Création de la ZAC Bonice

Bouillargues
en costières

Commune de Bouillargues

Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Bonice

Equipe de maîtrise d'œuvre :

Pascual Architecte

Symbiose Conseil

Artelia

Studio Méditerranéen d'Urbanisme

Gaxieu Ingénierie

CAPSE France

Hydrosol

Assistant à maîtrise d'ouvrage :

SPL AGATE

Préambule

Conformément à son Plan Local d'Urbanisme arrêté le 26 novembre 2015, la commune de Bouillargues envisage l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 6 hectares, situé à l'Est et en continuité de la partie déjà urbanisée du territoire communal.

La commune de Bouillargues a décidé, par délibération en date du 26 novembre 2015 de lancer les études préalables à la création d'une ZAC sur ce secteur. Initialement envisagé sur une superficie de 15 hectares, le projet a été ramené à la surface actuelle de 6 hectares suite à la première phase d'études. Menée entre 2016 et 2019, celle-ci a en effet conclu à l'impossibilité de réaliser les 9 hectares les plus au Nord.

La concertation avait été engagée sur la base du projet initial et s'est poursuivie avec l'évolution du projet et de son périmètre.

1. Le projet et son contexte

1.1. Le projet et sa situation

Le périmètre du projet Bonice s'étend sur une superficie de 6 hectares, en continuité Est de la partie urbanisée de la commune. Le secteur est classé 1AU au PLU de Bouillargues.

Le projet a pour principale vocation la création de logements. Il est ainsi envisagé la création de logements individuels et collectifs sur la majeure partie de la surface du site, ainsi que la création d'un parc d'une superficie de 1,1 hectare en bordure Ouest du secteur du projet.

Emprise du projet de la ZAC Bonice

Esquisse du projet envisagé

L'esquisse du projet vient approfondir les partis pris d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bouillargues et permet d'affiner la programmation du secteur, afin de déterminer un projet cohérent.

Ainsi, le projet se défini par les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques du projet de la ZAC Bonice
Superficie d'environ 6 hectares.
10 590 m² de surface de plancher construite.
130 logements environ, dont 30% de logements locatifs sociaux.
Hauteurs de constructions limitées au R+1.
Un parc d'une superficie de 1,1 hectare.

Les atouts de ce projet sont les suivants :

- Un réseau viaire optimisé, avec une voirie principale en double sens et des voiries secondaires destinées à la desserte des logements.
- Un fort développement des modes doux, en particulier le long du Vallat de la Rière.
- La mise en valeur du Vallat de la Rière, avec la création d'un espace vert fédérateur, sur une surface de 1,1 hectares. Cette zone apaisée garantit un cadre de vie de qualité et créé un espace tampon avec les zones urbanisées existantes.
- Une mixité sociale, avec des logements adaptés à tous. Le projet prévoit une offre en logements variée : maisons individuelles et logements collectifs, parcelles de superficie variées.

- La préservation du cadre de vie de qualité et une plus-value paysagère, avec une attention particulière apporté aux aménagements paysagers : création d'un parc le long du Vallat de la Rière profitable à l'ensemble des habitants de la commune, préservation de haies d'arbres existantes, encouragements des modes doux.

1.2. Les objectifs communaux à travers ce projet

Les objectifs de la commune ont été définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bouillargues.

Les principaux objectifs de la ZAC Bonice sont les suivants :

- En matière d'habitat :
  - Réaliser un nouveau quartier d'habitat ;
  - Favoriser la densité pour réduire la consommation de l'espace ;
  - Mettre en place un principe de mixité urbaine et sociale, c'est-à-dire :
    - Assurer une diversité des formes urbaines ;
    - Assurer une mixité des typologies de logements, telle qu'elle puisse répondre aux demandes actuelles ;
    - Assurer une diversité des produits de logements : accession libre, logements abordables, logements locatifs privés, logements locatifs aidés ;
    - Créer des logements sociaux, afin de pallier au déficit actuel de logements locatifs sociaux de la commune ;

- En matière de déplacement :
  - Réaliser un axe de desserte structurant (permettant néanmoins d'éviter les shunts) ;
  - Aménager des cheminements doux ;

- En matière d'environnement :
  - Fixer une limite claire à l'urbanisation vers l'Est ;
  - Créer un espace tampon avec le tissu urbain existant, notamment en accompagnement du Vallat de la Rière ;

- En matière de cadre de vie :
  - Créer des espaces publics de qualité ;
  - Contribuer à développer un paysage urbain de qualité ;
  - Mettre en œuvre une démarche de développement durable.

1.3. Le contexte réglementaire et institutionnel de la concertation

En vertu des articles L103-2, L300-2 et R311-2 du Code de l'Urbanisme, une opération de ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées jusqu'à l'approbation du dossier de création de ZAC où le bilan de la concertation est délibéré.

Par délibération du 26 novembre 2015 qui en fixe les modalités, le conseil municipal de la Ville de Bouillargues a décidé le lancement de la procédure d'information et de concertation du public.

Le présent dossier rend compte de la démarche globale de concertation organisée dans le cadre de ce projet urbain et des principaux points d'échanges et de débats qui en ressortent.

1.4. Les acteurs du projet et de la concertation

Les acteurs impliqués dans ce projet sont :

- Le Maître d'Ouvrage : **La Commune de Bouillargues**
- L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage : **La Société Publique Locale AGATE**
- L'équipe actuelle de Maîtrise d'Œuvre (MOE) urbaine comprenant l'atelier d'architecture **Pascual Architecte**, les bureaux d'études **Symbiose Conseil** et **Artelia**.

1.5. Les objectifs de la concertation

La concertation publique est une démarche participative visant à associer la population à une prise de décision publique.

Pour le maître d'ouvrage et son équipe-projet, la concertation a pour buts de :

- **Présenter son projet** : La concertation passe d'abord par la présentation de son projet. Des moyens de communication sont mis en œuvre pour permettre à chacun de s'informer, se documenter et d'avoir des réponses aux nombreuses questions suscitées par le projet. La concertation est tout d'abord l'information des citoyens.
- **Améliorer le projet** : La concertation publique débute avant la création de la ZAC, à un stade du projet ou celui-ci est libre d'évoluer. Les réunions publiques et les échanges avec l'ensemble des personnes concernées par le projet peuvent amener des décisions qui n'étaient pas envisagées dans le projet initial.
- **Répondre aux avis en amont** : La définition d'un projet public, l'évolution d'un territoire et de son organisation créent légitimement des doutes, des craintes et entraînent donc des questions et des oppositions. Les réponses apportées peuvent permettre d'évacuer certaines craintes.

2. Le déroulement et les modalités de la concertation

2.1. Les modalités de la concertation

Par délibération en date du 26 novembre 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Bouillargues a défini les modalités de concertation suivantes pour le projet de la ZAC Bonice :

- Mise à disposition du public d'un document de présentation et d'un registre de concertation afin de consigner les remarques et suggestions,
- Tenue d'une exposition sur le projet,
- Tenue d'au moins deux réunions publiques,
- Campagne d'information du public par les différents moyens dont dispose la commune : affichage, site internet communal, presse.

2.2. Le déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée du 26 novembre 2015, suite à son ouverture par délibération du conseil municipal, au 29 juin 2021, date de clôture de la concertation et du bilan de celle-ci.

La concertation a permis à l'ensemble des personnes concernées de suivre l'évolution du projet, avec l'organisation de deux réunions publiques, de deux expositions en mairie avec chacune un ou deux panneaux présentant le projet et son évolution. Une campagne d'information du public a été réalisée sur toute la durée de la concertation et deux dossiers de présentation du projet et de son évolution ont été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune. Un registre de concertation a permis de recueillir les remarques, questions et retours de l'ensemble des personnes concernées.

L'ensemble des personnes concernées a donc été informé du projet à chaque stade de son évolution et a pu exprimer ses remarques et questions.

2.3. Annoncer la concertation

Une campagne d'affichage a été menée par la Commune :

- Affichage en mairie des différentes délibérations du Conseil Municipal relatives au projet de ZAC,
- Publication de ces délibérations au recueil des actes administratifs.

Une rubrique « ZAC de Bonice » a été créé sur le site internet de la Commune. L'équipe municipale y a publié les éléments de concertation : panneaux d'exposition, dossiers de présentation du projet de ZAC, supports de présentation des réunions publiques.

2.4. S'informer, échanger et contribuer

Afin de toucher tous les publics concernés par le projet, les formes de contribution et de débat ont été diversifiées :

- **Deux expositions sur le projet** ont été organisées. Au total, trois panneaux explicatifs qui ont suivi l'évolution du projet ont été installés dans le hall d'entrée de l'Hôtel de Ville de Bouillargues.

  Celles-ci ont été annoncées par le biais des moyens de communication suivants :
  - Affichage d'un panneau d'information en mairie et dans les bâtiments communaux,
  - Mise à jour de la rubrique « ZAC de Bonice » sur le site internet de la Ville de Bouillargues : https://www.bouillargues.fr , avec mise en ligne des panneaux d'exposition et du dossier de présentation du projet.

  La population y avait directement accès aux horaires d'ouvertures de la Mairie et pouvait inscrire ses remarques, observations ou interrogations sur le registre de concertation disponible sur demande, comme indiqué au public et ce depuis le début des études préalables.

- **Un dossier de concertation** a été rédigé et mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune. Deux cahiers ont ainsi été présentés aux personnes souhaitant les consulter, permettant de suivre l'évolution du projet.

- **Deux réunions publiques** ont été organisées. La première a eu lieu le mercredi 20 juillet 2016 à 18h30 dans la salle de la Bergerie. La seconde a eu lieu le 15 juin 2021 dans la salle de la Bergerie.

  Celles-ci ont été annoncées par le biais de moyens de communication suivants :

  - Mise à jour de la rubrique « ZAC de Bonice » sur le site internet de la Ville de Bouillargues : https://www.bouillargues.fr
  - Annonce dans la presse locale.

  Ces réunions publiques ont été l'occasion pour les élus de Bouillargues de présenter le projet de la ZAC Bonice, les objectifs poursuivis et de faire état de ses évolutions.

  Le but de la réunion publique a été de répondre aux questions de la population, de recueillir son avis et ses remarques afin de prendre en compte les éléments pertinents et d'intérêt général avant l'approbation du projet par le conseil municipal.

3. Synthèse thématique des débats et avis

3.1. Les avis et les éléments constitutifs du bilan

Les avis se sont essentiellement exprimés au cours des réunions publiques, par le biais de questions mais aussi de remarques.

- **Réunion publique n°1** : voici les <u>principales questions</u> posées et les réponses apportées :

PRINCIPALES QUESTIONS EXPRIMEES	REPONSES APPORTEES
<u>Question 1</u> **Sachant que le projet ne peut se réaliser qui si toutes les parcelles sont acquises, envisagez-vous le recours à l'expropriation si un propriétaire ne s'avère pas vendeur ?**	Aujourd'hui, nous sommes en phase « études de faisabilité et de définition d'un projet urbain », différents montages seront étudiés par la suite, au moment où la mise en œuvre du projet sera décidée. Comme évoqué, après le diagnostic stratégique qui vous a été présenté ce jour, l'étude de faisabilité technique et de définition du projet sera débutée. Cette dernière doit être concertée et sera validée par l'ensemble de la maîtrise d'ouvrage. Ce n'est qu'en fin de « création de ZAC » que seront étudiés les différents montages possibles pour la « réalisation » de la ZAC et le phasage des réalisations. La phase « réalisation » de la ZAC n'aura lieu que lorsque la commune décidera d'enclencher la mise en œuvre du projet. Cela peut intervenir directement après le dossier de création de ZAC, ou plus tard, sans échéance dans le temps.
<u>Question 2</u> **Il existe une construction dans la parcelle n°000 ZH 96, il s'agit du mazet de Benoit. Quelle est votre intention à ce sujet dans le futur projet ? L'emplacement de ce mazet correspond dans l'OAP à la localisation de la zone verte à préserver ; or, vous préconisez de déplacer cette zone protégée.**	Aujourd'hui, nous sommes en phase « diagnostic », phase dans laquelle nous constatons les différents éléments présents dans le périmètre d'études. La question de ce mazet et de son insertion dans le projet sera étudiée dans le cadre de l'élaboration des scénarios, qui constitue l'étape suivante. Concernant la zone verte à préserver inscrite dans l'OAP, son éventuel déplacement est lié aux résultats des relevés écologiques et environnementaux effectués récemment sur le Secteur de Bonice par le bureau d'études compétent. En effet, différentes espèces à enjeux ont été observées à l'endroit où l'on souhaite déplacer cet espace à préserver, contrairement à l'endroit où est actuellement positionnée cet espace dans l'OAP. Des discussions sont donc en cours avec les services de l'Etat concernés.

<u>Question 3</u> **Quelle surface mesure le Secteur de Bonice ? Combien de logements y seront réalisés à terme ?**	La future ZAC couvre une superficie de 15 hectares et accueillera à terme environ 320 logements.
<u>Question 4</u> **Suite à un épisode pluvieux l'année dernière d'une durée de 45 minutes, nous avons « pris l'eau » dans la maison, le garage plus précisément.** **Pour précision, mon habitation se situe en bordure du Vallat de Rière, et mon garage à 4 mètres de la limite de propriété. Le fossé s'est mis en pression, le système d'évacuation du fossé également en raison de son sous-calibrage. L'eau est alors remontée sur les abords du fossé et a inondé les parcelles mitoyennes.** **Comment allez-vous recueillir toute cette eau quand le Secteur de Bonice sera urbanisé ? Je pense qu'il va falloir re-calibrer ce fossé, à l'image du Grand Michel.**	La gestion des eaux pluviales sur le Secteur de Bonice se base aujourd'hui sur les principes suivants : limiter les rejets dans le Vallat de la Rière et donc gérer les eaux pluviales de manière autonome au sein du nouveau quartier. C'est pourquoi sont d'ores et déjà préconisées l'aménagement de noues paysagères $^{et}/_{ou}$ de bassins de rétention, pour que toutes les eaux s'infiltrent le plus possible. L'étude fera en sorte que les surfaces imperméabilisées dans le cadre de l'aménagement du Sud du secteur soient compensées par des systèmes d'infiltration (noues, bassins…). Le volume d'eau, qui sera calculé sur la base d'un épisode centennal, sera retenu en amont. Il est précisé que les emplacements des bassins de rétention représentés sur la carte des contraintes et potentialités du site (carte-conclusion) ne sont pas définitifs. Ils figurent en guise de « rappel » afin de démontrer leur présence et leur nécessité dans les futurs aménagements. Ils seront dimensionnés puis relocalisés dans le cadre des différents scénarios d'aménagement en fonction de l'étude hydraulique aboutie et de l'aménagement qui sera envisagé.
<u>Question 5</u> **Il faudrait re-calibrer le Vallat de la Rière car le fossé est actuellement trop petit et des problèmes d'entretien se posent. Cela est-il prévu dans le projet ?**	Un emplacement réservé dans le PLU préconise l'aménagement de ce cours d'eau. Cela signifie que cela est déjà prévu dans le PLU. Il y a également un emplacement réservé au Sud du périmètre de la future ZAC prévoyant l'aménagement d'un collecteur des eaux pluviales. La phase « diagnostic » étant terminée, la phase d'élaboration du projet va débuter et la question de la gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une réponse concrète à l'occasion d'une prochaine réunion publique. Nous rappelons que les objectifs poursuivis concernant le volet hydraulique sont de ne pas aggraver la situation actuelle et améliorer les conditions de gestion des eaux pluviales du Vallat dans la mesure du possible.

<u>Question 6</u> **La méthodologie du PPRI n'a pas permis de réaliser un plan de zonage représentatif de la situation actuelle. Pour preuve, lors des importantes inondations entre 2005 et 2010, toute la zone a été inondée, entre le chemin de Vauvert et la Vallat de la Rière.** **Les fossés le long des chemins communaux qui convergent vers le chemin des Manades sont bouchés et insuffisamment profonds. Il est nécessaire de les curer car ils ne peuvent plus retenir les eaux, ce qui entraine en partie les situations critiques sur le Vallat de la Rière qui récupère toutes les eaux excédentaires aujourd'hui.**	Nous ne pouvons aller à l'encontre de ce PPRI. Il est aujourd'hui opposable et nous sommes tenus d'en appliquer les modalités réglementaires. Les fossés qui se situent le long des chemins se trouvent dans le périmètre de la future ZAC. En conséquence, ces derniers seront étudiés plus amplement lors de la phase suivante des études préalables, notamment dans le cadre de l'étude hydraulique.
<u>Question 7</u> **Il faut souligner l'effet d'aubaine en termes de déplacements du contournement de Bouillargues par le chemin de Vauvert, surtout après la construction de la future gare TGV. Le principal problème se situe dans l'engorgement du carrefour entre le chemin des Manades et le chemin de Vauvert. Ce problème sera renforcé si la sortie principale de la future ZAC se fait sur ce même carrefour.**	La sortie principale du Secteur de Bonice n'est pas nécessairement au niveau du chemin de Vauvert. Par exemple, il est préconisé une connexion au niveau de la rue des Alpilles. Lors de l'élaboration des scénarios d'aménagement, plusieurs propositions à ce sujet seront élaborées. Celles-ci seront contradictoires. C'est en les confrontant que l'on trouvera la meilleure des solutions. Est souligné que le tracé de la voie centrale est purement indicatif. Bien évidemment, il ne s'agit pas de réaliser une voie de transit en ligne droite. Il y aura certainement des courbes et contre-courbes, des axes cassés afin de ne pas encourager le trafic de transit… La volonté affichée est de ne pas créer un axe routier (très emprunté) mais une voie de desserte de quartier qui sera calibrée en tant que telle. Quoiqu'il en soit, la future gare TGV de Manduel va de fait engendrer une augmentation du trafic sur l'ensemble de la commune notamment. Ce sont des réflexions qui doivent être menées sur des échelles beaucoup plus larges que celle de la Commune. Le but est avant tout de protéger cette ZAC d'une circulation de transit traversant le village pour rejoindre Manduel. En règle générale, la commune subit l'augmentation du trafic routier entrainant des nuisances sonores ou de vitesses.

<u>Question 8</u> **Qui a défini le périmètre de la ZAC ?** **Pourquoi n'est-il pas rectiligne ?**	Le tracé a été défini en fonction de la superficie possible à urbaniser dans le cadre du PLU, à savoir 15 ha. Cette répartition tout le long de la bande a été dessinée afin de respecter au maximum le parcellaire existant. 90% des parcelles sont comprises entières dans le projet. Quelques-unes ont dues être tronquées en raison notamment de la zone Natura 2000.
<u>Question 9</u> **Il y a un problème avec la STEP qui n'est pas dimensionnée pour accueillir les besoins du futur quartier. Vous ne pouvez donc pas construire. Qu'est-il envisagé pour répondre à ce problème ?**	Dans le dossier de création de la ZAC, plus précisément le rapport de présentation, nous sommes tenus d'apporter une réponse à cette question. Quoi qu'il en soit, si l'actuelle STEP demeure insuffisante, une action devra être portée sur celle-ci pour augmenter sa capacité. L'actuelle STEP est vouée à démolition dans un futur plus ou moins proche. Les réseaux Eaux Usées rejoindront une nouvelle STEP qui sera prévue sur la commune de Nîmes d'ici 5 à 10 ans. Etant donné le phasage en 2 parties de la ZAC Secteur de Bonice, la ZAC ne sera pas construite dans son ensemble à court terme. En conséquence les travaux de la future STEP pourront être réalisés d'ici là. Pour rappel, c'est la Préfecture qui supervise tout ce qui est lié aux fonctionnements de STEP, en particulier les Eaux Usées. Cette dernière a émis un avis favorable au projet de PLU en ce qui concerne la capacité de l'installation au regard de la population supplémentaire à accueillir sur la Commune. Enfin, le projet ne pourra se réaliser si la STEP ne peut pas accueillir les besoins du futur quartier. Si tel est le cas, des solutions seront donc recherchées.
<u>Question 10</u> **Concernant le diagnostic hydraulique, une campagne de relevés aura-t-elle lieu pendant les périodes de fortes pluies ? Etant donné que nous sommes en période sèche, la nappe est assez basse (2-3 mètres) tandis qu'à l'automne elle est à 0,80 mètre.**	Le suivi de la nappe se fera jusqu'en novembre. Un piézomètre enregistre actuellement les données toutes les 5 minutes. Cela nous permettra de définir une hauteur des plus hautes eaux. Par ailleurs, le bureau Hydrosol Ingénierie se situant à 10 minutes de Bouillargues, ce dernier précise qu'une intervention pourra être effectuée au besoin en cas d'épisodes pluvieux importants.

- **Réunion publique n°2** : voici les <u>principales questions</u> posées et les réponses apportées :

PRINCIPALES QUESTIONS EXPRIMEES	REPONSES APPORTEES
<u>Question 1</u> **Ma maison est située dans le périmètre de la ZAC, que va-t-elle devenir ?**	Le projet prévoit la création de 130 logements, répondant ainsi à un déficit de production de logements et de logements locatifs sociaux identifié dans les documents communaux (PLU) et supra-communaux (SCOT, PLH). A ce titre, il sera reconnu d'utilité publique au terme des procédures règlementaires. La maison sera donc rachetée au prix du marché (fixé par l'organisme d'Etat France Domaine) puis démolie par l'aménageur qui sera désigné, pour permettre la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble. En cas de désaccord sur le prix du bien, puisque le projet fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), une expropriation pourra être prononcée.
<u>Question 2</u> **Serait-il possible de décaler le projet vers le Nord pour épargner cette maison ?**	Il est impossible de décaler le projet vers le Nord pour deux raisons majeures : - les études faune et flore ont révélé la présence d'espèces protégées en partie centrale (Nord du chemin du Mas de Beaud), - comme évoqué précédemment, les études hydrauliques et hydrogéologiques ont démontré l'impossibilité d'aménager dans des modalités et conditions acceptables la partie Nord du secteur de Bonice.
<u>Question 3</u> **Le projet prévoit des parcelles de 250 m² et de 350 m². Pourquoi faire des parcelles si petites ?**	Le projet est soumis à l'obligation de respecter une certaine densité de logements par hectares. La réalisation de parcelles de cette taille résulte donc d'un consensus entre cette obligation de densité, et la volonté de la commune de proposer majoritairement des maisons individuelles sur ce secteur. La lutte contre l'étalement urbain a conduit la règlementation à imposer la plus grande maitrise de la consommation foncière. Aussi, les différents opérateurs proposent ainsi et de plus en plus, des parcelles de taille bien plus réduite que celles du projet, par exemple des terrains d'une surface de 120 m². En parallèle et d'un point de vue du marché de l'immobilier, cela correspond à une demande de plus en plus forte, de primo-accédants notamment qui désirent pouvoir « s'offrir » une petite maison avec un jardin réduit pour limiter le temps et les charges d'entretien notamment. Enfin et au regard des prix au m² de terrains prêts à bâtir, cela permet de mettre sur le marché une offre en terrains à bâtir à un prix accessible pour les jeunes ménages désirant s'implanter sur la Commune. Aujourd'hui, la pénurie d'offre entraine une pression foncière important et donc des prix exorbitants et le départ des jeunes Bouillarguais vers des communes limitrophes.

<u>Question 4</u> **Qu'est-ce qui vous oblige à accepter des parcelles de 250 m² ?**	La loi impose une densité minimale. Il s'agit donc d'une obligation venant de l'Etat, dont l'application est garantie par la Préfecture. Si la densité n'est pas respectée, l'Etat bloquera la réalisation du projet. Comme évoqué ci-dessus, la règlementation répond à la lutte contre l'étalement urbain en imposant la meilleure valorisation du foncier possible.
<u>Question 5</u> **Que va devenir le parc à la nuit tombée ? N'y a-t-il pas un risque d'insécurité ? Sera-t-il clôturé ?**	Au vu de la localisation du parc dans la commune, il n'y a pas de crainte par rapport à l'insécurité dans le parc public à ce jour. Ce dernier n'est pas à proximité directe d'équipements publics et il est destiné à un usage récréatif de journée. Il sera à cet effet agrémenté de cheminements modes doux essentiellement. Aussi, et pour des questions de gestion également, il n'est pas prévu de le clôturer à ce stade. Néanmoins, il est pris bonne note de cette inquiétude. Ce positionnement pourra éventuellement être revu ultérieurement si les usages constatés après réalisation de ce parc le nécessitent et si tout autre moyen de surveillance/contrôle n'est pas possible ou ne s'avèrerait pas efficace.
<u>Question 6</u> **Qu'est-il prévu dans la commune pour absorber cet apport de nouveaux habitants, notamment en ce qui concerne les écoles et le stationnement en centre-ville ?**	Tout d'abord, la commune de Bouillargues fait face à un vieillissement et à une diminution de sa population ces dernières années. Cela s'explique par le manque de secteurs permettant la construction de nouveaux logements. Cette diminution de la population a entraîné la fermeture d'une classe de l'école cette année. L'apport de nouveaux habitants est donc nécessaire à la vie de la commune et à la pérennité de son école. Sur ce premier point, la Commune est donc en capacité d'absorber les besoins générés par la création de ce nouveau quartier d'habitat. Concernant le stationnement en centre-ville, des mesures sont prises pour le faciliter et augmenter l'offre en stationnement lorsque cela est possible. En effet, une zone bleue a été créée afin de limiter le stationnement à 30 minutes en centre-ville, tout en le laissant disponible pour les habitants le soir, ce qui favorise une rotation plus importante des véhicules pouvant stationner. La place de l'Europe propose de nombreuses places et elle n'est pas toujours occupée à pleine capacité. Enfin, l'objectif est de mailler en cheminements modes doux le nouveau quartier avec le centre-ville et ses aménités afin de limiter l'usage de la voiture et préserver l'environnement et la qualité de vie sur la Commune. Le nouveau quartier se trouve à moins d'1 km du centre-ville (cf. diagnostic urbain), cela est donc tout à fait réalisable.

<u>Question 7</u> **J'habite la rue de l'Esterel, notre maison donne sur le champ actuellement. A ce titre, j'ai plusieurs questions :** - **Comment préserver la biodiversité alors que le projet prévoit la suppression de parcelles agricoles ?** - **Pourquoi la largeur du parc diminue-t-elle à l'endroit où il y a le plus d'habitants ?** - **Comment sera gérée la circulation dans la commune, avec cet apport de nouvelles voitures ? Les cheminements doux créés dans le quartier ne seront pas la solution puisqu'il n'y en a pas dans le reste de la commune.** - **On a choisi le quartier pour sa tranquillité. Comment peut-elle être préservée alors que 130 logements vont être créés ?**	En ce qui concerne la préservation de la biodiversité, des études ont été réalisées pour identifier les enjeux, afin de réduire les impacts du projet sur la faune et la flore. Ainsi, un seul sujet de psammodrome (lézard protégé) a été identifié en partie centrale, ce qui entraine une extension du parc afin de préserver son habitat conformément à la demande des services de l'état. Le Vallat de la Rière sera lui aussi préservé. Le parc permet ainsi la préservation de corridors écologiques. Aussi, la présence d'activités agricoles sur un site n'est pas souvent propice à la présence ni au développement de la biodiversité. Pour ce qui est de la circulation, cette question a déjà été abordée à l'échelle de la commune. A l'échelle du nouveau quartier, l'axe principal est conçu de façon à ce que la vitesse de circulation soit réduite et de façon à éviter que celle-ci ne soit empruntée comme raccourci (shunt) pour contourner le centre-ville. Le réaménagement des chemins existants en limite de ZAC est prévu. Le stationnement-visiteurs est positionné de part et d'autre de l'axe principal et le stationnement privé se fera exclusivement au sein des lots privés (2 pl/logement). Concernant la préservation de la tranquillité, le parc du Vallat de la Rière permet de créer une zone tampon entre les logements existants et ceux qui seront créés. Le dessin actuel du parc suit la zone inondable, donc inconstructible. Si on élargit le parc, on diminue de fait la surface disponible pour la création de logements alors que le projet reste soumis à l'obligation de densité. Cela signifierait de réduire la taille des parcelles (qui sont déjà jugées trop petites), soit créer plus de logements collectifs et encore augmenter les hauteurs des constructions. Néanmoins, un élargissement cohérent pourra être étudié ultérieurement dans le cadre de l'approfondissement du plan-masse de projet. Il est à noter que l'écart de façade à façade entre les maisons du nouveau quartier et les maisons existantes est plus élevé que celui qui existe aujourd'hui entre les habitations des lotissements alentours. Enfin, il est rappelé que le projet a été défini dans le respect de toutes les contraintes réglementaires existantes, en particulier concernant le risque d'inondation, l'environnement ou encore les règles d'urbanisme du PLU. Le projet a fortement évolué au cours des études et des rencontres avec les services de l'Etat pour s'assurer du respect de ces contraintes, ce qui a notamment conduit à une diminution du périmètre et permet d'aboutir au meilleur compromis entre la nécessité de construire de nouveaux logements dans la commune et la limitation des impacts. Cette intervention étant relative à de nombreux éléments techniques, il est rappelé que l'ensemble des études techniques sera mis à disposition du public sur le site internet de la commune de Bouillargues.

<u>Question 8</u> **Une partie du secteur se trouve en zone inondable. Comment cela a-t-il été intégré au projet ?**	Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Bouillargues identifie une frange Ouest du secteur comme soumise à un aléa résiduel. Cela interdit donc toute construction dans cette frange, qui sera entièrement dédiée à la création du parc et à l'aménagement des ouvrages de rétention. Aucun bâtiment ne sera construit dans la zone inondable. Les bassins de rétention constituent eux-aussi une obligation pour la réalisation du projet, afin de gérer le risque d'inondation. De surcroit, cette frange inondable aménagée en parc public, permet de mettre à distance le nouveau quartier d'habitat avec les tissus urbains pavillonnaires existants. Là encore, l'objectif est de faire d'une contrainte un atout pour tous.
<u>Question 9</u> **Quels aménagements sont prévus concernant le Chemin des Manades et le Chemin de Vauvert ?**	Les carrefours et chemins existants seront recalibrés et réaménagés pour permettre une circulation apaisée et fonctionnelle.
<u>Question 10</u> **L'entretien du Vallat de la Rière est-il prévu ? Que vont devenir les cyprès situés le long du Vallat de la Rière, qui dépérissent et présentent un risque d'incendie ?**	Les franchissements à créer du Vallat de la Rière vont conduire à un nettoyage et un entretien de ce dernier. Il est à noter que tous aménagements et travaux projetés sur le Vallat seront soumis et autorisés au préalable par la Police de l'Eau. En ce qui concerne les cyprès visés dans le cadre de la présente question, ils seront supprimés et/ou remplacés par des spécimens d'autres essences (ayant un faible potentiel allergisant).

- **Registre de concertation** :

Les remarques et observations apportées au registre de concertation concernent principalement :

- Le périmètre de la ZAC de Bonice,
- La circulation dans le futur quartier et le contournement du centre-ville par celui-ci (shunt),
- Le dossier de concertation (observation sur le positionnement d'une prise de vue),
- L'entretien du Vallat de la Rière,
- La taille des parcelles du projet,
- La préservation de la tranquillité des riverains et la largeur de la zone tampon avec le nouveau quartier.

Ainsi qu'une remarque correspondant à la question n°7 de la 2nde réunion publique.

Les questions soulevées dans le registre de concertation ont été abordées lors des réunions publiques. Les réponses ont donc été apportées à ce moment-là et consignées dans les comptes-rendus des réunions publiques, annexés au présent dossier.

3.2. L'opportunité du projet

Au regard des objectifs de la Commune, exprimés au sein du dossier de concertation, pendant les réunions publiques et affichés sur les panneaux d'exposition, les fondements et le programme d'intérêt général du projet n'ont pas été remis en cause.

3.3. Remarques concernant l'information et le dispositif de concertation

Sans objet.

4. Les enseignements de la concertation

La concertation engagée par la commune de Bouillargues a permis de fournir à la population tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet de création de la ZAC de Bonice et à son évolution.

Nombre de remarques correspondent à des sujets abordés lors des études techniques réalisées dans le cadre du projet. Elles ont été prises en compte pour enrichir la conception du projet, notamment sur la question des circulations internes au secteur (effet de shunt à éviter), de l'entretien et la mise en valeur du Vallat de la Rière (entretien du Vallat, remplacement ou suppression de spécimens de cyprès).

Des observations ont également permis d'ouvrir la réflexion sur des sujets qui seront affinés au stade de la réalisation de la ZAC, comme la question de la sécurisation du parc (avec ou sans clôture).

5. Annexes

Annexe 1 - Délibération d'ouverture de la concertation publique

Annexe 2 - Moyens employés pour l'information du public :

- Bulletin municipal :
  - Annonce de l'ouverture de la concertation dans le bulletin municipal « Lou Bouïarguié » de mars 2016
- Presse locale :
  - Annonce de la 1ère réunion publique dans le Midi Libre du 17/07/2016
  - Annonce de la 2nde réunion publique dans le Midi Libre du 30/05/2021
- Site internet de Bouillargues :
  - Annonces des réunions publiques
  - Mise à disposition des informations et des documents de concertation en dématérialisé
- Affichage communal
  - Annonce de la 2nde réunion publique sur le panneau d'informations de Bouillargues
  - Annonce de la 2nde réunion publique au moyen d'affiches dans la commune
- Réseaux sociaux
  - Annonce de la 2nde réunion publique sur la page Facebook de Bouillargues

Annexe 3 - Panneaux de concertation

Annexe 4 - Dossier de concertation

Annexe 5 - Réunion publique n°1 :

- Support de présentation de la réunion publique du 20 juillet 2016
- Compte-rendu de la réunion publique du 20 juillet 2016

Annexe 6 – Réunion publique n°2 :

- Support de présentation de la réunion publique du 15 juin 2021
- Compte-rendu de la réunion publique du 15 juin 2021

Annexe 7 - Registre de la concertation

15-348

Mairie de Bouillargues
Hôtel de ville
30230 BOUILLARGUES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2015

Réf. : MG/AD n° 2015-97

L'an deux mille quinze, le 26 novembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de Bouillargues, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Monsieur Maurice GAILLARD, Maire de la Commune.

PRESENTS (22) : MM. GAILLARD - SEGUELA - Mme TRONC – MM. DUPUIS - BERTHUOT – Mmes CHAHABIAN – BATTE – KASPRZYK – MM. DE GOURCY – FOSSEY – LAURETTA – Mmes INACIO – MARCHAND – CAZALET – M. TEISSIER – Mme NOWACKI – MM. CARDIN – GERVAIS – Mmes VIALA – LAFITTE – ROMAN – M. RICHARD

ABSENTS (7) : Mmes ETEVE – GARNIER – M. TROADEC – Mme MAURIN – MM. SAURINA – YANG - SORRIAUX

PROCURATIONS (7) : Mme ETEVE à Mme TRONC
Mme GARNIER à M. GAILLARD
M. TROADEC à M. CARDIN
Mme MAURIN à Mme BATTE
M. SAURINA à M. SEGUELA
M. YANG à M. FOSSEY
M. SORRIAUX à M. GERVAIS

OBJET : Ouverture de la concertation publique préalable à la création d'une ZAC dans le secteur de Bonice

Le conseil municipal,
Après avoir entendu l'exposé du Maire M. GAILLARD, et en avoir délibéré,
VU le code général des collectivités territoriales,
VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,
VU le code de l'urbanisme et notamment son article L.300-2 relatif à la procédure de concertation avec le public,
VU la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en valeur des principes d'aménagement,
VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
VU la délibération n°2014-72 du 29 juillet 2014 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur P.L.U.,
VU la délibération n°2015-01 du 5 février 2015 confiant à la SPL AGATE une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cade de la réalisation des études préalables nécessaires à la création d'une ZAC,
VU la délibération n° 2015-93 du 26 novembre 2015 approuvant le PLU,

15-349

VU la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiant à la SPL AGATE le soin de procéder à l'accompagnement et au pilotage des études préalables signée le 23 février 2015 par les parties prenantes,

CONSIDERANT que la commune de Bouillargues, par délibération de ce jour a décidé de lancer les études préalables à la création d'un nouveau quartier d'habitat, par l'intermédiaire du recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, sur le secteur dit de « *Bonice* », situé sur sa frange Nord-Est, afin de poursuivre son développement urbain de façon maîtrisée,

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis dans ces études visent à :

- Maitriser la croissance démographique ;
- Organiser l'accueil des nouveaux logements ;
- Assurer la mixité sociale et diversifier l'offre en logements ;
- Proposer un développement cohérent ;
- Promouvoir un développement urbain de qualité ;
- Définir de nouvelles limites à l'urbanisation ;
- Assurer la protection des populations et des biens contre les risques et nuisances.

CONSIDERANT les propositions relatives au contenu et aux modalités de mise en œuvre de cette concertation validées en commission d'urbanisme du 5 novembre 2015,

Le Conseil Municipal
DECIDE
par 23 voix pour et 3 abstentions

ARTICLE 1 : d'engager une procédure d'information et de concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées par le projet d'aménagement du secteur de « *Bonice* », pendant toute la durée d'élaboration du projet, jusqu'à l'approbation par le conseil municipal du dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté qui sera elle-même précédée d'un bilan de cette concertation.

ARTICLE 2 : de mettre à la disposition du public, en Mairie de Bouillargues, un document de présentation ainsi qu'un registre de concertation sur lequel le public pourra consigner ses remarques et suggestions, durant toute la durée de la concertation.

ARTICLE 3: d'organiser une campagne d'information du public, en utilisant les différents moyens dont peut disposer la commune (affichage, site internet communal, presse régionale), en particulier la tenue d'une exposition sur le projet et d'au moins deux réunions publiques.

ARTICLE 4 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Maurice GAILLARD

MAIRIE DE BOUILLARGUES (Gard)

PREFECTURE DU GARD
Reçu le
07 DEC. 2015
Bureau du Courrier

Télétransmis en Préfecture le :

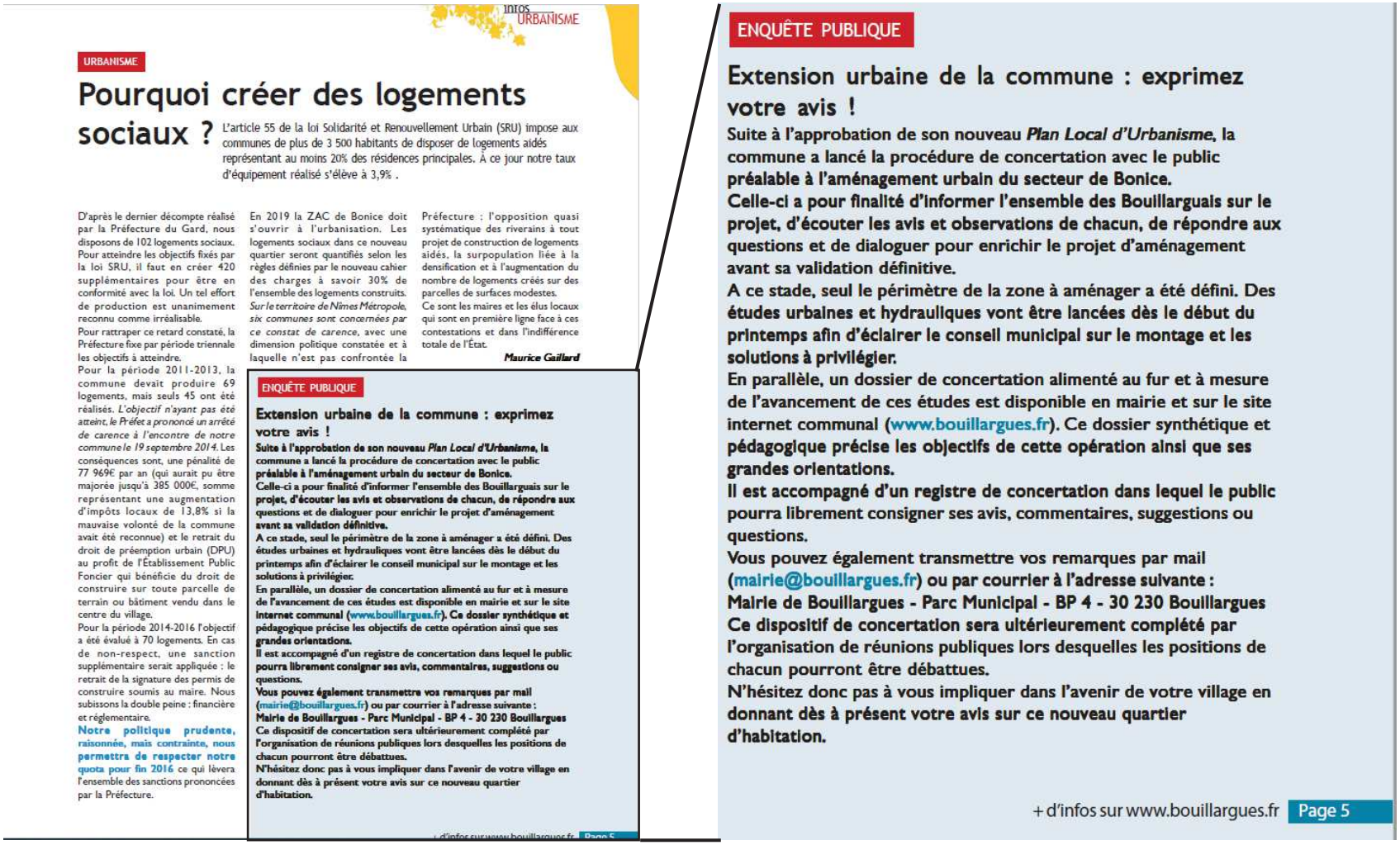
Accusé de réception n°

Affiché le : 8/12/15

Annexe 2 : Moyens employés pour l'information du public

I. Bulletin municipal

Annonce de la concertation dans le bulletin municipal « Lou Bouïarguié » de mars 2016



infos URBANISME

URBANISME

Pourquoi créer des logements sociaux ?

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer de logements aidés représentant au moins 20% des résidences principales. À ce jour notre taux d'équipement réalisé s'élève à 3,9% .

D'après le dernier décompte réalisé par la Préfecture du Gard, nous disposons de 102 logements sociaux. Pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU, il faut en créer 420 supplémentaires pour être en conformité avec la loi. Un tel effort de production est unanimement reconnu comme irréalisable.

Pour rattraper ce retard constaté, la Préfecture fixe par période triennale les objectifs à atteindre.

Pour la période 2011-2013, la commune devait produire 69 logements, mais seuls 45 ont été réalisés. *L'objectif n'ayant pas été atteint, le Préfet a prononcé un arrêté de carence à l'encontre de notre commune le 19 septembre 2014.* Les conséquences sont, une pénalité de 77 969€ par an (qui aurait pu être majorée jusqu'à 385 000€, somme représentant une augmentation d'impôts locaux de 13,8% si la mauvaise volonté de la commune avait été reconnue) et le retrait du droit de préemption urbain (DPU) au profit de l'Établissement Public Foncier qui bénéficie du droit de construire sur toute parcelle de terrain ou bâtiment vendu dans le centre du village.

Pour la période 2014-2016 l'objectif a été évalué à 70 logements. En cas de non-respect, une sanction supplémentaire serait appliquée : le retrait de la signature des permis de construire soumis au maire. Nous subissons la double peine : financière et réglementaire.

Notre politique prudente, raisonnée, mais contrainte, nous permettra de respecter notre quota pour fin 2016 ce qui lèvera l'ensemble des sanctions prononcées par la Préfecture.

En 2019 la ZAC de Bonice doit s'ouvrir à l'urbanisation. Les logements sociaux dans ce nouveau quartier seront quantifiés selon les règles définies par le nouveau cahier des charges à savoir 30% de l'ensemble des logements construits. *Sur le territoire de Nîmes Métropole, six communes sont concernées par ce constat de carence*, avec une dimension politique constatée et à laquelle n'est pas confrontée la Préfecture : l'opposition quasi systématique des riverains à tout projet de construction de logements aidés, la surpopulation liée à la densification et à l'augmentation du nombre de logements créés sur des parcelles de surfaces modestes.

Ce sont les maires et les élus locaux qui sont en première ligne face à ces contestations et dans l'indifférence totale de l'État.

Maurice Gaillard

ENQUÊTE PUBLIQUE

Extension urbaine de la commune : exprimez votre avis !

Suite à l'approbation de son nouveau *Plan Local d'Urbanisme*, la commune a lancé la procédure de concertation avec le public préalable à l'aménagement urbain du secteur de Bonice.
Celle-ci a pour finalité d'informer l'ensemble des Bouillarguais sur le projet, d'écouter les avis et observations de chacun, de répondre aux questions et de dialoguer pour enrichir le projet d'aménagement avant sa validation définitive.
A ce stade, seul le périmètre de la zone à aménager a été défini. Des études urbaines et hydrauliques vont être lancées dès le début du printemps afin d'éclairer le conseil municipal sur le montage et les solutions à privilégier.
En parallèle, un dossier de concertation alimenté au fur et à mesure de l'avancement de ces études est disponible en mairie et sur le site internet communal (www.bouillargues.fr). Ce dossier synthétique et pédagogique précise les objectifs de cette opération ainsi que ses grandes orientations.
Il est accompagné d'un registre de concertation dans lequel le public pourra librement consigner ses avis, commentaires, suggestions ou questions.
Vous pouvez également transmettre vos remarques par mail (mairie@bouillargues.fr) ou par courrier à l'adresse suivante :
Mairie de Bouillargues - Parc Municipal - BP 4 - 30 230 Bouillargues
Ce dispositif de concertation sera ultérieurement complété par l'organisation de réunions publiques lors desquelles les positions de chacun pourront être débattues.
N'hésitez donc pas à vous impliquer dans l'avenir de votre village en donnant dès à présent votre avis sur ce nouveau quartier d'habitation.

+ d'infos sur www.bouillargues.fr Page 5

ENQUÊTE PUBLIQUE

Extension urbaine de la commune : exprimez votre avis !

Suite à l'approbation de son nouveau *Plan Local d'Urbanisme*, la commune a lancé la procédure de concertation avec le public préalable à l'aménagement urbain du secteur de Bonice.
Celle-ci a pour finalité d'informer l'ensemble des Bouillarguais sur le projet, d'écouter les avis et observations de chacun, de répondre aux questions et de dialoguer pour enrichir le projet d'aménagement avant sa validation définitive.
A ce stade, seul le périmètre de la zone à aménager a été défini. Des études urbaines et hydrauliques vont être lancées dès le début du printemps afin d'éclairer le conseil municipal sur le montage et les solutions à privilégier.
En parallèle, un dossier de concertation alimenté au fur et à mesure de l'avancement de ces études est disponible en mairie et sur le site internet communal (www.bouillargues.fr). Ce dossier synthétique et pédagogique précise les objectifs de cette opération ainsi que ses grandes orientations.
Il est accompagné d'un registre de concertation dans lequel le public pourra librement consigner ses avis, commentaires, suggestions ou questions.
Vous pouvez également transmettre vos remarques par mail (mairie@bouillargues.fr) ou par courrier à l'adresse suivante :
Mairie de Bouillargues - Parc Municipal - BP 4 - 30 230 Bouillargues
Ce dispositif de concertation sera ultérieurement complété par l'organisation de réunions publiques lors desquelles les positions de chacun pourront être débattues.
N'hésitez donc pas à vous impliquer dans l'avenir de votre village en donnant dès à présent votre avis sur ce nouveau quartier d'habitation.

+ d'infos sur www.bouillargues.fr Page 5

II. Presse locale

Annonce de la 1ère réunion publique dans le Midi Libre du 17/07/2016

Bouillargues

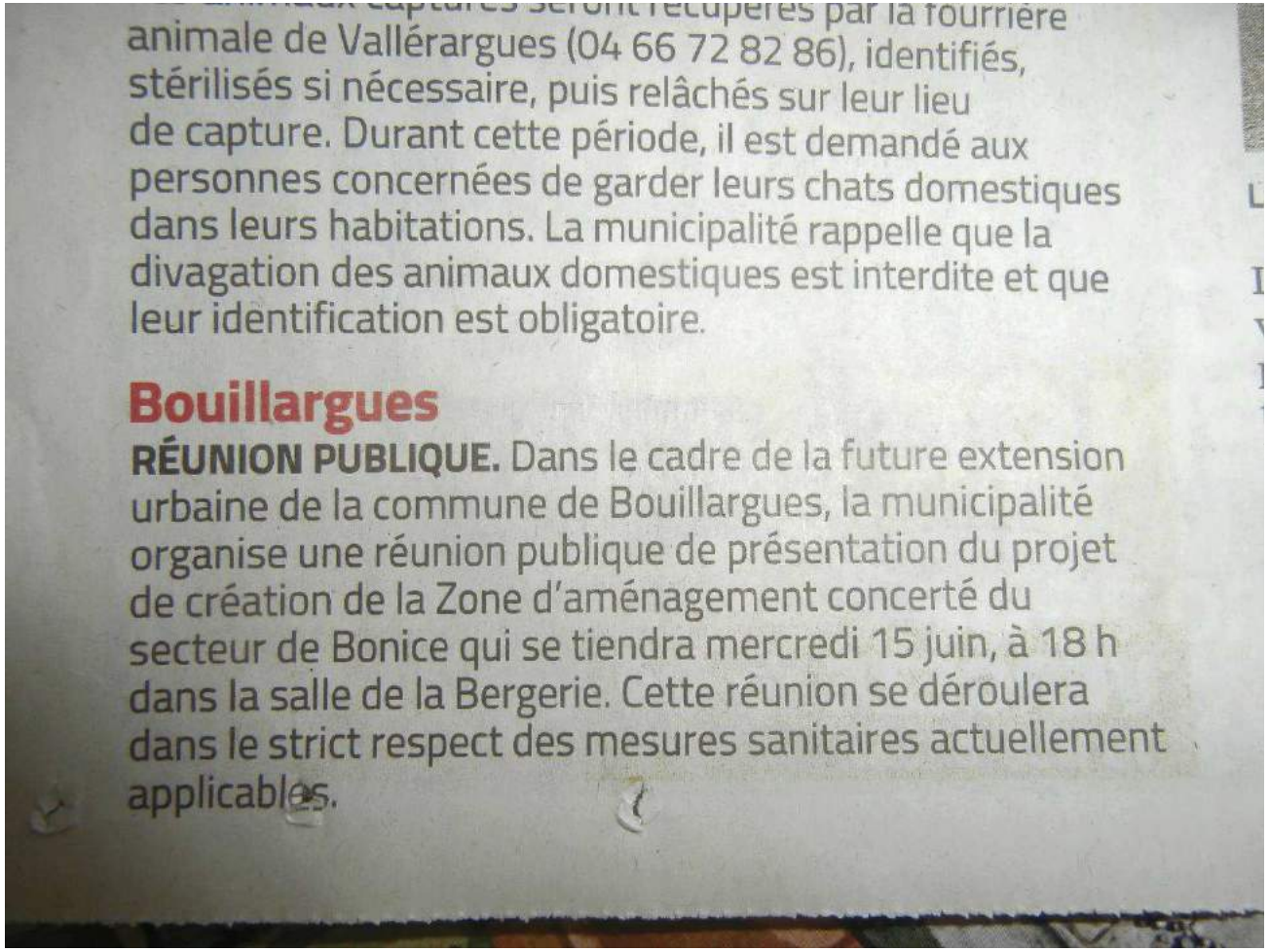
● Présentation de la Zac de Bonice

Dans le cadre de la future extension urbaine de la commune de Bouillargues, la municipalité organise une réunion publique de présentation du diagnostic préalable à l'aménagement du secteur de Bonice, qui se tiendra salle de la Bergerie, mercredi 20 juillet à 18 h 30.

À l'issue de cette présentation, le public pourra échanger librement avec les élus et les techniciens ayant participé à la réalisation de ces études permettant d'identifier les potentialités du secteur, ainsi que la faisabilité du projet.

Corres. ML : 06 28 49 00 93

Annonce de la 2nde réunion publique dans le Midi libre du 30/05/2021



animale de Vallérargues (04 66 72 82 86), identifiés, stérilisés si nécessaire, puis relâchés sur leur lieu de capture. Durant cette période, il est demandé aux personnes concernées de garder leurs chats domestiques dans leurs habitations. La municipalité rappelle que la divagation des animaux domestiques est interdite et que leur identification est obligatoire.

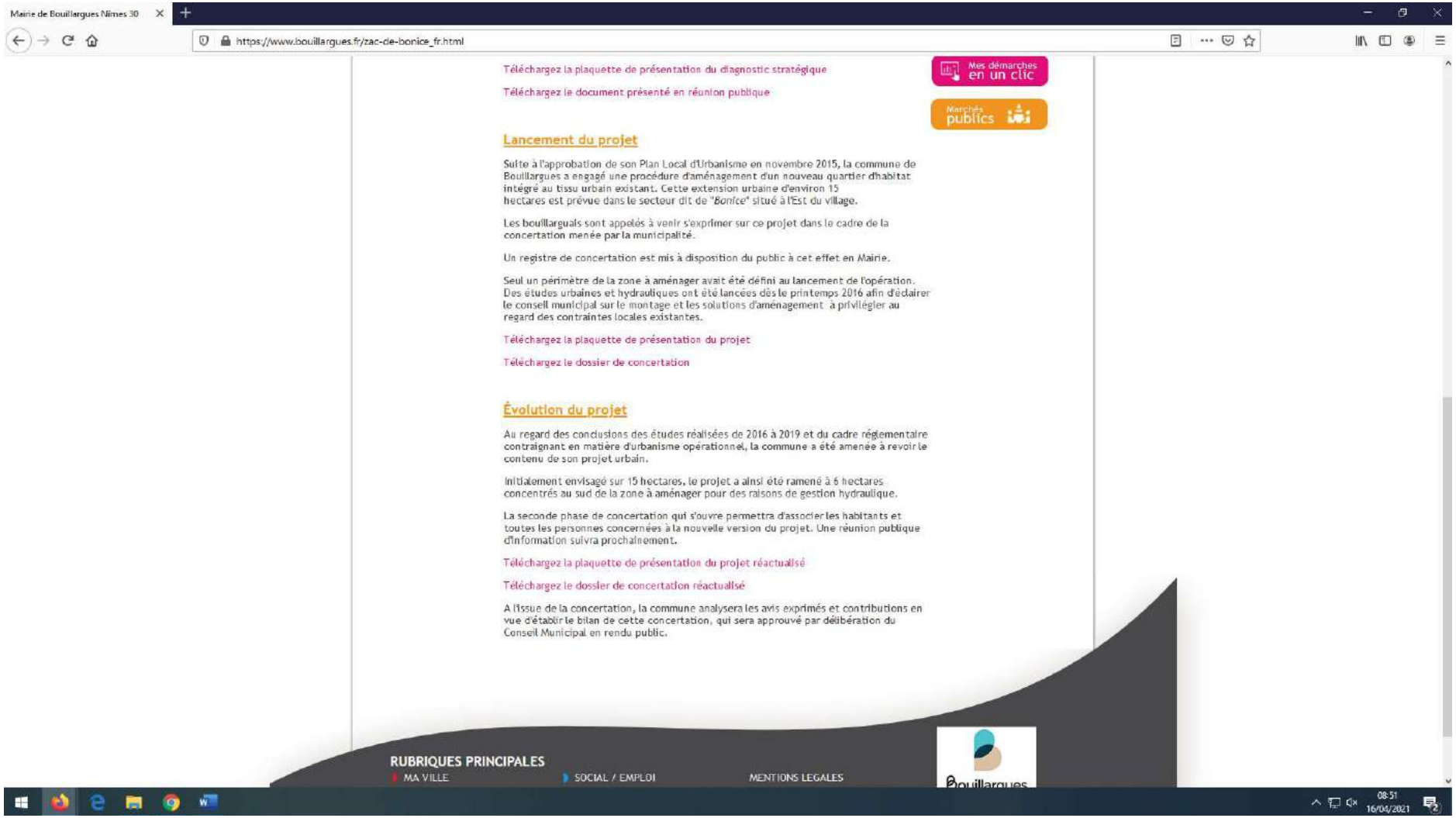
Bouillargues

RÉUNION PUBLIQUE. Dans le cadre de la future extension urbaine de la commune de Bouillargues, la municipalité organise une réunion publique de présentation du projet de création de la Zone d'aménagement concerté du secteur de Bonice qui se tiendra mercredi 15 juin, à 18 h dans la salle de la Bergerie. Cette réunion se déroulera dans le strict respect des mesures sanitaires actuellement applicables.

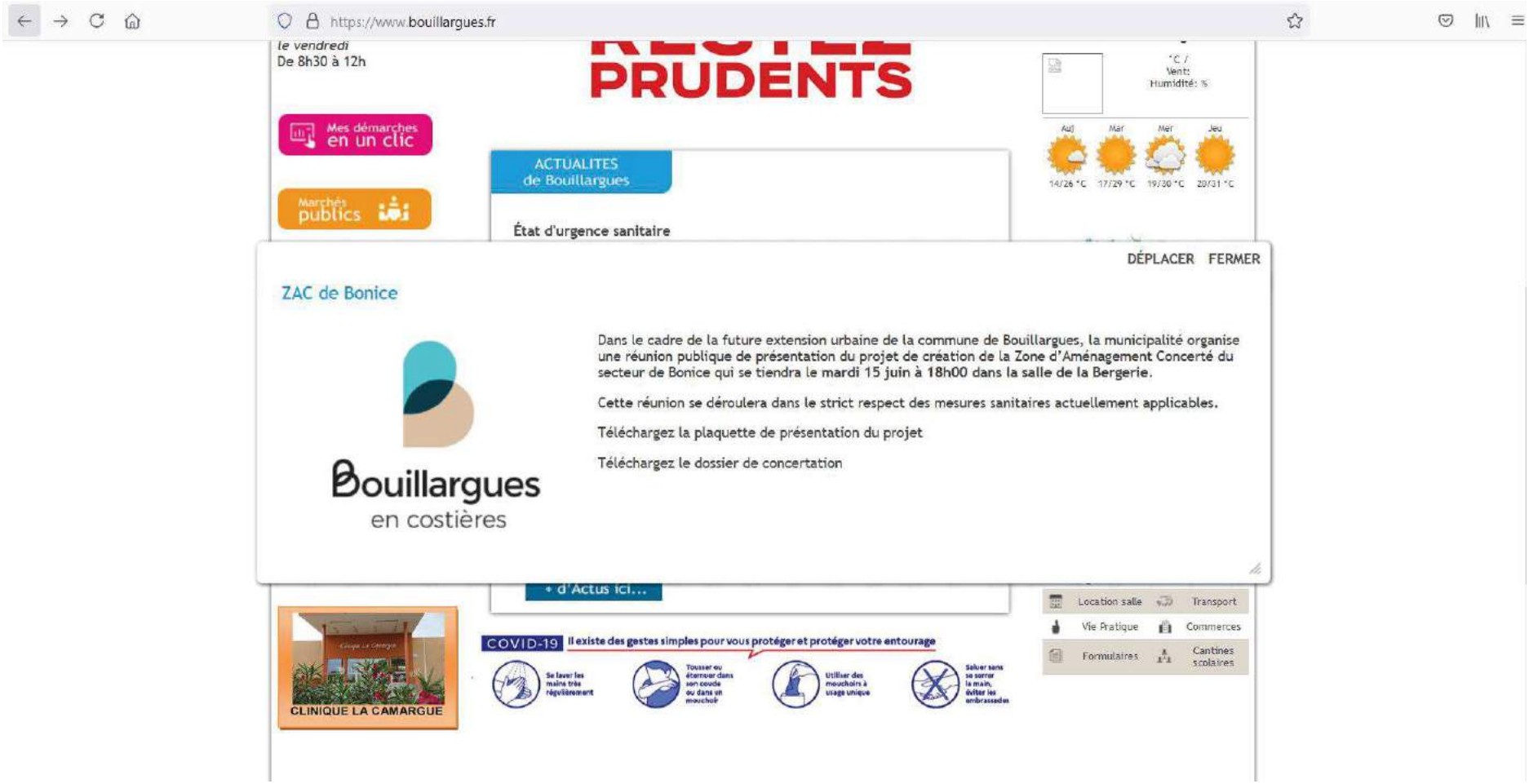
III. Site internet de la commune de Bouillargues

Annonce de la 1ère réunion publique :

Mise à disposition de l'information et des documents dématérialisés :


Mairie de Bouillargues Nîmes 30
https://www.bouillargues.fr/zac-de-bonice_fr.html
Téléchargez la plaquette de présentation du diagnostic stratégique
Téléchargez le document présenté en réunion publique
Mes démarches en un clic
Marchés publics
Lancement du projet
Suite à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme en novembre 2015, la commune de Bouillargues a engagé une procédure d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain existant. Cette extension urbaine d'environ 15 hectares est prévue dans le secteur dit de "Bonice" situé à l'Est du village.
Les bouillarguais sont appelés à venir s'exprimer sur ce projet dans le cadre de la concertation menée par la municipalité.
Un registre de concertation est mis à disposition du public à cet effet en Mairie.
Seul un périmètre de la zone à aménager avait été défini au lancement de l'opération. Des études urbaines et hydrauliques ont été lancées dès le printemps 2016 afin d'éclairer le conseil municipal sur le montage et les solutions d'aménagement à privilégier au regard des contraintes locales existantes.
Téléchargez la plaquette de présentation du projet
Téléchargez le dossier de concertation
Évolution du projet
Au regard des conclusions des études réalisées de 2016 à 2019 et du cadre réglementaire contraignant en matière d'urbanisme opérationnel, la commune a été amenée à revoir le contenu de son projet urbain.
Initialement envisagé sur 15 hectares, le projet a ainsi été ramené à 6 hectares concentrés au sud de la zone à aménager pour des raisons de gestion hydraulique.
La seconde phase de concertation qui s'ouvre permettra d'associer les habitants et toutes les personnes concernées à la nouvelle version du projet. Une réunion publique d'information suivra prochainement.
Téléchargez la plaquette de présentation du projet réactualisé
Téléchargez le dossier de concertation réactualisé
A l'issue de la concertation, la commune analysera les avis exprimés et contributions en vue d'établir le bilan de cette concertation, qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal en rendu public.
RUBRIQUES PRINCIPALES
MA VILLE
SOCIAL / EMPLOI
MENTIONS LEGALES
Bouillargues
08:51
16/04/2021

Annonce de la 2nde réunion publique :



Suite à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme en novembre 2015, la commune de Bouillargues a engagé une procédure d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain existant. Cette extension urbaine d'environ 15 hectares est prévue dans le secteur dit de "*Bonice*" situé à l'Est du village.

Les bouillarguais sont appelés à venir s'exprimer sur ce projet dans le cadre de la concertation menée par la municipalité.

Un registre de concertation est mis à disposition du public à cet effet en Mairie.

Seul un périmètre de la zone à aménager avait été défini au lancement de l'opération. Des études urbaines et hydrauliques ont été lancées dès le printemps 2016 afin d'éclairer le conseil municipal sur le montage et les solutions d'aménagement à privilégier au regard des contraintes locales existantes.

Téléchargez la plaquette de présentation du projet

Téléchargez le dossier de concertation

Évolution du projet

Au regard des conclusions des études réalisées de 2016 à 2019 et du cadre réglementaire contraignant en matière d'urbanisme opérationnel, la commune a été amenée à revoir le contenu de son projet urbain.

Initialement envisagé sur 15 hectares, le projet a ainsi été ramené à 6 hectares concentrés au sud de la zone à aménager pour des raisons de gestion hydraulique.

La seconde phase de concertation qui s'ouvre permettra d'associer les habitants et toutes les personnes concernées à la nouvelle version du projet.

Une réunion publique d'information est organisée le mardi 15 juin 2021 à 18h00 dans la salle de la Bergerie.

Téléchargez la plaquette de présentation du projet réactualisé

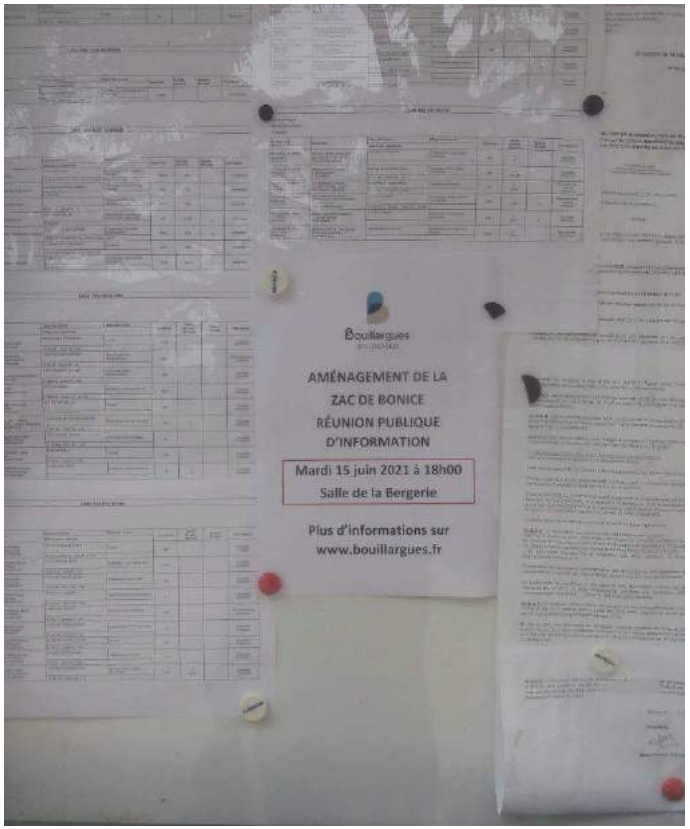
Téléchargez le dossier de concertation réactualisé

A l'issue de la concertation, la commune analysera les avis exprimés et contributions en vue d'établir le bilan de cette concertation, qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal en rendu public.

IV. Affichage communal

Annonce de la 2nde réunion publique sur le panneau d'informations de Bouillargues :

Annonce de la 2nde réunion publique au moyen d'affiches dans la commune :

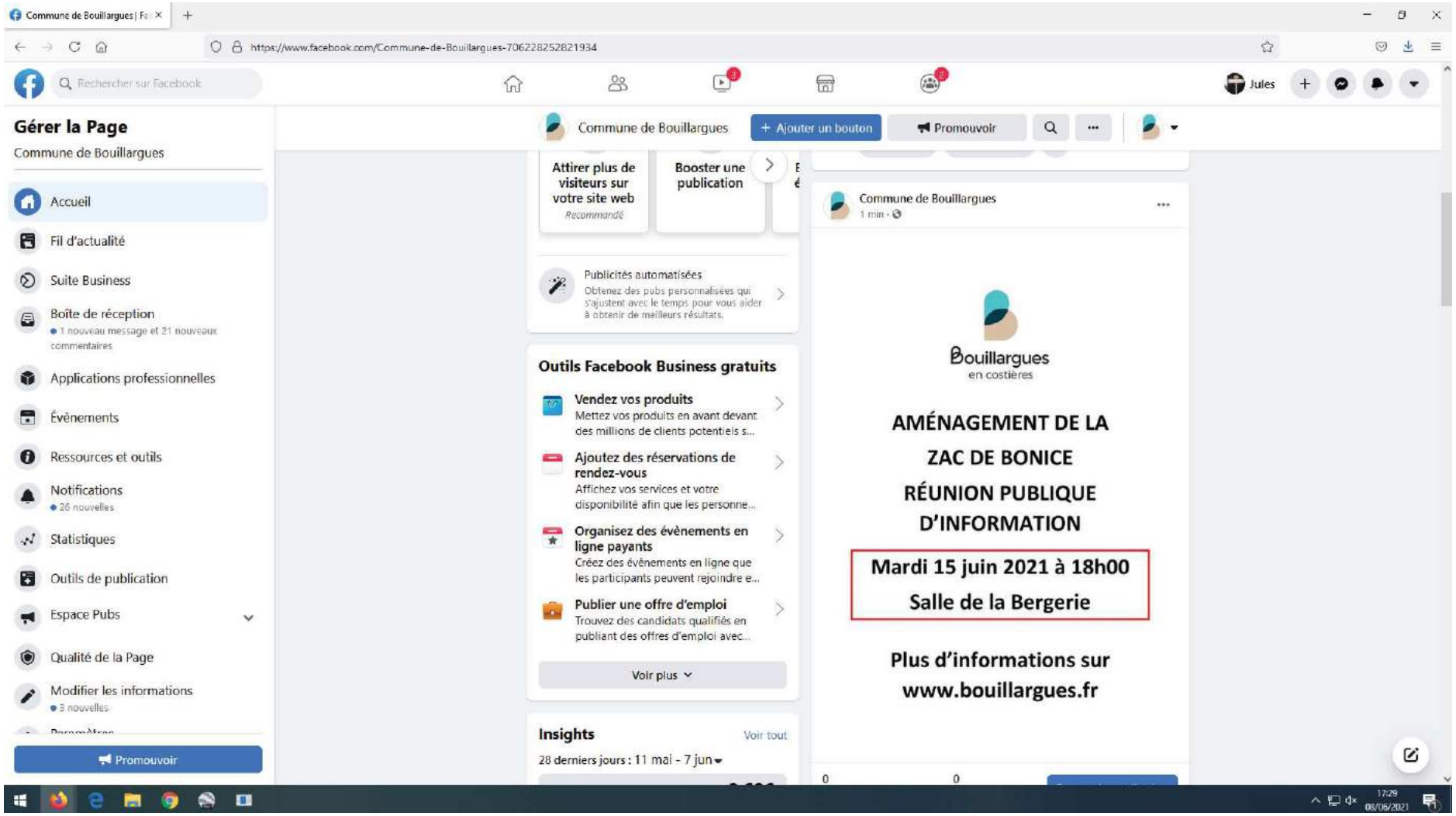


De gauche à droite : panneau d'affichage en Mairie, porte de la Mairie, panneau d'affichage en Mairie

De gauche à droite : Parc Blachère, Parc Blachère, Police Municipale

V. Réseaux sociaux

Annonce de la 2nde réunion publique sur la page Facebook de Bouillargues



URBANISATION DU SECTEUR DE BONICE
COMMUNE DE BOUILLARGUES

Le potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine existante ne permet plus de réaliser le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population attendue d'ici 2025. Afin de répondre à ce besoin, de nouvelles zones de développement ont donc été étudiées.

Le Plan Local de l'Habitat 2013-2018 de Nîmes Métropole, impose une densité moyenne nette de 30 logements à l'hectare (VRD et espaces verts déduits) qui mobilisera environ 17 hectares pour la réalisation de ces logements (VRD et espaces verts représentent environ 30 % de la zone).
Après étude de plusieurs scénarii de développement dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le choix politique de la Commune s'est porté sur l'urbanisation de la frange Est de son territoire.

La Commune de Bouillargues envisage donc l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 15 hectares situé au Nord-Est, en continuité de la partie déjà urbanisée de son territoire. Ce secteur est provisoirement dénommé « Secteur de Bonice ».

PRINCIPAUX OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS CE PROJET

- Concevoir **un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen** qui proposera une **mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle,** notamment en vue de répondre à ses obligations en terme de logement social (« carence ») ;

- Assurer un **cadre de vie agréable et apaisé aux habitants** en intégrant de **nouveaux espaces publics avec liaisons douce**s le long du Vallat de la Rière et au sein du nouveau quartier, et en **préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site** notamment en limite d'urbanisation Est (ZPS Costières Nîmoises) et en partie centrale du secteur (aménagée en espace paysager ouvert).

CALENDRIER DU PROJET

Novembre 2015

Délibérations adoptées
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme de Bouillargues
- Lancement des études
- Ouverture de la concertation

Décembre 2015

Lancement des marchés publics en vue de la constitution d'une équipe-projet

Janvier 2016

Mise à disposition du public des premiers éléments d'information et de concertation sur le projet.

Février 2016

Désignation des lauréats de chacune des consultations lancées et début des études de maîtrise d'œuvre

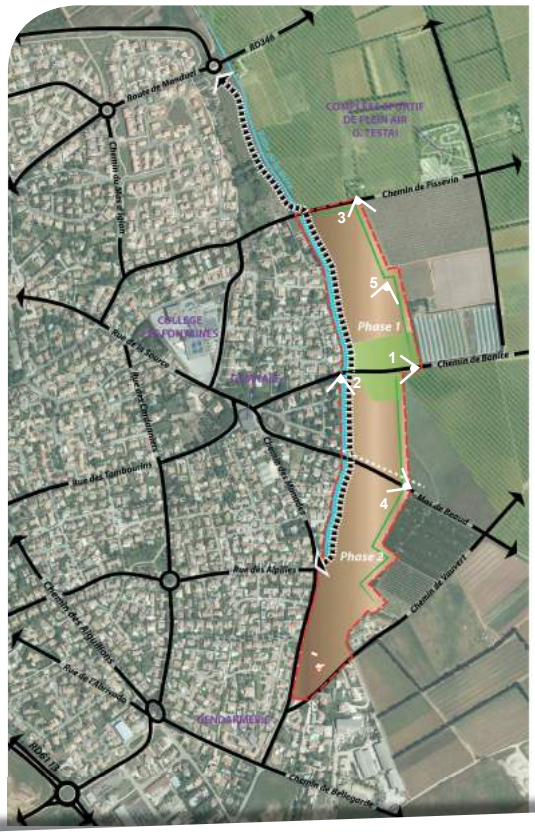
LE PROJET URBAIN SOUMIS A CONCERTATION PREALABLE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR BONICE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Zone Natura 2000 (ZPS Costières Nîmoises)
- Constructions existantes
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Zone à protéger ouverte à maintenir et à aménager en espace paysager
- Axe de desserte structurant à réaliser (tracé indicatif)
- Limite d'urbanisation Est à traiter de façon qualitative
- Espace tampon à créer (valorisation du Vallat de la Rière)

N

0 250m



1

2

3

4

5

La SPL AGATE accompagne la Commune dans la réalisation de cette programmation.

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

URBANISATION DU SECTEUR DE BONICE
COMMUNE DE BOUILLARGUES

DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

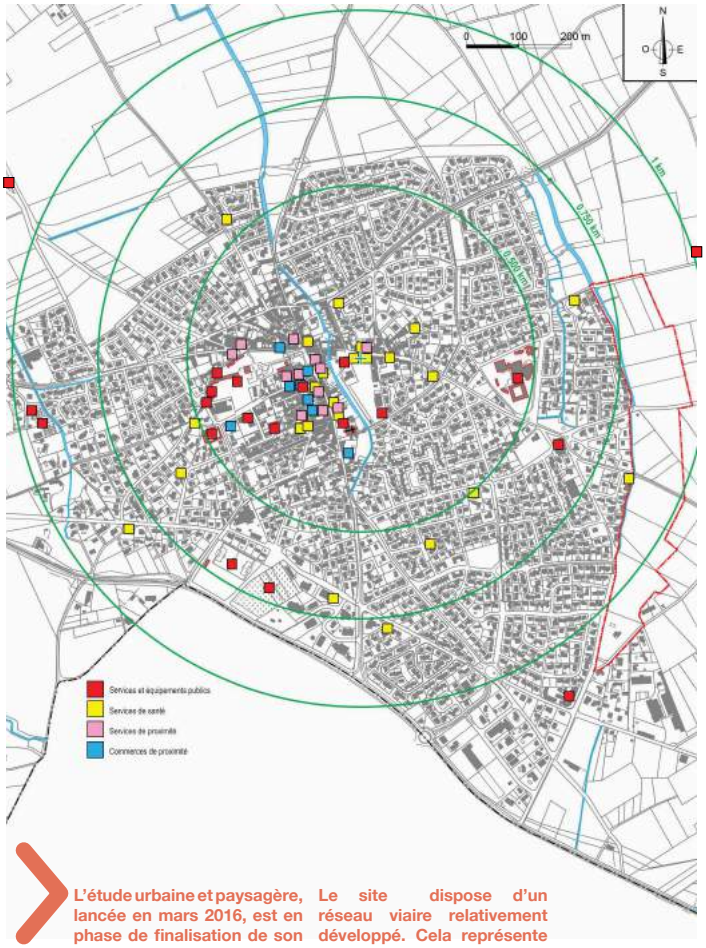
RAPPEL DES PRINCIPAUX OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS CE PROJET

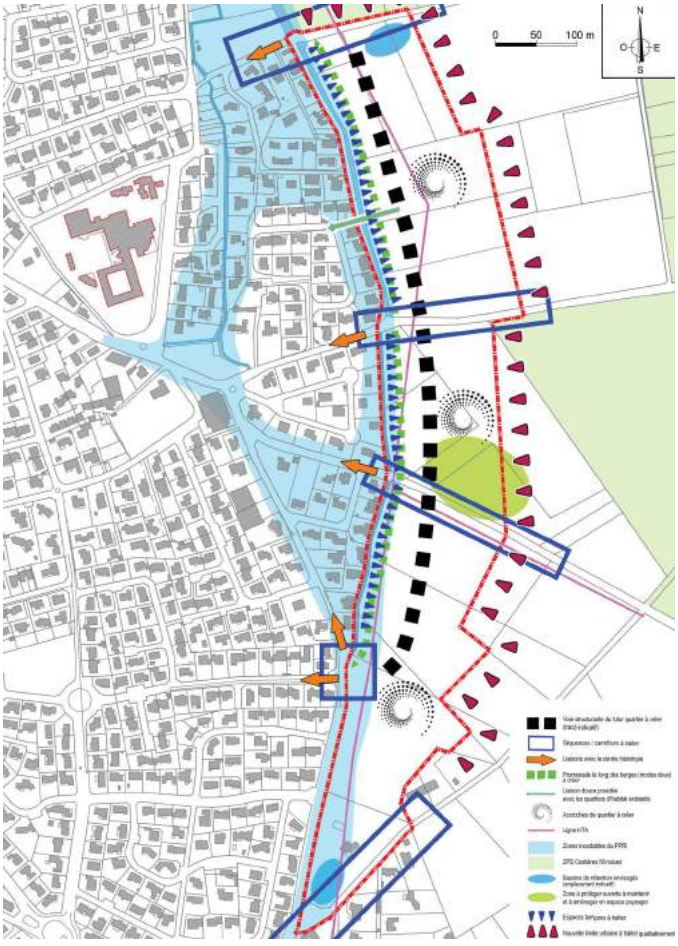
- Concevoir **un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen** qui proposera une **mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle,**

- Assurer un **cadre de vie agréable et apaisé aux habitants**

> en **intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces** le long du Vallat de la Rière et au sein du nouveau quartier,

> et en **préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site** notamment en limite d'urbanisation Est (ZPS Costières Nîmoises) et en partie centrale du secteur (aménagée en espace paysager ouvert).





L'étude urbaine et paysagère, lancée en mars 2016, est en phase de finalisation de son «diagnostic stratégique». Ce dernier a été élaboré à partir du PLU récemment approuvé et de prospectives documentaires et de terrain.

Le secteur de «Bonice», à moins d'un kilomètre du centre ancien, est situé en limite Est de l'urbanisation de la Commune. A proximité immédiate de lotissements pavillonaires, ce futur quartier constituera une nouvelle zone d'habitat aux formes et typologies variées. Localisée dans le paysage de la Plaine des Costières, la future ZAC dispose de vues lointaines sur le Plateau des Garrigues et les hauteurs de Nîmes, ainsi que sur la vaste plaine agricole.

Le site dispose d'un réseau viaire relativement développé. Cela représente un atout considérable en matière de desserte future de la ZAC, et permettra de réaliser une véritable greffe urbaine avec les quartiers avoisinants.
Le ruisseau du Vallat de la Rière, authentique coulée verte du secteur de Bonice, participera à l'implantation d'une promenade.
Il constituera également un espace de protection (espace tampon) entre le futur quartier et ceux existants.

CALENDRIER DU PROJET

Février 2016

Désignation des lauréats de chacune des consultations lancées et début des études de maîtrise d'œuvre
Equipe projet retenue :
SMU — GAXIEU — CAPSD

Mars 2016

Lancement des études urbaines préalables au montage du dossier de création de ZAC
Démarrage de l'étude d'impact et de l'étude hydraulique

Juin 2016

Présentation du diagnostic territorial à l'échelle du secteur Bonice à la Maîtrise d'Ouvrage

Juillet 2016

Mise à disposition des premiers éléments de concertation relatifs au diagnostic territorial
Organisation d'une réunion publique de présentation

La SPL AGATE accompagne la Commune dans la réalisation de cette programmation.

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

URBANISATION DU SECTEUR DE BONICE
LE PROJET ÉVOLUE

COMMUNE DE BOUILLARGUES

LE PÉRIMÈTRE ÉVOLUE ...

Le périmètre du projet de nouveau quartier sur le secteur Bonice a été modifié pour s'adapter au mieux aux contraintes écologiques, hydrauliques, techniques et humaines du site. Il est passé de 15 hectares initialement à environ 6 hectares aujourd'hui.

LES OBJECTIFS DU PROJET RESTENT LES MÊMES !

OBJECTIFS EN TERMES **D'HABITAT**

- Assurer une **diversité des formes urbaines** : logements individuels, logements intermédiaires (individuels groupés et maisons de ville) et logements collectifs.
- Assurer une **diversité des produits de logements** afin de proposer des logements adaptés à tous et favoriser la **mixité sociale**. Le programme devra prévoir la réalisation d'au moins **30% de logements locatifs sociaux.**

OBJECTIFS EN TERMES **D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE**

- Fixer une **limite claire et qualitative à l'urbanisation Est de la commune**.
- Créer un **espace tampon avec le tissu urbain existant, en valorisant le Vallat de la Rière** : liaisons douces, espaces verts, bassins de rétention.

OBJECTIFS EN TERMES **DE DÉPLACEMENTS**

- Assurer une **desserte interne au quartier**, avec une voirie principale en double sens et des voiries secondaires pour desservir les logements.
- Aménager des **cheminements doux**, en particulier le long du Vallat de la Rière, mais aussi à l'intérieur du quartier.

OBJECTIFS EN TERMES **D'ESPACES PUBLICS**

- **Aménager des espaces publics qualitatifs**, qui seront des lieux de sociabilisation des habitants du futur quartier.

LE PROJET

- Production de **130 logements**
- Hauteur du bâti limitée au **R+1**
- Création d'un **parc de 1,1 hectares** et mise en valeur du Vallat de la Rière
- Une **voirie principale en double sens** et des voiries secondaires pour desservir les habitations
- Création de **cheminements doux**, en particulier le long du Vallat de la Rière
- Mise en valeur des **limites de l'urbanisation**
- Conservation de **haies d'arbres**

LES CHIFFRES DU PROJET

130 logements

45 logements collectifs (dont **23** locatifs sociaux)

85 terrains à bâtir (dont **17** locatifs sociaux)

Un parc d'une superficie de **1,1** hectares

Anthony Pascual Architecte

Légende

LOGEMENT
- Logement individuel
- Logement collectif R+1

VOIRIE
- Voirie principale
- Voiries secondaires
- Cheminements doux

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS
- Le parc
- Bassin de rétention
- Aménagement des berges du Vallat de la Rière
- Espace restant à définir
- Milieu à conserver

La SPL AGATE accompagne la Commune dans la réalisation de cette programmation.

agate aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en costières

URBANISATION DU SECTEUR DE BONICE

COMMUNE DE BOUILLARGUES

La SPL AGATE accompagne la Commune dans la réalisation de cette programmation.

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

SOMMAIRE

PRÉAMBULE P 4
L'initiative communale – Secteur de « Bonice » p 4
Les objectifs poursuivis par la Commune à travers ce projet p 4
Les acteurs du projet p 5
Le calendrier du projet p 5

1/ LA CONCERTATION PRÉALABLE P 6
1.1 Définition p 6
1.2 Les finalités p 7
1.3 Les modalités p 7

2/ LE PROJET URBAIN SOUMIS A CONCERTATION PREALABLE P8
2.1 Le périmètre d'études p 8
2.2 Les grandes orientations du projet p 9

3/ LA PROCEDURE D'URBANISME OPERATIONNEL P10
3.1 Le processus d'élaboration d'une Z.A.C p 10
3.2 Le contenu du dossier de création de Z.A.C p 11

4 / LE GLOSSAIRE P12

PRÉAMBULE

L'initiative communale - Secteur Bonice

Le potentiel foncier présent dans l'enveloppe urbaine existante ne permet plus de réaliser le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population attendue d'ici 2025. Afin de répondre à ce besoin, de nouvelles zones de développement ont donc été étudiées.

Le *Plan Local de l'Habitat* 2013-2018 de Nîmes Métropole impose une densité moyenne nette de 30 logements à l'hectare (*VRD* et espaces verts déduits) qui mobilisera environ **17 hectares** pour la réalisation de ces logements (VRD et espaces verts représentent environ 30 % de la zone).

Après étude de plusieurs scénarii de développement dans le cadre de l'élaboration de son *Plan Local d'Urbanisme*, le choix politique de la Commune s'est porté sur **l'urbanisation de la frange Est de son territoire**.

La Commune de Bouillargues envisage donc l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ **15 hectares** situé au Nord-Est, en continuité de la partie déjà urbanisée de son territoire. Ce secteur est provisoirement dénommé « **Secteur de Bonice** ».

Principaux objectifs poursuivis à travers ce projet

- Concevoir **un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen** qui proposera une **mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle**, notamment en vue de répondre à ses obligations en terme de logement social (« carence ») ;

- Assurer un **cadre de vie agréable et apaisé aux habitants** en intégrant de **nouveaux espaces publics avec liaisons douces** le long du Vallat de la Rière et au sein du nouveau quartier, et **en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site** notamment en limite d'urbanisation Est (*ZPS* Costières Nîmoises) et en partie centrale du secteur (aménagée en espace paysager ouvert).

Les acteurs du projet

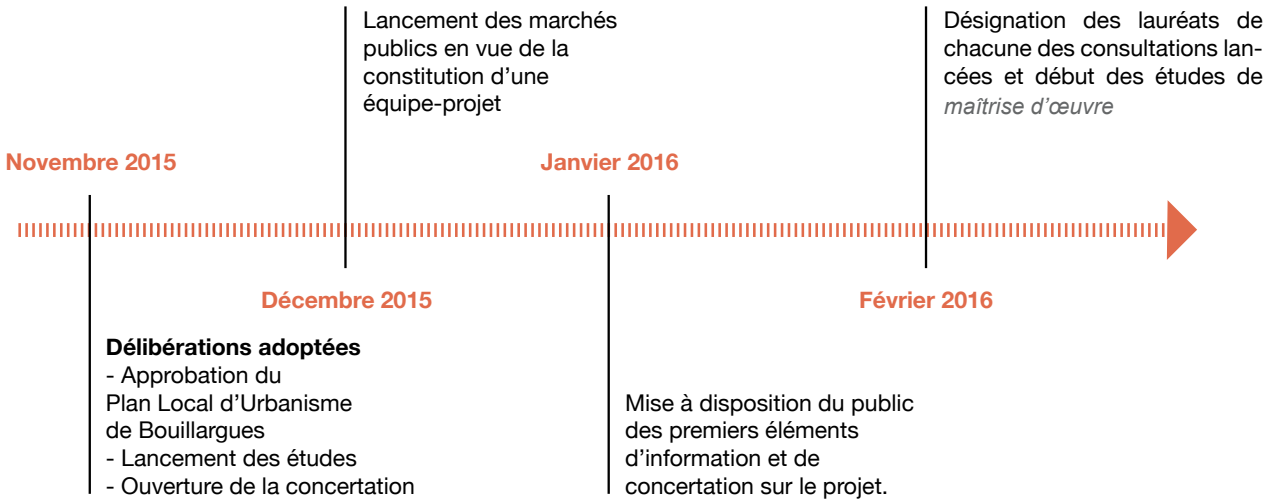
Maître d'Ouvrage **de ce projet :** Commune de Bouillargues

Assistant au Maître d'Ouvrage : La *Société Publique Locale* AGATE

Par délibération en date du 23 février 2015, la Commune de Bouillargues a confié à la SPL AGATE une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour l'accompagnement et le pilotage des études urbaines dans le cadre de ce projet urbain.

L'équipe-projet :
En vue de la réalisation des études de faisabilité et de programmation, la Commune de Bouillargues a lancé les consultations nécessaires pour retenir les différents bureaux d'études qui composeront l'équipe de projet.

Le calendrier du projet



1/ LA CONCERTATION PRÉALABLE

1.1 Définition de la concertation

La concertation est l'action, entre plusieurs personnes, de s'entendre sur un projet commun.

La concertation **se distingue de la négociation** en ce qu'elle n'aboutit pas nécessairement à une décision, mais qu'elle vise à la préparer.
C'est le cas par exemple lorsqu'une collectivité territoriale engage un processus de concertation avec la population locale dans la perspective d'un aménagement : la décision finale appartient aux élus qui seuls en détiennent formellement le pouvoir, mais qui devront intégrer les résultats de la concertation.

La concertation **se distingue de la consultation** en ce qu'elle ne se résume pas à une demande d'avis. La concertation suppose la discussion entre les parties, l'échange d'arguments, l'explicitation des points de vue de chacun.

La concertation **se distingue de la médiation** en ce qu'elle ne fait pas intervenir un tiers pour faciliter la recherche d'un accord entre les parties.

Les échanges sont animés par l'une des parties prenantes ou, dans certains cas, par un facilitateur lié à l'une d'entre elles.

1.2 Les finalités de la concertation

- **Informer largement l'ensemble des publics concernés par le projet,**

- **Ecouter les avis et observations de chacun et répondre aux questions,**
Les questions posées et les avis émis lors de cette concertation permettront de préciser les attentes des usagers et des collectivités, et faciliteront les prises de décisions par le maître d'ouvrage.

- **Dialoguer pour enrichir le projet d'aménagement,**
L'élaboration du projet urbain s'appuie sur un dispositif de concertation qui s'inscrit dans une démarche durable et qui vise à installer une relation de travail et de confiance avec les habitants et les acteurs de la société civile. L'idée générale étant de mettre en place une démarche interactive entre habitants, experts et élus avant même la finalisation du projet urbain.

1.3 Les modalités de la concertation

Par délibération du 26 novembre 2015 qui en fixe les modalités, le conseil municipal de la Ville de Bouillargues a décidé le lancement de la procédure d'information et de concertation du public, dans le cadre des études d'aménagement liées au « Secteur de Bonice ». Les modalités de concertation sont exprimées et détaillées dans l'encadré ci-contre.

Comment s'informer ?

Le présent dossier de concertation sera alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études. Ce dernier a pour fonction de présenter de manière synthétique les motivations et les principaux enjeux du projet urbain.

Vous pourrez le consulter pendant toute la durée de la concertation :
- à l'Hôtel de Ville de Bouillargues,
- sur le site Internet de la Commune : www.bouillargues.fr

Des panneaux d'exposition seront mis en place en Mairie à chaque étape des études.

Comment participer ?

- Des réunions publiques seront organisées. Le projet sera présenté par la Commune de Bouillargues assistée de la SPL AGATE.
Tout administré est invité à venir s'informer et s'exprimer.

- Un registre de la concertation est mis à disposition à l'Hôtel de Ville de Bouillargues durant toute la période de concertation. Vous pouvez y inscrire librement avis, commentaires, suggestions, ou questions.

2/ LE PROJET URBAIN SOUMIS À CONCERTATION PREALABLE

2.1 Le périmètre d'études

2.2 Les grandes orientations du projet

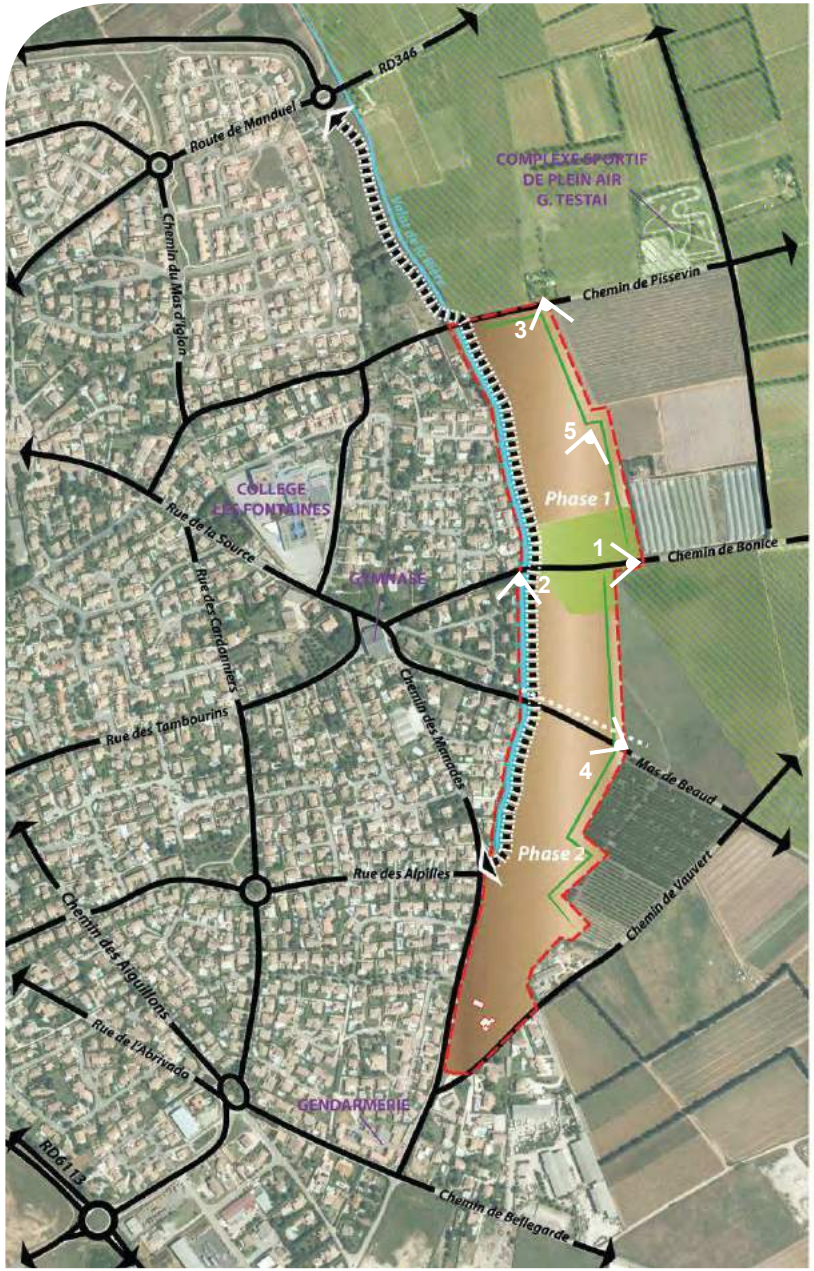
Extrait du Plan Local d'Urbanisme de Bouillargues, - *OAP*, approuvé le 26 Novembre 2015.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR BONICE

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Zone Natura 2000 (ZPS Costières Nîmoises)
- Constructions existantes
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Zone à protéger ouverte à maintenir et à aménager en espace paysager
- Axe de desserte structurant à réaliser (tracé indicatif)
- Limite d'urbanisation Est à traiter de façon qualitative
- Espace tampon à créer (valorisation du Vallat de la Rière)

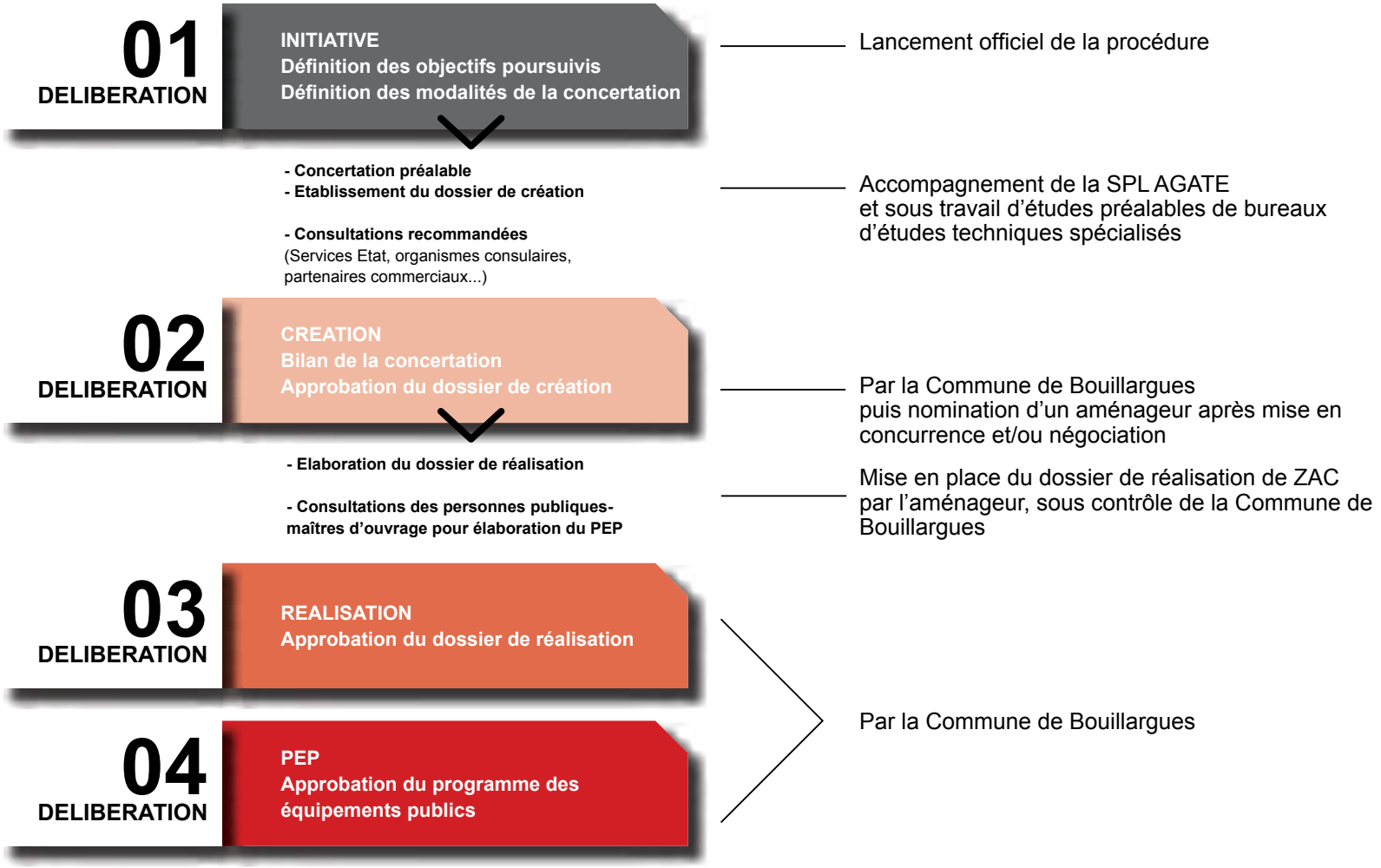
N

0 250m



3/ LA PROCEDURE D'URBANISME OPERATIONNEL

3.1 Le processus d'élaboration d'une Zone d'Aménagement Concertée (*ZAC*)



3.2 Le contenu du dossier de création de ZAC

Les différentes études, objets des consultations lancées en fin d'année 2015 sont des *études* dites *préalables* au montage du dossier de création de Z.A.C.
Ces études préalables doivent être perçues comme des études de faisabilité juridique et technique, mais aussi comme des études de capacité venant évaluer la viabilité du programme. Cette étude de capacité, assortie d'un programme prévisionnel des constructions, va donc permettre à la Commune de valider la faisabilité de l'opération y compris sur le plan financier.

Le dossier de création de la Z.A.C devra comprendre, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants :

- **Un rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- **Un plan de situation** ;
- **Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone** ;
- ***L'étude d'impact*** définie à l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement **lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.** Une demande d'examen au cas par cas a été adressée aux services concernés de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en vue de savoir si l'évaluation environnementale, réalisée au stade du PLU, permet l'opération d'aménagement ou si une étude d'impact est requise.
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

4/ GLOSSAIRE

Maîtrise d'ouvrage
On appelle maître d'ouvrage (*MOA*) l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage.
Le maître d'ouvrage est responsable de l'expression fonctionnelle des besoins mais n'a pas forcément les compétences techniques liées à la réalisation de l'ouvrage.

Maîtrise d'œuvre
Le maître d'œuvre (*MOE*) est l'entité retenue par le maître d'ouvrage, chargée de traduire en termes techniques les besoins du maître d'ouvrage, dans des conditions de délais, de qualité et de coût fixés par ce dernier, conformément à un contrat. La maîtrise d'œuvre est donc responsable des choix techniques inhérents à la réalisation de l'ouvrage conformément aux exigences de la maîtrise d'ouvrage.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
L'assistant à maîtrise d'ouvrage (*AMO*), dont le métier est la gestion de projet, est chargé de faire l'interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage afin d'aider le maître d'ouvrage à définir clairement ses besoins et de vérifier auprès du maître d'œuvre si l'objectif est techniquement réalisable. L'assistance à maîtrise d'ouvrage ne se substitue pas pour autant à la maîtrise d'ouvrage et n'a donc pas de responsabilité directe avec le maître d'œuvre.

Société Publique Locale
Les sociétés publiques locales (*SPL*) sont des sociétés qui revêtent la forme de société anonyme :
• à capitaux à 100 % détenus par plusieurs collectivités locales ou par des groupements de ces collectivités (2 ou plus de ces collectivités ou groupements)
• qui travaille exclusivement pour ses actionnaires,

Ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.

Zone d'Aménagement Concerté
La *ZAC* est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (…) en vue de les céder (…) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés» (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).
Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.
Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

Plan Local d'Urbanisme

Le *PLU* est un document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le plan d'occupation des sols (POS). Depuis le vote de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement le 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les *OAP* constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou certains secteurs de son territoire.

Plan Local de l'Habitat

Le *PLH* est l'outil de définition et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Les PLH définissent ainsi les objectifs et les principes d'une politique « visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement ». Art. L.302. Al.3 du CCH

Etude d'impact

Ce dossier prend en compte les impacts environnementaux, paysagers, ou sur le milieux humain liés au projet, tout en précisant les mesures et des solutions envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. L'étude d'impact est soumise à l'appréciation de l'Autorité Environnementale (Préfet de Région + DREAL), puis présentée au public lors de la concertation.

Zone de Protection Spéciale

Les *ZPS* sont les zones intégrées au réseau Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux. Ces sites d'intérêt communautaire ont été élaborés à partir des zones importantes pour la conservation des oiseaux (Zico) identifiées au cours des inventaires scientifiques du programme de l'ONG Birdlife International.
Pour assurer la conservation des espèces d'oiseaux menacées, la directive Oiseaux a défini une liste d'espèces (annexe I) pour lesquelles les État-membres sont tenus de constituer des ZPS et d'assurer une gestion conservatoire.
Réglementaires ou contractuelles, ces mesures conservatoires doivent maintenir les populations d'oiseaux concernés, réduire les pressions qui s'exercent sur ces derniers et faciliter les migrations à l'échelle européenne.

Voirie et Réseaux Divers

Les *VRD* concernent les différents raccordements et branchements réalisés sur un terrain pour qu'il soit viabilisé. Le terrain, à l'origine nu, est dit équipé, une fois ces réalisations faites.

La SPL AGATE accompagne la Commune dans la réalisation de cette programmation.

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues
en costières

DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE

CAHIER N°2 - MARS 2021

Aménagement du secteur Bonice
Création de ZAC
(Zone d'Aménagement Concerté)

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Commune de BOUILLARGUES a ouvert à l'urbanisation un secteur d'environ 6 hectares, en extension de son tissu urbain existant.

Initialement envisagé sur 15 hectares, le projet a été ramené à 6 hectares suite à la première phase d'études. Celle-ci, menée de 2016 à 2019, a conclu à l'impossibilité actuelle d'aménagement des 9 hectares situés au Nord en zone 2AUH.

Le projet dans sa version initiale avait fait l'objet d'une première phase de concertation publique, avec la réalisation d'une réunion publique et la rédaction d'un premier dossier de concertation.

Ce secteur dénommé « **Bonice** » dans le PLU communal, se situe à l'Est du tissu urbain, entre le chemin des Manades, le chemin de Vauvert et le chemin du Mas de Beaud.
Classé **1AUH** dans le PLU en vigueur, il est voué à être équipé à court ou moyen terme. Il est destiné à accueillir principalement de l'habitat dont un pourcentage du programme global des constructions devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, la Commune de BOUILLARGUES a opté pour la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en guise d'outil opérationnel pour la réalisation du futur quartier. La concertation publique est une des étapes essentielles du processus de création d'une ZAC.

Afin de l'accompagner dans la réalisation des études dites « préalables à la création d'une ZAC », le Conseil Municipal de BOUILLARGUES a confié à la SPL AGATE une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) par délibération en date du 05 Février 2015.

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

Maître d'ouvrage (MOA) du projet :
Commune de BOUILLARGUES

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :
La Société Publique Locale AGATE

L'équipe-projet :
En vue de la réalisation des études préalables à la création de la ZAC, il a été constitué une équipe pluridisciplinaire regroupant des compétences en urbanisme et planification, paysage et environnement, énergies renouvelables, etc. : Atelier Pascual Architecte, les bureaux d'études Symbiose Conseil, Artelia et Hydrosol.

LA CONCERTATION

COMMENT ET POURQUOI ?

La présente concertation (ouverte par délibération du Conseil Municipal du 26 Novembre 2015) concerne **le projet d'aménagement du secteur « Bonice » situé entre le chemin du Mas de Beaud, le chemin de Vauvert et le chemin des Manades** sur le territoire de la commune de Bouillargues.

Cette concertation s'inscrit dans les dispositions règlementaires prescrites par **l'article L103. 2 du Code de l'Urbanisme** qui prévoit : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées […] 2° La création d'une zone d'aménagement concerté… ».

La concertation a pour objet d'associer les habitants, les associations et toute autre personne concernée à l'élaboration d'un projet. Elle constitue un temps d'information et d'échanges avec l'ensemble des personnes concernées, permettant de recueillir l'expression des avis et d'enrichir le contenu du projet par les remarques et propositions du public.

Par délibération du 26 Novembre 2015, le Conseil Municipal de la ville de Bouillargues a délibéré pour l'ouverture de cette concertation et en a fixé les objectifs et les modalités.

Le projet, dans sa version initiale de 15 hectares, avait fait l'objet d'une première phase de concertation publique, avec la réalisation d'une réunion publique, d'une exposition en mairie et la mise à disposition d'un dossier de concertation publique accompagnée d'un registre pour recueillir les remarques des habitants de la commune.

La nouvelle phase de concertation qui s'ouvre permettra d'associer les habitants et toutes les personnes concernées à la nouvelle version du projet.

A l'issue de la concertation, la ville de Bouillargues analysera les avis exprimés et contributions en vue d'établir le bilan de cette concertation, qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal et rendu public.

LA CONCERTATION

COMMENT S'INFORMER ?

Dossier de concertation :
Le présent dossier de concertation retrace la genèse du projet et les objectifs de la collectivité à travers ce projet, et présente l'outil opérationnel choisi pour la mise en œuvre du projet et le calendrier prévisionnel. Celui-ci présente également la première étape des études préalables à la création de la ZAC, à savoir le diagnostic stratégique du site d'études.
Le dossier de concertation sera complété en tant que de besoin au fur et à mesure de l'avancée des études.

Panneaux d'exposition :
Le contenu de la concertation et des études sera également mis à disposition du public sous la forme de panneaux d'affichage.
Les panneaux exposants l'ancienne version du projet sont d'ores et déjà mis à disposition du public en mairie.

LA CONCERTATION

COMMENT PARTICIPER ET DONNER SON AVIS ?

Un registre de concertation papier à feuillets non modifiables et numérotés est mis à disposition du public en Mairie de Bouillargues. Vous pouvez y inscrire librement vos avis, remarques, suggestions ou questions.

Une réunion publique, en cours d'études, sera organisée, par la Ville de Bouillargues et son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage la SPL AGATE. Chacun sera invité à venir s'informer et s'exprimer par le biais des différents moyens de communication de la Ville de Bouillargues.

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

LA DÉFINITION JURIDIQUE

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains,

- notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 du Code de l'Urbanisme)

- en vue de la réalisation de constructions de toute nature :
  à usage d'habitation, de commerce, d'industries ou de service, d'installations et équipements collectifs publics ou privés.

C'est une procédure d'initiative et d'intérêts publics.

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

SON PROCESSUS

La procédure de Z.A.C comporte deux étapes :

L'ÉTAPE DE LA CREATION

constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires.

La décision de création de ZAC résulte d'études préalables et s'appuie sur un dossier comprenant :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact.

L'ÉTAPE DE LA REALISATION

qui permet de préciser la nature du projet et d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme urbain).

Le dossier de réalisation comprend :

- le programme des équipements publics,
- le projet de programme global de construction
- les modalités prévisionnelles de financement.

LES OBJECTIFS DE LA VILLE À TRAVERS CE PROJET

- **Appliquer le PLU communal et en traduire ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- **Maîtriser quantitativement le développement démographique et urbain de la commune pour préserver l'identité villageoise et assurer une bonne adéquation entre les besoins actuels et futurs recensés et le niveau des équipements publics.**

- **Maîtriser qualitativement le développement démographique et urbain de la commune dans le but de renforcer la mixité sociale et générationnelle et garantir la qualité de vie des habitants actuels et futurs.**

- **Réussir un développement urbain en greffe sur le village actuel, renforcer les réseaux viaires et doux et porter une attention particulière au traitement des futures limites de la zone urbaine.**

LE CALENDRIER

4ème trimestre 2015

Délibérations adoptées
Études préalables à la création d'une ZAC
Concertation et modalités

1er trimestre 2016

Début des études de faisabilité préalables à la création de la ZAC

Mise à disposition des premiers éléments d'informations sur le projet

Temps d'études et d'échanges avec les partenaires et services de l'état

2ème trimestre 2019

Définition du périmètre actuel de la ZAC

Poursuite des études préalables à la création de la ZAC

1er trimestre 2021

Mise à disposition des nouveaux éléments d'informations sur le projet

Poursuite des études et de la concertation/participation du public

Le présent calendrier sera également complété au fur et à mesure de l'avancée des études.

LES ÉTUDES EN COURS

L'ÉTUDE D'IMPACT intègre les conclusions des :

Études réglementaires :
cadre législatif et procédures à prendre en compte

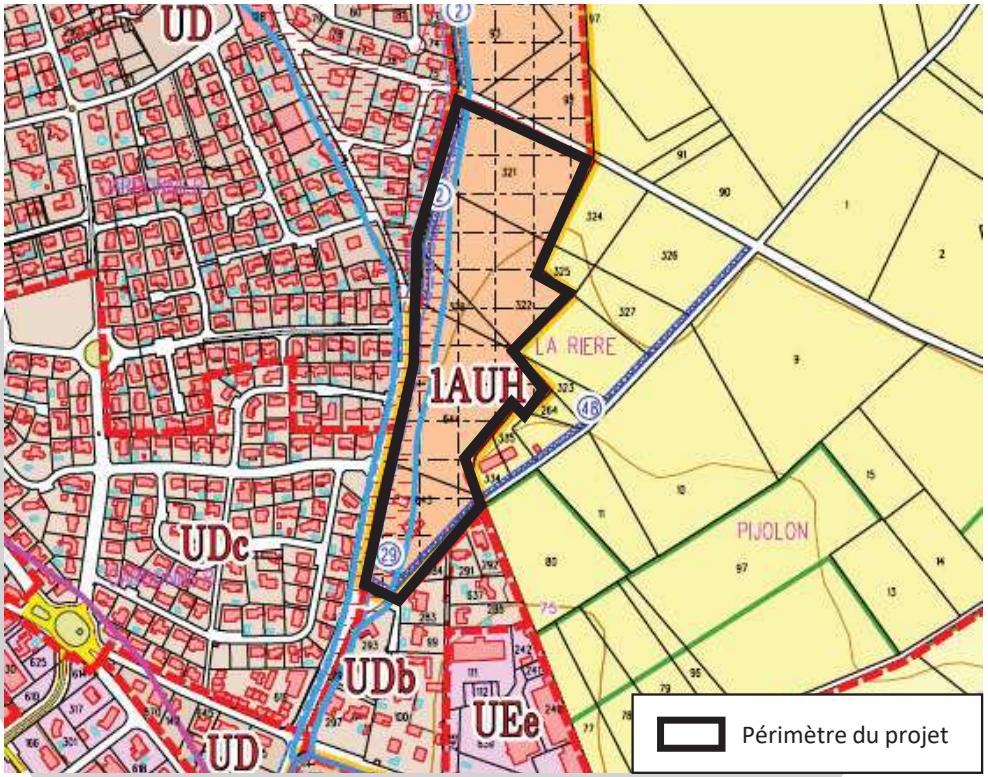
Études environnementales :
occupation du site, paysage, biodiversité, potentiel en énergies renouvelables, etc.

Études techniques :
liées aux risques et servitudes présentes sur le site d'études, évoquées ci-après (hydrauliques, géotechniques, etc.)

Études de capacité :
desserte en VRD, estimations capacitaires, estimation des surfaces constructibles, etc.

CE QUE DIT LE PLU COMMUNAL EN VIGUEUR

RÈGLEMENT & ZONAGE



- Secteur de projet classé en zone 1AUH du PLU en vigueur approuvé le 26 novembre 2015, couvrant une superficie d'environ 6 hectares.
- Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation consacrée au secteur Bonice. Le projet actuel se concentre sur la partie Sud de ce secteur, identifié initialement comme la phase 2.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une modification du PLU.
- Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- La zone est destinée à accueillir des logements.
- Servitude de mixité sociale : minimum 30% de logements locatifs sociaux dans le programme de logements.

CE QUE DIT LE PLU COMMUNAL EN VIGUEUR

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur Bonice est soumis à des
Orientations d'Aménagement et de Programmation.
L'urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Orientations en termes d'habitat

- Assurer une diversité des formes urbaines avec la réalisation de logements individuels, de logements intermédiaires (individuels groupés et maisons de ville) et de logements collectifs.
- Assurer une mixité des produits de logements (accession libre, logements abordables, locatif privé, locatif aidé) afin de proposer des logements adaptés à tous et favoriser la mixité sociale. Le programme devra prévoir la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Orientations en termes d'environnement et de paysage

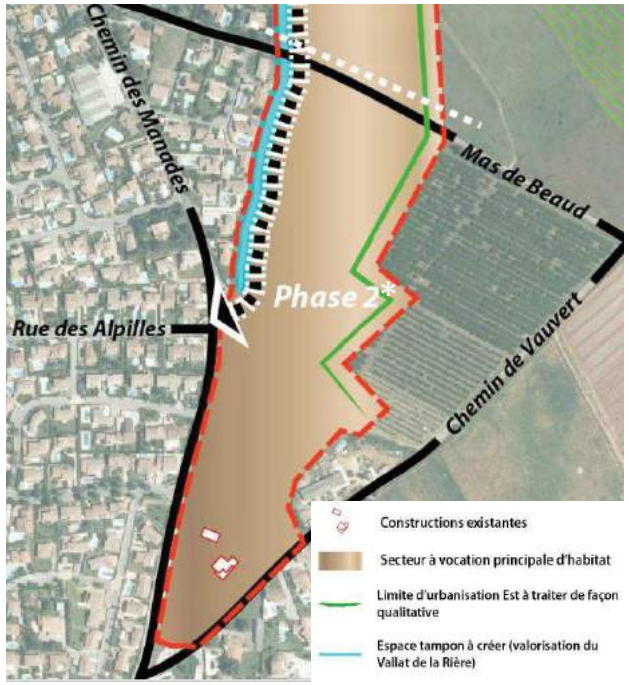
- Fixer une limite claire à l'urbanisation vers l'Est. Il s'agira de traiter sous la forme d'un espace paysager la limite d'urbanisation Est (aménagement de circulations douces, espaces verts, zones de rétention pluviale…).
- Créer un espace tampon avec le tissu urbain existant. Il s'agira de valoriser le Vallat de la Rière afin de permettre la création d'une zone tampon entre l'urbanisation actuelle et les extensions projetées, sous la forme de circulation douces, espaces verts, zones de rétention…

Orientations en termes de déplacements

- Aménager des cheminements doux. Il s'agira d'aménager un cheminement doux structurant le long du Vallat de la Rière et de prévoir l'aménagement de cheminements doux secondaires entre les îlots d'habitat.

Orientations en termes d'espaces publics

- Aménager des espaces publics qualitatifs. Outre leur aspect esthétique, ils seront également des lieux de sociabilité qui participeront à l'intégration des nouveaux habitants.



* Le périmètre du projet a été redimensionné. Il correspond à la phase 2 du projet tel qu'envisagé lors de la rédaction des OAP.

D'autres réglementations et servitudes d'utilité publique sont applicables au secteur étudié tout comme les documents-cadres supra-communaux en vigueur (SCOT, PLH, etc.)

RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC DE L'ETUDE D'IMPACT

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Risques et enjeux	Réponses et Objectifs
Manque de logement sur la commune	Répondre au besoin de logements sur la commune
	Proposer une diversité de formes urbaines pour encourager la mixité sociale
Risque d'inondation le long du vallat de la Rière et de ruissellement d'eaux pluviales	Limiter les zones imperméabilisées
	Créer des espaces de rétention
Protection du captage d'eau potable au Nord du site	Respecter le règlement du périmètre de protection du captage
Manque de cheminements doux	Créer des cheminements doux, notamment le long du Vallat de la Rière
Absence d'espace public à proximité	Créer des espaces publics qualitatifs permettant la sociabilisation des habitants du futur quartier
Préservation de la biodiversité	Limiter les impacts sur la faune, la flore et les espaces naturels en préservant les corridors écologiques
	Mettre en valeur le Vallat de la Rière
Présence de parcelles à vocation agricole	Concevoir le projet en tenant compte du caractère agricole du site et des impacts économiques du projet sur l'activité agricole
Secteur en extension urbaine	Fixer une limite claire et qualitative à l'urbanisation de la commune
	Insérer le projet dans l'environnement local afin de préserver l'identité de la commune

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

ESQUISSE

Cette esquisse ne constitue pas un projet arrêté, mais permet d'estimer le nombre de logements et les surfaces envisageables dans le cadre de ce projet. Il s'agit donc d'un outil, susceptible d'évoluer, permettant de visualiser ce à quoi pourrait ressembler le futur quartier.

Le projet :

- Production de 130 logements dont 30% de LLS
- Hauteur du bâti limitée au R+1
- Création d'un parc de 1,1 hectares et mise en valeur du Vallat de la Rière
- Une voirie principale en double sens et des voiries secondaires plus étroites pour desservir les habitations
- Création de cheminements doux, en particulier le long du Vallat de la Rière
- Mise en valeur des limites de l'urbanisation
- Conservation de haies d'arbres

Les chiffres du projet :

130 logements :

- 85 terrains à bâtir (dont 17 locatifs sociaux)
- 45 logements collectifs (dont 23 locatifs sociaux)

Un parc d'une superficie de 1,1 hectares

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

PROGRAMMATION – SURFACES INDICATIVES

Légende

- 15 parcelles de 250 m²
- 30 parcelles de 300 - 350 m²
- 25 parcelles de 420 - 480 m²
- 12 parcelles de 520 - 580 m²
- 3 parcelles de 600 m²

Création de la ZAC Bonice

Dossier de concertation publique

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues
en costières

ZAC DE BONICE

REUNION PUBLIQUE N°1

20 JUILLET 2016

OBJECTIFS DE LA COMMUNE POUR CE PROJET

- Concevoir un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera **une mixité urbaine et sociale** dans son offre résidentielle ;

- Assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants
  - **en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces** le long du Vallat de la Rière et au sein du nouveau quartier,

  - et **en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site** notamment en limite d'urbanisation Est (ZPS Costières Nîmoises) et en partie centrale du secteur (aménagée en espace paysager ouvert) ;

- Répondre à ses obligations **en matière de production de logements,** notamment à caractère social (« carence »).

INTRODUCTION

Présentation de l'équipe-projet

Bouillargues en Costières

Maître d'ouvrage de l'opération (MOA)

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Assistant Maître d'Ouvrage (AMO) pour le pilotage des études préalables à la création de la Z.A.C

SMU

GAXIEU INGÉNIERIE

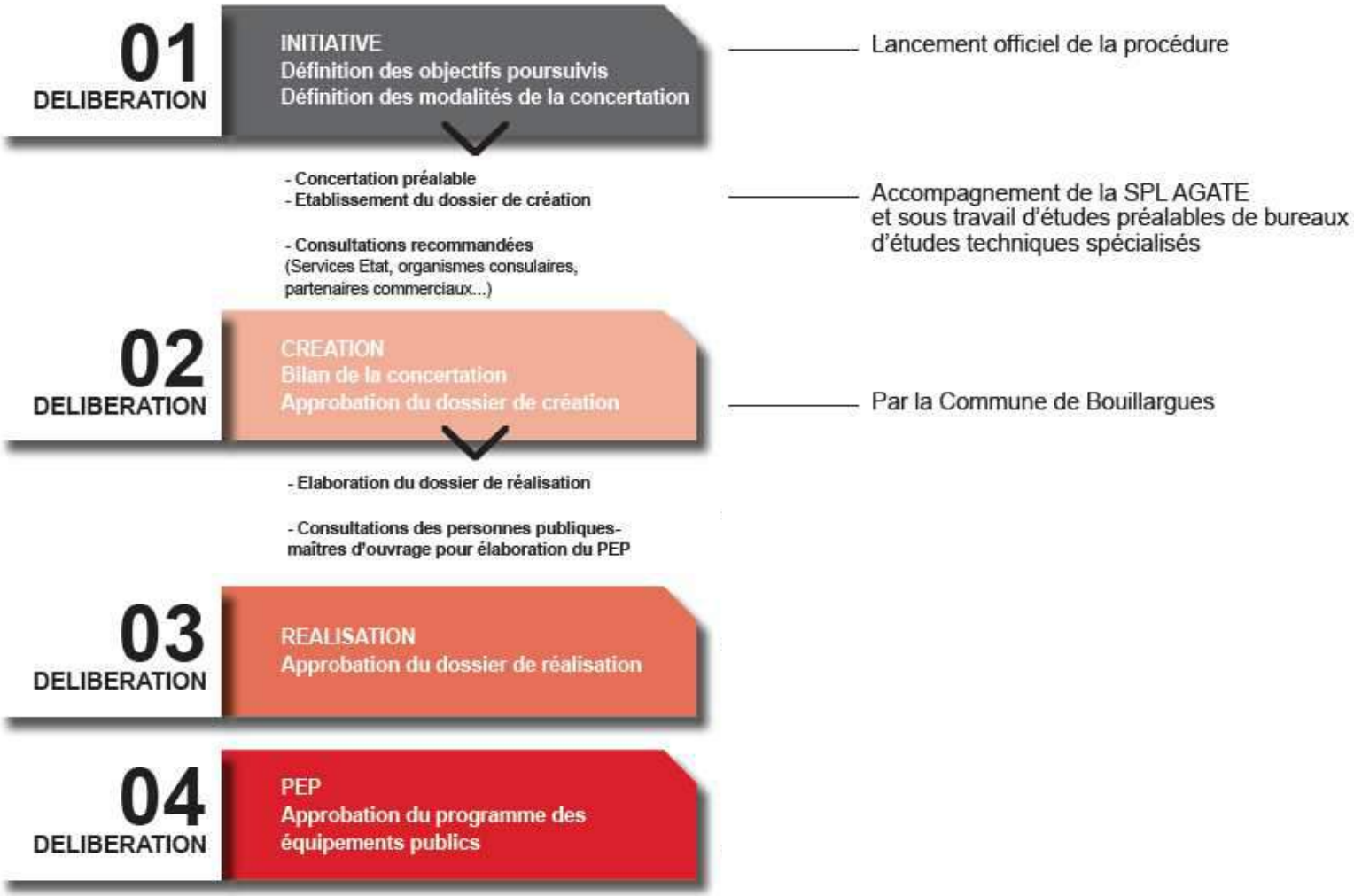
CAPSE

HYDROSOL Ingénierie

Equipe de Maîtrise d'Œuvre de conception du projet (MOE)

INTRODUCTION

Le processus d'élaboration d'une Z.A.C



INTRODUCTION

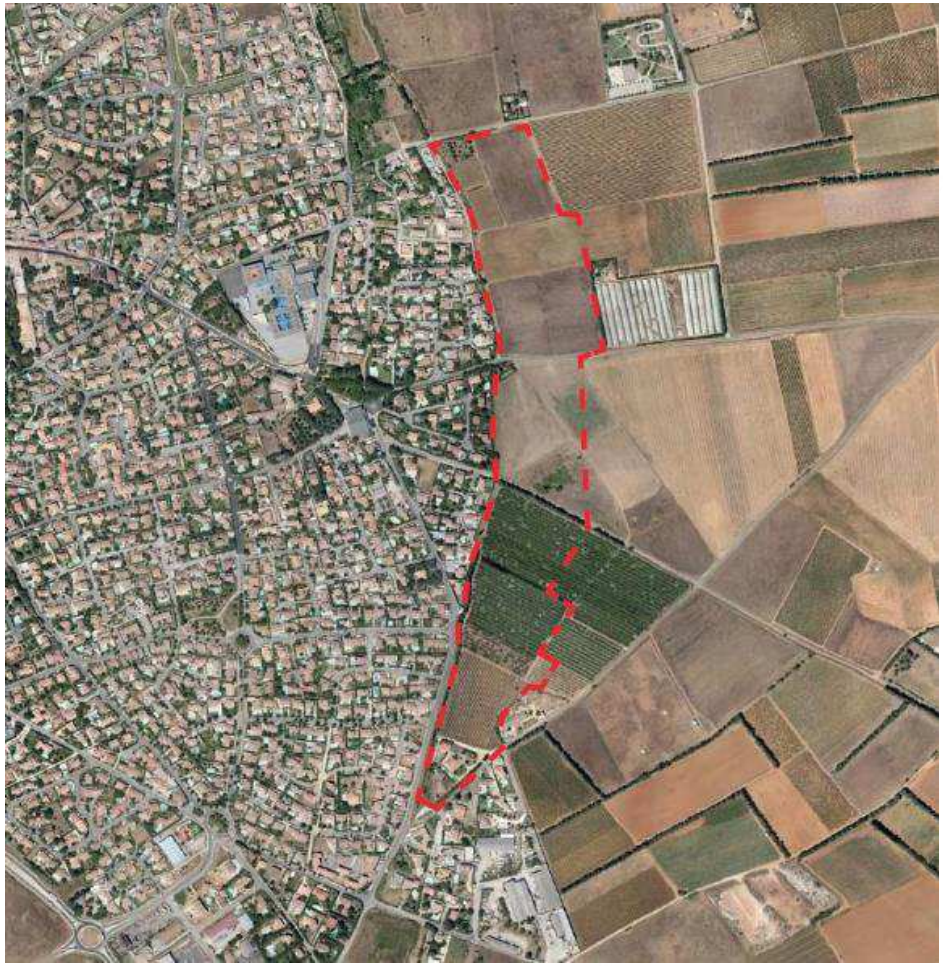
Le processus d'élaboration d'une Z.A.C

Le dossier de création de la Z.A.C devra comprendre, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants:

- Un **rapport de présentation**,
- Un **plan de situation**,
- Un **plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone**,
- L'**étude d'impact**, telle que définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement,
- Et enfin, le **régime fiscal de la zone d'aménagement concerté au regard de la taxe d'aménagement**.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

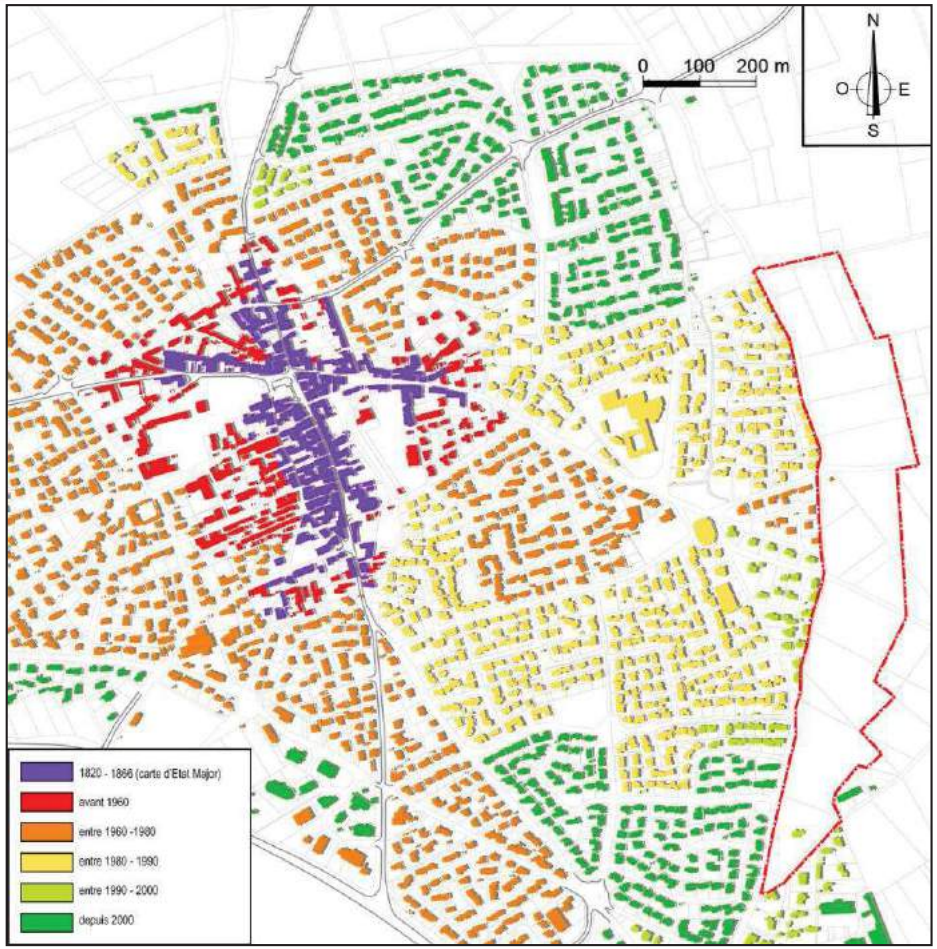
Localisation du site de projet



- Le périmètre d'étude porte sur une superficie d'environ 15 hectares à l'Est du territoire,
- Une occupation du sol essentiellement agricole,
- Composantes environnementales et paysagères existantes.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

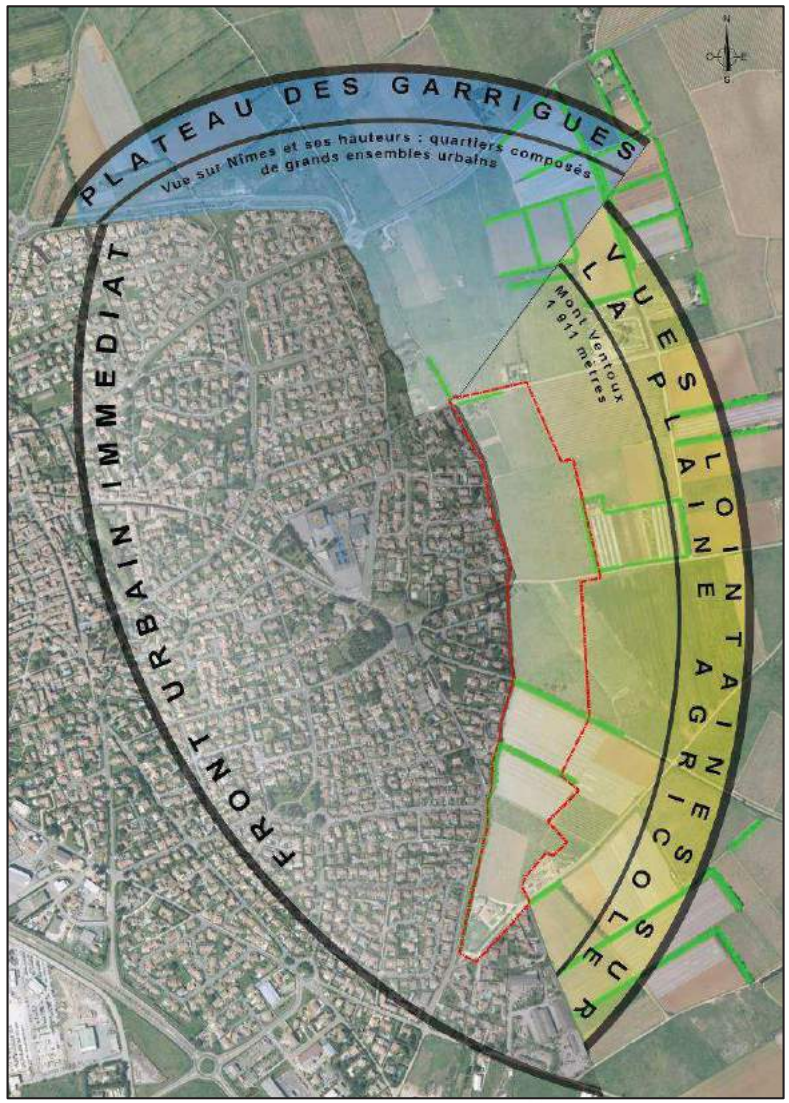
Analyse du contexte urbain



- En continuité du tissu urbain existant,
- Réseaux divers au droit du site de projet :
  - Adduction Eau Potable
  - Eau brute BRL
  - Eaux Usées
  - Défense incendie
  - Electricité Haute et Basse Tension
  - Eclairage public
  - Télécommunication
  - Gaz
- Présence de lotissements (datant des années 1980 à nos jours) correspondant aujourd'hui aux franges urbaines communale (limite de l'urbanisation),
- Enjeux pré-identifiés:
  - traiter l'interface entre les quartiers existants et le futur quartier,
  - traiter les nouvelles franges urbaines.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

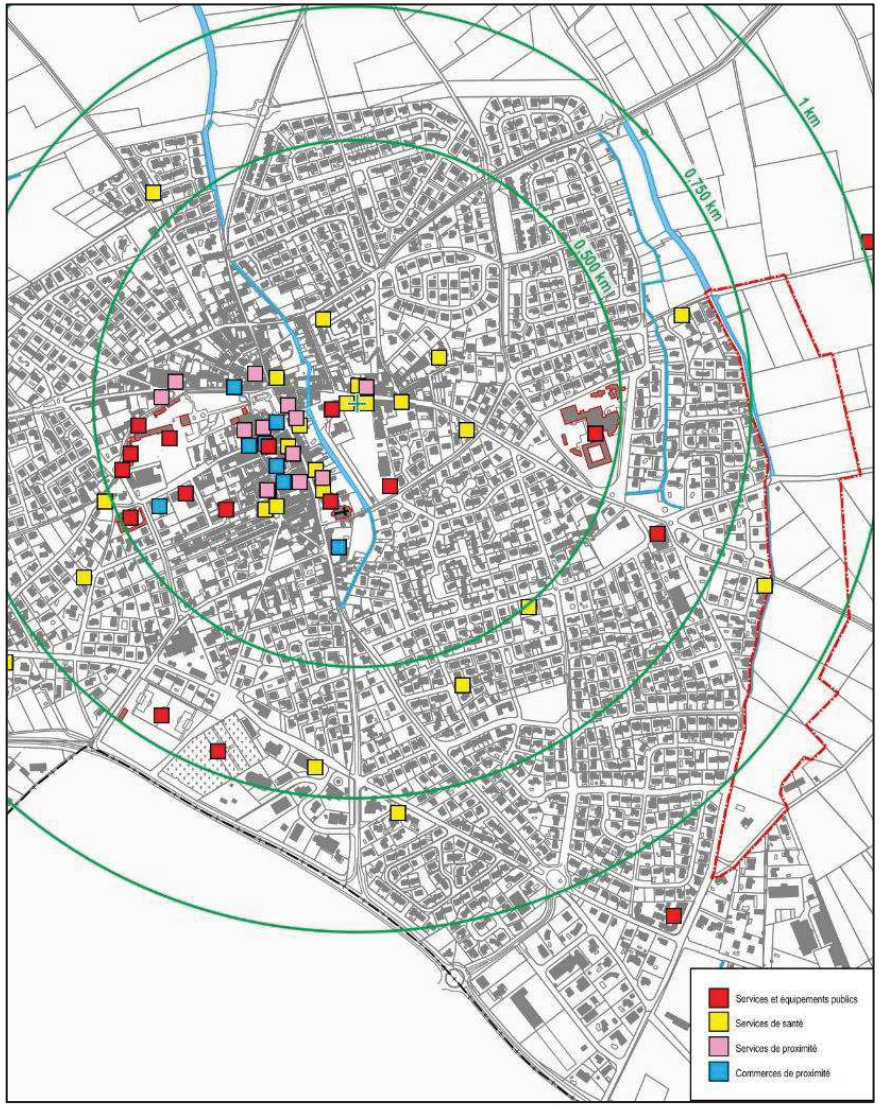
Analyse paysagère



- Des vues lointaines sur le plateau des Garrigues et les hauteurs de Nîmes au Nord ;
- Des vues lointaines sur la Plaine Agricole des Costières de Nîmes à l'Est ;
- Des vues rapprochées sur le front urbain immédiat de Bouillargues à l'ouest ;
- Un site relativement plane rythmé par la présence de haies induite par l'activité agricole présente et passée.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Analyse des mobilités et déplacements

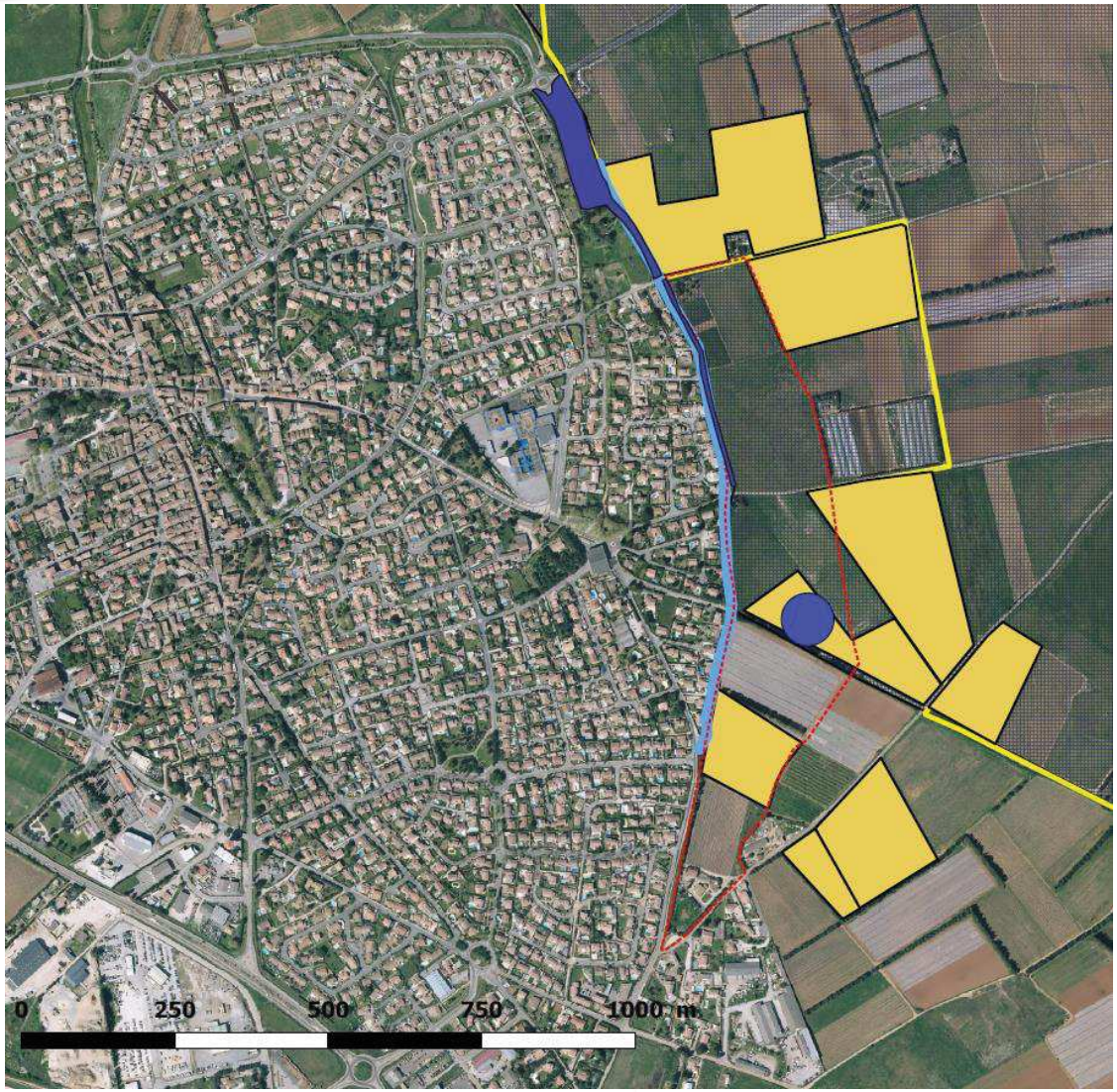


- Le secteur de Bonice est situé en continuité urbaine de la commune de Bouillargues ;
- Il dispose d'une desserte actuellement fonctionnelle ;
- Une perspective de connexions douces intéressante du fait de sa distance avec le centre de Bouillargues.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Analyse du contexte environnemental

La biodiversité



Légende

- Périmètre du projet
- ZNIEFF de type 1
- Zone de protection spéciale - directive oiseau
- Habitat amphibiens (Vallat de la Rière)
- Zones utilisées par des oiseaux patrimoniaux
- Zone à enjeux invertébrés
- Zone à enjeux multiples : orchidées, reptiles, oiseaux, mammifères

- Plusieurs espèces patrimoniales observées sur le site-projet (néanmoins, pas d'outardes canepetières observées sur le site-projet à ce jour),
- Espèces plutôt concentrées et localisées au centre du site de projet et le long du Vallat de la Rière,
- Enjeu pré-identifié : adapter le projet à l'environnement dans la mesure du possible afin de préserver la biodiversité,

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Analyse du contexte environnemental

L'hydraulique

Enjeux identifiés à ce jour

- Augmentation de l'imperméabilisation de la zone
- Vallat de la Rière = risque inondation → limiter le rejet vers ce milieu

Phase terrain réalisée

Suivi de nappe
Sondages
Essais d'infiltration
Plan topographique
Différentes observations

Conclusion phase terrain

Nappe haute
Bonne perméabilité = sous-sol poreux
Faible pente
Proximité du vallat et de ses enjeux

Réponse aux enjeux

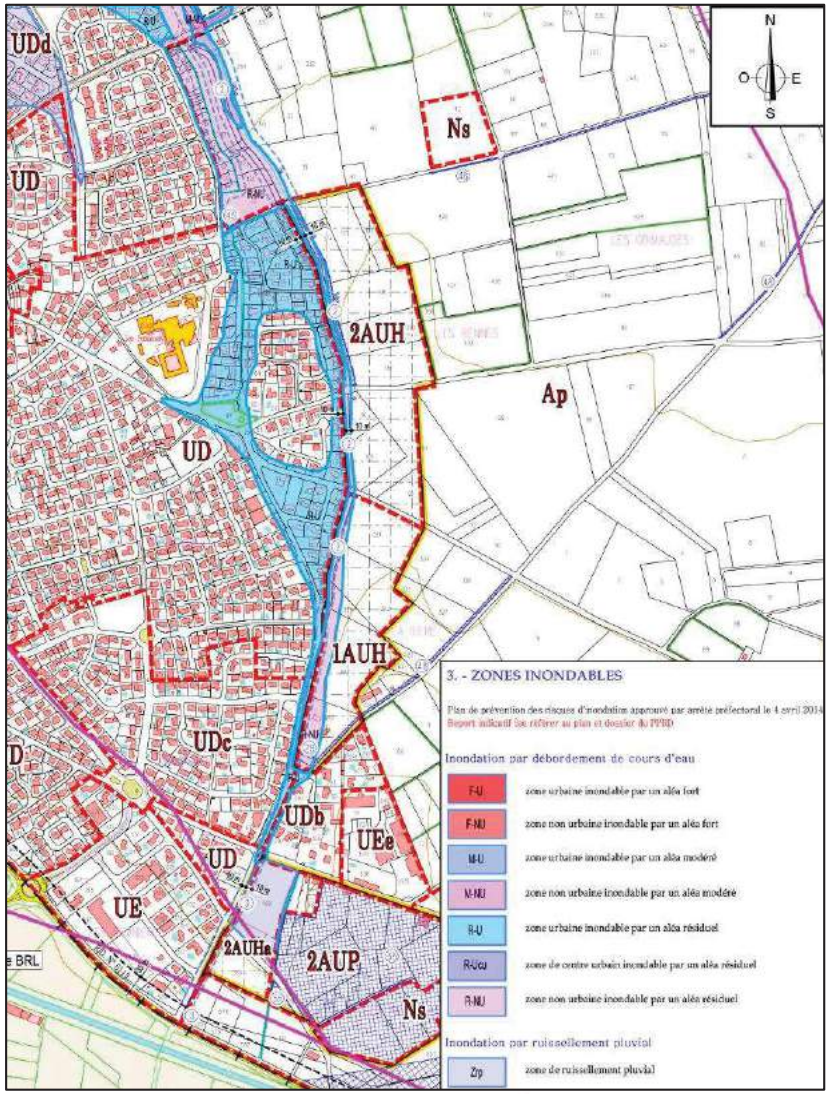
Est préconisée aujourd'hui la mise en place de bassins de faible profondeur, en infiltration exclusive, présentant un intérêt esthétique et définissable en tant qu'espace vert.
Ces dispositifs de rétention appelés plus communément « **noues paysagères** » (fossés larges et peu profonds)

Un dossier Loi Eau sera monté et déposé auprès de la Police de l'Eau. Son objectif sera de confirmer que les aménagements prévus n'aggraveront pas le risque d'inondation et qu'ils répondent à un schéma de gestion des eaux pluviales performant.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Analyse des risques naturels et technologiques

Le risque inondation

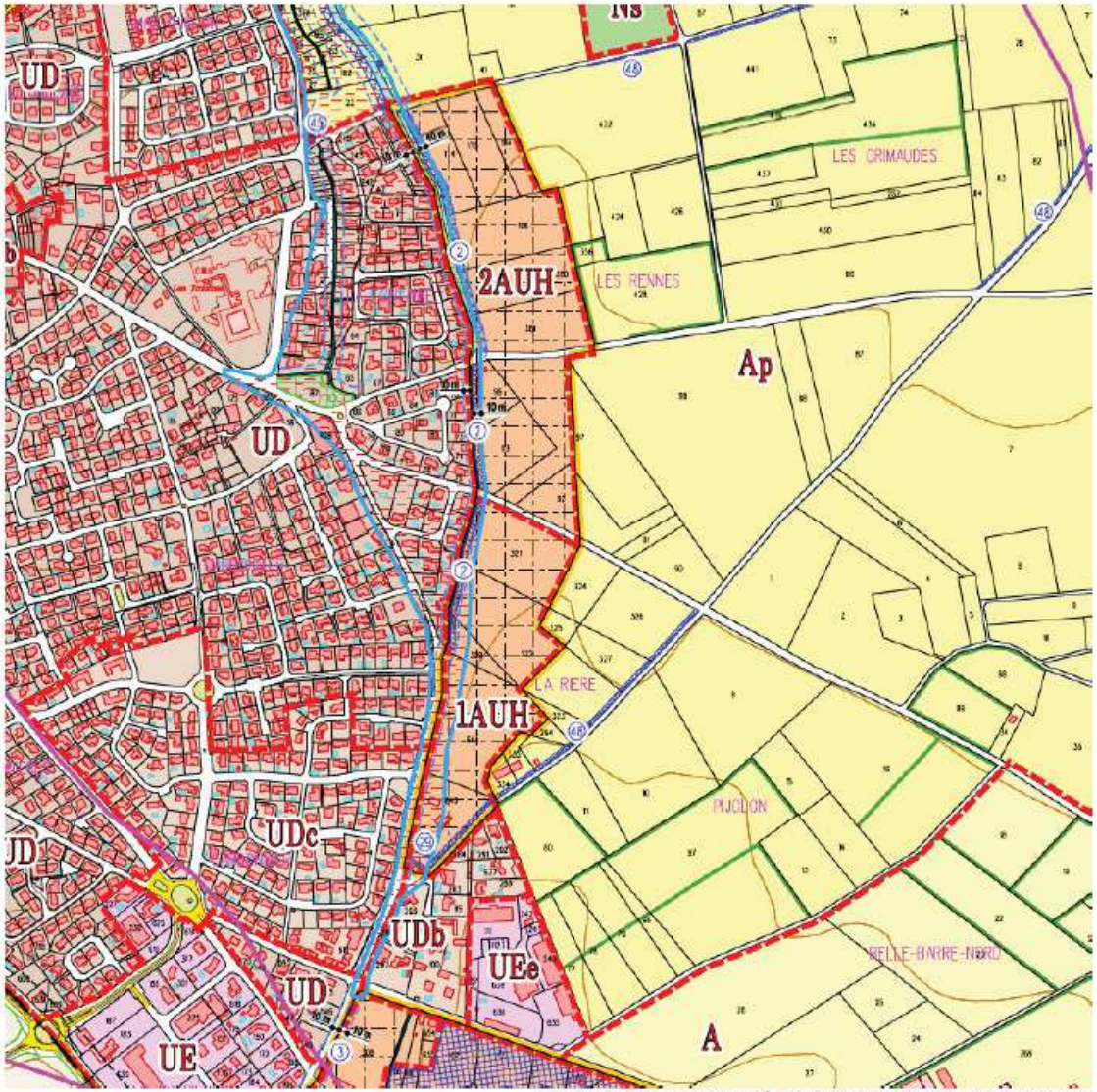


- Le secteur est concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Vallat de la Rière) selon le PPRI ;
- Cet aléa est concentré sur la limite Ouest et une partie Sud du secteur Bonice ;
- Il s'agit d'un aléa résiduel en zone non urbaine.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Caractéristiques réglementaires du site-projet

Le zonage du PLU



Extrait du PLU approuvé de la Commune de Bouillargues

Le PLU communal, approuvé le 26 Novembre 2015 par délibération du Conseil Municipal, divise le périmètre d'étude en deux zones :

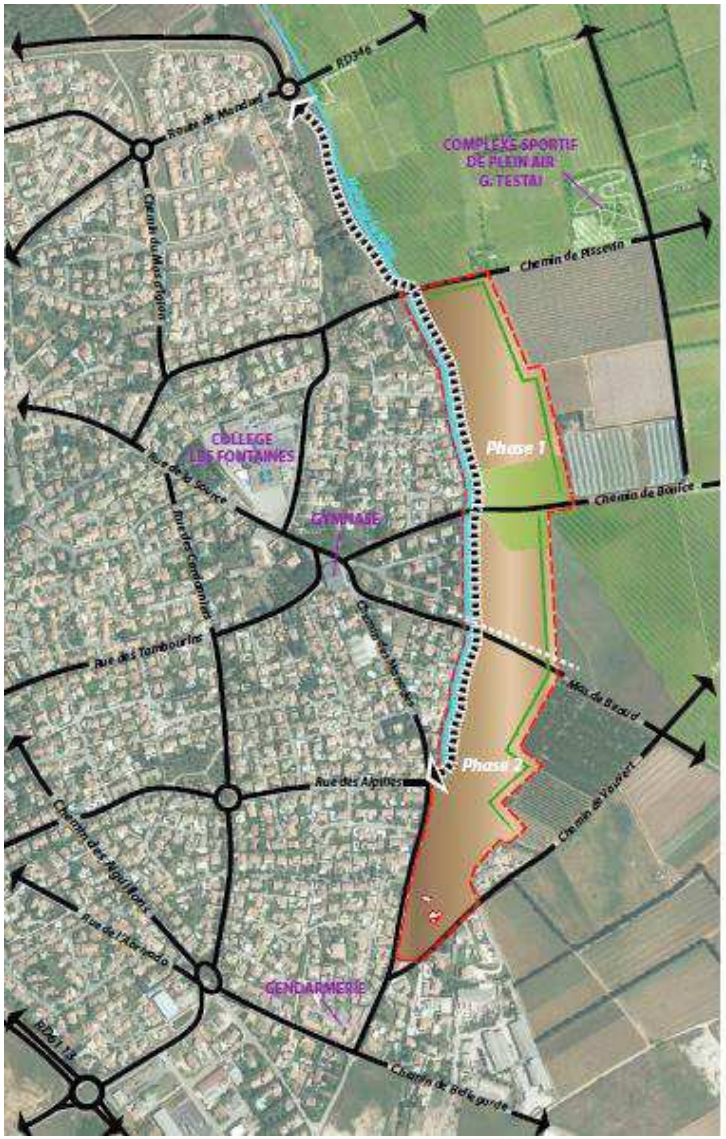
- une zone 2AUH d'environ 9 ha (partie Nord du site-projet)
- et une zone 1AUH d'environ 6 ha (partie Sud du site-projet).

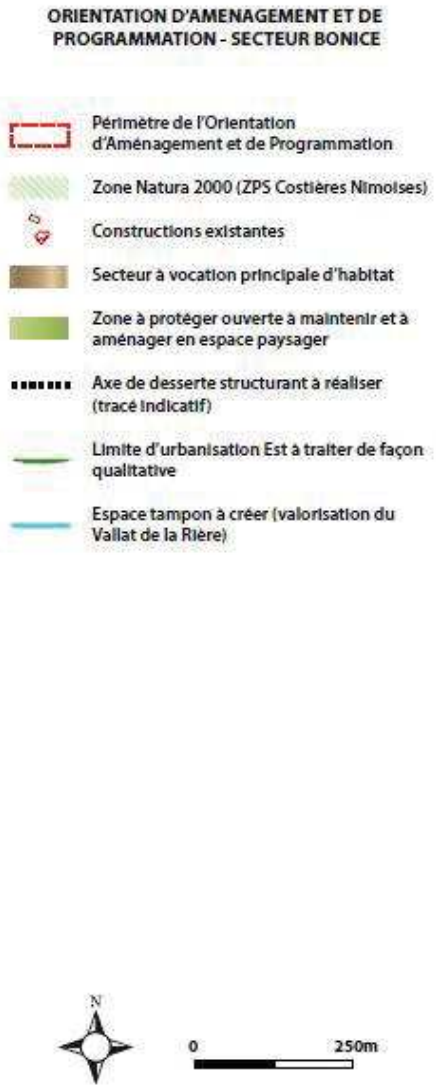
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre des zonages concernés.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Caractéristiques réglementaires du site-projet

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)





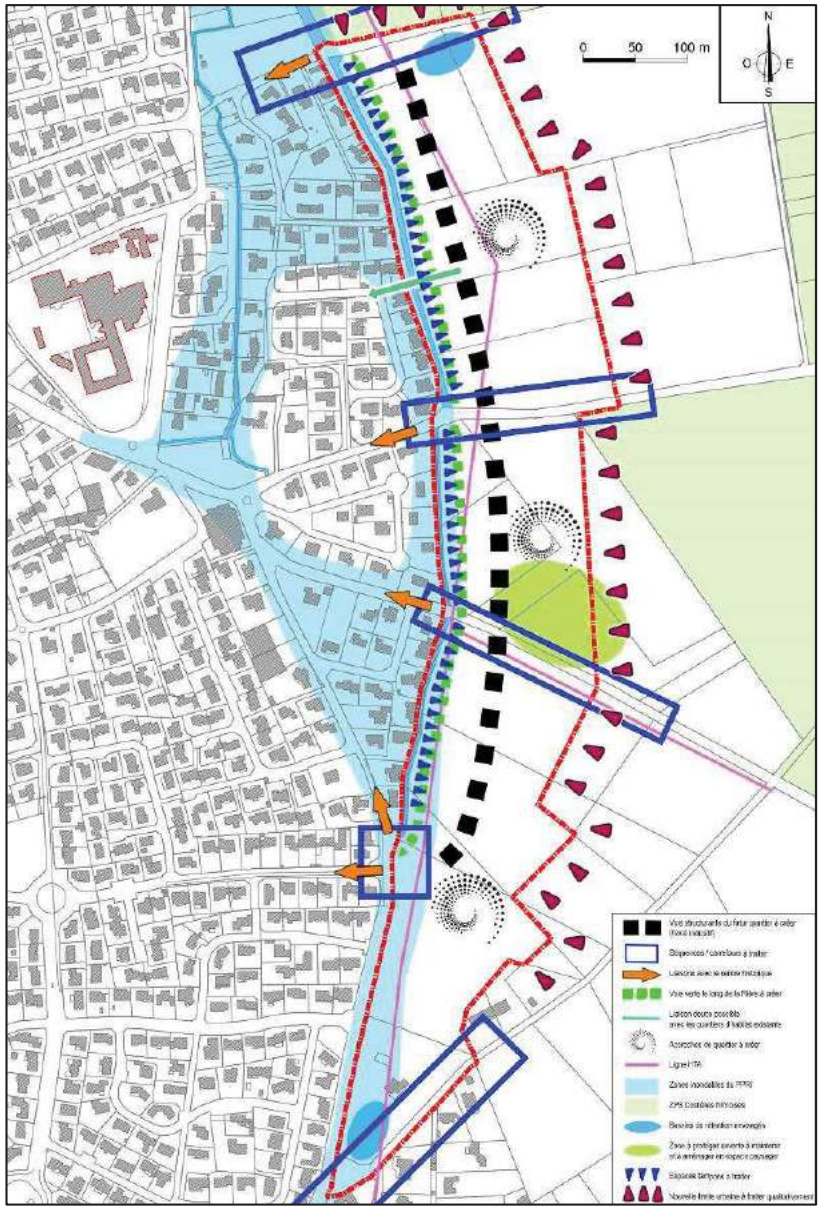
Interprétation de l'OAP pour la conception du projet :

- **Non réalisation du barreau de liaison RD346-Chemin de Pissevin**
  - → *Eviter la création d'un axe de transit communal servant de voie de contournement du centre-ville,*
  - → *Privilégier l'aménagement d'une connexion douce,*
  - → *Secteur situé en zone inondable R-NU du PPRI,*
  - → *Traitement qualitatif des entrées de ville existantes,*

- **Zone à protéger ouverte à déplacer au regard des premiers enjeux environ-nementaux identifiés.**

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

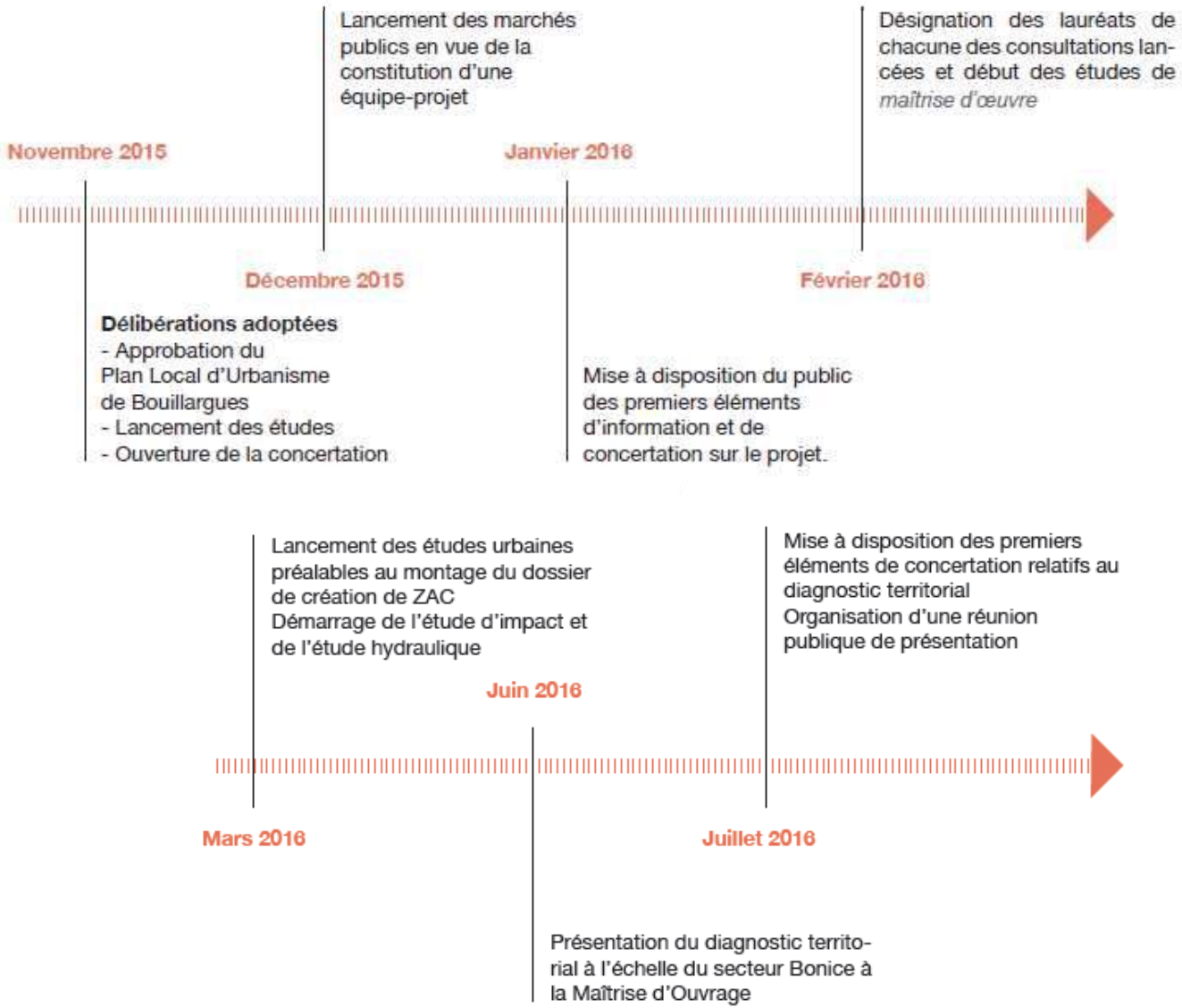
Synthèse des contraintes et potentialités du site



- Un traitement nécessaire des séquences transitoires entre milieu urbain et milieu agricole depuis l'Est du secteur ;
- Le traitement nécessaire des connections viaires;
- L'aménagement de liaisons douces au sein et autour du site ;
- La création d'accroches de quartier ;
- Le traitement des espaces tampons entre les quartiers existants et la future zone ainsi que des nouvelles limites urbaines de Bouillargues.

LE CALENDRIER DE L'OPERATION

Les étapes passées



LE CALENDRIER DE L'OPERATION

Les étapes à venir

De Juillet 2016 à Novembre 2016

Travail sur les scénarii d'aménagement jusqu'à la définition d'un parti d'aménagement

Programmation d'une seconde réunion publique

Décembre 2016

Approbation du dossier de création de la Z.A.C

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Suite : débats et échanges

Compte rendu
Réunion publique n°1 – ZAC « de Bonice »
du Mercredi 20 Juillet 2016 à 18h30
Salle polyvalente « La Bergerie »

Présents :

EQUIPE MUNICIPALE :

M. Maurice GAILLARD,
Maire de Bouillargues,
Mme Anne CHRISTEN,
Directrice Générale des Services,
M. Roger SEGUELA,
Adjoint aux finances et à l'administration générale,
M. François DUPUIS,
Adjoint aux travaux et marchés publics, appels d'offres, défense, réserve communale ;
M. Adrien DURAND,
Service Urbanisme,

SPL AGATE : **Laura BOIX**, Chargée d'opérations

MAITRISE D'ŒUVRE :
Isabelle LIBOUREL, chargée d'étude principale SMU
Isabelle FERROTIN, chargée d'étude SMU
Aurélien GRAVOUEILLE, chargé de projet Hydrosol Ingénierie

Objet de la réunion publique

- Présentation de la « phase Diagnostic » des études préalables menées dans le cadre de la création de la ZAC « de Bonice » sur la commune de Bouillargues,

Introduction

M. le Maire ouvre la séance de réunion publique en présentant l'objet de celle-ci, les objectifs poursuivis par la Commune à travers et pour ce projet, et les membres de l'équipe-projet présents.

M. le Maire rappelle que la réunion publique de ce jour est une démarche participative intervenant dans le cadre de la concertation publique sur le projet de ZAC dénommé provisoirement « ZAC de Bonice ».

Présentation du projet

Laura BOIX, chargée d'opérations à la SPL Agate, prend la parole et débute la présentation en s'appuyant sur le diaporama élaboré expressément (annexé au présent compte-rendu).

Ainsi, Laura BOIX introduit ses propos en soulignant que la société AGATE (Société Publique Locale) est un organisme parapublic, porté par les collectivités locales qui en sont actionnaires, qui intervient ici dans le cadre d'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'accompagnement et le pilotage des études préalables à la création d'une ZAC.

Elle rappelle le processus d'élaboration d'une Z.A.C, signale que l'on se situe actuellement en phase de « création de ZAC » et indique que cet outil permet la concertation avec la population. La concertation donne aux citoyens la possibilité de s'informer et de faire part de leurs remarques, leurs observations, ou leurs interrogations à travers les réunions publiques mais aussi par le biais du registre de concertation disponible à tout moment en Mairie.

Elle précise que cette réunion publique vise à présenter la première étape des études à mener en vue de créer la ZAC : le diagnostic du territoire et du site de projet. Elle explique brièvement le contenu de cette phase, ses finalités et son utilité pour la suite des études.

Elle expose brièvement la phase suivante à savoir « les scénarios d'aménagement » et précise que cette phase-là, qui doit aboutir à la définition d'un parti d'aménagement envisagé, fera l'objet d'une seconde réunion publique en fin d'année 2016.

L'équipe de maitrise d'œuvre prend ensuite la parole et présente de manière synthétique le contenu du diagnostic stratégique et ses conclusions.

Débat et Echanges de la population avec la municipalité

→ **Intervention n°1** : **Sachant que le projet ne peut se réaliser qui si toutes les parcelles sont acquises, envisagez-vous le recours à l'expropriation si un propriétaire ne s'avère pas vendeur ?**

Aujourd'hui, nous sommes en phase « études de faisabilité et de définition d'un projet urbain », différents montages seront étudiés par la suite, au moment où la mise en œuvre du projet sera décidée.
Comme évoqué, après le diagnostic stratégique qui vous a été présenté ce jour, l'étude de faisabilité technique et de définition du projet sera débutée. Cette dernière doit être concertée et sera validée par l'ensemble de la maîtrise d'ouvrage. Ce n'est qu'en fin de « création de ZAC » que seront étudiés les différents montages possibles pour la « réalisation » de la ZAC et le phasage des réalisations.
La phase « réalisation » de la ZAC n'aura lieu que lorsque la commune décidera d'enclencher la mise en œuvre du projet. Cela peut intervenir directement après le dossier de création de ZAC, ou plus tard, sans échéance dans le temps.

→ **Intervention n°2** : **Il existe une construction dans la parcelle n°000 ZH 96, il s'agit du mazet de Benoit. Quelle est votre intention à ce sujet dans le futur projet ? L'emplacement de ce mazet correspond dans l'OAP à la localisation de la zone verte à préserver ; or, vous préconisez de déplacer cette zone protégée.**

Aujourd'hui, nous sommes en phase « diagnostic », phase dans laquelle nous constatons les différents éléments présents dans le périmètre d'études. La question de ce mazet et de son insertion dans le projet sera étudiée dans le cadre de l'élaboration des scénarios, qui constitue l'étape suivante.
Concernant la zone verte à préserver inscrite dans l'OAP, son éventuel déplacement est lié aux résultats des relevés écologiques et environnementaux effectués récemment sur le Secteur de Bonice par le bureau d'études compétent. En effet, différentes espèces à enjeux ont été observées à l'endroit où l'on souhaite déplacer cet espace à préserver, contrairement à l'endroit où est actuellement positionnée cet espace dans l'OAP. Des discussions sont donc en cours avec les services de l'Etat concernés.

→ **Intervention n°3 : Quelle surface mesure le Secteur de Bonice ? Combien de logements y seront réalisés à terme ?**

La future ZAC couvre une superficie de 15 hectares et accueillera à terme environ 320 logements.

→ **Intervention n°4 : Suite à un épisode pluvieux l'année dernière d'une durée de 45 minutes, nous avons « pris l'eau » dans la maison, le garage plus précisément.**
Pour précision, mon habitation se situe en bordure du Vallat de Rière, et mon garage à 4 mètres de la limite de propriété. Le fossé s'est mis en pression, le système d'évacuation du fossé également en raison de son sous-calibrage. L'eau est alors remontée sur les abords du fossé et a inondé les parcelles mitoyennes.
Comment allez-vous recueillir toute cette eau quand le Secteur de Bonice sera urbanisé ? Je pense qu'il va falloir re-calibrer ce fossé, à l'image du Grand Michel.

La gestion des eaux pluviales sur le Secteur de Bonice se base aujourd'hui sur les principes suivants : limiter les rejets dans le Vallat de la Rière et donc gérer les eaux pluviales de manière autonome au sein du nouveau quartier. C'est pourquoi sont d'ores et déjà préconisées l'aménagement de noues paysagères $^{et}/_{ou}$ de bassins de rétention, pour que toutes les eaux s'infiltrent le plus possible.
L'étude fera en sorte que les surfaces imperméabilisées dans le cadre de l'aménagement du Sud du secteur soient compensées par des systèmes d'infiltration (noues, bassins…). Le volume d'eau, qui sera calculé sur la base d'un épisode centennal, sera retenu en amont.
Il est précisé que les emplacements des bassins de rétention représentés sur la carte des contraintes et potentialités du site (carte-conclusion) ne sont pas définitifs. Ils figurent en guise de « rappel » afin de démontrer leur présence et leur nécessité dans les futurs aménagements. Ils seront dimensionnés puis relocalisés dans le cadre des différents scénarios d'aménagement en fonction de l'étude hydraulique aboutie et de l'aménagement qui sera envisagé.

→ **Intervention n°5 : Il faudrait re-calibrer le Vallat de la Rière car le fossé est actuellement trop petit et des problèmes d'entretien se posent. Cela est-il prévu dans le projet ?**

Un emplacement réservé dans le PLU préconise l'aménagement de ce cours d'eau. Cela signifie que cela est déjà prévu dans le PLU. Il y a également un emplacement réservé au Sud du périmètre de la future ZAC prévoyant l'aménagement d'un collecteur des eaux pluviales.
La phase « diagnostic » étant terminée, la phase d'élaboration du projet va débuter et la question de la gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une réponse concrète à l'occasion d'une prochaine réunion publique. Nous rappelons que les objectifs poursuivis concernant le volet hydraulique sont de ne pas aggraver la situation actuelle et améliorer les conditions de gestion des eaux pluviales du Vallat dans la mesure du possible.

→ **Intervention n°6 : La méthodologie du PPRI n'a pas permis de réalisé un plan de zonage représentatif de la situation actuelle. Pour preuve, lors des importantes inondations entre 2005 et 2010, toute la zone a été inondée, entre le chemin de Vauvert et la Vallat de la Rière.**

Les fossés le long des chemins communaux qui convergent vers le chemin des Manades sont bouchés et insuffisamment profonds. Il est nécessaire de les curer car ils ne peuvent plus retenir les eaux, ce qui entraine en partie les situations critiques sur le Vallat de la Rière qui récupère toutes les eaux excédentaires aujourd'hui.

Nous ne pouvons aller à l'encontre de ce PPRI. Il est aujourd'hui opposable et nous sommes tenus d'en appliquer les modalités réglementaires.

Les fossés qui se situent le long des chemins se trouvent dans le périmètre de la future ZAC. En conséquence, ces derniers seront étudiés plus amplement lors de la phase suivante des études préalables, notamment dans le cadre de l'étude hydraulique.

→ **Intervention n°7 : Il faut souligner l'effet d'aubaine en termes de déplacements du contournement de Bouillargues par le chemin de Vauvert, surtout après la construction de la future gare TGV. Le principal problème se situe dans l'engorgement du carrefour entre le chemin des Manades et le chemin de Vauvert. Ce problème sera renforcé si la sortie principale de la future ZAC se fait sur ce même carrefour.**

La sortie principale du Secteur de Bonice n'est pas nécessairement au niveau du chemin de Vauvert. Par exemple, il est préconisé une connexion au niveau de la rue des Alpilles.

Lors de l'élaboration des scénarios d'aménagement, plusieurs propositions à ce sujet seront élaborées. Celles-ci seront contradictoires. C'est en les confrontant que l'on trouvera la meilleure des solutions.

Est souligné que le tracé de la voie centrale est purement indicatif. Bien évidemment, il ne s'agit pas de réaliser une voie de transit en ligne droite. Il y aura certainement des courbes et contre-courbes, des axes cassés afin de ne pas encourager le trafic de transit… La volonté affichée est de ne pas créer un axe routier (très emprunté) mais une voie de desserte de quartier qui sera calibrée en tant que telle.

Quoiqu'il en soit, la future gare TGV de Manduel va de fait engendrer une augmentation du trafic sur l'ensemble de la commune notamment. Ce sont des réflexions qui doivent être menées sur des échelles beaucoup plus larges que celle de la Commune.

Le but est avant tout de protéger cette ZAC d'une circulation de transit traversant le village pour rejoindre Manduel. En règle générale, la commune subit l'augmentation du trafic routier entrainant des nuisances sonores ou de vitesses.

→ **Intervention n°8 : Qui a défini le périmètre de la ZAC ? Pourquoi n'est-il pas rectiligne ?**

Le tracé a été défini en fonction de la superficie possible à urbaniser dans le cadre du PLU, à savoir 15 ha. Cette répartition tout le long de la bande a été dessinée afin de respecter au maximum le parcellaire existant. 90% des parcelles sont comprises entières dans le projet. Quelques-unes ont dues être tronquées en raison notamment de la zone Natura 2000.

→ **Intervention n°9 : Il y a un problème avec la STEP qui n'est pas dimensionnée pour accueillir les besoins du futur quartier. Vous ne pouvez donc pas construire. Qu'est-il envisagé pour répondre à ce problème ?**

Dans le dossier de création de la ZAC, plus précisément le rapport de présentation, nous sommes tenus d'apporter une réponse à cette question. Quoi qu'il en soit, si l'actuelle STEP demeure insuffisante, une action devra être portée sur celle-ci pour augmenter sa capacité.

L'actuelle STEP est vouée à démolition dans un futur plus ou moins proche. Les réseaux Eaux Usées rejoindront une nouvelle STEP qui sera prévue sur la commune de Nîmes d'ici 5 à 10 ans. Etant donné le phasage en 2 parties de la ZAC Secteur de Bonice, la ZAC ne sera pas construite dans son ensemble à court terme. En conséquence les travaux de la future STEP pourront être réalisés d'ici là.

Pour rappel, c'est la Préfecture qui supervise tout ce qui est lié aux fonctionnements de STEP, en particulier les Eaux Usées. Cette dernière a émis un avis favorable au projet de PLU en ce qui concerne la capacité de l'installation au regard de la population supplémentaire à accueillir sur la Commune.

Enfin, le projet ne pourra se réaliser si la STEP ne peut pas accueillir les besoins du futur quartier. Si tel est le cas, des solutions seront donc recherchées.

→ **Intervention n°10 : Concernant le diagnostic hydraulique, une campagne de relevés aura-t-elle lieu pendant les périodes de fortes pluies ? Etant donné que nous sommes en période sèche, la nappe est assez basse (2-3 mètres) tandis qu'à l'automne elle est à 0,80 mètre.**

Le suivi de la nappe se fera jusqu'en novembre. Un piézomètre enregistre actuellement les données toutes les 5 minutes. Cela nous permettra de définir une hauteur des plus hautes eaux. Par ailleurs, le bureau Hydrosol Ingénierie se situant à 10 minutes de Bouillargues, ce dernier précise qu'une intervention pourra être effectuée au besoin en cas d'épisodes pluvieux importants.

Bouillargues
en costières

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

p<a

SYMBIOSE
Environnement, études, conseils, formations

ARTELIA
Passion & Solutions

ZAC DE BONICE

REUNION PUBLIQUE N°2

15 JUIN 2021

OBJECTIFS DE LA COMMUNE POUR CE PROJET

- Concevoir un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera **une mixité urbaine et sociale** dans son offre résidentielle ;

- Assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants
  - **en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces** le long du Vallat de la Rière et au sein du nouveau quartier,

  - et **en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site** notamment en limite d'urbanisation Est (ZPS Costières Nîmoises), le long du Vallat de la Rière (aménagée en espace paysager ouvert) et en partie Sud du secteur (protection de l'habitat du psammodrome, reptile protégé);

- Répondre à ses obligations **en matière de production de logements,** notamment à caractère social.

INTRODUCTION

Présentation de l'équipe-projet

Bouillargues en costières

Maître d'ouvrage de l'opération (MOA)

agate aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Assistant Maître d'Ouvrage (AMO) pour le pilotage des études préalables à la création de la Z.A.C

p<a

SYMBIOSE Environnement, études, conseils, formations

ARTELIA Passion & Solutions

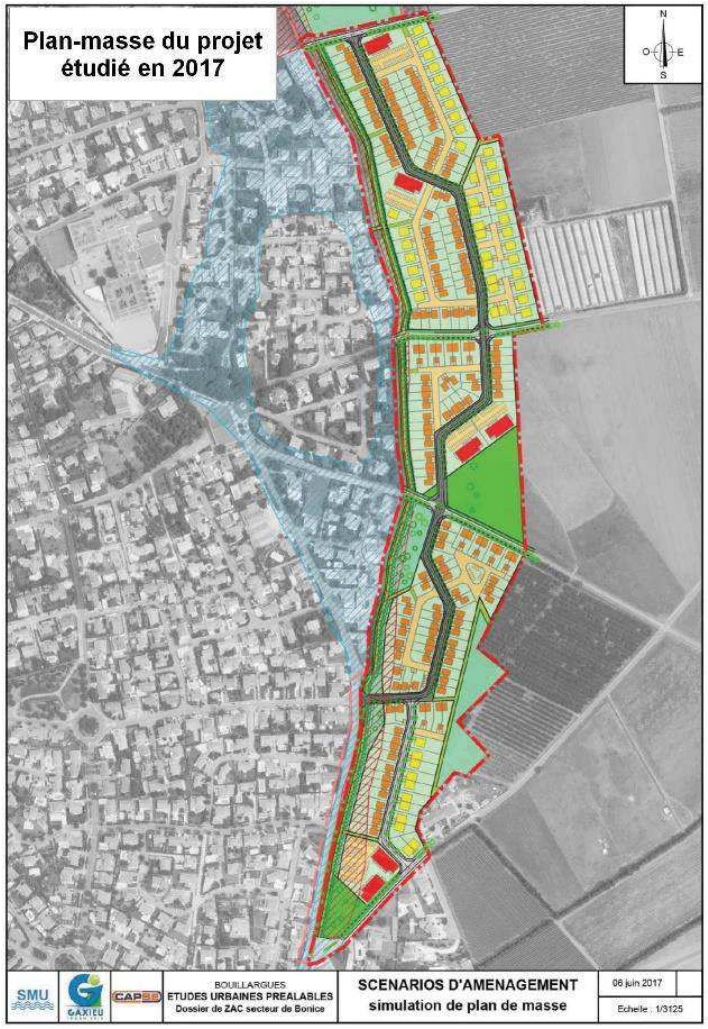
Equipe de Maîtrise d'Œuvre de conception du projet (MOE)

PRESENTATION DU PROJET

Evolution du périmètre

Périmètre initial

Nouveau périmètre



Projet étudié en 2017

- Le périmètre de projet portait initialement sur une superficie d'environ 15 hectares à l'Est du territoire,
- En raison d'enjeux hydrauliques identifiés lors des études préalables, le périmètre a été ramené à 6 hectares.
- Une occupation actuelle du sol essentiellement agricole,
- Zone d'urbanisation future identifiée au PLU, à vocation d'habitat.

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

Esquisse

Les chiffres du projet :

130 logements :

- 85 terrains à bâtir (dont 17 locatifs sociaux)
- 45 logements collectifs (dont 23 locatifs sociaux)

Un parc d'une superficie de 1,1 hectares

- Hauteur du bâti limitée au R+1
- Une voirie principale en double sens et des voiries secondaires plus étroites pour desservir les habitations
- Création de cheminements doux, en particulier le long du Vallat de la Rière

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

Esquisse – Surfaces indicatives

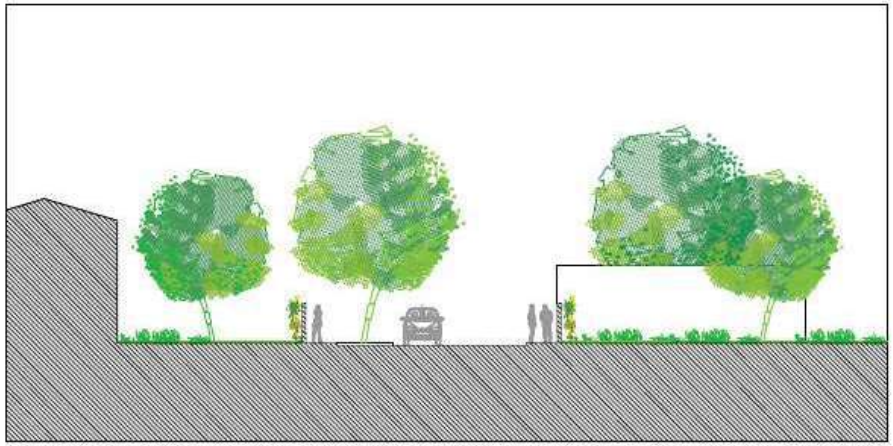
Légende

- 15 parcelles de 250 m²
- 25 parcelles de 420 - 480 m²
- 30 parcelles de 300 - 350 m²
- 12 parcelles de 520 - 580 m²
- 3 parcelles de 600 m²

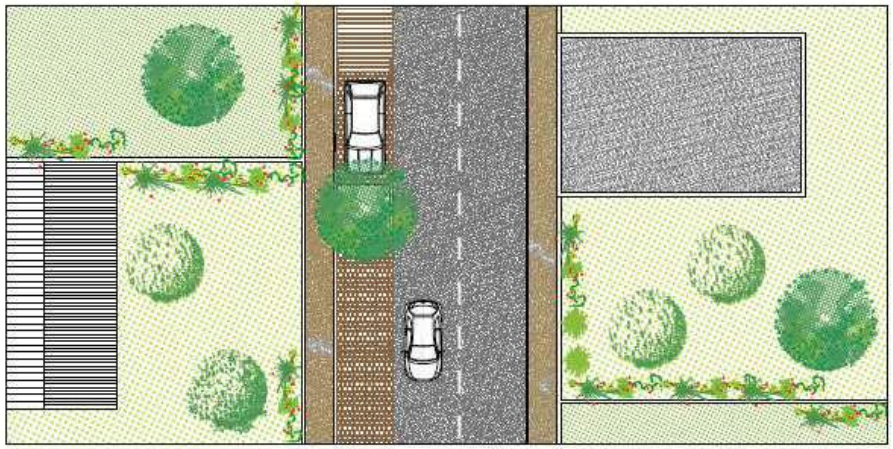
PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

Esquisse – Coupes

Axe principal

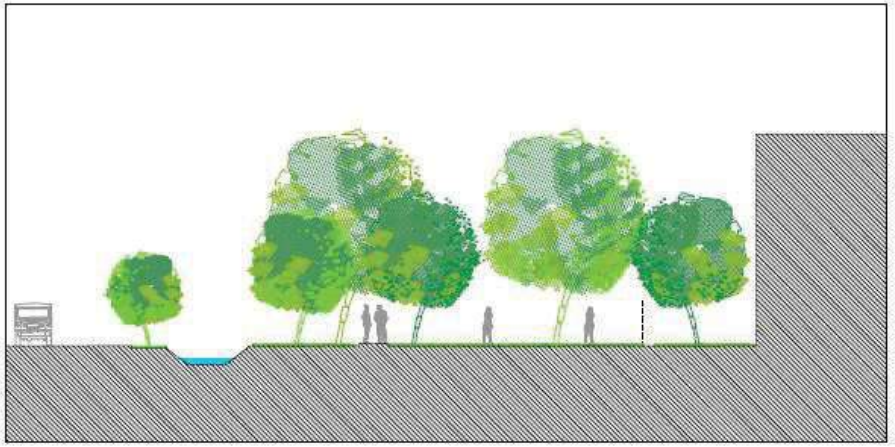


COUPE AA

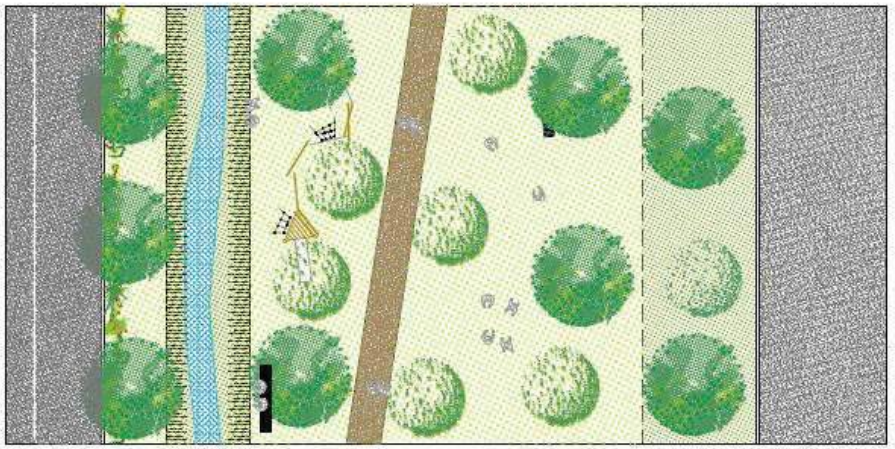


EXTRAIT DE PLAN COUPE AA

Parc du Vallat de la Rière



COUPE CC



EXTRAIT DE PLAN COUPE CC

AMENAGEMENT ZAC DES BONICES - BOUILLARGUES - 30230 - PARCELLE/S

Anthony PASCUAL ARCHITECTE 8 rue Cayron 30000 NIMES / Tl: 04.66.62.00.39 - f:04.66.86.09.84

-ESQUISSE-

COUPE AA ET COUPE BB

19 décembre 2019

ECH : 1/200

--

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

Esquisse – Modélisation 3D du quartier

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

Esquisse – Modélisation 3D du quartier

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

Esquisse – Modélisation 3D du quartier

ETUDE D'IMPACT

La procédure engagée

Le projet de la ZAC de Bonice est soumis à étude d'impact au vu de la surface de plancher qui y sera créée.

L'étude d'impact relative au projet de la ZAC a été réalisée et mise à jour tout au long de la phase d'étude, entre 2015 et 2021. Elle a notamment été retravaillée suite à la définition du nouveau périmètre de projet à partir de 2019.

Elle a été déposée le 19 mars 2021 pour instruction.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a rendu son avis le 19 mai 2021 et un mémoire de réponse est en cours de rédaction.

L'étude d'impact, l'avis de la MRAe et le mémoire de réponse à cet avis seront mis à disposition du public sur le site internet de Bouillargues à partir du mois de juillet 2021.

Les enjeux identifiés dans l'étude d'impact et les réponses apportées par le projet sont détaillées ci-après.

ETUDE D'IMPACT

Enjeux identifiés et réponses apportées

Habitat et cadre de vie

Enjeux	Réponses
▶ Besoin de logements dans la commune	▶ Création de 130 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux. ▶ Typologies de logements variées pour répondre aux besoins des différents ménages.
▶ Manque de cheminements doux dans le secteur	▶ Création de cheminements doux sur le site, notamment le long du Vallat de la Rière.
▶ Besoin d'espaces publics	▶ Création d'espaces publics qualitatifs, notamment un parc d'une surface de plus d'un hectare.

ETUDE D'IMPACT

Enjeux identifiés et réponses apportées

Hydraulique

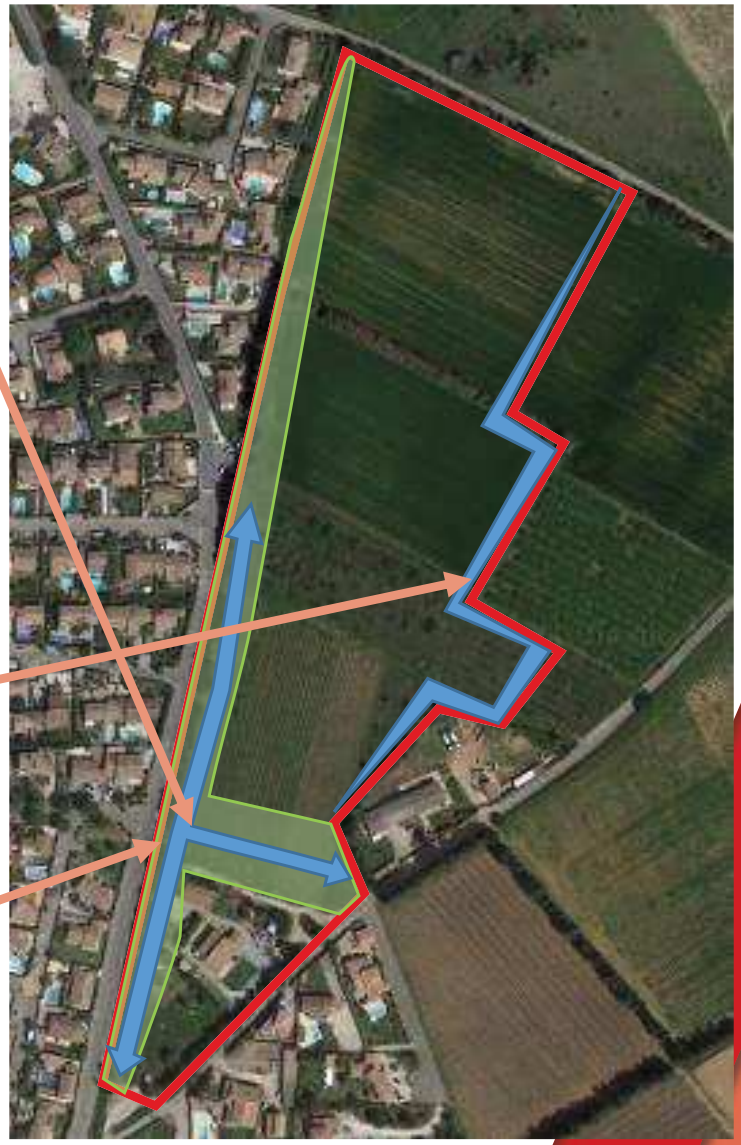
Enjeux	Réponses
▶ Risque d'inondation (risque faible)	▶ Zone tampon le long du Vallat de la Rière. ▶ Création de bassins de rétention et limitation de l'imperméabilisation du sol.
▶ Périmètre de protection du captage d'eau potable	▶ Respect du règlement de protection éloigné du captage

ETUDE D'IMPACT

Enjeux identifiés et réponses apportées

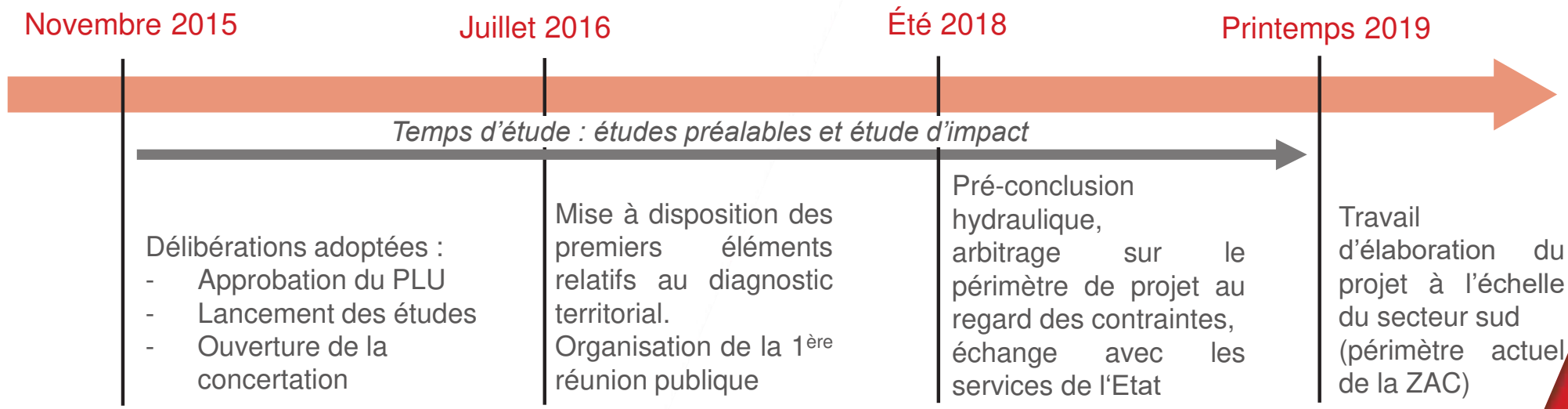
Biodiversité et paysage

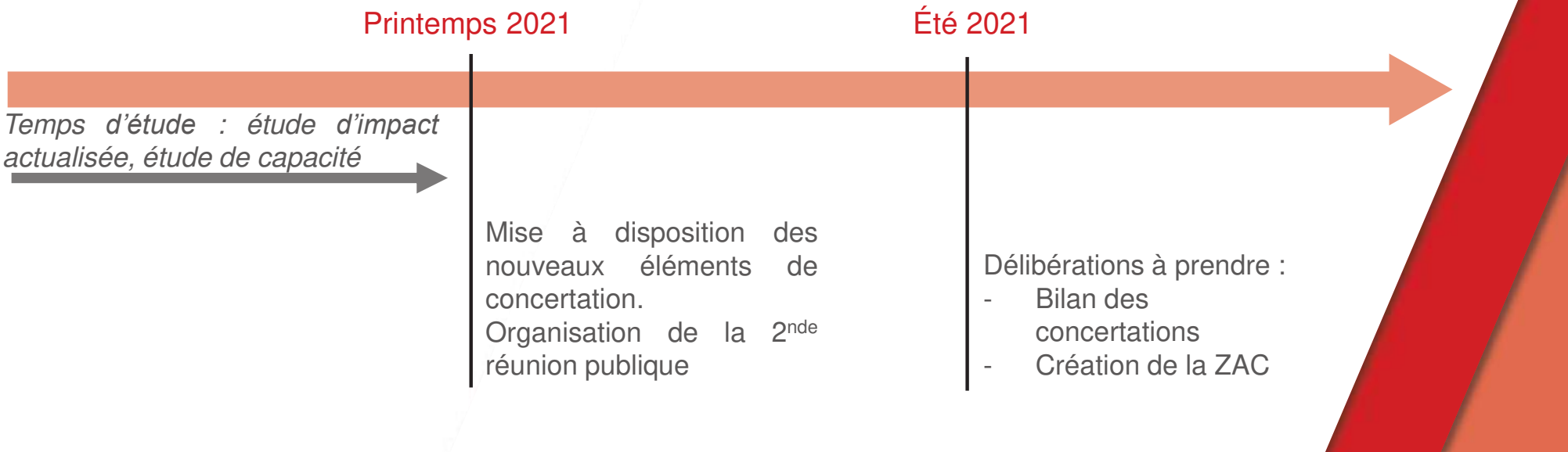
Enjeux	Réponses
▶ Préservation de la biodiversité	▶ Préserver la faune et la flore en conservant les corridors écologiques et les habitats d'espèces protégées ▶ Mise en valeur du Vallat de la Rière
▶ Secteur en extension urbaine	▶ Fixer une limite claire et qualitative à l'urbanisation de la commune ▶ Insérer le projet dans son environnement urbain et préserver le cadre de vie des logements à proximité grâce à la zone tampon du Vallat de la Rière



LE CALENDRIER DE L'OPERATION

Création de la ZAC de Bonice





LE CALENDRIER DE L'OPERATION

Les étapes à venir

2ème semestre 2021

2024

Délibérations à prendre :

- Bilan de concertation
- Création de la ZAC

Temps de consultation (aménageur et maitrise d'œuvre d'exécution)

Temps d'étude : étude hydraulique, étude paysage, compléments à l'étude d'impact, montage du dossier de réalisation, approfondissement du projet

Temps d'échange avec les services de l'Etat

Temps d'acquisitions foncières

Modification du PLU

Volet administratif

Délibérations relatives au dossier de réalisation de ZAC

Volet opérationnel

Réalisation des travaux d'aménagement

Commercialisation des lots

LE CALENDRIER DE L'OPERATION

Poursuite de la concertation

Poursuite de la concertation publique

Le registre de concertation à disposition en mairie reste ouvert jusqu'au **16 juin**.

A partir du mois de juillet, l'étude d'impact sera mise à disposition sur le site de la commune de Bouillargues.
Un registre de concertation sera ouvert en ligne, sous la forme d'une adresse mail, afin de recueillir des avis et remarques concernant le projet de la ZAC Bonice, en particulier des remarques et observations relatives à l'étude d'impact.

L'étude d'impact sera complétée en phase de réalisation de la ZAC.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Suite : débats et échanges

COMPTE-RENDU

Réunion publique n°2 – ZAC de Bonice

du Mardi 15 Juin 2021 à 18h

Salle polyvalente « La Bergerie »

Présents :

EQUIPE MUNICIPALE :

M. Maurice GAILLARD
Maire de Bouillargues,
M. François DUPUY
Adjoint aux travaux, marchés publics, défense et plan communal de sauvegarde
Mme. Martine GARNIER
Adjointe à la culture, communication et patrimoine,
Mme. Christelle MALLET
Adjointe aux affaires sociales, environnement et agriculture,
Mme. Anne CHRISTEN
Directrice Générale des Services,
M. Adrien DURAND
Service Urbanisme,

SPL AGATE :

Mme. Laura BOIX
Chargée d'opérations,
M. Maxime DUMOUCHEL
Chargé d'études,

MAITRISE D'ŒUVRE :

M. Anthony PASCUAL
Architecte

Objet de la réunion publique

Présentation de l'avancement des études et du projet affiné en vue de la création de la ZAC de Bonice sur la commune de Bouillargues

Introduction

M. le Maire ouvre la séance de réunion publique en rappelant l'objet et les modalités de celle-ci, ainsi que les objectifs poursuivis par la Commune à travers ce projet.

M. le Maire rappelle que la réunion publique de ce jour est une démarche participative intervenant dans le cadre de la concertation publique règlementaire du projet de création de la ZAC de Bonice.

Présentation du projet

Laura BOIX, chargée d'opération à la SPL AGATE, prend la parole et débute la présentation en s'appuyant sur le diaporama élaboré expressément (annexé au présent compte-rendu).

Laura BOIX introduit tout d'abord les membres de l'équipe-projet présents puis rappelle les éléments présentés lors de la 1ère réunion publique, organisée le 20 juillet 2016. Elle précise que le périmètre du projet a évolué depuis cette première réunion publique en raison des contraintes techniques et financières fortes mises en exergue sur la partie Nord du périmètre initial et suite aux nombreux échanges avec les services de l'état.

Anthony PASCUAL, architecte de l'atelier PASCUAL ARCHITECTE, présente les intentions de projet. En s'appuyant sur le plan masse réalisé par l'équipe de maitrise d'œuvre, il développe les principales données chiffrées du projet et explique les partis-pris architectural et urbanistique :

- La création de 130 logements selon des typologies variées, dont 30% de logements locatifs sociaux.
- Une hauteur du bâti limitée en R+1 même pour les bâtiments d'habitat collectif.
- La création d'un parc paysager d'une superficie de plus d'un hectare permettant également la rétention des eaux pluviales.
- L'aménagement d'une voirie principale en double sens, avec des espaces de stationnement créant des chicanes pour limiter la vitesse et garantir la sécurité des habitants.
- L'aménagement de voiries secondaires plus étroites pour desservir les logements.
- La création de vois douces dans le site projet, notamment le long du Vallat de la Rière.

Anthony PASCUAL détaille ensuite les typologies de logements qui seront créés dans la ZAC de Bonice et les surfaces estimées des différentes parcelles.

Enfin, à partir de coupes et de modélisations 3D, Anthony PASCUAL illustre le projet envisagé.

Maxime DUMOUCHEL, chargé d'études à la SPL AGATE, rappelle qu'une étude d'impact a été réalisée pour ce projet au vu de la surface de plancher créée et de la superficie couverte par le projet. Il rappelle brièvement la procédure et exprime les principaux enjeux identifiés ainsi que les réponses apportées par le projet de ZAC.

Laura BOIX reprend ensuite la parole pour rappeler le calendrier du projet, depuis sa genèse en 2015 jusqu'à la finalisation du dossier de réalisation envisagée pour 2024, en rappelant les principales étapes réalisées et à venir d'ici cette prochaine échéance.

Maxime DUMOUCHEL détaille les prochaines étapes de concertation à court terme, notamment la mise à disposition de l'étude d'impact qui interviendra à partir du mois de juillet 2021.

M. le Maire conclut et ouvre la phase d'échange avec le public.

Débats et échange de la population avec la municipalité

<u>Intervention n°1 :</u> Ma maison est située dans le périmètre de la ZAC, que va-t-elle devenir ?

Le projet prévoit la création de 130 logements, répondant ainsi à un déficit de production de logements et de logements locatifs sociaux identifié dans les documents communaux (PLU) et supra-communaux (SCOT, PLH). A ce titre, il sera reconnu d'utilité publique au terme des procédures règlementaires.
La maison sera donc rachetée au prix du marché (fixé par l'organisme d'Etat France Domaine) puis démolie par l'aménageur qui sera désigné, pour permettre la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble.
En cas de désaccord sur le prix du bien, puisque le projet fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), une expropriation pourra être prononcée.

<u>Intervention n°2 :</u> Serait-il possible de décaler le projet vers le Nord pour épargner cette maison ?

Il est impossible de décaler le projet vers le Nord pour deux raisons majeures :
- les études faune et flore ont révélé la présence d'espèces protégées en partie centrale (Nord du chemin du Mas de Beaud),
- comme évoqué précédemment, les études hydrauliques et hydrogéologiques ont démontré l'impossibilité d'aménager dans des modalités et conditions acceptables la partie Nord du secteur de Bonice.

<u>Intervention n°3 :</u> Le projet prévoit des parcelles de 250 m² et de 350 m². Pourquoi faire des parcelles si petites ?

Le projet est soumis à l'obligation de respecter une certaine densité de logements par hectares. La réalisation de parcelles de cette taille résulte donc d'un consensus entre cette obligation de densité, et la volonté de la commune de proposer majoritairement des maisons individuelles sur ce secteur.

La lutte contre l'étalement urbain a conduit la règlementation à imposer la plus grande maitrise de la consommation foncière. Aussi, les différents opérateurs proposent ainsi et de plus en plus, des parcelles de taille bien plus réduite que celles du projet, par exemple des terrains d'une surface de 120 m².

En parallèle et d'un point de vue du marché de l'immobilier, cela correspond à une demande de plus en plus forte, de primo-accédants notamment qui désirent pouvoir « s'offrir » une petite maison avec un jardin réduit pour limiter le temps et les charges d'entretien notamment.

Enfin et au regard des prix au m² de terrains prêts à bâtir, cela permet de mettre sur le marché une offre en terrains à bâtir à un prix accessible pour les jeunes ménages désirant s'implanter sur la Commune. Aujourd'hui, la pénurie d'offre entraine une pression foncière important et donc des prix exorbitants et le départ des jeunes Bouillarguais vers des communes limitrophes.

<u>Intervention n°4 :</u> Qu'est-ce qui vous oblige à accepter des parcelles de 250 m² ?

La loi impose une densité minimale. Il s'agit donc d'une obligation venant de l'Etat, dont l'application est garantie par la Préfecture. Si la densité n'est pas respectée, l'Etat bloquera la réalisation du projet. Comme évoqué ci-dessus, la règlementation répond à la lutte contre l'étalement urbain en imposant la meilleure valorisation du foncier possible.

<u>Intervention n°5 :</u> Que va devenir le parc à la nuit tombée ? N'y a-t-il pas un risque d'insécurité ? Sera-t-il clôturé ?

Au vu de la localisation du parc dans la commune, il n'y a pas de crainte par rapport à l'insécurité dans le parc public à ce jour. Ce dernier n'est pas à proximité directe d'équipements publics et il est destiné à un usage récréatif de journée. Il sera à cet effet agrémenté de cheminements modes doux essentiellement.

Aussi, et pour des questions de gestion également, il n'est pas prévu de le clôturer à ce stade. Néanmoins, il est pris bonne note de cette inquiétude. Ce positionnement pourra éventuellement être revu ultérieurement si les usages constatés après réalisation de ce parc le nécessitent et si tout autre moyen de surveillance/contrôle n'est pas possible ou ne s'avèrerait pas efficace.

<u>Intervention n°6 :</u> Qu'est-il prévu dans la commune pour absorber cet apport de nouveaux habitants, notamment en ce qui concerne les écoles et le stationnement en centre-ville ?

Tout d'abord, la commune de Bouillargues fait face à un vieillissement et à une diminution de sa population ces dernières années. Cela s'explique par le manque de secteurs permettant la construction de nouveaux logements.
Cette diminution de la population a entraîné la fermeture d'une classe de l'école cette année.
L'apport de nouveaux habitants est donc nécessaire à la vie de la commune et à la pérennité de son école. Sur ce premier point, la Commune est donc en capacité d'absorber les besoins générés par la création de ce nouveau quartier d'habitat.

Concernant le stationnement en centre-ville, des mesures sont prises pour le faciliter et augmenter l'offre en stationnement lorsque cela est possible. En effet, une zone bleue a été créée afin de limiter le stationnement à 30 minutes en centre-ville, tout en le laissant disponible pour les habitants le soir, ce qui favorise une rotation plus importante des véhicules pouvant stationner. La place de l'Europe propose de nombreuses places et elle n'est pas toujours occupée à pleine capacité.

Enfin, l'objectif est de mailler en cheminements modes doux le nouveau quartier avec le centre-ville et ses aménités afin de limiter l'usage de la voiture et préserver l'environnement et la qualité de vie sur la Commune. Le nouveau quartier se trouve à moins d'1 km du centre-ville (cf. diagnostic urbain), cela est donc tout à fait réalisable.

<u>Intervention n°7 :</u> Une partie du secteur se trouve en zone inondable. Comment cela a-t-il été intégré au projet ?

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Bouillargues identifie une frange Ouest du secteur comme soumise à un aléa résiduel. Cela interdit donc toute construction dans cette frange, qui sera entièrement dédiée à la création du parc et à l'aménagement des ouvrages de rétention. Aucun bâtiment ne sera construit dans la zone inondable.
Les bassins de rétention constituent eux-aussi une obligation pour la réalisation du projet, afin de gérer le risque d'inondation.

De surcroit, cette frange inondable aménagée en parc public, permet de mettre à distance le nouveau quartier d'habitat avec les tissus urbains pavillonnaires existants. Là encore, l'objectif est de faire d'une contrainte un atout pour tous.

<u>Intervention n°8 :</u> J'habite la rue de l'Esterel, notre maison donne sur le champ actuellement. A ce titre, j'ai plusieurs questions :

- **Comment préserver la biodiversité alors que le projet prévoit la suppression de parcelles agricoles ?**
- **Pourquoi la largeur du parc diminue-t-elle à l'endroit où il y a le plus d'habitants ?**
- **Comment sera gérée la circulation dans la commune, avec cet apport de nouvelles voitures ? Les cheminements doux créés dans le quartier ne seront pas la solution puisqu'il n'y en a pas dans le reste de la commune.**
- **On a choisi le quartier pour sa tranquillité. Comment peut-elle être préservée alors que 130 logements vont être créés ?**

En ce qui concerne la préservation de la biodiversité, des études ont été réalisées pour identifier les enjeux, afin de réduire les impacts du projet sur la faune et la flore. Ainsi, un seul sujet de psammodrome (lézard protégé) a été identifié en partie centrale, ce qui entraine une extension du parc afin de préserver son habitat conformément à la demande des services de l'état.
Le Vallat de la Rière sera lui aussi préservé. Le parc permet ainsi la préservation de corridors écologiques.
Aussi, la présence d'activités agricoles sur un site n'est pas souvent propice à la présence ni au développement de la biodiversité.

Pour ce qui est de la circulation, cette question a déjà été abordée à l'échelle de la commune. A l'échelle du nouveau quartier, l'axe principal est conçu de façon à ce que la vitesse de circulation soit réduite et de façon à éviter que celle-ci ne soit empruntée comme raccourci (shunt) pour contourner le centre-ville.
Le réaménagement des chemins existants en limite de ZAC est prévu.
Le stationnement-visiteurs est positionné de part et d'autre de l'axe principal et le stationnement privé se fera exclusivement au sein des lots privés (2 pl/logement).

Concernant la préservation de la tranquillité, le parc du Vallat de la Rière permet de créer une zone tampon entre les logements existants et ceux qui seront créés. Le dessin actuel du parc suit la zone inondable, donc inconstructible. Si on élargit le parc, on diminue de fait la surface disponible pour la création de logements alors que le projet reste soumis à l'obligation de densité. Cela signifierait de réduire la taille des parcelles (qui sont déjà jugées trop petites), soit créer plus de logements collectifs et encore augmenter les hauteurs des constructions.
Néanmoins, un élargissement cohérent pourra être étudié ultérieurement dans le cadre de l'approfondissement du plan-masse de projet.
Il est à noter que l'écart de façade à façade entre les maisons du nouveau quartier et les maisons existantes est plus élevé que celui qui existe aujourd'hui entre les habitations des lotissements alentours.

Enfin, il est rappelé que le projet a été défini dans le respect de toutes les contraintes réglementaires existantes, en particulier concernant le risque d'inondation, l'environnement ou encore les règles d'urbanisme du PLU. Le projet a fortement évolué au cours des études et des rencontres avec les services de l'Etat pour s'assurer du respect de ces contraintes, ce qui a notamment conduit à une diminution du périmètre et permet d'aboutir au meilleur compromis entre la nécessité de construire de nouveaux logements dans la commune et la limitation des impacts.

Cette intervention étant relative à de nombreux éléments techniques, il est rappelé que l'ensemble des études techniques sera mis à disposition du public sur le site internet de la commune de Bouillargues.

<u>Intervention n°9 :</u> Quels aménagements sont prévus concernant le Chemin des Manades et le Chemin de Vauvert ?

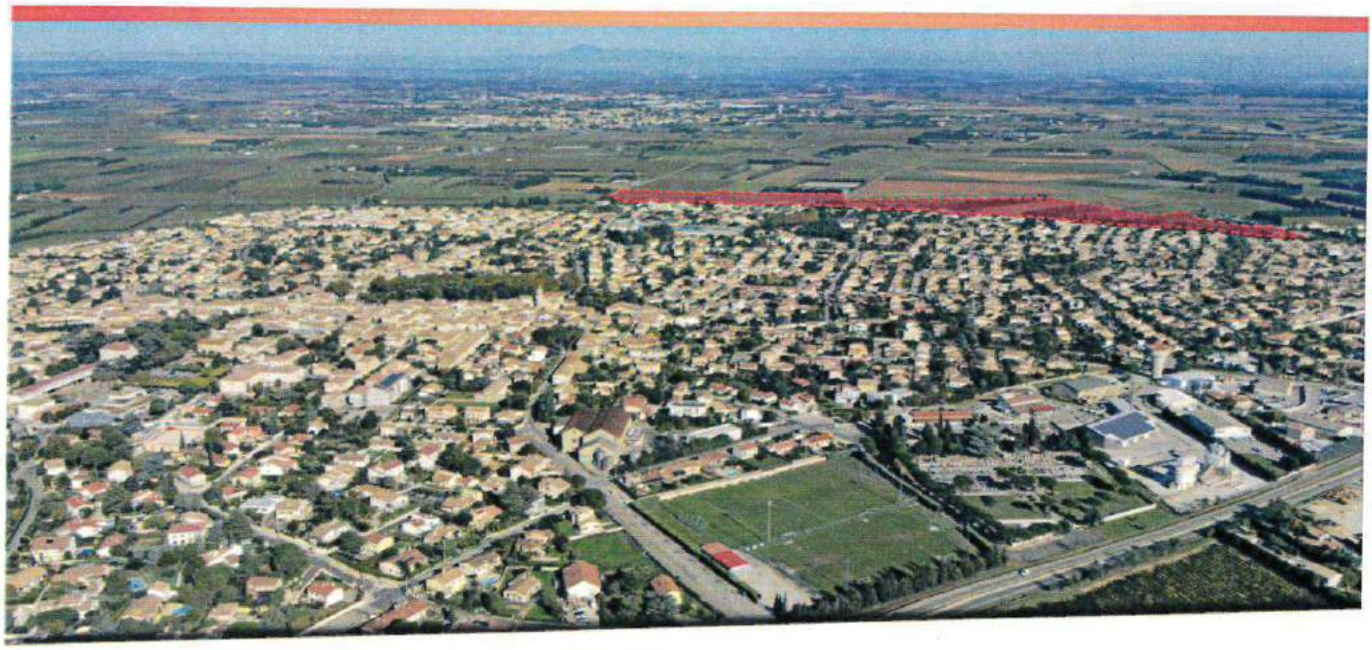
Les carrefours et chemins existants seront recalibrés et réaménagés pour permettre une circulation apaisée et fonctionnelle.

<u>Intervention n°10 :</u> L'entretien du Vallat de la Rière est-il prévu ? Que vont devenir les cyprès situés le long du Vallat de la Rière, qui dépérissent et présentent un risque d'incendie ?

Les franchissements à créer du Vallat de la Rière vont conduire à un nettoyage et un entretien de ce dernier. Il est à noter que tous aménagements et travaux projetés sur le Vallat seront soumis et autorisés au préalable par la Police de l'Eau.

En ce qui concerne les cyprès visés dans le cadre de la présente question, ils seront supprimés et/ou remplacés par des spécimens d'autres essences (ayant un faible potentiel allergisant).

REGISTRE DE CONCERTATION DU PUBLIC



La SPL AGATE accompagne la Commune dans la réalisation de cette programmation.

agate

Bouillargues en Costières

URBANISATION DU SECTEUR DE BONICE

COMMUNE DE BOUILLARGUES

Concertation publique préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dans le secteur de Bonice.

En exécution de la délibération n°2015-97 du Conseil Municipal du 26 novembre 2015, je soussigné Monsieur Maurice GAILLARD, Maire de la commune de Bouillargues, ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A Bouillargues, le 1er février 2016

Signature :

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. & Mme Potavin Vincent
86 Rte de Manduel - Bouillargues

Nous avons pris note des remarques de Monsieur le Maire en p15 du rapport du commissaire enquêteur suite à nos interrogations.
Toutefois, nous restons convaincus que le flux de véhicules de la RN113 et de la RD346, qui sont 2 axes importants, dévié vers ce futur axe n'apportera que des désagréments pour nous et nos voisins.
Surtout qu'à cela il faudra y ajouter les véhicules du futur lotissement de la Fontaine. Bien que ce projet soit pensé comme un "raccourci" pour contourner le village dans les 2 sens cela n'empêchera pas les VL et les PL d'emprunter cette voie à double sens de jour comme de nuit. Nous sommes inquiets car nos chambres sont situées du côté du fossé de la Rière. Ce flux incessant troublera en continu notre tranquillité (surtout de nuit !). Nous avons bien compris que le projet ne sera pas revu pour des raisons environnementales et économiques et surtout que la réfection des voies existantes n'est pas envisagée alors qu'elles sont déjà présentes et à proximité du futur quartier de la Fontaine.
Dans l'intérêt public nous comptons sur la municipalité pour faire au mieux pour limiter le flot de véhicules et par conséquent les nuisances sonores (et que nous soyons pas obligés de nous cloisonner) Merci d'avance.

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. Jacques SCHULLER - 7 rue de la Source.

Bonne présentation des documents actuels. Il est dommage que la photo 4 ne soit pas indiquée à sa bonne place. En effet si on a les cyprès à droite, c'est que l'on regarde vers le Pas de Baud et pas vers Bouillargues. Si la photo avait bien été prise à l'emplacement indiqué, cela aurait fait apparaître la supposée ligne HT.

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. J. LENIAUD rue de l'Estel Bouillargues

Mr J. LENIAUD 7 rue de l'Estérel
30230 Bouillargues

le 10/05/21

Le projet d'urbanisation du secteur de Bonice, puis vous porter à la connaissance de la population bouillargaise par le biais d'une concertation, a retenu toute mon attention et appelle de ma part quelques remarques négatives.

S'il semble présenter un intérêt pour le village et quelques citoyens, force est de constater de nombreuses contradictions avec la politique globale d'aménagement du territoire, une politique de développement raisonné de la ville et l'intérêt des citoyens et des riverains. A l'heure où :

- les terres agricoles semblent devoir être préservées, nous observons dans ce village une croissance forte des nouvelles constructions, depuis plus de 20 ans, au détriment des premières
- les commerces de proximité sont le cœur économique et social du village, d'une société mosaïque, nous observons la centrifugation des citoyens vers la périphérie, nécessitant moyens de transport individuels et infrastructures adéquates au cœur du village (parking)
- le cœur historique périclite, à défaut d'une volonté marquée de réhabilitation des bâtiments anciens, nous observons la création de quartiers dortoirs nouveaux,
- l'aéroport "régional" vit une haute agonie programmée et où des zones dictatoriales sont non constructibles par le Plan d'exposition au bruit (PEB), même remanié, nous constatons encore une amputation sévère de zones susceptibles d'être construites à proximité du cœur du village.

En conclusion, en préalable à l'apport ou superposition de "patch" successifs, par strates superposées, il est indispensable d'élaborer un projet de vie global au village car selon le dicton populaire, "les arbres ne poussent pas jusqu'au ciel".

MMe Mouchon-Martorell Véronique
Mr Martorell Georges
6 rue de l'Estérel 30230 Bouillargues
06 25 49 08 01
veronique.mouchon@orange.fr

Nous tenons à faire part de certaines inquiétudes et de notre mécontentement concernant la construction de 130 logements dans la zac de Bonice (bien loin du chemin de Bonice), entre le chemin Mas de Beaud et le chemin de Vauvert.
Il semblerait que la ville doive répondre à un quota de logements privés et sociaux mais nous restons surpris du choix de l'emplacement, des raisons qui l'ont motivé, mais aussi, du nombre conséquent de constructions sur un même espace !

- ***Ce projet soulève des inquiétudes écologiques***

Outre la destruction d'une zone agricole où vivent quand même faune et flore (on détruit un petit écosystème en corrélation avec la zone Natura 2000), ce lieu est devenu un lieu de promenade et de course à pied très prisé par les bouillarguais, en quête de vraie nature, et cela doit être pris en compte si l'on s'intéresse à leur qualité de vie.

Pourquoi vouloir « redonner sa place à la nature », recréer des îlots d'espaces verts, des zones écologiques, de la biodiversité etc. dans la commune, comme nous l'avons lu sur le journal municipal (ce qui en soi est une bonne initiative), et saccager un tel lieu ? De plus, il est situé **en zone d'aléas résiduels**, soit en zone inondable et les nappes phréatiques y sont affleurantes (la fosse de notre garage se remplit d'ailleurs à chaque forte pluie et par capillarité). Autre fait important : il n'est qu'à quelques mètres de la zone Natura 2000, or les nouvelles constructions doivent en être éloignées, à moins de perdre logique et cohérence.

- ***Ce projet soulève aussi des inquiétudes « environnementales », sociales et humaines.***

130 logements d'un coup sur 6 ha (moins 1 pour les zones de rétention), soit environ 450 personnes et plus de 200 véhicules! Peut-on réellement et sincèrement parler d'insertion respectueuse au quartier riverain et même à la ville ? Nous ne pouvons qu'imaginer les nuisances visuelles, sonores, circulatoires etc. engendrées par ce projet. Ce n'est pas la création d'une petite « zone tampon », la plantation de quelques arbres ni la réfection du chemin du Mas de Beaud qui solutionneront ces dommages collatéraux. Par ailleurs, à en juger par le plan, vous prévoyez les bassins de rétention et un plus large espace vert dans la partie où il n'y a pas de maisons riveraines et presque rien là où il y en a... Pourquoi ne pas faire le contraire ? Le dossier de concertation parle de « créer des espaces publics qualitatifs permettant la sociabilisation des habitants du futur quartier ». Où va-t-on implanter tout ça ?
Depuis plusieurs décennies, les habitants voisins de ce futur quartier ont choisi cet endroit pour sa tranquillité et sa proximité avec la nature... Leur qualité de vie va être considérablement impactée ! Construite il y a 25 ans, une dizaine de maisons donne sur ce champs et il nous avait été assuré qu'il était inconstructible et que le POS était figé...

La PAPD et le PLU écartent toute extension au nord (quartier des combes) au prétexte d'inondations potentielles et **que cela surchargerait et nuirait au centre du village.** Nous comprenons mais, à tout bien considérer, les quelques 400 habitants et 200 véhicules de ce

nouveau quartier ne vont-ils pas se rendre à l'école, au collège, au parc Blachère, à la banque, chez leur médecin, à la pharmacie, au parc, à la mairie etc. et en voiture de surcroît ? Ne vont-ils pas aller chercher leur pain, leur tabac et autres en ville ? Les infrastructures et les services ne vont-ils pas quand même manquer au centre de Bouillargues quelque soit le lieu d'implantation de ce nouveau quartier ? Les habitants du centre ne vont-ils pas pareillement en pâtir ? Les réponses semblent évidentes. D'autant qu'il nous a été précisé que d'autres zones allaient être construites.

L'axe menant au collège, aux écoles et au centre (chemin des manades, rues de la Source et de la Fontaine) étant déjà bien surchargé aux « heures de pointe », va être littéralement saturé. Ce ne sont ni les cheminements doux ni la minuscule piste cyclable de la rue de la source (souvent encombrée de voitures et de poubelles d'ailleurs) qui apporteront une solution.
Le PLU veut aussi éviter de construire le long de la N113, mais d'autres communes comme Margueritte construisent au bord de routes davantage fréquentées, en protégeant les habitations d'un mur végétal.
Dans « le mot du maire » du journal municipal, on peut y lire que la municipalité « refuse de construire sur des petits espaces et de fragiliser notre cadre de vie ». N'est-ce pas ce que ce qui se passerait si ce projet aboutissait ?

Il manque des logements sociaux ? Soit. Construire 40 logements sociaux sur 130, soit 30% ne réduit pas le déficit en logements sociaux mais le laisse neutre. Et les 80 logements privés vont encore l'accentuer. C'est sans fin.

Bouillargues ne cesse de croître et n'est plus qu'à quelques encablures de Manduel, Rodilhan et beaucoup s'en plaignent. On peut également lire dans le dossier de concertation, la volonté de préserver l'identité de la commune, et là, nous nous interrogeons .Voulez-vous aussi fixer une limite claire à l'extension de la ville ? C'est ce qu'on nous avait dit il y a 25 ans...

- ***Questions et suggestions***

Pour accueillir ces logements n'y a-t-il pas la possibilité de faire preuve de bon sens et d'utiliser les espaces, qui seront bientôt laissés vacants (stade, terrains de tennis....) ; puisque le déménagement des structures sportives est prévu au nouveau complexe sportif ?

Ne peut-on pas implanter ce nouveau quartier dans la continuité du complexe sportif ?

Ne peut-on pas réduire le nombre de logements et la surface agricole occupée et les installer dans le secteur sans voisinage direct ?

agate
aménagement et gestion pour l'avenir du territoire

Bouillargues en Costières

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. - Mme ROUSTANT Claude - 68 ch. des Manades
30230 Bouillargues

(1) Le fossé de la Rive doit être élargi avant son passage sous le chemin du Mas de Beaud
+ 2 ponts à élargir Mas de Beaud
Mas de Bonice

(2) Aménager le chemin du Mas de Beaud jusqu'au croisement du chemin de Vauvert

(3) 70 Lots trop petits - 500 M² serait une moyenne convenable

(4) La partie Nord du Vallat de la Rive à 10 Mètres est une largeur insuffisante pour les constructions de la rue de l'Esterel

le 16 juin 2021

Concertation publique préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dans le secteur de Bonice.

En exécution de la délibération n°2015-97 du Conseil Municipal du 26 novembre 2015, je soussigné Monsieur Maurice GAILLARD, Maire de la commune de Bouillargues, ai clôturé, ce jour, le présent registre.

A Bouillargues, le 16 juin 2021

Signature :