

Délibération n°072-2023

Définition du projet et consultation publique d'aménageurs de la ZAC Peire Fioc

Nombre de Conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
23	16	17
Date de convocation		
22 septembre 2023		
Secrétaire de séance		
Sébastien ANDEVERT		

Le vingt-huit septembre 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, 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 : 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 Code de l'urbanisme permet de concéder une ZAC avant même sa création, à la condition que la commune, d'une part, ait dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part, se soit prononcée par délibération sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels, avant l'attribution de la concession.

Il est donc proposé, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, de délibérer sur les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier, et d'initier une consultation publique afin de sélectionner le concessionnaire de l'opération d'aménagement du secteur Peire Fioc.

1 - Rappel du contexte, des enjeux et des objectifs de l'opération

Dès l'élaboration du plan local d'urbanisme en 2007, le secteur de Peire Fioc avait été identifié comme un secteur 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 de maîtriser l'urbanisation de ce secteur.

Face à une extension urbaine trop rapide, la commune a modifié son PLU le 8 septembre 2011 afin de conditionner la constructibilité du secteur Peire Fioc à une nouvelle modification du PLU et permettre une croissance démographique en adéquation avec le développement des équipements publics existants.

Par une délibération du 11 mai 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son PLU. Dans ce cadre, la commune a réaffirmé sa volonté de renforcer les interactions entre les deux entités urbaines de Jonquières et de Saint Vincent qui composent son territoire, 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 du 23 février 2023, a confirmé cette intention.

L'aménagement du secteur Peire Fioc est donc solidement ancré dans les documents d'urbanisme successifs depuis 2007 à Jonquières Saint Vincent.

Le projet Peire Fioc doit répondre aux enjeux suivants :

- Répondre à la demande en matière de logement à l'échelle de la commune et de mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par un programme de logements neufs : Un des objectifs de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande actuelle, et à venir, en matière de logement. Il s'agira d'assurer une bonne mixité en termes de types de population et en termes de classes d'âges, l'ensemble constituant la véritable mixité urbaine, laquelle s'inscrit dans le cadre du développement durable. Dans le même sens, cette mixité urbaine doit être traduite par une mixité architecturale, par la réalisation de constructions à typologies variées.
- Réaliser une ouverture à l'urbanisation intégrée, cohérente et échelonnée dans le temps : L'élaboration d'un plan d'ensemble cohérent dans sa conception doit également permettre une parfaite intégration du projet dans le tissu urbain communal visant à un bon équilibre entre le bâti nouveau et ancien, l'ensemble devant notamment permettre de préserver l'identité propre de la commune. Dans ce cadre, une des priorités sera de créer une liaison inter-quartiers Jonquières/Saint-Vincent. Ce réseau devra permettre notamment aux secteurs dédiés à l'habitat de s'intégrer aux équipements publics avoisinants (pôle sportif et futur groupe scolaire).

- Développer une approche transversale dans la conception d'un projet urbain durable : Pour être durable, un quartier et au-delà, une ville voire un territoire, doivent développer une approche transversale concernant à la fois la démarche de projet, la gouvernance et les objectifs poursuivis. Ainsi le futur quartier recoupe un très grand nombre de thématiques qui doivent lui permettre :
 - De prendre en compte localement les grands enjeux globaux (épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité, risques naturels)
 - De répondre aux enjeux locaux à différentes échelles : mixité et équité sociale, mobilité douce...
 - De satisfaire les attentes des habitants et des usagers et améliorer le cadre de vie : réduction des nuisances, qualité globale (environnementale, urbaine, architecturale) des bâtiments et des espaces publics.

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

L'aménagement du secteur de Peire Fioc répond à plusieurs des objectifs dessinés par les enjeux urbanistiques.

Des objectifs en matière de logement :

- 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 ;

Des objectifs en matière d'urbanisme :

- 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 ;

Des objectifs en matière environnementale :

- 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

3 – Rappel du périmètre de l'opération

Par délibération en date du 23 février 2023, le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de l'opération. Il s'agit d'un secteur de 6,93 hectares, délimité à l'Est par le ruisseau du Grand Valat, au Sud par le Chemin du Mas Rouge, à l'ouest par la rue et le chemin des Carrières, desservi par le Chemin du Mas Rouge et l'avenue Veza d'Alba au Sud, et par la rue des Carrières connectée à la rue Domitienne au Nord.

Ce secteur est à l'interface du quartier de Saint Vincent au Nord, et du centre-bourg de Jonquières à l'Est, en lien avec le pôle d'équipements publics existants (parc communal, complexe tennistique, halle des sports), et futurs (groupe scolaire et pôle petite enfance).

Sur le plan topographique, il présente un important dénivelé décroissant, de l'ordre de 15 à 20 mètres, d'Ouest en Est, avec deux « plateformes » sur la partie Ouest du secteur, délimitées par des talus marqués, façonnant le paysage et sa perception depuis le bord du plateau agricole à l'Ouest dominant la vallée du Grand Valat et l'agglomération villageoise à l'Est.

Sur le plan environnemental, le secteur de Peire Fioc abrite deux grands types de milieux naturels : des milieux ouverts à semi-ouverts, majoritaires, incluant des friches et une parcelle agricole ; et des milieux arborés, incluant la ripisylve du Grand Valat, un secteur boisé dense au Sud-Est, et quelques haies et alignements d'arbres sur la partie centrale.

Il est exposé à deux risques majeurs : le risque inondation sur sa frange Est, avec un Plan de Prévention du Risque d'Inondation arrêté par le Préfet du Gard le 16 septembre 2016, et le risque feu de forêt en lien avec les boisements et les friches, porté à connaissance de la commune le 11 octobre 2021.

La prise en compte des risques et de la protection des milieux naturels réduit la surface constructible à 5,2 hectares environ.

4 – Le programme de l'opération

Au regard des enjeux, des objectifs, et du périmètre de l'opération, les intentions d'aménagement de la commune reposent sur des principes précis dans chacune des thématiques d'aménagement.

En termes de composition paysagère et urbaine, il s'agit de :

- Limiter l'impact visuel de l'urbanisation future
- Préserver et mettre en valeur la trame végétale existante
- Végétaliser les espaces libres avec des essences diversifiées favorisant la biodiversité.

Au niveau de la trame viaire :

- Organiser deux accès à partir des deux axes périphériques existants, au Nord sur le chemin des Carrières au niveau de la connexion de la Rue Domitienne prolongée, et au Sud sur le Chemin du Mas Rouge.
- Organiser une desserte interne par une voie nouvelle principale Nord-Sud à créer entre le chemin des Carrières au Nord et l'Avenue Veza d'Alba au Sud, et une desserte secondaire sera assurée à partir de cet axe principal.
- Créer et connecter les cheminements doux
- Créer un nombre de places de stationnement conforme au règlement du futur PLU (2 places par logement), et des places de stationnement surnuméraires, sur le domaine public, à raison d'une place par logement traitée en matériaux non imperméables.

En matière de prise en compte des risques naturels :

- Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera défini conformément aux préconisations techniques réglementaires, et la gestion des eaux de ruissellement assurée par des noues et des espaces de rétention paysagés.
- Le recul des constructions par rapport aux limites du boisement Sud-Est, l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours, et le réseau d'hydrants permettront de prévenir le risque d'incendie.

Au niveau de la typologie du bâti et des principes de composition architecturale :

- Le secteur IAUB de Peire Fioc est destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise.
- Sur la base d'une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare, et d'une emprise constructible de 5,2 ha environ (hors espace boisé conservé en l'état naturel), il devrait accueillir quelques 160 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession dite aidée.
- Dans un objectif de bonne intégration au paysage, les typologies les plus hautes et les plus denses seront implantés sur la partie Est, la plus basse, du secteur.
- Les typologies de moindre densité (individuel pur et individuel groupé sur plus grandes parcelle) prendront place sur la partie Ouest, la plus haute, et en limite du Chemin du Mas Rouge au Sud.

5 - Le bilan financier prévisionnel

Le bilan prévisionnel établi lors des études préalables a permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée.

Il a également permis de déterminer que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire.

La commune souhaite en effet 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.

6 – La consultation publique d'aménageurs

Après avoir dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable, et sous réserve de validation des enjeux, des objectifs, du périmètre, du programme et du bilan prévisionnel de l'opération, la commune est en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence d'aménageurs en vue de la désignation d'un concessionnaire qui réalisera l'opération d'aménagement du secteur Peire Fioc selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera selon les modalités issues du Code de la Commande Publique compte tenu de la part significative du risque économique de l'opération transférée à l'aménageur.

Les missions du concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment :

- Procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, comprenant notamment l'étude d'impact, le dossier Loi sur l'Eau ainsi que l'ensemble des études complémentaires expressément souhaitées par la commune ou réglementaires ;
- Poursuivre la concertation publique engagée durant les études préalables, et participer à la démarche participative menée et poursuivie par la commune ;
- Acquérir, auprès des propriétaires privés, de la commune et du CCAS, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;

- Gérer les biens acquis ;
- Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux et équipements concourant et nécessaires à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone ;
- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles ;
- Gérer l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération
- Elaborer les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (calendrier prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;
- Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération ;
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables au bon déroulement et à la bonne fin de l'opération ; assurer en tout temps une complète information de la commune sur les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Le déroulement de la procédure de consultation :

- Un avis d'appel public à concurrence sera lancé et le cahier des charges valant règlement de la consultation ainsi que ses annexes techniques seront mis à disposition des candidats
- 4 candidats seront retenus par une commission ad hoc et admis à présenter une offre, à partir de critères pondérés de sélection des candidatures.
- Un aménageur sera désigné par délibération du Conseil Municipal parmi ces 4 candidats, à partir de critères pondérés de sélection des offres, après négociations éventuelles, et sur proposition et avis de la commission ad hoc.
- Les critères de sélection des candidatures et des offres, ainsi que leurs pondérations, sont définis dans le règlement de consultation des aménageurs.

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. 300-4, L.311-1, R.300-4 et suivants, et R.311-1,

Vu le Code de la Commande Publique et notamment la troisième partie relative aux concessions,

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,

Vu sa délibération n°058-2023 du 31 août 2023 approuvant le bilan de la concertation publique,

Considérant le projet de cahier des charges de la consultation publique d'aménageurs,

Où l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, soit 15 voix hors Mesdames Delphine POIRIER et Myriam SEVENERY qui ne prennent pas part au vote du fait de leur qualité de propriétaire terrien dans le périmètre de la future ZAC,

DECIDE

1. D'approuver les conclusions des études relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, à son programme prévisionnel, ainsi que le bilan financier prévisionnel qui sera annexé à la présente délibération.
2. D'approuver la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation d'une concession d'aménagement.
3. De délimiter le périmètre de l'opération conformément au plan annexé à la présente délibération.
4. D'autoriser Monsieur le Maire à lancer une procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la création et la réalisation de la future ZAC Peire Fioc.
5. De mettre à la disposition du public, sous forme électronique, sur le site internet de la collectivité, le dossier approuvé par la présente délibération

Le Secrétaire de séance,
Sébastien ANDEVERT




Le Maire,
Jean-Marie FOURNIER

