

commune de **Juvignac**
révision du **Plan Local d'Urbanisme**



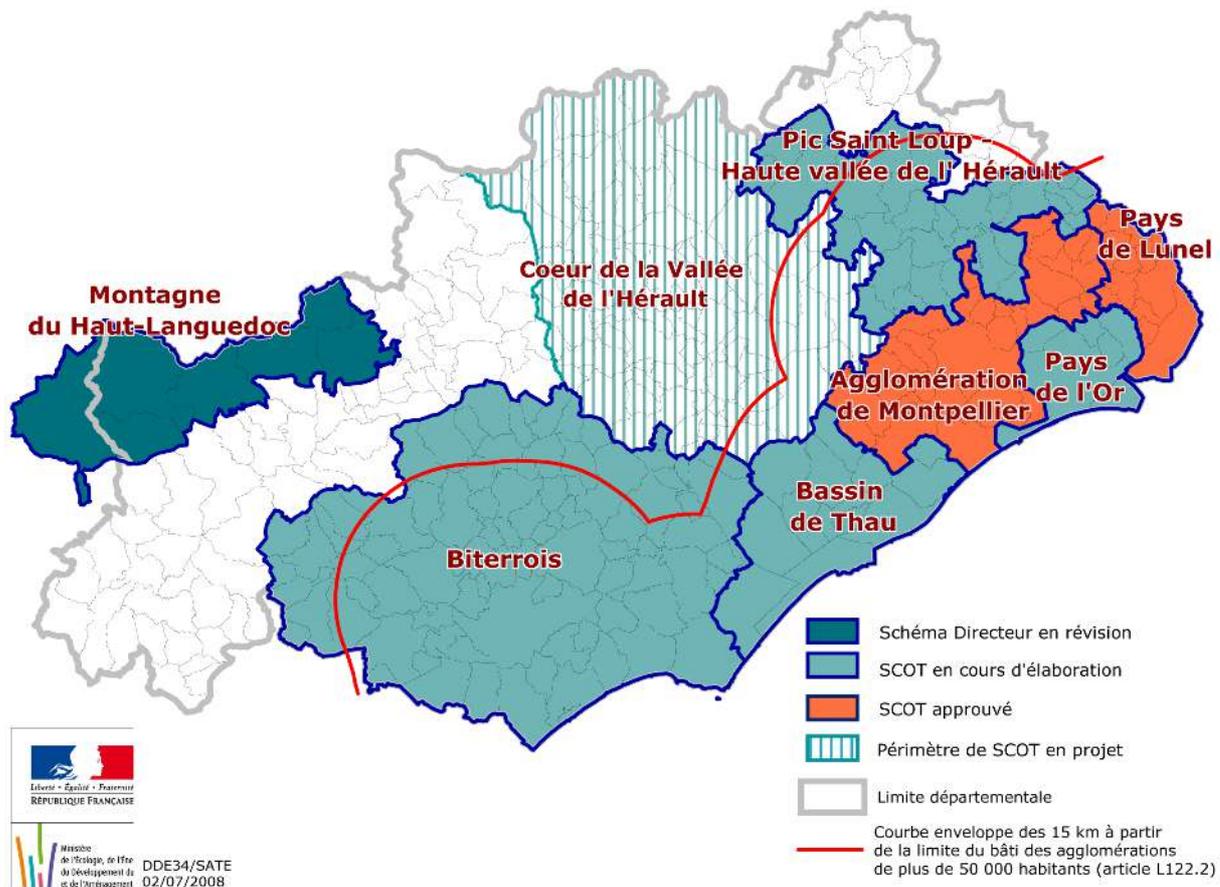
II. volet B

rapport de présentation le PLU ● juin 2012

SOMMAIRE

A. EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU	16
1. Justification des orientations du PADD	17
1. Une croissance poursuivie	17
2. Un développement urbain volontariste et organisé	18
3. Le rénovation urbaine au cœur du projet communal	19
4. La maîtrise des déplacements automobiles et le développement des modes alternatifs	20
5. La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers	20
2. Justification des choix retenus dans le PLU au regard des documents et législations qui lui sont opposables	23
1. Le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations	23
2. Le Plan de Prévention contre les Incendies de Forêt	23
3. Le Schéma de COhérence Territoriale	24
4. Le Programme Local de l'Habitat	27
5. Le Plan de Déplacements Urbains	28
3. Présentation et justification des zones du PLU et des règles qui leur sont associées	33
1. Les zones urbaines – zones UA, UC & UD	35
2. Les zones à urbaniser – zones AU	39
3. Les zones agricoles – zones A	41
4. Les zones naturelles protégées – zones N	41
4. Justification des mesures de protection et de maîtrise foncière	43
1. Les espaces boisés classés et les plantations à réaliser	43
2. Les emplacements réservés	43
3. Les ZAC	44
4. La ZAD de Naussargues	44
5. Le droit de préemption urbain	44
B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	46
1. Capacités d'accueil du nouveau PLU et impacts sur la dynamique communale	47
2. Incidences des nouvelles règles sur le tissu urbain existant	49
3. Incidences des zones à urbaniser	51
1. Zone 2AU (ZAC de Caunelle)	51
2. Zone 1AU2 "Carrière de l'Ort"	54
3. Zone 1AUE "Labournas"	54
4. Incidences des dispositions du PLU sur les espaces naturels et agricoles	55
1. zones A / A1 et N / N1	55
2. zones N2 et N3	55
5. Incidences des dispositions du PLU sur la ressource en eau	57
6. Incidences du PLU au regard des capacités d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et d'alimentation en eau potable	59
1. Incidences sur les équipements d'assainissement	59
2. Incidences sur les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales	59
3. Incidences sur la capacité des ressources en eau potable	59
C. ÉVOLUTION DES SURFACES	62

Les périmètres de SCOT de l'Hérault
source DDTM34



En référence à la loi du 13 décembre 2000 relative à la **solidarité et au renouvellement urbain** (loi SRU) et à la loi du 2 juillet 2003 dite **loi "urbanisme et habitat"**, le POS de Juvignac tel qu'il a été approuvé en 2000 est devenu **Plan Local d'Urbanisme**.

Par délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2008, la commune de Juvignac a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme**.

La révision du PLU de Juvignac s'est inscrite dans le cadre du **schéma de cohérence territoriale** qui couvre les 31 communes de la communauté d'agglomération de Montpellier (cf. carte ci-contre). Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 17 février 2006.

En référence aux prescriptions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte :

volet A

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- une analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, de l'état initial du site et de son environnement ;

volet B

- un exposé des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones et les limitations administratives à l'utilisation du sol (avec les changements éventuels apportés à ces règles), leur justification au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme ;
- une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le présent document (volet B du rapport de présentation) présente les dispositions du nouveau PLU, leurs justifications au regard notamment des documents qui lui sont opposables et leurs incidences sur l'environnement.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Le Plan Local d'Urbanisme, expression du projet urbain de la commune**

Les anciens POS ont été remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme ; comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet du plan local d'urbanisme est également d'exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable de la commune**.

Le PLU intègre désormais l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune : les ZAC (zones d'aménagement concerté), les projets concernant le traitement des espaces publics, les actions et opérations relatives au renouvellement urbain et à l'amélioration de l'habitat, les actions et opérations d'urbanisme commercial, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages, de l'environnement, etc.

Le PLU est un document global et prospectif accessible à tous les citoyens. Il est un puissant outil de planification et de réglementation pour l'aménagement du territoire communal. Il permet notamment :

- d'envisager les futurs équipements publics,
- de prévoir les voies de transport et de circulation,
- de prévoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- de protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

- **Que contient le PLU ?**

Le PLU est constitué :

- d'un **rapport de présentation**,
- d'un **projet d'aménagement et de développement durable**,
- d'un **règlement** comprenant un document écrit, des **documents graphiques**¹ et accompagné d'annexes (annexes techniques contenant l'ensemble des servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets).

L'objet du nouveau Plan Local d'Urbanisme est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD). Ce projet doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PLU peut également comporter, au choix de la commune, des **orientations d'aménagement**, en référence à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

¹ Le règlement détermine les règles applicables pour chaque zone, de par sa nature, ses conditions et ses possibilités d'occupation des sols ; on distingue les **zones urbaines équipées** (U), les **zones d'extension de l'urbanisation** (AU) et les **zones naturelles protégées** pour l'agriculture (A) ou pour ses sites particuliers (N).

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LA COMMUNE

PUD	11/04/1967 (APPROBATION)
POS	20/09/1985 (APPROBATION)
1 ^{ÈRE} RÉVISION POS	APPROUVÉE PAR DCM du 07/05/1987
2 ^{ÈME} RÉVISION POS	PRESCRITE PAR DCM du 16/04/1996 APPROUVÉE PAR DCM du 16/11/2000
MODIFICATIONS	1 ^{ère} 05/11/2001 2 ^{ème} 14/05/2003
RÉVISION – NOUVEAU PLU	PRESCRITE PAR DCM du 03/11/2003
MODIFICATIONS	3 ^{ème} 03/11/2003 4 ^{ème} 07/11/2005 5 ^{ème} 25/06/2007
RÉVISIONS SIMPLIFIÉES	1 ^{ère} 14/03/2005 2 ^{ème} 14/12/2009 3 ^{ème} 14/12/2009
RÉVISION – NOUVEAU PLU	REPRESCRITE PAR DCM du 16/10/2008

Sur Juvignac, la démarche de planification urbaine est ancienne. Avec l'explosion démographique des années 60/70, la nécessité d'organiser le développement urbain s'est rapidement faite sentir. Ainsi, le **PUD** (plan d'urbanisme directeur) approuvé en 1967 a lancé les bases d'une planification urbaine volontariste.

Les plans d'occupation des sols qui se sont succédés, en mai 1987 et novembre 2000, ont permis d'encadrer les différentes phases d'urbanisation de la commune, en particulier celle correspondant aux quartiers de Fontcaude (ZAC approuvée en 1987) et du Perret.

- **Le POS de 2000**

Le POS approuvé en novembre 2000 exprime un nouveau projet urbain tout en adaptant les orientations du document d'urbanisme précédent : suppression de la zone NB du Labournas, prise en compte de la vocation agricole de certains secteurs de la commune, réduction des zones INA d'urbanisation future prévues sur Naussargues, etc. Le projet urbain de la commune traduit dans le cadre de cette 2^{ème} révision du POS se déclinait en fonction des objectifs généraux suivants :

- donner une nouvelle image de Juvignac et créer un véritable centre-ville (création d'un centre administratif et commercial et requalification de l'ancienne RN109),
- favoriser le développement de l'activité économique (secteurs de Courpouiran et du Labournas),
- répondre aux besoins en logements et diversifier l'habitat (secteurs des Garrigues de Fontcaude, de la Draye et de Courpouiran),
- prévoir une zone d'urbanisation pour le long terme (Naussargues),
- améliorer la qualité de vie urbaine dans les quartiers,
- développer le tourisme et les loisirs,

II. rapport de présentation

- prendre en compte les problèmes d'inondation,
- prendre en compte l'amendement Dupont,
- protéger l'environnement et prendre en compte le paysage (valorisation de l'entrée Ouest de Juvignac et intégration dans le POS du programme de plantations à réaliser),
- raccorder et désenclaver les quartiers situés au Sud de la déviation.

Ces différents objectifs sont aujourd'hui poursuivis dans le cadre de la révision du PLU.

- **Les modifications et la 1^{ère} révision simplifiée du POS : les nécessaires adaptations d'un document d'urbanisme "vieillissant"**

Ces procédures menées jusqu'en 2007 ont permis d'adapter le POS à l'évolution sans cesse croissante des besoins, dans un contexte de développement démographique et urbain soutenu.

La 1^{ère} modification approuvée en novembre 2001 concernait le règlement de la zone urbaine UDa comprise entre la route de Lodève (ex RN109), les Allées de l'Europe et la route de Saint-Georges-d'Orques. Cette modification a permis de mettre en œuvre la réhabilitation de certains immeubles sur un secteur central de Juvignac, accompagnant ainsi la requalification des Allées de l'Europe.

La modification a également permis d'intégrer le **PPRI de la vallée de la Mosson** amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 2001.

La 2^{ème} modification approuvée en mai 2003 s'inscrivait dans le cadre d'une réflexion globale menée par la municipalité afin de rendre les dispositions réglementaires plus compréhensibles et plus accessibles au grand public par le biais de modifications ponctuelles de certaines zones du POS/PLU ainsi que la mise à jour des emplacements réservés. La commune a procédé à la modification du règlement de la zone IINA dite de Courpouiran² afin de répondre à des enjeux spécifiques liés notamment à l'évolution rapide des besoins et de la demande en logements.

La 3^{ème} modification approuvée en novembre 2003 devait permettre d'adapter les dispositions réglementaires du POS/PLU aux différents projets d'intérêt public conduit par la commune, à savoir :

- l'augmentation de la capacité hôtelière sur le territoire communal dans la perspective de la réalisation du projet des Thermes de Fontcaude,
- l'autorisation dans la zone UB des opérations de logements groupés ainsi que des toitures-terrasses pour les équipements publics,
- la modification du règlement de la zone IVNA à vocation artisanale, commerciale et de services (avec l'obligation pour les aménageurs de réaliser un aménagement d'ensemble répondant aux intérêts économiques souhaités par la commune),
- l'inscription d'une réserve foncière pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- l'assouplissement du règlement de la zone IINA afin de permettre la réalisation de trois niveaux dans le cadre des opérations groupées.

² intégration de la ZAC de Courpouyran dans le POS

La 4^{ème} modification approuvée en novembre 2005 visait :

- à supprimer la servitude "amendement Dupont" découlant de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur les zones IVNAa et VNAb du secteur de Courpouiran,
- à modifier le règlement de la zone UDa correspondant au "Cœur de Ville" afin d'y favoriser les opérations de renouvellement urbain,
- à procéder à des corrections et à des adaptations mineures sur le règlement des zones IINA, IVNA, VNA et ND.

Concernant le secteur de Courpouiran, cette 4^{ème} modification faisait suite à une procédure de **révision simplifiée**³ approuvée en mars 2005 qui avait permis de rendre constructible 7,3 hectares de zone naturelle en créant une nouvelle zone IVNAa à vocation d'urbanisation future pour des activités commerciales et artisanales, dans le prolongement de la zone d'activité du Labournas. Ce projet de révision simplifiée a pu justifier de son caractère d'intérêt général au regard des objectifs suivants :

- équilibrer et diffuser le développement économique sur le territoire communal,
- permettre la délocalisation des entreprises locales et répondre aux demandes d'implantation de nouvelles entreprises sur la commune,
- créer des emplois et accompagner le développement démographique,
- contribuer à la diversité des fonctions du territoire,
- profiter d'une localisation stratégique pour le développement commercial (effet de vitrine et accessibilité aisée),
- exploiter les opportunités foncières.

Une 5^{ème} modification a été approuvée en juin 2007 afin notamment d'appliquer par anticipation certaines dispositions du futur PLU applicables sur le secteur de Courpouiran (ancienne zone IVNAb du POS classée en zone IINAd).

• **Le lancement du nouveau PLU**

Une procédure de révision du POS et sa transformation en PLU a été prescrite en novembre 2003 puis represcrite en octobre 2008 suite à l'abandon de la procédure⁴.

Cette nouvelle révision a été l'occasion pour les élus d'établir un véritable projet territorial et urbain en s'interrogeant sur les enjeux communaux et sur les perspectives d'avenir d'une ville en pleine mutation qui compte aujourd'hui près de 7 000 habitants. La commune de Juvignac est en effet soumise à une importante dynamique de développement liée à un contexte démographique et urbain en pleine évolution.

Juvignac bénéficie d'un positionnement géographique stratégique au contact de la nouvelle A750 ; commune de première couronne de l'**agglomération montpelliéraine**, elle est aujourd'hui essentiellement résidentielle. À l'avenir, la position de Juvignac au sein de l'agglomération de Montpellier est appelée à s'affirmer. L'A750, l'arrivée de la 3^{ème} ligne du tramway, le projet des Thermes de Fontcaude et la présence du golf sont des éléments de nature à favoriser l'émergence de nouvelles fonctions liées au potentiel de développement de la commune et à la qualité de son territoire.

³ article L.123-13 du code de l'urbanisme (loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003)

⁴ DCM en date du 25/09/2008

Les grands objectifs municipaux qui ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU sont les suivants :

- définir une nouvelle stratégie d'urbanisation capable de répondre aux besoins en logements et tenant compte des potentialités de la commune (arrivée du tramway, opportunités foncières, etc) et des contraintes réglementaires (risques naturels, espaces naturels protégés, entrées de ville, etc),
- permettre le développement économique et l'accueil touristique et de loisirs,
- poursuivre les opérations de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics dans les quartiers existants,
- affirmer la centralité urbaine de l'axe des Allées de l'Europe,
- favoriser la mixité sociale et la diversité urbaine et fonctionnelle des quartiers existants et futurs,
- préserver et valoriser le paysage urbain et naturel,
- favoriser les circulations "douces".

La révision du POS et sa transformation en PLU s'est déroulée en plusieurs étapes marquantes qu'il est utile de rappeler :

- . DCM en date du 03/11/2003 : lancement de la procédure
- . DCM en date du 10/07/2006 : arrêt d'un premier projet de PLU

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, les services de l'État et autres personnes publiques associées à la révision du PLU ont émis des observations sur le projet de PLU arrêté. Aussi, **la prise en compte de ces observations avec en particulier la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT a nécessité un nouvel arrêt du projet.**

- . DCM en date du 25/06/2007 : arrêt d'un deuxième projet de PLU

Sur la base des observations des services de l'État, le projet de PLU arrêté a été modifié afin de le rendre parfaitement compatible avec le SCOT, le PLH et le PPRIF en cours d'étude.

- . 12/05 ... 13/06/2008 : enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté

Afin de répondre à la demande de la population, des modifications au projet de PLU arrêté ont été souhaitées par les élus et l'enquête publique a été prolongée de 15 jours. Malgré ce, une partie de la population est restée fortement opposée au projet et le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable.

- . DCM en date du 25/09/2008 : abandon de la procédure

Suite à l'enquête publique et afin de stopper la polémique "ouverte" par le commissaire enquêteur dans son rapport, la commune décide d'abandonner la procédure et d'en relancer une nouvelle afin d'associer plus étroitement, et ce dès l'élaboration du projet, la population à la rédaction du nouveau PLU.

- . DCM en date du 18/11/2008 : lancement d'une nouvelle procédure

Pour cette nouvelle procédure, la commune maintient les grands objectifs énoncés lors de la première délibération. Toutefois, afin de répondre d'une part aux préoccupations de la population et d'autre part aux observations des services de l'État sur le projet de PLU arrêté en juin 2007, des compléments et précisions ont été apportés au document :

- intégration d'un volet "déplacements" dans le diagnostic et prise en compte des enjeux liés aux déplacements "doux" dans le PADD ;
- affinage du projet communal exprimé dans le PADD au regard de la stratégie de développement et de la prise en compte des enjeux liés aux centralités urbaines, aux mobilités, etc ;
- précisions apportées à la thématique "espaces naturels et biodiversité" ;

- précisions apportées à la thématique "nuisances" (dont le bruit et la pollution de l'air) ;
- précision apportées à la thématique "risques d'inondation" et "ruissellement urbain".

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le Préfet a émis des observations sur ce nouveau projet de PLU arrêté ; les points essentiels, à fort enjeu pour l'État, concernaient :

- la compatibilité avec le SCOT (pour la zone N2b de Fontcaude),
- la conformité avec le Plan de Prévention des Risques Incendie et Feux de Forêt,
- l'alimentation en eau potable,
- les déchets inertes.

Après prise en compte de ces observations et modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU, **la commune a souhaité procéder à un nouvel arrêt du projet.**

- . DCM en date du 14/11/2011 : arrêt d'un troisième projet de PLU

• **Les 2^{ème} et 3^{ème} révisions simplifiées : une mise en œuvre anticipée des objectifs du PLU**

Ces deux procédures de révision simplifiée du POS ont été conduites après le lancement de la révision générale. Elles concernent des projets qui s'inscrivent dans le cadre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Ces projets sont :

- l'urbanisation du secteur de Caunelle (révision simplifiée n° 2),
- l'opération Marco Polo (révision simplifiée n° 3).

La révision simplifiée n° 2 a eu pour objet unique **l'urbanisation du secteur de Caunelle**. Ce projet urbain est conforme aux orientations du SCOT approuvé de la communauté d'agglomération de Montpellier.

Le SCOT prévoit pour le plateau de Caunelle une urbanisation avec une intensité B, soit entre 30 et 50 logements à l'hectare. Le projet urbain de Caunelle représente environ **1 300 logements**, soit une densité de plus de 43 logements à l'hectare.

Le caractère d'intérêt général du projet a été démontré au regard des deux éléments suivants :

- **le logement locatif social prévu**, à raison de 30 % du programme (soit environ 390 unités). Conformément aux dispositions applicables du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de Montpellier, Juvignac respecte et ambitionne ses objectifs. Les logements locatifs sociaux seront ventilés sur le secteur de Caunelle et affirmeront la mixité sociale de l'opération. Ils seront ventilés en termes de produits, conformément aux dispositions applicables du PLH opposable. À savoir, une répartition respectueuse du PLH en PLAI, PLUS et PLS. La ventilation reprise par le PLH sera respectée, à savoir au moins 20 % de PLAI (ultra social), 60 % de PLUS (social) et au plus 20 % de PLS (tranche haute du social).

Parallèlement au logement locatif social, est prévue la mise en place d'un programme de logement en "accession abordable". Ces logements seront de 20 à 30 % inférieurs au prix du marché. Ils représenteront environ 20 % du parc de logements, à savoir environ 250 unités.

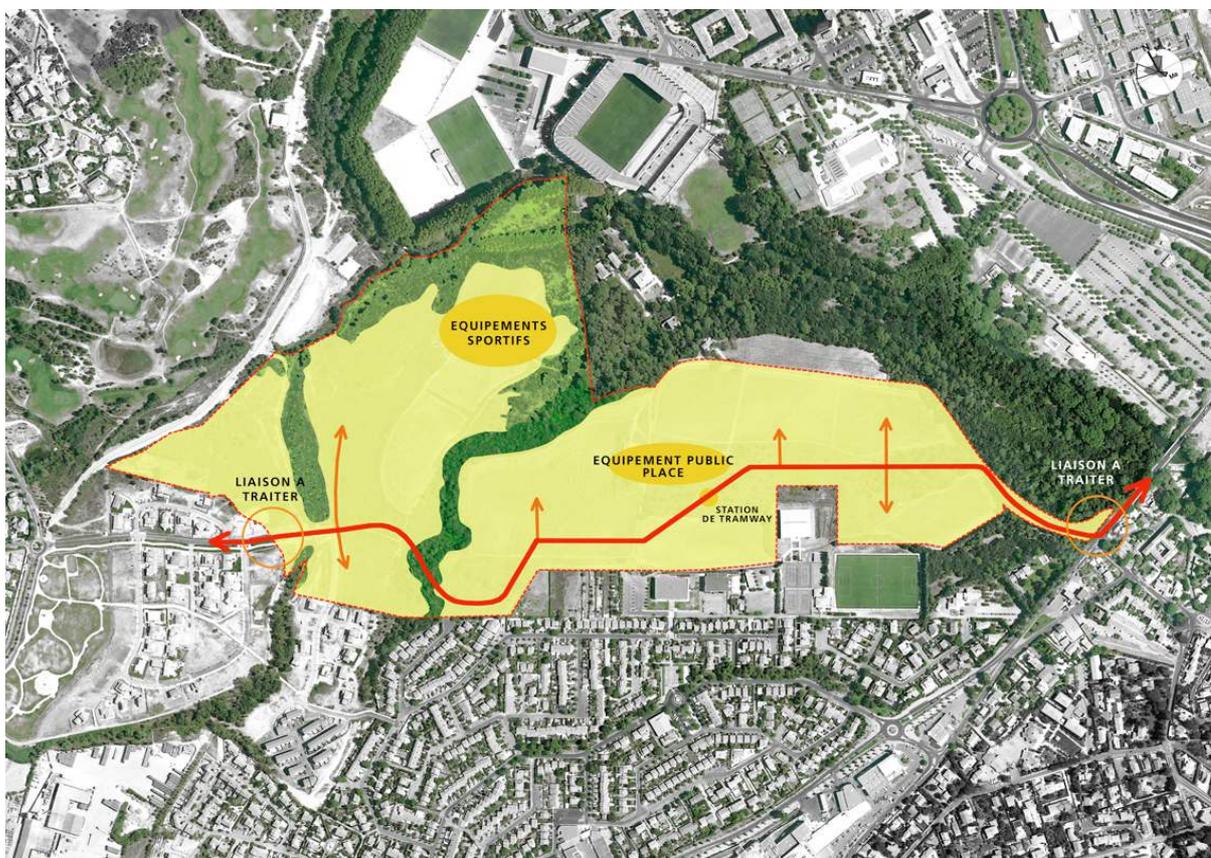
- **les équipements publics prévus** qui concernent essentiellement les aménagements liés à l'arrivée de la **troisième ligne de tramway**. La livraison de la troisième ligne est prévue pour 2012. Cette ligne reliera les communes de Juvignac, Montpellier, Lattes et Pérols. La fréquentation de la ligne 3 est estimée à 77 000 voyageurs par jour (source TAM). Le 13 mars 2007, la commission d'enquête relative à l'utilité publique du projet a émis un avis favorable assorti de la recommandation suivante :

"N'effectuer les travaux de la ligne sur sa branche de Juvignac, à partir de la station "Bonnier de la Mosson", qu'une fois concrétisée la création du nouveau quartier d'habitat envisagé par la commune sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, rendant possible, de plus, un réajustement ultérieur du tracé en cas de non atteinte des objectifs de cette ZAC."

Cet équipement structurant sera au centre du projet ; il permettra la constitution d'un front bâti en bordure d'une avenue structurante. L'arrêt sera judicieusement placé à proximité immédiate de la place centrale du futur quartier. Un parking de proximité d'une centaine de places est également prévu.

Les autres équipements publics prévus dans la ZAC (en plus des équipements propres à l'opération) concernent un **complexe sportif et récréatif**, une **salle polyvalente** et un **poste de police municipale**⁵.

Principes retenus pour l'urbanisation du secteur de Caunelle



La révision simplifiée portait sur des terrains classés en zones NC, ND et UD au POS. Trois emplacements réservés et une partie d'un espace boisé classé occupaient également le secteur concerné. Les zones 3NA et NDa ont été créées :

- **zone 3NA** avec deux sous-secteurs 3NAa et 3NAb déterminés en fonction de la typologie du bâti, le sous-secteur 3NAa étant à dominante d'habitat collectif et le sous-secteur 3NAb à dominante d'habitat individuel et groupé ;
- **zone NDa** correspondant au complexe sportif et récréatif.

La surface de plancher maximale prévue en zone 3NA a été fixée à 170 000 m².

⁵ équipement public prévu en phase réalisation dans le cadre des participations

La révision simplifiée n° 3 a eu pour objet unique la réalisation d'un **nouveau quartier d'habitation sur le secteur de Courpouiran** (opération Marco Polo). Ce projet a pour objectifs :

- d'apporter une réponse satisfaisante au nombre croissant de demandes en matière de logements en proposant une diversité dans l'offre (types et statuts des logements) favorisant la mixité sociale ;
- d'élaborer un projet intégré aux caractéristiques du site et en cohérence avec le tissu urbain existant dans la périphérie immédiate du futur quartier d'habitation.

Cette opération se définit dans le cadre du renforcement de la capacité d'accueil de la commune, dans un contexte marqué par une typologie dominante d'habitat individuel peu dense. Ce nouveau quartier doit permettre la création d'environ **160 logements**, dont 30 % à caractère social, sur une emprise d'environ 5 hectares.

Les immeubles collectifs varient du R+2 au R+3 ponctuellement. Pour le logement individuel, la trame parcellaire est serrée (250 m² en moyenne) ; les logements en RDC ou R+1 sont regroupés en bandes.

Plan de masse indicatif de l'opération Marco Polo



La révision simplifiée portait sur des terrains classés en zones IINA et ND au POS. Le secteur était également soumis aux dispositions de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) relatif aux entrées de ville. Pour "lever" cette servitude, une étude dite d'"entrée de ville" a été réalisée prenant en compte les aspects paysagers, architecturaux du projet et les nuisances acoustiques liées à la proximité de l'A750.

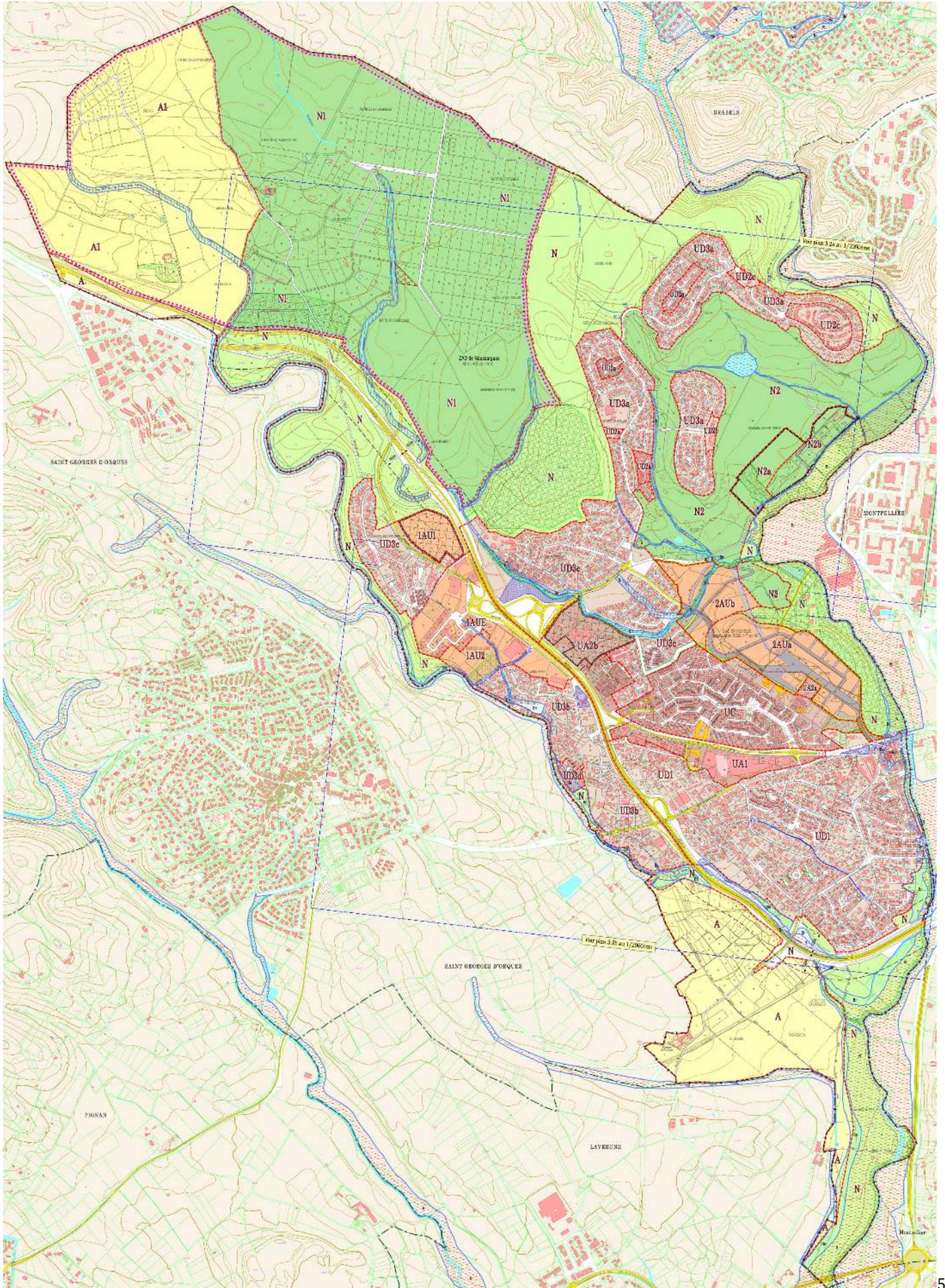
Une nouvelle zone IINAE spécifique au projet a été créée. **Pour cette zone, le COS a été fixé à 0,5.**

La révision générale tient compte de ces deux procédures de révisions simplifiées approuvées par DCM en date du 14 décembre 2009. Les projets qui ont fait l'objet de ces procédures de révision simplifiée sont en parfaite cohérence avec les objectifs du PLU.

II. rapport de présentation

Pour ce qui concerne le développement urbain prévu sur le secteur de Caunelle avec l'arrivée de la 3^{ème} ligne de tramway, le projet a bien été entériné par l'approbation de la révision simplifiée suivie de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par DCM en date du 07 juin 2010.

Zonage du nouveau PLU



A. EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

1. Justification des orientations du PADD

- **Rappel des grands principes de développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme**

Commune stratégique soumise à une très forte pression urbaine, Juvignac suscite des enjeux multiples qui dépassent largement le cadre communal. Le nouveau PLU tente d'apporter des réponses concrètes aux enjeux du développement durable dans le respect des grands principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

- **L'article L.110** (principes de base) stipule :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

- **L'article L.121-1** précise les trois principes de base auxquels doivent se référer les documents d'urbanisme :

- **principe d'équilibre** : "L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable" ;

- **principe de diversité urbaine et de mixité sociale** : "La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux" ;

- **principe de protection** : "Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

La justification des orientations du PADD relève de cinq principaux objectifs respectant les trois principes de base énoncés ci-dessus et conformes aux orientations du SCOT de la communauté d'agglomération de Montpellier.

1. Une croissance poursuivie

Le projet communal s'appuie sur la volonté des élus de prolonger cette dynamique de développement que connaît la commune aujourd'hui (depuis 2005/2006) :

- une croissance annuelle voisine de 4 %,
- une moyenne de 130 nouveaux logements par an.

Le choix d'une croissance soutenue répond aux enjeux du territoire communal et à sa position privilégiée au sein de l'agglomération montpelliéraine. Ce choix est également en

cohérence avec les dynamiques démographiques récentes : + 4 % de croissance annuelle entre 1975 et 1982, + 3,2 % en moyenne entre 1990 et 2009⁶.

Les effets induits par cette croissance démographique doivent toutefois être maîtrisés et planifiés. Pour cela, le PADD prévoit :

- **un développement urbain équilibré et réparti sur des secteurs stratégiques du territoire communal** (Caunelle, Fontcaude, Courpouiran),
- **un phasage de l'urbanisation prenant en compte les équipements à réaliser** (assainissement, voirie de desserte, etc) **et les orientations prévues au SCOT de la communauté d'agglomération de Montpellier.**

Le prolongement de la croissance démographique actuelle permet d'envisager une population d'environ **12 500 habitants à l'horizon 2020/2025.**

À court et moyen termes (horizon 2015/2020), les besoins en logements sont estimés à environ **2 500 logements** dont près de 70 % seront réalisés dans le cadre de nouvelles extensions urbaines⁷. Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain à long terme sur le secteur de Naussargues, conformément aux orientations du SCOT. Ce vaste secteur naturel classé en ZAD⁸ sera protégé dans l'attente d'une urbanisation future ; il répondra aux besoins futurs en logements et en équipements (environ 2 000 logements prévus).

Cette dynamique souhaitée par les élus donne à la commune de Juvignac un rôle prépondérant dans l'agglomération de Montpellier. Juvignac est ainsi l'une des rares communes de l'agglomération à disposer d'une capacité d'urbanisation forte et à afficher une volonté d'accueil non négligeable.

2. Un développement urbain volontariste et organisé

La commune de Juvignac a de nombreux atouts à valoriser ; son positionnement géostratégique dans l'agglomération ("porte Ouest"), l'arrivée de la troisième ligne de tramway et la qualité de son territoire sont des éléments justifiant cette nouvelle stratégie de développement énoncée dans le PADD.

Le développement urbain prévu sur Juvignac ne sera pas seulement le résultat d'une périurbanisation prolongée, celle-là même qu'a connue la commune dans le passé et qui lui a donné son statut de "quartier résidentiel de Montpellier". **Les élus souhaitent inscrire la commune dans une dynamique de développement économique qui offrira les conditions du développement urbain.** Ce développement économique s'appuiera sur plusieurs éléments forts :

- le projet des Thermes de Fontcaude associé à l'équipement existant du golf,
- la réalisation de grands équipements liés aux sports, aux loisirs, à la détente et au tourisme (centre équestre, centre de tennis, parc ludique, casino, hôtels et résidences hôtelières, etc),
- le développement des polarités commerciales, de services et artisanales le long de l'avenue de l'Europe et autour de l'échangeur autoroutier de Juvignac Ouest.

Ces projets de grande envergure donneront à Juvignac une vocation sportive et de villégiature de tout premier plan.

⁶ population INSEE 2009 : 7 367 habitants

⁷ dont 1 300 logements prévus sur la ZAC de Caunelle

⁸ zone d'aménagement différé approuvée par arrêté préfectoral en date du 04 février 2010

Le développement urbain envisagé s'appuie sur des **secteurs stratégiques** de la commune :

- le **secteur de Caunelle** situé au Nord des quartiers actuels du centre-ville,
- le **secteur de Courpouiran** situé en bordure de l'A750 et à proximité de l'échangeur Ouest de Juvignac,
- le **secteur des Thermes de Fontcaude** situé à proximité du golf,
- le **secteur de Naussargues** (développement à plus long terme) localisé sur une grande partie Nord-Ouest du territoire communal.

L'organisation urbaine prévue s'appuie sur un **fonctionnement multipolaire** avec des centralités affirmées qui vont équilibrer et structurer la ville : le "Cœur de Ville" (centralité administrative et commerciale), Caunelle (centralité urbaine et d'échanges s'appuyant sur la 3^{ème} ligne de tramway), Fontcaude (centralité sportive et de loisirs), Courpouiran (centralité de quartier et pôle d'activités), Naussargues (centralité à créer à l'échelle du futur quartier).

3. Le rénovation urbaine au cœur du projet communal

Cette orientation du PADD traduit un objectif déjà mis en œuvre dans le cadre du POS approuvé de 2000. Il s'agit notamment pour la commune de **renforcer la centralité du "Cœur de Ville"** par la réalisation d'**opérations de renouvellement urbain** et de **requalification des espaces publics**. Il s'agit d'un enjeu majeur pour Juvignac ; en effet, la commune a connu un développement urbain très rapide qui n'a pas permis la création d'une véritable polarité urbaine.

L'aménagement, la valorisation et la réhabilitation du "Cœur de Ville", secteur d'environ 8 hectares situé entre les Allées de l'Europe / route de Lodève, la rue du Poumpidou et la route de Saint-Georges-d'Orques, renvoient à plusieurs projets qui étaient déjà prévus au POS :

- la création d'un centre administratif et commercial,
- la valorisation du centre commercial "Les Portes du Soleil",
- la requalification de la RN109 en boulevard urbain.

Le projet du nouveau "Cœur de Ville" est en cours et comprend :

- la **nouvelle mairie** réalisée en face du groupe scolaire des Garrigues,
- une **grande place publique** créée transversalement aux Allées de l'Europe,
- le prolongement de cet espace central vers le centre commercial des "Portes du Soleil" lui assurant ainsi sa cohérence urbaine et fonctionnelle,
- la **nouvelle médiathèque**.

En réponse aux nouvelles exigences issues de la **loi solidarité et renouvellement urbain**, le PADD énonce plusieurs objectifs pris en compte dans le nouveau PLU :

- la diversification de l'offre en logements avec notamment la création de logements en collectifs⁹,
- l'augmentation des droits à construire dans les zones urbaines existantes afin de favoriser la densité (garante d'une utilisation économe de l'espace),

⁹ En 1999, les logements en collectifs représentaient à peine 3 % des résidences principales.

Le PADD identifie plusieurs secteurs aptes à répondre à des objectifs de renouvellement urbain :

- le "**Cœur de Ville**" (réalisation d'opérations denses et structurantes),
- la **Bergerie** (projet de reconversion d'un ancien site industriel),
- les **franges Sud de Caunelle**.

Dans ces secteurs, le PLU prévoit la **mise en œuvre de projets d'aménagement qualitatifs et structurants** et l'application de **règles d'urbanisme incitatives** adaptées au renouvellement du cadre bâti.

4. La maîtrise des déplacements automobiles et le développement des modes alternatifs

Le PADD répond à cet enjeu majeur du développement durable. Le fonctionnement multipolaire prévu sur Juvignac ne doit pas engendrer un développement trop exagéré des déplacements automobiles. Il est donc prévu de créer un réseau de cheminements "doux" entre les différents lieux de vie et au sein même des nouveaux quartiers.

Dans les quartiers urbains, des zones de circulation apaisée sont envisagées (zones de rencontre, zones 30) afin de privilégier les déplacements "doux" et de minimiser l'impact du trafic automobile (réduction des vitesses, réduction des nuisances).

Situé à l'interface entre le "Cœur de Ville" et le futur quartier des Constellations (ZAC de Caunelle), le quartier des Garrigues fera l'objet d'une réorganisation des déplacements favorisant les modes "doux", piétonniers et cyclables. Il s'agit de permettre un accès aisé aux futurs équipements prévus sur le secteur de Caunelle (équipements sportifs, salle polyvalente, station de tramway) depuis les quartiers centraux et péricentraux de Juvignac.

Le développement des transports collectifs est affiché comme une priorité : le prolongement de la ligne 3 du tramway est prévu vers l'échangeur Ouest de Juvignac afin de mieux desservir les quartiers de Fontcaude, du Perret et de Courpouiran. Au delà, la ligne pourra desservir le futur quartier de Naussargues.

5. La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers

Cette orientation du PADD répond directement aux deux grands principes d'équilibre et de protection énoncés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Plusieurs objectifs traduisent (et justifient) l'application de ces deux principes de base dans le nouveau PLU :

- la préservation et la valorisation des grands espaces naturels (coulée verte de la Mosson, garrigues de Fontcaude, colline boisée du Perret, terroirs viticoles classés en AOC) qui constituent à la fois des **coupures d'urbanisation** et des **milieux écologiques intéressants**,
- la **protection des zones à risque d'inondation** (intégration du PPRI dans le PLU),
- la **valorisation du paysage d'entrée de ville depuis l'A750** (valorisation de l'entrée Ouest de l'agglomération),
- la **valorisation des lieux patrimoniaux et identitaires** (Thermes de Fontcaude, parc et domaine de Caunelle, vieux pont sur la Mosson, parc et mas de Courpouiran, etc),
- la poursuite des actions définies dans le cadre du **Plan Vert** et intégrées au POS de 2000.

Cette orientation majeure du PADD permet de garantir l'équilibre et la maîtrise du développement urbain au regard de la préservation des espaces naturels et des paysages, respectant ainsi les objectifs de développement durable. Une véritable **trame verte** est ainsi constituée ; elle représente, de par sa localisation (coupures d'urbanisation) et sa

superficie (environ 1/3 du territoire communal¹⁰), des limites claires et durables au développement urbain. Leur valorisation (ouverture au public, aménagement de sentiers de promenade et de parcours éducatifs et sportifs, etc) permet également d'assurer leur pérennité.

¹⁰ ensemble des zones N hors zones N1 (ZAD de Naussargues), N2b (site des Thermes) et N3 (ZAC de Caunelle)

2. Justification des choix retenus dans le PLU au regard des documents et législations qui lui sont opposables

1. Le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations

Sur la commune de Juvignac, un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) a été approuvé le 9 mars 2001. Le PPRI détermine trois types de zones :

- les **zones de risque grave** (zones R y compris le secteur RU1) strictement inconstructibles ou de constructibilité très limitée¹¹ (dans le secteur RU1),
- les **zones d'expansion des crues** (zones B y compris les secteurs BU et BN) où l'urbanisation, en l'absence de travaux hydrauliques, est strictement contrôlée,
- les **zones blanches** sans risque prévisible pour la crue de référence.

Le nouveau PLU prend en compte les dispositions du PPRI dans la délimitation des zones et dans le règlement :

- classement en zone naturelle inconstructible (zones A et N) des secteurs naturels non urbanisés concernés par les principaux champs d'inondation et d'expansion des crues ; la prévention du caractère naturel des lits majeurs des cours d'eau permet de bénéficier de leur capacité de stockage et d'écrêtement. Elle vise aussi à ne pas aggraver la vulnérabilité à l'intérieur de ces zones, facteur majeur d'aggravation des risques en région méditerranéenne.
- préservation des principaux cours d'eau permanents ou temporaires de la commune (bande inconstructible minimale de 20 mètres¹² ; cette "bande d'alerte" se cumulant avec les règles propres au PPRI).

Le PLU prévoit également des mesures spécifiques destinées à **limiter l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales** :

- obligation de prévoir un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés dans les zones urbaines et à urbaniser,
- obligation de prévoir une rétention des eaux pluviales à la parcelle et toitures terrasses préconisées pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m²,
- emprise au sol des constructions limitée à 60 % en zones UA2b, UC, UD1 et UD2, à 50 % en zones 1AU2 et 1AUE, à 40 % en zone UD3 et à 35 % en zone 1AU1 (en rapport au terrain d'assiette support de l'opération).

Dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, le règlement précise qu'un schéma d'ensemble et une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales doit être joint à tout projet de lotissement ou d'opération groupée de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou réalisé sur un terrain de plus de 3 000 m².

2. Le Plan de Prévention contre les Incendies de Forêt

Sur la commune de Juvignac, un Plan de Prévention contre les Incendies de Forêt (PPRIF) a été approuvé le 30 janvier 2008. Le PPRIF détermine deux types de zones :

- les **zones de danger** (zones A) strictement inconstructibles,
- les **zones de protection forte** (zones B1) dans lesquelles des prescriptions constructives sont prévues.

¹¹ Le PPRI autorise en secteur RU1 les extensions de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (en une seule fois et sous conditions)

¹² article 7 – Zones inondables (dispositions générales et rappels réglementaires)

L'aléa très fort de risque incendie concerne les zones naturelles constituant le "matorral" de Juvignac, au Nord-Ouest du territoire communal (Naussargues, Fontcaude et Courpouiran).

Le PLU prend en considération ce risque majeur par un classement des secteurs concernés en zones protégées A1, N1 et N. Sur le secteur de Naussargues actuellement marqué par une urbanisation diffuse, seules les extensions de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées.

Les franges urbaines concernées par un aléa fort (zones B1) se situent en zones UD2, UD3 et 1AU1 ; dans ces zones, le règlement du PPRIF s'applique.

Aucune zone constructible n'est concernée par un aléa très fort (zone rouge).

3. Le Schéma de COhérence Territoriale

La commune de Juvignac est incluse dans le périmètre de la communauté d'agglomération de Montpellier composée de 31 communes, laquelle a engagé, conformément aux dispositions de la loi SRU, l'élaboration d'un **Schéma de COhérence Territoriale** (SCOT) qui a été approuvé le 17 février 2006.

Le SCOT coordonne les politiques d'aménagement du territoire de l'agglomération et organise le projet d'aménagement communautaire pour les années à venir.

Les orientations du SCOT sont guidées par trois valeurs de projet :

- la valeur environnementale : préserver le capital Nature,
- la valeur sociale : promouvoir une ville des proximités,
- la valeur économique : intensifier le développement et économiser l'espace.

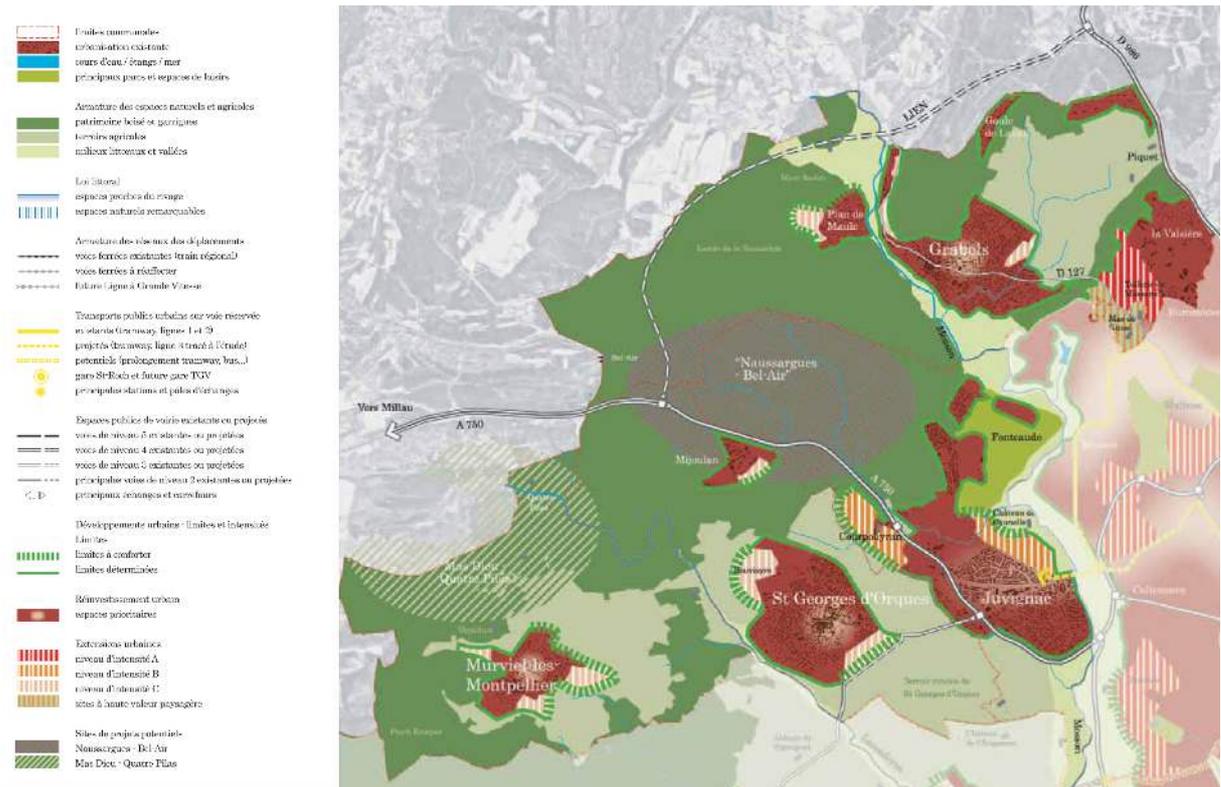
L'élaboration du SCOT est le fruit dans une démarche originale basée sur la définition de **plans de secteurs**¹³ dont fait référence le **document d'orientation générale**¹⁴. Juvignac intègre le plan de secteur "**Piémonts et garrigues**".

¹³ Les plans de secteurs couvrant le territoire communautaire sont les suivants :

- cœur d'agglomération
- littoral
- plaine Ouest
- piémonts et garrigues
- vallée du Lez
- Cadoule et Bérange

¹⁴ Le document d'orientation générale met en œuvre les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable débattu par le conseil communautaire lors de sa séance du 21 décembre 2004. Le DOG permet d'assurer la cohérence interne de la démarche de planification en réalisant une articulation logique entre enjeux, objectifs et outils de mise en œuvre. Il respecte les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Plan de secteur "Piémonts et garrigues" du SCOT



En préalable à l'élaboration du SCOT, un **projet d'agglomération** a été préparé ; le projet d'agglomération¹⁵, expression politique de la volonté communautaire partagée par les élus de la communauté d'agglomération de Montpellier, identifie sept objectifs majeurs :

- maîtriser le développement urbain,
- développer et rééquilibrer l'offre en logements au service de l'emploi et du rayonnement de l'agglomération,
- se déplacer mieux et autrement dans l'agglomération,
- préserver le capital écologique et paysager du territoire,
- conforter le rayonnement universitaire, culturel et sportif de l'agglomération,
- déployer les équipements et services de proximité pour un territoire équilibré.

Le PLU de Juvignac est compatible avec les orientations du SCOT exprimées à la fois dans le **projet d'aménagement et de développement durable** et dans le **document d'orientations générales**.

• **La prise en compte des trois valeurs-guide du PADD**

Le PLU de Juvignac respecte les trois valeurs-guide énoncées dans le PADD du SCOT :

- **la valeur environnementale** : le PLU préserve les principaux espaces boisés et de garrigues qui contribuent à l'identité paysagère de la commune de même qu'il protège les milieux riches en biodiversité faunistique et floristique (ripisylve de la Mosson) ; le secteur de Nausargues constitué d'un matorral caractéristique des plis de Montpellier représente un site de projet potentiel qui permettra de valoriser un patrimoine naturel commun aujourd'hui nettement dégradé (urbanisation "sauvage") ;
- **la valeur sociale** : le PLU promeut la "ville des proximités" en diversifiant et en rééquilibrant géographiquement l'offre en logements et en confortant la centralité du

¹⁵ approuvé le 26/11/2003

"Cœur de Ville" ; profitant de l'opportunité de l'arrivée du tramway, le PLU lance les bases d'une extension urbaine qualitative et structurante sur le secteur de Caunelle ;

- **la valeur économique** : le PLU planifie un développement urbain ambitieux ancré sur une économie porteuse orientée vers les activités touristiques, sportives et de loisirs et vers le thermalisme (projet des Thermes de Fontcaude) ; le document d'urbanisme communal offre une réponse concrète à la crise immobilière que connaît l'agglomération montpelliéraine.

- **La prise en compte des nécessités du réinvestissement urbain**

Le SCOT de l'agglomération de Montpellier fixe, pour toutes les communes hors Montpellier, un taux de production de logements de 20 % en réinvestissement urbain.

Pour Juvignac, le PLU prévoit la réalisation de 2 500 logements dont 900 logements environ (soit 36 %) seront réalisés dans le tissu urbain existant (secteurs des Allées de l'Europe, franges Sud de la ZAC de Caunelle, la Bergerie, rue des Pattes).

- **Le secteur de Naussargues**

Le PLU de Juvignac ne prévoit pas, sur le secteur de Naussargues, une urbanisation immédiate. Sur l'emprise de la ZAD, deux zones spécifiques A1 (pour les espaces agricoles) et N1 (pour les espaces naturels) ont été définies conformément au SCOT qui devra faire l'objet d'une adaptation par voie de modification dès lors qu'un projet d'aménagement d'ensemble concerté aura été défini sur Naussargues. Concrètement, le développement du secteur de Naussargues nécessitera :

- l'élaboration d'un **plan de référence** permettant de définir, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, les limites et les programmations futures (étude préalable et lancement d'une procédure de ZAC),
- une modification du SCOT,
- une révision globale ou une révision simplifiée du PLU.

Le SCOT identifie le secteur de Naussargues comme un *site de projets potentiels* (englobant également le secteur de Coupouiran Nord situé au Sud de l'A750). Le SCOT conditionne le développement de ce secteur à des **exigences quantitative et qualitative** qui sont clairement exprimées dans le PADD de la commune (pour le secteur de Naussargues) :

- un aménagement d'ensemble répondant aux exigences de la loi SRU,
- un projet favorisant le désenclavement du secteur,
- des axes de développement compatibles avec la qualité du site et ses contraintes topographiques et hydrauliques notamment,
- des concepts d'aménagement urbain et de construction intégrant les dimensions du développement durable et de la haute qualité environnementale (HQE).

- **Les Thermes de Fontcaude**

Le PLU de Juvignac prévoit, sur le site de l'ancien établissement thermal, la réalisation d'un **complexe hôtelier et thermal** associé à un programme de résidence tourisme. La réalisation de ce projet est prévue dans le cadre d'une zone naturelle spécifique (zone N2b) qui reprend les limites et le caractère réglementaire de la zone VNAA existante dans le POS approuvé de 2000. Cette zone N2b est destinée à accueillir des nouvelles constructions liées à l'activité ou à la vocation des équipements existants ou prévus dans la zone.

Le SCOT identifie le site du Domaine de Fontcaude avec le golf, en *parcs et espaces de loisirs pouvant accueillir les équipements et constructions liés à leur vocation*. Il est prévu dans le PLU une zone spécifique N2a dans laquelle pourront être autorisées des constructions et installations liées à l'équipement du golf et à des activités sportives et récréatives.

- **Le secteur de Caunelle**

Le PLU de Juvignac prévoit, sur le secteur de Caunelle, une urbanisation future à court et moyen termes ; une zone à urbaniser 2AU a été définie conformément à la révision simplifiée approuvée par DCM en date du 14 DÉCEMBRE 2009 et au dossier de réalisation de la **ZAC de Caunelle approuvée par DCM en date du 07 JUIN 2010** .

Le secteur de Caunelle est prévu au SCOT en tant que *site d'extension urbaine potentielle*. Le niveau d'intensité défini par le SCOT (30 logements / hectare) est conforme au projet intégré dans le PLU.

4. Le Programme Local de l'Habitat

- **Rappel des objectifs généraux du PLH**

Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 21 décembre 2004 par la communauté d'agglomération fixe cinq grandes orientations pour une politique maîtrisée du logement dans l'agglomération :

- produire des logements en quantité suffisante,
- répondre aux besoins en logements de jeunes actifs et des classes moyennes,
- favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes,
- gérer les conséquences d'un développement accru de l'offre en logements neufs sur le parc ancien et sur les quartiers,
- organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux.

Compte-tenu des perspectives d'évolution de la pression démographique (+ 1,7 % annuel à l'horizon 2015 soit près de 480 000 habitants), **la production annuelle à prévoir est de 4 000 logements neufs**. Atteindre cet objectif est un défi majeur pour l'agglomération. En effet, si la construction neuve devait se stabiliser au niveau constaté entre 1999 et 2003, soit 2 800 logements par an, la croissance démographique plafonnerait à 1,1 % ; les tensions du marché seraient exacerbées avec des reports massifs de croissance hors de l'agglomération.

Produire une offre en logements adaptée par sa quantité, sa qualité et ses prix aux attentes et aux capacités de la classe moyenne et des jeunes actifs est un enjeu central du PLH. La relance de l'accession à la propriété devrait permettre de satisfaire la demande des ménages et d'améliorer la fluidité du marché en permettant des mouvements résidentiels. Il s'agit également de permettre le développement de l'offre en logements locatifs, première "marche" dans un parcours résidentiel, et de développer l'offre en logements sociaux (25 % des nouveaux logements construits).

- **Rappel des objectifs du PLH pour Juvignac et de leur prise en compte dans le PLU**

Un plan d'action du PLH a été approuvé pour cinq ans (2007-2012). Pour Juvignac, le PLH prévoit la production de 345 logements par an dont un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

Le PADD préconise une offre adaptée au logement des plus modestes et prévoit également la réalisation d'au minimum 5 % de logements étudiants dans les nouvelles opérations. Sur la base des 2 500 nouveaux logements prévus à l'horizon du PLU, ce sont donc environ 620 logements sociaux qui devront être construits sur Juvignac.

Pour répondre aux obligations du PLH, le règlement du PLU impose donc :

- pour les zones urbaines UA2b (la Bergerie) et UD, la réalisation d'au minimum 25 % de logements sociaux pour les opérations d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m² ;

- pour les zones à urbaniser 1AU1 (Marco Polo), 1AU2 (Carrière de l'Ort) et 2AU (ZAC de Caunelle), la réalisation d'au minimum 30 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements prévus.

Les opérations en cours "ZAC de Caunelle" et "Marco Polo" vont donc permettre la réalisation de 440 logements (y compris les logements étudiants).

Les autres opérations prévues dans les zones 1AU et UD permettront la réalisation d'au minimum 180 logements locatifs sociaux.

Face au déficit actuel de logements sociaux (7 % des résidences principales), la commune s'est donc engagée dans une importante dynamique de rattrapage avec pour objectif d'atteindre le plus rapidement possible le seuil des 20 % imposé par la loi.

À noter que **l'élaboration d'un nouveau PLH est engagée par la communauté d'agglomération de Montpellier pour la période 2013-2018**. Le PLU pourra évoluer, le cas échéant, dans un délai d'un an après l'approbation du PLH, pour permettre la réalisation du ou des programmes de logements prévu(s) par ce document communautaire.

• **L'aire d'accueil des gens du voyage**

La commune de Juvignac ayant plus de 5 000 habitants est tenue de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage de 20 emplacements environ conformément au Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage approuvé le 27 décembre 2011.

Cet aménagement est prévu sur le secteur de Naussargues. Pour la municipalité, le choix du site est ancien ; il s'agit d'un terrain propice car desservi par les réseaux et proche des axes routiers.

Le terrain prévu pour l'aire d'accueil des gens du voyage est situé à l'intérieur du périmètre de la ZAD de Naussargues et en zone rouge du PPRIF. Un ambitieux projet d'aménagement est prévu sur ce secteur qui nécessitera une révision du PPRIF. Pour la réalisation de cette aire d'accueil des gens du voyage, la commune s'engage à mener une réflexion avec les services de l'État et de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sur la prise en compte du risque "incendies de forêt" et sur l'intégration du projet dans le plan de référence du secteur de Naussargues.

5. Le Plan de Déplacements Urbains

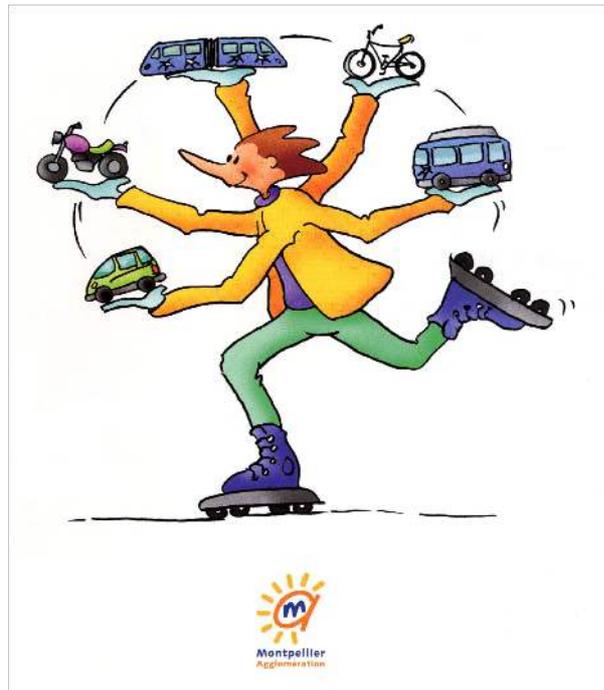
Se déplacer mieux, se déplacer autrement...

Dans le prolongement du SCOT adopté en 2006, Montpellier Agglomération élabore aujourd'hui son Plan de Déplacements Urbains (PDU) afin de renouveler sa politique stratégique en faveur des écomobilités, pour la période 2010/2020.

La phase de diagnostic terminée, le projet de PDU sera adopté par le Conseil de Communauté fin 2010 puis soumis à enquête publique avant approbation définitive.

L'ancien PDU annulé s'appuyait sur un scénario de maîtrise de l'urbanisation et des modes de déplacements. Dans la continuité des objectifs du SCOT, le nouveau PDU doit répondre à un objectif prioritaire : **diminuer la dépendance automobile et favoriser l'intermodalité**.

Le premier PDU, approuvé en 2002, avait déjà fixé un objectif volontariste à l'horizon 2012 : réduire la part de l'automobile à 76 % des déplacements motorisés contre 86 % en 2003. Il avait, à cette occasion, structuré le réseau des trois lignes de tramway afin de proposer une alternative concrète à la voiture, à la fois attractive et performante. Le nouveau PDU explore les pistes de réflexion pour poursuivre et amplifier cette même politique, à l'horizon 2020, c'est-à-dire au-delà de la réalisation de la troisième ligne.



Les principaux enjeux du PDU 2010/2020 sont les suivants :

- diminuer la dépendance automobile,
- trouver des réponses innovantes aux besoins spécifiques du périurbain,
- imaginer de nouveaux "cocktails transports" (une intermodalité "à la carte"),
- adapter la ville aux cyclistes et aux piétons,
- organiser l'écomobilité à l'école et dans les entreprises,
- agir sur le stationnement en développant les parkings relais et en améliorant le stationnement résidentiel.

Une première orientation du PDU 2010-2020 vise à **inverser le regard sur les mobilités urbaines**. Il s'agit de **donner la priorité aux usagers les plus vulnérables**.

- 1. personnes à mobilité réduite**
- 2. piétons**
- 3. vélos**
- 4. transports publics**
- 5. poids-lourds et voitures particulières**

À son échelle, le PLU de Juvignac répond aux principaux enjeux du futur PDU. En effet, il intègre :

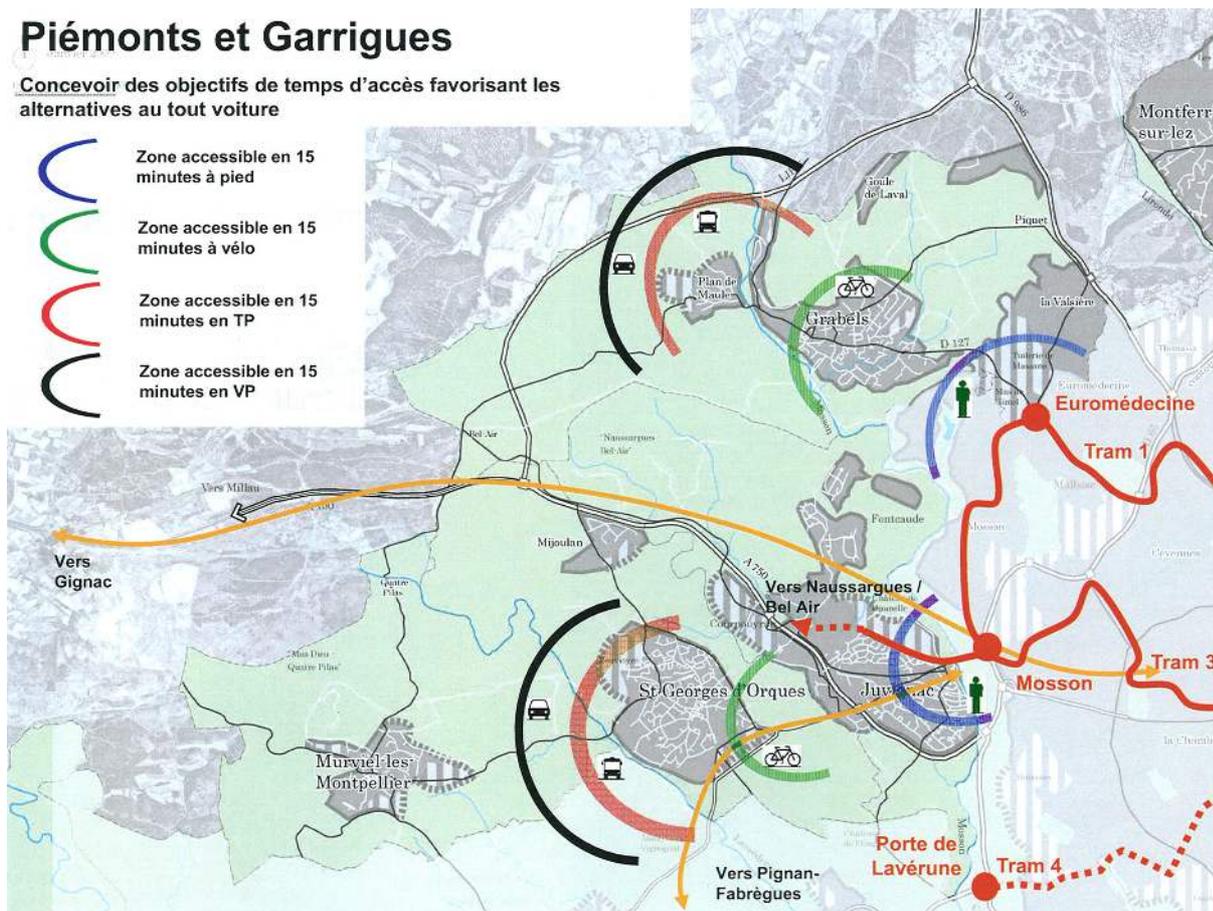
- la réalisation de la troisième ligne de tramway (prévue dans le cadre de l'aménagement du secteur de Caunelle) et son prolongement vers Naussargues ;
- le développement des circulations "douces" (piétonnes et cyclables) ;
- les emprises nécessaires pour l'aménagement et le développement du réseau public de voirie.

La prochaine arrivée du tramway sur la commune va permettre de répondre directement à deux des huit orientations règlementaires d'un PDU : la diminution du trafic automobile, le développement de l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants.

Piémonts et Garrigues

Concevoir des objectifs de temps d'accès favorisant les alternatives au tout voiture

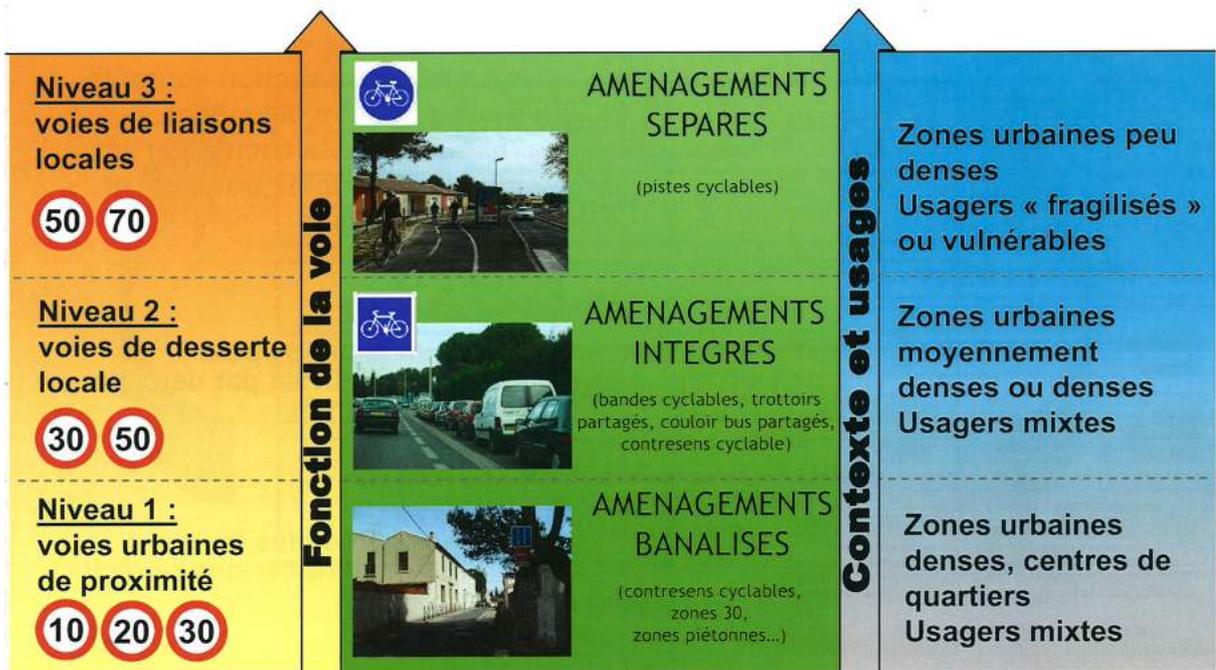
-  Zone accessible en 15 minutes à pied
-  Zone accessible en 15 minutes à vélo
-  Zone accessible en 15 minutes en TP
-  Zone accessible en 15 minutes en VP



Les aménagements publics de voirie se basent sur une hiérarchisation en cinq niveaux telle que prévue au SCOT :

- niveau 1 pour les voies de dessertes intracommunales et intraquartiers,
- niveau 2 pour les voies de liaisons locales intercommunales ou interquartiers,
- niveau 3 pour les voies de liaisons intercommunales structurantes,
- niveau 4 pour les voies rapides de transit local et de contournements,
- niveau 5 pour les autoroutes de liaisons et de grand transit.

Dans le PLU, le contexte et les usages des zones urbaines bordées ou traversées par ces voies est cohérent avec cette hiérarchisation. Pour les voies de niveaux 1, 2 et 3, les objectifs du PDU sont la diminution des vitesses et la mixité des usages.



Concernant le prolongement de la ligne 3 du tramway vers Naussargues, plusieurs hypothèses sont en cours d'étude :

- hypothèse d'une **desserte urbaine** avec deux tracés différents qui permettraient de desservir au plus près les urbanisations envisagées sur le plateau de Naussargues : un tracé préférentiel via la colline du Perret et un tracé alternatif via l'avenue des Hauts de Foncaude ;
- hypothèse d'une **desserte express** avec deux tracés différents qui pourraient emprunter le réseau viaire existant : un tracé préférentiel qui franchirait l'A750 en souterrain et qui emprunterait l'ancienne RN109 et un tracé alternatif permettant d'éviter le franchissement de l'A750.

3. Présentation et justification des zones du PLU et des règles qui leur sont associées

Le PLU de Juvignac comporte quatre grands types de zones¹⁶ :

- les **zones urbaines équipées**, dites "**zones U**", dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (y compris les ZAC qui sont achevées ou en cours d'achèvement) ;
- les **zones à urbaniser**, dites "**zones AU**", zones à caractère naturel pour lesquelles l'urbanisation future est prévue à plus ou moins long terme¹⁷ à la suite de la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la commune ;
- les **zones agricoles à protéger**, dites "**zones A**", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les **zones naturelles et boisées**, dites "**zones N**", secteurs naturels de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis à un risque fort d'inondation.

Le zonage du nouveau PLU s'inspire des changements apportés par la loi SRU, notamment l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui fait du principe de mixité et de diversité des tissus urbains une règle générale. Ainsi, la définition des zones (et des secteurs) n'est plus seulement fondée sur des critères fonctionnels (zones d'habitat, zone d'activités, zone de loisirs, etc) mais aussi et surtout sur des critères qualitatifs ou morphologiques (caractère architectural et urbain).

De même, en réponse au principe de mixité fonctionnelle et urbaine, l'intégration des activités économiques et des équipements dans les zones urbaines générales est recherché.

Pour ce qui concerne les zones à urbaniser (zones AU), leur dénomination se réfère à une logique opérationnelle et de phasage. Dans ces zones, les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble disposant des équipements nécessaires.

Le règlement du PLU définit un ensemble de **règles générales applicables à l'ensemble des zones** (chapitre "Dispositions générales : règles applicables à l'ensemble des zones"). Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des précisions sur l'application des différentes règles (emprise au sol, hauteur des constructions, espaces libres, etc).

• Règles générales concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 & 2)

Pour l'application des articles 1 & 2 du règlement, il est fait référence à **neuf destinations de constructions**¹⁸. Cette mesure permet de réglementer l'affectation dominante des sols par zone, en réponse à des motifs d'urbanisme et de mixité urbaine. La notion de destination de construction permet en effet :

¹⁶ en référence à l'article R.123-5 à 8 du code de l'urbanisme

¹⁷ Les zones 1AU sont d'urbanisation prioritaire. La zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat ; son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU.

¹⁸ en référence à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme

1- habitation 2- hébergement hôtelier ou para-hôtelier 3- équipements collectifs 4- bureaux et services 5- commerce 6- artisanat 7- industrie 8- entrepôts 9- exploitations agricoles ou forestières

II. rapport de présentation

- de réglementer seulement l'occupation et l'utilisation des sols et non l'usage des constructions elles-mêmes,
- de garantir une plus grande diversité (dans les zones urbaines et à urbaniser notamment) en prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures (habitat, emploi, services, etc),
- de faciliter l'application du règlement au stade de l'instruction des permis de construire (les neuf destinations de constructions figurant dans les formulaires de demandes de permis de construire).

Les articles 1 & 2 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones visent également à préserver le territoire communal d'occupations nuisantes ou dégradantes pour l'environnement et le paysage. En toutes zones du PLU, sont ainsi interdits ou soumis à des autorisations particulières :

- les installations de casse automobile,
- les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition et de déchets,
- les antennes érigées sur mats.

En dehors des zones urbaines, le PLU interdit la construction d'abris de jardin et de constructions légères isolées.

Un régime spécial est accordé aux équipements d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations dans l'application des différentes règles d'urbanisme (implantation, hauteur, densité, etc). Ces dérogations doivent toutefois être justifiées dans le cadre d'un projet architectural.

• Règles générales concernant les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)

Le PLU fixe une largeur minimale des voiries à 4 mètres d'emprise et interdit la réalisation de voies nouvelles en impasse (article 3 – accès et voirie). Cette règle concernant les impasses répond à des motifs d'urbanisme en obligeant les aménageurs à mieux prendre en compte la voirie dans la composition des projets.

Le règlement apporte une grande souplesse dans l'application de l'article 11 des différentes zones relatif à l'aspect extérieur des constructions. En effet, les règles qui y sont définies peuvent faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières. Cette disposition générale du règlement permet d'éviter de trop "standardiser" le paysage urbain par la définition de règles strictes sur les formes, les couleurs ou les matériaux utilisés (article 11 – aspect extérieur).

Des règles générales sont également précisées pour le stationnement ; elles visent principalement à limiter le stationnement privé sur le domaine public et à imposer un minimum de places de stationnement en fonction de la destination des constructions (article 12 – stationnement).

Le PLU impose la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les opérations de logement collectif (0,50 m² pour 40 m² de surface de plancher).

Enfin, les obligations de stationnement sont volontairement limitées (0,25 place par logement) pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 25 m² situés à moins de 200 mètres autour d'une station de tramway. Cette règle vise à ne pas pénaliser la réalisation de logements étudiants et à favoriser l'usage du transport collectif.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU impose de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés ; cette mesure permet de sauvegarder la qualité du

paysage urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, principale cause de l'aggravation des phénomènes de ruissellement urbain (article 13 – espaces libres et plantations).

1. Les zones urbaines – zones UA, UC & UD

Le PLU de Juvignac distingue trois types de zones U en fonction des caractéristiques du tissu urbain :

- les zones **UA** correspondant aux **zones urbaines centrales et péricentrales de Juvignac**,
- la zone **UC** correspondant au **quartier de la ZAC des Garrigues**,
- les zones **UD** correspondant aux **lotissements et aux opérations groupées** réalisés en périphérie de l'agglomération de Juvignac.

La définition des zones urbaines du PLU s'appuie sur une étude typo-morphologique¹⁹ réalisée sur sept sites représentatifs du tissu urbain de Juvignac :

- le quartier Mosson,
- le quartier des Garrigues,
- le quartier de la Plaine,
- le quartier de la Pinède,
- le quartier du Perret,
- le quartier des Terrasses du Golf,
- le quartier du Belvédère.

• Justification de la délimitation des zones urbaines

Les **zones UA** correspondent aux **zones urbaines centrales et péricentrales de Juvignac** caractérisées par un **tissu urbain mixte** ; elles sont divisées en deux secteurs :

- UA1 : secteur du "**Cœur de Ville**" situé en bordure des Allées de l'Europe et de la route de Lodève ; ce secteur constituera une **centralité urbaine majeure** autour d'**équipements structurants** (nouvelle mairie, etc) et d'activités notamment commerciales (centre commercial "Les Portes du Soleil") ;
- UA2 : **quartiers péricentraux** de la Bergerie et des franges Sud de Caunelle ; ces quartiers urbains mixtes dans lesquels se côtoient habitat, activités et équipements sont en **phase de mutation** (reconversion et requalification) ; on distingue les sous-secteurs UA2a et UA2b.

La **zone UC** correspond aux anciens quartiers créés dans le cadre de la **ZAC des Garrigues** approuvée en 1971. Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre de Juvignac. Le tissu urbain y est constitué d'un **habitat à dominante individuel** organisé le plus souvent en **ordre continu** (constructions en bande).

Cette zone offre une **fonction principale d'habitat** et d'**équipements urbains** (groupe scolaire, complexe sportif, salle polyvalente).

Les **zones UD** sont constituées d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé le plus souvent sous la forme de **lotissements et d'opérations groupées** plus ou moins denses. Elles ont une **vocation principale d'habitat** ; toutefois, quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics y sont présents.

Les zones UD sont divisées en trois secteurs :

¹⁹ cf. volet A du rapport de présentation

II. rapport de présentation

- UD1 : **quartiers péricentraux** (la Plaine, le Poumpidou, Mosson) ; ces quartiers relativement anciens (1970 à 1990) et de densité moyenne se caractérisent par un tissu urbain plus ou moins évolutif.
- UD2 : **quartiers périphériques denses** constitués d'un habitat groupé, sous la forme de logements individuels et de petits collectifs ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs ; on y distingue plusieurs sous-secteurs correspondant aux quartiers d'habitat groupé de l'ancienne **ZAC de Fontcaude** (UD2a), à l'**hôtel du Golf de Fontcaude** (UD2b), au quartier du **Martinet** et au **Domaine de Fondespierre** (UD2c) ;
- UD3 : **quartiers périphériques peu denses** constitués majoritairement d'un habitat individuel pavillonnaire ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs, sauf pour le quartier de la rue des Pattes (sous-secteur UD3b) pour lequel une relative densification peut être envisagée ; on y distingue plusieurs sous-secteurs correspondant aux quartiers de l'ancienne **ZAC de Fontcaude** (UD3a), aux quartiers du Valat de la Fosse et de la Pinède (UD3b et UD3d), aux quartiers du **Perret**, du **Parc St-Hubert** et de la **ZAC de Courpouiran** (UD3c).

• Justification des règles d'urbanisme en fonction des objectifs poursuivis

Zones UA - Objectifs poursuivis	Règles	
	Traduction réglementaire	Articles concernés
Affirmer le caractère urbain et la vocation centrale et structurante de la zone	<ul style="list-style-type: none"> - peu de destinations de constructions interdites - alignement spécifique le long des Allées de l'Europe / route de Lodève (prise en compte du caractère structurant de cet axe) - adaptation des règles de densité (emprise au sol non réglementée en secteur UA1 et sous-secteur UA2a, COS non réglementé sur l'ensemble de la zone) - hauteurs autorisées importantes : jusqu'à 15 m. pour le secteur UA1, 21 m et 5 niveaux pour le sous-secteur UA2a et 12 m et 3 niveaux pour le sous-secteur UA2b (15 m. pour les hôtels) 	<p>UA1</p> <p>UA6</p> <p>UA9 & UA14</p> <p>UA10</p>
Achever la reconversion des délaissés urbains	<ul style="list-style-type: none"> - orientations d'aménagement (art. L. 123-1 du CU) en secteur UA2b (la Bergerie) 	UA2
Favoriser le renouvellement urbain et optimiser le potentiel foncier	<ul style="list-style-type: none"> - règles de densité et de hauteur incitatives - emprise au sol non réglementée en secteur UA1 et sous-secteur UA2a - assouplissement des contraintes architecturales (toitures, façades, etc) 	<p>UA9, UA10 & UA14</p> <p>UA9</p> <p>UA11</p>
Structurer et équiper les quartiers	<ul style="list-style-type: none"> cf. emplacements réservés - orientations d'aménagement (art. L. 123-1 du CU) en secteur UA2b (la Bergerie) - obligation de créer des espaces verts 	<p>UA2</p> <p>UA13</p>

Zones UC - Objectifs poursuivis	Règles	
	Traduction réglementaire	Articles concernés
Préserver le caractère urbain et le cadre de vie résidentiel des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> - interdiction des destinations de construction incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers - limitation de la densité : emprise au sol limitée à 60 %, hauteur maximale fixée à 8,5 m. - prospects adaptés au cadre bâti (constructions possibles à l'alignement et en ordre continu ou discontinu) - alignement spécifique le long des Allées de l'Europe / route de Lodève (prise en compte du caractère structurant de cet axe) 	<p>UC1</p> <p>UC9 & UC10</p> <p>UC6 & UC7</p> <p>UC6</p>
Permettre la rénovation et la requalification du tissu urbain (en respectant son caractère initial)	<ul style="list-style-type: none"> - adaptation des règles architecturales aux typologies bâties existantes / assouplissement des contraintes relatives aux toitures et aux façades 	UC11
Aménager et valoriser les espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> cf. emplacements réservés 	

<i>Zones UD - Objectifs poursuivis</i>	<i>Règles</i>	
	<i>Traduction réglementaire</i>	<i>Articles concernés</i>
<i>Préserver le caractère résidentiel des quartiers</i>	<ul style="list-style-type: none"> - interdiction des destinations de construction incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers - forte limitation de la densité en secteur UD3 : emprise au sol limitée à 40 %, hauteur maximale fixée à 8,5 m. - limitation de la densité en secteur UD1 (quartier de la Plaine) : emprise au sol limitée à 60 %, hauteur maximale fixée à 8,5 m. 	<p>UD1</p> <p>UD9, UD10 & UD14</p>
<i>Limiter la densité et les droits à construire en fonction des contraintes (accessibilité, topographie, assainissement, etc) (en secteurs UD2 et UD3a, UD3c et UD3d)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - limitation de la densité autorisée (secteur UD3) - adaptation de la densité autorisée aux typologies bâties existantes : groupes d'habitations, petits collectifs, etc (secteurs UD2 et UD3) 	<p>UD9 & UD14</p> <p>UD10 & UD14</p>
<p><i>Favoriser la mixité sociale dans les quartiers existants</i></p> <p><i>Répondre aux obligations du PLH</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitation de la densité autorisée (secteur UD3) - obligation de réaliser au minimum 25 % de logements locatifs sociaux dans les opérations > 1500 m² de surface de plancher 	<p>UD2</p>

Pour l'ensemble des zones urbaines UA, UC et UD, le PLU ne fixe plus de COS. Cette disposition se justifie par la volonté d'optimiser le foncier bâti en favorisant le morcellement des grandes unités foncières. Pour les petits terrains situés en lotissement, cette suppression du COS aura peu d'incidences, les autres règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol, permettant de limiter la densité.

Une autre évolution du PLU par rapport au POS concerne la suppression des surfaces minimales pour la constructibilité des terrains²⁰. Cette évolution est issue de la loi SRU qui vise à favoriser le renouvellement urbain et à limiter l'étalement urbain.

• **Justification des orientations d'aménagement définies pour la zone UA2b**

Pour la zone UA2b du secteur de la Bergerie, le règlement renvoie à des orientations d'aménagement (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le projet présenté s'intègre dans une réflexion globale à l'échelle du secteur de Courpouiran – la Bergerie ; il s'agit de bien appréhender les possibilités d'évolution de ce secteur en tenant compte notamment :

- du projet d'extension de la ligne 3 du tramway vers Naussargues,
- de la restructuration de l'échangeur de Courpouiran.

Quatre grandes orientations ont été retenues pour ce projet :

- intégrer l'hypothèse d'extension de la ligne 3 du tramway²¹ au niveau de l'avenue du Perret ; cette extension est prévue dans le nouveau Plan de Déplacement Urbain en cours d'élaboration ;
- composer avec un environnement hydraulique sensible ;
- faire du paysage le socle du projet ;

²⁰ sauf pour la zone UD3d qui a été classée en assainissement non collectif et pour laquelle une surface de 1 000 m² minimum a été définie afin de garantir la mise en place et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur

²¹ cf. chapitre A.2.5

- concevoir des formes urbaines en prise avec le contexte.

Le projet met l'accent sur un maillage dense d'espaces publics conférant au futur quartier un caractère ouvert et passant. Le découpage en îlots bâtis compacts permet de maintenir une trame végétale importante jusqu'au cœur du projet.

La densité bâtie sera modulée et optimisée en fonction du contexte :

- hauteurs importantes (jusqu'à R+4 partiel) à proximité de la future station de tramway et le long de l'A750 (barrière phonique constituée par les bâtiments),
- hauteurs moindres (de R+1 à R+2) en bordure des quartiers pavillonnaires, à l'Est du site.

Orientations d'aménagement pour la zone UA2b de la Bergerie



2. Les zones à urbaniser – zones AU

Le PLU de Juvignac comprend deux grands types de zones AU :

- les zones **1AU** et **1AUE** d'urbanisation à court ou moyen terme (suivant la réalisation des équipements nécessaires),
- la zone **2AU** d'urbanisation à court ou moyen terme prévue sous forme de ZAC (ZAC de Caunelle approuvée par DCM en date du 07 juin 2010).

• Justification de la délimitation des zones

La délimitation des zones AU se présente ainsi :

- **les zones 1AU**, zones à vocation principale d'habitat. Ces zones sont à urbaniser en **priorité** ; en effet, elles correspondent à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones concernent les secteurs suivants situés en **frange d'urbanisation, dans le prolongement des quartiers du Labournas et de Courpouiran** :

- **Courpouiran** (opération "Marco Polo" secteur 1AU1),
- **Carrière de l'Ort** (secteur 1AU2).
- **les zones 1AUE**, zones à vocation économique. Ces zones sont à développer en priorité ; en effet, elles correspondent à des secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones concernent des secteurs situés en extension de la ZAE existante du Labournas, autour du pôle d'équipements de Courpouiran et de l'échangeur autoroutier.

• **la zone 2AU correspondant à la ZAC de Caunelle approuvée par délibération du conseil municipal en date du 07/06/2010.**

- **Justification des règles d'urbanisme en fonction des objectifs poursuivis**

Pour les zones 1AU1 (opération "Marco Polo") et 2AU (ZAC de Caunelle), le PLU intègre, sans les modifier, les dispositions issues des révisions simplifiées n° 2 et 3 approuvées par DCM en date du 14 décembre 2009.

Pour ces zones, il est imposé la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux²² ; cette disposition permet de répondre aux obligations du PLH en vigueur.

Pour la zone 1AU1 concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le règlement renvoie aux orientations d'aménagement issues de l'étude d'entrée de ville.

Pour la zone 1AU2, les règles ont été définies en cohérence avec les caractéristiques des quartiers urbains proches :

- emprise au sol limitée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette support de l'opération (afin de limiter l'imperméabilisation des sols),
- hauteur des constructions limitée à 8,5 mètres,
- obligation d'aménager un minimum de 20 % d'espaces libres communs,
- COS de 0,5 (soit une surface de plancher potentielle d'environ 20 000 m² qui ne pourra être libérée que dans le cadre d'une opération d'ensemble).

Pour cette zone, il est imposé la réalisation d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux²³ ; cette disposition permet de répondre aux obligations du PLH en vigueur.

Pour la zone 1AUE, les règles permettent de répondre aux besoins liés à l'implantation de nouvelles activités économiques issues notamment de la délocalisation des activités existantes situées au centre-ville et dans les quartiers péri-centraux. Les activités industrielles, les hôtels et les exploitations agricoles sont interdites dans cette zone.

Le règlement limite les hauteurs maximales à 9 mètres afin de limiter l'impact paysager de la zone depuis la voie express – RN109. Le COS est fixé à 0,5. Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les logements de direction, de surveillance ou de gardiennage sont admis à condition qu'ils soient situés dans le bâtiment d'activité et qu'il n'y ait qu'une seule entrée.

Pour la zone 2AU (ZAC de Caunelle), le PLU intègre, conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, les dispositions spécifiques à la ZAC : emprises publiques, liaisons douces, noues et bassins de rétention²⁴.

²² pour les opérations d'habitat prévoyant la réalisation de plus de 1 500 m² de surface de plancher

²³ pour les opérations d'habitat prévoyant la réalisation de plus de 1 500 m² de surface de plancher

²⁴ prévus dans le programme des équipements publics de la ZAC

3. Les zones agricoles – zones A

Ces zones agricoles englobent l'ensemble des zones naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des **terres agricoles**. Elle comprend les surfaces agricoles utiles de la commune ainsi que les **terroirs viticoles classés en AOC** (Domaines de Fourques, du Mas Neuf et de l'Engarran).

Le règlement des zones A répond aux objectifs suivants :

- **préserver le potentiel agronomique de la commune,**
- **assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes (grands domaines viticoles),**
- **valoriser les grands domaines existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.**

Le règlement des zones A limite très strictement les possibilités de constructions. Ainsi, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.

Afin de répondre à l'objectif de **valorisation des espaces agricoles**, le PLU permet un **changement de destination de certaines constructions existantes en zone agricole²⁵** ; cette mesure concerne les bâtiments des deux grands domaines existants (Fourques & Mas Neuf) qui, de par leur architecture, leur intérêt patrimonial et leur localisation, sont aptes à répondre à cet objectif de valorisation. Ces changements de destination (hôtellerie, restauration, services, etc) ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole ; aussi, le règlement précise qu'ils ne sont autorisés que s'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles.

Un secteur A1 est délimité sur l'emprise de la ZAD de Naussargues approuvée par arrêté préfectoral en date du 04 février 2010.

4. Les zones naturelles protégées – zones N

Les zones N correspondent à des zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. Les zones N comprennent également des secteurs stratégiques de la commune aptes à intégrer des projets particuliers adaptés à la qualité et à la vocation des sites.

Les zones N sont divisées en plusieurs secteurs :

- **N : espaces naturels boisés et coupures d'urbanisation** (ripisylves de la Mosson et du Valat de la Fosse, garrigues de Fontcaude, bois du Perret, Courpouran),
- **N1 : ZAD de Naussargues,**
- **N2 : secteur de Fontcaude** comprenant le **Golf de Fontcaude** (périmètre de concession) classé en zone N2/N2a et le **site de l'ancien établissement thermal** classé en zone N2b,
- **N3 : secteur de la ZAC de Caunelle** prévu pour la réalisation des équipements publics à caractère sportif et récréatif.

²⁵ article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Le règlement des zones N répond aux objectifs suivants :

- **préserver et protéger durablement les espaces naturels et boisés de la commune qui constitue la trame verte du territoire communal (secteur N),**
- **valoriser le golf de Fontcaude en tant que "poumon vert" d'agglomération (sous-secteur N2a),**
- **permettre la réalisation du projet des Thermes de Fontcaude (sous-secteur N2b).**

La délimitation du secteur N1 s'appuie sur le périmètre de la ZAD de Naussargues approuvée par arrêté préfectoral en date du 04 février 2010.

Les secteurs N2 et N3 concernent des sites particuliers pour lesquels une **urbanisation limitée** est prévue conformément aux objectifs du SCOT :

- pour le secteur N2 englobant le Domaine de Fontcaude et son golf, le règlement autorise une constructibilité limitée permettant de valoriser l'équipement existant du golf (sous-secteur N2a) ainsi que le développement des activités et des équipements d'accueil liés au thermalisme et aux loisirs (sous-secteur N2b) ;
- pour le secteur N3 de Caunelle, le règlement autorise un développement limité d'équipements à vocations sportive et récréative tels que prévus dans le programme de construction de la ZAC.

En secteur N2, le COS est volontairement limité à 0,0145, ce qui représente une surface de plancher de 13 000 m². En application des dispositions prévues par l'article L.123-4 du code de l'urbanisme, **un transfert de COS est prévu au sein des sous-secteurs N2a et N2b afin de permettre un regroupement des constructions.**

Le transfert de COS dans le sous-secteur N2a est prévu pour une surface de plancher maximale de 6 000 m² ; il permettra la réalisation :

- de nouvelles constructions et installations liées au golf, à son exploitation, à son entretien et à sa mise en valeur notamment économique ;
- d'équipements sportifs et de loisirs.

En sous-secteur N2a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Le règlement du PLU est bien compatible avec le SCOT qui identifie le Domaine de Fontcaude comme parc et espace de loisirs pouvant accueillir les équipements et constructions liés à sa vocation.

Le transfert de COS dans le sous-secteur N2b est prévu pour une surface de plancher supplémentaire de 7 000 m² ; il permettra l'achèvement du projet des Thermes de Fontcaude dont le permis de construire a été obtenu sur la base du règlement de la zone VNAa du POS pour une surface de plancher de 23 000 m². Dans ce sous-secteur, est prévu la réalisation d'équipements d'accueil (hébergements hôteliers, bureaux et services, habitations de fonction) liés au thermalisme et aux pratiques sportives et de loisirs.

En sous-secteur N2b, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres et 4 niveaux. Comme le prévoit le SCOT, il s'agit bien de conforter la vocation actuelle du site liée à l'équipement thermal existant.

4. Justification des mesures de protection et de maîtrise foncière

1. Les espaces boisés classés et les plantations à réaliser

• Espaces boisés classés

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le PLU identifie des **espaces boisés classés** (EBC) qui permettent de protéger de l'urbanisation les boisements et espaces naturels de la commune les plus intéressants, du point de vue écologique et paysager, en plus de leur éventuel classement en zone N au PLU.

Le classement en EBC n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemple²⁶).

Sur la commune, les EBC qui existaient déjà pour la plupart dans le POS approuvé de 2000 et qui ont été repris dans le PLU concernent :

- la colline des Hauts de Courpouiran (au Nord de l'A750),
- le boisement du Mas Neuf,
- le massif boisé du Perret,
- la ripisylve de la Mosson (également classée en ZNIEFF²⁷),
- le boisement de l'église St-Marc,
- les boisements de domaine de Fontcaude.

Les espaces boisés classés (EBC) du nouveau PLU représentent une surface totale de 31,2 hectares, soit un peu moins de 3 % du territoire communal. Par rapport au POS de 2000, les EBC ont globalement diminué, certains EBC ont été réduits voire supprimés :

- l'EBC de la Mosson réduit au sein de la zone 2AU (afin de permettre la réalisation des équipements publics de la ZAC de Caunelle) et de la zone N (afin de permettre la réalisation de la 3^{ème} ligne de tramway),
- l'EBC du Domaine de Fontcaude supprimé dans le périmètre de la zone N2b afin de permettre l'aménagement d'un parc urbain et de places de stationnement,
- l'EBC du boisement de la Pinède supprimé afin de maintenir des droits à construire dans la zone UD3b.

2. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés ont été définis en fonction des besoins d'équipement de la commune au regard des prévisions de croissance démographique et des nécessités liées au développement urbain. Ils concernent également certains projets relatifs à l'aménagement du territoire de la compétence de la communauté d'agglomération de Montpellier (3^{ème} ligne de tramway).

Les principaux projets d'équipements publics faisant l'objet d'une réservation dans le PLU sont les suivants :

- la **3^{ème} ligne de tramway** (hors emprise de la ZAC de Caunelle dans laquelle la ligne de tramway fait partie des équipements publics de la ZAC) avec la réalisation d'une **aire de stationnement** à proximité de l'échangeur autoroutier en vue du prolongement de la ligne vers Courpouiran,
- l'aménagement hydraulique du fossé de la Plaine,
- l'aménagement d'un équipement public à vocation socio-culturelle (Maison des Associations) dans le quartier Mosson,

²⁶ Elles nécessitent une autorisation délivrée par le Maire.

²⁷ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

II. rapport de présentation

- l'installation des nouveaux ateliers techniques municipaux dans le quartier du Labournas.

La liste des emplacements réservés figure dans le dossier Annexes (pièce IV. du dossier de PLU).

3. Les ZAC

Le règlement de la **ZAC des Garrigues** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 25/05/1971), de la **ZAC de Fontcaude** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17/09/1987) et de la **ZAC de Courpouiran** (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22/09/2002) renvoie aux dispositions des zones du PLU applicables sur leur périmètre.

La ZAC de Caunelle approuvée par délibération du conseil municipal en date du 07/06/2010 (zone 2AU) a également été intégrée au PLU. Les travaux de la ZAC de Caunelle doivent débiter début 2011.

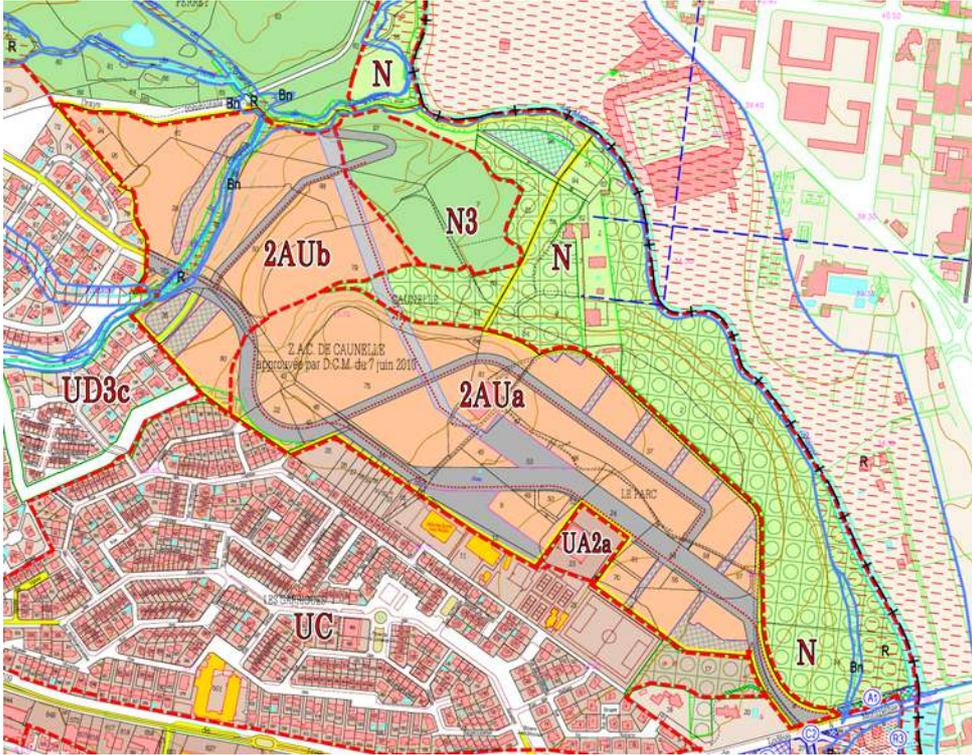
4. La ZAD de Naussargues

La ZAD de Naussargues approuvée par arrêté préfectoral en date du 04 février 2010 est prise en compte dans le PLU avec deux secteurs spécifiques A1 et N1 représentant un total de 325,3 hectares.

5. Le droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, la commune de Juvignac bénéficie d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines dites "zones U" et à urbaniser dites "zones AU" délimitées dans le nouveau PLU.

Extrait zonage PLU ZAC de Caunelle (échelle : 1/2500)



B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. Capacités d'accueil du nouveau PLU et impacts sur la dynamique communale

En dehors de la ZAC de Caunelle dont les travaux ont commencé au début de l'année 2011, les capacités d'accueil mobilisables à court terme sont assez limitées ; elles correspondent principalement :

- aux zones à urbaniser en priorité : zones 1AU pour l'habitat et zone 1AUE pour les activités économiques et les équipements,
- aux capacités résiduelles existantes dans le tissu urbain.

La ZAC de Caunelle va permettre de répondre aux besoins à court et moyen termes.

Capacité théorique d'accueil des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat				
zones	localisation	surfaces (ha)	nombre de logements / densité à l'hectare	population nouvelle ²⁸
1AU	Marco Polo	5,1	170	700
	Carrière de l'Ort	4,2	environ 100 25 log./ha	
2AU	Caunelle	28,3	1 300 46 log./ha	3 200
A1/N1	Naussargues	325,3	zone inconstructible ouverture à l'urbanisation conditionnée à une modification du SCOT et à une révision du PLU (révision globale ou révision simplifiée)	

Le PLU traduit une volonté d'urbanisation progressive et maîtrisée.

Les secteurs de développement prioritaires (2012...2016) correspondent aux franges d'urbanisation, c'est à dire à des secteurs bénéficiant d'une bonne capacité de raccordement aux réseaux publics et d'une accessibilité aisée.

La capacité d'accueil des zones 1AU est relativement limitée (environ 270 logements au total soit 11 % du parc logements existant) ; ces zones auront relativement peu d'incidences sur la dynamique communale.

Le PLU lance les bases d'un développement urbain *qualitatif et structurant* sur le secteur de Caunelle. Ce projet réalisé sous forme de ZAC et qui s'articulera autour de la future troisième ligne de tramway apportera une *réponse diversifiée aux besoins futurs en logements et en équipements urbains*. L'urbanisation du secteur de Caunelle s'échelonne sur une dizaine d'années (2011...2020).

Les travaux d'aménagement du nouveau **quartier des Constellations** sont en cours et les premiers permis de construire ont déjà été délivrés.

- **Le secteur de Naussargues**

Le PLU fait état de l'aménagement futur du secteur de Naussargues pour lequel une ZAD a été créée par le Préfet. L'aménagement de ce secteur classé au PLU en zones A1 et N1 nécessitera une révision du SCOT de l'agglomération de Montpellier qui, en l'état, ne donne la possibilité d'aucun développement sur ce secteur.

²⁸ avec une moyenne de 2,5 personnes par logement

II. rapport de présentation

Une révision du PLU sera également nécessaire pour permettre la transformation des zones A1 et N1 en zone AU. Cette révision qui conduira à ouvrir à l'urbanisation plus de 200 hectares devra également faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R.121-14 II-2°-b du code de l'urbanisme ; elle devra également intégrer les nouvelles dispositions issues du Grenelle II. Le vaste territoire de garrigues qui s'étend sur tout le secteur est très sensible du point de vue paysager ; les principes d'aménagement de ce secteur devront y être particulièrement vigilants.

Le projet d'aménagement du secteur de Naussargues nécessitera une révision du PPRIF ; ce secteur étant actuellement classé en zone rouge inconstructible.

Les prescriptions du périmètre de protection éloignée du captage du Pioch Sérié devront également être prises en compte (au regard des risques de pollution de l'aquifère capté) de même que les deux lignes électriques THT traversant le secteur (au regard des risques sanitaires liées aux champs électromagnétiques).

Enfin, un nouveau schéma d'assainissement pluvial devra être réalisé par la commune qui prendra en compte l'urbanisation de ce secteur.

2. Incidences des nouvelles règles sur le tissu urbain existant

Le nouveau PLU aura des incidences significatives sur le tissu urbain de Juvignac, en particulier pour les quartiers qui offrent encore certaines capacités résiduelles et qui sont dans une dynamique évolutive (dynamique de reconversion ou de renouvellement) :

- les quartiers centraux du "Cœur de Ville" correspondant à la zone UA1 du PLU,
- les quartiers péricentraux correspondant à la zone UA2 du PLU,
- certains quartiers périphériques comme le quartier de la Plaine (secteur du Poupidou notamment) correspondant à la zone UD1 du PLU et le quartier du Valat de la Fosse correspondant à la zone UD3b du PLU.

Cette évolution est très positive ; il s'agit en effet de favoriser le renouvellement urbain, notamment par densification. Ainsi, les nouvelles règles du PLU prônées par la loi SRU répondent aux principes de développement durable.

Capacité théorique d'accueil issues du renouvellement urbain							
zones	localisation	surfaces (ha)	anciennes règles	nouvelles règles	évolution des densités (logements/ha)	capacité théorique pour l'ensemble de la zone (en logement)	population nouvelle ²⁹
UA1	"Cœur de Ville"	11	htr maxi : 15 m COS : NR (zone UDa)	htr maxi : 15 m COS : NR	droits à construire inchangés par rapport au POS (cf. 4 ^{ème} modification)		
UA2	franges de Caunelle la Bergerie	13,9	htr maxi : 8,5 m COS : 0,4 (zone UD)	htr maxi : 21 et 15 m ³⁰ COS : NR	de 0 à 30	440	1 100
UD1	la Plaine	88,6		htr maxi : 8,5 COS : NR	de 13 à 15	170	400
UD3b	Valat de la Fosse / la Pinède	28,9		htr maxi : 8,5 à 11 m COS : NR	de 5 à 15	290	500
						+/- 900	+/- 2 000

Ces capacités d'accueil tiennent compte des principales évolutions réglementaires entre le POS et le PLU, et notamment de la suppression des COS et des superficies minimales de parcelle ; elles sont conformes aux objectifs du PADD.

À noter que les capacités d'accueil issues du renouvellement urbain, dans les zones urbaines existantes, ne seront mobilisées que sur du long terme.

Le PLU répond par ces nouvelles règles à l'objectif de l'ancien POS avec notamment ses 4^{ème} et 5^{ème} modifications.

La zone UA1 concentre les enjeux d'un nouveau "**Cœur de Ville**" ; il s'agit de favoriser la poursuite des opérations de **renouvellement urbain** engagées par la commune depuis plusieurs années avec notamment :

- la **requalification de l'ancienne RN109 en boulevard urbain** ("*espace de promenade et d'attraction commerciale en centre-ville*"),

²⁹ avec une moyenne de 2,5 personnes par logement

³⁰ 21 m R+4 en sous-secteur UA2a / 12 m R+3 en sous-secteur UA2b

II. rapport de présentation

- la **réhabilitation des bâtiments d'activités délocalisées** et la **reconversion des délaissés urbains**,
- la **valorisation de l'espace commercial des "Portes du Soleil"**,
- la réalisation d'**équipements structurants et rayonnants** (nouvelle mairie, centre culturel, etc).

Dans les **zones UA**, le nouveau règlement du PLU répond à l'enjeu du renouvellement urbain en permettant :

- **d'augmenter les droits à construire** (suppression du COS et augmentation des hauteurs maximales autorisées) et donc de **favoriser la densité**,
- **d'assouplir les contraintes en terme de constructibilité** (constructions autorisées en limites séparatives), d'**architecture** (toitures-terrasses et balcons autorisés) et de **stationnement** (réduction du nombre de places de stationnement à réaliser par logement).

Parallèlement à cet objectif de renouvellement urbain, il s'agit également de **favoriser la construction de bâtiments à usage locatif** (petits collectifs) qui manquent sur la commune.

Pour les zones UA, les incidences du nouveau PLU sont donc très positives en permettant :

- de lutter contre l'étalement urbain périphérique ;
- de réduire les risques d'insalubrité (squats) liés à l'abandon de certains bâtiments ;
- d'améliorer l'image du paysage urbain de Juvignac en favorisant les opérations de qualité (grâce à une plus grande souplesse dans l'expression des projets architecturaux), denses et structurantes³¹ ;
- de favoriser la mixité sociale en autorisant la production d'un habitat diversifié et complémentaire du type de logements existants sur la commune.

En zone UA1, le règlement favorise les possibilités de requalification de l'axe structurant des **Allées de l'Europe** en imposant un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

³¹ cf. orientations d'aménagement zone UA2b secteur de la Bergerie

3. Incidences des zones à urbaniser

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU1 (opération "Marco Polo") et 2AU (ZAC de Caunelle) a été entérinée dans le cadre des révisions simplifiées n° 2 et 3 approuvées en décembre 2009. L'appréciation des incidences de l'urbanisation de ces zones renvoie aux éléments de ces deux révisions simplifiées qui ont fait l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et d'une enquête publique.

1. Zone 2AU (ZAC de Caunelle)³²

Concernant la **ZAC de Caunelle**, cette opération a fait l'objet d'une **étude d'impact** en phase création, complétée en phase réalisation³³ avec l'intégration des éléments suivants :

- étude "loi sur l'eau" réalisée par le bureau d'études CEREG Ingénierie (dans le cadre d'une demande d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement),
- étude environnementale réalisée par le bureau d'étude INGEROP,
- étude de trafic réalisée par le bureau d'étude ÉGIS MOBILITÉ .

L'étude d'impact "phase réalisation" a été soumise pour avis à la DREAL LR ; le dossier a été complété afin de prendre en compte les observations de la DREAL (courrier en date du 19 mars 2010).



• Étude d'impact phase réalisation – résumé non technique (Groupe GGL – Ville de Juvignac – agence Krépis / mai 2010)³⁴

La ZAC de Caunelle est un projet urbain d'envergure pour la commune de Juvignac. Ce projet consiste à réaliser un nouveau quartier de ville offrant une réponse diversifiée aux

³² ZAC de Caunelle dénommée aujourd'hui "ZAC des Constellations"

³³ cf. dossier annexé au rapport de présentation

³⁴ cf. dossier annexé au rapport de présentation

besoins futurs en logements et en équipements publics. Le projet répond également aux enjeux liés à l'arrivée de la troisième ligne de tramway.

La ZAC de Caunelle est une réponse concrète aux objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat), du SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) et du PDU (Plan de Déplacements Urbains) qui ont été élaborés à l'échelle communautaire. Par cette ZAC, Juvignac affirme son rôle moteur dans l'agglomération de Montpellier ; l'ambition de la commune est également de **faire de cette ZAC un projet pilote en matière de développement durable**.

Le projet de ZAC prévoit la réalisation d'environ 1 300 logements dont 81 % en collectif. Il est également prévu des logements individuels groupés et en bande ainsi que des logements pavillonnaires sur lots libres.

Le programme de construction prévoit 30 % de logements locatifs sociaux.

Le programme d'équipements publics de la ZAC, outre les équipements liés et nécessaires à l'opération (voirie, stationnement, bassins de rétention, espaces verts, etc), prévoit l'aménagement d'un complexe sportif et récréatif ainsi que d'une salle polyvalente et d'un poste de police municipale.

La présente étude vient compléter l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC. Elle présente le projet de ZAC dans ses principales évolutions (programme de construction, parti d'aménagement) et identifie, sur la base d'un diagnostic complété, les incidences du projet sur le fonctionnement hydraulique et la ressource en eau, sur l'environnement et sur le fonctionnement urbain.

Ces différents points ont fait l'objet d'études réalisées par des cabinets spécialisés.

fonctionnement hydraulique et ressource en eau

L'urbanisation envisagée conduira à l'imperméabilisation des sols sur une surface d'environ 211 200 m² sur l'ensemble du projet. Afin de ne pas aggraver les débits générés à l'aval et suivant les recommandations de la MISE de l'Hérault, il est prévu de réaliser des ouvrages de rétention (bassins et noues) pour un volume global de 24 050 m³.

Grâce à la mise en place des mesures compensatoires hydrauliques, le projet n'aura pas d'impact sur les aspects quantitatifs ni qualitatifs des eaux superficielles du secteur :

- le volume de rétention prévu permet la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées ;
- des dispositifs de retenue des pollutions chronique et accidentelle permettent de ne pas dégrader la qualité des eaux renvoyées vers le ruisseau de la Fontaine de Courpouiran et la Mosson.

environnement naturel

L'ensemble du secteur est actuellement occupé, en grande majorité, par d'anciens espaces agricoles. Certains d'entre eux ont évolué naturellement vers de la friche urbaine, d'autres ont fait l'objet d'une artificialisation (arrachage des vignes et nettoyage mécanique de certaines parcelles).

Globalement, l'intérêt écologique du secteur prospecté est relativement faible compte tenu de la présence de bâti, d'infrastructures à proximité du site et de sa fréquentation par les habitants locaux. Les espèces végétales et animales observées y sont relativement communes.

Cependant, le principe de précaution implique le fait que certains espaces puissent abriter une faune et une flore potentiellement intéressante (même temporairement), du fait de son caractère semi naturel, de la multiplicité des habitats présents, de sa proximité avec la ZNIEFF de la Mosson (intérêt floristique et avifaunistique) et de la présence d'un espace boisé classé.

Cette mosaïque de milieux apporte un certain cachet du point de vue de la diversité végétale (qui détermine, en partie, la capacité d'accueil du milieu pour la faune, en créant divers habitats), même si aux premiers abords, les espaces concernés par l'implantation de la ZAC apparaissent dégradés.

Les aménagements projetés seront à l'origine de la disparition partielle de la végétation au droit des emprises. Le projet sera donc à l'origine d'une artificialisation du site, déjà enclavé par une urbanisation dense. Ceci dit, le projet s'inscrit en continuité avec le tissu urbain existant et n'augmente pas le mitage du paysage. Le choix des secteurs d'implantation est donc écologiquement acceptable.

Le projet prévoit de conserver une couverture verte diversifiée et capable de recréer, par endroit, une ambiance naturelle "durable".

fonctionnement urbain

Les estimations de génération de trafic qui ont été effectuées montrent un impact non négligeable de l'implantation de la ZAC sur les deux carrefours d'accès, et plus particulièrement sur le futur giratoire entre la route de Lodève et la route de Lavérune. En effet, la ZAC devrait générer environ 700 véh/h supplémentaires dans le sens entrant et 400 véh/h supplémentaires dans le sens sortant à l'heure de pointe du soir, en semaine. Par ailleurs, l'ouverture de la ZAC entraînera un report de trafic depuis les allées de l'Europe, correspondant à des flux Montpellier / Fontcaude. Ce flux de shunt à travers la ZAC a été estimé à 100 uvp/h à l'HPS semaine.

Afin de limiter les ralentissements dans le secteur de la route de Lodève, des aménagements complémentaires sont envisagés :

- mise à deux voies en entrée de giratoire de la route de Lodève (direction Juvignac et direction Montpellier),
- aménagement d'une voie de shunt pour l'entrée de la ZAC depuis Montpellier.

La ZAC n'aura qu'un impact relatif sur le carrefour d'accès entre l'allée Saint-Hubert et la rue des Sonneurs. En effet, l'augmentation de trafic dans le secteur ne devrait pas perturber le bon fonctionnement du carrefour.

L'évolution qualitative du projet depuis la phase création est à souligner. Le projet intègre mieux les priorités environnementales. L'augmentation du nombre de logements permet de conforter la densité et le caractère structurant du quartier au regard notamment des possibilités de desserte en transport collectif.

Les mesures intégrées au projet en faveur notamment du développement durable (limitation des trafics automobiles et incitation aux déplacements "doux", orientation bioclimatique des bâtiments, etc) permettent de minimiser l'impact du projet sur l'environnement.

Sur la dynamique socio-économique, le projet de ZAC aura des incidences notables. La ZAC de Caunelle devrait induire une population nouvelle permanente d'environ 3 200 personnes, ce qui représente une augmentation de près de 50 % par rapport à la population actuelle.

Toutefois, cet afflux de population s'échelonnera sur une dizaine d'années et la commune de Juvignac a anticipé sur les besoins futurs en matière d'équipements. La ZAC aura également des effets sur l'équilibre social de la population communale ; pour autant, ces effets seront positifs : rajeunissement des classes d'âge, augmentation de la natalité, plus grande mixité sociale.

Pour les différents équipements impactés par l'opération, un régime de participation financière est mis en place suivant le principe de proportionnalité. L'aménageur de la ZAC (Groupe GGL) participera au financement des équipements suivants : ligne et station de tramway, parking relais, carrefour giratoire d'entrée de ZAC, équipements scolaires et de petite enfance, équipements sportifs et équipements culturels. D'autres aménagements prévus dans le Programme d'Équipements Publics de la ZAC sont également pris en charge par l'aménageur : voie primaire, place centrale, liaisons douces, bassins de rétention et espaces verts paysagers.

2. Zone 1AU2 "Carrière de l'Ort"

L'impact de l'urbanisation de la zone 1AU2 sera très limité ; cette zone représente une surface de 4 hectares environ, soit moins de 2 % du total des zones urbaines du POS approuvé. La zone 1AU2 se situe en frange d'urbanisation ; il s'agit d'un secteur naturel enclavé en attente d'urbanisation. Les terrains sont actuellement en friches.

3. Zone 1AUE "Labournas"

L'impact de l'urbanisation de la zone 1AUE sera également limité ; cette zone située dans le prolongement de quartiers déjà urbanisés (Labournas / Courpouiran) représente une surface de près de 18 hectares, soit 8 % du total des zones urbaines du POS approuvé.

Le projet d'extension de la zone d'activités du Labournas a été planifié dans le cadre de la révision simplifiée du POS approuvée en mars 2005. Ce projet a également fait l'objet d'une **étude d'entrée de ville**, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, reprise dans le présent PLU³⁵.

La zone 1AUE s'inscrit dans une **dynamique globale de développement autour de l'échangeur Ouest de Juvignac** ; elle répond à des enjeux stratégiques pour le développement de la commune. Il s'agit, pour les élus, d'offrir une image attractive et dynamique de la commune :

- en donnant à l'échangeur une dimension plus urbaine et paysagère (c'est aujourd'hui un délaissé purement routier) accompagnant la mutation du secteur ; il est prévu pour cela un programme de plantations autour des infrastructures existantes ;
- en organisant le développement urbain autour des éléments structurants et valorisants du paysage : renforcement de la crête boisée du coteau de Courpouiran, protection des vues sur le sommet du coteau marqué par la présence du mas et de son parc boisé, prolongement de l'axe vert de la Mosson à Courpouiran (cf. axe 3 du PADD).

³⁵ cf. orientations d'aménagement zone 1AUE secteur de Courpouiran

4. Incidences des dispositions du PLU sur les espaces naturels et agricoles

Les espaces naturels et agricoles protégés représentent environ 713 hectares³⁶, soit 66 % de la surface du territoire communal.

1. zones A / A1 et N / N1

- **zones A et N**

Le règlement de la zone A assure une **protection très stricte** des espaces agricoles en **interdisant toute construction nouvelle isolée**. Seules sont autorisées l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole) et la construction de bâtiments d'exploitation réalisée en continuité ou en extension des bâtiments existants. Le règlement favorise également le **maintien et la valorisation des grands domaines viticoles existants** (Mas Neuf, Fourques).

Le règlement de la zone N permet de protéger les espaces naturels sensibles de la commune en y interdisant toute construction.

Globalement, l'incidence des dispositions du nouveau PLU sur les espaces naturels et agricoles est très positive.

- **Zones A1 et N1 (ZAD de Naussargues)**

Les zones A1 et N1 sont protégées afin de maîtriser le mieux possible les terrains dans l'attente d'une urbanisation future (ZAD).

À terme, le projet d'aménagement de Naussargues pourrait remettre en question la vocation agricole de ce secteur actuellement présente autour du Mas Neuf. Le PLU conserve un zonage agricole autour du Mas Neuf afin de reconnaître le potentiel agricole existant. En effet, le secteur du Mas Neuf s'avère stratégique en terme d'apports à la cave coopérative de Saint-Georges d'Orques. L'exploitation du Mas Neuf exploite plus de 40 hectares ce qui représente environ 30 % des apports de la cave coopérative dont 1 400 hectolitres de production en AOP "Languedoc".

Le futur projet d'aménagement du secteur de Naussargues devra prendre en compte ce potentiel agricole en minimisant les impacts sur les exploitations existantes.

2. zones N2 et N3

Classés en zone N2, les terrains du Golf de Fontcaude bénéficient d'une réglementation particulière autorisant, en secteur N2a, une **constructibilité très limitée** (6 000 m² de surface de plancher maximale autorisée) pour les besoins spécifiquement liés à l'activité du golf, à son exploitation, à son entretien et à sa mise en valeur.

Les zones N2b et N3 correspondent à deux sites de développement stratégique :

- le site de l'ancien établissement thermal (Thermes de Fontcaude) classé en zone N2b,
- le pôle d'équipements publics de la ZAC de Caunelle (salle polyvalente, terrain de sports, etc) classé en zone N3.

La zone N2b doit permettre la réalisation du projet des Thermes de Fontcaude, complexe hôtelier et thermal de grande envergure. Ce projet s'inscrit dans un espace sensible (site naturel, anciens bâtiments du domaine de Fontcaude) qui mérite une attention particulière dans le cadre d'une valorisation globale de la vallée de la Mosson.

³⁶ surface déduite des zones N2a, N2b et N3

II. rapport de présentation

La commune envisage de réaliser sur ce site un **projet qualitatif** ; il est notamment prévu l'aménagement d'un **parc urbain public** et un **accompagnement paysager, cyclable et piétonnier le long de l'Allée des Thermes**.

La zone N3 doit permettre la réalisation du programme d'équipements publics de la **ZAC de Caunelle** ; ces équipements sont associés à des aménagements paysagers et à des espaces verts qui permettront de conserver un caractère naturel au site, dans le prolongement de la coulée verte de la Mosson.

5. Incidences des dispositions du PLU sur la ressource en eau

La commune de Juvignac est concernée par le **SDAGE**³⁷ Rhône Méditerranée Corse approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 et par le **SAGE**³⁸ "Lez, Mosson et Étangs palavasiens" approuvé par arrêté préfectoral du 29 juillet 2003.

Le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur pour la période 2010/2015 fixe huit orientations fondamentales auxquelles le PLU doit être compatible :

- *prévention* : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- *non dégradation* : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- *vision sociale et économique* : intégrer les dimension sociale et économique dans le mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- *gestion locale de l'aménagement du territoire* : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- *pollution* : lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- *des milieux fonctionnels* : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- *partage de la ressource* : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant la partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- *gestion des inondations* : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Les 8 orientations fondamentales du SDAGE sont annexées au règlement du PLU et rappelées dans l'article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones relatif à la desserte par les réseaux.

Le SAGE "Lez, Mosson et Étangs palavasiens" décline quatre grands objectifs qui sont les suivants :

- **PRÉSERVER OU AMÉLIORER LES RESSOURCES EN EAU,**
- **RÉDUIRE LE NIVEAU DE RISQUE D'INONDATION sans nuire au fonctionnement hydrodynamique et écologique des milieux aquatiques et des zones humides (et notamment sans accélérer le processus de comblement des étangs),**
- **PRÉSERVER OU RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES, LES ZONES HUMIDES ET LEURS ÉCOSYSTEMES,**
- **AMÉLIORER L'INFORMATION ET LA FORMATION / DÉVELOPPER L'ACTION CONCERTÉE.**

³⁷ schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

³⁸ schéma d'aménagement et de gestion des eaux

II. rapport de présentation

Le PLU prend en compte les dispositions de ces deux schémas à travers notamment :

- la **protection des milieux naturels sensibles de la Mosson** (zones humides) préservés de l'urbanisation (zone N) ;
- la **gestion des crues et des inondations** (avec l'intégration des dispositions du PPRI) ;
- la **lutte contre la pollution et la maîtrise du ruissellement** ; les objectifs de qualité et de quantité de la ressource sont pris en compte dans le cadre des opérations d'aménagement, en particulier la ZAC de Caunelle qui prévoit d'importantes surfaces imperméabilisées³⁹.

Afin de répondre aux objectifs du SDAGE et du SAGE, le règlement du PLU impose également, dans toutes les zones constructibles :

- la réalisation d'un schéma d'ensemble et d'une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales pour tout projet de lotissement ou d'opération groupée de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou réalisé sur un terrain de plus de 3 000 m² ;
- une rétention des eaux pluviales à la parcelle pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

³⁹ La ZAC de Caunelle a fait l'objet d'une étude d'impact en phase création, avec un complément en phase réalisation qui a intégré les éléments du dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

6. Incidences du PLU au regard des capacités d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et d'alimentation en eau potable

Ce chapitre renvoie aux éléments détaillés dans le dossier des Annexes (pièce IV. du PLU).

1. Incidences sur les équipements d'assainissement

Les eaux usées de Juvignac sont traitées par la STEP intercommunale MAERA qui offre une capacité de traitement de 470 000 équivalents-habitants.

À l'horizon 2025, près de 6 000 nouveaux habitants permanents sont prévus, soit 900 m³/j supplémentaires en terme d'effluents d'eaux usées produits. **Ces apports supplémentaires sont en adéquation avec la capacité de traitement actuelle de la station MAERA qui est dimensionnée pour assurer le traitement des effluents de l'ensemble des communes raccordées jusqu'à l'horizon 2015/2020 au moins** (date de l'échéance de l'autorisation préfectorale du 25 juillet 2005). L'année 2015 correspond également à l'horizon du SDA approuvé en décembre 2004 ; la Communauté d'Agglomération de Montpellier a d'ors et déjà lancé les réflexions et les études nécessaires aux adaptations et aux mises à niveau des ouvrages d'assainissement du système MAERA.

2. Incidences sur les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales

Le nouveau PLU tient compte :

- du fonctionnement hydraulique des zones urbaines existantes et de leur capacité à absorber les volumes de ruissellement existants et futurs,
- des équipements hydrauliques (collecte, stockage et traitement) qui sont à réaliser dans les zones urbaines et à urbaniser, à l'échelle de chaque opération ou à l'échelle de certains quartiers (cf. réservation R1 "Aménagement hydraulique du fossé de la Plaine").

Dans les zones urbaines (zones UA, UC et UD), des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Dans ces zones urbaines, le CES⁴⁰ est réglementé afin de limiter l'imperméabilisation des terrains et de maintenir un minimum d'espaces libres dans chaque parcelle. De même, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

Dans les zones naturelles à urbaniser (zones 1AU, 1AUE et 2AU), il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement. Le règlement impose la réalisation d'un schéma d'ensemble et d'une étude hydraulique sur le ruissellement des eaux pluviales pour tout projet de lotissement ou d'opération groupée de plus de 1 000 m² de surface de plancher ou réalisé sur un terrain de plus de 3 000 m².

3. Incidences sur la capacité des ressources en eau potable

Juvignac est alimentée en eau potable par la Communauté d'Agglomération de Montpellier. L'eau distribuée provient principalement de la source du Lez avec un appoint du BRL via la station de Portaly.

L'arrêté de DUP de prélèvement de la source du Lez est de 1 700 l/s ; la capacité de l'usine de pompage est de 2 000 l/s. Le volume global annuel prélevé en 2008 était de 33 140 270 m³.

À l'horizon 2020/2025, les besoins confondus de Montpellier et Juvignac s'élèvent à 104 000 m³ (en volume journalier moyen de distribution) et à 130 500 m³ (en volume journalier de pointe). La capacité réglementaire de l'usine de traitement ARAGO est de

⁴⁰ coefficient d'emprise au sol (art. 9)

II. rapport de présentation

1 700 l/s, soit 147 000 m³/j. En cas de besoin, la CAM peut également recourir à l'eau du BRL sur la station de Portaly pour une capacité de 500 l/s.

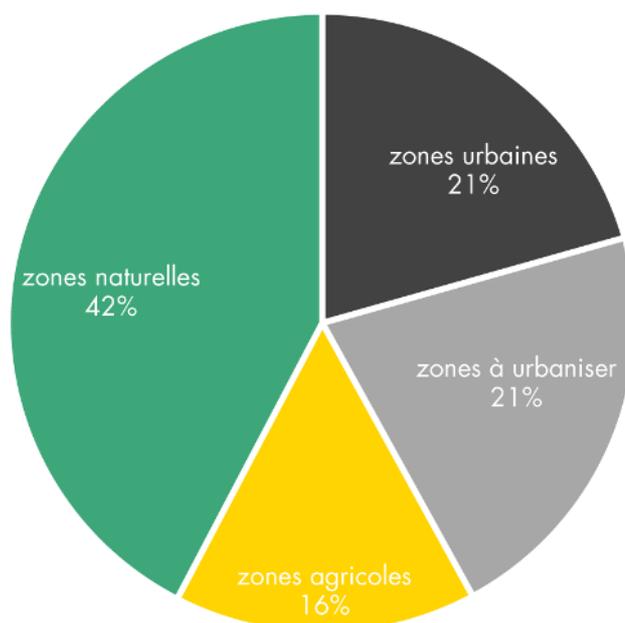
Les équipements et ressources actuelles sont donc suffisants pour subvenir aux besoins en eau à l'échéance 2020/2025.

Toutefois, la commune de Juvignac étant alimentée principalement par les réseaux de Montpellier, l'augmentation des besoins nécessitera l'adaptation des conduites de distribution. Pour cela un programme de travaux, initié par le programme des équipements publics de la ZAC de Caunelle, a été acté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Il se décline en deux étapes :

- **assurer le débit de pointe**, par le surdimensionnement de la conduite principale en provenance de Montpellier route de Lodève de 300 mm en 400 mm sur l'étage 105 ;
- **sécuriser l'alimentation**, en créant une deuxième conduite maîtresse en diamètre 300 mm, depuis l'étage 105 au niveau du stade de la Mosson, jusqu'au réseau de Fontcaude.

C. ÉVOLUTION DES SURFACES

POS approuvé après révisions simplifiées 2009



NOUVEAU PLU 2012

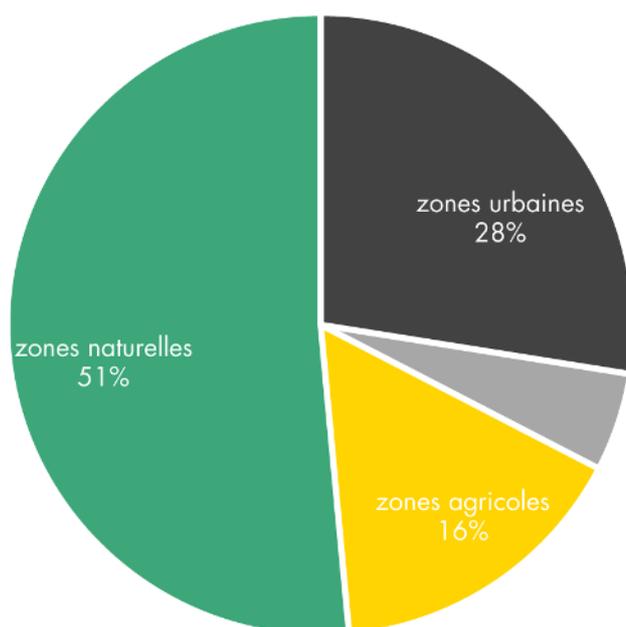


Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	POS approuvé après révisions simplifiées de 2009		nouveau PLU 2012	
PLU/POS	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%
UA			24,9	
UB	27,0			
UC	44,7		32,2	
UD	152,2		240,7	
total zones U	223,9	20,6	297,8	27,5
2NA / 1AU	61,3		9,3	
3NA / 2AU	28,6		28,3	
IVNA / 1AUE	7,2		18,3	
VNA	98,2			
total zones NA / AU "non bloquées"	195,3	17,9	55,9	5,2
1NA	38,3			
total zones NA / AU "bloquées"	38,3	3,5	0,0	0,0
total zones NA / AU	233,6	21,5	55,9	5,2
NC / A dont :	169,6	15,6	172,7	15,9
A1 (ZAD)			103,5	
ND / N dont :	461,9	42,4	555,9	51,4
N1 (ZAD)			221,8	
N2			91,9	
N3			3,9	
Espaces boisés classés (EBC)	47,1		31,2	
SUPERFICIE COUVERTE	1 089 (POS) – 1 082 (PLU)		100 %	

Le tableau et les graphiques ci-contre montrent une **évolution significative des surfaces** entre le POS approuvé de 2000 (avec les dernières procédures de modifications et de révisions simplifiées) et le nouveau PLU de 2012 :

- **une augmentation des zones urbaines** (+ 74 hectares) qui s'explique principalement par l'achèvement des quartiers du Labournas, du Parc St-Hubert et du Martinet classés en zone IINA dans le POS ; cette évolution résulte donc d'une adaptation du PLU par rapport à l'ancien document d'urbanisme et non d'une nouvelle consommation urbaine.

II. rapport de présentation

- **une forte diminution des zones à urbaniser** qui s'explique principalement par le déclassement en zones U correspondant aux quartiers récemment urbanisés et par la suppression de la zone INA de Naussargues (38,3 hectares).
- **une augmentation des zones naturelles** qui est principalement liée au déclassement des terrains du golf de Fontcaude (86,3 hectares) d'une zone VNA au POS en zone N2 au PLU.
- **une grande stabilité des zones agricoles.**

L'évolution de la répartition des différentes zones montrent bien qu'avec ce nouveau PLU, la commune de Juvignac **améliore l'équilibre** entre le territoire de l'urbain (33 % du territoire dans le nouveau PLU contre 42 % dans le POS) et les espaces naturels et agricoles (67 % du territoire dans le nouveau PLU contre 58 % dans le POS).

Il faut toutefois considérer la réserve foncière à long terme que constitue la **ZAD de Naussargues** classée en A1 et N1 dans le PLU pour un total de 325,3 hectares.

PS : la différence dans les superficies couvertes s'explique par la mise en œuvre infographique du PLU qui n'existait pas pour le POS (modes de calculs différents).