



Plan Local d'Urbanisme
DECEMBRE 2006

P.A.D.D.
COMMUNE DE JACOU



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ENJEUX ET ORIENTATIONS POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE DÉTERMINANTE

La Commune de Jacou est résolument inscrite dans un **espace métropolitain favorable au développement urbain** dont la maîtrise s'avère absolument nécessaire pour :

- **préserver les composantes rurales garantes de la qualité de vie et de l'équilibre du territoire,**
- **éviter d'aggraver les déséquilibres et dysfonctionnements inhérents à une urbanisation rapide.**

2. CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Il s'agit pour la Commune :

- **de participer à l'effort d'intégration des populations nouvelles sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Montpellier,**
- **d'assurer le renouvellement des populations jeunes,**
- **de maintenir une politique favorable à l'installation des populations modestes.**
- **La Commune prévoit l'accueil de 2000 nouveaux habitants à l'horizon 2020.**

3. DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES EN MATIÈRE FONCIÈRE ET DE LOGEMENT

il s'agit pour la Commune de :

- **renouveler l'offre foncière afin de relancer la construction et participer à l'effort d'accueil de population,**
- **de préserver à long terme les espaces naturels et la qualité du cadre de vie,**
- **de réduire les coûts fonciers et permettre l'accueil des catégories sociales intermédiaires,**
- **favoriser la diversification de l'habitat parallèlement à l'offre classique en maisons individuelles :**
 - **le développement de formes innovantes d'habitat constitue un moyen de concilier économie d'espace et demande de confort résidentiel (maison patio, villa urbaines, petits collectifs, ...),**
 - **prolonger l'effort de construction de logements à caractère social afin d'assurer le maintien des bons équilibres démographiques, de garantir l'accès au logement des populations modestes et de répondre aux exigences de la loi SRU,**
- **mise en œuvre d'une politique foncière volontariste afin de freiner le mouvement spéculatif et faire baisser les prix du foncier. Cette démarche peut notamment se concrétiser par l'instauration de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ou Zones d'Aménagement concertée (ZAC).**
- **Principalement implantés dans le secteur de La Draye, les nouveaux logements à Jacou (environ 800 sur 15 ans), offriront une diversité dans la typologie de l'habitat et privilégieront la mixité sociale avec un engagement de constructions à hauteur de 25 % de logements aidés locatifs.**

4. CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE

En complément de son identité résidentielle prépondérante, **Jacou présente un tissu économique conséquent et diversifié :**

Il s'agit alors :

- **de poursuivre l'aménagement des espaces dédiés aux activités commerciales et de services en entrée Ouest (La plaine), en continuité de ceux existants.**

Par ailleurs, **depuis 20 ans l'activité agricole a été considérablement fragilisée et marginalisée par l'accroissement urbain.**

Malgré son faible impact économique local, il apparaît nécessaire de favoriser son maintien, notamment en vue d'assurer :

- **la qualité du cadre de vie et des paysages de la Commune,**
- **l'entretien des espaces « naturels ».**

Dans le cadre du PLU, il s'agit alors pour la Commune de protéger durablement ses espaces agricoles et de renforcer la protection des espaces boisés protégés.

5. ADAPTATIONS PONCTUELLES DES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La Commune offre à ses habitants un **niveau d'équipement satisfaisant**. En l'état actuel et pour le futur, **certains besoins se font néanmoins ressentir**, de même que des intentions émergent :

- **malgré les efforts considérables engagés dans la mise à disposition de locaux associatifs, les besoins demeurent présents.**
- **Une extension du cimetière de la Draye est à prévoir.**

6. QUALIFIER LA FORME ET LE FONCTIONNEMENT URBAINS

* La forme urbaine :

- L'opération **Cœur de village** a doté la Commune d'un **véritable centre ville**,
- La **densité du bâti résidentiel** réduit la perception diffuse de l'espace urbain,
- Les **nombreux bois interstitiels** rehaussent et **qualifient l'image de la ville.**

Au sein des espaces urbains constitués, plusieurs orientations sont souhaitables :

- **unifier les ensembles cœur de ville / centre ancien / parc et château de Bocaud en améliorant leurs articulations (appropriation collective du Château de Bocaud, continuation de la politique de requalification des espaces publics du centre ancien).**
- **renforcer la cohésion d'ensemble par une requalification urbaine des axes structurants (avenues de Vendargues, Mainguin-Tous et Arléry).**
- **Eu égard à la pression urbaine généralisée et à la saturation des espaces urbains, l'aménagement de nouvelles extensions urbaines doit constituer un axe majeur du projet urbain :**
- **en privilégiant la poursuite d'une politique de resserrement urbain (Zone AU2 et certains secteurs U2),**

- en veillant à assurer leur cohérence urbaine interne,
- en reproduisant l'image de ville verte.

Le secteur de la Draye au Nord de l'agglomération semble approprié à ce projet. La municipalité envisage son aménagement global. Il s'inscrit dans le prolongement des quartiers résidentiels Est et relie des équipements publics structurants tels que le Collège Pierre Mendès France, le gymnase Laurent Puysegur, et le cimetière paysager. Ce secteur comporte de nombreuses parcelles en friches. Les bois y sont rares et peuvent être conservés.

* Le fonctionnement urbain :

- Les enjeux essentiels en matière de structuration de l'espace urbain se déclinent en trois points :
 - conforter les pôles existants,
 - améliorer l'intégration du centre ancien et du Parc de Bocaud au cœur de ville,
 - intégrer les futures extensions urbaines :
 - aux différents pôles urbains existants d'une part,
 - en y favorisant l'émergence de pôles secondaires d'autre part. Le collège peut constituer un point d'ancrage du futur quartier de la Draye.

7. DAVANTAGE D'ATTENTION PORTÉE AUX MOBILITÉS

L'accueil du terminal Nord-est de la **seconde ligne de tramway** constitue pour la Commune l'occasion d'améliorer l'organisation de ses déplacements.

* Les relations avec l'extérieur :

Le tramway va considérablement améliorer les relations avec les espaces centraux de l'agglomération montpelliéraine en offrant un moyen de transport efficace alternatif à l'automobile.

Néanmoins, avec le renforcement de l'armature urbaine du secteur, il apparaît opportun d'engager une réflexion sur l'aménagement de nouvelles entrées de ville :

- au nord où le quartier de la Draye devra être directement accessible depuis la RD 67,
- à l'ouest sur la RD 21, en pénétration de «La Plaine», au droit de la future maison de retraite.

* Les déplacements internes :

l'aménagement du quartier de la Draye devra prendre en compte :

- la hiérarchisation rigoureuse des voies,
- les maillages et tracés garantissant la perméabilité et la lisibilité du tissu urbain,
- l'identification de parcours adaptés au passage des bus.

* Les déplacements doux :

L'arrivée de la **seconde ligne de tramway** doit s'accompagner d'une **attention privilégiée pour les mobilités piétonnes et cyclistes.**

Les déplacements cyclables :

- renforcer le maillage interne de la Commune, pénétration du centre ville et connexions aux futurs quartiers et au Parc de Bocaud notamment,
- assurer une liaison sécurisée de la station de tramway,
- résoudre les problèmes de discontinuité entre les différentes pistes,
- assurer une transversalité Est / Ouest.

Les déplacements piétonniers :

- amélioration conjointe des circulations piétonnes lors de la requalification des axes principaux,
- définition de relations Nord / Sud en cohérence avec l'implantation du tramway, notamment par le fléchage et l'aménagement des cheminements spontanés,
- renforcement de l'accessibilité du parc de Bocaud : nouvelles portes d'entrée sur ses flancs Est et Sud, notamment depuis le centre ancien via le château,
- planification de cheminements continus au sein des futurs quartiers.

Des actions favorisant la mobilité des personnes handicapées doivent être menées :

- adaptation des bâtiments publics aux normes d'accessibilité,
- requalification adaptée des axes principaux et secondaires,
- aménagements adaptés des futurs quartiers d'habitation.

8. PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES ET LES PAYSAGES COMMUNAUX

Le PLU se doit d'assurer l'**équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles** d'une part et la **qualité des paysages** d'autre part.

* Les équilibres environnementaux :

- L'occupation urbaine du Sud de la Commune est en cours d'achèvement :
 - de nombreux bois interstitiels fondent la qualité du cadre de vie des quartiers résidentiels. Ils méritent d'être maintenus et renforcés.
 - A la jonction des deux entités, le vallon de la Mayre offre un paysage en mutation où l'implantation d'équipements publics, installations sportives, collège, gymnase et cimetière préfigurent un devenir urbain. La volonté de ménager de nouveaux espaces résidentiels trouve ici un terrain légitime, en prolongement des quartiers existants.
- Plus au Nord, la RD 21 constitue une limite tangible au delà de laquelle s'étendent les espaces ruraux. Il s'agit de renouveler l'exigence de protection de ces milieux .

* Les paysages urbains constitués :

• Dans le but de **valoriser les fondements historiques de la localité**, il s'agit de :

- **favoriser des interventions respectueuses de l'identité architecturale de l'habitat traditionnel, l'instauration d'un Périmètre de Protection Modifié des bâtiments historiques s'inscrit dans ce sens,**
- **poursuivre les actions de requalification des espaces publics.**

- **Au sein des extensions résidentielles, l'impression de banalité paysagère prédomine, la répétition de formes architecturales est stéréotypée.**
La mise en œuvre de règles souples de constructibilité peut contribuer à enrichir les paysages de la Commune.

* Assurer la qualité paysagère du futur quartier de la Draye :

L'aménagement du site de la Draye nécessite la prise en compte d'enjeux forts en matière paysagère. Il s'agit d'assurer :

- **l'intégration paysagère globale de ce nouveau quartier :**
 - . **définition d'un profil urbain respectueux de l'identité du site et des relations paysagères avec les communes riveraines de Teyran et de Le Crès,**
 - . **traitement harmonieux des futures lisières urbaines,**
 - à l'Est par un habitat de type résidentiel sous forme de «villas urbaines», petits collectifs, qui marqueront la limite de l'urbanisation par un front bâti sur la RD 67,
 - à l'Ouest par un accompagnement paysager vers la zone naturelle et par le maintien et la gestion des secteurs inondables de la Mayre,
 - . **valorisation de la nouvelle entrée de ville dans le secteur de La Draye par la création d'un mail planté.**

- **la qualité des perceptions internes :**
 - . **qualité de traitement des espaces publics,**
 - . **favoriser la diversité architecturale.**

* Les espaces et paysages naturels et agricoles :

En dehors de son agglomération, la Commune a conservé **des ambiances naturelles et agricoles de qualité :**

- **La municipalité maintient et renforce le classement en espaces boisés classés (EBC) de l'ensemble des formations végétales des secteurs ruraux.**

- **La reconduction et le renforcement de ces mesures au sein du PLU et l'établissement de règles restrictives en matière de droit des sols sont à même d'assurer la conservation du caractère naturel de ces espaces et en particulier la coulée verte transversale Est / Ouest au Sud de la Commune ainsi que les abords du Domaine de Viviers au Nord.**

- **La Commune souhaite protéger durablement ses espaces agricoles.**

9. ASSURER LA SALUBRITÉ PUBLIQUE ET MAÎTRISER LES POLLUTIONS ET NUISANCES

10. PROTÉGER LES PERSONNES ET LES BIENS FACE AUX RISQUES NATURELS

Il s'agit pour la Commune :

- . **d'engager une planification urbaine respectueuse des prescriptions introduites par le Plan de Préservation des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé le 14.08.2003,**
- . **de compenser l'effet de l'imperméabilisation des sols en milieu urbain,**
- . **de veiller au respect de la législation concernant les obligations de défrichement au sein et dans l'environnement des secteurs urbanisés,**
- . **d'aménager des interfaces entre les futurs quartiers d'habitations et les zones boisées afin de limiter les risques réciproques de mise à feu.**

SCHEMA D'ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) Mise à jour 12/06

