



Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Peire Fioc

Réunion publique

Juillet 2023



Définition

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : une opération d'urbanisme publique qui pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

En quelques phrases :

La ZAC constitue une procédure d'initiative publique, même si sa réalisation est confiée à un aménageur privé.

Elle est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine importance

Elle permet la **discussion sur les éléments de programme** (équipements...) **et leur financement** (participations financières)

Le cadre juridique

Textes de référence :



Principalement les articles : L.311-1 à L.311-8 et R 311-1 à R.311-12 du code de l'urbanisme.

Les intérêts de la Zone d'Aménagement Concerté :

• Une grande maîtrise de l'opération d'aménagement par la commune

depuis le définition de l'opération (stade création) jusqu'à la délivrance des autorisation d'urbanisme (via le cahier des charges de cession de lots)

en passant par :

la définition du programme des constructions et des équipements publics le choix de l'aménageur (contrat de concession)

- Financement adapté des équipements publics : mise à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins générés par les futurs habitats ou usagers des constructions de la zone, en substitution de la taxe d'aménagement (part commune et interco)
- Un outil bien adapté aux opérations d'aménagement de grande importance

Déroulement de l'opération



Délibération du 23 février 2023 lançant la concertation publique relative au projet de création d'une ZAC sur le quartier de Peire Fioc



Concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet



Bilan de la concertation par délibération du Conseil Municipal



Elaboration du cahier des charges (projet de programme des équipements publics, des constructions à réaliser des participations financières)



Appel à candidature pour l'aménagement et sélection des candidats



Réception des offres et choix de l'aménageur



Périmètre d'études : un secteur de 6,9 ha à l'interface de Saint-Vincent au Nord et de Jonquières à l'Est

Délimité :

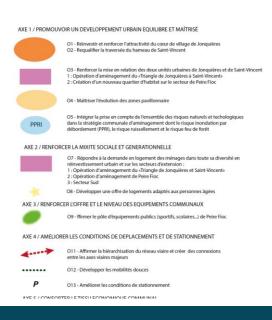
- à l'Est par le Grand Valat
- au Sud par le Chemin du Mas Rouge
- A l'ouest par la Rue des carrières

Desservi par :

- Le Chemin du Mas Rouge / Avenue Vezza d'Alba au Sud
- La Rue des Carrières connectée à la Rue Domitienne au Nord



Un secteur qui s'inscrit au cœur du projet communal, à l'interface entre Jonquières et Saint-Vincent, en lien avec le pôle d'équipements publics : équipements sportifs existants et futur pôle scolaire et petite enfance





La topographie

Un dénivelé entre 15 et 20 m entre la Rue des carrières à l'Ouest et le Grand Valat à l'Est selon la section considérée.

Deux « plateformes » sur la partie Ouest du secteur, délimitées par des talus marqués.

Enjeu : prendre en compte la topographie naturelle du secteur = éviter les grands terrassements



Le paysage et les perceptions

Un secteur à l'interface du plateau agricole à l'Ouest et de la vallée du Grand Valat à l'Est, en position dominante par rapport au village.

Des vues depuis la Rue des carrières largement masquées par la végétation

Un secteur ponctuellement perceptible depuis le Chemin du Mas Rouge

Enjeu : prendre en compte les vues futures sur le quartier = traiter les limites et les axes périphériques (caractère végétal), intégrer des plantations généreuses.



Rue des Carrières



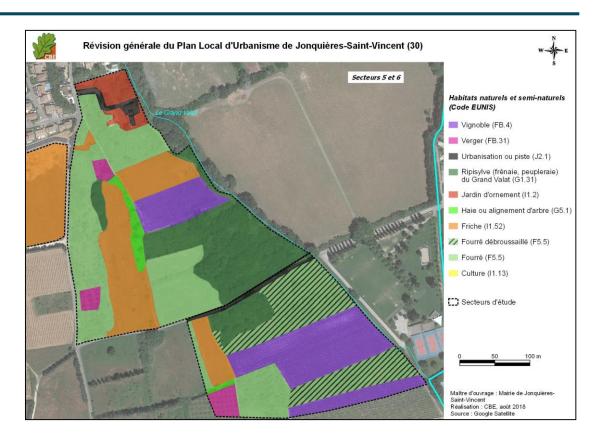
Chemin du Mas Rouge

L'environnement naturel

Deux grands types de milieux :

Les milieux ouverts à semi-ouverts majoritaires, incluant des friches et une parcelle agricole

Les milieux arborés incluant la ripisylve du Grand Valat, un secteur boisé dense à l'angle Sud-Est et quelques haies et alignements d'arbres sur la partie centrale.



Les secteurs à enjeux environnemental fort :

Le Grand Valat et sa ripisylve (pour partie classée en zone inondable) : milieu frais important pour la faune (oiseaux, amphibiens, insectes, chauve souris)

Le boisement Sud-Est (quelques arbres de taille remarquable intéressants pour la reproduction d'espèces d'oiseaux cavicoles ou de Chiroptères inféodés aux milieux arborés)

Les secteurs à enjeux environnemental modéré :

Les friches

Enjeu : préserver la ripisylve du Grand Valat et le boisement Sud-Est au maximum









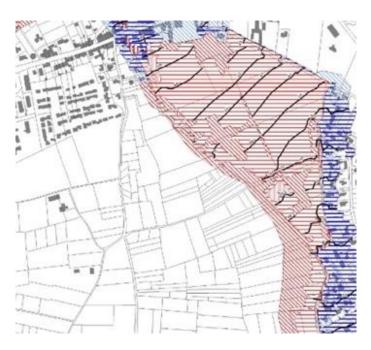
Deux risques majeurs

Le risque inondation sur la frange Est du secteur de projet (PPRI approuvé le 16 septembre 2016)

Le risque feu de forêt en lien avec les boisements et les friches

Enjeux:

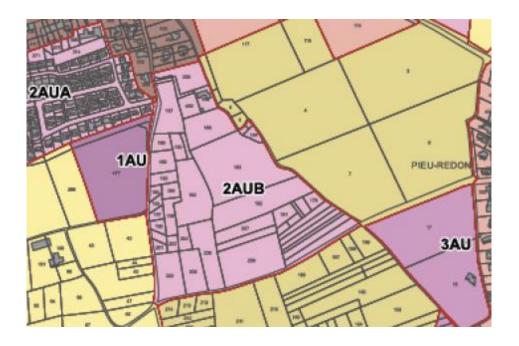
- Exclure toute construction en zone inondable du Grand Valat
- Prendre en compte le risque feu de forêt après défrichement du secteur de projet = feu de forêt lié au boisement Sud-est notamment qui devra être préservé autant que possible du fait de son intérêt écologique



Extrait PPRI

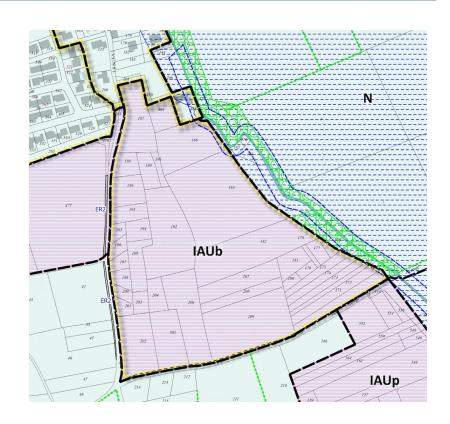
Le classement du secteur de projet au PLU actuel

Une zone 2AUb fermée



Le classement du secteur de projet au PLU révisé

- Un secteur IAUb de 6,5 ha environ, excluant la zone inondable naturelle du PPRI (obligation règlementaire)
- Un secteur dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement unique (ZAC)
- Un secteur à dominante d'habitat avec un minimum de 20% de logements locatif sociaux et 15% de logements en accession abordable
- Un règlement qui autorise des typologies variées pouvant atteindre R+2
- Au moins 40% de la superficie totale en espaces verts plantés





Les grands enjeux

- ⇒ Bien insérer le futur quartier dans le grand paysage : prendre en compte la topographie et limiter l'impact visuel depuis les deux voies périphériques et depuis le centre bourg de Jonquières
- → Prendre en compte les enjeux environnementaux : concilier la protection des secteurs à enjeux (notamment ripisylve et boisement Sud-Est) et la prise en compte du risque feu de forêt
- Assurer une « greffe » avec les zones urbanisées périphériques (Saint-Vincent et Jonquières) et avec le pôle d'équipement publics

Accès et desserte interne

Un double accès à partir de la Rue des Carrières au Nord et du Chemin du Mas Rouge au Sud

Aucun nouvel accès direct sur la Rue des Carrières = une limite plantée / végétalisée

Un aménagement de la Rue des Carrières et du Chemin du Mas Rouge = mise au gabarit pompiers, cheminements doux, plantations

Une desserte principale centrale et une desserte secondaire parallèle; des voies étudiées pour éviter les trafics de transit.



Cheminements doux

Un cheminement doux le long du Grand Valat (reprenant globalement le chemin existant)

Un maillage modes doux le long des axes de desserte interne et entre la Rue des carrières et le Grand Valat



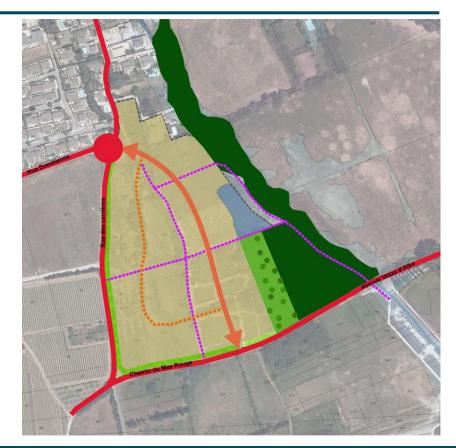
Trame végétale et paysage

La ripisylve du Grand Valat en frange Est

Le boisement Sud-Est pour partie conservé en espace naturel et pour partie aménagé en parc arboré intégrant les Obligations Légales de Débroussaillement.

Des espaces de rétention sous forme de noues plantées et de bassins de rétention et ouverts à l'Est (point bas).

Des interfaces plantées le long des 2 axes périphériques : Chemin du Mas Rouge et Rue des Carrières



Prise en compte du risque incendie

Un recul des constructions de 20 m environ par rapport aux limites du parc boisé (soit un recul total de 50 m par rapport au boisement naturel)

Des accès et des voies de desserte interne au gabarit pompiers.



Programme de constructions et typologies bâties

150 logements environ (25 logements /ha conformément au SCoT Sud Gard)

20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable

Une prise en compte de la topographie dans la répartition des typologies bâties :

- Les typologies les plus hautes (R+2) et les plus denses sur la partie basse, s'ouvrant sur le parc arboré
- Les typologies les moins denses sur la partie Ouest.





