Accusé de réception en préfecture
030-213001357-20230831-DE058-2023-DE
Date de télétransmission : 06/09/2023
Date de réception préfecture : 06/09/2023

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE JONQUIERES SAINT VINCENT

CONSEIL MUNICIPAL DU 31 AOUT 2023

Délibération n°058-2023

Bilan de la concertation publique préalable à la création de la ZAC Peire Fioc

Nombre de Conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
23	15	17
Date de convocation		
25 août 2023		
Secrétaire de séance		
Sébastien ANDEVERT		

Le trente et un août 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, Delphine POIRIER, Éric ORTIZ, Brigitte GAYAUD, Frédéric MARTIN, Myriam SEVENERY, Cyril QUIOT, Sébastien ANDEVERT, Sandrine CARRIERE, Régis BLAYRAT, Sonia BONNET-TELLIER, Claude CADENAT, Cédric DAYDE, Christian ALEX

Procurations : Thierry PESENTI à Jean-Marie FOURNIER, Christophe RENAUD à Christian ALEX

Absents : Elisabeth RHODE-BERNARD, Samuel MICHELON, Claire FABRE-PILLEMENT, Nicolas FONT, Sarah AIT-IDIR, Mélanie SALLE

***

Rapporteur : Jean-Marie FOURNIER, maire

Le projet de création de la ZAC de Peire Fioc a fait l'objet d'une procédure préalable de concertation publique, dont les modalités avaient été définis par délibération du 23 février dernier.

1 - Rappel du contexte et de l'enjeu urbanistiques

Le quartier de Peire Fioc, dans un périmètre défini à l'Est par le Grand Valat, au Sud par le chemin du Mas Rouge, et à l'Ouest par le chemin des Carrières, a été identifié comme un secteur à enjeu pour le développement du territoire communal, à l'interface des deux entités urbaines de Jonquières et du quartier de Saint Vincent, et à proximité du pôle sportif existant et du futur groupe scolaire, au Sud du secteur.
Considérant la haute qualité environnementale et paysagère de ce secteur, son aménagement urbain est envisagé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
Le recours à la procédure de ZAC permet en effet à la commune de maitriser le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics, et d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics induits, grâce à un régime de participation spécifique exigé du concessionnaire.
A cet égard, la procédure de ZAC permet également à la commune de sélectionner elle-même le concessionnaire d'aménagement, qui se verra transférer la maitrise d'ouvrage de l'opération à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

2- Rappel des objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur

- Répondre aux besoins futurs de production de logements dans le respect du SCOT
- Promouvoir une offre locative sociale de qualité dans le respect du PLH
- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune
- Assurer également son intégration qualitative au grand paysage périphérique
- Préserver les grands équilibres écologiques
- Concilier la protection des biens et des personnes contre le risque de feu de forêt avec les 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

3- Rappel des modalités de la concertation publique

- Un dossier de concertation mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture, et consultable sur le site internet de la commune
- Un registre d'observations

- Une réunion publique
- L'insertion de deux parutions dans un support de communication municipale (une au démarrage et une pour la réunion publique)
- Et une durée de concertation correspondant à la durée d'élaboration du projet

4 - Contenu du dossier de concertation publique

Le dossier de concertation mis à la disposition du public auprès du service Accueil de l'Hôtel de Ville, et publié sur le site internet de la commune, comprenait les documents suivants :

- La délibération n°016-2023 du 23 février 2023 portant lancement de la concertation publique pour le projet de création d'une ZAC dans le quartier de Peire Fioc, et son annexe cartographique définissant le périmètre de la future ZAC
- Le plan de l'agglomération villageoise et un extrait cadastral du secteur Peire Fioc
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur 1AUb Peire Fioc portées au projet de révision du PLU
- Un schéma d'intentions d'aménagement
- Et le projet de règlement de la zone IAU

A ces documents ont été ajoutés, en cours de concertation, la présentation du projet en réunion publique du 27 juillet 2023, et le compte rendu de cette réunion.

5 - Bilan de la concertation

Les modalités de la concertation publique ont été mises en œuvre conformément à la délibération du 23 février 2023 portant lancement de la concertation publique, à la réglementation applicable en matière de publicité des actes, et à la doctrine de la commune en matière de communication publique :

Modalités de la concertation	Mise en œuvre
Affichage de l'ordre du jour des séances du CM et des délibérations	*Systématiquement fait avant chaque séance du CM par voie d'affichage + Publication sur le site internet de la commune*
Affichage des annonces des réunions en mairie, dans les lieux publics et sur le panneau d'affichage électronique	*Fait + site internet de la commune et annonce dans le quotidien Le Midi Libre*
Publication d'articles d'information dans la presse écrite	*« Jonquières Saint Vincent, réunion publique » (22/07/2023)* *« Le projet de la ZAC de Peire Fioc » présenté à la population » (04/08/2023)*
Publication d'articles dans le bulletin municipal Le Village Infos	*« Le projet de création de la ZAC Peire Fioc » (N°22 – Juillet 2023)*
Publication d'articles d'information sur le site internet de la commune	*Mise à disposition sur le site internet de la commune des documents et diaporamas de présentation du projet de ZAC :* *- Délibération du 23 février 2023 et annexe cartographique* *- Plan de l'agglomération villageoise et extrait cadastral du secteur Peire Fioc* *- OAP sectorielle 1AUb Peire Fioc* *- Schéma d'intentions d'aménagement* *- Projet de règlement de la zone IAU* *Publication d'articles :* *- « Projet de ZAC Peire Fioc : lancement de la concertation publique » (3 mars 2023)* *- « Réunion publique d'information sur le projet de ZAC Peire Fioc » (13 juillet 2023)* *- « Réunion publique pour le projet de ZAC du quartier Peire Fioc » (28 juillet 2023)*
Réunions publiques	*27 juillet 2023 : présentation du projet et échanges avec le public*

Mise à disposition en Mairie d'un registre d'observation	*Registre ouvert et mis à disposition du 9 mars 2023 au 31 août 2023* *Nombre de remarques : 1 (courrier inséré)*
Espace dédié sur le site internet de la commune	*OUI : page d'accueil, rubrique « Projet ZAC Peire Fioc »*
Envoi de courriers et mails	*1*

Les observations ont essentiellement porté sur :

- La pertinence d'urbanisation de ce secteur au regard des contraintes écologiques
- Le dimensionnement du stationnement
- La création et le maillage de modes de cheminements doux
- L'obligation de construction de logements sociaux
- Le prix et les conditions de vente des terrains
- La taille des parcelles privatives
- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet
- Les modalités de choix de l'aménageur

Les éléments ont été examinés et les réponses apportées :

- La commune doit répondre aux objectifs de croissance démographiques fixés par le SCOT Sud Gard et aux objectifs de production de logements, dont des logements locatifs sociaux, fixés par le Programme communautaire de l'habitat (PLH) ; pour ce faire, la commune doit densifier son enveloppe urbaine, lutter contre la vacance de logements et combler les « dents creuses », mais doit aussi, dans des proportions arrêtées par le SCOT, étendre son urbanisation. Le choix du secteur d'extension s'est porté sur le quartier de Peire Fioc par cohérence avec le déploiement d'équipements publics, ainsi que par souci de rapprochement des deux pôles de centralité de Jonquières et de Saint Vincent, à l'instar du périmètre de projet « Entre Jonquières et Saint Vincent » situé dans l'enveloppe urbaine.
- En matière de stationnement, chaque logement devra disposer de deux places de stationnement, auxquelles s'ajoutera une place surnuméraire hors espace privatif.
- En matière de cheminements doux, une connexion sera aménagée le long du Grand Valat, reprenant peu ou prou le cheminement existant, tandis qu'une seconde connexion sera possiblement aménagée sur le chemin d'exploitation existant en pied de talus, au centre du secteur, et qu'un maillage sera créé en traversée du nouveau quartier, entre le chemin des Carrières et le Grand Valat.
- L'obligation de construction de logements sociaux n'est pas spécifique à la ZAC : elle répond à l'obligation réglementaire de mixité sociale, notamment permise dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Au niveau des conditions de cession des terrains, le prix sera fonction des aménagements exigés par la commune, et de la participation demandée à l'aménageur pour les équipements publics induits ; la commune exige par ailleurs l'achat de tous les terrains du périmètre de la ZAC, y compris ceux qui n'auront pas vocation à être construits, par souci d'équité entre les propriétaires.
  La détermination du prix de vente des terrains résultera ainsi du bilan prévisionnel de l'aménageur : en aucun cas la commune ne fixe un prix.
  Par ailleurs, aucun propriétaire n'est obligé de vendre son terrain du seul fait d'un périmètre de ZAC, mais une procédure d'expropriation peut être mise en œuvre par la commune ou l'aménageur ; cette possibilité peut dépendre de la taille et de l'emplacement plus ou moins stratégique du terrain
- La maille envisagée pour les parcelles privatives est de l'ordre de 400m², mais elle dépendra du projet global et de sa viabilité pour l'aménageur. En tout état de cause, la commune souhaite un aménagement qualitatif au plan fonctionnel et paysager, privilégiant la qualité de vie, dans l'intérêt de la commune, des propriétaires actuels, et des résidents futurs.
- Le calendrier de réalisation de la ZAC dépend avant tout de l'approbation préalable du PLU révisé, prévue en décembre 2023 ; le traité de concession d'aménagement pourrait alors être envisagé en février 2024, au terme d'une consultation publique d'aménageurs ; considérant les temps d'études et d'élaboration du projet, puis d'instruction du permis d'aménager, les travaux d'aménagement ne devraient débuter qu'au printemps 2025.

- L'aménagement du secteur sera confié à un seul aménageur, mais avec possibilité de groupement et désignation d'un mandataire unique, et fera donc l'objet d'un traité de concession d'aménagement : la commune ne dispose en effet ni des compétences techniques, ni des moyens budgétaires nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement avant commercialisation.
  Le choix de l'aménageur interviendra au terme d'une consultation publique en deux phases de candidature sur références puis d'offre en réponse au cahier des charges établi par la commune.

Tel est le bilan qui peut être dressé de cette concertation.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29
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 sa délibération n°016-2023 du 23 février 2023 portant lancement de la concertation publique pour le projet de création d'une ZAC dans le quartier de Peire Fioc,
Considérant que la concertation a été menée conformément aux modalités définies par la délibération du 23 février 2023,
Considérant le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE

D'approuver le bilan de la concertation publique initiée dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concertée dans le quartier de Peire Fioc.

Le Secrétaire de séance,
Sébastien ANDEVERT

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