

COMMUNE DE CODOGNAN

Élargissement et Extension du CHEMIN DES BOUILLENS

Commune de CODOGNAN (Gard - 30)

DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DUP 1 – OBJET

Dossier de Déclaration d'Utilité Publique
Elargissement et extension du chemin des Bouillens

Avec plus de 2 400 habitants, la Commune de CODOGNAN souhaite depuis quelques années que soit aménagée et restructurée de façon cohérente l'entrée de Ville coté Est de l'agglomération.

Le secteur est identifié par une dénomination générique "Entrée de VILLE EST"

Ce secteur est situé à l'interface entre les espaces agricoles et les premiers tissus pavillonnaires en contrebas de la RN 113.

Il s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle, et porte en lui un potentiel de développement dynamique de l'entrée de ville Est.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) incorporée au PLU de la commune, s'inscrit sur trois échelles différentes :

- Celle de la commune, en favorisant un développement urbain indispensable au dynamisme communal ;
- Celle de l'entrée de ville, en redéfinissant et requalifiant les abords de la RN 113 afin d'y apporter une ambiance plus urbaine pacifiant le comportement des usagers ;
- Celle du quartier, en développant un nouveau quartier résidentiel connecté au tissu urbain existant.

La première étape a été réalisée grâce à une opération coordonnée entre la Commune et un aménageur privé "ANGELOTTI Aménagement".

Une convention de Projet Urbain Partenarial a été signée par la Commune et l'Aménageur, afin que le lotissement couvrant 90% du périmètre de l'OAP, puisse financer entre autres et en partie les équipements publics nécessaires pour atteindre les objectifs de l'OAP.

La seconde étape consiste en la réalisation des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone. (voirie, dessertes, espaces paysagers...)

Afin que puisse être réalisée la totalité des aménagements publics envisagés, il y lieu de déclarer ce projet d'utilité publique.

Dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Elargissement et extension du chemin des Bouillens

Rappel du PLU détail de l'AOP:

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Codognan – Tome 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet dans le plan d'urbanisme au sein...

... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans le cadre de la définition de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de Codognan s'est engagée à « **procéder à un développement progressif et maîtrisé** ». (Orientation 8 du PADD).

L'urbanisation de ce site fait partie de l'objectif visant à **planifier un développement de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (OAP)** mieux structurées, en connexion avec l'existant et faisant l'objet d'un travail de coutures urbaines soigné. L'enjeu de cette orientation est de limiter l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le secteur d'étude fait parti des deux sites de projet ayant pour enjeu de répondre aux besoins en logements fixés dans les objectifs démographiques du PADD.

... du zonage du Plan d'Occupation des Sols et du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols

Le site de projet est situé en zone INA du POS. Il s'agit d'une zone non équipée qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification du POS ou dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Il est autorisé sur cette zone :

- Les équipements publics.
- L'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions à usage d'habitations ou d'activités existantes à la date de publication du POS.
- La reconstruction à l'identique (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai de deux ans à compter du sinistre.
- Les piscines sur les parcelles déjà bâties.

Le Plan Local d'Urbanisme

Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en zone 2AUh. La zone 2AUh est une zone d'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur 2,97 hectares et compte 15 parcelles de différents propriétaires, dont :

- 2,5 hectares de propriétés privées ;
- 0,26 hectare de propriétés communales ;
- 0,21 hectare de voirie de desserte.

Au vu de l'occupation du sol, le terrain est composé de :

- 1,64 hectare de prairie ;
- 0,80 hectare de vignes ;
- 0,25 hectare d'espace naturels ;
- 997 m² d'aire de stationnement doté d'un point d'apport volontaire de déchets ménagers ;
- 0,21 hectare de voirie de desserte.

Enjeux

Veiller à l'insertion paysagère de l'entrée ville du futur projet.

Gérer l'écoulement des eaux pluviales en fonction de la topographie

S'appuyer sur le dénivelé entre la RN 113 et le site afin de valoriser l'entrée de ville

Réaliser une opération d'ensemble rassemblant les différents propriétaires fonciers

Veiller à l'intégration du futur projet avec le bâti existant

Se greffer au tissu existant

Préserver des espaces paysagers afin de contribuer à l'intégration paysagère du nouveau site de projet

Valoriser l'entrée de ville

Favoriser l'accès du terrain par le carrefour entre la rue de la Verrerie et de la RN 113

Favoriser les cheminements piétons afin de rejoindre le centre de Codognan et ainsi les équipements publics