



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 réglementaires 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).

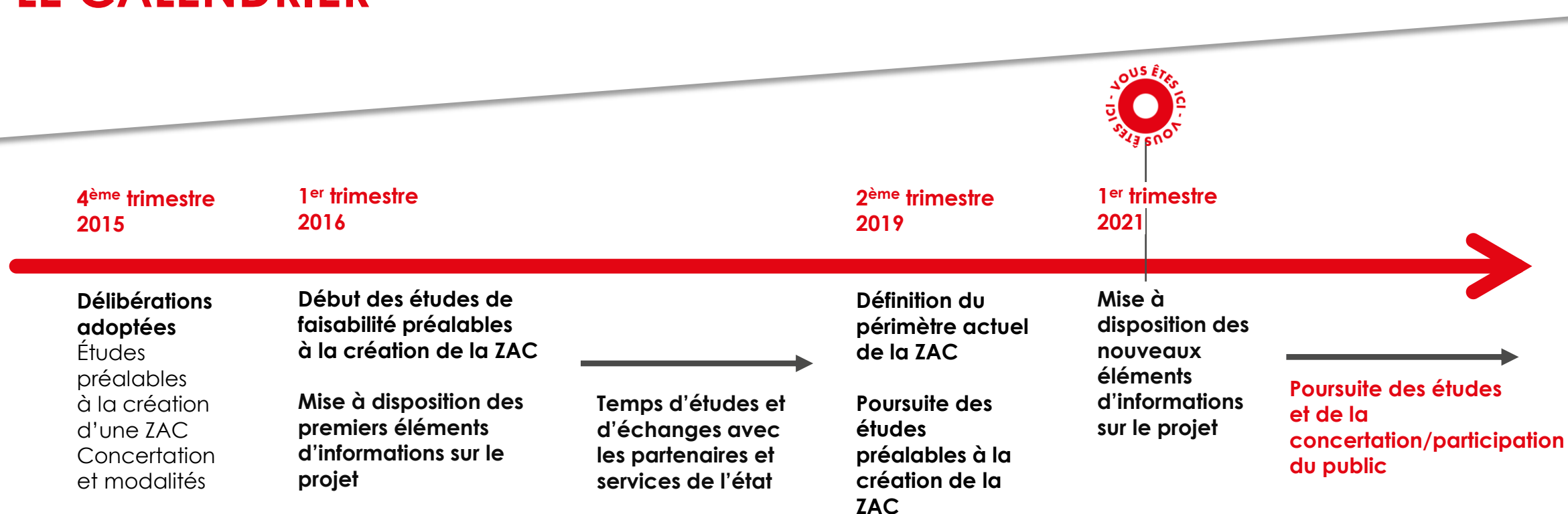
Le dossier de réalisation comprend :

- 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



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 :

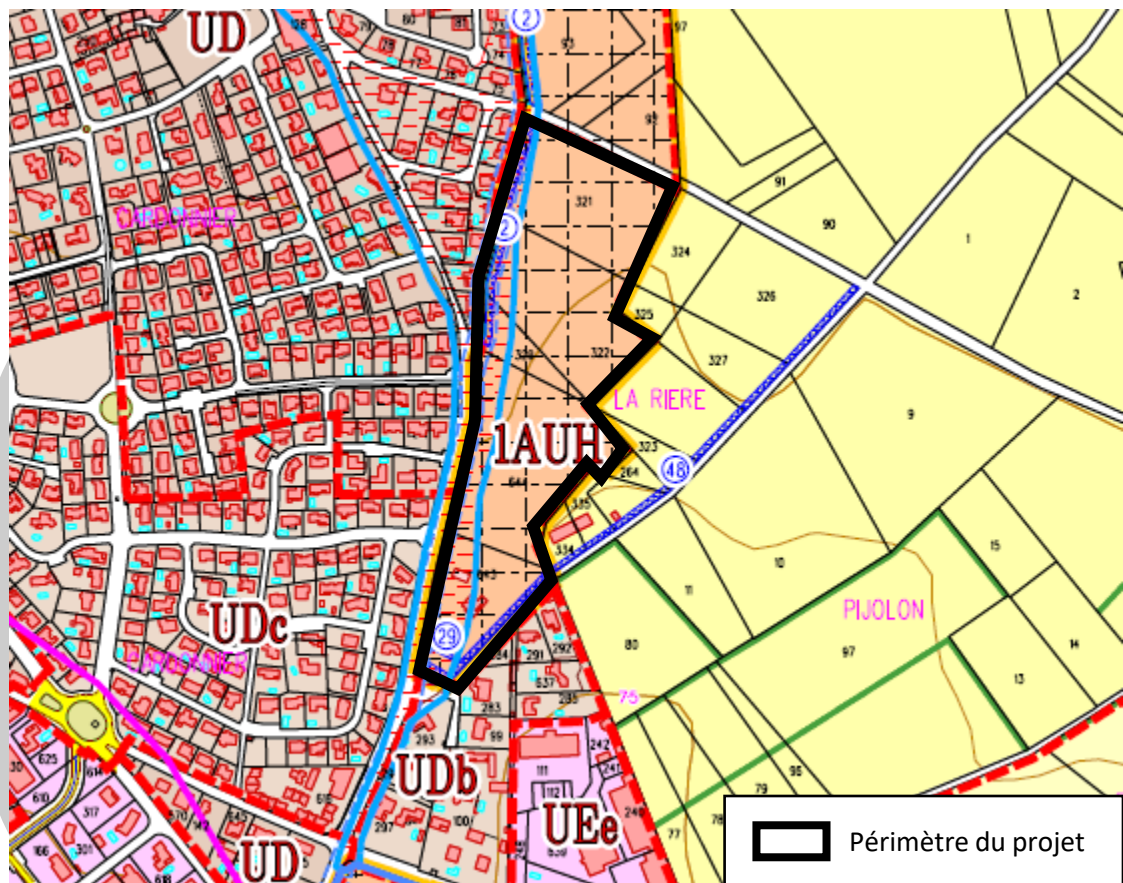
liées aux risques et servitudes présentes sur le site d'études, évoquées ci-après (hydrauliques, géotechniques, etc.)

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 de déplacements

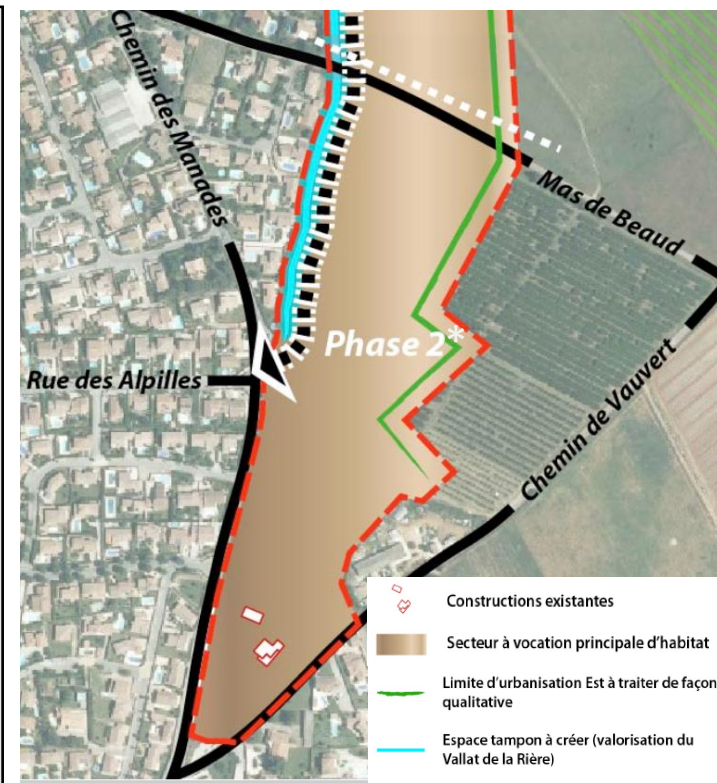
- Aménager des cheminements doux. Il s'agira d'aménager un cheminement doux structurant le long du Vallat de la Rièr et de prévoir l'aménagement de cheminements doux secondaires entre les îlots d'habitat.

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 Rièr 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 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 vallon 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

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

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.



PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

PROGRAMMATION – SURFACES INDICATIVES

Légende

	15 parcelles de 250 m ²
	30 parcelles de 300 - 350 m ²
	25 parcelles de 420 - 480 m ²
	12 parcelles de 520 - 580 m ²
	3 parcelles de 600 m ²





Création de la ZAC Bonice

Dossier de
concertation publique

