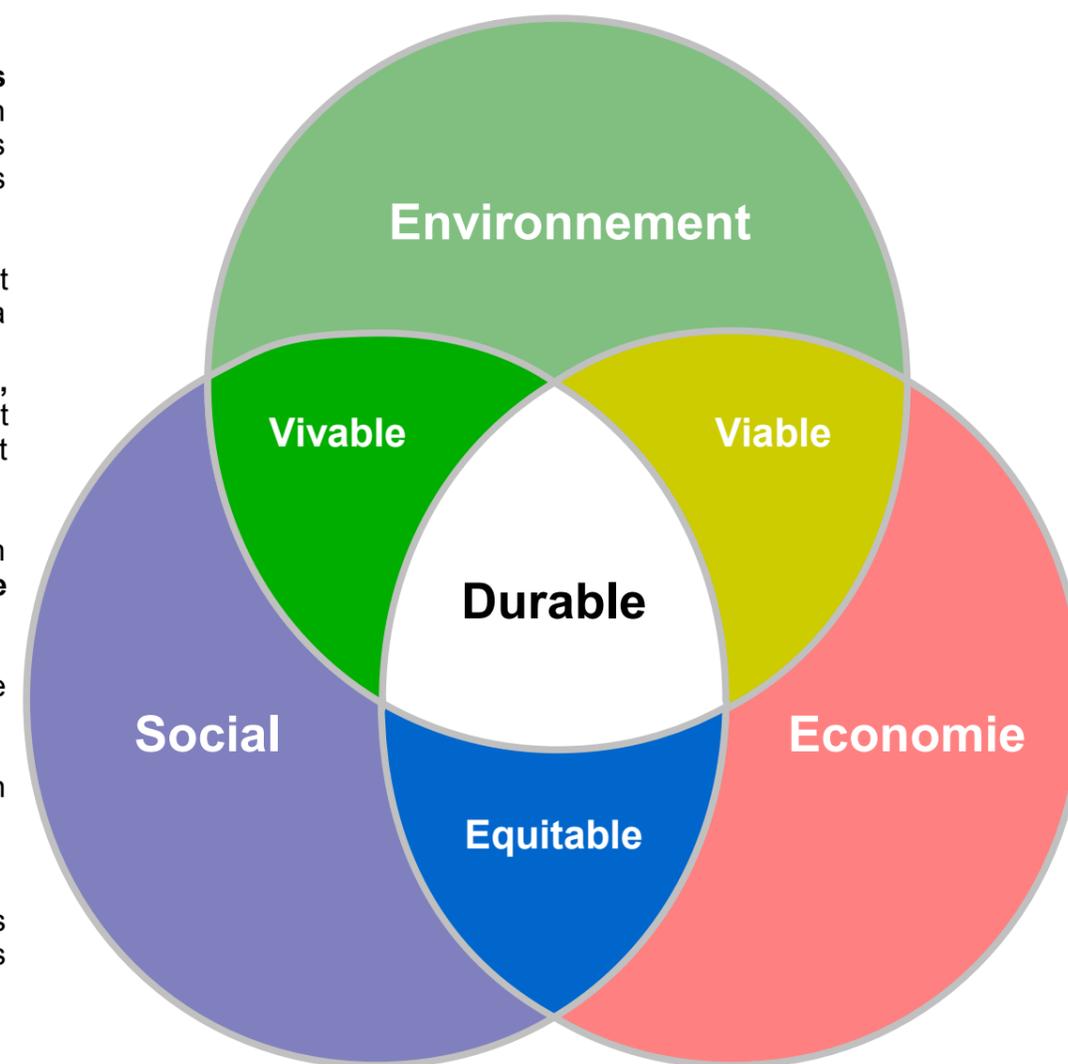
A ce titre, **la commune impulse, via le cadre du PLU, une politique volontariste de production de logements locatifs sociaux** en répondant aux objectifs de logements locatifs sociaux du PLH entre 2013 et 2018, en les projetant à l'horizon 2027 et en encourageant la production de logements locatifs sociaux dans les projets de renouvellement urbain, dans les zones d'extension et dans le parc privé afin de les répartir sur le territoire communal. L'objectif est de répartir au mieux ces logements au sein du tissu urbain existant et futur.

Le territoire communal est concerné par le **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé en **Avril 2014** qui contraint fortement le développement urbain de Bernis. En effet, les zones d'extension de l'urbanisation au PPRI, envisageables à court et long termes sont peu nombreuses et représentent de faibles superficies.

A ce titre, la commune souhaite impulser, via son PLU, un développement urbain reposant sur **le renouvellement urbain, une densification du tissu urbain existant** (remplissage des dents creuses et encouragement des divisions parcellaires) et sur un **encadrement des zones d'extension de l'urbanisation future** en imposant la réalisation d'opérations d'ensemble et des densités de logements minimales à respecter.

Par ailleurs, la commune place la préservation de son environnement et de la qualité de son cadre de vie au cœur de son projet de développement. Ainsi, elle se fixe également les **objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain** suivants :

- préserver les deux principales entités naturelles et agricoles (la garrigue et la plaine agricole) en y proscrivant toute nouvelle urbanisation non liée et nécessaire à leur exploitation,
- respecter les limites physiques de la tache urbaine (infrastructures de transport, zones de risques, zones de protection des ressources naturelles...),
- permettre des extensions urbaines uniquement en continuité avec l'existant, sur des surfaces en adéquation avec les objectifs démographiques avancés et respectant un souhait de cohérence d'ensemble, d'un point de vue formes urbaines, densités et connexions avec l'existant
- adopter un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation afin de maîtriser le développement du village



Orientation 1

Bernis est une commune résidentielle qui souhaite **lutter contre le phénomène de ville dortoir** pouvant être engendré par la proximité de Nîmes et qui affiche une volonté de **conserver une structure et une identité villageoise**. Pour cela, elle fait le choix de programmer une **croissance démographique modérée, en lien avec les contraintes physiques et naturelles** s'imposant à son territoire et limitant les possibilités d'extension du village.

Orientation 2

Bernis se fixe ainsi un **objectif de croissance démographique de 0,5%/an** afin d'atteindre une population totale d'**environ 3490 habitants à l'horizon 2027**, soit environ **219 habitants de plus qu'en 2015**. Ce taux de variation annuel modéré est principalement lié aux possibilités restreintes en terme d'urbanisation nouvelle et à la capacité des réseaux et d'accueil des équipements de la commune. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la nouvelle population ce sont près de **173 logements qui sont nécessaires entre 2015 et 2027 à Bernis**.

Orientation 3

L'accueil de cette nouvelle population se fera dans le cadre d'un **développement urbain maîtrisé**. En effet, pour économiser de l'espace potentiellement urbanisable à court ou long terme (non concerné par le risque inondation), Bernis souhaite favoriser les **opérations de logements en renouvellement urbain** au sein du tissu existant, **l'urbanisation prioritaire des dents creuses, et prendre en compte le potentiel de logements pouvant être produit par divisions parcellaires**, avant de procéder à **l'ouverture à l'urbanisation** (phasée dans le temps) de zones.

Orientation 4

En termes de renouvellement urbain, la commune porte des projets visant à produire du logement sans consommer d'espace agricole et naturel supplémentaire :

- le projet de **rénovation de la cave coopérative** de Bernis pour la production de logements, notamment du logement locatif social, et de bureaux,
- le projet de **création de logements sur le site de l'actuelle gendarmerie**, dans le cadre du projet de délocalisation de la gendarmerie en entrée ouest de Bernis le long de la RN113,
- le projet de nouveaux logements sur la parcelle communale de l'ancien château d'eau.

Orientation 5

Dans un souci de **lutte contre l'étalement urbain** et de compatibilité avec **la loi Grenelle**, la superficie des zones à ouvrir à l'urbanisation est en lien avec les besoins en logements de la population actuelle et future.

Afin d'assurer la **densification du tissu urbain**, Bernis affiche la volonté d'urbaniser les dents creuses en respectant la densité observable dans leur environnement immédiat, et veillera à **limiter la consommation d'espace** des constructions neuves. Le potentiel de création de logements, via division parcellaire, sera également pris en compte. Cette démarche s'inscrit dans une optique de **gestion économe de l'espace** dictée par le SCOT et répond aux enjeux des lois Grenelle et ALUR.

Orientation 6

Ces zones d'urbanisation future seront situées **à l'Est du village** où un travail de redéfinition des contours de la tache urbaine, aujourd'hui fragmentée, sera réalisé, et au **Sud-Ouest du village** en continuité du développement urbain en cours. Le choix de localisation de ces secteurs a été dicté par les contraintes et les volontés de protection suivantes :

- Respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations du Vistre ;
- Protection stricte de la garrigue ;
- Non franchissement de la barrière anthropique formée par l'autoroute, la voie ferrée et la zone d'activités ;
- Respect des périmètres de protection autour des captages d'eau potable ;
- Protection de la plaine agricole ;
- Inscription de l'urbanisation future en continuité immédiate avec le tissu urbain existant.

Orientation 7

Afin de **maîtriser le développement de ces nouveaux quartiers**, l'urbanisation sera phasée dans le temps et conditionnée à la **réalisation d'opérations d'ensemble**. Il est en effet primordial de mener une réflexion d'ensemble sur ces quartiers afin de proposer une organisation interne efficace et connectée à l'existant. Ainsi, un réel **travail de couture urbaine** sera opéré afin d'intégrer au mieux ces nouveaux quartiers dans leur environnement.

Orientation 8

Par ailleurs, Bernis souhaite **marquer une pause en terme d'urbanisation extensive** de type pavillonnaire ; un soin particulier sera donc porté aux choix des formes urbaines afin de créer de **véritables quartiers** connectés au tissu existant plutôt que des lotissements renfermés sur eux-même.

Orientation 9

La commune veillera également à la **poursuite d'une démarche de qualité architecturale et urbaine**, notamment au sein de la ZPPAUP. Conformément à la loi ENE (Grenelle 2), **l'utilisation des énergies renouvelables** sera autorisée et leur développement se verra encadré, voire limité dans les secteurs présentant un intérêt patrimonial ou architectural avéré, et notamment en ZPPAUP.

Orientation 10

La commune de Bernis souhaite également répondre aux objectifs de **mixité sociale** préconisés par le **PLH de Nîmes Métropole** sur la durée 2013-2018, et en les prolongeant à l'horizon 2018 – 2027. Le PLU prévoit la réalisation de logements locatifs aidés, dispersés dans le tissu urbain existant et futur, via des opérations de renouvellement urbain, dans les zones d'extensions futures, mais également en imposant un pourcentage de logements aidés dans toute nouvelle opération d'ensemble.

Orientation 11

Sur la totalité de sa production de logements entre 2015 et 2027, la commune devra en effet produire **28% de logements locatifs aidés entre 2015 et 2027** et **9 % de logements abordables** (17 logements abordables entre 2015 et 2027). Afin de répondre à ces objectifs de logements locatifs sociaux, la commune permet la production d'environ 250 logements répartis sur l'ensemble de son territoire.

Orientation 12

Le développement urbain de la commune est accompagné d'une réflexion en terme de déplacements. Afin de **promouvoir l'utilisation des transports en commun**, Nîmes Métropole prévoit la **réalisation d'un parking-relais** le long de la RN113 sur le territoire de Bernis. Cette démarche s'inscrit dans l'objectif d'**intermodalité** recherché par le **PDU de Nîmes Métropole** et répond à un souhait de développement durable du territoire. En outre, un périmètre d'étude est défini sur le territoire communal pour une potentielle déviation de la RN113 à long terme.

Il convient de noter que le territoire est concerné, au sud, par le tracé du contournement ferroviaire Nîmes Montpellier.

Orientation 13

Par ailleurs, la réalisation d'un supermarché au niveau du giratoire de la RN113 et le développement résidentiel situé au Sud-Ouest du village ont engendré de nouveaux flux de **circulation**. Dans l'optique de ne pas congestionner le cœur de village et d'offrir une desserte optimale à ces nouveaux quartiers, l'élargissement du chemin Saint Louis est projeté.

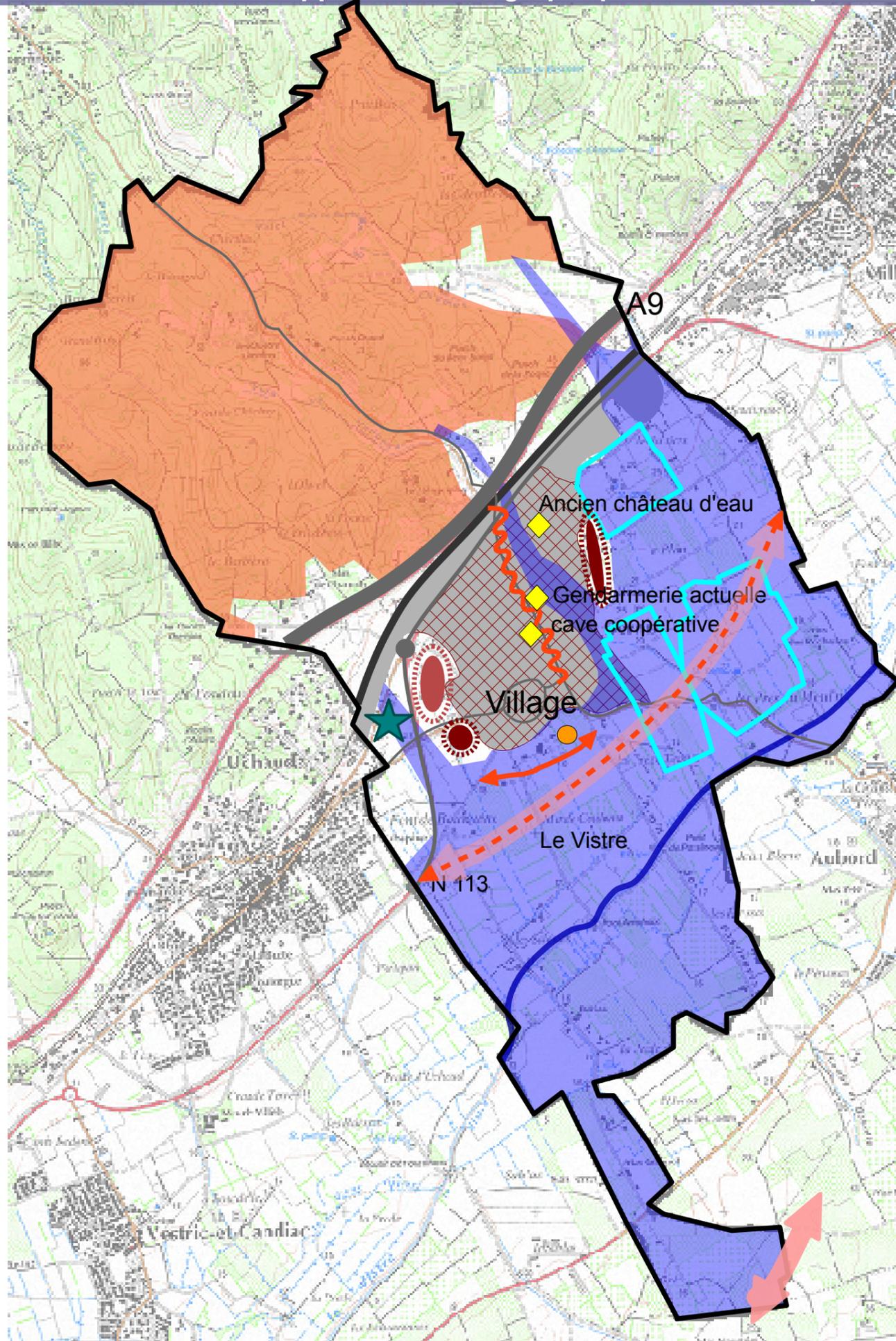
Enfin, le Conseil Général prévoit le **réaménagement de la RD14**, axe majeur de la traversée du village.

Orientation 14

Les circulations douces entre les nouvelles extensions résidentielles et les nouveaux équipements prévus (gendarmerie, parking relais, cimetière) et le centre ville seront pensées afin de permettre à l'ensemble de la population de bénéficier des aménités du village (cadre de vie, accès aux commerces et équipements...).

Orientation 15

La commune prévoit la réalisation d'un **futur cimetière** à court terme sur une parcelle localisée au sud du village, et accessible en mode doux de déplacements.



- Tache urbaine
- Voie ferrée
- A9
- N113
- Réseau routier secondaire
- Vistre
- Zone inondable (lit mineur, lit moyen Et lit majeur du Vistre)
- Aléa feu de forêt (aléa modéré, élevé et très élevé)
- Périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable
- Développement urbain réalisé (supermarché et programme d'une trentaine de logements)
- Projets de logements par renouvellement urbain
- Urbaniser en priorité les dents creuses présentes au sein du tissu urbain + prise en compte du potentiel de production de logements par divisions parcellaires
- Procéder à un développement urbain maîtrisé à moyen et long terme (vocation principale d'habitat)
- Aménager un parking relais et permettre l'implantation de la nouvelle gendarmerie
- Elargissement du chemin Saint Louis
- Réaménager la RD14 dans sa traversée du village
- Site de création du futur cimetière
- Fuseau d'étude pour la potentielle déviation de la RN113
- Contournement ferroviaire de Nîmes Montpellier

Orientation 16

La qualité du cadre de vie est un facteur déterminant pour l'attractivité de la commune et le bien-être de sa population. Il est ainsi fondamental de **préserver et valoriser les richesses communales**, et de **poursuivre l'amélioration des conditions de vie**.

Orientation 17

A l'échelle du village

Le village de Bernis est structuré autour de **3 pôles de vie** :

- Le cœur ancien organisé autour de la circulade animé par des commerces de proximité ;
- Le pôle d'équipements situé au Sud-Ouest du village ;
- Le pôle de vie autour du groupe scolaire.

Ces 3 entités participent à l'**organisation et l'animation de la vie du village**, d'où la volonté communale **d'affirmer et de développer ces trois centralités**.

Orientation 18

Il est notamment prévu **d'aménager la promenade circulaire** afin d'offrir aux Bernissois un espace public de qualité, multifonctionnel et accessible à tous, véritable espace de vie et lieu de rencontre permettant de renforcer l'identité villageoise de la commune.

Le **pôle d'équipements sportifs et de loisirs va être conforté** par des aménagements permettant la pratique d'activités de plein air.

Orientation 19

Enfin, pour connecter les nouveaux logements prévus sur le **secteur de l'école (ancienne cave coopérative)**, dans les zones d'extensions à l'Est et à l'Ouest, les nouveaux équipements programmés (**gendarmerie, cimetière et parking relais**) **des cheminement doux** seront réalisés vers le centre ancien.

La mise en place de **circulations douces** est en effet un élément fondamental pour l'**amélioration du cadre de vie** et la **poursuite d'un développement durable**. Bernis souhaite donc relier le groupe scolaire au centre ancien du village, et connecter Bernis au village d'Aubord, et son futur collège dont dépendront les collégiens Bernissois.

Orientation 20

La réalisation de nouvelles opérations à l'Ouest du village sera également l'occasion de travailler l'**aménagement de l'entrée de ville sur la N113**. Il s'agit en effet d'un secteur aujourd'hui peu qualitatif mais qui présente de forts enjeux pour l'**image de la ville** et notamment la silhouette villageoise.

A ce titre, un site en entrée de ville ouest est au centre d'une réflexion pour **accueillir la nouvelle gendarmerie sur le territoire de Bernis**.

A l'échelle du territoire communal

Le territoire communal est structurée en **3 entités** bien distinctes, du Nord au Sud :

- La **garrigue**, poumon vert de la commune surplombant le village ;
- Les **secteurs artificialisés** constitués d'une véritable barrière anthropique (A9, voie ferrée, zone d'activités et RN113) ainsi que du village ;
- La **plaine agricole** traversée par le Vistre bordé de sa ripisylve.

Orientation 21

La commune souhaite **préserver les 2 entités naturelle et agricole** du territoire afin de **conserver ses richesses environnementales et paysagères**.

Ainsi, **la garrigue fait l'objet d'une protection adaptée**, interdisant notamment toute nouvelle construction non liée et nécessaire à son exploitation ou son entretien, et permettant le maintien et la valorisation des chemins sillonnant cet espace naturel.

La plaine agricole sera elle aussi **maintenue et protégée pour ses qualités agronomiques et paysagères**. Aussi, toute nouvelle construction non liée et nécessaire aux exploitations agricoles sera interdite, afin de **circonscrire le phénomène de mitage** de cet espace agricole.

L'espace agricole sud est concerné par le projet de contournement ferroviaire Nîmes Montpellier et du projet de déviation de la RN113 (études en cours). A ce titre, ces espaces impactés également par le PPRI seront préservés de toute nouvelle construction.

Orientation 22

Un espace situé au sein de l'espace agricole sera cependant dédié à l'accueil d'un **nouveau cimetière**. En effet, ceux situés au sein du tissu urbain sont bientôt saturés. Un cheminement doux sera aménagé afin de permettre de se rendre à pied au cimetière notamment depuis l'église.

Orientation 23

Bernis affiche également une volonté de **préserver les continuités écologiques** caractéristiques de son environnement et de préserver la trame verte et bleue. Il s'agit notamment de :

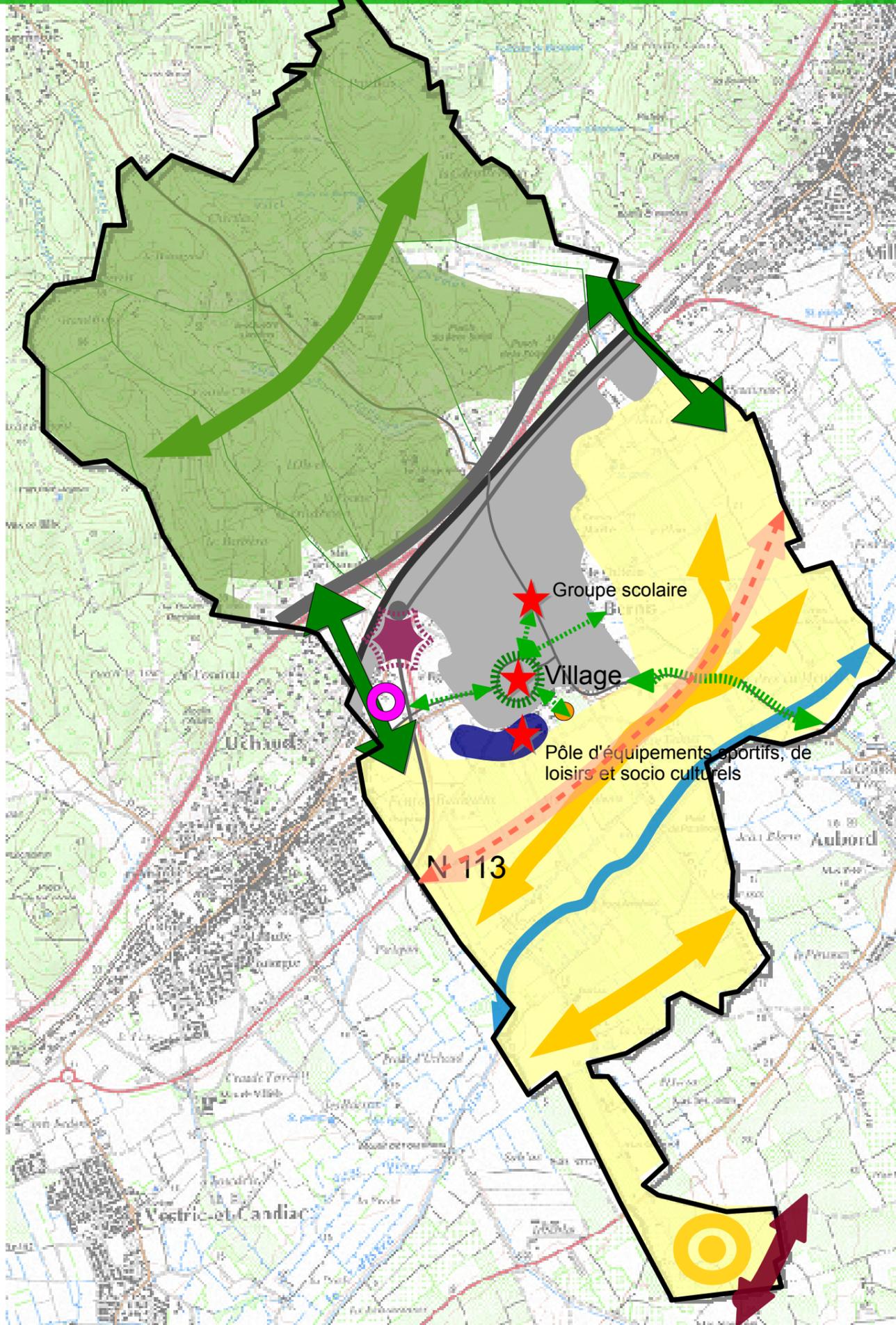
Préserver la coupure verte à l'Est et à l'ouest du territoire (prescription du SCOT), pour assurer une meilleure qualité paysagère des entrées de ville ;

Empêcher le morcellement de l'espace agricole ;

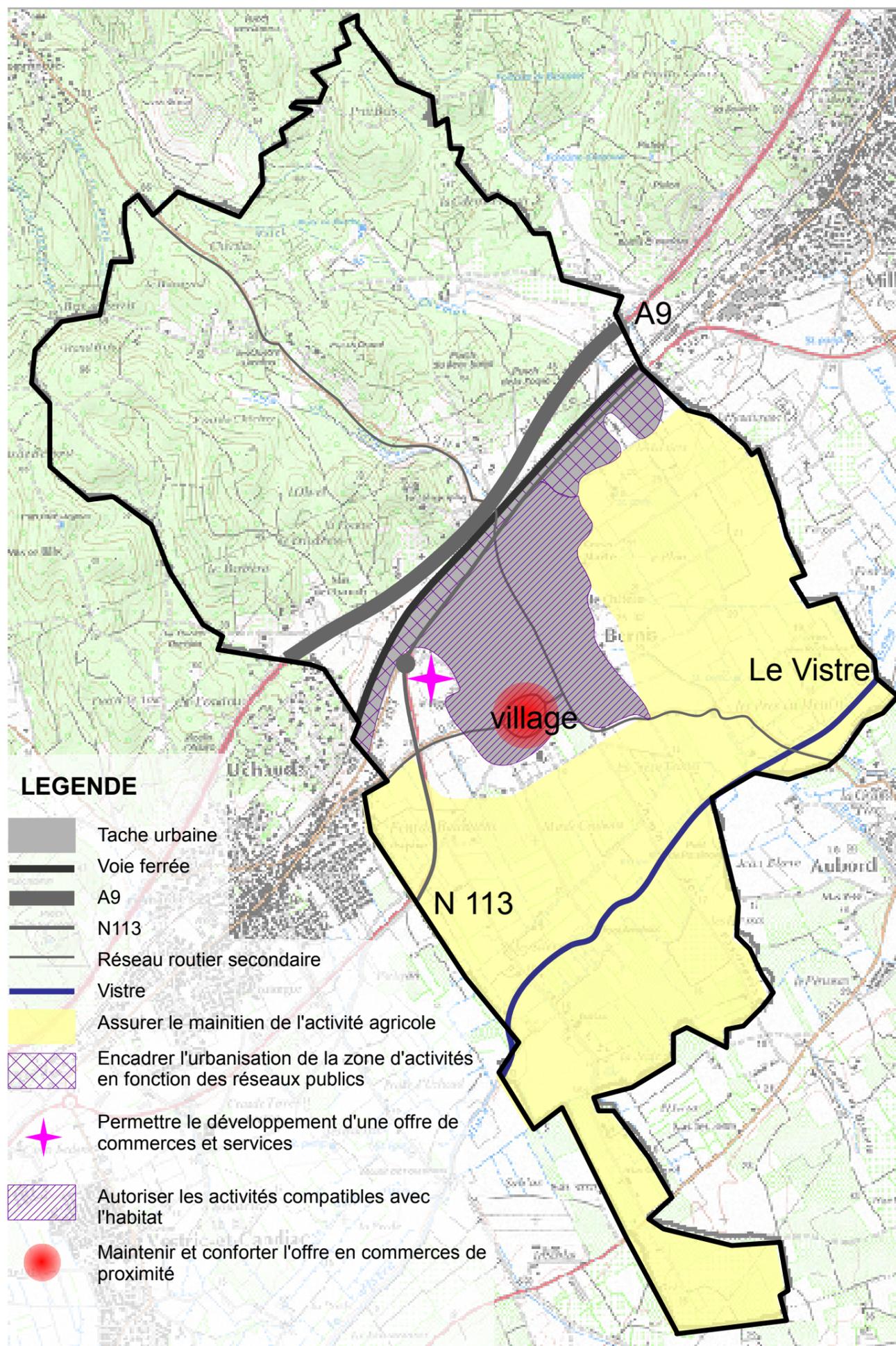
Protéger les alignements d'arbres ;

Protéger et valoriser la garrigue ;

Prendre en compte le Vistre et sa ripisylve, identifiés par l'EPTB du Vistre comme des Espaces de Bon Fonctionnement.



-  Tache urbaine
-  Voie ferrée
-  A9
-  N113
-  Réseau routier secondaire
-  Préserver les coupures vertes du SCOT
-  Protéger et valoriser la garrigue
-  Préserver et valoriser les chemins sillonnant la garrigue
-  Maintenir et préserver la plaine agricole
-  Affirmer les 3 centralités du village
-  Conforter et étendre le pôle d'équipements publics
-  Aménager la promenade circulaire
-  Développer des liaisons douces inter-quartiers et intercommunales
-  Travailler l'aménagement de l'entrée de ville Ouest le long de la RN113
-  Permettre la création d'un nouveau cimetière
-  Projet d'implantation de la nouvelle gendarmerie
-  Préserver la trame bleue du Vistre et sa ripisylve (espaces de bon fonctionnement identifié par l'EPTB du Vistre)
-  Conserver les continuités écologiques dans la garrigue
-  Conserver les continuités écologiques au sein de l'espace agricole
-  Réservoir de biodiversité à protéger – Natura 2000 - ZPS Costière Nîmoise
-  Fuseau d'étude pour la potentielle déviation de la RN113
-  Contournement ferroviaire de Nîmes Montpellier



Le tissu économique de Bernis est organisé en **3 secteurs** bien distincts :

- La **zone d'activités** implantée de manière linéaire le long de la RN113 ;
- Le **village résidentiel** accueillant des commerces de proximité, services et autres activités compatibles avec l'habitat ;
- La plaine agricole.

Orientation 24

Le PLU veille à mieux réglementer et encadrer l'urbanisation dans l'actuelle zone d'activités et **l'urbanisation des dents creuses à vocation d'activités**. Il est en effet important d'**impulser une amélioration du traitement urbain de ces espaces** situés le long de la RN113 et constituant la vitrine de Bernis.

Orientation 25

La partie de la **zone d'activités longeant la RN113** n'étant pas raccordée au réseau d'eau potable, voit son développement urbain suspendu le temps du PLU.

Orientation 26

Au sein du tissu résidentiel, le PLU autorise les activités compatibles avec l'habitat afin de ne pas freiner la dynamique économique locale.

Orientation 27

Par ailleurs, Bernis souhaite **maintenir et conforter les commerces de proximité**, et notamment le **pôle commercial du centre ancien**, source d'animation et de vie. Autour du supermarché actuel, à l'ouest du village, la commune permet **le développement de commerces et services** afin de diversifier l'offre à destination des habitants actuels et futurs.

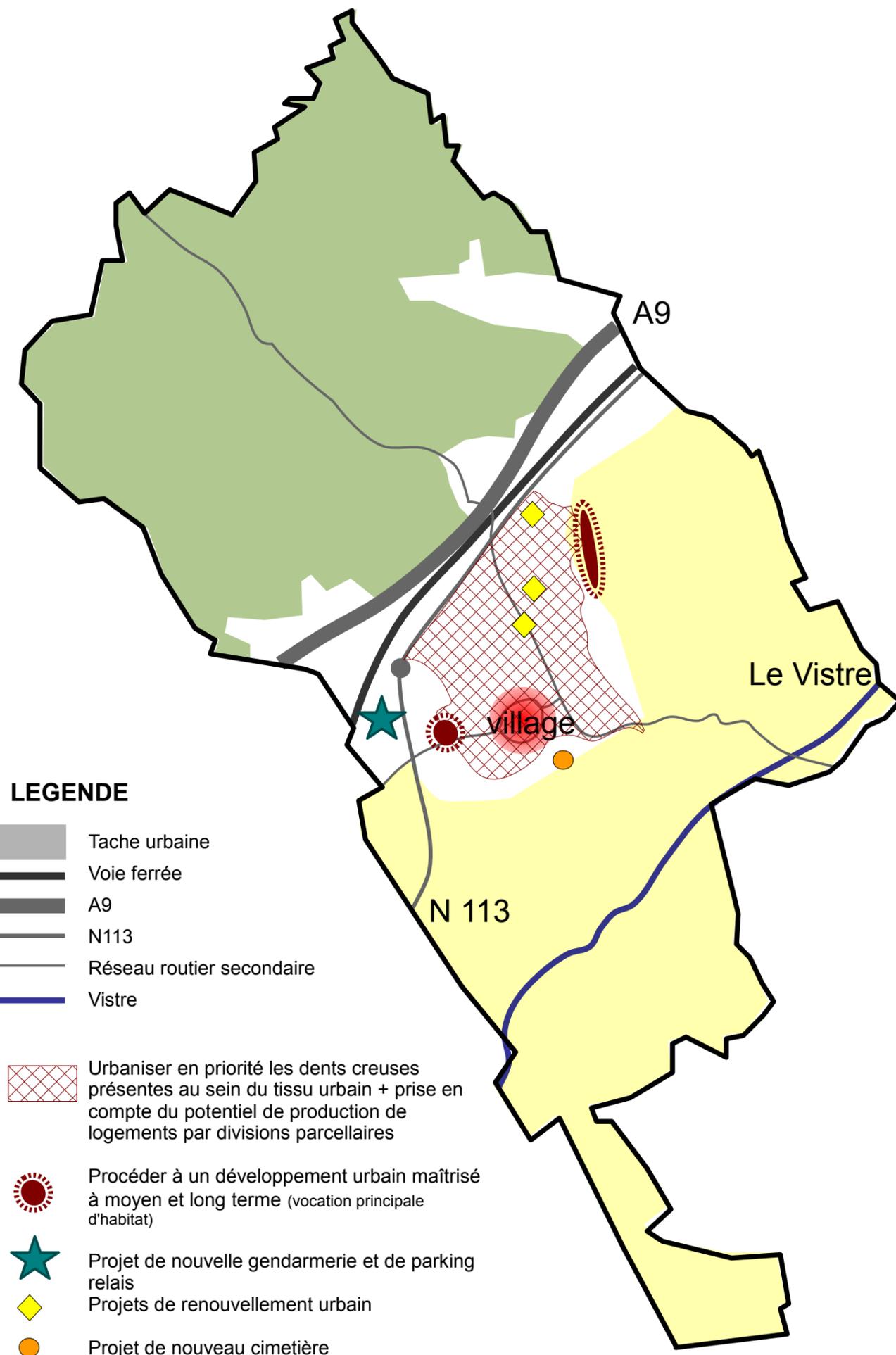
Orientation 28

Le développement des **communications numériques** sur le territoire se fera de manière cohérente avec le développement urbain futur.

Orientation 29

La **préservation de l'activité agricole** est également un objectif majeur de la commune de Bernis qui fait le choix de **maintenir et protéger la plaine agricole pour ses valeurs agronomiques et paysagères**.

Objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier



La commune se fixe les **objectifs de limitation de la consommation des espace agricoles et naturels** suivants à l'horizon 2025 :

40 % des logements sont projetés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle (en renouvellement urbain, en dents creuses et en divisions parcellaires) , sans générer d'étalement urbain

60% des logements produits le seront en extension urbaine, dans des secteurs stratégiques, en continuité du tissu urbain immédiate. Il s'agit de **ressources foncières précieuses** pour la commune, non impactées par les périmètres de captage d'eau potable, et peu ou pas concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

Des densités urbaines minimales seront fixées sur ces secteurs via des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Ces densités prennent toutefois en compte les différentes contraintes liées à l'eau sur ces secteurs : risque inondation par débordement, risque inondation par ruissellement, loi sur l'eau.

Seulement 5,04 ha d'espaces ayant une occupation du sol agricole ou naturelle, à l'est et à l'ouest de l'enveloppe urbaine, seront urbanisés afin de produire les logements nécessaires au maintien de la population actuelle et de la croissance démographique projetée de Bernis et à la production de logements **notamment de logements locatifs sociaux** sur le territoire de la commune à l'horizon 2025.

Ces 5,04 ha permettront la réalisation d'environ 127 logements. **La densité moyenne projetée est donc de 25 logements/ha.**

Cette consommation d'espace représente moins de 0,45 % des espaces agricoles et naturels de Bernis.

Ce sont également environ 5,37 ha d'espaces naturels et agricoles qui seront consommés à moyen et long terme pour des équipements publics d'intérêt général tels qu'une nouvelle gendarmerie, d'un nouveau cimetière et d'un parking relais porté par Nîmes Métropole.

Cette consommation d'espace représente moins de 0,5 % des espaces agricoles et naturels de Bernis.