

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 FÉVRIER 2023

Délibération n°016-2023

**Lancement de la concertation publique
pour le projet de création d'une ZAC dans le quartier de Peire Fioc**

Nombre de Conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
24	16	19
Date de convocation		
17 février 2023		
Secrétaire de séance		
Sonia BONNET-TELLIER		

Le vingt-trois février deux mille vingt-trois, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni en salle du Conseil de l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Jean-Marie FOURNIER, maire.

Etaient présents : Jean-Marie FOURNIER, Catherine CLIMENT, Thierry PESENTI, Delphine POIRIER, Eric ORTIZ, Brigitte GAYAUD, Frédéric MARTIN, Myriam SEVENERY, Cyril QUIOT, Régis BLAYRAT, Samuel MICHELON, Sonia BONNET-TELLIER, Claude CADENAT, Cédric DAYDE, Christophe RENAUD, Christian ALEX

Procurations : Sébastien ANDEVERT à Sonia BONNET-TELLIER ; Nicolas FONT à Jean-Marie FOURNIER ; Christian GOMEZ à Catherine CLIMENT.

Absents : Sandrine CARRIERE, Elisabeth RHODE-BERNARD, Claire FABRE-PILLEMENT, Sarah AIT-IDIR, Mélanie SALLE

Rapporteur : Thierry PESENTI, adjoint délégué à l'urbanisme

Le secteur de Peire Fioc, d'une superficie de 6,5 hectares, est situé entre les deux unités urbaines de la commune, Saint-Vincent au Nord, et Jonquières au Sud ; il s'inscrit plus précisément encore à l'interface du plateau agricole à l'Ouest et de la vallée du Grand Valat à l'Est.

Situé hors zone inondable délimitée par le plan de prévention des risques inondation de la commune tel qu'arrêté par Monsieur le Préfet du Gard le 16 septembre 2016, sa limite Est étant calée sur la limite de la zone inondable dite du Grand Valat, il est en revanche classé en zone d'aléa feu de forêt fort sur un tiers Ouest et Nord, ainsi que sur une petite partie de sa pointe Sud-Est, et en zone d'aléa moyen sur la quasi-totalité du reste de sa surface.

Ce secteur est entouré d'axes majeurs de desserte avec la Rue Domitienne au Nord, le chemin des carrières à l'Ouest, et le chemin du Mas Rouge prolongé par l'avenue Vezza d'Alba au Sud ; à l'Est, une vaste propriété agricole privée.

Le contexte et l'enjeu urbanistiques :

Dès l'élaboration du PLU en 2007, ce secteur a été identifié comme un site à enjeu pour le développement du territoire communal, et classé en zone d'urbanisation future IIAUb, accompagnée d'une orientation d'aménagement, signifiant l'intention de la commune d'urbaniser assez finement ce secteur.

Mais face à une extension urbaine trop rapide, la commune a préféré modifier son PLU le 8 septembre 2011 pour conditionner la constructibilité du secteur Peire Fioc à la réalisation des travaux d'extension de capacité des réseaux et ouvrages d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées nécessaires à sa desserte : la réouverture à l'urbanisation effective du secteur a été conditionnée à une nouvelle modification du PLU.

Par une délibération du 11 mai 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son PLU : Dans ce cadre, la commune ambitionne notamment de renforcer la mise en relation des deux entités urbaines de Jonquières et Saint-Vincent, grâce notamment à l'urbanisation du secteur Peire Fioc, avec l'aménagement d'un nouveau quartier à haute qualité environnementale et paysagère à proximité du pôle sportif et du futur groupe scolaire.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable, présenté et débattu en séance du conseil municipal le 15 avril 2021, puis à nouveau au cours de la présente séance, a confirmé cette intention. L'aménagement du secteur Peire Fioc est donc solidement ancré dans les documents d'urbanisme s'étant succédés depuis 2007 à Jonquières-Saint-Vincent.

Et donc, dans le prolongement de la procédure de révision de son PLU, la commune souhaite initier un aménagement opérationnel, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le recours à la procédure de ZAC est codifié aux articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et permet à la commune de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics.

Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet, qui l'autorise à mettre à la charge d'un concessionnaire tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Elle permettra enfin à la commune de sélectionner elle-même, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, un concessionnaire d'aménagement qui se verra transférer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, tout en permettant à la commune de conserver un important droit de regard sur l'opération via les prescriptions que contiendra le contrat de concession à conclure avec l'aménageur.

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ce secteur consistent à :

- Répondre aux besoins futurs de production de logement, dans le cadre d'un développement démographique maîtrisé ;
- Développer une opération à vocation d'habitat ;
- Promouvoir une offre locative sociale de qualité ;
- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune en opérant une véritable « greffe » avec les zones urbanisées périphériques (Saint-Vincent au Nord, Jonquières à l'Est et le pôle d'équipements publics au sud) ;
- Assurer également une intégration qualitative au grand paysage et limiter l'impact visuel depuis les axes de desserte périphérique et depuis le village de Jonquières ;
- Préserver les grands équilibres écologiques et concilier la protection des biens et des personnes contre le risque de feu de forêt d'une part et la préservation des secteurs à enjeux écologiques ;
- Proposer des modes de cheminement doux ;
- Et porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants

Les modalités de la concertation publique :

Sur la base de ces objectifs, la commune souhaitant initier cette opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC, doit au préalable, en application des dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, organiser une concertation publique.

Il s'agit dès lors d'ouvrir une phase de concertation préalable afin de présenter les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations et objectifs de l'opération d'aménagement telle qu'envisagée.

Les modalités de la concertation préalable proposée sont les suivantes :

- Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture, qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre concerné et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété le cas échéant pendant la procédure de tous documents utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site internet de la commune : www.jonquieres-st-vincent.com ;
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir des observations par voie dématérialisée ; les observations dématérialisées seront intégrées dans un registre qui sera joint au cahier d'observations ;
- Une réunion publique sera organisée ;
- La concertation se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet ;
- L'insertion de deux parutions dans un support de communication municipale (une au démarrage et une pour la réunion publique) sera assurée.

A l'issue, la concertation sera présentée au Conseil Municipal afin d'en tirer le bilan.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.311-1 et R.311-1,
Vu la mise en révision du Plan local d'urbanisme et le projet d'aménagement et de développement durable présenté et débattu en séances du conseil municipal du 15 avril 2021 et du 23 février 2023,
Où l'exposé du Rapporteur,
Après en avoir délibéré, par 18 voix pour et 1 voix contre (S. MICHELON),

DECIDE

1. D'initier la création d'une zone d'aménagement concerté dans le quartier de Peire Fioc selon le périmètre d'intervention qui sera joint à la présente délibération ;
2. D'autoriser Monsieur le Maire à lancer les études en vue de la création de la ZAC et à s'attacher les services de tous professionnels (bureaux d'études, architecte, avocat...) susceptibles d'assister la commune dans cette démarche.
3. De fixer à ce projet d'aménagement les objectifs énoncés.
4. Et d'organiser une concertation publique selon les modalités énoncées.

La Secrétaire de séance,
Sonia BONNET-TELLIER



Le Maire,
Jean-Marie FOURNIER



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois suivant sa publication. La saisine du tribunal peut être effectuée sur l'application informatique « Télérecours citoyens » depuis le site internet : www.telerecours.fr