

URBANISATION DU SECTEUR DE BONICE

COMMUNE DE BOUILLARGUES



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



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

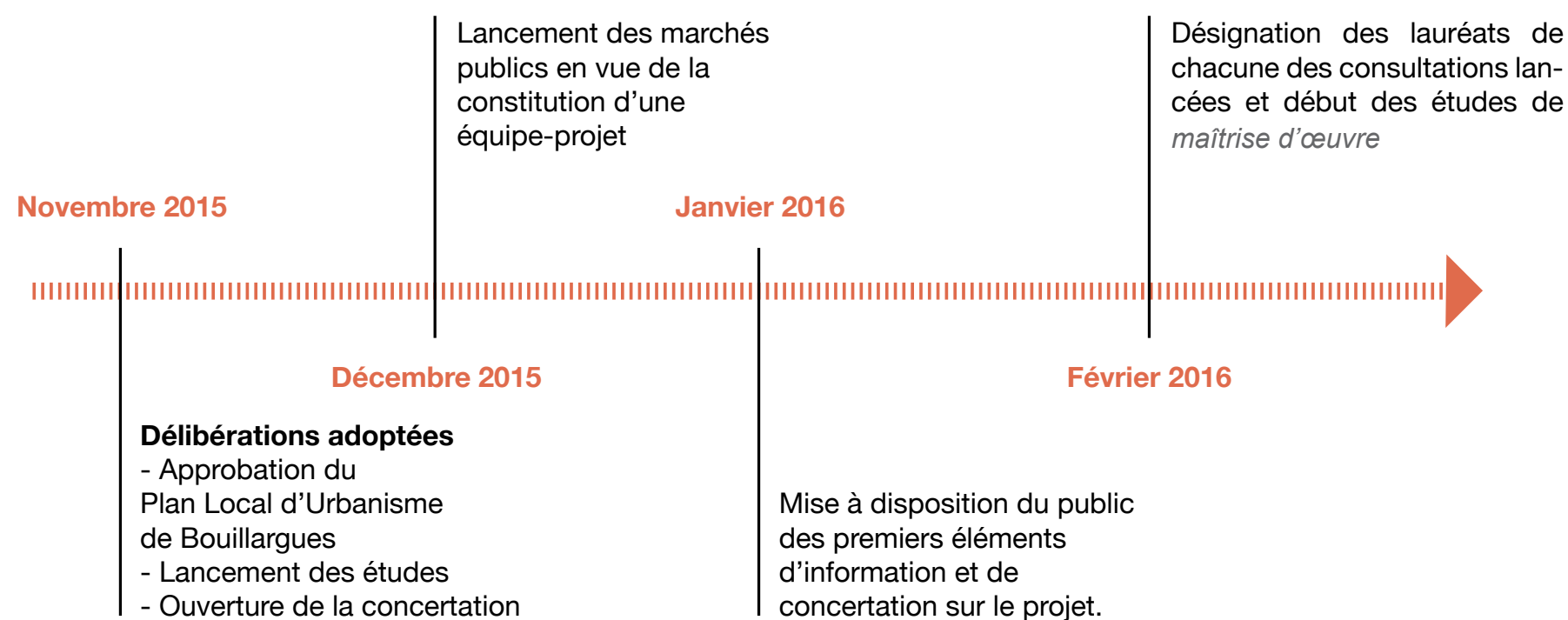
Assistant au Maître d'Ouvrage : La *Société Publique Locale* AGATE

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

- **Informar 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**

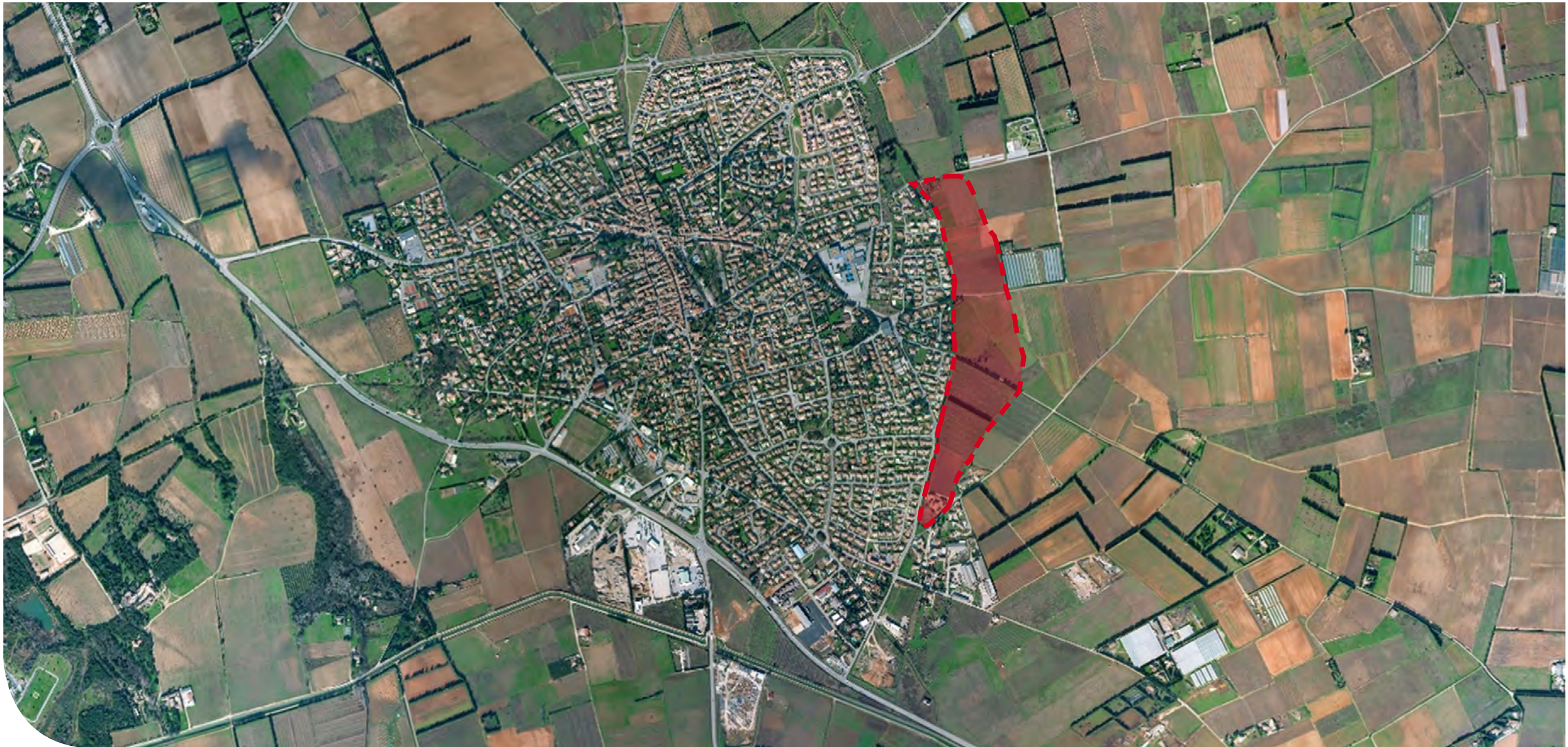
Des panneaux d'exposition seront mis en place en Mairie à chaque étape des études.

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 Nimoises)

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)

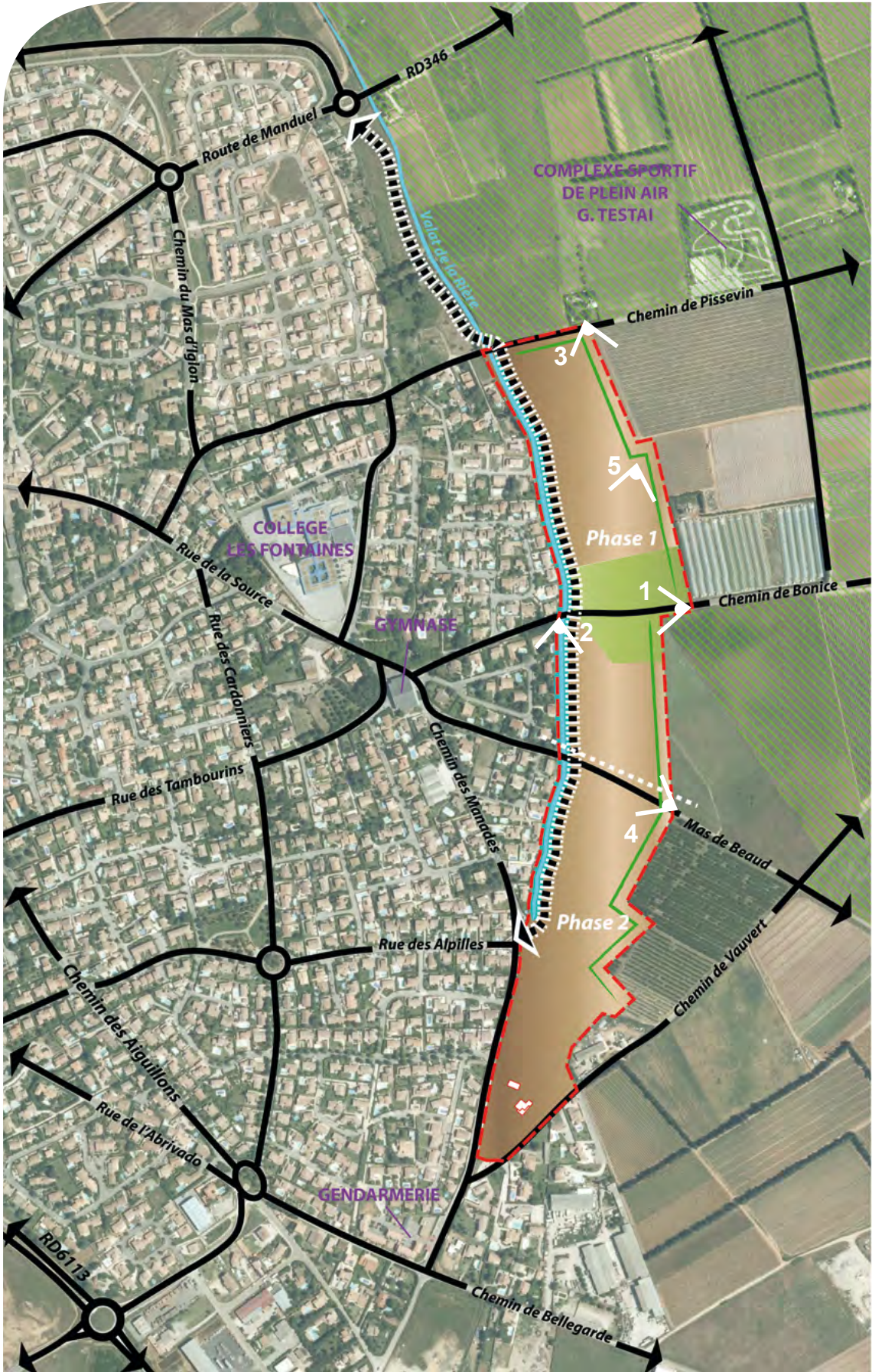
Limite d'urbanisation Est à traiter de façon qualitative

Espace tampon à créer (valorisation du Vallat de la Rière)

N

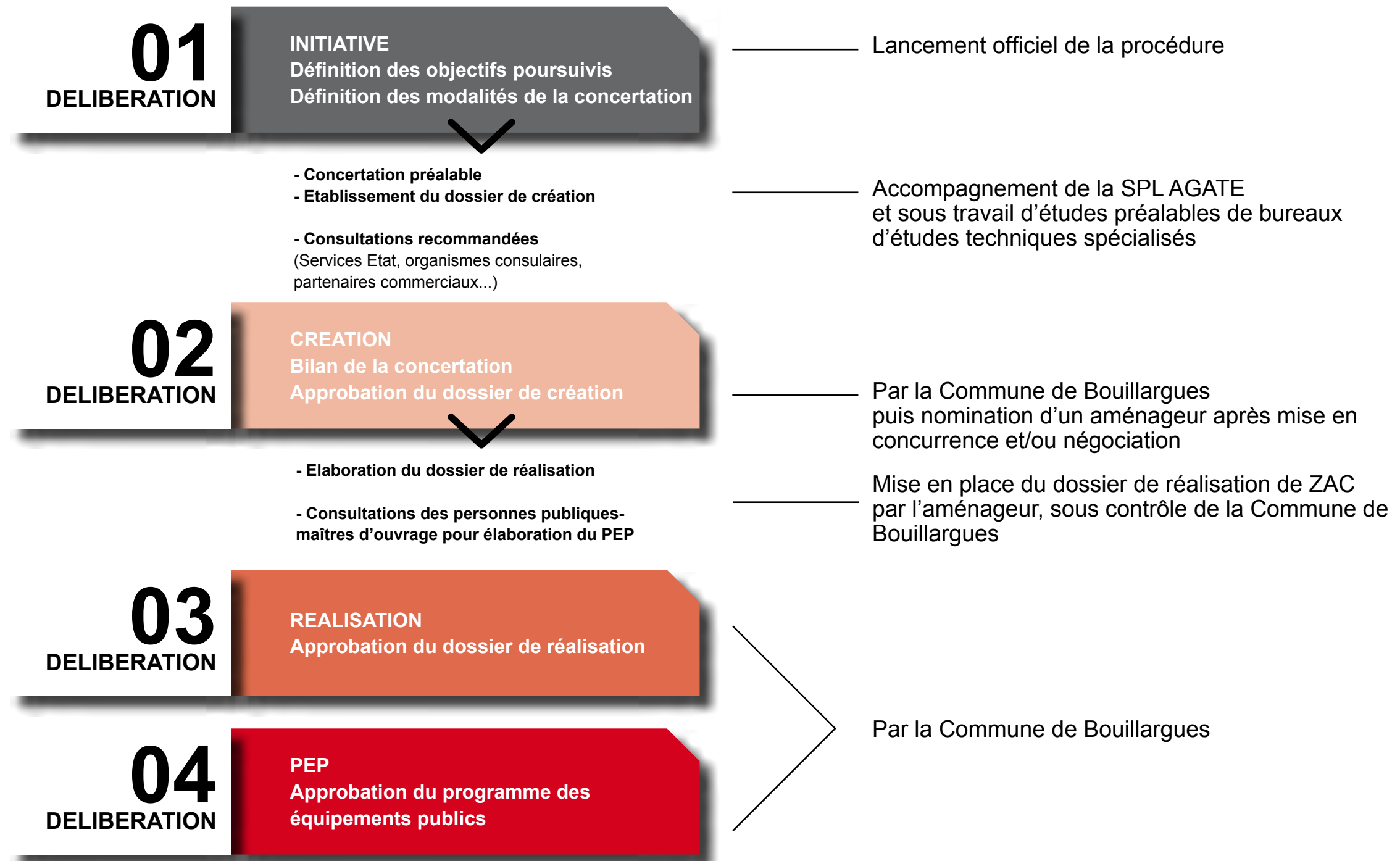
0

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 milieu 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 États-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.

