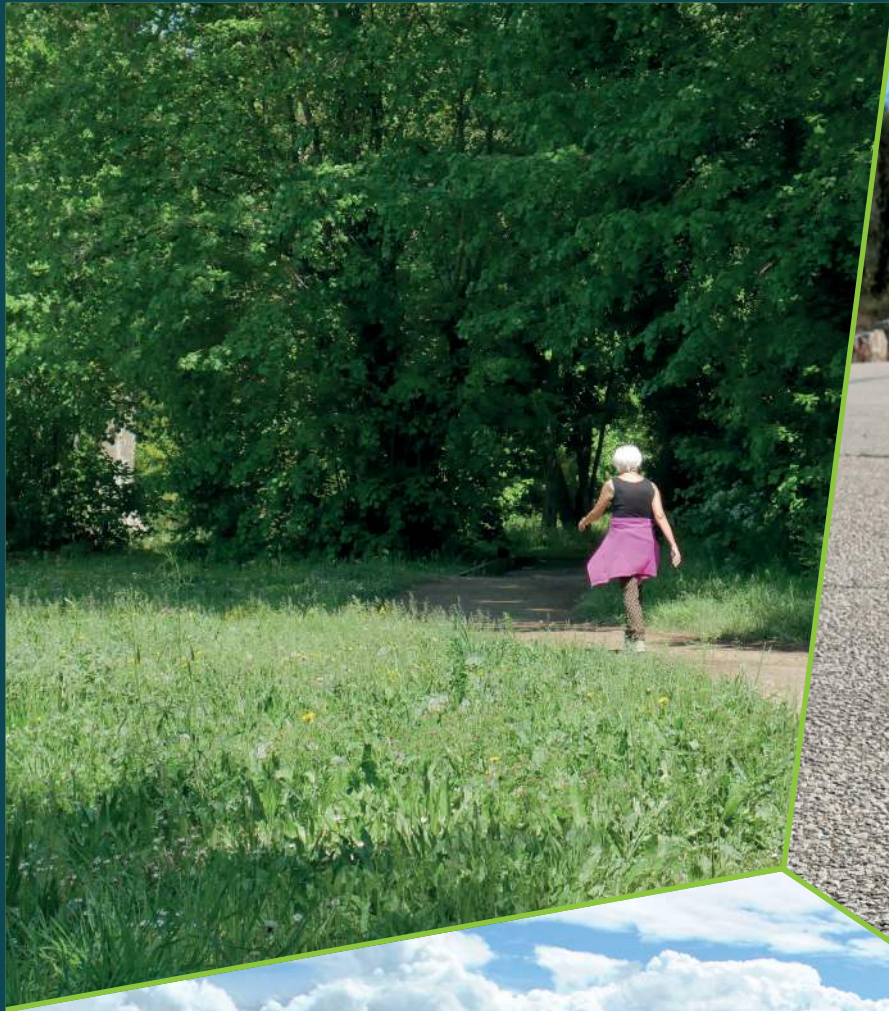


CHARTRE POUR LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE DE JUVIGNAC







PRÉAMBULE

Aujourd'hui, l'ambition portée par la municipalité de Juvignac vise à garantir à chaque citoyen le droit de vivre dans un cadre de vie de grande qualité urbaine et paysagère.

INTRODUCTION

POURQUOI UNE CHARTE ?

Cette charte n'est pas un document opposable et n'a pas de portée juridique, les projets demeurant instruits au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Cette charte s'inscrit dans une **démarche d'urbanisme de projet où le dialogue et le partage sont résolument privilégiés**, considérant en effet que la règle ne saurait tout prévoir, ni s'adapter à tous les contextes.

La Charte pour la qualité urbaine et paysagère de Juvignac n'a donc pas vocation à disparaître une fois le nouveau PLU Intercommunal de Montpellier Méditerranée Métropole adopté à l'horizon 2023. Elle permet en revanche d'ouvrir un espace de dialogue avec les porteurs de projets.





L'AMBITION D'UN URBANISME NÉGOCIÉ ET PARTAGÉ

La ville est le produit d'une multiplicité d'acteurs publics et privés : État, collectivités, propriétaires fonciers, aménageurs, professionnels de la construction, promoteurs, constructeurs et architectes, habitants et associations, tous contribuant de manière déterminante à la fabrication du cadre de vie des Juvignacois.

Réussir la mise en œuvre de la qualité urbaine à Juvignac, c'est afficher, pour chacun des professionnels, **l'ambition de toujours concilier qualité urbaine, paysagère, architecturale et valeur d'usage**, en gardant toujours à l'esprit le futur habitant.

Ces ambitions seront d'autant plus affirmées dans les secteurs présentant de forts enjeux, comme le périmètre du « Triangle d'Or », la « Bergerie », « l'Ort » ou encore le secteur de « l'ancienne DDE ».





LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 1

Adapter la programmation de logement pour répondre à tous les besoins

Dans chaque opération d'aménagement à venir, le programme de logements fera l'objet d'une évaluation collégiale afin de vérifier son effective adéquation avec les objectifs de la ville, eux-mêmes rejoignant les orientations du **Plan Local de l'Habitat (PLH)** 2019-2024, et en particulier :

- 1** Soutenir une production diversifiée de logements
- 2** Développer le logement social et abordable
- 3** Agir en faveur de l'équilibre territorial
- 4** Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
- 5** Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques
- 6** Faire suivre la politique de l'habitat

Le PLH 2019-2024 fixe pour Juvignac les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements suivants :



Objectif 2019-2024



540 à 600 logements

Soit une production annuelle de 90 à 100 logements / an



dont une part minimum de :

- 36 % de logements locatifs sociaux
- 17 % de logements en accession sociale à la propriété abordable, dont :
 - ➔ 6 % de Prêt Social Location Accession (PSLA)
 - ➔ 11 % d'autres accessions encadrées
- 47 % de logements libres

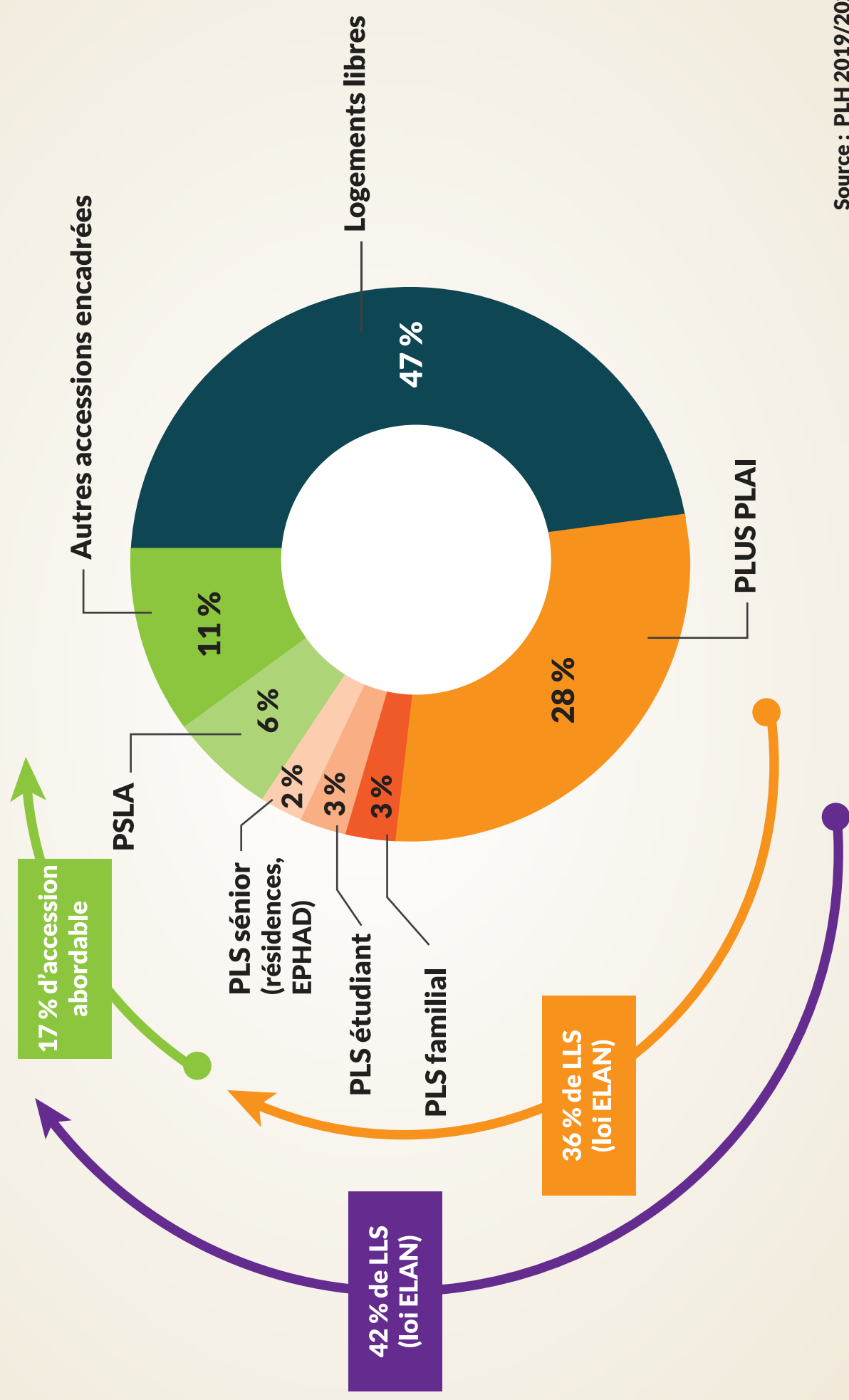
La charte sera régulièrement mise à jour afin de fournir une actualisation des objectifs atteints par années.

Le PLH est consultable ici :

<https://www.montpellier3m.fr/sites/default/files/programme-local-de-lhabitat-08-11.pdf>



Ensemble des segments du marché immobilier (locatif et accession)





LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 2

Insérer chaque projet dans son environnement, et plus largement dans le paysage juvignacois

Un bâtiment réussi est avant tout un bâtiment bien intégré dans son environnement.

Un projet satisfaisant témoigne d'une **approche sensible de la parcelle** et prend en compte les spécificités du site dans lequel il s'inscrit : le bâti existant, les caractéristiques urbaines, les activités en place, la végétation, la topographie, les points de vue et perspectives, ainsi que les éventuelles nuisances (bruit, pollution, risques naturels...).

À SAVOIR

L'approche sensible du paysage fait intervenir les sens plutôt que le raisonnement. En arrivant sur un lieu, c'est souvent d'abord la vue qui guide l'individu, même si les odeurs ou les sons nous imprègnent également.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent être conçues en cohérence avec les bâtiments avoisinants et veiller à éviter les ruptures d'échelle (volumétrie, orientation, implantation des constructions) pour s'intégrer dans le tissu existant et préserver le cadre de vie harmonieux de chacun.

Juvignac se caractérise par une topographie offrant une grande variété de paysages, lesquels participent à la richesse et à la singularité de ce territoire, « porte d'entrée » ouest de la Métropole de Montpellier : **collines aux vastes horizons, pinèdes accrochées aux coteaux, berges de la Mosson, dernières parcelles de vignes, etc.**

La qualité environnementale s'apprécie également dans la perception de ces éléments paysagers « repères », singuliers et représentatifs de l'identité locale. Le projet de construction devra intégrer et mettre en valeur ces paramètres identitaires et paysagers, ce qui suppose une approche à différentes échelles.

À cette fin, chaque porteur de projet sera invité à établir **une étude aboutie d'insertion paysagère**, permettant d'apprécier finement l'effectivité de l'insertion du projet dans son environnement (quartier, îlot, rue) et dans le paysage juvignacois.



LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 3

Rechercher la densité adéquate

La densité du projet est choisie en fonction du contexte et des spécificités de chaque projet. **Il ne s'agit pas d'occuper la parcelle en appliquant automatiquement le maximum autorisé par le Plan Local d'Urbanisme**, mais d'opter pour un parti d'aménagement adapté au site et préservant **le droit à l'intimité**.

L'architecture du bâti devra respecter les retraits permettant de se mettre à distance des propriétés riveraines, avec l'objectif de favoriser l'intimité du futur habitant tout en préservant celle des riverains (retrait de courtoisie).

En matière de division de terrain en vue de bâtir celui-ci, la surface minimale du terrain divisé devra s'adapter à la topographie de son environnement et garantir le maintien d'une surface conséquente de pleine terre, ainsi que des accès aisés aux voies et équipements publics.



AXE 4

Permettre une mixité fonctionnelle et sociale

Les élus de Juvignac jugent essentiel d'intégrer la commerce et l'artisanat dans leur politique d'aménagement durable. Le renforcement du maillage des commerces, équipements, services et activités favorise des pratiques urbaines de proximité **impactant de manière positive le lien social** (création d'une identité locale) et **les déplacements** (en favorisant les modes de déplacements doux).

Les grands projets proposeront donc une mixité fonctionnelle, sous réserve de la compatibilité des différentes activités (fonction résidentielle ou vocation commerciale). La finalité de cette ambition de mixité ? Renforcer le dynamisme et la qualité de vie au sein des quartiers, tout en facilitant les conditions d'implantation et d'activité.

Les services de la Ville seront associés à la définition des activités accueillies au sein des projets dans une volonté d'équilibre global sur le territoire. Le dimensionnement du stationnement tiendra nécessairement compte des besoins inhérents aux activités.



LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 5

Performance des logements

Attachés au respect des impératifs de transition écologique, les élus de Juvignac encouragent tout naturellement les démarches mettant en œuvre l'écoconstruction, les énergies renouvelables, la récupération et la gestion de l'eau ou encore l'architecture bio-climatique.

Sous nos climats méditerranéens, les projets intégreront l'indispensable **confort climatique** de l'habitant lui permettant de se protéger du soleil, de la chaleur et du vent.

Le projet fera à dessein l'objet d'une **analyse d'implantation** (recherche d'une implantation bioclimatique) mais également d'une recherche de **qualité architecturale** (logement traversant pour favoriser les courants d'air, protection contre le rayonnement solaire) et de **qualité environnementale** (création ou préservation d'îlots de fraîcheur, préservation d'une infiltration naturelle sur la parcelle).

La Région Occitanie, 1^{re} région à énergie positive d'Europe, est fortement engagée dans la démarche « Bâtiments Durables Occitanie » (BDO). Celle-ci contribue à la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments en Occitanie au regard des enjeux de transition énergétique. Juvignac s'inscrit pleinement dans cette démarche et en partage les valeurs comme les objectifs.

CONSEILS



Les arbres participent au rafraîchissement de l'air grâce aux ombres portées, à l'humidification de l'air ambiant et à leur fonction de régulation des effets du vent.



Certains aménagements peuvent utilement être anticipés afin de préserver l'harmonie des façades (stores bannes, installations de compresseurs de climatisation, etc.)





LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 6

Proposer un grand confort d'usage aux futurs occupants

Le bâtiment sera conçu afin de favoriser le **bien-être individuel et collectif des habitants**. La qualité de vie dépend essentiellement des choix faits dès la conception du bâtiment. Aussi, il est demandé aux concepteurs d'être très exigeants sur la conception des logements et des espaces collectifs afin que ceux-ci soient **agréables à vivre**.

Les logements disposeront d'une surface de vie confortable et bien pensée. Les logements traversants ou présentant une double exposition doivent être privilégiés, et devront également être équipés de dispositifs de rangement suffisamment dimensionnés.

La crise du COVID démontre combien le lien de l'habitat avec son environnement extérieur doit absolument être privilégié par l'intermédiaire de terrasses, balcons, ou loggias.

La taille et la configuration de ces dispositifs permettront de suivre le rythme des saisons et d'y développer des pratiques semblables à celles des petits jardins de ville : coin repas, espace de repos, espace végétalisé.

Ces espaces devront être conçus de manière à pouvoir préserver l'intimité des activités de l'habitant et le protéger contre le soleil. Ces dispositifs doivent être intégrés dès la conception afin de favoriser le maintien de l'harmonie des façades.

AXE 7

Mobilité et accessibilité universelle

Juvignac mène un véritable « combat » pour un autre partage de l'espace public au double profit de l'accessibilité universelle et de l'adoucissement des différents rythmes de la ville.

Ainsi, chaque porteur de projet est invité à décrire soigneusement dans un document dédié l'ensemble des **chaînes des déplacements** entre le logement et l'espace public, qu'elle concernent le sac poubelle d'ordures ménagères ou celui destiné au tri sélectif, le facteur, le livreur, la voiture, le vélo, le piéton ou encore le visiteur occasionnel...



LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 8

Évolution et réversibilité des projets de construction

L'objectif de l'évolutivité et de la réversibilité est de concevoir des bâtiments qui puissent changer d'usage avec le temps.

Il s'agit de rompre avec l'inadaptation des bâtiments et de les inscrire dans la durabilité. Alors que le rapport à l'acte d'habiter évolue au cours du parcours résidentiel, ce n'est plus aux habitants de s'adapter à leur logement, mais bien l'inverse.

Chaque projet de construction veillera donc à favoriser dans la mesure du possible **la modification ultérieure des usages**. Le projet s'attachera également à anticiper l'évolution des styles de vie et des modèles familiaux, et intégrera notamment des capacités d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie, ainsi que des possibilités d'extension.



AXE 9

Satisfaire le besoin essentiel de nature en ville des habitants de Juvignac

La perception de la nature dans tous les lieux de la ville est essentielle pour le bien-être des habitants. L'arbre remarquable, les cœurs d'îlot végétalisés, les clôtures et leur accompagnement végétal, les espaces libres, les jardins publics ou privés sont autant d'éléments constitutifs de la trame verte urbaine juvignacoise.

Le processus de renouvellement de la ville (car rien n'est figé !) doit composer avec cette armature végétale, la garder perceptible, voire la renforcer. Toute atteinte à son intégrité devra donner lieu, selon les secteurs, à des propositions à hauteur des enjeux, c'est-à-dire permettant de garder l'équilibre durable entre densification et espaces de respiration.

Chaque nouveau projet devra ainsi intégrer des espaces libres paysagers, privatifs ou collectifs, en fonction de la nature de l'opération. Les essences utilisées seront variées et locales. Les arbres et végétaux existants devront dans la mesure du possible être préservés sur la parcelle où se situe le projet, ou replantés à l'identique sur la parcelle.



LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

À SAVOIR

Considérant que les arbres adultes ou de hautes tiges sont le refuge d'une riche biodiversité essentielle au cadre de vie dans la ville, il est demandé à tout porteur de projets de considérer les arbres existants et de produire un document de repérage, avant la réalisation du projet, des sujets dont le tronc est supérieur à 15 cm de diamètre ou la hauteur supérieure à 2 m.

Les sujets recensés et localisés avant les travaux devront être préservés ou replantés à l'identique sur la parcelle.

Les sujets majestueux et remarquables bénéficieront d'une attention et d'une protection particulières pendant toute la durée des travaux.

Le manquement à la mise en œuvre de ces obligations fera obstacle à la délivrance du certificat de conformité, que ce soit pour un ensemble immobilier ou un aménagement de terrains à bâtir.

AXE 10

Préserver durablement le cadre de vie des riverains du projet avant, pendant et après le chantier

Le temps nécessaire à la co-construction du projet, **en amont** du dépôt de permis de construire, permet de **réaliser le meilleur projet possible** et de s'assurer de son acceptabilité par les riverains.

Il existe en effet une très étroite relation entre l'habitant et son environnement immédiat (sa rue, son quartier).

Les transformations importantes du cadre constitué doivent donc s'accompagner d'un mode opératoire susceptible d'éviter les incompréhensions ou générer des tensions. Un projet réussi est un projet compris et accepté.

Le CAUE a élaboré un mini-guide des végétaux détaillant 86 valeurs sûres dans le département :

<https://www.caue34.fr/wp-content/uploads/2019/01/quels-vegetaux-pourlr2016.pdf>





Trois leviers peuvent utilement être activés :

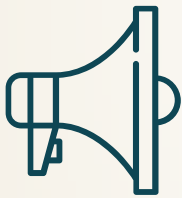


LEVIER 1 BIEN CONSTRUIRE

Chaque projet veillera à préserver le cadre de vie des riverains en respectant leur droit au soleil, au calme et à la vue. À cette fin, chaque projet fera l'objet d'une analyse de son impact sur l'environnement existant (visuel, sonore, écoulement des eaux, etc.)

CONSEIL

Avant de définir son projet, il est bon d'observer l'environnement proche (les constructions existantes).



LEVIER 2 INFORMER

Dès lors que le projet est stabilisé dans sa conception, une réunion d'information/concertation sera organisée en direction des riverains. Les riverains doivent être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, trafic des véhicules) et en être autant que possible protégés.

Un interlocuteur au sein de l'équipe projet sera nommé désigné comme étant le référent de la Ville, et sera mobilisé en cas de difficultés lors de la réalisation des travaux.



LEVIER 3 GÉRER LE TEMPS DES TRAVAUX

Le chantier est géré en respectant l'environnement et le voisinage (traitement des déchets et des pollutions diverses, maîtrise des nuisances). Une réflexion dès la phase de conception sera initiée de telle sorte à garantir une politique responsable d'élimination et de valorisation des déchets de chantier.



LES GRANDS AXES DE LA POLITIQUE URBAINE DE JUVIGNAC

AXE 11

Participation financière aux équipements publics rendus nécessaires par le projet : le PUP ou Projet Urbain Partenarial

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel qui permet de faire participer les aménageurs au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires, et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

L'état effectif des besoins est strictement détaillé pour chaque opération, en partenariat avec la Métropole de Montpellier, à l'appui de barèmes de coûts transparents eux-mêmes basés sur le coût réel d'équipements similaires livrés récemment.

Les équipements publics concernés par ces participations d'urbanisme regroupent entre autres les extensions de réseaux secs et humides, les aménagements ou requalification de voiries, la création d'aménagements paysagers, la construction de places de crèches ou encore de classes d'écoles.

école

NELSON MANDELA





LA GOUVERNANCE DU PROJET

Les élus de la Ville de Juvignac sont convaincus de l'importance de co-construire avec vous des projets de qualité afin de s'assurer en transparence de l'adéquation de votre projet avec **les ambitions du projet municipal**, lui-même garant du cadre de vie et du bien commun.

Pour être efficace, ce dispositif de co-construction est activé en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme, sous la forme d'**un atelier de revue des projets**.

Cet atelier se réunit chaque premier vendredi du mois pour analyser en première lecture les intentions des projets susceptibles d'impacter le territoire communal et le cadre de vie de ses habitants.

Composition de l'atelier de revue des projets

L'atelier de revue des projets réunit les fonctions suivantes dans sa formation plénière :



L'adjoint à l'Urbanisme négocié et durable,
à la Qualité du cadre de vie et aux Travaux

Président de l'atelier



L'adjoint à la Mobilité, à l'Écologie,
à la Biodiversité et à la Transition Énergétique



L'adjoint à l'Économie, à la Production locale,
et à l'Attractivité économique



Le Directeur général des Services



Le Directeur de l'Aménagement



Le responsable du service Urbanisme



Le manager du commerce



LA GOUVERNANCE DU PROJET

À SAVOIR

Le porteur de projet devra, au préalable de toute action, avoir pris connaissance de la Charte pour la Qualité Urbaine et Paysagère de la Ville de Juvignac, ainsi que de la Fiche de renseignements jointe.



TEMPS 1

Le porteur de projet démontre la compatibilité de son opération avec les enjeux partagés et décrits dans la charte

La **fiche de renseignements** a pour ambition d'accompagner le porteur de projet dans la description sensible et la présentation détaillée de ses intentions.

Le porteur de projet devra impérativement s'appliquer à construire **un dossier de présentation de son projet** sur la base de cette fiche de renseignement.

À la réception de ce dossier, la Direction de l'Aménagement procédera à une première expertise de son contenu, l'objet étant de vérifier dès ce stade la recevabilité du dossier au regard du projet urbain municipal et l'opportunité de son inscription à l'atelier mensuel de revue des projets du mois le plus proche.

Des allers-retours pourront avoir lieu à ce stade entre la Direction de l'Aménagement et le porteur de projet afin de finaliser la présentation.



TEMPS 2

L'avant-projet est présenté en revue mensuelle des projets

Le porteur de projet pourra utilement être invité à présenter son projet au cours d'un atelier lorsque les enjeux le nécessiteront.

Le passage en atelier donnera lieu à **un avis écrit et motivé de la Ville**, adressé sous quinzaine au porteur de projet.



LA GOUVERNANCE DU PROJET



TEMPS 3

Dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Le travail partenarial réalisé en amont de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme la facilitera naturellement et limitera les risques de remise en cause sur le fond.

À ce stade, une réunion de présentation du projet pourra être organisée à l'attention des riverains.



L'ADJOINT À L'URBANISME NÉGOCIÉ ET DURABLE
À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET AUX TRAVAUX
PRÉSIDENT DE L'ATELIER

.....

.....

.....

.....



MONSIEUR

.....

.....

FONCTION

.....

.....

POUR LE COMPTE DE

.....

.....

