



**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Notice de modification du PLU

Modification N°1 :

- Prescrite par arrêté de M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole du 7 Septembre 2017
- Approuvée par Délibération du Conseil de Métropole du 21 Février 2019

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2006

## 1 – RAPPELS ET CONTEXTE

## 2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

## 3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

## 4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

## 5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATIO

## 1.1 - RAPPELS

La commune de JACOU est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 18 décembre 2006.

Le maître d'ouvrage :

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
**Place ZEUS**  
**34 000 MONTPELLIER**

## 1.2 - CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

### 1.2.1 – Rappel du contexte de la commune de Jacou

#### A. SITUATION ET CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune fait partie de Montpellier Méditerranée Métropole. Elle est située dans le secteur de la vallée du Lez, au nord de Montpellier.

Son territoire communal a la singularité d'observer la plus faible superficie des communes du département (3,4 km<sup>2</sup>). Rapidement gagné par la péri-urbanisation, Jacou conserve néanmoins un cœur historique assez marqué.

La population bénéficie de l'arrêt terminus de la ligne 2 du tramway desservant notamment le lycée Georges Pompidou à Castelnau Le Lez.

Au recensement de 2012, la commune compte 5.658 habitants, soit une densité importante approchant les 1650 habitants par km<sup>2</sup>. Le taux de variation est positif avec + 2,8 % par an (solde naturel à 0,4 % et solde migratoire 2,4 %). La commune est fortement attractive. L'urbanisation en cours, ZAC de la Draye explique ce phénomène.

Au recensement de 2012, la commune compte 2 339 logements dont 96,6 % étant des résidences principales, les résidences secondaires comptabilisent 0,8 % tandis que les logements vacants restent très faibles à 2,6 %.

#### Le territoire Jacoumard



1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATIO

### 3 – PROCEDURE DE MODIFICATION

#### 3.1 *Rappel du cadre réglementaire*

Le recours à la procédure de modification est ouvert lorsque l'EPCI ou la commune, envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement de programmation, sans que les orientations définies par le PADD ne s'en trouvent affectées et que les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ des autres cas où il doit être recouru à la révision. Selon les dispositions prévues par l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, un P.L.U. doit faire l'objet d'une révision si la commune ou l'EPCI envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (Révision générale) ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de JACOU puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels. En effet il s'agit d'un toilettage zonale et réglementaire.
- Le projet ne comporte aucun risque grave de nuisance.
- Enfin, cette modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU de plus de 9 ans.

### **3.2 L'Enquête publique**

La présente modification est soumise à Enquête Publique.

Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur donne ses conclusions motivées.

### **3.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Le dossier du PLU conformément à l'article L-153-40 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATIO



#### 4 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative de modification : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée,
- Des documents graphiques :
  - Un plan de zonage : ce document remplace le plan de zonage figurant au P.L.U. approuvé le 18/12/2006
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement approuvé en 2010 lors de la modification simplifiée
- La liste des emplacements réservés reprise et actualisée
- Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation (ce dernier comprendra l'exposé des motifs des changements apportés – soit la présente notice de modification), du P.A.D.D. ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATION

## 2 – OBJET DE LA MODIFICATION

Les objectifs concernent :

- Un toilettage du règlement afin d'observer une meilleure lecture des règles, d'instaurer certaines dispositions nouvelles dont une servitude de mixité sociale sur les secteurs U1, U2, U7, U6a et U6b, de réécrire certaines dispositions.
- Un toilettage du plan de zonage afin de déclasser les zones U ou AU vers des zones naturelles afin de protéger ces espaces en limitant leur constructibilité, et ainsi mieux correspondre à la réalité du terrain et un report des périmètres de servitude de mixité sociale.
- Une extension des espaces boisés classés en lien avec ceux existants.
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Cette modification de PLU n'induit aucun changement au sein du rapport de présentation (hormis la mise à jour de l'exposé des motifs des changements apportés), du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des différentes annexes.

## **2.1 Toilettage du règlement**

### 2.1.1 Enjeux des adaptations

Le but poursuivi est une simplification de la norme, une meilleure compréhension.

Certaines dispositions sont supprimées, d'autres sont insérées, d'autres adaptées.

### 2.1.2 Incidences et justifications des modifications apportées

Les adaptations portent :

- La création de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (définitions) ;
- Suppression des coefficients d'occupation des sols (en respect des dispositions de la loi ALUR) ;
- L'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les secteurs U1, U2, U7, U6a et U6b;
- Intégration des dispositions du cahier des charges de cession de terrain et du cahier de prescriptions architecturales de la ZAC dans le PLU ;
- Toilettage des règles renseignées sur le stationnement, les aspects extérieurs, les espaces libres, les reculs.

Les incidences sont finalement assez faibles. Celles visant à faciliter la lecture se justifient de façon intrinsèque. Les adaptations induites par la loi ALUR se justifient sur le plan de la législation. La commune renforce toutefois, le coefficient d'espace libre sur certaines zones U et AU pour le porter à 30 %.

Les règles relatives au stationnement sont réécrites afin de supprimer les distinctions existantes entre l'habitat collectif et l'habitat individuel puisque le règlement actuel du PLU de Jacou dispose des mesures différentes selon ce type d'habitation.

## **2.2 Toilettage du plan de zonage**

### 2.2.1 Enjeux des adaptations

Le déclassement est opéré pour à la fois mieux coller à la réalité et mieux préserver l'environnement.

Les zones U et AU déclassées sont justifiées dans la partie suivante.

Des emplacements réservés réalisés sont supprimés et d'autres sont rajoutés en vue de pérenniser le patrimoine boisé de la commune.

### 2.2.2 Incidences et justifications des modifications apportées

Les justifications se font au cas par cas.

Les incidences correspondent aux enjeux poursuivis. Ainsi, les déclassements (U ou AU vers N) pour conserver les pinèdes auront pour conséquence de ne pas construire, de préserver les boisements, de conserver la qualité paysagère.

Les espaces boisés classés sont étendus pour certains afin de coïncider au mieux au boisement existant.

1 – RAPPELS ET CONTEXTE

2 – PROCEDURE DE MODIFICATION

3 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

4 – OBJETS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

5 – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ELEMENTS AVANT ET APRES MODIFICATION

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Le secteur de Las Bouzigues

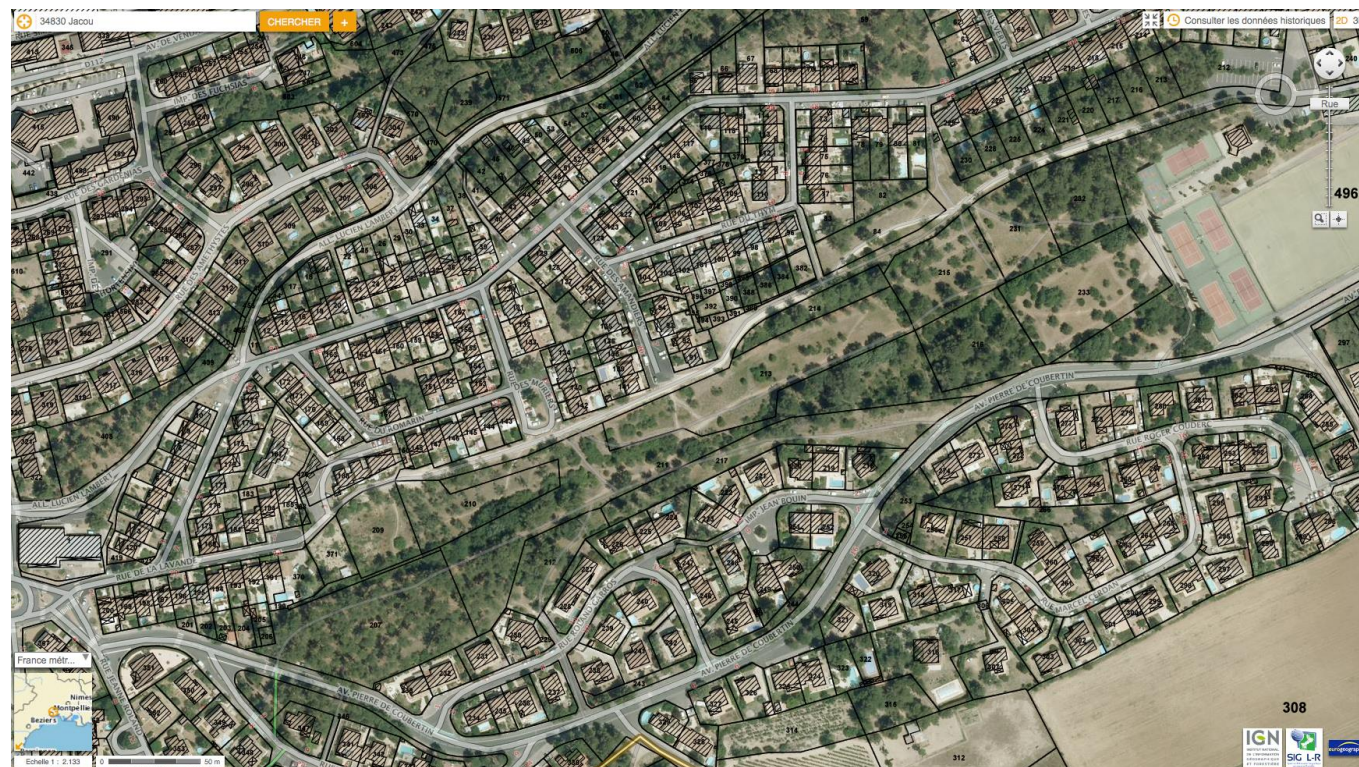
Il s'agit d'un parc et d'un complexe sportifs installés au cœur d'un écrin verdoyant composé d'une pinède. Le classement de ce secteur est en U4 notamment la partie pinède qui fait l'objet d'une protection au titre d'un espace boisé classé.

L'adaptation du document consiste en un déclassement de la zone U4 concernée par la pinède repérée au titre des espaces boisés classés en zone naturelle.

Une partie reste en U4 afin de réaliser une aire de jeux pour enfant.

Les emplacements réservés réalisés sont supprimés, il s'agit du 3 et du 4 respectivement pris pour l'extension de boisements communaux.

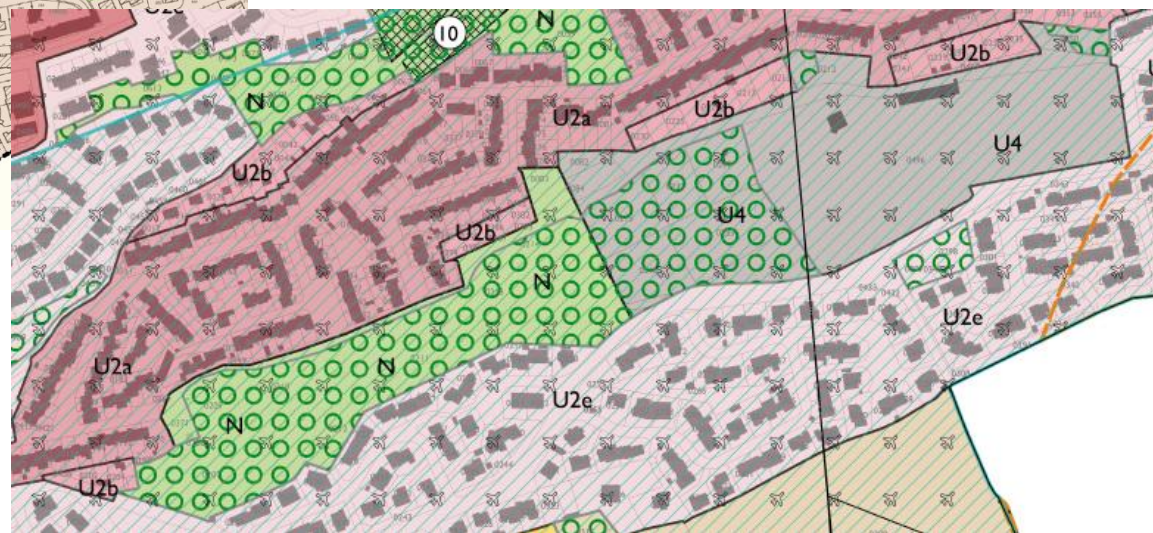
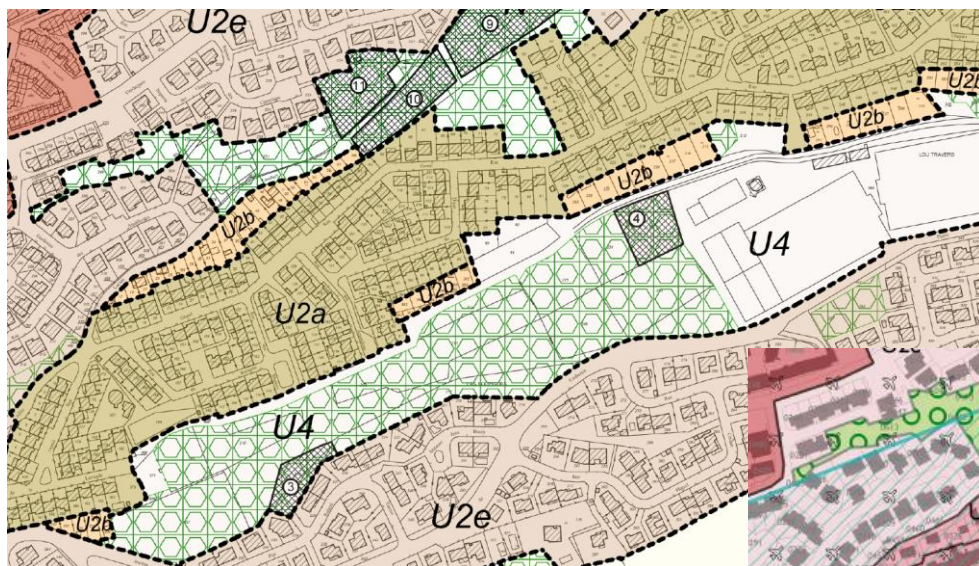
L'impact est une meilleure conservation de la pinède constituant un corridor écologique.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

Las Bouzigues avant (U4) – après (N)



Il n'y a pas de réduction de la zone espace boisé classé, seulement un passage de zone U4 à N.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

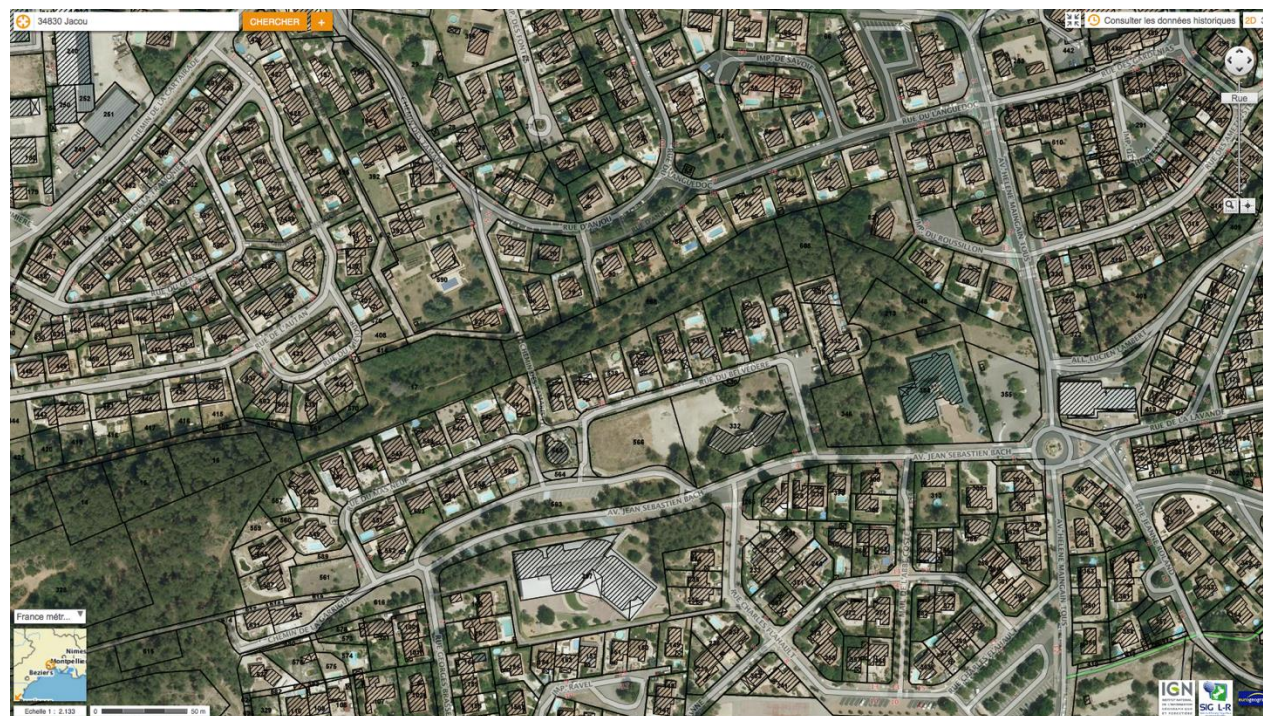
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Le secteur centre œcuménique

Une autre langue de pinède circule au sud du village en lien matériel avec le secteur précédent (Las Bouzigues). Ces corridors soulignent la ligne de crête permettant la formation d'un écrin paysager, le plus souvent soutenu par la végétation ornementale des jardins. L'adaptation du document consiste en un déclassement très ponctuel de la zone U2e en zone N concernée par la pinède.

Cette dernière est en amont repérée au titre des espaces boisés classés et en zone naturelle. Le tènement parcellaire est assez limité. Actuellement, il forme une enclave, non desservie par la totalité des réseaux et sans accès depuis le domaine public. Son classement en zone U2e relève d'une erreur opérée lors de la délimitation du périmètre.

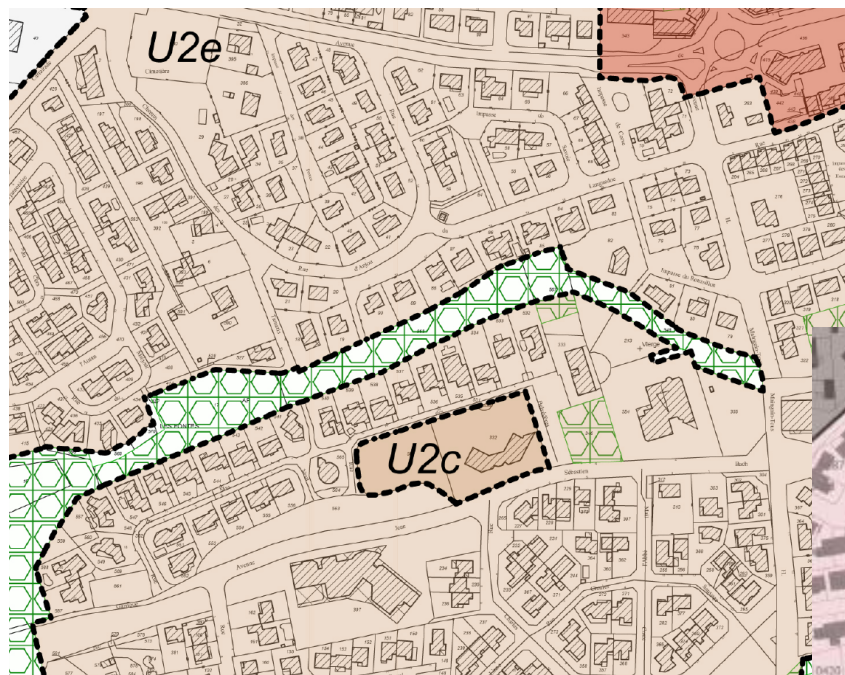
L'impact est une meilleure conservation de la pinède constituant un corridor écologique.



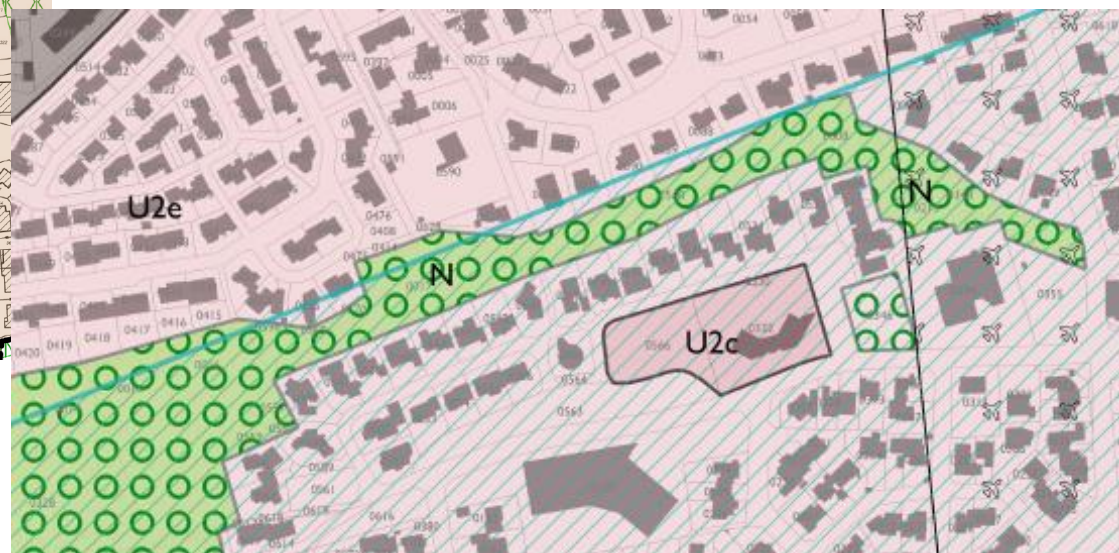
## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

Centre œcuménique (U2e) – après (N) et extension de l'EBC



*Cette parcelle n'est pas desservie par  
enclavée*



Il y a une extension de l'espace boisé classé, ainsi qu'un passage de zone U2e à N.

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue des Cèdres

Une toute petite parcelle (n° 84) appartenant à la commune et classée en zone U2e est également occupée par un couvert végétal. Elle se situe rue des Cèdres et forme un petit interstice en plein cœur de la zone urbanisée. Elle n'est pas destinée à être bâtie, son exigüité s'y opposant (forme de triangle fortement resserré). Cette parcelle est adossée à la langue de pins qui rejoint le centre œcuménique par l'allée Lucien Lambert. Elle bénéficie d'un classement en zone N.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue des Cèdres

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue Louise Michel

Une toute petite parcelle (n° 338) appartenant à la commune et classée en zone U2e est également occupée par un couvert végétal. Elle se situe rue Louise Michel et forme un petit interstice en plein cœur de la zone urbanisée. Elle n'est pas destinée à être bâtie. Cette parcelle est adossée à une zone boisée et classée en EBC. Elle bénéficie d'un classement en zone N.

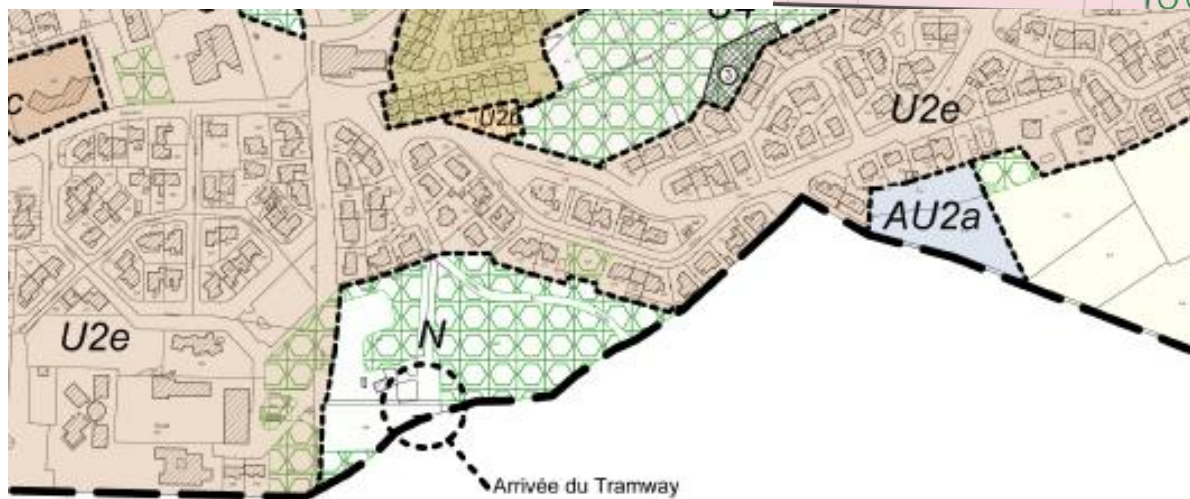
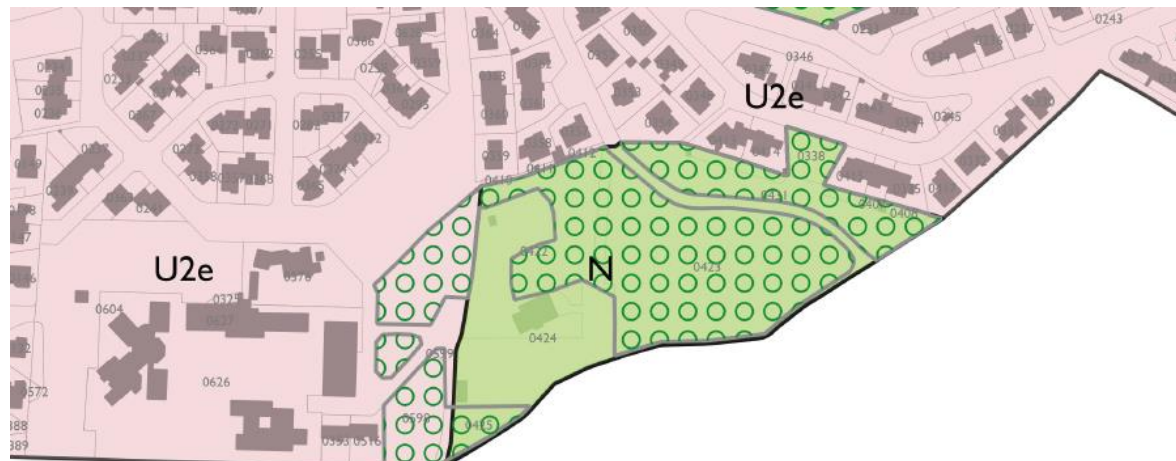


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Rue Louise Michel

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Avenue Joseph Marly

Une zone non cadastrée appartenant à la commune et classée en zone U2e est également occupée par un couvert végétal. Elle se situe rue Avenue Joseph Alrly et forme un petit interstice en plein cœur de la zone urbanisée. Elle n'est pas destinée à être bâtie. Cette parcelle bénéficie d'un classement en zone N.

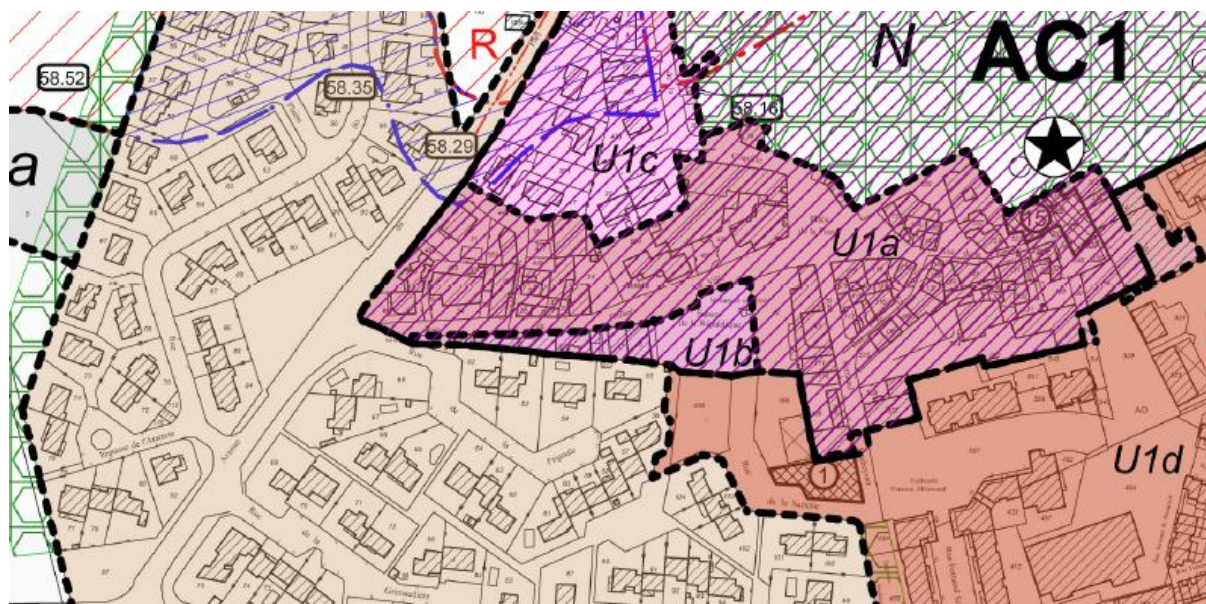
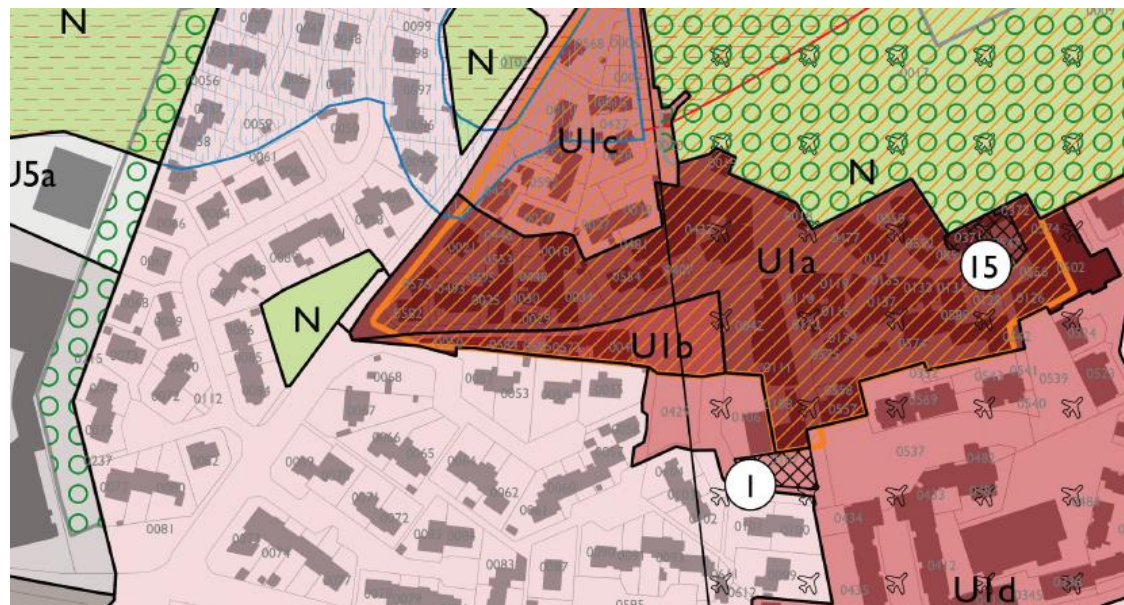


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Avenue Joseph Arly

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



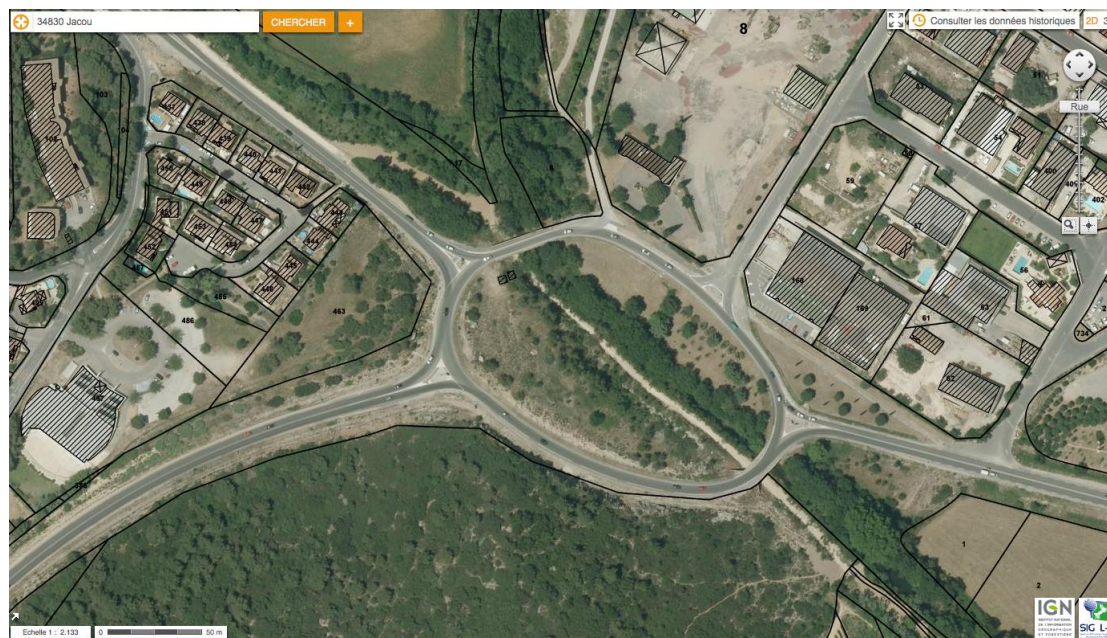


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Carrefour entre RD 65 et RD 112

Les axes routiers départementaux 65 et 112 se rencontrent sur le carrefour du Salaison (sorte de giratoire assez imposant). Une parcelle (483) formant ce qui s'apparente à un délaissé est toujours classée en U2d. La modification vise à la reclasser en zone naturelle. L'occupation du sol actuelle est une friche entretenue en continuité du parking de la piscine Alex Jany. Des merlons forment l'interface entre les routes départementales et l'intérieur du terrain. Difficilement valorisable, il est proposé de l'intégrer en zone naturelle.

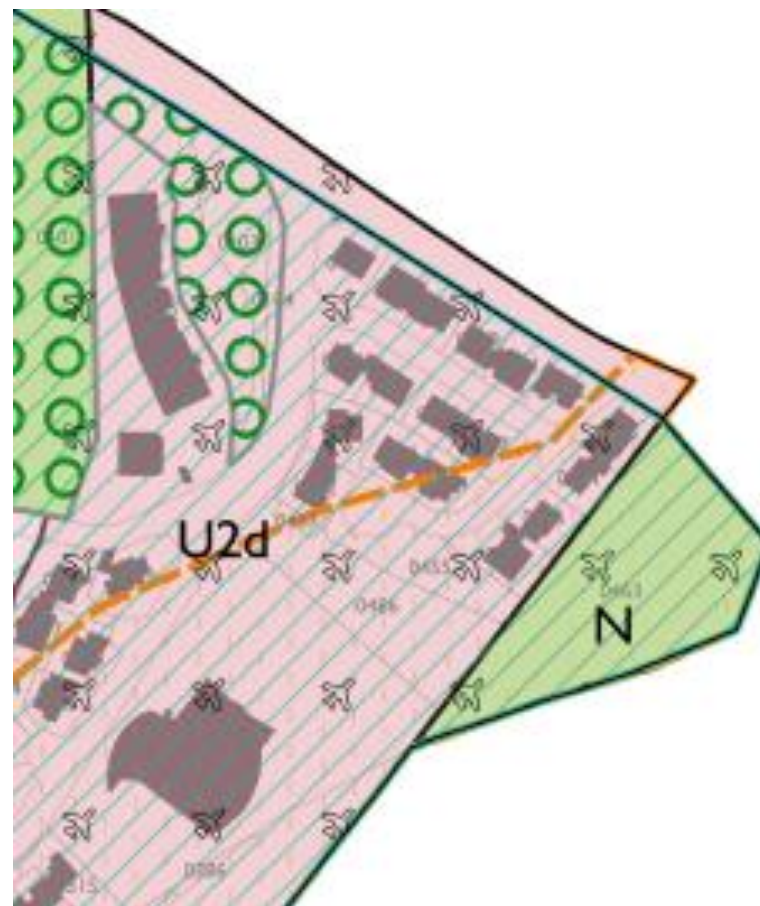


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Carrefour entre RD 65 et RD 112

Zonage avant (ci-dessous) / zonage après (ci-contre)



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Goutte : un EBC en zone N

La précédente procédure (modification simplifiée) avait repris une erreur matérielle en déclassant une partie de plusieurs terrains. Cette procédure reclasse la pinède repérée comme espace boisé classé en zone naturelle. L'enjeu est une meilleure préservation du paysage et la qualité de vie. La zone N est également étendue sur les espaces délaissés offrant une coupure verte.

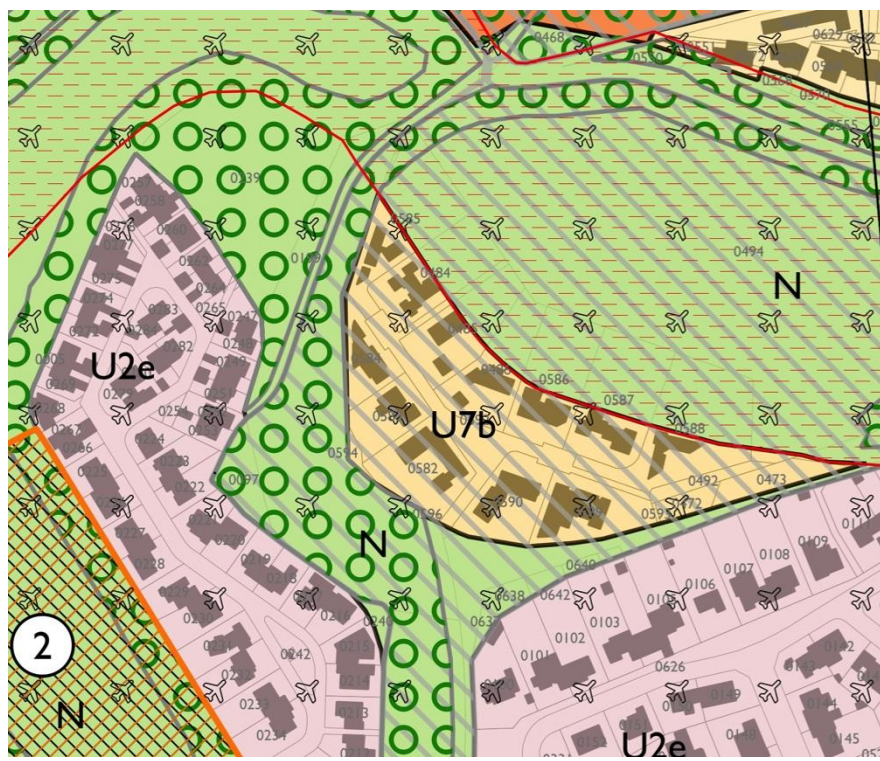
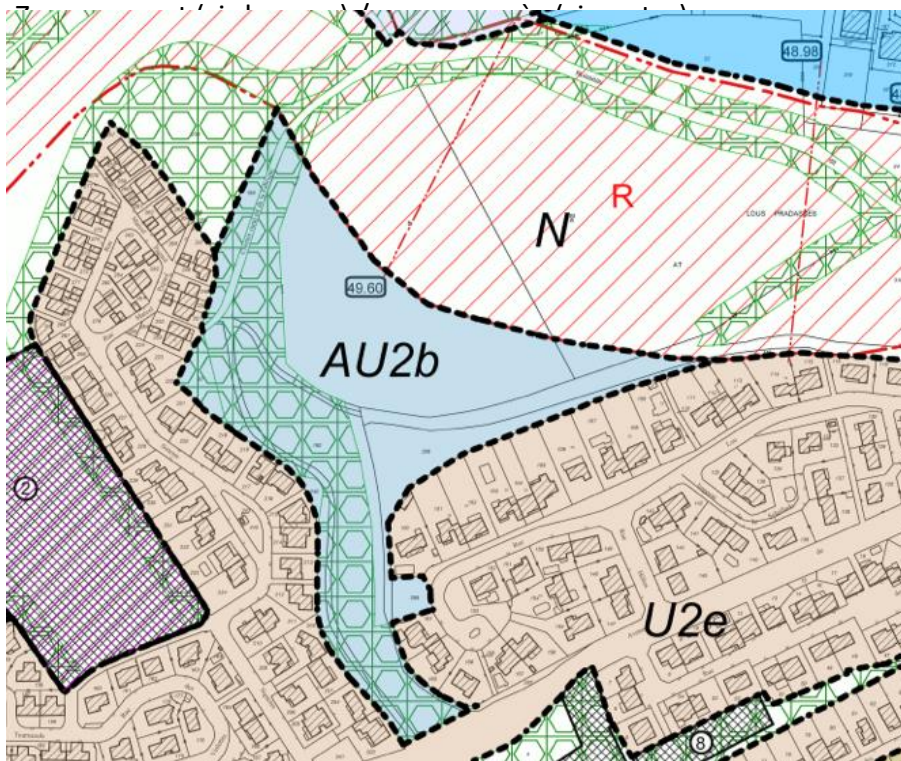


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Goutte : un EBC en zone N

Réduction de la zone AU2b et sa transformation en U7. La zone a été entièrement réalisée, équipée et construite (U7b) et l'autre partie est concernée par un espace boisé classé.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : un EBC en zone AU1b entre RD 21 et RD 67

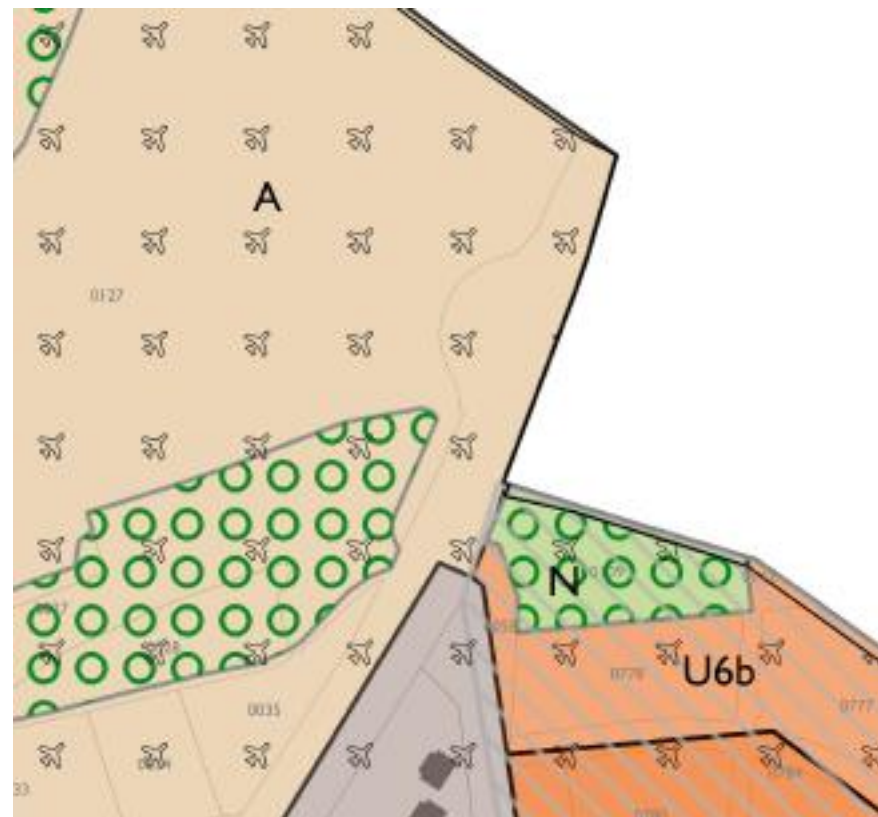
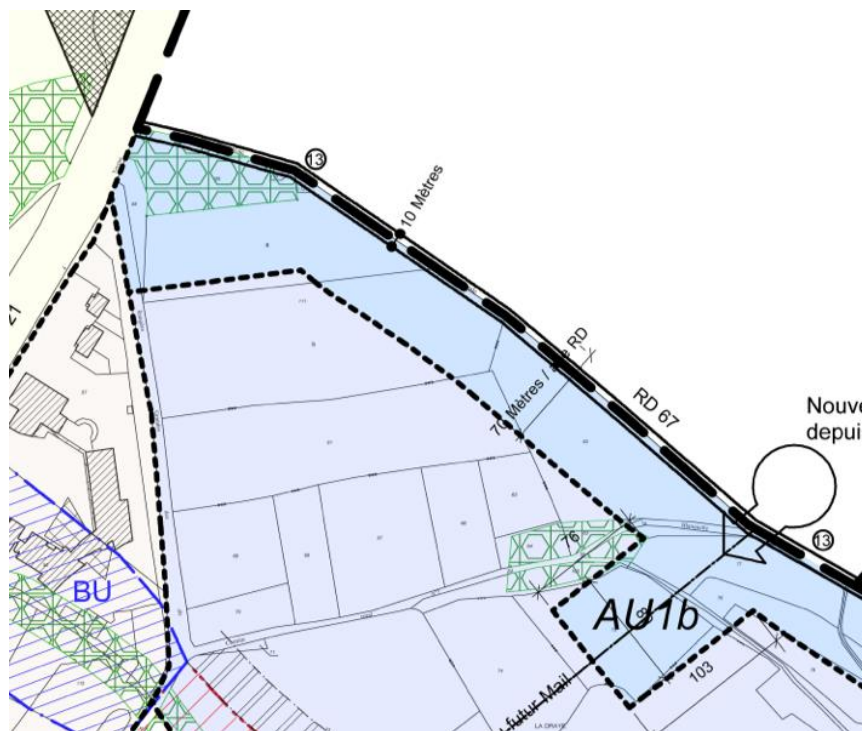
Le plan local d'urbanisme comporte un espace boisé classé en continuité de la ZAC de la Draye à l'intersection entre la RD 21 et la RD 67. Il est proposé un classement en zone N. Actuellement, il s'agit d'un boisement caractéristique de ces espaces d'interface Ville/espaces naturels et agricoles.



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : un EBC en zone N entre RD 21 et RD 67. Ce classement se justifie par le souci de préserver son affectation naturelle.

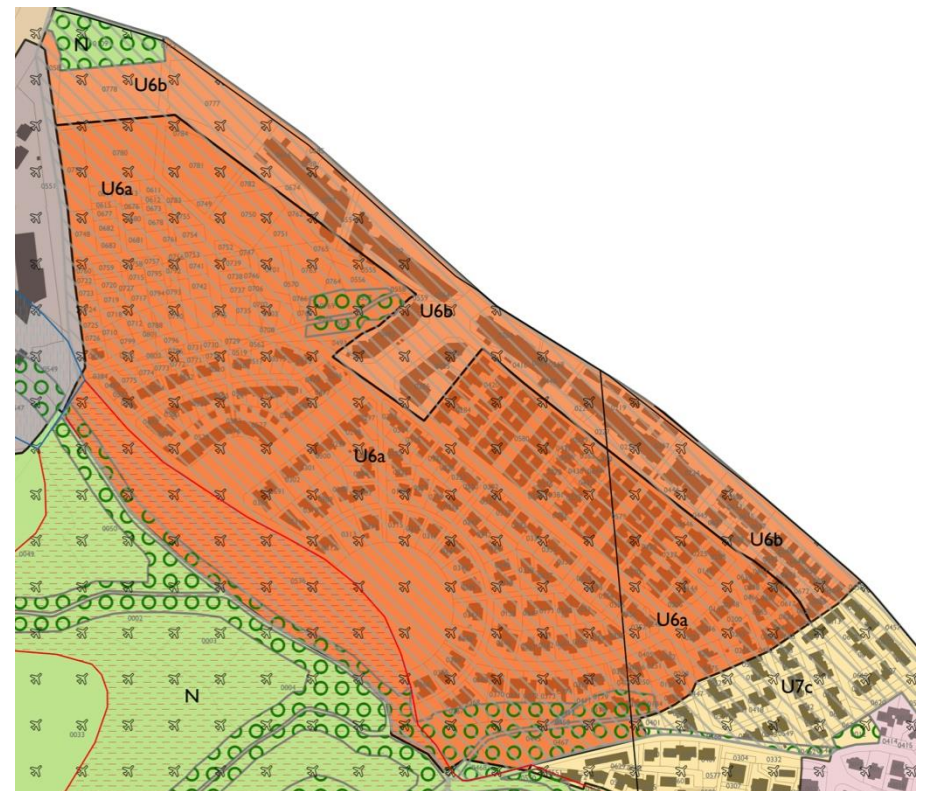
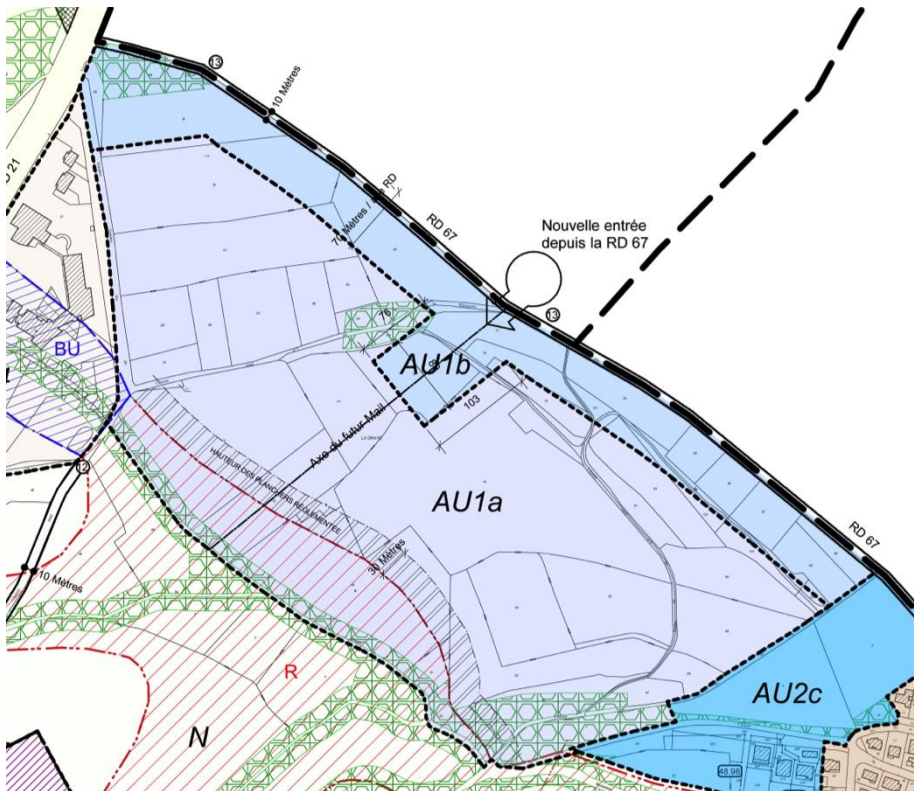


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : Les zones AU1a et AU1b passent en U6a et U6b. Il s'agit des zones de la ZAC de la Draye qui ont été équipées et construites.

Zonage avant AU1a et AU1b (ci-dessous) / zonage après (ci-contre) U6a et U6b

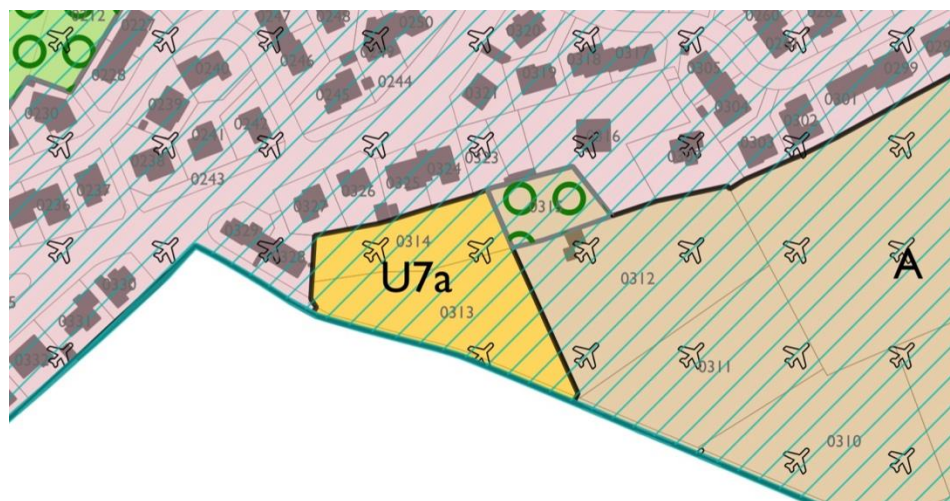
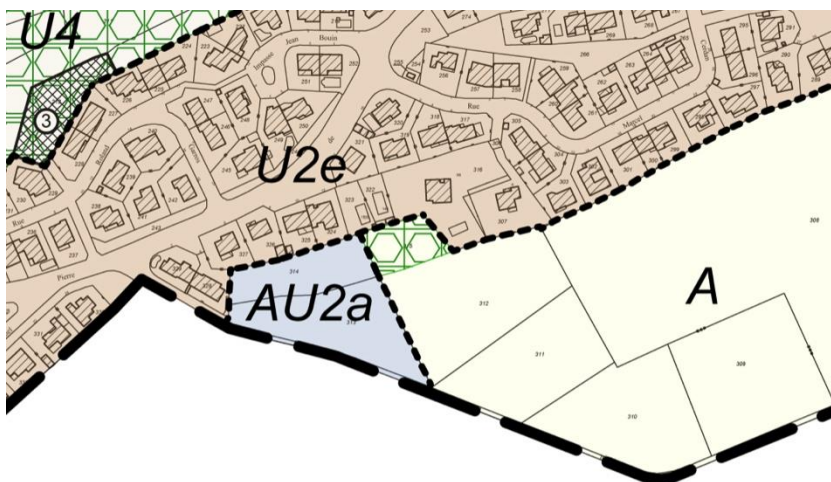


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur : La zone AU2a passe en U7a. Il s'agit d'un secteur résidentiel équipé et construit.

Zonage avant AU2a (ci-dessous) / zonage après (ci-contre) U7a



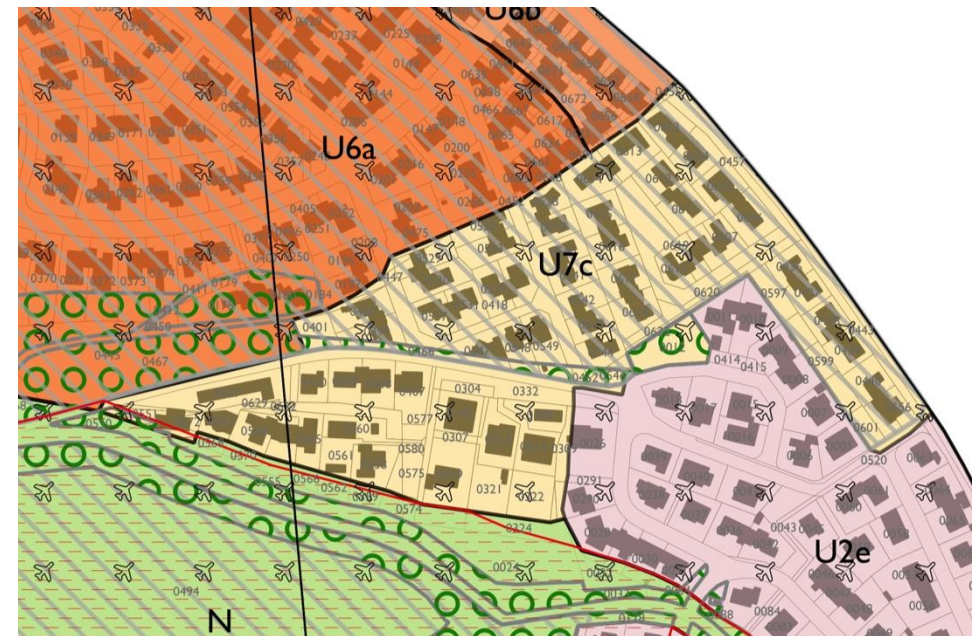
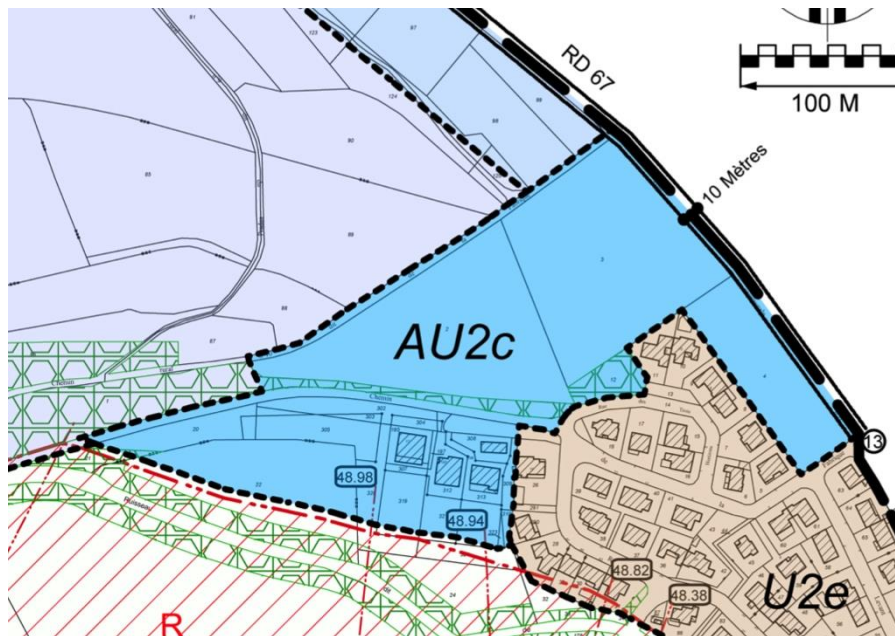


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Secteur de la Draye : Les zones AU2c sont reclassées en secteur U7c

Zonage avant AU2c (ci-dessous) / zonage après (ci-contre) U7c



## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

Certains ont déjà été exposés ci-avant.

3	Réservation de terrains pour l'extension de boisements communaux Section AR parcelle n° 212	Commune
4	Réservation de terrains pour l'extension de boisements communaux Section AO parcelle n° 232	Commune
5	Réservation pour la création d'une voirie d'accès. Emprise : 4 m	Commune
7	RD 67 Projet de création d'une route départementale reliant le giratoire du Crès à Montferrier et création d'un carrefour sur la RD 21.	Département
13	Chemin de la Draye Elargissement à 10 m de la plateforme Emprise variable	Commune

L'extension des boisements du secteur de Las Bouzigues a été réalisée (ER 3 & 4) par la Commune de Jacou.

La création d'une voie d'accès d'emprise de 4 mètres a été réalisée (ER 5) par la Commune de Jacou.

La création d'une route départementale n°67 reliant le giratoire du Crès à Montferrier-sur-Lez et la création d'un carrefour a été mise en oeuvre (ER 7) par le Conseil Départemental de l'Hérault. Ces infrastructures ont été transférés à Montpellier Méditerranée Métropole.

Enfin le chemin de la Draye a été élargi (ER 13).

- Mise à jour de la liste des bénéficiaire

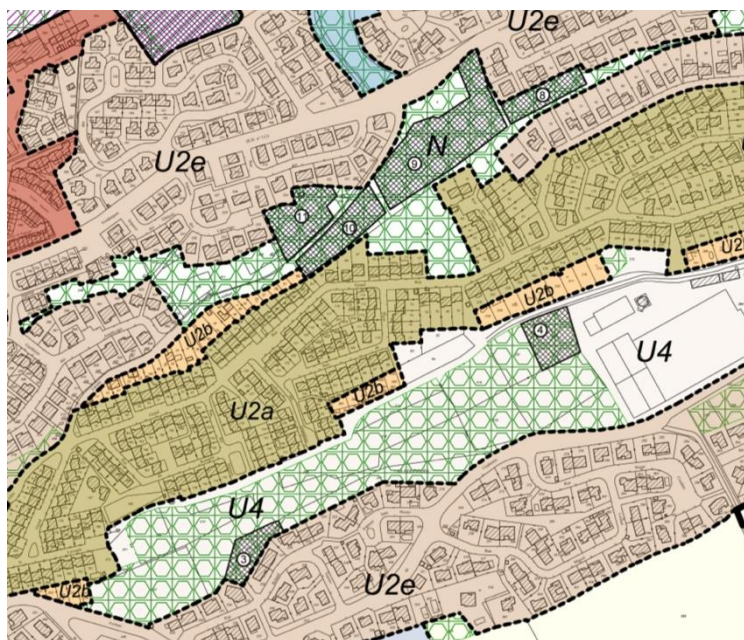
L'ER 14 est désormais au bénéfice de la Métropole, suite au transfert de compétences routières.

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

L'extension des boisements du secteur de Las Bouzigues a été mise en œuvre par la Commune de Jacou (ER 3 et 4).



La situation des ER 3 et 4 avant / après ci-contre



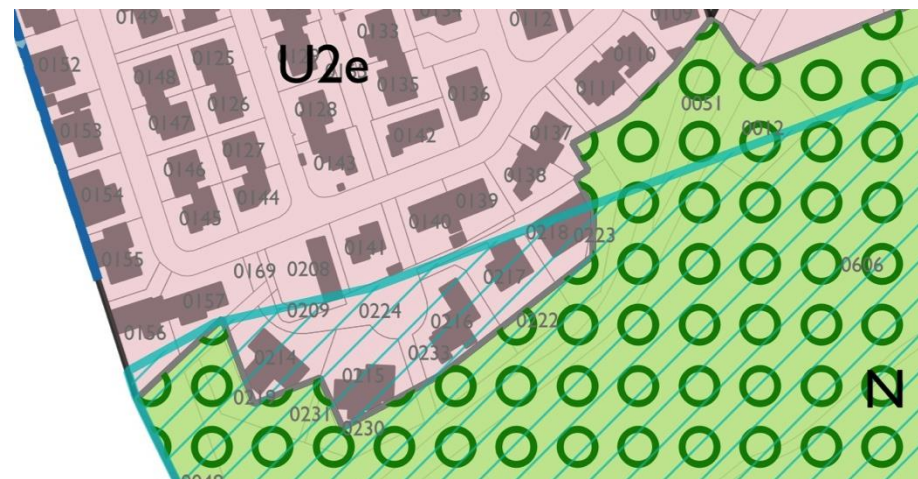
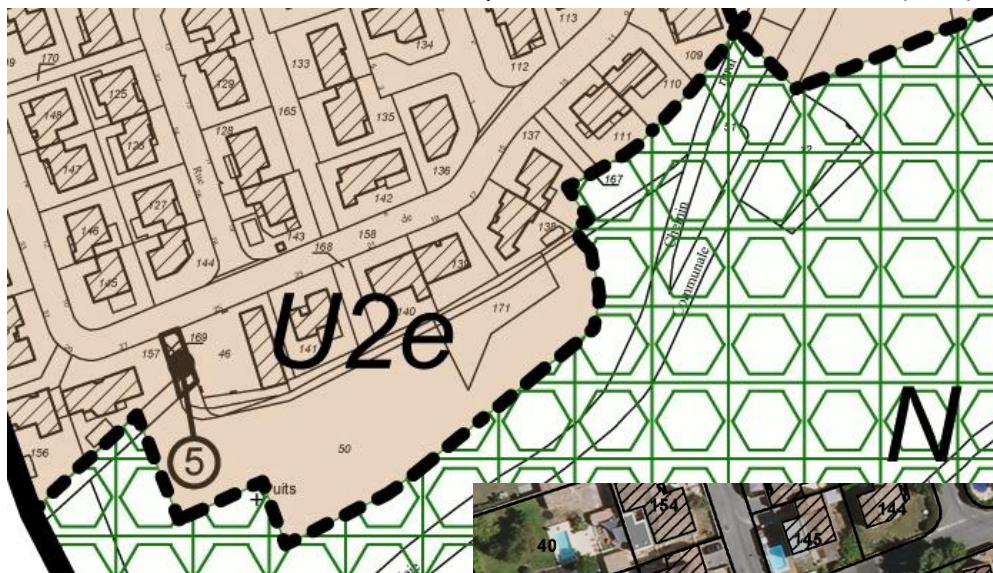
Données cartographiques : © IGN

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

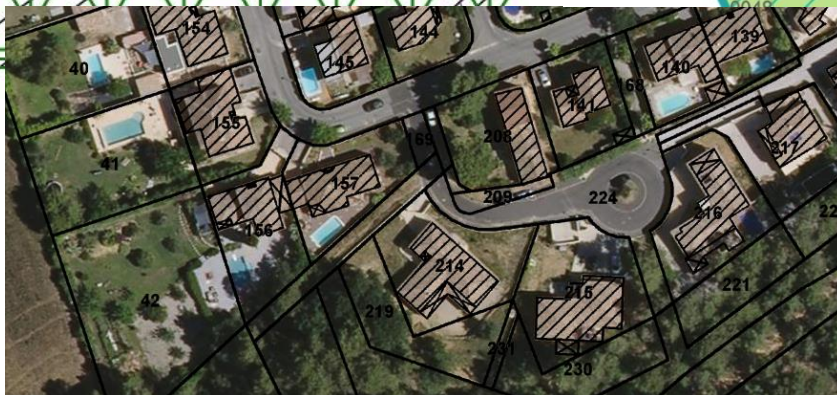
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

La création d'une voie d'accès d'emprise de 4 mètres a été réalisée (ER 5).



L'emplacement réservé 5 au  
PLU antérieur



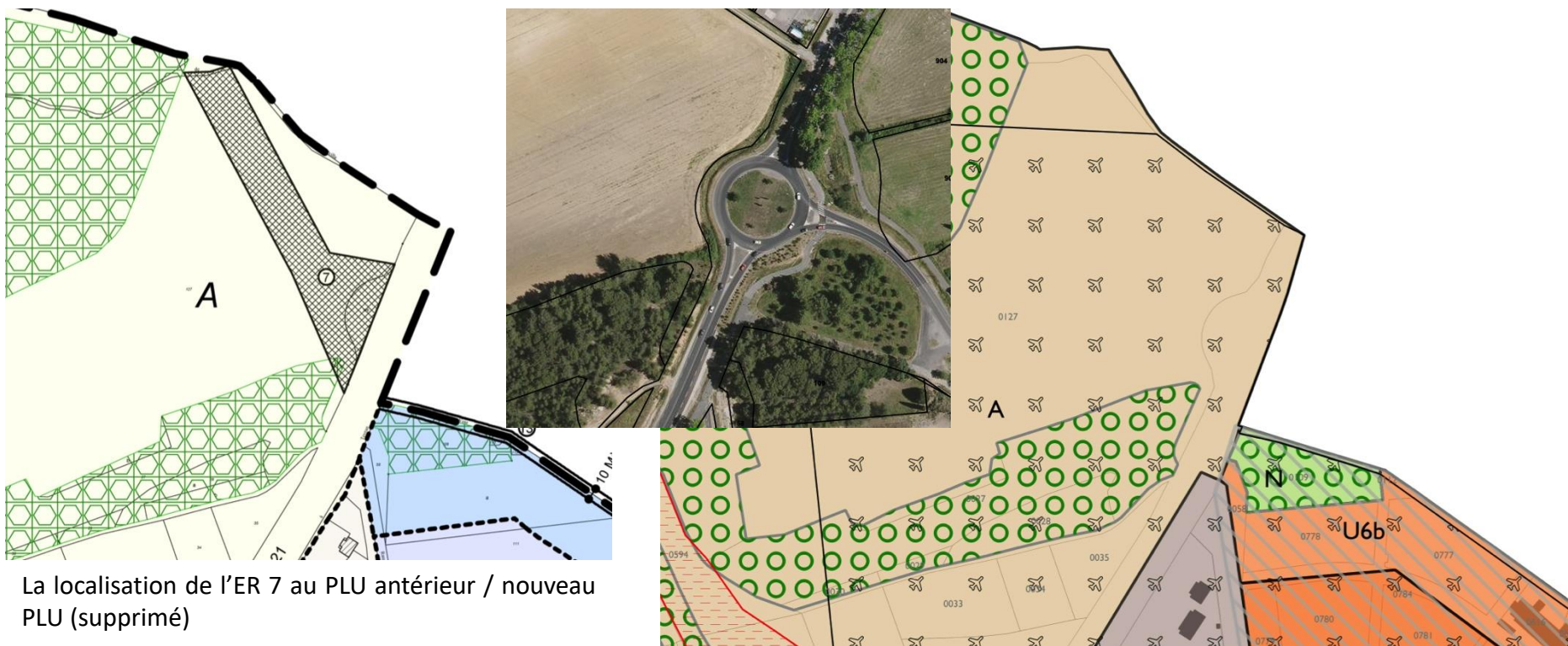
L'emplacement réservé 5 au  
PLU projeté (suppression)

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

La création d'un carrefour a été réalisée (ER 7) par le Conseil Départemental de l'Hérault puis l'infrastructure a été transférée à Montpellier Méditerranée Métropole.



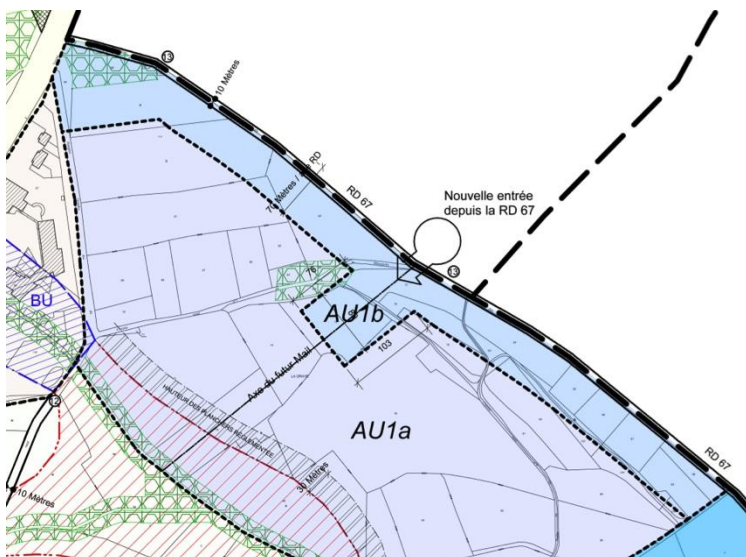
La localisation de l'ER 7 au PLU antérieur / nouveau PLU (supprimé)

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Toilettage des emplacements réservés déjà réalisés

L'élargissement du chemin de la DRAYE a été réalisé (ER 13).



La situation de l'emplacement réservé 13 élargissement du chemin de la DRAYE au PLU antérieur /nouveau PLU (supprimé).



Données cartographiques : © IGN +

## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

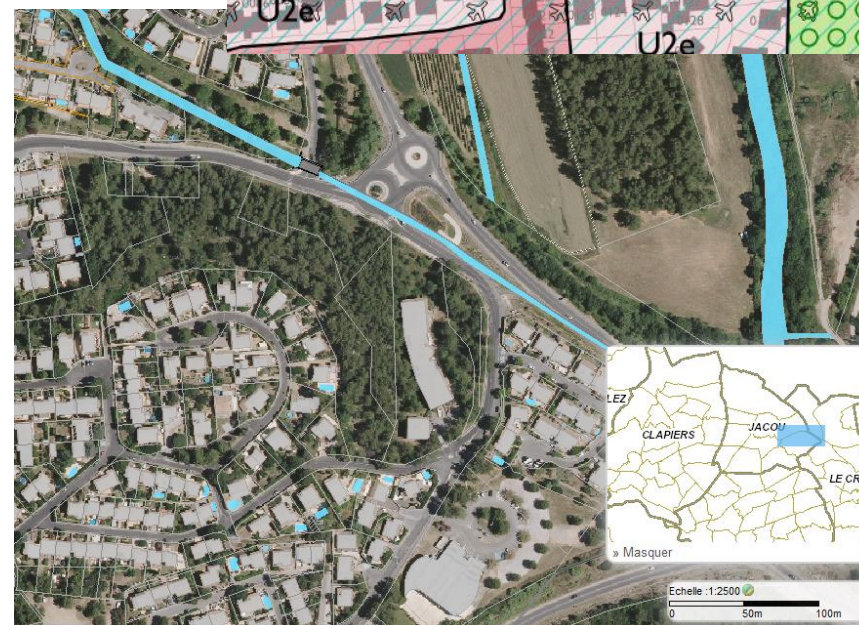
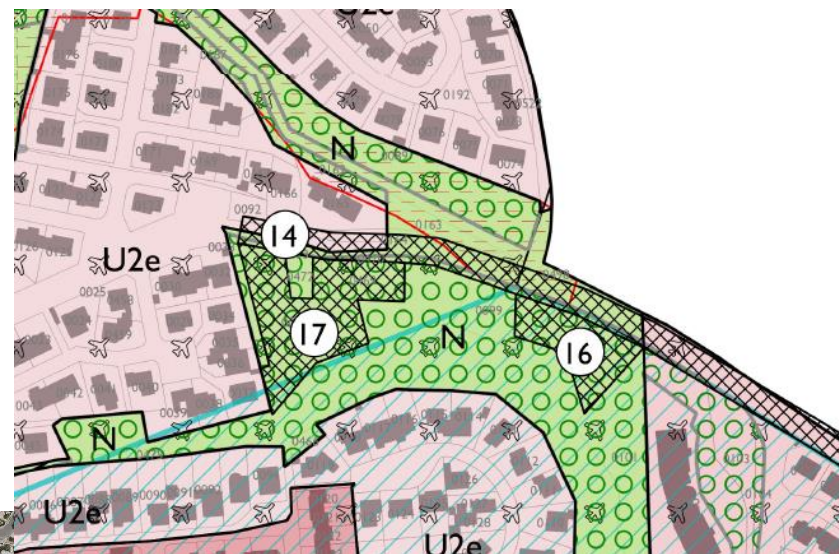
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Ajout d'un emplacement réservé

Les parcelles AS 49, AS 471, AS 96 et AS 100 sont placées en emplacement réservé en vue d'étendre les boisements communaux.



La situation de l'emplacement réservé 16 et 17 au PLU antérieur /nouveau PLU (ajouté).

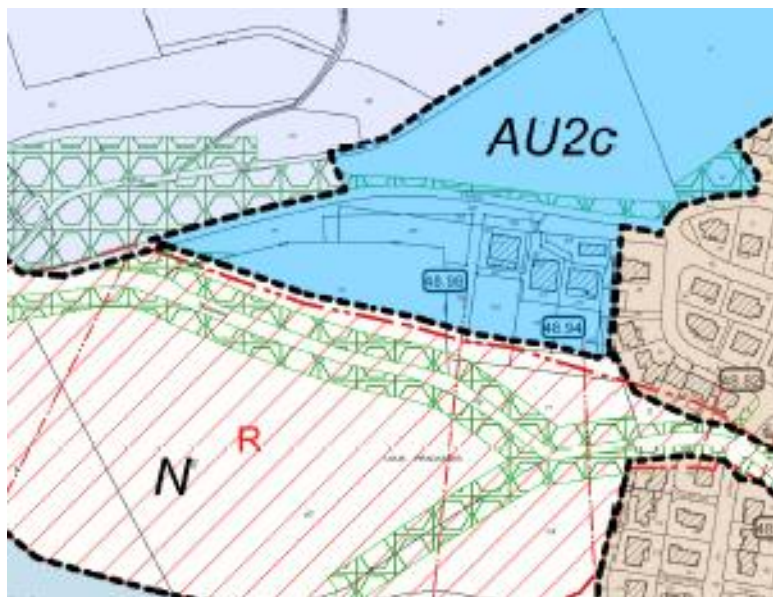


## 5 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS

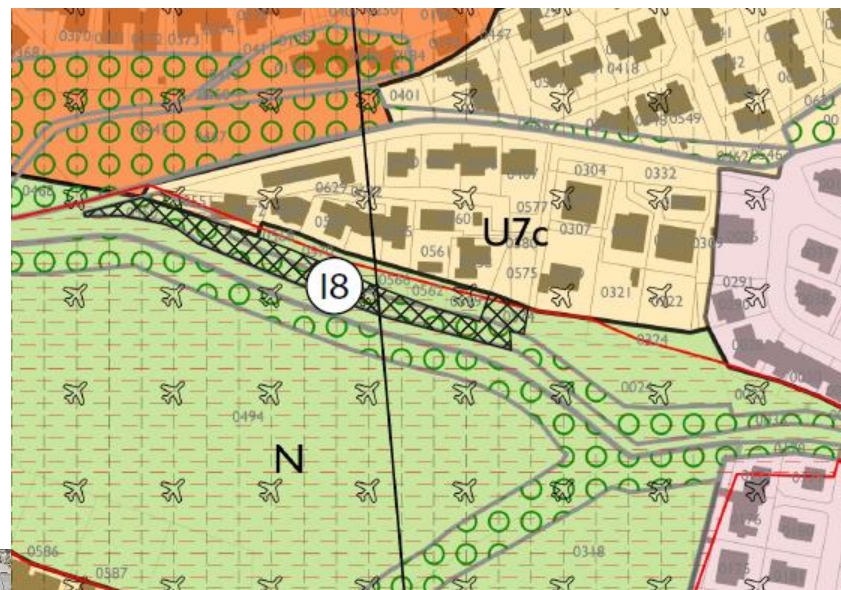
### 5.1 Adaptation du plan de zonage

- Ajout d'un emplacement réservé

Les parcelles AT 550, AT 555 et AT 574 sont placées en emplacement réservé en vue de renforcer le réseau de la trame verte et bleue de la commune.



La situation de l'emplacement réservé 18 au PLU antérieur /nouveau PLU (ajouté).





## **5.2 Modification du règlement**

### **5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales**

Ce nouveau chapitre simplifie la lecture et la compréhension des dispositions. Il reprend la partie relative aux définitions de certaines notions.

Certaines définitions sont réécrites, d'autres sont ajoutées. De plus, d'une manière générale, il est explicité que ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones définies au chapitre suivant.

Ainsi sont reprises les définitions suivantes :

- Espaces libres,
- Hauteur,
- Grillage et clôture,
- Organisation et collecte des déchets,
- Voies douces,
- Voiries et réseaux divers.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

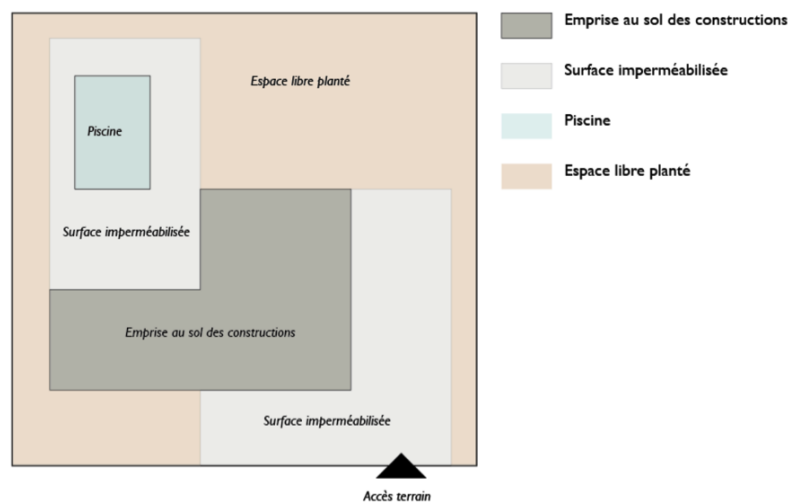
#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Afin de participer à la préservation de l'écrin paysager de la commune, les pourcentages d'espaces libres sont modifiés. Dans cette perspective, une définition des espaces libres est ajoutée, afin de permettre une meilleure mise en œuvre des dispositions afférentes.*

#### ESPACES LIBRES

Il s'agit des espaces non artificialisés, en pleine terre. Ils sont calculés depuis l'unité foncière existante en excluant les espaces bâtis, les terrasses, les allées garages ou entrée piétonnes, les piscines, les sous-sols mêmes recouverts de jardin. Ils sont régis à l'article 13 du règlement.

#### L'espace libre



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Le coefficient d'occupation des sols est supprimé ainsi que les dispositions qui s'y réfèrent.*

#### ~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (Article R.123.10. du code de l'urbanisme)~~

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16.~~

~~La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

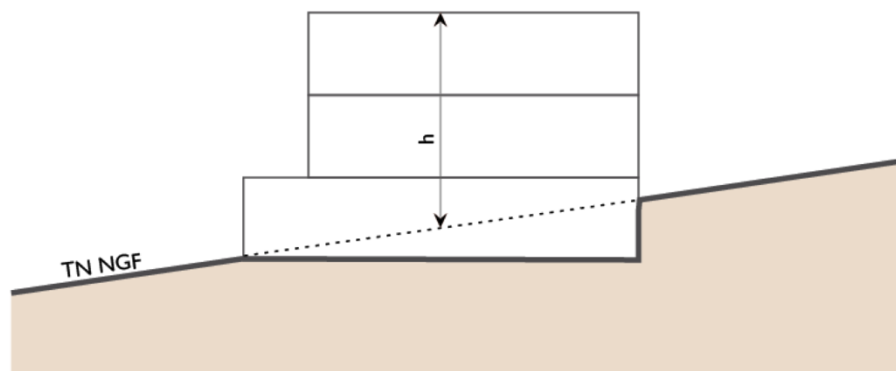
*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – La hauteur (à savoir une définition sur les hauteurs et les clôtures). La modification vient éclairer le règlement et évitera tout équivoque.*

#### HAUTEUR

Il existe plusieurs définitions de la hauteur : l'absolue, la relative.

La hauteur absolue se calcule depuis le terrain naturel (nivellement général de France – NGF) jusqu'au faitage (pour les toitures pentes) ou jusqu'à l'acrotère (toiture terrasse). Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le milieu du bâtiment qui sert de base pour son calcul.

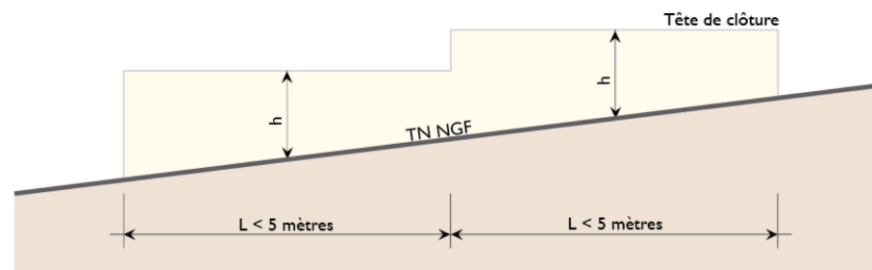
*La hauteur d'un bâtiment sur un terrain en pente*



La hauteur relative se définit comme la distance au point haut d'un bâtiment (point le plus rapproché) directement avec le bâtiment du fond voisin. Elle se calcule avec la hauteur et la distance entre les deux bâtiments.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel (NGF) jusqu'au haut. Pour les terrains en pente, il existe deux méthodes. La première, la hauteur se calcule sur des sections de 5 mètres maximum à partir du milieu de celle-ci.

*La hauteur des clôtures sur un terrain en pente*



La seconde, la hauteur des clôtures se mesure à partir du terrain naturel (NGF) jusqu'au haut en tout point. Elle reste parallèle au terrain naturel.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### *Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Les normes valant pour les clôtures et grillages sont désormais définies dans un objectif de clarté et de sécurité juridique. Cette nouvelle disposition se justifie par une volonté de meilleure intégration des clôtures dans le tissu bâti et paysager.*

#### GRILLAGE ET CLOTURE

Elles sont soumises à déclaration préalable dans le cas de leur édification à défaut de figurer sur le permis de construire initial (délibération du Conseil Municipal du 09 juin 2009). Les murs seront obligatoirement enduits des deux cotés, d'une couleur (teinte) s'apparentant à la tonalité de la construction principale, la finition du mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits. La hauteur des clôtures est définie à l'article Hauteur ci-avant. La hauteur totale varie en fonction des zones. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.2 Rédaction des définitions : les dispositions générales

#### Création d'un chapitre 2 : les dispositions générales

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) – Déchets, voies douces afin de mieux coller aux demandes relatives à la collecte des ordures ménagères, le règlement est remanié. Il permet de mieux correspondre aux règles de service de Montpellier Méditerranée Métropole. Il en va de même pour les voies douces, voiries et réseaux divers (notamment le raccordement à l'assainissement).*

#### ORGANISATION, COLLECTE DES DECHETS

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logement devra être clairement précisé conformément aux annexes sanitaires et aux prescriptions du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole. Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones.

#### VOIES DOUCES

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité tels que principes de continuités et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR (Association Française de Normalisation) en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires. Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones.

#### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble.

Tous les raccordements en réseaux d'assainissement devront respecter les dispositions du règlement d'assainissement de la Métropole Montpellier Méditerranée. Ces dispositions sont valables dans toutes les zones du PLU.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.3 Rédaction des définitions : les articles 1

#### *Travail de réécriture : les dispositions propres à chaque zone*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)* – Les articles 1 de toutes les zones

*Justification* : L'objectif recherché est la simplification de la norme ainsi que sa compréhension par tous les acteurs.

Tous les articles 1 des zones sont repris sur le modèle suivant :

- Les dispositions relatives à l'ouverture et exploitation de carrières sont supprimées puisque figurant deux fois .
- Les dispositions relatives à l'interdiction de l'éolien sont supprimées (en effet, il est impossible de s'y opposer depuis l'entrée en application de la loi relative l'Engagement National pour l'Environnement dit Grenelle 2 du 13 juillet 2010).

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.4 Rédaction des définitions : les articles 14

#### *Travail de réécriture : les dispositions propres à chaque zone*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)* – La suppression du coefficient d'occupation des sols

#### *Justifications :*

Certaines dispositions sont complétées, la règle se renforce. Chaque nouvelle règle rédigée trouve sa justification dans les besoins du territoire ou dans la volonté poursuivie par le projet urbain.

La disparition du coefficient d'occupation des sols est issue des dispositions de la loi relative à l'accès au logement à l'urbanisme rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014. Avec cette suppression, les capacités constructives d'une parcelle résultent de l'application des autres dispositions notamment, des reculs, des hauteurs, de l'emprise au sol du bâtiment et de l'espace libre.

Ainsi tous les articles 14 ne sont plus renseignés et leurs dispositions sont supprimées exceptés pour les zones agricoles et naturelles où ils sont réputés « Non Réglementés ».



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.5 reprise des articles 6 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### *Travail de réécriture – Les reculs*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu, les éléments supprimés sont barrés) : reprise des cas particuliers*

*Justifications :*

Cette disposition a été reprise pour toutes les zones U et AU. La nouvelle réglementation permet d'éviter des litiges dans la compréhension et recherche aussi la meilleure intégration pour les pergolas (cas des stationnements privatifs).

### Article 6U1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Cas particuliers

Ces différentes constructions, installations ne sont pas assujetties à la règle principale et pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 10 m :

- Les équipements d'intérêt public,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux,
- les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et des espaces containers à ordures,
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure,
- les couvertures (pergolas, auvent...) pour les places de stationnements privatifs.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.6 reprise des articles 7 relatifs aux reculs des constructions vis-à-vis des limites séparatives

#### Travail de réécriture – Les reculs

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu, les éléments supprimés sont barrés) : reprise du régime dérogatoire*

#### *Justifications :*

Cette disposition a été reprise pour toutes les zones U et AU. La nouvelle réglementation permet d'éviter des litiges dans la compréhension et adapte la possibilité de construire en définissant une surface de plancher.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée (non cumulative) :

- si le projet ~~de construction~~ jouxte une construction ~~existante de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale à plus ou moins 1 mètre ;~~
- ~~— si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.~~

Règles particulières :

Les constructions annexes isolées, garages, auvents, appentis ou les abris clos ou non, ~~accolés ou non à la construction principale~~ peuvent être édifiées :

- En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et la surface ~~hors oeuvre brute (S.H.O.B.)~~ de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 42 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.7 réécriture des articles U1- U2 – U3 – U4 – U5 – AU1 – AU2 - N 10 relatif à la hauteur des bâtiments

*Travail de réécriture – Suppression de la définition au sein de chaque zone – rédaction d'une définition dans les dispositions générales (cf – supra)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une meilleure lisibilité. La définition de la hauteur a été réécrite et incluse dans la partie : les définitions générales.

Définition de la hauteur :

~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (faîtage des toitures en pente ou le point le plus haut dans le cadre de toitures terrasses).  
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.8 renforcement de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantation

#### *Travail de réécriture – Le renforcement du coefficient d'espace libre*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu) : le renforcement des espaces libres*

#### *Justifications :*

Afin de permettre toujours un renouvellement du bâti dans les tissus urbanisés, dans un souci de préservation de l'écrin paysager (forte présence du végétal), il est proposé de renseigner ou de renforcer dans certaines zones, le pourcentage d'espace libre.

#### Article 13U1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées.

Dans la zone U1c au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être maintenus en espaces libres (voir la définition dans le glossaire).

#### Article 13U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devra être traitée en espaces libres.

Pour le secteur U2a, au moins 20% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

#### Article 13AU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.~~

Au moins 30% de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière devra être traitée en espaces libres.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.9 renforcement de l'article U1 11 relatif aux aspects extérieurs

#### *Travail de réécriture – Teintes et nuancier*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est la meilleure harmonie architecturale.

Façades :

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (~~les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée~~), ton pierre, gris, sable (nuancier déposé en mairie).

c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (~~la hauteur est mesurée depuis la voie~~) (Cf définition de la hauteur). Les murs seront crépis dans la même teinte que la construction principale (taloché ou gratté fin).

Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.10 renforcement de l'article U1 12 relatif aux stationnements

#### *Travail de réécriture – Suppression des dispositions illégales et réécriture*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une règle plus stable et efficace. La participation pour non réalisation d'aire de stationnement, n'existant plus juridiquement, est supprimée du règlement. La distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif ne pouvant être opérée, la règle est réécrite.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- ~~Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le nombre de place de stationnement est de 1 par logement à l'intérieur de la propriété.~~
- ~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement non closes par logement sur le domaine privé ou collectif (cas des lotissements ou des permis groupés).~~
- ~~— Pour les constructions à usage d'habitation collective ou groupée, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.~~
- Dans le cas de logements sociaux, le nombre de place est de 1 par logement.

~~Dans le cas où le pétitionnaire d'un permis de construire ne pourrait remplir les conditions de places de stationnement, il pourrait être assujéti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.11 renforcement de l'article U2 11 relatif aux aspects extérieurs

#### *Travail de réécriture – Mention d'une dérogation pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est un assouplissement de la règle pour les bâtiments publics, à usage public ou d'intérêt collectif.

Toitures :

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teinte claire.

Dans une proportion de 50 % de la superficie des toitures de la construction (à l'exception des bâtiments d'intérêt public qui pourront comprendre une toiture terrasse totale) sont admises :

- Les toitures terrasses plantées ou non.
- Les toitures en zinc, cuivre, bac acier.
- Les verrières en verre avec structure acier ou Aluminium

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.12 réécriture de l'article 12 U2 relatif aux stationnements

#### *Travail de réécriture – Suppression des dispositions illégales et réécriture*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une règle plus stable et efficace. La participation pour non réalisation d'aire de stationnement n'existant plus juridiquement est supprimée du règlement. La distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif ne pouvant être opérée, la règle est réécrite.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin d'assurer en dehors ~~des voies publiques~~ **de celles-ci** le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé deux places de stationnement non closes par logement sur le domaine privé ou collectif (cas des lotissements ou des permis groupés).**

~~— Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé : au moins une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette avec au minimum 1 place par logement.~~

~~— Pour les constructions à usage d'habitat individuel : au moins deux places de stationnement par unité de logement.~~

~~— Dans le cas où le pétitionnaire d'un permis de construire ne pourrait remplir les conditions de places de stationnement, il pourrait être assujéti à une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements (le montant étant fixé par délibération du conseil municipal).~~



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.13 réécriture du caractère de la zone U3

#### *Travail de réécriture – Insertion de destinations supplémentaires*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une d'interdire par la règle tout type de logement dans cette zone de prévenir les nuisances engendrées par des usages de l'espace, et de préciser les destinations admises afin d'élargir la fonctionnalité de la zone.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, située au Sud-Ouest de la Commune, a pour vocation essentielle de recevoir des activités commerciales, industrielles, artisanales, bureaux, hébergement hôtelier, entrepôt. Le logement est exclu de cette zone ~~à l'exception des logements de gardiennage directement liés à l'activité, à concurrence d'un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON d'activité.~~ Elle incorpore l'ancienne ZAC « Clément Ader ».

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.14 réécriture de l'article 2 U3

#### Travail de réécriture – Insertion de destinations supplémentaires

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)

#### Justifications :

L'objectif est une d'interdire par la règle tout type de logement dans cette zone de prévenir les nuisances engendrées par des usages de l'espace, et de préciser les destinations admises afin d'élargir la fonctionnalité de la zone.

#### Article 2U3 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, **hôtelier et para-hôtelier**,

~~Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments en rapport avec l'activité de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées à condition :~~

~~— qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,~~

-

~~— que leur nombre soit limité à un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité.~~

-

~~que leur SHON ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par logement,~~

-

~~Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.15 réécriture de l'article 1 U4

#### *Travail de réécriture – Insertion de destinations supplémentaires*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est un renforcement des interdictions. Il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics, d'intérêt collectif, de loisirs.

#### Article 1U4 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité de la zone. ~~Les lotissements à usage d'habitation.~~

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition, les dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Toutes constructions sauf celles énoncées dans l'article 2U4.

Les activités artisanales, de bureaux, agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier, les commerces.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.16 réécriture des articles 7 U4 et U5

#### Travail de réécriture – Suppression de dispositions

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

L'objectif est une meilleure cohérence réglementaire. Les piscines de particuliers n'étant pas autorisées, conserver une règle sur celle-ci reste absurde. Cette disposition est reprise dans les zones U4 et U5.

#### Article 7U4 (U5) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### ~~Cas Particulier – Piscines~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ils devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.~~

~~Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 0,60 mètre du terrain naturel.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.17 réécriture de l'article 6 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 6AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (voies, espaces verts, chemins)

Le recul minimal est de 5 mètres **pour les garages** par rapport à l'alignement **et 3 mètres pour le reste du bâtiment**. Il est de 3 mètres par rapport aux circulations piétonnes et pistes cyclables.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots.
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

**L'obligation d'implantation en alignement concerne le RDC. Toutefois, l'alignement est également autorisé en R+1 Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone constructible sans pouvoir dépasser 1,00 m. Le volume principal de l'habitation doit être démarqué du volume du garage lorsqu'ils sont juxtaposés. À ce titre : la façade du volume principal de l'habitation sur rue ne doit pas être alignée avec la façade sur rue du garage.**

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.18 réécriture de l'article 7 - AU1

#### Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 7AU1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débords de toiture sont autorisés au-delà de la zone constructible sans pouvoir dépasser 1,00m.

Une implantation en limite séparative peut être envisagée :

- si le projet jouxte une construction **existante** ;
- ~~- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;~~
- si construction en mitoyenneté, la construction s'étend de 6 mètres à 10 mètres.

Règles particulières :

Les constructions annexes, garages, auvents, **appentis ou les abris clos ou non**, peuvent être édifiées :

En limites séparatives : dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limites séparatives ne pourra être supérieure à 4 mètres et **la surface de plancher** de la construction ne pourra être **supérieure à 42 m<sup>2</sup>**.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.19 réécriture de l'article 10 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 10AU1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Dans toutes les zones

La demande de permis de construire devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie.

~~Si la déclivité du terrain le justifie, la cote de hauteur sera prise au milieu de la construction.~~

La hauteur du volume principal de l'habitation doit présenter un décalage avec la hauteur du garage lorsqu'ils sont juxtaposés. La hauteur de la construction en mitoyenneté, devra être de 3,50 m, jumelée par le garage.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.20 réécriture de l'article 11 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### *Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 11AU1 - ASPECT EXTERIEUR

##### a) Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

##### Façades :

~~Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée). Les utilisations du bois, de la pierre, de l'acier et du béton architectonique en façade sont autorisées.~~

##### Les matériaux admis :

- Le béton : Brut, peint, poli, lasuré (en fonction de la qualité de finition), enduit (finition gratté ou taloché fin ou lisse)
- Le bardage bois : teinte naturelle
- La pierre locale / Le métal laqué / Le verre / Le cuivre / Le zinc

##### Les couleurs admises :

Les enduits et/ou peinture devront être de couleur claire et unie. Les couleurs vives peuvent être utilisées avec parcimonie pour renforcer la volumétrie du projet.



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.20 réécriture de l'article 11 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### *Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 11AU1 - ASPECT EXTERIEUR

Toitures :

Prescriptions particulières concernant les toitures :

- Les matériaux admis :

- Le béton (toiture terrasse) ; Le métal laqué / Le verre / Le cuivre / Le zinc ; La tuile aspect canal non vieillie

Les tuiles vieilles sont interdites.

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduit apparent. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Toutes les toitures en pente doivent avoir un débord d'au moins 1,00m par rapport au nu de la façade sur tous les côtés visibles de celle-ci. Les sous faces doivent être traitées avec des panneaux bois lasurés ou corniche lisse et plate en béton peint en blanc.

Les acrotères des toits terrasse doivent être suffisamment hauts pour intégrer les installations techniques éventuelles (capteurs solaires, VMC, clim, parabole).

Les casquettes et/ou débord en dalle mince béton sont admis et doivent le cas échéant, faire l'objet d'un soin particulier pour leur étanchéité (« goutte d'eau », baguette de finition...).

Les pignons à 2 pans de toiture sont interdits sur rue. Les génoises, les corniches moulurées sont interdites. Seules les corniches en béton lisse de forme simple et peintes en blanc sont admises.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.20 réécriture de l'article 11 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Les constructions étant réalisées, dans le cadre d'une cession, d'une revente, le régime du règlement du PLU s'applique. Ce dernier ne comprenait pas les dispositions singulières, plus précises du cahier des prescriptions architecturales écrit par l'architecte coordonnateur de la ZAC. Cette procédure de modification permet de rétablir ce manque et d'inscrire dans la continuité, l'ambition poursuivie par les concepteurs.

#### Article 11AU1 - ASPECT EXTERIEUR

##### c) Clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur limite : La hauteur maximale ne devra pas excéder ~~2 mètres~~ **1,60** mètre entre limites séparatives et en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique.
- **Les clôtures séparatives entre lots seront constituées d'un grillage et doublée d'une haie multi essences ;**
- **les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages rigides de couleur type Brun implantés en recul de 1,00m sur la parcelle et doublés d'une haie multi essences ;**
- La typologie et la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les bâtiments **d'intérêt** public.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.21 réécriture de l'article 13 - AU1

#### *Travail de réécriture – Reprise des éléments du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Toujours dans le même esprit, cette disposition est reprise afin de coller au mieux avec le cahier des prescriptions. Le coefficient passe de 10 % à 30 %.

#### Article 13AU1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Au moins 10 % de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.~~

Au moins 30 % de la surface totale du terrain ou de l'unité foncière existante devront être traités en espaces libres.

Les essences choisies devront être résistantes au climat méditerranéen (sécheresse, ensoleillement, vents, hygrométrie variable....). Les acquéreurs doivent sélectionner des plantations locales.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.22 réécriture du caractère de la zone agricole A

#### *Travail de réécriture – Diversification des types de cultures agricoles admises*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Ce type de culture s'inscrit parfaitement dans les possibilités offertes par la nature pédologique des sols, leur capacité en réserve utile.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles de la commune, équipées ou non, ont pour vocation la viticulture, la culture de céréales et [le maraichage](#). Elles sont situées, en très grande partie, dans le secteur Nord de la Commune, au-delà de la RD 21 et pour une petite partie, au Sud, en liaison avec le territoire communal de Castelnau-Le-Lez.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.23 réécriture de l'article 2 de la zone agricole A

#### *Travail de réécriture – Diversification des types de cultures agricoles admises*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

La recherche d'une meilleure intégration paysagère.

#### Article 2A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions nécessaires à la création ou au maintien de l'exploitation agricole correspondant aux caractères de la zone telles que les serres, les entrepôts de remisage dès lors que ces constructions ou installations nécessaires s'intègrent à la qualité du paysage environnant ;
- l'insertion paysagère citée au point ci-avant doit faire l'objet d'un soin particulier et présenter toutes les garanties nécessaires (présentation des matériaux, des essences végétales, choix des teintes notamment) lors de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).
- La reconstruction des bâtiments en cas de sinistre à l'identique des surfaces et des volumes d'origine ;

Sont admis dans le sous-secteur Aa :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions d'habitation autorisées sont limitées à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et doivent être incorporées au corps principal du bâtiment agricole. L'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont déjà implantés sur le terrain.
- ~~— les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.24 réécriture de l'article 4 de toutes les zones

#### *Travail de réécriture – Suppression des dispositions relatives au raccordement des constructions au réseau pluvial public*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Pour l'enfouissement des lignes électriques et réseaux divers : la recherche d'une meilleure intégration paysagère

Pour la suppression du raccordement au réseau public pluvial : réglementation locale

#### Article 2A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour les eaux usées et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, **une canalisation** ~~deux canalisations indépendantes~~ pour permettre le raccordement, ~~l'un~~ au réseau public d'assainissement des eaux usées, ~~et l'autre, au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.~~ ~~Le raccordement est obligatoire quand les réseaux existent.~~

##### d) Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain ~~chaque fois que les conditions techniques le permettent.~~

~~Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.25 réécriture de l'article 6 de la zone U3

*Travail de réécriture – Suppression des dispositions relatives au piscine (il s'agit d'une zone d'activité économiques et commerciales)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition n'a pas de sens d'application car il s'agit d'une zone d'activités économiques.

Article 6 U3 : Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

~~Cas Particulier des piscines :~~

~~Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement. Pour les locaux techniques (machineries), ils pourront être situés à 3 mètres des voies et emprises publiques avec une hauteur limitée à 3 mètres.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.26 réécriture de l'article 7 de la zone U3

*Travail de réécriture – Suppression des dispositions relatives au piscine (il s'agit d'une zone d'activité économiques et commerciales)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition n'a pas de sens d'application car il s'agit d'une zone d'activités économiques.

Article 7 U3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Cas Particulier – Piscines~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point du local technique (machinerie) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ils devront être conçus de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.~~

~~Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction (bassin et non les plages) est de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives dans le cas où elles ont une hauteur inférieure à 0,60 mètre du terrain naturel.~~



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.27 réécriture de l'article 3 de la zone U2

*Travail de réécriture – Réécriture de la règle « mesures de protections sonores dans la construction » depuis la RD 65 (code de l'urbanisme)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition s'applique depuis l'axe et non « de part et d'autre » comme c'était le cas avant. Il s'agit de préciser l'application de l'arrêté préfectoral de référence.

#### Article 3U2 - ACCES ET VOIRIE

Voies privées ou publiques existantes ou à créer :

Ces voies ne doivent pas avoir une largeur inférieure à trois mètres, et à six mètres lorsqu'elles desservent un groupe de constructions existantes ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de dix véhicules.

Voie Classée Bruyante : mesure concernant la RD 65 de 3ème catégorie (sous secteur U2d) Les constructions situées dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de cette voie devront respecter les dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.28 réécriture de l'article 11 de la zone U3

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 11 (aspects extérieurs) notamment les clôtures*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition permet d'alléger le dispositif normatif.

#### Article 11U3 - ASPECT EXT ERIEUR

##### c) Clôtures

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres.

~~Dans tous les cas, un mur bahut d'au moins 40 cm de hauteur devra être édifié en limite des voiries privées et publiques.~~

~~Le mur bahut devra être construit en pierres sèches ou en agglomérés de ciment ou briques creuses.~~ La clôture doit être enduite sur les deux faces dans la même teinte que la construction principale .

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.29 réécriture du caractère de la zone U5

#### *Travail de réécriture – Réécriture du caractère de la zone*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

La zone U5 est une zone d'activités économiques et commerciales. Il est proposé de confirmer cette vocation principale et d'y supprimer la possibilité d'y recevoir des équipements hôteliers ou éducatifs, inadaptés avec les caractéristiques et les conditions de desserte du site. La zone est déjà construite en totalité.

#### CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones urbaines, situées à l'entrée Ouest de la Commune, sont dédiées spécifiquement aux équipements et activités commerciales et de services.

Dans le sous-secteur U5a, en complément de l'activité, cette zone pourra accueillir des équipements **d'intérêt publics** ~~et des structures d'hébergement de type hôtelier et éducatif~~. Le logement y est exclu.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.30 réécriture de l'article 2 de la zone U5

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 2 : constructions soumises à conditions spéciales*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

*Justifications :*

Cette disposition est un non sens, elle reprend le nouveau caractère de la zone, elle doit être supprimée. Il n'y a pas de structure d'hébergement actuellement en zone U5a. Il n'est pas prévu d'en accueillir. Cette volonté doit se traduire dans le règlement par la suppression de cette mention.

#### Article 2U5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Le sous-secteur U5a pourra accueillir des équipements d'intérêt publics ~~et des structures d'hébergement de type hôtelier et éducatif.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.31 réécriture de l'article 12 de la zone U5

#### Travail de réécriture – Réécriture de l'article 12 : stationnements

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)

Justifications :

Cette disposition est un non sens, elle reprend le nouveau caractère de la zone, elle doit être supprimée.

#### Article 12U5 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Réservation minimale :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

~~Pour les structures d'hébergement, il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.~~

- Pour les établissements commerciaux (commerces courants), il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à

60% de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ de l'établissement.

- Pour les restaurants, le nombre de places de stationnement est déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement.

## **5.2 Modification du règlement**

### **5.2.32 réécriture de la AU1 qui devient U6**

*Travail de réécriture – Réécriture de la zone AU1 (AU1a et AU1b) qui passent U6 (U6a et U6b)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne changent pas.

*Justifications :*

La zone étant entièrement équipée, il convient de basculer de AU vers U. Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne sont pas modifiés.

## **5.2 Modification du règlement**

### **5.2.33 réécriture de la AU2 qui devient U7**

*Travail de réécriture – Réécriture de la zone AU2 (AU2a et AU2b, AU2c) qui passent U7 (U7a et U7b, U7c)*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne sont pas modifiés.

*Justifications :*

La zone étant entièrement équipée, il convient de basculer de AU vers U. Hormis la dénomination, les autres éléments du règlement ne sont pas modifiés.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.34 réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7: intégration de la servitude de mixité sociale

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7 : intégration de la servitude de mixité sociale*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### *Justifications :*

La mixité sociale est une obligation légale disposée par le Programme Local de l'Habitat de la Métropole et les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains (du 13 décembre 2000) et relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (du 18 janvier 2013). La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, a renforcé les dispositions fixées par l'article 55 de la loi SRU en fixant à 25 % le taux de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la Commune de Jacou disposait de 343 logements locatifs sociaux soit un taux de 12,78 % du nombre de résidences principales (2.683). Elle rentre dans le champ d'application de l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'objectif qui lui est fixé sur la période 2013-2018 s'élève à 120 logements locatifs sociaux.

#### *Peuvent être admis :*

- Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter :
  - Pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social.
  - Pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> : au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement locatif social.

Les projets dont la totalité de la surface est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> et qui prévoient d'affecter la totalité des logements au logement locatif social peuvent être dispensés de leur obligation de prévoir 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable ».



## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.34 réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7 : intégration de la servitude de mixité sociale

#### *Travail de réécriture – Réécriture de l'article 2 des zones U1, U2, U6a, U6b et U7 : intégration de la servitude de mixité sociale*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

##### *Justifications :*

Par-delà ces dispositions de nature législative et réglementaire, la commune entend s'inscrire dans un processus durable de rattrapage de la production de logement social, en utilisant les dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

*Ainsi, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

Ces dispositions déclinent les prescriptions du PLH 2013-2018, pour lequel l'intégration de programmes de logements locatifs sociaux (logements familiaux et offres spécifiques) dans les opérations d'aménagements sera nécessaire mais ne sera pas suffisante pour atteindre les objectifs de production visés, compte tenu de leur caractère volontariste. Les opérations de logements produites en diffus dans le tissu urbain existant doivent également contribuer à l'atteinte des objectifs, d'où l'enjeu d'inscrire des servitudes de mixité sociale dans les PLU de toutes les communes .

Cette servitude sera intégrée aux zones déjà bâties U1, U2, U6a, U6b et U7 et concernera principalement les projets de renouvellement ou de réinvestissement.

*Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30 % du nombre de logements et 20 % des surfaces de plancher destinées à de l'habitation au logement locatif social et, le cas échéant, 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.*

*De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement ou de permis d'aménager, les quotas (de 30 % en nombre) de logements locatifs sociaux et (20 % des surfaces de plancher) logements en accession « abordable » s'appliquent globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.*

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.35 réécriture de définitions : suppression de la SHON et apparition de la surface de plancher

#### *Travail de réécriture – Suppression de la définition de la surface hors œuvre nette (SHON) et remplacement par la Surface de Plancher*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### ~~SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE~~

~~En application de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme la surface de plancher hors~~

~~œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :~~

- ~~a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,~~
- ~~b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,~~
- ~~c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,~~
- ~~d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,~~
- ~~e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles~~

~~qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.~~

~~Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble~~

~~à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. Ces notions sont illustrées par les circulaires n° 90-80 en date du 12 novembre 1990 et n°99-49 en date du 27 juillet 1999.~~

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.35 réécriture de définitions : suppression de la SHON et apparition de la surface de plancher

#### *Travail de réécriture – Suppression de la définition de la surface hors œuvre nette (SHON) et remplacement par la Surface de Plancher*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1m80,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### *Justifications :*

L'ancienne disposition a été supprimée par la loi et la surface de plancher a été définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

## 5.2 Modification du règlement

### 5.2.36 réécriture de définitions : suppression du lotissement

#### *Travail de réécriture – Suppression de la définition du lotissement*

*Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en bleu)*

#### **LOTISSEMENT**

~~C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.~~

~~N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.~~

~~La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.~~

#### *Justifications :*

L'ancienne disposition a été supprimée par la loi. La procédure d'autorisation de lotir a été remplacée par celle des permis d'aménager.

## **6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **6.1 Les modifications liées au plan de zonage**

Ces modifications ont été présentées successivement au préalable. Elles concernent :

- La suppression d'une réservation car cette dernière a été effectuée et le projet réalisé,
- L'extension d'un espace boisé classé sur des parcelles boisées,
- La réduction de zones U au profit de zones N,
- Le basculement de zones AU vers des zones U car le programme a été entièrement réalisé.

D'une manière générale, les adaptations permettent de valoriser de nouveaux espaces naturels et n'a donc pas d'incidence marquée sur l'environnement naturel de la commune.

Pour chacune de ces catégories, les incidences sur l'environnement sont à apprécier isolément.

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

Les suppressions d'emplacements réservés

Suppression des emplacements réservés	Travaux réalisés ou non	Incidence (suppression de la réservation)	Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect	Mesure possible ?
N° 3	Acquisition de la parcelle pour espace boisé de Las Bouzigues	Aucune : espace vert public	Positif	Aucune
N° 4	Acquisition de la parcelle pour espace boisé de Las Bouzigues	Aucune : espace vert public	Positif	Aucune
N° 7	Travaux réalisés par le Département de l'Hérault puis infrastructure rétrocédée à Montpellier Méditerranée Métropole	Aucune : espace public existant	Neutre	Aucune
N° 13	Travaux réalisés	Aucune : espace public existant	Neutre	Aucune

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

L'extension des espaces boisés classés

L'extension des espaces boisés classés	Boisement existant	Incidence (extension de la servitude)	Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect	Mesure possible ?
Centre œcuménique	Pinède assez marquée et déjà repérée partiellement en EBC	Bonne protection du boisement / classement en zone N	Positif / direct	Aucune
Secteur les Chalandons / rue des Cèdres	Langue coulée verte qui se continue et intègre une parcelle inconstructible	Classement de la parcelle aussi en zone N	Positif / direct	Aucune

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

La réduction des zones U ou AU au profit de la zone N

Réduction des zones U	Justifications / enjeux	Incidence (extension de la servitude)	Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect	Mesure possible ?
Centre œcuménique	Pinède assez marquée et déjà repérée partiellement en EBC / poursuite de sa préservation nécessite un déclassement de U vers N	Bonne protection du boisement / classement en zone N	Positif / direct	Aucune
Secteur les Chalandons / rue des Cèdres	Langue coulée verte qui se continue et intègre une parcelle inconstructible / nécessite un déclassement de zone U vers N	Classement de la parcelle aussi en zone N	Positif / direct	Aucune
Secteur de la Draye / boisement	Pinède assez marquée existante proche du giratoire	Classement et protection de la Pinède / classement en zone N	Positif / direct	Aucune
Secteur de la Goutte / zone AU2b	En marge de l'espace boisé classé, existe une zone en friche paysagère qu'il convient de préserver : ces deux secteurs sont déclassés vers la zone N	Classement de la zone AU1b partiellement en N	Positif / direct	Aucune
Secteur Avenue Joseph Arly	Parcelle déjà boisée à vocation d'espace de détente	Classement en zone N	Positif / direct	Aucune
Rue Louise Michel	Parcelle déjà repérée en EBC	Classement en zone N	Positif / direct	Aucune



## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Les modifications liées au plan de zonage

Basculement des zones AU1a, AU1b ; AU2a et AU2b vers les zones U6a, U6b, U7a et U7b

Basculement des zones AU	Justifications / enjeux	Incidence	Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect	Mesure possible ?
AU1a & AU1b ZAC de la Draye	Opération d'aménagement réalisée, secteur équipé et construit / déclassement en zone U6a et U6b	Neutre	Positif / direct	Aucune
AU2a secteur du Caylus	Opération réalisée et constructions existantes / déclassement en zone U7a	Neutre	Positif / direct	Aucune
Secteur de la Goutte / zone AU2b	En marge de l'espace boisé classé, existe une zone en friche paysagère/ déclassement en zone U7b	Neutre	Positif / direct	Aucune

## **6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **6.2 Les modifications liées au règlement**

Ces modifications sont multiples et assez larges. Elles concernent :

- La rédaction de définition,
- Le toilettage de dispositions désuètes,
- La réécriture de règle pour mieux coller à la réalité,
- La mise à jour juridique.

D'une manière générale, les adaptations de la règle ne concourent pas à la création de droits à construire supplémentaires. Il s'agit d'encadrement normatif ajouté et de suppression de dispositions devenues inapplicables en raison de l'évolution juridique ou de la réalité du terrain. Le projet de modification du PLU n'a donc pas d'incidence marquée sur l'environnement naturel de la commune.

Les incidences en matière environnementale sont à appréhender au cas par cas.

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

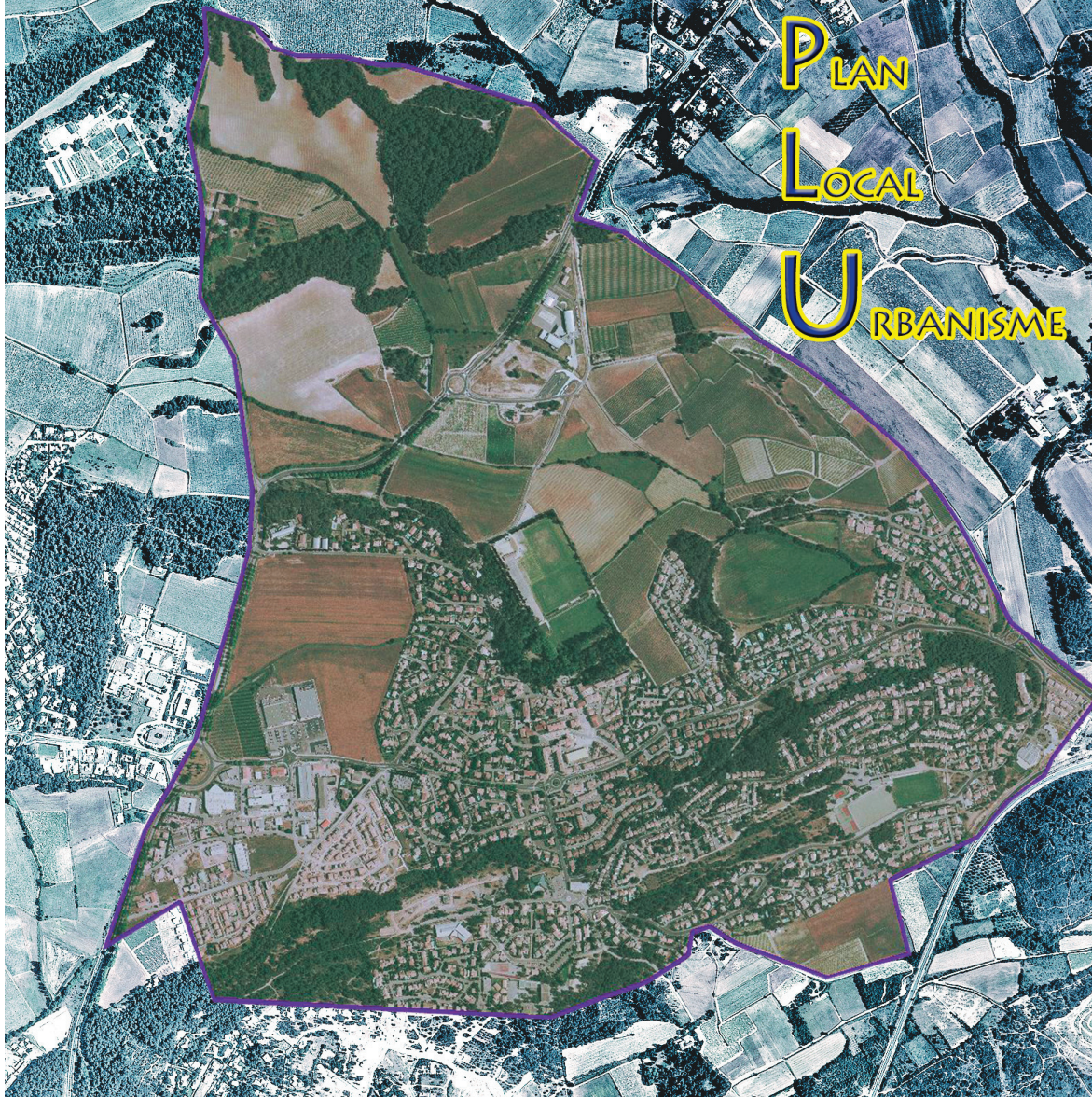
### 6.2 Les modifications liées au règlement

Les modifications des articles du règlement	Justifications / enjeux	Incidence environnementale	Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect	Mesure possible ?
La mise en œuvre des définitions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace libre</li> <li>- Hauteur</li> <li>- Grillage et clôture</li> <li>- Voies douces</li> <li>- Organisation et collecte des déchets</li> <li>- Voiries et réseaux divers</li> </ul>	La nature de ces règles n'était pas clairement définie et pouvait être sujette à interprétation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'espace libre, la définition va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement, elle s'assimile à la non artificialisation du milieu, donc dans le sens d'une meilleure préservation</li> <li>- Pour les autres définitions, il en ressortira une plus grande harmonie du tissu bâti</li> </ul>	Positif / direct	Aucune
Toiletage des interdictions dans les zones U	Suppression des doublons	Aucune les interdictions restent les mêmes	Neutre / direct	Aucune
Toiletage des interdictions dans les zones U	Suppression des possibilités hôtelières et éducatives en zone U5a dédiée aux activités commerciales économiques	Aucune la zone est déjà artificialisée en totalité	Neutre / direct	Aucune

## 6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.2 Les modifications liées au règlement

Les modifications des articles du règlement	Justifications / enjeux	Incidence environnementale	Positif négatif / pérenne réversible / direct indirect	Mesure possible ?
La mise en œuvre des définitions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace libre</li> <li>- Hauteur</li> <li>- Grillage et clôture</li> <li>- Voies douces</li> <li>- Organisation et collecte des déchets</li> <li>- Voiries et réseaux divers</li> </ul>	La nature de ces règles n'était pas clairement définie et pouvait être sujette à interprétation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'espace libre, la définition va dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement, elle s'assimile à la non artificialisation du milieu, donc dans le sens d'une meilleure préservation</li> <li>- Pour les autres définitions, il en ressortira une plus grande harmonie du tissu bâti</li> </ul>	Positif / direct	Aucune
Toiletage des interdictions dans les zones U	Suppression des doublons	Aucune les interdictions restent les mêmes	Neutre / direct	Aucune
Toiletage des interdictions dans les zones U	Suppression des possibilités hôtelières et éducatives en zone U5a dédiée aux activités commerciales économiques	Aucune la zone est déjà artificialisée en totalité	Neutre / direct	Aucune



# SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
PREAMBULE	4
<b>I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>12</b>
<b>A. Environnement naturel</b>	<b>12</b>
1. Territoire communal	12
1.1. Situation géographique de la Commune	12
1.2. Renforcement de la coopération intercommunale	13
2. Milieu physique et organisation du territoire	14
2.1. Le milieu physique	14
2.2. L'occupation du sol	15
3. Les paysages	16
4. Qualité et protection des milieux naturels	24
4.1. Le milieu naturel	24
4.2. Les sites archéologiques	24
5. Nuisances et risques environnementaux	24
5.1. Le risque inondation	24
5.2. Le risque incendie	26
5.3. Les risques mineurs	26
5.4. Les nuisances sonores	27
<b>B. Milieu urbain</b>	<b>28</b>
1. Histoire du développement urbain	28
2. La forme urbaine	32
3. Pôles structurants et cohésion urbaine	37
4. Typologie architecturale	38
5. Le patrimoine urbain	40
6. Potentialités de renouvellement et de resserrement urbains	41
<b>C. Le logement</b>	<b>43</b>
1. Structure et dynamique du logement	43
2. Le contexte foncier de l'habitat	46
3. Potentialité patrimoniale et économique de l'habitat ancien	47

<b>II. DIAGNOSTIC DES PARAMÈTRES SOCIO-ECONOMIQUES</b>	<b>48</b>
<b>A. La population</b>	<b>48</b>
Une dynamique démographique péri-urbaine	48
<b>B. L'économie</b>	<b>52</b>
1. L'évolution socio-professionnelle	52
2. Un développement significatif des activités économiques	55
2.1. Les activités industrielles et artisanales	55
2.2. Les commerces et services	56
2.3. Le contexte foncier	56
2.4. Le tourisme	56
3. Une agriculture marginalisée	57
<b>C. Equipements et vie sociale</b>	<b>60</b>
1. Equipements et services publics	60
1.1. Equipements scolaires et de formations	60
1.2. Equipements socio-culturels	60
1.3. Equipements socio-sanitaires	61
1.4. Equipements sportifs	61
1.5. Services publics et administratifs	62
1.6. Equipements touristiques	62
2. La vie associative	63
3. Les infrastructures publiques et services techniques	64
3.1. L'eau potable	64
3.2. L'assainissement	64
3.3. La gestion des déchets	64
3.4. L'électricité et le gaz	65
3.5. Les télécommunications	65
3.6. Eaux Pluviales	65
<b>D. Les mobilités</b>	<b>66</b>
1. La circulation motorisée	67
1.1. Accessibilité de la Commune	67
1.2. Les circulations internes	67
1.3. Le transport de marchandises	68
1.4. Le stationnement	69
2. Les transports en commun	70
3. Les déplacements doux	71
4. L'accidentologie	72

### III. CHOIX, ENJEUX ET INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

1. Une situation géographique déterminante	73
2. Le contexte socio-démographique	73
3. Des orientations stratégiques en matière foncière et de logement	73
4. Conforter l'économie locale	74
5. Adaptations ponctuelles des équipements de superstructure	75
6. Qualifier la forme et le fonctionnement urbains	75
7. Davantage d'attention portée aux mobilités	76
8. Préserver les équilibres et les paysages communaux	77
9. Assurer la salubrité publique et maîtriser les pollutions et nuisances	78
10. Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels	79

# INTRODUCTION

Les lois de décentralisation conjuguées à la nécessité d'organiser le territoire communal ont conduit la Commune de Jacou à se doter d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11/05/1979. Celui-ci a fait l'objet d'une révision approuvée le 21/05/1992 et de plusieurs modifications.

En application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000 – 1208 (SRU) du 13/12/2000 et confrontée à de nouveaux enjeux territoriaux, la Commune de Jacou a décidé, par Décision du Conseil Municipal du 14/10/2002, de réviser à nouveau le POS et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il s'agit aujourd'hui de se doter d'un document de planification urbaine prenant acte des nouveaux enjeux territoriaux de la Commune en cohérence avec les dynamiques métropolitaines montpelliéraines.

L'objectif est de mener une réflexion globale sur le devenir de l'ensemble du territoire communal en établissant une cohérence et un équilibre entre développement et protection. Cette réflexion conduira à la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) élaboré sur la base d'un diagnostic communal en adéquation avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le futur Programme Local de l'Habitat (PLH).

Dans cette perspective, il s'agira de préciser les objectifs de la Commune dans le respect des principes fondamentaux s'imposant aux documents d'Urbanisme (art. L 121 et L 110 du Code de l'Urbanisme) et dans le cadre d'une concertation réelle et suffisante ( art. L 300-2 et L123-6 du Code de l'Urbanisme).

Le Maire et son Conseil Municipal se sont entourés de plusieurs partenaires afin de mener cette étude avec le plus de pertinence possible.

## PREAMBULE

Ce préambule expose les principales différences réglementaires entre les anciens documents d'urbanisme P.O.S. et le P.L.U.

## LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Ils exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés 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.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs du projet d'aménagement, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.



## UN DOCUMENT STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL

### LE P.L.U. REMPLACE LE P.O.S. : CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les principes de base de la loi du 13 décembre 2000 relative à la **solidarité et au renouvellement urbain** (dite loi S.R.U.) ont pour objet notamment de rendre les politiques urbaines plus cohérentes.

Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports, des réformes profondes. Elle a notamment **substitué le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)**.

Le P.L.U. est désormais :

- **Pour les élus** : un document plus exigeant et plus opérationnel que le P.O.S. ;
- **Pour les citoyens** : un document plus lisible que le P.O.S., et donc facilitant la concertation à laquelle il est maintenant systématiquement soumis ;
- **Pour les territoires** : un document plus riche car plus global et plus prospectif que le P.O.S.

## LE P.L.U. EXPRIME LE PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

Le P.L.U. ne définit plus simplement la destination générale des sols mais assume un **rôle de véritable plan de développement et d'urbanisme**.

### Comme le P.O.S., le P.L.U. précise le droit des sols

- Il délimite :

- 1) **des zones urbaines,**
- 2) **à urbaniser,**
- 3) **agricoles,**
- 4) **et naturelles et forestières.**

- Il définit exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire.

- Il comporte un règlement et des documents graphiques peu différents de ceux du P.O.S.

### Mais le P.L.U. ne se limite pas à cela :

- Il **couvre dorénavant la totalité du territoire communal** à la seule exception des périmètres couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé).

- Il comprend le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

- Il devient le **cadre de cohérence** des différentes actions d'aménagement que la commune engage (interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler, espaces publics, entrées de ville...).

## UN NOUVEAU CONTENU PLUS COMPLET ET PLUS OPERATIONNEL

### LES DOCUMENTS DU PLU

Le P.L.U. est composé de 5 pièces principales au lieu de 4 dans le P.O.S. :

1) Le présent **rapport de présentation**,

2) Un nouveau document spécifique à caractère prescriptif, « **le projet d'aménagement et de développement durable** » de la commune et ses documents graphiques,

3) **Un règlement** qui s'appuie sur les plans de zonages,

4) Des **documents graphiques** (plans de zonage),

5) **Des annexes.**

### DU POS AU PLU : DES CHANGEMENTS DE ZONES

L'appellation des zonages a été modifiée et désormais il n'existe plus que quatre types de zones :

- Les zones urbaines, « **zones U** », sont inchangées.

- Les zones à urbaniser dites « **zones AU** » remplacent les anciennes zones NA.

- Les zones agricoles sont dites « **zones A** ». Elles correspondent aux anciennes zones NC.

- Les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** ». Elles remplacent les anciennes zones ND.

- Les zones NB, qui permettaient une urbanisation inorganisée de secteurs naturels, sont supprimées.

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol.

***Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.***

Le PLU contient un règlement d'utilisation des sols proche de celui des POS, mais :

- L'indication de la destination principale des zones constructibles n'est plus une obligation.
- Les règles applicables à l'implantation des constructions restent obligatoires.
- Il n'y a plus de tailles minimales de terrains (sauf dans le cas d'assainissement individuel).
- Les dépassements de Coefficient d'Occupation des Sols ne sont plus autorisés.

## LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

**Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :**

- a) Les espaces boisés classés ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur

desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions :**

1° Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles ;
- b) Les secteurs délimités en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

2° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4.

3° Dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

## Z.A.C. DANS LE P.L.U.

- Le Plan d'aménagement de zones (P.A.Z.) est supprimé.
- Les Zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) sont maintenues et intégrées dans les plans locaux d'urbanisme qui tiennent compte du caractère opérationnel de la zone.

## ZONES URBAINES DANS LE P.L.U.

### ***De nouvelles possibilités en Zones Urbaines***

- Possibilité de geler la constructibilité sur un périmètre déterminé dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (limitée à 5 ans au plus).
- Des emplacements peuvent être réservés :
  - pour la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux ;
  - pour les voies et les ouvrages publics ;
  - pour les installations d'intérêt général et les espaces verts.

## ELABORATION, REVISION, MODIFICATION ET MISE A JOUR DES P.L.U.

- Comme l'ancien P.O.S., **le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune**, en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.
- Une fois approuvé, **il est tenu à la disposition du public.**
- Le P.L.U. **doit être compatible avec les autres documents de planification supra communaux** et notamment avec le Schéma de cohérence territorial (S.C.O.T.) de l'Agglomération Montpelliéraine, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de l'Agglomération de Montpellier et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de l'Agglomération de Montpellier.
- **Les procédures d'élaboration, de révision et de modification sont simplifiées**, notamment dans le but de réduire le contentieux lié à la forme.
- **La concertation et l'enquête publique sont généralisées** : les personnes susceptibles d'être consultées ou informées sont plus nombreuses. La concertation avec les habitants devient obligatoire dès le début de la procédure d'élaboration ou de révision.
- **Une procédure de révision d'urgence est instaurée** pour permettre la réalisation de projets présentant un caractère d'intérêt général. **Cette nouvelle procédure se substitue à la procédure d'application anticipée.** Elle est soumise à enquête publique et concertation préalable avant approbation. Une fois la première révision « P.L.U. » effectuée, **les procédures de révision d'urgence devraient permettre des adaptations plus rapides des P.L.U.**

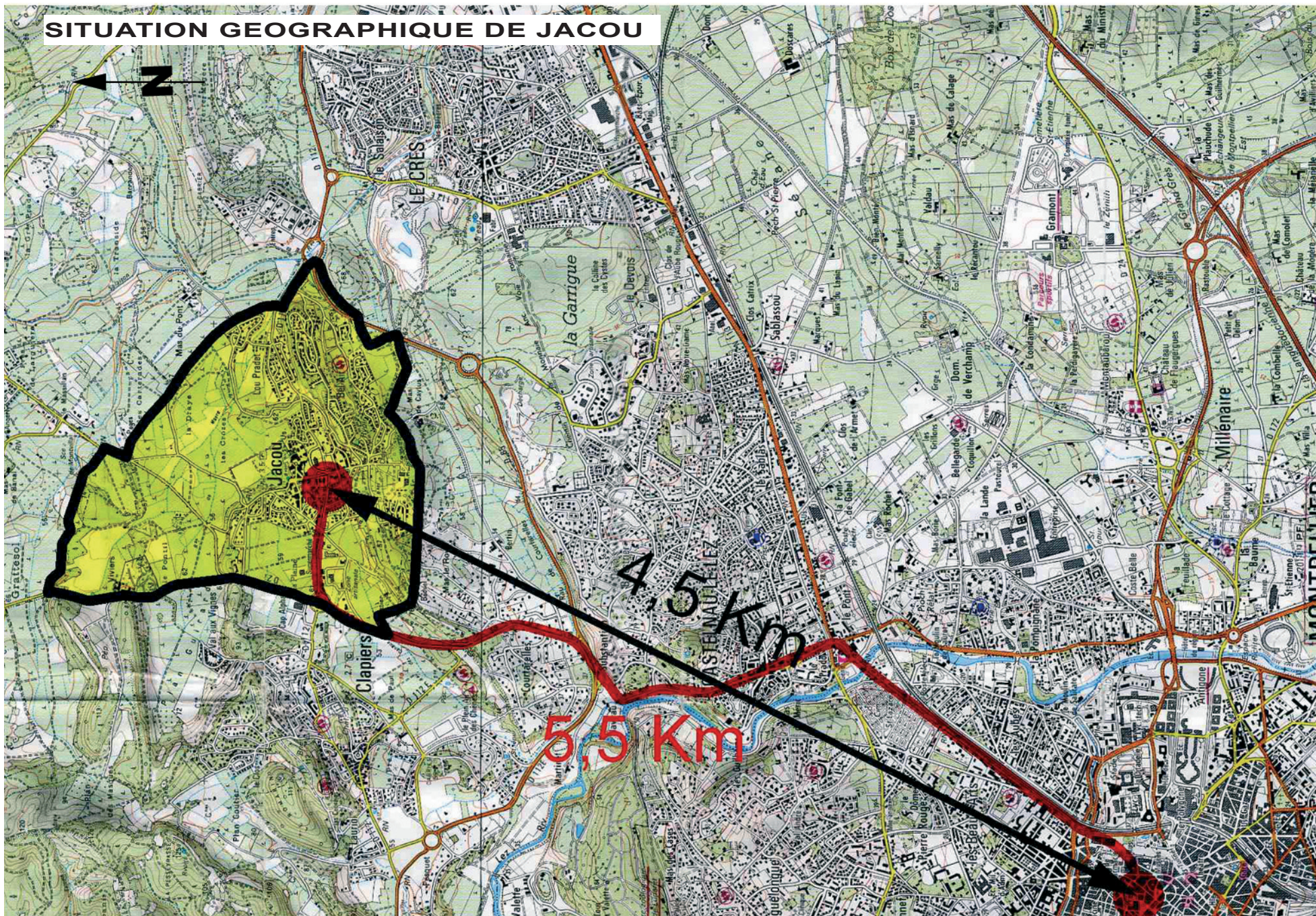
- **La procédure de modification est maintenue**, mais son utilisation est définie de manière plus restrictive et n'est plus soumise à la procédure préalable de concertation.

- La compatibilité des Z.A.C. avec l'économie générale des P.L.U. est renforcée.
- Une notification est obligatoire à différentes personnes publiques avant enquête publique.
- Suppression de la modification sans enquête publique pour supprimer ou réduire un emplacement réservé.

- **La procédure de mise à jour ne peut concerner que les annexes.** Un arrêté du maire constate toute nouvelle information ou modification apportée aux différents éléments des annexes.

- **Le P.L.U. peut désormais être abrogé.** Il peut être remplacé pour les petites communes par une carte communale soumise à enquête publique.

# SITUATION GEOGRAPHIQUE DE JACOU



## LE TERRITOIRE COMMUNAL



Plan de situation de Jacou

1 / 50 000°

source : I.G.N.

# I. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT

## A. ENVIRONNEMENT NATUREL

### 1. TERRITOIRE COMMUNAL

#### 1.1. Situation géographique de la Commune

La Commune de Jacou est située dans le **Département de l'Hérault** et dépend administrativement du **Canton de Castries**.

Elle se trouve au **Nord-est de Montpellier**, capitale régionale distante d'environ 6 kilomètres, et s'inscrit dans la **seconde couronne péri-urbaine de l'agglomération**.

Montpellier a largement sous-tendu le développement urbain de la Commune. Village rural de **250 habitants à la fin des années 60**, Jacou est aujourd'hui une **Commune péri-urbaine fortement urbanisée comptant près de 5 000 habitants**. Cette évolution très rapide s'est réalisée essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires et d'habitat groupé.

D'une superficie totale de **342 hectares**, la Commune est de taille très modeste<sup>1</sup>. Elle est limitrophe de :

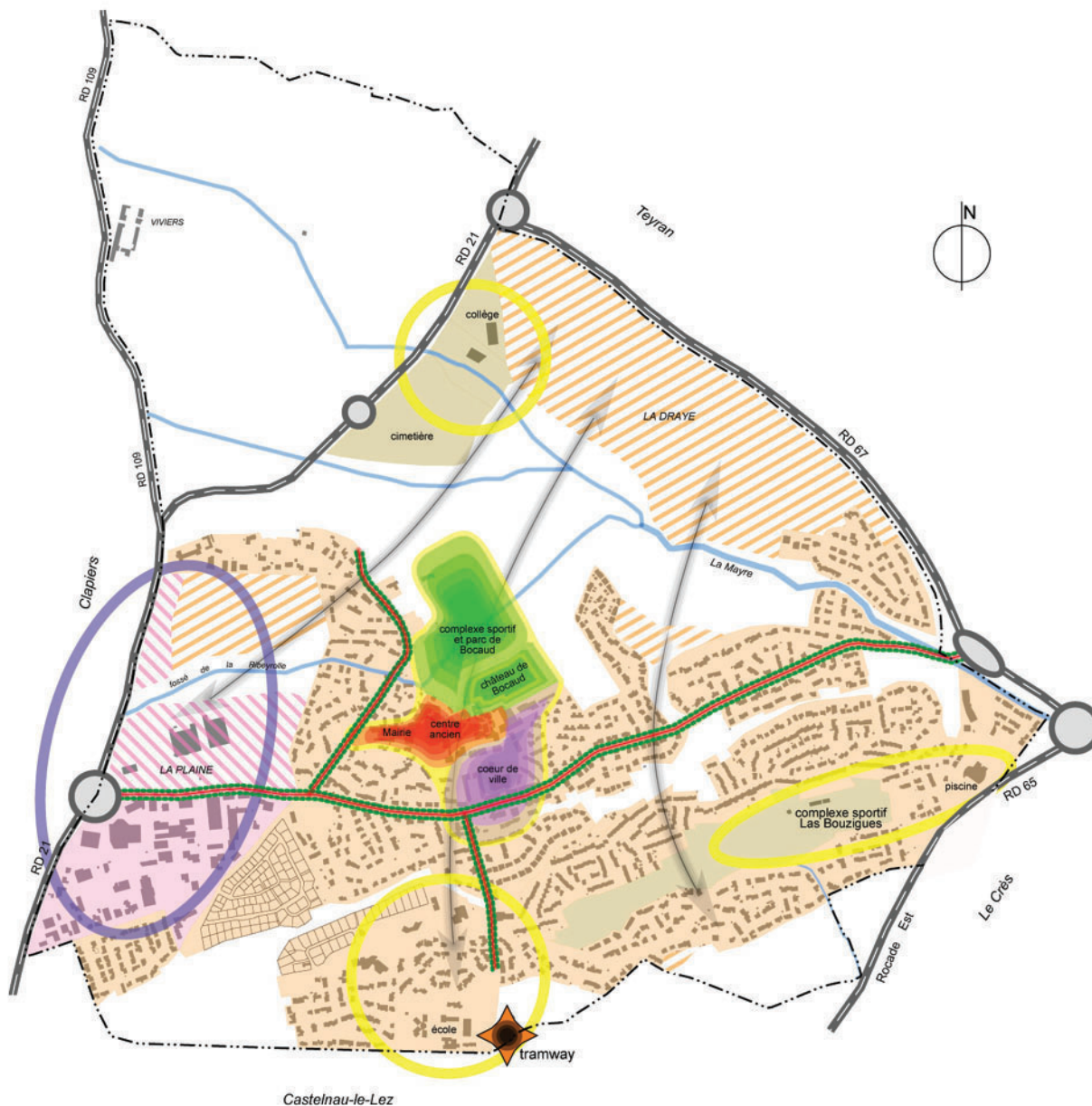
- . Teyran au Nord,
- . Clapiers à l'Ouest,
- . Castelnau-le-Lez au Sud,
- . Le Crès à l'Est.

Jacou s'insère dans l'agglomération montpelliéraine. Son avenir ne peut s'envisager sans **tenir compte de l'incidence prépondérante des dynamiques urbaines** sur son territoire.

<sup>1</sup> En superficie, Jacou est la seconde plus petite commune du département



# RENFORCER L'IDENTITE ET LA COHESION URBAINES DE LA COMMUNE



Conforter l'attractivité et la qualité des principaux pôles urbains

1. le centre ville unifié et valorisé
2. la vocation économique de la plaine renforcée
3. le pôle socio-éducatif accueillant le tramway

Préserver les qualités des quartiers à dominante résidentielle

- quartiers résidentiels existants conservant leur identité
- pôles urbains secondaires bénéficiant d'espaces réservés aux équipements publics

Affirmer la dimension et la cohésion urbaines de la ville

- futurs quartiers à dominante résidentielle
- requalification urbaine des principaux axes de communication

## 1.2 Renforcement de la coopération intercommunale

La Commune de Jacou appartient désormais à la **Communauté d'Agglomération de Montpellier** regroupant 31 Communes autour de la capitale régionale.

Cet établissement public de coopération intercommunale exerce en lieu et place des Communes membres des **compétences obligatoires et optionnelles déclarées d'intérêt communautaire** à même d'engager **une dynamique de projet de territoire fédérative et cohérente**.

Ces compétences sont :

- . le développement économique,
- . l'aménagement de l'espace,
- . la politique sociale de l'habitat,
- . la politique de la ville,
- . la gestion de la voirie d'intérêt communautaire,
- . la protection et la valorisation de l'environnement,
- . la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- . l'assainissement.

En plus de son appartenance à la **Communauté d'Agglomération de Montpellier**, Jacou participe à plusieurs autres structures de coopération intercommunale dont les plus significatives sont :

- . le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau du Salaison regroupant les Communes du Crès, de St-Aunès et de Vendargues,
- . S.I. d'Electrification du Nord-est de Montpellier,
- . Charte Intercommunale de la Vallée du Salaison,
- . Syndicat Mixte de Restauration du Bérange.

## 2. MILIEU PHYSIQUE ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

### 2.1. Le milieu physique

#### • Les reliefs

L'**alternance harmonieuse de collines et de vallons aux reliefs faiblement accentués** caractérise les « **collines du Montpelliérais** » au sein desquelles s'inscrit la Commune. Il s'agit d'un sous-ensemble des piémonts formant une large bande de transition entre la plaine littorale au Sud et les contreforts du Massif Central au Nord (Grands Causses et Cévennes).

Ces piémonts sont constitués d'épais **socles calcaires issus des sédimentations marines de l'aire secondaire puis du Miocène**. L'érosion due à l'action de l'eau et du froid (période glaciaire notamment) a modelé la roche pour aboutir aux reliefs collinaires que l'on observe aujourd'hui : **reliefs calcaires karstifiés** séparés par des **plaines et vallons recouverts de formations marneuses et argileuses**.

On observe **trois entités morphologiques distinctes** :

- . la première, la plus complexe, occupe l'essentiel de la **moitié Sud du territoire**.  
Il s'agit d'un **ensemble collinaire orienté selon un axe Est / Ouest**, composé de **deux ressauts s'abaissant successivement vers le Nord**. Les versants Nord aux pentes plus accentuées contrastent avec

les replats en parties sommitales et basses.

- . la seconde, de moindre superficie, occupe le Sud-ouest de la Commune. Elle est constituée **d'une petite plaine circonscrite par les collines précitées**.
- . la troisième occupe la **moitié Nord du territoire** où s'étire **des petits vallons** largement ouverts.

Les altitudes varient entre 45 et 90 mètres.

#### • Le réseau hydrographique

La commune présente un **réseau hydrographique peu étoffé à caractère temporaire** :

- . **la Mayre draine l'essentiel des eaux superficielles de la Commune**. Elle traverse la localité d'Est en Ouest depuis Clapiers pour rejoindre le petit fleuve côtier Le Salaison, tangentiel à la limite Est du territoire,
- . **le fossé du Ribeyrolle** draine des eaux depuis Clapiers en passant par la Plaine à l'Ouest de la Commune et rejoint la Mayre au niveau des Crozes.

Le caractère soudain et violent des pluies d'orage induit **un risque d'inondation non négligeable**, notamment dans les secteurs urbanisés traversés par ces deux ruisseaux. Afin de lutter contre ce risque, un plan de prévention des risques d'inondation a été récemment approuvé le 14 août 2003.

#### • Aspects climatiques

L'environnement climatique de la Commune, de **type méditerranéen**, est caractérisé par :

- . des **étés chauds et secs**,
- . des **régimes pluviométriques relativement faibles** qui présentent épisodiquement des **formes orageuses soudaines et très abondantes**,

Les vents rafraîchissent fréquemment l'atmosphère. Les plus fréquents sont :

- . Le **mistral provenant du Nord**, soutenu et froid en hivers,
- . un vent de secteur Sud-est dit « le Grec », apportant l'humidité maritime.

## 2 .2. L'occupation du sol

Le cadastre Napoléonien (1808) permet de mesurer l'étendue des mutations s'étant opérées sur le territoire communal.

- . La « **garrigue** » où paissent les moutons **s'étend alors largement**, recouvrant pratiquement tous les reliefs collinaires.
- . **Les champs cultivés occupent une place importante**, essentiellement en fond de vallon et dans la Plaine. La culture de la vigne est encore peu développée.
- . **Le bourg villageois, de taille très restreinte**, est implanté en haut d'un léger promontoire dominant la Plaine.

L'occupation de l'espace n'est pas substantiellement modifiée au cours du XIX<sup>ème</sup> et de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. A partir de 1965, le développement du phénomène péri-urbain va considérablement modifier la physionomie du territoire :

- . **Les quartiers résidentiels investissent rapidement les collines** de la moitié Sud du territoire,
- . **Les bâtiments d'activités se développent dans la Plaine** à proximité des axes assurant les échanges de la Commune avec l'extérieur.

A l'heure actuelle, on observe une nette **opposition Nord / Sud du territoire**.

- Une **moitié Sud urbanisée** :
  - . **les collines** sont pratiquement totalement occupées par des **quartiers résidentiels relativement serrés**, associés à des équipements publics. Des **bois** subsistent néanmoins en leur sein et sur leurs franges,
  - . l'essentiel de la **Plaine** est occupé par des **bâtiments d'activités**. Sa destination urbaine est programmée depuis plus de 10 ans.

Sa portion Nord a fait récemment l'objet d'une Révision Simplifiée visant l'aménagement d'un quartier d'habitation associé à une maison de retraite.

- Une **moitié Nord rurale** :
  - . l'espace se partage entre de **larges étendues céréalières et viticoles** et **des bois** occupant les hauts et flancs de vallons,
  - . on observe la **présence de friches agricoles** en avant du front d'urbanisation (secteur de la Draye),
  - . le bâti isolé est limité à l'imposant **mas de Viviers** au Nord-ouest, un mazet au centre et le **Collège P. Mendès France avec son gymnase** dans le secteur de la Draye. Le nouveau cimetière communal est également implanté dans ce secteur,
  - . elle est partagée par la RD 21 qui la traverse en oblique.

Globalement, l'occupation de l'espace présente la répartition suivante :

. Surface urbanisée :	135 ha	40 % du territoire
. Surface boisée :	49 ha	14 % du territoire (espaces verts non comptés)
. Surface agricole :	98 ha	29 % du territoire
. Equipements sportifs	8 ha	2 % du territoire
. Surfaces résiduelles	52 ha	15 % du territoire (routes, friches agricoles, espaces naturels ouverts...)

### • Synthèse et enjeux : ménager le territoire

Le développement urbain de Jacou s'est opéré en majorité dans ses espaces collinaires et dans la Plaine adaptée à l'accueil des activités économiques.

**L'occupation urbaine du Sud de la Commune est en cours d'achèvement :**

- . seule la **Plaine conserve un potentiel de développement** en continuité des activités existantes,
- . de **nombreux bois interstitiels** contribuent à l'aération et à la **qualité de vie des quartiers résidentiels**. Ils méritent d'être maintenus.

Confrontée au besoin en nouveaux espaces urbains, **la Commune se doit désormais d'engager son développement dans la moitié Nord du territoire.** Les bois occupant 14 % de sa superficie contre 29 % pour l'agriculture, **cette volonté devrait davantage s'inscrire dans les espaces agricoles**, prioritairement ceux délaissés.

Le **secteur de la Draye** apparaît approprié pour cette extension :

- . il **s'inscrit dans le prolongement des quartiers résidentiels Est**,
- . il **présente déjà des implantations de nature structurante** tel que le Collège P. Mendés France et le cimetière paysager,
- . de **nombreuses parcelles sont en friches.**
- . **les bois sont rares** et peuvent être conservés,

On estime que **les espaces urbains occupent aujourd'hui 143 hectares, soit 42 % du territoire** communal.

En comparaison, le village occupait seulement 4 hectares dans les années soixante (1 % de la Commune) ; en 40 ans, 41 % des espaces naturels et agricoles ont été urbanisés (environ 3,5 ha / an).

Si l'on reproduisait ces modalités de développement dans le **long terme** :

- . le territoire verrait ses **capacités d'urbanisation épuisées dans 45 ans.** Demeureraient à « l'état naturel » 41 hectares classés inondables (12 % du territoire).
- . d'ici 30 ans, seuls les bois actuels et les secteurs inondables seraient préservés (90 ha et 26 % du territoire).

Considérant :

- . les attendus du développement durable, notamment la nécessité de léguer un environnement garant de l'épanouissement des générations futures,
- . que les espaces naturels fondent la qualité du cadre de vie local,
- . la pression démographique s'exerçant sur l'agglomération montpelliéraine,

cette vision prospective illustre l'**impérieuse nécessité d'engager un resserrement du tissu urbain.** Il ne s'agit pas de reproduire un habitat compact tel celui des noyaux médiévaux languedociens, mais de **mettre en acte une alternative à l'étalement résidentiel.**

### 3. LES PAYSAGES

On distingue sur le territoire communal **trois unités paysagères**, c'est-à-dire trois ensembles géographiques présentant respectivement des ambiances et caractéristiques paysagères homogènes :

- . les **vallons agricoles**,
- . le **village dans la garrigue**,
- . la **Plaine économique d'entrée Ouest.**

#### 1 / Les vallons agricoles

##### • **Éléments de composition**

L'ambiance paysagère des vallons agricoles est le fruit d'une combinaison harmonieuse de quatre composantes :

- . la **forme peu accidentée du relief** offre des **transitions douces entre hauts et fonds de vallons**,
- . les **larges parcelles de vignes ou de céréales modèlent et ouvrent le paysage**,
- . les **bois** recouvrant parfois les parties hautes des vallons **encadrent les perspectives visuelles**,
- . les **ripisylves soulignent discrètement les fonds de vallon.**

### • Limites

Cette unité s'étend sur la moitié Nord de la Commune. La RD 21 en délimite deux faciès sensiblement différenciés :

- au Nord-ouest, **les perspectives visuelles sont davantage canalisées** par la présence des formations boisées. Il en résulte une fermeture relative du paysage, une impression d'intimité des lieux.
- en aval de la Mayre, les formations boisées se raréfient au profit d'un **paysage dégagé ménageant des perspectives lointaines**, notamment sur le village de Teyran au Nord . **L'emprunte humaine est davantage perceptible :**
  - . proximité des extensions résidentielles Sud-est,
  - . implantation isolée du collège,
  - . continuité avec le complexe sportif du Parc de Bocaud.

### • Fragilités

L'augmentation des **friches agricoles entame la perception harmonieuse du paysage.**

### • Eléments prospectifs

Le projet urbain communal vise à **étendre le développement urbain au secteur de la Draye**. L'aménagement de ce site nécessite la prise en compte d'enjeux forts en matière paysagère. Il s'agit d'assurer :

- l'insertion paysagère globale de ce nouveau quartier,
  - . **définition d'un profil urbain** respectueux de son environnement,
  - . **valorisation paysagère des futures lisières urbaines,**
  - . **relations paysagères avec la Commune riveraine de Teyran,**
- le **maintien et la gestion** des abords inondables de la Mayre.



«LA DRAYE» partie boisée



paysage agricole et boisé au Nord de la Commune



Vue de Teyran depuis «LA DRAYE»



Vue de «LA DRAYE» depuis le collège



Vue de «LA DRAYE» Friches agricoles



la lisière Sud-est du village

## 2 / Le village dans la garrigue

### • **Éléments de composition**

Les **boisements sur les franges des quartiers résidentiels** confèrent à Jacou son identité de **ville verte**. Ils contribuent de manière décisive à la **qualité des paysages urbains** et offrent des **espaces de respiration** au sein des quartiers.

Les parcellaires relativement étroits, l'habitat souvent groupé et la présence marquée de la végétation produisent un **paysage péri-urbain relativement dense et fermé agrémenté ponctuellement par les échappées visuelles** permises par les variations du relief.

### • **Limites**

Cette unité paysagère s'étend sur la moitié Sud de la Commune, à l'exception de la Plaine d'entrée Ouest.

Sa **lisière Sud-est** se confond pratiquement avec la limite communale au-devant de laquelle s'étend un replat cultivé. Elle forme alors un **front bâti relativement homogène**.

Sur le **flanc Sud-ouest**, l'**opposition front urbain / vallon agricole s'est rompue** avec l'aménagement récent, sur la Commune de Castelnau-le-Lez, d'ensembles pavillonnaires adossés à ceux de Jacou.

Sur son **versant Ouest**, le **village péri-urbain s'enroule autour de la Plaine** en s'accrochant aux faibles pentes des collines. Certains lotissements empiètent sur la plaine, cette tendance étant entérinée par l'aménagement à venir d'un quartier à dominante d'habitat dans son secteur Nord-est.

**Au Nord**, les lotissements ont parfois débordé les limites naturelles dessinées par les collines boisées pour atteindre les espaces agricoles proches du ruisseau de la Mayre.



le village dans la garrigue depuis le secteur de la Draye

## • Traits particuliers

Le **noyau historique**, de taille très réduite et en situation périphérique, **est peu perceptible parmi les vastes extensions résidentielles** d'autant que les volumétries imposantes de l'opération « cœur de village » sont venues masquer ses abords immédiats.



le noyau historique

Néanmoins, il offre en son sein des **ambiances paysagères** dont la **valorisation patrimoniale** mérite d'être poursuivie, en raison notamment :

- de la **profondeur historique** qu'il ménage dans le visage moderne de la localité,
- de la **qualité du témoignage architectural** des maisons édifiées **principalement au XVIIIème et XIXème siècles**,
- du **caractère dégradé** que présentent certaines portions (rue de la Vieille notamment).

Le **Château de Bocaud** et ses jardins à la française constituent un **élément remarquable du patrimoine architectural et paysager de la Commune**.

Adossé au centre ancien d'un côté et masqué par des frondaisons de l'autre, il **demeure néanmoins invisible** depuis l'extérieur de son enceinte. Son **intégration prochaine au patrimoine communal** pose la question de sa mise en scène paysagère.



les jardins s'étagent face au château



Le **cœur de village**, composé de petits immeubles collectifs agrémentés de commerces en rez-de-chaussée **dévoile un paysage urbain différencié propre à conforter son identité centrale.**



le cœur de village commerçant



Opération de logements dans le centre du village

#### • Fragilités

La répétition, de formes architecturales stéréotypées génère une **impression de banalité paysagère au sein des extensions résidentielles.** La recherche de variations dans les profils urbains et les formes architecturales peut contribuer à enrichir les paysages de la Commune.



l'esplanade François Mitterrand en cœur de village



### 3 / La plaine économique d'entrée Ouest

#### • **Éléments de composition**

La zone d'activité localisée dans la Plaine en entrée Ouest de Jacou produit un paysage nettement différencié des espaces à dominante résidentielle ou naturelle.

#### • **Limites**

Cette unité paysagère se confond avec la Plaine. Elle franchit la limite communale matérialisée par la RD 21 au-delà de laquelle s'implantent également des activités. Il en résulte une certaine **confusion dans la perception des limites entre Jacou et Clapiers**.

Les développements pavillonnaires qui l'enserrent matérialisent ses autres limites. La transition entre ces deux paysages est parfois brutale.



«La Plaine» travaux d'aménagements en cours



Entrée du village depuis la route de Montpellier



perception de la zone d'activité depuis le rond-point d'entrée de ville



le potentiel de développement des activités demeure conséquent

## • Eléments et enjeux prospectifs

### La Plaine économique compose un paysage en devenir :

- . des espaces actuellement agricoles demeurent mobilisables pour le développement des activités,
- . un nouveau quartier à dominante d'habitat est programmé dans son secteur Nord,
- . la zone inondable du fossé de la Ribeyrolle accueille des bassins de rétention des eaux paysagers.

### Enjeux :

Il s'agit en particulier :

- . d'assurer la qualité de traitement du front d'activités le long de la RD 21,
- . de **valoriser l'ouverture visuelle ménagée par la zone inondable,**
- . d'**unifier la composition paysagère à l'aide de trames végétales.**

Cette démarche pourrait être accompagnée d'une réflexion visant la **requalification paysagère globale des abords de l'Avenue de Vendargues** par laquelle on pénètre dans la Commune

## • Identité opposée de l'entrée de ville Est

Contrastant avec l'entrée Ouest, vitrine active de la Commune, **l'entrée Est offre un paysage à dominante boisée ponctué d'éléments bâtis.** Elle illustre l'image de ville verte de Jacou.

Limite sud de la commune depuis la RD 65



Un **carrefour peu lisible**, embranché sur la RD 67, commande l'accès de la Commune puis **l'ambiance routière de l'Avenue de Vendargues prédomine** au détriment d'une perception urbaine propre à évoquer la pénétration dans l'agglomération.

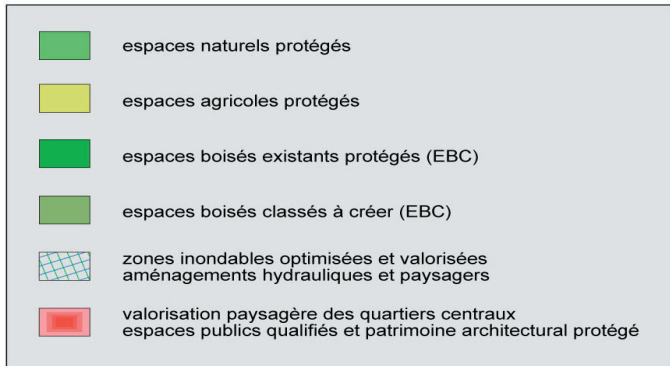
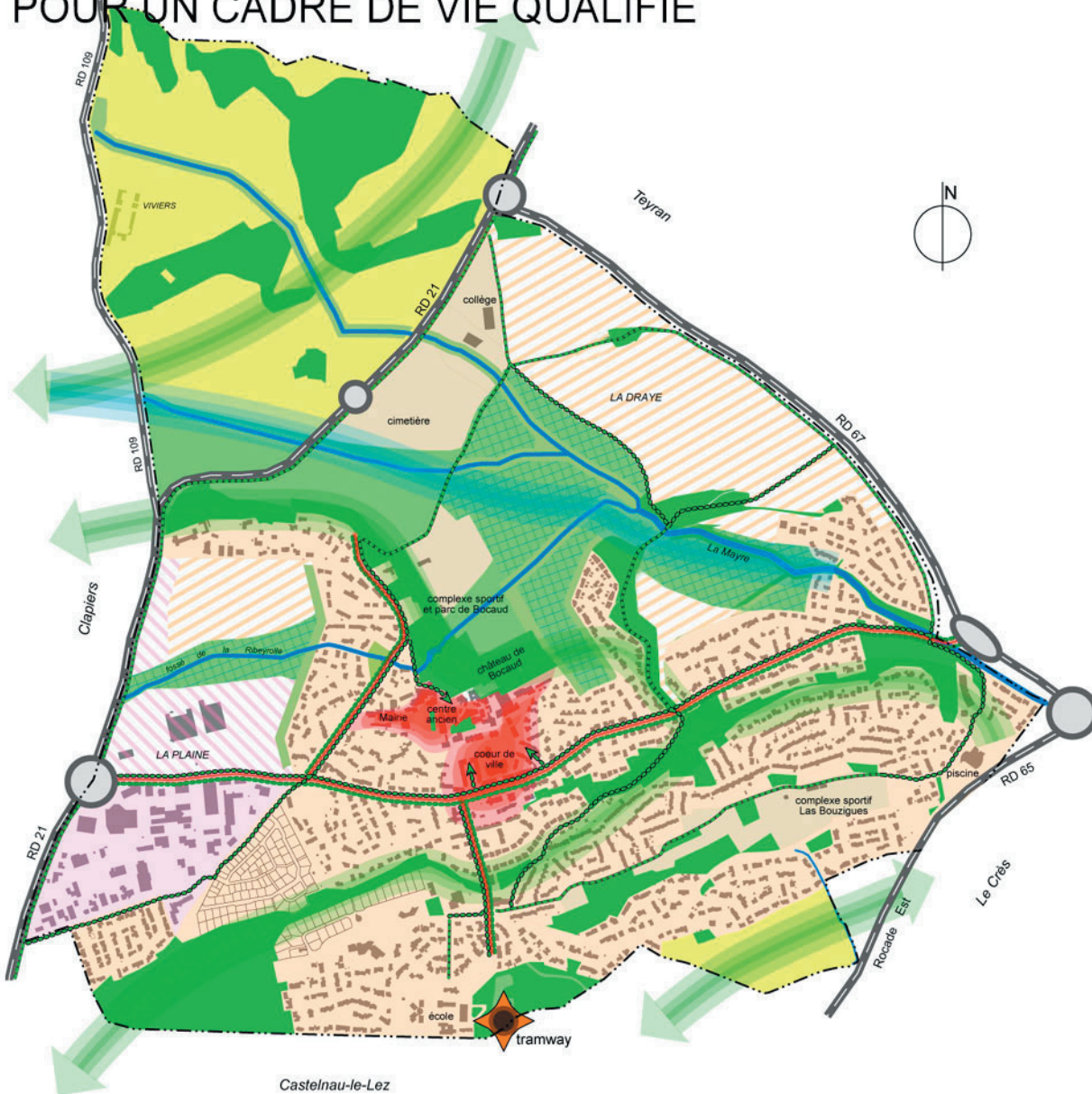
L'identité naturelle de cette entrée mérite d'être préservée. En revanche, un **renforcement du caractère urbain de la voirie** serait bénéfique pour son image et pour la sécurisation des déplacements.



dominante boisée en entrée Est



# PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES POUR UN CADRE DE VIE QUALIFIE



## 4. QUALITÉ ET PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

### 4.1. Le milieu naturel

Le milieu naturel de la Commune<sup>1</sup> n'est pas l'objet de mesures de protection de type classement ou ZNIEFF.

On peut néanmoins souligner la **valeur écologique et paysagère** :

- des **formations boisées de garrigue** composées de pins d'Alep et / ou de taillis de chênes verts qui aèrent le tissu urbain ou enrichissent les espaces naturels,
- des **ruisseaux temporaires et leurs petites ripisylves** qui soulignent avantageusement les fonds de vallons,

La municipalité, soucieuse de préserver ce patrimoine écologique et paysager, a procédé par le passé à la **protection au titre des espaces boisés classés de l'essentiel des formations boisées** de la Commune. Ces mesures spécifiques méritent d'être reportées dans le présent PLU.

Soulignons que l'**implantation du terminus de tramway** associé à un parc relais d'intérêt local **prélève deux petites bandes d'espaces boisés classés**.

En outre, le **SDAGE du bassin Rhône Méditerranée Corse** expose des préconisations en matière de **protection des milieux aquatiques dont le PLU doit tenir compte**.

### 4.2. Les sites archéologiques

En l'état actuel des connaissances et selon le Service régional de l'Archéologie, **quatre sites archéologiques sont répertoriés sur la commune** :

- site n°1 : Montvilla, occupation préhistorique en limite Nord de la Commune (parcelles AV 23 et 25 a).
- site n°2 : Montvilla, occupation haut et bas empire en limite Nord de la Commune (parcelles AV 21 et 22).

- site n°3 : Montvilla V, occupation haut moyen âge en limite Nord de la Commune (parcelle AV 25a).
- site n°4 : Crête de Ginestier, occupation haut empire au Sud-ouest de la Commune.

Ils se situent à l'écart des espaces urbains à l'exception de celui dénommé Crête de Ginestier circonscrit par des lotissements résidentiels.

Le **maintien de ce patrimoine à l'écart du développement urbain** peut être envisagé dans le cadre du PLU.

<sup>1</sup>Les mesures de protection en milieu urbain sont abordées dans le chapitre consacré à l'organisation et au fonctionnement urbain.

## 5. NUISANCES ET RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

### 5.1. Le risque inondation

- Deux cours d'eau temporaires, **la Mayre et le fossé du Ribeyrolle**, induisent un **risque de crues torrentielles** qui concernent notamment deux petits secteurs résidentiels.

Un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** approuvé le 14 août 2003 encadre désormais une gestion rigoureuse de ce risque, en interdisant notamment toutes nouvelles constructions dans les espaces les plus sensibles. Le PLU doit respecter les contraintes réglementaires définies au PPRI.

- Le **SDAGE du bassin Rhône Méditerranée Corse** expose des orientations en matière de **protection des milieux aquatiques**, notamment afin de limiter les risques d'inondations. Le projet de PLU doit tenir compte de ces orientations.
- Compte tenu des caractéristiques pluviométriques régionales (pluies très intenses et localisées), une attention particulière doit être accordée au **phénomène de ruissellement pluvial urbain**.



Il convient, conformément à l'article 35 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, de prévoir pour les développements urbains futurs, des mesures et aménagements visant :

- à **limiter l'imperméabilisation des sols**,
- à **compenser les effets de cette imperméabilisation** afin de ne pas aggraver les débits à l'aval.

A ce titre, une étude hydraulique a été réalisée dans le secteur de la Plaine (fossé du Ribeyrolle) afin de définir des mesures limitant les effets hydrologiques induits par l'aménagement de la zone.

## 5.2. Le risque incendie

### • La défense contre l'incendie

Les aménagements urbains doivent **respecter des prescriptions techniques** relatives aux contraintes minimales liées à l'**accessibilité des engins de secours et à la défense contre les risques d'incendie**. Ces prescriptions sont annexées au règlement du PLU.

### • le risque feux de forêts

Deux documents de référence soulignent la **nécessaire prise en compte du risque feux de forêts** :

- Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)** élaboré en 1996 classe la Commune de Jacou en **risque majeur de feu de forêt**.
- Dans le **Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (SDAFI)** élaboré en 1994, Jacou, appartenant au massif « les pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier », est classé en **commune de plaine soumise à forte pression de mise à feu**. Elle n'est cependant pas comprise dans les trois principaux couloirs de propagation des feux identifiés dans ce secteur.

L'imbrication des **espaces résidentiels et boisés** dans la partie Sud du territoire soumet ce secteur de collines à un **risque patent de feux de forêts**.

**Les « espaces naturels » présentent plusieurs formations boisées** dont la plus importante en superficie est localisée à l'extrémité Nord de la Commune, à grande distance des espaces habités. Les autres bois s'articulent généralement aux flancs et points hauts de collines.

**Limiter l'imbrication des implantations humaines et des espaces boisés** réduit les risques réciproques de mise à feu. Cependant, cette démarche ne peut être rétroactive compte tenu de la **qualité de cadre de vie générée par les formations boisées en milieu urbain**.

En matière de **prévention contre le risque d'incendie de forêt**, il convient donc :

- de **veiller à l'application des obligations de débroussaillage** sur l'ensemble du territoire, *a fortiori* dans les **quartiers de collines boisées** (article L 322-3 et suivants du Code Forestier),
- de **prévoir des marges de recul suffisantes des constructions dans les futurs quartiers par rapport aux zones boisées existantes**.

## 5.3. Les risques mineurs

### • Le risque mouvement de terrain

La Commune est concernée par **des aléas forts à moyens de phénomène de « retrait-gonflement » dans les marnes Eocènes**, correspondants aux secteurs de plaine et de fond de vallon.

Il n'a pas été constaté à ce jour de dommages et désagréments liés à ce risque sur la Commune.

### • Le risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault, et donc la Commune, en risque d'exposition au plomb.

## • Les risques technologiques

La commune comprend une seule installation classée pour la protection de l'environnement (activité de stockage et de récupération des métaux) qui ne présente **pas de risque technologique majeur**.

La présence d'un gazoduc constitue l'unique risque lié au **transport de matières dangereuses** répertorié sur la Commune au dossier départemental des risques majeurs.

### 5.4. Les nuisances sonores

La Commune est soumise principalement à des nuisances sonores :

- . le **bruit des infrastructures de transports terrestres**,
- . le **bruit des transports aérien**.

Le **passage élevé des avions** en relation avec l'aéroport de Montpellier, n'est pas source de désagréments manifestes et l'inconfort sonore généré par les infrastructures routières demeure limité.

Trois infrastructures sont néanmoins à prendre en compte dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores :

- . L'arrêté préfectoral de classement bruit du 13 mars 2001 n°2001-1-975 **classe en catégorie 3 la route départementale 65**. Une **bande de 100 m** de part et d'autre de l'axe est affectée au bruit. Son tracé concerne l'extrême périphérie Sud-est de l'agglomération.
- . La **présence de la RD 21** qui longe la limite Sud-ouest de la Commune et la traverse dans sa partie centrale. Son trafic génère des nuisances importantes ; elle est également classée en **infrastructure bruyante de catégorie 3**.
- . La **présence de la RD 67** qui longe la limite Est de la Commune dont le trafic moins intense est néanmoins source de nuisances en raison de la vitesse des déplacements

## B . MILIEU URBAIN

### 1. HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Cette analyse s'appuie sur :

- . le Cadastre Napoléonien de 1808,
- . la Carte Routière et Vicinale de l'Arrondissement de Montpellier de 1850,
- . « Petite histoire de Jacou », texte succinct communiqué par la mairie,
- . des entretiens auprès de personnes ressources.

Schématiquement, on distingue trois périodes de cette histoire urbaine :

- . durant l'**essentiel de sa maturation historique**, Jacou demeure un **bourg villageois embryonnaire** – jusqu'à l'orée du XIX<sup>e</sup> siècle, la commune ne compte jamais plus de 60 âmes,
- . le **noyau urbain s'étoffe sensiblement au cours du XIX<sup>e</sup> et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle** – la population quadruple pour atteindre 209 habitants en 1946,
- . la **seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle** constitue un **tournant radical**. De « micro-bourg » rural, la commune devient subitement une **petite ville péri-urbaine** dont la population avoisine les 5 000 habitants.

#### 1/ Des origines médiévales au lendemain de la révolution

Des textes anciens témoigneraient d'une **implantation humaine à Jacou dès le IX<sup>e</sup> siècle**, dénommé alors « **villam Jocone** » en référence probable à **Jacques**, sans préjuger s'il s'agit d'un propriétaire local ou bien de St-Jacques de Compostelle.

La constitution du **noyau médiéval**, de forme ovoïdale, date vraisemblablement du **XI<sup>e</sup> siècle** avec l'implantation d'un prieuré sous juridiction de l'évêque de Maguelone<sup>1</sup>. Il n'est fait *a priori* aucune mention d'un castrum ou d'un seigneur local.

En ces temps troublés de conflits et d'instabilité, **la fermeture de l'espace habité constitue le principe fondamental d'urbanisme**. Le bourg disposait probablement d'une **enceinte fortifiée**, du moins de murs aveugles sur l'extérieur, mais leurs emprises demeurent difficiles à établir.

La circonscription de l'espace urbain induit un **habitat dense établi en ordre continu sur un parcellaire étroit**. Il semble qu'une porte unique, du moins principale, ouverte sur l'ancien Chemin de Montpellier à Teyran<sup>2</sup> en commandait l'accès.

A partir du XV<sup>e</sup> siècle, la constitution du **vaste domaine de Bocaud**<sup>3</sup> **participe certainement de manière déterminante au développement et à la vie de la localité**.

Le château de Bocaud est édifié vraisemblablement en 1618. Il sera profondément remanié au cours du temps et dévoile aujourd'hui une majestueuse façade XVIII<sup>e</sup> avantageusement mise en perspective par les terrasses successives de ses jardins à la française. Adossé au bourg depuis lequel on y accède sans le deviner, le château **associé à son domaine va durablement endiguer le développement urbain sur son flanc Nord**.

**Au XVIII<sup>e</sup>, la sécurité retrouvée permet l'extension hors de l'enceinte protectrice**. Elle est faible et limitée au **versant Ouest du noyau originel**. L'habitat s'étire en ordre continu le long des rues de la Vieille et de la Chapelle qui constituaient une boucle de raccordement au Chemin de Montpellier à Teyran.

Jusqu'au **début du XIX<sup>e</sup> siècle, la faiblesse du périmètre bâti témoigne de la pauvreté de la localité** (environ 100 m sur 50 m). On compte seulement une quinzaine de maisons sur le premier cadastre datant de 1808 et la population ne dépasse pas les 60 âmes.

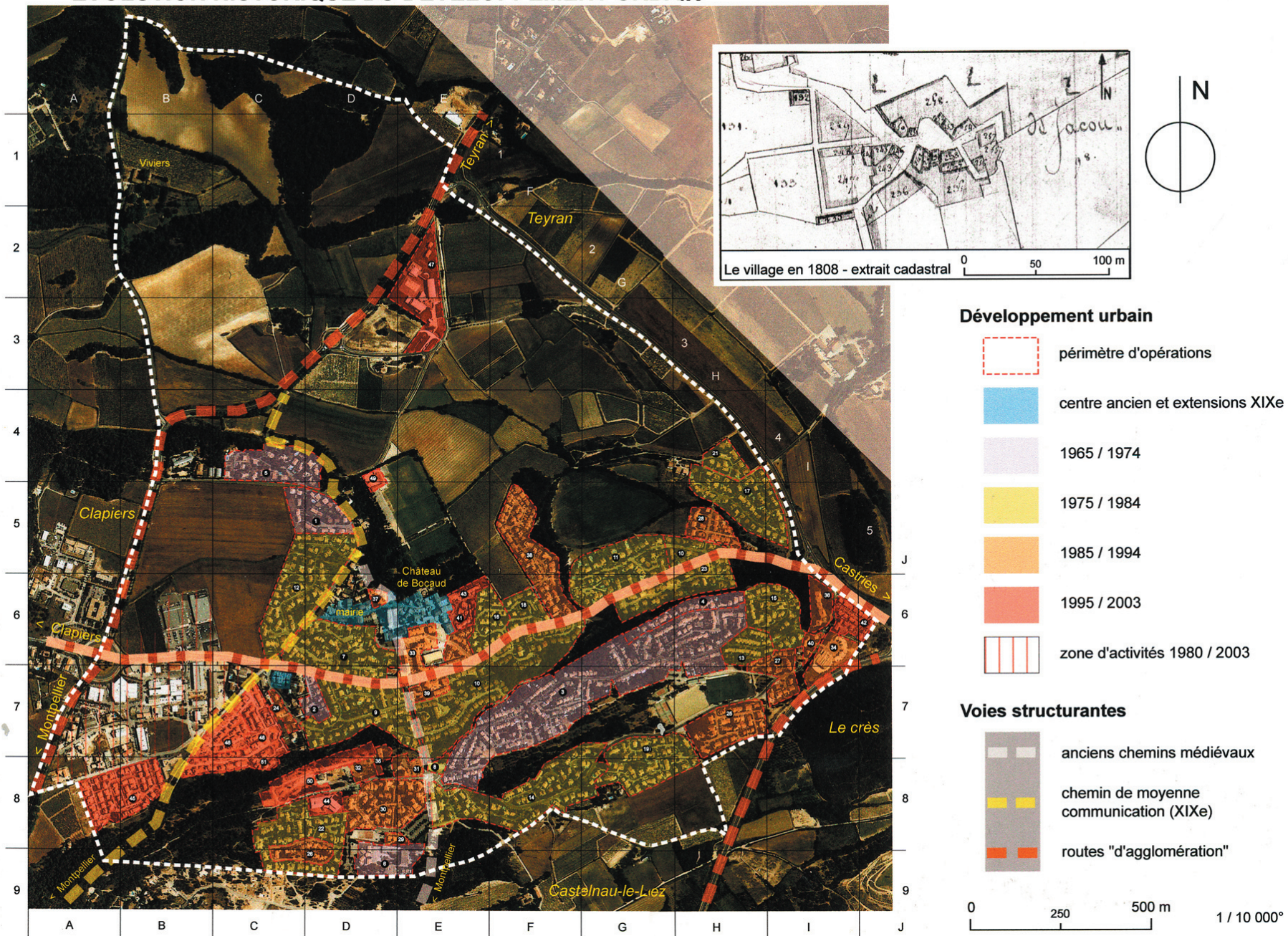
<sup>1</sup> Il semble que Jacou soit placée sous la tutelle de l'archiprêtre d'Assas. C'est seulement en 1453 que les paroisses de Jacou, Castelnau-le-Lez, Clapiers et Teyran sont délimitées officiellement.

<sup>2</sup> En regard de l'étroitesse de l'emprise du bourg médiéval, une rue en boucle devait assurer la desserte de l'essentiel de l'habitat. On retrouve certainement ici l'origine du nom de « Rue qui ne passe pas » du fait que cette voie secondaire de desserte devait buter sur l'enceinte sans qu'une seconde porte y soit aménagée.

<sup>3</sup> Le domaine de Bocaud s'étendait approximativement sur la moitié Nord de l'actuel territoire communal. Les représentants successifs de la famille de Bocaud étaient présidents de pères en fils de la Cour Régionale des Comptes et de la Cour des Aides de Montpellier.



# EVOLUTION HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN



## 2/ Le village viticole

**Au XIX<sup>e</sup> siècle**, porté par l'essor de l'économie viticole, fruit de la progression des techniques et des échanges, **le village prend de l'ampleur**.

L'ancien **Chemin de Montpellier à Jacou est abandonné** au profit d'une voie plus directe rattachée à l'ancien Chemin de Montpellier à Clapiers – actuels Chemin du Coulon, Chemin de la Cartairade et Avenue J. Arléry.

**Cette nouvelle voie de communication polarise l'extension urbaine**. L'habitat s'implante essentiellement le long d'un chemin préexistant, l'actuelle Rue de l'Hôtel de Ville, et rejoint progressivement la nouvelle infrastructure.

Les versants Sud et Est du noyau médiéval ne connaissent qu'un faible développement jusqu'à l'**édification en 1939 d'une fabrique de produits viticoles dérivés**<sup>1</sup>.

Associé à un parcellaire plus lâche, **l'habitat se transforme et s'agrandit**, c'est la **généralisation de la maison vigneronne implantée frontalement et en ordre continu sur la rue**.

**Jacou profite partiellement de l'essor économique de cette période**. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, **le périmètre bâti est de taille modeste**, la population atteint 200 habitants.

## 3/ La mutation péri-urbaine de Jacou

• Sous l'influence combinée du **rayonnement économique de Montpellier** et de la **démocratisation de l'automobile**, Jacou va connaître un **développement urbain exponentiel**. Les déterminants ruraux de l'existence de la localité cèdent brutalement la place aux dynamiques urbaines.

L'usage généralisé de l'automobile entraîne une **spécialisation résidentielle du territoire** tandis que les relations professionnelles et sociales, la consommation et les loisirs s'établissent préférentiellement à l'échelle de l'agglomération.

On assiste au développement d'un nouveau mode d'urbanisation : sous-tendue par la recherche d'une accessibilité routière efficace et par les opportunités foncières, **l'urbanisation se développe au coup par coup, sans solution de continuité**, essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires.

**Les axes anciens de liaison intercommunale structurent indirectement le développement urbain** en assurant l'accès aux voies de dessertes internes des lotissements :

- . **le centre historique** n'est plus un élément fédérateur,
- . **l'habitat investit préférentiellement les collines**, le **maintien d'espaces boisés** assure la **respiration de quartiers résidentiels relativement denses**,
- . le **domaine de Bocaud** constitue toujours **une barrière d'urbanisation**.

• Les premiers développements pavillonnaires débutent en 1965<sup>2</sup> mais **c'est en 1970, avec la ZAC Bel Air, que Jacou s'engage subitement sur la voie urbaine**. Le programme<sup>3</sup> prévoit la réalisation de **245 logements individuels** – les « chalandonnettes » – soit un apport d'environ 1 000 habitants. Ces opérations résidentielles sont localisées à distance du bourg.

**La période 1975 - 1985 connaît un développement intense** caractérisé essentiellement par des lotissements de grande taille densément bâtis. **Les espaces péri-centraux sont lotis** mais la forte compartimentation de l'espace limite la cohésion d'ensemble.

<sup>1</sup> Le nouvel acquéreur du château, un industriel, est à l'origine de ce projet. Un apéritif à base de vin cuit, du sucre de raisin et des produits dérivés du moût de raisin en sont les principales productions.

<sup>2</sup> Il s'agit des petits lotissements du Parc et des Fontes de 1965 et 1970.

<sup>3</sup> L'opération est lancée par la Commune dans le cadre du Concours International de la Maison Individuelle – programme ministériel subventionné – et de la loi Chalandon. En dépit d'un programme financier et juridique catastrophique, la ZAC permet le financement du tout à l'égout et du groupe scolaire.

**De 1985 au seuil des années 90, le rythme des opérations de lotissement diminue ainsi que leur taille**. En l'espace de 30 ans, la population a été multipliée par 20 passant de 200 à près de 4 000

habitants et les surfaces urbanisables se raréfient en même temps que les espaces naturels.

- **Le POS est mis en révision en 1986** pour être approuvé en 1992. Il s'agit de définir un projet urbain dont les objectifs principaux consistent :
  - . à **sauvegarder l'image de « ville verte »** de la Commune en protégeant sa trame naturelle,
  - . à **conférer au bourg délaissé une identité de cœur de ville** par l'aménagement combiné de logements collectifs, de services et de commerces agrémentés de lieux de vie,
  - . à conférer une **destination prioritairement économique à la Plaine d'entrée Ouest**.

Ainsi, **la physionomie de Jacou se transforme significativement à partir de 1990**, réduisant son image de banlieue dortoir. L'ambitieuse **opération « cœur de village » a renforcé la lisibilité et la cohésion urbaine d'ensemble** en dotant la commune d'un véritable centre ville. L'implantation d'**entreprises commerciales et de services** en entrée de ville Ouest a également contribué à la **diversification urbaine de Jacou**.

#### • Enjeux prospectifs

L'identité de la Commune s'est considérablement transformée au cours des trente dernières années. Ancien petit village rural, Jacou est désormais une **ville émergente de banlieue**, position affirmée par l'**arrivée de la seconde ligne de tramway** de l'agglomération montpelliéraine.

Il s'agit aujourd'hui de **prendre pleinement acte de la dimension urbaine** de Jacou tout en confortant son **image de ville verte**.

## 2. LA FORME URBAINE

- **La forme urbaine de Jacou est marquée par l'opposition de deux identités :**

- . de la fondation médiévale à la seconde guerre mondiale, le bourg rural s'étoffe lentement pour atteindre une dimension très restreinte,
- . à partir des années 60, le village est submergé par l'irruption de la péri-urbanisation.

La **croissance très rapide** de la Commune s'est produite **aux dépens de sa cohérence urbaine** :

- . Les liaisons historiques de la commune ont commandé l'extension urbaine sans que soient véritablement définis de nouveaux axes structurants de développement.

- . L'Avenue de Vendargues ayant joué un rôle prépondérant, **la forme urbaine présente une forte composante longitudinale.**

Les Avenues Mainguin-Tous et Joseph Arléry sont les seuls axes orthogonaux à compenser la **faible transversalité de la trame urbaine.**

**Le domaine foncier de Bocaud a endigué le développement urbain sur son flanc Nord** : les extensions résidentielles s'étendent en forme de croissant au sud de la Commune.

- L'espace aggloméré de Jacou s'organise schématiquement en **trois entités distinctes** :

### 1/ Le centre ville

- Localisé au **croisement des voies historiques** de desserte de la commune, il est constitué de **trois ensembles désolidarisés** :
- . **le cœur de ville**, aménagé dans les années 90, présente un **tissu dense** où logements collectifs, commerces et services sont enchevêtrés. Ouvert sur l'Avenue de Vendargues, **sa vocation centrale est aisément perceptible.**



. le centre ancien est de taille très réduite. Le cœur de ville masque sa présence, davantage perceptible depuis l'Avenue Joseph Arléry. Les espaces publics et le bâti ancien sont réhabilités ponctuellement .



La place de la mairie



. le parc de Bocaud est l'espace récréatif à vocation centrale de la Commune. Il tourne le dos au centre ancien d'où sa présence est peu perceptible. La commune devrait prochainement accéder à la gestion pleine et entière du Château et des jardins à la française dont la vocation est à définir.

Le Parc de Bocaud est situé dans le périmètre de protection des Bâtiments de France. La partie destinée aux activités sportives fera l'objet d'un classement en zone naturelle indicée afin de permettre l'extention mesurée des équipements existants et leur reconstruction après un éventuel sinistre.



- Certains éléments sont à remarquer :

.un **système d'esplanades et de cours** améliore la transition entre le centre ancien et le cœur de ville moderne malgré l'absence de véritable continuité. L'ensemble du dispositif n'est pas encore achevé.



.la **salle polyvalente** est en travaux de réhabilitation à l'arrière des logements collectifs. Le parc sportif et de détente de Bocaud n'est pas accessible depuis les espaces centraux. Les portails ménagés dans le mur d'enceinte du château permettent d'envisager l'aménagement de futures liaisons structurantes.



## 2/ Les extensions résidentielles

Les espaces résidentiels forment un croissant allongé circonscrivant l'Ouest et le Sud du centre ville et s'étendant jusqu'à l'extrémité Est du territoire communal.

**Repli et tranquillité résidentiels** caractérisent la logique urbaine du lotissement au détriment de l'ouverture sur la ville.

Les **systèmes en impasses ou en boucles**, la **faible hiérarchisation des voies**, réduisent considérablement la lisibilité et la perméabilité de l'espace urbain qui accuse souvent une **perception labyrinthique**.



La majorité des extensions pavillonnaires est établie sur un **parcellaire relativement serré**. Les parcelles de 250 à 450 m<sup>2</sup> sont majoritaires tandis que celles supérieures à 600 m<sup>2</sup> sont rares. Ce phénomène confère à Jacou sa spécificité urbaine. De nombreux lotissements sont constitués d'**habitations individuelles groupées** produisant un **habitat dense** propre à rehausser la perception urbaine de l'espace.

Si l'espace public est assez restreint au sein de chaque ensemble résidentiel, **de nombreux bois agrémentent les interstices non bâtis** et confèrent à Jacou son identité de **ville verte**.

## 3/ Les espaces économiques

**L'entrée Ouest de la ville**, dénommée « La plaine », est occupée par **diverses activités économiques**.

L'Avenue de Vendargues partage et dessert le secteur. La **trame urbaine lâche** s'adapte aux **établissements de taille petite et moyenne**.

Le système viaire secondaire assure une **irrigation satisfaisante du secteur**.

### • Synthèse et enjeux

• La **forme urbaine** de Jacou se présente comme suit :

- . **armature urbaine peu structurée**, faiblesse des transversalités,
- . **discontinuité urbaine du centre ville** et isolement relatif du centre ancien,
- . **espace urbain fragmenté** par la juxtaposition désarticulée de lotissements.

Néanmoins, **plusieurs éléments corrigent ce constat** :

- . 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**.

**L'agglomération urbaine occupe actuellement environ 135 hectares**, soit 40 % d'un territoire très peu étendu. Les **espaces urbanisables** sont aujourd'hui **totallement saturés**.

Avec environ **1 470 habitants au km<sup>2</sup>** pour l'ensemble du territoire et 37 hbts / ha dans son agglomération, la **densité de peuplement** de Jacou est **élevée** en regard de son caractère péri-urbain.

Le resserrement de l'habitat a permis de limiter considérablement l'impact environnemental du développement.  
Il s'agit en quelque sorte d'une **réponse anticipée aux objectifs de la loi SRU.**

• Il s'agit pour Jacou :

- D'unifier les ensembles Cœur de ville / Centre ancien / parc et Château de Bocaud en améliorant leurs articulations :  
- l'appropriation collective du Château de Bocaud acquiert un caractère stratégique,

. ainsi que le prolongement de la politique de requalification des espaces publics du centre ancien.

- De renforcer sa cohésion globale par la requalification urbaine des axes structurants.

- De veiller à la cohérence urbaine des futurs aménagements dans la Plaine d'activités.

- De renforcer autant que possible la transversalité de la trame urbaine.

• Eu égard à la pression urbaine généralisée,  
. à la saturation des espaces urbains,  
. au degré d'urbanisation élevé du territoire,  
. et à l'arrivée prochaine du Tramway,

de nouvelles extensions urbaines sont à envisager :

. en privilégiant la poursuite d'une politique de resserrement urbain,  
(future zone AU2 et ponctuellement dans les zones U)

. en veillant à assurer leur cohérence urbaine interne,  
. en planifiant les relations avec l'existant.

Le secteur de la Draye au Nord de l'agglomération semble **approprié pour l'extension de l'urbanisation (future zone AU1)** , la municipalité envisage son aménagement global.





### 3. PÔLES STRUCTURANTS ET COHÉSION URBAINE

La polarisation du territoire obéit principalement à deux logiques :

- D'une part, les **axes historiques de développement urbain** ont guidé l'implantation de l'essentiel des **équipements structurants les flux et la vie de la localité** :

. Le **cœur de ville** est localisé à l'intersection des Avenues de Vendargues et Mainguin-Tous. On y trouve de nombreux commerces et services de proximité, des équipements culturels et lieux associatifs mais aussi des places publiques.

. Le **groupe scolaire**, le **centre œcuménique** et de nombreux équipements sont implantés le long et dans l'environnement de l'Avenue Mainguin-Tous.

. Isolé à l'arrière du cœur de ville, **le centre ancien n'est pas doté de fonctions centrales**, à l'exception de la Mairie.

- D'autre part, les **axes de liaisons intercommunales** guident l'implantation d'**éléments structurants fonctionnant à une échelle supra-locale** :

. En **entrée Ouest de Jacou**, à l'intersection de la RD 21 et de l'Avenue de Vendargues, la **zone d'activités** regroupe de nombreuses activités artisanales et de services ainsi que de grandes surfaces commerciales.

. La **piscine intercommunale Alex Jany** est localisée à l'entrée Est de Jacou, en relation avec la Rcade Est de l'agglomération.

. Le **collège Pierre Mendès-France**, et son gymnase de construction récente, est isolé au Nord de la commune, à proximité de la RD 21.



Les **équipements sportifs** sont regroupés en deux lieux distincts, à l'écart des pôles structurants précités :

. Le **complexe sportif de Bocaud** est aménagé dans l'enceinte du parc du château.

. Le **complexe sportif Las Bouzigues** est logé dans un interstice urbain au Sud-est de la ville.

#### • Synthèse et enjeux

• **L'essentiel des éléments forts de l'espace urbain** est regroupé en **trois pôles en cohérence avec les axes structurants du développement urbain**.

**Les autres équipements** dispersés dans l'agglomération renforcent **l'intégration urbaine des quartiers à dominante résidentielle**.

**Le centre ancien s'inscrit à la marge du cœur de ville** et de l'agglomération et ne bénéficie pas de fonctions centrales.

• Les **enjeux essentiels en matière de structuration de l'espace urbain** se déclinent en trois points :

- **Conforter les pôles existants en renforçant notamment :**

. **la lisibilité formelle et le confort d'usage des axes de cohésion urbaine** – les Avenues de Vendargues et Mainguin-Tous,

. ainsi que leur **articulation avec les espaces résidentiels existants**.

- **Améliorer l'intégration du centre ancien et du Parc de Bocaud au cœur de ville**. L'incorporation du Château et des jardins à la française au patrimoine communal acquiert une place centrale dans cette stratégie.

- **Intégrer les futures extensions urbaines :**

. **aux différents pôles urbains existants** d'une part,

. **en y favorisant l'émergence de pôles secondaires** d'autre part. Les équipements isolés existants tel que le collège constituent des points d'ancrage des futurs quartiers.

## 4. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

L'analyse architecturale des édifices de la Commune peut être effectuée en considérant leurs usages. On distingue ainsi :

- . les constructions à usage d'habitation,
- . les bâtiments à usage d'activités,
- . les bâtiments publics.

Chacune de ces catégories d'édifices présente des types architecturaux différents et certains bâtiments combinent plusieurs usages.

### • les constructions à usage d'habitation

Les bâtiments résidentiels se déclinent en quatre types principaux :

- . **la maison de village** : implantation en alignement du domaine public et en ordre continu / toiture à double pans couverte de tuiles canal / faîtage parallèle à la rue et débord de toit conséquent / plein dominant les vides en façade et ouvertures verticales à l'ordonnement symétrique sont les **éléments constitutifs de l'architecture languedocienne** des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles.

Conçues à l'origine à usage résidentiel et agricole, ces habitations présentent généralement une remise en rez-de-chaussée bien souvent transformée en garage.

Constitué majoritairement de deux niveaux, ce type architectural est faiblement représenté dans la commune compte tenu de l'étroitesse de son noyau historique.

- . **l'habitat pavillonnaire** : Implanté en milieu de parcelle, il instaure une distance avec le voisinage et l'espace public. Il comporte un ou deux niveaux sous toiture. Un garage lui est souvent accolé.

Cette forme d'habitat **peu propice au resserrement urbain** est majoritaire au sein de la Commune. Sa logeabilité dans la parcelle est problématique (espaces libres délaissés sur les côtés).

- . **la maison individuelle mitoyenne ou groupée** : elle présente les

mêmes caractéristiques que le pavillon à la différence qu'un ou deux de ses pignons sont jointifs avec l'une ou les deux habitations voisines.

Exceptionnellement bien représentée au sein de la Commune, cette forme d'habitat offre un **bon compromis entre la demande en logement individuel avec jardin et la nécessaire densification des espaces résidentiels**.

- . **les immeubles collectifs de taille moyenne** : essentiellement regroupés dans le récent cœur de village, ce type de construction est relativement bien représenté en regard de l'identité péri-urbaine de la Commune.

Constitués généralement de trois niveaux et surmontés d'une toiture, **ces immeubles s'insèrent convenablement dans le tissu urbain**.

Associés à des commerces en rez-de-chaussée, les immeubles établis sur l'Avenue de Vendargues confortent l'identité urbaine de la commune.

### • Les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activités sont regroupés à l'entrée Ouest de la commune, dans le secteur dit « La Plaine ».

Formes essentiellement cubiques, différence des époques de construction ainsi que pauvreté et disparité des habillements se conjuguent pour produire une **faible qualité et unité architecturale d'ensemble**.

On constate la **présence avantageuse de quelques locaux d'activités implantés en ordre continu** et disposant de parcs de stationnement aménagés en cœur d'îlot.

## • Les bâtiments publics

- . volumétrie relativement imposante au sein du tissu urbain,
- . formes caractéristiques de leurs fonctions spécifiques,
- . parti architectural différencié de l'environnement bâti,
- . traitement soigné des abords,  
confèrent aux édifices publics une **identité architecturale singulière** exprimant leur rôle collectif et assurant leur visibilité.

A titre d'exemple, on peut citer :

- . la mairie dont le bâtiment principal du XIX<sup>ème</sup> siècle est à l'image de la perception commune de ce type d'édifice,
- . le centre œcuménique dont la forme imposante et l'habillage original assure sa singularité et sa visibilité,



- . les bâtiments à usage sportif tels que la piscine Alex Jany et le dojo dans le parc de Bocaud dont la forme et les matériaux spécifiques caractérisent leurs fonctions,
- . le collège P. Mendès-France et son gymase, d'architecture moderne et de taille imposante.

## • Synthèse et enjeux

- . L'analyse typologique des ensembles architecturaux de la Commune permet de dégager une spécificité relative de Jacou :
  - . à l'image des espaces péri-urbains en général, la maison individuelle de type pavillonnaire prédomine,
  - . néanmoins, la forte présence de maisons individuelles groupées et d'immeubles collectifs de taille moyenne conforte l'identité urbaine de la Commune malgré sa situation péri-urbaine.



- . En adéquation avec les exigences de resserrement urbain issues de la loi SRU, il serait souhaitable d'engager une planification réglementaire assurant la constitution d'un tissu urbain varié et graduel combinant densité relative et confort de vie :
  - . maisons pavillonnaires sur un parcellaire confortable,
  - . maisons individuelles groupées sur un parcellaire étroit agrémenté de jardins (type maisons de village ou ensembles existants),  
maisons de ville édifiées en hauteur dégagant des espaces privatifs à l'air libre (jardins, résidences à patio, loggias, toiture terrasse...),
  - . des ensembles collectifs de petite taille au rôle structurant au sein des nouvelles extensions.
- . Il est souhaitable de **définir un vocabulaire architectural commun pour les bâtiments d'activités** à venir afin d'améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités.

## 5. LE PATRIMOINE URBAIN

La Commune est soumise à une **servitude relative à la protection des monuments historiques** liée à la **valeur patrimoniale du château de Bocaud et de son domaine**.

Plus précisément :

- le **château de Bocaud** – extérieurs et intérieurs – est inscrit à l'**inventaire supplémentaire des monuments historiques** le 31 juillet 2000,
- tous les **éléments de composition et de structure des jardins à la française, du parc et de la grotte-nymphée** rattachés historiquement au château de Bocaud sont **classés monuments historiques** le 06 juillet 2001.

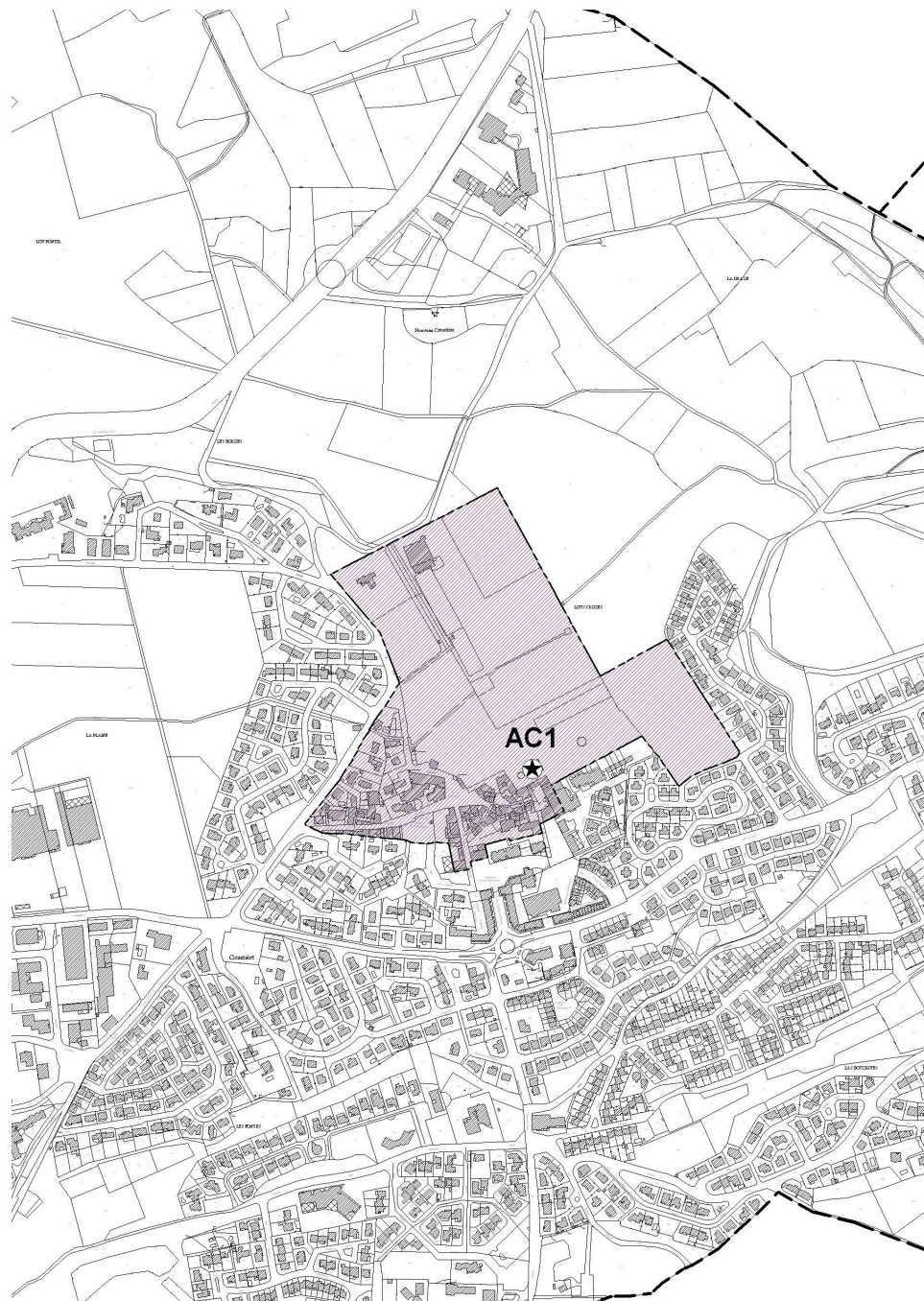
Afin d'**adapter les contraintes de préservation du site à son contexte environnemental**, la **modification du périmètre de protection de 500 mètres** est effectuée dans le cadre de la présente révision du PLU.

Le périmètre de 500 mètres débordant sur des quartiers résidentiels récents n'ayant pas de relation visuelle et urbaine avec le domaine de Bocaud est considérablement réduit et englobe désormais :

- le noyau villageois historique, dont ses extensions 19<sup>e</sup> de la rue de l'Hôtel de ville,
- le complexe sportif de Bocaud,
- les abords de la portion nord de l'Avenue J. Arléry qui entretient une relation de covisibilité intéressante avec l'enceinte du Parc.

La préservation et la valorisation de cet ensemble sont pertinentes en ce qu'il introduit une profondeur historique avantageuse dans la physionomie moderne de la localité.

La Commune envisage de classer un emplacement réservé afin de permettre un accès direct du public au Château et au Parc de Bocaud depuis le centre ancien.



La Commune présente quelques autres éléments urbains intéressants :

- la **fontaine contemporaine de Sernancelhe** au carrefour du même nom (croisement des Avenues Mainguin-Tous et J.S. Bach).
- les deux **bâtiments résiduels de la Fabrique** dont la présence témoigne de l'architecture industrielle du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils viennent d'être réhabilités et accueillent un équipement socio-culturel.



#### • Enjeux

Trois enjeux majeurs s'imposent en matière de valorisation du patrimoine architectural et urbain de la commune :

- **veiller à la qualité de l'évolution architecturale et paysagère du centre ancien.** Une coopération étroite entre la commune et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) serait souhaitable afin de définir des orientations globales pour sa mise en valeur,
- définir les usages futurs du château et des jardins de Bocado en respectant leur valeur patrimoniale,
- assurer la **qualité du rapport entre le parc du château de Bocado et les futurs quartiers de « La Draye »** au nord-est du centre de Jacou.

## 6. POTENTIALITÉS DE RENOUVELLEMENT ET DE RESSERREMENT URBAINS

### • Inopportunité d'une politique de renouvellement urbain

La loi SRU a mis l'accent sur la **nécessité de « construire la ville sur la ville »**, notamment afin de limiter l'impact environnemental du développement urbain et pour requalifier des quartiers déstructurés et paupérisés. L'analyse montre que **la physionomie urbaine de Jacou ne se prête pas à ce type d'opérations** plus opportunes en milieu urbain dégradé et / ou délaissé.

En raison d'un tissu essentiellement pavillonnaire d'origine récente, les espaces urbains susceptibles de faire l'objet d'un programme de régénération urbaine sont rares ou inexistantes. Néanmoins, la Commune s'engage à respecter les prescriptions du SCOT dans sa politique de renouvellement urbain et dans ses aménagements d'extension urbaine.

- Faible potentiel de resserrement urbain
- L'espace aggloméré existant de la Commune offre peu d'interstices appropriés à des programmes de densification ou de resserrement du tissu urbain : 3 ou 4 opérations semblent possibles, offrant un potentiel d'environ 25 logements.

- . l'habitat pavillonnaire présente une densité substantielle qui restreint les possibilités de densification par cessions de terrains,
- . les interstices non bâtis sont pour l'essentiel constitués de boisements qui rehaussent la qualité du cadre de vie et méritent donc d'être maintenus en l'état,
- L'ancien quartier des chalandonnettes, constitué à l'origine de petits logements individuels de plain-pied, a connu un mouvement généralisé de densification – mutation des garages en espace habitable, construction d'un étage supplémentaire sous toiture. Le PLU doit tenir compte de ces évolutions.

## C . LE LOGEMENT

### 1. STRUCTURE ET DYNAMIQUE DU LOGEMENT

#### • Rythme soutenu de la construction

A l'instar du mouvement d'urbanisation, le parc de logements de Jacou est récent : sur les 1 669 résidences principales que compte la commune en 1999, 1371, soit 82,2 %, ont été construites après 1975. Seulement 2,4 %, contre 25,8 % à l'échelle du département, datent d'avant 1949.

Répartition des résidences principales selon la date d'achèvement									
	avant 1949		1949 à 1974		1975 à 1989		1989 à 1990		Total
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Jacou	40	2,4	258	15,5	812	48,7	559	33,5	1669
Hérault	99 058	25,8	100 840	26,3	117 827	30,7	65 680	17,1	383 405

source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

La construction s'effectue selon un rythme très soutenu à partir de 1968 et atteint son paroxysme entre 1982 et 1990 avec 80 résidences principales construites par an.

	Rythme de production des résidences principales							
	1968 - 1975		1975 - 1982		1982 - 1990		1990 - 1999	
	Nbre	Tx de variation en %	Nbre	Tx de variation en %	Nbre	Tx de variation en %	Nbre	Tx de variation en %
Production annuelle de résidences principales	34,4	25,2	24,0	6,5	80,1	11,3	61,8	5,2

source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

Ce rythme, toujours très élevé, tend à s'infléchir depuis 1990 en raison de la raréfaction des terrains à bâtir. **Les secteurs du POS dédiés au résidentiel sont aujourd'hui totalement saturés.**

	Evolution du nombre de logements à Jacou									
	1968	%	1975	%	1982	%	1990	%	1999	%
Ensemble	78	100	332	100	489	100	1 164	100	1 740	100
Résidences principales	63	81	304	92	472	97	1 113	96	1 669	96
Résidences secondaires	3	4	3	1	7	1	12	1	14	1
Logements vacants	12	15	25	8	10	2	39	3	57	3

A partir de 1990, les logements occasionnels sont comptabilisés dans les résidences secondaires  
source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

• **La structure du parc de logements : prédominance des résidences principales**

Au nombre de 14 en 1999, **les résidences secondaires représentent seulement 1 % du parc de logements**, proportion très faible comparée à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (13 %) et au Département (21 %).

Trois éléments majeurs expliquent ce phénomène :

- . l'identité péri-urbaine de la Commune,
- . son éloignement des pôles touristiques balnéaires et de l'arrière pays,
- . la faiblesse de son patrimoine bâti ancien.

Leur permanence présage du **maintien durable d'un nombre très faible de résidences secondaires**.

Répartition comparée du parc de logements en 1999						
	Jacou	%	Agglomération de Montpellier	%	Hérault	%
Total	1 740	100	227 504	100	537 013	100
Résidences principales	1 669	96	182 504	80	383 405	71
Résidences secondaires	14	1	28 916	13	112 046	21
Logements vacants	57	3	16 094	7	41 562	8
source : I.N.S.E.E. - R.G.P.						

En 1999, avec 57 logements concernés représentant 3 % du parc global, **la vacance est relativement marginale à Jacou**. Leur proportion est nettement inférieure à celle du département (8 %) et de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (7 %). Environ 80 % des logements vacants ont été construits depuis 1975. Il semble que ce phénomène soit le produit récurrent de cessions immobilières.

Vacance des logements selon la date d'achèvement										
	avant 1949				1949 à 1974		1975 à 1989		1989 à 1999	
	en 1990		en 1999		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
	Nbre	%	Nbre	%						
Jacou	7	16,5	10	21,2	6	1,4	18	2,1	23	3,9
Hérault	///	///	14 561	14,7	6 252	6,2	5 066	4,3	3 940	6
source : I.N.S.E.E. - R.G.P.										

• **Evolution du type de logements**

En cohérence avec l'identité péri-urbaine de la localité, **75 % des résidences principales dispose de 4 pièces et plus**, proportion de 18 points supérieure à celle du Département. L'afflux prépondérant de jeunes ménages avec enfants explique cet écart significatif. En accord avec les aspirations partagées par le plus grand nombre et en raison de la standardisation de l'offre immobilière, **la maison individuelle de type pavillonnaire prédomine**.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 1999									
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces et plus		Total
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Jacou	58	3,5	136	8,1	228	13,7	1 247	74,7	1 669
Hérault	29 790	7,8	48 105	12,5	86 542	22,6	218 968	57,1	383 405
source : I.N.S.E.E. - R.G.P.									

Les logements inférieurs ou égaux à deux pièces représentent seulement 11,6 % du parc de résidences principales contre 18,3 % à l'échelle du Département. En revanche, les opérations de logement social réalisées depuis 1990 ont entraîné une **forte progression du parc de petits logements**.



La dernière période traduit ce mouvement puisque le nombre moyen de pièces par logements y est en nette régression. Outre le fait que l'on constate cette évolution à l'échelle de l'Agglomération, **cette tendance paraît adaptée à la réduction de la taille des ménages** constatée lors de l'analyse démographique.

Nombre de pièces des résidences principales de Jacou selon la date d'achèvement				
Date d'achèvement des logements	avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 1990
Nombre moyen de pièces	3,4	4,9	4,6	3,2
source : I.N.S.E.E. - R.G.P.				

Si la demande en logements pavillonnaires demeure importante, la production de petits logements répond à des besoins réels. Il apparaît important de **soutenir la production de petits logements parallèlement à l'offre pavillonnaire classique.**

#### • Le statut d'occupation

1 157 logements, soit 69 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Avec 29 %, soit 478 logements, **le poids du logement locatif est élevé pour une localité péri-urbaine** et en nette progression depuis la dernière décennie. C'est une **conséquence positive des opérations de logements collectifs**, prépondérantes en cœur de ville.

L'**existence d'une offre locative importante** témoigne de son attractivité. Elle permet le **renouvellement de la population** et un **niveau de mixité sociale satisfaisant**, tous deux favorables à l'**équilibre social et au dynamisme de la Commune.**

D'après l'observatoire du logement de la DDE, en janvier 2002, la Commune compte 232 logements sociaux représentant 13,3 % du parc de résidences principales. Ce niveau élevé pour une Commune péri-urbaine

est néanmoins **en deçà des objectifs fixés à 20% par la loi SRU, et 25% dans le P.L.H.** lesquelles s'appliquent à Jacou.

Au 31/12/2003, il manquait **125 logements sociaux pour satisfaire ces exigences. La commune a pour objectif de construire environ 20 logements sociaux par an pour combler son retard.**

Trois raisons au moins invitent à un **engagement renforcé pour la production de logements sociaux** :

- . il existe une **forte carence en logements sociaux à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Montpellier**, particulièrement dans les territoires péri-urbains,
- . cette offre constitue un des rares **segments permettant l'installation de familles en situation intermédiaire et précaire**, indispensable à l'équilibre social de son territoire,
- . la **raréfaction des espaces potentiellement urbanisables** de Jacou implique une production renforcée de logements sociaux pour satisfaire aux exigences de la loi SRU avant la compression inéluctable des possibilités de construire.

## 2. LE CONTEXTE FONCIER DE L'HABITAT

### • Production foncière et impact urbain

Le mouvement de péri-urbanisation de Jacou s'est essentiellement réalisé sous forme de lotissements de taille relativement importante.

Les **découpages parcellaires serrés y sont majoritaires** et propices à un **développement dense de l'habitat**, donc à la **réduction de l'impact spatial** du développement urbain – prépondérance des lots compris entre 300 et 500 m<sup>2</sup>.

Le parcellaire étroit ainsi que les deux principales Zones d'Aménagement Concerté – ZAC Bel Air et Cœur de village – ont permis l'**accueil d'une population modeste et intermédiaire** qui modèle profondément l'identité sociologique de la Commune.

### • Saturation du potentiel foncier et maintien de la pression urbaine

La forte attractivité démographique de la région montpelliéraine a commandé un **rythme soutenu de production et de commercialisation du foncier résidentiel**.

La saturation progressive des espaces dédiés à l'habitat a entraîné la réduction de l'offre durant la dernière décennie. En l'état actuel du document d'urbanisme, **la production foncière résidentielle est paralysée**.

### • Explosion préoccupante des coûts du foncier

A l'instar de l'espace métropolitain Montpelliérain dans son ensemble, **le coût du foncier résidentiel a explosé pour atteindre des niveaux prohibitifs** susceptibles d'enrayer les mécanismes du marché immobilier.

### • De forts enjeux fonciers

Jacou est confrontée à une série de **dysfonctionnements fonciers** généralisables à l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Montpellier :

- . **offre foncière en deçà de l'étendue des besoins**,
- . **production foncière paralysée** par la saturation des espaces urbanisables,
- . **réduction des espaces naturels** menaçant la qualité du cadre de vie,
- . **coûts prohibitifs du foncier** menaçant les équilibres sociaux et le dynamisme du marché du logement.

Les enjeux qui en découlent nécessitent des **actions adaptées et volontaristes** :

- **délimitation de nouveaux espaces urbains** pour absorber l'afflux de population,
- nécessité de **produire un parcellaire resserré** afin :
  - . de **préserver les espaces naturels** et la qualité du cadre de vie,
  - . de **réduire les coûts d'investissement foncier** et permettre l'accueil des catégories sociales modestes,
  - . de **maximiser l'offre foncière**.
- engager des **politiques foncières volontaristes** afin :
  - . de **freiner et endiguer le mouvement spéculatif**,
  - . de **ramener les prix du foncier à un niveau accessible**.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier est plus à même, par ses leviers financiers notamment, d'apporter des réponses positives à ces enjeux stratégiques pour l'avenir des localités qui la composent.

**L'élaboration d'une concertation et d'une coopération étroite entre les échelles communales et intercommunales** apparaît primordiale pour relever les défis qui s'imposent en matière foncière.

### 3. POTENTIALITÉ PATRIMONIALE ET ÉCONOMIQUE DE L'HABITAT ANCIEN

Seulement 40 logements représentant 2,4 % du parc des résidences principales de Jacou ont été construits avant la seconde guerre mondiale, contre 19 et 27 % aux échelles respectives de l'arrondissement et du Département.

On constate une **faible incidence du patrimoine bâti ancien dans les équilibres locaux du logement**<sup>1</sup>.

En 1999, 21 % du parc ancien est déclaré vacant, taux supérieur à celui du Département mais qui, ramené en chiffre absolu, ne concerne pas plus d'une dizaine de logements. En outre, l'**OPAH « Vallée du Salaison »** a favorisé leur réhabilitation.

**Le patrimoine bâti ancien n'est pas potentiellement susceptible d'améliorer l'offre globale en logements**, en particulier pour maintenir les ménages à revenus modestes ou les populations âgées.

<sup>1</sup> La Commune comptant en 1999 seulement 14 résidences secondaires, pas nécessairement établies dans le bâti vernaculaire, le parc de logements anciens ne s'en trouve pas significativement renforcé.

## II. DIAGNOSTIC DES PARAMÈTRES SOCIO-ÉCONOMIQUES

### A. LA POPULATION

#### UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PÉRI-URBAINE

La commune de Jacou, à l'instar des territoires périphériques de Montpellier, a connu ces trente dernières années une croissance démographique accélérée.

Une forte attractivité résidentielle caractérise principalement ces communes péri-urbaines.

#### • Evolution démographique : fléchissement de la croissance

Au dernier recensement de 1999, **Jacou compte 4 757 habitants**, soit 962 individus supplémentaires par rapport à 1990, pour un taux de croissance annuel de 2,54 %.

Une croissance relative soutenue mais qui, si elle est toujours supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (CAM) et du département de l'Hérault, est en nette inflexion .

Ce fléchissement s'explique par la raréfaction des terrains constructibles sur un territoire exigu déjà largement urbanisé. On constate un processus similaire dans les communes de la première et seconde couronne montpelliéraine.

Néanmoins, **l'accroissement démographique est encore largement le fait des excédents migratoires.**

Le rôle accru du solde naturel – passant de 11% de 1982 à 1990 à 27% de 1990 à 1999 – témoigne davantage de la diminution importante des flux d'installation puisque **le taux de natalité a baissé** depuis le précédent recensement, passant même en dessous de ceux du Canton et du Département.

	Evolution démographique comparée 1962 - 1999										
	1962	62 / 68 %	1968	68 / 75 %	1975	75 / 82 %	1982	82 / 90 %	1990	90 / 99 %	1999
Jacou	223	1,71	247	26,20	1 259	5,02	1 774	9,97	3 795	2,54	4 757
Canton de Castries	8 213	2,67	9 621	4,87	13 422	6,33	20 632	5,14	30 800	2,77	39 373
Communauté d'Agglomération de Montpellier	...	...	...	...	...	...	...	...	353 184	1,75	412 891
Hérault	516 664	2,17	587 712	1,34	645 078	1,23	702 681	1,56	794 603	1,35	896 441
source : I.N.S.E.E. - R.G.P. / nbre d'habitants sans double compte / taux de variation annuelle.											

Ressorts comparés de l'évolution démographique												
	pop totale 1982	1975 - 1982			pop totale 1990	1982 - 1990			pop totale 1999	1990 - 1999		
		Variation absolue	solde naturel	solde migratoire		Variation absolue	solde naturel	solde migratoire		Variation absolue	solde naturel	solde migratoire
Jacou	1 774	515	15%	85%	3 795	2 021	11%	89%	4 757	962	27%	73%
			77	438			222	1 799			260	702
Canton de Castries	20 632	7 210	7%	93%	30 800	10 168	11%	89%	39 373	8 573	21%	79%
			505	6 705			1 118	9 050			1 800	6 773
Hérault	702 681	58 297	11%	89%	794 603	91 922	14%	86%	896 441	101 838	18%	82%
			6 413	51 884			12 869	79 053			18 331	83 507
source : I.N.S.E.E. - R.G.P. 1975 - 1990 - 1999												

Taux comparés de natalité et de mortalité						
	1975 - 1982		1982 - 1990		1990 - 1999	
	Tx de natalité ‰	Tx de mortalité ‰	Tx de natalité ‰	Tx de mortalité ‰	Tx de natalité ‰	Tx de mortalité ‰
Jacou	11,4	4,0	15,2	4,1	10,5	3,5
Canton de Castries	13,0	8,6	12,6	7,0	12,2	6,3
Hérault	12,1	10,8	12,4	10,4	12,1	9,6
source : I.N.S.E.E. - R.G.P. 1982 - 1990 - 1999						

#### • Vieillesse relative de la population

Le poids des jeunes dans la population totale est important mais on remarque qu'il diminue sensiblement à Jacou et tend à rejoindre celui du canton de Castries et du département.

On observe donc un **processus de vieillissement relatif de la population** qui traduit un **fléchissement significatif de la dynamique péri-urbaine**.

Structure par âge comparée de la population								
Ages	Jacou		Canton de Castries		Hérault		France	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
pop totale	3 795	4 757	30 800	39 373	506 170	591 646	56 577 000	58 496 613
0 à 19 ans	35%	30%	31%	28%	24%	23%	27%	26%
20 à 39 ans	32%	28%	29%	27%	30%	29%	54%	53%
40 à 59 ans	25%	30%	25%	29%	23%	25%		
60 à 74 ans	7%	9%	10%	11%	15%	14%	19%	21%
75 ans et plus	2%	3%	5%	5%	8%	9%		

source : I.N.S.E.E. - R.G.P. 1990 - 1999

### • Rétrécissement du foyer familial.

66,9 % des ménages sont constitués de une à trois personnes représentant 48,6 % de la population. Ces petits ménages sont en nette progression alors que le nombre de familles composées de plus de quatre individus a diminué entre 1990 et 1999.

Cette tendance traduit un **phénomène de décohabitation ou desserrement des ménages** (séparation des parents, enfants en âge de quitter le foyer) **caractéristique des territoires péri-urbains en phase de « maturation ».**

Taille des ménages à Jacou				
Ménages	1999		Evolution 90 99 (%)	Population 1999 (%)
	Nbre	%		
Ensemble	1669	100	50,1	100
1 personne	297	17,8	386,9	6,3
2 personnes	459	27,5	99,6	19,4
3 personnes	361	21,6	34,2	22,9
4 personnes	385	23,1	7,2	32,6
5 personnes	129	7,7	-14,6	13,6
6 personnes et plus	38	2,3	-9,5	5,2

source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

### • Synthèse et enjeux

La commune de Jacou présente une population caractéristique des territoires localisés en proche périphérie d'un grand centre urbain dont **le processus soutenu de péri-urbanisation atteint une certaine maturité.** Le **blocage progressif du renouvellement de population** entraîne un risque potentiel de **modification profonde des équilibres démographiques.**

L'enchaînement chronologique des phénomènes aboutissant à ce constat peut être schématiquement retracé :

- accroissement démographique soutenu,
- **raréfaction des espaces urbanisables,**
- **faible renouvellement des jeunes ménages,**
- **vieillesse progressive de la population.**

L'importante **pression urbaine** qui a sous-tendu le développement de Jacou **va continuer à s'exercer dans l'avenir.**

Un **afflux démographique très important est en effet prévu dans le département de l'Hérault et, a fortiori, dans l'agglomération montpelliéraine.** Assurer de bonnes conditions d'accueil de ces populations constitue un enjeu fondamental d'aménagement du territoire.

Confrontée à cette évolution, trois enjeux au moins apparaissent primordiaux pour la commune :

- . permettre l'**accueil de populations nouvelles,**
- . assurer le **renouvellement des populations jeunes,**
- . **minimiser l'impact environnemental** du développement urbain.

Deux orientations peuvent être avancées pour répondre au mieux à ses enjeux :

- . **favoriser un mode d'urbanisation resserré** pour minimiser la mutation urbaine « d'espaces naturels » .
- . **favoriser la production de logements locatifs** afin d'assurer à long terme le **renouvellement des jeunes ménages avec enfants** tout en limitant les besoins supplémentaires en espaces urbains.

## B. L'ÉCONOMIE

### 1. L'ÉVOLUTION SOCIO-PROFESSIONNELLE

#### • Une organisation métropolitaine des flux professionnels

Seulement 347, soit 16,7 %, des actifs Jacoumards travaillent au sein de leur commune. Pratiquement autant d'emplois sont absorbés par le quart nord-est<sup>1</sup> de l'Agglomération de Montpellier (320 emplois, soit 15,4 %), tandis que Montpellier en polarise à elle seule 1098, soit plus de la moitié.

Lieux de travail des Jacoumards			
2 080 actifs ayant un emploi dans :		1999	
		Nbre	%
Jacou	347	16,7	
Montpellier	1 098	52,8	
quart nord-est de l'Agglomération (hors Montpellier et Jacou)	320	15,4	
le département (Hors Montpellier, Jacou et quart nord-est)	256	12,3	
hors du département	59	2,8	

source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

Sur les 862 emplois répertoriés sur la commune, 40 % sont occupés par des Jacoumards, 141 soit 16,4 % par des Montpelliérains et 149 soit 17,3 % par des individus habitant le quart nord-est de l'Agglomération.

L'analyse des migrations pendulaires démontre :

- la forte dépendance économique de Jacou vis-à-vis de l'aire métropolitaine montpelliéraine,
- la prédominance de sa fonction résidentielle malgré un nombre d'emplois locaux conséquent où les Jacoumards sont bien représentés.

#### • Taux d'activité et de chômage élevés.

En 1999, avec 2 355 actifs, dont 1 206 hommes et 1 149 femmes, le taux d'activité élevé de la population de Jacou atteint 49,5 %. Parmi cette population, 2 080 travaillent et 263 sont au chômage, soit un taux de chômage de 11,2 %.

Ces chiffres vérifient à nouveau l'identité péri-urbaine de la localité :

- taux d'activité supérieur à l'arrondissement et au département qui témoigne d'une **attractivité sélective orientée majoritairement vers les ménages en phase de structuration économique**,
- taux de chômage élevé mais inférieur aux assiettes territoriales supérieures du fait d'une **sélection par le haut des populations par le biais de l'accession à la propriété**.

	La population active en 1999		
	Jacou	Arrondissement de Montpellier	Hérault
Population active	2 355	257 021	377 019
hommes	1 206	135 149	200 939
femmes	1 149	121 872	176 080
Taux d'activité (%)	49,5	43,4	42,1
Population ayant un emploi	2 080	208 709	304 262
salarier	1 887	179 948	255 239
non salarier	193	28 761	49 023
Taux de salariat (%)	90,7	86,2	83,9
Chômeur	263	47 608	71 721
Taux de chômage	11,2	18,5	19

source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

<sup>1</sup> Il s'agit des communes de l'agglomération montpelliéraine localisées arbitrairement entre le Lez et la RN 113. Selon un ordre d'importance en terme d'emplois fournis : Castelnau-le-Lez (118), Vendargues (57), Clapiers (51), Le Crès (46), Baillargues (25), Castries (11), Teyran (10).



## • Les bons équilibres sociaux menacés

On compte en 1999, 48 % d'ouvriers et d'employés, 46 % de professions intermédiaires et supérieures, 6 % d'artisans, commerçants ou chefs d'entreprise. La répartition socioprofessionnelle de la population active présente un **profil assez équilibré et un niveau de mixité sociale relativement satisfaisant**.

	Répartition de la population active			
	1999		Evolution 1990 - 1999 (%)	Part des femmes en 1999 ( %)
	Nbre	%		
<b>Ensemble</b>	2 100	100	28	49
Agriculteurs exploitants	0	0	///	///
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	116	5,5	-17,1	13,8
Cadres et professions intellectuelles sup.	340	16,2	123,7	29,4
Professions intermédiaires	640	30,5	70,2	54,4
Employés	640	30,5	7,4	80,6
Ouvriers	364	17,3	-3,2	13,2

source : I.N.S.E.E. - R.G.P.

On constate néanmoins, que la **progression des actifs en haut de l'échelle sociale est forte** tandis que **les populations employées ou ouvrières augmentent très peu**. L'explication réside certainement dans les prix très élevés atteints par le foncier résidentiel ces dernières années.

## • Synthèse et enjeux.

La **fonction résidentielle de Jacou**, à l'instar des communes périphériques d'un grand centre urbain, est **prépondérante**. Néanmoins, on ne peut à proprement parler de commune dortoir étant donné le nombre non négligeable d'emplois générés sur son territoire et leur occupation significative par des Jacoumards.

Le taux de chômage relativement élevé des habitants de Jacou est préoccupant. Favoriser la **création d'activités constitue donc une nécessité**. Néanmoins, cet impératif ne peut-être que partiellement assumé par la commune étant donné l'**organisation métropolitaine des flux professionnels**. L'Agglomération de Montpellier, au regard de ses compétences et de son assise territoriale, est plus à même d'influer sur ces paramètres.

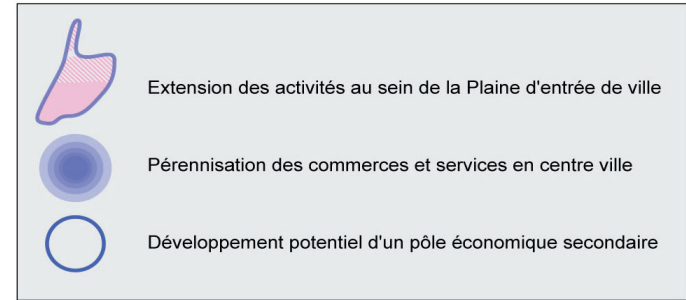
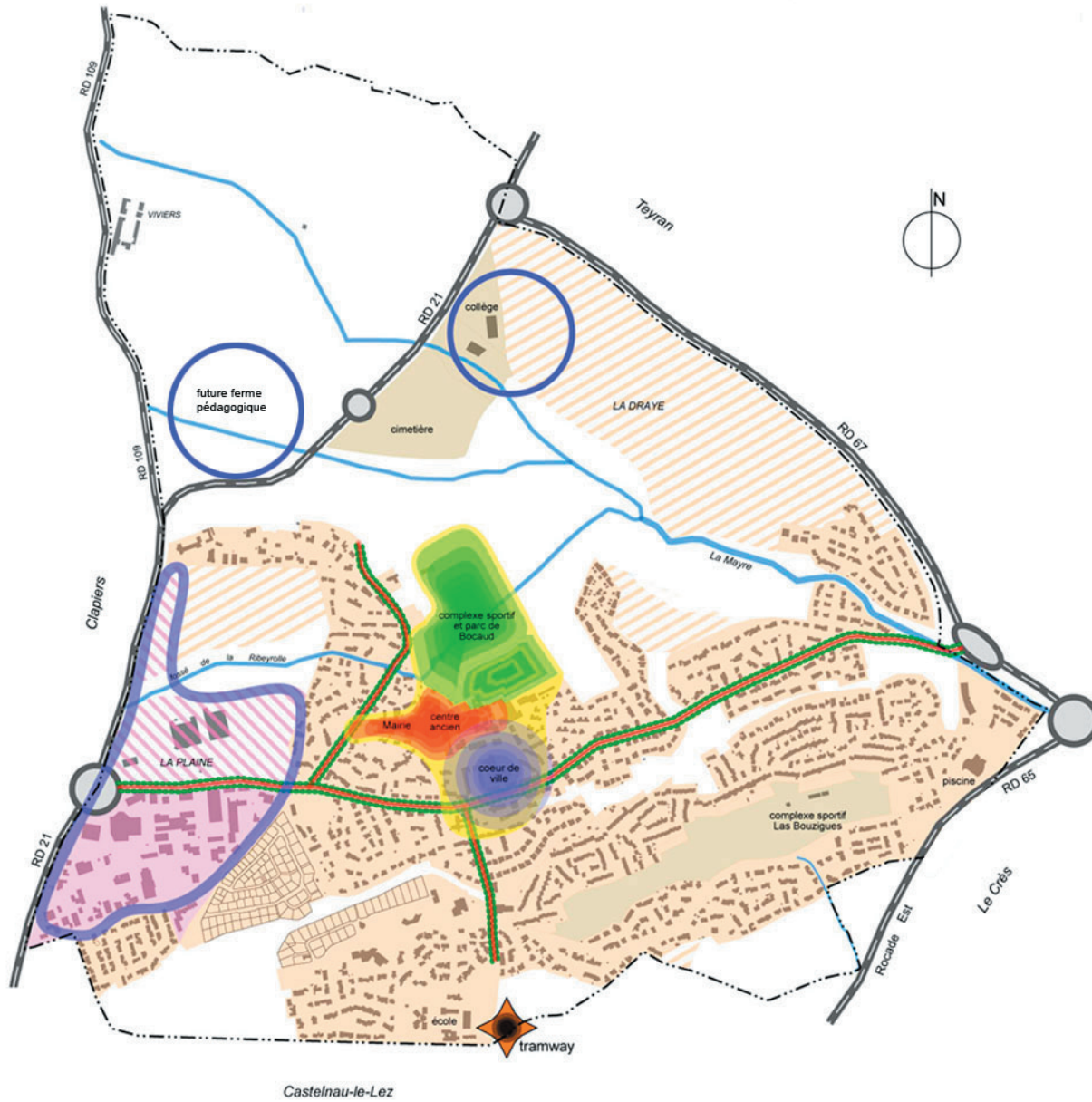
En conséquence des prix actuellement très élevés du marché foncier local, l'accession à la propriété n'est envisageable que pour les classes sociales favorisées.

La commune jusqu'alors composée essentiellement de classes moyennes amorce un rééquilibrage par le haut de sa représentation socio-démographique.

Cette évolution menace à long terme le bon niveau de mixité sociale de la commune.

Des actions volontaristes doivent être engagées afin d'assurer le **maintien et l'accueil des jeunes ménages en situation intermédiaire et précaire**.

# PERENNISER ET ETENDRE LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL



## 2. UN DÉVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En complément de sa fonction résidentielle prépondérante, la commune de Jacou accueille un **nombre significatif d'activités économiques**<sup>1</sup>.

Elles sont le **produit du rayonnement économique montpelliérain** mais Jacou bénéficie parallèlement d'une **offre satisfaisante en services et commerces de proximité**.

Le démarrage économique local s'est produit à la fin des années 80. En 1999, l'économie locale génère 862 emplois dont 347, soit 40,3 %, sont occupés par des Jacoumards.

Plusieurs facteurs ont favorisé l'émergence globale d'activités économiques sur le territoire :

- . l'attractivité économique exercée par la capitale régionale,
- . le positionnement géographique de la commune au sein de l'agglomération montpelliéraine, à l'interface entre espaces centraux et périphériques,
- . une politique volontariste de développement économique,
- . les coûts relativement peu élevés du foncier,
- . la bonne accessibilité routière de la commune et ses bonnes conditions de stationnement,
- . l'effet d'entraînement généré par certains équipements, l'implantation d'un supermarché en particulier,

A l'image de l'aire métropolitaine montpelliéraine, **les activités tertiaires prédominent tandis que le secteur secondaire est peu développé**. Sur les 853 emplois recensés en 1999<sup>2</sup> :

- les entreprises industrielles emploient 123 personnes représentant 14,5 %,
- les entreprises de construction emploient 82 personnes représentant 9,5 %,
- les activités tertiaires emploient 632 personnes représentant 74 %, . dont 169 personnes pour les commerces (20 % du total),

- . dont 84 personnes pour les services aux entreprises (10 % du total),
- . dont 203 pour le secteur éducatif et socio-sanitaire (24 % du total),
- . dont 113 pour les secteurs administratifs (13 % du total).

### 2.1. Les activités industrielles et artisanales

De manière plus accentuée qu'à l'échelle de l'agglomération montpelliéraine, **le secteur industriel est peu représenté** sur la commune. Les petites entreprises employant un faible effectif salarié sont largement majoritaires. L'implantation de l'**entreprise Villeminot**, spécialisée dans la fabrication de décoration d'intérieur, constitue une exception à la règle : avec ses 115 salariés, elle est le second employeur de la localité après la commune.

**Le tissu artisanal est assez étoffé**. Il est constitué essentiellement de petites structures, liées majoritairement à l'industrie du bâtiment et de la construction.

Ces entreprises sont essentiellement **regroupées au sein de la zone d'activités économique à l'entrée Ouest de la commune**.

Dans le cadre de son appartenance ancienne au District transformé en Communauté d'Agglomération de Montpellier, **la commune participe aux actions communautaires en matière de développement économique**. Elle bénéficie en l'occurrence d'une zone d'activités communautaire, le **parc « Clément Ader »** qui occupe une portion significative de la zone d'activités de la commune.

<sup>1</sup> Pour un aperçu des établissements présents sur la commune, se reporter à l'inventaire des activités économiques annexé au présent rapport.

<sup>2</sup> D'après les statistiques de l'INSEE issues du Recensement Général de la Population de 1999.

## 2.2. Les commerces et services

Les activités commerçantes et de services ont connu un **développement soutenu depuis le début des années 90**.

D'une part, l'implantation d'un **supermarché** dans la zone d'activités a eu un fort **effet d'entraînement**, non seulement sur l'installation de magasins polarisant une clientèle intercommunale mais aussi sur les petites structures de proximité et les activités de services.

On constate notamment l'**implantation de six banques** et de plusieurs **établissements de restauration** au sein de la zone d'activités, gages de son attractivité croissante.

D'autre part, la **ZAC « cœur de village »** a enregistré l'installation de **nombreux commerces de proximité et services** malgré un démarrage difficile.

La multiplicité et le nombre considérable d'activités commerciales et de services assurent un niveau de service satisfaisant aux habitants de Jacou dont profitent également les résidents des Communes proches.

Eu égard aux **nuisances induites par les activités artisanales et industrielles sur les quartiers résidentiels** proches, la municipalité souhaite **favoriser désormais l'installation d'activités commerciales et de services au sein de la zone d'activités**. En outre, on observe un **renouvellement important des enseignes au sein des locaux existants au profit des établissements commerciaux et de service**.

## 2.3. Le contexte foncier

Le **coût relativement faible et stable du foncier au sein de la zone d'activités** garantit son attractivité. Les prix des terrains aménagés varient entre 42 et 45 Euros / m<sup>2</sup>.

Au Nord de la Plaine, l'aménagement à venir d'une maison de retraite associée à un quartier résidentiel, ainsi que l'existence d'une bande

soumise au risque d'inondation réduisent le potentiel de développement des activités industrielles et artisanales en continuité de l'existant. Néanmoins, la capacité d'accueil des activités au sein de ce secteur demeure conséquente.

## 2.4. Le tourisme

**La commune n'est pas pourvue d'activités ou d'infrastructures touristiques.**

Seul le caveau de dégustation de vins le « **domaine des Rosiers** », localisé dans le centre ancien, constitue une activité axée sur le tourisme.

Trois facteurs principaux expliquent ce constat.

Leur permanence confère à Jacou un **faible potentiel de développement en matière touristique** :

- . l'**identité péri-urbaine** marquée de la localité,
- . son **éloignement des pôles touristiques** balnéaires et de « l'arrière Pays »,
- . la **faiblesse de son patrimoine bâti ancien**, à l'exception remarquable du **domaine de Bocaud**.

En dépit de ces handicaps, **plusieurs projets potentiels** font l'objet d'une réflexion :

- La municipalité souhaite doter la commune d'un **équipement hôtelier**. Plusieurs éléments permettent d'envisager la pertinence économique d'un tel projet :
  - . l'important **potentiel de « tourisme d'affaires »** généré par la proximité de Montpellier – congrès, déplacements professionnels.
  - . la **position de Jacou à l'articulation entre Montpellier et les campagnes viticoles** environnantes,
  - . l'**attractivité des coûts fonciers**,
  - . l'**arrivée prochaine du tramway**.

- La municipalité souhaite porter, en coopération avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier, un **projet de création de ferme pédagogique avec ses infrastructures d'accueil et d'hébergement localisée au sud du mas de Viviers dans la zone agricole.**

Cet équipement peut potentiellement constituer un équipement de loisirs à l'échelle de l'Agglomération.

- Eu égard à leur grande valeur patrimoniale, le **château de Bocaud et son domaine** pourraient éventuellement être destinés à un usage touristique

### • Synthèse et enjeux

En complément de son identité résidentielle, **la Commune présente un nombre considérable d'activités économiques diverses.** Les services et commerces de proximité sont bien représentés parallèlement à une offre opérant à une échelle intercommunale.

Ce développement s'est opéré récemment à la fois dans la zone d'activités en entrée Ouest et en cœur de ville. Ces activités favorisent la **cohésion sociale** de Jacou et **procurent des emplois** à ses actifs, elles constituent un atout essentiel pour la Commune.

La municipalité souhaite **prolonger le développement économique** en l'orientant davantage vers les **activités commerciales et de services.**

Il s'agit alors :

- de **veiller au maintien des activités existantes** dans un environnement concurrentiel exacerbé,
- de **réserver des espaces dédiés aux activités** en continuité de ceux existants,
- d'y **favoriser l'installation d'activités commerciales et de services,**
- d'évaluer l'**opportunité de créer de nouveaux pôles économiques.**

### 3. UNE AGRICULTURE MARGINALISÉE

Les analyses concernant l'activité agricole s'appuient sur :

- le recensement Général Agricole de 1979, 1988 et 2000 fourni par les services de la Chambre d'Agriculture,
- l'observation de terrain.

#### • Les exploitations

Le nombre d'exploitations établies sur la Commune est faible et a subi un mouvement préoccupant de régression. En 2000, Jacou compte **3 exploitations professionnelles<sup>1</sup>** contre 7 en 1979. Parallèlement, on dénombre 4 exploitations non professionnelles en 2000.

La **taille moyenne des exploitations est faible, à l'image du Département dans sa globalité** – la surface agricole utilisée moyenne s'élève à 26 hectares en 1979 et à 25 hectares en 2000.

**Trois exploitations seulement dépassent 20 ha.**

En 2000, la superficie agricole utilisée des 7 exploitations établies sur la Commune s'élève à 175 ha. Elles dépassent donc largement le cadre territorial de la Commune puisque la superficie agricole utilisée communale représente 98 ha.

Le foncier agricole exploité en **faire-valoir direct**, passant de 255 ha en 1979 à 58 ha en 2000, **a considérablement régressé au profit du fermage.**

En 2000, sur 8 exploitants et coexploitants, 5 sont âgés de 55 ans et plus.

<sup>1</sup> Une exploitation est dite professionnelle lorsque le nombre d'UTA est supérieure ou égale à 0,75 et que la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé. Une Unité de Travail Annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant l'année.

## • Les systèmes de production

A l'image du terroir dans lequel s'inscrit la commune, **la viticulture prédomine**.

Avec 125 ha, **la vigne occupe 71,5 % de la surface agricole utile** des exploitations (51 % à l'échelle du département). Néanmoins, à l'instar des terres agricoles dans leur globalité, **les surfaces consacrées à la vigne enregistrent un net recul**, passant de 254 hectares en 1972 à 125 en 2000.

Les terres labourables occupent une place de plus en plus importante tandis que l'élevage d'ovins, qui constituait historiquement une activité importante de la commune, a totalement disparu.

La Commune n'est pas dotée de cave coopérative. Les productions sont acheminées vers les Communes riveraines à l'exception de deux caves particulières.

	Répartition comparée des cultures							
	Exploitations établies à Jacou				A l'échelle du département			
	1979		2000		1979		2000	
superficie (ha)	%	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%	superficie (ha)	%	
superficie agricole utilisée	309	100	175	100	243 873	100	206 294	100
terres labourables	50	16	47	27	26 384	10,8	38 363	18,6
blé dur	...	...	...	...	2 641	1,1	12 751	6,2
superficie fourragère*	0	0	0	0	66 871	27,4	63 394	30,7
oléagineux	0	0	...	...	46	0,0	1 467	0,7
vignes	254	82	125	71,5	148 140	60,7	106 227	51,5
dont vignes d'appellation	...	...	0	0	21 589	8,9	26 643	12,9
vergers 6 espèces	...	...	0	0	3 978	1,6	2 571	1,2
légumes frais et pommes de terre	...	...	0	0	2 128	0,9	3 397	1,6
* somme des fourrages et des superficies toujours en herbe				source : R.G.A. 1979 / 2000				

## • Occupation agricole de la commune

**Les terres agricoles occupent 98 hectares soit environ 29 % de la superficie communale totale.** Elles sont **essentiellement localisées dans ses secteurs Nord et Nord-ouest.**

Les sièges d'exploitation sont intégrés au village à l'exception du mas de Viviers.

Etant donné que l'exploitation des terres dépasse largement le cadre communal, il s'avère difficile d'établir la répartition de son occupation agricole. Néanmoins, l'observation de terrain montre la proportion importante des terres labourables. On peut considérer que parmi les terres agricoles :

- **55 % sont consacrées à la vigne,**
- **45 % sont des terres labourables.**

On constate une **emprise croissante des terres en friche**, notamment dans le secteur de la Draye.

La Commune ne bénéficie pas de terroirs d'Appellation d'Origine Contrôlée.

## • Le faible impact socio-économique de l'agriculture

A l'heure actuelle, l'agriculture occupe seulement l'équivalent de 13 personnes à temps plein tout au long de l'année (13 UTA). **Le poids de l'agriculture dans l'emploi local est donc faible** (environ 1,5 % des emplois recensés sur la commune). Avec 18 individus, **la population agricole<sup>1</sup> représente moins de 0,4 % de la population totale de la commune.**

<sup>1</sup> Il s'agit de la population familiale agricole composée des chefs d'exploitation et ouvriers agricoles et des individus composant leur foyer.

## • Une agriculture marginalisée

**L'activité agricole de la Commune est considérablement fragilisée et marginalisée.** 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 »**.

Il s'agit alors pour la Commune de **protéger durablement certains de ses espaces agricoles** et de **limiter le mouvement de réduction du nombre d'exploitations**.

Le cadre d'intervention des Plans Locaux d'Urbanisme n'est pas suffisant pour répondre à ces enjeux et la **mise en place d'actions concertées** entre de multiples partenaires apparaît nécessaire (Chambre d'agriculture, Communauté d'Agglomération de Montpellier et Conseil Général notamment).

## C. ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE

### 1. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

#### 1.1. Equipements scolaires et de formation

La Commune présente un niveau d'équipements scolaires satisfaisant :

- . l'**école primaire Condorcet**, en périphérie Sud du tissu urbain. 331 élèves y étaient attendus pour la rentrée 2005. Elle compte 14 classes allant du CP au CM2. Une classe a été fermée en 2000 en raison de la diminution des effectifs scolarisés. La délocalisation de l'école maternelle a libéré 7 salles utilisées aux activités annexes (informatique, cinéma, bibliothèque...).
- . l'**école maternelle T. Pautès**, réalisée en 1997, est située à proximité de la première. Elle a accueilli 206 enfants à la rentrée 2005 répartis en 8 classes. Sa capacité maximale est évaluée à 224 élèves à raison de 28 enfants par classe. Il existe néanmoins une neuvième classe inoccupée attribuée actuellement au centre de loisirs.
- . le **collège « Pierre Mendès-France »** isolé au Nord-est de la Commune draine les collégiens des Communes de Jacou, Teyran, St-Drézéry et Montaud. Ouvert depuis quatre ans, ses effectifs sont passés de 600 à 800 élèves répartis en 30 classes. Une extension a été réalisée en 2003 pour absorber les nouveaux arrivants (norme collège 850). L'accroissement de population dans ces Communes devrait s'accompagner de la création d'un nouveau collège sur le canton de Castries.

Ces établissements :

- . ne sont pas saturés et **peuvent absorber un afflux maîtrisé de nouveaux élèves**,
- . ne présentent **pas de signes de vétusté**. L'école primaire Condorcet, dont les premiers bâtiments datent de plus de 20 ans demeure confortable.
- . un **restaurant scolaire** est associé au groupe scolaire. Sa **petite**

**dimension** nécessite l'organisation de plusieurs services. Une amélioration est actuellement en projet.

La poursuite des études, lycée notamment, est assurée à Montpellier.

On note également l'établissement en 1992, dans le quartier des écoles, de l'**école supérieure ISCT PIGIER** qui accueille des étudiants en BTS dans les domaines de la gestion et du commerce.

#### 1.2. Equipements socio-culturels

La Commune offre un **niveau d'équipement satisfaisant pour l'accueil des manifestations et activités socio-culturelles** :

- . la **Chapelle St-Pierre-aux-Liens**, localisée dans le centre historique, accueille des expositions.
- . la **salle polyvalente**, localisée en cœur de village, accueille manifestations et spectacles. Elle est en cours de réhabilitation.
- . l'**espace du parc**, dans le Parc de Bocaud, accueille également spectacles et manifestations.
- . la **salle Jacques Prévert**, située sur l'Avenue Mainguin-Tous, accueille spectacles et réunions.
- . la **salle Hélène Bouchet**, de petite capacité, accueille réunions et spectacles.
- . la **bibliothèque municipale** est installée en cœur de ville. Son exigüité pose aujourd'hui problème et mérite une réflexion.
- . la **salle communale**, aménagée au-dessus de la bibliothèque est affectée essentiellement à l'Association «Point Virgule» pour l'aide aux devoirs.
- . la «**Fabrique**» au **centre ville**, de capacité moyenne, accueille des réunions ainsi que la **M.J.C.**.
- . le **parc de Bocaud** est souvent mobilisé pour l'organisation de manifestations estivales,
- . La Commune porte le projet de **création de jardins familiaux**.



- . un **centre liturgique œcuménique**, situé sur l'Avenue Mainguin-Tous. Sa construction est récente et répond à l'absence d'édifice de culte sur la Commune.

Le **CCAS** mène des actions en direction de l'enfance. On note notamment l'existence :

- . d'une **crèche familiale** composée de 9 assistantes maternelles pouvant accueillir en leurs domiciles 30 enfants âgés de 0 à 3 ans.
- . d'une **crèche collective « les Pitchounets »**, localisée au sein du groupe scolaire, pouvant accueillir 28 enfants âgés de 0 à 4 ans. Elle est associée à une **petite halte-garderie** d'une capacité de 4 places par demi-journée.

Les tarifs pratiqués dans ces structures sont plus avantageux que dans le secteur privé. Les listes d'attente sont importantes.

Les possibilités d'amélioration sont limitées par :

- . de façon générale, le faible intérêt porté par les assistantes maternelles pour le secteur public,
- . la **nécessité de réaliser des travaux d'agrandissement de la crèche des Pitchounets** afin d'augmenter sa capacité d'accueil. Ce projet est actuellement à l'étude.

Les services proposés par la municipalité sont complétés par des **structures associatives et privées** :

- . la Commune compte environ 18 assistantes maternelles libérales.
- . la **Maison des Enfants Françoise Dolto**, établie dans l'enceinte du groupe scolaire, accueille un **centre aéré associatif** qui propose activités et hébergement des enfants âgés de 4 à 14 ans durant les vacances scolaires.

### 1.3. Equipements socio-sanitaires

On dénombre deux établissements spécialisés :

- . une Antenne du CHU de Montpellier dédiée à l'accueil des enfants autistes,
- . un Institut Médico-Educatif de 90 enfants.

Le projet de **maison de retraite** souhaité par la Commune en coopération avec le Conseil Général de l'Hérault entrera prochainement en phase opérationnelle. Il est prévu la création de 65 lits.

Il est également prévu l'implantation d'une agence sociale départementale dans le secteur de la Plaine.

### 1.4. Equipements sportifs

La Commune dispose d'équipements sportifs nombreux et diversifiés.

**Deux complexes regroupent la majorité des équipements**, les autres infrastructures étant dispersées au sein du tissu urbain :

- **le complexe « Las Bouzigues »** localisé au Sud-est de l'agglomération
  - . 2 terrains de football associés à un club house.
  - . 5 terrains de tennis associés à un club house.
- **le complexe « de Bocaud »** localisé dans le parc du même nom, au centre de la Commune :
  - . 2 terrains de rugby associés à un club house.
  - . 1 terrain de football.
  - . 1 dojo récent dédié aux arts martiaux.
- des **équipements diffus** :
  - . la **piscine couverte Alex Jany** localisée en périphérie Sud-est de l'agglomération et gérée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.
  - . 1 salle de musculation et de détente dite Paul Emile Victor face à la mairie.
  - . 1 boulodrome en périphérie Sud de la Commune associé à club house.
  - . 1 petit plateau sportif dans l'enceinte de l'école primaire Condorcet.

- . 1 Gymnase et un plateau sportif associé au collège.

## 1.5. Services publics et administratifs

En matière d'équipements et de services publics et administratifs, la Commune est dotée :

- d'une **mairie**.
- d'un **bureau de poste** devenu sous-dimensionné au fil du développement de Jacou. Situé en cœur de village, il a un effet d'entraînement pour les commerces centraux.
- d'un **poste de police** en cœur de village.
- de **deux cimetières** : le cimetière du village aménagé au XIXe siècle étant saturé, la Commune a procédé récemment à l'aménagement d'un nouveau cimetière dit de la Draye à l'extérieur des espaces urbanisés. Une extension de ce dernier est à prévoir.
- **les transports publics<sup>1</sup>** :

La commune est desservie par deux réseaux de transports publics :

- . la **Communauté d'Agglomération de Montpellier** est l'Autorité Organisatrice des Transports de la localité par le biais d'une concession à la T.A.M. (Transport de l'Agglomération de Montpellier),
- . le **Conseil Général de l'Hérault**, par le biais d'Hérault Transport (H.T.), assure une offre complémentaire, notamment en direction des collégiens.

Ces deux réseaux assurent la liaison et les dessertes par bus :

- . de **Jacou avec l'extérieur**, notamment avec Montpellier (T.A.M. et H.T.) et les localités situées au Nord-est du Département (H.T.),
- . des **différents quartiers de la Commune** et des équipements qui la composent, notamment scolaires (T.A.M.).

Dans le Cadre du **Plan de Déplacements Urbains** de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, des **améliorations considérables de l'offre en transports publics** vont être apportées, en particulier avec l'aménagement de la **seconde ligne de tramway** qui va aboutir au Sud la Commune. Sa mise en service est prévue pour janvier 2007.

## 1.6. Equipements touristiques

Les équipements publics destinés à l'accueil et aux activités touristiques sont absents du territoire communal.

L'identité péri-urbaine de la localité, l'éloignement de la mer n'encourage pas le développement de ce type d'infrastructures.

La municipalité souhaite développer, en partenariat avec la **Communauté d'Agglomération de Montpellier**, un **projet de ferme pédagogique dans le secteur du Mas de Viviers**. A ce titre, une assiette foncière sera réservée en zone naturelle indiquée pour recevoir ce projet.

Elle souhaiterait par ailleurs voir s'installer un équipement hôtelier.

## 2. LA VIE ASSOCIATIVE

La Commune de Jacou compte **75 associations**, nombre important qui témoigne de la **vitalité associative locale, signe de sa cohésion sociale**.

De nombreux domaines sont représentés mais les **sports et la culture** sont les secteurs où l'implication associative est la plus importante – La Maison des Jeunes et de la Culture, notamment, compte plus de 1 000 adhérents.

**La municipalité soutient activement la vie associative locale :**

- . subventions importantes,
- . mise à disposition du personnel municipal,
- . prêt de matériel et mise à disposition de locaux adaptés et nombreux.

**Quelques associations attirent des populations extérieures à la Commune**, telles le « Rugby club de Jacou et de Prades Pic-St-Loup », le « Jacou-Clapiers handball club » ou encore l'« Orchestre d'harmonie Montpellier-Jacou ».

Les besoins nécessaires au fonctionnement de la vie associative sont importants mais **le niveau d'équipements mis à disposition des associations est satisfaisant**. En outre, des améliorations sont envisagées.

## 3 LES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ET SERVICES TECHNIQUES

### 3.1. L'eau potable

La distribution d'eau potable sur la Commune est assurée par le **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau du Salaison** (S.I.A.E.P.) qui regroupe Le Crès, Jacou, St-Aunès et Vendargues.

Plusieurs ressources sont sollicitées :

- . la **source du Lez** exploitée et redistribuée par la Commune de Montpellier. Cet apport représentant 50 % de la distribution est distribué depuis la station de surpression de Verchamp,
- . l'eau du **canal BRL** injectée dans le réservoir du Crès,
- . le forage du Parc Robert sur la Commune de Le Crès pour 20 % environ.

Le réseau présente un bon niveau de fonctionnement et satisfait aux besoins de la population.

Le S.I.A.E.P. a commandé un schéma directeur en cours de réalisation afin de **définir les améliorations et travaux nécessaires à l'accueil de populations nouvelles sur le territoire**. L'étude débouchera prochainement sur un programme de travaux qui répondront aux besoins des populations futures. Le courriers d'engagement du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau du Salaison sera joint dans les annexes du PLU. Il garantit les capacités d'adduction d'eau potable en vue de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du PLU.

### 3.2. L'assainissement

Le traitement des eaux usées est désormais **compétence de la Communauté d'Agglomération de Montpellier**.

La **très grande majorité des habitations et équipements de la Commune est raccordée au tout à l'égout**. Les extensions urbaines à venir bénéficieront de l'assainissement collectif.

Les effluents de la Commune, ainsi que ceux d'Assas, Vendargues (limitée

à sa zone industrielle), Teyran, St-Aunès et du Crès sont dirigés vers la station d'épuration du Salaison. Elle présente des dysfonctionnements :

- . surcharge fréquente de pollution,
- . entrées d'eaux parasites (épisodes orageux),

La Communauté d'Agglomération de Montpellier s'attache actuellement à définir les **actions nécessaires à une mise en conformité du système d'assainissement du secteur**. Celles-ci permettront d'absorber l'afflux de populations nouvelles. A l'horizon 2008, la Commune de Jacou, comme les communes voisines de l'Agglomération de Montpellier, seront raccordées à la Station de la Céreirède. Un courrier d'engagement de l'Agglomération de Montpellier sera joint dans les annexes du PLU. Il garantit les capacités des réseaux d'eaux usées en vue de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU du PLU.

### 3.3. La gestion des déchets

#### • Le cadre de la gestion

La gestion des déchets ménagers et assimilés est organisée dans un cadre intercommunal :

- . la **collecte et le traitement** est actuellement assurée par la **Communauté d'Agglomération de Montpellier**.

Aujourd'hui, le **service rendu à l'utilisateur** d'une part et les **solutions environnementales** mises en place d'autre part atteignent un **niveau relativement performant**.

#### • Les solutions mises en place

La collecte fait l'objet depuis 1992 d'un **tri sélectif opéré à l'amont par l'utilisateur** concernant les **emballages divers et les papiers** rassemblés dans une poubelle distincte et acheminés au **centre de tri Déméter** de Montpellier.

Les **encombrants** (électroménager, déblais et gravats...) font l'objet d'une collecte régulière en porte à porte et les usagers disposent d'un **réseau**

de **20 déchetteries intercommunales** qui seront complétées par quatre nouvelles unités. Le **verre** est regroupé au sein des **points d'apport volontaire** de la Commune.

Les choix opérés par la Communauté d'Agglomération de Montpellier vont dans le sens d'une **valorisation optimum des déchets organiques** :

- au **centre du dispositif**, le choix d'un traitement des ordures ménagères dans une **unité de méthanisation** permettra :
  - . la **production d'un biogaz**,
  - . la production d'un **digestat pour valorisation agronomique**.
- une **nouvelle plate-forme de compostage des déchets verts** est programmée en plus de celle existante et saturée de Grammont, (collecte régulière en porte à porte et apports volontaires dans les déchetteries),
- poursuite de l'opération **composteurs individuels**,

L'**enfouissement technique** sera à terme limité au strict minimum.

#### • **Les mesures spécifiques**

Le **traitement des boues d'épuration** (station d'épuration de St-Aunès concernant Jacou) constitue un enjeu crucial pour la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Deux filières sont envisagées :

- . compostage conjoint avec les déchets verts,
- . traitement thermique complémentaire.

Le **traitement des déchets industriels et commerciaux banals** (DIB) n'est pas pris en charge par la Communauté d'Agglomération et **dépend des filières privées existantes**. Néanmoins :

- . les déchets issus des activités du bâtiment et des travaux publics peuvent être acheminés dans les déchetteries communautaires selon des modalités qui restent à préciser.
- . le dispositif permettra la prise en charge de la fraction organique des DIB

Le traitement des **déchets ménagers spéciaux** fera l'objet d'une **collecte spécifique en amont** afin de les écarter des filières traditionnelles.

### 3.4. **L'électricité et le Gaz.**

L'alimentation électrique et en gaz de la Commune est assurée par les services d'Electricité et Gaz de France et satisfait à la consommation locale.

### 3.5. **Les Télécommunications**

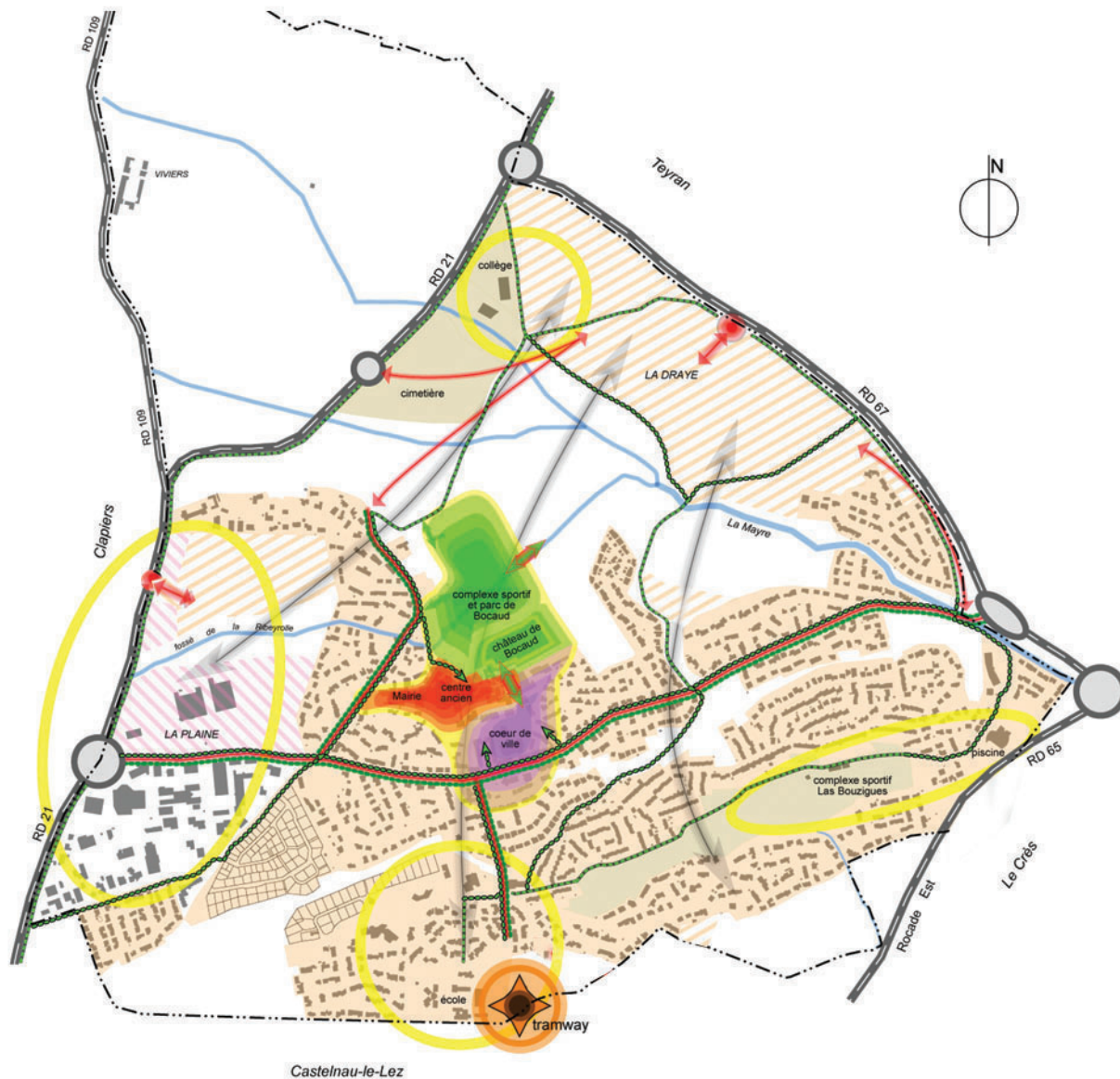
L'ensemble de la Commune est desservi. Le réseau satisfait aux besoins actuels et futurs de la population.

### 3.6. **Eaux Pluviales**

Il n'existe pas de problème spécifique lié aux eaux pluviales sur la Commune.

Les projets d'urbanisation future, en particulier dans les secteurs AU, feront l'objet d'études hydrauliques réglementaires suivant les prescriptions de la MISE et du SDAGE.

# AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU BENEFICE DES MOBILITES DOUCES ET DES TRANSPORTS COLLECTIFS



Développement des circulations douces et des transports collectifs

- pôles attractifs
- implantation de la station terminale du tramway
- pistes cyclables existantes / requalifications partielles
- pistes cyclables à créer / tracés de principe
- requalification des principaux axes de communication au bénéfice des circulations douces

Améliorer les circulations motorisées

- aménagement de nouvelles entrées de ville
- desserte automobile du quartier de la Draye

## D . LES MOBILITÉS

L'analyse rationnelle des déplacements nécessite de distinguer plusieurs thématiques d'approche :

- . les circulations motorisées en différenciant l'accessibilité de la commune et ses déplacements internes,
- . le transport des marchandises,
- . le stationnement,
- . les transports en commun et les déplacements doux (piétons et cyclistes),
- . la sécurité des déplacements.

# 1 . LA CIRCULATION MOTORISÉE

## 1.1. Accessibilité de la Commune

Trois axes principaux tangentiels commandent l'accessibilité de la Commune :

- à l'Ouest, la **RD 21** permet l'accès de la commune depuis :
  - . **Montpellier** via la RN 113 et Castelnaud-le-Lez,
  - . le **Nord-est de l'agglomération** (Teyran et Assas via la RD 109).

**Elle enregistre une saturation chronique aux heures de pointe avec formation de bouchons au niveau de Castelnaud-le-Lez,**

- à l'Est, la **RD 67** permet l'accès de la commune depuis l'Est de l'agglomération.
- au Sud, la **Rocade Est de Montpellier** (RD 65) sur laquelle s'embranchent les deux axes précédents relie la commune aux secteurs Est et Ouest de l'agglomération.



L'**Avenue de Vendargues** (RD 112) traverse Jacou d'Ouest en Est depuis la RD 21 jusqu'à la RD 67 / RD 65. Elle constitue l'**axe unique de pénétration de la Commune** qui ne dispose que de **deux entrées de ville**.

Les **contraintes liées aux circulations de transit sont faibles**. Néanmoins, la saturation de la Rocade Est de Montpellier entraîne un léger **report de flux sur l'Avenue de Vendargues** constituant un itinéraire alternatif reliant Clapiers au Crès.

Le **Chemin de Caylus**, au sud de la commune, constitue un **itinéraire informel d'accès à la commune** de plus en plus emprunté.

La **planification d'un nouveau quartier** dans le secteur dit de la Draye au nord-est prévoit l'**aménagement d'un accès depuis la RD 67**.

**Il est également prévu un nouvel accès sur la RD 21, au droit de la future maison de retraite.**

Pour tenir compte de la configuration territoriale de ce secteur et de l'enjeu intercommunal soulevé par ce problème, une réflexion est menée en coopération étroite avec la Commune de Castelnaud-le-Lez et avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier. L'aménagement du terminal de la seconde ligne de Tramway constitue une opportunité pour la réorganisation globale de ce secteur.



## 1.2. Les circulations internes

Le **réseau de voirie présente une structure rudimentaire et déséquilibrée**. Le développement urbain intense de la Commune à partir des années 70 s'est structuré à partir des voies historiques de communication sans qu'une définition rigoureuse de nouveaux axes de circulation ne soit élaborée.

- **La structure viaire primaire** est schématiquement constituée par le croisement de deux axes perpendiculaires :

- **l'axe longitudinal** : l'**Avenue de Vendargues**, ancien chemin de Clapiers à Castries, irrigue l'agglomération selon un axe Est / Ouest. Ses deux extrémités commandent l'accès à la localité, son tracé converge vers le cœur de ville. Elle a déterminé la forte composante longitudinale du développement urbain.

- **l'axe transversal** : il est formé par les **Avenues Mainguin-Tous et Joseph Arléry** qui débouchent en décalage sur l'Avenue de Vendargues :

- . l'**Avenue Mainguin-Tous** relie le centre à l'extrémité Sud de la ville où elle dessert le groupe scolaire. Elle dessert de nombreux équipements, notamment scolaires, et l'essentiel des lotissements établis au Sud de la commune.

- . l'**Avenue Joseph Arléry** raccordée à la section Ouest de l'avenue de Vendargues dessert les extensions résidentielles Nord-est ainsi que le centre ancien via la Rue de l'Hôtel de Ville.

- **La structure viaire secondaire** :

- . **privilégie l'orientation longitudinale** au détriment des relations transversales inter-quartiers,
- . **son maillage est discontinu** et insuffisamment resserré,
- . de nombreuses voies souffrent de **l'absence de déboucher** et d'une **hétérogénéité de gabarits**.

On remarque :

- . **l'absence de liaisons transversales** entre les différents quartiers résidentiels établis en bandes parallèles au Sud-est et Sud-ouest de la commune. Les déplacements de l'un à l'autre de ces ensembles nécessitent des détours incommodes passant en centre ville ou à l'extrême Est du territoire.

- . la **Grand-rue** qui innerve le quartier des chalandonnettes présente des ruptures de gabarits incommodes, notamment à son extrémité Est.

- . le **collège P. Mendès-France** isolé dans le secteur nord de la commune ne bénéficie pas d'une accessibilité satisfaisante. L'automobiliste est contraint de s'insérer sur l'axe de transit RD 21 pour s'y rendre.

- . dans le quart Sud-est de l'agglomération, la **Rue P. de Coubertin** constitue un **bon exemple de traitement des voiries secondaires** – gabarit régulier et confortable, connexion des extrémités Est de l'Avenue de Vendargues et Sud de l'Avenue Mainguin-Tous, contournement du centre.

- **Les dessertes locales**

La desserte locale des différents quartiers présente souvent une **structure compartimentée et peu perméable**. Les voies en impasses, en boucles ou en sens unique produisent une **perception labyrinthique** au détriment de la lisibilité et du confort des déplacements.

### 1.3. Le transport de marchandises

**La circulation des poids lourds à l'intérieur de la commune est faible et ne pose pas de problèmes substantiels :**

- . le transit des marchandises s'établit sur le réseau départemental tangentiel,
- . la localisation de la zone commerciale et d'activités en entrée Ouest limite la pénétration des poids-lourds dans les espaces centraux,

L'approvisionnement des commerces du cœur de ville n'est pas source de conflits particuliers.



## 1.4. Le stationnement

La commune bénéficie dans sa globalité de conditions de stationnement suffisantes et adaptées à ses besoins.

Aux équipements polarisants – écoles, cœur de ville, zone d'activités, complexes sportifs... – sont associés des parcs de stationnement de dimension adéquate.

De manière ponctuelle, on observe néanmoins de légers problèmes existants ou potentiels :

- dans le **quartier résidentiel Bel Air**, le stationnement uni-latéral dans certaines portions étroites de la Grand-rue et du Chemin des Eglantiers pénalise le passage des bus et le ramassage des ordures ménagères,
- les places de stationnement public du **cœur de ville** sont en partie occupées par les véhicules des résidents qui n'utilisent pas systématiquement leurs garages. Néanmoins, elles sont libérées en journée, l'activité commerciale en subit peu les conséquences,
- Il est envisagé l'**aménagement d'un parc de stationnement en cohérence avec la future station terminale du tramway**, au Sud de la Commune.

De 50 au départ, sa capacité pourra être portée à 100 emplacements si nécessaire. Les besoins de stationnement liés au tramway ne devront pas empiéter sur ceux du groupe scolaire dont le parking proche est relativement saturé.

### • Synthèse et enjeux

- **Le réseau de voies départementales assure une accessibilité relativement satisfaisante de la commune.** Néanmoins :
  - ce réseau présente un degré de saturation pénalisant aux heures de pointe.
  - deux uniques portes d'entrée commandent l'accès de la commune à

ses extrémités Est et Ouest.

Il apparaît opportun d'**engager une réflexion sur l'aménagement de nouvelles entrées de ville** :

- **au nord où la planification d'un nouveau quartier devra prévoir un embranchement sur la RD 67,**
  - **au Sud** où l'aménagement du terminal de la **seconde ligne de tramway** constitue l'occasion de redéfinir à l'échelle intercommunale la structuration globale du secteur :
    - **réglementer la circulation des véhicules sur le Chemin de Caylus** afin d'y maîtriser leur pénétration informelle et croissante,
    - **d'une nouvelle entrée sur la RD 21** au droit de la future maison de retraite (secteur de La Plaine à l'Ouest).
- **Le réseau viaire interne présente des faiblesses** qui limitent considérablement l'efficacité et la qualité des déplacements motorisés au sein de la commune.

Ces dysfonctionnements trouvent leur origine principale dans une :

- faible hiérarchisation, grande hétérogénéité et discontinuité du maillage de voiries,
- insuffisance des voies transversales d'orientation Nord / Sud,
- perception labyrinthique des dessertes locales des quartiers.

Les flux convergent systématiquement par l'**Avenue de Vendargues, véritable épine dorsale de la Commune**, tandis que la faiblesse des voies transversales impose un **passage pratiquement obligé par le cœur de ville** pour relier les différents secteurs de l'agglomération. Les déplacements longitudinaux sont privilégiés au détriment des relations Nord / Sud.

La densité du bâti, les reliefs accusés et la présence de nombreux bois protégés restreignent considérablement les possibilités d'amélioration des échanges au sein du tissu urbain existant.

En revanche, l'**aménagement urbain du secteur de la Draye** au Nord-est de la Commune devra s'accompagner d'un plan de circulation global

corrigeant les insuffisances passées :

- . planification préalable de la voirie primaire et secondaire,
- . raccordements multiples aux espaces urbains existants,
- . hiérarchisation rigoureuse des voies – gabarits et continuité,
- . maillage et tracés garantissant la perméabilité et la lisibilité du tissu urbain.

## 2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

- En 1999, 50 actifs Jacoumars, représentant seulement 2,5 % des mobilités professionnelles<sup>1</sup>, utilisent exclusivement les transports en commun pour se rendre à leur travail.

La concentration de l'emploi dans la ville centre associée à l'usage hégémonique de l'automobile entraîne :

- . la saturation des voies de communication intercommunales, en particulier de la RD 21 au niveau de Castelnau-le Lez,
- . une aggravation des niveaux de pollution atmosphérique,
- . la dégradation du cadre de vie.

La politique de transport portée par la **Communauté d'Agglomération de Montpellier**, notamment au travers de son **Plan de Déplacements Urbains**, consiste à réduire la part des transports individuels polluants au profit des modes de transport collectifs et doux. L'aménagement de **la seconde ligne de tramway de l'agglomération constitue un instrument essentiel de cette démarche.**

- A l'heure actuelle, l'offre en transport public est significative. La desserte de Jacou est assurée par deux réseaux de transports publics :
  - . le réseau de **Transport de l'Agglomération de Montpellier** : La **ligne de bus 22** dessert les différents quartiers de Jacou et leurs équipements structurants – école, collège, piscine Alex Jany... – et relie la commune au centre de Montpellier,
  - . le réseau **Hérault Transport** du Conseil Général de l'Hérault : les **lignes de bus 110 et 111** desservent Jacou depuis Montpellier au Sud

et les territoires localisés au Nord-est du Département.

- . le parc de bus est récent et présente un **bon niveau de confort.**

Néanmoins :

- . **les liaisons avec Montpellier sont longues et fastidieuses**, notamment en raison de la rareté des voies réservées,
- . **la fréquence de passage est relativement faible** – toutes les trente minutes pour le réseau TAM,
- . **certaines rues sont sous-dimensionnées** et restreignent considérablement la fluidité du trafic.

L'implantation du **tramway** :

- . **renforcera considérablement l'efficacité et le confort des transports en commun** reliant la Commune à Montpellier,
- . engendrera le **redéploiement des lignes de bus au sein de la commune et vers le quartier Facultés / Hôpitaux via Clapiers.**



### • Enjeux

- . **maintenir le bon niveau de desserte par bus** des différents quartiers de la Commune,
- . **aménager ou requalifier un réseau de cheminements fléchés** assurant une **accessibilité piétonnière et cyclable efficace du tramway** depuis les différents quartiers de Jacou, existants ou futurs,
- . identifier des **parcours adaptés au passage des bus au sein des futurs quartiers** et prévoir la bonne accessibilité de ce réseau.

<sup>1</sup> Chiffres issus du traitement I.N.S.E.E. du Recensement Général de la Population de 1999.

### 3. LES DÉPLACEMENTS DOUX

La dimension réduite de l'agglomération est propice au développement des mobilités cyclistes et piétonnières.

L'aménagement au Sud de la Commune du terminal de la **seconde ligne de tramway de l'Agglomération de Montpellier** confère un rôle stratégique à ces modes de déplacements.

#### • Les mobilités cyclistes

La Commune est dotée d'un **réseau considérable de cheminements réservés aux cyclistes** :

- . à l'Ouest, une piste est aménagée tout le long de la RD 21. Elle dessert le collège P. Mendès France,
- . à l'Est, une seconde piste est aménagée parallèlement à la RD 67. Elle relie l'Avenue de Vendargues au collège,
- . une troisième piste connecte le nord du centre ancien au collège.



On observe également l'existence de **chemins à l'usage coutumier des cyclistes** :

- . la **Rue de la Lavande** relie la Place de Sernancehle / groupe scolaire, au complexe sportif Las Bouzigues et à la piscine Alex Jany, à l'extrémité Sud-est de l'agglomération,

- . la **Rue Yves Montand** et dans son prolongement Nord-est, le Chemin de la Fabrique et la rue Jasmin, constituent un itinéraire alternatif pour atteindre le collège P. Mendès France depuis l'Avenue de Vendargues.

La configuration de ce réseau présente des **faiblesses** :

- il **circonscriit l'espace urbain** mais **assure faiblement sa desserte interne**,
- il présente des **interruptions préjudiciables à la continuité et à la sécurité des déplacements** :
  - . absence de continuité entre le débouché de la piste Est sur l'Avenue de Vendargues et la Rue de la Lavande,
  - . la piste reliant le collège au Nord du centre ville n'est pas prolongée jusqu'en son centre.

**Par ailleurs, on constate que le parc de Bocaud est utilisé en terrain de jeux cyclistes malgré les interdictions affichées.**

#### • Les mobilités piétonnes

Les déplacements piétons au sein de la Commune présentent parfois des désagréments :

- . **discontinuité et faible dimensionnement des trottoirs**, notamment sur certaines portions des Avenues de Vendargues et Joseph Arléry,
- . **faible cohérence d'ensemble** des cheminements intra et inter-lotissements. On observe néanmoins des **améliorations substantielles au sein des opérations urbaines récentes**,
- . **traversées piétonnes à risque** en certains points des rues principales.

Quelques anciens chemins de la Commune insérés dans le tissu urbain sont utilisés par les piétons, notamment pour rejoindre le groupe scolaire. On observe également des **cheminements spontanés au sein des espaces naturels interstitiels**, en particulier dans le parc Las Bouzigues et dans le secteur des Fontes, respectivement au Sud-est et Sud-ouest de l'agglomération.

De nouveau, on constate que les déplacements piétons d'orientation Est / Ouest sont plus aisés que ceux Nord / Sud.

**L'accessibilité du parc de Bocaud est faible** en regard de sa vocation centrale. On constate des **points de passage sauvages**.

#### • Les personnes à mobilité réduite

De façon générale, les difficultés limitant le confort et la sécurité des déplacements piétonniers sont multipliées pour les personnes handicapées. Discontinuité des trottoirs, traversées précaires deviennent rédhibitoires.

De façon particulière, **certains bâtiments publics n'offrent pas de conditions d'accessibilité satisfaisantes pour les handicapés.**

#### • Synthèse et enjeux

Avec la **création de la seconde ligne de tramway**, les **mobilités piétonnes et cyclistes doivent faire l'objet d'une attention privilégiée**. Les **réalisations passées** en la matière **sont importantes** et constituent un **atout de la Commune**.

Une **amélioration du réseau existant serait néanmoins profitable**. Elle doit répondre à **plusieurs objectifs**.

#### - les déplacements cyclables :

- . définir un **maillage interne de l'agglomération** – pénétration du centre ville et futurs quartiers notamment,
- . assurer une **liaison sécurisée de la station de tramway**,
- . résoudre les **problèmes de discontinuité** entre les différentes pistes,
- . circonscription, mais **interdiction des circulation à l'intérieur du parc de Bocaud**.

#### - 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** par l'aménagement de 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**.

#### 4. L'ACCIDENTOLOGIE

• La Commune ne présente pas de dysfonctionnements majeurs en matière de sécurité des déplacements. Les accidents sont peu fréquents et engagent très rarement des diagnostics vitaux.

• Néanmoins, on constate des conditions de sécurité insuffisantes sur l'Avenue de Vendargues, épine dorsale de l'agglomération. Les vitesses excessives des véhicules sur certaines sections combinées à l'existence de carrefours complexes ou peu lisibles engendrent :

- . des **accrochages entre véhicules**,
- . des **traversées piétonnes précaires**,
- . des **insertions et traversées cyclistes dangereuses**.

L'**aménagement d'un carrefour à feux** a déjà permis de limiter les vitesses des véhicules sur la section Ouest de l'Avenue. Davantage, sa **requalification globale** devrait privilégier les **ambiances urbaines** propices à la **modération des vitesses**. La mise en place de ralentisseurs et la création d'une piste cyclable adaptée permettront d'atteindre cet objectif.

### III. CHOIX, ENJEUX ET INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

#### 1. UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE DÉTERMINANTE

L'attractivité économique et démographique de Montpellier, dont le centre est distant d'une dizaine de kilomètres, a largement sous-tendu la croissance accélérée de la Commune. Village rural de **220 habitants au début des années 60**, Jacou est aujourd'hui une **Commune péri-urbaine comptant plus de 5 000 habitants**.

Le rayonnement croissant de l'agglomération montpelliéraine présage d'une **intensification des pressions urbaines sur la localité**.

La Commune de Jacou est donc 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. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

D'une part, la population de Jacou est caractéristique des territoires localisés en proche périphérie d'un grand centre urbain dont **le processus de péri-urbanisation atteint une certaine maturité**.

Le **blocage progressif du renouvellement de population**, en raison notamment de la **raréfaction des espaces urbanisables**, entraîne un **risque relatif de vieillissement de la population**.

D'autre part, **les modalités locales d'urbanisation** – parcellaire relativement resserré et développement conséquent du parc locatif à caractère social – **ont favorisé un bon niveau de mixité sociale**.

L'élévation rapide des **coûts fonciers** constitue néanmoins un **facteur de perturbation des équilibres sociaux** au détriment de la représentation des populations modestes.

Enfin, le Département de l'Hérault et, *a fortiori*, l'agglomération montpelliéraine enregistrent un **afflux démographique très intense** dont l'absorption constitue un **enjeu fondamental d'aménagement du territoire**.

Il s'agit alors 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 2 000 nouveaux habitants à l'horizon 2020.

#### 3. DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES EN MATIÈRE FONCIÈRE ET DE LOGEMENT

A l'image de son accroissement démographique, **le développement résidentiel s'est opéré de manière rapide**.

Entre 1982 et 1990, il se construit à Jacou 80 résidences principales par an.

Eu égard à l'étroitesse du noyau villageois historique, **le parc de logements anciens est marginal** ainsi que le phénomène de vacance des logements.

Si l'hégémonie des logements individuels confirme l'identité péri-urbaine de la localité, on constate une **proportion élevée d'habitats groupés** et une **forte progression des logements locatifs, notamment à caractère social**.

Ces modalités d'urbanisation constituent un **avantage pour la Commune**. Elles ont permis :

. de limiter l'impact environnemental de son développement,  
. l'accueil d'une population diverse.  
Néanmoins, Jacou se trouve aujourd'hui confrontée à une série de **dysfonctionnements fonciers** généralisables à l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Montpellier :

- . **saturation des espaces urbanisables et offre foncière en deçà des besoins,**
- . **coûts prohibitifs du foncier** menaçant les équilibres sociaux et le dynamisme du marché du logement.

Face à ce constat, 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, villas 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 en respectant les préconisations du PLH de l'Agglomération de Montpellier avec un engagement de constructions à hauteur de 25 % de logements sociaux.

#### 4. CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE

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

- . petits commerces et services de proximité regroupés en cœur de ville,
- . commerces et services de taille moyenne opérant à une échelle intercommunale associés à des entreprises industrielles et artisanales en entrée Ouest.

Consciente du rôle joué localement par ces activités en matière d'emploi, d'intégration urbaine et de cohésion sociale, **la municipalité souhaite conforter cet atout en l'orientant davantage vers les commerces et les services.**

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 EQUIPEMENTS 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**.

Le **resserrement de l'habitat** a permis de **limiter considérablement l'impact environnemental** du développement. Il s'agit en quelque sorte d'une **réponse anticipée aux objectifs de la loi SRU**.

**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 :

- **L'essentiel des éléments forts de l'espace urbain** est regroupé en **trois pôles** associés aux axes de cohésion urbaine – activités d'entrée Ouest, Cœur de ville commerçant, équipements sur l'avenue Mainguin-Tous. Plusieurs autres équipements dispersés dans l'agglomération renforcent l'intégration urbaine des quartiers à dominante résidentielle.

**Le centre ancien s'inscrit à la marge du cœur de ville** et de l'agglomération et bénéficie peu de fonctions centrales. Le parc attenant de Bocaud présente des accès opposés au centre ville.

- 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 réseau de voies départementales assure une accessibilité relativement satisfaisante de la Commune.** Néanmoins :

- . ce réseau est saturé aux heures de pointe,
- . deux uniques portes d'entrée commandent l'accès de la Commune à ses extrémités Est et Ouest.

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 :

**Le réseau viaire interne présente des faiblesses** qui limitent la

commodité des déplacements motorisés au sein de la Commune :

- . insuffisance des voies transversales d'orientation Nord / Sud,
- . perception labyrinthique des dessertes locales des quartiers.

**Le tissu urbain constitué présente de faibles possibilités d'amélioration** – densité du bâti et reliefs accusés.

En revanche, 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 légers :

L'arrivée de la **seconde ligne de tramway** doit s'accompagner d'une **attention privilégiée pour les mobilités piétonnes et cyclistes**. Les **réalisations passées** en la matière **sont considérables** et constituent un **atout de la Commune**.

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 :

Le territoire communal s'organise schématiquement en **deux entités distinctes** :

- . une **moitié Sud urbanisée**,
- . une **moitié Nord agricole et boisée**.
- 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 :

- Malgré son étroitesse et sa faible visibilité, le noyau historique offre en son sein des **ambiances paysagères dont la valorisation mérite d'être poursuivie**. L'intégration prochaine au patrimoine communal du **Château et des jardins de Bocaud** s'inscrit pleinement dans ce sens. 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

\* L'eau potable :

L'adduction d'eau potable, gérée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau du Salaison, satisfait les besoins actuels de la population.

\* La gestion des déchets :

Son organisation et le traitement complet de la filière sont assurés par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

\* L'assainissement des eaux usées :

La Communauté d'Agglomération de Montpellier s'attache actuellement à **définir les actions nécessaires à une mise en conformité du système d'assainissement** du secteur. Celles-ci permettront d'absorber l'afflux de populations nouvelles.

\* Le traitement des eaux pluviales :

Conformément à la loi sur l'eau, les aménagements futurs respecteront les exigences en matière de dépollution des eaux pluviales et de ruissellement.

\* Les nuisances :

La Commune est peu soumise aux nuisances d'origine humaine. Il s'agit surtout de veiller au respect des règles d'isolement phonique pour les constructions proches des voies classées bruyantes circonscrivant la Commune.

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

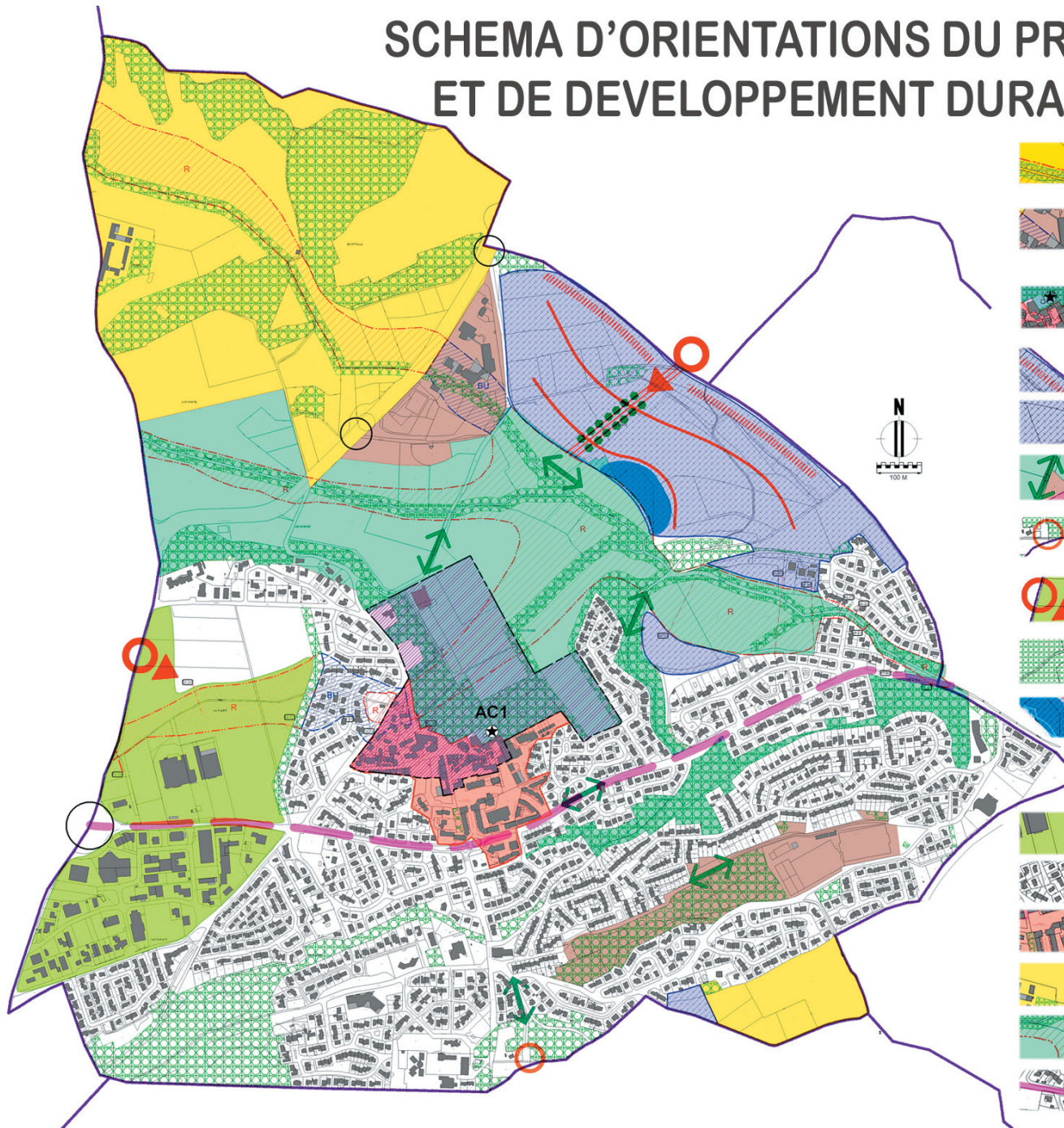
Les **inondations** et les **feux de forêts** constituent les **risques principaux** recensés sur la Commune.

Le projet de PLU doit assurer des **conditions satisfaisantes de protection des personnes et des biens face à ces risques.**

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



-  Emprise foncière réservée à l'implantation de la future ferme pédagogique
-  Zones d'équipements et infrastructures communales, Complexe sportif
-  Réflexion autour de l'unification du centre ancien avec le château et son parc + périmètre de protection modifié.
-  Front bâti sur la RD 67
-  Extension de l'urbanisation favorisant une diversité de l'habitat
-  Amélioration des circulations "douces"
-  Arrivée du Tramway avec la création d'une liaison entre St Eloi et Jacou
-  Nouvelles entrées de ville sur la Plaine et le nouveau quartier de la Draye
-  Espaces boisés protégés
-  Rétention d'eau pour le nouveau quartier de la Draye
-  Zones d'activités
-  Zones urbanisées d'habitat
-  Centre village
-  Protéger durablement les espaces agricoles
-  Entretien et valorisation des espaces naturels
-  Restructuration de l'artère transversale (piétons, cycles, véhicules)