



Ville de Jonquières
Saint Vincent 

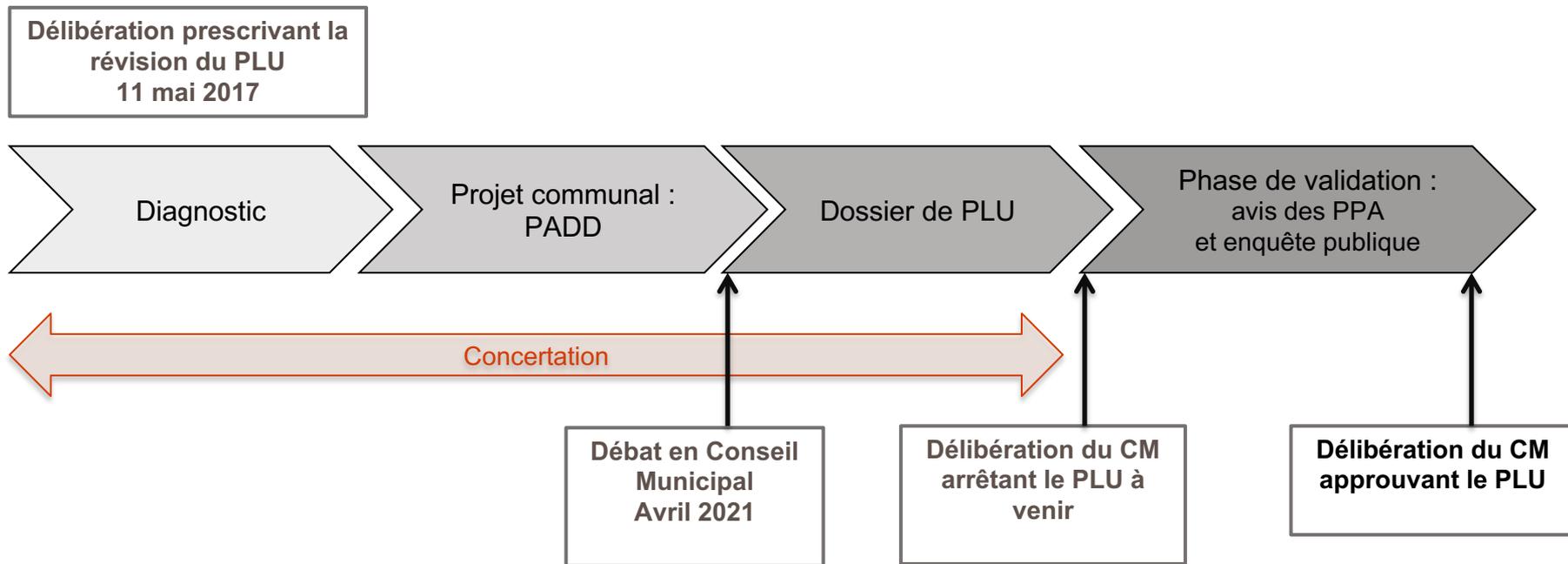
Révision du PLU

Réunion publique

15 décembre 2022

01

/ RAPPEL DU DEROULEMENT ET
DOCUMENTS DE CADRAGE DE LA
REVISION DU PLU



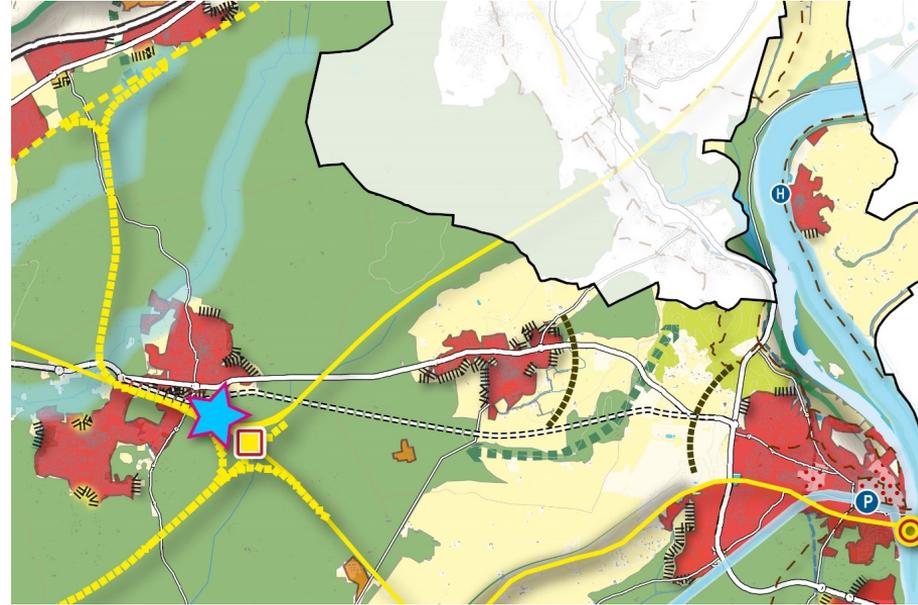
Les objectifs du SCoT Sud Gard

Un taux de croissance annuelle moyen de 1,0% sur la période 2018-2030

3 650 logements à produire sur la CC Beaucaire Terre d'Argence et 60 ha possible en extension à vocation d'habitat dont 19 ha à répartir entre les communes de Fourques, Vallabrègues et Jonquières Saint-Vincent

45% des nouveaux logements à produire dans l'enveloppe urbaine

Une densité moyenne minimale de 25 logements /ha



Les orientation et objectifs du Programme Local de l'Habitat Beaucaire Terre d'Argence 2022-2027

Un taux de croissance annuelle moyen de 1,2% sur la période 2022-2027

1 520 logements à produire sur la CC Beaucaire Terre d'Argence soit 250 logements /an dont :

- 100 logements /an sur Beaucaire
- 150 logements / an sur les 4 autres communes

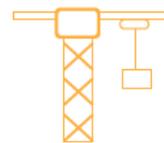
Les objectifs sur Jonquières-Saint-Vincent



Production de nouveaux logements pour le PLH 2022-2027

Production annuelle moyenne

40

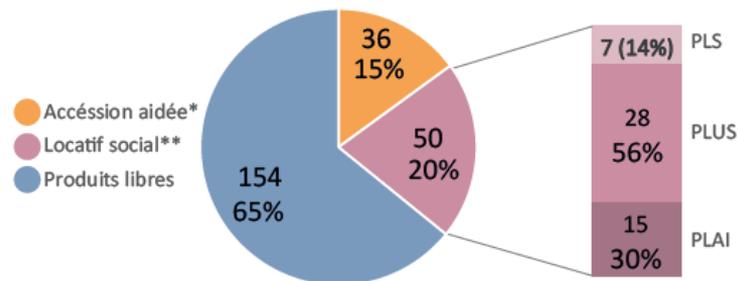


Production globale

240

soit environ 16% de la production globale de la CCBTA

Déclinaison programmatique pour la future production de logements



02

/ RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS
DU PROJET COMMUNAL / PADD

Une population de 4 450 habitants à l'horizon 2032

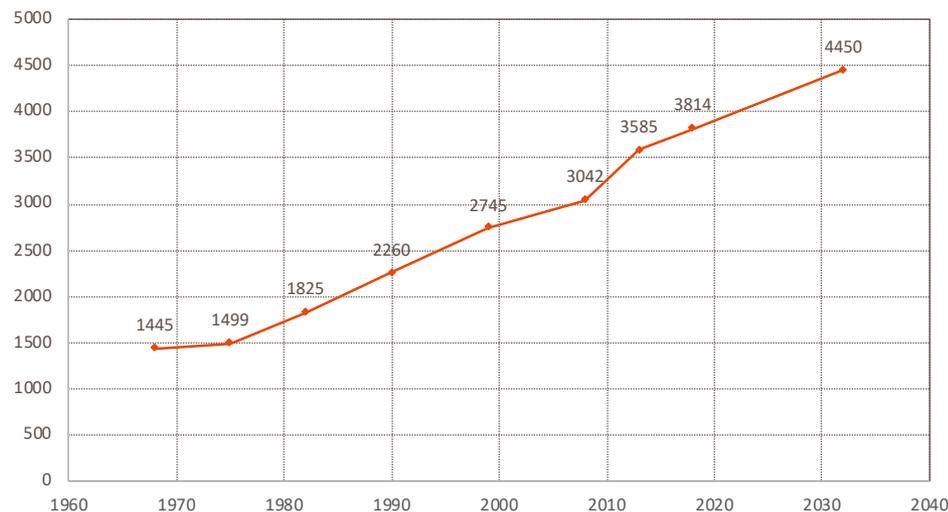
Sur la base d'un taux de croissance annuelle moyen de **1,1%** sur la période 2018-2032

Près de **640 habitants supplémentaires** sur 14 ans

Un **besoin de 345 logements sur la période 2018-2032**, dont 45 déjà construits entre 2018 et 2022

Soit **300 logements à construire sur la durée du PLU, 2023-2032**, soit 33 logements en moyenne par an

Evolution démographique de la commune de Jonquières Saint-Vincent et perspectives à l'horizon 2032



Optimiser les potentialités foncières existantes au sein de l'enveloppe urbaine

- Un potentiel recensé de **140 logements au sein de l'enveloppe urbaine** (dents creuses, divisions foncières ...) soit 47% de la production attendue.
- Un solde de **160 logements environ à produire en extension** de l'enveloppe urbaine actuelle.

Jonquières-Saint-Vincent

Capacités de densification de l'enveloppe urbaine

Potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles

- Dent creuse (parcelle non bâtie en zone ouverte à l'urbanisation)
- Division parcellaire (parcelle bâtie susceptible d'être divisée)
- Activité ou équipement (bâtiment d'activité susceptible d'être délocalisé ou à l'abandon)
- Habitat dégradé (bâtiment non occupé ou délaissé, voire en ruine)

Evaluation du degré de faisabilité du projet

- 1 Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme (plus de 10 ans).
- 2 Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme (plus de 10 ans).
- 3 Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme (plus de 10 ans).
- 4 Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme (plus de 10 ans).
- 5 Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme (dans 6 à 10 ans).
- 6 Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme (dans 6 à 10 ans).
- 7 Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme (dans moins de 6 ans).
- 8 Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme (dans moins de 6 ans).

Formalisé par une note allant de 0 à 8, le degré de faisabilité du potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles est évalué en fonction de :

- l'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie),
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue...)
- la dureté foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou public)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisées)

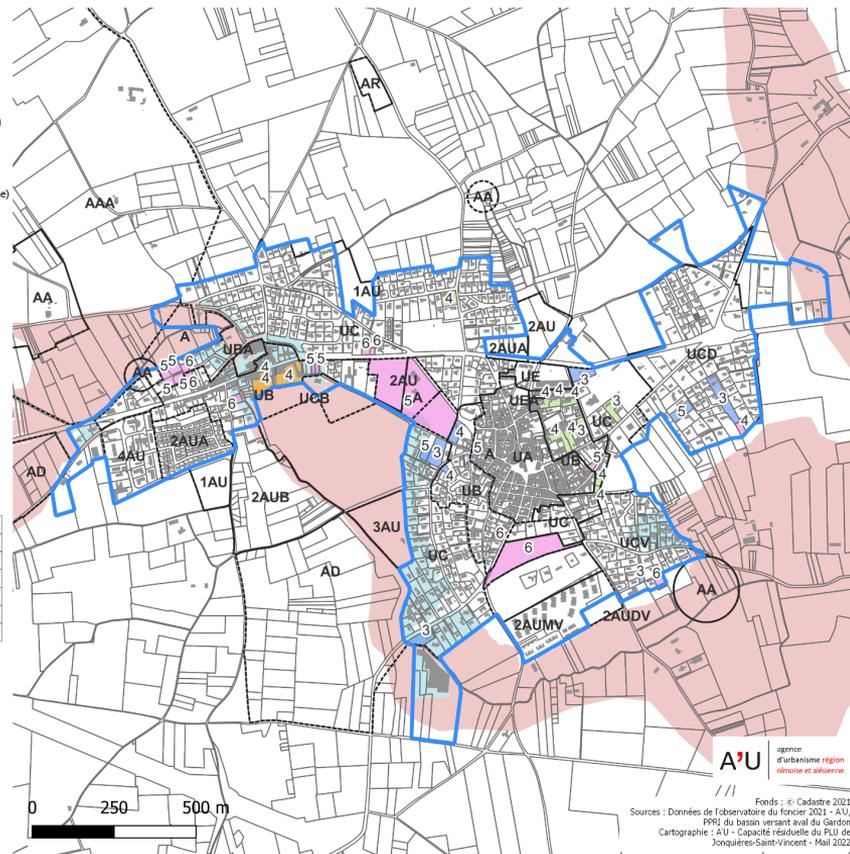
Capacité de densification de l'enveloppe urbaine

Zonage du PLU	Court terme	Moyen terme	Long terme	Total pris en compte
UA	0	5	0	5
UB	0	10	119	45
UC	0	12	15	12
2AU/A	0	93	0	93
AD	0	20	0	20
Total	0	140	134	140

Au total, la capacité de densification dans l'enveloppe urbaine est estimée à 274 logements, dont 140 pourront être mis en chantier dans les 10 ans du PLU. Le document d'urbanisme devra permettre l'ouverture à l'urbanisation nécessaire à la réalisation de 160 logements, soit environ 6,4 ha, avec une densité moyenne de 25 lgts/ha.

- Enveloppe urbaine
- Parcelles
- Zonage du PLU
- Bâti
- Constructible sous prescriptions
- Nouvelle construction interdite

⇒ **Un besoin de 6,4 ha en extension** du sur la base d'une densité bâtie de 25 logements /ha (conformément au SCoT Sud Gard)

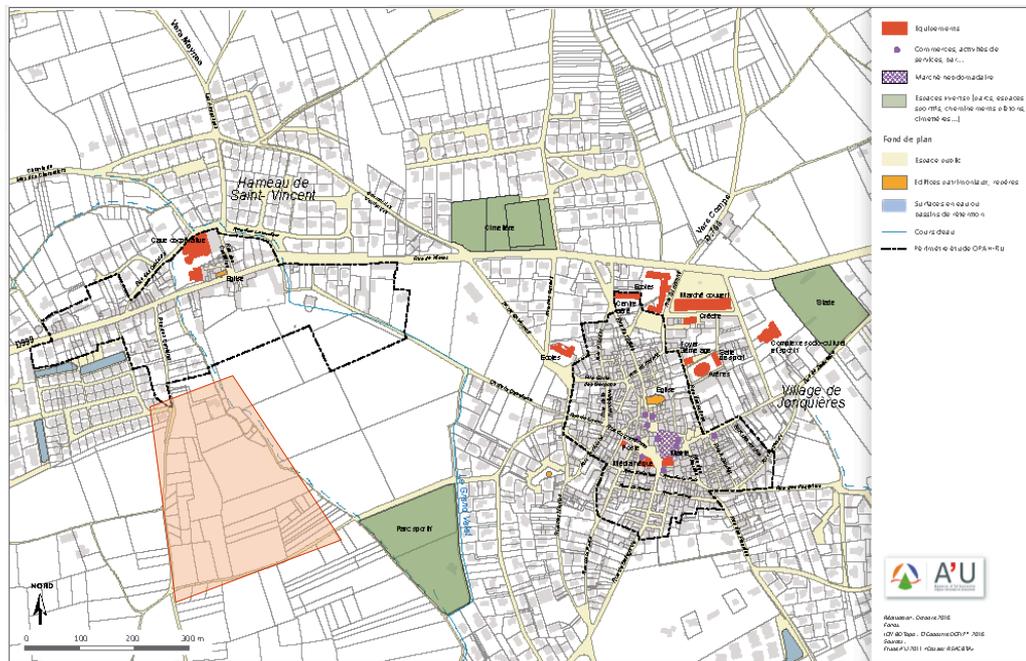


Une consommation d'espace de 11,4 ha correspondant en matière :

- **de logements** : 6,4 ha environ à l'horizon 2032
 - **d'activités** : 3,0 ha environ pour l'extension de la zone d'activités de la Broue
 - **d'équipements publics** : 2,0 ha environ pour la construction du nouveau groupe scolaire.
- ⇒ **Une consommation foncière totale de 11,4 ha, soit 1,1 ha en moyenne annuelle sur les 10 prochains années.**

ORIENTATION 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURE

Aménager un nouveau quartier à haute qualité environnementale et paysagère de 6 ha environ sur le secteur de Peyre Fioc, à proximité du pôle sportif et du futur groupe scolaire

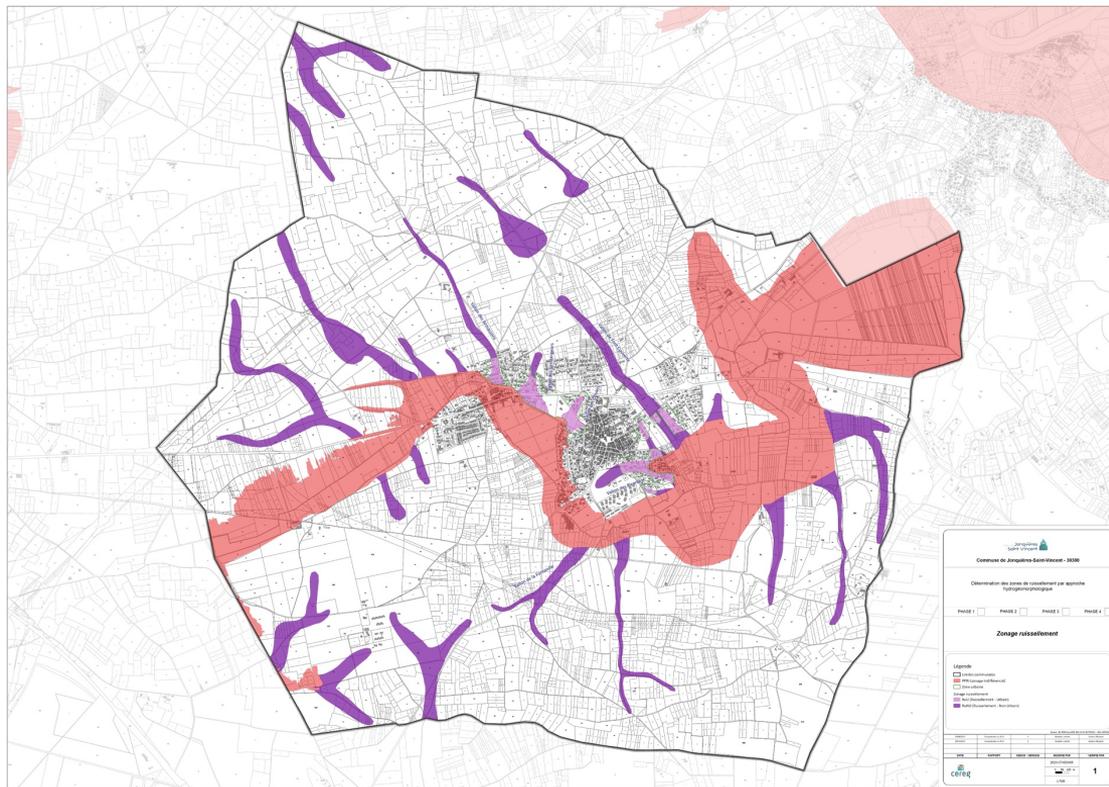


Association d'Urbanisme
 107 40 Tignes - © Cassandre OUP' - 2016
 Révisé

ORIENTATION 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURE

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

- Risque inondation par débordement
- Risque inondation par ruissellement



ORIENTATION 2 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

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

- Ménages modestes au travers du renforcement d'une **offre locative sociale de qualité** tant en centre ancien qu'au sein des nouvelles opérations d'aménagement
- Ménages des classes moyennes au travers du développement de l'**accession abordable**, notamment dans les opérations nouvelles

Développer une offre de logement adaptée aux personnes âgées (adaptation des logements existants et/ou programmes neufs)



ORIENTATION 3 : RENFORCER L'OFFRE ET LE NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Renforcer les équipements d'infrastructures (future station d'épuration) **et accompagner le développement des communications numériques**

Affirmer le pôle sportif, socio-culturel et scolaire de Peyre Fioc au travers notamment du projet de nouveau groupe scolaire à proximité de la halle des sports

Développer la production d'énergies renouvelables sur bâti, équipements publics, ombrières.... tout en prenant en compte les impacts paysagers potentiels.



ORIENTATION 4 : AMELIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT

Affirmer la hiérarchisation du réseau viaire

- Favoriser les connexions entre les principaux axes viaires : voie de desserte Sud du pôle d'équipements de Peyre Fioc, 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

Favoriser les modes actifs de déplacements :

- Développer les espaces partagés en centre bourg
- Mettre en œuvre un réseau modes doux



Améliorer les capacités de stationnement : Optimiser et conforter le stationnement en périphérie du centre bourg

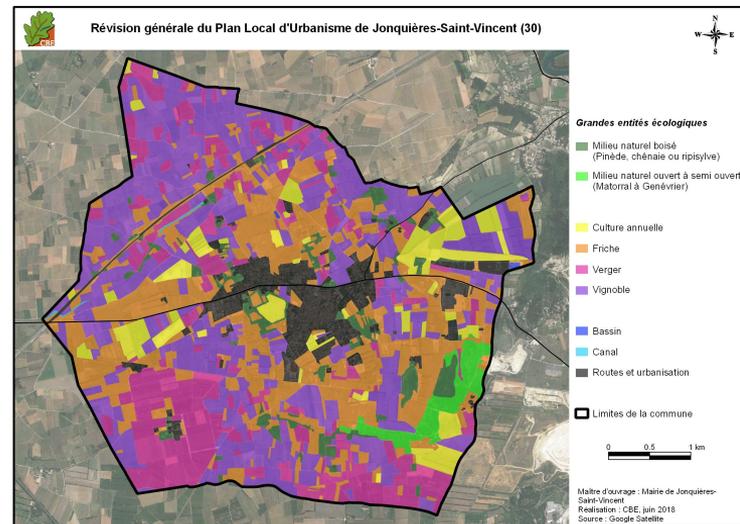
ORIENTATION 5 : CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Qualifier et conforter la zone d'activités économiques de la Broue

- Requalifier la zone existante et sa façade sur la RD 999
- Prévoir une extension de la zone avec une exigence forte de qualité

Assurer la pérennité de l'activité agricole

- Protéger la zone agricole (environ 1 800 ha)
- Accompagner les activités complémentaires à l'activité agricole principale (agritourisme,)
- Prendre en compte les interfaces entre espaces bâtis et espaces agricoles



ORIENTATION 6 : PRESERVER LA QUALITE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

Préserver et mettre en valeur le grand paysage : paysages agricoles, grandes perspectives.

Préserver et « révéler » les éléments bâtis et paysagers de qualité au sein du tissu bâti : alignements d'arbres, ripisylves, bâti patrimonial, petit patrimoine rural.

Qualifier et mettre en valeur la traversée de Saint-Vincent et les entrées de ville

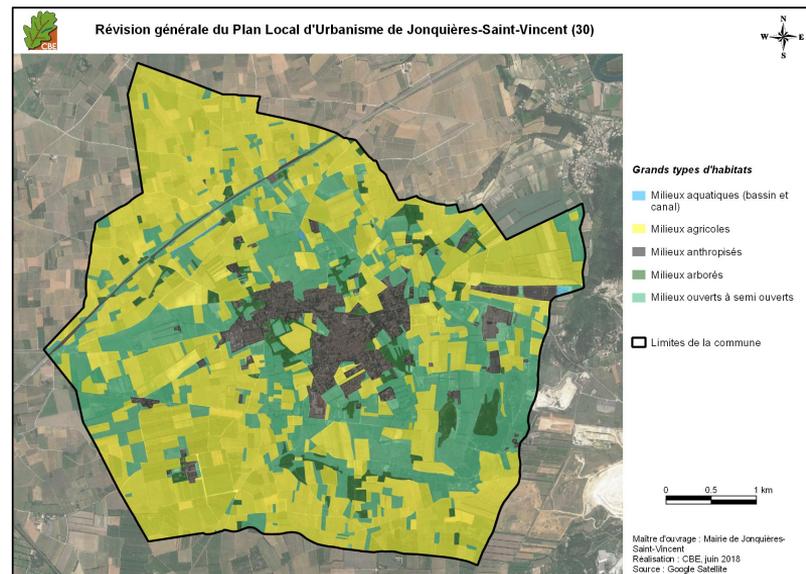
- Entrée Ouest (ZAE de la Broue)
- Entrées par la RD 999 : Avenue Saint-Vincent, Rue de l'Eglise et Rue du Marché
- Entrée par la Route de Bellegarde



ORIENTATION 6 : PRESERVER LA QUALITE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

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

- La mosaïque agricole à l'Ouest du village
- L'étang asséché de La Palud
- Les coteaux boisés et de garrigues au Sud
- Les cours d'eau et leur ripisylve
- Les petites entités boisées au sein de la plaine agricole



03

/ PRINCIPES REGLEMENTAIRES DES
DIFFERENTES ZONES DU PLU

03/ PRINCIPES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES DU PLU



Zone UA

Les grands enjeux

Préserver l'identité urbaine de la zone

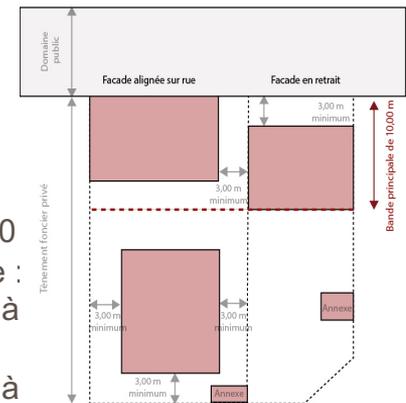
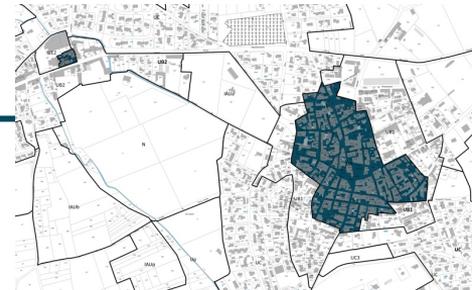


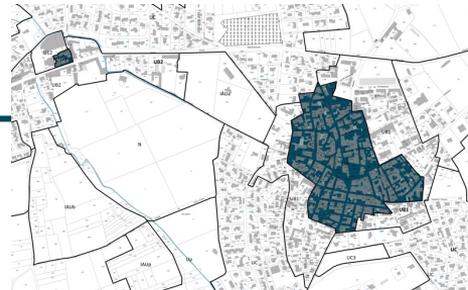
Traduction règlementaire

Des règles générales d'**implantation** respectueuses des caractéristiques du centre ancien :

- Implantation à l'alignement de la rue ou en retrait de 3,00 m minimum ;
- Bande de constructibilité principale de 10,00 m mesurée à partir de l'alignement de la rue : implantation d'une limite séparative latérale à l'autre ou en retrait de 3,00 m au mois
- Bande de constructibilité secondaire (au-delà de 10,00 m) : implantation en recul minimum de 3,00 m hors annexes de moins de 3,50 m de hauteur

Hauteur limitée à 9,00 m à l'égot de la couverture + possibilité de limiter la hauteur au regard de celle des bâtiments existants sur le même îlot.





Zone UA

Les grands enjeux

Respecter l'identité architecturale de la zone tout en prenant en compte les demandes d'éléments dits de « modernité »



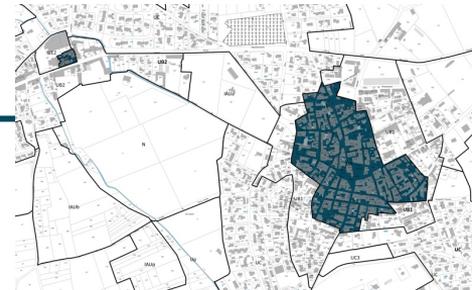
Traduction règlementaire

Obligation de conserver, de restaurer ou de remplacer à l'identique des **éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien** (éléments de modénature, cintres de remises, menuiseries, ferronneries....)

Respect de l'**ordonnancement des façades anciennes et ouvertures** de proportions rectangulaires verticales

Utilisation de matériaux traditionnels : toitures tuiles avec génoises ; interdiction des toits plats et des « tropéziennes » ; façades en pierres calcaires ou enduites ; nuancier de référence pour les façades enduites, les menuiseries, les gardes corps.

Prescriptions pour l'intégration des climatiseurs, des antennes et des paraboles, des panneaux solaires et photovoltaïques, des volets roulants ou pour la pose des réseaux électriques et télécoms.



Zone UA

Les grands enjeux

Traduction règlementaire

Maintenir les activités et commerces de proximité



Délimitation autour de la place de la Mairie d'un **linéaire commercial, de services et équipements publics** sur lequel est interdite toute autre destination que les commerces et activités de service de type restaurant, service avec accueil de clientèle, en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.

Contribuer à améliorer le fonctionnement urbain en centre ancien



2 places de stationnement par logement

Zone UB

- Zone correspondant aux faubourgs de Jonquières (UB1) et de Saint-Vincent (UB2).
- Superficie : 11,7 ha
- Zone à vocation principale d'habitat accueillant un certain nombre d'équipements d'intérêt collectif et services publics (crèche, arènes , foyer) et d'activités.



Zone UB

Les grands enjeux

Préserver l'identité des faubourgs de Jonquières et prendre en compte la typologie spécifique des abords de la RD 999 (grandes parcelles).



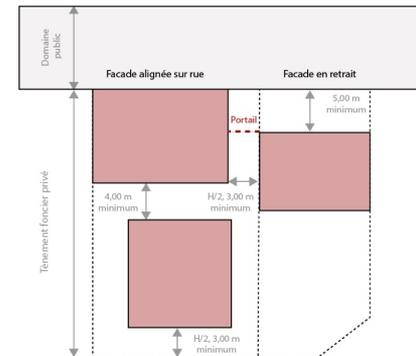
Traduction réglementaire

Des règles générales d'**implantation** respectueuses des faubourgs :

- Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques ; portails d'accès en recul de 5,00 m de la voie pour éviter de bloquer la circulation.
- Implantation soit en limites séparatives latérales en retrait $D \geq H/2$, minimum 3,00 m.

Une **hauteur** limitée à R+1 et 7,00 m à l'égout ou à l'acrotère en UB1 et UB2 et à R+2 et 9,00 m le long de la RD 999 en UB2.

Une **emprise au sol** de 70% en UB1, 50% en UB





Zone UB

Les grands enjeux

Respecter l'identité architecturale des faubourgs tout en autorisant une certaine latitude aux projets



Traduction réglementaire

Des règles globalement **identiques à celle de la zone UA** avec la **possibilité de dérogations** :

- en secteur UB2 pour les bâtiments situés en seconde ligne de la RD 999 et non directement visibles depuis la voie ;
- de façon générale sur les façades arrières des bâtiments non visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes.

Concernant :

- la taille et l'ordonnancement des ouvertures ;
- les toits : autorisation des toits terrasses (uniquement en seconde ligne de la RD 999 en secteur UB2 Saint Vincent).



Zone UB

Les grands enjeux

Maîtriser le ruissellement



Traduction règlementaire

Des obligations de **rétenion** pour les opérations d'ensemble et les divisions créant plus de 2 logements, mais également pour les constructions d'emprise au sol supérieure ou égale à 50 m² de SDP hors opération d'ensemble.

Une **limitation de l'imperméabilisation** des sols avec :

- 20% au moins de l'unité foncière non imperméabilisés en UB1,
- 30% au moins de l'unité foncière non imperméabilisé en UB2

Mieux prendre en compte les besoins de stationnement



2 places au moins par logement dont une non close

Zone UC

- Zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires récentes
- Superficie : 83,4 ha
- Inclut :
 - un secteur UC1 correspondant au lotissement « Les Jardins de Saint-Vincent »
 - un secteur UC2 d'entrée Est moins dense
 - un secteur UC3 au Sud du village de Jonquières, destiné à accueillir un programme d'habitat social pour personnes âgées non dépendantes et une aire de stationnement





Zone UC

Les grands enjeux

Préserver l'identité résidentielle de la zone tout en autorisant une densification maîtrisée



Traduction réglementaire

Une **hauteur** limitée à 7,00 m à l'égout ou à l'acrotère et R+1

Une **implantation** en retrait de 4,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques

Une **implantation** en limite séparative pour les constructions ou partie de construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur et 10,00 m de longueur sur la limite séparative ; sinon en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et un minimum de 3,00 m.

Possibilité d'implantation sur les limites séparatives latérales sans conditions (maisons jumelées, maisons en bande) sauf sur les limites de l'opération.

Architecture traditionnelle (toits tuiles, façades enduites ou pierres calcaires) ou plus contemporaine (toits terrasses, façades bardage bois).



Zone UC

Les grands enjeux

Préserver l'identité résidentielle de la zone tout en autorisant une densification maîtrisée



Traduction règlementaire

Une **emprise au sol** et un pourcentage minimal d'**espaces non imperméabilisés** et espaces plantés, différencié selon les secteurs

	Emprise au sol maxi	Espaces non imperméabilisés mini
UC et UC3	40%	40%
UC1	50%	30%
UC2	30%	50%

Maîtriser le ruissellement



Des obligations de **rétenion** pour les opérations d'ensemble et les divisions créant plus de 2 logements, mais également pour les constructions d'emprise au sol supérieure ou égale à 50 m² de SDP hors opération d'ensemble

Aires de stationnement collectives non imperméabilisés



Zone UC

Les grands enjeux

Traduction règlementaire

Promouvoir la mixité sociale

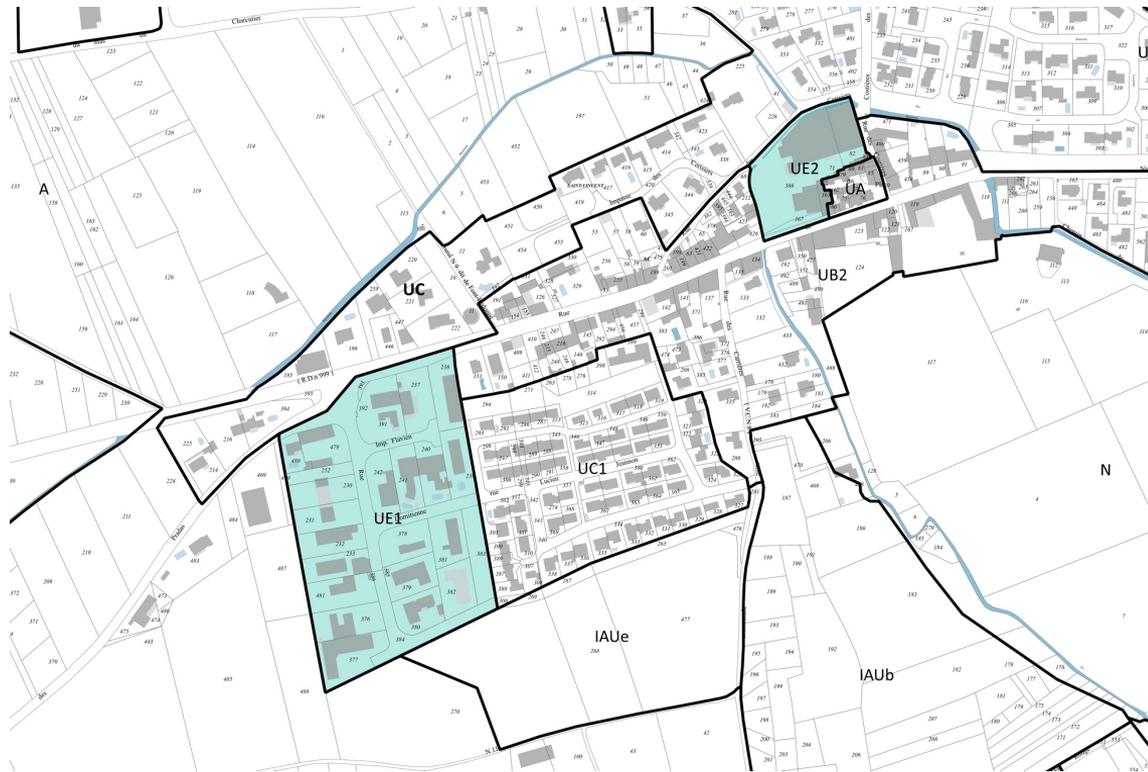


Un pourcentage minimum de **logements locatifs sociaux** (25%) pour les programmes les plus importants (10 ou plus de 10 logements).

Une vocation exclusivement sociale pour le secteur UC3 (programme de logements locatifs sociaux « fléchés » personnes âgées non dépendantes).

Zone UE

- Zone urbaine à vocation d'activités économiques :
 - secteur UE1 de la Broue
 - secteur UE2 de la Cave Coopérative
- Superficie : 4,4 ha





Zone UE

Les grands enjeux

Traduction règlementaire

Affirmer la vocation d'activités des zones UE



Autorisation des seules **constructions** à destination d'activités : exploitation agricole et forestière, commerces et activités de service, industrie, entrepôts et bureaux, locaux techniques et industriels des administrations.

Interdiction de tout nouveau logement y compris de fonction.



Zone UE

Les grands enjeux

Intégrer des exigences qualitatives



Traduction réglementaire

Une **unité bâtie unique** par parcelle et des volumes simples

Des bâtiments de type industriel mais qualitatifs :

- Toits tuiles canal ou toits terrasses.
- Façades en enduites, en bardage métallique non brillant selon nuancier ou en bardage bois ; une couleur dominante par façade.

Uniformisation des clôtures et des portails :

- En limite de voies : mur plein de 2,00 m maximum OU grillage à mailles rigides OU grille en barreaudage métallique de 2,00 m maximum OU mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou barreaudage métallique le tout de 2,00 m maximum
- Portails coulissants à barreaudage métallique vertical.



Zone UE

Les grands enjeux

Intégrer des exigences qualitatives



Traduction réglementaire

Emprise au sol limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

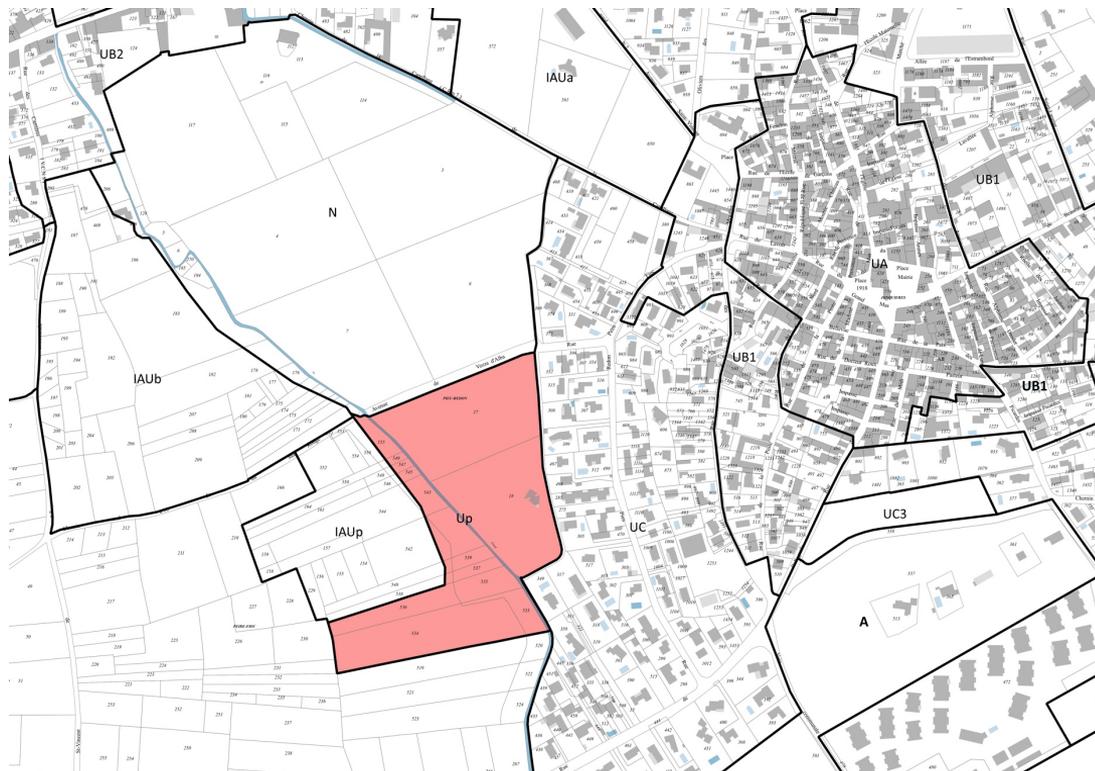
10% au moins d'**espaces plantés** sur chaque unité foncière.

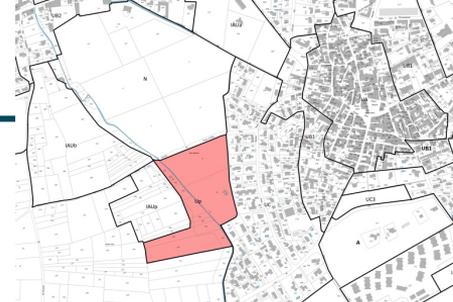
Obligation pour les **stockages de matériaux** d'être masqués par des écrans bâtis (murs enduits ou enceinte bardage bois) ou végétaux .

Implantation à 5,00 m minimum de la limite séparative entre le secteur UE1 et le secteur UC1 (interdiction des dépôts et stockage de matériaux dans cette bande).

Zone UP

- Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (pôle sportif incluant la nouvelle halle)
- Surface : 4,6 ha





Zone UP

Les grands enjeux

Traduction réglementaire

Adapter le règlement à la vocation de la zone



Autorisation des seuls **équipements d'intérêt collectif et services publics** : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs....

Prendre en compte l'environnement naturel de la zone



Clôtures végétales (haies, grilles métalliques ou grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale, permettant le passage de la petite faune).

Aires de stationnement en matériaux non totalement imperméables et plantées

Ouvrages de **rétenion** paysagers (bassins, noues)

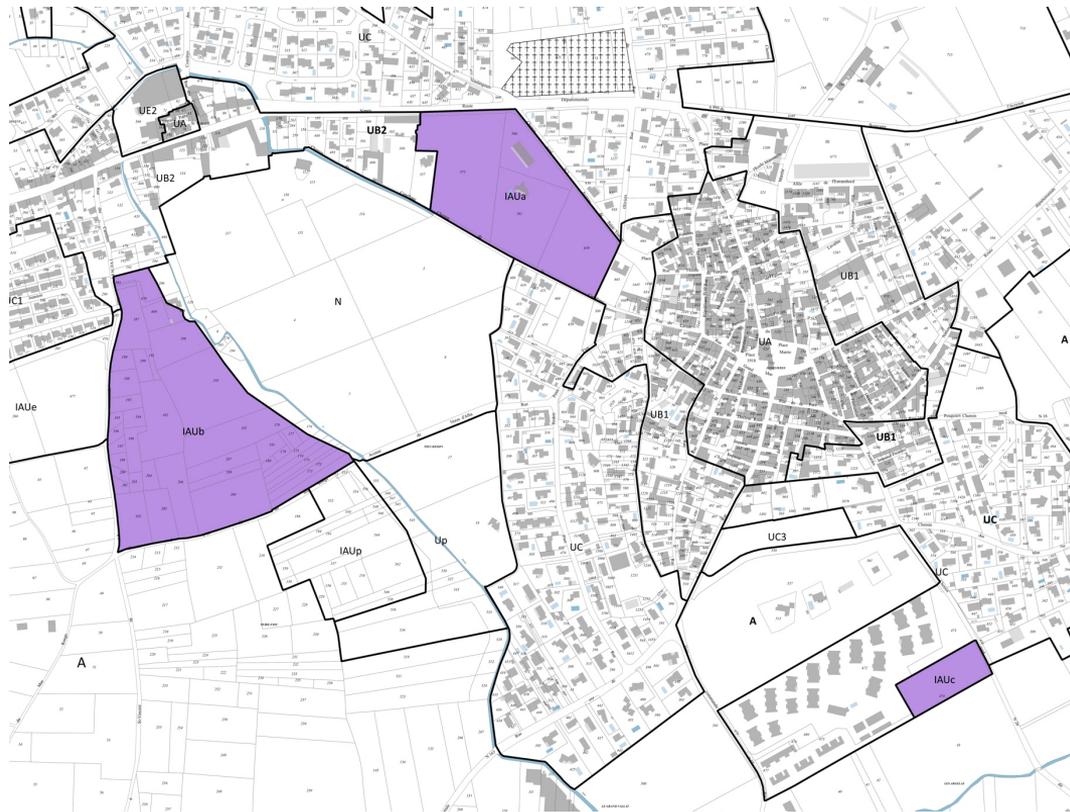
Secteurs IAU

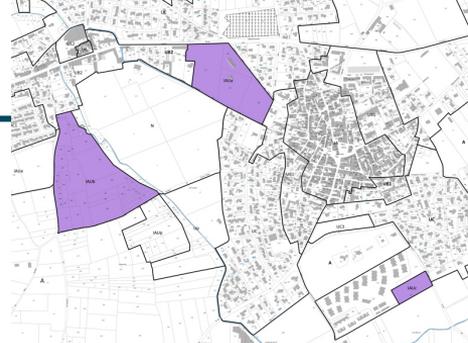
- Secteurs destinés à accueillir une urbanisation future, à dominante d'habitat

IAUa « Entre Jonquières et Saint-Vincent » :
3,9 ha (zone prise en compte dans le potentiel
de production dans les limites de l'enveloppe
urbaine)

IAUb « Peyre Fioc » : 6,7 ha

IAUc « Sud » : 0,6 ha





Secteurs IAU

Les grands enjeux

Traduction réglementaire

Imposer un aménagement cohérent de chaque secteur



Une **opération unique par secteur** avec définition des grands principes d'aménagement (accès, desserte, répartition des typologies bâties, interfaces avec les zones boisées et agricoles)

Affirmer la vocation principale d'habitat des secteurs IAUb et IAUC,
Autoriser plus de diversité en IAUA



Un règlement autorisant le logement, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux + en **secteur IAUA** : les commerces de détail, les restaurants, les activités de service avec accueil de clientèle, en complément du centre bourg.

Promouvoir la mixité sociale



Pourcentage de **logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable** minimum (respectivement 20% / 25% et 15%)

Secteurs IAU

Les grands enjeux

Favoriser des typologies bâties diversifiées selon l'environnement urbain ou paysager et la topographie



Traduction règlementaire

Hauteur IAUa et IAUb : 9,00 m à l'égout ou à l'acrotère et R+2 maxi
Hauteur IAUc : 7,00 m à l'égout ou à l'acrotère et R+1 maxi

Intégrer des exigences qualitatives

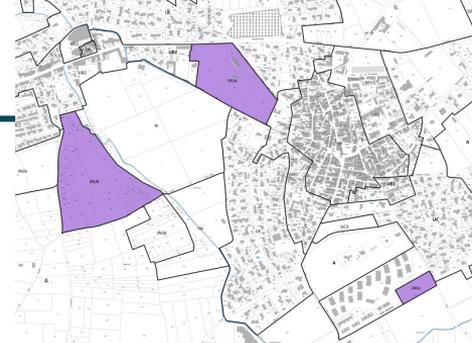


Clôtures végétalisées en limite des zones A et N

Un minimum de 30% **d'espaces plantés** en IAUa, 40% en IAUb et IAUc

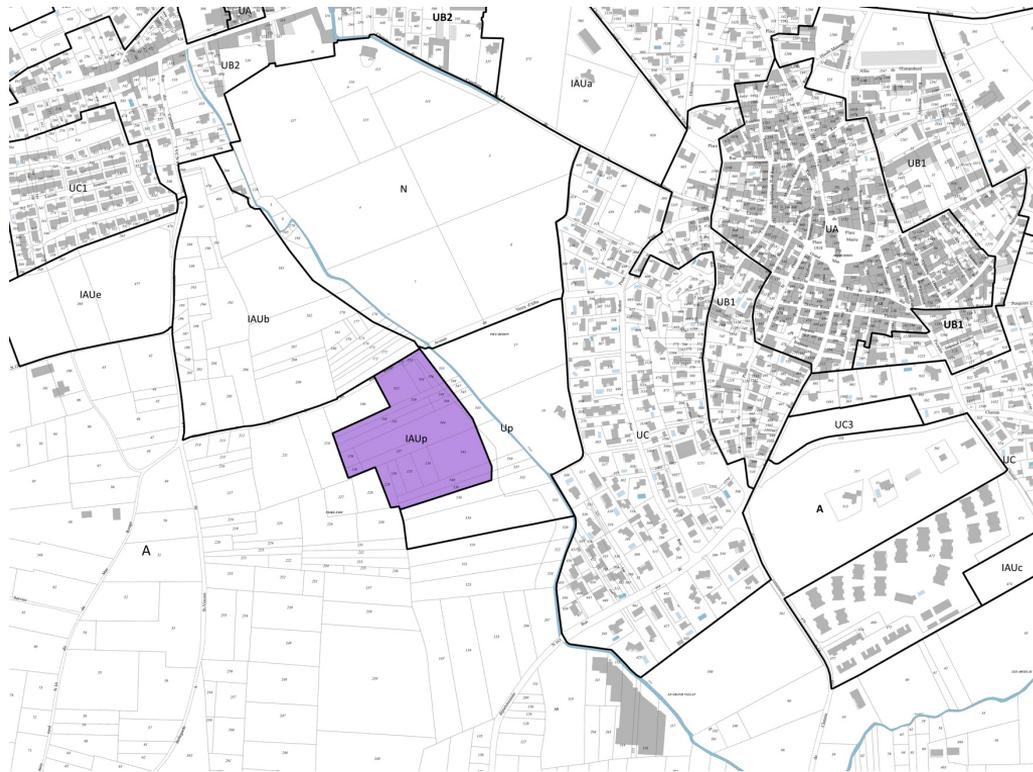
Des **ouvrages de rétention paysagés**

Des **aires collectives de stationnement plantées**



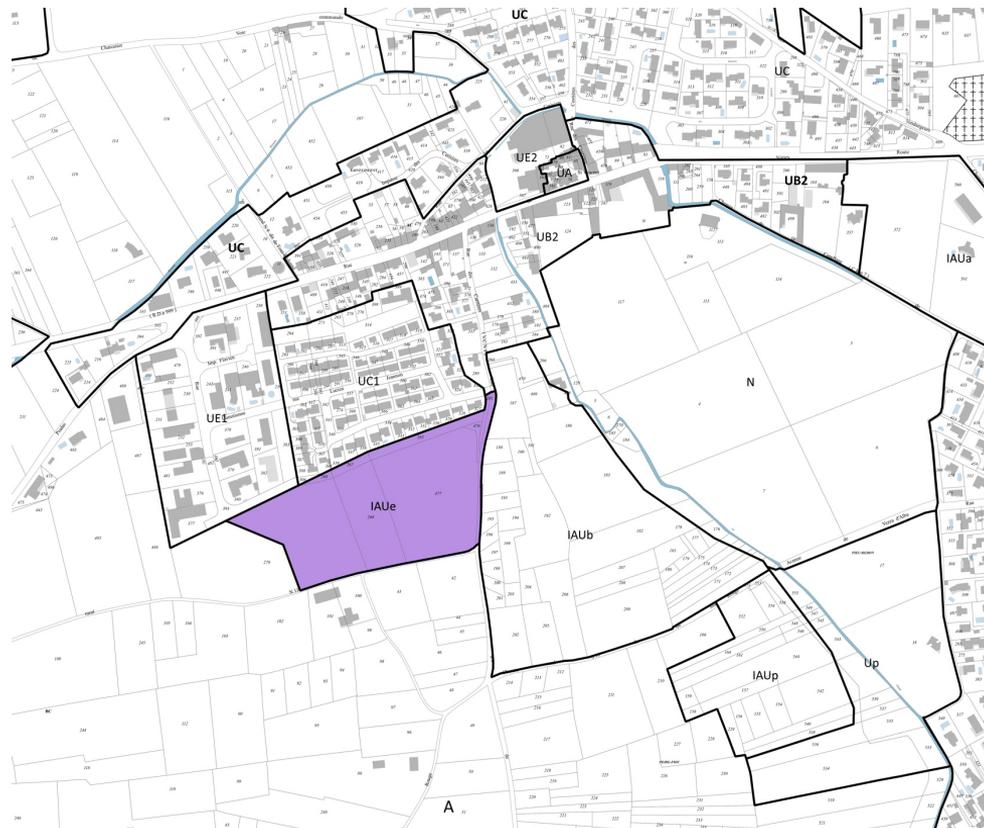
Zone d'extension IAUp

- Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics destinée notamment à recevoir le futur groupe scolaire
- Surface : 2,6 ha
- Règlement similaire à celui de la zone Up limitrophe.



Zone d'extension 1AUe

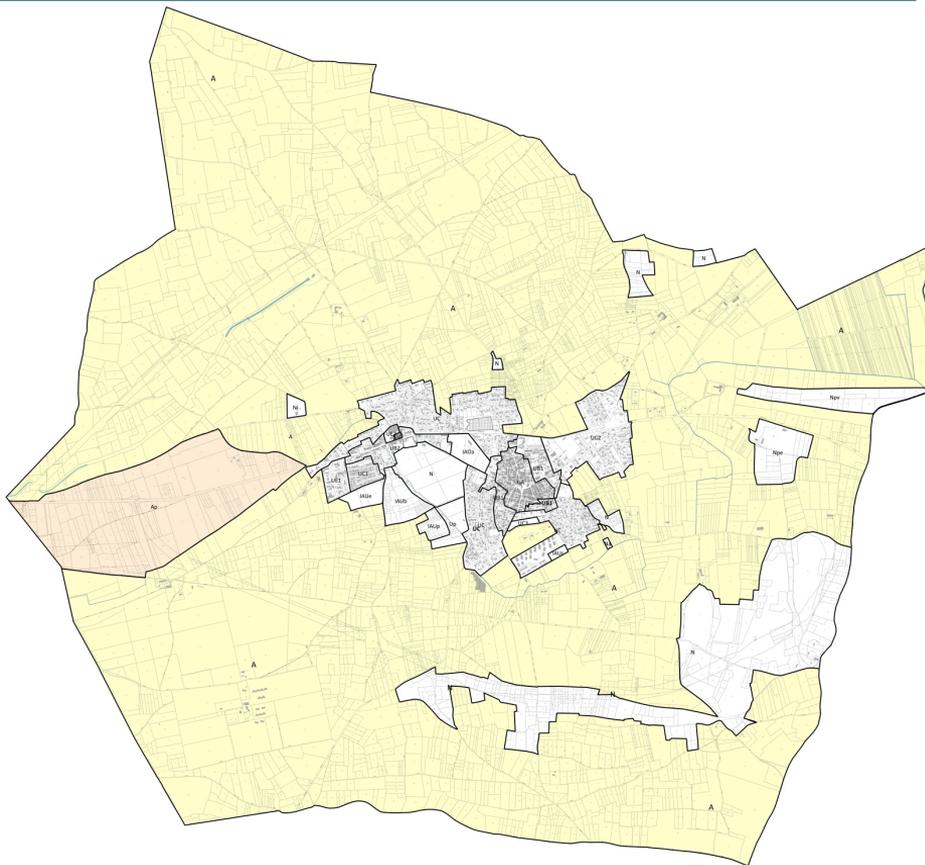
- Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques correspondant à l'extension de la zone d'activités de la Broue.
- Surface : 3,4 ha
- Règlement similaire à celui de la zone Ue avec une attention spécifique portée à la qualité des limites avec la zone A (clôtures végétalisées) et les zones UC1 et IAUb (interfaces non bâties)



Zone A et secteur Ap

- Zone à protéger du fait de la qualité agronomique ou économique des terres agricoles.
Surface : 1 739 ha
- Inclut un secteur Ap inconstructible en entrée Ouest de village visant à préserver les paysages d'entrée de ville
Surface : 92 ha

Au sein de cette zone A, l'identification du réseau de haies qui constituent des éléments intéressants sur le plan paysager et écologique.



Zone A

Les grands enjeux

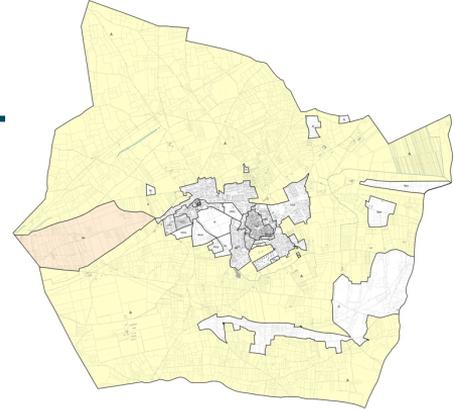
Préserver la vocation agricole de la zone



Traduction réglementaire

Sont seules autorisés en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition de former un même volume bâti avec le bâtiment d'exploitation principal (sauf élevage ou contrainte technique ou topographique dûment justifiée).
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.



Zone A

Les grands enjeux

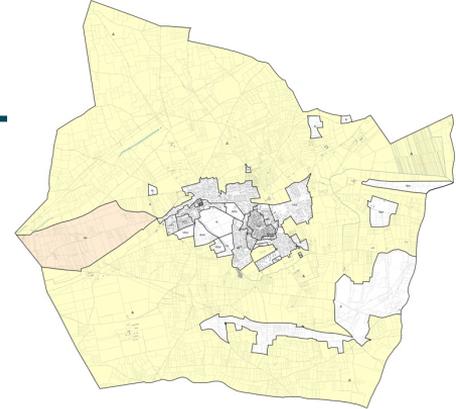
Préserver la vocation agricole de la zone



Traduction réglementaire

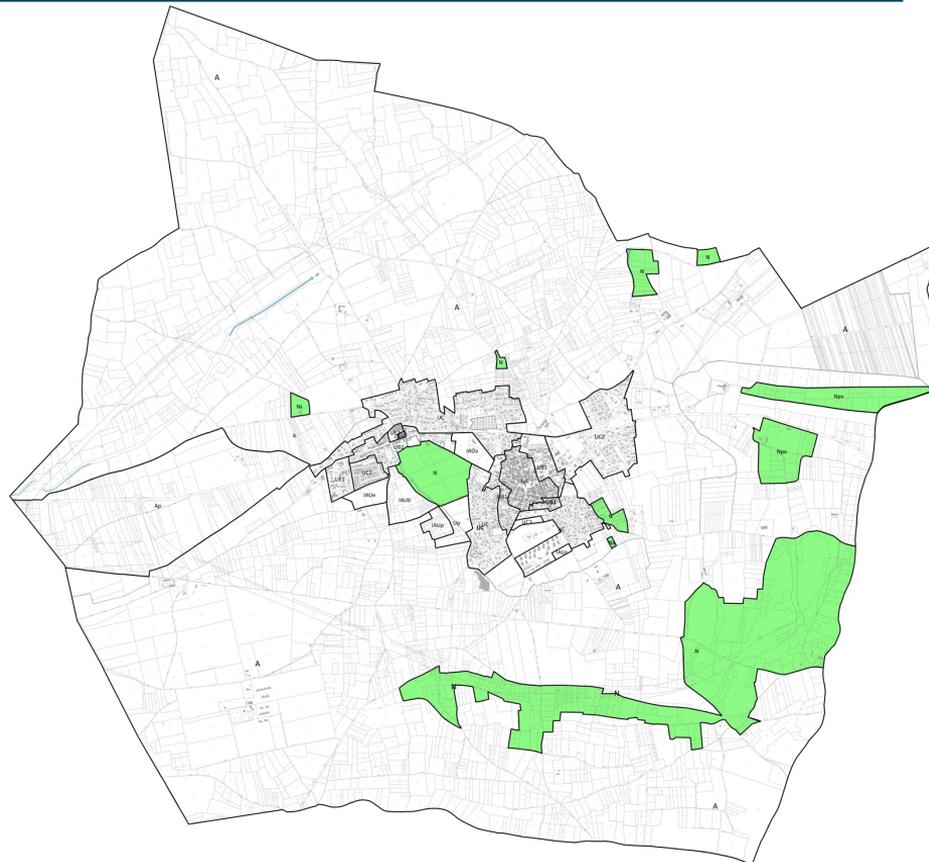
Sont seules autorisés en zone A :

- l'extension en continuité des constructions d'habitation existantes de plus de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale. Cette extension est autorisée une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision du PLU
- les annexes dans la limite de 2 annexes par habitation existante et de 40 m² d'emprise au sol pour les piscines et de 20 m² pour les autres annexes ; ces annexes doivent être situées à moins de 20 m de la maison d'habitation existante.



Zone N

- Zone à protéger du fait de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou de leur fonction hydraulique (zone d'expansion des crues)
- Superficie : 141,2 ha
- Principe : inconstructibilité pour préserver le caractère naturel de ces espaces
- 4 secteurs spécifiques délimités :
 - Npv : parc photovoltaïque sur 12,9 ha
 - Ne : poste électrique EDF sur 11,9 ha
 - Ni : périmètre de protection immédiate du puits des Féreignes sur 1,5 ha
 - Ne : station d'épuration sur 0,2 ha



Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable