



**MAIRIE DE JONQUIERES**

Hôtel de Ville  
Rue de la Meule  
34725 JONQUIERES



# Plan Local d'Urbanisme de Jonquières

## MODIFICATION N°1

### III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 1AUc

Août 2020

	<b>Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.</b> <b>Consultant en Planification &amp; Urbanisme réglementaire</b> Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	<b>ELLIPSIG</b> <b>Conseil &amp; prestation en géomatique</b> Future Building 1 - Avenue des Platanes - 34970 Lattes



## SOMMAIRE

1- Éléments de contexte .....	5
2- Conditions d'aménagement et équipements .....	6
3- Orientations en matière d'habitat .....	6
4- Orientations en matière de paysage, d'environnement et de cadre de vie .....	7
5- Schéma de principes d'aménagement .....	9
6- Profils de voies indicatifs .....	10



## 1- Eléments de contexte

### 1-1 Situation dans la commune

La zone 1AUc se développe sur 7.800 m<sup>2</sup> en continuité Sud du village de Jonquières, dans le prolongement des zones d'urbanisation contemporaines, à moins de 500 mètres du cœur du village et de ses équipements (mairie, école, équipements sportifs et loisirs).

S'inscrivant à l'interface de la plaine agricole, la zone se positionne en entrée Sud du village, délimitée par le Chemin des Bourgnous et la Rue des Capriers.

Le site offre de belles vues sur le grand paysage en arrière-plan (Rocher des Vierges au Nord-Ouest, plaine agricole de Gignac au Sud, Causse d'Aumelas et à l'Est) et reflète le fort caractère de ruralité de Jonquières.

#### **Localisation du site**



### 1-2 Enjeux spécifiques

L'urbanisation de la zone, en entrée de village, est soumise à des enjeux d'insertion qualitative, tant sur le plan urbain que paysager.

Il s'agit non seulement d'intégrer la greffe urbaine dans le fonctionnement général du village mais aussi de l'inscrire qualitativement dans son environnement naturel et paysager, pour une entrée de ville valorisante, reflétant l'identité rurale de Jonquières.

## **2- Conditions d'aménagement et équipements**

L'urbanisation de la zone nécessite le recalibrage des voies périphériques de la zone :

- La Rue des Capriers constituera la principale voie de desserte de la zone depuis le village. Elle devra être requalifiée sur sa section située au droit de la zone, dans le prolongement des aménagements réalisés en amont de la rue, pour supporter une circulation automobile à double sens et le passage des véhicules des services publics et assimilés.
- Le Chemin des Bourgnous, qui longe la zone à l'Ouest et au Sud, devra également être requalifié pour permettre une circulation automobile à double sens et le passage des véhicules des services publics et assimilés.
- Les abords de ces voies seront aménagés de façon à favoriser les mobilités actives et connecter l'opération avec les cheminements existants vers le village ou dans la plaine (voir les profils indicatifs AA' et BB').

L'aménagement de la zone se structurera à partir de ce maillage :

- Une voie de desserte interne à la zone se greffera sur la Rue des Capriers et débouchera sur le Chemin des Bourgnous suivant le tracé de principe figurant au schéma d'aménagement ci-après.
- Le Chemin des Bourgnous n'a pas vocation à desservir directement les parcelles privatives. Seul le débouché de la voie de desserte interne à la zone sera autorisé pour éviter l'organisation en impasse.
- Les abords de la voie seront traités de façon à assurer une transition paysagère de qualité avec les zones résidentielles contiguës et permettre un cheminement piéton (voir le profil indicatif CC').

## **3- Orientations en matière d'habitat**

La zone est destinée à accueillir des développements résidentiels de type maisons individuelles proposant une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare.

Les constructions seront de plain-pied (R+0) pour limiter la verticalité des volumétries et éviter les cloisonnements paysagers dans les perspectives offertes depuis le Chemin des Bourgnous et le Chemin de Montpeyroux.

La composition urbaine privilégiera des maisons en bande desservies « par le haut » à partir de la voie de desserte interne à la zone, permettant ainsi aux constructions de bénéficier d'une exposition favorable et dégager des jardins au Sud.

## **4- Orientations en matière de paysage, d'environnement et de cadre de vie**

### 4-1 Créer une trame végétale valorisante

L'aménagement de la zone sera le support d'une trame verte en accompagnement des voiries et espaces publics et des jardins privatifs permettant de valoriser le cadre de vie (qualité des perspectives urbaines et paysagères, îlots de fraîcheur) et permettant le développement d'une biodiversité ordinaire.

Les plantations nouvelles seront d'essences locales ou adaptées au climat local pour minimiser les besoins en eau.

### 4-2 Traiter qualitativement les franges urbaines

#### 4-2-1 L'interface avec les zones bâties :

L'interface avec les zones bâties en frange Nord sera marquée par des plantations plurispécifiques d'arbres et/ou d'arbustes en accompagnement de la voie de desserte interne à la zone, qui renforcera le fond de scène vert de la zone (coupe CC')

#### 4-2-2 L'interface avec la plaine agricole :

L'interface avec la plaine agricole en franges Sud et Ouest de la zone devra assurer des transitions paysagères douces. Il s'agit d'éviter les confrontations directes et brutales entre les habitations et la plaine, par l'aménagement d'espaces tampons végétalisés qui valorisent l'image de l'entrée de ville.

Cet espace accueillera un cheminement modes doux tel que proposé dans le profil ci-après (coupe BB'). Un traitement en surfaces non imperméabilisées est recommandé.

Les habitations seront positionnées en retrait du Chemin des Bourgnous, pour dégager des jardins en premier plan paysager.

Les limites parcellaires en bordure du Chemin des Bourgnous seront marquées par des plantations reprenant le vocabulaire végétal environnant. Les clôtures entièrement maçonnées sont interdites.

### 4-3 Mettre en scène et valoriser les perspectives sur le grand paysage

L'implantation des constructions, en ordre discontinu ou semi-continu, proposera des transparences paysagères qui préservent des perspectives sur les reliefs en arrière-plan (Rocher des Vierges, Mont St-Baudille, ...)

#### 4-4 Recréer un motif du patrimoine vernaculaire

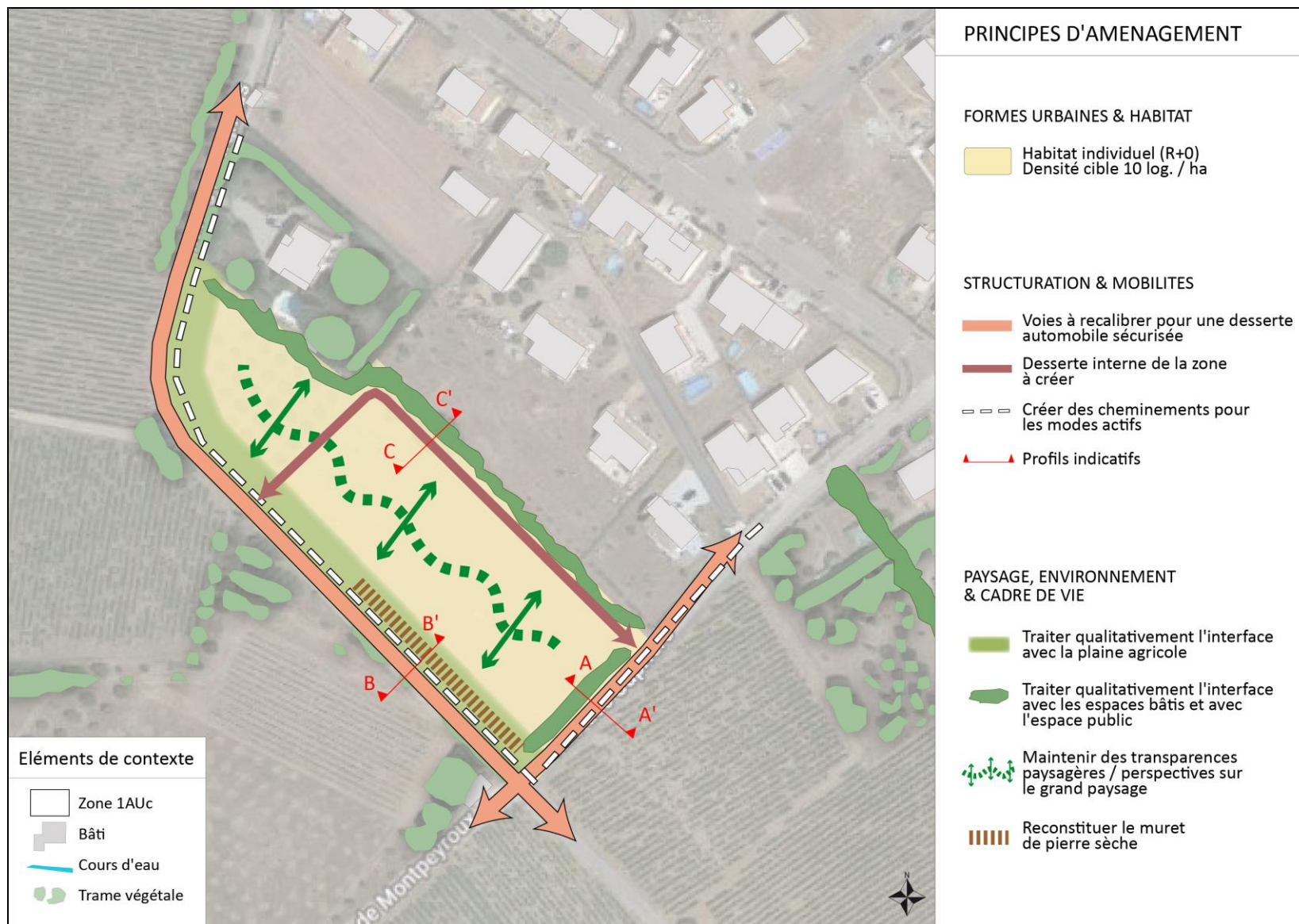
Le muret de pierre sèche qui longe une section du Chemin des Bourgnous est très dégradé et nécessite d'être déplacé pour permettre l'élargissement de la voie.

Le muret devra être reconstitué sur le site même, sur un linéaire au moins équivalent à celui détruit, en respectant les modalités de mise en œuvre des murets traditionnels (sans assemblage de béton).

Il est proposé de le prolonger dans l'espace d'interface avec la plaine agricole tel que figurant dans le profil ci-après (coupe BB') comme rappel du petit patrimoine vernaculaire mais également afin de créer de nouveaux habitats potentiels pour la faune (Lézard ocellé notamment).

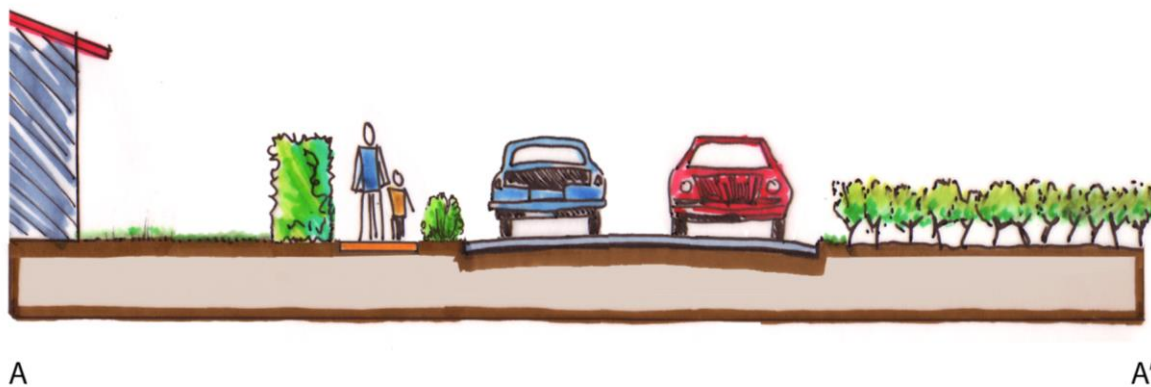


## 5- Schéma de principes d'aménagement

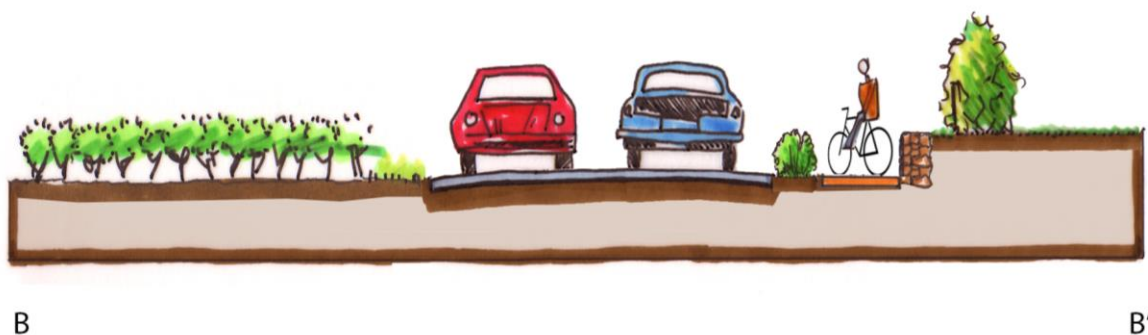


## 6- Profils de voies indicatifs

**Coupe AA'**  
*Rue des Capriers*



**Coupe BB'**  
*Chemin des Bourgnous*



**Coupe CC'**  
*Voie de desserte interne*

