

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



I.

le PADD
projet d'aménagement
et de développement durable ● juin 2010

sommaire

Introduction	5
Orientation 1.	11
1. Les secteurs de développement futur	11
2. Une nouvelle organisation urbaine avec la prise en compte des déplacements tous modes	15
Orientation 2.	19
1. Le nouveau "Cœur de ville" de Juvignac	19
2. Les quartiers péricentraux	21
Orientation 3.	23
1. Les actions prévues en matière d'environnement, de paysage et de patrimoine bâti	23
2. La prise en compte des risques naturels majeurs et des nuisances	25
3. Un Plan Vert pour Juvignac	25

lexique

HQE : Haute Qualité Environnementale

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention contre les

Risques d'Inondations

PPRIF : Plan de Prévention contre les

Risques d'Incendie de Forêt

SAGE : Schéma d'Aménagement et de

Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de COhérence

Territoriale

loi SRU : loi Solidarité et Renouvelle-

ment Urbain

loi UH : loi Urbanisme et Habitat

ZAC : Zone d'Aménagement

Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

ZAP : Zone Agricole Protégée

développement durable ?

"(...) satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)"

*Sommet de la Terre - Rio de Janeiro,
14 juin 1992*

introduction

En référence aux dispositions de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, **le Plan Local d'Urbanisme doit présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.**

Le PADD expose les **grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal**, dans le respect des principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- le **principe d'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles ;
- le **principe de diversité urbaine et de mixité sociale** ;
- le **principe de protection** basé notamment sur une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des besoins liés aux déplacements et à la circulation automobile ainsi que la prévention des risques majeurs et la préservation des ressources naturelles, du paysage et du patrimoine bâti.

Le PADD s'inscrit dans une **démarche prospective** et de **développement durable**. Ce document - clef de voûte du nouveau PLU - est un engagement pour l'avenir de la commune ; il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Juvignac pour les 15 prochaines années.

Élaboré à l'échelle communale, le PADD respecte les orientations générales des politiques d'aménagement communautaires menées dans le cadre des documents suivants :

- le **Schéma de COhérence Territoriale** approuvé par délibération du conseil communautaire le 17 février 2006,
- le **Programme Local de l'Habitat** approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2004 (PLH révisé pour la période 2007/2012),
- le **Schéma Directeur d'Assainissement** approuvé par délibération du conseil communautaire le 22 décembre 2004.

Suite à l'annulation du **Plan de Déplacements Urbains** approuvé en 2002, un nouveau PDU 2010/2020 est en cours d'élaboration. Les grandes orientations de ce document seront prises en compte dans le PLU.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, les élus ont été amenés à définir un **véritable projet territorial et urbain** en s'interrogeant sur les enjeux communaux et sur les perspectives d'avenir d'une ville qui compte aujourd'hui près de **6 500 habitants**.

La commune de Juvignac a connu depuis une trentaine d'années une transformation radicale de son territoire. Dans le contexte de l'agglomération montpelliéraine, elle tient une place à part ; commune sans ancrage historique, elle fait figure de **ville nouvelle**, encore à la recherche de sa véritable identité.

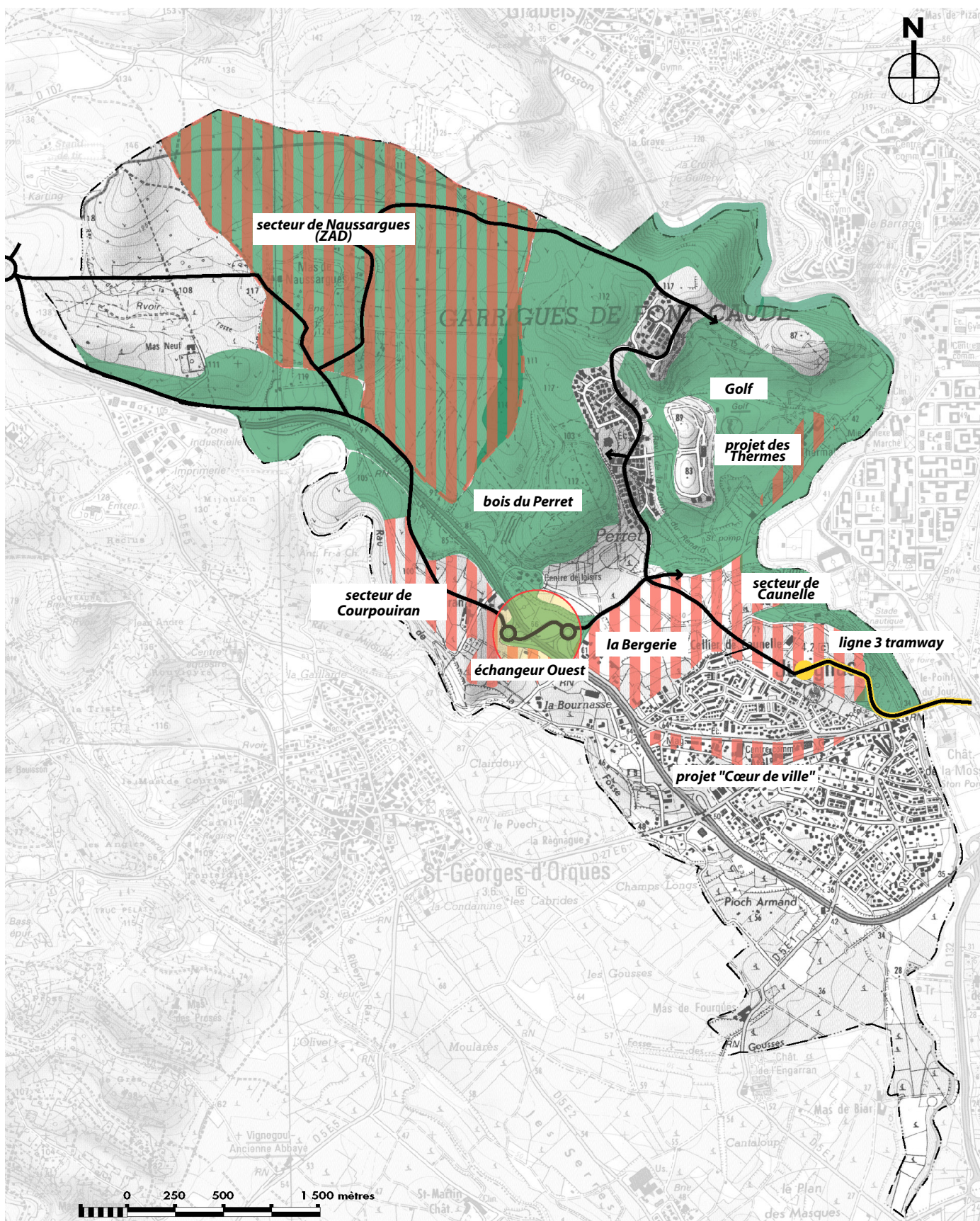
Soumise aux effets de la péri-urbanisation, dans un contexte local de forte croissance démographique, la commune de Juvignac s'inscrit dans une **dynamique de développement**.

Traversée par l'A750 (ce qui la qualifie de "porte Ouest" de l'agglomération) et concernée par le projet de 3^{ème} ligne de tramway de l'agglomération, **Juvignac est une commune porteuse d'enjeux majeurs**. Les potentialités qu'elle offre (accessibilité, capacités foncières, etc) placent Juvignac parmi les communes de l'agglomération capables de répondre le mieux aux besoins de développement de l'agglomération.

C'est à ces enjeux que répond le PADD ; il s'organise autour de trois principales orientations :

- **une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux,**
- **une dynamique de rénovation urbaine,**
- **la prise en compte des valeurs paysagères, environnementales et du patrimoine bâti.**

orientations du parti d'aménagement communal : les secteurs de développement en cours ou prévus



trois grandes orientations stratégiques pour un projet d'aménagement et de développement durable

- 1 une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux**
- 2 une dynamique de rénovation urbaine**
- 3 la prise en compte des valeurs paysagères, environnementales et du patrimoine bâti**

les secteurs à enjeux du PADD



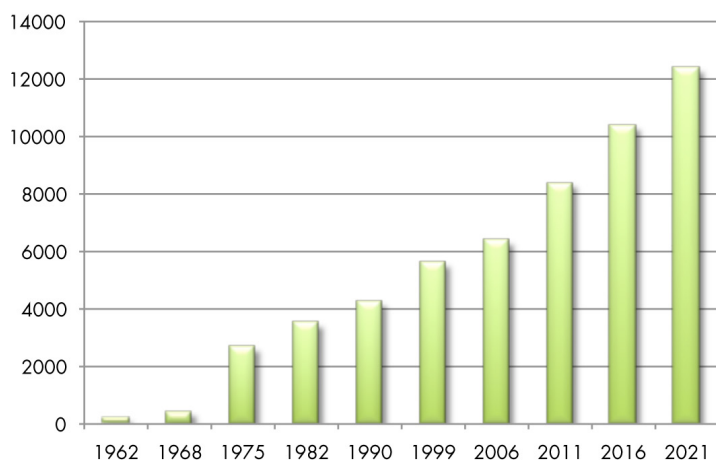
les secteurs de développement en cours ou prévus



les secteurs de développement à plus long terme
(suivant les orientations du SCOT)



les coupures d'urbanisation - "poumons verts"



graphique de l'évolution de la population prévue sur Juvignac

un objectif : gérer les effets de la croissance démographique

Le PLU doit apporter une réponse adaptée aux besoins futurs (logements, équipements, etc). Il doit également répondre aux obligations imposées notamment par le SCOT et par le PLH.

Les trois grandes orientations du PADD s'inscrivent dans une dynamique de développement que les élus entendent maîtriser et planifier. En effet, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) impose à la commune de **maîtriser sa consommation d'espace** ; le PLU doit donc répondre à un double enjeu :

- optimiser les espaces urbains existants et encourager la rénovation urbaine des quartiers,
- valoriser le capital foncier disponible en particulier dans les secteurs, comme celui de Caunelle, bénéficiant de la proximité du réseau de transport collectif.

les besoins en logements

La commune prévoit **un taux de croissance annuel de sa population compris d'environ 4 %**, soit une population prévue qui dépassera les **12 500 habitants à l'horizon 2020/2025**.

En effet, Juvignac est l'une des rares communes de l'agglomération à disposer d'un important potentiel d'urbanisation ; aussi, l'objectif de production de logements déterminé dans le cadre du plan d'actions 2007/2012 du **Programme Local de l'Habitat** prévoit la construction de **345 logements par an**. Cette intention déclarée communautairement place Juvignac dans le peloton de tête des communes de l'agglomération potentiellement les plus attractives avec Castelnau-le-Lez, Lattes, Saint-Jean-de-Védas et le Crès.

À noter que les prévisions du PLH ne prennent pas en compte les possibilités offertes par le développement de Naussargues prévu à plus long terme.

En réponse au PLH, la commune prévoit également la **production d'au minimum 25 % de logements sociaux plus 5 % de logements étudiants**. Ces logements locatifs sociaux sont notamment prévus sur l'ensemble des secteurs de développement urbain futur (Caunelle, Courpouiran).

Conformément aux dispositions du SCOT, il est prévu qu'environ 20 % des besoins futurs en logements soient liés à du **réinvestissement urbain**. Il est donc nécessaire d'augmenter les capacités de production au sein même du tissu existant. Les 80 % restants seront réalisés dans

le cadre des **nouvelles extensions urbaines**, sur des secteurs stratégiques de la commune.

À court et moyen termes (horizon 2015/2020), les besoins ont été évalués à environ 2 500 logements dont :

- **900 logements** environ réalisés dans le tissu urbain existant (secteurs des Allées de l'Europe, franges Sud de la ZAC de Caunelle, la Bergerie, rue des Pattes),
- **300 logements** environ réalisés dans les secteurs de Courpouiran (Domaine de Courpouiran) et de la Carrière de l'Ort,
- **1 300 logements** réalisés dans le cadre d'extensions urbaines (ZAC de Caunelle notamment) suivant les recommandations du SCOT (niveau d'intensité B, soit 30 à 50 logements / hectare).

À plus long terme, les besoins seront couverts par une partie du projet de Naussargues qui permettra la réalisation de logements supplémentaires.

les besoins en équipements

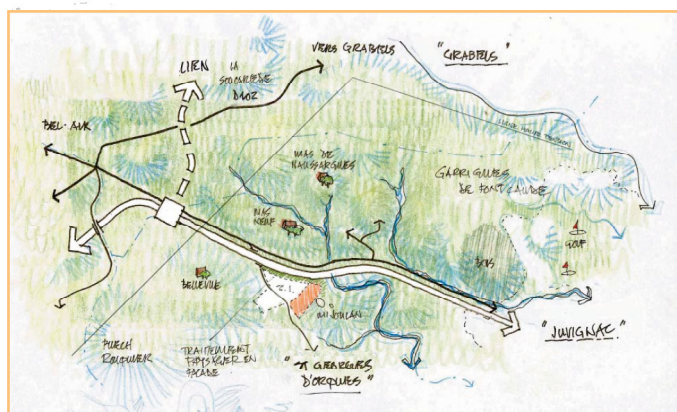
Il s'agit d'adapter le niveau d'équipement de la commune à la population prévue (dont près de 3 600 habitants prévus dans le nouveau quartier de Caunelle).

D'importants équipements ont récemment été réalisés (**nouvelle mairie, structure multi-accueil** avec crèche, halte-garderie et équipements sociaux à Courpouiran) ou sont en cours de réalisation (**médiathèque**). À moyen terme, la commune envisage d'augmenter la capacité des équipements existants et de créer de **nouveaux équipements** adaptés aux besoins de la population future :

- un collège,
- une salle des fêtes (Caunelle),
- une salle de sports dédiée à la danse et aux arts martiaux (Caunelle).

Des **équipements de proximité** seront également réalisés dans les nouveaux quartiers.

Naussargues, un site stratégique de développement urbain



orientation 1. une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux

Juvignac a de nombreux atouts à valoriser. Son ouverture sur l'A750 et l'arrivée du tramway sont des éléments de nature à favoriser l'émergence de nouvelles fonctions liées au positionnement géostratégique de la commune et à la qualité de son territoire.

La commune doit aujourd'hui saisir l'opportunité de ce positionnement pour développer un rôle essentiel de centralité à l'échelle de la première couronne de l'agglomération montpelliéraine. Elle souhaite s'inscrire dans une dynamique de développement économique - qui offrira les conditions du développement urbain - en profitant des retombées liées au projet des Thermes de Fontcaude et au Golf notamment. C'est cette économie axée sur le tourisme, les loisirs et le thermalisme qui portera le développement futur de Juvignac.

Le développement urbain futur (dans les 15 ans) de Juvignac porte sur plusieurs grands projets qui s'inscrivent en cohérence avec leur environnement proche :

- **le projet des Thermes de Fontcaude** traduit la volonté communale de valoriser, à travers l'équipement thermal, le "poumon vert" que constitue le secteur du golf, au contact de la Mosson ;
- **le projet de Naussargues** s'inscrit dans le cadre d'un futur grand pôle de développement communautaire tourné essentiellement vers le ludique et le commercial, partagé entre les communes de Juvignac, Grabels et Saint-Georges-d'Orques ;
- **le projet de Caunelle** marque l'extension naturelle de la ville, dans le prolongement du quartier des Garrigues, autour de la future 3^{ème} ligne de tramway ;
- **le projet de Courpouiran** qui bénéficie de la proximité de l'échangeur autoroutier, fermera l'urbanisation de Juvignac, à l'Ouest.

1. Les secteurs de développement futur

les Thermes de Fontcaude

La commune projette la création d'un important **complexe hôtelier et thermal** sur le site du Domaine de Fontcaude. Le projet prévoit la création d'un nouvel équipement à la place de l'ancien établissement thermal comprenant la réalisation d'un centre de remise en forme associé à un programme hôtelier, de résidences tourisme et d'habitations liées à l'activité. Il est également prévu l'aménagement d'un **parc urbain public** et un accompagnement paysager, cyclable et piétonnier en bordure de la voie d'accès (**Allée des Thermes**).

Profitant de la proximité du Golf de Fontcaude, ce nouvel équipement thermal de grande envergure donnera à Juvignac une vocation sportive et de villégiature de tout premier plan.

le secteur de Naussargues

Ce secteur d'environ **160 hectares** concentre de nombreux enjeux liés à une situation stratégique privilégiée à proximité de Montpellier et le long d'un axe routier majeur, l'A750, appelé à devenir une importante "porte d'entrée" du cœur de l'agglomération.

La commune souhaite engager sur ce secteur, en partenariat avec la communauté d'agglomération de Montpellier, un projet tourné vers le ludique et le commercial, avec en accompagnement de l'urbanisation. Ce projet à long terme prend appui sur la zone INA du POS de 2001 (38 hectares) déjà marquée par une urbanisation diffuse et sur la **ZAD** (zone d'aménagement différé) de Naussargues (environ 160 hectares) approuvée par arrêté préfectoral en date du 07 avril 2006. Il s'agit d'envisager une **nouvelle polarité urbaine** volontairement séparée des quartiers de Fontcaude par une vaste zone naturelle. Cette zone sera desservie par un nouveau réseau d'assainissement qui convergera vers Courpouiran.

Le projet de Naussargues devra être ambitieux ; il s'agira d'un nouveau quartier construit *ex nihilo*, éloigné de l'urbanisation existante, ce qui suppose une démarche de projet particulièrement précautionneuse au regard des qualités remarquables et du caractère sensible du patrimoine naturel du secteur.

La définition du projet de développement du secteur de Naussargues s'appuie sur les objectifs suivants :

- un aménagement d'ensemble répondant aux

Caunelle : un projet urbain autour de la future ligne de tramway

(source : Groupe GGL / agence Tourre)



perspective d'ambiance de la place

NOTA : illustrations extraites du dossier de réalisation de la ZAC de Caunelle approuvé par DCM en date du 07 juin 2010



perspective de l'Avenue

orientation 1. une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux

exigences de la loi SRU (mixité sociale, maîtrise des déplacements automobiles, etc) et du SCOT de la communauté d'agglomération de Montpellier,

- un projet favorisant le désenclavement du secteur et offrant une lecture claire du parti d'aménagement,
- des axes de développement compatibles avec la qualité du site et ses contraintes topographiques et hydrauliques notamment,
- des concepts d'aménagement urbain et de construction nouveaux intégrant les dimensions du développement durable (notamment dans le rapport entre l'habitat et l'espace public) et de la haute qualité environnementale (normes HQE). Cet objectif répond aux orientations du SCOT qui identifie le site de Naussargues Bel-Air (sur les communes de Grabels, Juvignac et St-Georges-d'Orques) comme "**site de développement d'enjeu communautaire**" "(...) autour d'un projet urbain valorisant un patrimoine naturel commun et une excellente desserte routière." Ce secteur est pressenti pour recevoir des développements urbains diversifiés conjuguant habitat, activités, loisirs et espaces naturels.

Le projet de Naussargues fera l'objet d'une réflexion urbaine et paysagère. Il prévoit :

- des opérations de construction réalisées suivant des formes urbaines compactes permettant de préserver les grandes perspectives et les qualités paysagères du site,
- une typologie de logements diversifiée associant habitat individuel (entre 20 et 30 logements à l'hectare) et collectif (50 logements à l'hectare),
- des équipements publics, des commerces et des activités de proximité adaptées à la population nouvelle accueillie,
- un traitement paysager préservant de vastes espaces naturels au sein même des quartiers (parcs, coulées vertes, etc) et favorisant un traitement qualitatif des franges urbaines,
- le traitement de certains espaces boisés en parc urbain ouvert au public,
- la création d'un "réseau vert" favorisant les déplacements doux,

- la création d'un vaste secteur ludique.

le secteur de Caunelle

Il s'agit d'un secteur à enjeux prioritaires (identifié comme "secteur cible d'intervention foncière" dans le SCOT) situé dans le prolongement de l'urbanisation existante du "cœur de ville" de Juvignac. Ce secteur d'environ **35,6 hectares** est limité dans ses bordures Nord et Est par la coulée verte de la Mosson séparant la commune de Juvignac des quartiers montpelliérains de la Paillade et de Celleneuve.

En référence au SCOT, le projet urbain envisagé sur Caunelle s'appuie sur les qualités du site qui "(...) correspond au plateau du Cellier de Caunelle dont le château, en contrebas, constitue un patrimoine remarquable à mettre en valeur avec les Thermes de Fontcaude, le pont romain et le domaine de Bonnier de la Mosson, dans le cadre d'un aménagement global de la vallée de la Mosson."

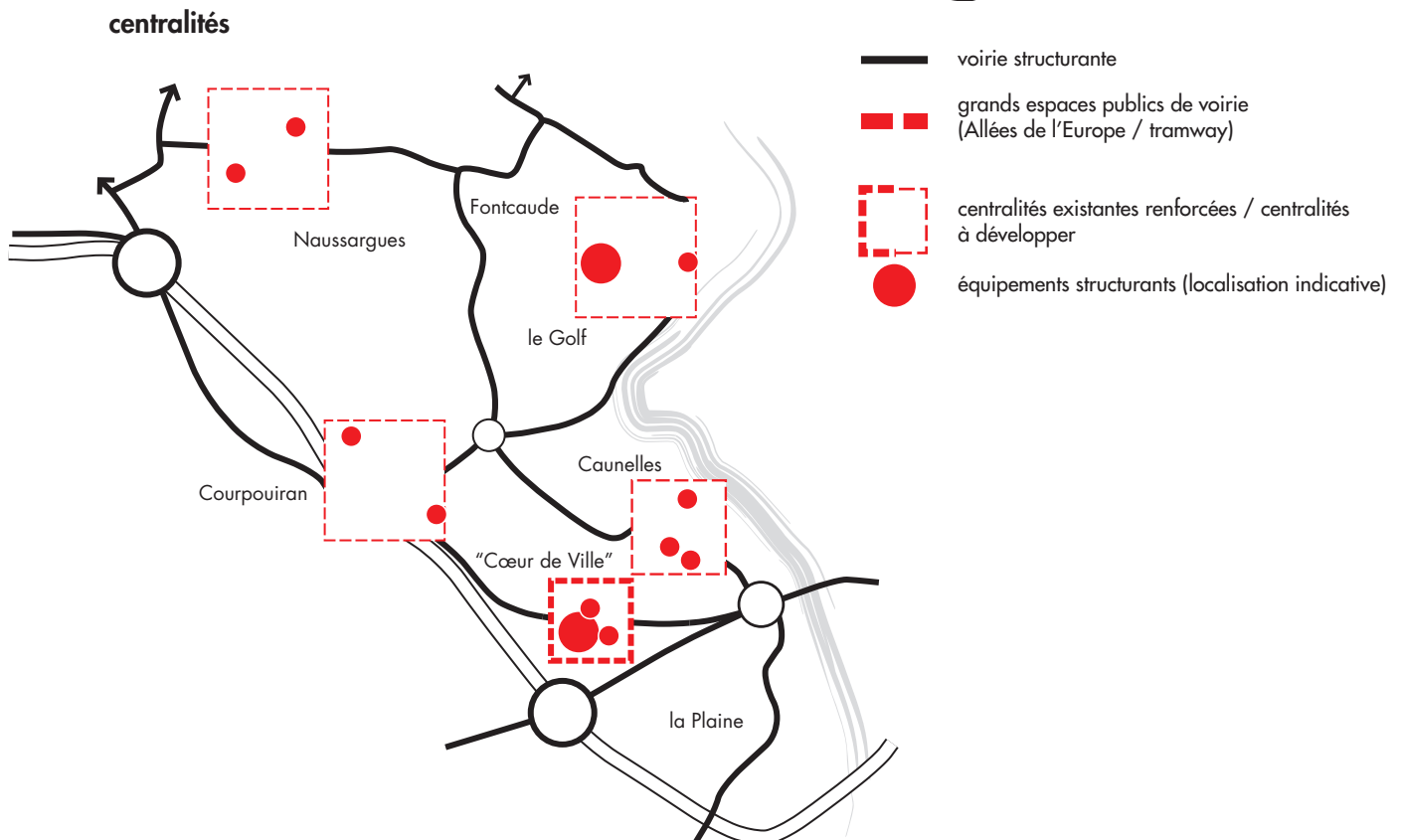
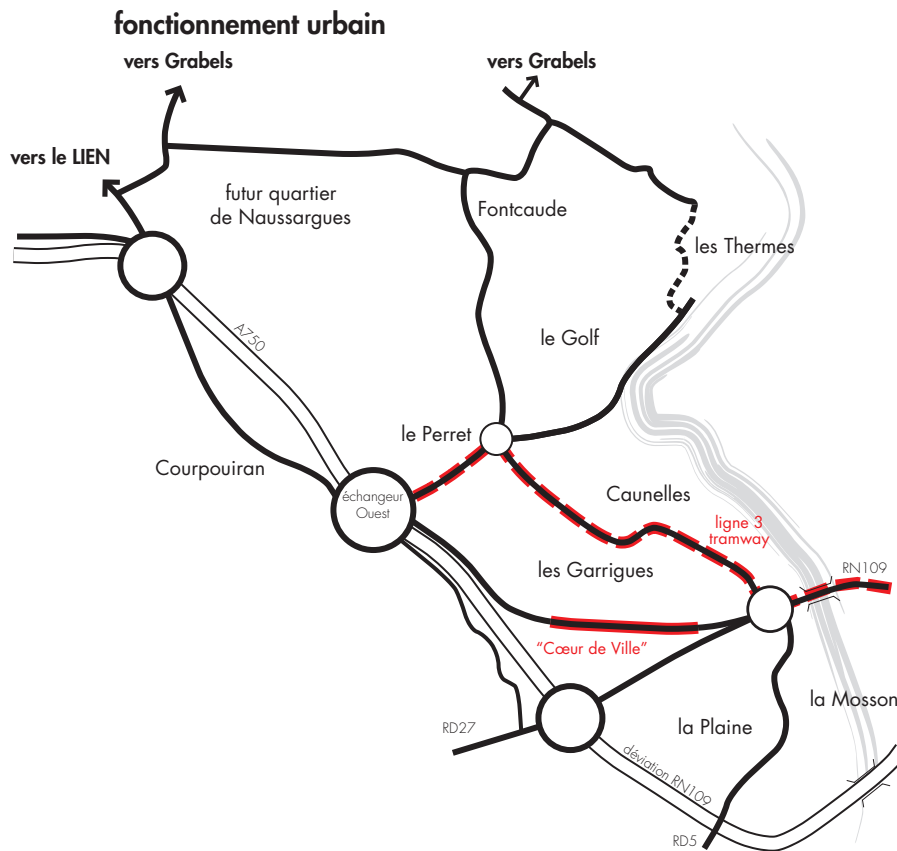
La municipalité envisage une urbanisation sur ce secteur, en relation avec le **projet de 3^{ème} ligne de tramway**. Il s'agit de permettre une **extension urbaine qualitative et structurante** capable de répondre à la valorisation spatiale et économique induite par la nouvelle desserte en transport collectif (valeur-guide d'intensité B dans le SCOT, soit une densité moyenne de 30 à 50 logements / ha).

L'arrivée prochaine du tramway justifie la volonté de prolonger l'urbanisation du centre-ville de Juvignac vers le Nord et le Nord-Ouest, en liaison avec les quartiers aujourd'hui enclavés et isolés des Hauts de Fontcaude et du Perret. De même, le projet s'articulera avec le nouveau quartier du Parc St-Hubert.

Il est ainsi prévu la réalisation d'un **nouveau quartier intégré au site et à son environnement**, offrant une **réponse diversifiée aux besoins futurs en logements et en équipements urbains**. Ce projet réalisé sous forme de **ZAC** prévoit :

- un important programme de construction de **logements de typologie variée** (collectifs et individuels),
- la réalisation d'**équipements publics** (salle des fêtes, équipements sportifs), de services et d'activités de proximité.

Organisation urbaine future (schémas indicatifs)



orientation 1. une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux

Le projet prévoit l'emprise nécessaire :

- à la réalisation, dans un premier temps, de la 3^{ème} ligne de tramway et d'un parking d'échange ;
- au prolongement, dans un deuxième temps, de la ligne de tramway vers Fontcaude.

La dynamique économique et urbaine de ce secteur doit également profiter de la proximité des équipements du Golf et des Thermes.

le secteur de Courpouiran

Le secteur de Courpouiran bénéficie d'un effet de vitrine depuis l'A750 et la voie express (déviation de la RN109). Grâce à cette localisation privilégiée, au contact de l'échangeur Ouest de Juvignac, Courpouiran constitue donc un secteur à fort enjeux de développement.

Le développement du secteur de Courpouiran s'inscrit dans une stratégie d'accueil d'entreprises, d'équipements et d'activités. Les projets envisagés sur ce secteur répondent à trois principaux objectifs :

- **sur le plan fonctionnel** : passer d'une logique autoroutière purement axiale à une logique de diffusion territoriale ;
- **sur le plan de l'image de marque du territoire** : corriger les points noirs et valoriser les éléments remarquables du paysage ;
- **sur le plan de l'urbanité et de la sécurité** : optimiser l'articulation entre l'autoroute et la desserte des quartiers habités et fréquentés de la commune.

Dans le secteur de Courpouiran, la volonté de la municipalité est de favoriser un développement mixte (habitat et activités) et cohérent.

Il est notamment prévu d'y réaliser, en face de la ZAC de Courpouiran, un projet de logements répondant aux critères de Haute Qualité Environnementale (Marco Polo).

Les actions en cours ou prévues concernent notamment :

- la restructuration des espaces existants dédiés aux activités économiques,
- la consolidation du tissu urbain avec la réalisation d'opérations groupées et de lotissements intégrant les

critères de Haute Qualité Environnementale,

- le réaménagement du centre de loisirs de Courpouiran autour d'un pôle enfance / jeunesse,
- la requalification paysagère de l'échangeur Ouest et de ses voies d'accès.

2. Une nouvelle organisation urbaine avec la prise en compte des déplacements tous modes

des centralités complémentaires et équilibrées

En plus de la centralité existante du "Cœur de Ville" qui sera renforcée, l'organisation urbaine future s'appuiera sur de nouvelles centralités qui vont équilibrer et structurer la ville : Caunelle, Courpouiran, Fontcaude et Naussargues à plus long terme.

Ces nouveaux lieux de vie vont émerger autour d'équipements structurants et d'espaces publics. Ils seront reliés entre eux par un réseau de cheminements piétonniers et cyclables.

des zones de circulation apaisée

Il est prévu une extension des zones de circulation apaisée :

- une **zone de rencontre** sur la route de Lodève et sur la route de Saint-Georges d'Orques,
- une **zone 30** dans le quartier de la Plaine (en plus des deux zones 30 existantes aux Garrigues et sur le Labournas).

La zone de rencontre constitue une zone affectée à la circulation de tous les usagers ; la vitesse des automobiles est limitée à 20 km/h et les piétons sont prioritaires.

La zone 30 prévue dans le quartier de la Plaine nécessitera de modifier le profil de la voie (route de Lavérune) avec la création de trottoirs.

une réorganisation des circulations dans le quartier des Garrigues

Le futur plan de circulation du quartier des Garrigues intégrera les principes suivants :

- la limitation du trafic automobile ;

Organisation des circulations (schémas indicatifs)

(source : Mairie de Juvignac / egismobilité)



orientation 1. une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux

- la limitation de la vitesse en entrée de quartier et dans le quartier (délimitation des zones 30 et aménagement de plateaux traversants) ;
- le développement des modes doux (aménagement de trottoirs et mise en place d'un contre-sens cyclable pour les voies à sens unique) ;
- la conservation de deux accès au quartier ;
- la mise à sens unique de certaines rues (rue des Cigales, rue de l'Estragon, rue des Daphnées, etc),
- la réorganisation du stationnement.

le désenclavement routier du quartier de Fontcaude

Il est prévu l'ouverture de liaisons supplémentaires vers le quartier de Fontcaude :

- vers le centre-ville et la ZAC de Caunelle via l'Allée des Thermes,
- vers l'extension urbaine future de Naussargues / Bel-Air,
- vers les Hauts de Massane à Montpellier (utilisation du chemin existant).

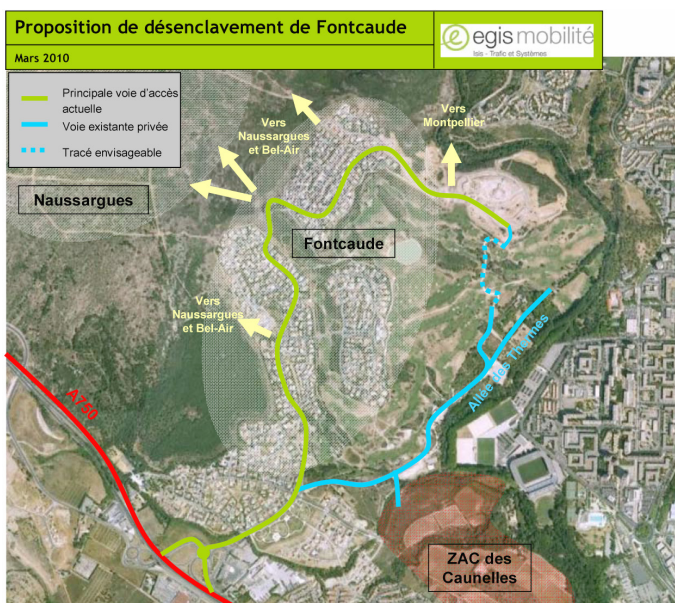
des déplacements "doux" privilégiés

Le développement urbain prévu sur Juvignac doit également répondre aux enjeux liés aux déplacements avec les objectifs suivants :

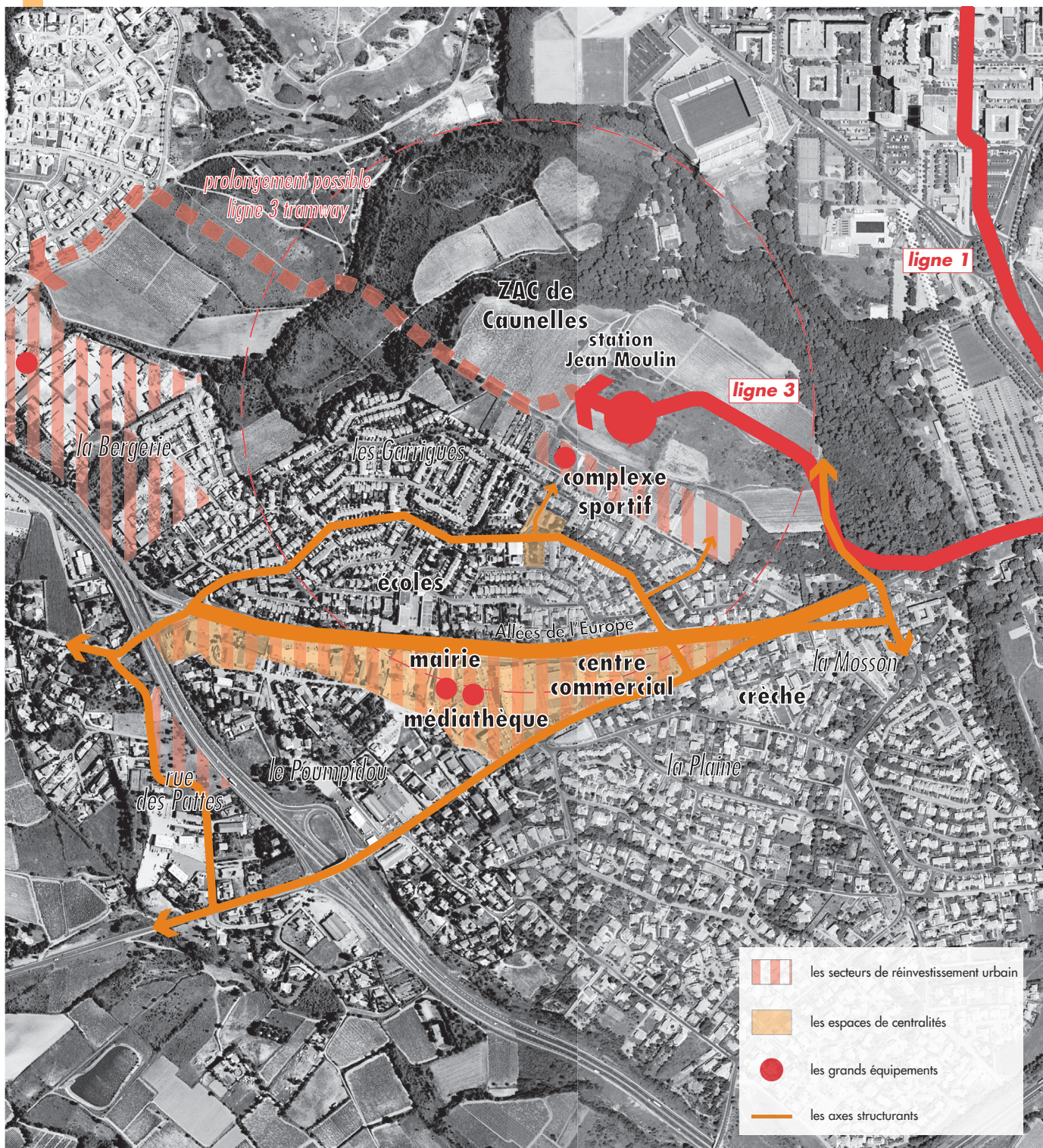
- la **maîtrise des circulations automobiles** avec principalement le développement du transport collectif (ligne 3 du tramway et son extension prévue vers Fontcaude, mise en place de navettes de rabattement) et des déplacements "doux",
- l'**accroche urbaine et fonctionnelle du nouveau quartier de Caunelle** (3 600 habitants prévus) avec notamment des liaisons piétonnes (cheminements propres et trottoirs associés aux voies) qui seront aménagées vers le "Cœur de Ville",
- l'**aménagement de places de stationnement** dans les nouveaux quartiers afin de faciliter les échanges intermodaux voiture / transport collectif ou voiture / déplacements "doux".

Il est prévu de **développer le réseau de déplacements "doux"** :

- liaisons douces entre le quartier des Garrigues et le "Cœur de Ville",
- liaisons douces le long de la route de Saint-Georges d'Orques (avec raccordement sur la piste cyclable existante depuis Saint-Georges d'Orques),
- liaisons cyclables vers le quartier de Fontcaude (via l'Allée des Thermes en traversant le golf),
- liaisons douces vers le centre de loisirs de Courpouiran (via le chemin du Chêne Blanc),
- liaisons douces vers le Domaine de Courpouiran.



Un "Cœur de Ville" conforté et rénové



orientation 2. une dynamique de rénovation urbaine

Juvignac a connu un développement résidentiel rapide et très consommateur d'espace qui n'a pas permis la création d'une véritable polarité urbaine. Dans le précédent POS, la commune affirmait déjà sa volonté de créer un centre-ville à vocation administrative et commerciale. Cet objectif est poursuivi dans le cadre du nouveau PLU ; toutefois, la recherche de cette nouvelle centralité suppose également la mise en œuvre d'**opérations de renouvellement urbain** et de **requalification des espaces publics** dans certains quartiers existants situés proches du centre-ville.

La commune s'engage ainsi dans une démarche de réinvestissement des espaces urbains existants qui permettra d'optimiser le foncier disponible tout en diversifiant les formes urbaines et l'offre en logements.

Les secteurs concernés par ces opérations de renouvellement urbain forment un triangle bordé au Nord par l'ancienne RN109 (Allées de l'Europe), au Sud par la rue du Poumpidou et à l'Ouest par la rue des Pattes. Il s'agit du nouveau "Cœur de Ville" de Juvignac.

S'y ajoutent deux secteurs péricentraux : l'un situé au Nord du quartier des Garrigues (à l'interface entre le quartier existant des "Chalandonnettes" et la future ZAC de Caunelle) et l'autre correspondant au secteur de la Bergerie.

Ces secteurs sont caractérisés par leur mixité (habitat, services, activités et équipements). **Ils représentent des zones urbaines stratégiques à vocation structurante et valorisante.** On y trouve également des terrains à requalifier ou à reconquérir : interstices urbains, grandes emprises d'activités et d'équipements.

La dynamique de rénovation urbaine porte également sur les **espaces publics de voirie** qui, à l'échelle des différents quartiers existants, devront être mieux hiérarchisés et différenciés par des aménagements adaptés.

1. Le nouveau "Cœur de ville" de Juvignac

Il concerne un secteur d'environ 8 hectares correspondant à la zone UDa du POS de 2001. Ce secteur offre d'intéressantes potentialités avec l'émergence d'une nouvelle centralité autour de l'équipement commercial existant ("Les Portes du Soleil") et de la requalification de l'ancienne RN109.

Ce projet passe par la délocalisation de certaines activités (artisans, entreprises du BTP, concessionnaires automobiles, etc) dont le fonctionnement est incompatible avec l'urbanité d'un véritable cœur de ville.

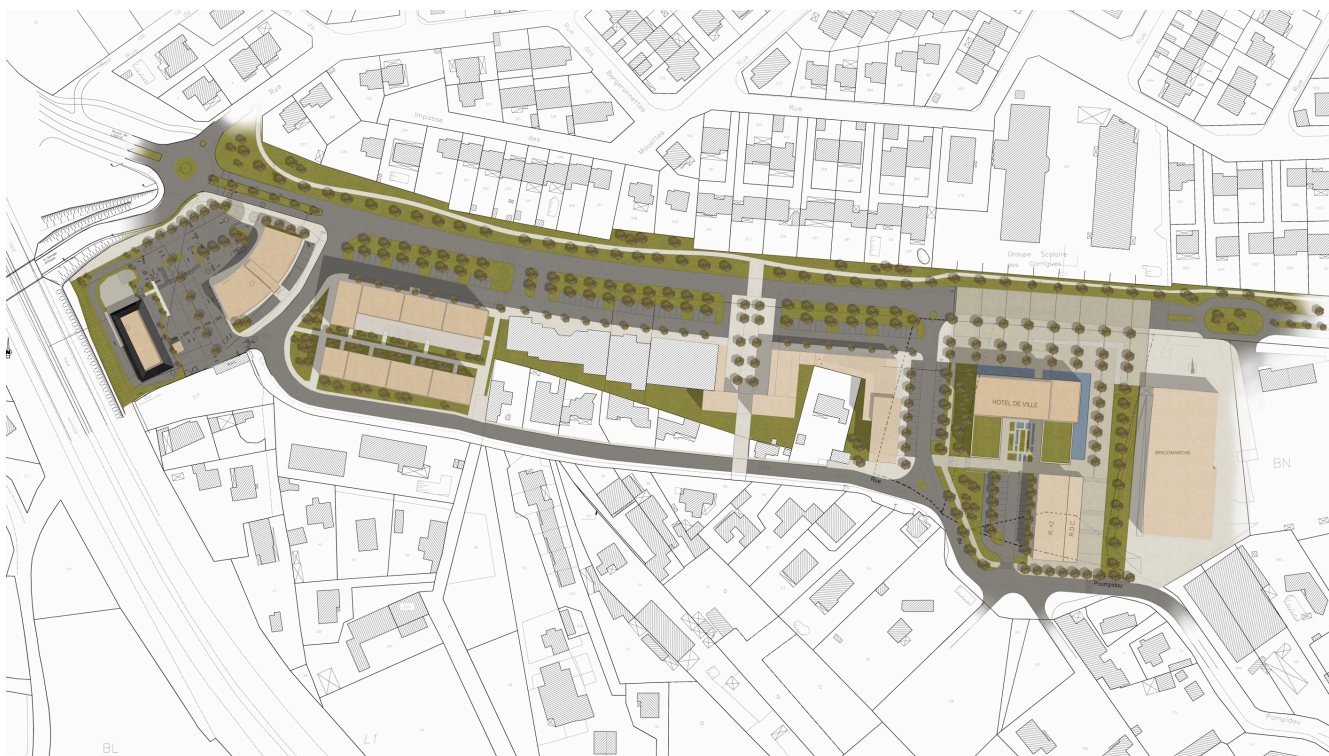
Les actions entreprises par la commune depuis plusieurs années sont poursuivies :

- la requalification de l'ancienne RN109 en **boulevard urbain**, véritable espace de promenade et d'attraction commerciale du centre-ville ;
- la réhabilitation des bâtiments d'activités désaffectés et la reconversion des délaissés urbains qui nuisent considérablement à l'image du centre-ville ;
- la réalisation d'équipements structurants et rayonnants : en plus de la nouvelle mairie déjà réalisée autour d'une grande place publique, la réalisation d'une **médiathèque** est en cours.

L'axe central route de Lodève / Allées de l'Europe poursuit sa mutation. La voie est recalibrée pour un trafic urbain et comprend un mail piétonnier et une piste cyclable. Des plantations en alignement agrémentent le paysage. Cet axe "trait d'union" devient un élément structurant en liaison avec les équipements prévus et l'espace commercial requalifié des Portes du Soleil ; il assure les échanges entre les quartiers des Garrigues et de la Plaine.

Dans ce nouveau centre, les élus souhaitent **augmenter les droits à construire et favoriser la densité.** Il y est prévu des programmes de construction de bâtiments collectifs, d'une hauteur mesurée, permettant de **diversifier l'offre en logements sur la commune** (logements sociaux, logements étudiants, etc).

projet "Cœur de Ville" - Allées de l'Europe (source : agence Tourre)



projet de Médiathèque Albert Camus (source : agence Tourre)



orientation 2. une dynamique de rénovation urbaine

Les opérations denses et structurantes sont privilégiées afin d'améliorer l'image du paysage urbain de Juvignac. L'expression de projets architecturaux qualitatifs et novateurs est également recherchée.

La commune souhaite permettre la création d'un **cœur de ville commerçant et dynamique** dans lequel les activités liées au commerce et à l'artisanat de proximité seront privilégiées.

connections piétonnes vers l'extérieur,

- l'aménagement et la valorisation des espaces publics.

La **place de la Lavande** créée au début des années 70 dans le cadre du programme Chalandon représente un point fort d'échange et de centralité à conforter dans la perspective du développement urbain prévu autour de la future 3^{ème} ligne de tramway.

2. Les quartiers péricentraux

Certains secteurs qui bénéficient d'une forte valeur de localisation (accessibilité et centralité vis à vis des principaux équipements) sont amenés à évoluer notamment par densification. Il s'agit d'y appliquer des **règles d'urbanisme incitatives**, adaptées au **renouvellement du cadre bâti**.

• la Bergerie

Ce secteur est situé en bordure de l'ancienne RN109 (route de Lodève). Sa restructuration implique de délocaliser les entreprises existantes MIALANES MATÉRIAUX, EIFFAGE CONSTRUCTION LANGUEDOC et EUROVIA.

La commune souhaite réaliser dans ce secteur une opération d'aménagement qualitative et structurante. Il s'agit de créer un **pôle urbain résidentiel avec des équipements structurants** dans le prolongement du quartier des Garrigues. L'occupation de ce secteur aujourd'hui fortement dégradée par les installations existantes permettra de **requalifier l'entrée de ville de Juvignac depuis l'échangeur autoroutier**.

• les franges Sud de Caunelle

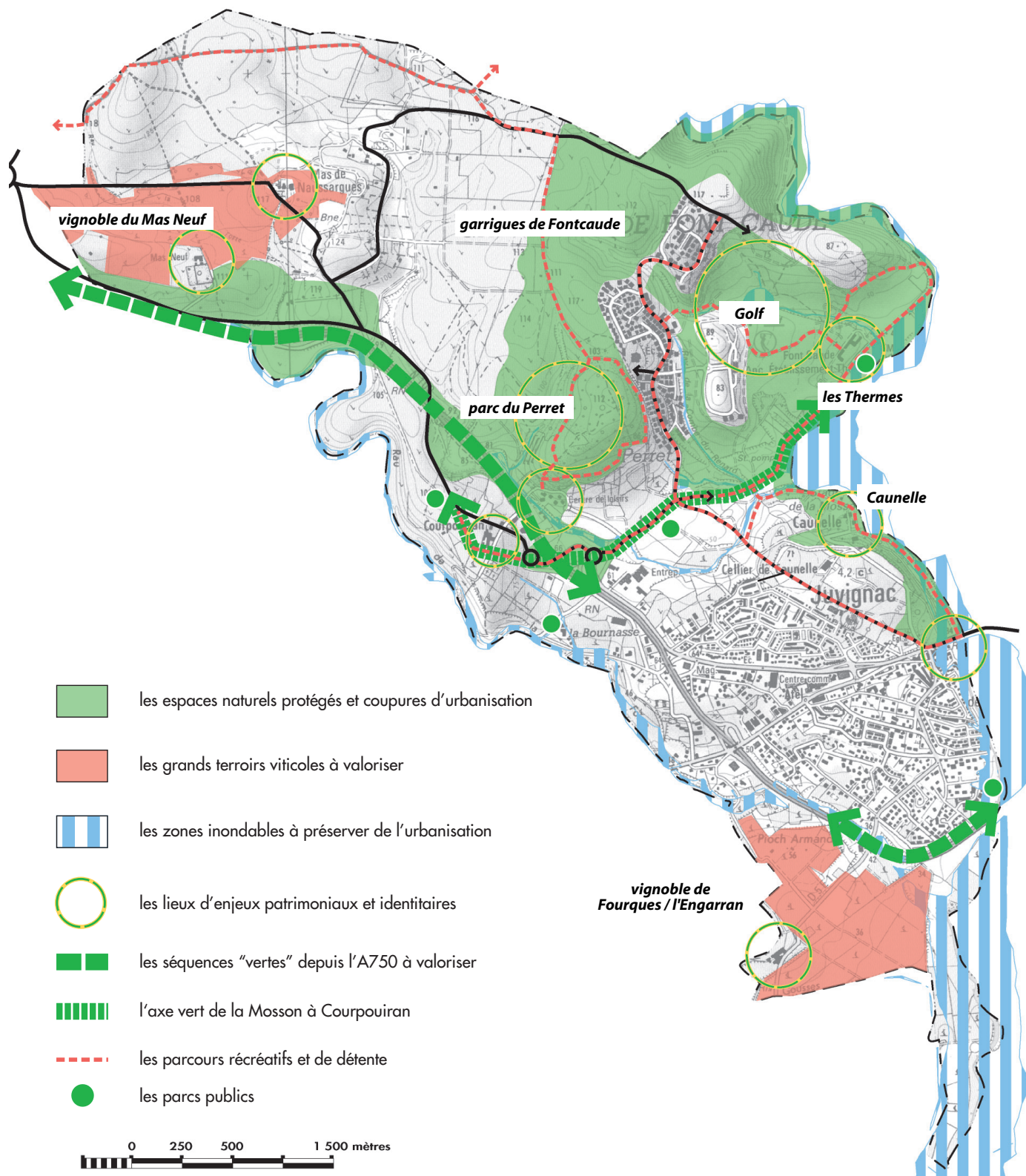
Ces espaces sont aujourd'hui occupés par des équipements sportifs (tennis, stade) qui ceinturent l'urbanisation actuelle de Juvignac. **Cette frange urbaine située dans la ZAC de Caunelle sera restructurée et requalifiée le long de la future ligne de tramway**. Tout en conservant sa vocation actuelle tournée vers les équipements sportifs, ce secteur accueillera également des programmes de logements, en collectif notamment.

• les Garrigues

Il est prévu dans ce quartier central de Juvignac des **opérations de requalification et de rénovation urbaine**, avec notamment :

- l'amélioration des dessertes et la création de

orientations du parti d'aménagement communal : les espaces protégés et valorisés



orientation 3. la prise en compte des valeurs paysagères, environnementales et du patrimoine bâti

Une grande partie du territoire communal (environ 690 hectares) est aujourd'hui encore dominée par les espaces naturels. L'importance des garrigues et des boisements associés à la présence remarquable de la **ripisylve de la Mosson** donne à Juvignac l'image d'une commune "verte" ("Juvignac la Verte"). Le Golf de Fontcaude, véritable "poumon vert" face à l'urbanisation dense de la Paillade, y participe également.

Juvignac entend conforter cette image de commune "verte". Les espaces naturels, garrigues basses et bois ainsi que la vallée humide de la Mosson représentent un environnement apprécié des habitants mais fragile et menacé par le développement urbain et par les risques de pollution.

Végétation et topographie font la qualité et la diversité du paysage communal. Ces deux éléments s'imposent pour la délimitation des secteurs de développement urbain futur, en particulier ceux de Naussargues et de Caunelle.

1. Les actions prévues en matière d'environnement, de paysage et de patrimoine bâti

la préservation et la valorisation des grands espaces naturels

• la coulée verte de la Mosson

Le SCOT fait référence au "**corridor écologique**" que représente la Mosson. Un des enjeux communautaires pris en compte dans le SCOT et traduit dans le PLU de Juvignac est bien de valoriser les grandes continuités paysagères et écologiques dont fait partie la Mosson.

La commune de Juvignac entend préserver cette "coulée verte" en soulignant son rôle primordial sur les plans environnemental (biodiversité) et paysager (coupure d'urbanisation) et en terme d'utilisation pour des circulations douces à développer. Sur cet espace, il est envisagé plusieurs actions spécifiques :

- la protection des boisements les plus remarquables en **espaces boisés classés**,
- le traitement d'un parcours pédestre et cyclable au fil de l'eau,
- l'entretien de la ripisylve suivant un plan de gestion conforme aux préconisations du SAGE,
- la réalisation d'aménagements ponctuels et légers liés aux loisirs ou à la détente.

• les garrigues de Fontcaude

Cet espace naturel situé au contact de l'urbanisation (existante et future) doit être strictement protégé. Les formations végétales les plus remarquables (garrigues hautes, boisements) sont identifiés en espaces boisés classés. La commune souhaite toutefois ouvrir cet espace naturel au public ; des sentiers de promenade, parcours éducatifs et sportifs, y sont prévus.

• les terroirs viticoles AOC

Les grands terroirs viticoles classés en AOC, au Nord (domaine du Mas Neuf) et au Sud de la commune (domaines de l'Engarran et de Fourques) sont protégés.

• un poumon vert entre Fontcaude et Courpouiran

Associé au centre culturel et festif de Courpouiran, cet espace est voué à devenir un véritable **poumon vert**, lieu central de détente et de promenade accessible à tous.

l'aménagement de parcs publics

Dans le cadre du projet des Thermes, la commune envisage la création d'un **parc urbain public** d'environ 5 hectares (parc de Fontcaude).

D'autres parcs publics sont également prévus sur Courpouiran (2 hectares), dans le quartier de Labournas (1,5 hectare) et vers la plaine de la Mosson.

la valorisation du paysage perçu depuis l'A750 (entrée Ouest de l'agglomération)

L'A750 et son prolongement en voie express constitue un **axe majeur à valoriser en tant qu'entrée d'agglomération**. Le projet communal met l'accent sur la valorisation paysagère de cet axe. Un accompagnement végétal de qualité est envisagé afin de renforcer le caractère naturel du paysage perçu jusqu'à la première marque d'entrée de ville, l'échangeur Ouest de Juvignac.

Un traitement paysager global est prévu autour de cet échangeur, point de rencontre entre la "trouée verte de l'A750" et l'"axe vert" de la Mosson à Courpouiran.

la valorisation des lieux patrimoniaux et identitaires

La commune souhaite protéger et valoriser les principaux éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti de la commune : les bâtiments et l'environnement des **Thermes de Fontcaude**, le **parc et le domaine de Caunelle**, le **vieux pont** sur la Mosson, le **parc et le mas de Courpouiran**, etc. Ces lieux d'enjeux patrimoniaux et identitaires, associés aux équipements existants et futurs sont mis en relation par un **réseau de circulations douces**, piétonnes et cyclables.

Une attention particulière sera également portée à la **préservation du caractère urbain de certains quartiers "anciens" de Juvignac** comme le quartier des Chalandonnettes et de la Plaine.

2. La prise en compte des risques naturels majeurs et des nuisances

les risques d'inondations

Juvignac est concernée par le risque inondations lié aux possibles débordements de la Mosson et de ses affluents directs en cas de crues. La commune porte une attention particulière à ce risque naturel majeur en intégrant dans le PLU les dispositions du **PPRI** (plan de prévention contre

les risques d'inondations) approuvé le 9 mars 2001.

La prise en compte du PPRI permet de préserver les capacités naturelles d'écoulement et d'expansion des crues et de sauvegarder l'équilibre des milieux et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des espaces concernés.

les risques "feux de forêt"

Juvignac est soumise aux risques "feux de forêt", dans sa partie Nord notamment constituée de boisements et d'un matorral sec. Les dispositions du **PPRIF** (plan de prévention contre les risques d'incendie de forêt) approuvé le 30 janvier 2008 seront prises en compte dans le PLU.

les nuisances

Juvignac est traversée par une infrastructure routière (A750 / déviation RN109) qui génère des nuisances phoniques. Des mesures sont prévues, dans les zones à urbaniser concernées, afin de limiter ces nuisances conformément à la réglementation (arrêté préfectoral n° 2007-01-1066 du 1^{er} juin 2007).

3. Un Plan Vert pour Juvignac

La commune a lancé l'élaboration d'un **Plan Vert** dont l'objectif est de définir un programme global axé principalement sur :

- les compositions végétales dans l'espace urbain,
- la revalorisation des espaces publics et des éléments du patrimoine,
- la définition d'une trame verte autour des axes de circulations douces.

La commune avait déjà initié dans le cadre du POS de 2001 la mise en réseau des différents quartiers de Juvignac avec le projet d'"**axe vert**" de la Mosson à Courpouiran. Ce projet est conforté avec les nouvelles orientations du PLU (développement du secteur de Courpouiran, urbanisation du secteur de Caunelle, projet des Thermes de Fontcaude). Le traitement paysager de cet "axe vert" varie en fonction du paysage traversé :

- au Nord-Est, dans la traversée de la ripisylve de la Mosson, le parcours sur les berges est aménagé ;

orientation 3. la prise en compte des valeurs paysagères, environnementales et du patrimoine bâti

- au centre, dans la traversée des quartiers urbanisés le long de l'avenue du Perret, le parcours est plus urbain (mail piétonnier, placettes) ;

- à l'Ouest, après le franchissement de l'A750, le parcours s'ouvre sur les coteaux et la plaine viticole en franchissant les nouveaux quartiers de Courpouiran marquant la fin actuelle de l'urbanisation de Juvignac.

Dans le cadre de ce Plan Vert, l'objectif des élus est de favoriser les circulations douces, piétonnes et cyclables, à l'échelle de la ville et des quartiers :

- grandes voies structurantes aménagées avec des pistes cyclables (route de Lodève, Allées de l'Europe, avenue du Perret, avenue des Hauts de Fontcaude, future avenue de la Draye),

- cheminements piétonniers réalisés entre Fontcaude et le quartier des Garrigues avec un prolongement vers le domaine Bonnier de la Mosson, sur la commune de Montpellier, via le pont romain.

- au centre, dans la traversée des quartiers urbanisés le long de l'avenue du Perret, le parcours est plus urbain (mail piétonnier, placettes) ;

- à l'Ouest, après le franchissement de l'A750, le parcours s'ouvre sur les coteaux et la plaine viticole en franchissant les nouveaux quartiers de Courpouiran marquant la fin actuelle de l'urbanisation de Juvignac.

Dans le cadre de ce Plan Vert, l'objectif des élus est de favoriser les circulations douces, piétonnes et cyclables, à l'échelle de la ville et des quartiers :

- grandes voies structurantes aménagées avec des pistes cyclables (route de Lodève, Allées de l'Europe, avenue du Perret, avenue des Hauts de Fontcaude, future avenue de la Draye),

- cheminements piétonniers réalisés entre Fontcaude et le quartier des Garrigues avec un prolongement vers le domaine Bonnier de la Mosson, sur la commune de Montpellier, via le pont romain.

