

DEPARTEMENT DU GARD – COMMUNE DE  
JONQUIERES SAINT-VINCENT

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA  
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
JONQUIERES SAINT-VINCENT**

---

RAPPORT du commissaire enquêteur,  
Didier LECOURT

13/11/2023

## Table des matières

<b>Chapitre 1 – Les généralités .....</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre 2 – Le projet .....</b>	<b>10</b>
2.1 Composition du dossier d'enquête .....	10
2.2 Caractéristiques du projet.....	11
2.2.1 Les enjeux environnementaux .....	11
2.2.2 Le contenu du PADD et sa déclinaison dans les OAP et le Règlement.....	16
2.2.3 Les zones.....	19
2.2.4 La cohérence avec les orientations du PADD .....	21
<b>Chapitre 3 - Le cadre réglementaire de la révision générale du PLU et compatibilité avec les documents de norme supérieure .....</b>	<b>22</b>
3.1 Le SCOT du Sud Gard .....	23
3.2 Le SRADDET Occitanie .....	25
3.3 Le SDAGE Rhône Méditerranée – Le SAGE Vistre-Nappes Vistrenque et Costières .....	26
<b>Chapitre 4 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....</b>	<b>27</b>
<b>4.1- Avis favorables ou réputés favorables .....</b>	<b>28</b>
<b>4.2- Avis défavorables .....</b>	<b>29</b>
<b>4.3- Avis de la MRAe .....</b>	<b>29</b>
<b>4.4 Synthèses des réponses de la commune .....</b>	<b>30</b>
4.4.1 La DDTM .....	30
4.4.2 Le Département du Gard .....	31
4.4.3 Les observations et recommandations de la CCBTA sont prises en compte .....	32
4.4.4 La Chambre d'Agriculture .....	32
4.4.5 L'INAO.....	32
4.4.6 Les recommandations formulées par GRT Gaz et RTE sont prises en compte par la commune.....	33
4.4.7 La MRAe Occitanie .....	33
<b>Chapitre 5- Organisation et déroulement de l'enquête publique .....</b>	<b>34</b>
<b>5.1 Organisation .....</b>	<b>34</b>
5.1.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	34
5.1.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	34
5.1.3 Réunion.....	35
5.1.4 Mesures de publicité .....	35
<b>5.2 Déroulement.....</b>	<b>36</b>
5.2.1 Permanences et registre .....	36

<b>5.2.2 Les observations enregistrées .....</b>	<b>36</b>
<b>Chapitre 6 Observations du public.....</b>	<b>37</b>
<b>6.1 Les thèmes .....</b>	<b>37</b>
<b>6.2 L'analyse .....</b>	<b>37</b>
<b>6.3 Synthèse des réponses de la commune.....</b>	<b>40</b>
<b>6.3.1 Les observations ci-dessus développées (§6.2).....</b>	<b>40</b>
<b>6.3.2 Les observations évoquées dans le procès verbal de synthèse.....</b>	<b>42</b>
<b>LISTE DES ANNEXES .....</b>	<b>45</b>

# Chapitre 1 – Les généralités

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jonquières Saint-Vincent (JSV), approuvé le 25/09/2007, a fait l'objet d'une :

- Révision allégée n°1 approuvée le 02/09/2010 (création de la coopérative vinicole)
- Modification approuvée le 08/09/2011 (ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUb de Peire Fioc)
- Révision allégée n°2 approuvée le 23/02/2012 (construction d'un parc photovoltaïque)
- Mise en compatibilité avec le projet de construction d'une halle des sports, adoptée par délibération du conseil municipal du 20/12/2018

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 11/05/2017 autour de trois types d'objectifs :

- Techniques : intégration et actualisation des évolutions des documents d'urbanisme depuis 2007 ; réalisation d'un diagnostic environnemental du territoire
- Réglementaires : compatibilité avec le SCOT Sud Gard et avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA) ; intégration des dispositions de la loi Grenelle II du 12/07/2010 (consommation des espaces agricoles et

naturels, densités minimales, continuités écologiques, enjeux climatiques, déplacement en mode doux, nuisances.....)

- Politiques : croissance démographique de la commune ; capacité d'urbanisation tant en interne du secteur urbanisé qu'en extension sur des espaces nouveaux ; repenser l'aménagement du territoire (bourg centre-quartier St Vincent – zone d'activité économique – équipements publics sur le quartier de Peire Fioc).

Après une forte croissance démographique entre 2008 et 2013 (+3.3% annuel) due à l'ouverture à la construction d'importantes surfaces par la révision n°1 du PLU, les années suivantes (2013-2019) ont été marquées par un net ralentissement (1.2% en moyenne par an) résultant d'une pose choisie par la commune.

Les dix dernières années ont été marquées par un vieillissement de la population, phénomène qui va perdurer dans les années à venir, la forte croissance enregistrée entre 1975 et 1999 générant l'arrivée importante de séniors.

En outre la population de JSV est majoritairement composée d'ouvriers et d'employés globalement modestes, ce qui induit une offre de logements qualitative à ces ménages les plus modestes, une offre diversifiée (rééquilibrage social) répondant aux besoins liés au vieillissement de la population. Cette offre diversifiée et adaptée concerne aussi bien le tissu

urbain que les zones d'extension avec toutefois un effort dans le centre ancien de Jonquières et le hameau de St Vincent (parcs dégradés et vacants).

S'agissant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), l'analyse (article L151-4 du code de l'urbanisme) sur les dix dernières années montre que les espaces artificialisés de JSV occupent aujourd'hui 255ha, soit 12% de la superficie totale du territoire communal, dont la moitié est constituée par des zones urbanisées à dominante d'habitats et 40% par des zones d'activités et d'équipements. Le reste, soit 10%, sont des espaces ouverts (parcs, friches urbaines, bassins de rétention, équipements sportifs et de loisirs).

Si on s'intéresse à l'évolution d'occupation du sol sur ces dix dernières années (2012-2022), les surfaces artificialisées ont progressé de 18.5 ha (1.85 ha annuel) au détriment d'espaces agricoles qui, pendant le même temps, ont régressé de 18.1ha.

L'analyse préconisée par l'article L151-4 du code de l'urbanisme concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune montre qu'au sein de l'enveloppe urbaine le besoin estimé est de 274 logements dont 140 sur la durée du PLU (sachant que la densité moyenne est de 25 logements à l'ha telle qu'imposée par le SCOT Sud Gard).

Cette mobilisation des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe urbaine est un enjeu fort du développement urbain, au même titre que l'attractivité du centre bourg de Jonquières et la cohérence urbaine améliorant la connexion des deux entités de Jonquières et de St Vincent, arrêtant par la même le développement diffus le long des axes viaires (notamment la RD 999).

Concernant l'activité économique, l'objectif communal est de préserver et conforter l'offre de commerces et de services de proximité en centre-bourg. C'est aussi de renforcer la capacité d'accueil d'entreprises artisanales (demande locale, délocalisation d'artisans implantés en zone d'habitat), mais également de préserver l'activité agricole, tant sur le volet économique et social que sur l'aspect environnemental.

Cet enjeu agricole impose la prise en compte des limites à la consommation de nouveaux espaces agricoles aux stricts besoins communaux des autres secteurs (habitats, économie, équipements publics).

En matière d'équipements publics, les locaux scolaires (maternelle et élémentaire) sont anciens et peu adaptés aux exigences contemporaines. Pour améliorer les conditions d'accueil des élèves la commune projette la construction d'un nouveau groupe scolaire en continuité des équipements de loisirs et sportifs à proximité du futur quartier de Peire Fioc (secteur IAUb du PLU). En anticipation du développement démographique de la commune, la construction d'une

nouvelle crèche/pôle petite enfance est envisagée sur ce secteur Peire Fioc à proximité du groupe scolaire.

Le diagnostic en matière de déplacements part du constat que près de huit actifs sur dix ayant un emploi et domiciliés sur la commune travaillent hors du territoire communal, ce qui génèrent des déplacements domicile-travail nombreux majoritairement effectués en véhicule particulier. L'axe majeur utilisé, la RD 999 reliant Nîmes à Beaucaire, supporte un trafic routier important (plus de 7000 véhicules en moyenne journalière en 2022). A noter que le projet de déviation, reconnu d'utilité publique par arrêté préfectoral du 01/12/2005, est ajourné en raison des enjeux environnementaux des secteurs traversés (contournement sud de JSV). Les principaux axes de desserte (rue de Beaucaire, rue de Bellegarde) convergent au centre-bourg de Jonquières avec des difficultés de circulation liées à l'étroitesse de certains passages.

La création d'une voie inter quartier et de connexions entre les axes viaires majeurs seraient de nature à désengorger le centre d'une partie du trafic de transit. Les modes doux de déplacements sont peu développés sur la commune, des connexions entre les futures zones d'urbanisation étant prévues dans le cadre de la révision, notamment avec les équipements scolaires et sportifs.

La question du stationnement répond à la même logique de désengorgement du centre ancien dont la capacité de



stationnement est insuffisante. La commune a développé une offre de parkings en périphérie immédiate du centre bourg (marché couvert, Rambert, Chemin des Mas) qui représente une centaine de places et un potentiel de mutualisation intéressant pour les résidents et les usagers des commerces et services publics.

# Chapitre 2 – Le projet

## 2.1 Composition du dossier d'enquête

1. Rapport de présentation et le résumé non technique
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. Règlement
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
5. Plans de zonage (commune, agglomération, aléa feu de forêt)
6. Annexes (servitudes d'utilité publique, sanitaires, étude de ruissellement pluvial, risques, OLD, classement sonore)

## 2.2 Caractéristiques du projet

### 2.2.1 Les enjeux environnementaux

Au titre des ressources naturelles, les eaux souterraines sur le territoire communal sont en bon état quantitatif grâce à leur capacité de recharge par les pluies. Le bon état chimique, atteint quand les concentrations de certains polluants sont contenus dans les limites réglementaires, n'est pas atteint pour l'ensemble des nappes, notamment celles de Vistrenque et Costières proches de la surface, naturellement peu protégées et vulnérables aux pollutions diffuses et accidentelles.

La commune de JSV est en totalité classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole.

La ressource principale de la commune est le puits des Féreignes, captage situé sur la commune au Nord-Ouest du hameau de Saint Vincent en secteur agricole et à l'écart de la RD 999. Il exploite l'aquifère de la Vistrenque depuis 1999, le débit d'exploitation autorisé par l'arrêté préfectoral est de 75m<sup>3</sup>/h pour un prélèvement journalier maximum de 1125m<sup>3</sup>.

La seule masse d'eau superficielle sur le territoire communal est le Ruisseau le Grand Vallat en bon état chimique.

La préservation de la ressource principale en eau potable est un enjeu majeur, au même titre que le développement du

solaire et du photovoltaïque sur bâti en complément des installations existantes (parc des Cinquains, couverture de la halle du marché).

L'analyse écologique des secteurs ciblés par la révision du PLU montre que la commune de JSV n'est concernée par aucun périmètre de protection réglementaire au titre des milieux naturels, mais concernée par un seul site Natura 2000 : la ZPS « Costière nîmoise » (présence de plusieurs espèces patrimoniales inscrites à la Directive Oiseaux).

Par ailleurs aucun Espace Naturel Sensible (ENS) n'est recensé sur le territoire communal.

Les enjeux écologiques de la commune se concentrent pour l'essentiel à l'Ouest (plaine agricole) et au Nord-est (étang asséché de la Palud).

Quatre entités écologiques sont identifiées sur la commune de JSV : les milieux agricoles à enjeux modérés à forts pour leur diversité faunistique (Ouest et Sud de la commune) ; les milieux ouverts à arborés (garrigues, pinèdes au Sud/Sud Est) à enjeux modérés à forts au regard des espèces patrimoniales avérées ; les milieux humides, essentiellement le Grand Valat, ruisseau traversant la commune en son centre, et sa ripisylve, fortement dégradés, mais néanmoins à enjeux modérés à forts car abritant des insectes patrimoniaux ; les milieux urbains (le village lui-même et quelques mas isolés à enjeux faibles à modérés).

Ainsi le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie sur le territoire communal des réservoirs de biodiversité (trame verte à l'Ouest composée de cultures pérennes et trame bleue constituée par l'étang asséché de la Palud, zone de refuge de la faune) et des corridors écologiques (au titre de la trame bleue le ruisseau du Grand Valat joue un rôle important dans le déplacement de la faune locale).

Au titre de l'urbanisation, l'analyse écologique des quatre secteurs ciblés par la révision du PLU montre :

- Des enjeux modérés au niveau du canal bordant au Sud le secteur du « Triangle entre Jonquières et St Vincent » (IAUa habitats à caractère agricole ou milieux anthropisés) au regard des espèces patrimoniales d'insectes, ainsi qu'au niveau de la friche (au Sud) au vu de l'activité avifaunistique.
- Des enjeux faunistiques et floristiques forts à modérés sur les secteurs Nord et Sud de Peire Fioc (IAUb habitats et IAUp équipements publics) qui concentrent d'importants réservoirs de biodiversité et des zones de refuges pour la faune commune ou patrimoniale.
- Des enjeux faibles à modérés sur le secteur d'extension de la Broue (IAUe à vocation artisanale) au regard des insectes sur les zones de friches et fourrés.

Concernant le paysage, l'objectif est de préserver l'identité des paysages agricoles et d'encadrer strictement la

constructibilité en zone agricole (empêcher le mitage). Le souci est également la mise en valeur du bâti de qualité et du patrimoine végétal de la commune (haies, arbres alignés, ripisylve du Grand Valat. Cette composante végétale doit être présente dans tous les projets d'urbanisme et d'aménagement (intégration dans le paysage, lutte contre les îlots de chaleur).

Au titre des risques, deux types sont clairement identifiés : l'inondation et l'incendie de forêt.

Les zones inondables délimitées par le PPRI (approuvé le 16/09/2016) sont classées en zones de danger caractérisées par un aléa fort : Sud et Est de Jonquières dont le principe général est l'interdiction de toute construction nouvelle.

Les zones Ouest/Sud-Ouest du hameau de St Vincent sont des zones de précaution à aléa modéré.

L'aléa ruissellement concerne des zones agricoles et naturelles sur lesquelles l'urbanisation est fortement limitée. L'extension de l'urbanisation dans ces secteurs n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder les terrains inondés pour l'évènement de référence (période de retour 100 ans).

En matière d'incendie de forêt, un Porter A Connaissance, diffusé par la préfecture du Gard le 11 octobre 2021, a classé en zone d'aléa très fort les coteaux Sud de Jonquières, ainsi

que plusieurs secteurs en périphérie de la zone urbaine (Peire Fioc, Nord St Vincent, secteur boisé du Sud-Est de Jonquières).

Dans ces zones, l'urbanisation est envisageable sous réserve d'enjeu fort pour la commune, de la réalisation d'une étude de défendabilité du secteur, de la mise en place d'aménagements nécessaires à la gestion du risque feu de forêt (orientation à inscrire dans le PADD).

Au titre des nuisances sonores et des pollutions, trois infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore sur la commune de JSV : la RD 999 et son projet de déviation, la ligne SNCF LGV. Le développement urbain sera à privilégier à distance de la RD 999, principale source de nuisances sonores et atmosphériques. La lutte contre les émissions de polluants (oxyde d'azote, particules fines et dioxyde de soufre) et de gaz à effet de serre) passe notamment par la maîtrise des déplacements (développement urbain cohérent par la réduction des distances habitats/équipements publics/services et commerces de proximité et développement des mobilités douces).

## 2.2.2 Le contenu du PADD et sa déclinaison dans les OAP et le Règlement

Il convient de rappeler que le contenu du PADD, défini à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, s'articule pour Jonquières - Saint – Vincent (JSV) autour de six axes :

- Promouvoir un développement urbain équilibré et maîtrisé
- Renforcer la mixité sociale et générationnelle
- Renforcer l'offre et le niveau des équipements publics
- Améliorer les conditions de déplacements et de stationnement
- Conforter le tissu économique local
- Préserver la qualité des paysages et de l'environnement

### 2.2.2.1 L'axe 1

Après une forte croissance démographique entre 1975 et 1999 (2.6% annuel), la volonté de la commune aujourd'hui est de maîtriser sa croissance et privilégier un développement urbain qualitatif. Le projet de révision du PLU retient un taux de croissance annuelle moyen de 1.1% sur la période 2018/2032 (le SCOT fixe ce taux à 1% à l'échelle du territoire Sud Gard).

Les besoins en logements, soit à population constante (renouvellement du parc, desserrement des ménages, évolution des logements sous occupés), soit liés à la



croissance démographique, ont été estimés à 300 logements sur la durée du PLU, soit 33 logements par an entre 2023 et 2032.

#### 2.2.2.2 L'axe 2

Aujourd'hui l'offre de logement est assez uniforme, parc essentiellement individuel et de grande taille en décalage avec la composition actuelle des ménages. La volonté de renforcer la mixité sociale traduit le souci de la commune de répondre aux besoins des plus modestes par la production de logements attractifs (accession abordable pour les jeunes ménages) en format urbain plus dense, notamment sur les secteurs « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent » et Peire Fioc (et ce dans un objectif de limitation de la consommation d'espace).

La commune souhaite également développer une offre de logements spécifique aux personnes âgées non dépendantes.

Il est important de rappeler que la consommation foncière totale (agricole ou friches) en extension de l'enveloppe urbaine (habitat et équipements publics Peire Fioc, économie La Broue), prévue sur la durée du PLU est de l'ordre d'une douzaine d'hectares (1.2 ha en moyenne par an), en retrait de 37% par rapport à la période 2012/2022. Cela correspond à 160 logements contre 140 au sein de l'enveloppe urbaine. La limitation de l'étalement urbain demande de privilégier une densité minimale de 25 logements à l'hectare telle que définie par le Scot Sud Gard.

### 2.2.2.3 L'axe 3

Il s'agit pour la commune d'affirmer le pôle d'équipements publics de Peire Fioc (qui regroupera également de l'habitat) : construction d'un nouveau groupe scolaire (élémentaire), d'un Pôle Petite Enfance.

### 2.2.2.4 L'axe 4

Les conditions actuelles de circulation dans le centre bourg de Jonquières sont difficiles (pas d'axe transversal, étroitesse des voies). La libération du centre ancien des flux de transit est un impératif (à terme la déviation de la RD 999 sera de nature à apaiser la circulation). La limitation du recours à la voiture pour les courtes distances passe par la création de modes doux de déplacement rapprochant l'habitat, les équipements publics, les commerces.

En matière de stationnement, l'aménagement de parkings périphériques est de nature à désengorger le centre bourg.

### 2.2.2.5 L'axe 5

Il s'agit de dynamiser l'activité économique de la commune en matière de commerces de proximité (maintien des commerces existants et installation des nouveaux commerces sur le centre) d'activités artisanales (extension des pôles économiques existants de la zone artisanale de La Broue à proximité du centre bourg et de la RD 999) et d'agriculture (encadrement strict de la constructibilité en zone agricole, affirmation de la vocation agricole de la plus grande partie du

territoire communal qui représente 84% de la superficie totale).

La pérennité de l'activité agricole est aussi assurée par la suppression et le reclassement en zone agricole des zones à urbaniser délimitées dans le PLU de 2007 (zones IAU, IIAU, IIAUa soit 4.4 ha, et la zone IVAUv).

#### 2.2.2.6 L'axe 6

La préservation des paysages agricoles passe par la limitation de l'extension de la zone urbaine (fin au développement diffus ou en doigt de gant, constructibilité encadrée et limitation du risque de mitage).

La mise en valeur des paysages urbains est celle du patrimoine bâti (monuments patrimoniaux), des structures paysagères spécifiques de la commune (platanes de la RD 999, ripisylve du Grand Valat), de la requalification de la traversée de Saint-Vincent.

### **2.2.3 Les zones**

Les évolutions principales en termes de surfaces sont les suivantes :

- les zones urbaines (U) augmentent de 15.5 ha, en raison notamment du reclassement des zones à urbaniser (AU) du PLU de 2007. Inversement, le reclassement en zone

naturelle (N) du secteur Ucb au Sud de St Vincent compense l'extension de la zone U.

- les zones à urbaniser diminuent de 28.8 ha en raison du reclassement précité, de la suppression et du reclassement en zone Ap de la zone IVAUv pour près de 15 ha (projet de construction d'une nouvelle cave coopérative abandonné). Ces suppressions sont compensées par l'extension du secteur IAUA (Triangle JSV), la délimitation d'une zone IAUE à vocation d'activité et d'une nouvelle zone IAUP à vocation d'équipements publics.
- La révision du PLU se traduit donc par une réduction de 13.4 ha de la superficie totale de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (136.6 ha contre 150 ha avant révision, soit 6.4% du territoire communal).
- La zone agricole diminue de 133.5 ha (mais représente 85.5% de la superficie communale), en raison de la délimitation d'une zone naturelle inexistante au PLU de 2007 (espace de garrigues au Sud de la commune). En contre partie ont été reclassées en zone agricole les zones à urbaniser IAU et IIAU/IIAUa situées au Nord de la RD 999 et IVAUv viticole en entrée Ouest de la commune.
- La zone naturelle (comme rappelé ci-dessus) est nouvelle et constitue un espace d'intérêt écologique et paysager (141 ha pour 6.6% du territoire communal).

## 2.2.4 La cohérence avec les orientations du PADD

Des orientations communes concernent les secteurs IAUa « Triangle entre Jonquières à St Vincent », IAUb et IAUp de Peire Fioc, et IAUC (limite Sud de la zone urbaine) :

- Le renforcement de la mise en relation des deux entités urbaines de Jonquières et de St Vincent
- La demande en logements des ménages dans toute sa diversité
- Le développement des mobilités douces
- La mise en valeur du grand paysage et du paysage urbain

Des orientations spécifiques concernent le secteur IAUb de Peire Fioc : protection de la trame verte et bleue (ripisylve du Grand Valat, noyau boisé), le secteur IAUp de Peire Fioc : affirmation du pôle d'équipements publics et le secteur IAUE de La Broue : développement des activités économiques.

## **Chapitre 3 - Le cadre réglementaire de la révision générale du PLU et compatibilité avec les documents de norme supérieure**

Article L 131-4 et suivants du code de l'urbanisme

Le cadre de référence est le SCOT du Sud Gard, approuvé le 10 décembre 2019, mais la compatibilité doit également s'apprécier au regard de certains textes de niveau supérieur approuvés postérieurement au SCOT : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie approuvé le 14 septembre 2022, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 et le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vistre-Nappes Vistrenque et Costières approuvé le 14 avril 2020.

## 3.1 Le SCOT du Sud Gard

- Identifie des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques dont la protection doit être assurée par le PLU : ces secteurs sont situés hors des extensions urbaines et sont dans leur ensemble classée en zone A ou N (ZPS « Costière Nîmoise », étang asséché de la Palud, coteaux Sud, ripisylve du Grand Valat). La protection de l'espace agricole prescrite par le SCOT s'exprime par les chiffres puisque plus de 85% du territoire communale sont occupés par des terres agricoles (A) ou agricoles protégées (Ap).

La préservation concerne également les éléments paysagers tels que la limitation de l'extension urbaine le long de la RD 999, le panorama en entrée Ouest, les alignements de platanes structurant la RD 999 et l'avenue de Saint-Vincent.

- Se donne pour objectif la réduction des consommations d'énergies fossiles dont la traduction au niveau du PLU est la réduction des distances habitats/équipements publics/commerces (Triangle J-SV et Peire Fioc), le développement des modes doux de déplacements (secteurs IAUa et IAUb), le déploiement des énergies renouvelables (parc photovoltaïque des Cinquains et couverture photovoltaïque du marché couvert).

- Prescrit de ne pas augmenter le niveau de risque du fait du développement urbain et de l'aménagement du territoire : le PLU révisé exclut toute extension de l'urbanisation dans les zones non urbaines inondables et d'aléa ruissellement, impose la mise en place d'ouvrage de rétention des eaux pluviales pour toute construction créant une surface imperméabilisée, privilégie les édifices nouvelles (habitations, établissements scolaires) à distance de la RD 999 (source importante de nuisance sonore et de pollution atmosphérique au niveau de la commune).
- Est directif en matière de production et d'offre de logements, de consommation d'espace, de densification, d'équipements publics. Le taux de croissance démographique annuel retenu par le PLU (1.1%) se traduit par un besoin de production de 33 logements en moyenne par an, la lutte contre l'étalement urbain prescrit par le SCOT imposant qu'au moins 50% des logements programmés soient réalisés au sein des enveloppes urbaines à l'horizon 2030. Le potentiel défini pour la commune de JSV (140 logements mobilisables sur la durée du PLU) permet d'atteindre l'objectif. La densité foncière en extension de l'enveloppe urbaine respecte le minimum fixé par le SCOT (25 logements à l'ha). En matière d'offre de logements, le PLU reprend



les prescriptions du SCOT en imposant, d'une part un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (programme minimum de 10 logements) en zone UB et UC (hors UC3 Maison en Partage) et à l'ensemble des secteurs IAUa, IAUb et IAUc, d'autre part un minimum de 15% de logements en accession abordable sur ces trois derniers secteurs à urbaniser.

- Favorise l'offre d'accueil en matière de développement économique et commercial traduite dans le PLU par l'accueil d'activités principalement artisanales ou de services de proximité (extension de la ZAE de la Broue répondant à de nombreuses demandes d'entreprises n'ayant pu s'installer sur des zones artisanales proches et saturées). Le PLU s'attache également à maintenir et développer l'offre commerciale en centre bourg de Jonquières.

## **3.2 Le SRADDET Occitanie**

Les règles édictées par le SRADDET Occitanie concernant le territoire communal de JSV sont relatives au logement (offre diversifiée assurant la mixité), à la sobriété foncière (consommation réduite des ENAF, limitation de l'étalement urbain, développement en continuité du tissu urbain existant en cas d'extension urbaine), à l'agriculture (pérennité de

l'activité), aux continuités écologiques (trames verte et bleue), au développement des ENR (énergies renouvelables), à la gestion de l'eau (disponibilité et qualité de la ressource), aux risques (naturels existants et prévisibles).

### **3.3 Le SDAGE Rhône Méditerranée – Le SAGE Vistre-Nappes Vistrenque et Costières**

Le PLU de JSV est compatible avec les orientations et les objectifs de qualité, de quantité et de protection prescrits dans ces documents :

- Le développement démographique fixé est compatible avec la ressource communale en eau potable
- La protection qualitative de la ressource en eau souterraines est assurée par la maîtrise des implantations à risques (aucune nouvelle urbanisation dans la zone de sauvegarde)
- La préservation de la qualité des eaux superficielles sera assurée par le raccordement de toute construction au réseau collectif d'assainissement, le Schéma Directeur (2019) concluant en la capacité de la station d'épuration de recevoir la population horizon 2030
- le risque inondation est pris en compte dans la mesure où aucune nouvelle zone constructible ne sera ouverte en zone d'aléa inondation

- la protection des milieux aquatiques est assurée notamment au travers de la délimitation d'une continuité écologique dont le Grand Valat fait l'objet

## **Chapitre 4 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Le projet de révision général du PLU de Jonquières Saint-Vincent a été notifié le 16 mai 2023 aux PPA suivantes : MRAE, CDPENAF, DDTM, DRAC, UDAP, Conseil Régional, Conseil Départemental, CA Nîmes Métropole, CCBTA, SCOT Sud Gard, Chambre des Métiers, d'Agriculture, CCI, INAO Montpellier, INAO Avignon, CNPF, Mairies de COMPS, BELLEGARDE, BEAUCAIRE, MEYNES, MONTFRIN, REDESSAN, MANDUEL , GRT Gaz, RTE.

13 PPA sur 25 ont répondu dont 1, la MRAE, hors délai.  
Pas de réponses de l'UDAF Gard, Conseil Régional Occitanie, CA Nîmes Métropole, Chambre des Métiers, CNPF et l'ensemble des collectivités consultées.

## 4.1- Avis favorables ou réputés favorables

Emis par la DDTM, le SCOT Sud Gard, la CCI du Gard, la CCBTA et la CDPENAF.

La DDTM assorti son avis d'une recommandation relative au phasage de l'OAP « Peire Fioc » en deux temps d'urbanisation (partie Nord et Sud de la zone IAUb) afin de mieux se situer dans la trajectoire visant l'objectif ZAN à horizon 2050.

Le SCOT n'a pas d'observation particulière à formuler sur le projet et souligne la volonté de la commune de JSV de privilégier un projet urbain qualitatif.

La CCI note un développement équilibré du territoire communal et est satisfait des objectifs économiques (définition d'une zone d'activités IAUE de 3.1 ha en extension de la Broue).

La CCBTA assorti son avis de remarques relatives à la zone IAUE de la Broue (piste cyclable non judicieuse car non raccordée à un réseau existant) et aux limites séparatives en zone UA, UB, UC et UE (implantation des constructions, hauteur des clôtures).

La CDPENAF n'a émis aucune observation sur les dispositions du règlement autorisant les extensions des habitations en zones A et N.

RTE et GRT Gaz mentionnent quelques compléments à intégrer dans le projet de révision relatifs au

signalement de la présence des ouvrages Gaz et aux règles dérogatoires de construction et d'implantation des ouvrages exploités par RTE en zones UC, UC3, Up, A, N, Nh, Npv, Npe.

Le Conseil Départemental du Gard demande une meilleure prise en compte de sa politique environnementale (prescriptions du SDENS du Gard et du PDESI) et un contenu plus étoffé du diagnostic touristique.

## **4.2- Avis défavorables**

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) note que le projet ne répond pas à l'objectif législatif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 ans à venir et impacte l'aire parcellaire de l'AOP « Costières de Nîmes » (zone IAUb de Peire Fioc).

La Chambre de l'Agriculture souligne également cette consommation d'ENAF, dont certains sont classés en AOC et l'enclavement de 10 ha de parcelles, classées N dans le PLU révisé, aujourd'hui pâturées.

## **4.3- Avis de la MRAe**

La capacité de densification de la commune (construction de nouveaux logements dans les secteurs

déjà urbanisés) est peu explicite, ce qui ouvre des espaces en extension des zones urbaines insuffisamment justifiés.

La commune ne contribue pas à l'atteinte des objectifs de la Loi Climat et Résilience de 2021 (réduction de 50% de la consommation d'espace par rapport aux 10 ans passés).

Ainsi la MRAe recommande de préciser la superficie et la localisation des espaces en densification et de mettre en œuvre des mesures plus importantes d'évitement et de réduction en matière de biodiversité et de risques aggravés d'inondation et ruissellement (zones IAUE de la Broue, IAUB/IAUP de Peire Fioc).

## **4.4 Synthèses des réponses de la commune**

### **4.4.1 La DDTM**

La scission de l'OAP de Peire Fioc en deux phases « met en péril l'aménagement sous forme de ZAC et, par incidence, le projet de construction d'un groupe scolaire ». La lutte contre l'artificialisation des sols prévue dans la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 doit faire l'objet d'une intégration progressive dans les textes et documents d'urbanisme : le SRADETT en 2024, le SCOT en 2026, le PLU en 2027 (donc pas d'application

immédiate de la Loi). Néanmoins le projet urbain de la commune respecte le pourcentage minimum de réinvestissement urbain (47%) et la densité moyenne de 25 logements à l'ha en extension imposés par le SCOT Sud Gard.

L'augmentation du nombre de logements dans le secteur Sud 1AUc (10 inscrits à l'OAP) n'est pas souhaitable en raison de la proximité d'un quartier d'habitat.

La commune ne retient pas la sectorisation de la Broue 1AUe concernant la localisation des activités industrielles ou artisanales non nuisantes, leur autorisation étant conditionnée par leur compatibilité avec la proximité de l'habitat.

#### **4.4.2 Le Département du Gard**

La cartographie des activités sportives de pleine nature sera élargie aux itinéraires de randonnée.

Le nouveau Règlement Départemental de Voirie (adopté postérieurement au PLU le 30/06/2023) sera intégré au règlement concernant notamment le recul par rapport à l'axe de la voie et les accès au réseau viaire structurant ou de liaison.

En outre il sera fait référence dans le projet au Schéma Départemental des Aménagements Cyclables et du Schéma départemental du tourisme, des loisirs et de

l'attractivité du Gard 2023/2028 (pour ce dernier, la commune pense que les informations ont peu d'intérêt en termes d'urbanisme).

### **4.4.3 Les observations et recommandations de la CCBTA sont prises en compte**

#### **4.4.4 La Chambre d'Agriculture**

Concernant la consommation d'ENAF, la commune demande à l'Agence d'Urbanisme un décompte précis de la consommation foncière 2011/2021.

L'« enclavement » de 10 ha de parcelles (classées N dans le projet de révision), concerne le parc du château de Saint Vincent accessible par le réseau viaire et donc nullement isolé du fait de l'urbanisation du secteur de Peire Fioc.

#### **4.4.5 L'INAO**

Seule une très faible partie de l'aire AOC « Costières de Nîmes » est cultivée sur la zone IAUE d'extension de La Broue, la viticulture (environ 6 ha) ayant par ailleurs été abandonné depuis longtemps.

L'OAP de cette zone d'extension prévoit une mise à distance des bâtiments par rapport à la zone agricole.



#### **4.4.6 Les recommandations formulées par GRT Gaz et RTE sont prises en compte par la commune.**

#### **4.4.7 La MRAe Occitanie**

L'analyse des capacités de densification, réalisées par l'Agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne, est fondée sur une identification et une hiérarchisation du potentiel du foncier brut ainsi que sur une estimation du potentiel de logement correspondant (140 sur un total brut de 274, soit un coefficient de rétention de 49% en deçà du maximum de 65% imposé par le SCOT).

Les secteurs de Peire Fioc et de la zone d'extension de La Broue font l'objet d'un traitement paysager visant notamment les impacts visuels (pour Peire Fioc, R+2 sur les parties basses, terrassements, percées visuelles vers le Grand Valat ; pour La Broue, interfaces avec la zone agricole, espaces tampons au Nord et à l'Est).

En complément du PPRI et à la demande de la DDTM, la commune a réalisé une étude de ruissellement sur le territoire communal : la zone AUb de Peire Fioc et la zone d'extension de La Broue AUe ne sont pas soumis au risque inondation par débordement et ruissellement. L'urbanisation de ces deux secteurs fera l'objet d'une étude au titre de la Loi sur l'eau (prise en compte de l'inondabilité des terrains situés en aval).

# **Chapitre 5- Organisation et déroulement de l'enquête publique**

## **5.1 Organisation**

### **5.1.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Jonquières Saint Vincent enregistrée le 06/07/2023, Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes a désigné Monsieur Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur (annexe1).

### **5.1.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

L'arrêté d'ouverture en date du 23/08/2023 (annexe 2) fixe à 33 jours la durée de l'enquête publique du lundi 11 septembre au vendredi 13 octobre 2023. Il rappelle la composition du dossier et les modalités de mise à disposition de ce dernier au public. Il indique également les modalités de recueil des observations et propositions en mairie de JSV aux heures habituelles d'ouverture.

L'arrêté rappelle que le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de

l'enquête publique pour transmettre au Maire son rapport, conclusions et avis motivés, documents consultables par le public pendant un an sur place en mairie ou sur le site web de cette dernière.

### **5.1.3 Réunion**

Une présentation détaillée du projet de révision générale du PLU a été réalisée en mairie par le Directeur Général des services le 09 août 2023.

### **5.1.4 Mesures de publicité**

L'avis d'enquête publique (annexe 3) a été affiché le 25/08/2023 sur les panneaux d'information municipale et publié le même jour sur le site internet de la commune.

Il a fait l'objet d'une publication 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans les éditions du Midi Libre et le Réveil du Midi le 25 août 2023 et réitérée dans les huit jours suivants, le 15 septembre (Réveil du Midi) et le 17 septembre (Midi Libre), (annexe 4). Les certificats de publication et d'affichage sont en annexe 5.

## **5.2 Déroulement**

### **5.2.1 Permanences et registre**

Les permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur en mairie de JSV les 11/09, 21/09, 02/10 et 13/10/23 dans les meilleures conditions.

### **5.2.2 Les observations enregistrées**

Huit contributions ont été inscrites ou jointes au registre manuel et huit autres sur le registre dématérialisé.

La synthèse de ces observations du public fait l'objet d'un procès verbal (cf annexe 6).

# Chapitre 6 Observations du public

## 6.1 Les thèmes

Outre les visites au cours des permanences où les propriétaires exposent des situations personnelles de divisions parcellaires (zones UB1 et UC2) sans observation écrite, ou de demande de constructibilité en limite Sud du secteur UC2 (parcelle 122 en zone A qui a fait l'objet d'une contribution sur la registre manuel), le réchauffement climatique, la biodiversité, la consommation des espaces naturels, les enjeux environnementaux et continuités écologiques, sont les thèmes principalement évoqués.

## 6.2 L'analyse

L'observation n° 1 pose le problème des îlots de chaleur et la création de rues plantées d'arbre, larges (livrées aux piétons...et aux automobiles !!).

L'observation n° 2 souligne les « trop nombreuses constructions », donc l'artificialisation des sols et le manque d'échanges en amont du projet qui aboutit à un « texte technique sans âme ».

L'observation n° 3, du même auteur, expose la position d'une association, notamment sur la consommation d'espaces naturels qui serait sous-évaluée, sur les dispositions imprécises concernant le stationnement et les modes doux de déplacement, sur l'absence de compensation des terrains artificialisés (ZAC de Peire Fioc), sur l'absence de dispositions de nature à lutter contre le réchauffement climatique.

L'observation n° 4 met l'accent sur les « différences de traitement et contraintes imposés aux propriétaires des parcelles situées en zones IAUA, IAUB et IAUC ». Il s'agirait des logements sociaux et en accession et les propriétaires en zone IAUB serait plus particulièrement impactés par la « contribution aux équipements municipaux ».

Lors de la permanence du 02/10/2023, j'ai participé à une réunion informelle qui a réuni l'adjoint à l'urbanisme et le responsable de la coopérative U Proximité France (UPF), accompagné du porteur de projet et de l'architecte. Il s'agit d'une demande de modifications réglementaires de la zone UB 1 formulée par UPF pour un projet d'implantation d'un commerce de proximité de surface de plancher d'environ 460 m<sup>2</sup> et de 15 places de parking.

Ces modifications concernent trois points du règlement :

- les toitures (article II.2.A) : les toits plats ne sont autorisés que pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol, or le projet prévoit une toiture terrasse accueillant des panneaux photovoltaïques sur une grande partie du bâtiment.

- Les surfaces non imperméabilisées ou plantées (article II.3.A) : 20% au moins de la superficie de l'unité foncière devront être constitués en pleine terre plantée, ce qui est contraignant pour les constructions à usage de commerce et de service.
- Le stationnement des véhicules motorisés (article II.4.A) : est exigé une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, UPF demandant que ces 30 m<sup>2</sup> s'applique à la surface de vente.

Je pense que l'implantation d'un commerce au cœur du village est un plus, d'autant que se profile la fermeture prochaine d'un établissement de même nature. Les panneaux photovoltaïques en toit terrasse participent à la transition énergétique et sont neutres dans le paysage.

Le coefficient d'espaces verts imposé de 20% semble effectivement élevé eu égard à la faible superficie de l'emprise foncière du projet qui par ailleurs prévoit des aménagements paysagers aux abords du site. Un coefficient ramené à 10% pour ce type de commerces me paraît plus judicieux.

La référence à la surface de vente pour une place de parking (au lieu de la surface de plancher) revient à diminuer l'offre globale de stationnement, ce qui peut se comprendre dans un espace contraint.

Des observations plus spécifiques ont été formulées et sont développées dans le procès verbal de synthèse transmis au maître d'ouvrage (annexe 6).

## **6.3 Synthèse des réponses de la commune**

### **6.3.1 Les observations ci-dessus développées (§6.2)**

Alzueta : L'OAP de la zone de Peire Fioc s'attache à la qualité environnementale et paysagère du quartier (typologies bâties, déplacements doux et sécurisés, noues le long des voies de desserte).

Matteudi : La révision du PLU a fait l'objet de 6 années de concertation (réunions publiques, mise à disposition d'un dossier de présentation, site internet de la commune). L'artificialisation des sols est évoquée dans la prochaine observation (Wathier).

Wathier : L'offre nouvelle de logements (une part importante concernant l'enveloppe urbaine actuelle) doit être en adéquation avec la croissance de la population attendue sur la commune.



Association Citoyenne JSV : Le PADD (012) et l'OAP (03) traitent des mobilités douces (nouveau quartier d'habitat de Peire Fioc), les connexions entre Jonquières et St Vincent devant tenir compte de la situation actuelle de la RD 999. Les compensations des terrains artificialisés seront étudiées lors de l'étude d'impact de la ZAC. Le PLU ne comporte pas d'OAP de renaturation, mais limite la consommation d'ENAF (reclassement de secteurs U en zone agricole A, respect strict d'une densité minimale, protection de la trame verte et bleue). Avis du commissaire enquêteur : en tout état de cause, l'aménagement de la ZAC Peire Fioc devra aborder la question de la renaturation, les problématiques de végétalisation et de perméabilité des sols étant déjà intégrées dans l'OAP. La proximité équipements publics/logements caractérisant le pôle de Peire Fioc limite les déplacements, privilégie les mobilités douces de nature à diminuer les émissions de GES.

Talagrand : Pas de réponse spécifique du M/O sur la question soulevée des « différences de traitement » des propriétaires situés en zones IAUa, IAUb, IAUc. Je note que la faible superficie du secteur IAUc et le nombre peu important de logements prévus (une dizaine) ne motivent pas un aménagement de type collectif. De plus « l'iniquité » qui pèserait sur les propriétaires au sein de la ZAC en termes de contributions aux équipements collectifs me semble quelque peu excessive.

Barbieux U Proximité France : Les modifications demandées en zone UB1 sont validées. Je me suis exprimé favorablement sur ces points lors de l'analyse (cf §6.2).

Gard Nature : Nécessité de synthétiser l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation. Les enjeux mis en exergue dans le PLU sont cohérents avec les enjeux reconnus par Gard Nature (intérêt des bâtis anciens pour la faune, enjeu du Grand Valat et sa ripisylve, passage en zone N du coteau Sud et Sud-est.

### **6.3.2 Les observations évoquées dans le procès verbal de synthèse**

Goudet : Confirmation que l'ouvrage de rétention lié à l'urbanisation de la zone IAUC ne peut être édifié que dans cette zone (avis conforme du commissaire enquêteur, cf PV annexe 6).

VSB Energies Nouvelles : La zone A interdit les parcs ou champs photovoltaïques, mais n'exclut pas la possibilité d'installations agrivoltaïques dont les modules contribuent durablement au développement d'une production agricole (sous réserve du statut d'agriculteur du pétitionnaire et des avis des PPA auxquelles est soumis le projet agrivoltaïque). Avis conforme du CE, cf PV annexe 6.

Fournier : Les parcelles évoquées font partie des rares espaces naturels de la commune dont la protection est un des enjeux du PLU en cohérence avec les dispositions du Scot Sud Gard. Cœur de biodiversité, les secteurs de Ginhouses et des Mourres de Gayen seront maintenus en zone N qui ne couvre que 6.6% du territoire communal. Ces parcelles sont par ailleurs situées en ZNIEFF pour une large partie et impactées par le projet de déviation de la RD 999 (cf mon avis dans le PV).

Famille Bex : 1. Le choix de la zone AUb renforce la cohérence urbaine (relation des entités urbaines de Jonquières et St Vincent) ; sa localisation est hors zone aléa inondation, à proximité des équipements publics, avec prise en compte de la topographie du site. 2. En complément de la liaison Est-Ouest Rue de Bellegarde/Chemin Four de Cadran, le projet de prolongement vers la RD 999 n'est pas abandonné (orientation 011 du PADD). 3. Classement en zone UB2 ou UC2 du secteur de Font Barrière : sur la base de la densité minimum de 25 logements à l'hectare imposée par le Scot Sud Gard, le foncier mobilisable en extension de l'enveloppe urbaine sur la durée du PLU ne peut excéder 6.4 ha. Ce potentiel est consommé par les secteurs UAb et UAc (déjà classés 2AU au PLU 2007) ouverts hors enveloppe urbaine, ce qui interdit toute autre extension supplémentaire (à noter que Font Barrière était classé en zone agricole A au PLU de 2007).

4. S'agissant de l'opposition au projet de groupe scolaire en faveur d'une sectorisation des écoles, la commune justifie ce projet de construction par la vétusté des locaux entraînant des frais d'entretien et des consommations énergétiques importants. La croissance démographique sature les sites scolaires actuels. En outre, ce projet intègre les exigences pédagogiques actuelles, les normes en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité, les enjeux thermiques et énergétiques contemporains (facteurs d'économie).

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public figure en annexe 7.

## **LISTE DES ANNEXES**

ANNEXE 1 Décision du Président du tribunal administratif de Nîmes du 10/07/2023 désignant Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur

ANNEXE 2 Arrêté de Monsieur le Maire de Jonquières Saint Vincent n° 295-2023 du 23/08/2023

ANNEXE 3 Avis d'enquête publique

ANNEXE 4 Publicité légales Midi Libre et Réveil du Midi

ANNEXE 5 Certificats de publication et d'affichage

ANNEXE 6 Procès verbal de synthèse des observations du public

ANNEXE 7 Mémoire en réponse de la commune aux observations du public