

COMMUNE DE CODOGNAN

Élargissement et Extension du CHEMIN DES BOUILLENS

Commune de CODOGNAN (Gard - 30)

DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

DUP 2 – Notice explicative du projet

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....	3
2. PRESENTATION DU SITE – ETAT INITIAL	5
2.1. Localisation géographique du projet	5
2.2. Assiette foncière du terrain d'assiette du projet.....	7
2.3. Contexte urbain et règlementaire	8
2.3.1. Au regard du PLU.....	8
2.3.2. Au regard du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).....	9
3. PRESENTATION DU PROJET - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT.....	10
3.1. Description générale:	10
3.2. Équipements à réaliser (voir DCE).....	11
Voirie en double sens trottoirs et stationnements en zone urbaine, et voirie en sens unique et fossé pluvial en zone non urbaine.....	11
3.3. Espaces et bassins paysages - zone de dépose volontaire.....	11
4. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	Erreur ! Signet non défini.
5. PLANNING PREVISIONNEL DE PHASAGE DE L'OPERATION.....	Erreur ! Signet non défini.
6. Conditions de réalisation du projet.....	12

1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

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.

Une première étape de réalisation de cette OAP 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.

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

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 coupures 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

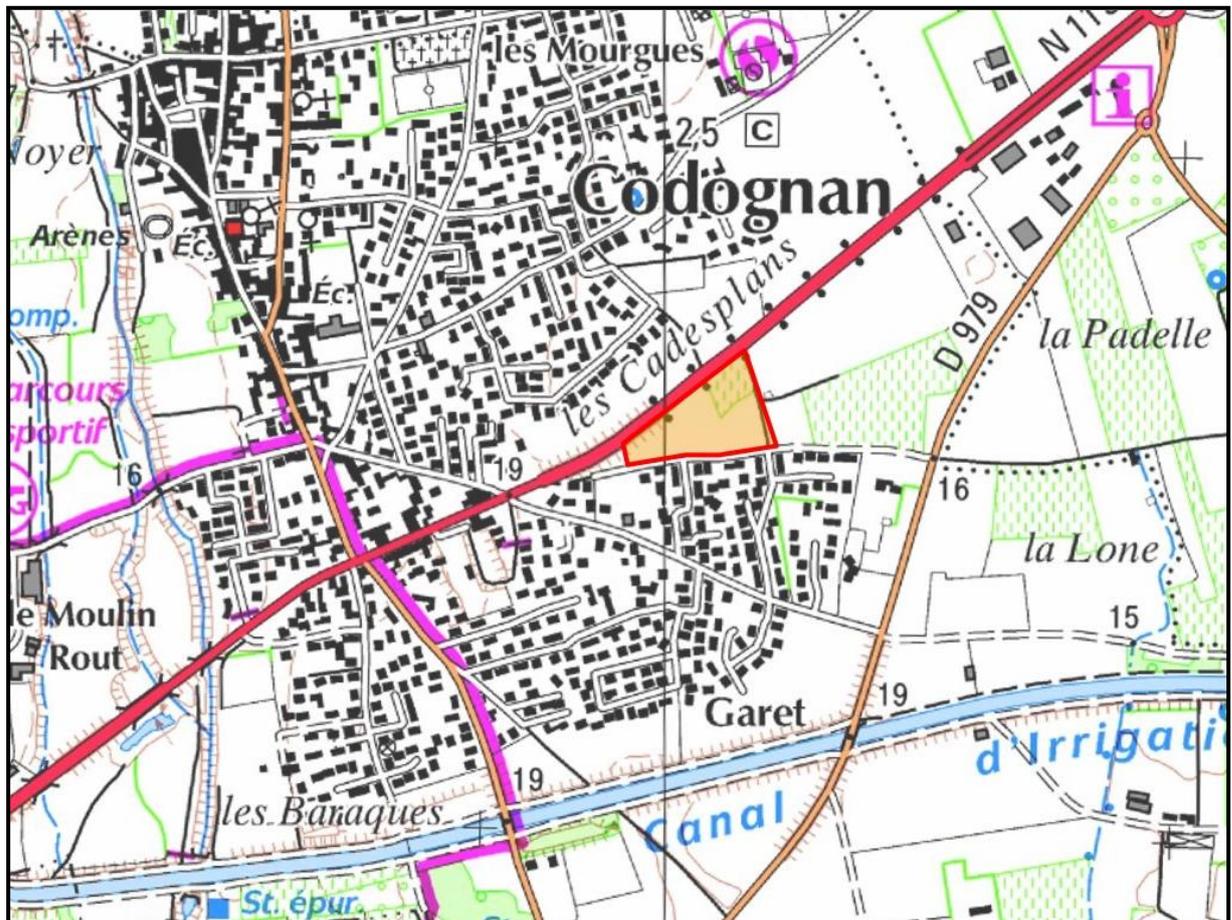
2. PRESENTATION DU SITE – ETAT INITIAL

2.1. Localisation géographique du projet

Le terrain d'assiette du projet est situé sur la Commune de CODOGNAN, dans le département du Gard, dans la région Occitanie – Midi-Pyrénées.

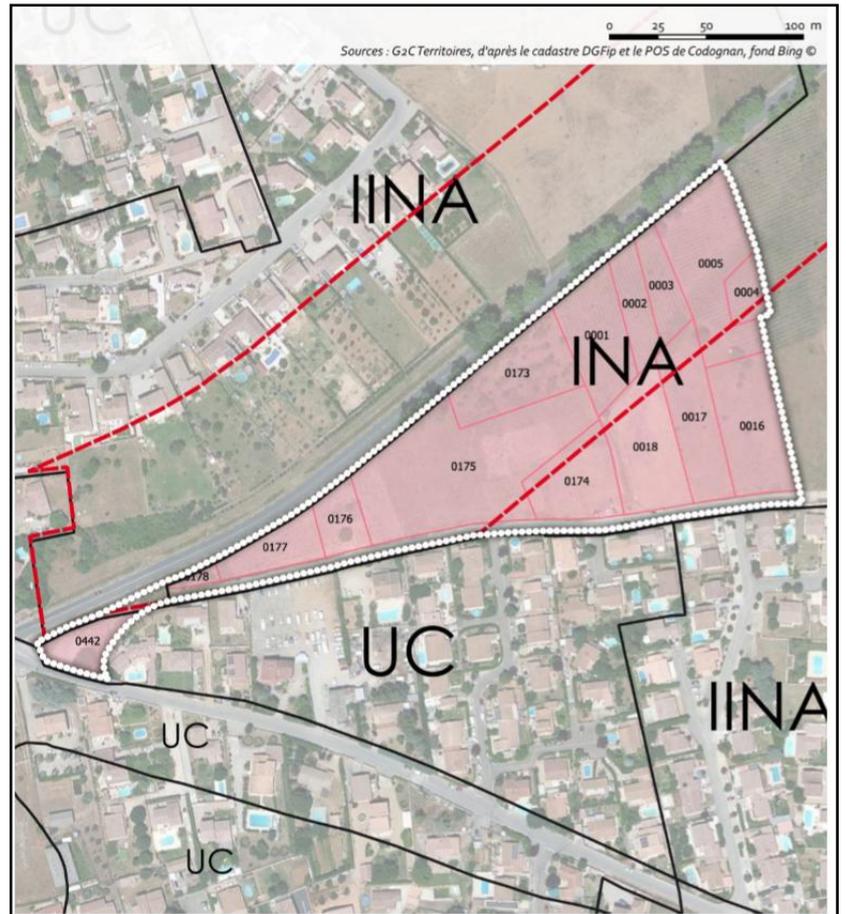
L'emprise a été fixée lors de l'élaboration du PLU, elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Situation de l'opération à l'échelle de la Commune

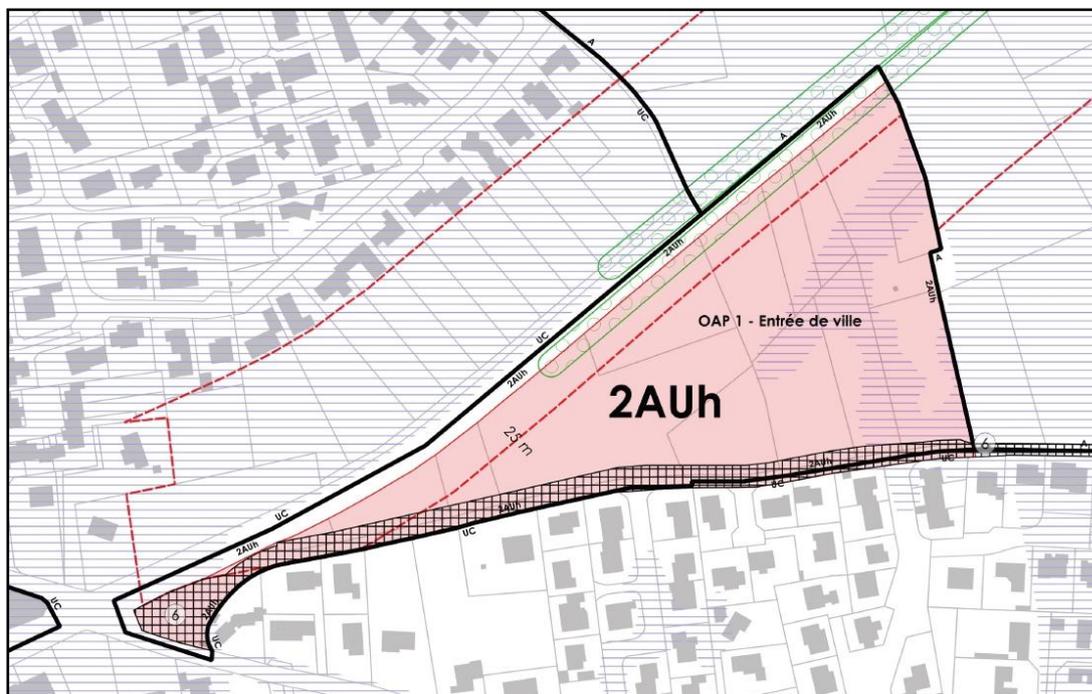


Dossier de Déclaration d'Utilité Publique
Élargissement et extension du Chemin des Bouillens

Situation de l'OAP



Dans le rapport préalable à l'approbation du PLU



Suite à l'approbation du PLU et emplacement réservé

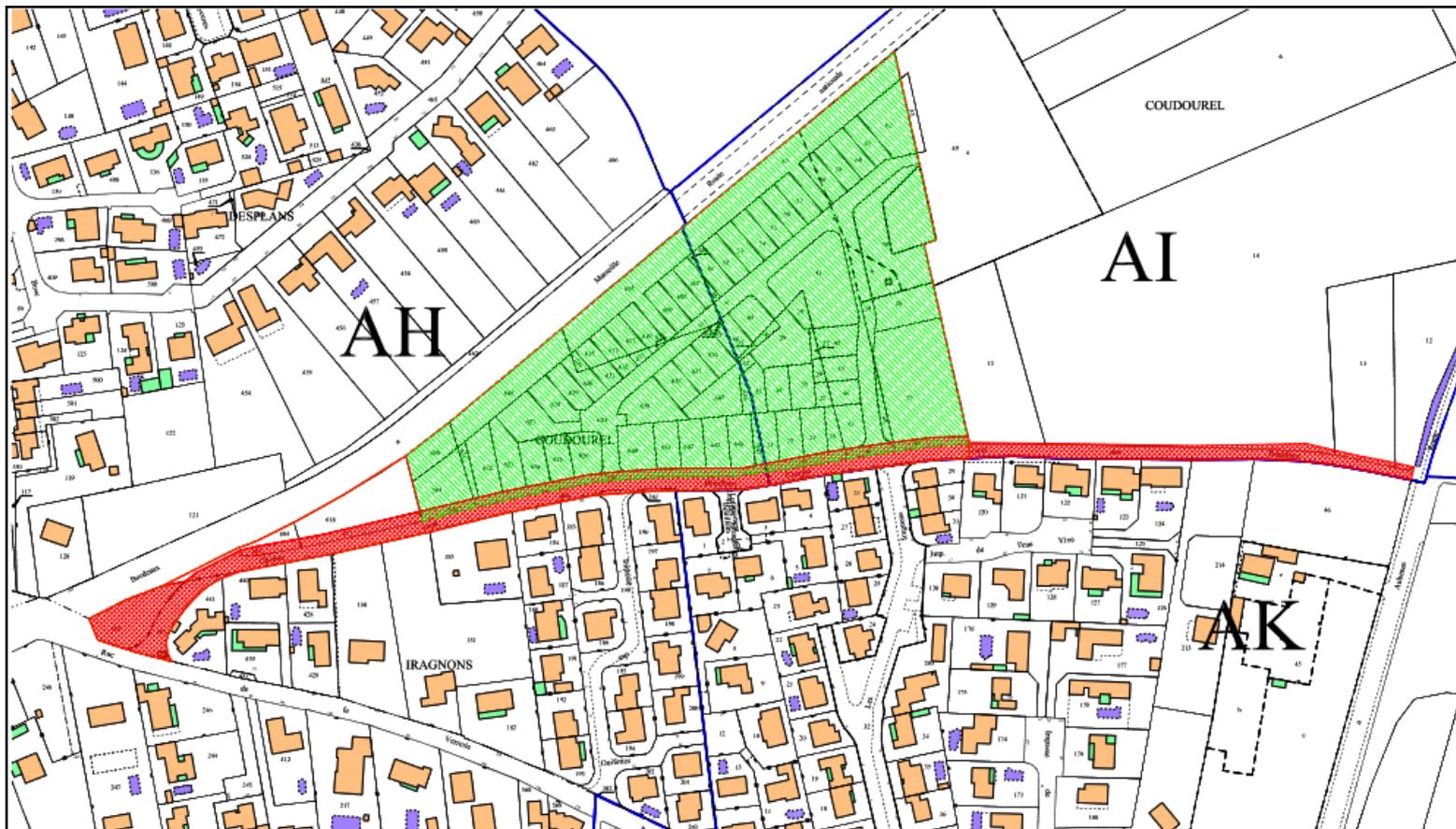
2.2. Assiette foncière du terrain d'assiette du projet

Du fait de l'acquisition par le Groupe ANGELOTTI de terrains fonciers privés pour permettre une opération d'ensemble dans le cadre d'un permis d'aménager, et de la signature d'un PUP comprenant engagement de cession des "espaces nécessaires à la connexion et aux élargissement de voies", le parcellaire foncier a très sensiblement évolué depuis 2018.

Extrait cadastral et emprises diverses

En rouge figure les terrains soumis à Emplacement réservé au PLU.

En vert figure le périmètre du lotissement autorisé "Le Clos du Coudourel".*



2.3. Contexte urbain et règlementaire

Le terrain d'assiette du projet public s'étant à :

- la totalité du périmètre de l'OAP excluant l'opération d'aménagement "Le Clos de COUDOUREL".
- cumulé au périmètre de l'emplacement réservé au PLU N° 6

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Codognan – Tome 6 – Emplacements réservés

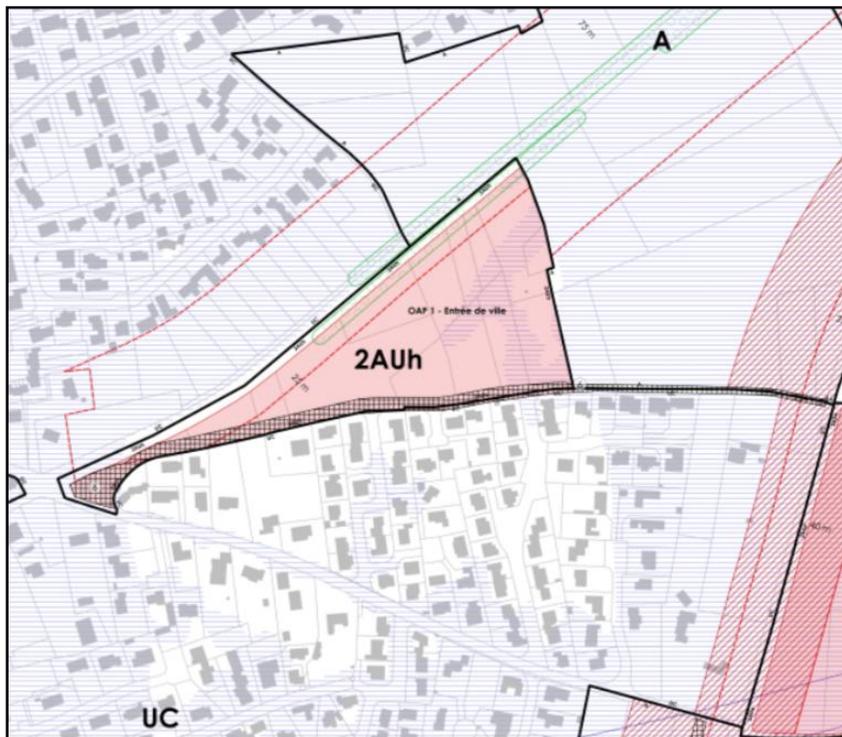
Liste des emplacements réservés

N°	Nature	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'une digue et d'un cheminement pour les modes actifs	79488m ²	Commune
2	Elargissement de la RD 1	6 615 m ²	Département
3	Création d'une voie piétonne le long entre la RD 979 et le canal du Bas Rhône Languedoc	1 629 m ²	Commune
4	Création d'une aire de stationnement pour les équipements sportifs	3 030 m ²	Commune
5	Création d'un cimetière	7 570 m ²	Commune
6	Emprise des aménagements pour le traitement du Chemin des Bouillens et l'aménagement d'un carrefour	5 714 m ²	Commune

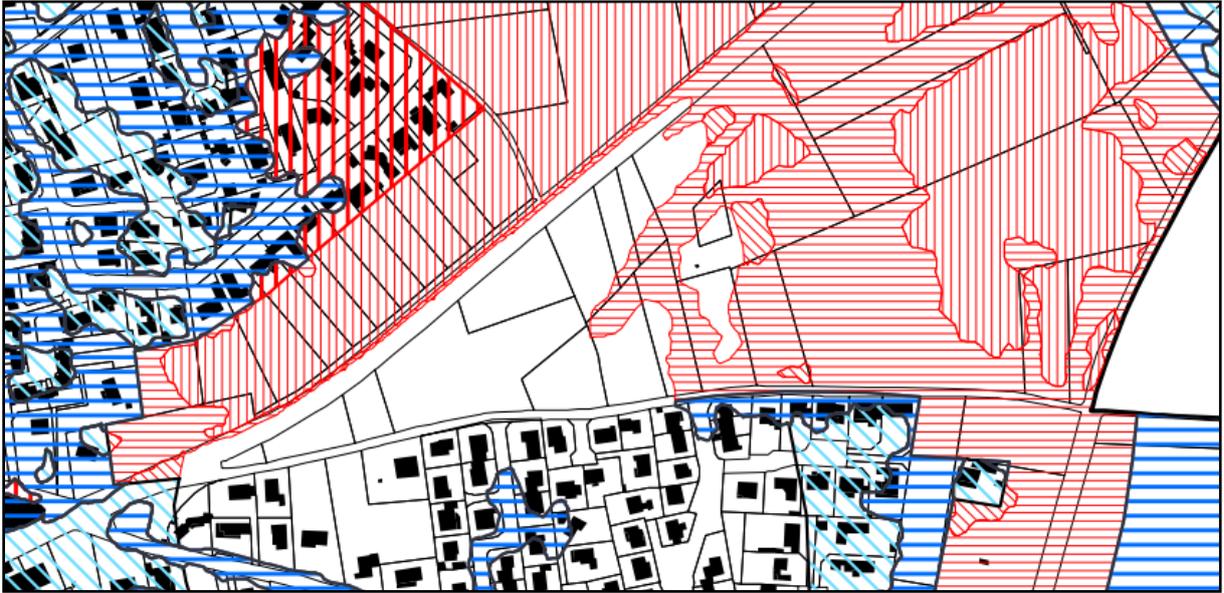
2.3.1. Au regard du PLU

La partie Ouest du projet est situé totalement en zone 2AUh du PLU

La partie Est en interface entre les zones A et UC



2.3.2. Au regard du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)



La zone Est du projet est affectée d'un aléa modéré non urbain, indiquant la qualité de zone inondable du secteur ou tout remblais est interdit.

3. PRESENTATION DU PROJET - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

3.1. Description générale :

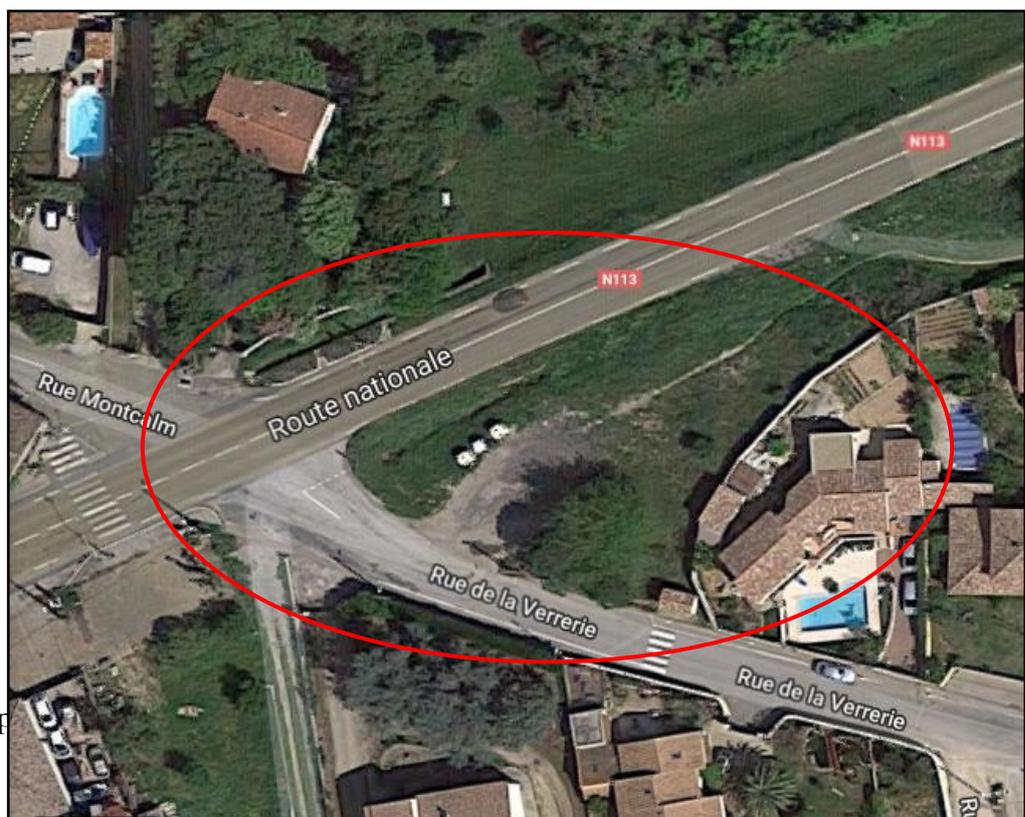
Afin de répondre totalement aux besoins déclinés dans les documents de programmation, un projet global a été établi.

L'emprise du projet est de 6 030 m².

La première partie du projet consiste en l'aménagement de la voie et réseaux dite "Chemin des BOUILLENS".

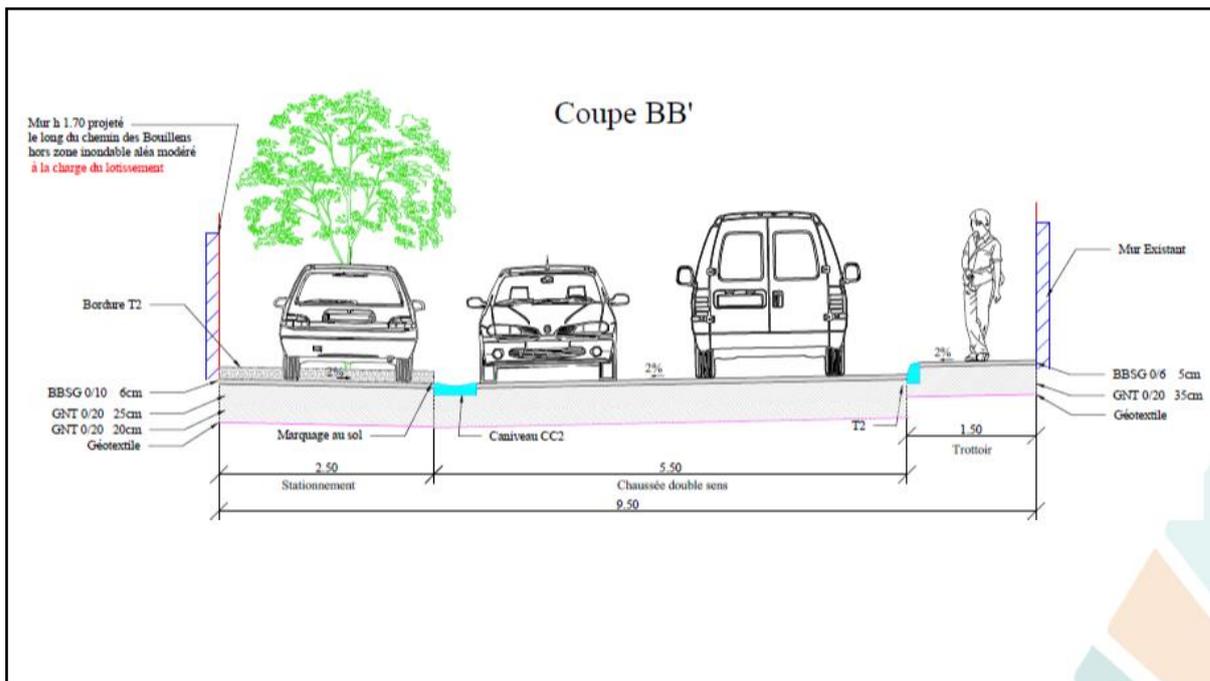


La seconde partie consiste en l'aménagement paysager de la zone d'interface au carrefour "chemin des bouillens-Rue de la Verrerie".



3.2. Équipements à réaliser (voir DCE)

Voirie en double sens trottoirs et stationnements en zone urbaine, et voirie en sens unique et fossé pluvial en zone non urbaine



Ce projet est à réaliser en 3 phases :

- 1ère phase : élargissement du Chemin des Bouillens sur la partie urbanisée et création de la structure de chaussée sur le Chemin des Bouillens en partie non urbanisée : assurer l'accès chantier pour le présent marché mais aussi pour les travaux sur le lotissement projeté
- 2ème phase : après réalisation des travaux de réseaux et de voirie sur l'ensemble du lotissement projeté (marché privé de travaux porté par Angelotti Promotion), réalisation des travaux de voirie, espaces verts, pluvial ...
- 3ème phase : réalisation des revêtements de surface, de la signalisation et du marquage et des espaces verts

3.3. Espaces et bassins paysages - zone de dépose volontaire

L'espace libre en interface avec les équipements routiers doit être traité conformément aux orientations de l'OAP

Aménagement paysagé en continuité avec ceux de l'opération de lotissement Les Allées de Coudourel, cet aménagement de surface permettra de valoriser, et aérer le secteur.

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

Un dispositif de point d'apport volontaire de déchets ménagers sera mis en place au regard de la situation idéale du site (à proximité des voies de circulations, et à une certaine distance des habitations.)

4. Conditions de réalisation du projet

Maîtrise foncière

La maîtrise foncière de l'opération pourra être acquise soit :

- À l'amiable, directement avec les propriétaires privés concernés
- Par voie d'expropriation, dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

La maîtrise foncière devra être déterminée et réalisée en amont de toute autre opération, par zone distinctes si possible et constituera la première étape de réalisation de l'opération.

Dans le cadre du PUP (Projet Urbain Partenarial) la société ANGELOTTI Aménagement s'engage à apporter à la commune un certain nombre de parcelles incluses, nécessaires ou à proximité de l'opération privée.

(Voir convention du 12/01/2018 et avenant du 3/10/2018, ainsi que les délibérations 7-01-2018 et 3-06-2018)

D'autres parcelles seront à acquérir soit de façon amiable soit de façon autoritaire.

Permissions de voirie :

Le Conseil Départemental du Gard devra délivrer une permission de voirie pour réaménager l'accès à la RD

Permis d'Aménager

Le permis d'aménager a été délivré le 15/01/2018.