



Ville de Jonquières
Saint Vincent 

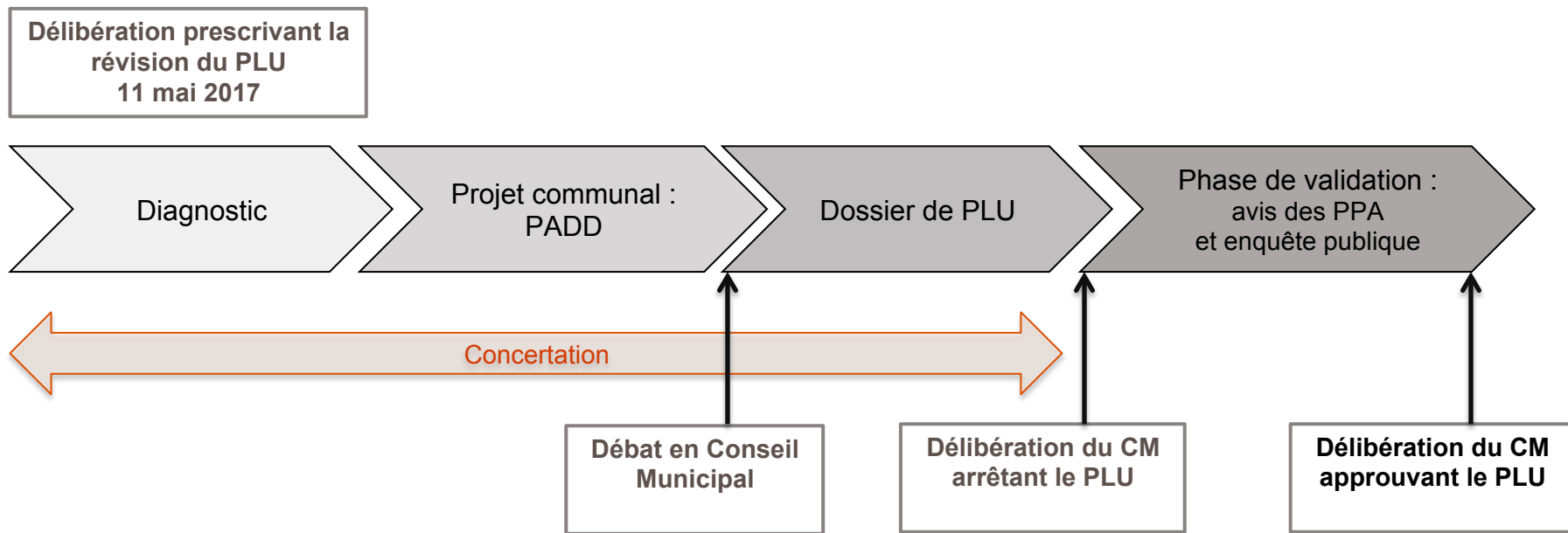
Révision du PLU

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

*Débat en Conseil Municipal
Avril 2021*

01

/ DEROULEMENT DE LA
REVISION DU PLU



Le PADD, clé de voûte du projet communal

Le PADD définit les orientations générales retenues par la commune en matière :

- d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme ;
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;
- d'habitat,
- de transports et de déplacements,
- de réseaux d'énergie et de communications numériques,
- d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs retenus par la commune.

Le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le rapport de présentation viendra justifier l'articulation le PADD, le règlement (graphique et écrit), les orientations d'aménagement et de programmation ⇨ donner le sens général des dispositions retenues à la lumière des orientations définies par le PADD;

02

/ OBJECTIFS CHIFFRES DE
MODERATION DE LA CONSOMMATION
D'ESPACE

Rappels

3 814 habitants en 2018

Une croissance démographique accélérée depuis le milieu des années 1970 :

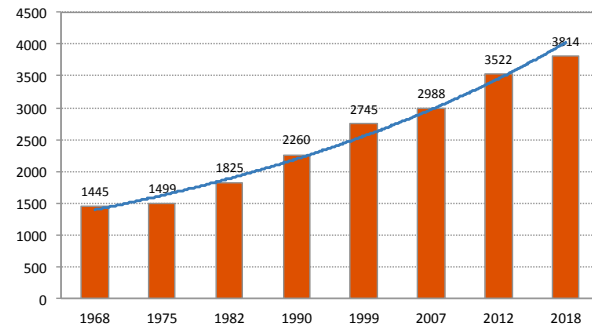
- Une population multipliée par 2,5 entre 1975 et 2018
- Un taux de croissance annuel moyen de 2,2% entre 2007 et 2018
- Un effet très visible du PLU de 2007 : un taux de croissance très élevé sur la période 2007-2012 et près de 110 habitants supplémentaires en moyenne par an.

Sur la période la plus récente :

- Un net ralentissement de la croissance démographique, en lien avec la volonté de la commune de marquer une pause dans son développement.
- Mais un taux qui reste toutefois élevé à 1,4% par an.

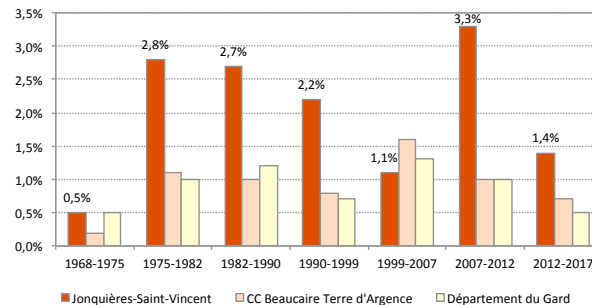
Evolution démographique de Jonquières-Saint-Vincent entre 1968 et 2018

Source : INSEE



Taux démographiques en moyenne annuelle 1968-2017

Source : INSEE



Rappels

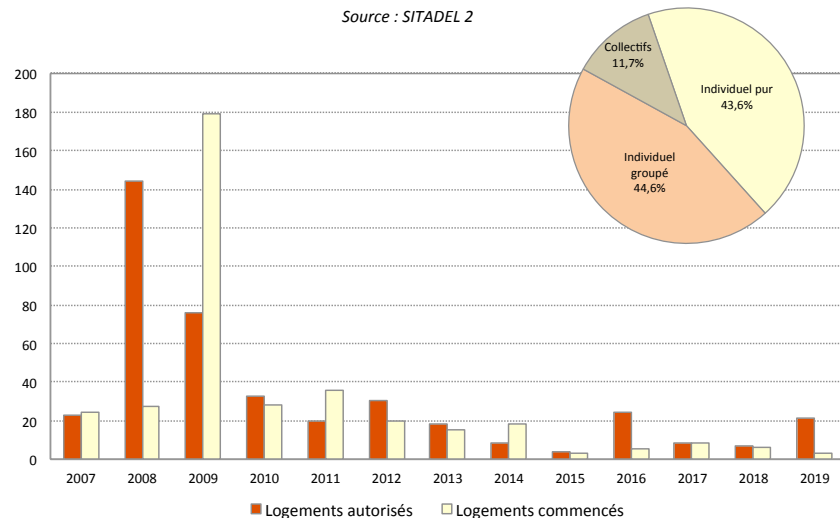
Une croissance démographique qui s'est traduite par une forte consommation d'espace.

- 367 logements mis en chantier sur la période 2007-2018, dont 179 soit près de 50% sur la seule année 2009, essentiellement en individuel.
- 31,0 ha artificialisés entre 2006 et 2018,
2,4 ha à vocation d'activités (ZAE de la Broue)
11,8 ha à vocation d'habitat, hors parcelles diffuses.
11,5 ha correspondant au parc photovoltaïque des Cinquains
soit 2,6 ha en moyenne par an et 1,6 ha hors parc des Cinquains

Un net ralentissement de la construction neuve au cours des dernières années : 38 logements neufs mis en chantier entre 2014 et 2018, soit moins de 8 en moyenne par an.

Evolution de la construction neuve sur Jonquières-Saint-Vincent entre 2007 et 2019

Source : SITADEL 2



Rappels

Une croissance démographique qui s'est traduite par une forte consommation d'espace.



Commune de Jonquières-Saint-Vincent
Révision générale du PLU

Evolution urbaine

Bâti construit :
■ avant 1970
■ entre 1970 et 1979
■ entre 1979 et 1990
■ entre 1990 et 2001
■ entre 2001 et 2010
■ après 2010

Source : d'après photographies aériennes IGN

Objectif : Maîtriser la croissance démographique de la commune dans un contexte de pression foncière croissance

- **Une hypothèse démographique de 4 600 habitants à échéance 2030**, soit un taux de croissance de l'ordre de 1,4% en moyenne par an sur la période 2018-2030 et un gain de 60 habitants en moyenne par an
- **Une croissance identique à celle enregistrée sur les dernières années** (+1,3% en moyenne par an entre 2012 et 2018) mais en net recul par rapport à la croissance enregistrée sur la période 2007-2012 (+3,3% en moyenne par an).

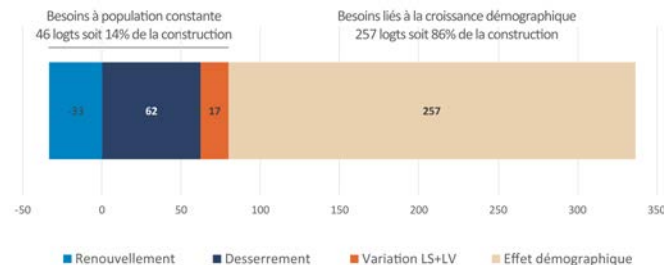
Optimiser les potentialités foncières existantes au sein de l'enveloppe urbaine de façon à limiter la consommation d'espace

- **300 logements à produire entre 2020 et 2030, soit une production moyenne annuelle de 30 logements par an, stable par rapport à la production enregistrée sur la période 2007-2019 (29 logements en moyenne par an).**

Besoins en logements à horizon 2030

TVAM de 1,5% et 4 610 habitants en 2030

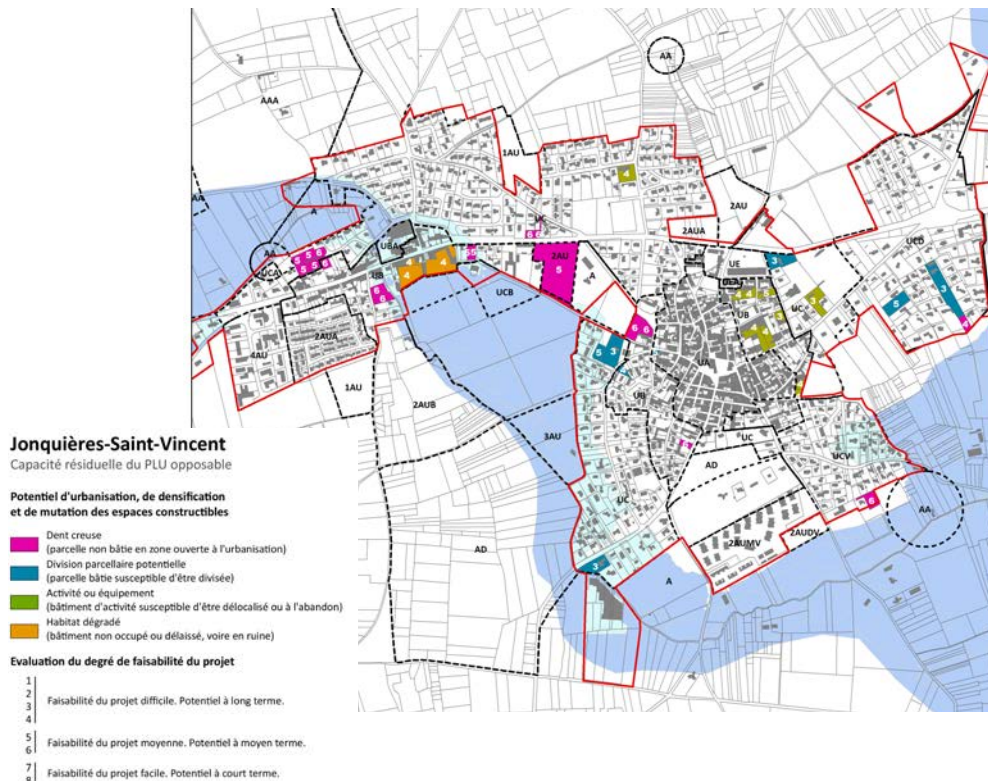
300 logts à construire entre 2020 et 2030
30 logts/an



Optimiser les potentialités foncières existantes au sein de l'enveloppe urbaine de façon à limiter la consommation d'espace

- Un potentiel de production au sein de l'enveloppe urbaine estimé à 250 logements environ dont 150 sur la durée du PLU, soit 50% de la production (au delà des prescriptions du SCOT : 45% de la production en renouvellement urbain).
- Un solde à produire de 150 logements environ en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

⇒ **une réduction des zones à urbaniser excédentaires délimitées par le PLU approuvé.**



Une stricte limitation de la consommation d'espace aux besoins identifiés en matière :

- **De logements** : une consommation d'espace à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine actuelle de l'ordre de 6,0 ha à l'horizon 2030, sur la base d'une densité minimale globale de 25 logements /ha prescrite par le SCOT
 - **D'activités** : une consommation d'espace à vocation d'activités en extension de l'enveloppe urbaine actuelle de l'ordre de 4 ha (extension de la zone d'activités de La Borie)
- ⇒ **Une consommation foncière totale de 10 ha, soit 1,0 ha en moyenne annuelle sur les 10 prochains années**, en nette diminution par rapport à la consommation observée au cours des années précédentes : 31,0 ha consommés entre 2006 et 2018, soit 2,5 ha en moyenne par an.

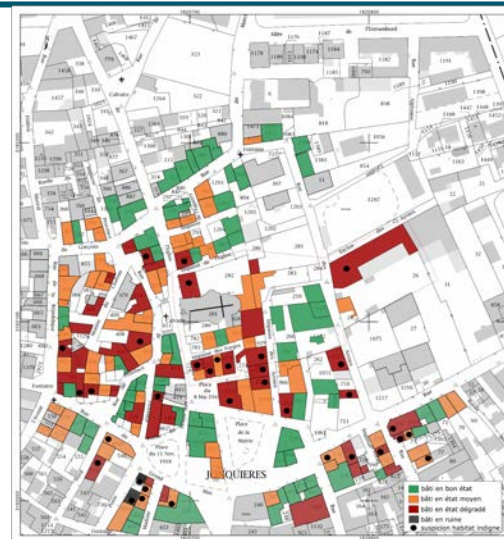
03

/ LES 6 GRANDS AXES DU PADD

Réinvestir et renforcer l'attractivité du centre ancien

Réinvestir le centre bourg de Jonquières

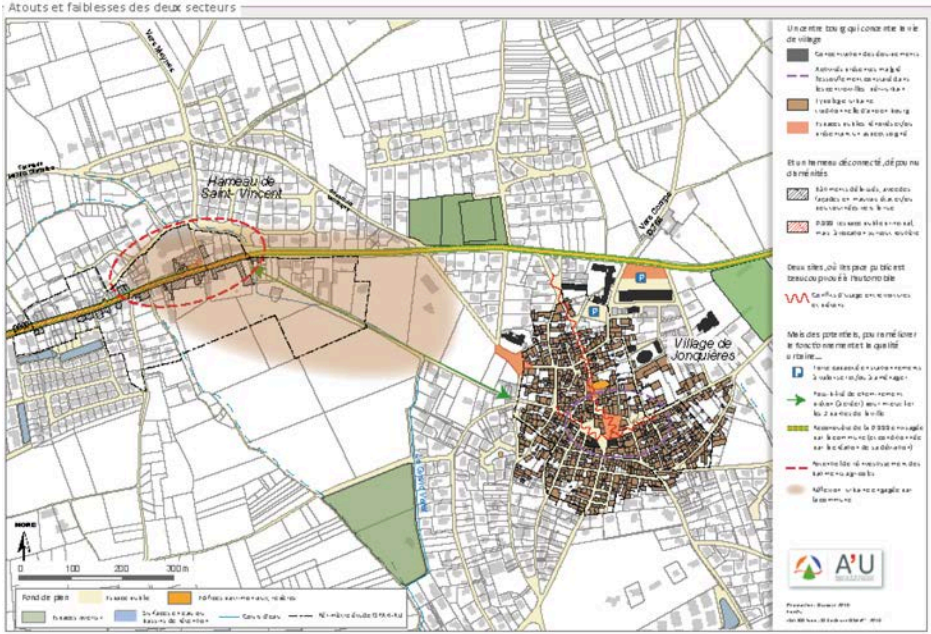
- Favoriser la requalification du parc ancien dans le respect de l'identité villageoise et architecturale du centre ancien (75 logements vacants soit un taux de vacance de 17% et 150 logements médiocres recensés sur le centre de Jonquières dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, soit 30% du parc de logements).
- Prendre en compte l'amélioration de la qualité résidentielle des logements (espaces privatifs extérieurs)
- Assurer une meilleure protection du patrimoine bâti et du patrimoine vernaculaire



Réinvestir et renforcer l'attractivité du centre ancien

Réinvestir le centre bourg de Jonquières

- Améliorer la qualité des espaces publics en lien avec une réorganisation des déplacements et du stationnement (optimisation des capacités de stationnement existantes au Nord du centre bourg sur le site du marché couvert)
- Créer un nouvel espace public majeur sur l'îlot Presbytère / Arènes (parvis, stationnement, liaison mode doux)
- Assurer le maintien des petits commerces et services de proximité sur le centre bourg.
- Améliorer la lisibilité des accès vers le centre bourg et préserver et mettre en valeur les repères visuels (Eglise, moulins).



Réinvestir et renforcer l'attractivité du centre ancien

Requalifier la traversée du hameau de Saint-Vincent

- Favoriser la requalification du parc ancien (23 logements vacants soit un taux de vacance de 21% et 24 logements médiocres recensés sur le hameau de Saint-Vincent dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, soit un quart du parc de logements).
- Encadrer la mobilisation des grandes emprises foncières (anciens bâtiments agricoles avec cours, jardins)
- Affirmer un espace public en cœur de hameau de Saint-Vincent (projet de requalification de la Place de l'Eglise)
- Maîtriser l'évolution future de l'emprise de la Cave Coopérative

A plus long terme, avec la mise en service de la déviation de la RD 999, requalifier la voie actuelle en boulevard urbain

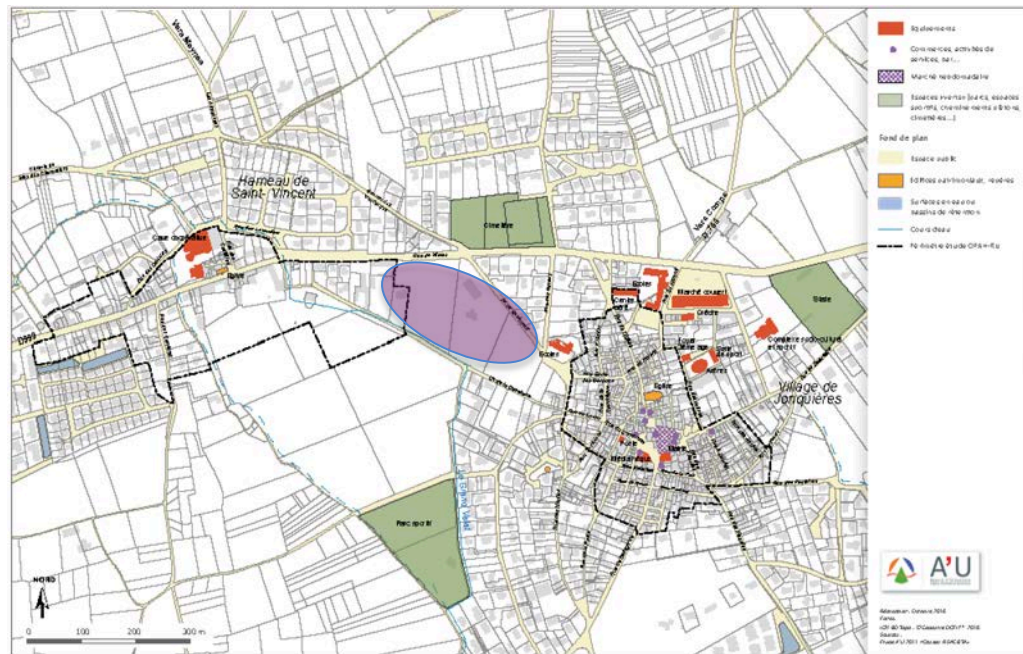


Renforcer la mise en relation des deux entités urbaines de Jonquières et de Saint-Vincent

Un village coupé en deux par la RD 999

- Hameau-rue de Saint Vincent avec un cœur de hameau très restreint
- Village de Jonquières, pôle de centralité, en retrait de la RD

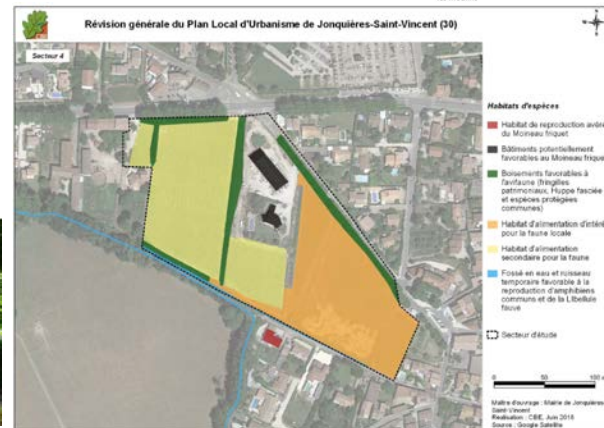
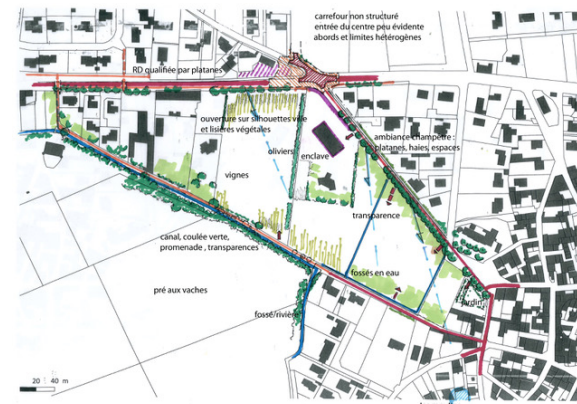
Une connexion viaire par l'Avenue de Saint-Vincent et piétonne par le Chemin de la Capellane.



Renforcer la mise en relation des deux entités urbaines de Jonquières et de Saint-Vincent

L'opération d'aménagement du triangle « Entre Jonquières et Saint-Vincent » sur une emprise de 3,7 ha en partie bâtie

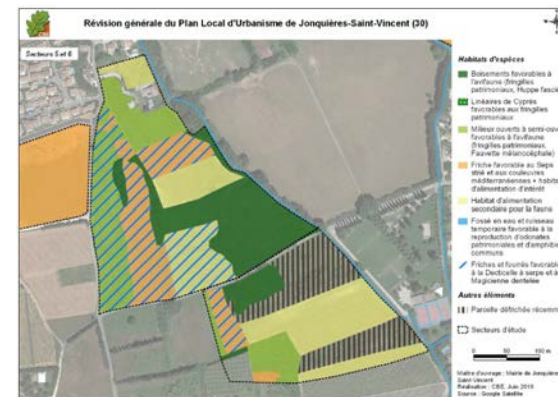
- Une opération à vocation mixte (habitat / commerces / services)
- Une opération intégrée à son environnement urbain (typologies bâties plus denses en lien avec le centre village de Jonquières, front urbain structuré sur l'Avenue de Saint-Vincent, connexion modes doux (dans le prolongement du Chemin de la Capelanne et vers le pôle d'équipements publics)
- Une opération intégrée à son environnement paysager : préservation de la grande allée de platanes, mise en valeur des perceptions vers les moulins.



Développer un nouveau quartier à haute qualité environnementale et paysagère en extension de l'enveloppe urbaine

L'opération d'aménagement de Peire Fioc sur 6 / 6,5 ha environ










- Une opération à haute qualité environnementale, paysagère et urbaine, dont l'aménagement devra prendre en compte la sensibilité paysagère (respect de la topographique et des éléments végétaux structurants) et environnementale du secteur (maintien en non constructible des secteurs à enjeux : ripisylve du Grand Valat et secteur boisés Sud), ainsi que les connexions vers le centre du village et le pôle d'équipements sportifs et scolaires.
- Une offre de logements qualitative et diversifiée (modulation des densités).

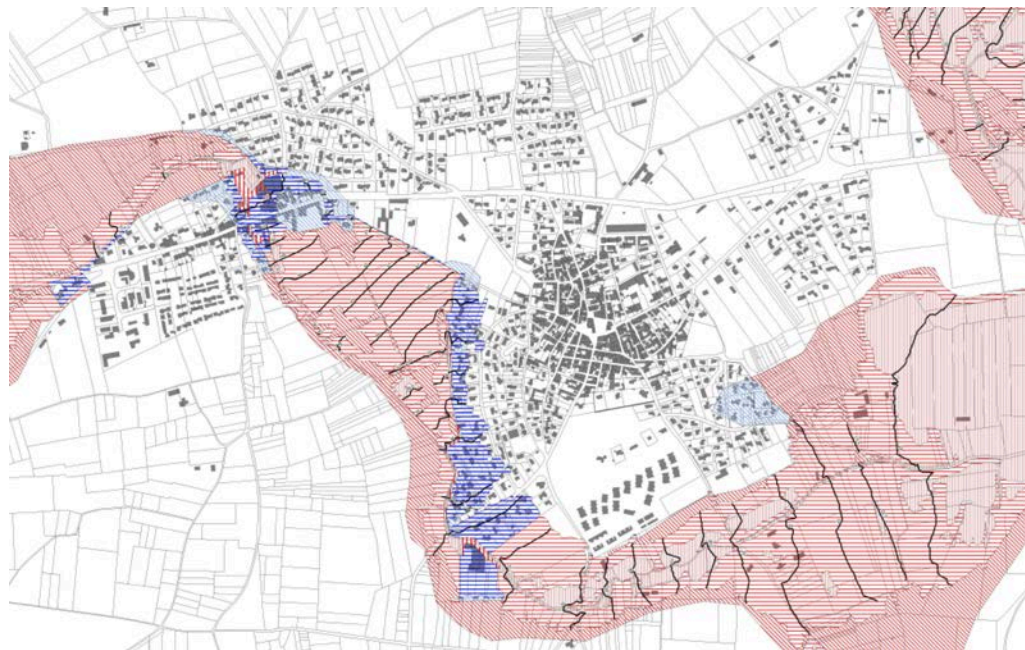


Intégrer la prise en compte de l'ensemble des risques dans la stratégie communale de développement

Le risque inondation par débordement sur la base du PPRI approuvé le 16 décembre 2016

Légende:

	F - U = zone urbaine inondable par un aléa fort		R - U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel
	F - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort		R - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa résiduel
	F - NU = zone non urbaine inondable par un aléa fort		R - NU = zone non urbaine inondable par un aléa résiduel
	M - U = zone urbaine inondable par un aléa modéré		
	M - Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa modéré		
	M - NU = zone non urbaine inondable par un aléa modéré		



Intégrer la prise en compte de l'ensemble des risques dans la stratégie communale de développement urbain

Le risque inondation par ruissellement sur la base du zonage de ruissellement engagé par la commune qui viendra se substituer au zonage établi sur la base de l'Atlas des Zones Inondables du Gard Rhodanien et de la Camargue gardoise

- prescriptions en zone urbaine de ruissellement,
- encadrement de l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre de mesures compensatoires à l'imperméabilisation.

Risque érosion de berges via l'inscription de francs bords inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau et fossés.

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Répondre à la demande en logement des ménages dans toute sa diversité

Ménages modestes au travers du développement d'une offre locative sociale de qualité tant en centre ancien qu'au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble

Pour rappel : 58 logements sociaux au 01/01/2020 soit un taux d'équipement d'environ 4%, 33 demandes en attente au 31/12/2019 et seulement 2 attributions sur l'année 2019 ; 63% des ménages éligibles au logement social, 33% au logement très social.

Ménages des classes moyennes au travers du développement de l'accession abordable, notamment dans les opérations nouvelles.

⇒ **Les programmes de logements devront en conséquence comporter un pourcentage minimum de logements locatifs aidés et de logements en accession abordable**, tant en secteurs d'extension qu'en tissu urbain (au delà d'un seuil critique d'opération), conformément aux dispositions du SCOT Sud Gard (25% de logements locatifs sociaux minimum et un effort de production de logements en accession abordable) et du PLH actuel ou futur (25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable)



Développer une offre de logements adaptés pour les personnes âgées

Développer une offre locative abordable spécifiquement destinée aux personnes âgées (type Maison en Partage), de préférence au plus près du centre ancien et de ses équipements, services et commerces de proximité.

Soutenir les programmes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (OPAH-RU de la Communauté de communes Terre d'Argence)



Renforcer les équipements d'infrastructures

Anticiper les besoins futurs avec la construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 5 000 EH

- Emplacement à définir en fonction des conclusions de l'étude de faisabilité technique.
- Planning de réalisation cohérent avec l'urbanisation progressive des deux principales opérations d'aménagement de la commune.

Accompagner le développement des infrastructures de communications numériques, facteur d'attractivité résidentielle et vecteur de développement économique.

Affirmer le pôle d'équipements sportifs, scolaires, socio-culturel de Peire Fioc

Construction en cours d'achèvement d'une halle de sports en continuité des équipements sportifs existants

Projet de construction sur ce même secteur d'un nouveau groupe scolaire regroupant les deux écoles élémentaires et une cantine.

Aménagement de connexions modes doux assurant le connexion avec le futur quartier d'habitat de Peire Fioc, l'opération d'aménagement « Entre Jonquières et Saint-Vincent » et le centre de Jonquières



Développer la production d'énergies renouvelables

Favoriser le recours aux énergies renouvelables et encourager le développement de l'énergie photovoltaïque sur bâti, équipements publics, ombrières.... tout en prenant en compte les impacts paysagers potentiels.



Affirmer la hiérarchisation du réseau viaire, intégrant la future déviation Sud de la RD 999

Créer des connexions entre les axes viaires majeurs

- Inscription d'une voie de desserte Sud du pôle d'équipements scolaires et sportifs de Peire Fioc.
- Inscription d'une voie inter-quartier Est entre la Route de Bellegarde et la Route de Beaucaire.

Anticiper la réalisation de la déviation Sud de la RD 999

- Affirmation de la Route de Bellegarde comme nouvelle entrée de ville à partir du futur échangeur sur la déviation
- Réflexion sur l'aménagement d'une aire de covoiturage en amont du futur échangeur.

Favoriser les mobilités douces

Développer les espaces partagés en centre bourg

Définir et mettre en œuvre un réseau modes doux

- Reliant les différents pôles d'habitat, d'équipements (et notamment le nouveau pôle sportif, et scolaire de Peire Fioc) et de services (centre village).
- Venant notamment s'appuyer sur le réseau hydrographique (Grand Valat) dans le respect des sensibilités environnementales (ripisylve, berges).

Améliorer les capacités de stationnement

Optimiser les espaces de stationnement existant en périphérie du centre bourg (marché couvert)

Adapter les obligations en matière de stationnement aux usages et aux typologies bâties



Qualifier et développer la zone d'activités de la Broue

- 17 entreprises sur 3,6 ha
- Une perception peu qualitative depuis la RD 999 / entrée de ville
- Des demandes d'installations qui viennent justifier un projet d'extension

Requalifier la zone d'activités existante et sa façade sur la RD 999 en entrée de ville :

- **Traiter l'interface avec la RD 999** (clôtures, enseignes....)
- **Mieux encadrer les implantations et l'aspect extérieur des constructions**, les aires de stockage et de dépôts, les clôtures.
- **Maîtriser la résidentialisation de la zone**

Prévoir une extension de la zone de la Broue sur une emprise de l'ordre de 4,0 ha, dans le prolongement Sud de la zone

- **Porter un soin particulier au traitement des interfaces** tant avec la zone agricole qu'avec les zones bâties actuelles (lotissement de Saint-Vincent) ou future (zone d'urbanisation future de Peyre Fioc)
- **Maîtriser l'aspect extérieur des bâtiments et leurs abords** (clôtures, plantations, aires de stockage)
- **Affirmer la vocation d'activités de la zone et exclure strictement tout logement**, y compris de fonction ou de gardiennage.

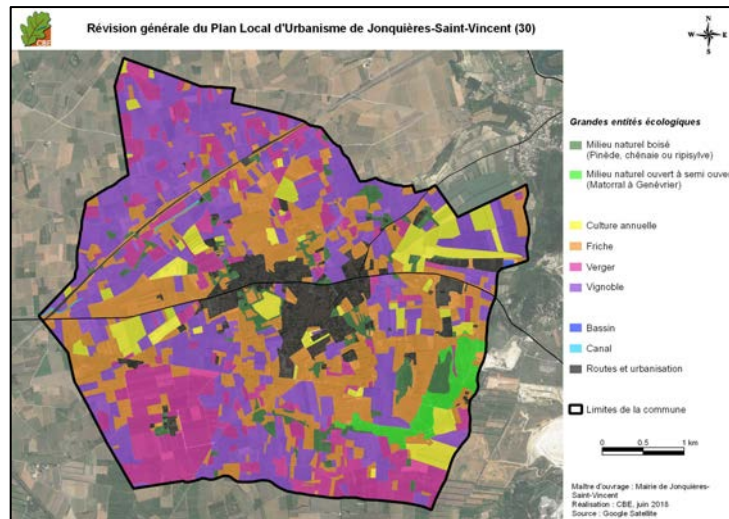
Assurer la pérennité de l'activité agricole en tant qu'activité économique majeure de la commune et fondement de la qualité paysagère et environnementale du territoire communal

Affirmer la vocation des terres agricoles (près de 1 800 ha de territoires agricoles soit 84% de la superficie totale de la commune)

- Interdire toute construction ou installation autre que celles nécessaires à l'activité agricole
- Protéger strictement les espaces à fort valeur agronomique ou bénéficiant d'une appellation d'origine contrôlée

Favoriser et encadrer les activités complémentaires à l'activité agricole principale, contribuant à l'image de marque des productions : commercialisation en circuits courts (si nécessité d'équipements mutualisés), agritourisme.

Gérer les interfaces entre espaces bâtis et les espaces agricoles pour mieux concilier les rapports d'usage.



Préserver et mettre en valeur le grand paysage

Préserver les paysages agricoles

- **Préserver la vocation agricole des terres** et maîtriser les risques de mitage
- **Protéger les éléments marquants au sein de ces paysages ouverts** : haies, boisements
- **Encadrer la construction en zone agricole** (volumétrie, implantation, matériaux, couleurs....)
- **Préserver la valeur patrimoniale des mas** : encadrement des travaux de réhabilitation et/ou d'extension.

Préserver et mettre en valeur les ouvertures visuelles sur le grand paysage depuis la RD 999

- Ouvertures vers les plateaux au Nord
- Ouvertures vers le village et ses marqueurs visuels (Eglise, moulins).



Mettre en valeur le paysage urbain

Préserver et « révéler » les éléments bâtis et paysagers de qualité au sein du tissu bâti

- **Patrimoine végétal** : alignements d'arbres, ripisylve des cours d'eau
- **Bâti patrimonial protégé** (Eglise Saint Vincent, Moulin de Jonquières, Hôtel de Ville) et petit patrimoine rural



Qualifier et mettre en valeur la traversée et les entrées de ville

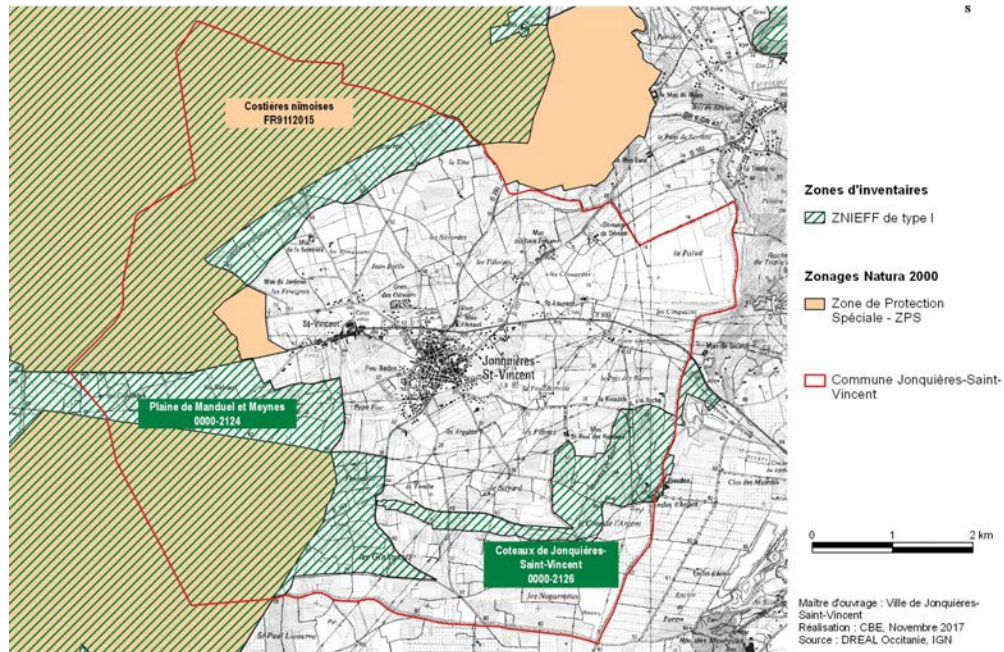
- **Traitement paysager de la zone d'activités de la Broue et de sa façade sur la RD 999**, futur boulevard urbain.
- **Mise en valeur des 3 entrées majeures du centre bourg à partir de la RD 999** : Avenue Saint-Vincent en lien avec le projet « Entre Saint Vincent et Jonquières » ; Rue de l'Eglise ; Rue du Marché en lien avec le marché couvert
- **Affirmation de la Route de Bellegarde comme future entrée Sud** après mise en service de la déviation de la RD 999



Assurer une protection renforcée des secteurs à enjeux environnementaux : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Une superposition des zonages d'inventaire et de protection sur 3 secteurs à distance de la zone urbaine de Jonquières-Saint-Vincent ;

- **La partie Ouest du territoire communal** (plaine agricole favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire) : Site Natura 2000, ZNIEFF et Espace Naturel Sensible départemental
- **L'étang asséché de la Palud** : zone humide et Espace Naturel Sensible départemental
- **Les coteaux au Sud-Est** : ZNIEFF

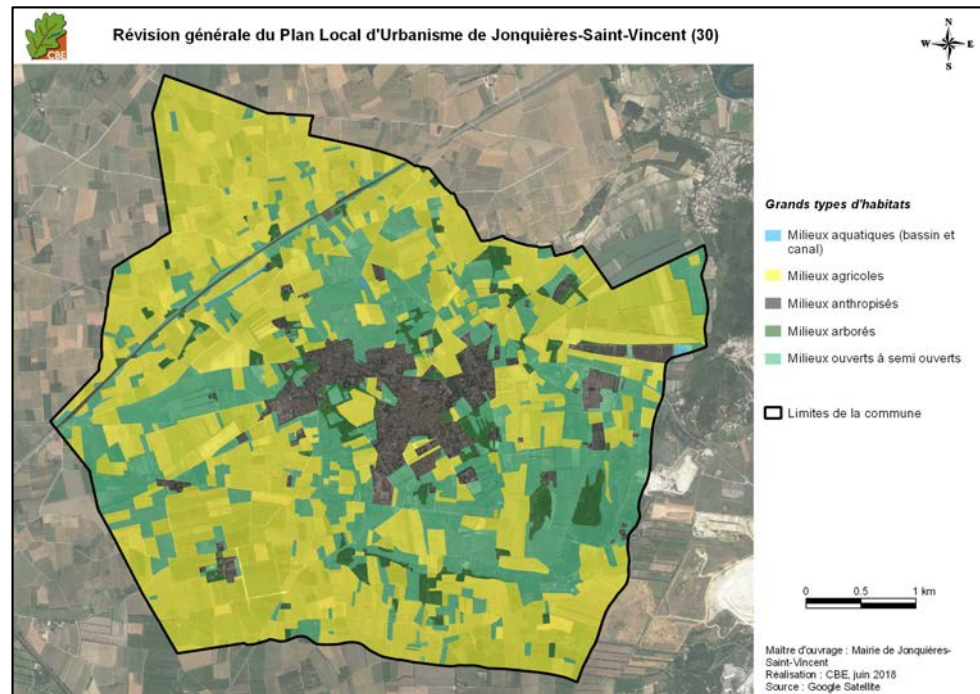


**Assurer une protection renforcée des secteurs à enjeux environnementaux :
réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

**Un intérêt écologique étroitement lié à la
mosaïque agricole**

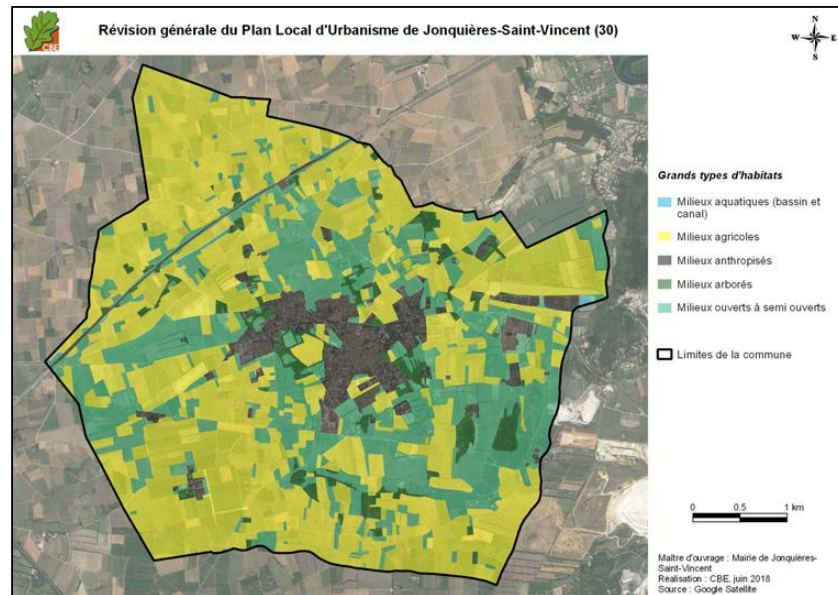
**116 ha seulement d'espaces identifiés comme
naturels, soit 5% de la superficie communale :**

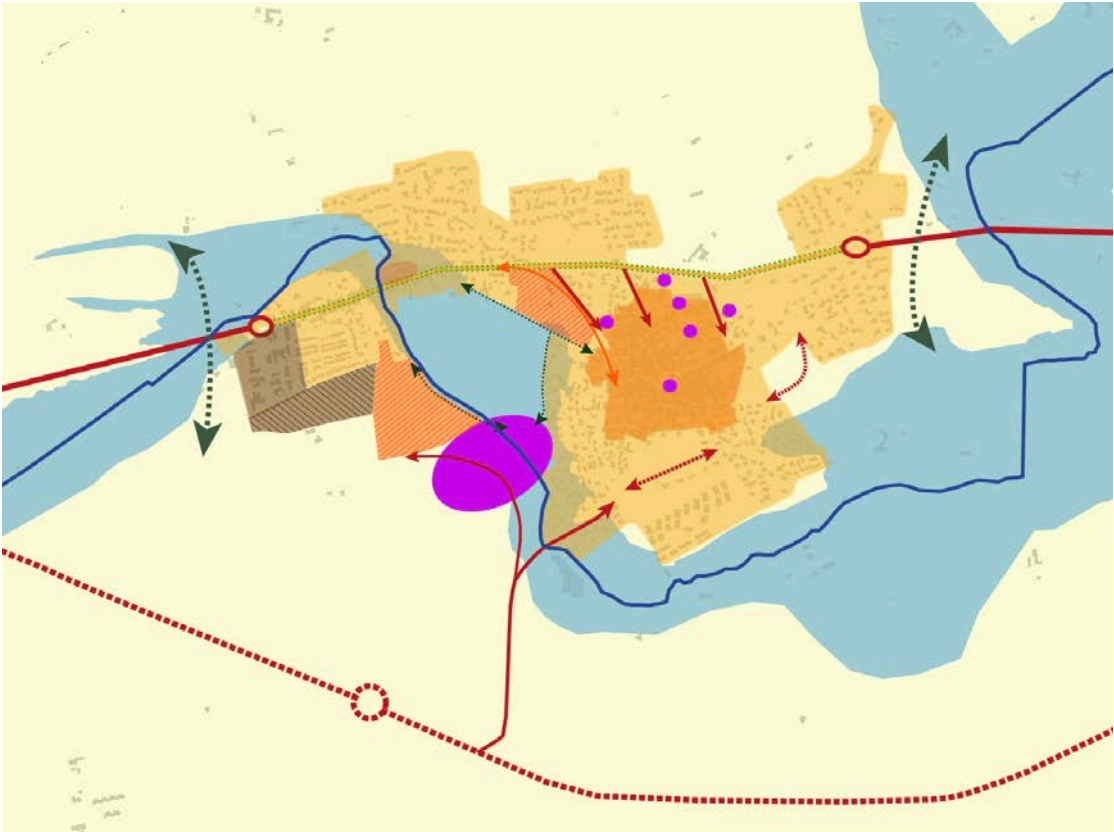
- 46 ha d'espaces boisés
- 64 ha environ d'espaces naturels ouverts ou semi-ouverts (garrigues)



**Assurer une protection renforcée des secteurs à enjeux environnementaux :
réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

- **Etang de la Palud** (enjeux forts)
- **Mosaïque agricole située à l'Ouest du village et incluse dans la ZPS Costières Nîmoises** (enjeux modérés à forts)
- **Mosaïque d'habitats naturels** (mattoral à genévrier et garrigues) **et agricoles** (friches plus ou moins arbustives, pâtures et vignobles) **sur les coteaux Sud-Est** (enjeux forts à très forts)
- **Cours d'eau et milieux humides** : Grand valat et ruisseaux.
- **Petites entités boisées au sein de la plaine agricole.**





Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable