Commune de Jonquières Saint-Vincent

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			28/09/2007
Révision allégée n°1			02/09/2010
1ère modification			08 /09/2011
Révision allégée n°2			23 /02/2012
Mise en compatibilité n°1			20 /12/2018
Révision du PLU	11/05/2017	27/04/2023	21/12/2023

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Jonquières-Saint-Vincent

Place de la Mairie
30 300 JONQUIERES SAINT VINCENT
Tel : 04 66 74 50 12
Fax : 04 66 74 50 13

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Equipe Urbanis

Chef de projet
Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

Contact Urbanis
Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes
04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

Introduction

Conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Elles définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L 'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

L'article L152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux, constructions, aménagements et les orientations d'aménagement et de programmation. Cette notion de compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :
- Les 3 secteurs à vocation princjpale d'habitat : secteur IAUa du « Triangle entre Jonquières et Saint Vincent », secteur IAUb de Peire Fioc et secteur IAUc Sud
- Le secteur IAUp de Peire Fioc à vocation d'équipements publics
- Le secteur IAUe d'extension de La Broue à vocation d'activités économiques

1 - Secteur IAUa « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent »

1.1 - Localisation et caractéristiques du secteur

Localisation et délimitation

Le secteur IAUa, d'une superficie de 3,9 ha, constitue un secteur stratégique pour le développement de la commune de JONQUIERES SAINT VINCENT ; baptisé « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent », il est en effet situé à l'articulation des deux entités bâties de Saint-Vincent au Nord et de Jonquières au Sud, sur un des axes majeurs d'accès au centre village.
A la différence des deux autres secteurs d'extension IAU délimités par le Plan Local d'Urbanisme, le secteur IAUa est aujourd'hui pour partie bâti ; les deux parcelles centrales (AS 560 et AS 561) accueillent en effet les bâtiments d'une exploitation agricole, tandis que la parcelle plus à l'Ouest (AB 650) a été au cours des dernières années pour partie aménagée en aire de stationnement et d'entreposage de matériel.

Le secteur IAU a est délimité
- au Nord par la RD 999, voie à grand trafic ;
- à l'Est par l'Avenue de Saint Vincent, axe majeur d'accès au centre village de Jonquières ;
- au Sud par le chemin de la Capellane (chemin rural n°7) et par un fossé temporaire, partiellement artificialisé, rejoignant le Grand Valat plus au Sud.

Desserte

Le secteur IAUa est desservi :
- à l'Est par l'Avenue de Saint Vincent bordée d'une belle allée de platanes, malheureusement doublée d'un mur de parpaings au droit de la parcelle AS 560 ;
- au Nord, par la RD 999, le croisement entre la RD, l'Avenue de Saint-Vincent et le Chemin des Vendangeurs au Nord étant traité par un carrefour à feux ;
- Au Sud par le Chemin de la Capellane, interdit à la circulation des véhicules motorisés au droit du secteur ; ce chemin, pratiqué par les promeneurs, rejoint au Nord la RD 999.



Avenue de Saint Vincent bordée de platanes

Caractéristiques physiques

Le secteur 1AUa se caractérise par une topographie globalement peu marquée avec :
- une pente Ouest-Est (orientée vers le centre village) de l'ordre de 2% (entre 42,5 m et 38,5 m NGF entre les deux extrémités Ouest et Est du secteur) ;

- une pente Nord Sud (orientée vers le fossé bordant le secteur au Sud) également de l'ordre de 2% (entre 43,5 m au niveau du carrefour sur la RD 999 et 39,5 m NGF au niveau du Chemin de la Capellane).

Contexte urbain

Le secteur IAUa occupe une situation stratégique, à l'articulation du quartier de Saint-Vincent et du centre village de Jonquières ; son urbanisation doit en cela privilégier des formes bâties denses et structurantes en façade de la RD 999 et de l'Avenue de Saint-Vincent, en continuité des bâtiments existants le long de la RD.

Environnement naturel

Le secteur IAUa est aujourd'hui essentiellement occupé par une vigne sur sa partie Ouest et par une friche, largement remaniée au cours des dernières années (en une aire de stationnement et de stockage de matériel) sur sa partie Est. Si cette friche présente encore un enjeu modéré notamment au regard de l'avifaune, les milieux les plus intéressants pour la biodiversité sont constitués par le canal qui longe le secteur au Sud (intérêt pour des espèces patrimoniales d'Odonates) et par les linéaires arborés (alignement de platanes le long de l'Avenue de Saint Vincent et de la RD 999, peupliers en bord de canal) et arbustifs (sur l'emprise même du secteur).



Vigne sur la partie Ouest du secteur

Paysage et perceptions

Le secteur IAUa est largement perceptible tant depuis la RD 999 que depuis l'Avenue de Saint-Vincent (entre les platanes), exception faite sur le linéaire bordé d'un mur de parpaings ; il est également très largement ouvert à la vue depuis le Chemin de la Capellane au Sud.

Risques et nuisances

Le secteur IAUa « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent » est classé :
- en zone urbaine inondable par un aléa résiduel par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune approuvé le 16 septembre 2016, sur une petite partie Sud de son emprise ; le Chemin de la Capellane est quant à lui classé en zone non urbaine inondable par un aléa modéré ;
- en zone de ruissellement urbain RuU par l'étude de ruissellement pluvial réalisée en octobre 2021 par le cabinet CEREG, sur sa partie Est (parcelle AS 650 et partie de la parcelle AS 561).

Il n'est par contre pas impacté par l'aléa feu de forêt tel qu'identifié par le Porter A Connaissance de l'Etat d'octobre 2021.

1.2 - Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur IAUa « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent » répond à trois enjeux majeurs :

- assurer une greffe urbaine et fonctionnelle entre le quartier de Saint-Vincent et le centre village de Jonquières ;
- qualifier l'entrée de Jonquières le long de l'Avenue Saint Vincent et les abords de la RD 999 ;
- privilégier un programme de construction répondant aux enjeux de mixité fonctionnelle (habitat, activités, services) et d'habitat.

Accès et desserte

L'accès au secteur IAUa s'organisera à partir de l'Avenue de Saint-Vincent ; le statut de voie à grande circulation de la RD 999 et la proximité du carrefour à feux, au croisement du Chemin des Vendangeurs et de l'Avenue de Saint-Vincent, excluent à ce stade la possibilité d'un accès direct sur cette RD. Cet accès ne pourra être envisagé qu'à moyen / long terme, une fois la déviation de la RD 999 réalisée et l'actuelle RD 999 réaménagée en boulevard urbain apaisé.

Les accès à créer sur l'Avenue Saint Vincent seront positionnés de façon à limiter autant que possible l'abattage de platanes.

La desserte interne du secteur IAUa sera assurée par un axe principal se terminant à son extrémité Ouest par une place / placette, dans l'attente éventuelle d'un accès futur sur la RD 999 (conditionné au changement de statut de la RD). La largeur de chaussée des voies de desserte interne sera volontairement réduite, de façon à limiter la vitesse des véhicules et à sécuriser les déplacements d'une part, à laisser une place suffisante aux cheminements piétons et à l'accompagnement paysager d'autre part.

Cheminements doux

Le Chemin de la Capellane sera maintenu en cheminement piéton, aucun accès voiture n'y étant autorisé ; il s'intégrera au réseau modes doux prévu par la commune et devrait ainsi être à terme prolongé, le long du fossé Sud, jusqu'à l'Avenue Vezza d'Alba qui dessert le pôle sportif et le futur groupe scolaire (zones Up et IAUp).

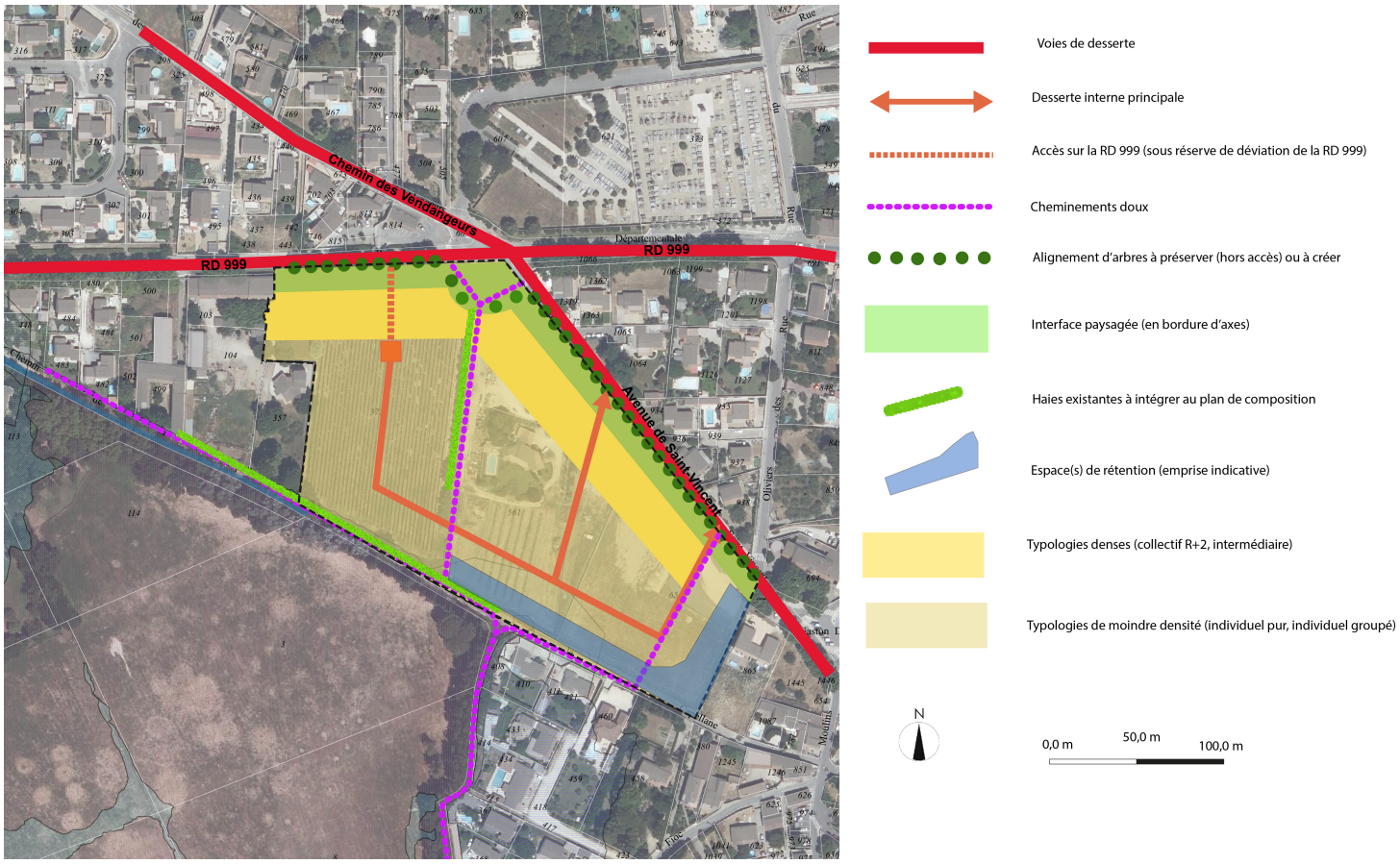
En complément des trottoirs longeant les voies de desserte interne, le parti d'aménagement prévoit la création d'une liaison modes doux au centre du secteur, entre le carrefour avec la RD 999 et le Chemin de la Capellane ; cette liaison pourrait longer la haie qui aujourd'hui traverse le secteur du Nord au Sud.

Stationnement

Les places de stationnement liés aux bâtiments collectifs implantés le long de la RD 999 et de l'Avenue de Saint Vincent seront localisées à l'arrière des bâtiments, de façon à préserver un premier plan qualitatif.

Les places de stationnement surnuméraires couramment appelées places visiteurs, venant en complément du stationnement sur emprises privatives individuelles (lots individuels) seront quant à elles prioritairement regroupées en poches de stationnement. Ce parti pris d'aménagement présente l'intérêt de donner aux voies de desserte interne un caractère plus qualitatif, en évitant autant que possible le stationnement latéral.

Schéma d'illustration de l'OAP du secteur IAUa « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent »



Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera défini à l'échelle du secteur, conformément aux préconisations techniques de la MISE.

La gestion des eaux de ruissellement sera assurée à la fois par les noues plantées et par des espaces de rétention paysagés localisés en point bas du secteur (Sud et Est). L'emprise de ce ou de ces bassins, portée à titre indicatif sur le schéma d'illustration de l'OAP, sera précisée au stade de l'autorisation d'aménager, le principe étant que ces espaces contribuent à la fois à la prévention du risque ruissellement, à la qualité paysagère de l'opération et au traitement des interfaces avec le secteur d'habitat pavillonnaire périphérique (Sud-Est) d'une part et avec le fossé Sud et le chemin de la Capellane d'autre part.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement hors emprises privatives seront traitées en matériaux non imperméables.

Aménagements paysagers

Afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation future, la trame végétale existante sera préservée et mise en valeur :

- Les alignements de platanes existant le long de la RD 999 et le long de l'Avenue de Saint-Vincent seront préservés, exception faite au droit des accès à créer, ceux-ci étant toutefois positionnés de façon à limiter au maximum le nombre d'arbres abattus.
- La haie centrale en limite des parcelles AS 560/ AS 561 et AS 372 sera intégrée au plan de composition paysager de l'opération.
- La haie arborée longeant le fossé Sud sera également préservée.

Une interface paysagée plantée sera par ailleurs aménagée le long de la RD 999 et de l'Avenue de Saint-Vincent, en arrière des alignements de platanes, mettant à distance les premiers bâtiments en R+2 ; cette interface viendra s'élargir au droit du carrefour entre la RD 999 et de l'Avenue de Saint Vincent, offrant une vue vers les moulins au Sud-Est.

Les espaces libres seront systématiquement végétalisés (plantations arborées ou arbustives) avec des essences diversifiées favorisant la biodiversité.

Programme et typologies bâties

Le secteur IAUa « Triangle entre Jonquières et Saint-Vincent » est destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise. Cette opération accueillera principalement du logement - environ 95 logements sur la base d'une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare, dont 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession dite aidée - et potentiellement des activités économiques de proximité (commerces, services ….) voire des équipements et services publics.
Les volumétries bâties se répartiront en deux secteurs :

- En façade de la RD 999 et de l'Avenue de Saint-Vincent, en arrière de l'espace paysager bordant les voies, seront localisées les volumétries les plus hautes, jusqu'en R+2, venant structurer l'espace, sur le modèle des bâtiments bordant la RD 999 dans la traversée de Saint-Vincent ; les rez-de-chaussée pourront être occupés par des commerces et services de proximité voire des équipements et services publics.
- En arrière, s'implanteront des typologies individuelles (maisons individuelles ou maisons jumelées ou en bande).

2 - Secteur IAUb de Peire Fioc

2.1 - Localisation et caractéristiques du secteur

Localisation et délimitation

Le secteur IAUb de Peire Fioc, d'une superficie totale de 6,5 hectares, jouxte au Nord l'urbanisation de Saint-Vincent et est séparé de la zone urbaine de Jonquières par une grande prairie classée en zone naturelle inondable par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 16 septembre 2016.

Il est délimité :
- à l'Est par la zone inondable du ruisseau du Grand Valat ;
- au Sud par le Chemin du Mas Rouge ;
- à l'Ouest par la Rue des carrières.

Desserte

Le secteur IAUb de Peire Fioc est desservi par deux voies communales relativement étroites :
- la Rue des carrières qui marque la limite Ouest du secteur, à l'interface avec le plateau agricole ; cette voie relativement étroite débouche au Nord sur la RD 999 et rejoint au Sud la RD 163. Vient se connecter sur la Rue des carrières, à la pointe Nord du secteur IAUb, la Rue Domitienne qui, après avoir traversé la zone d'activités de la Broue, longe le lotissement des « Jardins de Saint-Vincent ».
- le Chemin du Mas Rouge, qui se prolonge vers l'Est par l'Avenue Vezza d'Alba donnant accès au cntre bourg de Jonquières et au au pôle d'équipements publics de Peire Fioc (regroupant le pôle sportif et la halle de sports et à terme le futur pôle scolaire). Le Chemin du Mas Rouge se prolonge vers l'Ouest par un réseau de chemins agricoles, empruntés par les promeneurs et randonneurs.

Le secteur IAUb est traversé du Nord au Sud par un chemin agricole qui relie la Rue des carrières au Chemin du Mas Rouge ; un sentier longe également le Grand Valat, mais se termine en impasse au niveau d'une propriété privée au Nord du secteur.

Caractéristiques physiques

Le secteur IAUb de Peire Fioc se caractérise par une topographie Ouest-Est marquée ; le dénivelé entre la Rue des carrières à l'Ouest et le Grand Valat à l'Est est compris, selon la section considérée, entre 15 et 20 mètres soit une pente moyenne de l'ordre de 8%.
Deux talus plus marqués viennent interrompre la pente, le premier vers l'Ouest, le second en contrehaut du chemin agricole traversant le secteur du Nord au Sud ; deux « plateformes » sont ainsi délimitées sur la partie Ouest du secteur IAUb, le terrain descendant ensuite en pente douce vers le Grand Valat.

Aucun ruisseau ou fossé n'est présent sur l'emprise même du secteur (le Grand Valat et sa ripisylve étant classés en zone naturelle N) ; la pente Ouest Est draine naturellement le bassin versant vers le Grand Valat, en point bas à l'Est.



Milieux arborés en limite Est du secteur IAUb Peire Fioc



Friches et fourrés sur le secteur IAUb Peire Fioc

E



Parcelle de vignes en partie centrale du secteur IAUb Peire Fioc

Contexte urbain

Le secteur IAUb de Peire Fioc s'inscrit au sein d'une zone en profonde mutation qui viendra renforcer le lien entre les deux unités urbaines de Saint-Vincent et de Jonquières ; cette zone regroupera en effet à la fois des activités économiques (zone IAUe d'extension de la zone d'activités de La Broue), de l'habitat (sur le secteur IAUb proprement dit) et un pôle majeur d'équipements publics (équipements sportifs en zone Up et futurs équipements scolaires et petite enfance sur la zone IAUp).

Les axes majeurs de desserte de cette grande zone Peire Fioc sont d'ores et déjà dessinés :
- au Nord, la Rue Domitienne qui dessert la zone d'activités de la Broue et rejoint le giratoire d'entrée Est de JONQUIERES-SANT-VINCENT sur la RD 999 ;
- à l'Ouest, la Rue des carrières qui sera élargie et aménagée dans le cadre de l'urbanisation du secteur IAUb ;
- au Sud, le Chemin du Mas Rouge qui sera également élargi et aménagé dans le cadre de l'urbanisation du secteur IAUb et l'Avenue Vezza d'Alba qui rejoint le village de Jonquières à l'Est ;
- plus au Sud, l'Avenue Vezza d'Alba qui dessert le pôle d'équipements publics actuel (pôle sportif) et futur (pôle scolaire et petite enfance) et rejoint la Rue de Bellegarde au Sud.

Environnement naturel

Autrefois plantées de vignes et de vergers, les parcelles agricoles composant le secteur IAUb de Peire Fioc ont été abandonnées et se sont progressivement enfrichées, à l'exception d'une seule parcelle de vigne au centre de son emprise.

Deux grands types de milieux sont ainsi représentés :
- des milieux ouverts à semi-ouverts majoritaires, incluant les parcelles agricoles (parcelle de vigne au centre du secteur et ancienne oliveraie à la pointe Sud-Ouest), des friches et des fourrés ;
- des milieux arborés, incluant à l'angle Sud-Est du secteur un boisement dense, en lien avec la ripisylve du Grand Valat, et des haies et alignements d'arbres sur la partie centrale.

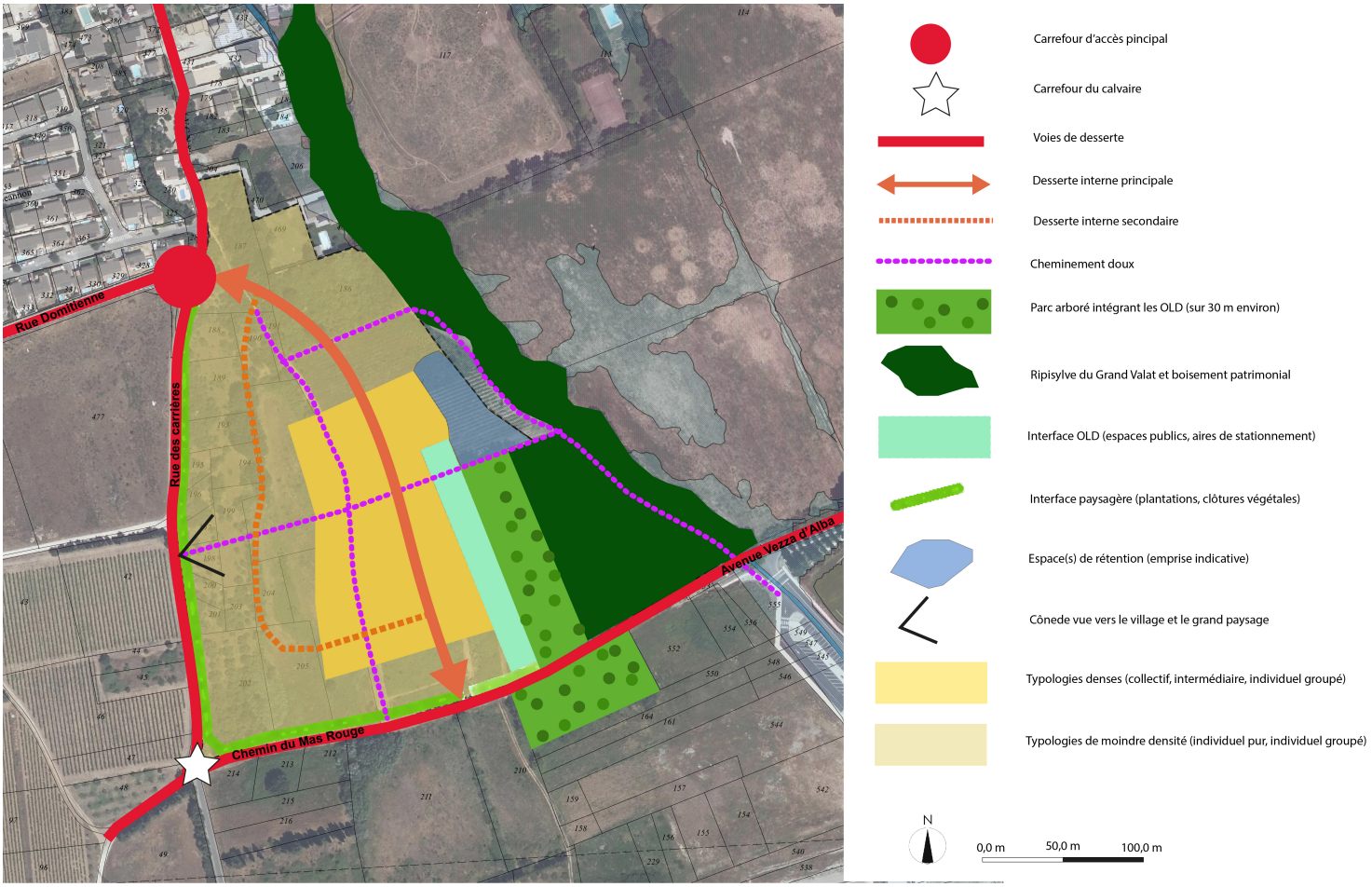
Le Grand Valat et sa ripisylve, classés en zone inondable par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune sont de fait exclus du périmètre du secteur IAUb, dont la limite Est vient se caler sur celle du PPRI.

Tout comme la ripisylve du Grand Valat, le boisement situé à la pointe Sud-Est du secteur est identifié comme présentant un enjeu de conservation fort, au regard de sa rareté au sein de la matrice agricole, de sa maturité (avec quelques arbres de taille remarquable) et de son grand intérêt, en particulier pour la reproduction d'espèces d'oiseaux cavicoles ou de Chiroptères inféodés aux milieux arborés ; il s'agit également d'un secteur plus humide, en lien avec le Grand Valat, et donc potentiellement favorable, notamment en frange Est, aux insectes et mammifères patrimoniaux.

Les mares identifiées au sein de ce boisement présentent quant à elles un enjeu de conservation qualifié de modéré car peu présentes localement, et ce malgré un état de conservation moyen.

Le reste du secteur est considéré à enjeu modéré, exception faite de la parcelle de vignes à enjeu faible.

Schéma d'illustration de l'OAP du secteur IAUb de Peire Fioc



Paysage et perceptions

Le secteur IAUb de Peire Fioc s'inscrit à l'interface du plateau agricole à l'Ouest et de la vallée du Grand Valat à l'Est.

Il est largement perceptible depuis le Chemin du Mas Rouge qui le longe au Sud

Les vues vers le secteur et au-delà vers le village de Jonquières depuis la Rue des carrières, en position de belvédère, sont aujourd'hui largement masquées par la végétation bordant la voie.

Les vues depuis le village de Jonquières vers le secteur Peire Fioc sont pratiquement absentes du fait de la végétation bordant le Grand Valat et le fossé de la Capellane.



Vues depuis la Rue des carrières vers le village de Jonquières, largement masquées par la végétation

Risques et nuisances

Le secteur IAUb de Peire Fioc est situé hors zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune approuvé le 16 septembre 2016 ; sa limite Est est en effet calée sur la limite de la zone inondable du Grand Valat.

Il est également situé hors zone de ruissellement urbain telle que délimitée par l'étude de ruissellement pluvial réalisée en octobre 2021 par le cabinet CEREG.

Il est par contre classé en zone d'aléa feu de forêt fort sur un grand tiers Ouest et Nord de son emprise ainsi que sur une petite partie de sa pointe Sud-Est, en zone d'aléa moyen sur la quasi-totalité du reste de sa surface. L'urbanisation du secteur IAUb va de fait supprimer l'aléa et donc le risque.

Le secteur reste toutefois soumis aux obligations légales de débroussaillement ; celle-ci s'imposeront sur une distance de 50 m autour des emprises maintenues boisées.

2.2 - Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur IAUb de Peire Fioc répond à trois enjeux majeurs :

- assurer une « greffe » avec les zones urbanisées périphériques (hameau de Saint-Vincent au Nord, centre bourg de Jonquières à l'Est et pôle d'équipements publics au Sud) ;
- assurer une intégration qualitative au grand paysage et limiter l'impact visuel depuis les axes de desserte périphériques et depuis le centre bourg de Jonquières ;
- préserver les grands équilibres écologiques et concilier la protection des biens et des personnes contre le risque feu de forêt d'une part et la préservation des secteurs à enjeux écologiques et notamment du boisement Sud-Est d'autre part.

Accès et desserte

L'accès au secteur IAUb de Peire Fioc s'organisera à partir des deux axes périphériques existants :

- Un accès au Nord sur la Rue des carrières au niveau de la connexion de la Rue Domitienne ; hors de cet accès principal, aucun accès direct supplémentaire ne sera autorisé le long de la Rue des carrières de façon à conserver à celle-ci son caractère rural et à assurer la sécurité des déplacements ;
- Un accès au Sud sur le Chemin du mas Rouge.

Ces deux axes seront aménagés de façon à répondre aux exigences d'accessibilité pompiers (gabarit élargi) et à sécuriser les déplacements doux ; ces aménagements devront toutefois respecter le caractère actuel de ces voies. En particulier, le caractère champêtre du Chemin du Mas Rouge, support de promenade pour de nombreux jonquiérois, devra être conservé et mis en valeur ; la végétation arborée existante sera préservée ou à défaut rétablie (dans le respect des prescriptions du SDIS concernant notamment l'élagage des arbres en surplomb de la voie et les obligations de débroussaillement).



Le Chemin du Mas Rouge : un chemin dont le caractère champêtre devra être conservé dans le cadre de son aménagement futur

La desserte interne du secteur IAUb de Peire Fioc sera assurée par une voie nouvelle principale Nord-Sud à créer entre la Rue des carrières au Nord et l'Avenue Vezza d'Alba au Sud.
La desserte secondaire sera assurée à partir de cet axe principal par une, voire deux voies parallèles Nord-Sud respectant globalement la topographie du site.

Le gabarit de chaussée de ces voies de desserte interne sera volontairement réduit, de façon à limiter la vitesse des véhicules et à sécuriser les déplacements d'une part, à laisser une place suffisante aux cheminements piétons et à l'accompagnement paysager d'autre part. Il répondra néanmoins aux exigences de desserte pompiers (RDCEI du Gard).

Cheminements doux

Une connexion modes doux sera aménagée le long du Grand Valat, reprenant peu ou prou le cheminement existant ; une seconde connexion modes doux sera possiblement aménagée sur le chemin d'exploitation existant en pied de talus au centre du secteur ; un maillage modes doux sera également créé entre la Rue des carrières et le quartier, rejoignant le cheminement bordant le Grand Valat.

Stationnement

Les places de stationnement surnuméraires couramment appelées places visiteurs, venant en complément du stationnement sur emprises privatives, seront prioritairement regroupées en poches de stationnement. Ce parti pris d'aménagement présente l'intérêt de donner aux voies de desserte interne un caractère plus qualitatif, en évitant autant que possible le stationnement latéral.

Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera défini à l'échelle du secteur, conformément aux préconisations techniques de la MISE

La gestion des eaux de ruissellement sera assurée à la fois par les noues plantées longeant les voies de desserte interne, par des noues transversales Ouest-Est dans le sens de la pente générale et par des espaces de rétention paysagés localisés en point bas, en limite Est du secteur et traités dans l'esprit de prairies naturelles.

L'emprise de ce ou de ces bassins, portée à titre indicatif sur le schéma d'illustration de l'OAP, sera précisée au stade de l'autorisation d'aménager, le principe étant que ces espaces contribuent à la fois à la prévention du risque ruissellement, à la qualité paysagère de l'opération, à la création de lieux de vie / lieux de rencontre pour les habitants du quartier et plus largement de la commune, mais également à la prise en compte du risque feu de forêt (ces bassins étant partie intégrant de l'emprise des OLD).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement hors emprises privatives seront traitées en matériaux non imperméables.

Aménagements paysagers

Afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation future :

- La trame végétale longeant le Chemin du Mas Rouge au Sud sera conservée voire recomposée ; les clôtures privées longeant le Chemin du Mas Rouge et la Rue des carrières seront strictement végétales ou à dominante végétale (la côture proprement dite composé d'un muret bas et d'une grille ou grillage rigide étant doublée côté extérieur d'une haie végétale) de façon à conserver à ces axes leur caractère champêtre. Des percées visuelles seront ménagées vers le Grand Valat et vers le grand paysage depuis la Rue des carrières, mettant en valeur sa position en belvédère.
- Les terrassements seront limités et les voies et plateformes bâties viendront s'inscrire autant que possible dans la topographie du site, notamment sur les parties Ouest et centrale en position dominante.
- Les hauteurs bâties seront limitées à un niveau sur rez-de-chaussée sur toute la partie Ouest du secteur, les bâtiments plus hauts (jusqu'en R+2) étant implantés en partie basse, à l'Est.
- Le carrefour entre la Rue des carrières et le Chemin du Mas Rouge sera aménagé et mis en valeur ; cet aménagement intègrera la croix de carrefour existante et pourra, dans sa conception, rappeler l'ancienne oliveraie située au Sud-Ouest du secteur.

La trame végétale existante sera préservée et mise en valeur :

- La ripisylve du Grand Valat, en frange Est du secteur et classée en espace boisé et continuité écologique, sera, de fait, préservée ; un cheminement doux la longera depuis la pointe Nord du secteur de Peire Fioc jusqu'à l'Avenue Vezza d'Alba, se prolongeant au Sud jusqu'au pôle d'équipements publics.
- Les quelques arbres isolés longeant le chemin central seront autant que possible, conservés.
- Enfin, le boisement Sud-Est sera conservé en l'état naturel sur son noyau central en lien avec la ripisylve du Grand Valat et traité en parc arboré, intégrant les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) sur une frange périphérique d'une trentaine de mètres. Ce parc arboré sera composé d'arbres isolés ou de « bouquets d'arbres » (le maintien de bouquets d'arbres et arbustes de moins de 10 mètres de diamètre étant autorisé, chaque bouquet devant être mis à distance de 3 mètres - entre houppiers - de son voisin) avec en strate basse une surface en prairie.
  Les mares présentes au sein de cette frange débroussaillée seront préservées, voire requalifiées afin d'améliorer leur potentiel écologique.

Les espaces libres seront systématiquement végétalisés (plantations arborées ou arbustives) avec des essences diversifiées favorisant la biodiversité.

Prise en compte du risque incendie

Les constructions seront implantées en recul d'une vingtaine de mètres de la limite du parc arboré aménagé en périphérie du noyau boisée Sud-Est, de façon à respecter le recul obligatoire de 50,00 m par rapport aux limites du boisement proprement dit. Dans cette zone de 20 mètres environ, pourront être implantés des zones collectives de stationnement, des espaces de détente et de rencontre, mais également des espaces de rétention paysagers, respectant les principes des OLD.

Le gabarit des voies de desserte interne et des deux axes périphériques - Rue des carrières et Chemin du Mas Rouge - à l'interface des zones agricoles et naturelles devra répondre aux exigences d'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours.

Le réseau d'hydrants sera par ailleurs renforcé conformément aux prescriptions du SDIS du Gard.

Programme et typologies bâties

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 6,0 ha environ (hors espace boisé conservé en l'état naturel), il devrait accueillir quelques 150 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 (collectifs en R+2 maximum) et les plus denses (maisons en bande, habitat intermédiaire en R+1) seront implantés sur la partie Est, la plus basse, du secteur. Ces habitats plus denses s'ouvriront sur la bande non bâtie (espaces collectifs), le parc arboré aménagé en frange du boisement Nord-Est et sur les espaces de rétention paysagers en bordure du Grant Valat et bénéficieront ainsi d'un cadre de vie de qualité.

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.

3 - Secteur IAUc Sud

2.1 - Localisation et caractéristiques du secteur

Localisation et délimitation

Le secteur IAUc Sud, d'une superficie de 0,6 ha, vient s'insérer dans l'espace non encore bâti compris entre la résidence Les Sénioriales et le Chemin du Four de cadran, en limite Sud de la zone urbaine de Jonquières.

Il est délimité :
- Au Nord et à l'Ouest, par l'emprise clôturée de la résidence Les Sénioriales et son bassin de rétention ;
- A l'Est par le Chemin du Four de Cadran, au-delà duquel s'étend une zone pavillonnaire ;
- Au Sud par des terres agricoles, aujourd'hui en friches.

Desserte

Le secteur IAUc Sud est desservi par le Chemin du Four de Cadran aménagé à partir de l'entrée de village (plantations et trottoir)

Caractéristiques physiques

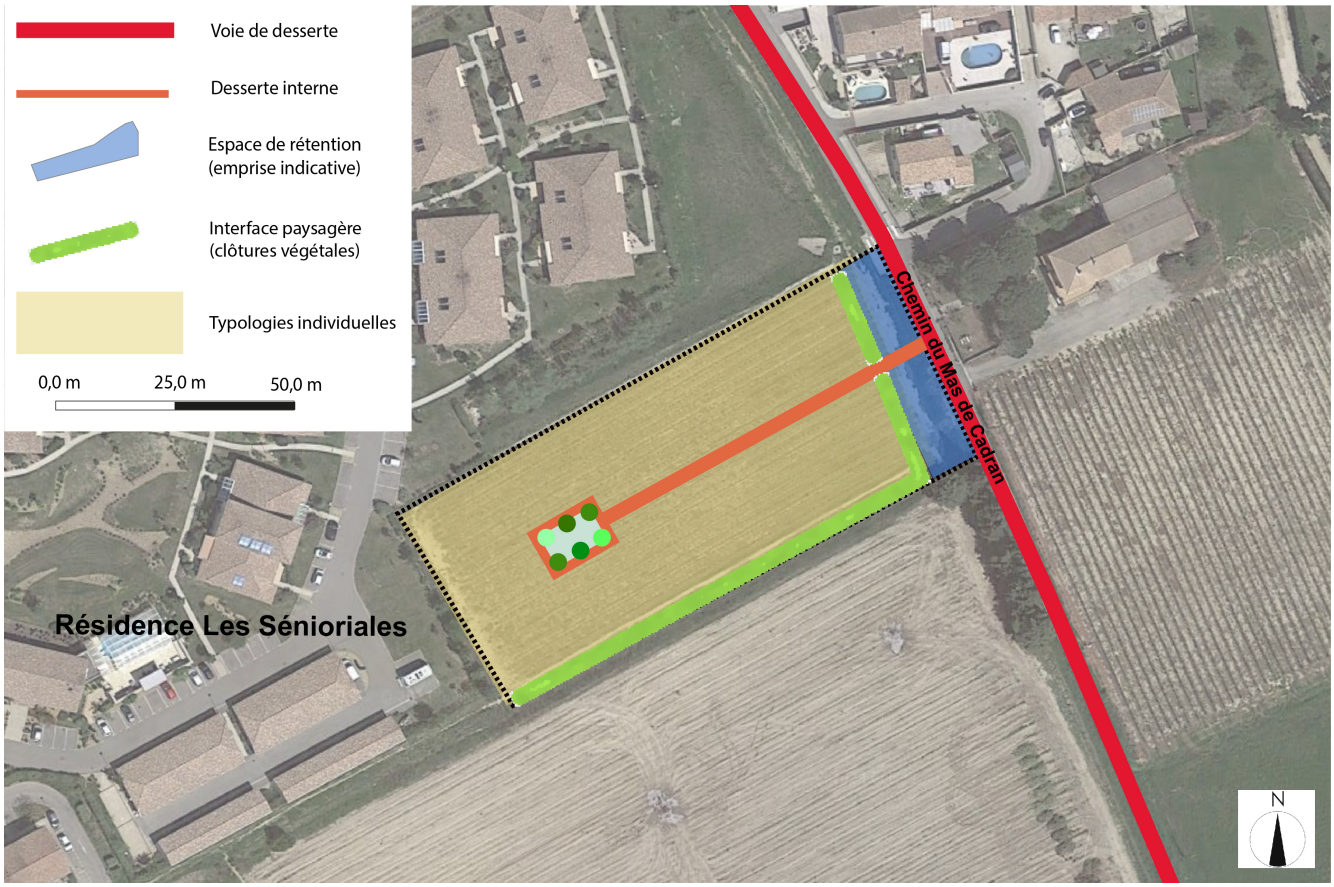
La topographie du secteur IAUc Sud est prtiquement plane ; le dénivélé est à peine de 1,00 mètre tant sur le transec Ouest-Est entre la limite de la résidence Les Sénioriales et le Chemin du Four de cadran que sur le transec Nord Sud entre la limite du bassin de rétention au Nord et la limite avec la friche au Sud.

Aucun ruisseau ou fossé n'est présent sur l'emprise même du secteur IAUc.



Vigne sur le secteur IAUc Sud

Schéma d'illustration de l'OAP du secteur IAUc Sud



Contexte urbain

Le secteur IAUc Sud correspond à une parcelle en « coin » au sein de la zone urbaine, délimitée sur 3 de ses côtés par des parcelles bâties : la résidence Les Sénioriales au Nord et à l'Ouest, le quartier pavillonnaire du Chemin des mas à l'Est.
Son urbanisation viendra ainsi « finir » le front urbain Sud de Jonquières

Environnement naturel

La parcelle AS 457 correspondant au secteur IAUc est cultivée en vignes, ne présentant qu'un enjeu de conservation qualifié de faible.

Paysage et perceptions

Le secteur IAUc est largement perceptible depuis le Chemin du Four de Cadran qui en consitue l'unique accès. Son aménagement devra de fait prendre en compte la qualification de cette entrée Sud de Jonquières, déjà aménagée sur sa portion amont.

Risques et nuisances

Le secteur IAUc est situé hors zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune approuvé le 16 septembre 2016 ; sa limite Sud est en effet calée sur la limite de la zone inondable du Grand Valat.

Il est également situé hors zone de ruissellement urbain telle que délimitée par l'étude de ruissellement pluvial réalisée en octobre 2021 par le cabinet CEREG et hors zone d'aléa feu de forêt

3.2 - Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur IAUc de Peire Fioc notamment pour enjeu de formaliser une limite urbaine Sud qualitative.

Accès et desserte

L'accès unique au secteur IAUc se fera à partir du Chemin du Four de Cadran, aucune sortie vers la résidence Les Senioriales ne pouvant être envisagée. Cette configuration impose une desserte en cul-de-sac (avec placette de retournement), la largeur de la parcelle (50 mètres du Nord au Sud) ne permettant pas une desserte interne en boucle.

Cheminements doux

Un cheminement doux sera, le cas échéant, aménagé à partir de l'accès au secteur, permettant de rejoindre le trottoir longeant le Chemin du Four de Cadran côté Est

Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera défini à l'échelle du secteur, conformément aux préconisations techniques de la MISE

La gestion des eaux de ruissellement sera notamment assurée par un espace de rétention paysagé localisé en limite Est du secteur, le long du Chemin du Four de Cadran (point bas).

L'emprise de ce bassin, portée à titre indicatif sur le schéma d'illustration de l'OAP, sera précisée au stade de l'autorisation d'aménager, le principe étant que cet espace contribue à la mise en valeur de l'entrée Sud de Jonquières par le Chemin du Four de Cadran.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement hors emprises privatives (places surnuméraires en application du règlement du PLU) seront traitées en matériaux non imperméables.

Aménagements paysagers

Le bassin de rétention prévu le long du Chemin du Four de Cadran (sur toute ou partie de son linéaire) contribuera à la mise à distance et à la mise en valeur paysagère de l'entrée Sud de Jonquières. En complément, les clôtures bordant cet espace de rétention devront être à dominante végétale : grillage à maille large ou grille ferronnière doublée d'une haie végétale (à l'exclusion de tout mur ou muret)

Les essences utilisées pour les plantations seront diversifiées, favorisant la biodiversité.

Programme et typologies bâties

Le secteur IAUc est destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise ; il devrait accueillir une dizaine de logements individuels, selon une densité cohérente avec celle du quartier limitrophe du Chemin des Mas.

4 - Secteur IAUp de Peire Fioc

4.1 - Localisation et caractéristiques du secteur

Localisation et délimitation

Le secteur IAUp de Peire Fioc, d'une superficie totale de 2,6 hectares, s'inscrit en continuité du pôle d'équipements sportifs existant (stade et cours de tennis à l'Est, halle de sports au Sud).

Il est délimité :
- Au Nord par le Chemin du Mas Rouge, qui le séparera du futur quartier d'habitat de Peire Fioc (secteur IAUb) ;
- A l'Est par l'Avenue Vezza d'Alba bordée par une aire de stationnement regroupant quelques 70 places de statonnement ;
- Au Sud par la halle de sports ;
- A l'Ouest par des parcelles agricoles pour partie enfrichées.

Desserte

Le secteur IAUp de Peire Fioc est desservi :
- Au Nord par le Chemin du Mas Rouge ;
- A l'Est par l'Avenue Vezza d'Alba donne accès au pôle sportif et à la halle de sports, et rejoint au Sud la Rue de Bellegarde.

Il est ainsi aisément accessible tant depuis le centre de Jonquières que depuis les quartiers pavillonnaires Sud ; à terme son accessibilité depuis Saint-Vincent sera améliorée grâce aux cheminements doux qui seront aménagés au travers du futur quartier d'habitat de Peire Fioc (secteur IAUb).

Caractéristiques physiques

Le secteur IAUp de Peire Fioc se caractérise par une topographie relativement douce et un dénivelé de l'ordre de 5 m entre sa limite Ouest (41 NGF environ) et le parking récemment aménagé à l'Est (36 m NGF environ) soit une pente moyenne inférieure 4%.

Aucun ruisseau ou fossé n'est présent sur l'emprise du secteur.

Contexte urbain

Comme le secteur IAUb, le secteur IAUp de Peire Fioc s'inscrit au sein d'une zone en profonde mutation qui viendra renforcer le lien entre les deux unités urbaines de Saint-Vincent et de Jonquières ; cette zone regroupera en effet à la fois des activités économiques (zone IAUe d'extension de la zone d'activités de La Broue), de l'habitat (sur le secteur IAUb de Peire Fioc) et un pôle majeur d'équipements publics (équipements sportifs en zone Up et futurs équipements scolaires et petite enfance sur la zone IAUp).

Les axes majeurs de desserte de cette grande zone Peire Fioc sont d'ores et déjà dessinés, avec au plus près du secteur IAUp :

- au Nord, le Chemin du Mas Rouge qui sera élargi et aménagé dans le cadre de l'urbanisation du secteur d'habitat IAUb de Peire Fioc et l'Avenue Vezza d'Alba rejoignant le centee bourg de Jonquières
- à l'Est, l'Avenue Vezza d'Alba desservant le pôle sportif et rejoignant au Sud la Rue de Bellegarde.

Environnement naturel

Autrefois plantées de vignes, les parcelles agricoles composant le secteur IAUp de Peire Fioc ont été abandonnées et se sont progressivement enfrichées.

Le secteur est bordé au Nord-Ouest par une parcelle boisée relativement dense ; comme le secteur boisé situé sur l'emprise du secteur IAUb au Nord du Chemin du Mas Rouge, ce milieu arboré est considéré à enjeu de conservation modéré à fort du fait à la fois de sa rareté à l'échelle locale (matrice agricole) et de son intérêt notamment pour la reproduction d'espèces d'avifaune (espèces cavicoles) ou de chiroptères inféodés aux milieux arborés. Les autres milieux sont quant à eux considérés comme ne présentant qu'un enjeu écologique modéré à faible.

Paysage et perceptions

Le secteur IAUp de Peire Fioc est largement perceptible depuis l'Avenue Vezz d'Alba qui le longe à l'Est ; il est par contre en partie masqué par la végétation et les fourrés bordant le Chemin du Mas Rouge au Nord.

Risques et nuisances

Le secteur IAUp de Peire Fioc est situé hors zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 16 septembre 2016 ; sa limite Est est en effet calée sur la limite de la zone inondable du Grand Valat.

Il est par contre classé en zone d'aléa feu de forêt fort à faible sur une grande moitié Nord de son emprise. L'urbanisation du secteur IAUp va de fait supprimer l'aléa et donc le risque.

Le secteur reste toutefois soumis aux obligations légales de débroussaillement ; celle-ci s'imposeront sur une distance de 50 m autour des emprises maintenues boisées.

4.2 - Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur IAUp de Peire Fioc répond à trois enjeux majeurs :
- assurer une véritable « greffe » avec le pôle sportif existant à l'Est et au Sud et le futur quartier d'habitat de Peire Fioc au Nord ;
- optimiser les dessertes existantes et privilégier les déplacements doux à partir de l'aire de stationnement déjà aménagée en limite Est, le long de l'Avenue Vezza d'Alba ;
- prendre en compte le risque feu de forêt tout en préservant et valorisant l'intérêt écologique du boisement existant au Nord-Ouest.

Accès et desserte

L'accès au secteur IAUp s'organisera à partir :
- du Chemin du Mas Rouge au Nord, sur lequel un accès pompiers, longeant l'espace arboré et permettant d'accéder au cœur du secteur, sera aménagé ;
- de l'Avenue Vezza d'Alba à l'Est.

Cheminements doux et stationnement

Le principe est de limiter la pénétration de la voiture et d'assurer un accès piéton à l'ensemble des entités composant le programme (groupe scolaire, pôle Petite Enfance ….) à partir de l'aire de stationnement existante le long de l'Avenue Vezza d'Alba. Les déplacements des usagers s'en trouveront à la fois sécurisés et apaisés.

Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera défini au stade du permis d'aménager ou du permis de construire, conformément aux préconisations techniques de la MISE.

En tout état de cause, les espaces de rétention paysagers sont localisés au point bas Sud du secteur, à l'interface du futur groupe scolaire et de la halle des sports. L'emprise du ou des bassins, portée à titre indicatif sur le schéma d'illustration ci-après, sera précisée au stade de l'autorisation d'aménager, le principe étant que ces espaces contribuent à la fois à la prévention du risque hydraulique et à la qualité paysagère de l'opération.

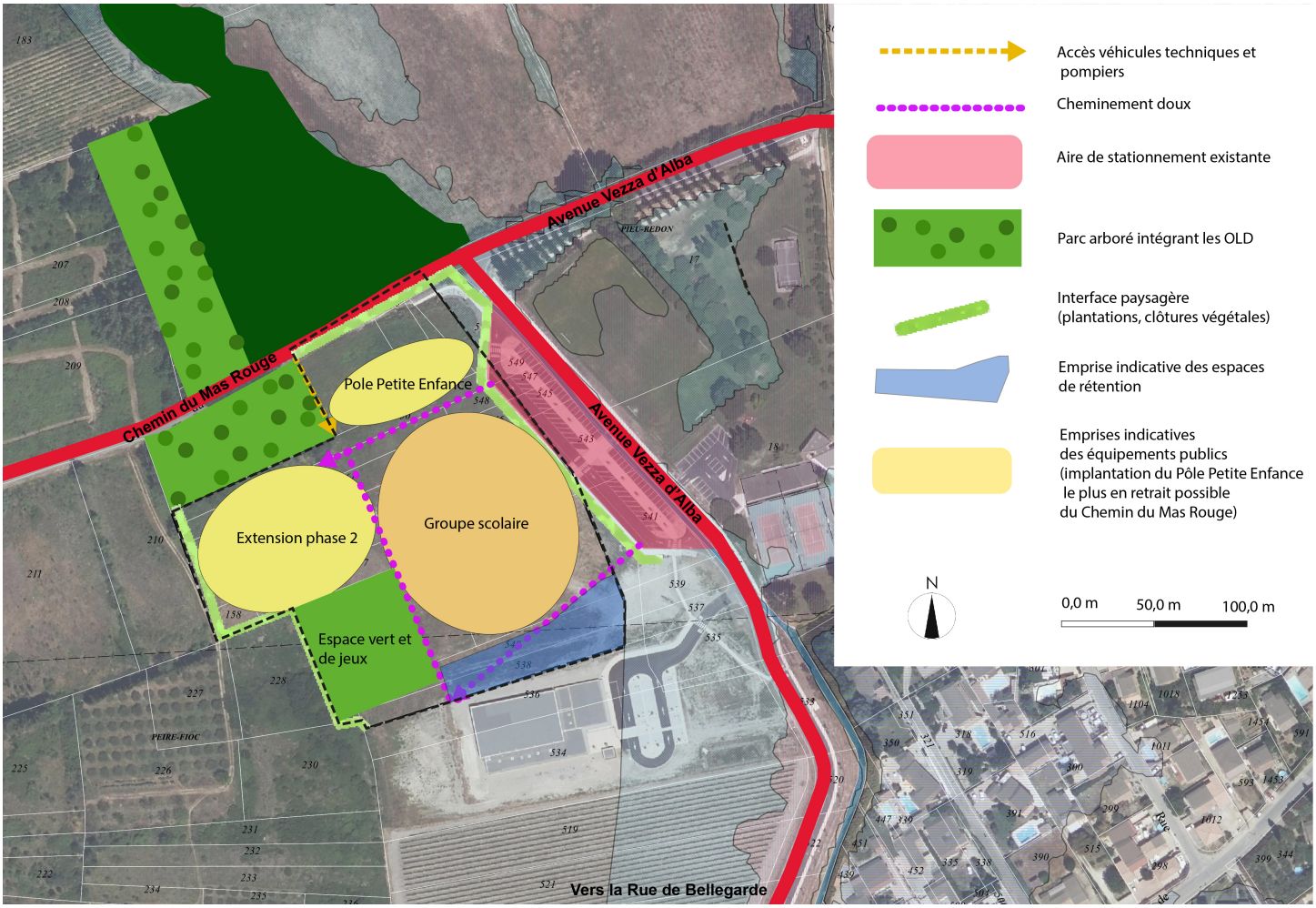
Aménagements paysagers

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère des bâtiments et aménagements :
- Les interfaces avec la zone agricole périphérique feront l'objet d'un traitement qualitatif : plantations, clôtures doublées de haies végétales et adaptées au passage de la petite faune.
- Les espaces de rétention seront paysagers et plantés sur le modèle de prairies naturelles, dans le respect des Obligations Légales de Débrousaillement.
- Les espaces libres seront systématiquement végétalisés (plantations arborées ou arbustives) avec des essences diversifiées favorisant la biodiversité.

Prise en compte du risque incendie

Le boisement situé au Nord-Ouest du secteur IAUp sera aménagé en un parc arboré intégrant les obligations relatives à la prévention du risque incendie (Obligations Légales de Débroussaillement).

Schéma d'illustration de l'OAP du secteur IAUp de Peire Fioc



Ce parc arboré sera composé de « bouquets d'arbres » ou arbres isolés (le maintien de bouquets d'arbres et arbustes de moins de 10 mètres de diamètre est possible, chaque bouquet devant être mis à distance de 3 mètres - entre houppiers - de son voisin) avec en strate basse une surface en prairie. Il pourra constituer un espace de nature « pédagogique » en lien avec le groupe scolaire.

Le Pôle Petite Enfance sera volontairement implanté le plus à distance possible du Chemin du Mas Rouge (et du boisement situé au Nord de cette voie), de façon à en garantir la sécurité vis-à-vis du risque incendie.

L'aménagement prévu du Chemin du Mas Rouge devra répondre aux exigences d'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours (tant par son gabarit que par l'attention portée à l'élagage des arbres en surplomb, conformément aux prescriptions du SDIS du Gard).

Le réseau d'hydrants sera par ailleurs renforcé conformément aux prescriptions du SDIS du Gard.

Programme et typologies bâties

Le secteur IAUp de Peire Fioc est destiné à accueillir uniquement des équipements publics, principalement scolaires et petite enfance.

5 - Zone IAUe de La Broue

5.1 - Localisation et caractéristiques de la zone

Localisation et délimitation

La zone IAUe de la Broue, d'une superficie totale de 3,1 hectares, s'inscrit au Sud du quartier de Saint-Vincent.

Elle est délimitée :
- Au Nord par la Rue Domitienne ;
- A l'Est par la Rue des carrières ;
- A l'Ouest par des parcelles agricoles ;
- Au Sud par le Chemin de la Broue desservant un domaine agricole.

Desserte

La zone 1AUe de la Broue est desservie :
- Au Nord par la Rue Domitienne qui à partir du giratoire d'entrée Ouest de Jonquières-Saint-Vincent dessert la zone d'activités de la Broue puis longe le lotissement des « Jardins de Saint-Vincent » avant de rejoindre la Rue des carrières ;
- A l'Est par la Rue des Carrières, qui sera élargie dans la cadre de l'aménagement du secteur d'habitat 1AUb de Peire Fioc ;
- Au Sud par le chemin rural n°11 également désigné sous le nom de Chemin du Mas Maratin qu'il dessert.

Elle est ainsi aisément accessible depuis le giratoire d'entrée Ouest de JONQUIERES-SAINT-VINCENT sur la RD 999, qui restera son accès privilégié.

La zone IAUe de la Broue est traversée du Nord au Sud par un chemin agricole qui relie la Rue Domitienne au Chemin rural n°11.

Caractéristiques physiques

La zone IAUe de la Broue se caractérise par une topographie globalement plane avec une pente pratiquement nulle d'Ouest en Est et une pente moyenne de 2% du Sud au Nord, entre le chemin rural n°11 au Sud et la Rue Domitienne au Nord.

Aucun ruisseau ou fossé n'est présent sur l'emprise de la zone.

Contexte urbain

La zone IAUe s'inscrit en continuité de la zone d'activités de la Broue et à l'interface du lotissement « Les Jardins de Saint-Vincent » au Nord et du futur quartier d'habitat de Peire Fioc (secteur IAUb) à l'Est.

Environnement naturel

La zone IAUe de la Broue est essentiellement occupée par des friches herbacées hautes sur sa partie Est et Nord et par une vigne sur sa partie Sud.

Les enjeux environnementaux sont qualifiés de modérés sur les zones de friches, faibles sur le reste du secteur.

Paysage et perceptions

La zone IAUe de la Broue est largement perceptible à la fois depuis la Rue des Carrières à l'Est et depuis la Rue Domitienne au Nord exception faire sur la partie Ouest de son linéaire, bordée d'une haute haie de Cyprès.



Vue sur la zone IAUe depuis la Rue des Carrières à l'Est, avec en arrière-plan le lotissement des « Jardins de Saint-Vincent »



Vue sur la zone IAUe depuis le Rue Domitienne au Nord

Risques et nuisances

La zone IAUe de La Broue n'est impactée ni par le risque feu de forêt, ni par le risque inondation ; elle est située hors zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et hors des zones d'aléa délimitée par le Porter A Connaissance Feu de forêt établi fin 2021.

5.2 - Parti d'aménagement

L'aménagement de la zone IAUe de la Broue répond à deux enjeux majeurs :

- Traiter qualitativement les interfaces avec les quartiers d'habitat limitrophes existant (lotissement des « Jardins de Saint-Vincent » au Nord) ou futur (secteur IAUb de Peire Fioc à l'Est) et limiter au maximum les nuisances auxquelles les habitations proches pourraient être soumises, qu'il s'agisse de nuisances directes (nuisances sonores, olfactives générées par les activités) ou indirectes (circulation des engins et poids lourds).
- Assurer une intégration paysagère de qualité au sein de la zone agricole des Costières.

Accès et desserte

Un accès unique au secteur IAUe sera créé à partir de la Rue Domitienne, dans le prolongement de la voie de desserte interne de la zone d'activités artisanales de La Broue, de façon à limiter les flux de poids lourds et engins sur la section de la voie Domitienne longeant le lotissement des « Jardins de Saint-Vincent ». Un accès pompiers / sécurité supplémentaire pourra le cas échéant être créé sur la Rue des carrières, en fonction des préconisations du SDIS du Gard.

A partir de cet accès principal, la desserte interne de la zone s'organisera par une voie unique se terminant par une placette de retournement là encore conforme aux prescriptions du SDIS du Gard. Cette voieintègrera un cheminement piéton sécurisé et sera plantée d'arbres et d'arbustes d'ombrage.

Cheminements doux et stationnement

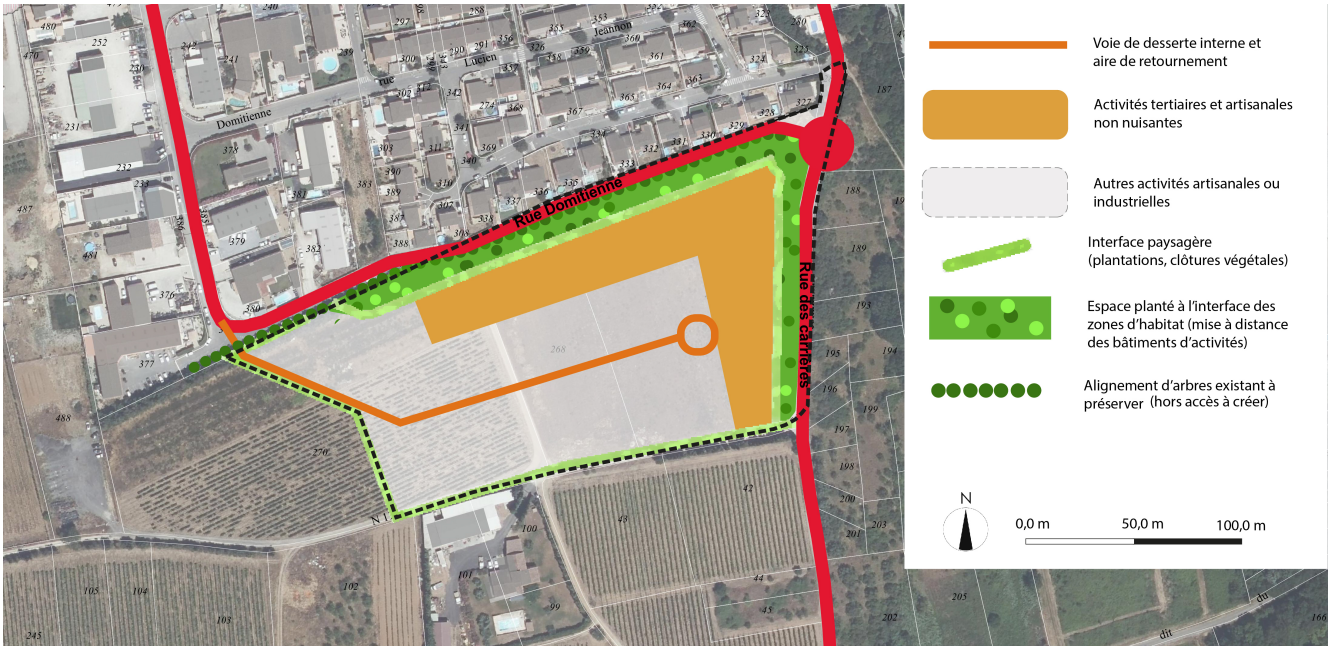
Les besoins en stationnement des véhicules légers (employés et clientèle éventuelles) et des véhicules lourds devront être assurés sur les emprises privatives. Des places de stationnement supplémentaires pourront le cas échéant être prévues, en placettes ou poches de stationnement ; le stationnement latéral le long de la voie de desserte principale sera évité, de façon à privilégier une image qualitative de la voie.

Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera défini au stade du permis d'aménager ou du permis de construire, conformément aux préconisations techniques de la MISE.

Les espaces de rétention paysagers sont localisés au point bas de la zone, préférentiellement le long de la Rue Domitienne au Nord ou de la Rue des carrières à l'Est, contribuant ainsi au traitement paysager de l'interface avec les quartiers d'habitat existant (« Jardins de Saint-Vincent ») ou futur (secteur IAUb de Peire Fioc).

Schéma d'illustration de l'OAP du secteur IAUa de La Broue



Aménagements paysagers

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère des bâtiments et aménagements de la future zone d'activités :

- Les interfaces avec la zone agricole périphérique feront l'objet d'un traitement qualitatif : plantations, clôtures doublées de haies végétales et adaptées au passage de la petite faune.
- Des espaces paysagers seront aménagés en limite Nord et Est de la zone, assurant une interface apaisée avec les bâtiments d'habitation existants ou futurs ; ces espaces paysagers, plantés d'arbres et d'arbustes d'essences diversifiées favorable à la biodiversité, pourront accueillir les bassins de rétention des eaux pluviales, voire des espaces de détente (tables de pique-nique, bancs…) pour les employés de la zone.
- La voie de desserte interne sera plantée d'arbres et d'arbustes d'ombrage.

Programme

Le secteur IAUe de Peire Fioc est destiné à accueillir prioritairement des activités artisanales, industrielles, de services ainsi que des bureaux.

Le parti d'aménagement retenu privilégie la localisation des activités les moins nuisantes sur une frange Est et Nord, en limite des quartiers d'habitat existant (« Jardins de Saint Vincent ») et futur (secteur 1AUb de Peire Fioc) : bureaux, activités de services, petit artisanat …..