



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



Maître d'ouvrage de l'opération
(**MOA**)

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

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

INTRODUCTION

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

01
DELIBERATION

INITIATIVE
Définition des objectifs poursuivis
Définition des modalités de la concertation

— Lancement officiel de la procédure

- Concertation préalable
- Etablissement du dossier de création
- Consultations recommandées
(Services Etat, organismes consulaires,
partenaires commerciaux...)

— Accompagnement de la SPL AGATE
et sous travail d'études préalables de bureaux
d'études techniques spécialisés

02
DELIBERATION

CREATION
Bilan de la concertation
Approbation du dossier de création

— Par la Commune de Bouillargues

- Elaboration du dossier de réalisation
- Consultations des personnes publiques-
maîtres d'ouvrage pour élaboration du PEP

03
DELIBERATION

REALISATION
Approbation du dossier de réalisation

04
DELIBERATION

PEP
Approbation du programme des
équipements publics

INTRODUCTION

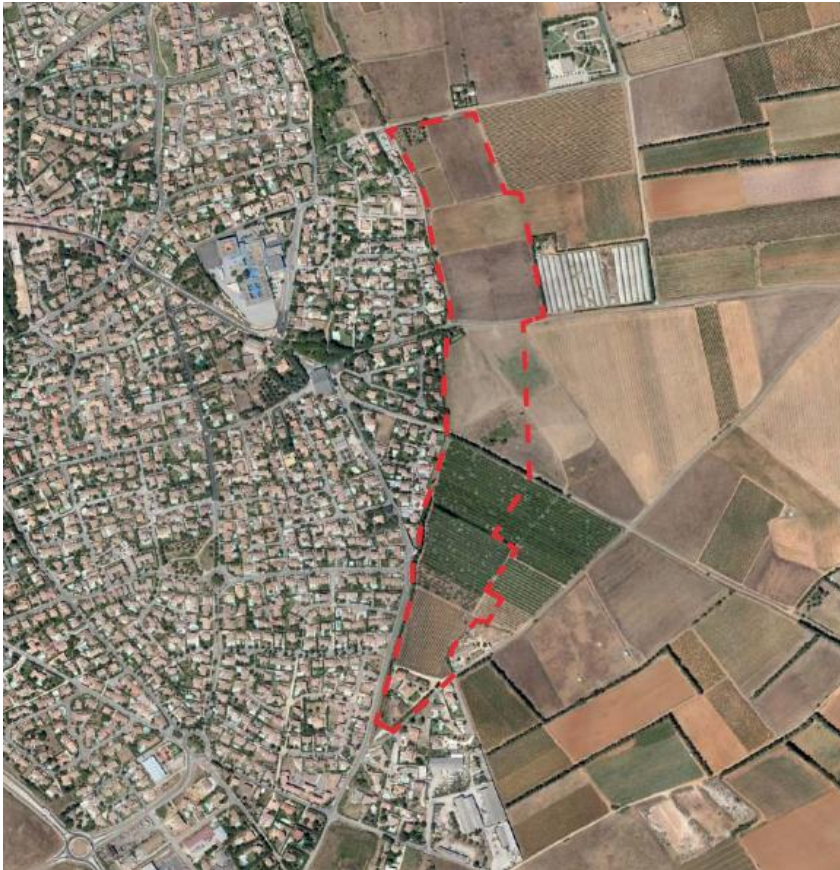
Le processus d'élaboration d'une Z.A.C

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**, 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.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

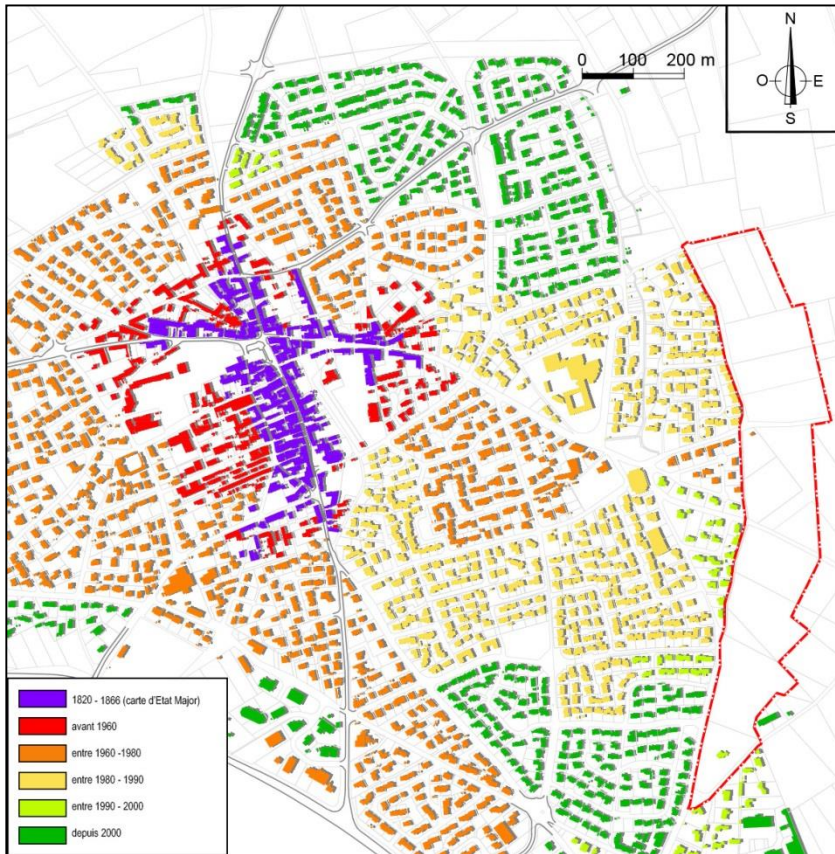
Localisation du site de projet



- ▶ 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

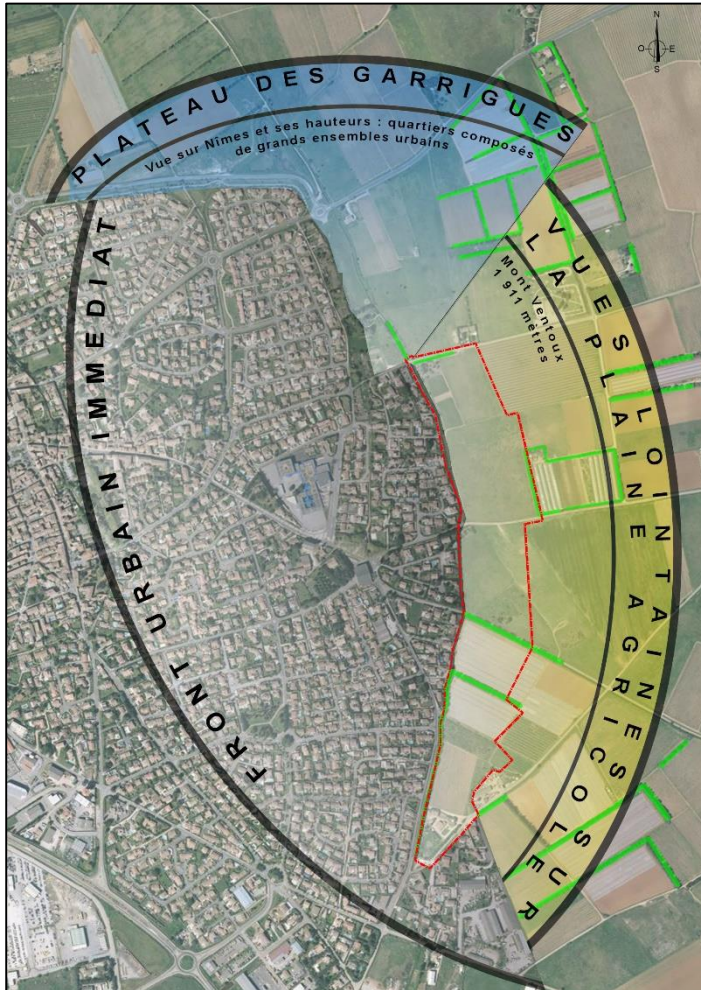
Analyse du contexte urbain



- ▶ 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 : traiter l'interface entre les deux quartiers et traiter les nouvelles franges urbaines.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

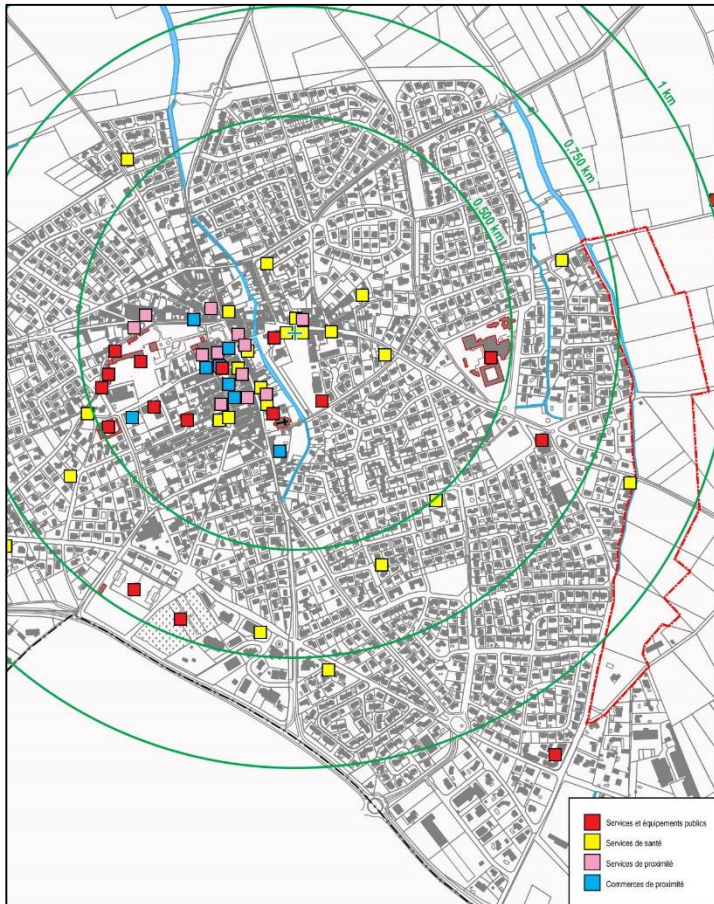
Analyse paysagère



- ▶ 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

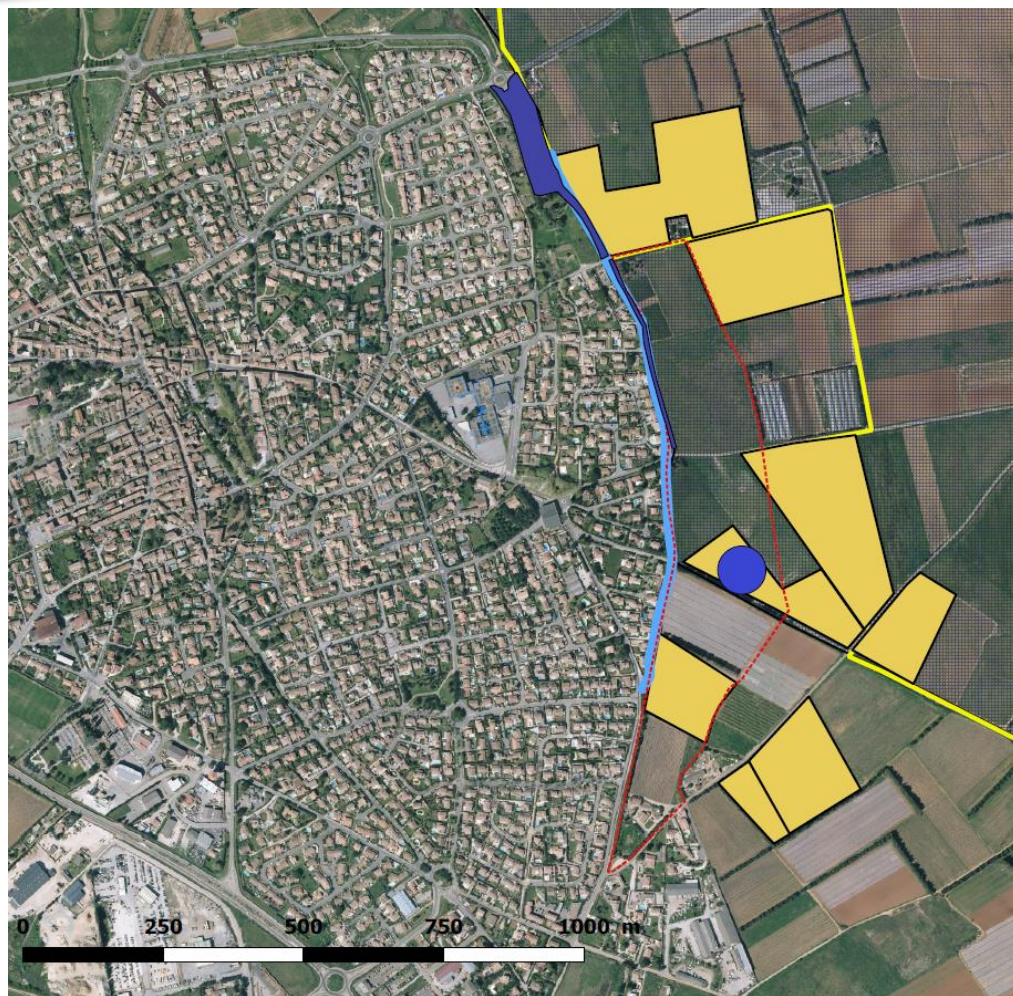


- ▶ Le Secteur de Bonice est situé en continuité urbaine de la commune de Bouillargues ;
- ▶ Il dispose d'une desserte actuellement fonctionnelle ;
- ▶ Une perspective de connexions douces intéressante du fait de sa distance avec le centre de Bouillargues

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Analyse du contexte environnemental

La biodiversité



Légende

- Périimètre 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

- ▶ Espèces patrimoniales observées (néanmoins, pas d'outardes canepetières observées sur le site-projet),
- ▶ Espèces plutôt concentrées et localisées au centre du site de projet et le long du Vallat de la Rière,
- ▶ Enjeux : adapter le projet dans la mesure du possible et 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

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)

- + avantage paysager certain
- emprise importante de ce type de dispositif

Conclusion phase terrain

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



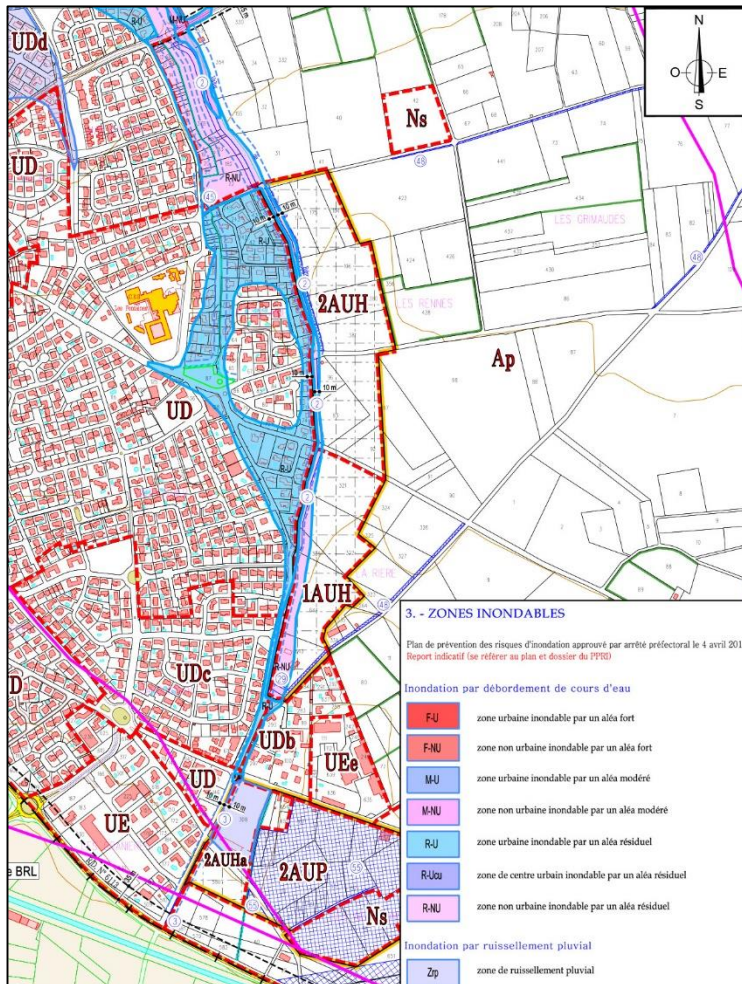
Idée à ce jour

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 répondent à un schéma de gestion des eaux pluviales performant.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Analyse des risques naturels et technologiques

Le risque inondation

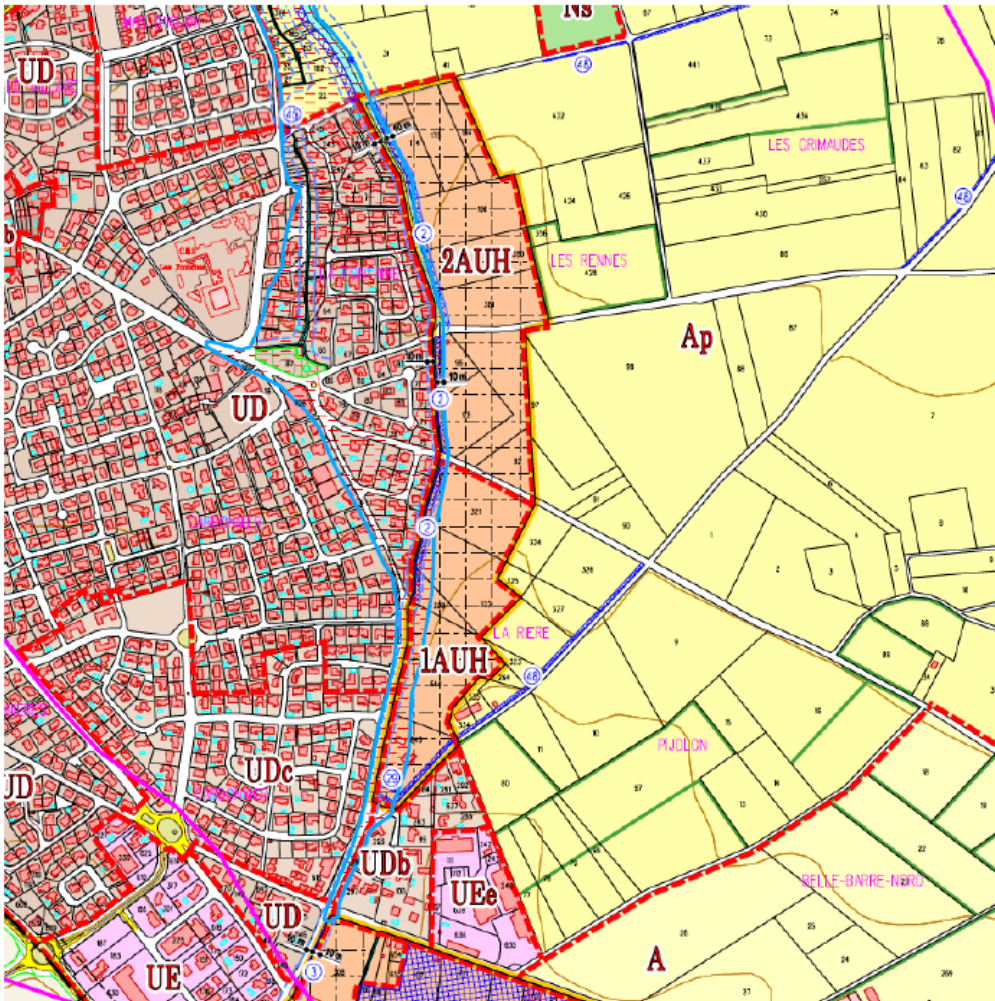


- ▶ Le secteur est concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Vallat de la Rière) selon le PPRI ;
- ▶ Cet aléa est concentré sur la limite Ouest et une partie Sud du secteur Bonice ;
- ▶ Il s'agit d'un aléa résiduel en zone non urbaine.

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 - **2AUH** d'environ 9 ha et **1AUH** d'environ 6 ha.

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.

Caractéristiques réglementaires du site-projet

[illegible]

	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 aménagement 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)

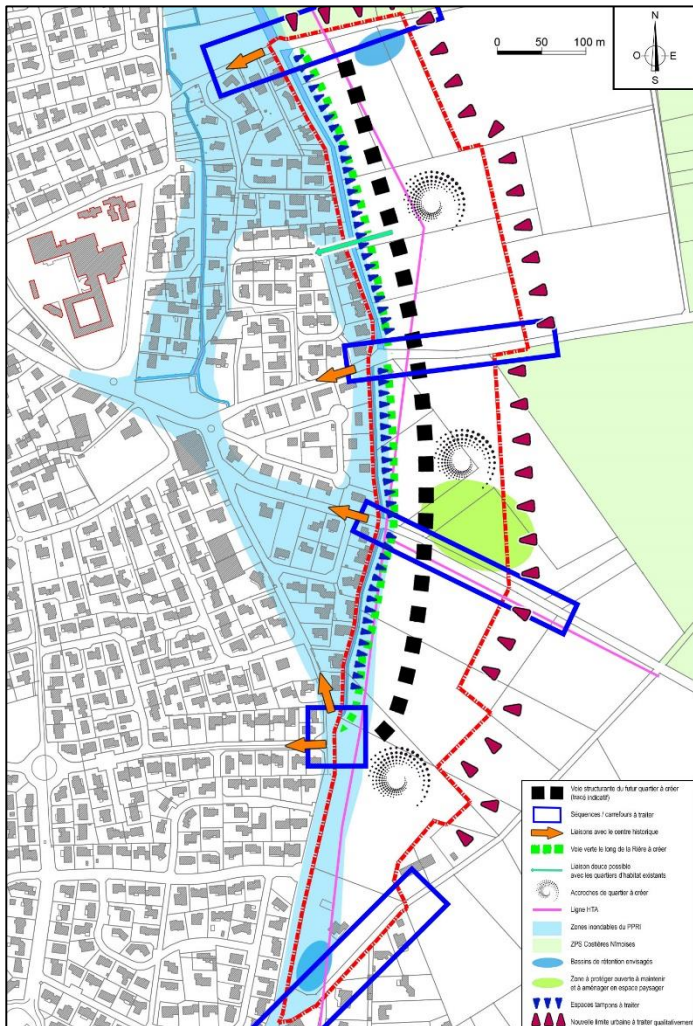


0 250m

- 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 environnementaux identifiés.

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

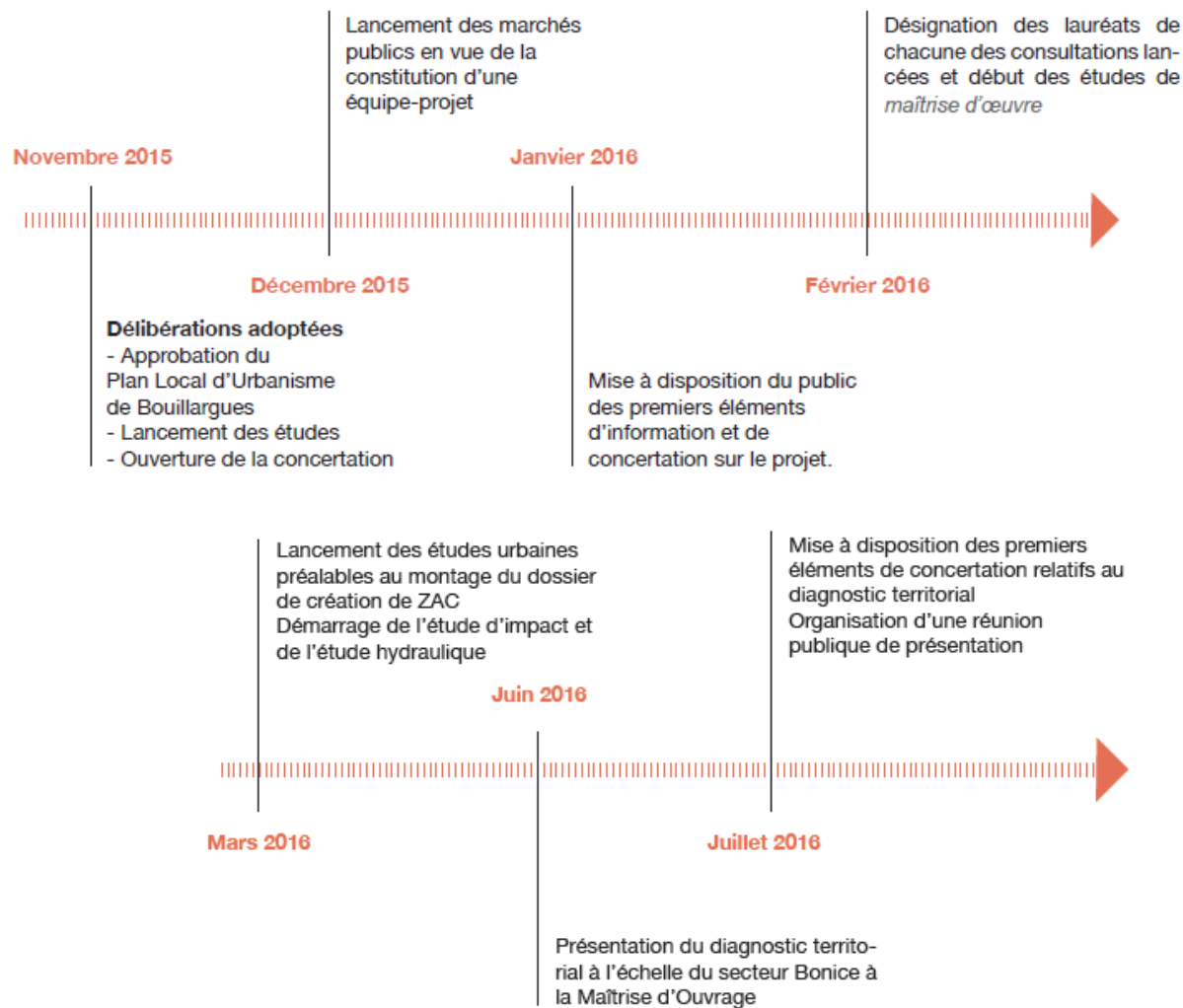
Synthèse des contraintes et potentialités du site



- ▶ Un nécessaire traitement des séquences transitoires entre milieu urbain et milieu agricole depuis l'Est du secteur ;
- ▶ Le traitement des connections viaires;
- ▶ L'aménagement de liaisons douces au sein et autour du site ;
- ▶ La mise en place 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

Décembre 2016

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

Programmation d'une seconde réunion publique

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

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Suite : débats et échanges