

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



II. volet A

rapport de présentation

le diagnostic communal ● septembre 2011

introduction

Par délibération en date du 16 octobre 2008, la commune de Juvignac a lancé la **révision de son plan local d'urbanisme**. Le POS approuvé en 2000 doit en effet être révisé au regard notamment du **nouveau cadre réglementaire** (loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 notamment) et des différents **documents de gestion et de planification urbaine élaborés à l'échelle intercommunale par la communauté d'agglomération de Montpellier** :

- 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 **Plan de Déplacements Urbains** en cours d'élaboration suite à l'annulation du PDU approuvé le 23 décembre 2002,
- le **Schéma Directeur d'Assainissement** approuvé par délibération du conseil communautaire le 22 décembre 2004.

L'élaboration du PLU a été l'occasion pour les élus d'établir un **véritable projet territorial et urbain** en s'interrogeant sur les **enjeux communaux** et sur les **perspectives d'avenir** d'une ville qui compte aujourd'hui près de 6 500 habitants.

Juvignac quartiers du Golf de Fontcaude



photographie aérienne BDORTHO © IGN 2001

Le présent document présente les éléments du diagnostic communal ; il répond aux prescriptions de l'**article R.123-2 du code de l'urbanisme** relatif au rapport de présentation du PLU qui doit comporter :

- un **diagnostic communal** établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- une **analyse de l'état initial de l'environnement communal**.

Ce diagnostic a été réalisé en amont de la procédure de révision du PLU ; il a permis d'alimenter la réflexion des élus dans le cadre de l'élaboration du **projet d'aménagement et de développement durable**.

Différents dossiers et études récentes ont été exploités pour la réalisation de ce diagnostic :

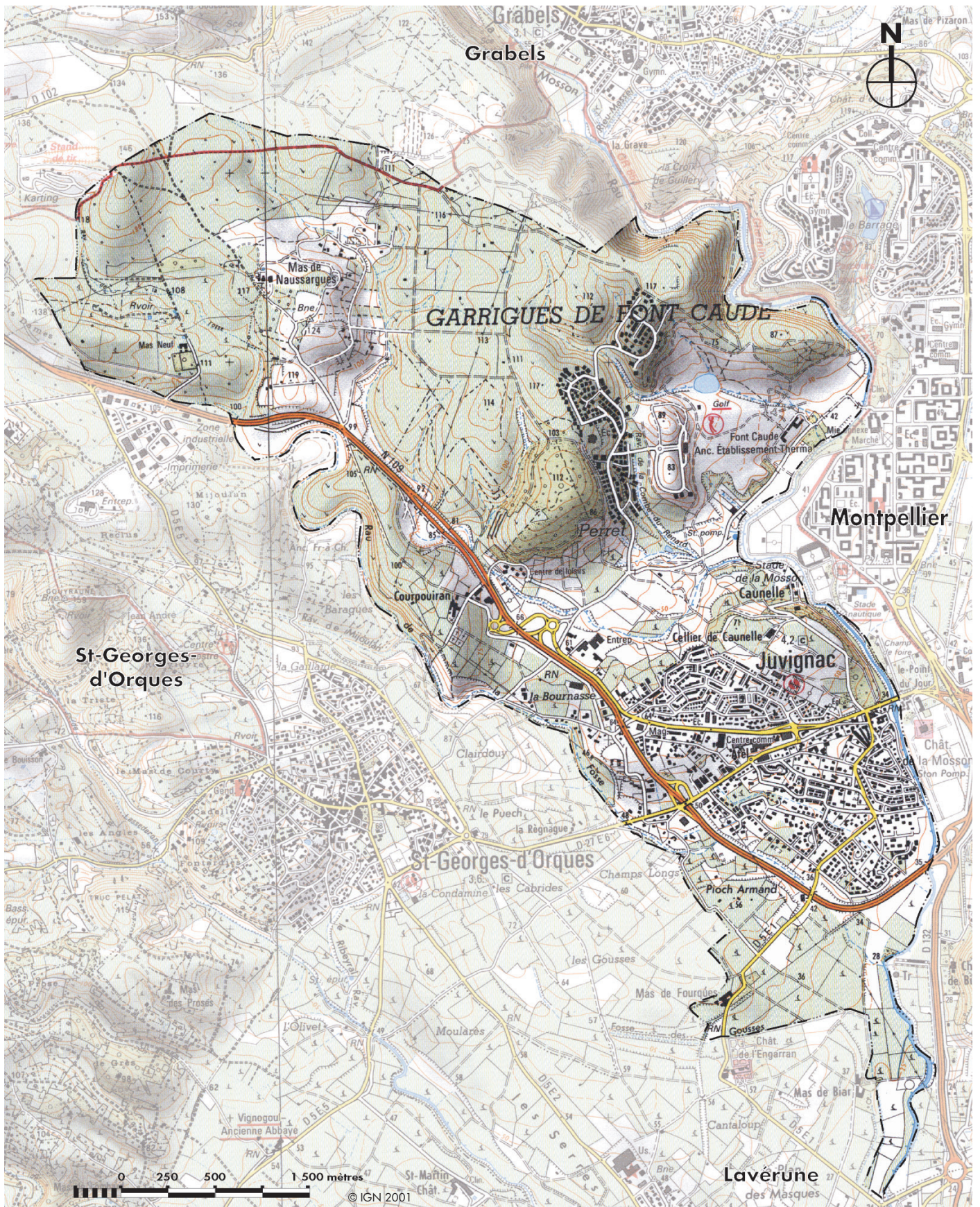
- Rapport de présentation du projet de PLU (projet arrêté le 25/06/2007) - agence Krépis
- Diagnostic préalable du SCOT - Montpellier Agglomération - équipe MaSCOT (MACARY/GARCIA-DIAZ/VOLLE/SCET/ITC/KRÉPIS) - décembre 2003
- SCOT de Montpellier Agglomération (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable & document d'orientations générales) - février 2006
- Analyse des espaces agricoles et naturels de l'agglomération de Montpellier - DDAF/Agro.M/INRA-ENSAM - décembre 2003
- Étude de déplacements tous modes - Ville de Juvignac / egismobilité -
- Charte d'itinéraire des autoroutes A75 et A750 dans l'Hérault - DDE - juin 2001
- Diagnostic du PLH - Montpellier Agglomération - URBANIS - mars 2003
- Programme d'actions du PLH 2007/2012 - Montpellier Agglomération - URBANIS
- Études urbaines de l'atelier J.P. GUEZ - EALR - 2004
- Diagnostic faune / flore "ZAC de Caunelle" (complément pour l'étude d'impact) - GGGL - INGÉROP - novembre 2009

Cette étude a été réalisée au sein de l'**agence Krépis** avec la participation de la **SCP F. CHAMBON & J.R. NÈGRE** pour l'approche paysagère.

sommaire

1. Les composantes du territoire communal	7
1.1. Géographie	7
1.2. Topographie et géomorphologie	11
1.3. Réseau hydrographique et risques naturels	13
1.4. Hydrogéologie et qualité des eaux	15
1.5. Espaces naturels et biodiversité	17
1.6. Espaces agricoles	21
1.7. Tissu urbain	23
1.8. Fonctionnement urbain et polarités	69
1.9. Nuisances	73
2. Le paysage	77
2.1. Principales ambiances du paysage de Juvignac	77
2.2. Forces et faiblesses du paysage	79
2.3. Éléments patrimoniaux	81
2.4. L'A750	83
3. Les enjeux d'agglomération	87
3.1. Juvignac au sein de la CAM	87
3.2. Juvignac, "Porte Ouest" de l'agglomération	89
3.3. L'arrivée de la ligne 3 du tramway	91
3.4. Un fort potentiel de développement	92
4. Les dynamiques en cours	93
4.1. Population	93
4.2. Habitat et logement	95
4.3. Économie	99
4.4. Équipements et services	100
4.5. Mobilités et déplacements	101
5. Les contraintes légales	105
 <i>contenu du rapport de présentation (pièce II. du PLU)</i>	
volet A. Le diagnostic communal	
volet B. Le PLU	

présentation du territoire communal



1. Les composantes du territoire communal

1.1. Géographie

un positionnement géographique stratégique

Juvignac est une commune de première couronne périurbaine de **l'agglomération montpelliéraine** ; elle est essentiellement résidentielle.

Le territoire communal qui s'étend en arc de cercle du Nord-Ouest au Sud-Est, prend place directement à l'Ouest de la ville-centre de Montpellier, la rivière de la **Mosson** formant la limite administrative entre les deux communes. D'une superficie de **1 083 hectares**, Juvignac jouxte :

- à l'Est : Montpellier,
- au Nord : Grabels,
- à l'Ouest : Saint-Georges d'Orques,
- au Sud : Lavérune.

Les quartiers montpelliérains de la Paillade et de Celleneuve bordent la commune à l'Est. La Mosson constitue une limite géographique très nette entre Montpellier et Juvignac.

Juvignac est traversée par la RN109, déviation d'agglomération et future A750 ; elle représente, à l'Ouest, une véritable "**porte d'entrée**" de l'agglomération montpelliéraine.

Trois éléments géographiques sont déterminants dans le fonctionnement et l'organisation du territoire communal :

- **la Mosson**, limite physique et naturelle par rapport à la ville de Montpellier ;
- **l'ancienne RN109**, axe central structurant (de route de transit, elle est devenue un véritable boulevard urbain) ;
- **la déviation de la RN109** et son prolongement autoroutier (A750).

un territoire encore dominé par les espaces naturels

Environ **1/4 du territoire de Juvignac est aujourd'hui urbanisé, soit un peu plus de 170 hectares**. Les zones urbanisées se situent principalement dans la partie Sud-Est de la commune, entre Mosson à l'Est, déviation de la RN109 au Sud, Golf de Font Caude au Nord et colline du Perret à l'Ouest.

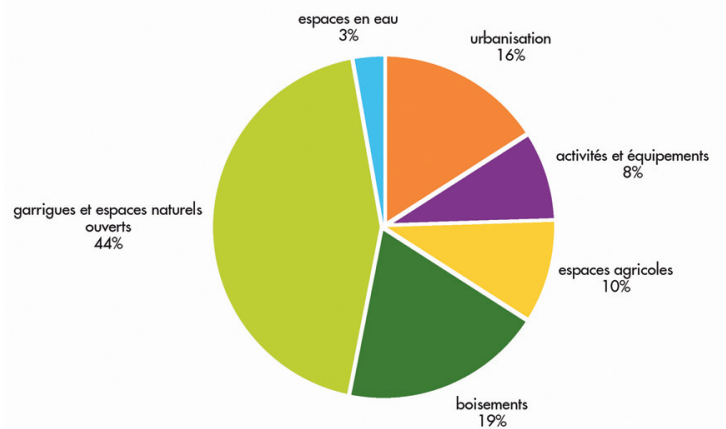
Une grande partie de la commune (environ 480 hectares) est couverte de **garrigues** à dominante de chênes verts dont le stade végétal est plus ou moins dégradé. Ces espaces naturels ouverts se localisent essentiellement dans la partie Nord et occidentale de la commune (cf. chapitre 1.4. ci-après).

Les espaces agricoles sont moins importants (110 hectares). Ils correspondent essentiellement aux terres des **grands domaines** présents sur la commune : le domaine de Caunelle, le château de Fourques, le domaine de l'Engarran et le Mas Neuf. Ces espaces agricoles représentent à peine 10 % de la superficie totale communale.

L'agriculture locale est encore dominée par la vigne.

Les boisements représentent 19 % de la commune soit environ 210 hectares. Il s'agit notamment du bois localisé sur la **colline du Perret** et des boisements linéaires des **ripisylves** situées le long de la Mosson.

• Représentativité des différents espaces



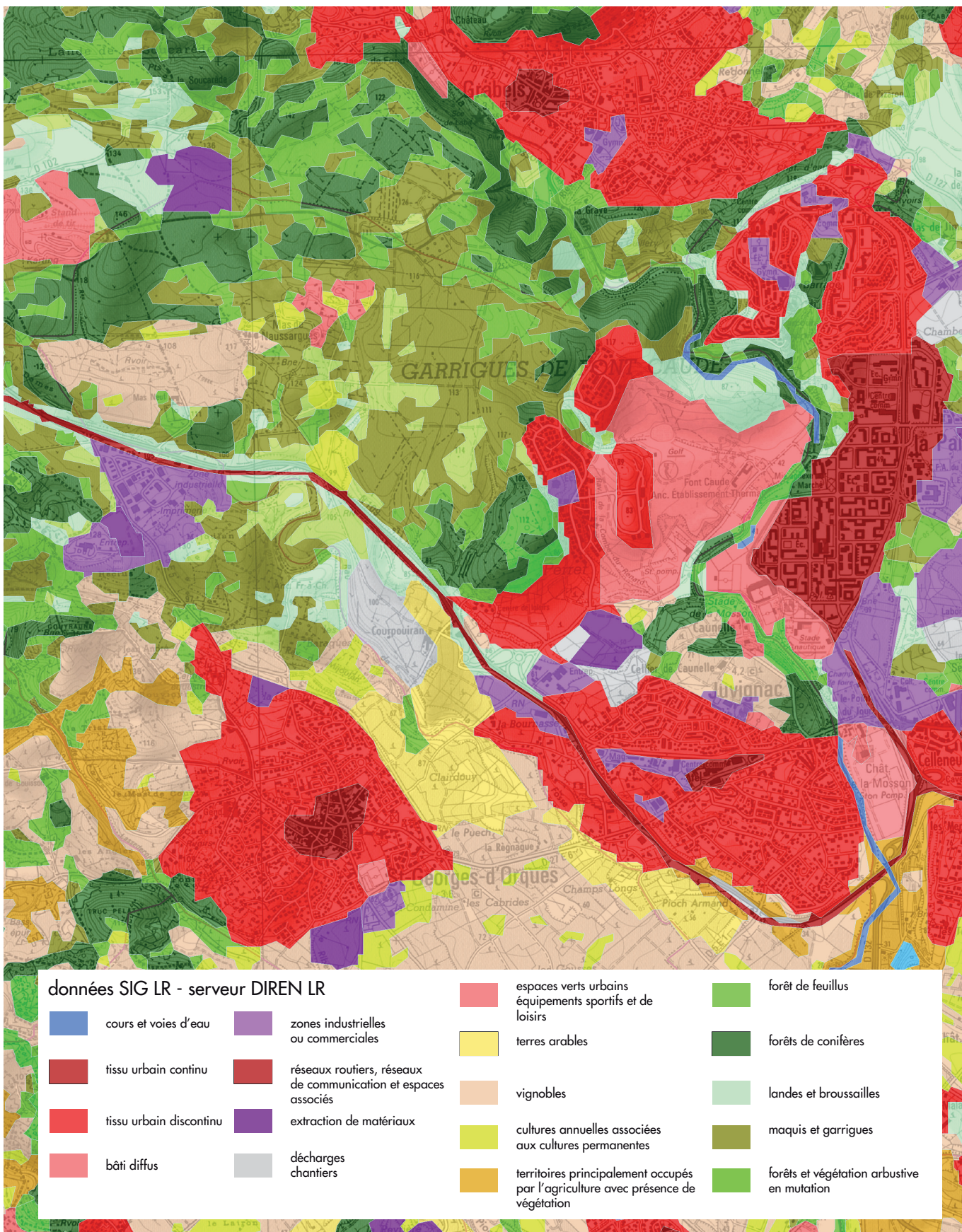
source : BD France - 2001

contexte climatique

Le climat de Montpellier est typiquement méditerranéen : sécheresse en été et en hiver associée à un bon ensoleillement, pluies en automne et au printemps, plus abondantes en automne. De plus, la position géographique de l'agglomération atténue les effets des vents violents qui se manifestent à l'Est (mistral dans le couloir rhodanien et la Camargue) et à l'Ouest (tramontane sur l'Aude et le biterrois).

La quantité de pluie ainsi que le nombre de jours pluvieux augmentent régulièrement à mesure que l'on s'éloigne

occupations du sol



1. Les composantes du territoire communal

de la mer et des étangs (en moyenne 689 mm par an à Fréjorgues en 60 jours, 764 mm à Montpellier-ville en 64 jours et 813 mm à Prades-le-Lez en 68 jours).

La répartition annuelle des précipitations fait apparaître un été très sec suivi d'un automne aux pluies abondantes pouvant dépasser 100 mm en 24 heures, par exemple 104 mm à Montpellier et 211 à Prades-le-Lez. Il faut noter une deuxième période de sécheresse l'hiver ainsi qu'une deuxième période pluvieuse au printemps.

L'ensoleillement est de 2 700 heures par an à Montpellier, valeur conforme aux moyennes que l'on rencontre sur l'arc méditerranéen français. Le nombre moyen de jours avec une insolation quasi-continue est important, 147 jours par an, à comparer au nombre moyen de jours quasi-couverts environ 69 par an.

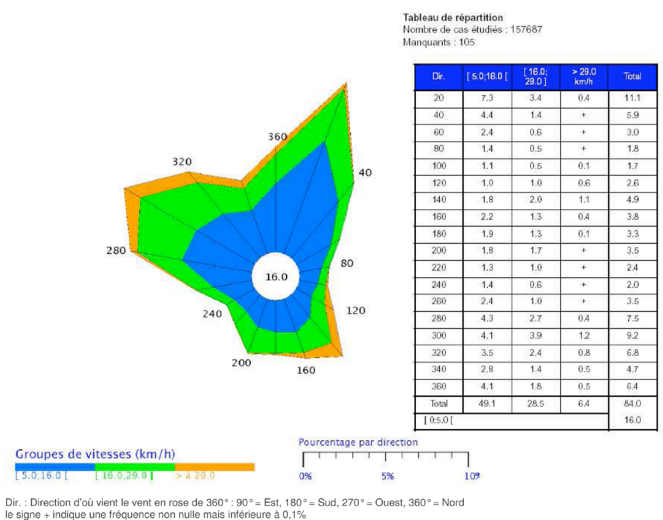
Le climat méditerranéen est connu pour la douceur de ses saisons. Toutefois, il faut se méfier de ses excès. La température peut atteindre 39,5°C sous abri (Prades-le-Lez le 7 juillet 1982) alors qu'en plein hiver le thermomètre est déjà descendu à -17,8°C (Montpellier Fréjorgues le 5 février 1963).

On compte en moyenne 31 jours de gel annuels à Fréjorgues contre 53 à Prades-le-Lez. Par ailleurs, la forte urbanisation de certaines zones de l'agglomération conduit à une augmentation locale des températures moyennes : la moyenne annuelle est de 14,9°C à Montpellier contre 14,3°C à Fréjorgues et 14,1°C à Prades-le-Lez.

La ville de Montpellier est relativement protégée des vents forts soufflant principalement du Nord-Ouest (tramontane) et de Nord (mistral). La tramontane est un vent de Nord-Ouest fréquent en hiver et au printemps, mais que l'on peut observer régulièrement en toute saison.

Le mistral, vent souvent violent soufflant du Nord/Nord-Est, touche assez rarement l'agglomération. Ce vent est sec et froid l'hiver.

Le vent marin qui souffle du Sud-Est et le grec de l'Est sont des vents plus rares, parfois violents, associés à des passages perturbés en Méditerranée. Ils sont accompagnés d'un temps couverts et de pluies généralement importantes (parfois à l'origine d'épisodes "cévenols").

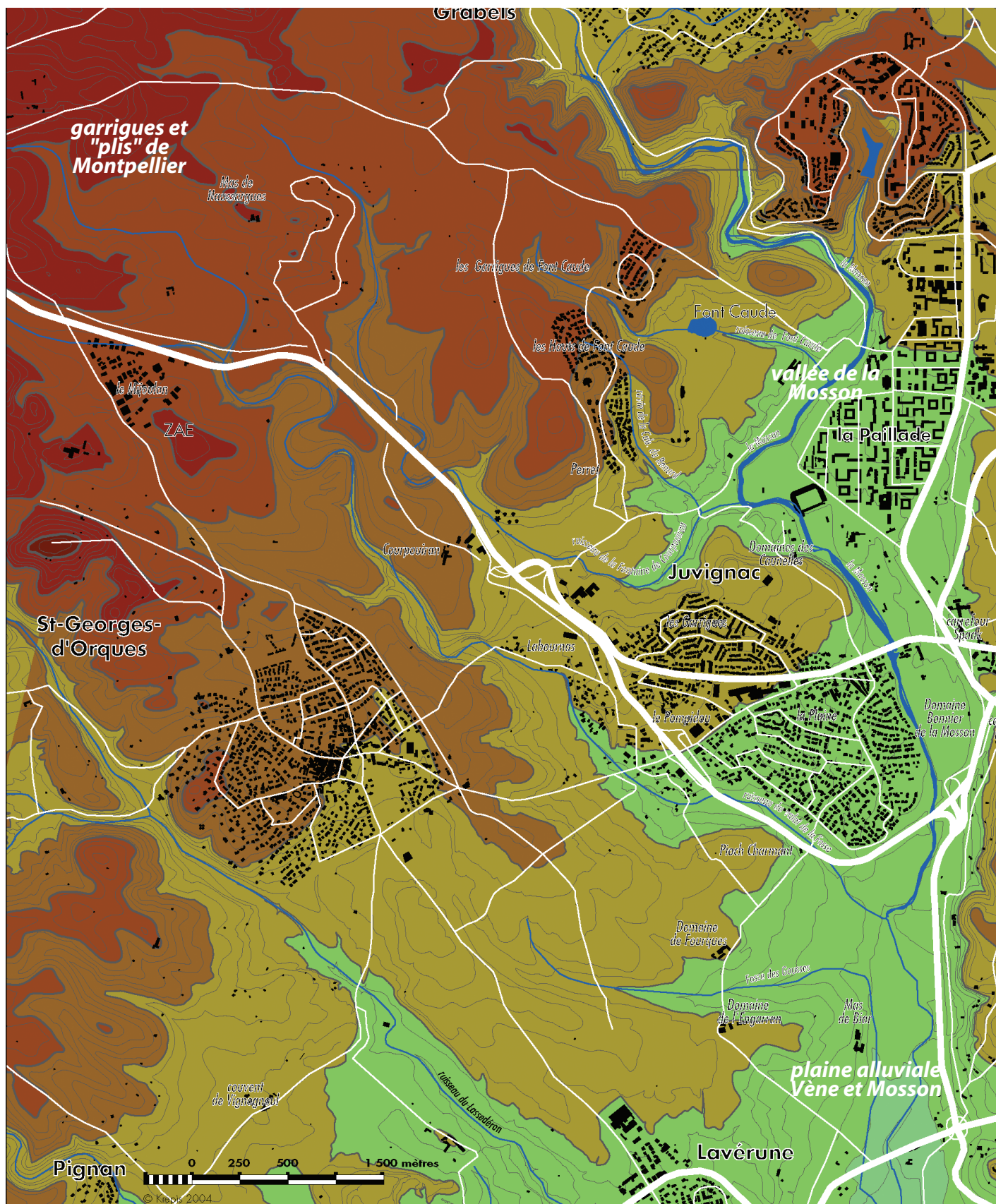


source : Météo-France



vue d'ensemble sur Juvignac avec (de gauche à droite) : la colline du Perret, la Bergerie (en arrière-plan de l'échangeur) et le Labournas

topographie



1. Les composantes du territoire communal

1.2. Topographie et géomorphologie

La physionomie du territoire communal est très **contrastée** grâce à des entités géomorphologiques différenciées. Juvignac est, en effet, formée de trois ensembles topographiques distincts :

- à l'Est, **la vallée de la Mosson** ;
- au Sud, **la plaine** ;
- à l'Ouest et au Nord-Ouest, **les coteaux et garrigues du "plis" de Montpellier**.

Les ruptures topographiques (coteaux, vallée et ravins) concourent à définir les unités paysagères du territoire et leurs contours. **Ces éléments du paysage sont très importants pour déterminer l'enveloppe des futures zones urbaines.** En effet, le développement de l'urbanisation, contraint dans la plaine par les infrastructures et par les zones inondables, ne peut se faire que sur les coteaux (en particulier dans le secteur de Naussargues).

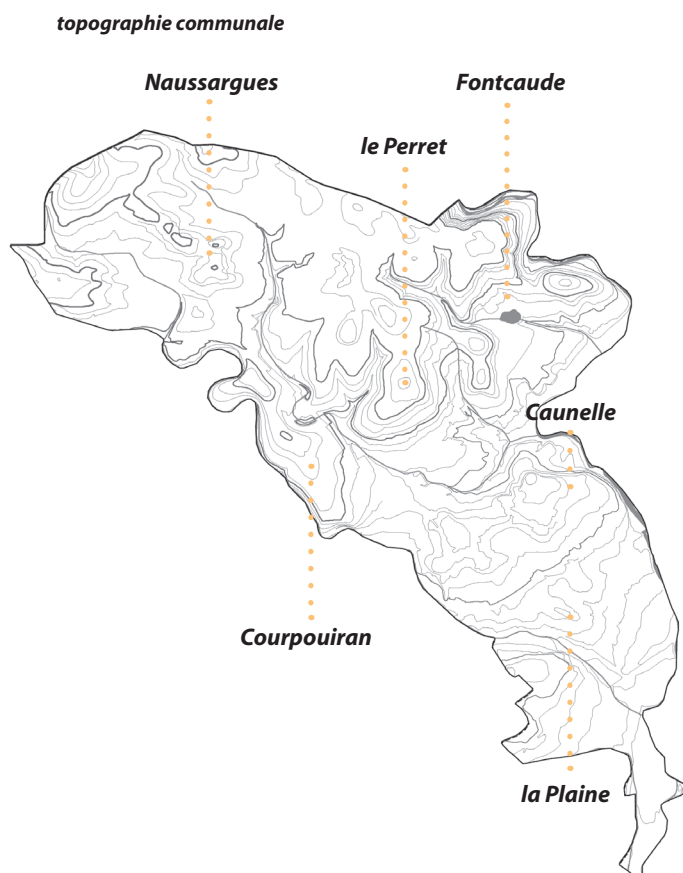
Initialement implantée dans la plaine et sur les terrasses basses, l'urbanisation de Juvignac a tendance à conquérir les coteaux. Le développement urbain récent a profondément modifié le paysage communal.

L'Ouest est plus tourmenté par le relief qui compose à plusieurs collines recouvertes de bois et de garrigues. Le point le plus haut du territoire se positionne dans cette partie de la commune, à l'Ouest du Mas de Naussargues et culmine à **145 mètres NGF** (Bel-Air). Une urbanisation diffuse et mal contrôlée se développe dans ce secteur qui conserve néanmoins un caractère naturel.

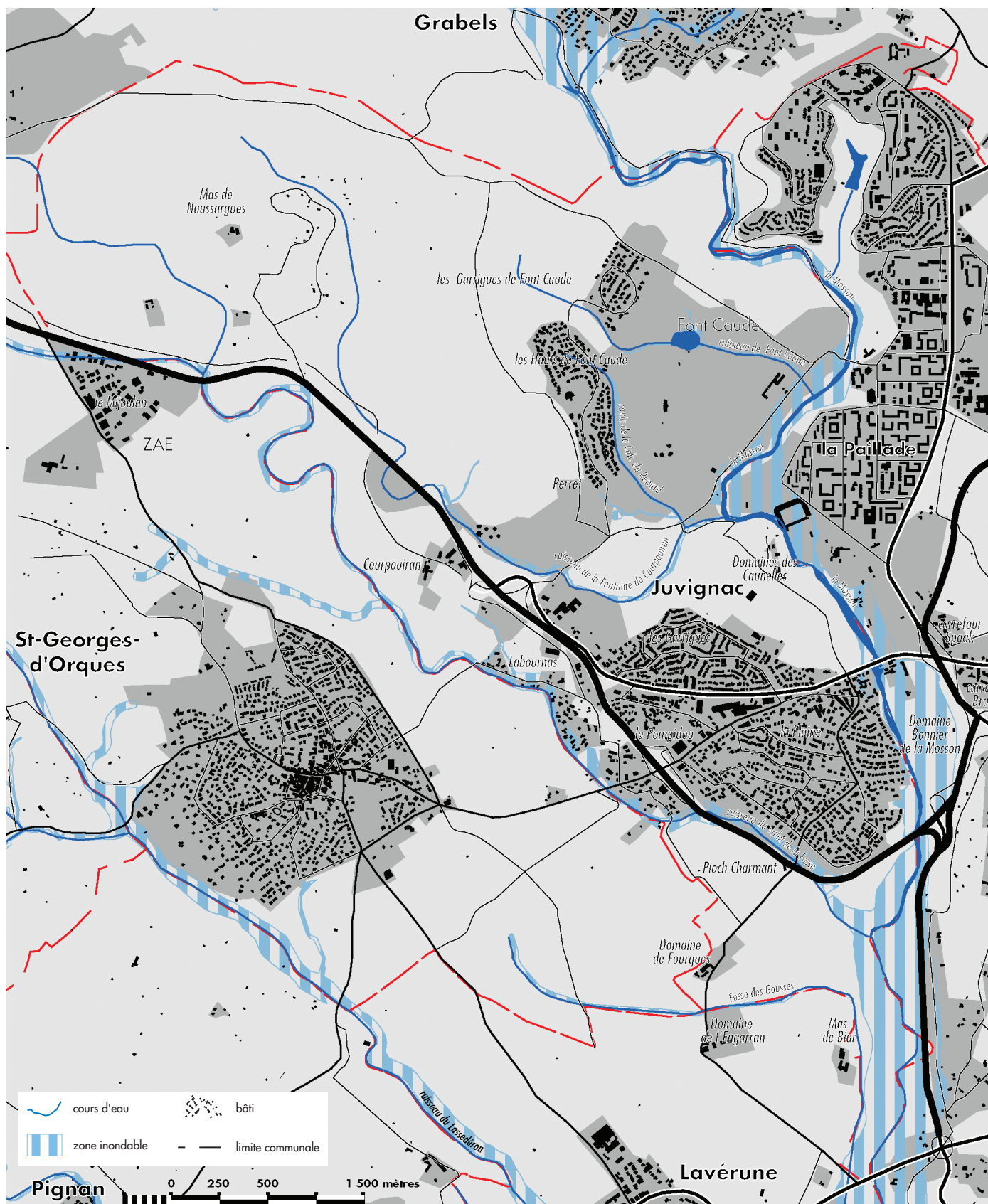
Au Sud, la plaine agricole et viticole, est un espace ouvert où les boisements linéaires de la ripisylve de la Mosson limitent les perceptions. Vers la Mosson, les altitudes sont inférieures à 50 mètres, avec un point bas à **28 mètres NGF**, lieu-dit Carascaude.

La topographie joue un rôle très important sur Juvignac en délimitant les espaces. Elle contribue à la diversité paysagère de la commune et dessine successivement d'Est en Ouest différents territoires qui se déclinent ainsi : vallée / plaine / coteaux / collines.

Les choix de développement urbain sont conditionnés par ce contexte géomorphologique.



réseau hydrographique et risques d'inondations



1. Les composantes du territoire communal

1.3. Réseau hydrographique et risques naturels

Le territoire communal fait parti du **bassin versant de la Mosson**, rivière qui délimite la commune à l'Est.

D'une superficie de 350 km², le bassin versant de la Mosson s'étend au Nord-Ouest de Montpellier sur une longueur de 28 kilomètres et une largeur de 13 kilomètres. Ses limites sont constituées par la vallée de l'Hérault au Nord-Ouest, la vallée du Lez à l'Est et le massif de la Gardiole au Sud.

Plusieurs petits cours d'eau, au régime le plus souvent intermittent, sillonnent la commune d'Ouest en Est avant de rejoindre la Mosson. Ces cours d'eau sont alimentés par des sous-bassins versants qui conditionnent le fonctionnement hydraulique de la commune.

Il s'agit :

- au Sud, **du Valat de la Fosse** qui fait office de frontière communale au Sud avec Saint-Georges d'Orques,
- au centre, **du ruisseau de la Fontaine de Courpouiran** qui prend sa source près du Mas de Naussargues et du **ruisseau du ravin de la Combe du Renard**,
- au Nord, **du ruisseau des Garrigues de Fontcaude** qui traverse le golf du même nom.

des risques d'inondation sensibles mais épargnant les grands secteurs d'urbanisation

Les risques d'inondation sur la commune sont réels et concernent l'ensemble des cours d'eau.

La Mosson déborde en rive droite sur les terrains du golf. Une petite partie du quartier de la Plaine est également inondable en aval du pont du Point du Jour (rue de la Mosson, Mon Désir). Au droit des zones urbanisées, l'importante surface des zones d'expansion des crues sur la commune de Montpellier (Domaine de Bonnier de la Mosson) limite les débordements.

Selon l'étude hydraulique menée sur les zones inondables de la Mosson lors de l'élaboration du PPRI, il est indiqué que "(...) la zone inondable (de la Mosson) se développe jusqu'à la confluence avec le ruisseau de Courpouiran. Du Courpouiran jusqu'au pont de l'ancienne RN9, les reliefs en rive droite contiennent les niveaux et l'expansion de la crue se produit sur la commune de Montpellier (stade de la Mosson, parking des Puces)."

Le talweg du **ruisseau de la Combe du Renard** est très marqué et le risque inondation est contenu. Des risques de submersions sont cependant possibles au niveau du chemin communal des Thermes à Fontcaude.

Au Sud, les aménagements urbains et le franchissement de la 2 x 2 voies amplifient le risque de débordement du **ruisseau du Valat de la Fosse** (secteur du Labournas). **Le Valat de la Fosse représente le cours d'eau le plus préoccupant de la commune.** Il concentre les eaux d'un bassin versant de 8,3 km². Dès l'aval du gué de la Bournasse, des débordements se produisent en rive gauche et touchent certaines habitations.

Le ruisseau de la Fontaine de Courpouiran draine un bassin versant de 3,6 km² ; une partie des écoulements sont interceptés par l'A750 au droit du centre de loisirs. Plus en aval (au droit des zones urbanisées), le cours d'eau ne présente pas une zone d'expansion de crue très marquée. En effet, le lit mineur est relativement encaissé sur sa partie aval. Les aléas sur ce cours d'eau sont donc réduits à une largeur de l'ordre de 15 à 20 mètres au maximum (cf. carte CEREG en annexes).

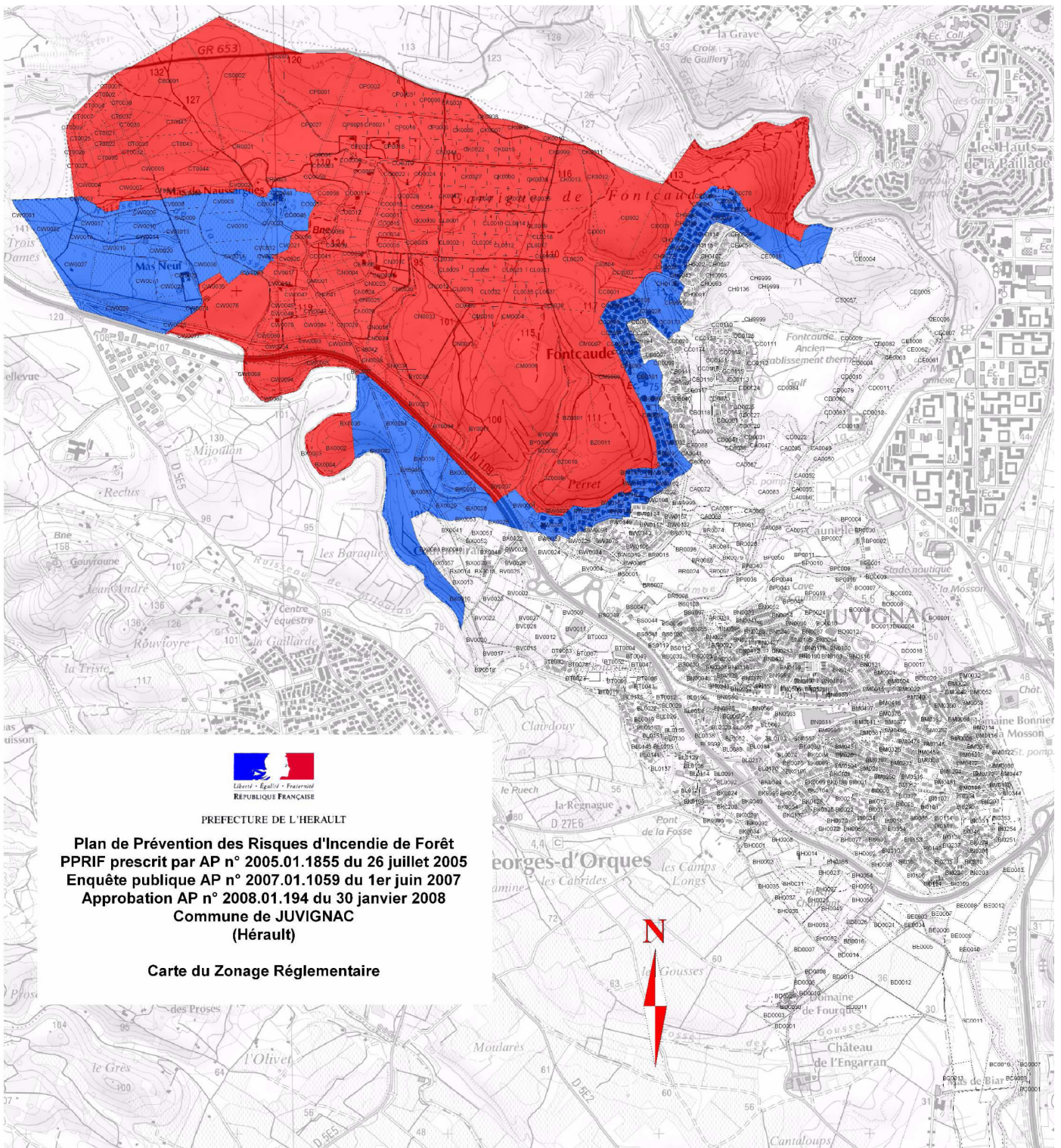
Le ruisseau de Fontcaude est un ruisseau non permanent ; la nature du bassin versant et la pente moyenne importante (3,2 %) peuvent occasionner des débits importants. Le plan d'eau du golf peut jouer un rôle écrêteur en cas de crue. Le bassin versant de ce cours d'eau est peu urbanisé.

Un plan de prévention des risques inondations (**PPRI de la Mosson amont**) concernant la commune a été approuvé par le Préfet le 9 mars 2001. **Même si les zones urbaines sont relativement épargnées par le risque d'inondation, les aménagements futurs devront se conformer aux dispositions du PPRI en prévoyant notamment des mesures compensatoires liées à l'urbanisation et à l'imperméabilisation des sols (maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales, rétention hydraulique, préservation des champs d'expansion des crues, etc).**

un ruissellement urbain maîtrisé

Globalement, les contraintes liées à l'eau sont faibles mais l'urbanisation n'a pas toujours bien pris en compte cet élément naturel. Dans les quartiers de la Plaine par exemple, les ruisseaux ont été canalisés entre deux parcelles, sans recul suffisant permettant d'aménager des promenades au fil de l'eau.

zonage du PPRIF



PREFECTURE DE L'HERAULT

**Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
PPRIF prescrit par AP n° 2005.01.1855 du 26 juillet 2005
Enquête publique AP n° 2007.01.1059 du 1er juin 2007
Approbation AP n° 2008.01.194 du 30 janvier 2008
Commune de JUVIGNAC
(Hérault)**

Carte du Zonage Réglementaire

zonage PPRIF
zone A : zone de danger
zone B1 : zone de protection forte

1. Les composantes du territoire communal

La Mosson, élément fédérateur, offre des parcours sur berges trop incomplets et insuffisamment aménagés.

Concernant le **ruissellement urbain**, des études ont été réalisées sur les bassins versants urbanisés du Valat de la Fosse (quartiers du Labournas), de Fontcaude et de la Fontaine de Courpouiran ainsi que sur certains "points noirs" identifiés suites aux inondations de septembre et de décembre 2003 (mairie, quartier de la Cerisaie, école des Garrigues). Des aménagements hydrauliques ont été réalisés suite à ces études (cf. pièce IV. Annexes du PLU).

des risques de mouvements de terrain et des risques sismiques

La commune est concernée par un aléa "retrait et gonflement d'argiles" étudié par le BRGM en janvier 2006. **La totalité du territoire communal est faiblement à moyennement exposée** (zone B2). Un secteur situé de part et d'autre de l'A750 (Mijoulan) est fortement exposé (zone B1) ; il représente toutefois une faible superficie et n'est pas urbanisé.

Juvignac est classée en **zone 2 au risque sismique** depuis le 1^{er} mai 2011. Une réglementation parasismique s'applique pour le bâti et neuf et pour le bâti existant.

des risques de feux de forêt

Une grande partie Nord du territoire communal est soumise à un risque important d'incendie. Le couvert végétal est propice aux feux de forêt, risque accru par la fréquentation du site, l'aridité des sols et l'exposition aux vents dominants (Nord et Nord-Ouest).

Juvignac est concernée par un Plan de Prévention contre les Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet le 30 janvier 2008.

La zone de "danger" (zone A) concerne les grands espaces naturels les plus exposés dans lesquels l'implantation de nouvelles constructions est interdites.

En marge de cette zone A, les zones B1 correspondent à des zones tampon avec les zones de danger. Sur Juvignac, elles correspondent à des zones potentiellement urbanisables situées dans le prolongement de zones urbaines existantes (quartiers du Perret et de Fontcaude). Des prescriptions constructives sont prévues dans ces zones.

1.4. Hydrogéologie et qualité des eaux

D'après l'atlas des eaux souterraines de l'Hérault, la commune de Juvignac se situe dans le **système aquifère n° 557C1 "Marnes et calcaires du Crétacé au Miocène du Bas Languedoc dans le bassin versant le l'Étang de Thau"**. Il s'agit d'un système aquifère sédimentaire, non karstique. La vulnérabilité de cet aquifère est variable selon les formations géologiques.

Dans le cadre de l'état des lieux du bassin RMC, une masse d'eaux souterraines a été identifiée et caractérisée. Il s'agit de la masse d'eau **"Calcaires jurassiques pli Ouest de Montpellier, extension sous couverture et formations tertiaires"** (codifiée au n° 6124).

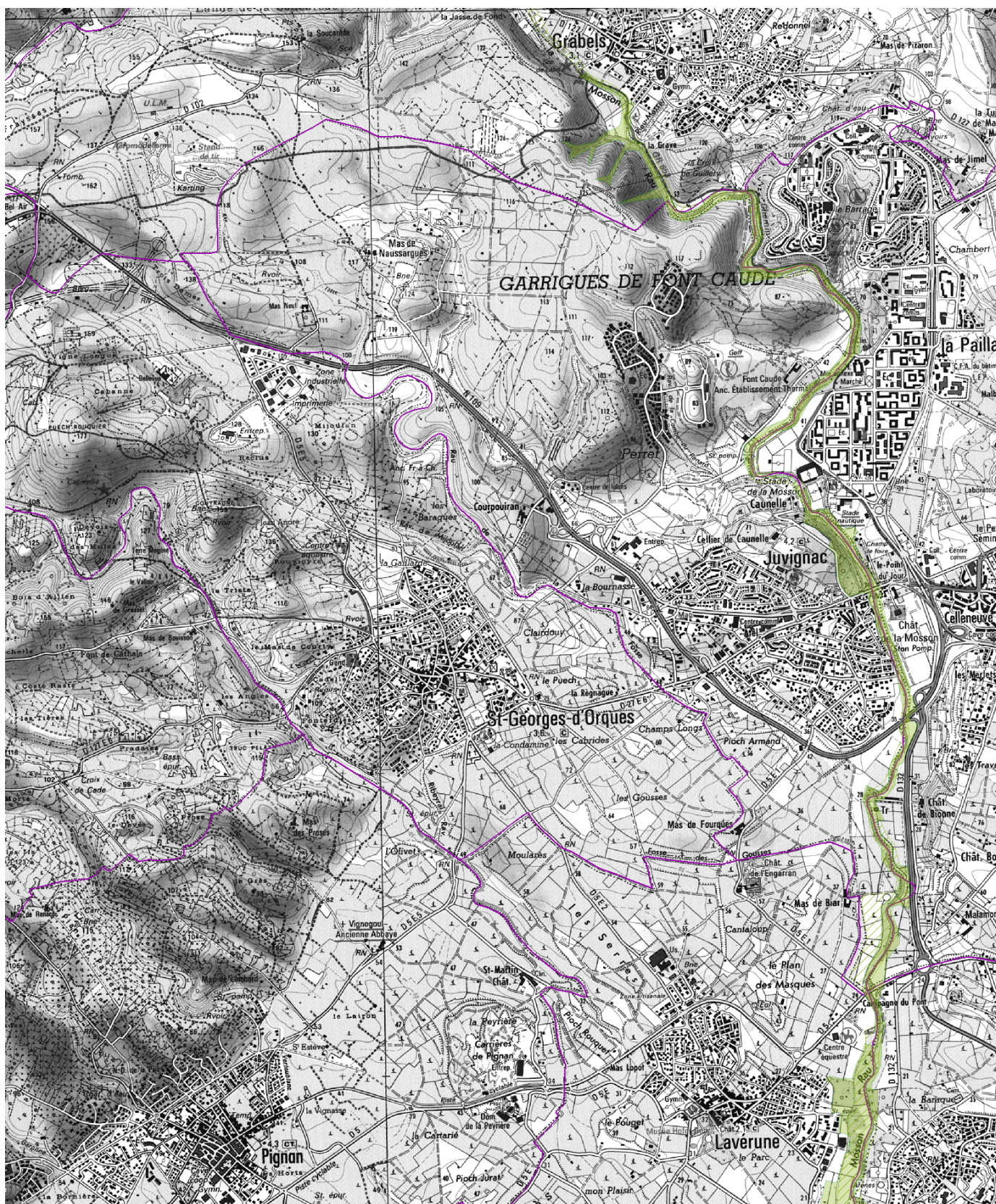
Le SDAGE RMC révisé pour la période 2010-2015 fixe un **objectif global de bon état à l'échéance 2015**.

La qualité physico-chimique de la Mosson dans la traversée du territoire communal indique une qualité médiocre (classe 2). L'objectif de qualité est une classe 1B (bonne qualité des eaux). Pour la masse d'eau superficielle identifiée dans le nouveau SDAGE (**FRDR 146 "Mosson du ruisseau de Miège Sole au ruisseau du Coulazou"**), les objectifs sont :

- **RNAB 2015** : fort ;
- **objectif d'état écologique** : bon état à l'échéance 2021 ;
- **objectif d'état chimique** : bon état à l'échéance 2015.

À noter que seule la Mosson présente un intérêt piscicole. Ce cours d'eau, classé en deuxième catégorie piscicole, est caractérisé par des espèces repères appartenant à la famille des cyprinidés d'eau vive. Le peuplement piscicole en présence est intermédiaire. Le biotope remarquable est celui de la Vandoise qui est présente dans le Lez et la Mosson. L'Anguille, espèce migratrice, utilise les axes du Lez et de la Mosson.

ZNIEFF Vallée de la Mosson de Grabels à St-Jean-de-Védas



1. Les composantes du territoire communal

1.5. Espaces naturels et biodiversité

Juvignac n'est directement concernée par aucune protection légale liés aux espaces naturels, en particulier les directives européennes "Habitat" et "Oiseaux" qui introduisent la notion de protection conjointe des espèces et de leur biotope ou habitat naturel (sites NATURA 2000).

Le seul site légalement protégé existant sur la commune correspond au **site classé du Vieux pont sur la Mosson**.

Cependant, Juvignac est concernée par plusieurs espaces naturels inventoriés au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement (inventaire ZNIEFF). Même s'ils ne sont pas légalement protégés, les espaces naturels de la commune présentent un certain intérêt en terme de biodiversité.

Le "matorral" de Juvignac, un grand espace naturel aux franges de l'agglomération

Les espaces naturels sont encore importants sur la commune ; ils sont essentiellement représentés par le **"matorral"** (environ 45 % du territoire communal) et localisés dans la partie Ouest.

Le matorral est une **formation végétale basse** composée de petits ligneux (chênes kermès, cystes, etc), de bruyères et de petits arbousiers. Sur Juvignac, il est implanté sur un sol calcaire peu profond et constitue un refuge pour la petite faune, les reptiles et les insectes méditerranéens. Sous des aspects aride, désolé et peu fertile, le matorral n'en forme pas moins un écosystème intéressant et original.

Le matorral de Juvignac représente un grand espace naturel de garrigues situé aux franges de l'agglomération. Soumis à la pression de l'urbanisation, à la privatisation des espaces et aux risques d'incendie, il mérite une attention particulière dans le cadre du nouveau PLU.

D'autres formations naturelles intéressantes existent sur la commune. Il s'agit notamment (par ordre d'importance) :

- de la **ripisylve de la Mosson** (inventoriée en ZNIEFF),
- des **boisements de chênes verts** (bois du Perret),
- des bosquets de résineux (pinèdes isolées constituées essentiellement de pins d'Alep),
- des ripisylves secondaires associées aux cours d'eau.

La ripisylve de la Mosson

La ripisylve de la Mosson et les prairies humides qui lui sont associées présentent un intérêt écologique certain. La protection et la préservation de ces zones humides constituent une préoccupation essentielle du PLU.

L'écosystème fragile de la Mosson est inventorié en ZNIEFF (ZNIEFF de type I "**Vallée de la Mosson de Grabels à Saint-Jean-de-Védas**").

La Mosson prend naissance au Nord de la commune de Montarnaud et parcourt 35 kilomètres avant de confluer avec le Lez dans le secteur lagunaire, sur la commune de Villeneuve-les-Maguelonne.

Sur sa partie amont, la Mosson longe des terrains agricoles. Certains secteurs s'assèchent périodiquement (secteur de Vaillhauquès). À hauteur de Grabels, son écoulement devient pérenne et elle pénètre dans un environnement plus urbanisé jusqu'à Saint-Jean-de-Védas. En marge des agglomérations et des terres en cultures, elle longe des milieux préservés, espaces boisés et prairies.

Sa ripisylve est continue et dense, globalement en bon état, voire remarquable dans de nombreux secteurs ; seules quelques restaurations ponctuelles préconisées dans le Plan Global de Gestion de la Mosson sont nécessaires et devraient être mises en œuvre prochainement. Ses rives à l'aspect naturel et cette ripisylve permettant le développement d'une faune riche dans le cours d'eau font de la Mosson une rivière appréciée des pêcheurs amateurs. Les activités de pêche et de loisirs se déroulent sur la presque totalité du cours d'eau. Toutefois, la situation est préoccupante en ce qui concerne le milieu aquatique, à cause des prélèvements importants qui entraînent la diminution des débits d'étiage et favorisent l'eutrophisation.

C'est sur le secteur central (entre les prélèvements les plus importants et les premiers affluents significatifs) que la situation est la plus préoccupante, avec une eutrophisation extrêmement importante pendant la période d'étiage et, les années les plus sèches, l'assèchement de certains biefs.

La ripisylve de la Mosson est particulièrement sensible à tout abattage massif d'arbres et notamment ceux situés en bordure de l'eau. À l'inverse, les berges laissées à l'abandon et encombrées par les arbres morts sont un obstacle à la libre circulation de l'eau.

Le cours d'eau lui-même est très exposé à la pollution due notamment aux décharges sauvages et aux rejets des

stations d'épuration. Des mesures de gestion appropriées devront être prises si l'on veut préserver cette richesse écologique et paysagère. On devra notamment prévoir :

- un entretien et un nettoyage "léger" des berges ;
- un contrôle des rejets ;
- une interdiction stricte des décharges sauvages.

Au sein de cette ripisylve, la présence du **rollier** (*Coracias granulosa*) est à souligner. Cette espèce inscrite sur le livre rouge national et en annexe I de la directive CEE niche dans les cavités d'arbres morts.

Depuis l'amont de sa confluence avec le Pézouillet jusqu'en aval de sa confluence avec le Coulazou (tronçon d'environ 16 kilomètres), la Mosson présente de nombreuses zones d'intérêt biologique remarquable : ripisylve inventoriée en ZNIEFF, **biotope remarquable entre Grabels et Juvignac** (présence du **toxostome** et de la **vandoise**, espèces piscicoles d'intérêt communautaire).

Sur l'ensemble du cours d'eau, 13 espèces ont été recensées ; six espèces sont électives des eaux vives (vairon, vandoise, goujon, chevaine, toxostome, barbeau fluviatile) et six espèces sont électives des eaux calmes (perche soleil, rotengle, tanche, gardon, ablette, brème). **L'anguille** colonisant tous les milieux est atypique ; c'est l'espèce la plus abondante tant en nombre qu'en poids.

La richesse spécifique est moyenne, plus importante à titre comparatif que celle du Salaison, petit fleuve côtier ; les repeuplements ont favorisé l'introduction de certaines espèces (perche soleil notamment, espèce classée nuisible) et le sandre, non capturé lors des inventaires.

Pour ce qui est de l'avifaune, dont la présence est essentiellement liée à la ripisylve, elle est assez riche sur les tronçons amont puis se banalise au fur et à mesure de l'avancée vers Montpellier.

La rivière et les formations arborescentes qui l'entourent constituent en région méditerranéenne, **les reliques d'une végétation des régions tempérées**. Jadis très étendue, cette formation ne subsiste plus que le long des berges des cours d'eau et est souvent réduite à une simple haie.

Au sein de la plaine viticole languedocienne, les forêts riveraines ont un intérêt écologique et paysager ; elles sont en effet :

- une zone de passage et de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux, d'origine plus nordique, qui

1. Les composantes du territoire communal

trouvent là les seuls milieux favorables à leur maintien sous un climat méditerranéen ;

- des zones de refuge pour une flore spécifique ;
- une "coupure verte" entre les espaces urbanisés

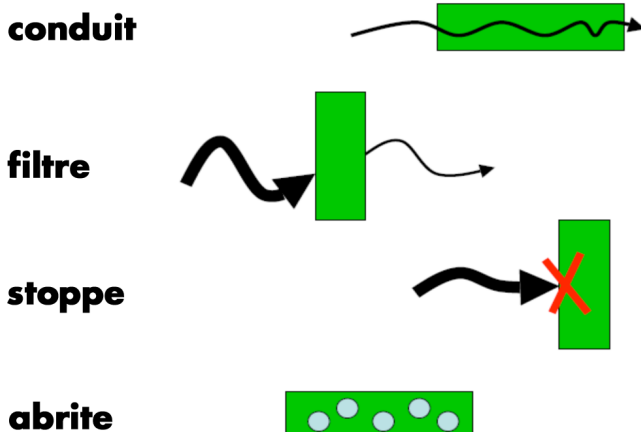
La Mosson assure une fonction de "**corridor biologique**". "L'expression "corridor biologique" désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc).

Ces structures éco paysagères permettent de connecter ou de reconnecter entre elles plusieurs sous populations. Elles permettent la migration d'individus et la circulation du patrimoine génétique d'une sous population à une autre (qu'elle soit animale ou végétale).

La problématique actuelle réside dans le fait que l'activité humaine, exponentielle depuis le XIX^{ème} siècle, a physiquement ou fonctionnellement interrompu un grand nombre de corridors. L'agriculture intensive, l'urbanisation anarchique, le développement des infrastructures de transports, l'industrialisation, etc sont les principales causes de la fragmentation des milieux naturels. Même les grands fleuves (corridors biologiques par excellence) sont aujourd'hui divisés en de multiples sections (les barrages hydroélectriques sont les meilleurs exemples de barrières artificielles empêchant ou limitant la circulation des espèces aquatiques).

Cette fragmentation des milieux naturels semble être une des premières causes de régression de la biodiversité."

principales fonctions d'un corridor écologique



autres formations végétales et habitats présents sur la commune

Sont également présents sur le territoire communal plusieurs **boisements mixtes de chênes verts et de pins d'Alep**. À l'origine, ces formations arborées (Bois du Perret, bosquets de Caunelle, etc) étaient dominées par le chêne vert (*Quercus ilex*) et sont aujourd'hui colonisées par le pin d'Alep (*Pinus halepensis*). La strate arbustive de ces boisements est souvent dense avec du pistachier lentisque, du micocoulier, du laurier sauce, etc.

Des **friches rudérales** sont également présentes ; il s'agit de parcelles autrefois cultivées en vigne qui ont permis le développement d'une flore adventice annuelle plus ou moins diversifiée et caractérisée par la présence de la roquette blanche (*Diploaxis erucoïdes*), en particulier dans le secteur de Caunelle. Après abandon, le cortège floristique s'enrichit d'espèces nitrophiles vivaces comme le fenouil et constitue des friches dont la richesse végétale du degré d'intensification de la culture initiale, de la nature du terrain et de l'époque de l'abandon. On trouve ces friches dans les secteurs de Caunelle, de Courpouiran, du Mas Neuf, etc.

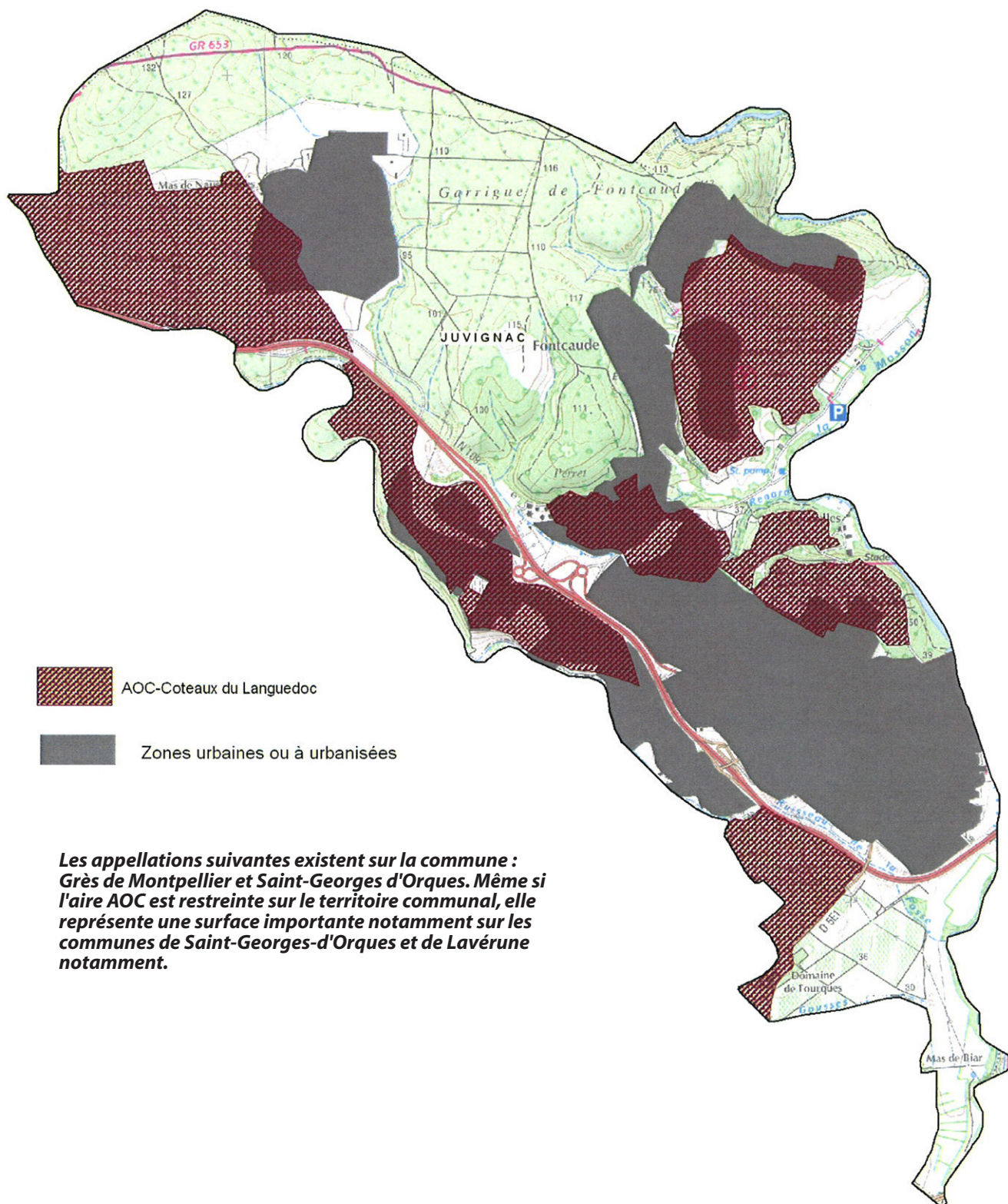
faune

Des espèces intéressantes sont potentiellement présentes sur la commune ; une partie Nord du territoire communal est connectée avec les grands milieux naturels situés autour d'Argelliers, Murles et Vailhauquès (ZICO des Hautes Garrigues du Montpellierais). De même, la présence de la Mosson permet des connexions entre ces espaces naturels au Nord et les territoires périurbains plus au Sud.

Selon les milieux, peuvent ainsi être présentes :

- la couleuvre de Montpellier et la couleuvre vipérine (Convention de Berne - annexe I + protection nationale),
- la mésange bleue (Convention de Berne - annexe I + protection nationale),
- le faucon crécerelle (Convention de Berne - annexe I + protection communautaire + protection nationale),
- la buse variable (Convention de Berne - annexe I + protection communautaire + protection nationale + convention de Bonn - annexe II).

périmètres AOC



**Les appellations suivantes existent sur la commune :
Grès de Montpellier et Saint-Georges d'Orques. Même si
l'aire AOC est restreinte sur le territoire communal, elle
représente une surface importante notamment sur les
communes de Saint-Georges-d'Orques et de Lavérune
notamment.**

1. Les composantes du territoire communal

1.6. Espaces agricoles

une agriculture en déclin

Plusieurs types de culture existent sur le territoire :

- les terroirs viticoles des grands domaines (UAP 06 & 07),
- des cultures mixtes, vignes, céréales, fourrages, friches (dans l'extrémité Sud du territoire communal / UAP 11),
- la culture de l'olivier (autour du Mas de Naussargues à l'Ouest du territoire notamment / UAP 05).

La vigne représente plus de 85 % de la Surface Agricole Utile de la commune. Aujourd'hui, la situation viticole reste relativement stable (peu de demandes de prime d'abandon définitif) ; à noter qu'entre 1989 et 1996, 40,5 hectares de vignes ont été arrachés. **Depuis 2000, la SAU communale a diminué de 37 %, passant de 188 hectares à 137 hectares en 2010** (d'après le Recensement Général Agricole 2010 / AGRESTE - DRAAF L.R.).

Sur la commune, les terroirs viticoles présentent des réalités différenciées notamment en terme de dynamique. Les vignes des coteaux, près de la déviation de la RN109, sont par exemple fortement concurrencées par l'urbanisation. Là, les friches préfigurent les velléités de développement de ces zones très convoitées par l'extension de

l'urbanisation. Dans le secteur de Naussargues et au Sud de la commune, le vignoble dispose à contrario d'une dynamique plus forte, situé majoritairement sur les terroirs en **AOC** (environ 50 % du vignoble des exploitations communales). La commune se localise au sein de l'aire d'appellation des **"Grès de Montpellier"**, cru de Saint-Georges-d'Orques.

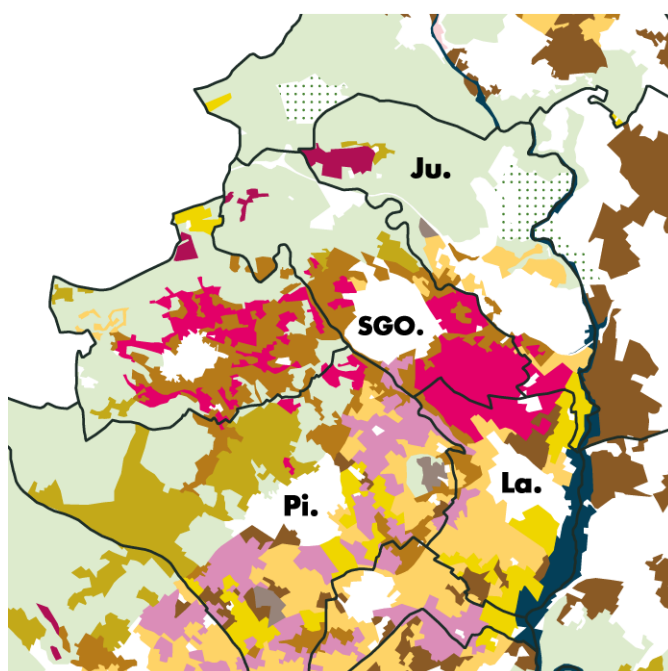
Ces terroirs viticoles appartiennent au "bastion viticole" des coteaux de Saint-Georges-d'Orques et de Lavérune qui représente un espace à enjeux à l'échelle du territoire communautaire (dynamique viticole, zone AOC, grands domaines, paysage emblématique et de qualité, etc).

Une étude réalisée par l'ENSAM/INRA dans le cadre du SCOT préconise **des mesures de protection fortes sur cette coupure agricole et viticole entre les zones urbaines de Juvignac et de Saint-Georges-d'Orques.**

Les autres cultures présentes sur la commune sont anecdotiques. Elles sont cependant le signe d'une diversification récente (culture céréalières) et du dynamisme retrouvé de certaines cultures traditionnelles et emblématiques (olivieraies).

En terme économique, l'activité agricole représentait **7 exploitations** en 2010 (13 en 2000) et **11 Unités de Travail Annuel** (14 en 2000).

Unités agro-physionomiques de l'agglomération



01. Espace urbanisé (bati, zone d'activité,
02. Espace de loisir (golfs, parcs...)
03. Carrière, décharge
04. Lande, garrigue et bois
05. Olivieraie en friche ou vergers d'olivier en production
06. Vigne sur garrigue
07. Vignoble renové, majoritairement en terroir d'AOC
08. Vignoble renové de qualité Vin de Pays
09. Vallée du Lez (vigne, céréales)
10. Espace mixte du nord-est (vigne, céréales, fourrage)
11. Espace mixte ouest et nord (vigne, céréales, fourrage, friches)
12. Grande parcelles en céréale ou fourrage
13. Mosaïque de cultures en périmètre irrigué
14. Zone agricole sur coteau en déprise
15. Zone agricole de plaine en déprise
16. Marais et bocage melvesiens
17. Ripisylve et prairies inondables associées
18. Etang littoral et délaissé d'étang

1/ secteurs urbains périphériques de la Pinède / Valat de la Fosse (au Sud de la voie express) le Poupidou et le "nouveau centre" au Sud de la RN109

2/ quartiers de la Plaine

3/ secteur de la Bergerie de Caunelle

4/ quartiers du Perret avec le centre de loisirs de Courpouiran

5/ quartiers des Hauts de Fontcaude à proximité du golf



1. Les composantes du territoire communal

1.7. Tissu urbain

L'urbanisation de Juvignac se développe sur une grande partie Ouest du territoire communal, au Nord de la déviation de la RN109. Juvignac dispose d'un **tissu urbain récent** qui a été majoritairement construit à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

La répartition des occupations urbaines (quartiers résidentiels, activités et équipements) s'est faite de manière peu cohérente. La présence d'activités lourdes proches du centre (la Bergerie, le Poumpidou), le long de l'ancienne route nationale, a été longtemps pénalisante. Sans véritable centre, les quartiers ont aujourd'hui du mal à fonctionner ensemble. **Un des enjeux du PLU est bien de conforter la centralité urbaine (nouveau cœur de ville) et de relier les différents quartiers entre eux.**

un tissu urbain récent

La trame urbaine de Juvignac est héritée de la période de l'après guerre et de la diffusion des croissances démographiques de la ville-centre de Montpellier vers la périphérie. L'agencement actuel du tissu urbain correspond à plusieurs phases d'extension et plusieurs typologies de bâti :

- **les mas, domaines et châteaux** isolés (château de Caunelle, château de Fourques, Mas Neuf, Mas de Naussargues, etc) ; ceux-ci constituent un indéniable patrimoine culturel et historique pour la commune ;

- **le tissu de logements individuels denses** (mitoyens et petit parcellaire) qui correspond à la première véritable phase d'urbanisation de Juvignac dans les années 70 et pour l'essentiel au **quartier des Garrigues** réalisé sous forme de ZAC (les "Chalandonnettes" - 450 villas construites sur 27 hectares soit une densité moyenne de 19 logements à l'hectare) ;

- **le tissu pavillonnaire individuel récent et peu dense** construit depuis le début des années 80 correspondant surtout aux lotissements du quartier de la Plaine et aux quartiers récents de lotissements des secteurs du Perret et de Fontcaude (ZAC de Fontcaude approuvée en 1987) ;

- **les zones d'habitat spontané** qui se sont développées notamment dans les garrigues autour du Mas de Naussargues ;

- **les activités et zones commerciales** englobées dans le tissu existant et notamment entre la RN109 et la RD27 (secteurs du Poumpidou, de la Bergerie).

L'absence de polarité traditionnelle et historique

Il n'y a pas, sur Juvignac, de véritable polarité urbaine cumulant les fonctions de centre historique et identitaire, de pôle administratif et commercial.

La plupart des équipements et services sont disséminés sur l'ensemble du territoire. Cependant, de nombreux commerces se concentrent entre les quartiers des Garrigues et de la Plaine (centre et galerie commerciale des "Portes du Soleil"). Pris en étau au sein de l'urbanisation, ce secteur bénéficie d'une position centrale sans toutefois créer une véritable centralité (espace mono fonctionnel basé sur une vocation essentiellement commerciale).

Le réaménagement de cette zone pour en faire un véritable centre-ville est un enjeu majeur pour l'avenir de Juvignac. **La commune prévoit de conforter son cœur de ville en aménageant un espace central à la fois convivial et fonctionnel, autour des équipements mairie et médiathèque et du centre commercial.**

un mode d'urbanisation résidentielle très consommateur d'espace

Le tissu urbain de Juvignac s'est constitué à partir d'un habitat à dominante de résidences individuelles. Même si les quartiers ne présentent pas tous les mêmes densités, les secteurs périphériques marqués par de fortes contraintes (topographie, végétation) ont connu une urbanisation récente beaucoup plus aérée (exemple des lotissements du Dôme et de l'Orée du Bois dans le secteur de Fontcaude), voire même très dispersée.

Le secteur de Naussargues est, à ce titre, occupé par une urbanisation "sauvage" (sans autorisation) et anarchique.

des secteurs de développement récent

La commune poursuit son développement urbain notamment sur les secteurs périphériques situés au Nord et au Nord-Ouest du tissu urbain :

- **secteur de Caunelle** (projet de ZAC en cours),
- **secteur de la Draye** (lotissement du Parc St-Hubert),
- **secteur du Martinet** (dans le prolongement des quartiers de Fontcaude),
- **secteur de Courpouiran** (ZAC de Courpouiran et extension des ZAE Marco Polo et du Labournas).

tissu urbain (base cadastrale de mai 2006)



1. Les composantes du territoire communal

L'**analyse typo-morphologique** réalisée sur des secteurs représentatifs du tissu urbain de Juvignac (cf. carte ci-contre) a permis de dégager les éléments de réflexion suivants :

- > Dans les quartiers de type "lotissement", **la notion d'îlots se substitue à celle d'impasse**. La trame urbaine multiplie les **formes ombilicales** avec des quartiers résolument tournés sur eux-mêmes et des accès limités depuis les voies primaires. Cette forme urbaine accentue la dépendance vis à vis de l'automobile (elle oblige au détour) et représente un facteur d'isolement vis à vis des personnes à mobilité réduite (personnes âgées notamment).
 - > Les **quartiers pavillonnaires les plus récents**, par la dilata-tion des constructions dans l'espace et par la variété des finitions et des volumes (les constructions ne sont ni vraiment différentes, ni vraiment semblables les unes par rapport aux autres), offrent **un paysage urbain souvent banalisé et déstructuré**.
 - > **Un tissu urbain où un modèle type est répété** (exemple du quartier des Garrigues) supporte mieux les variations mineures apportées aux constructions (personnalisation de la construction). La variété des couleurs et des matériaux **crée un quartier qui semble être bien approprié par ses habitants**.
 - > Pour les espaces publics, il est clairement notable que **la largeur des voies ne peut être le seul paramètre permettant de définir une hiérarchie lisible et cohérente**. Cette hiérarchisation des voies est souvent peu perceptible pour les usagers. Les voies présentent souvent les mêmes aménagements, avec une fonction privilégiée pour les déplacements automobiles.
 - > Dans les quartiers pavillonnaires, il faut noter **un manque évident d'aménagements à destination des piétons (mobilier urbain, passages protégés, etc)**. De même, les pistes cyclables sont absentes.
- Les **places ou placettes manquent** et les **réseaux pié-tonniers sont soit impraticables, soit inutiles et/ou dé-pourvus d'une ambiance qualitative** qui inciterait à les emprunter. Les quartiers excentrés ont davantage besoin de parcours cyclables. Les chemins piétonniers sont sou-vent inaccessibles pour cette catégorie d'usagers.
- > Le caractère excentré des quartiers récents et la faible valorisation des espaces publics est directement liée à la **monofonctionnalité du tissu urbain**. Cette monofonctionnalité génère des **quartiers peu vivants** avec une am-biance peu agréable dans les espaces publics, ces derniers répondant spécifiquement à des besoins liés à l'automobile (circulation, stationnement).
- > **Les espaces publics sont clairement insuffisants dans leur rôle de lien social**. Leur présence dans les lotisse-ments semble n'être liée qu'à l'application d'un quota imposé d'espace non privé (et non pas à un motif d'ur-banisme). Le mobilier urbain est en règle général limité à l'éclairage public. Ce qui vaut pour les espaces ouverts (places, parcs) vaut également pour l'espace public de transit (la rue). Les usages observés dans certains quartiers permettent d'affirmer que de simples bancs seraient uti-les. pourtant, les arbres d'alignements sont nombreux et leur ombrage créent un espace propice au repos ou à la détente.
 - > Le réseau viaire est généralement à l'image du quartier qu'il dessert, c'est à dire très **monotone**. **Aucun élément de repère** n'est identifiable, ce qui rend la lecture du quar-tier très difficile et conforte un **sentiment d'isolement**, voire même d'insécurité.
 - > Les quartiers qui disposent d'une plus grande mixité de formes urbaines semblent reproduire à l'échelle du quar-tier ce qui est observable sur l'ensemble de la ville. **Le tissu est fragmenté en sous zones parfois exagérément mar-quées et séparant le tissu lâche et peu dense du tissu plus regroupé**.
 - > La **diversité du bâti** avec la recherche d'une certaine den-sité peut donner plus de vie aux quartiers.

Cette **analyse typo-morphologique** est présentée dans les pages suivantes.

UA2 - quartier Mosson

1 < observations générales

situation

Le quartier Mosson est limité par les Allées de l'Europe au Nord, la Mosson à l'Est et la rue de la Plaine au Sud qui représente également la limite entre ce quartier et celui de la Plaine. Ce secteur est **en position péricentrale dans le tissu urbain de Juvignac**.

caractéristiques générales

Le tissu urbain se caractérise par **une grande mixité des fonctions** (logements, activités et équipements) ce qui lui confère **une morphologie spécifique**. Les **équipements publics sont associés à de vastes espaces publics** (espaces verts, places, etc). Les diverses **activités et les logements cohabitent** dans le quartier.

choix de l'aire d'étude

L'**aire d'étude est représentative de l'imbri- cation des trois fonctions** présent dans le quartier : **équipements, activités et habi- tat**. La trame urbaine exprime cette mixité du tissu.

structure viaire

La structure viaire et urbaine comporte l'en- semble des éléments que l'on peut trouver dans le quartier : **limites viaires marquées, espaces publics piétonniers, logements**, etc. La structure viaire du tissu ne crée pas de vé- ritables îlots. Les espaces publics et les espaces accessibles au public permettent de découper des ensembles assimilables à des îlots qui sont perceptibles dans la pratique de l'espace.

2 < structure urbaine

Le tissu urbain peut être décomposé en espace plein en volume et emprise au sol (le bâti) et l'espace en négatif qui est l'espace libre (il est soit privé, soit accessible au public). Ces éléments constituent la structure du tissu urbain et déterminent des usages divers de l'espace.

Ici, **la part entre espace plein et vide est ty- pique des zones urbaines mixtes** ; une gran- de partie de l'espace est bâti (plus de 21 %) et l'espace libre se partage entre privé et public.

proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	8 500 m ² (21 %)	31 950 m ² (79 %)	15 850 m ² (39 %)	16 100 m ² (39 %)

nombre d'îlots	1
nombre de logements	19 densité : 5 logements à l'hectare
surface étudiée	4 ha



UA2 - quartier Mosson

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

- > **le réseau primaire** : il limite l'aire d'étude ; les axes correspondant à ce réseau supportent un trafic interquartier (route de Lavérune, rue Bonnier de la Mosson).

Ces axes irriguent l'espace d'étude. Les rues au trafic automobile le plus important souffrent d'une **carence en trottoirs**.

- > **le réseau local** : il est composé d'impasses ou d'accès privés desservant les logements et la zone d'activité du Récantou.

Les impasses desservent peu de constructions (moins de cinq).

- > **l'offre en stationnement** : satisfaisante

On observe peu de véhicules stationnés hors des espaces réservés. Les équipements disposent d'aires de stationnements. Les rues de dessertes locales (rue de la Plaine) disposent de **stationnements le long des voies**.

structure viaire				
impasses	nbr	nbr de logements desservis	longueur	
	2	impasse 1 : 4 impasse 2 : 3	i 1 : 58 m i 2 : 100 m	
rues de dessertes locales	rue de la Plaine			
	rue Bonnier de la Mosson route de Lavérune route de Montpellier			
chemins piétons	0			

structure parcellaire

- > **la surface parcellaire** : en moyenne 1 000 m² par terrain

Les **terrains** occupés par du bâti sont souvent **constitués de plusieurs parcelles** cadastrales.

- > **les surfaces libres privées** : plantées pour la majorité des logements, imperméabilisées et plantées d'arbres pour les activités
- > **les espaces publics** : composés de jardins publics, places et voies de circulations largement occupés par le végétal (jardins engazonnés, arbres d'alignements, plan d'eau et chemins en stabilisé, etc)
- > **la trame parcellaire** : peu structurée, aucune trame réglée

occupation parcellaire	parcelles libres	parcelles occupées		
	0	logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
		19	0	environ 10



zone UA2 - quartier Mosson

4 < forme urbaine

typologie des constructions

L'espace d'étude comporte deux équipements (**maison de retraite et salle communale**) et des **activités** (locaux associatifs et activités de services ou commerciales). Le tissu résidentiel est constitué de **constructions individuelles**.

La **mixité fonctionnelle** du tissu urbain est évidente mais **les formes urbaines proches**. La zone d'activité n'est pas en rupture formelle avec le tissu résidentiel. Les matériaux et le gabarit des bâtiments sont apparentés à ceux des logements, ce qui permet une bonne intégration au tissu urbain. Le même constat est fait pour les équipements.

Les constructions ont au maximum un étage (**R+1**). Les bâtiments d'activités sont en rez-de-chaussée mais la hauteur du bâtiment est proche de celle des logements (R+1).

implantation des constructions

Les accès aux parcelles se font fréquemment depuis plusieurs voies. Les implantations **proches de la voie la moins fréquentée** sont privilégiées.

Les constructions sont **rarement édifiées en limite séparative**.

Les constructions sont généralement implantées au centre du terrain ou plutôt **en recul par rapport aux voies de circulation**.

5 < caractéristiques du bâti

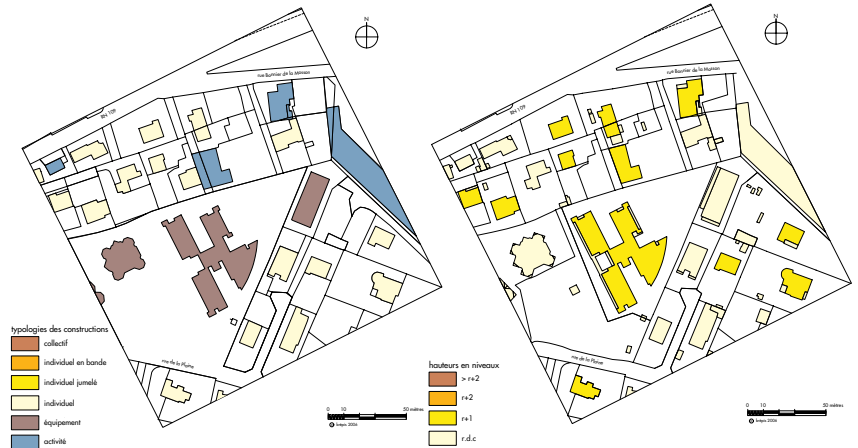
les logements

Les constructions sont relativement récentes (moins de **30 ans**). Le style "néo-régionaliste" uniformise le paysage urbain sans toutefois créer une réelle unité. L'**homogénéité** caractérise l'espace étudié.

les activités et les équipements

Ils sont à la fois identifiables par leur emprise spatiale et créent **un événement dans le tissu urbain**. Leurs formes et le choix de leurs matériaux permettent d'obtenir **un tissu cohérent dans son apparence** qui n'est pas marqué par des différences trop prononcées.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
19	0	0	2	0	5

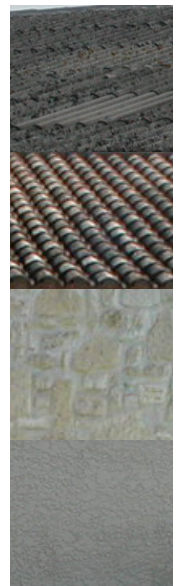


implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne 7 mètres	rue Bonnier
moyenne 13 mètres	rue de la Plaine
moyenne 6 mètres	impasses
> 15 mètres	route de Lavérune

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	recul minimum de 3 mètres
typologie des constructions	annexes
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits tons clairs (gamme beige) revêtements pierre	tissu homogène et mixte dans ses fonctions

toiture	
matériaux	logements : couvertures tuiles bâtiments d'activités : bardages métalliques type tôles ondulées, matériaux type fibro ciment
orientation des pentes	doubles pentes orientées vers la rue rares façades pignons sur rues rares toitures quatre pentes
complexité de la couverture	systèmes de pentes simples les différences de volumes créent des toitures plus ou moins complexes
autres	génétoises, chenaux, antennes, conduits de cheminées



UA2 - quartier Mosson

les clôtures

L'**hétérogénéité** des clôtures nuit à la qualité de la rue. Les matériaux de construction et les finitions sont multiples. L'**absence de cohérence** visuelle marque l'individualité de la parcelle au détriment de l'unité.

La clôture devrait mieux être adaptée à l'espace public dont elle marque la limite tout en s'inscrivant dans une unité d'ensemble.

Il existe trois grands principes de clôtures sur l'aire d'étude :

- un mur maçonné surmonté d'un grillage,
- un mur simple,
- la clôture végétale.



Clôture grillage + maçonnerie



Clôture maçonnée



Clôture végétale

Sur l'espace observé, certains traitements sont dépourvus de la qualité nécessaire à un espace vu de tous. Il s'agit :

- du **changement brutal** de principe constructif et/ou de matériaux,
- de la **multiplication de matériaux** différents pour créer un même élément,
- de l'utilisation de **matériaux bruts** non prévus à cet effet.



Discontinuité brutale



Absence de finition



Modifications inintégréées



Multiplication des matériaux

Le **regroupement des percements** permet de rompre la linéarité de la clôture. Sur l'espace étudié on rencontre quelques traitements intéressants.

L'idée de **regroupement** vaut **pour tout les éléments qui peuvent être présents sur la clôture** (boîtes aux lettres, interphones, coffres électriques et de télécommunication, etc)



Un ensemble "entrée" qui est lisible et intégré à la clôture.

L'entrée est traitée en épaisseur et joue le rôle de filtre entre privé et public.



Un espace de transition entre public et privé est obtenu par le regroupement des entrées ainsi que les interphones, boîtes aux lettres, etc.

UA2 - quartier Mosson

les façades

Sur la zone d'étude, les constructions visibles en totalité ou partiellement depuis l'espace public sont de trois types :

- des cas rares de **façades pignons** qui sont en général de petits pavillons,
- des façades tournant le dos à l'espace public et se traduisant par des **façades aveugles**,
- des **façades principales orientées** vers la rue.



Façade pignon



Murs aveugles



Façade orientée sur rue

Certaines compositions de façades visibles depuis l'espace public **ne participent pas à produire un paysage urbain cohérent et harmonieux** tels que :

- les **façades aveugles** (dépourvues de percements),
- les **façades surchargées** en éléments de décors ou d'enseignes,
- les **façades** dont la composition est à l'évidence **peu harmonieuse dans la répartition des ouvertures**.



Façade aveugle sur rue



Redondance d'enseignes



Manque d'harmonie dans la composition de façade

La **zone d'activité du Récantou** est intégrée dans le tissu urbain. La morphologie des bâtiments et leurs implantations permet d'obtenir **un ensemble compact et uni** dont le gabarit et la forme ne viennent pas créer une rupture avec le tissu résidentiel. Un espace alloué au stationnement et à la circulation permet une bonne lecture de l'espace et une pratique intéressante dans un quartier mixte et proche du centre-ville.

À l'inverse de ce qui se fait souvent, les diverses activités et commerces ne sont pas juxtaposés mais **intégrés dans un ensemble unitaire** assurant une cohérence à la zone.

La zone d'activité possède le potentiel pour devenir un lieu adapté au tissu urbain auquel elle appartient. Une action de réhabilitation suffirait pour obtenir une qualité architecturale et urbaine latente.



La zone d'activité est constituée de deux bâtiments se faisant face et libérant un espace central.

UA2 - quartier Mosson

6< espaces publics

la place

- **ambiance** : partage du minéral et du végétal
- **aménagements** : usages diversifiés, jeux d'enfants, promenade, bancs, arbres créant des zones d'ombres ou plus exposées, plan d'eau, fontaine
- **fonction urbaine** : créer un lien direct entre les équipements (crèche, maison de retraite et salle communale)
- **usages constatés** : espace de lien social entre les générations et les résidents d'un même quartier

Cette place est un espace identifiable dans le tissu et constitue un repère dans le paysage urbain du quartier.

les rues

- **ambiance** : principalement minérale, peu de végétal (privé)
- **aménagements** : stationnement, éclairage public et trottoirs
- **fonction urbaine** : irriguer et desservir les parcelles
- **usages constatés** : faible trafic automobile, faible pratique piétonne des habitants

La rue est dépourvue de vie et de pratique sociale dont pourrait bénéficier un quartier mixte.

les routes

- **ambiance** : minérale
- **aménagements** : chaussée avec trottoirs insuffisants
- **fonction urbaine** : transit automobile
- **usages constatés** : trafic automobile



Place articulant la salle communale et la maison de retraite



Rue de la Plaine



Route de Lavérune

zone UC - quartier des Garrigues

1 < observations générales

situation

Le quartier des Garrigues est limité au Sud par les **Allées de l'Europe** et au Nord par le secteur agricole du domaine de Caunelles. Il se positionne **face au tissu urbain central de Juvignac** ("nouveau centre").

caractéristiques générales

Le tissu urbain est **typique du plan Chalandon (répétition systématique d'un modèle)**.

Le quartier est **résidentiel** et constitué d'un **habitat pavillonnaire**. Le tissu urbain est dense et très organisé dans sa structure viaire et parcellaire.

Le bâti est décliné selon les variantes d'un modèle type de logement individuel.

choix de l'aire d'étude

L'espace étudié comporte l'**ensemble des variantes typologiques** existantes dans le quartier. La **hiérarchie viaire est représentative** et permet d'observer les **divers types d'espaces publics existants**.

structure viaire

Le quartier est **accessible depuis les Allées de l'Europe** en deux points. Le réseau viaire interne est constitué d'un **axe principal (rue des Alouettes)** qui dessert d'autres rues à usage local délimitant les îlots.

nombre d'îlots	5
nombre de logements	77 densité : 20 logements à l'hectare
surface étudiée	4 ha



2 < structure urbaine

L'espace construit est important (plus de 21 %). Ici, **la densité des constructions** et l'organisation du réseau viaire permet d'avoir des **espaces publics suffisamment amples** (28 % d'espace libre public) pour favoriser **diverses pratiques urbaines**.

proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	8 246 m ² (21 %)	31 754 m ² (79 %)	11 344 m ² (28 %)	20 410 m ² (51 %)



UC - quartier des Garrigues

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

Le maillage viaire est constitué par divers types de voies.

- > **le réseau primaire : composé par les Allées de l'Europe** (limite et accès du quartier) et **l'axe principal interne** (rue des Alouettes)
- > **le réseau local : composé par les rues secondaires** (rue des Daphnes, rue des Bergeronnettes) **découpant et desservant les différents îlots**
- > **offre en stationnement : abondante**

Les stationnements sont **positionnés de façon rationnelle** (le long des parcelles les plus petites, au niveau des équipements et services, le long des voies importantes).

Les **parcours piétonniers sont organisés par un réseau de trottoirs ombragés** par les arbres d'alignements.


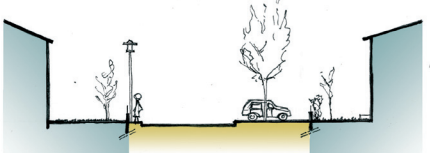
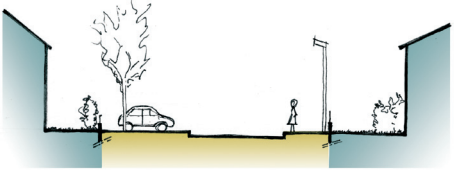
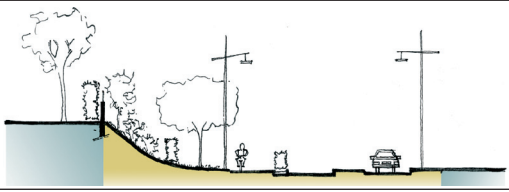
structure parcellaire

- > **la surface parcellaire : moyenne 350 m²**

Les constructions isolées sont positionnées dans les parcelles d'articulations (angles, changements de trames etc).

Les parcelles en bordure des Allées de l'Europe sont plus importantes afin de ménager un espace de recul suffisant par rapport à la voie.

- > **les surfaces libres privées : majoritairement végétalisées (partie arrière en général)** ; traitement minéral pour les espaces sur rue
- > **les espaces publics : traitement minéral avec des alignements d'arbres le long des voies de circulation** ; végétal dominant dans les espaces verts ; traitement minéral dans les espaces de type place
- > **trame parcellaire : parcelles en lanières et organisées de façon très systématique**

structure viaire		
impasses	0	
rues de dessertes locales	axe principal interne : rue des Alouettes	
	voies secondaires : rue des Daphnes	
	rue des Bergeronnettes	
rue inter-quartiers	Allées de l'Europe	
chemins piétons	0	

occupation parcellaire	parcelles libres	parcelles occupées		
		logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
	2	77	0	2



UC - quartier des Garrigues

4 < forme urbaine

typologie des constructions

Le tissu urbain est **dense et homogène**. Un **même modèle de construction est répété dans le quartier**.

Les **logements individuels en bandes** sont majoritaires. Les **logements jumelés ou isolés** permettent de créer un **rythme urbain intéressant et de s'affranchir des difficultés liées aux changements de trames ou de formes de parcelles**.

La forme urbaine et la trame parcellaire dense généralisent les **constructions avec un étage (R+1)**.

implantation des constructions

Les constructions ne sont **pas édifiées à l'alignement de l'emprise publique**. Les constructions positionnées en limite du domaine public correspondent aux garages (dans certaines variations du modèle type).

Le découpage des parcelles impose la **construction sur au moins une limite séparative latérale**.

Généralement la construction est édifée avec un **recul de 4 mètres en moyenne par rapport à la rue** afin de libérer un espace arrière plus ample (jardin). Ce procédé crée des cœurs d'îlots verts et intimes.

5 < caractéristiques du bâti

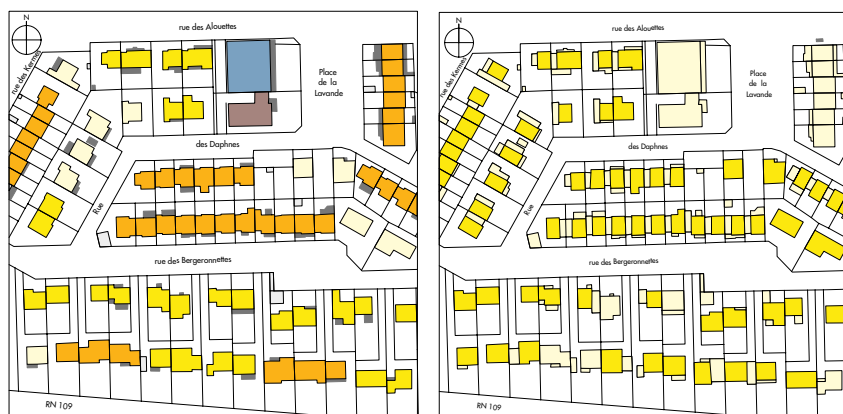
les logements

Le quartier date des années 70. L'**unité du style architectural standardisé** caractérise l'espace étudié. Les constructions sont couramment nommées "**chalandonnettes**" en référence à l'initiateur du plan Chalandon visant à favoriser l'accès à la propriété et la construction de logements pavillonnaires.

autres

Les activités présentent sur l'aire d'étude sont **en relation directe avec l'espace public**. Les formes de ces bâtiments sont simples et s'intègrent avec modestie au tissu pavillonnaire par des **gabarits et des matériaux similaires à ceux des constructions voisines**.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
8	30	43	1	0	1



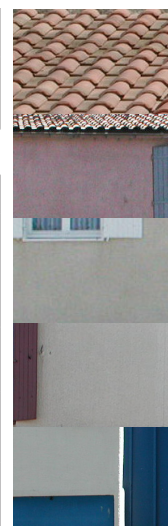
typologies des constructions		hauteurs en niveaux	
	collectif		> r+2
	individuel en bande		r+2
	individuel jumelé		r+1
	individuel		r.d.c
	équipement		
	activité		

implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne 15 mètres	Allées de l'Europe
moyenne 5 mètres	rue des Alouettes
moyenne 5 mètres	rue des Daphnes, rue des Bergeronnettes

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	
	de 3 à 5 mètres en moyenne
constructions édifiées en limite	annexes / garages / logements
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits (ton variés)	tissu homogène et uni

toiture	
matériaux	logements : couvertures tuiles bâtiments annexes : couvertures tuiles autres : couvertures tuiles
orientation des pentes	toiture à double pente orientations vers la rue
complexité de la couverture	volumes simples, toitures simples
autre	chenaux, antennes, ouvertures de toits, conduits de cheminées



UC - quartier des Garrigues

les clôtures

Dans ce quartier, les clôtures sont généralement conformes à un principe commun dont les éléments sont :

- la hauteur : 1,40 mètre,
- la composition : un **mur bahut maçonné** et enduit (60 centimètres de haut en moyenne) et surmonté d'un **élément perméable aux regards ou d'une haie**. Le choix de l'élément supérieur de la clôture semble être libre en matière de matériaux ou de couleurs ;
- les entrées : **accès piétons et véhicules alignés aux entrées de la construction.**

Les résidents se sont appropriés la limite entre espace privé et espace public en le personnalisant. Le résultat obtenu est une unité dans la perception de l'espace public par les passants tout en créant **une ambiance intéressante faite de multiples nuances.**

Les points sensibles en matière de clôtures concernent :

- **le non respect des principes de composition** qui nuit à l'unité d'ensemble,
- **l'absence ou la faible qualité des clôtures en limite du quartier** (côté Parc Saint-Hubert et Allées de l'Europe).

Dans ce quartier, il est à noter **un système de coffre commun à l'ensemble du quartier pour masquer les raccordements aux réseaux et les intégrer dans la clôture.**

La hauteur de ces éléments étant connue et invariable, il aurait été intéressant de **faire correspondre la hauteur du mur avec celle du coffre** comme on peut le voir sur certaines clôtures.



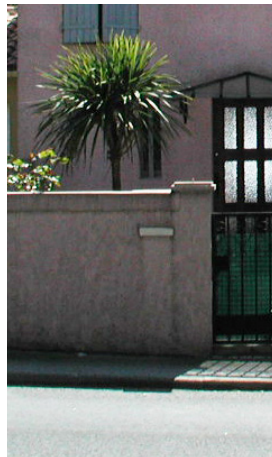
Une entrée véhicule dans l'alignement du garage



Une entrée piétonne dans l'alignement de l'entrée du logement



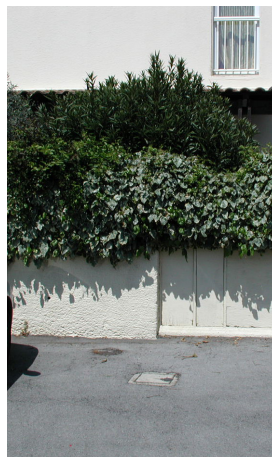
Un mur bahut surmonté d'un élément ajouré ou d'une haie



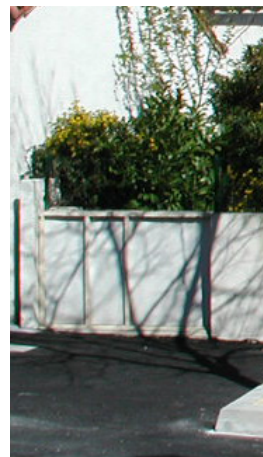
Hauteur du mur supérieure à la normale



Absence ou manque de qualité des clôtures en limite de quartier



Coffre masquant le raccordement aux réseaux



Hauteur des éléments de clôtures similaires



Décalage inesthétique entre hauteur du coffre et mur

UC - quartier des Garrigues

les façades

Les façades découlent directement de la répétition d'un modèle type. La façade de base se compose :

- d'une porte d'entrée et d'une fenêtre ou porte-fenêtre en rez-de-chaussée,
- de deux fenêtres avec allèges vitrées à l'étage,
- d'un garage latéral en rez-de-chaussée.

La façade type se décline en plusieurs variantes en jouant sur les éléments suivants :

- les couleurs et les textures,
- les menuiseries,
- les occultations,
- la couverture de l'entrée,
- le recul ou l'alignement du volume du garage.

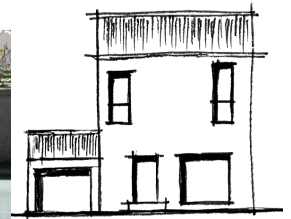
Les façades avants et arrières sont similaires dans leurs compositions. Les façades latérales sont souvent dépourvues d'ouvertures. Dans ce quartier, il est fréquent de voir des façades pignons et aveugles ce qui crée l'effet d'un ensemble inachevé ou en attente d'extension. La question de la façade latérale se pose à chaque fin de série pour les logements en bandes.

Les éléments rapportés et ne répondant à aucune logique de composition nuisent à l'aspect général de la façade.

Dans ce tissu urbain ou la répétition d'un principe produit une certaine monotonie, les nuances de couleurs et les variations de matériaux permettent de rendre le paysage urbain plus vivant. Cependant, certaines couleurs ou décors trop spectaculaires attirent démesurément le regard du passant.



Une façade type



Couleur attirant le regard



Élément rajouté et inintégré



Façade pignon aveugle



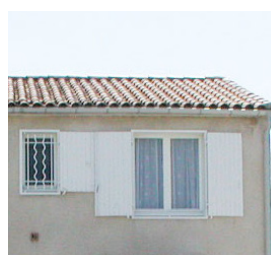
Ouverture type



Variante d'entrée



Position d'un garage



Variante de l'ouverture type



Variante d'entrée



Position d'un garage

UC - quartier des Garrigues

6< espaces publics

la rue des Alouettes

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : chemins piétons, espaces verts, arbres d'alignements, éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les rues du quartier, transit automobile, accès aux parcelles et stationnement
- **usages constatés** : stationnement, trafic automobile, usages piétons

La largeur de cet axe permet la cohabitation de plusieurs fonctions sans gênes des unes sur les autres.



Rue des Alouettes

les rues Daphnes et des Bergeronnettes

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements, éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les parcelles
- **usages constatés** : faible trafic automobile, pratiques piétonnes des habitants, stationnement résidentiel

Les rues de dessertes locales sont fonctionnelles. La dimension de l'espace public permet aux différentes fonctions de cohabiter mais le rôle social de l'espace est inexistant comme le mobilier urbain.



Rue des Daphnes



Rue des Bergeronnettes

la place de la lavande

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : arbres, éclairage public, stationnement, bancs
- **fonction urbaine** : ménager une respiration dans le tissu urbain, création d'un événement sur la rue des Alouettes permettant de rythmer le parcours et mettre en scène les commerces et les services existants
- **usages constatés** : stationnement, traversées piétonnes, trafic automobile

Les usages sont faibles et remettent en cause l'importance de la surface allouée à cette place ; un réseau de placettes aurait été plus adapté au tissu urbain.



Place de la Lavande

zone UD - quartier la Plaine

1 < observations générales

situation

Le quartier de la Plaine est **limité à l'Est par un cours d'eau (la Mosson) et au Sud par la déviation de la RN109**. Le quartier est en contact avec le tissu urbain central de Juvignac, au Nord de la rue de la Plaine.

caractéristiques générales

Le tissu urbain s'est développé vers le Sud sous forme de lotissements, à partir de la fin des années 60. Au-delà des clôtures, l'aspect des constructions permet d'identifier les différentes phases d'urbanisation.

Ce quartier **résidentiel** est constitué de **d'habitat pavillonnaire**. Le tissu urbain est organisé autour de sa structure viaire. Les typologies sont variées : constructions individuelles, jumelées et en bandes.

choix de l'aire d'étude

L'aire d'étude offre un **échantillon représentatif des typologies urbaines** du quartier et permet d'étudier la structure **viaire** et les différents types d'espaces publics.

structure viaire

La **formation du quartier s'est faite par juxtaposition de lotissements**. Le maillage viaire traduit ce mode de développement. Les différences de **statuts des voies sont peu lisibles**. La rue principale présente la même morphologie que le réseau local.

L'accès au quartier se fait par la route de Lavérune (un lien interquartier et intercommunal).

2 < structure urbaine

À la différence des quartiers péricentraux étudiés (la Mosson, les Garrigues), l'emprise des surfaces bâties est moins importante (13%). Ici, **le tissu urbain est caractérisé par une variation de densité et de formes urbaines**. L'espace privatif domine.

nombre d'îlots	13
nombre de logements	106 densité : 13 logements à l'hectare
surface étudiée	8 ha



attributions des espaces non bâtis

- espaces accessibles au public
- espaces privés
- bâtis

0 10 50 mètres
©Hisp 2006

proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	10 395 m ² (13 %)	69 605 m ² (87 %)	20 530 m ² (26 %)	49 075 m ² (61 %)

UD - quartier la Plaine

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

L'espace d'étude est marqué par une hiérarchie viaire peu lisible. La route de Lavérune est l'axe principal du quartier.

- > **le réseau primaire** : relie les rues desservant les îlots habités (**rue Paul Valéry**) et permet d'accéder au quartier (**route de Lavérune**)
- > **le réseau local** : est constitué de **rues plus ou moins parallèles** et d'**impasses**

Le chemin de la Rivière s'ouvre sur les berges de la Mosson et sur un chemin de terre pittoresque. Une impasse étroite et austère se situe au Sud de l'aire d'étude.

Il existe des **cheminements piétonniers** insérés dans le tissu urbain et des parcours rustres le long des berges de la Mosson.

- > **l'offre en stationnement** : aires de stationnements organisées ou libres

Elles sont réparties dans le quartier. Cette offre est **inadaptée aux usages** car les aires de stationnements sont peu utilisées et les trottoirs des rues sont encombrés par le stationnement résidentiel.

structure parcellaire

- > **la surface parcellaire** : en moyenne 600 m² (taille des parcelles très variable)
- > **les surfaces libres privées** : **majoritairement végétalisées**, minérales pour les espaces liés à l'accès
- > **les espaces publics** : **traitements à dominante minérale pour les voies de circulation et les aires de stationnements, végétalisés pour les espaces publics inaccessibles aux véhicules**
- > **la trame parcellaire** : parcelles dos à dos pour les logements individuels et en lanières pour les logements groupés ou mitoyens

structure viaire				
impasses	nbr	nbr de logements desservis	longueur	
	3	rue M. Ravel : 8	65 m	
		chemin de la Rivière : 7	250 m	
		impasse 1 : 4	90 m	
rues de dessertes locales	axes primaires : rue Paul Valéry, rue des Mimosas			
	axes secondaires : rue G. Verdi, rue W. A. Mozart, rue J. Delteil, rue G. Brassens, rue A. Sarrazin			
rues inter-quartiers	route de Lavérune			
voies piétonnes				



occupation parcellaire			
parcelles libres	parcelles occupées		
	logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
0	106	0	1

UD - quartier la Plaine

4 < forme urbaine

typologie des constructions

Le tissu urbain est exclusivement résidentiel. Les constructions sont toutes représentées par de **l'habitat pavillonnaire**.

Le tissu urbain est constitué de constructions avec un étage (**R+1**).

implantation des constructions

La majorité des constructions sont positionnées au **centre de la parcelle**.

Elles sont à égale distance des limites séparatives latérales ou édifiées en limite latérale pour les logements jumelés ou accolés.

Les constructions sont généralement **sensiblement plus proches de la rue**. Ceci permet de dégager un espace suffisamment important et intime pour les jardins.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
41	34	31	0	0	1



5 < caractéristiques du bâti

les logements

Les lotissements se différencient dans l'aspect des constructions. Le bâti est marqué par le style des années 70/80 (appareillage du revêtement pierres par exemple).

Au Nord de la zone d'étude, les ouvertures, les ferronneries, les revêtements et les clôtures sont similaires et permettent de caractériser l'époque du lotissement concerné. Les lotissements suivants ont été plus souples dans les règles régissant l'aspect des constructions. Leur esthétique est pourtant très proche. On y trouve des ouvertures ou des clôtures du même style.

autres

Au Nord de la zone d'étude, en limite de la route de Laverune, un bâtiment d'entrepôts est présent. Cette activité est la seule du quartier marqué par un **caractère très monofonctionnel**.

implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne 10 mètres	route de Laverune
moyenne 7 mètres	rue de dessertes locales
moyenne 6 mètres	impasses

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	5 mètres en moyenne
constructions édifiées en limite	annexes / garages
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits, revêtement pierre	tissu hétérogène

toiture	
matériaux	logements : couvertures tuiles bâtiments annexes : tuiles
orientation des pentes	orientations côté rues préférées toitures multiples pentes (combinaison simple, quatre et double pentes)
complexité de la couverture	les volumes créent des toitures complexes
autre	chenaux, génoises, épis de faîtières, etc



UD - quartier la Plaine

les clôtures

Le traitement de la limite entre l'espace public et l'espace privé est généralement spécifique à chaque lotissement. **Chaque sous ensemble est similaire dans son architecture et dans son type de clôtures.** La Résidence de Juvignac est le cas le plus rigoureux dans son traitement de la limite. **La clôture, les portails d'entrées, les grillages et les coffres techniques sont tous identiques.**

Le reste du tissu urbain est constitué de clôtures beaucoup plus nuancées. **Les variations de hauteurs, de finitions, de couleurs brouillent la perception d'ensemble tout en rompant avec la monotonie des lotissements aux clôtures systématiques.**



Principe de clôture type



Clôture caractéristique d'un des lotissements du quartier

Dans l'ensemble du quartier, la clôture se compose :

- d'une mur maçonné enduit,
- d'une haie vive,
- d'un accès piétons et véhicules.

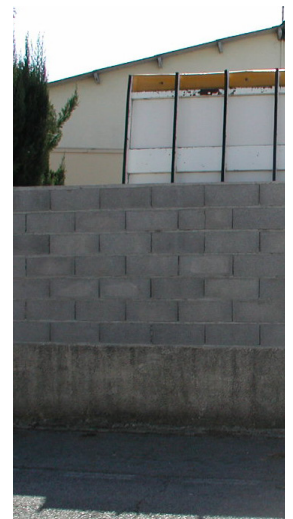
Certaines **transitions entre les clôtures perturbent l'unité de la rue.** D'une manière générale, ce sont les **changements de hauteurs, de textures, de matériaux et d'enduits qui sont en cause.**



Éléments de raccordements inintégrés



Changement brutal de hauteur et de couleur



Absence de finition

Il est intéressant de noter dans certains cas (Résidence de Juvignac) le **soin apporté à l'interface entre l'espace vu de tous et le marquage de la limite de propriété.** Le traitement rigoureux des clôtures permet de créer un espace continu et cohérent.



Les murs de clôtures de la Résidence de Juvignac sont tous constitués de clôtures grillagées surmontant un muret de 20 centimètres de haut et doublé par une haie. Les entrées sont toutes doubles (piétons, véhicules) et fermées par des portillons en bois peint (blanc) à lames verticales. Les éléments de raccordements aux réseaux sont intégrés dans un coffre similaire dans l'ensemble du lotissement.

UD - quartier la Plaine

les façades

Le paysage urbain du quartier est divisé en sous ensembles identifiables par l'aspect des constructions. Chaque lotissement dispose d'une esthétique propre.

La forme des percements, les matériaux, les ferronneries sont similaires. Le temps ayant fait son œuvre, certaines nuances ont été apportées. Dans ce type de **tissu urbain très "régulé"**, **les moindres variations produisent une impression de désordre.**

Les logements en bandes supportent mieux les appropriations. Les volumes simples et l'implantation systématique nécessitent des nuances de couleurs ou de matériaux pour rompre la monotonie.

Dans l'ensemble, **les constructions sont orientées vers la rue.** Certaines sont implantées en négation de la rue et offrent aux passants une vue sur un mur aveugle.

La façade est la partie visible de l'espace public et il est indispensable de l'appréhender en tant que composante du paysage urbain visible par tous.

Les compositions de façades harmonieuses sont à privilégier. **Les différences de menuiseries, de couleurs et les éléments rapportés en façades sont autant de perturbations possibles de l'esthétique de la façade.**

Les logements en bandes situés au Sud de la zone d'étude ont adopté dans leur composition architecturale un **principe de retournement du dernier volume.** Cette solution permet de traiter la fin de série **en créant une véritable façade latérale.** Le système adopté ici est cependant à améliorer.



exemple de façade d'une résidence (les Jardins de la Mosson)



Façades arrières de logements en bandes



Exemple de façade de la Résidence de Juvignac



Éléments de façades types de la Résidence de Juvignac



Une façade tournant le dos à la rue



Menuiseries différentes, éléments rapportés en façade



Traitement du pignon : bloc logement retourné pour traiter la fin de la bande de logements accolés.

UD - quartier la Plaine

6< espaces publics

les rues principales

- **ambiance** : minérale et faiblement végétale
- **aménagements** : trottoirs, ralentisseurs, éclairage public
- **fonction urbaine** : liaison interquartiers et desserte des lotissements
- **usages constatés** : trafic automobile



Route de Lavérune



Rue Paul Valéry

les rues de dessertes locales

- **ambiance** : minérale, végétale (voies privées)
- **aménagements** : trottoirs, éclairage public
- **fonction urbaine** : desserte des parcelles
- **usages constatés** : trafic automobile, stationnements



Rue Verdi



Rue J. Delteil



Rue G. Brassens

les impasses

- **ambiance** : minérale, végétale (impasses privées)
- **aménagements** : éclairage public
- **fonction urbaine** : accès aux parcelles
- **usages constatés** : trafic automobile



Impasse



Rue de la Rivière

les espaces verts et la place Debussy

- **ambiance** : végétal, minéral pour la place
- **aménagements** : jeux enfants, éclairage public
- **fonction urbaine** : espace ludique, aération du tissu urbain
- **usages constatés** : stationnement, transit local



Place Debussy



Espace vert



Aire de jeux pour enfants



Espace vert

chemin piéton

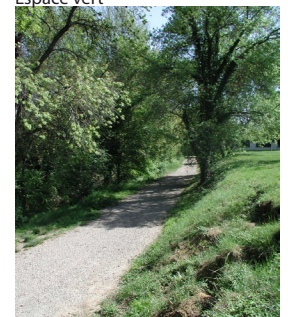
- **ambiance** : minéral, végétal
- **aménagements** : éclairage public
- **fonction urbaine** : liaison entre le square et la place Debussy
- **usages constatés** : aucun



Allée de Plaine



Chemin piéton



Chemin longeant les berges de la Mosson

zone UD - quartier la Pinède

1 < observations générales

situation

Le quartier de la Pinède est limité par **la voie express à l'Est, la RD27 (route de St-Georges d'Orques) au Sud et le ruisseau du Valat de la Fosse à l'Ouest** (limite communale). Il est **très excentré** par rapport au tissu urbain central de Juvignac.

caractéristiques générales

Le tissu urbain est **monofonctionnel**. Ce quartier à **vocation résidentielle** est constitué d'**habitat pavillonnaire**. Le quartier s'est formé à partir du chemin de la Pinède par **opportunités foncières successives**. Dans ce tissu urbain, **la notion d'îlot s'est substituée à celle d'impasse**.

choix de l'aire d'étude

Le tissu urbain du quartier est composé d'un niveau haut et d'un niveau bas. Les deux espaces sont représentés dans l'aire d'étude ainsi que les différents types de voies constituant le réseau viaire.

structure viaire

Le quartier est accessible depuis la **rue des Pattes** (liaison interquartier desservant le secteur du Labournas). Le chemin de la Pinède et les impasses appartiennent au réseau interne du quartier. Le chemin de la Pinède s'est prolongé en fonction de l'extension du quartier et les impasses ont permis de désenclaver le maximum de parcelles.

nombre d'îlots	0
nombre de logements	19 densité : 5 logements à l'hectare
surface étudiée	4 ha



2 < structure urbaine

Ici, **la densité** de construction est très faible (moins de 10 %). L'espace public est exclusivement destiné à un usage automobile.

L'espace privatif est largement dominant.

proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	3 070 m ² (8 %)	36 930 m ² (92 %)	4 436 m ² (19 %)	32 494 m ² (81 %)



UD - quartier la Pinède

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

L'aire d'étude est structurée par trois types de voies.

> **le réseau primaire** : il présente l'aspect d'une route rurale (la rue des Pattes).

La rue des Pattes qui se prolonge vers l'échangeur Ouest de Juvignac par la rue du Pergasan a une fonction de desserte interquartiers.

> **le réseau local** : il dessert les impasses et les parcelles

Le chemin de la Pinède est l'axe principal interne du quartier. Des impasses permettent de desservir un maximum de parcelles.

> **l'offre en stationnement** : inexistante

On observe assez peu de véhicules stationnés sur l'espace public.

Aucun mobilier urbain ou aménagement ne valorise l'espace public. Les aménagements se réduisent à un simple éclairage public.

structure parcellaire

> **la surface parcellaire** : entre 1000 m² et 1500 m² en moyenne

Les parcelles dont la surface est supérieure à cette moyenne ne sont pas construites.

Quelques parcelles sont occupées par des vergers ou des prairies.

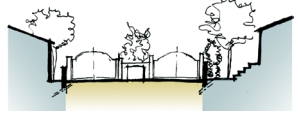
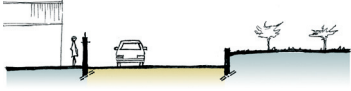
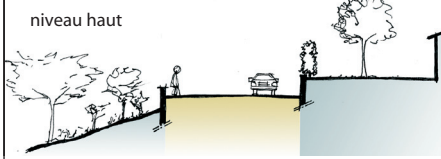


> **les surfaces libres privées** : majoritairement végétalisées

Une partie de la végétation d'origine est souvent conservée.

> **les espaces publics** : minéral

> **la trame parcellaire** : peu structurée

Le découpage parcellaire s'est fait par redivision de foncier agricole.

structure viaire				
impasses	nbr	nbr de logements desservis	longueur	
	3	impasse 1 : 6 impasse 2 : 3 impasse 3 : 2	i1 : 160 m i2 : 25 m i3 : 40 m	
rues de dessertes locales	chemin de la Pinède			entrée 
				niveau haut 
				niveau bas 
rue inter-quartiers	rue des Pattes			
chemins piétons	0			

occupation parcellaire	parcelles libres	parcelles occupées		
	6	logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
		19	0	0



UD - quartier la Pinède

4 < forme urbaine

typologie des constructions

Le tissu urbain est monofonctionnel. Le quartier a une vocation exclusivement résidentielle. La forme urbaine présente dans le quartier est la **construction individuelle**.

La gestion des pentes des terrains génère des constructions avec un étage (R+1) au point bas tout en étant en rez-de-chaussée au point haut. **La présence d'un étage est liée à la topographie du site.**

implantation des constructions

Les constructions sont **rarement édifiées en limites séparatives**. Les constructions édifiées en limites sont généralement des locaux annexes (abris de jardins, locaux piscine, etc).

Les constructions sont généralement implantées au centre du terrain et/ou plutôt **en recul par rapport aux voies de circulation**. Elles sont à **égale distance des limites séparatives**.

Pour les terrains en pente, le bâti est proche de la voie d'accès.

5 < caractéristiques du bâti

les logements

Les constructions sont relativement récentes. **L'âge des constructions varie de 30 ans à moins de 1 an.** Le style "néo-régionaliste" uniformise le paysage urbain sans toutefois créer une réelle unité. **L'homogénéité du style architectural** caractérise l'espace étudié.

autres

Il n'y a aucune activité sur l'aire d'étude. Il existe sur certains terrains des **petits locaux de stockage** maçonnés témoignant d'une **activité de culture à usage privé**.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
19	0	0	0	0	2

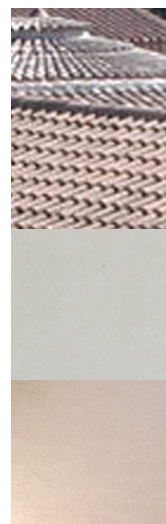


implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne >10mètres	rue des Pattes
moyenne 15 mètres	chemin de la Pinède
moyenne < 10 mètres	impasses

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	5 mètres en moyenne
constructions édifiées en limite	annexes / garages
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits ton clair (ton beige)	tissu homogène mais pas uni

toiture	
matériaux	logements : couvertures tuiles bâtiments annexes : couvertures tuiles autres : couvertures métalliques type tôles ondulées
orientation des pentes	toitures à doubles pentes orientations favorisées vers rues
complexité de la couverture	les volumes génèrent des toitures plus ou moins complexes
autre	génévoises, chenaux, épis de faîtières, etc.



UD - quartier la Pinède

les clôtures

L'**hétérogénéité** des clôtures caractérise les rues. Les matériaux de construction et les finitions sont multiples. L'**absence de cohérence** visuelle marque l'individualité de la parcelle au détriment de l'unité de l'espace public.

La clôture doit être adaptée à l'espace public dont elle marque la limite tout en s'inscrivant dans une unité d'ensemble.

La topographie du quartier impose de traiter certaines limites avec un **mur de soutènement**.



Mur de soutènement



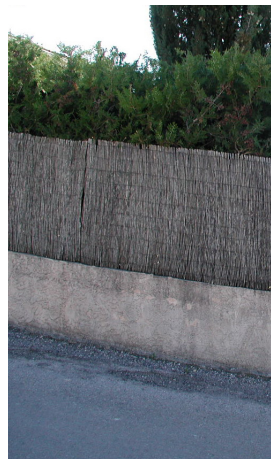
Mur bahut et grillage



Mur de clôture maçonné

Sur l'aire d'étude, certains traitement de la clôture soulignent le manque d'unité de la limite entre espace privé et espace public tels que :

- des **finitions inesthétiques**,
- des **multiplications de matériaux** différents pour créer un même élément,
- des **édifications de clôtures superflues**.



Éléments rapportés



Enduits grossiers et fils barbelés



Édifications de clôtures superflues

L'**absence de clôture** ponctuellement (au droit du garage) présente l'avantage de créer un stationnement privé facilement accessible et de **rompre le rythme linéaire et systématique** de la limite rue/parcelle. Un **espace de transition entre public et privé** est ainsi créé.

Les **éléments techniques** présents sur la clôture peuvent être **intégrés ou masqués** dans un coffre.

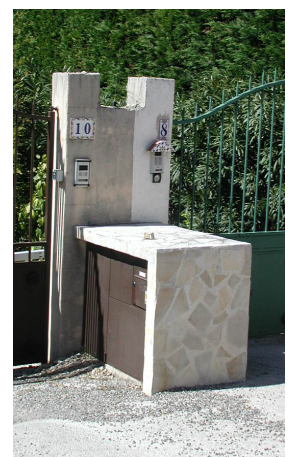
Un élément particulier peut être créé pour **réunir plusieurs éléments et apporter un traitement plus qualitatif**.



Aménagement du recul du garage en espace semi-privé



Camouflage des éléments techniques de la clôture en intégration avec celle-ci



Regroupement des éléments rapportés

UD - quartier la Pinède

les façades

Sur l'aire d'étude, les éléments de construction visibles en totalité ou partiellement depuis l'espace public sont de deux types :

- **façades tournées vers le chemin ou l'impasse et visibles depuis l'espace public,**
- **façades masquées par la végétation ou par la topographie du terrain.**



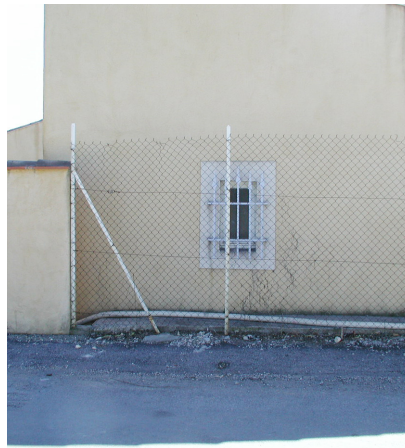
Une façade occultée par la végétation et la topographie



Une façade tournée vers la rue

Il existe sur l'aire d'étude certains points sensibles facilement observables :

- **façades aveugles** (dépourvues de percements),
- **façades édifiées avec un recul créant des espaces résiduels disgracieux.**



Changement de type de clôture et traitement du recul par rapport à l'emprise publique inadapté



Construction annexe édifiée en limite de l'emprise publique

Le marquage de la limite de propriété peut être traité par des **aménagements privés apportant de la qualité à l'espace public.**

Dans l'exemple ci-contre, la réalisation d'une jardinière permet de **mettre en scène l'entrée** de la parcelle tout en apportant un élément végétal **valorisant l'espace public.**



Le marquage de la limite de propriété peut se faire en créant un élément d'agrément pour l'ensemble des habitants du quartier. Ici, un espace planté permet de signifier une entrée privée tout en participant à l'ambiance de l'espace public.

UD - quartier la Pinède

6< espaces publics

les impasses

- **ambiance** : minéral dominant
- **aménagements** : aucun trottoir ou mobilier urbain
- **fonction urbaine** : accéder aux parcelles (en voiture)
- **usages constatés** : stationnement, trafic automobile des résidents, quelques usages piétons



Impasses



L'espace public répond strictement à la nécessité d'accéder aux habitations en voiture. La traduction de cette fonction de desserte automobile (n'oublions pas que ce quartier est très excentré) génère un espace de faible qualité car aucun autre type d'usage n'est prévu ou encouragé.

le chemin de la Pinède

- **ambiance** : principalement minérale
- **aménagements** : uniquement de l'éclairage public
- **fonction urbaine** : irriguer et desservir les impasses
- **usages constatés** : faible trafic automobile, faible pratique piétonne des habitants



Chemin de la Pinède



La qualité du chemin provient des vues sur le paysage environnant et des masses végétales présentes dans les espaces privés et perceptibles depuis l'espace public.

la rue des Pattes

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : voie carrossable mais très étroite
- **fonction urbaine** : transit automobile
- **usages constatés** : trafic automobile

Au niveau du quartier de la Pinède la rue s'apparente à une petite route traversant des espaces non urbanisés ce qui renforce l'impression de coupure par rapport au reste des espaces habités.



Rue des Pattes

zone UD - quartier du Perret

1 < observations générales

situation

Le quartier du Perret est limité au Nord par les boisements de la colline du Perret et à l'Ouest par le centre de loisirs et l'autoroute A750. Le tissu urbain était initialement éloigné du centre et **tend aujourd'hui à être continu grâce à des opérations urbaines** récentes (lotissement du Parc St-Hubert).

caractéristiques générales

Le tissu urbain est récent, monofonctionnel et implanté sous forme de poches d'urbanisation. Le paysage résidentiel est banalisé et l'espace public est dépourvu de sa fonction sociale (exclusivement le support du flux automobile).

Le quartier est résidentiel et constitué de d'habitat pavillonnaire. Le tissu urbain est constitué de deux typologies de constructions bien séparées.

choix de l'aire d'étude

L'aire d'étude permet l'analyse des différentes formes urbaines du quartier tout en comportant l'ensemble des types de voies qui composent le réseau viaire.

structure viaire

L'accès au quartier se fait par la rue du Grand Chêne Blanc sur laquelle l'axe principal (avenue du Cardignan) se greffe sur un réseau local qui est constitué d'impasses (tissu urbain le moins dense) et de véritables rues cadrées par le bâti (résidences de logements groupés).

nombre d'îlots	6
nombre de logements	68 densité : 17 logements à l'hectare
surface étudiée	4 ha



2 < structure urbaine

Ici, la variation de densité du tissu urbain est très différenciée. Le tissu dense est regroupé dans des résidences en créant des sous-ensembles du quartier.

La densité de l'espace construit est assez forte (20 %).

proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	7 800 m ² (20 %)	32 200 m ² (80 %)	9 365 m ² (23 %)	22 835 m ² (57 %)



UD - quartier du Perret

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

L'aire d'étude est marquée par une hiérarchie viaire peu lisible en pratique.

- > **le réseau primaire : il est composé d'un accès principal au quartier et au centre de loisirs** (rue du Grand Chêne Blanc) et un axe secondaire (avenue de Cardignan)
- > **le réseau local : il est composé des impasses du quartier** (rue des Bleuets et petit appendice sur la rue du Grand Chêne Blanc)

Il existe une voie piétonne interne à la résidence de la Fontaine (logements groupés).

- > **l'offre en stationnement : abondante**

Des stationnements sont aménagés le long des voies.

structure parcellaire

- > **la surface parcellaire** : en moyenne 700 m² pour les logements individuels et 150 m² pour les logements accolés
- > **les surfaces libres privées** : à dominante végétale

Les **surfaces imperméables** concernent les **prolongements extérieurs et les parties d'entrées** de parcelles.

- > **les espaces publics** : usage principalement lié à l'**automobile**
- > **la trame parcellaire** : en lanière pour les **logements accolés et dos à dos pour les ensembles de constructions individuelles**

Les parcelles sont assez **grandes et leur découpage est lié à une logique de rentabilité foncière**.

Aucune ligne directrice issue du parcellaire, de la topographie ou du site d'origine ne semble servir de guide.

structure viaire				
impasses	nbr	nbr de logements desservis	longueur	
	2	impasse 1:3 rue des Bleuets: 12	20 m 100 m	
voies principales	rue du Grand Chêne Blanc, avenue de Cardignan			
voies de dessertes locales	rues internes aux résidences de logements en bandes : rue de las Genestas			
voies piétonnes				

occupation parcellaire	parcelles libres	parcelles occupées		
	0	logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
		68	0	1



UD - quartier du Perret

4 < forme urbaine

typologie des constructions

Le tissu est constitué de **logements de type pavillonnaire individuel ou en bande**. La plupart des constructions présentent **des jeux de volumes créés avec les garages, un étage partiel ou des auvents**. Les logements accolés correspondent à des constructions de type "maison de ville" avec une façade d'entrée sur rue et un jardin arrière.

Les constructions ont en général un étage partiel. Les logements en bandes ont systématiquement un étage (R+1).

implantation des constructions

Les logements individuels ne sont **pas édifiés à l'alignement de l'emprise publique**. Les constructions qui se trouvent en limites sont exclusivement les garages.

Les logements groupés disposent d'une façade sur rue (entrée et garage).

5 < caractéristiques du bâti

les logements

Le quartier est récent (fin des années 90). Le tissu urbain est **exclusivement composé de logements**. Les constructions individuelles sont importantes. Le **bâti est très hétérogène** dans sa finition.

Les **logements groupés** sont tous identiques et réparties par symétrie. Le paysage produit est **uni et cohérent bien que la variation des couleurs ne soit pas suffisante pour rompre la répétition et la monotonie du paysage urbain**.

autres

Le centre de loisirs de Courpouiran est accessible depuis la rue du Grand Chêne Blanc mais il est très peu perceptible dans le tissu urbain.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
33	4	31	0	0	1



typologies des constructions	
	collectif
	individuel en bande
	individuel jumelé
	individuel
	équipement
	activité



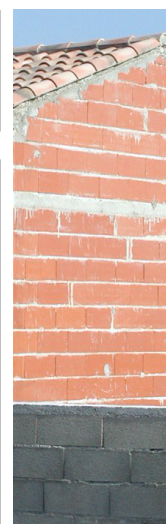
hauteurs des constructions en niveaux	
	> R+2
	R+2
	R+1
	rdc

implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne 6 mètres	rue du Grand Chêne Blanc, avenue de Cardignan
moyenne 10 mètres	impasses
moyenne 5 mètres	rues internes aux résidences

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	
4 mètres en moyenne	
constructions édifiées en limite	annexes / garages
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits	tissu homogène mais pas uni

toiture	
matériaux/type	logements : couvertures tuiles bâtiments annexes : tuiles émaillées, textile, métal, etc. autres : toitures terrasses ponctuellement
orientation des pentes	orientations vers rues préférées toitures multiples pentes (combinaison simple, quatre et double pentes)
complexité de la couverture	les volumes créent des toitures complexes
autre	chenaux, génoises, épis de faitière, etc



UD - quartier du Perret

les clôtures

Les limites avec l'emprise publique sont marquées par une clôture et/ou un mur de soutènement. Le système est le même dans l'ensemble de la zone. La clôture se compose :

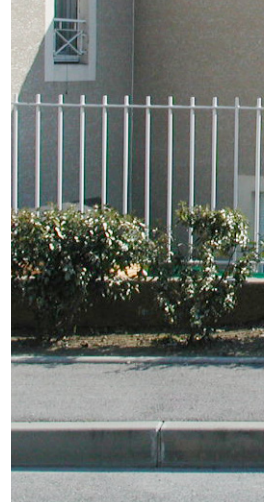
- d'un mur enduit d'une hauteur de 1,40 mètre,
- d'une haie.

Les murs de soutènement ont des hauteurs adaptées à la situation topographique du terrain.

Les percements de la clôture destinés à ménager des entrées sont très variables. Les entrées sont à l'alignement ou avec un recul plus ou moins important.



Système de clôture type



Clôture des résidences

Le principe de clôture est identique pour tout le quartier : mur de clôture ou de soutènement + plantations. Toutes les plantations n'ont pas encore atteint leur taille adulte. Les résidences composant le tissu urbain dense sont clôturées avec un système indépendant.

Certains points sensibles sont identifiables dans l'aire d'étude tels que :

- le manque d'intégration des éléments techniques de la clôture (coffres électriques, eaux, réseaux de télécommunication),
- les changements brutaux de couleurs et de textures d'enduits,
- la multiplication des décrochés des entrées.



Changement brutal de couleur



Multiplication des décrochés

Dans l'aire d'étude, on trouve des réservations intégrées aux clôtures. Ces petits espaces permettent de segmenter le mur.

Sur certaines parcelles, un dispositif d'espace tampon entre espace public et espace privé permet :

- de stocker les containers sans encombrer le trottoir ;
- de créer des stationnements facilement accessibles et le stockage des containers, vélos, etc ;
- d'intégrer les éclairages publics ;
- de rompre la linéarité de la limite entre espace public et espace privé.

Ces lieux rythment la rue et dégagent souvent la perspective sur le paysage environnant.



L'intégration dans la clôture d'une réservation pour l'éclairage public permet d'éviter l'encombrement du trottoir. Le même principe peut être appliqué pour le stockage des containers.

UD - quartier du Perret

les façades

Les façades rencontrées sur l'aire d'étude découlent de la forme urbaine. Les façades des logements individuels sont toutes composées :

- d'un **volume en rez-de-chaussée** alloué aux pièces de vie, garages et entrées ;
- d'un **étage partiel**,
- **des appendices couvrant** les entrées et/ou les prolongements extérieurs.

Les variantes de ce principe sont nombreuses et **les façades produites sont plus ou moins complexes**.

Les **logement accolés** suivent ce même schéma. La **façade est répétée par symétrie**. Les garages sont en rez-de-chaussée et jouent le rôle de volume de séparation. Les **couleurs d'enduits sont alternées** afin de rompre la monotonie de la répétition.

Les ouvertures sont couramment agrémentées d'un encadrement d'une couleur en contraste avec l'enduit. Les menuiseries et les occultations sont de tout types, couleurs et matériaux.

La variété des finitions et des volumes brouille la lecture du paysage bâti. La multiplication des matériaux et des couleurs différents sur une même construction augmente cet effet.

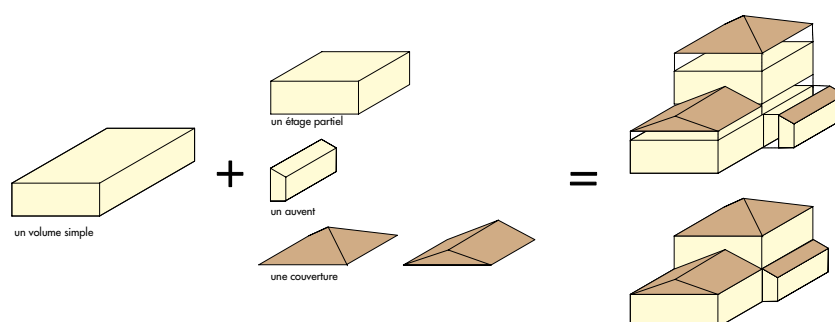
Les constructions sont couramment implantées au centre de la parcelle. Elles disposent donc de **quatre façades**. Il est important qu'elles soient toutes traitées de la même manière et avec le même soin. **Les murs pignons que l'on trouve dans l'aire d'étude tournent le dos à l'espace public.**



Façade de logements en bandes



Façade de logement individuel



une volume de base + appendices et toiture (formes, dimensions, couleurs variables) = façades aux volumes complexes



Encadrement des ouvertures



Façade pignon

UD - quartier du Perret

6< espaces publics

la rue du Grand Chêne Blanc et l'avenue du Cardignan

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements et éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les parcelles et les impasses
- **usages constatés** : stationnement, trafic automobile, accès piéton aux logements



Avenue du Cardignan



Rue du Grand Chêne Blanc

les rues internes

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements et éclairage public
- **fonction urbaine** : accès aux logements, espace de lien social
- **usages constatés** : la circulation automobile est limitée ; les enfants jouent dans la rue



Rue de la Genestas



Rue de la résidence de la Fontaine

les impasses

- **ambiance** : minérale et végétale (privé)
- **aménagements** : éclairage public
- **fonction urbaine** : accès aux parcelles
- **usages constatés** : aucun

espace public non accessibles aux véhicules

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : aucun pour la ripisylve, callepinage au sol pour le chemin piéton
- **fonction urbaine** : écoulement des eaux de pluies et usages piétons
- **usages constatés** : fréquentation par les habitants du quartier

La ripisylve présente entre les deux parties du tissu urbain dense apporte une respiration verte à ce quartier.



Rue des Bleuets



Chemin piéton



Ripisylve

zone UD - quartier les Terrasses du Golf

1 < observations générales

situation

Ce quartier s'est développé sur un puech surplombant le Golf de Fontcaude. Il est **excentré par rapport au tissu urbain central de Juvignac**.

caractéristiques générales

Le tissu urbain est récent, monofonctionnel et implanté sous forme d'îlots bâtis repliés sur eux-mêmes. Le paysage urbain est banalisé et l'espace public est dépourvu de fonction sociale.

Le quartier est **résidentiel** et constitué de **d'un habitat pavillonnaire**. Le tissu urbain est structuré autour d'une structure viaire organisée en impasse et en boucle.

Le bâti est caractérisé par une architecture banalisée et commerciale dépourvue de réelle unité.

choix de l'aire d'étude

L'espace d'étude permet d'observer différentes morphologies urbaines liées à la **topographie** et différentes façons de gérer les pentes des terrains en fonction de leur localisation sur le puech.

L'ensemble de la hiérarchie viaire est représentée dans l'aire d'étude.

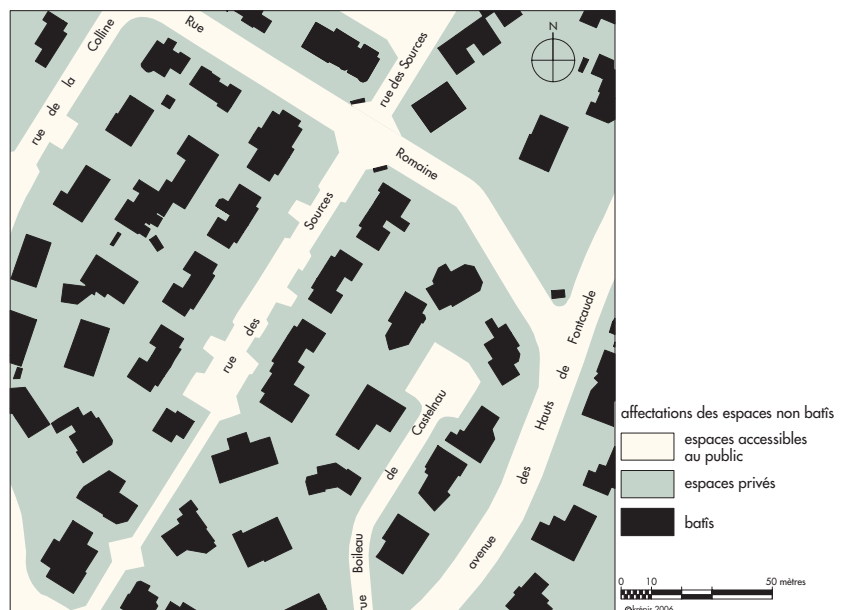
structure viaire

Le quartier est accessible par l'**avenue des Hauts de Fontcaude** qui est également le principal lien avec les lotissements voisins. Un réseau de **rues** (rue Romaine, rue de la Colline) et **d'impasses** (rue des Sources et rue Boileau de Castelnaud) desservent les parcelles.

2 < structure urbaine

La **densité de construction est assez forte**. L'ampleur des voies crée un tissu urbain aéré. Les espaces libres privatifs dominent.

nombre d'îlots	3
nombre de logements	58 densité : 15 logements à l'hectare
surface étudiée	4 ha



proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	8 068 m ² (20 %)	31 932 m ² (80 %)	7 496 m ² (19 %)	24 436 m ² (61 %)

UD - quartier les Terrasses du Golf

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

L'aire d'étude est caractérisée par une hiérarchie viaire peu lisible.

- > **le réseau primaire** : il relie les autres lotissements (liaisons interquartiers) et le réseau local de desserte interne
- > **le réseau local** : il se compose de rues et d'impasses desservant les parcelles
- > **l'offre en stationnement** : abondante

De nombreuses places de stationnement sont aménagées le long des voies les plus larges (avenue des Hauts de Fontcaude, rue de la Colline).

structure parcellaire

- > **la surface parcellaire** : en moyenne 500 m²

La surface des parcelles est plus faible pour les logements accolés (jumelés et en bande).

La topographie influe sur le parcellaire. Les terrains en pentes disposent des surfaces les plus importantes.

- > **les surfaces libres privées** : elles sont majoritairement végétalisées, avec un traitement minéral pour les espaces liés à l'accès
- > **les espaces publics** : traitement minéral dominant avec des alignements d'arbres pour les voies de circulation les plus importantes
- > **la trame parcellaire** : parcelles régulières organisées en lanières pour les logements groupés (rentabilité foncière des sites plats), plus aléatoire pour les logements individuels ou les terrains sur fortes pentes

La logique de découpage parcellaire est basée sur une rentabilité foncière qui s'est affranchie de lignes directrices (topographie) ou des trames parcellaires préexistantes.

structure viaire				
impasses	nbr	nbr de logements desservis	longueur	
	2	rue des Sources : 18	100 mètres	
		rue du Boileau de Castelnaud : 10	100 mètres	
		impasse 1 : 4	25 mètres	
rues de dessertes locales	rue de la Colline			
	rue Romaine			
rues interquartiers	avenue des Hauts de Fontcaude			
voies pié-tonnes	1			

occupation parcellaire	parcelles libres	parcelles occupées		
	0	logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
		58	0	0



UD - quartier les Terrasses du Golf

4 < forme urbaine

typologie des constructions

Il n'y a pas de réel style architectural unifiant le quartier. **Les constructions représentent autant d'objets isolés qu'il y a de parcelles.**

Les constructions jumelées ou en bandes sont en revanche issues d'un modèle commun : garage en limite séparative (rez-de-chaussée), logement (R+1) accolé au garage.

La topographie est à l'origine de la hauteur des constructions (R+1). La construction étant conçue à partir du principe déblai/remblai, une façade est en rez-de-chaussée et la façade opposée est à R+1.

implantation des constructions

Les logements ne sont **pas édifiés à l'alignement de l'emprise publique.**

La faible largeur de certaines parcelles (logements jumelés) impose **une construction à l'alignement sur au minimum une limite séparative latérale.**

Compte tenu de la topographie, **le mode d'implantation scinde la parcelle en une partie haute et une partie basse.** L'implantation de la construction est **plutôt proche de la voie** pour en faciliter l'accès.

5 < caractéristiques du bâti

les logements

Le quartier est récent (début des années 80). Les constructions sont imposantes. La **topographie est traitée de façon commune dans l'ensemble du quartier par déblai/remblai ;** aucun autre type d'implantation n'est présent. Le **bâti est très hétérogène** dans son architecture et dans sa finition allant du "néo-traditionnel" au presque contemporain.

autres

Un poste électrique est implanté sur une petite parcelle ; c'est l'unique parcelle non occupée par du logement.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
32	20	9	0	0	1

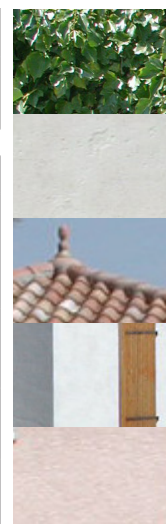


implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne 12 mètres	avenue des Hauts de Fontcaude
moyenne 10 mètres	rue des Collines et Romaine
moyenne 8 mètres	impasses

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	4 mètres en moyenne
constructions édifiées en limite	annexes / garages
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits	tissu homogène mais pas uni

toiture	
matériaux	logements : couvertures tuiles bâtiments annexes : tuile, textile, etc. autres : toitures terrasses ponctuellement
orientation des pentes	orientations vers rues préférées toitures multiples pentes (combinaison simple, quatre et double pentes)
complexité de la couverture	les volumes créent des toitures complexes
autre	chenaux, génoises, épis de faitières, etc



UD - quartier les Terrasses du Golf

les clôtures

Les limites avec l'emprise public sont marquées par une clôture et/ou par un mur de soutènement.

Le système est le même dans l'ensemble de la zone. La clôture se compose :

- d'un mur enduit d'une hauteur de 1,40 mètre,
- d'une haie.

La hauteur des murs de soutènement sont variables (en fonction de la situation topographique du terrain).

Les percements de la clôture destinés à ménager des entrées sur les parcelles sont très variables. Ils sont à l'alignement ou en recul sur une distance plus ou moins importante.

Certains points sensibles sont identifiables dans l'aire d'étude tels que :

- le manque d'intégration des éléments techniques de la clôture (coffres électriques, eaux, réseaux de télécommunication)
- les changements brutaux de couleurs et de textures d'enduits,
- la difficulté à gérer les variations d'un système type.



Le principe de clôture est identique pour tout le quartier. Toutes les plantations n'ont pas encore atteint leur taille adulte.



Intégration des coffres réseaux



Discontinuité des enduits en couleurs et/ou textures



Condamnation d'entrée dans clôture

Sur l'aire d'étude, il est intéressant de remarquer une solution permettant de rompre l'imposante hauteur de certains murs de soutènement.

L'intégration de mobilier urbain comme dans l'exemple ci-contre, un abri bus avec un banc, est un moyen efficace et simple de proposer un aménagement pour les résidents.

Il serait utile de prévoir dans les cas similaires des aménagements réalisés sur le même principe.



Intégration d'un abri bus dans un mur de soutènement permettant de rompre la hauteur imposante du mur.

UD - quartier les Terrasses du Golf

les façades

Les façades sont de trois types :

- **les façades basses** (en rez-de-chaussée) qui sont généralement masquées par la végétation ou qui le seront quand le quartier aura sa physionomie définitive (plantations arrivées à l'âge adulte) ;

- **les façades hautes** qui sont celles opposées à la façade basse (à R+1) ;

- **les toitures** des constructions édifiées à flan de puech. Elles bordent un côté de l'avenue des Hauts de Fontcaude et de la rue des Collines.

Les façades des logements en bandes sont simples. Les autres constructions ont des organisations et des décors de façades allant du basique à une complexité plus ou moins importante.

La variété des finitions et des volumes brouille la lecture du paysage bâti. La multiplication des matériaux et des couleurs différents sur une même construction augmente cet effet.

Les constructions sont couramment implantées au centre de la parcelle. Elles disposent donc de **quatre faces**. Il est important que toutes les façades d'une même construction soient traitées avec le même soin. **Les murs pignons que l'on trouve dans l'aire d'étude illustrent la non prise en compte de la relation visuelle entre la construction et l'espace public.**

Les fins de bandes des constructions répétées ont également le même problème. **La première et la dernière construction d'une série de logements accolés ont trois façades.**

Le quartier est encore récent et n'a pas encore atteint son aspect définitif en matière de couvert végétal. Il est certain qu'avec la végétation grandissante, le quartier des Hauts de Fontcaude sera mieux intégré au paysage dans lequel il s'inscrit.



Une façade aux volumes multiples



Une façade simple : logements jumelés



Une vue sur les toits en contrebas de l'avenue des Hauts de Font-



Mur pignon en négation de la rue



Multiplication des matériaux



Production d'un paysage désorganisé

UD - quartier les Terrasses du Golf

6< espaces publics

l'avenue des Hauts de Fontcaude

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements, éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les rues secondaires du quartier et permettre les liaisons interquartiers
- **usages constatés** : stationnement, trafic automobile, accès aux logements



Avenue des Hauts de Fontcaude

La largeur de cet axe primaire est sensiblement plus importante que pour le réseau viaire local mais **la lisibilité de sa fonction est globalement peu affirmée.**

les rues de la Colline et Romaine

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements, éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les parcelles et les impasses
- **usages constatés** : faible trafic automobile, nombreux stationnements résidentiels



Rue de la Colline



Rue Romaine

Les rues de desserte locale sont **fonctionnelles**. L'aménagement de l'espace public ne permet pas de les différencier assez nettement de l'axe principal.

les impasses

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements, éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les parcelles
- **usages constatés** : faible trafic automobile, stationnements résidentiels



Rue des Sources



Rue Boileau de Castelnau

chemin piéton

- **ambiance** : minérale
- **aménagements** : éclairage public
- **fonction urbaine et usages** : aucun usage et faible utilité dans leur état actuel



Allées piétonnes



zone UD - quartier le Belvédère

1 < observations générales

situation

Le quartier du Belvédère est **situé au Nord de la commune et en bordure Ouest du Golf de Fontcaude**. Il se développe **sur un puech**. Le quartier est **excentré** par rapport au tissu urbain central de Juvignac et constitue une urbanisation isolée.

nombre d'îlots	3
nombre de logements	31 densité : 8 logements à l'hectare
surface étudiée	4 ha

caractéristiques générales

Le tissu urbain est récent, monofonctionnel et implanté sous forme d'une poche d'urbanisation repliée sur elle-même. Le paysage urbain est pauvre. L'espace public est dépourvu de sa fonction sociale ; il est seulement fonctionnel (support du flux automobile).

Ce quartier **résidentiel** est exclusivement constitué **d'un habitat pavillonnaire**. Le tissu urbain est très peu dense et organisé autour de sa structure viaire (boucle).

choix de l'aire d'étude

La zone étudiée permet d'analyser les **différentes organisations du bâti en fonction de la topographie**. L'ensemble de la **hiérarchie viaire est représentée dans l'aire d'étude**.



structure viaire

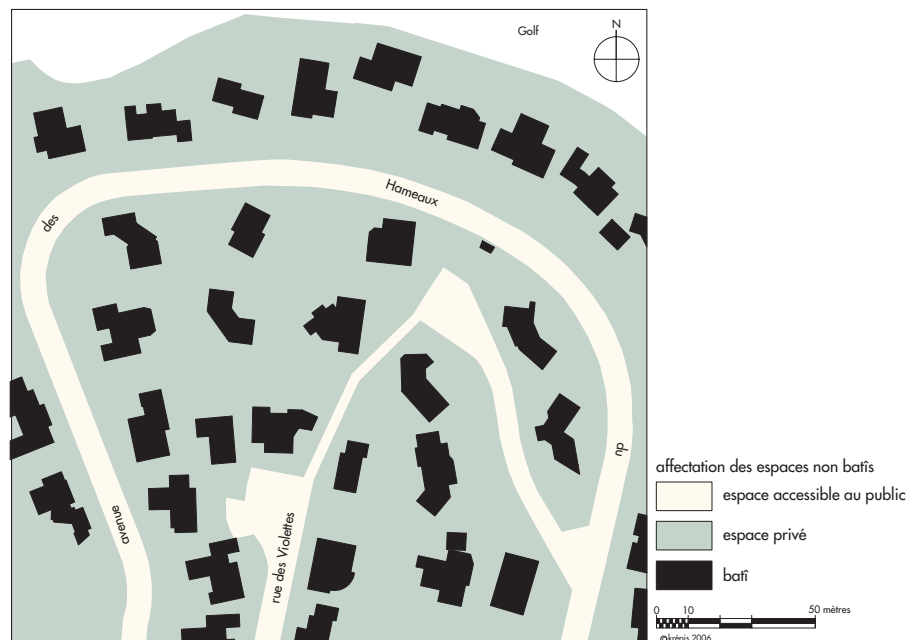
Le maillage viaire est simple. L'accès au quartier se fait par l'**avenue des Hameaux du Golf**. Cette voie principale dessert directement les impasses (rue des Violettes).

2 < structure urbaine

Ici, la **faible densité de construction** (14 % d'espace bâti) et l'ampleur des voies génèrent un **tissu urbain dilaté**.

Les espaces privatifs dominent.

proportion pleins/vides	espace bâti	espace non bâti	espace libre public	espace libre privé
	5 722 m ² (14 %)	34 278 m ² (86 %)	5 330 m ² (13 %)	26 096 m ² (65 %)



UD - quartier le Belvédère

3 < structure viaire et parcellaire

structure viaire

L'aire d'étude est organisée autour d'une voie principale en **boucle**. Le réseau viaire est constitué des éléments suivants :

- > **le réseau primaire** (hors zone d'étude) : il relie le quartier aux lotissements voisins par l'**avenue des Haut de Fontcaude**
- > **le réseau local** : il est composé d'un axe principal (**avenue des Hameaux du Golf**) qui dessert des impasses et des chemins piétons

Les chemins piétons relient les impasses mais leur utilité est très limitée, voir inexistante.

- > **l'offre en stationnement : abondante**

Une aire de stationnement est aménagée dans la rue des Violettes ainsi que le long de l'avenue des Hameaux du Golf. La proximité du Golf de Fontcaude génère des besoins spécifiques en stationnement.

structure parcellaire

- > **la surface parcellaire** : 1000 m² en moyenne
- > **les surfaces libres privées** : à dominante végétale

Les **surfaces imperméabilisées** concernent les **prolongements extérieurs** et les **chemins d'accès internes** des parcelles.

- > **les espaces publics** : uniquement composés du **réseau viaire**

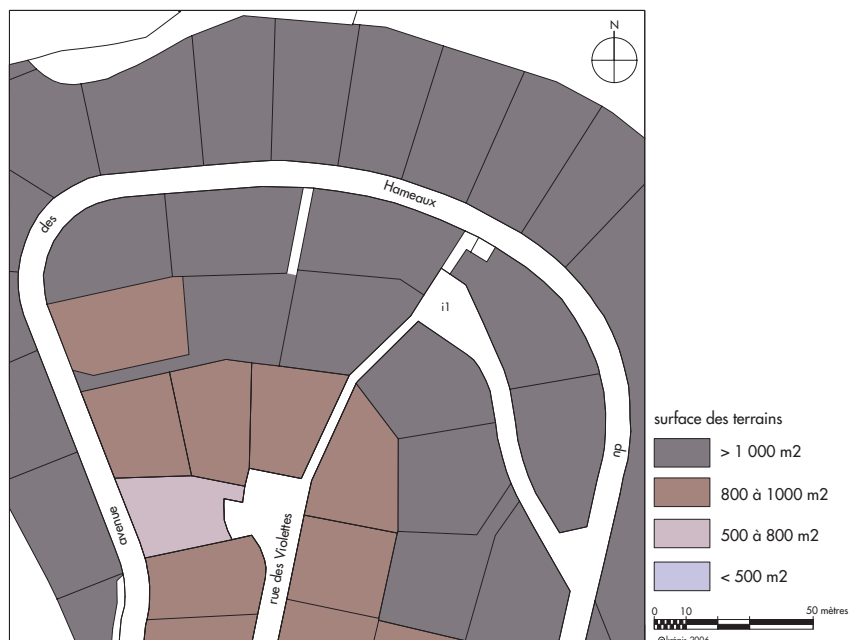
Dans la rue des Violettes, **une aire de jeux pour enfants** est implantée au centre de l'espace de retournement de l'impasse.

- > **la trame parcellaire : parcellaire rayonnant à partir de l'avenue des Hameaux du Golf**

Le découpage parcellaire est plus aléatoire pour la partie centrale du quartier. Les parcelles sont grandes et leur découpage obéit à une logique de rentabilité foncière.

structure viaire				
impasses	nbr	nbr de logements desservis	longueur	
	2	impasse 1 : 5	100 m	
		rue des Violettes : 10	100 m	
rues de dessertes locales	avenue des Hameaux du Golf			
chemins piétons	1			

occupation parcellaire	parcelles libres	parcelles occupées		
	1	logements individuels	logements collectifs	équipements et services et activités
		31	0	0



UD - quartier le Belvédère

4 < forme urbaine

typologie des constructions

Le tissu urbain est constitué exclusivement de **logements pavillonnaires individuels**. La plupart des constructions présentent **des jeux de volumes avec des niveaux ponctuels**.

La pente des terrains donne **l'impression d'avoir des constructions de plein pied en partie haute du quartier et à deux niveaux en partie basse**. Les constructions ont généralement un étage.

implantation des constructions

Les logements ne sont **pas édifiés à l'alignement de l'emprise publique**. Les rares constructions qui se trouvent à l'alignement sont les garages.

Compte tenu de la topographie du site, **le mode d'implantation scinde la parcelle en une partie haute et une partie basse**.

L'implantation de la construction est sensiblement plus **proche de l'espace public** pour faciliter l'accès à la construction.

5 < caractéristiques du bâti

les logements

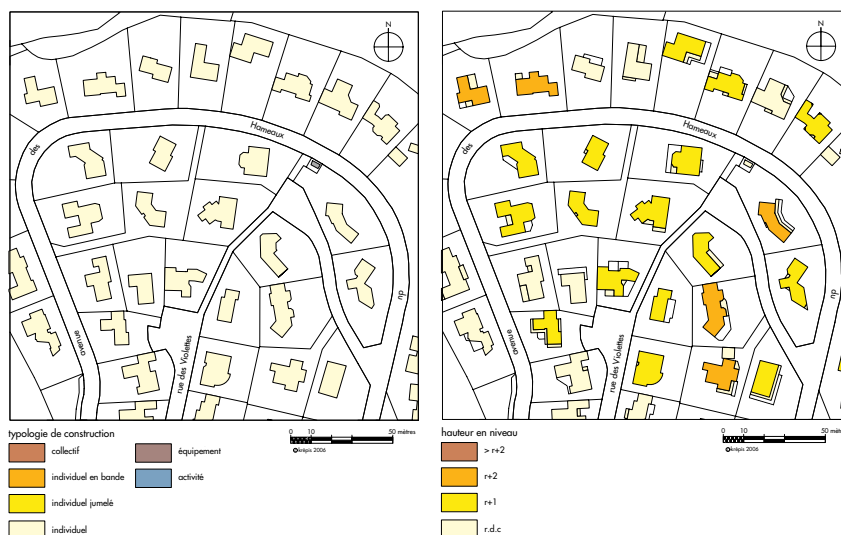
Le quartier est récent (fin des années 80). Le tissu urbain est **exclusivement composé de pavillons individuels**. Les constructions sont imposantes.

Les contraintes **topographiques sont gérées de façon commune dans l'ensemble du quartier par déblai/remblai**. Aucun autre type d'implantation n'est présente. Le **bâti est très hétérogène** dans sa finition allant du plus "néo-traditionnel" au presque contemporain.

autres

Aucun autre type de construction n'est présent sur la zone.

typologie des constructions					
individuelle	jumelée	en bande	publique	collective	autres
31	0	0	0	0	1

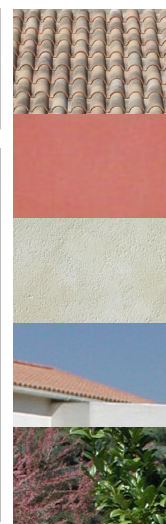


implantation par rapport à l'emprise publique	
distance	type d'espace public
moyenne 10 mètres	avenue des Hameaux du Golf
moyenne 8 mètres	impasses
moyenne 3 mètres	chemins piétons

implantation par rapport aux limites séparatives	
distance	
	5 mètres en moyenne
constructions édifiées en limite	annexes / garages
hauteur	rez-de-chaussée

matériaux de construction	type	finition	homogénéité
	maçonnerie	enduits	tissu homogène mais pas uni

toiture	
matériaux	
	logements : couverture tuile bâtiments annexes : tuile, textile, métal, etc autres : toitures terrasses ponctuellement
orientation des pentes	toitures multiples pentes (combinaison simple, quatre ou double pentes) orientations vers rues préférées
complexité de la couverture	les volumes créés des toitures complexes
autre	chenaux, génoises, épis de faitière, etc



UD - quartier le Belvédère

les clôtures

Les limites avec l'emprise public sont marquées par une clôture et/ou un mur de soutènement.

Le système est le même dans l'ensemble de la zone. La clôture se compose **d'un mur enduit d'une hauteur de 1,40 mètre et d'une haie.**

Les murs de soutènements ont des hauteurs adaptées à la topographie du terrain.

Les **percements de la clôture** destinés à ménager des entrées **sont très variables.** Les entrées sont à l'alignement ou avec un recul plus ou moins important.



Le principe de clôture est identique pour l'ensemble du quartier : mur de clôture ou de soutènement + plantations (haies). Toutes les plantations n'ont pas encore atteint leur taille adulte.

Certains points sensibles sont identifiables dans l'aire d'étude tels que :

- la **mauvaise intégration des éléments techniques de la clôture** (coffres électriques, eaux, réseaux de télécommunications),
- les **changements brutaux de couleurs et de textures d'enduits,**
- la **dérogation aux règles** en matière de hauteur.



Changement brutal de couleur



Changement brutal de texture et de couleur



Non respect du principe de clôture

Dans l'aire d'étude, on trouve **des réservations intégrées aux clôtures.** Ces petits espaces permettent de **segmenter le mur et de stocker** les containers sans encombrer le trottoir.

Sur certaines parcelles, un dispositif d'**espace tampon entre espace public et espace privé** présente l'avantage de :

- créer de places de **stationnement facilement accessibles et un espace de stockage** éventuel pour les containers, les vélos, etc ;
- rompre la linéarité un peu rigide de la limite entre espace public et espace privé.

Ces espaces **rythment la rue et dégagent des perspectives sur le paysage.**



Intégration dans la clôture d'une réservation pour containers poubelles



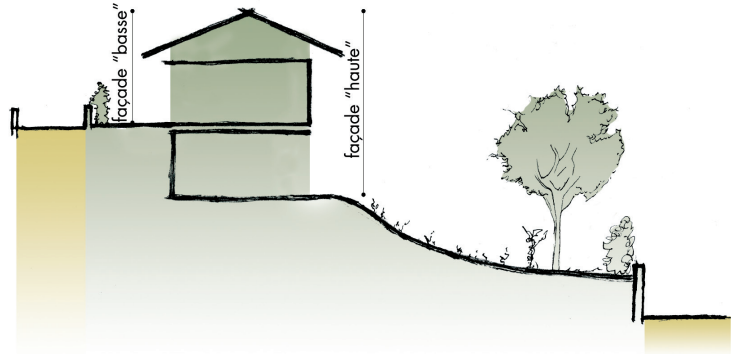
Intégration d'une zone tampon entre espace public et espace privé permettant le stationnement privé, le stockage divers, etc

UD - quartier le Belvédère

les façades

Les façades qui s'offrent au regard sont :

- **les façades basses** (en rez-de-chaussée) qui sont généralement masquées par la végétation ou qui le seront quand les plantations auront atteint l'âge adulte ;
- **les façades hautes** qui sont celles opposées aux façades basses (à R+1) et sont les plus facilement visibles ;
- **les toitures** des constructions édifiées à flanc de colline. Elles bordent un côté de l'avenue des Hameaux du Golf.



Construction à flanc de colline

La variété des finitions et des volumes brouille la lecture du paysage bâti. La multiplication des matériaux et des couleurs différents sur une même construction augmente cet effet.

Les constructions sont implantées au centre des parcelles. Elles disposent donc de **quatre faces**.

Certains murs pignons que l'on trouve dans l'aire d'étude illustrent la non prise en compte de la relation visuelle entre la construction et l'espace public.



Façade orientée vers la rue



Façade pignon en négation de la rue

Les façades sont souvent composées d'**éléments de modénature tels que des encadrements ou des bandeaux obtenus par des nuances de textures ou de couleurs d'enduits**.

Les éléments qui peuvent se révéler disgracieux sur une façade tels que **les évacuations des eaux pluviales pourraient être mieux intégrés, en harmonie avec la façade**. La génoise est une réponse utilisée dans les constructions affichant une esthétique pseudo-traditionnelle.



Traitement de l'évacuation des eaux pluviales et éléments de décors de façade (cheneaux, bandeaux)



Discontinuité entre une construction annexe en limite séparative et le mur de soutènement

UD - quartier le Belvédère

6< espaces publics

l'avenue des Hameaux du Golf

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements et éclairage public
- **fonction urbaine** : transit automobile, desservir les parcelles et les impasses
- **usages constatés** : stationnement, trafic automobile, accès aux logements



Avenue des Hameaux du Golf

les impasses

- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : stationnement, arbres d'alignements et éclairage public
- **fonction urbaine** : desservir les parcelles
- **usages constatés** : faible trafic automobile, stationnement résidentiel



Rue des Violettes



Impasse

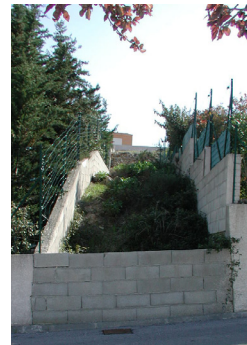
les chemins piétons

- **ambiance** : minérale et faiblement végétale
- **aménagements** : éclairage public
- **fonction urbaine** : liaison piétonne
- **usages constatés** : très limités

Ces chemins sont **difficilement praticables** car la pente est souvent trop importante. Les grilles empêchent les poussettes et les vélos d'emprunter ces voies.



Une ambiance peu agréable



Un délaissé de parcelle



Un chemin piéton impraticable

espace jeux enfants

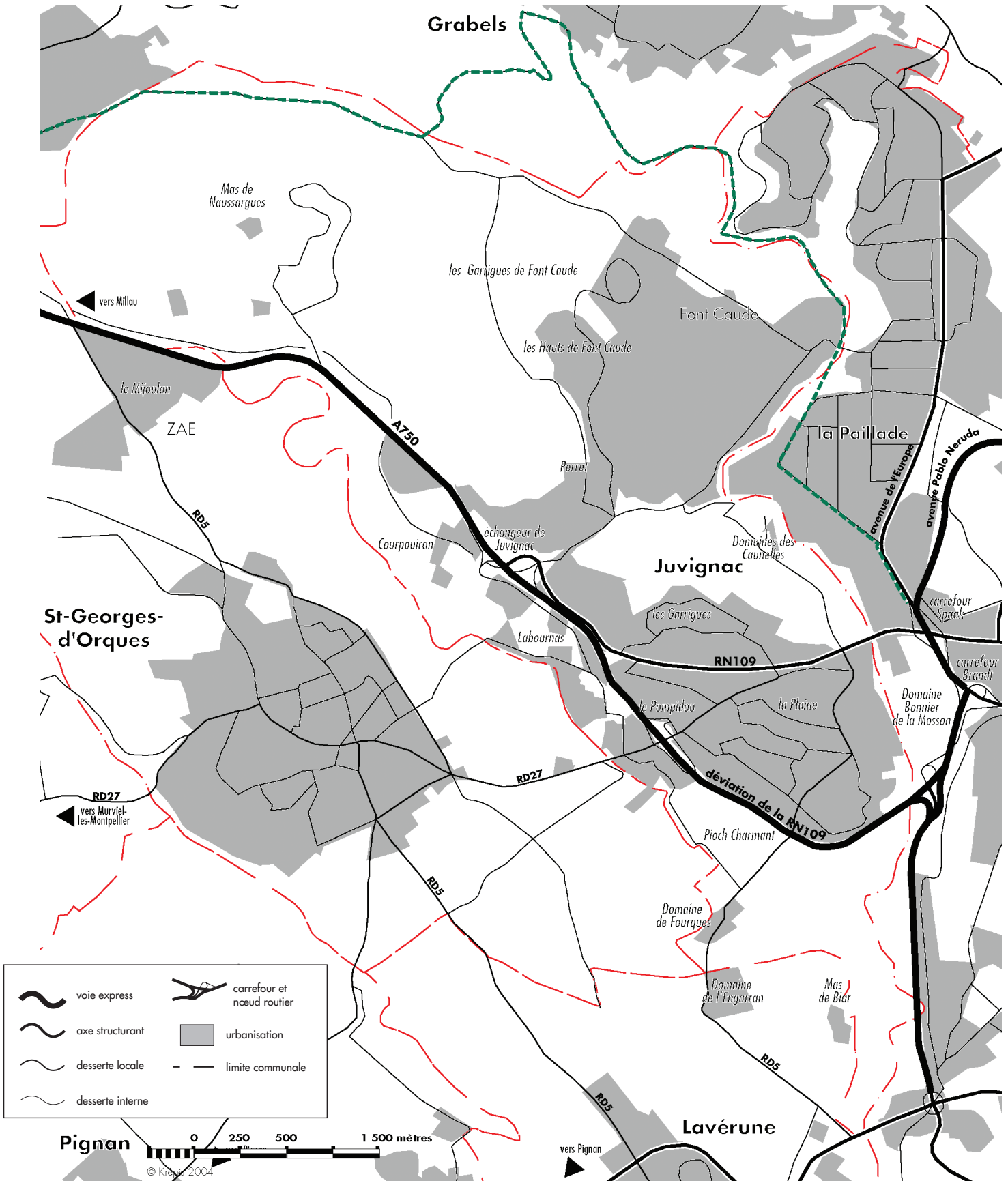
- **ambiance** : minérale et végétale
- **aménagements** : jeux pour enfants, arbres
- **fonction urbaine** : espace ludique adapté aux enfants
- **usages constatés** : faible fréquentation

Cet aménagement est un début de solution pour **valoriser l'aire de retournement de l'impasse** sans gêner son fonctionnement (demi-tour des véhicules).



Espace jeux d'enfants

réseau d'infrastructures



1. Les composantes du territoire communal

1.8. Fonctionnement urbain

La commune de Juvignac constitue la "**porte d'entrée**" Ouest de l'agglomération montpelliéraine. Elle bénéficie, de ce fait, **d'une bonne accessibilité** grâce :

- au passage de l'**A750** et de la **déviaton de la RN109** qui la prolonge (voie express),
- à la présence de **deux échangeurs** (Juvignac-centre et Juvignac-Ouest accessibles à partir de la voie express) qui permettent de desservir rapidement l'ensemble des quartiers de la ville.

L'A750 et la voie express (déviaton de la RN109) offrent à Juvignac un potentiel de développement remarquable.

des dessertes internes limitées par la géographie du territoire

Les liaisons internes au territoire communal sont insuffisantes. La Mosson ferme le territoire au Nord et à l'Est et limite les liaisons vers Montpellier et Grabels. Seulement deux franchissements routiers permettent de relier les deux rives sur le territoire communal (RN109 et sa déviaton).

Plus au Sud, la RN109 et surtout sa déviaton cisaille le territoire en deux. Quatre points de franchissement permettent toutefois de relier le Nord de la commune au territoire situé au Sud de la voie express :

- la RD5 à l'Ouest reliant la commune à Lavérune,
- la RD27 vers Saint-Georges d'Orques et Murviel-les-Montpellier,
- l'échangeur de Juvignac-Ouest,
- la voie de substitution reliant Courpouiran au Mas de Nausargues.

L'aménagement de l'A750 et de la déviaton de la RN109 a fortement pénalisé le fonctionnement interne de la commune (effets d'emprise et de coupure). Les nuisances liées à ces infrastructures sont importantes.

Par contre, l'ancienne RN109 qui reste un axe principal (aujourd'hui déclassée dans la traversée du centre-ville), représente désormais un enjeu majeur pour la commune ; **requalifié en boulevard urbain, cet axe devient structurant.**

De même, la nouvelle **voie de substitution** réalisée entre

les échangeurs de Juvignac Ouest et de Bel-Air joue un rôle important dans la desserte des secteurs de Nausargues et de Courpouiran Nord.

la nécessité d'une nouvelle organisation fonctionnelle du territoire

En l'absence d'un réseau de voirie interne, l'**isolement du secteur de Nausargues** reste un handicap important.

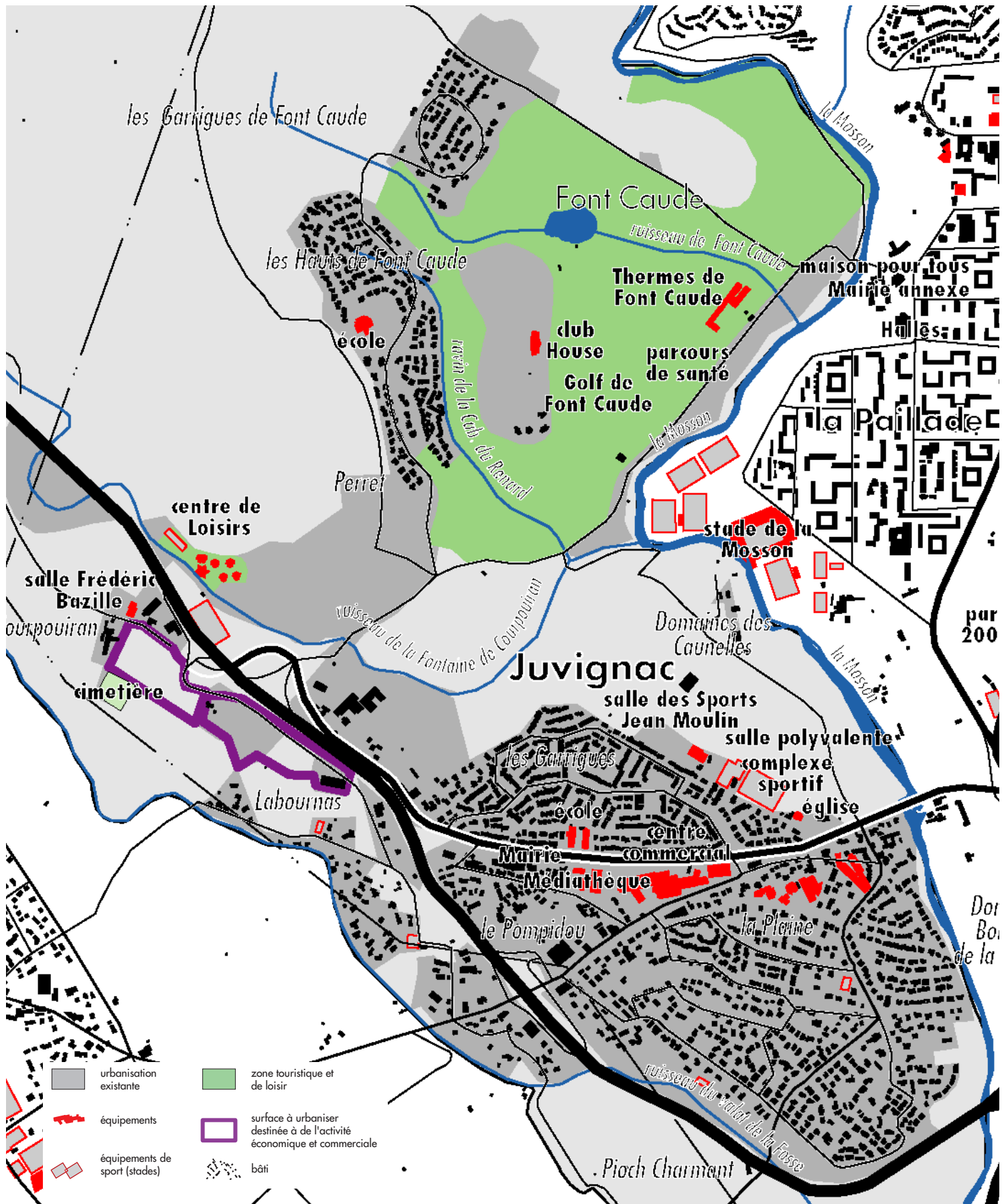
Les échanges entre les secteurs urbains de Fontcaude et de Juvignac-centre vont profiter de la nouvelle voie structurante réalisée dans le cadre du lotissement du Parc St-Hubert et dont le prolongement est prévu sur le secteur de Caunelle (projet de ZAC). Le secteur de Fontcaude, autrefois accessible par un unique accès depuis l'échangeur Ouest (rue du Perret), se trouvera ainsi **moins enclavé**, entre la Mosson et l'A750.

un réseau de voirie secondaire peu lisible

Le réseau de voirie secondaire de Juvignac est peu lisible ; il s'est construit au fur et à mesure de l'urbanisation, sans organisation. Ce réseau est aujourd'hui contraint par :

- **l'absence d'une centralité fonctionnelle** malgré la requalification de la RN109 (avenue de l'Europe) ;
- **la juxtaposition d'espaces urbains sans liens** (succession de lotissements juxtaposés les uns aux autres au gré des opérations notamment dans le quartier des Plaines) ;
- **un développement urbain discontinu** ; les quartiers de Fontcaude et du Perret ne sont desservis que par une unique voie (avenues du Perret et des Hauts de Fontcaude), accessible depuis l'échangeur de Juvignac Ouest. Ces quartiers seront toutefois mieux connectés au centre de Juvignac grâce à l'opération du Parc St-Hubert et à l'aménagement du secteur de Caunelle ;
- **la forme interne des espaces bâtis** (nombreuses impasses, réseau de voirie labyrinthe) ;
- **une hiérarchisation** peu lisible du réseau routier.

activités et équipements urbains

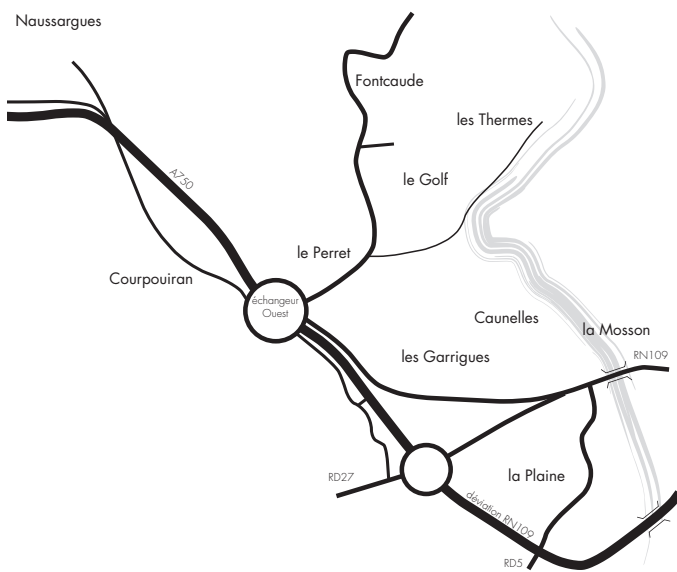


1. Les composantes du territoire communal

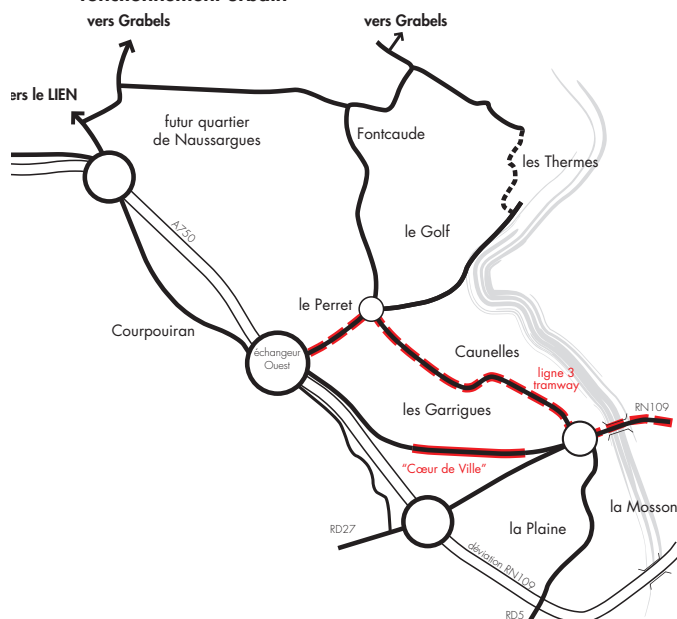
Aujourd'hui, Juvignac possède une vocation de "passage" conférée par l'A750. La commune s'inscrit comme un **espace de transit entre périphérie et ville-centre** avec une **fonction résidentielle dominante** (liée à son attractivité).

Le développement urbain futur est donc conditionné par l'amélioration du fonctionnement et de la lisibilité du réseau interne de voirie. Le nouveau PLU répond à ces enjeux tout en maîtrisant les besoins de déplacements, notamment les circulations automobiles. Les modes de déplacements "doux" (cheminements piétonniers et pistes cyclables) sont ainsi privilégiés.

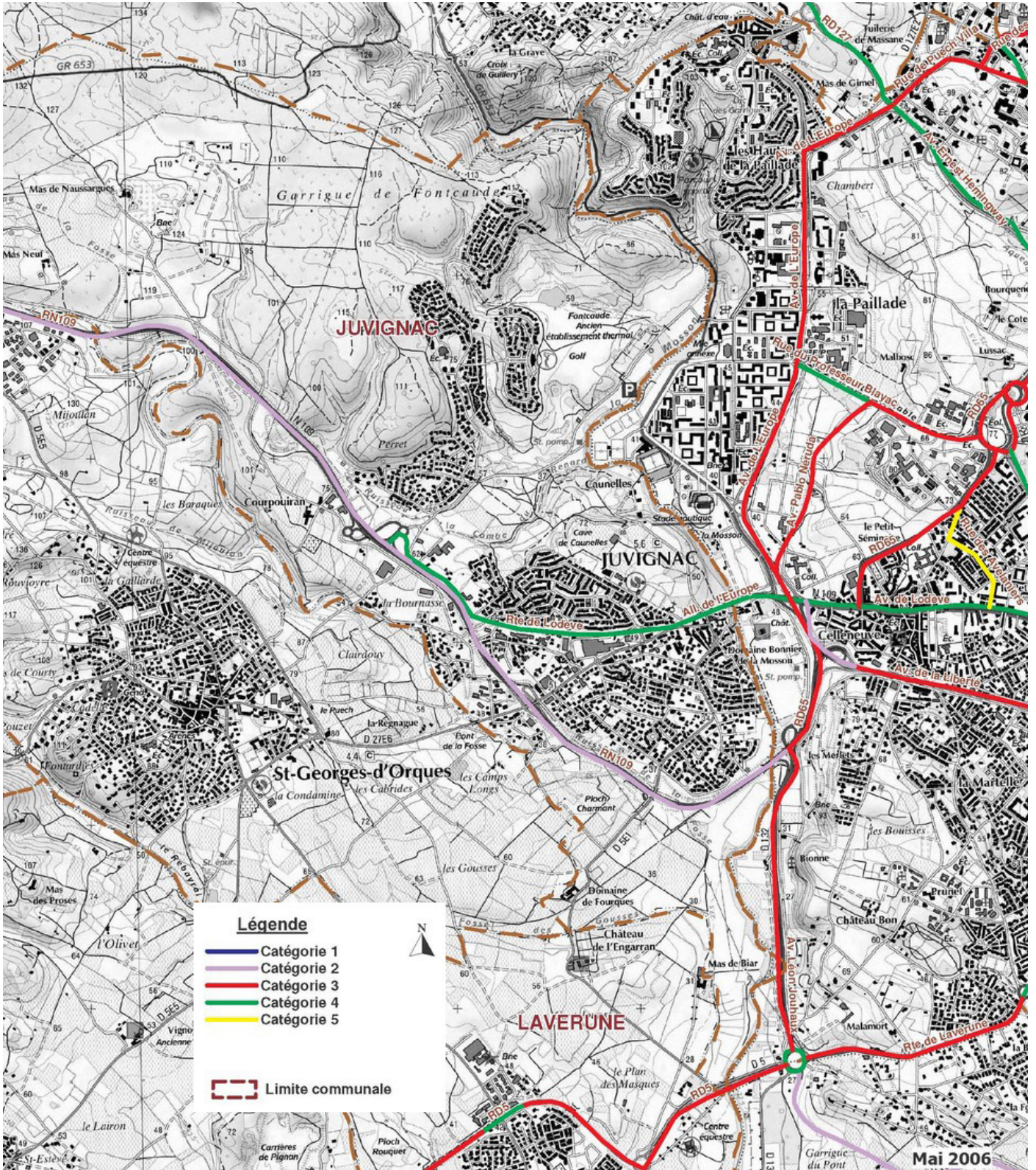
fonctionnement actuel



fonctionnement urbain



classement sonore des infrastructures terrestres



1. Les composantes du territoire communal

1.9. Nuisances

bruit

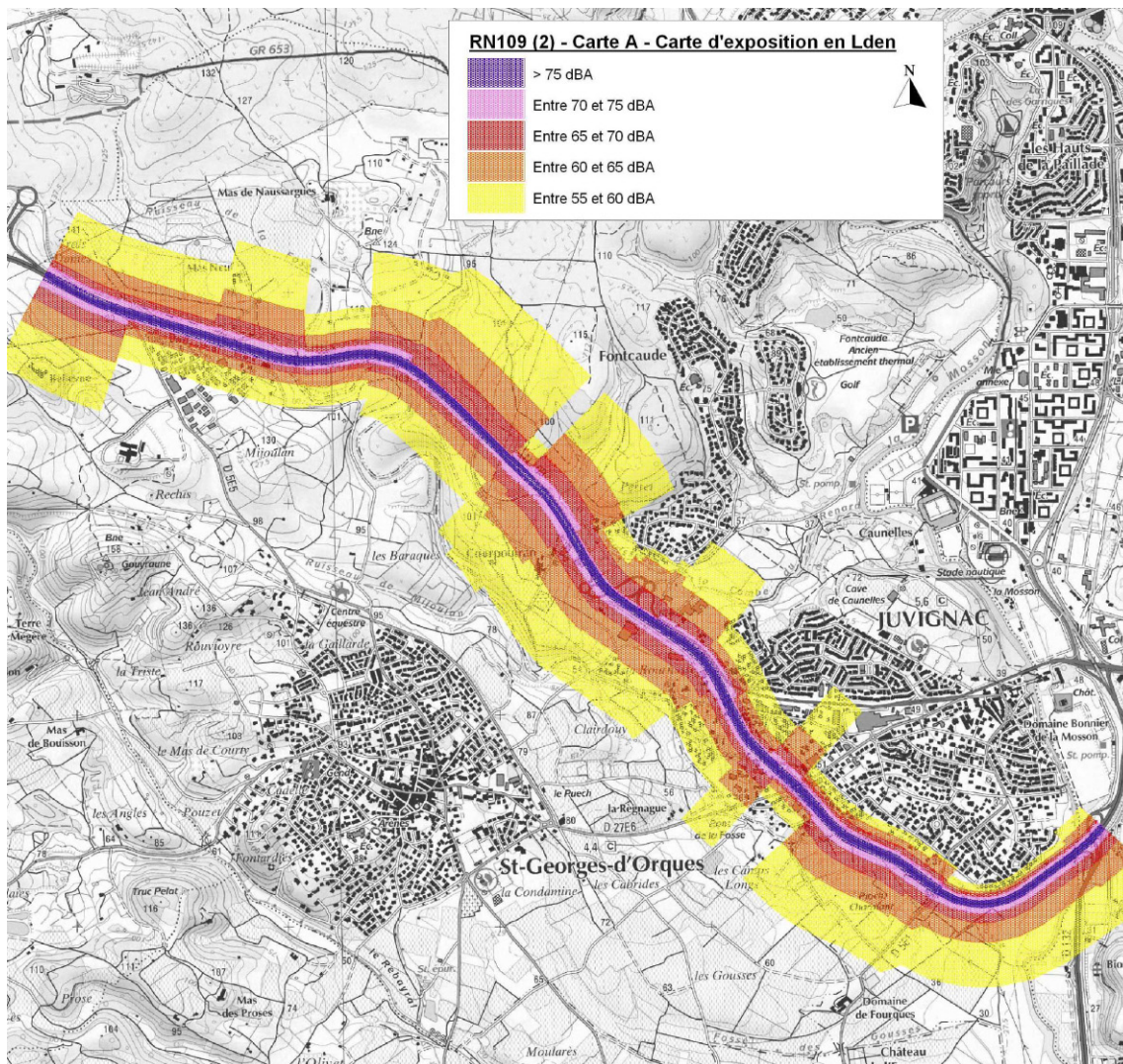
Les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres représentent une contrainte importante sur le territoire communal. Les voies classées "broyantes" (selon la réglementation issue de l'arrêté du 30 mai 1996) sont les suivantes :

- **RN109 / A750**, classée en catégorie 2 ;
- **route de Lodève / Allées de l'Europe**, classée en catégorie 4.

Pour la route de Lodève et les Allées de l'Europe, les secteurs affectés par le bruit représentent une bande de

30 mètres de part et d'autre de la voie ; ils concernent l'urbanisation dense de Juvignac dont le nouveau "Cœur de Ville".

La RN109 ceinture le quartier de la Plaine au Sud de Juvignac et traverse les espaces urbanisés du Labournas et de Courpouiran ; **les secteurs affectés par le bruit sont importants, soit 250 mètres de part et d'autre de la voie**. La carte d'exposition au bruit montre toutefois que les nuisances sont variables selon les secteurs ; certaines zones habitées sont concernées par des expositions au bruit comprises entre 55 et 60 dBA (ZAC de Courpouiran, Jardins du Perret, la Pinède, Bergerie de Caunelle) et jusqu'à 65 dBA (Courpouiran, Carrière de l'Hort, rue des Pattes).



carte d'exposition au bruit de la RN109 / A750 (source : CETE Méditerranée - octobre 2008)



1. Les composantes du territoire communal

Notons que l'urbanisation future de Caunelle est éloignée des nuisances sonores les plus fortes.

pollutions de l'air

Sur Juvignac, les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques sont (par ordre d'importance) :

- le trafic routier (jusqu'à 21 000 - 31 000 kg/km²/an émissions de NOx et jusqu'à 300 - 400 kg/km²/an d'émissions de C₆H₆) ;
- les activités tertiaires et industrielles (chauffage + utilisation de produits polluants) qui émettent du monoxyde de carbone mais également des composés organiques volatils non méthaniques (COVnM) ainsi que du dioxyde de soufre ;
- le logement résidentiel (production d'eau chaude sanitaire + chauffage + utilisation domestique de solvants) qui produit 63 % de monoxyde de carbone.

Le trafic routier est responsable de la très grande majorité des émissions totales de polluants sur la commune (cf. cartes de répartition géographiques des émissions en annexes).

Un **plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération montpelliéraine** a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2006. Le PPA a pour but de ramener la concentration des polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites fixées et de définir des procédures d'alerte lorsque certains seuils sont dépassés ou risquent de l'être. Sur l'agglomération de Montpellier, il existe des risques de dépassement des valeurs réglementaires pour le dioxyde d'azote, le benzène et l'ozone. Pour ce dernier, suivant les conditions météorologiques, les risques de dépassement sont importants.

La surveillance des polluants est effectuée au travers de mesures en continu sur différentes stations dont la plus proche de Juvignac se situe sur Montpellier, quartier Cévennes.

risques industriels

Les risques industriels sont faibles sur la commune. La délocalisation des activités industrielles situées le long de la route de Lodève (EIFFAGE, MIALANES, etc) a considérablement réduit les risques industriels vis à vis des populations résidentes.

Il n'y a pas d'activités industrielles classées à risque (SEVESO ou autre) sur la commune.

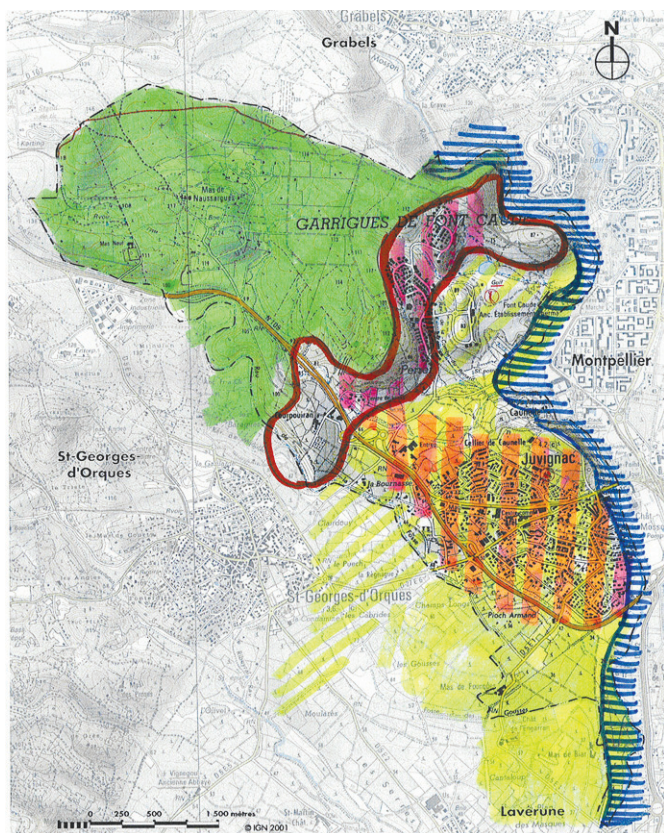
lignes haute tension

Plusieurs lignes électriques traversent le territoire communal : une ligne haute tension 63 kV et une ligne très haute tension 225 kV. La ligne 63 kV "Montpellier - Quatre Seigneurs" traverse des quartiers habités (ZAC de Courpouran, Labournas, rue du Luminaire).

transport de matières dangereuses

Il existe un risque lié au transport de matières dangereuses sur la RN109 / A750. L'ensemble des quartiers riverains de cet axe sont concernés.

unités paysagères



un plateau de garrigue ouverte (matorral) découpé par l'hydrologie et fragile (en haut)

**vue depuis le coteau au carrefour de l'échangeur Ouest de Juvignac (en bas)
Le paysage s'ouvre et la vallée Nord / Sud devient sensible.**



une urbanisation sans noyau ancien faite d'activités implantées sans volonté claire et de maisons individuelles (en haut)

la Mosson et sa ripisylve : une unité à part (en bas)



les terrasses hautes et basses qui composent la plaine avec le golf et le contraste urbain du quartier de la Paillade (en haut)

la plaine agricole avec la viticulture sur la terrasse haute et la Mosson en bordure (en bas)



2. Le paysage

2.1. Principales ambiances du paysage de Juvignac

Contrairement à la plupart des communes périphériques de Montpellier, le paysage de Juvignac ne s'impose pas par l'image d'un ancien village aux développements mal contenus et à la centralité existante mais peu active.

Ici, pas de village, pas de vieille église ni de tissu piétonnier, pas même de vaste château imposant sa présence à la campagne environnante.

Juvignac marque la fin du tissu dense de Montpellier et, dans l'autre sens, la fin des vastes espaces de garrigues (axe Est / Ouest), le début des plaines cultivées et la fin des coteaux de la Mosson (axe Nord / Sud).

Juvignac est marquée par une implantation relativement récente de maisons individuelles et d'activités qui donnent une impression générale de diffusion.

Juvignac, c'est aussi un **golf** qui constitue une entité particulière car totalement artificielle. Ce "poumon vert" a sa logique, s'adaptant parfaitement au terrain et créant artificiellement des événements en particulier le lac issu d'une résurgence d'eau.

Les principales ambiances paysagères peuvent se résumer en cinq ensembles qui sont d'Ouest en Est :

La garrigue sur le plateau, creusée de vastes moutonnements qui se banalisent petit à petit à l'approche de Montpellier par quelques habitats dispersés et activités non intégrées. La végétation n'y est développée que très ponctuellement (pinèdes) et en général composée d'un couvert ras de chênes verts mélangés à des buissons et des plantes herbacées.

C'est un paysage visuellement très sensible où l'écoulement des eaux de pluie joue un rôle essentiel qu'il ne faut pas contrarier.

Le coteau qui représente le dernier relief fort avant la Mosson. Il joue un rôle de limite pour la plaine. Ici brusquement le paysage change de sens et se lie du Nord au Sud en suivant le cours d'eau.

La plaine se compose d'une partie encore haute en terrasse occupée au Nord par le golf et au Sud par les vignes. Des "moutonnements" y sont sensibles comme sur le plateau, mais ici, moins accentués ou plus isolés (mamelons boisés). La plaine se termine en terrasse basse aux abords de la Mosson qui vient buter sur le relief déjà très urbanisé de la rive gauche.

Les lotissements de Juvignac constituent une unité en soit car le paysage général y est remplacé par un cadre de vie de proximité fait de rues, de clôtures, de petites végétations. Quelques grands commerces ne peuvent suffire ici à structurer l'ambiance individuelle.

La Mosson, avec sa ripisylve et ses grosses propriétés (Fontcaude, Caunelle, Bonnier de la Mosson) constitue, en quelque sorte, l'aboutissement des précédentes unités qui la bordent depuis le Nord : le plateau traversé par des encaissements profonds, la terrasse mise en valeur en bordure du golf, la ripisylve très sensible, le plateau des Caunelle, l'urbanisation, enfin, la plaine agricole après l'A750.

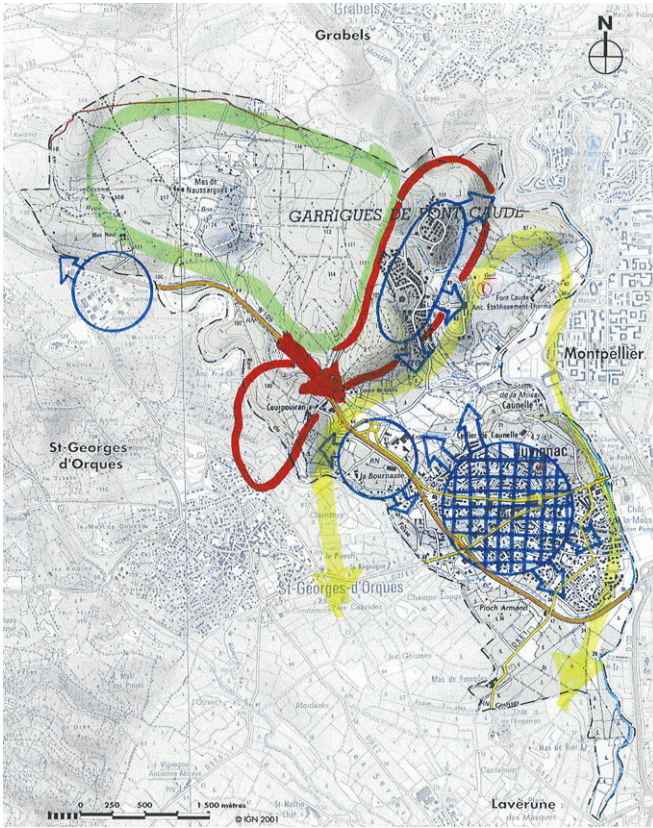
L'impression générale qui ressort de ce paysage est, à la fois, la diversité de ses ambiances et l'absence de toute composition.

L'entité paysagère de la Mosson ("coulée verte") est niée par la logique de l'A750. Couloir de passage, l'A75 est contredite dans sa perception par l'implantation des constructions qui ne traduit aucune organisation lisible. Seule l'ambiance garrigue est suffisamment importante spatialement pour imposer une relative unité.

Par contre, chaque unité est très délimitée et le passage de l'une à l'autre constitue un des caractères forts du paysage de Juvignac.

Enfin, de façon générale, le végétal reste très présent. De la ripisylve de la Mosson aux chênes verts des garrigues, en passant par les pinèdes des collines et mamelons et aux ponctuations très italiennes des cyprès. Cette végétation souligne souvent les découpes dues au régime hydraulique.

lecture du paysage



des ambiances contrastées de plateau en garrigue, de plaine haute végétalisée et verte et de coteaux percés par l'A75...



l'A75 est, en réalité, l'élément fort d'un paysage contrasté mais sans volonté de composition



... mais un paysage qui se banalise par un urbanisme sans vraie centralité et aux "zones d'activités" sans personnalité



2. Le paysage

2.2. Forces et faiblesses

La force principale du paysage de Juvignac est dans la **différenciation des ambiances** :

- ambiances de plateau perché à la végétation de garrigues pauvres dans toute la partie Ouest de la commune ;
- ambiances de vallée humide aux abords de la Mosson, augmentée du fort contraste entre la vallée naturelle dominant les collines au niveau du golf, la vallée urbanisée entre la ville dense de Montpellier et Juvignac et la vallée agricole au Sud de l'A750, vers Lavérune ;
- ambiances de coteau et de transition avec le fort relief séparant les deux ensembles précédents. Cette limite est soulignée par la "brèche" que traverse l'A750 et qui permet, brusquement, de passer d'une ambiance à l'autre.

L'autre force importante du paysage est due à sa position **à l'entrée de la partie dense de la ville de Montpellier**. Le contraste entre la végétation majoritaire sur Juvignac et les grands immeubles de la Paillade est saisissant, mais cette position d'entrée est encore plus sensible sur l'A750 qui est "autoroute" jusqu'au bout de la commune (traversée de la Mosson) et qui butte alors sur les reliefs urbanisés de Montpellier.

La faiblesse essentielle du paysage urbain est due à une urbanisation sans "histoire". Pas de noyau ancien, pas de réel village mais plutôt une succession de lotissements plus ou moins anciens.

Les aménagements réalisés sur l'ancienne RN109 au niveau du centre commercial en particulier (Allées de l'Europe) remédient partiellement à ce problème. Il n'en reste pas moins que la commune, pour ceux qui n'y habitent pas, est plus marquée par la présence du golf que par une véritable entité urbaine et paysagère.

La deuxième faiblesse est entraînée partiellement par la première, c'est le risque de plus en plus sensible de banalisation des différentes ambiances citées plus haut. Les espaces naturels de garrigues sont petit à petit "grignotés" par l'urbanisation, à Juvignac comme à St-Georges-d'Orques, sans qu'un plan d'ensemble soit effectué. La plaine est "mangée" par la maison individuelle

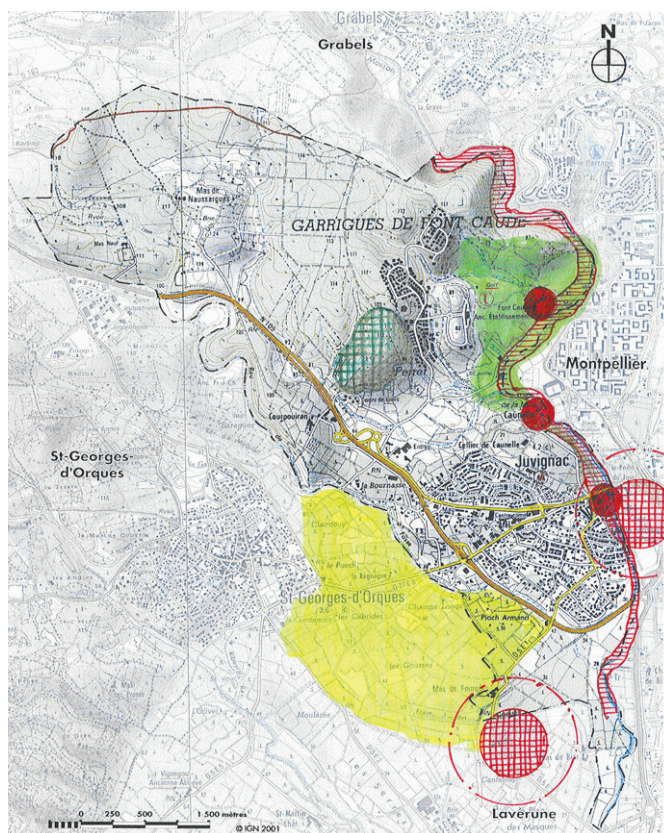
ainsi que les coteaux qui deviennent progressivement une partie haute de la plaine et non plus une limite franche et singulière entre ville et campagne (lotissements "perchés" de Fontcaude par exemple).

Enfin, comme dans toutes les communes périphériques d'un grand centre urbain, le paysage a tendance à s'encombrer de bâtiments commerciaux ou artisanaux implantés sans recherche et surtout sans aucun respect des particularités locales. Juvignac est encore marquée par la présence, très repérable dans le paysage, de bâtiments et d'installations liées à des activités "lourdes", artisanales ou industrielles. Les abords de la voie express et de l'ancienne RN109 sont marqués par une succession d'activités, de commerces et de logements sans grande cohérence.

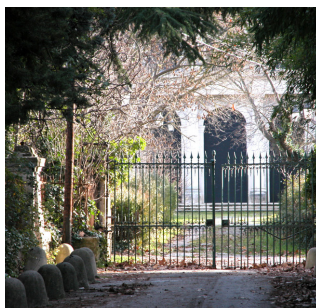
C'est là en particulier le danger des implantations situées à proximité de l'A750 et de l'échangeur Ouest qui possède, avec la ZAE du Mijoulan située sur la commune voisine de St-Georges-d'Orques, un bon exemple de négligence.

Enfin, il faut également noter la contrainte paysagère liée à la ligne aérienne haute tension traversant le secteur de Courpouiran, à l'Ouest de la voie express. Cette ligne devrait être enfouie à terme.

éléments du patrimoine



une colline boisée qui ferme le paysage : le Perret



un patrimoine bâti protégé situé à l'extérieur de la commune : Domaine de la Mosson et Château de l'Engarran (en haut)



un patrimoine bâti non protégé mais intéressant : Domaine de Caunelle et Pont Vieux (en bas)



un paysage viticole de qualité sous la menace de l'urbanisation (en haut)



le golf : un ensemble paysager étonnant et important pour l'agglomération (en bas)

2. Le paysage

2.3. Éléments patrimoniaux

Le bâti : du fait de l'absence d'un véritable centre ancien, la commune de Juvignac comporte peu d'éléments bâtis patrimoniaux protégés. Deux protections réglementaires (périmètre des 500 mètres) concernent partiellement son territoire (ruines du **château** et du **jardin de la Mosson** et **château de l'Engarran**).

Au moins trois éléments bâtis peuvent être considérés comme patrimoniaux :

- les bâtiments et l'environnement des **Thermes de Fontcaude** ;
- le bâtiment principal (château), les bâtiments d'accompagnement (maison du jardinier et sa tour-pigeonnier) ainsi que les jardins et le parc du **domaine de Caunelle** y compris le mur d'enceinte et ses portails (inscrit à l'inventaire des monuments historiques) ;
- le **Vieux Pont** sur la Mosson (monument historique classé).

La Mosson et sa ripisylve, protégées par une ZNIEFF, présentent de belles variétés d'ambiances ; mais ses crues amènent à n'y envisager que des éléments pouvant supporter cette forte contrainte.

La Mosson représente un patrimoine trop peu valorisé ; les berges sont encore à aménager (parcours piétonnier au fil de l'eau). La végétation dense (forêt galerie) où s'enchevêtrent arbres (peupliers, saules et frênes), arbustes et lianes offre une ambiance très singulière qui contraste avec le paysage environnant.

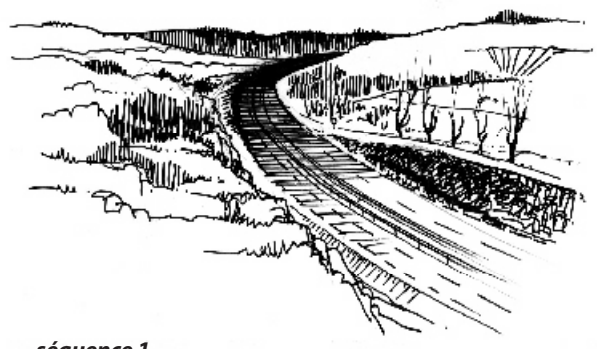
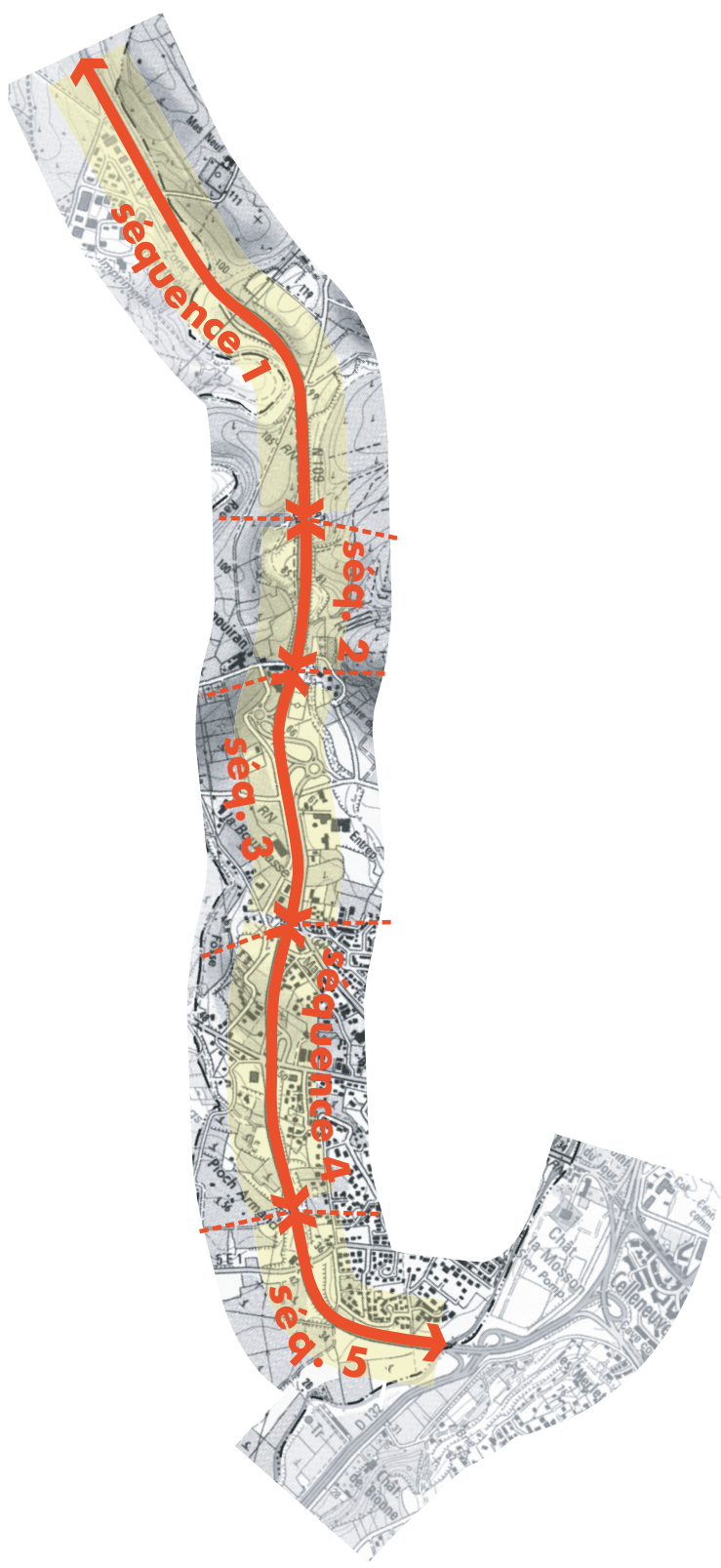
Les vignes : elles ne pourront jamais rivaliser économiquement avec l'urbanisation. Les plus connues sont celles des propriétés situées au Sud de la commune et que très partiellement sur son territoire (château de l'Engarran, Mas de Fourques). Le paysage viticole est en fait beaucoup plus celui de St-Georges-d'Orques ou de Lavérune que celui de Juvignac.

Le **paysage de garrigues** avec sa végétation rase ne peut être considéré comme patrimonial. Il n'en a ni la qualité, ni la rareté. Il est cependant important par sa proximité immédiate avec les tissus urbanisés et par quelques

éléments végétaux intéressants comme la colline de Perret qui referme la vallée de la Mosson et constitue la "marque" d'entrée dans la ville à partir de l'A750.

Enfin, il est important de noter que, si le golf n'est pas un élément patrimonial, l'ensemble réalisé par son parcours, l'ancien site thermal et les rives de la Mosson, constituent une ambiance très intéressante et singulière dont l'influence va bien au-delà de la seule commune de Juvignac.

séquences visuelles depuis l'A750 (en allant vers Montpellier)



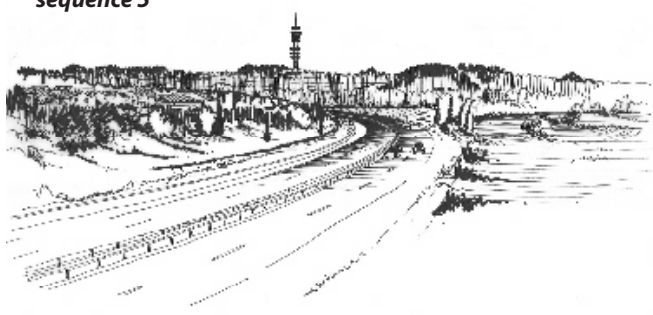
séquence 1



séquence 2



séquence 3



séquence 5

2. Le paysage

2.4. L'A750

Il est évident que l'A750 occupe une place bien à part dans le paysage de Juvignac. Ce n'est plus la commune qui est ici importante mais bien l'accompagnement paysager de cet axe essentiel.

En arrivant de Lodève, l'entrée dans l'agglomération de Montpellier est actuellement marquée par la zone d'activités du Mijoulan puis par le carrefour de l'échangeur Ouest de Juvignac.

Il est probable que cette situation va rapidement changer au profit d'un futur gros échangeur prévu plus en amont (au débouché du LIEN) qui deviendra à terme la véritable entrée sur l'agglomération.

Par contre, l'image de l'A750 dans Juvignac n'en restera pas moins essentielle car elle apparaîtra alors comme une voie semi urbaine s'écoulant dans une "trouée verte" jusqu'au tissu dense de la ville.

L'A750 peut ici être comparée (en terme d'enjeux paysagers) à l'entrée Est de Montpellier entre l'autoroute et le Lez qui s'enserme dans un paysage végétal de qualité jouant un remarquable rôle de premier plan et de protection visuelle vis-à-vis des terrains urbanisés plus ou moins proches.

À Juvignac, ce désir de "trouée verte circulée" a l'avantage de renforcer l'image "loisirs et qualité de l'environnement" que veut développer la commune avec le golf, les thermes et la Mosson. Ainsi, l'échangeur Ouest de Juvignac serait positionné au point de rencontre entre la "trouée verte de l'A750" et la "coulée verte venant du golf".

Cinq séquences visuelles peuvent être distinguées pour l'A750 dans la traversée de la commune de Juvignac. Pour chacune de ces séquences, quelques principes d'accompagnement paysager sont proposés.

En allant vers Montpellier (entrée d'agglomération)

Séquence 1

C'est le secteur "garrigues" marqué par la ZAE du Mijoulan qui montre l'exemple "de ce qu'il ne faut pas faire".

Les belles courbes de l'autoroute s'enfoncent doucement. Un accompagnement en pins est souhaitable, non pas régulier, mais en bosquets successifs mettant en valeur les différences entre les séquences en tranchées et les séquences dominantes.

Séquence 2

Cette séquence est marquée par un **resserrement** (au franchissement du talweg) et par le passage en bordure du coteau de Courpouiran. Le bois de pins du Perret se resserre et cette impression réelle doit être conservée, renforcée, éventuellement agrémentée de quelques cyprès.

Séquence 3

C'est la séquence du carrefour de l'échangeur Ouest où le paysage s'ouvre et s'humanise. Ici, un mélange entre pins et feuillus est souhaitable, mais la dominante végétale doit être conservée. Les habitations, les activités sont présentes mais situées après l'accompagnement végétal. Le site se prête à l'accueil d'une zone d'activité qualitative et aérée, à l'opposé de la banale zone commerciale de banlieue.

C'est une séquence essentielle pour l'image de Juvignac, et de sa qualité dépendra l'image de marque de la commune.

Séquence 4

C'est la séquence la moins nette, faite à la fois de constructions, de végétation, de fascination pour la ville qui arrive et d'étonnement pour ces bâtiments sans ordre qui cherchent à se montrer ou à se dissimuler suivant leur destination.

C'est certainement la séquence qu'il faut le plus "rhabiller". Fort heureusement, il y a suffisamment d'espace pour le faire et certaines plantations ont déjà été réalisées.

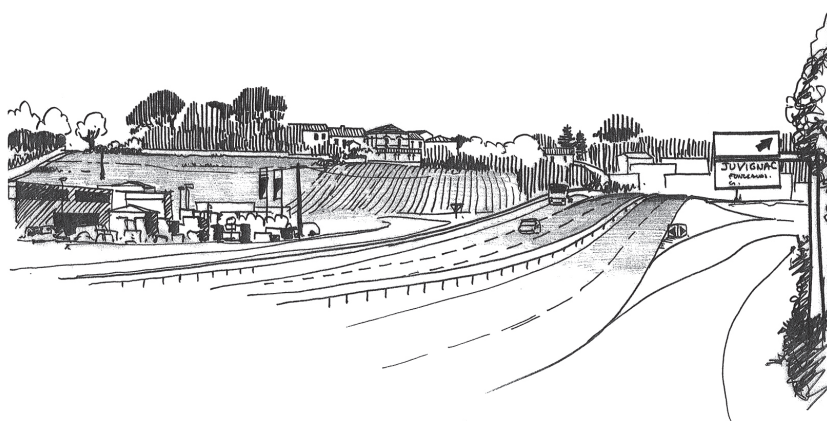
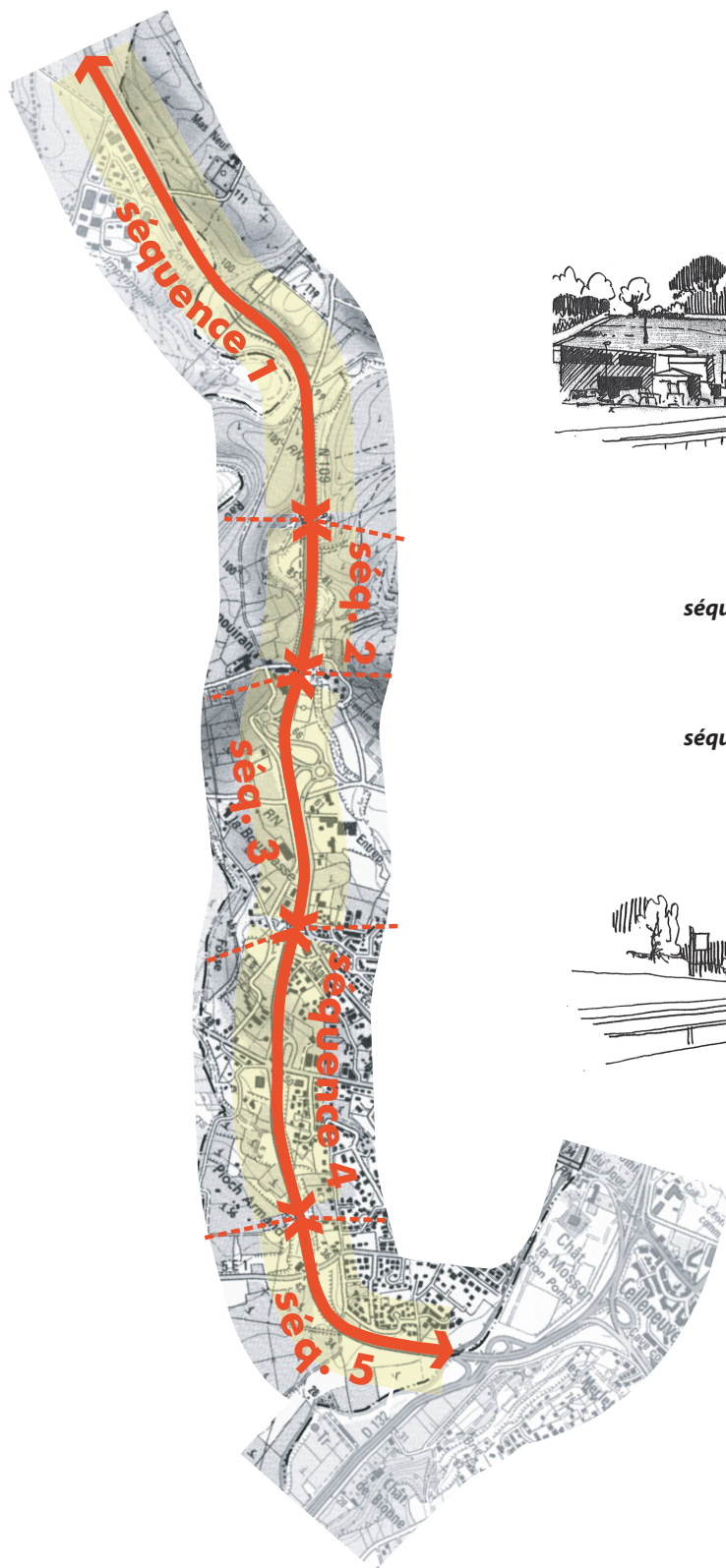
Ici, du pin en abondance redonnera unité et premier plan, soulignant, dans l'autre sens (sortie de Montpellier), le rôle fondamental de la séquence 3.

Séquence 5

Elle correspond à la traversée de la plaine et de la Mosson. Mais ce qui domine le plus en venant de Lodève, c'est l'impression de "butter" sur un relief perpendiculaire, tout de suite après la Mosson.

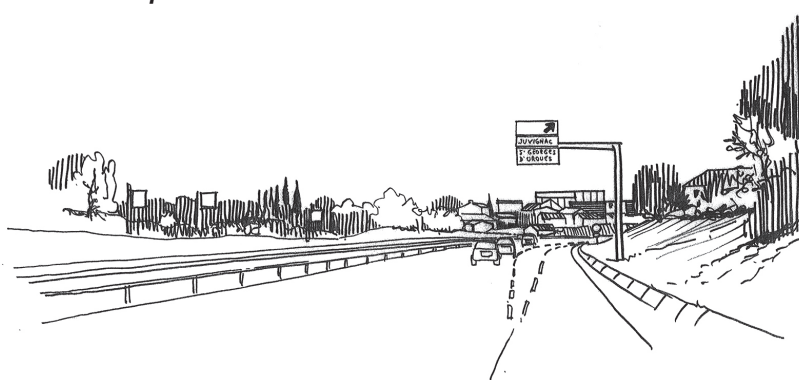
Ici, l'accompagnement végétal devrait plus être sous forme de contre allée et non de bosquets ou de masses ; une contre-allée plantée de pins menant tout naturellement vers les coteaux boisés et bâtis de Montpellier.

séquences visuelles depuis l'A750 (en venant de Montpellier)



séquence 3

séquence 4



2. Le paysage

En venant de Montpellier (sortie d'agglomération)

Séquence 5

L'échappée, la sortie du tissu urbain est l'impression dominante dans cette séquence paysagère marquée par les vues sur le **vignoble de la plaine de la Mosson**.

Un simple accompagnement végétal mais surtout l'interdiction de construire au Sud de la voie express sont les points essentiels à retenir dans le cadre d'un aménagement paysager.

Séquence 4

Comme dans le sens inverse, cette séquence ici en montée n'a pas un grand caractère ni une grande importance dans la lecture du paysage. Cela n'empêche pas d'envisager un traitement paysager des franges de la voie, avec par exemple des plantations de pins qui, sous forme de bosquets, donneraient un premier plan homogène à la traversée de Juvignac.

Séquence 3

Cette séquence offre une vision assez différente par rapport à l'autre sens de lecture de la voie. En effet, elle représente le véritable "point fort" de la sortie de Montpellier au niveau de Juvignac.

Le paysage s'ouvre, le gigantesque carrefour de l'échangeur autoroutier est sensible sans être trop visible. Mais plus que tout, **c'est l'image du coteau de Courpouiran qui attire l'attention**, ses vignes, le mas dominant avec son parc boisé. Cette image est quelque peu banalisée par les bâtiments commerciaux sans originalité implantés proches de la voie (Labournas).

Séquence 2

Cette séquence est également importante dans ce sens de lecture de la voie du fait du franchissement du relief boisé. Le paysage se ferme mais le contraste est moins sensible que dans l'autre sens.

Séquence 1

Dans ce sens, cette séquence n'existe plus réellement (avec l'impression d'être déjà "sorti"). C'est le massif de garrigues qui domine ouvertement, malheureusement entaché de l'inesthétique ZAE du Mijoulan.



sortie de ville au droit du secteur de Labournas

localisation de Juvignac dans la communauté d'agglomération



3. Les enjeux d'agglomération

3.1. Juvignac au sein de la communauté d'agglomération de Montpellier

La communauté d'agglomération de Montpellier est aujourd'hui composée de **31 communes** totalisant près de **400 000 habitants**.

Juvignac est, en nombre d'habitants, la 11^{ème} ville de la communauté d'agglomération. Elle se positionne en limite Ouest de Montpellier, aux franges de l'urbain et du rural. À l'échelle de l'agglomération, **Juvignac fait partie de la "ville-centre"** au même titre que les communes de Saint-Jean-de-Védas, Grabels ou Castelnau-le-Lez.

Au sein de cette conurbation centrale et dans la perspective de l'arrivée sur la commune d'une nouvelle ligne de tramway, Juvignac ne risque-t-elle pas de s'apparenter pleinement à Montpellier ? La commune a pourtant de nombreux atouts à valoriser et une véritable identité - une image - à conforter ("Juvignac la Verte", "Juvignac station thermale").

À l'avenir, la position de Juvignac au sein de l'agglomération est même appelée à s'affirmer. L'ouverture de 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.

Juvignac dans le secteur "Piémonts et garrigues" du SCOT

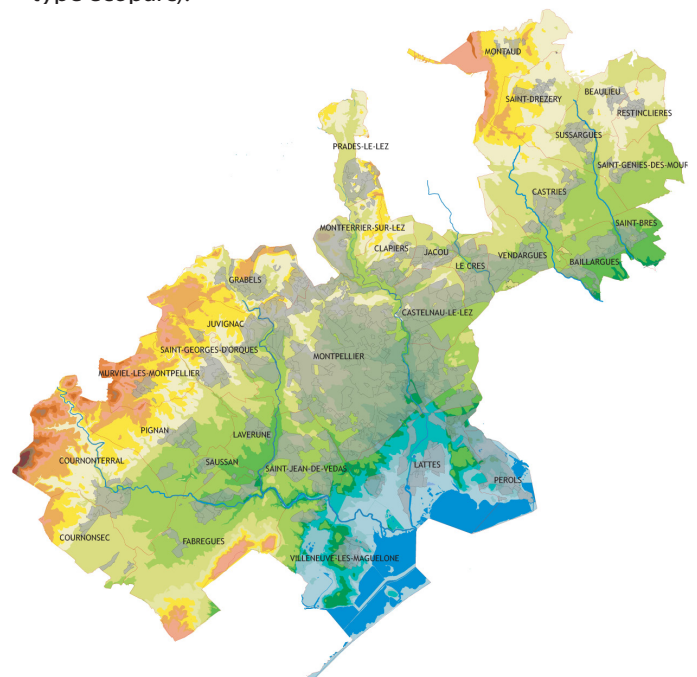
Le SCOT intègre six plans de secteur qui précisent, à l'échelle du 25 000^{ème}, les grands équilibres spatiaux du territoire. Le plan de secteur "Piémonts et garrigues" regroupe les communes de Grabels, Juvignac, St-Georges-d'Orques et Murviel-les-Montpellier. Il correspond au domaine géographique des "plis de Montpellier" et comprend de vastes espaces naturels boisés.

Pour ce secteur géographique, les enjeux identifiés dans le SCOT sont les suivants :

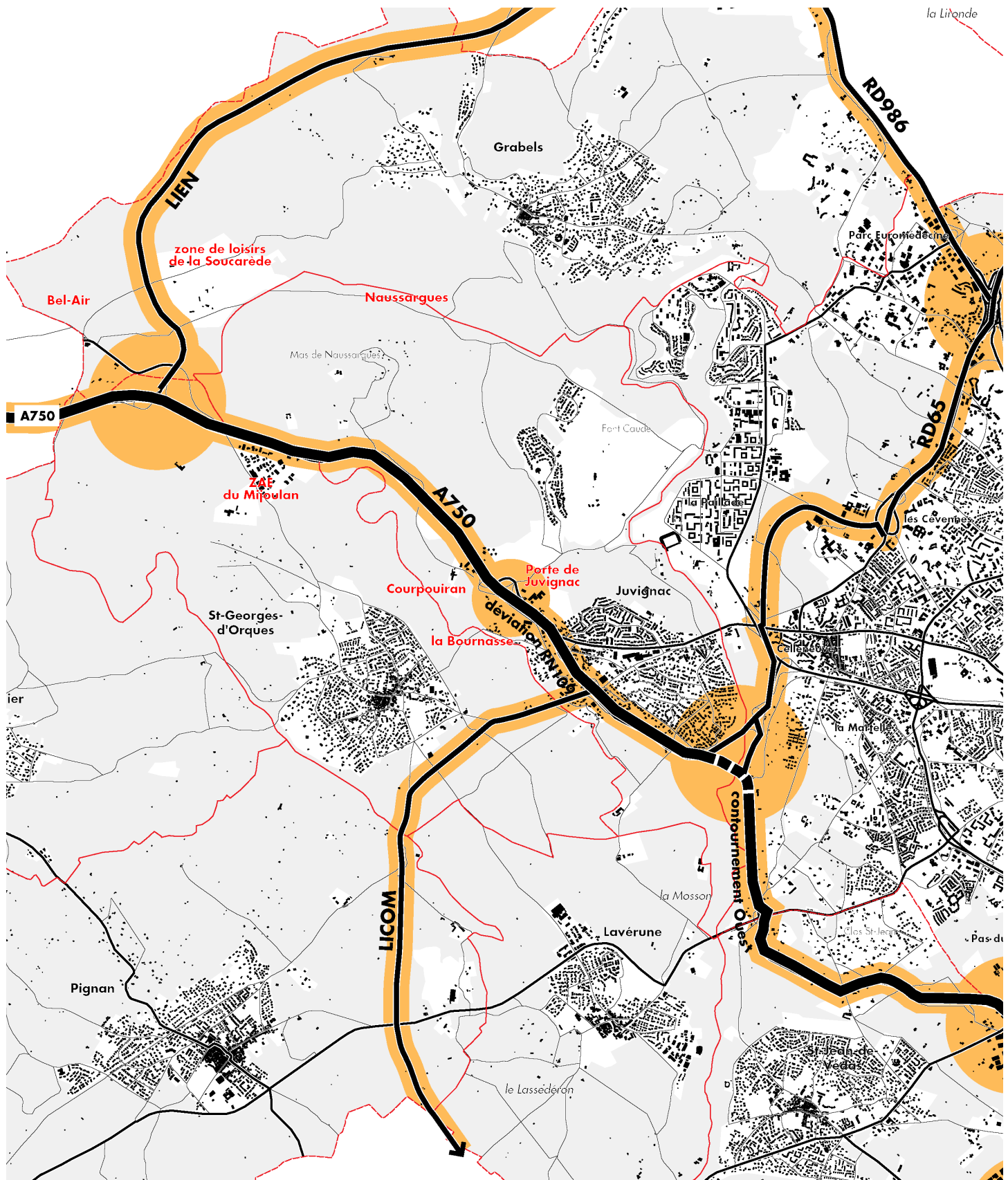
- valoriser les grandes continuités écologiques et paysagères,
- renouer avec la compacité des formes villageoises,
- améliorer la qualité paysagère de l'entrée Ouest de l'agglomération.

Le plan de secteur localise **deux sites de projets potentiels** également identifiés au titre des sites stratégiques du projet d'aménagement et de développement durable :

- le **site de Naussargues / Bel-Air** sur les communes de Grabels, Juvignac et St-Georges-d'Orques (projet de développement urbain conjuguant habitat, activités, loisirs et espaces naturels) ;
- le **site du Mas Dieu / Quatre Pilas** sur la commune de Murviel-les-Montpellier (projet de développement de type écoparc).



un territoire d'enjeux liés aux grandes infrastructures



3. Les enjeux d'agglomération

3.2. Juvignac, "porte Ouest" de l'agglomération

Juvignac est située au contact d'une infrastructure routière majeure à l'échelle de l'agglomération montpelliéraine : **l'A750**. Les espaces situés le long de cette infrastructure et à proximité des points d'échange justifient, dans le cadre du nouveau PLU, une **vigilance particulière**. En effet, ces espaces sont fragilisés par les risques de mitage et de **développement d'une urbanisation qui risquerait d'être mal contrôlée**.

La commune concentre de nombreux enjeux liés à une situation stratégique à proximité de Montpellier et le long d'un axe routier appelé à devenir une **importante "porte d'entrée" du cœur de l'agglomération. Le nœud routier stratégique qui concerne le territoire communal** mettra en relation l'A750 :

- avec le **LIEN** à partir de l'échangeur de Bel-Air (véritable plaque tournante du Nord-Ouest de l'agglomération),
- avec l'A9 grâce au **contournement Ouest de Montpellier**,
- avec la **RD65** et le **contournement Nord** grâce à l'**avenue Pablo Neruda**.

Cette situation stratégique aux portes de Montpellier n'est toutefois pas sans contraintes. En effet, la multiplicité des infrastructures fractionne le territoire. L'A750 surtout, tend à scinder la commune en deux et à désunir notamment les espaces agricoles au Sud des zones urbaines au Nord.

Les infrastructures nouvellement créés permettront de relier aisément des territoires entre lesquels les réseaux sont aujourd'hui déficitaires : les garrigues au Nord, la plaine littorale au Sud, la vallée de l'Hérault et l'ensemble de l'agglomération montpelliéraine.

fin des travaux de l'A750 et liaison avec l'A9

Il est prévu la mise aux normes autoroutières des sections de la RN109 ayant encore le statut de voie rapide. L'aménagement de la section entre l'échangeur de Bel-Air et Juvignac Ouest est programmé pour 2011/2012. À l'horizon 2017/2018, le prolongement et raccordement de l'A750/RN109 sur l'A9 via le **contournement Ouest de Montpellier** (COM) est prévu. Le COM, dans sa partie Nord, se superposera à la RD132 et elle atteindra l'A750 par l'actuel échangeur n° 65.

LICOM

La **Liaison Intercommunale à l'Ouest de Montpellier** permettra la desserte de plusieurs communes aujourd'hui

reliées à Montpellier par des pénétrantes souvent saturées (A750/RN109, RD132, RD613). Sur la commune de Juvignac, la LICOM part de la RD27E (route de Saint-Georges d'Orques) pour relier la commune de Fabrègues au niveau de la RN113. La mise en service de la LICOM est prévue fin 2012

d'une ville "passage" à l'émergence d'une ville "porte d'entrée"

Juvignac doit saisir l'opportunité de l'arrivée de l'A750 et du futur terminus de tramway de la ligne 3. D'une fonction purement résidentielle (elle s'apparente aujourd'hui à une ville dortoir), la commune est capable de développer un **rôle essentiel de centralité à l'échelle de la première couronne de l'agglomération montpelliéraine**.

Un des enjeux paysagers du territoire communal concerne les entrées de ville avec notamment l'A750 (et son prolongement en voie express) qui traverse les territoires naturels ainsi que les secteurs urbanisés et en cours d'urbanisation de la commune. Le SCOT identifie d'ailleurs cette voie comme un **axe à valoriser en tant qu'entrée d'agglomération**.

La charte d'itinéraire des autoroutes A75 et A750 de l'Hérault reconnaît l'échangeur Ouest de Juvignac comme une **limite à l'extension urbaine de l'agglomération de Montpellier**. Pour la charte, la ZAE du Mijoulan (sur Saint-Georges-d'Orques) "(...) doit rester une exception ponctuelle le long d'une entrée Ouest qui garde un caractère intéressant grâce à un dialogue des espaces naturels et agricoles avec les espaces urbains francs. La dilution des garrigues et des espaces agricoles dans un ensemble plus urbain, mité serait dommageable".



l'A750 dans la traversée de Juvignac

3. Les enjeux d'agglomération

3.3. L'arrivée de la ligne 3 du tramway

La troisième ligne de tramway desservira Juvignac à l'horizon 2012 et reliera la ville à Montpellier à Lattes et Pérois.

La connexion entre les lignes 1 et 3 se fera au niveau du futur pôle d'échanges de la Mosson. Ce pôle d'échange sera équipé :

- d'un des trois parcs-relais de la ligne d'une capacité de 550 places,
- d'une gare routière pouvant accueillir à la fois les lignes urbaines et suburbaines du réseau TaM et les lignes interurbaines.

Sur Juvignac, le terminus de la ligne sera construit avec une voie unique entre Caunelle et Mosson. Dans le cadre du PDU, est également envisagé un **prolongement de la ligne 3 de Caunelle à Fontcaude**, avec création d'un parc relais "Porte de Juvignac" en lien avec l'A750. Ce prolongement devrait être réalisé à l'horizon 2020.

L'extension de la ligne 1 permettra de mettre directement en relation la ligne 1 à la ligne 3 à la hauteur de l'actuel carrefour Spaak (sur Montpellier) favorisant ainsi la mise en réseau des deux lignes.

L'arrivée du tramway sur Juvignac constitue l'une des problématiques majeures de la révision du PLU.

Il convient d'anticiper l'arrivée de cette infrastructure et d'en prévoir les nombreux impacts, en terme :

- de dynamiques urbaines, sociales et économiques (réinvestissement et valorisation urbaine des espaces proches du tramway : nouveaux équipements structurants, liaisons avec le projet des Thermes, etc) ;
- de fonctionnement urbain ;
- de paysage.

La troisième ligne de tramway va permettre d'accroître l'attractivité résidentielle et économique de la ville. **Ces effets seront importants sur le développement communal** ; il importe pour la commune de les maîtriser. L'arrivée du tramway représente un enjeu majeur pour la commune au regard des potentialités foncières existantes et des perspectives d'évolution des espaces proches et directement concernés par ce projet (nouvelle centralité,

valorisation urbaine).

Dans la perspective de son prolongement vers l'Ouest, la 3^{ème} ligne de tramway est susceptible d'accompagner le développement urbain envisagé par la commune dans les secteurs de Caunelle, de la Draye, du Perret et de Fontcaude. L'arrivée du tramway contribue ainsi à justifier la volonté de prolonger l'urbanisation vers le Nord et l'Ouest de la commune tout en améliorant la desserte des quartiers aujourd'hui enclavés (les Hauts de Fontcaude, la Combe du Renard, le Perret).

3.4. Un fort potentiel de développement

Juvignac peut ainsi envisager un important développement urbain compte tenu de son positionnement remarquable dans l'agglomération et de l'arrivée prévue du tramway.

Juvignac est une ville au développement urbain récent avec un modèle de croissance basé sur la diffusion démographique de la ville-centre sur les espaces périphériques (**la périurbanisation**). La commune, simplement séparée de Montpellier par la rivière de la Mosson, a continué de bénéficier des dynamiques anciennes avec un taux de croissance important entre 1990 et 1999 (+3,2 % annuel).

Aujourd'hui, **l'identité résidentielle est forte** et la volonté communale est de garder la Mosson comme espace tampon entre Montpellier et Juvignac.

À moyen et long terme, les pressions démographiques risquent d'être importantes avec notamment la nécessité de répondre aux besoins en logements que la communauté

d'agglomération s'est engagée à satisfaire dans le cadre du PLH. L'arrivée du tramway aura également un impact certain sur la dynamique démographique.

Ce potentiel de développement se vérifie aujourd'hui dans les résultats du dernier recensement de la population de 2006. Le rythme de croissance actuel est d'environ 4 % par an (cf. chapitre 4).

C'est pour répondre à cette croissance démographique que le PLU doit prévoir de nouvelles zones d'urbanisation future :

- à court terme et moyen terme : les **secteurs de Cau-nelle / la Draye** et de **Courpouiran** ;
- à plus long terme : **le secteur de Naussargues**.

Le site de Naussargues / Bel-Air a été identifié comme **site stratégique** dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT. Il constitue "(...) un site de développement d'enjeu communautaire associant plusieurs communes (Juvignac, Grabels, St-Georges-d'Orques et Murviel-les-Montpellier) autour d'un projet urbain valorisant le patrimoine naturel commun et une excellente desserte routière." Le choix d'un développement sur Naussargues suppose une double ambition :

- ambition quantitative afin de ne pas gaspiller un patrimoine foncier exceptionnel et de valoriser les équipements qui seraient rendus nécessaires par un tel projet ;

- ambition qualitative afin d'inscrire tout projet dans une démarche intercommunale respectant les qualités paysagères du site et d'intégrer les fonctions nécessaires pour la constitution d'une offre urbaine diversifiée (logements, emplois, commerces, transports publics, équipements scolaires, etc).

L'image d'une commune "verte" à renforcer malgré les pressions urbaines

Juvignac entend conserver une image de **commune "verte"**. Les espaces naturels constitués des zones agricoles, des garrigues et de la vallée de la Mosson représentent un environnement apprécié des habitants mais menacé par le développement urbain et les risques de pollution.

Le SCOT fait référence au **corridor écologique** que constitue la vallée de la Mosson. et souligne son **rôle primordial sur les plans environnemental** (biodiversité), **paysager** (coupure d'urbanisation) **et en terme de liaison transversale "verte"** (déplacement doux) **à développer**.

La Mosson forme par ailleurs une limite naturelle à l'urbanisation dense de Montpellier. La commune souhaite préserver cette "coupure verte" et garder ainsi une enveloppe urbaine distincte de l'urbanisation montpelliéraine. Les zones inondables et l'inventaire ZNIEFF (ripisylve de la Mosson) vont dans le sens de la protection de ces espaces et de leur conservation en zones naturelles non urbanisées.

Aujourd'hui, les berges de la Mosson restent toutefois un espace à (ré)investir. Un certain nombre de cheminements piétonniers et cyclables doivent être améliorés et valorisés afin de créer une véritable continuité.



Naussargues / Bel-Air

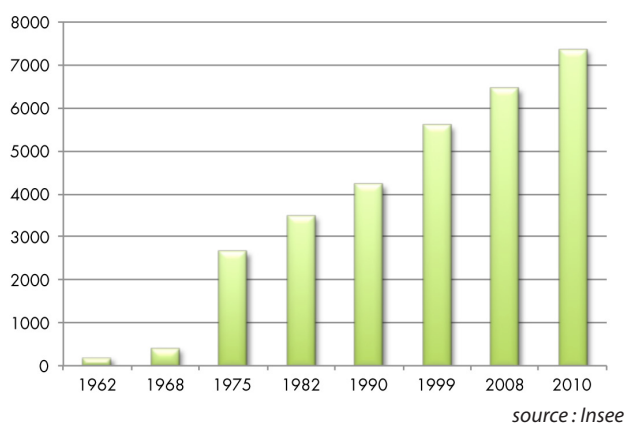
4. Les dynamiques en cours

4.1. Population

une croissance démographique récente

La population de Juvignac était de 7 365 habitants en 2009 pour une densité moyenne de 680 habitants au km².

• Évolution de la population depuis 1962



La population actuelle dépasse les 7 500 habitants.

Juvignac fait figure de **ville nouvelle** dans le contexte de l'agglomération de Montpellier. D'à peine 100 habitants au tournant du siècle dernier, elle est passée à plus de 6 500 habitants aujourd'hui. Avant la seconde guerre mondiale, Juvignac était encore une commune rurale, sans centre urbain et sans village historique.

La ville actuelle s'est donc édifiée quasi **ex-nihilo**, le long de la RN109, d'abord sous la forme d'un pavillonnaire dense (les "Chalandonnettes") puis revêtant des densités moins élevées dans ses extensions récentes.

Juvignac est **une ville contemporaine**, véritablement née à partir des années 70 avec le développement urbain du quartier des Garrigues (450 villas construites). Entre les recensements de 1968 et de 1975, plus de 2 000 habitants ont été gagnés soit l'équivalent actuel de la commune de Sussargues. Avec une croissance annuelle de +31% entre ces deux dates, Juvignac a connu un développement spectaculaire. La ZAC de Fontcaude est créée en 1985 ; elle assurera l'essentiel du développement démographique des années 1990 / 1999.

Depuis, les croissances sont plus modestes mais ne sont toutefois pas négligeables :

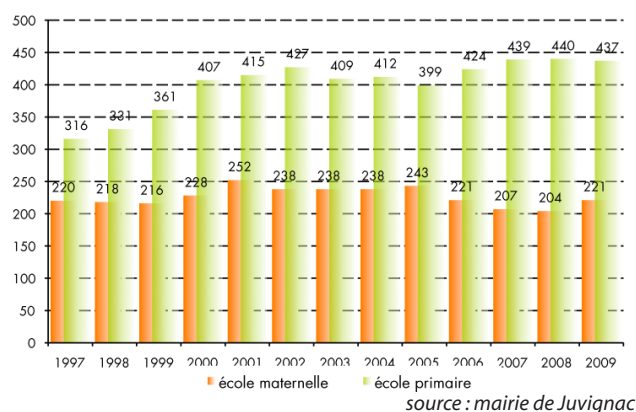
- + 835 habitants entre 1975 et 1982 (+ 4 % par an),
- + 733 habitants entre 1982 et 1990 (+ 2,4 % par an),

- + 1 366 habitants entre 1990 et 1999 (+ 3,2 % par an),
- + 1 778 habitants entre 1999 et 2009 (soit une augmentation annuelle de 3,2 %).

Juvignac fait partie des communes proches qui prolongent des dynamiques anciennes comme Clapiers ou Grabels. La croissance de la commune s'explique principalement par un **bilan migratoire positif** (+ 1,4 % par an).

La croissance démographique récente subit un net fléchissement qui s'explique principalement par un ralentissement des programmes de construction de logements du à la rareté du foncier.

• Évolution des effectifs scolaires depuis 1997



Les effectifs scolaires sur Juvignac (écoles maternelles et écoles primaires) sont remarquablement stables depuis la rentrée 2000. Entre 1997 et 2000, ils avaient légèrement augmenté surtout pour le primaire. À la rentrée 2009/2010, la commune comptait 658 enfants scolarisés.

On note toutefois une stabilité plutôt à la hausse pour les effectifs du primaire et une stabilité plutôt à la baisse pour les effectifs des maternelles. Jusqu'à présent, la croissance démographique de la commune n'a permis que de stabiliser les effectifs, sans générer de nouveaux besoins en matière d'équipements scolaires.

L'évolution récente de la population est caractérisée par un net vieillissement de la population. Les tranches d'âge de 0-14 ans et de 15-29 ans diminuent sensiblement ; elles représentent respectivement 17,8 et 15,5 % de la population. Malgré ce vieillissement, **la population de Juvignac reste globalement jeune** (25,1 % de moins de 20 ans).

Les personnes de plus de 60 ans augmentent très nettement : elles représentent 25,6 % de la population de 2006 contre 20 % en 1999. À noter également que la tranche d'âge des jeunes actifs (30-44 ans) diminue fortement (18 % en 2006 contre 22 % en 1999).

Un autre facteur significatif est la taille des ménages qui tend à se réduire sensiblement (de 3,5 personnes par ménage en 1982 à 2,6 en 2006). Illustration de cette décohabitation des ménages : les ménages d'une personne représentaient 19,5 % du total des ménages en 2006 contre 14,7 % en 1999.

Même s'il est difficile de préjuger de l'évolution des modes de vie dans les prochaines années et de leur incidence sur la taille des ménages (et par conséquent sur les besoins en logements), les phénomènes d'inertie démographique liés au vieillissement en particulier vont certainement entraîner une poursuite du desserrement des ménages (multiplication des petits ménages d'une ou de deux personnes). Ce phénomène doit être pris en compte pour évaluer les besoins en logements.

un profil social spécifique

Sur Juvignac, comme sur une grande partie des communes du Nord de l'agglomération montpelliéraine (de St-Georges-d'Orques à St-Geniès des Mourgues), l'importance des emplois du tertiaire détermine des profils socio-professionnels spécifiques marqué par **une très nette prédominance des cadres et des professions intellectuelles intermédiaires** (44,7 % de la population active ayant en emploi en 2006). Les ouvriers sont ainsi nettement sous-représentés dans la population active communale (18,7 %). À noter qu'en 2006, les agriculteurs exploitants représentaient moins de 1 % de la population active.

La répartition des différentes catégories socio-professionnelles montrent également une nette prédominance des retraités (28,7 % de la population, en augmentation depuis 1999).

les prévisions démographiques à court terme

Les opérations en cours ("Cœur de Ville") et récemment engagées (Marco Polo, ZAC de Caunelle) permettent d'estimer une **population à court terme d'environ 8 200 habitants**. Le taux de croissance annuel prévu pour les prochaines années devrait être supérieur à 4 % ; la réalisation de la ZAC de Caunelle (1 300 logements soit environ 3 200 habitants) est prévue sur une période de 10 ans).

La dynamique démographique de Juvignac relevant quasi exclusivement **du solde migratoire**, la croissance communale s'appuiera donc sur l'accueil de population

extérieure. Toutefois, avec l'arrivée prévue d'une population de jeunes ménages intéressés par la nouvelle offre en logements de la ZAC de Caunelle (appartements, logements en PLAI, etc), le solde naturel (+ 0,3 % en 2006) devrait également augmenter.

conséquences de l'accroissement démographique

L'accélération de la croissance démographique et l'évolution structurelle de la population va générer de **nouveaux besoins en terme d'équipements urbains et de services** (équipements scolaires, espaces publics, services et commerces de proximité, etc), d'infrastructures et de transports.

La commune doit accompagner le développement démographique envisagé en améliorant son niveau d'équipements :

- **redimensionnement des équipements existants** (écoles, équipements sportifs, équipements d'assainissement et de voirie, etc),
- **développement de nouveaux équipements** adaptés aux exigences et aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants.

4. Les dynamiques en cours

4.2. Habitat et logement

En 2006, Juvignac comptait un total de **2 511 logements**, soit une progression de + 20,3 % depuis 1999.

Une grande majorité des logements de Juvignac ont été réalisés dans le cadre d'opération de **lotissements**. Depuis les premières opérations lancées dans le secteur de la Plaine à la fin des années 1960 et pendant les années 1970, ce sont plus d'une cinquantaine de lotissements qui ont été réalisés sur la commune. Les principaux sont les suivants :

- les Résidences de Juvignac (63 lots, secteur de la Plaine) en 1967,
- les Jardins de la Mosson (70 lots, secteur de la Plaine) en 1974,
- l'Inland (43 lots, secteur de Fontcaude) en 1983,
- les Hameaux du Golf (60 lots, secteur de Fontcaude) en 1990,
- l'Orée du Bois (46 lots, secteur de Fontcaude) en 1998,
- le Domaine de la Fontaine (24 lots),
- les Jardins du Perret (34 lots),
- **le Parc de St-Hubert**, secteur de la Draye (87 lots + 38 logements sociaux) autorisé en 2002 (date de l'arrêté de lotir),
- **le Martinet**, secteur de Fontcaude (68 lots + 4 macro-lots de respectivement 66 logements sociaux, 75 logements collectifs et 157 logements intermédiaires) autorisé en 2005 (date de l'arrêté de lotir),
- la **ZAC de Courpouiran** (100 lots + 39 logements sociaux) autorisée en 2006.

Depuis peu, la commune s'est engagée sur des opérations de renouvellement urbain avec la création de logements collectifs ; ces opérations concernent principalement le "Cœur de Ville", le long des Allées de l'Europe :

- **le Picadilly** (93 logements) Allées de l'Europe, accordé en 2007 (travaux en cours),
- **les Jardins de l'Europe** (56 logements) Allées de l'Europe, accordé en 2007 (travaux en cours),
- **le Clos François** (33 logements) route de Lodève, accordé en 2009,

- programme DELPRA (37 logements) Allées de l'Europe, PC en cours d'instruction.

un parc logements résidentiel récent à l'origine du développement démographique de Juvignac

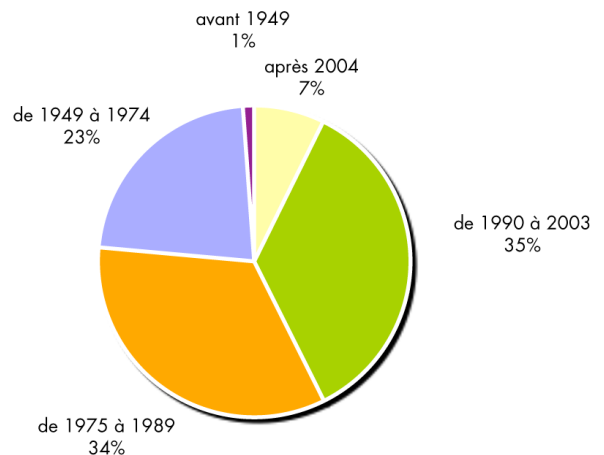
Le parc logements de Juvignac est récent ; près de 38 % des logements ont été construits après 1990 (avant 2004) et moins de 1,5 % datent d'avant 1949. Il est composé à plus de 95 % de résidences principales. La part de logements secondaires et occasionnels est faible.

Les maisons individuelles représentent 93,1 % du parc logements ; leur part tend à diminuer au profit des appartements. Les logements en collectifs sont encore assez rares (167 logements en 2006 soit 7 % des résidences principales).

Le taux de vacance est très faible (70 logements en 2006 soit 2,8 % du parc logements).

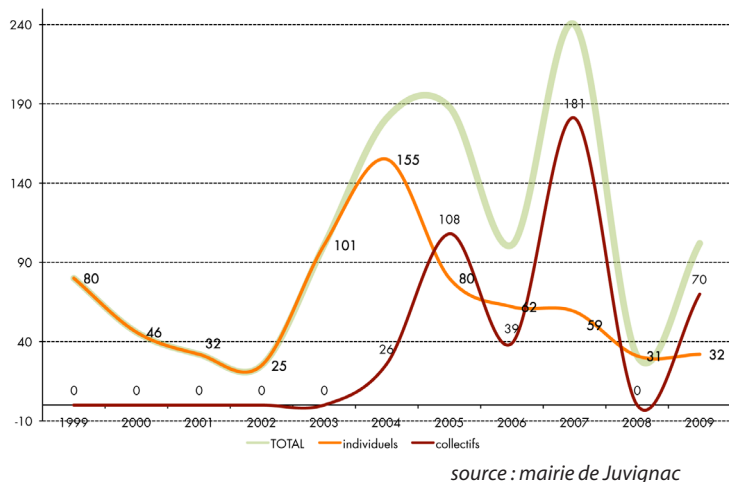
Peu de logements sont en location (17,1 % des ménages étaient locataires de leur logement en 2006).

• Époque d'achèvement des logements



Ces caractéristiques du logement communal ainsi que les tensions sur les marchés de l'habitat induisent une rigidité importante du parc aujourd'hui peu enclin à faciliter les parcours résidentiels des jeunes ménages (de la location à l'accession). **Ces dernières années, avec les obligations du PLH, la municipalité a mis l'accent sur la diversification de son parc logements. Les opérations en cours, dont la ZAC de Caunelle, vont permettre de mieux répondre à la demande en particulier celle des jeunes ménages, étudiants, retraités et autres locataires.**

• Évolution récente de la construction neuve (logements autorisés)



le Parc Saint-Hubert



immeuble de logements collectifs "le Picadilly"

construction neuve : la fin de la crise ?

La situation de la construction neuve depuis une dizaine d'années est marquée par un certain dynamisme. La commercialisation des derniers lotissements autorisés (les Jardins du Perret, le Martinet, la ZAC de Courpouiran et le Parc St-Hubert notamment) a "boosté" le marché du logement individuel. La tendance globale constatée auparavant, jusqu'en 2002 au moins, était plutôt orientée à la baisse (seulement 24 nouveaux logements accordés en 2002). **Fait marquant ces dernières années, c'est le logement collectif qui soutient la construction neuve sur la commune** ; ces 5 dernières années, 60 % des logements autorisés sont en collectifs.

Les effets de la crise sont particulièrement sensibles en 2008 (seulement 31 nouveaux logements accordés) ; un regain d'activité s'amorce en 2009 avec 102 logements autorisés dont 70 en collectifs.

La moyenne actuelle pour les 5 dernières années s'oriente autour de **130 nouveaux logements par an** ce qui est très inférieur aux objectifs annuels de production indiqués dans le PLH pour la commune de Juvignac (345 logements pour la période 2007-2012). Les opérations en cours (ZAC de Caunelle, Domaine de Courpouiran, etc) vont permettre à la commune d'atteindre ces objectifs. **Juvignac est en effet l'une des rares communes de l'agglomération à disposer d'une capacité d'urbanisation forte et à afficher une volonté d'accueil non négligeable.**

À noter que sur la commune, les possibilités de réinvestissement foncier sont relativement faibles du fait des caractéristiques du parc logements et de la typologie du bâti existant, essentiellement composé de maisons individuelles en accession où les possibilités de mutation du bâti sont limitées. **C'est donc surtout par extension que le développement urbain de la commune devra s'opérer.**

les objectifs du PLH

Un Programme Local de l'Habitat a été approuvé par la communauté d'agglomération de Montpellier. Répondre aux besoins en logements et assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, tels sont les deux principaux objectifs du PLH.

L'agglomération de Montpellier est confrontée à une crise de développement sévère. "(...) En 1990, près de 4 000 logements neufs ont été construits dans l'agglomération ; un peu moins de 2 200 l'ont été en 2002 et seulement 1 563 en 2003 (logements commencés). La moyenne entre 1999 et 2003 a été de 2 800 logements neufs commencés par an. Cette baisse de la construction est pour sa grande part imputable au logement individuel produit en périphérie. Cette réduction de l'offre en logements neufs intervient alors que la demande

4. Les dynamiques en cours

demeure forte et que l'agglomération continue d'accueillir de nombreux ménages venus de l'extérieur. L'INSEE estime ainsi à environ 500 le nombre de personnes qui arrivent chaque mois dans l'agglomération et se mettent en quête d'un logement. L'insuffisance de l'offre en logements par rapport à la demande a pour conséquence mécanique, en l'absence d'une régulation du marché, une flambée des prix qui se propage du foncier à l'ensemble de la chaîne du logement neuf et ancien, en accession ou en locatif (...). Les ménages à faibles revenus, en particulier les jeunes ménages candidats à une première accession, sont les plus touchés par cette crise du logement.

Un nouveau plan d'action du Programme Local de l'Habitat a été approuvé pour cinq ans (2007-2012) ; pour Juvignac, l'objectif est de construire **345 logements par an**. Cette intention déclarée communautairement place la commune largement en tête des communes de l'agglomération (hors Montpellier) potentiellement "réceptrices" avec Castelnau-le-Lez (215), Le Crès (100), Lattes (150) et Saint-Jean-de-Védas (130).

le logement social : un parc déficitaire au regard des objectifs du PLH

La commune de Juvignac comptabilisait **187 logements locatifs sociaux** (au 01/02/2011), soit près de 7 % des résidences principales. La demande en logements HLM s'élevait en 2007 à 60 demandeurs dont un tiers résident dans la commune, ce qui traduit un taux de pression relativement fort en terme de logement social. La demande porte surtout sur les T3 et les T4.

Les logements locatifs sociaux se répartissent sur les quartiers d'urbanisation récente : lotissement de la Bergerie de Caunelle (35 logements), lotissement le Perret (28 logements), **résidence les Hauts de Fontcaude** (24 logements / bailleur : FDI Promotion), **lotissement du Parc St-Hubert** (6 logements / bailleur : FDI Promotion), **ZAC de Courpouiran** (27 logements / bailleur : FDI Promotion), **Domaine de Font Despierre** (66 logements / bailleur : FDI Promotion).

Pour atteindre l'objectif du PLH de 20 % des résidences principales, soit 562 logements ou équivalents logements, il manque **375 logements locatifs sociaux** sur la commune au 01/02/2011.

Précisons que sur la commune de Juvignac, les **groupes d'habitations** qui comprennent des logements en accession "abordable" (PTZ, PAS, etc) regroupaient en 2006 un total de **364 logements**, soit 15 % du parc.



logements individuels du Parc Saint-Hubert



logements sociaux ZAC de Courpouiran

La commune a récemment réalisé un programme ambitieux de logements à prix modérés dans le cadre de l'opération du **Parc St-Hubert**. Ce programme réalisé en partenariat avec le groupe FDI comprend 38 logements dont 25 en primo accession, 7 en accession libre et 6 en prêt locatif social.

La **ZAC de Caunelle** permettra de rattraper le déficit de la commune en logements sociaux ; environ 350 LLS sont prévus (hors logements étudiants). Les logements aidés seront réalisés conformément aux objectifs du PLH, soit 20 % en PLAI, 20 % en PLS, le reste en PLUS.

4.3. Économie

Juvignac a progressivement perdu son économie agricole qui reste aujourd'hui très marginale (moins d'une dizaine d'emplois à temps complet). Toutefois, même si l'agriculture n'est plus une activité importante sur la commune, elle est encore présente dans le paysage. À ce titre, les **quatre grands domaines viticoles** qui existent (Caunelle, l'Engarran, Fourques et le Mas Neuf) sont remarquables.

Juvignac développe aujourd'hui une **économie liée à son développement résidentiel** (nouvelles activités liées au BTP, au commerce et aux services notamment).

Le projet de restructuration urbaine du centre-ville et la requalification de l'ancienne RN109 induisent également de nouveaux besoins liés à la délocalisation de certaines activités "lourdes", artisanales et industrielles.

Enfin, Juvignac profite de la présence du Golf et des Thermes (projet de nouvel établissement thermal en cours) pour développer une **nouvelle filière économique porteuse liée au tourisme et aux loisirs**.

une commune de plus en plus attractive

La population active communale a augmenté entre 1999 et 2006 ; sur cette période, les actifs ayant un emploi sont passés de 59,7 à 62,4 % de la population active. De même, le taux de chômage a diminué (7,8 % en 2006 contre 10,7 % en 1999).

Juvignac comptabilisait **1 698 emplois** en 2006, soit une progression de 55,6 % depuis 1999. L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois pour 100 actifs résidants ayant un emploi) est passé de 48,6 en 1999 à 68 en 2006. La commune de Juvignac est donc de plus en plus attractive même si elle ne constitue pas encore un véritable pôle d'emploi au sein de l'agglomération montpelliéraine.

Environ 30 % des emplois communaux sont occupés par des habitants de la commune. Les autres emplois sont occupés par des montpelliérains et par des habitants des autres communes périphériques (Grabels et Saint-Georges-d'Orques notamment).

En 2006, les actifs de Juvignac **travaillaient majoritairement à l'extérieur de la commune** (80 %). Montpellier attire la majeure partie des actifs "sortants".

Juvignac possède le **profil économique d'une commune résidentielle** encore **très dépendante de Montpellier**.

une économie tertiaire dominante

La répartition des emplois communaux montre une

4. Les dynamiques en cours

grande prédominance des activités tertiaires (75,2 % des emplois). Le tertiaire dans l'économie communale a augmenté depuis 1999 aux dépens des activités liées à l'industrie et à la construction et. Ces dernières ne représentaient plus que 23,5 % des emplois communaux en 2006.

Les activités tertiaires se répartissent à 31,7 % sur le commerce, à 16,6 % sur les services aux entreprises et à 13,7 % sur les services aux particuliers.

L'absence de véritable zone d'activités

Juvignac ne possède pas de grande zone d'activités malgré le potentiel attractif qu'offre l'A750. Les espaces à vocation économique existent mais ils sont peu organisés et isolés les uns des autres.

Les principales entreprises se localisent à proximité des axes de communication, souvent dans des secteurs déjà occupés par de l'habitat :

- le long de la RN109 (activités commerciales et de services, anciennes activités industrielles),
- à proximité de la voie express (activités liées au BTP, artisanat, industrie et commerces spécialisés).

Le secteur Courpouiran Sud / Labournas, directement accessible par l'échangeur autoroutier, est particulièrement intéressant pour accueillir des activités économiques, notamment commerciales. La commune y envisage le développement d'une nouvelle zone d'activités, en continuité des entreprises implantées le long de la déviation de la RN109 (Labournas). Avec l'implantation récente d'une moyenne surface commerciale, le secteur de Courpouiran Sud / Labournas est en passe de devenir la principale **devanture commerciale et économique de la commune**.



centre commercial "Les Portes du Soleil"

une centralité commerciale de l'Ouest montpellierain

Le centre commercial de Juvignac "**Les Portes du Soleil**" constitue la **principale centralité commerciale du Nord-Ouest de l'agglomération de Montpellier** avec 3 850 m² de surface de vente en 2002 (hypermarché + galerie marchande). Le centre commercial draine une population environnante provenant des quartiers proches de Montpellier (la Paillade, Celleneuve) et des communes voisines (Pignan, Lavérune, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Georges-d'Orques).

Son poids est cependant faible comparé aux grands centres commerciaux du Nord (9 000 m²) et du Sud (35 000 m²) de l'agglomération ; il reste majoritairement fréquenté par les habitants de Juvignac et des communes voisines (St-Georges-d'Orques, Murviel-les-Montpellier).

Aujourd'hui, l'équipement des Portes du Soleil est considéré comme le "centre de vie" de Juvignac même s'il n'offre pas toutes les composantes d'un véritable cœur de ville.

Avec un positionnement géographique privilégié, Juvignac possède un **potentiel économique** évident mais **qui reste encore peu exploité**. L'autoroute A750 rapproche la commune des territoires aussi éloignés que le "Cœur d'Hérault", aujourd'hui sous influence métropolitaine croissante. Les communes de troisième et quatrième couronnes rentrent directement dans l'aire de chalandise de Juvignac et les facilités de desserte du territoire contribuent à le rendre très attractif pour les entreprises désireuses de s'implanter dans l'agglomération.

À l'avenir, Juvignac peut faire le choix d'un développement économique important, parallèlement à la croissance démographique escomptée.

4.4. Équipements et services

Juvignac possède l'ensemble des équipements que nécessite une commune de son importance. L'offre en équipements et en services s'est progressivement adaptée à l'évolution démographique. Les habitants bénéficient également de la proximité de quelques grands équipements de l'agglomération (équipements qualifiés d'intérêt communautaire : **centre nautique de la Paillade, stade de football de la Mosson, gymnase du Clapas, piscine la Rauze, Domaine de Bonnier de la Mosson**).

Aujourd'hui, de nouveaux équipements structurants comme la **mairie** et la **médiathèque** permettent à Juvignac d'affirmer sa centralité et son rayonnement dans l'agglomération. L'arrivée de la 3^{ème} ligne de tramway conjuguée aux futurs équipements réalisés dans la ZAC de Caunelle (équipements sportifs et salle polyvalente) vont conforter cette situation. L'équipement existant du **Golf de Fontcaude** associé au **projet des Thermes** confortent la **vocation sportive et de villégiature** de la commune.

L'ensemble des **équipements de base** pour la **petite enfance** (Maison du Petit Prince), **l'enseignement** (groupes scolaires de Fontcaude et des Garrigues avec écoles maternelles et primaires et cantines scolaires), la **culture et le social** (centre socio-culturel de Courpouiran, salle polyvalente, salle J.L. Herrault), le **sport** (salle de sports Jean Moulin, stade et terrains de tennis, plateau d'éducation physique, Golf de Fontcaude) et les **loisirs** (centre de loisirs de Courpouiran) sont présents sur la commune. Toutefois, l'offre de base en équipements sociaux, sportifs et culturels devra être complétée dans le cadre des nouveaux quartiers (équipements de proximité).

À partir du secondaire, la scolarité des enfants de Juvignac est assurée au **collège de Celleneuve**, sur Montpellier. Les lycées fréquentés sont sur Montpellier.

L'ensemble des services courants et commerces de première nécessité sont également présents sur Juvignac comme sur l'ensemble des communes de la couronne périurbaine de Montpellier. Juvignac offre également de nombreux commerces et services plus spécialisés (magasins de vêtements, coiffeurs, pharmacies, distributeurs de carburant et de gaz, banques, restaurants, etc). La présence relativement nombreuse de professionnels de la santé est également à souligner (médecins, kinésithérapeutes, dentistes, infirmières et orthophonistes notamment).

4. Les dynamiques en cours

4.5. Mobilités et déplacements

présentation du réseau viaire

Le réseau viaire de la commune de Juvignac se hiérarchise de la manière suivante (cf. carte ci-contre) :

- l'A750 (niveau 5), extérieure à l'agglomération, entre l'échangeur Ouest de Juvignac et Bel-Air ;
- la déviation de la RN109, voie express (niveau 4), entre l'échangeur avec la RD132 (voie de contournement Ouest de l'agglomération) et l'A750 ;
- la route de Saint-Georges d'Orques (RD27E6), voie départementale (niveau 3) hors zones urbaines,
- l'ancienne RN109 (route de Lodève et Allées de l'Europe / rte de Lodève), les routes de Lavérune et de Saint-Georges d'Orques dans leur parcours urbain et l'avenue du Perret et des Hauts de Fontcaude : voies de desserte locale (niveau 2), supports de liaisons inter-quartiers et de dessertes locales ;
- les voies de proximité, rues internes aux quartiers et chemins agricoles ouverts à la circulation (niveau 1).

trafics actuels

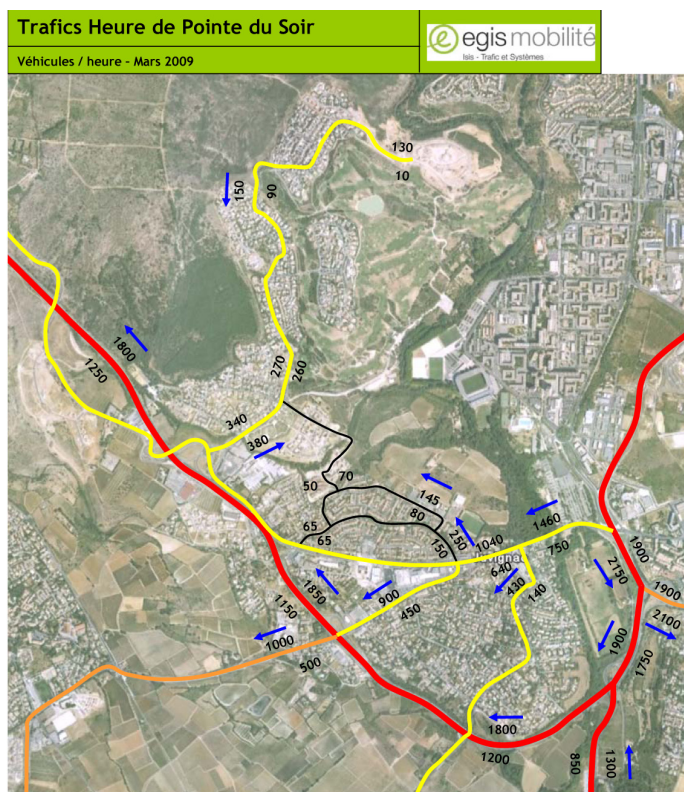
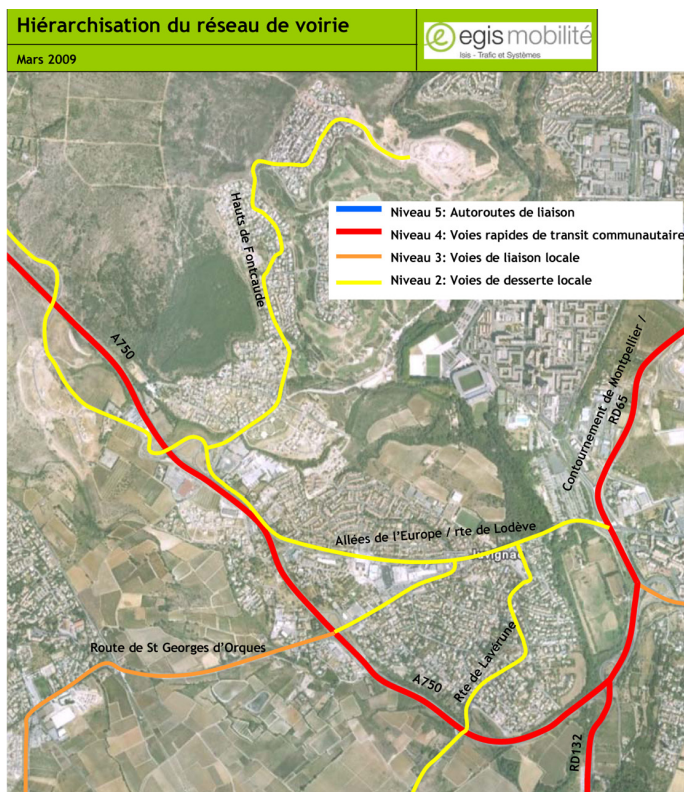
Logiquement, ce sont l'A750 et la voie express qui supportent les trafics moyens journaliers les plus importants : 33 000 véh/j au niveau de Bel-Air et jusqu'à 37 000 véh/j à la hauteur de la route de Lavérune. Ce trafic culmine à près de 44 000 véh/j au niveau du carrefour Willy Brandt, avec l'apport de la RD132.

Dans le quartier des Garrigues, les niveaux de trafic sont faibles, avec 3 600 véh/j au maximum sur la rue des Alouettes, porte d'entrée du quartier.

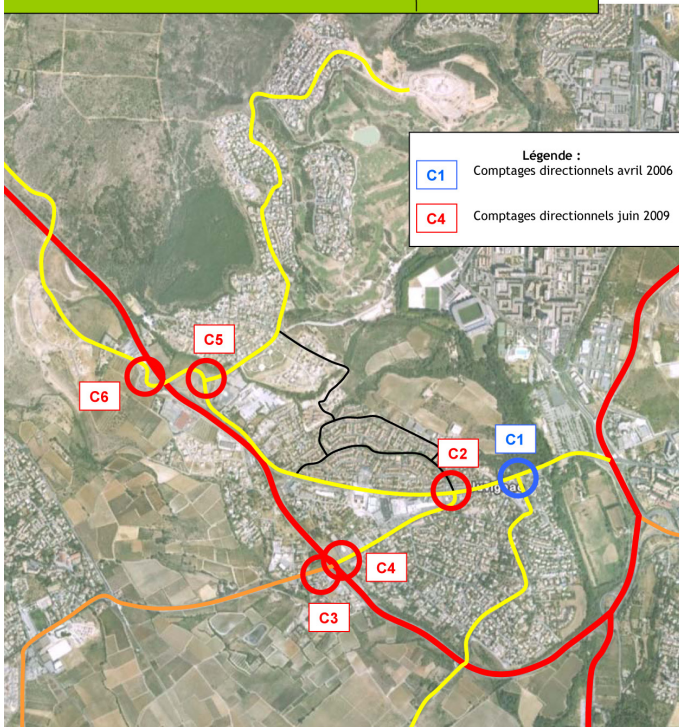
On observe un trafic plus important, mais qui reste mesuré, à l'entrée de Fontcaude, avec près de 6 500 véh/j ; cela s'explique par le fonctionnement en impasse du quartier.

On observe des mouvements pendulaires particulièrement marqués sur les principales voies de la commune, liés aux flux domicile / travail :

- sur l'A750, entre 1 800 et 2 000 véh/h en direction de Montpellier à l'heure de pointe du matin (HPM),
- sur le contournement de Montpellier, près de 2 300 véh/h vers Montpellier à l'HPM.



Localisation des principaux carrefours



La route de Lodève supporte également un trafic important :

- 1 400 véh/h en direction de Montpellier au niveau du pont de la Mosson (HPM) ;
- 1 350 véh/h en direction de Juvignac au niveau du pont de la Mosson (HPS).

Sur cet axe, les mouvements pendulaires sont particulièrement marqués. En HPM, le trafic sortant sur la route de Lodève représente 70 % du trafic sortant de la voie rapide (déviation de la RN109). Pour le trafic en HPS, le trafic entrant sur la route de Lodève représente 80 % du trafic entrant de la voie rapide. **Cette donnée illustre un shunt par la route de Lodève et la route de Saint-Georges d'Orques qui permet d'éviter les saturations de l'A750 et de son débouché sur l'avenue de la Liberté.**

On note également des niveaux de trafic importants sur les voies de desserte locale :

- **route de Saint-Georges**, avec plus de 750 véh/h en direction du centre de Juvignac ; ce trafic peut s'expliquer par le shunt lié à la saturation du carrefour Willy Brandt ;
- **avenue du Perret**, avec 410 véh/h relevés en provenance de Fontcaude dus au fonctionnement en impasse du secteur qui oblige les habitants à des détours importants.

Aux heures de pointe, le réseau viaire donne des signes de saturations ponctuelles.

À l'HPM, ces saturations sont liées aux entrées de Montpellier ; on les trouve sur la route de Lodève (à cause des difficultés de franchissement du carrefour Spaak) et sur l'A750 qui est saturée à partir du pont de la route de Lavérune.

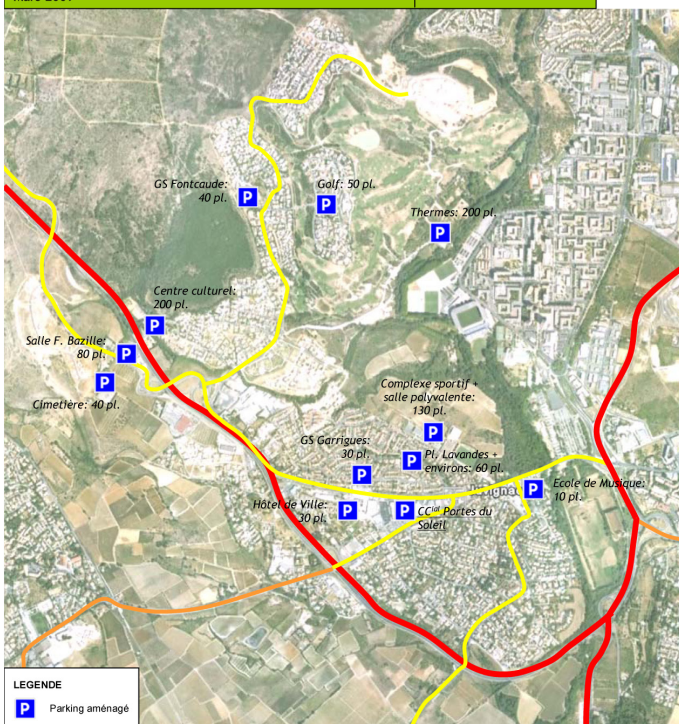
À l'HPS, les perturbations se localisent dans la traversée de Juvignac, en particulier sur l'avenue de Lodève après le pont de la Mosson.

La part du trafic poids-lourds est assez peu important sur Juvignac : entre 1 et 4 % en moyenne, sauf sur la route de Saint-Georges d'Orques et sur la route de Lodève en entrée communale où elle varie entre 5 et 6 %. Le trafic PL se limite en effet à la desserte locale, l'A750 absorbant le trafic de transit.

On observe une vitesse moyenne élevée et des pourcentages de dépassement importants sur le secteur

Stationnement

Mars 2009



4. Les dynamiques en cours

de Fontcaude (sur l'avenue de Fontcaude qui présente certaines lignes droites et des pentes marquées) et sur la route de Lodève, au niveau du croisement avec la rue du Poumpidou et en direction de Montpellier, après le croisement avec la route de Lavérune (profil en long et largeur de la voie favorables aux prises de vitesse).

points d'échanges

L'analyse des différents points d'échange (cf. carte ci-contre) montre les dysfonctionnements suivants :

- pour le **carrefour entre la route de Lodève et la route de Lavérune** (carrefour d'entrée de ville important), les réserves de capacité actuelles sont suffisantes ; toutefois, **ce carrefour à feux doit être aménagé en giratoire afin d'absorber correctement le trafic qui sera induit par la ZAC de Caunelle** ;
- pour le **carrefour giratoire entre l'avenue de Lodève et la route de Saint-Georges d'Orques**, les réserves de capacité sont toutes supérieures à 50 % (35 % en HPS sur l'avenue de Lodève depuis Montpellier) avec des longueurs de stockage qui restent faibles.

Pour les autres points d'échange, le fonctionnement est satisfaisant, voir très satisfaisant pour ce qui concerne l'A750 (échangeurs de la Plaine, échangeur "Porte de

Juvignac" du Perret et de Courpouiran).

stationnement

Plusieurs parkings sont aménagés dans le centre-ville, autour des Allées de l'Europe (parking du centre commercial et de la nouvelle mairie) et dans le quartier des Garrigues (complexe sportifs). Ils représentent une offre de plus de **800 places**, hormis les parkings du centre commercial.

Afin de répondre aux besoins de stationnement liés à la 3^{ème} ligne de tramway, un **parking relais de 175 places** est prévu à proximité de la future station (ZAC de Caunelle).

transports en commun

Juvignac est desservie par une ligne du réseau Hérault Transport (ligne n° 117 "Gare routière (Montpellier) / Vailhauquès"). La commune est également desservie par le réseau TaM avec deux lignes :

- ligne n° 25 "Gare routière (Montpellier) / Fontcaude",
- ligne n° 34 "Mosson (Montpellier) / Les Clavoux (Cournonsec)".

La ligne n° 25 offre une desserte régulière sur l'ensemble de la commune (cf. carte ci-contre) ; elle connaît une fréquentation de 800 voy/j dont 550 sur Juvignac. La ligne n° 34 n'effectue qu'un seul arrêt sur la commune de Juvignac, sur la route de Saint-Georges d'Orques ; sa fréquentation est de 300 voy/j.

À l'horizon 2012, Juvignac sera desservie par la ligne 3 du tramway, avec dans un premier temps un terminus prévu au sein du futur quartier de Caunelle. Un prolongement de la ligne est prévu vers Courpouiran via l'avenue du Perret.

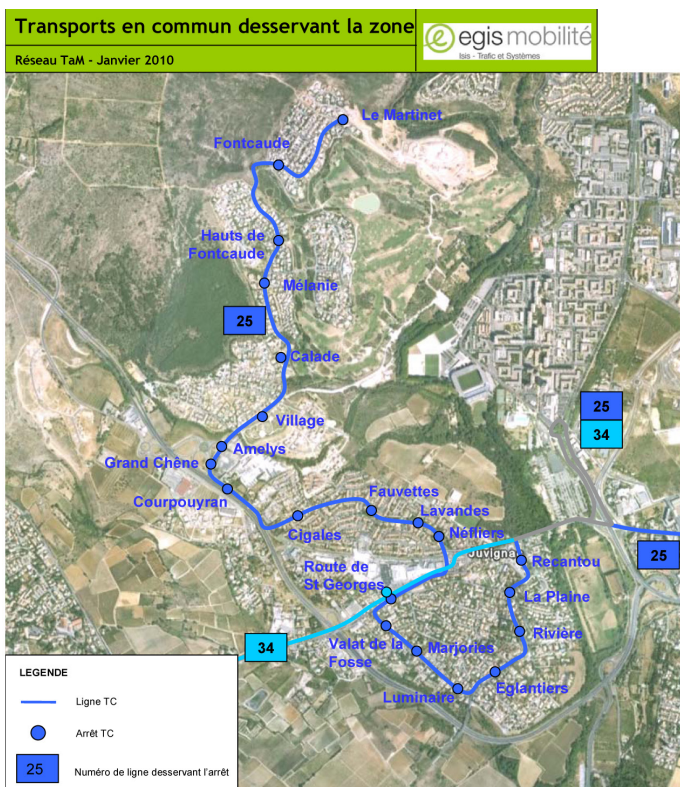
offre et pratiques des modes "doux"

Les principaux générateurs de déplacements "doux" sont :

- les équipements scolaires (écoles, crèches, etc),
- les équipements de loisirs (parcs, Thermes de Fontcaude, installations sportives et culturelles),
- les équipements urbains (mairie, médiathèque, poste, etc).

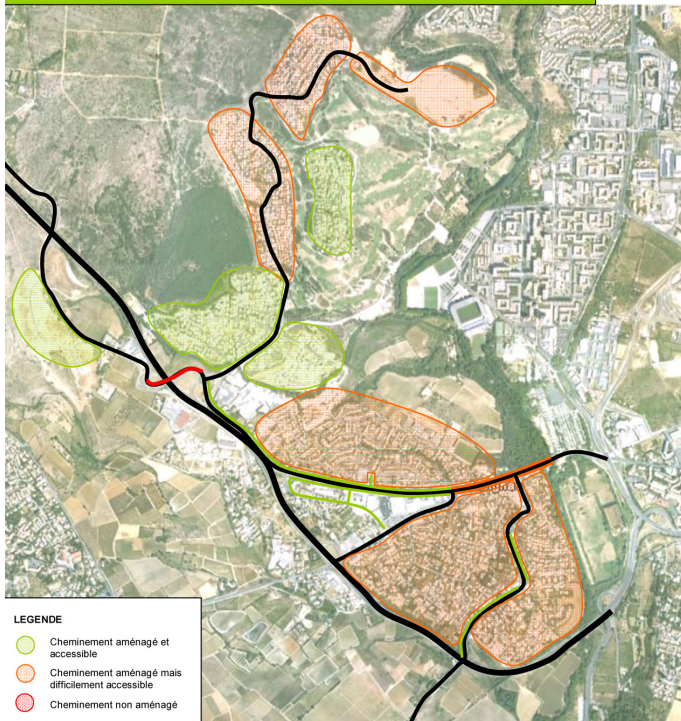
Les cheminements piétonniers se hiérarchisent de la manière suivante :

- cheminements aménagés avec un revêtement régulier, une largeur de trottoir permettant une circulation aisée des pétons ;



Chemins piétons

Mars 2009



LEGENDE
 ● Cheminement aménagé et accessible
 ● Cheminement aménagé mais difficilement accessible
 ● Cheminement non aménagé

- cheminements aménagés mais difficilement accessibles (cheminements étroits et/ou obstrués) ;
- cheminements non aménagés.

Sur la commune, les cheminements sont globalement accessibles, malgré des largeurs de trottoirs parfois insuffisantes ou des pentes importantes (Fontcaude). À noter l'absence de cheminement aménagé pour rejoindre Courpouiran.

Deux pistes cyclables sont aménagées sur la commune :

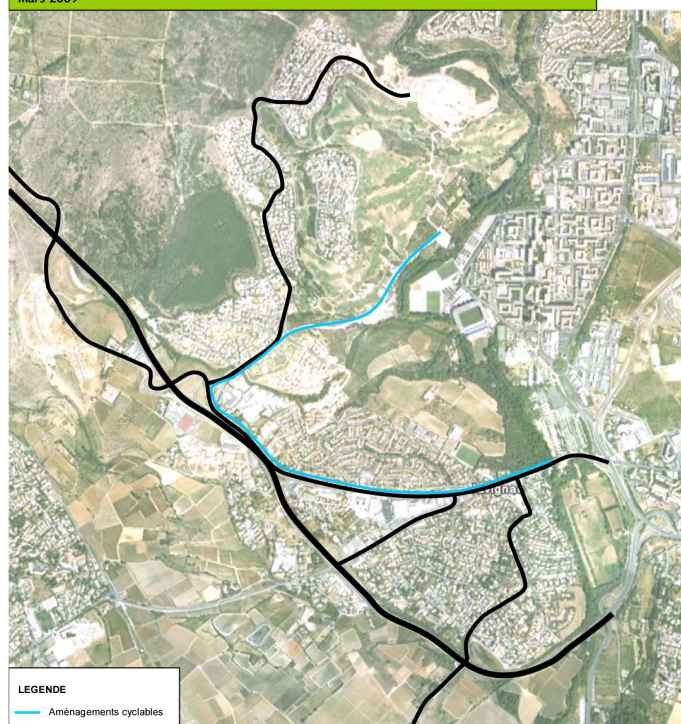
- une piste le long des Allées de l'Europe et de la route de Lodève,
- une piste permettant d'accéder à l'équipement des Thermes depuis le giratoire de Fontcaude.

Ce réseau de cheminements "doux" est complété par les sentiers existants le long des berges de la Mosson, du bois du Perret et des garrigues de Fontcaude.

Il est également prévu d'aménager une piste cyclable et des cheminements piétonniers au sein de la ZAC de Caunelle.

Aménagements cyclables

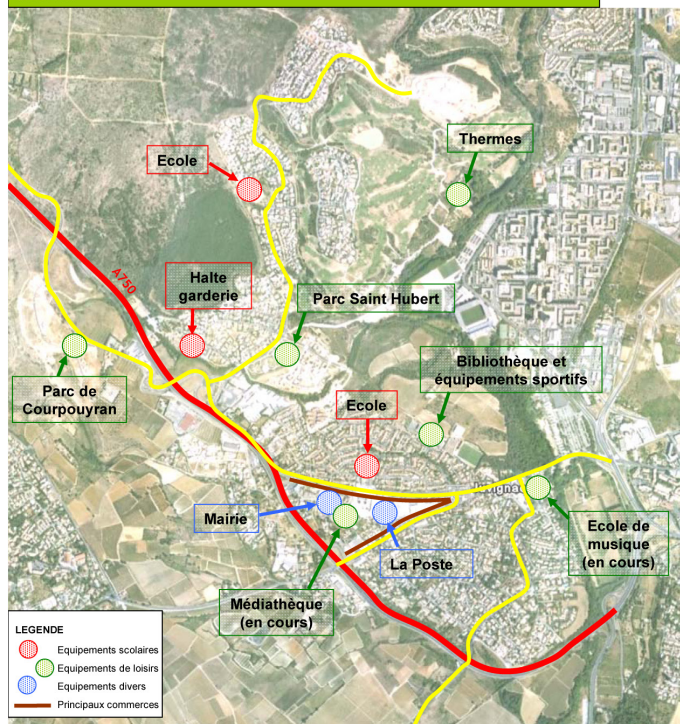
Mars 2009



LEGENDE
 — Aménagements cyclables

Pôles générateurs de trafic modes doux

Mars 2009



LEGENDE
 ● Equipements scolaires
 ● Equipements de loisirs
 ● Equipements divers
 — Principaux commerces

5. Les contraintes légales

Les éléments du "porter à connaissance" de l'État ont été communiqués à la commune par courrier en date du 14 août 2009.

servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- périmètres de protection autour des **monuments historiques du Domaine de Caunelle et son parc, du Château de la Mosson et du Château de l'Engarran, son parc et sa fontaine** (périmètres de covisibilité de 500 mètres),
- périmètre de protection du **site classé du Vieux Pont** sur la Mosson,
- périmètre de protection du **captage AEP de la Valadière** (source de Fontcaude) et du **forage du Puech Sérié** implanté sur la commune de Murviel-les-Montpellier (périmètre de protection éloigné grevant le secteur du Mas de Naussargues),
- zones inondables du **PPRI** approuvé le 9 mars 2001,
- zones de risques d'incendies du **PPRIF** approuvé le 30 janvier 2008,
- protection des **centres radioélectriques** de Montpellier-Château de Bionne, Agde, Moussan et Tuchan et des **centres d'émissions et de réceptions hertziennes** de Dio et Valquières-Puech Cambel, Béziers Mercorent et de la Boissière à Montpellier (zone de dégagement),
- protection des **canalisations électriques** Haute Tension (Quatre Seigneurs / Montpellier) et Très Haute Tension (Quatre Seigneurs / Tamareau).

risques majeurs

La commune de Juvignac est soumise aux risques majeurs suivants :

- **inondations** liées aux débordements de la Mosson et de ses affluents (cf. PPRI approuvé),
- **feux de forêts** (nombreux massifs boisés sensibles aux incendies - PPRIF approuvé),
- **retrait-gonflement des argiles**,
- **transport de matières dangereuses** sur la RN109,

- **plomb** (comme l'ensemble du département de l'Hérault).

protection de l'environnement

La commune est concernée par les mesures de protection ou d'inventaire suivantes :

- **ZNIEFF de la ripisylve de la Mosson** et des **prés humides de Lavérune et de Juvignac**,
- **zones humides du lit de la Mosson**,
- **zone sensible des étangs palavasiens** (au regard des risques de pollution liés aux eaux résiduaires urbaines).

Le **SDAGE Rhône Méditerranée Corse** approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 et le **SAGE** (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) "Lez, Mosson et étangs palavasiens" approuvé en juillet 2003 doivent être pris en compte dans le PLU.

entrées de ville

La commune est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville. L'A750 et la voie express (déviations de la RN109) classées à grande circulation délimitent, dans les secteurs non urbanisés, une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies. Les secteurs suivants sont concernés :

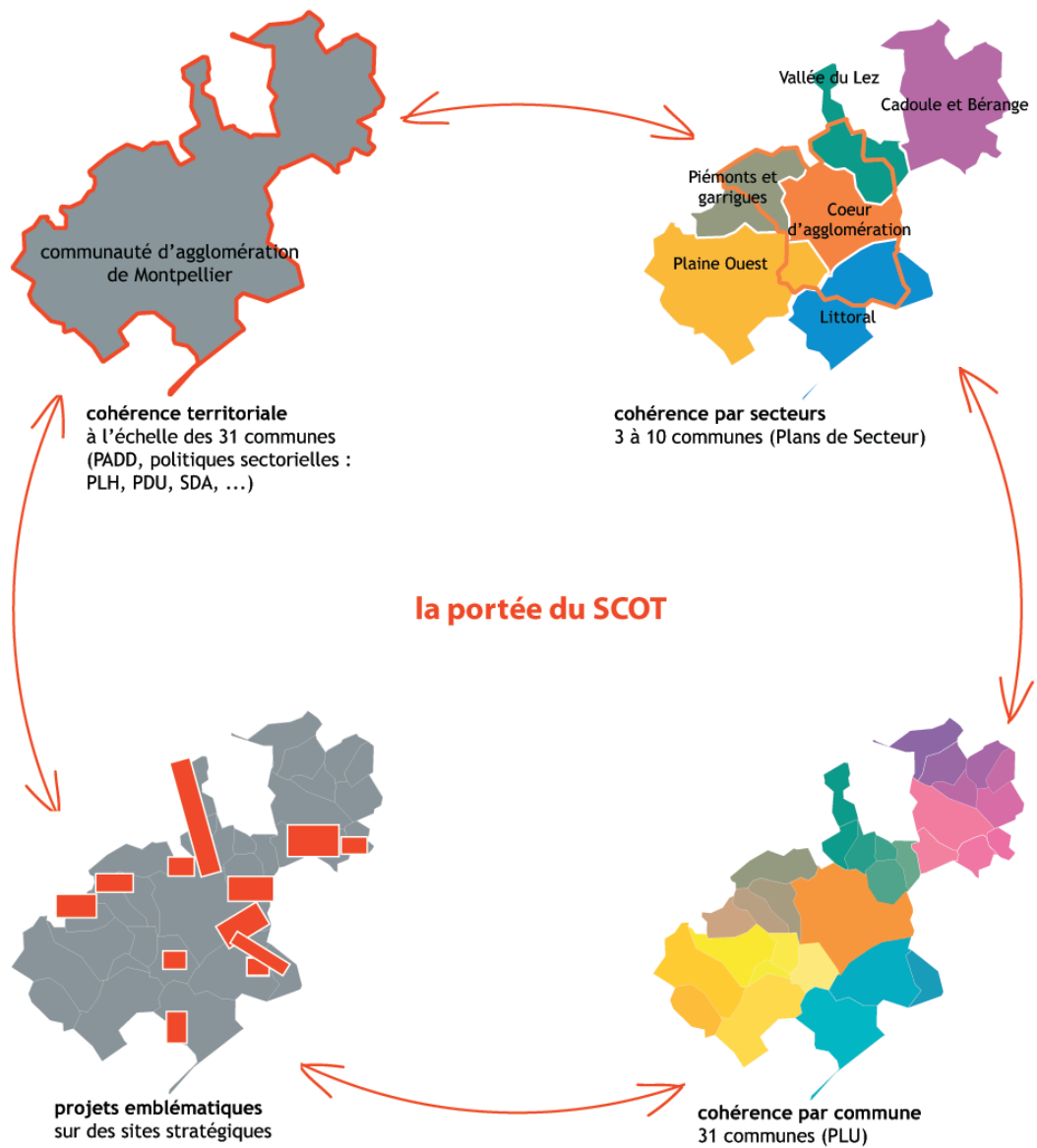
- **pour l'A750**, de la limite Nord-Ouest de la commune jusqu'au chemin de St-Georges-d'Orques à Courpouiran (côté Sud) et de la limite Nord-Ouest de la commune jusqu'à l'avenue du Perret (côté Nord),
- **pour la voie express déviation de la RN109**, de l'échangeur de la route de St-Georges-d'Orques à la rue des Églantiers (côté Nord) et du valat de la Fosse à la limite Sud-Est de la commune (côté Sud).

SCOT

Le PLU de Juvignac doit être compatible avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier approuvé le 17 février 2006.

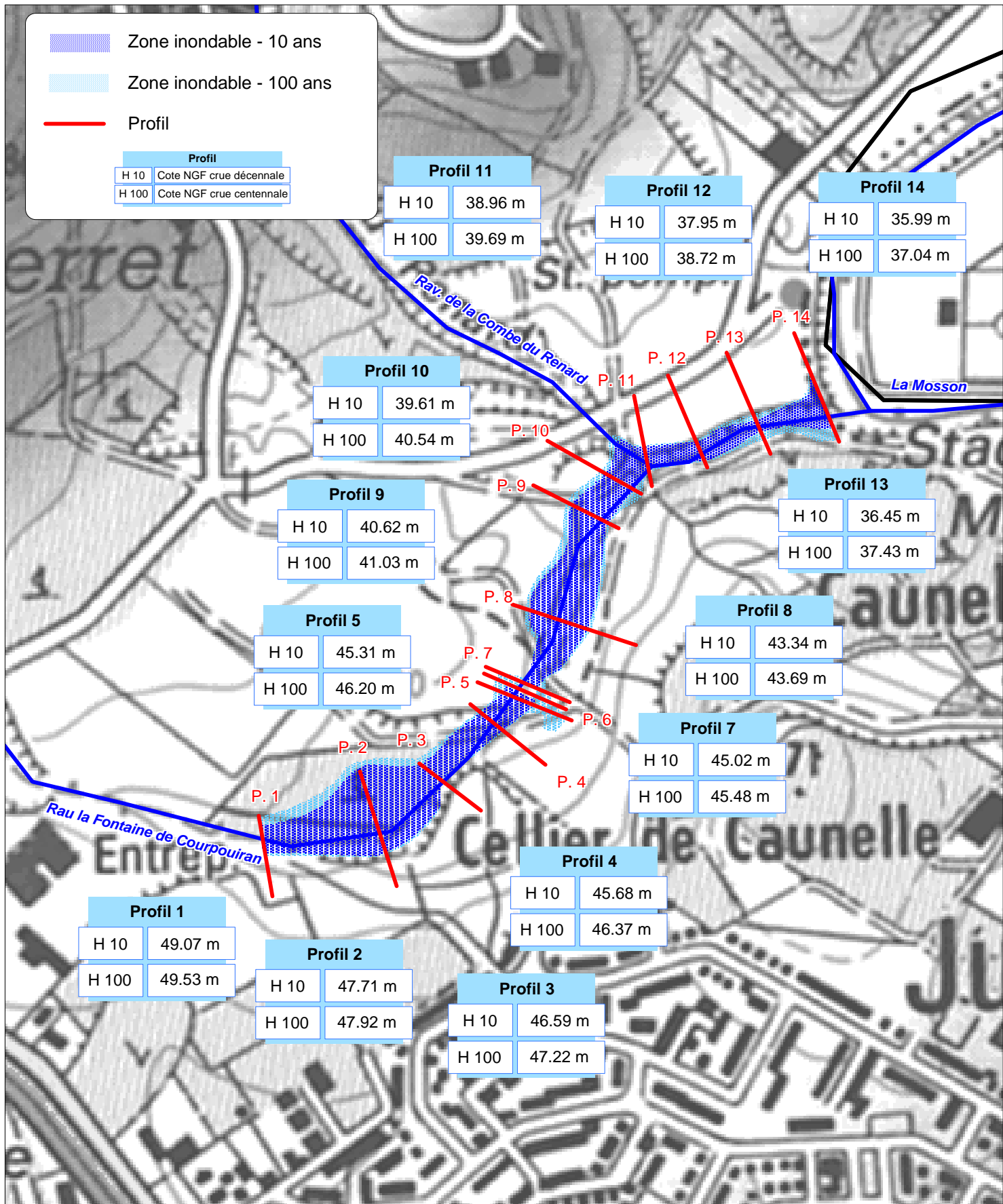
PLH

Le PLU de Juvignac doit être compatible avec le PLH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier approuvé le 21 décembre 2004.

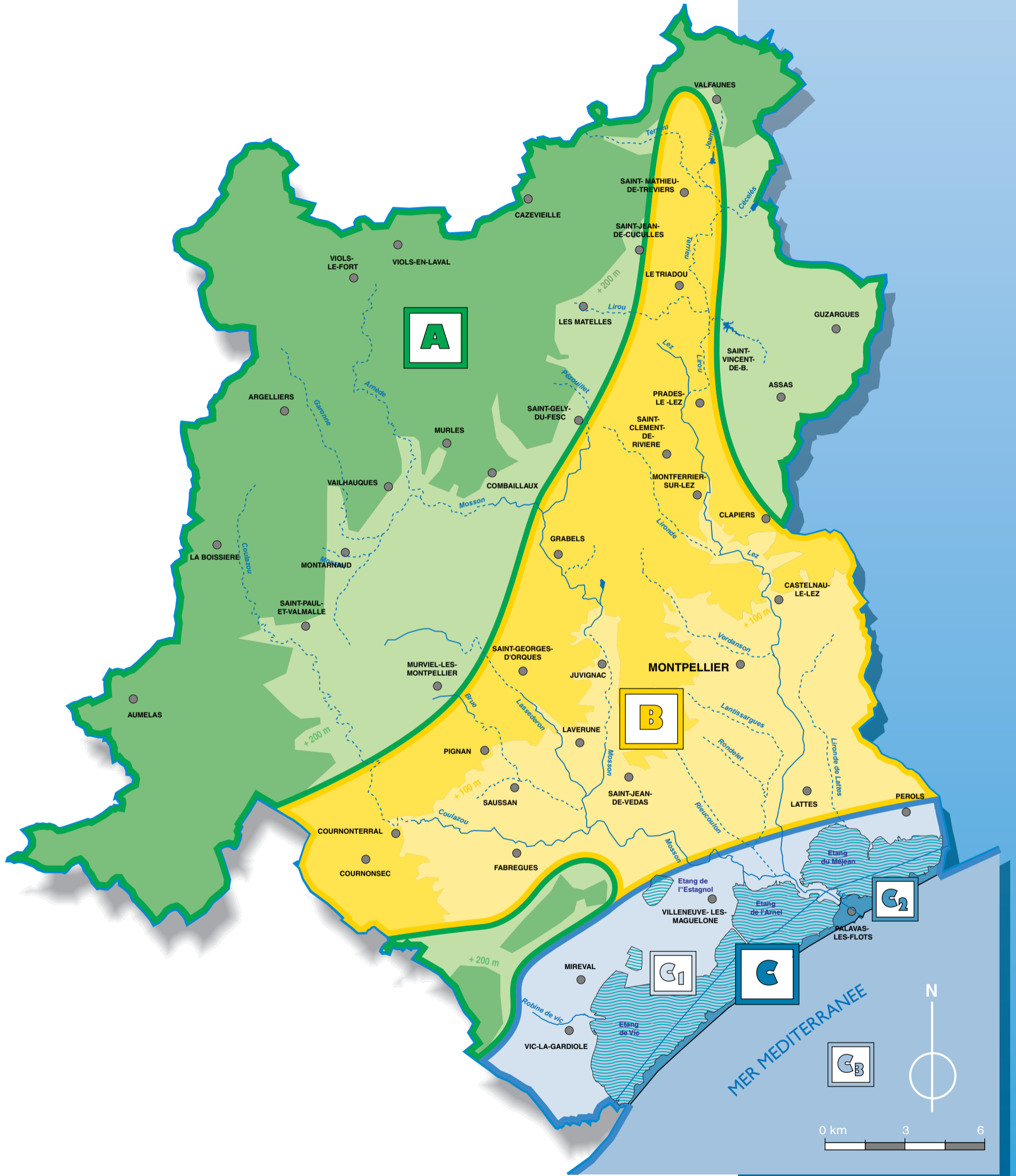


Annexes

- **Zones inondables du ruisseau de la Fontaine de Courpouiran - CEREG**
- **SAGE "Lez Mosson Étangs palavasiens"**
- **Cartes de répartition géographique des émissions par secteur - PPA de l'agglomération montpelliéraine**
- **extrait document d'étape diagnostic et enjeux PDU Communauté d'Agglomération de Montpellier**
- **Chiffres clés INSEE - évolution et structure de la population**
- **Chiffres clés INSEE - famille et situation matrimoniale**
- **Chiffres clés INSEE - emploi et population active**
- **Chiffres clés INSEE - formes et conditions de l'emploi**
- **Chiffres clés INSEE - logement**
- **extraits actualisation du diagnostic PLH 2007/2012 Communauté d'Agglomération de Montpellier**



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC : ATOUPS ET CONTRAINTES



Sources : Commission Locale de l'Eau

Conception : Commission Locale de l'Eau / Anne Roux
Réalisation : SIEE / Dom - 1999

A

ZONE A : HAUT BASSIN ET GARDIOLE

Description sommaire:

Zone de collines, forêt, garrigue - Faible densité de population.

Atouts :

Vallons secs intéressants du point de vue écologique. Atout du BV contre l'érosion des sols et le ruissellement superficiel.
Réserve en eau du bassin (karst).

Contraintes :

Début d'urbanisation (lotissements) autour des villages anciens - Passage d'infrastructures (LIEN, gazoduc).

B

ZONE B : PLAINE AGRICOLE (URBANISEE OU EN VOIE D'URBANISATION)

Description sommaire:

Zone de plaine et de vallées - Densité de population très importante - Entre deux agglomérations, la culture dominante est la vigne.

Atouts :

Présence de milieux aquatiques remarquables ayant conservé une forte valeur écologique, piscicole et/ou paysagère.
Potentialité de développement des activités sportives et de loisir autour de ces milieux.

Contraintes :

Pression démographique très importante.
Pression en matière d'infrastructures économiques (zones d'activités...).
Pression en matière d'infrastructures de transport (TGV, A9, LIEN, routes et carrefours urbains et périurbains...).
Dégradations ponctuelles de l'état des cours d'eau à la traversée et à l'aval de petites agglomérations.
Dégradation importante de l'état des cours d'eau à la traversée de l'agglomération montpelliéraine (baisse de qualité, milieux artificialisés ou en cours d'artificialisation).
Inondations : par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement urbain.

C

ZONE C : LITTORAL

ZONE C1 : Zone des étangs

Description sommaire :

Zone principalement occupée par des zones humides - Etangs et marais dominants, vigne, maraîchage - Densité de population très importante en saison.

Atouts :

Zones humides à très haute valeur paysagère et écologique.
Fonction de stockage de crues.
Présence d'activités économiques liées aux zones humides : pêche traditionnelle, pisciculture, conchyliculture.
Fort potentiel de développement des activités sportives et de loisirs liées aux zones humides.

Contraintes :

Pression démographique très importante. - Pression en matière d'infrastructures touristiques. - Pression en matière d'infrastructures routières.
Zones humides dégradées, notamment dans la partie est :
- problèmes qualitatifs (eutrophisation, malaïgues...).
- tendance au comblement, d'origine naturelle et d'origine anthropique.
- gestion des sédiments (Canal du Rhône-à-Sète, ports, graus, passes, etc...).
Inondations : par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement urbain et/ou tempêtes maritimes.

C1

ZONE C2 : Cordon littoral

Description sommaire :

Cordon dunaire sableux. - Partie ouest : zone naturelle. - Partie est : urbanisée.

Atouts :

Valeur paysagère et écologique (surtout partie ouest).

Contraintes :

Forte pression touristique : logements, infrastructures d'accueil, infrastructures de transport (routes, parkings...), activités (baignade, plaisance, activités nautiques...).
Problèmes chroniques de qualité de l'eau de mer (bactériologie, hydrocarbures) dans la partie est (embouchure du Lez, port de Palavas).
Milieu physique en perpétuel mouvement :
- influence de la sédimentologie : tendance à la diminution des plages ;
- influence du vent : déplacements dunaires ;
- influence des tempêtes : ouvertures temporaires de graus ;
... ou figé par sous l'action humaine :
- lido artificialisé dans sa partie est (route, urbanisation, épis...).
Inondations liées aux tempêtes.

C2

ZONE C3: Mer

Description sommaire :

Golfe du Lion : baie plate, sableuse, peu profonde.

Atouts :

Haute valeur écologique (herbiers de posidonies...).
Haute valeur économique : pêche, conchyliculture, plaisance, activités nautiques.

Contraintes :

Projet de rejet des eaux usées traitées de l'agglomération montpelliéraine.

C3

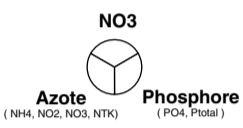
OBJECTIFS DE QUALITÉ DES EAUX DE SURFACE

QUALITÉ DES COURS D'EAU

(D'après enquête de terrain réalisée en 1993 - Ne sont pris en compte que les cours d'eaux du bassin versant des étangs palavasiens)

- | | | |
|----------|---------------|---|
| perennes | intermittants | |
| — | - - - - | pas de données sur la qualité. |
| — | — | 1A - Bonne. Absence de pollution significative. |
| — | — | 1B - Assez bonne. Pollution modérée. |
| — | — | 2 - Médiocre. Pollution nette. |
| — | — | 3 - Mauvaise. Pollution importante. |
| — | — | HC - Hors Classe. Pollution très importante. |
| — | — | Qualité à la limite de deux classes. |

AZOTE ET PHOSPHORE (1988-1994)



- | | |
|-----------|---------------------------|
| ■ NO - P0 | situation normale |
| ■ N1 - P1 | pollution modérée |
| ■ N2 - P2 | pollution nette |
| ■ N3 - P3 | pollution importante |
| ■ N4 - P4 | pollution très importante |

EUTROPHISATION

(développement d'algues anormalement important et pouvant occasionner une nuisance)

- Eutrophisation de faible intensité ou importante mais occasionnelle
- Eutrophisation importante ou très importante et régulière (chaque année)

PHYTOPLANKTON (information ponctuelle)

Teneur en chlorophylle A mesurée

- | | |
|---------|------------------|
| maxi | ■ < 10 µg/l |
| | ■ 10 à 60 µg/l |
| | ■ 60 à 120 µg/l |
| | ■ 120 à 300 µg/l |
| médiane | ■ > 300 µg/l |

RCB 188 750 N° du point de mesure

RNB Réseau National de Bassin

RCB Réseau Complémentaire de Bassin

MICROPOLLUANTS

MÉTAUX ET MÉTALLOÏDES : situation appréciée avec les données sur bryophytes, sédiments et matières en suspension de 1988 à 1994.

- | | | |
|--------|---------|----------------------------------|
| Zinc | Arsenic | ■ M0 - situation naturelle |
| Plomb | Cadmium | ■ M1 - pollution suspecte |
| Nickel | Chrome | ■ M2 - pollution certaine |
| Mercur | Cuivre | ■ M3 - pollution importante |
| | | ■ M4 - pollution très importante |

QUALITÉ BACTÉRIOLOGIQUE (1988-1994)

RESEAUX RNB et RCB (synthèse 1988 - 1994)

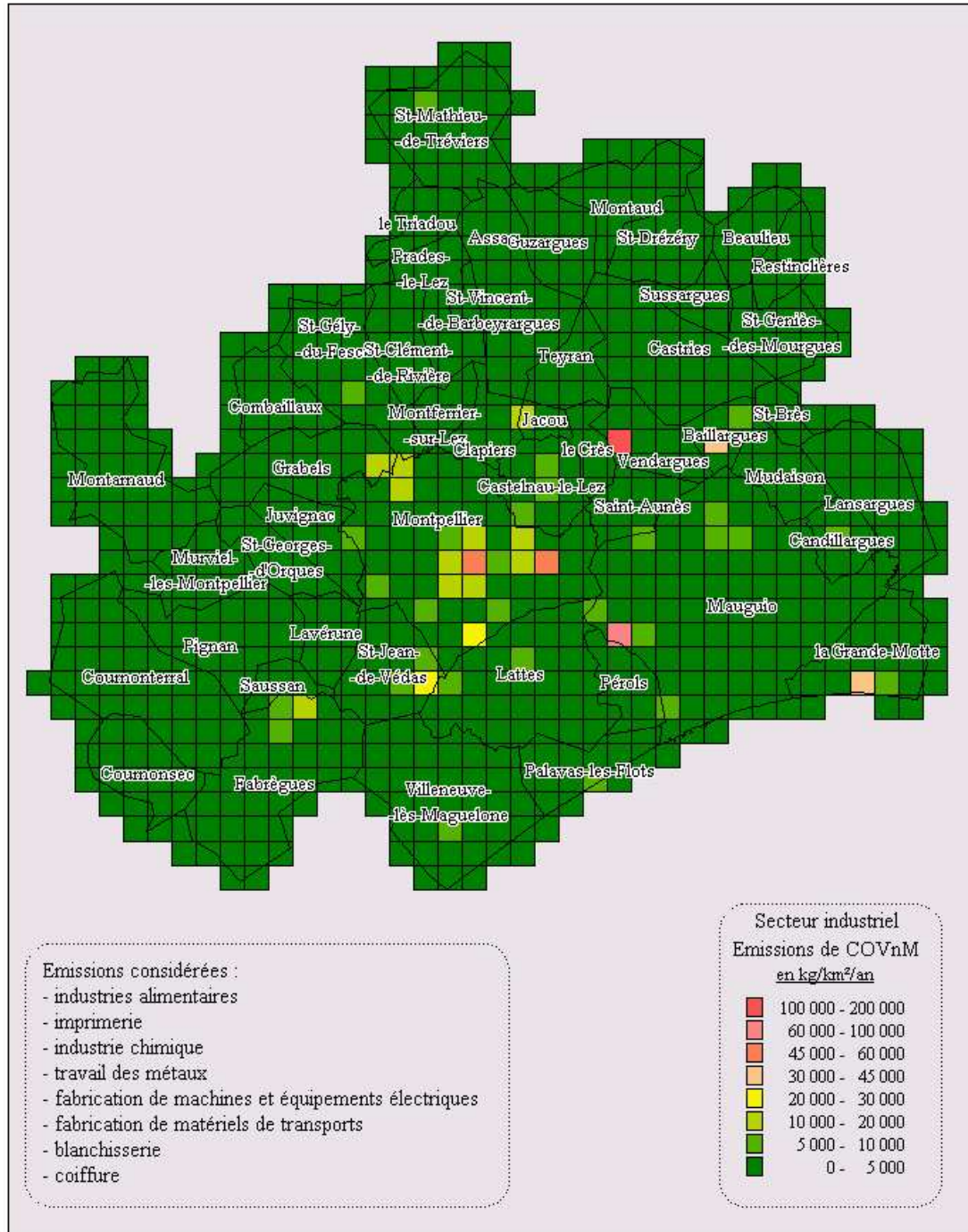
	■ B	■ B	■ B	■ B
Coliformes fécaux	<= 20	de 20 à 2000	de 2000 à 20000	> 20000
nb de germes / 100 ml				
Streptocoques fécaux	<= 20	de 20 à 1000	de 1000 à 10000	> 10000
nb de germes / 100 ml				

RESEAU DDASS (1999)

- Eau de bonne qualité bactériologique
- Eau de qualité bactériologique moyenne
- Eau momentanément de mauvaise qualité bactériologique
- Eau de mauvaise qualité bactériologique

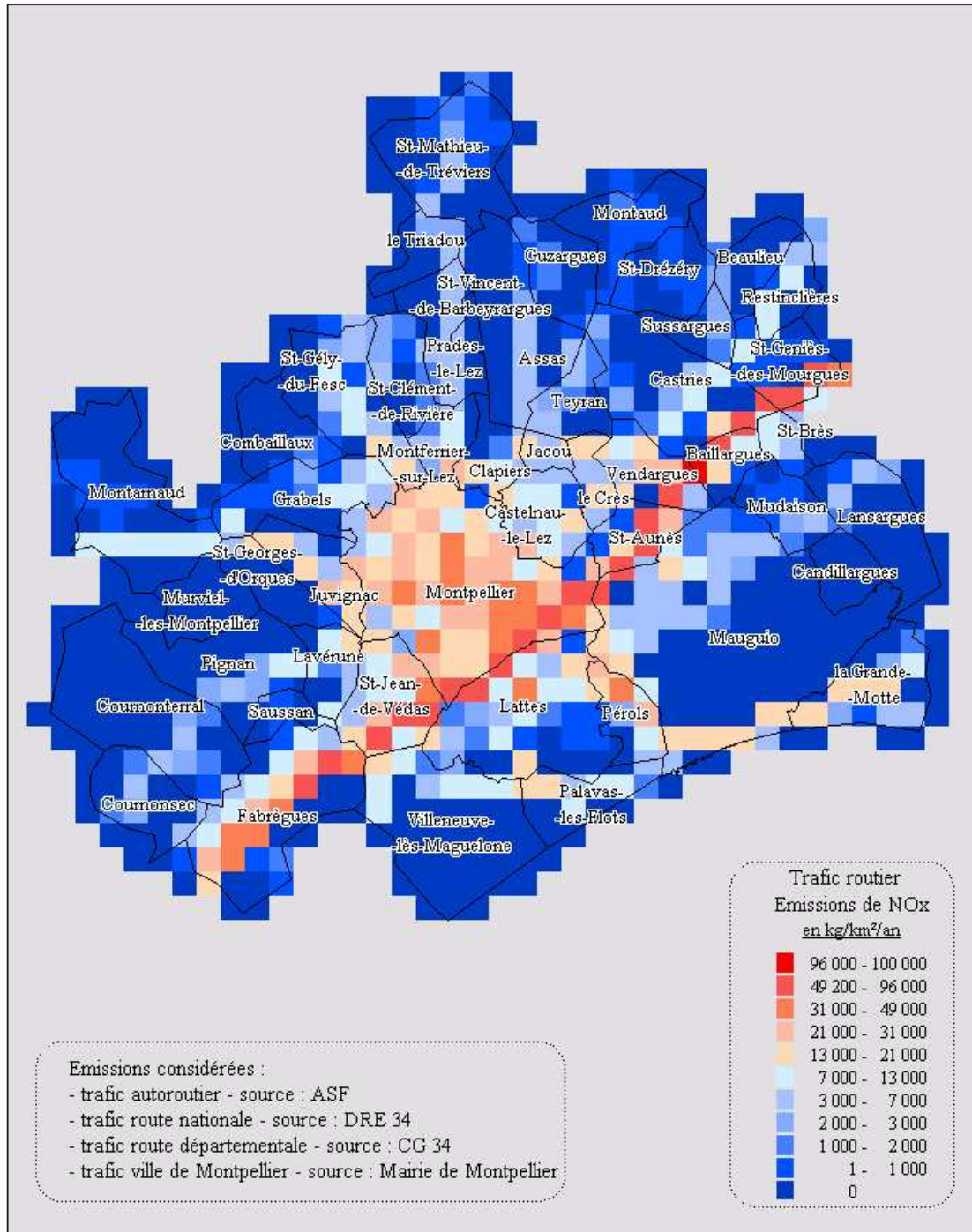
CADASTRE D'EMISSIONS
EMISSIONS ANNUELLES DE COVnM RELATIVES AU SECTEUR INDUSTRIEL
dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Montpellier
ANNEE 2000

Emissions en kg/km²/an



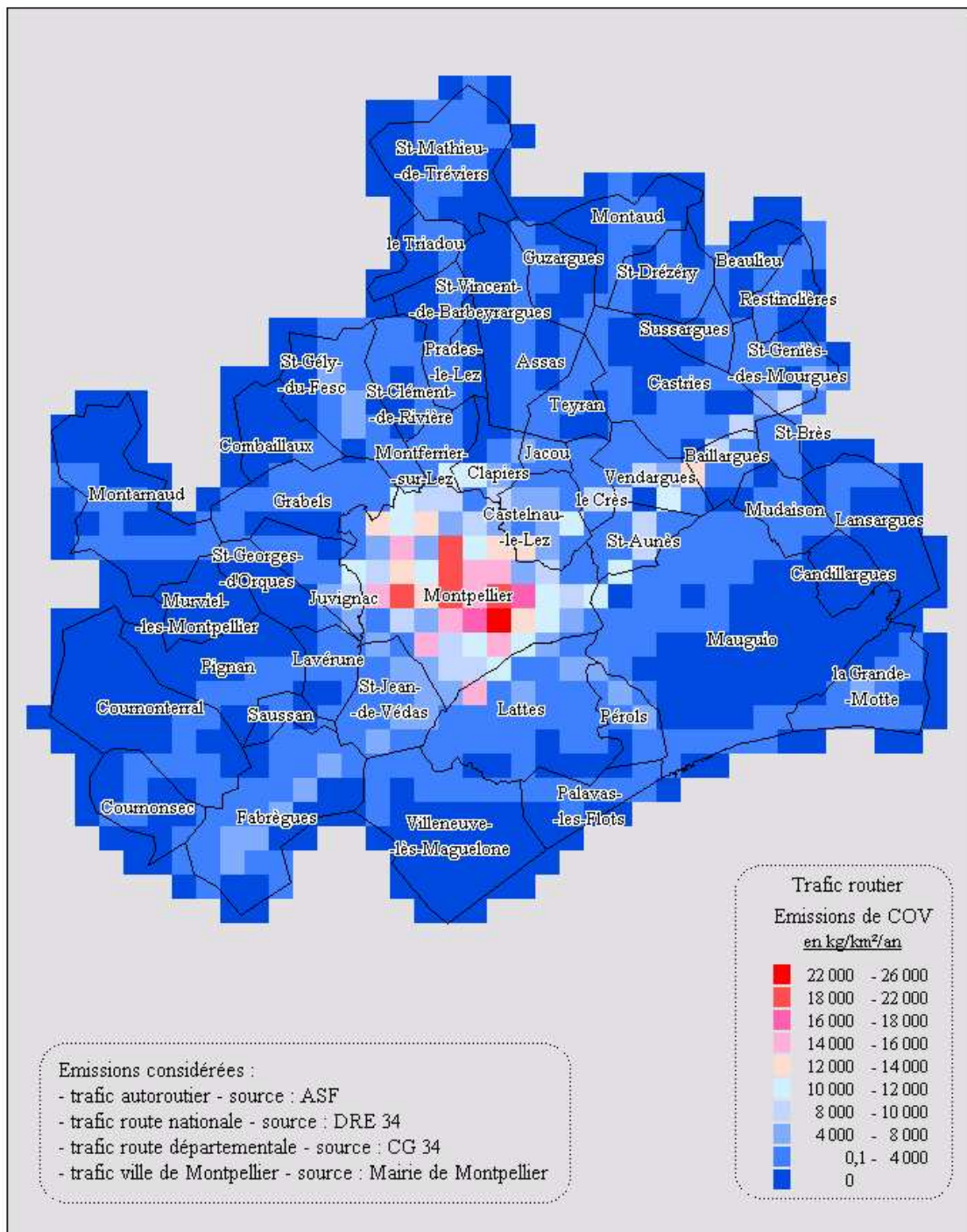
CADASTRE D'EMISSIONS
EMISSIONS ANNUELLES DE NO_x RELATIVES AU TRAFIC ROUTIER
dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Montpellier
ANNEE 2000

Emissions en kg/km²/an



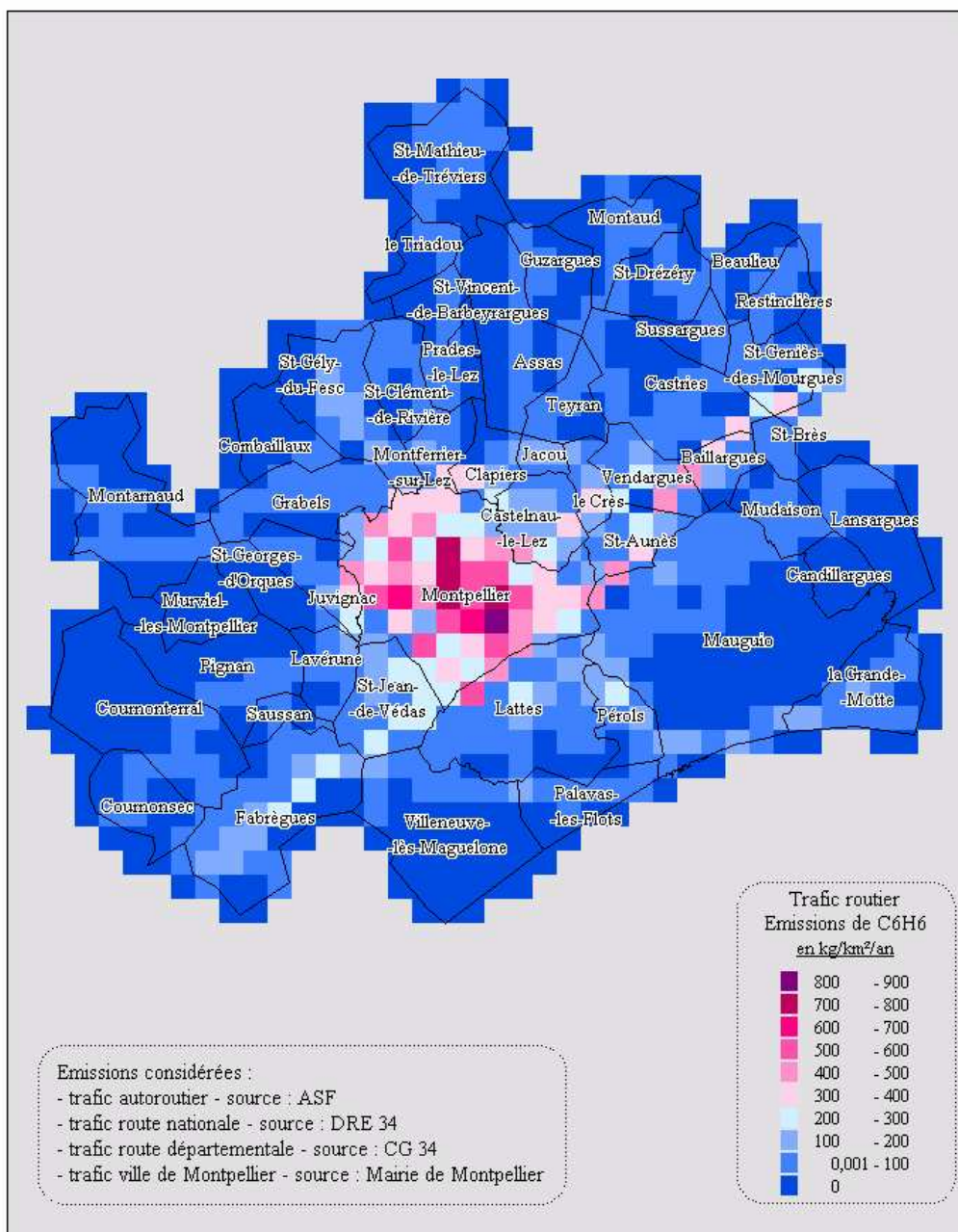
CADASTRE D'EMISSIONS
EMISSIONS ANNUELLES DE COV_{NM} RELATIVES AU TRAFIC ROUTIER
dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Montpellier
ANNEE 2000

Emissions en kg/km²/an



CADASTRE D'EMISSIONS
EMISSIONS ANNUELLES DE C₆H₆ RELATIVES AU TRAFIC ROUTIER
dans le périmètre du PPA de l'agglomération de Montpellier
ANNEE 2000

Emissions en kg/km²/an



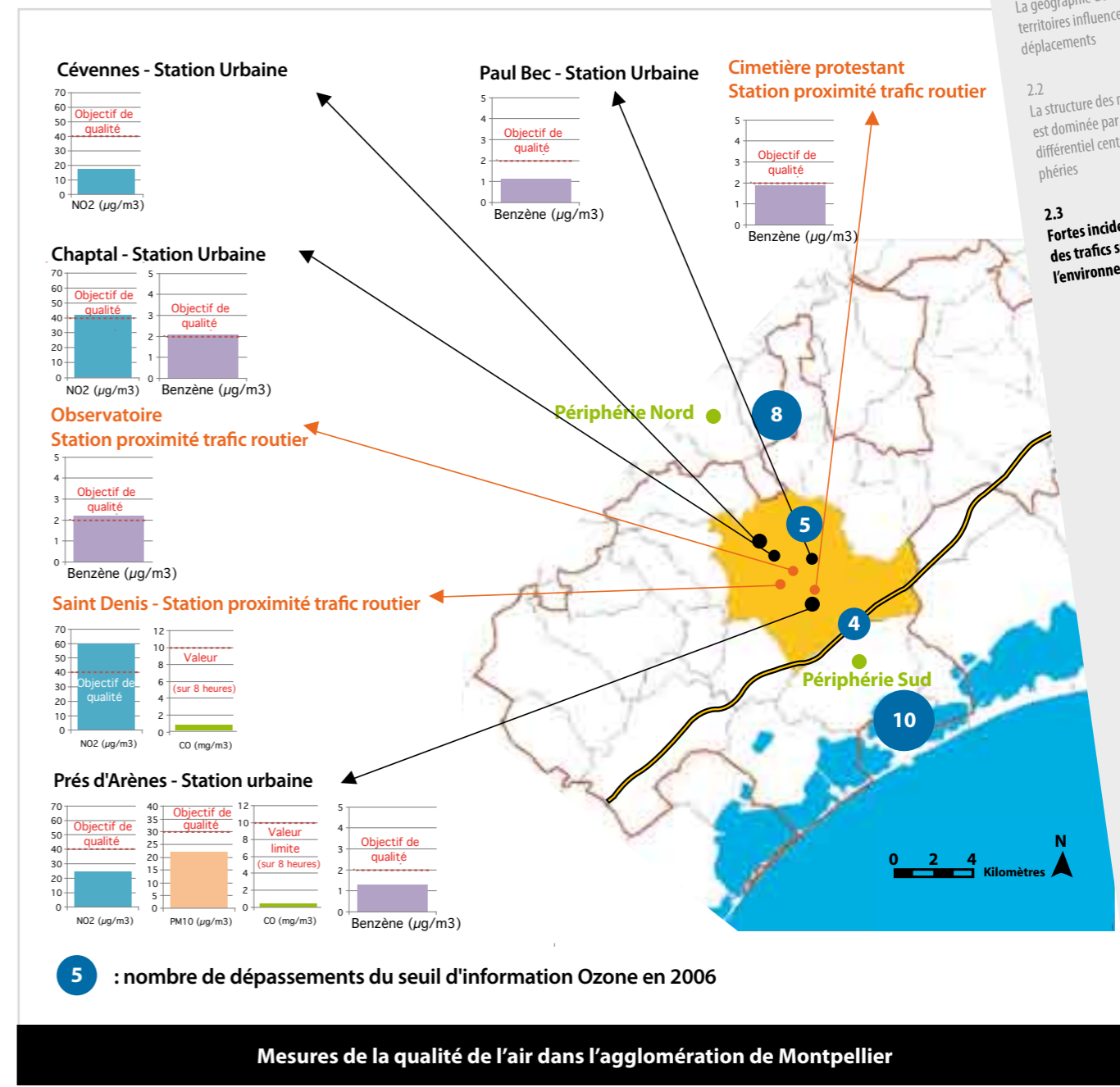
Polluants atmosphériques et qualité de l'air : valeurs seuils

Les conditions de surveillance de la qualité de l'air et les modalités d'information du public en cas de pollution sont précisées par les articles L 221-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ce même code fixe des valeurs limites, des seuils de recommandation et des objectifs de qualité pour chaque polluant après avis de l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail, en conformité avec ceux définis par l'Union Européenne ou, à défaut, par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et cela conformément à la Directive-cadre sur la qualité de l'air de 1996 (directive 92/62/CE).

Par conséquent, à chaque polluant est/ont associé (es) :

- une valeur limite (pour la protection de la santé et/ou de l'environnement) qui correspond à un seuil qui peut être dépassé pendant une durée limitée ;
- et/ou un seuil de recommandation correspondant à un niveau à ne pas dépasser, permettant d'éviter à long terme des effets nocifs sur la santé humaine et sur l'environnement ;
- et/ou des objectifs dits de qualité qui doivent être atteints afin d'obtenir la meilleure qualité de l'air possible.

Polluant	Effets sur la santé et l'environnement	Seuil réglementaire Concentration moyenne annuelle par capteur en 2007				Part des transports sur la CAM
		Nombre de dépassements en 2007	Valeur limite	Objectif qualité - mesures en 2007 sur la CAM		
NO ₂	Irritation des voies respiratoires, sensibilité des asthmatiques Pluies acides, formation d'ozone, contribution à l'effet de serre	200 µg/m ³ /an	400 µg/m ³ /an	40 µg/m ³ /an	40 µg/m ³ /an 25 à 55 µg/m ³ /an selon les stations : dépassements du seuil qualité pour les sites urbains ou en proximité du réseau routier	86% en 2002 Combustion de combustible fossile (pétrole et charbon)
		aucun dépassement	aucun dépassement			
SO ₂	Irritation des voies respiratoires, sensibilité des asthmatiques Pluies acides, dégradation pierre et métaux	300 µg/m ³ /an	500 µg/m ³ /an	20 µg/m ³ /an	50 µg/m ³ /an 1 à 4 µg/m ³ /an	20% en 2002 Combustion de combustible fossile (pétrole et charbon)
		aucun dépassement	aucun dépassement			
CO	Vertiges, maux de tête pouvant entraîner la mort Formation d'ozone, contribution à l'effet de serre				Pas de réglementation 0,4 à 0,7 µg/m ³ /an	70% en 2002 Combustion de combustible fossile (pétrole et charbon)
C ₆ H ₆	Risque cancérigène Formation d'ozone			10 µg/m ³ /an	2 µg/m ³ /an 1,3 à 4,3 µg/m ³ /an selon les stations : dépassement systématique du seuil pour les sites à proximité du trafic routier, un seul dépassement pour les sites urbains	Plus de 90% en 2002 Hydrocarbures; industries, transport routier, solvants
O ₃	Irritation des yeux, réduction de la capacité respiratoire, sensibilité pathologies cardiaques et respiratoires Altération des végétaux, dégradation de matériaux	180 µg/m ³ /h	240 µg/m ³ /h		120 µg/m ³ /8h 16 et 30 jours de non respect pour les deux sites de relevés urbains. 33 et 35 jours de relevés péri-urbains	Polluants primaires issus principalement du trafic routier; 96% des jours de dépassement de l'objectif qualité ont lieu durant la période estivale. Polluant secondaire émis par une réaction photochimie entre polluants primaires, notamment issu du transport, tel que COV et NOx
COV	Gêne olfactive jusqu'à des effets mutagènes et cancérigènes Formation d'ozone	Les COV ne font pas l'objet de réglementation. Un seul site est suivi sur le territoire de la CAM (site urbain de Montpellier-Pré d'Arènes). On observe une grande variation saisonnière des COV tout au long de l'année. La majorité des concentrations élevées s'obtiennent en période hivernale. Les alcanes (qui ont comme origines majoritaires le trafic routier) sont les composés majoritaires des COV présents sur ce site de mesure, ce qui témoigne d'une pollution de fond essentiellement automobile sur ce site.				28% des émissions en 2002 Provient des hydrocarbures utilisés dans l'industrie, l'agriculture, les solvants et les carburants
PM10	Altération de la fonction respiratoire	80 µg/m ³ /jour	120 µg/m ³ /jour	40 µg/m ³ /an	30 µg/m ³ /an	Origine principale les transports : environ 60% en 2002 Combustion de combustible fossile (pétrole et charbon) provenant des industries et du transport routier. Se retrouve dans le brouillard, fumées noires...
	Salissure sur les bâtiments	aucun dépassement	aucun dépassement	aucun dépassement	25 µg/m ³ /an 50 µg/m ³ /jour (35 jours de dépassements autorisés) 16 jours de dépassement	



Source : AIR LR

AIR LR a positionné 7 stations de mesures pérennes sur le territoire permettant de caractériser le niveau de pollution de fond des milieux urbains et des zones à proximité du trafic routier.

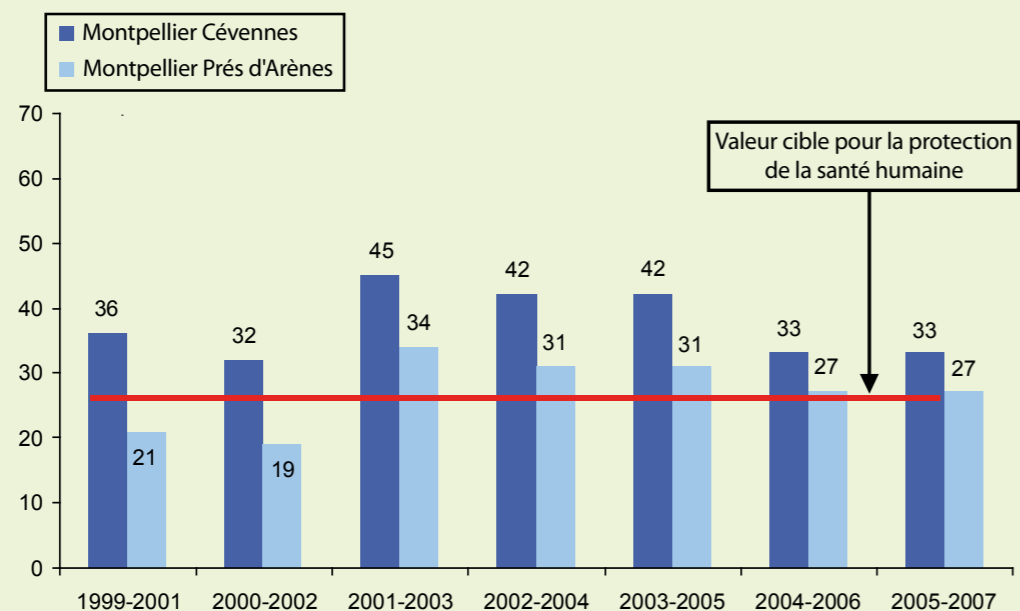
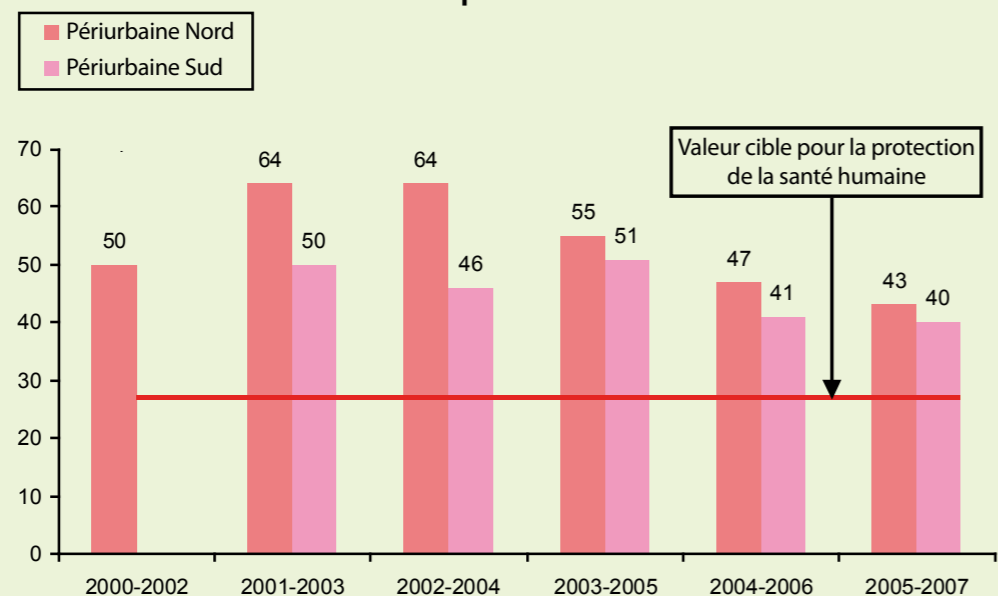
2.1 La géographie des territoires influence les déplacements

2.2 La structure des mobilités est dominée par un fort différentiel centre-périphéries

2.3 Fortes incidences des trafics sur l'environnement

2.1
La géographie des
territoires influence les
déplacements

 2.2
La structure des mobilités
est dominée par un fort
différentiel centre-péri-
phéries

2.3
**Fortes incidences
des trafics sur
l'environnement**
Pollution à l'ozone : des dépassements de seuil fréquents surtout en périphérie
Milieu urbain

Nombre de jours de dépassement du seuil réglementaire sur la région de Montpellier-Sète (moyenne sur 3 étés du 1^{er} avril au 30 septembre)
Milieu périurbain

Nombre de jours de dépassement du seuil réglementaire sur la région de Montpellier-Sète (moyenne sur 3 étés du 1^{er} avril au 30 septembre)

Source : Surveillance permanente de la qualité de l'air – Bilan des mesures d'ozone – Région de Montpellier-Sète – AIR LR

↳ L'ozone est une pollution photochimique qui se forme sous l'effet du rayonnement solaire ultra-violet, à partir de divers composés précurseurs émis par des sources naturelles et les activités humaines. Ces principaux précurseurs proviennent en majorité du transport routier : NOx, COV, CO... Cette pollution épisodique dépend également fortement des conditions climatiques et anticycloniques. Elle s'observe ainsi principalement en saison estivale. La valeur cible pour la protection de la santé humaine (120 µg/m³ en moyenne sur 8 heures) ne doit pas être dépassée plus de 25 jours par an en moyenne sur 3 ans.

Des « effets de coupure » dus aux infrastructures majeures

Les infrastructures de transport exercent des effets directs sur les milieux naturels au sens large. Les plus importants de ces impacts sont les effets de coupure produits par les grandes infrastructures routières et ferroviaires sur les espaces naturels et ruraux. Ils fragilisent les écosystèmes en les morcelant et en augmentant la longueur des lisières, plus fragiles et par lesquelles progressent les dégradations des couverts végétaux et des sols.

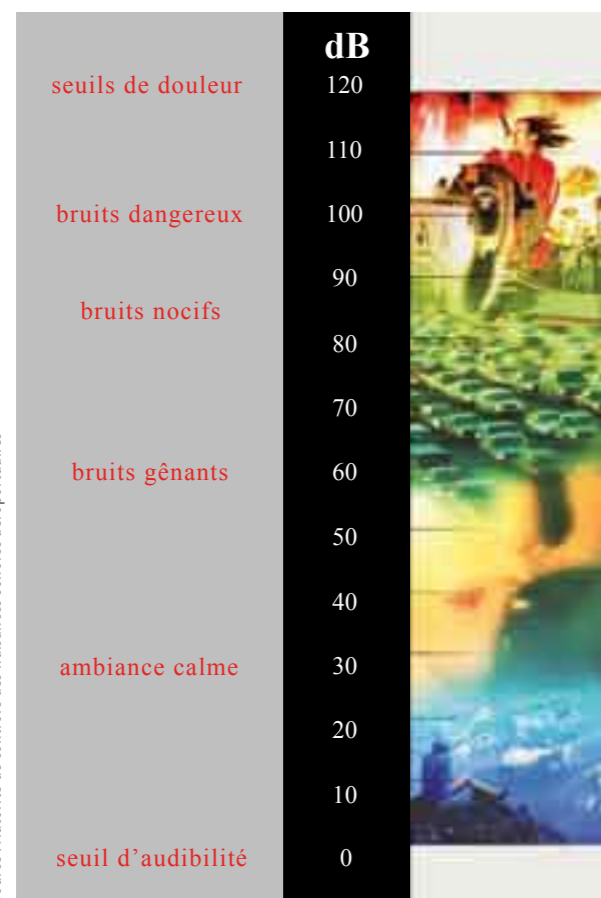
La continuité des corridors écologiques est interrompue et les échanges en espaces naturels, notamment les mouvements de la faune, sont perturbés ou rendus impossibles, tout particulièrement dans le cas de trafics intenses sur ces infrastructures. Il en résulte un appauvrissement de la biodiversité et de la capacité de renouvellement naturel des écosystèmes.

Les infrastructures routières exercent également un effet indirect qui agit dans le même sens et intensifie les effets de coupure, dans la mesure où elles se sont traduites le plus souvent au cours des dernières décennies par une urbanisation diffuse le long des routes, qui a contribué à rendre les infrastructures imperméables à la traversée par la faune, même en l'absence de circulation.

Les infrastructures routières majeures ont aussi servi de fil conducteur à une urbanisation diffuse, qui a contribué à transformer des paysages naturels et agraires considérés aujourd'hui comme des patrimoines à préserver et mettre en valeur ; elle a également contribué à fragmenter les espaces agricoles et naturels bien au-delà des abords des routes en « mitant » de vastes territoires. Le SCoT a précisément fixé un objectif de « resserrement » de l'urbanisation sur les axes de transport public, dans le double but de préserver les espaces naturels et agricoles et de réduire l'emprise quasiment absolue de la voiture sur les déplacements quotidiens au sein de la couronne périurbaine et dans les relations entre les périphéries et le cœur d'agglomération.

Des nuisances sonores dues aux trafics

La directive européenne sur le bruit a conduit à la réalisation d'une cartographie stratégique à l'échelle des dix communes de l'unité urbaine montpelliéraine. Au-delà de l'identification des zones exposées au bruit, cette modélisation a permis d'estimer le nombre d'habitants, d'établissements d'enseignement et de santé exposés aux nuisances sonores, qu'elles soient liées aux infrastructures de transports ou aux industries. Les valeurs limites, au-delà desquelles le niveau sonore devient une gêne voire un danger, sont définies dans le Code de l'environnement par type de bruit. Elles permettent d'identifier les zones d'enjeu prioritaire du plan de prévention du bruit dans l'environnement



(PPBE), actuellement en cours d'élaboration.

En cumulant les différentes sources de bruit considérées, près de 14 % de la population (soit environ 40 000 habitants) sont exposés à un niveau de bruit supérieur à 65 dB(A). Et pendant la période de nuit, c'est encore 4 % de la population qui est concernée.

Les nuisances sonores sont dues aux principaux axes routiers traversant l'agglomération (notamment A9, A750, route de Nîmes, route de Ganges, RD65, RD132, RD66), qui exposent près de 10 % de la population à des dépassements de seuils, sur la base des moyennes sur 24h. La voie ferrée impacte les communes de Castelnaule-Lez, Le Crès, les quartiers sud de Montpellier et dans une moindre mesure, Vendargues et Saint-Jean-de-Védas. Elle expose 1 % de la population à des dépassements des valeurs limites.

Les niveaux sonores restent élevés même en période nocturne à proximité de ces infrastructures ; pourtant moins de 1 % de la population est exposée à un dépassement de seuil, quelle que soit son origine. Pour ce qui concerne les établissements sensibles, 54 d'entre eux sont touchés par des dépassements sonores provoqués par le trafic routier en période diurne. En période nocturne, cette situation est critique pour deux établissements de santé.

En revanche, l'aéroport de Montpellier-Méditerranée impacte peu la qualité sonore de l'unité urbaine, les effets étant localisés dans les secteurs frontaliers avec la commune de Mauguio.

L'industrie n'apparaît pas non plus comme une nuisance sur ce territoire.

En ville, à 50 km/h, le contact entre le pneu et la chaussée n'est responsable que de 5 à 10 % du bruit ; c'est le bruit d'origine mécanique qui prédomine.

Apaiser la vitesse et la stabiliser (réduire le nombre d'accélération après décélération) constitue donc un levier d'action efficace pour abaisser le niveau du bruit émis.

Le bruit

L'article L572.6 du Code de l'Environnement définit les valeurs limites du niveau sonore au-delà desquelles le niveau sonore devient une gêne voire un danger. Près de la moitié des établissements sensibles sont potentiellement exposés à des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A). Ceci correspond à 86 établissements d'enseignements et 14 établissements de santé. Durant la journée ce sont près de 10 % de la population qui sont exposés à des dépassements de seuils provoqués par le bruit routier, le bruit ferroviaire n'étant problématique que pour 1 % de la population. De même, au cours de la nuit, moins de 1 % de la population est exposée à un dépassement de seuil quelle que soit son origine. Le décret du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes et des plans de prévention du bruit dans l'environnement a fixé les valeurs limites des deux indicateurs de gêne imposés par la commission européenne (Lden et Ln).

L'indicateur Lden

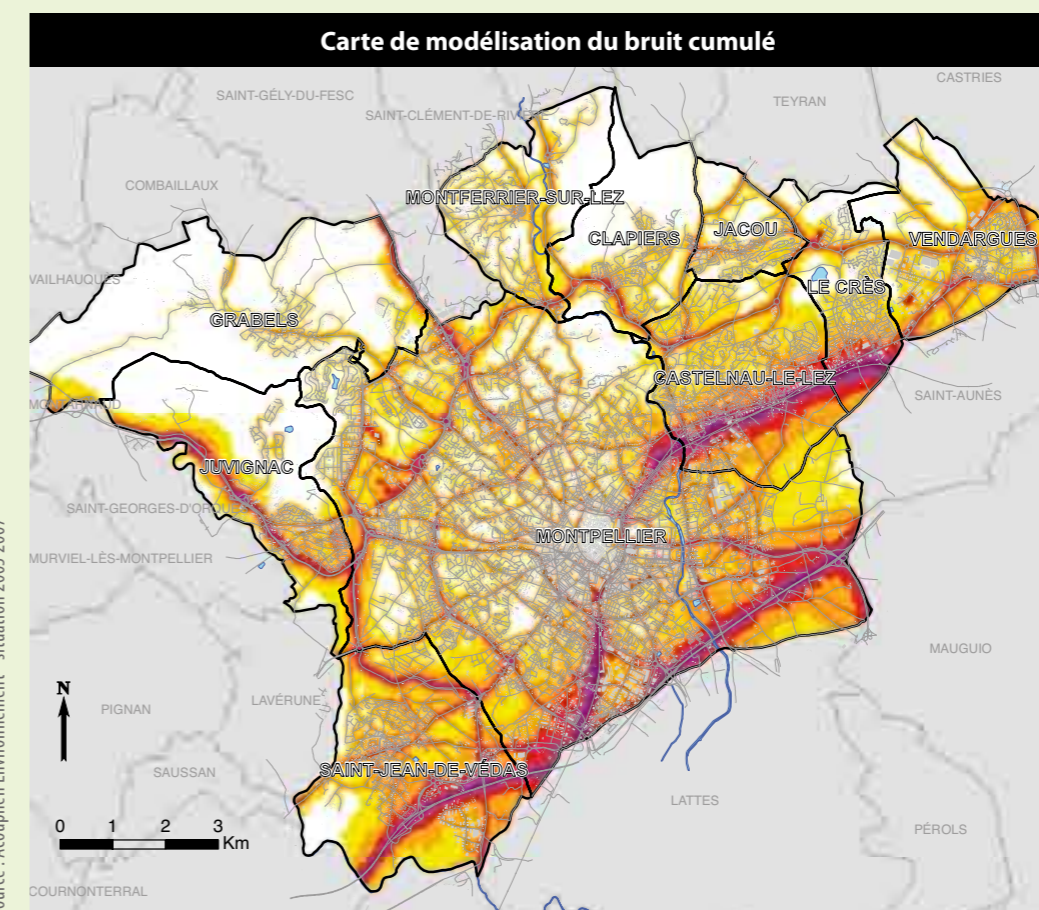
traduit la gêne tout au long de la journée. Il est construit sur le niveau de bruit calculé entre 6h et 18h, additionné au niveau de bruit entre 18h et 22h plus 5 dB(A), additionné au niveau de bruit entre 22h et 6h plus 10 dB(A).

Les pondérations de 5 et 10 dB(A) traduisent une sensibilité plus importante sur ces périodes que pendant la journée.

L'indicateur Ln

traduit la gêne sur la période de nuit de 22h à 6h.

Valeurs limites en dB (A)				
	Bruit routier	Bruit ferroviaire	Bruit industriel	Bruit aérien
Lden	68	73	71	55
Ln	62	65	60	x



2.1 La géographie des territoires influence les déplacements

2.2 La structure des mobilités est dominée par un fort différentiel centre-périphéries

2.3 Fortes incidences des trafics sur l'environnement

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	398	2 653	3 488	4 221	5 587	6 258
Densité moyenne (hab/km ²)	36,7	245,0	322,1	389,8	515,9	577,8

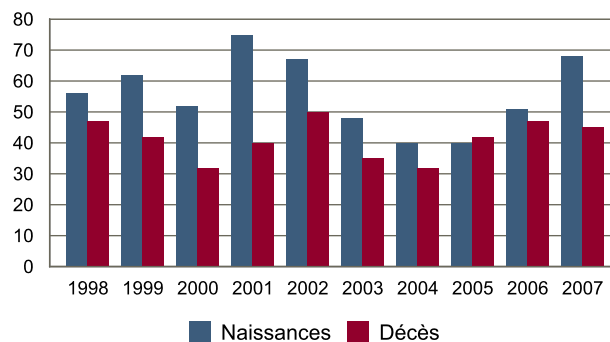
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+31,3	+4,0	+2,4	+3,2	+1,6
- due au solde naturel en %	+0,7	+0,3	+0,1	+0,3	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+30,5	+3,7	+2,3	+2,8	+1,4
Taux de natalité en ‰	12,5	7,2	7,2	9,7	9,3
Taux de mortalité en ‰	5,4	4,5	5,8	6,2	6,6

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



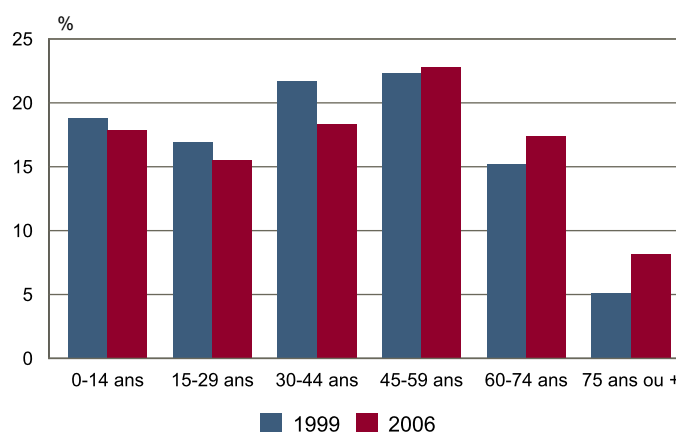
Source : Insee, État civil.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	3 022	100,0	3 236	100,0
0 à 14 ans	553	18,3	564	17,4
15 à 29 ans	507	16,8	461	14,3
30 à 44 ans	533	17,6	611	18,9
45 à 59 ans	683	22,6	743	23,0
60 à 74 ans	519	17,2	572	17,7
75 à 89 ans	214	7,1	254	7,9
90 ans ou plus	13	0,4	32	1,0
0 à 19 ans	776	25,7	797	24,6
20 à 64 ans	1 708	56,5	1 821	56,3
65 ans ou plus	538	17,8	618	19,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



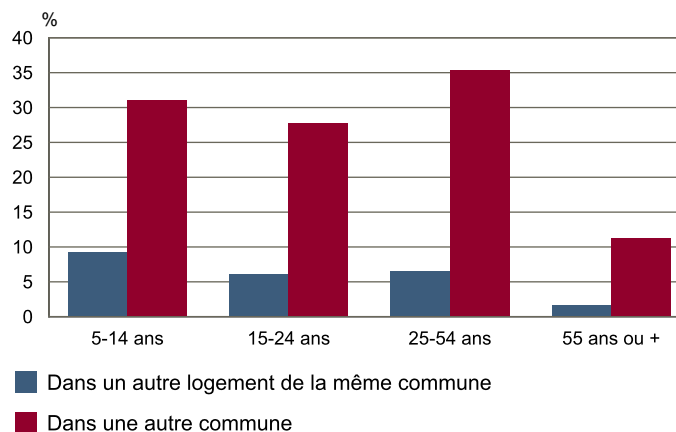
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	5 978	100,0
Le même logement	4 151	69,4
Un autre logement de la même commune	307	5,1
Une autre commune du même département	1 007	16,8
Un autre département de la même région	65	1,1
Une autre région de France métropolitaine	385	6,4
Un Dom	17	0,3
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	46	0,8

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2006	%	1999	%
Ensemble	5 098	100,0	4 469	100,0
Agriculteurs exploitants	8	0,2	8	0,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	287	5,6	252	5,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	589	11,6	448	10,0
Professions intermédiaires	837	16,4	716	16,0
Employés	698	13,7	820	18,3
Ouvriers	271	5,3	228	5,1
Retraités	1 464	28,7	1 020	22,8
Autres personnes sans activité professionnelle	944	18,5	977	21,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

POP T6 - Population de 15 ans ou plus par sexe, âge et catégorie socioprofessionnelle en 2006

	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de		
			15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	2 464	2 634	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	0	8	0,0	0,3	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	233	54	0,0	9,4	3,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	380	209	0,5	19,6	6,4
Professions intermédiaires	434	403	5,3	29,7	5,5
Employés	124	574	12,1	23,0	3,8
Ouvriers	225	47	8,9	7,4	1,7
Retraités	718	746	0,0	0,2	71,1
Autres personnes sans activité professionnelle	351	593	73,2	10,3	8,1

Source : Insee, RP2006 exploitation complémentaire.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	153	711	1 046	1 418	2 087	2 511
Résidences principales	109	686	998	1 371	2 009	2 402
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	15	42	17	25	39
Logements vacants	19	10	6	30	53	70

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 511	100,0	2 087	100,0
Résidences principales	2 402	95,7	2 009	96,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	1,6	25	1,2
Logements vacants	70	2,8	53	2,5
Maisons	2 339	93,1	1 986	95,2
Appartements	167	6,6	64	3,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 402	100,0	2 009	100,0
1 pièce	29	1,2	16	0,8
2 pièces	82	3,4	60	3,0
3 pièces	191	7,9	199	9,9
4 pièces	667	27,8	642	32,0
5 pièces ou plus	1 433	59,7	1 092	54,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,8	4,7
- maison	5,0	4,8
- appartement	2,7	2,9

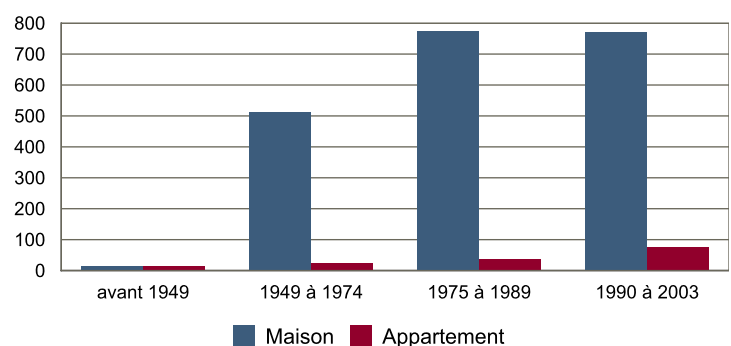
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	2 227	100,0
Avant 1949	28	1,3
De 1949 à 1974	538	24,2
De 1975 à 1989	812	36,5
De 1990 à 2003	849	38,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004.

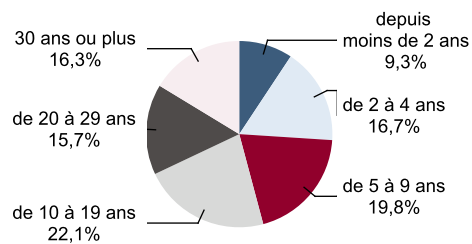
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	personne
Ensemble	2 402	100,0	6 186	4,8	1,9
Depuis moins de 2 ans	224	9,3	573	4,1	1,6
De 2 à 4 ans	400	16,7	1 139	4,5	1,6
De 5 à 9 ans	476	19,8	1 422	4,9	1,6
10 ans ou plus	1 303	54,2	3 053	5,0	2,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	2 402	100,0	6 186	15	2 009	100,0
Propriétaire	1 932	80,4	5 040	17	1 588	79,0
Locataire	412	17,1	1 021	5	365	18,2
dont d'un logement HLM loué vide	80	3,3	244	8	53	2,6
Logé gratuitement	58	2,4	125	10	56	2,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 402	100,0	2 009	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	2 381	99,1	1 981	98,6
Chauffage central collectif	27	1,1	18	0,9
Chauffage central individuel	1 501	62,5	1 246	62,0
Chauffage individuel "tout électrique"	689	28,7	574	28,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T9M - Équipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 402	100,0	2 009	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	2 084	86,7	1 759	87,6
Au moins une voiture	2 289	95,3	1 915	95,3
- 1 voiture	1 031	42,9	881	43,9
- 2 voitures ou plus	1 258	52,4	1 034	51,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	3 985	3 755
Actifs en %	67,7	66,9
dont :		
actifs ayant un emploi en %	62,4	59,7
chômeurs en %	5,3	7,1
Inactifs en %	32,3	33,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	14,0	13,3
retraités ou préretraités en %	10,3	10,5
autres inactifs en %	8,0	9,2

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

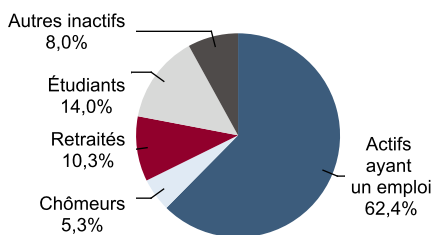
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs d'activité en %	Taux Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	3 985	2 696	67,7	2 486
15 à 24 ans	773	212	27,4	163
25 à 54 ans	2 310	2 090	90,5	1 950
55 à 64 ans	902	393	43,6	373
Hommes	1 931	1 375	71,2	1 272
15 à 24 ans	401	128	31,9	91
25 à 54 ans	1 095	1 036	94,6	981
55 à 64 ans	435	211	48,6	200
Femmes	2 054	1 321	64,3	1 214
15 à 24 ans	372	84	22,7	72
25 à 54 ans	1 215	1 054	86,8	969
55 à 64 ans	467	182	39,0	173

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2006	dont actifs ayant un emploi	1999	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	2 702	2 496	2 500	2 248
dont :				
Agriculteurs exploitants	8	8	8	8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	283	271	240	224
Cadres et professions intellectuelles sup.	589	581	448	428
Professions intermédiaires	833	806	716	684
Employés	694	601	820	716
Ouvriers	271	229	228	188

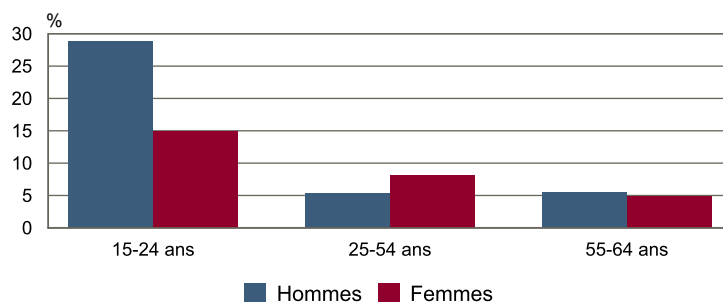
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	210	268
Taux de chômage en %	7,8	10,7
Taux de chômage des hommes en %	7,5	9,1
Taux de chômage des femmes en %	8,1	12,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	50,7	55,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	1 698	1 091
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 497	2 245
Indicateur de concentration d'emploi	68,0	48,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,7	55,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 698	100,0	1 091	100,0
Salariés	1 409	83,0	892	81,8
dont femmes	681	40,1	387	35,5
dont temps partiel	295	17,4	188	17,2
Non salariés	289	17,0	199	18,2
dont femmes	107	6,3	70	6,4
dont temps partiel	21	1,2	19	1,7

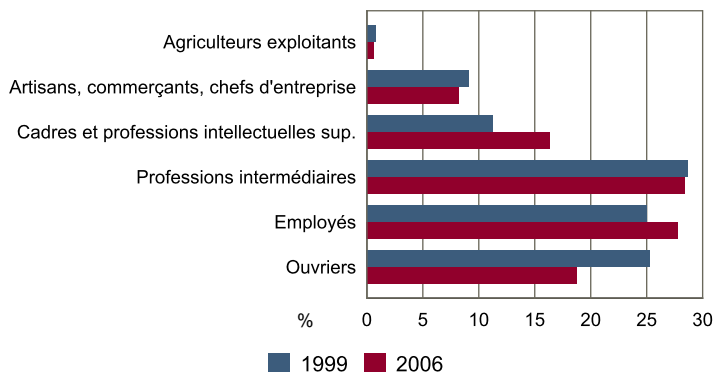
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de travail.

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2006

	Nombre	%
Ensemble	1 741	100,0
Agriculteurs exploitants	10	0,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	142	8,2
Cadres et professions intellectuelles sup.	285	16,3
Professions intermédiaires	494	28,4
Employés	485	27,8
Ouvriers	326	18,7

Source : Insee, RP2006 exploitation complémentaire lieu de travail.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



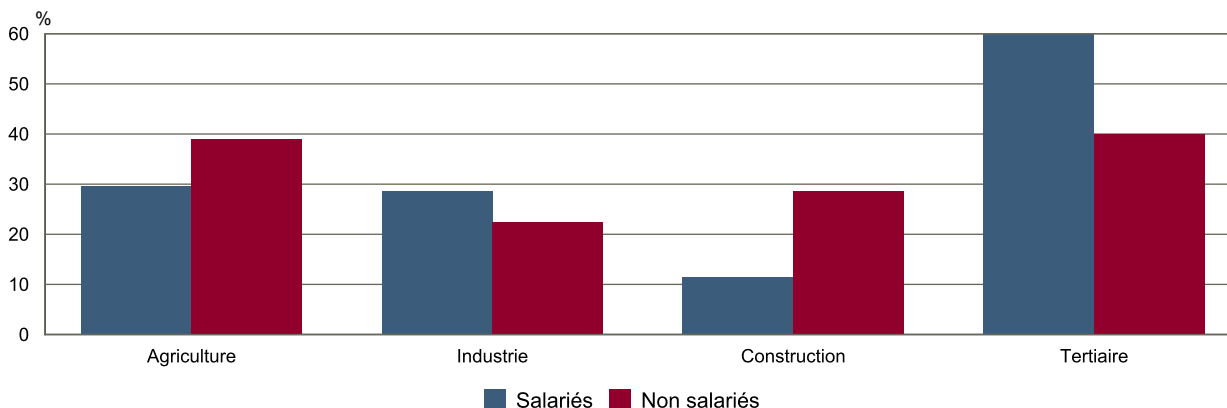
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2006				1999	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	1 741	100,0	47,5	84,6	1 053	100,0
Agriculture	22	1,3	33,8	55,7	8	0,8
Industrie	109	6,2	27,7	86,0	90	8,5
Construction	300	17,3	14,3	83,4	228	21,7
Tertiaire	1 310	75,2	57,0	85,3	727	69,0
dont						
- commerce	415	23,9	47,5	92,6	247	23,5
- services aux entreprises	217	12,5	42,0	70,8	114	10,8
- services aux particuliers	179	10,3	59,7	85,0	95	9,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

EMP G4 - Taux de féminisation des emplois par statut et secteur d'activité en 2006



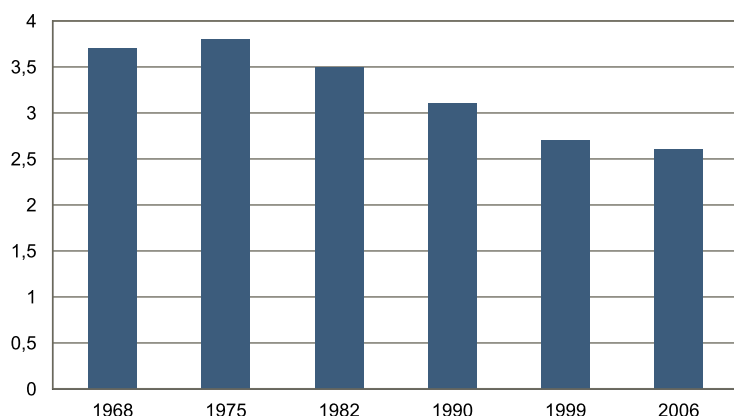
Source : Insee, RP2006 exploitation complémentaire lieu de travail.

FAM T1 - Ménages selon la structure familiale

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	2 403	100,0	2 012	100,0	6 187	5 492
Ménages d'une personne	469	19,5	296	14,7	469	296
- hommes seuls	182	7,6	104	5,2	182	104
- femmes seules	287	11,9	192	9,5	287	192
Autres ménages sans famille	85	3,5	36	1,8	221	72
Ménages avec famille(s)	1 849	76,9	1 680	83,5	5 497	5 124
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	779	32,4	648	32,2	1 582	1 380
- un couple avec enfant(s)	884	36,8	876	43,5	3 415	3 328
- une famille monoparentale	186	7,7	156	7,8	500	416

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

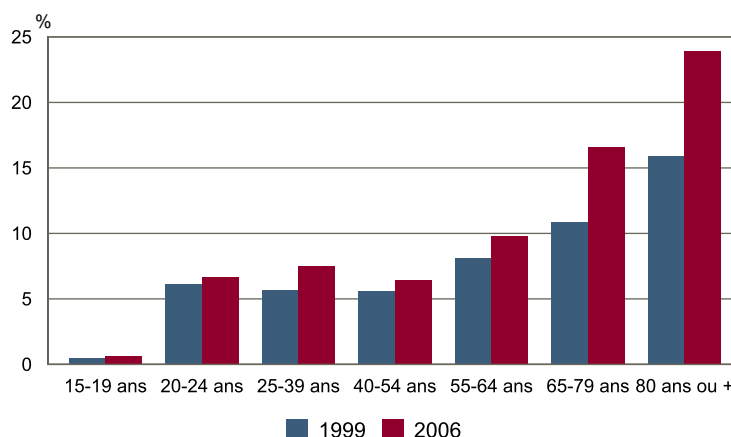
FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

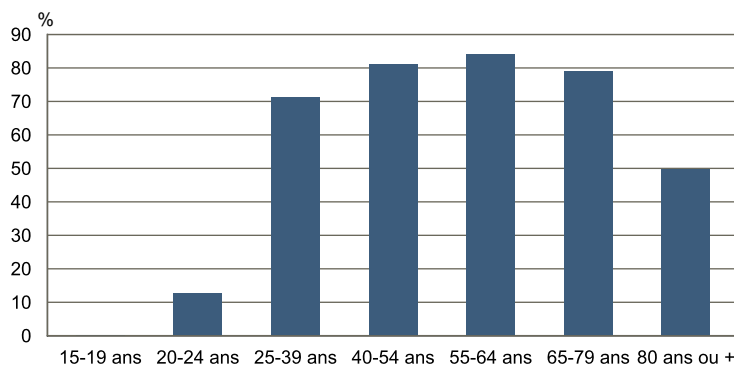
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



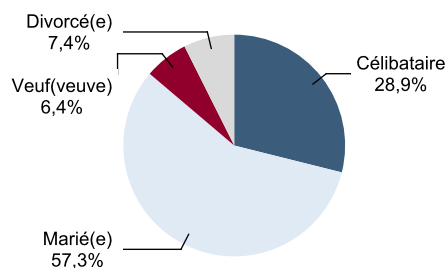
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2006



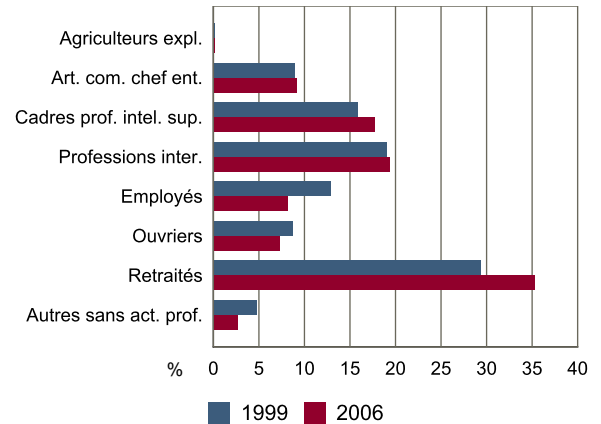
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

FAM T2 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2006

	Ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	2 403	100,0	6 187	100,0
Agriculteurs exploitants	4	0,2	8	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	221	9,2	690	11,2
Cadres et professions intellectuelles sup.	426	17,7	1 322	21,4
Professions intermédiaires	465	19,4	1 368	22,1
Employés	198	8,2	566	9,1
Ouvriers	174	7,3	481	7,8
Retraités	849	35,3	1 613	26,1
Autres pers. sans activité professionnelle	66	2,7	140	2,3

Source : Insee, RP2006 exploitation complémentaire.

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

FAM T3 - Composition des familles

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 868	100,0	1 704	100,0
Couples avec enfant(s)	884	47,3	880	51,6
Familles monoparentales :	190	10,2	168	9,9
hommes seuls avec enfant(s)	31	1,7	40	2,3
femmes seules avec enfant(s)	159	8,5	128	7,5
Couples sans enfant	795	42,5	656	38,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

FAM T4 - Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 868	100,0	1 704	100,0
Aucun enfant	864	46,3	804	47,2
1 enfant	434	23,2	372	21,8
2 enfants	415	22,2	408	23,9
3 enfants	124	6,6	100	5,9
4 enfants ou plus	31	1,7	20	1,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.



Montpellier
Agglomération

Programme Local de l'Habitat

de la Communauté d'Agglomération
de Montpellier

2007-2012

Rappel des éléments du diagnostic établi en 2003

L'étude du PLH conduite en 2002 et 2003 a révélé la crise du logement sévère à laquelle l'agglomération de Montpellier était confrontée, caractérisée par une chute de la construction, notamment en périphérie, une tension sur tous les segments du marché et une flambée des prix. Cette crise était porteuse de risques majeurs pour l'agglomération en termes d'attractivité, de développement et de cohésion sociale ; elle induisait aussi un étalement urbain et le départ des jeunes familles au-delà des limites de l'agglomération.

Deux catégories de ménages se sont révélées particulièrement vulnérables :

- d'une part les jeunes actifs des classes moyennes, dont l'accueil et les parcours résidentiels au sein de l'agglomération étaient lourdement compromis par la pénurie et l'inflation des prix,
- mais aussi l'ensemble des populations défavorisées, pénalisées par la tension générale sur le marché et l'insuffisance d'une offre sociale adaptée.

C'est en partant de ce constat que le PLH, approuvé fin 2004, a affiché une volonté de relance forte de la production à hauteur de 4 100 logements par an pour la période 2007-2009, dont 1 150 logements locatifs sociaux et 800 logements en accession «abordable»¹. Il s'est aussi fixé deux orientations prioritaires, en direction du logement des jeunes actifs et des populations les plus modestes.

Pour relever ces défis et atteindre les objectifs de production – alors que le nombre des logements commencés a chuté à 1 500 par an au cours de l'année 2003 –, l'Agglomération a organisé son programme d'actions autour de 7 axes opérationnels :

- un programme d'action foncière ;
- l'utilisation des PLU pour donner vie à la politique de l'habitat de l'agglomération ;
- le développement de l'aménagement concerté sur l'ensemble du territoire de l'agglomération ;



- le développement de l'accession à la propriété sociale et intermédiaire ;
- le développement du logement locatif social et très social ;
- la réponse aux besoins des populations en difficulté ;
- le soutien à la requalification du parc existant.

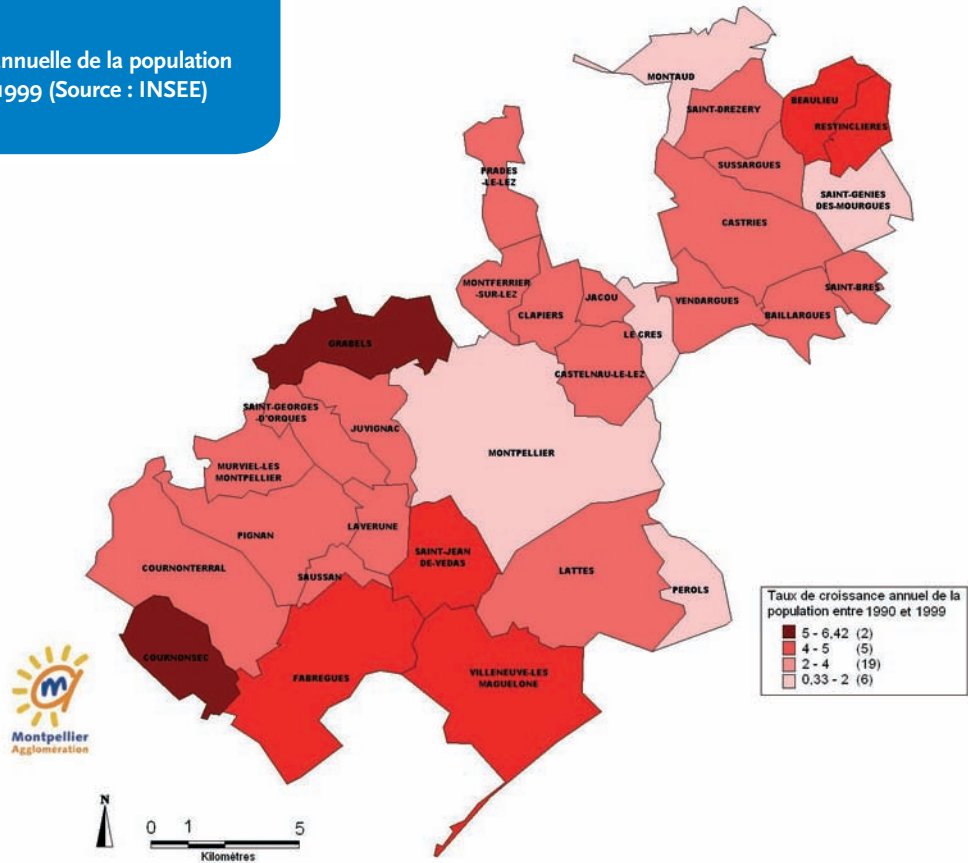
Dès l'approbation du PLH, ces politiques ont été mises en œuvre et produisent aujourd'hui leurs premiers effets, notamment en ce qui concerne la politique foncière, l'adaptation des PLU et le soutien à la production du logement social.

D'autre part, l'approbation du SCOT le 17 février 2006 marque une étape majeure dans l'organisation du développement de l'agglomération, notamment en matière d'habitat.

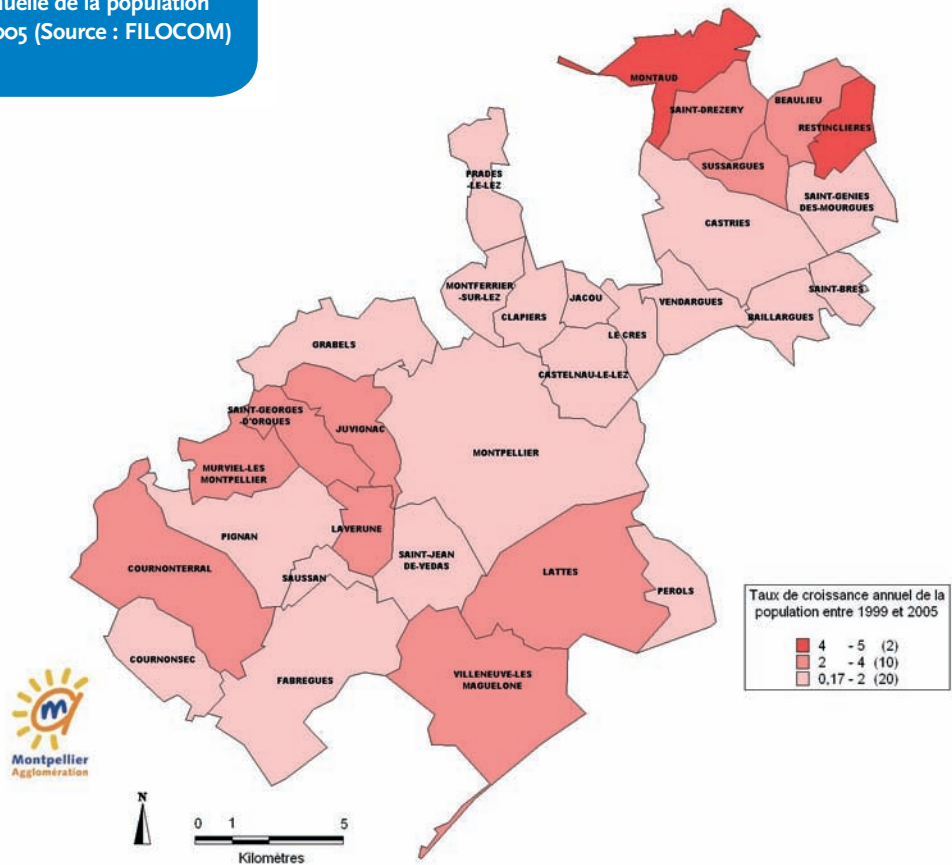
En proposant un schéma spatial opposable aux PLU, qui précise à la fois les secteurs d'extension de chaque commune mais aussi l'intensité de l'urbanisation de chacun de ces secteurs, avec la volonté de promouvoir un développement plus économe d'espace et soucieux du cadre de vie, le SCOT et les études urbaines qui le précisent vont permettre d'organiser la production future de logements en tenant compte à la fois des pôles d'emploi, du développement des transports collectifs et de la programmation des équipements publics. Cette territorialisation de la politique de l'habitat, en concordance avec le SCOT, est l'un des enjeux majeurs de la modification du PLH.

1. Prix maximum compris entre 1.800 et 2.000 € le m².

Évolution annuelle de la population
1990 et 1999 (Source : INSEE)



Évolution annuelle de la population
entre 1999 et 2005 (Source : FILOCOM)



Le diagnostic actualisé

En 2006, les tensions sur le marché restent vives : elles se manifestent à la fois par une hausse prolongée des prix sur tous les segments du marché, qui s'est même accentuée depuis 2002, et par une tension sur le parc locatif, notamment sur le parc social qui connaît une progression du nombre des demandeurs (15 000 en 2005, soit un doublement depuis 2002), un allongement des délais d'attribution et une diminution des taux de rotation. Cette situation s'explique par la persistance de causes structurelles, notamment démographiques, mais aussi par le temps nécessaire pour que les politiques de relance et de régulation puissent devenir efficaces. Sur ce plan, le diagnostic montre que 2006 est pour l'agglomération une étape charnière caractérisée par un marché qui reste extrêmement tendu, mais aussi par les premiers effets perceptibles des politiques publiques.

1 | Les causes d'une tension persistante sur le marché

> Une dynamique démographique exceptionnelle

Les résultats du recensement publiés depuis 2004 par l'INSEE confirment que la région Languedoc-Roussillon reste la plus attractive de France mais surtout qu'elle connaît une accélération de son taux de croissance qui est passé de 0,91 % l'an entre 1990 et 1999 à 1,4 % sur la période 1999-2005. Concrètement, cette évolution se manifeste par une large diffusion de l'expansion démographique dans la région, au-delà du pôle Montpellierain et du triangle rhodanien qui concentraient jusqu'alors l'essentiel de la croissance ; de ce fait, si Montpellier reste la métropole dominante, d'autres villes (Nîmes, Lunel, Sète, Béziers) ainsi que tout un "arrière pays" bénéficient de cette dynamique.

Dans ce contexte, l'agglomération de Montpellier a selon l'INSEE maintenu depuis 1999 un rythme de croissance soutenu de l'ordre de 1,6 %, soit environ 6 000 habitants supplémentaires par an², ce qui porte sa population totale à plus de 400 000 habitants en 2005.



Ce rythme est proche de celui de la période antérieure 1990-1999.

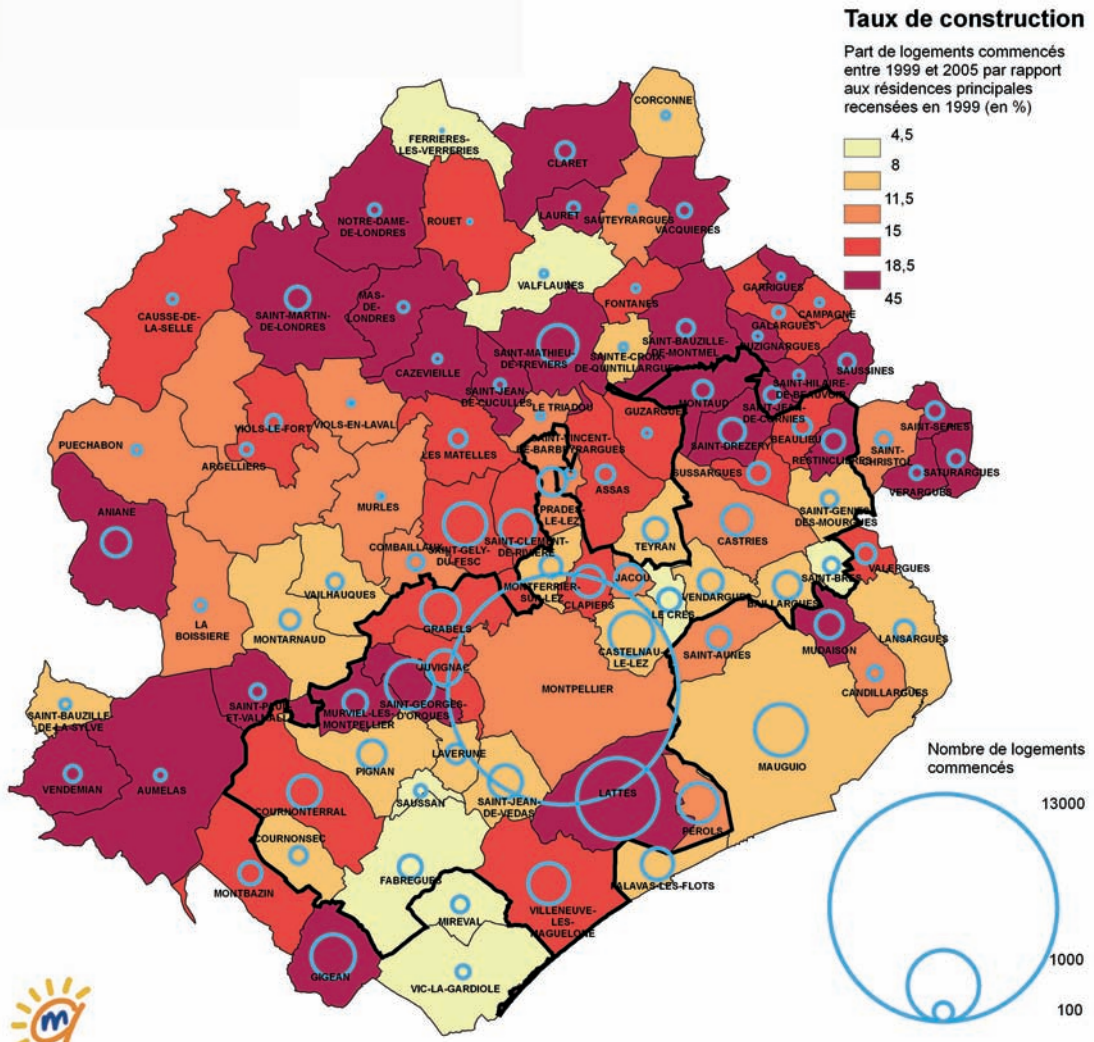
Ce qui est nouveau est que cette croissance n'a été possible que grâce au dynamisme de la ville centre qui a absorbé depuis 1999 les 2/3 de la progression démographique, à l'inverse de ce qui s'était produit au cours de la décennie précédente. D'autre part, il est probable, même si aucun chiffre officiel ne le confirme, que la chute de la construction en 2003-2004 ait provoqué au cours des trois dernières années un ralentissement de cette croissance.

C'est pourquoi l'un des enjeux du PLH sera d'assurer pour le futur le développement de l'agglomération par une production de logements régulière et organisée, en s'appuyant sur les objectifs et les orientations spatialisés du SCOT.

Celui-ci fait l'hypothèse d'une population de 500 000 habitants à l'horizon 2020 soit 6 500 habitants nouveaux en moyenne annuelle.

2. Les chiffres officiels publiés par l'INSEE représentent 75 % de la population de l'agglomération.

La construction de logements dans l'aire urbaine de Montpellier entre 1999 et 2005



— Limite de la C.A. de Montpellier

Source : DRE Languedoc Roussillon - SITADEL - INSEE 1999

> Une relance de la construction récente qui n'a pas encore produit ses effets et reste pour l'essentiel circonscrite à la ville centre

La crise du logement qu'a connue l'agglomération est au départ une crise de production en périphérie, qui résulte à la fois d'une pénurie réelle de foncier constructible, de difficultés d'équipement, mais aussi du questionnement de nombreux élus face au rythme et aux modalités du développement de leur commune. C'est ainsi que la production périphérique – essentiellement "pavillonnaire" et donc dédiée à l'accueil d'une population familiale – a été divisée par deux, de 2 000 logements en moyenne par an au cours des années 90, à moins de 1 000 depuis l'année 2000.

En conséquence, les parcours résidentiels traditionnels des accédants à la propriété vers l'habitat individuel en périphérie sont considérablement freinés, conduisant un nombre important d'entre eux à partir hors de l'agglomération.

D'autre part, le logement social a tout particulièrement fait les frais de cette crise, puisque 50 logements sociaux par an seulement ont été produits depuis l'année 2000 en périphérie, contre 200 en moyenne au cours de la décennie précédente.

La planification urbaine sur la commune de Montpellier, notamment à travers ses ZAC où se situe plus de 50 % de la production, a permis de compenser partiellement cette tendance, par une production quasi exclusive d'habitat collectif incluant une part significative (plus de 20 %) de logement social.

Néanmoins, la chute accidentelle de la production sur Montpellier en 2002 et 2003 a significativement aggravé la crise.

En 2006, la relance de la production observée à travers les statistiques 2004/2005 des logements commencés se traduit à peine en termes de livraisons (ex : ZAC des Jardins de la Lironde), et les effets de cette relance sur le marché sont encore peu perceptibles.

Par ailleurs, cette reprise reste le fait de la ville centre où traditionnellement la production est faite en majorité d'habitat collectif et de petits logements. La question de la production de logements familiaux reste par conséquent posée.

Ainsi :

- les effets de la reprise de la construction ne seront réellement sensibles que dans les mois et années à venir ;
- le rééquilibrage de la production entre la ville centre et la périphérie reste à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le logement social ;
- dans le cadre de ce rééquilibrage, la capacité de l'agglomération à produire des logements familiaux, et donc à offrir des alternatives à l'habitat individuel traditionnel, est un enjeu majeur.

> Des évolutions socio-démographiques génératrices de besoins spécifiques

• La progression des populations en situation de précarité

Entre 1999 et 2005, le revenu moyen des ménages de l'agglomération a progressé selon Filocom³ de plus de 20 %, soit un taux supérieur à la hausse des prix durant la même période.

Mais dans le même temps, le nombre des ménages en situation de précarité a fortement progressé :

- la part des ménages non imposables est passée de 44,4 % à 49,3 % ;
- le nombre des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % du plafond HLM progresse de 22 % (+ 5 420 ménages), celui des ménages dont les revenus sont compris entre 30 et 60 % du plafond de 27 % (+ 7 955 ménages) alors que celui des ménages dont les revenus excèdent 60 % du plafond ne progresse que de 9 %.

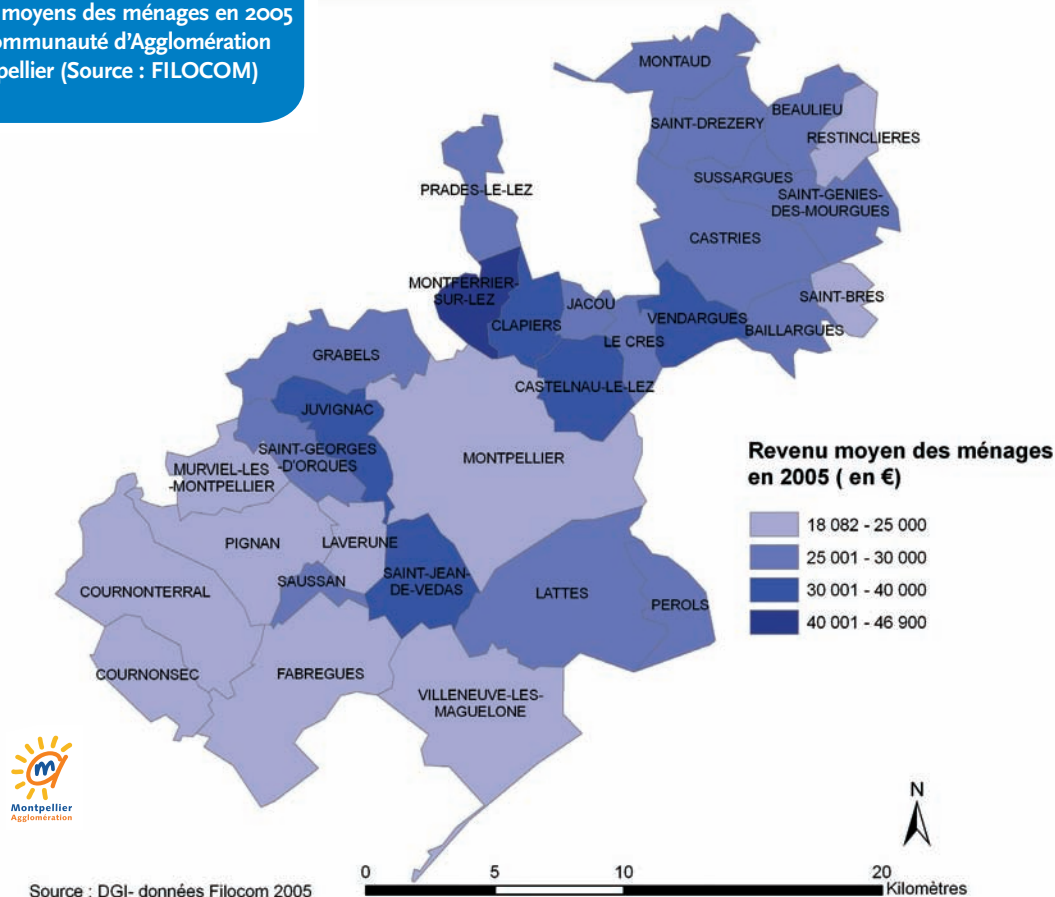
L'agglomération compte début 2006 plus de 13 000 allocataires du RMI et 20 000 ménages dont les ressources sont constituées à plus de 75 % de prestations sociales.

Cette augmentation forte du nombre des ménages en situation de précarité génère des besoins accrus en logement social, alors que l'agglomération est sous équipée en ce domaine (13 % de logements sociaux contre 17 % en moyenne nationale).

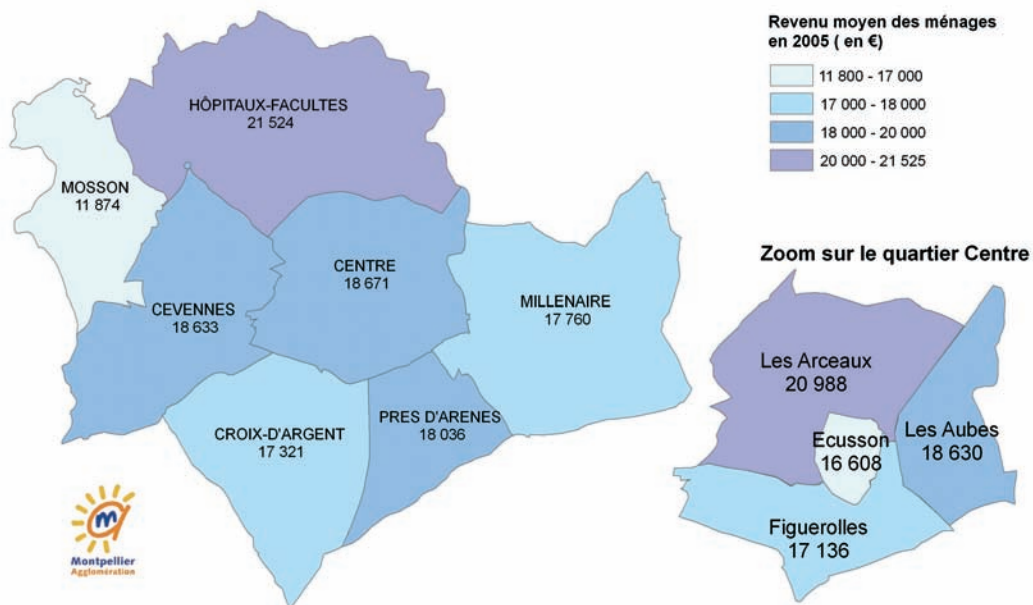
Elle implique aussi une politique d'entretien du parc privé (copropriétés des années 60-70, logements anciens du centre de Montpellier) qui loge le plus grand nombre de ces ménages pour favoriser leur maintien dans les lieux.

3. Source statistique élaborée par la DGI pour le Ministère de l'équipement.

Les revenus moyens des ménages en 2005 dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Source : FILOCOM)



Les revenus moyens des ménages en 2005 à Montpellier (Source : FILOCOM)



Elle nécessite enfin des réponses adaptées, en termes d'hébergement spécifique mais aussi de typologie des logements ordinaires HLM, qui tiennent compte de l'évolution du profil des demandeurs : plus de 50 % des demandeurs HLM en 2005 sont des ménages de petite taille (1 ou 2 personnes), 50 % d'entre eux ont moins de 35 ans, et seulement 39 % ont un salaire régulier ; le nombre des familles monoparentales dépasse celui des couples avec enfants parmi les allocataires de la CAF sous le seuil de bas revenu.

Ces réponses adaptées devraient notamment se traduire par une proportion plus significative de logements d'intégration (PLAI) et de places en résidences sociales, ainsi que par un taux plus élevé de petits logements sociaux (T2), en particulier en périphérie ; 27 % des demandeurs enregistrés en 2005 recherchent un deux pièces alors que ceux-ci ne représentent que 18 % de l'offre nouvelle entre 1999 et 2005.

Enfin, une plus grande transparence ainsi qu'une concertation effective entre bailleurs sociaux semblent indispensables en matière de politiques d'attribution pour répartir équitablement l'accueil des plus défavorisés et optimiser la production en termes de localisation, de produits et de typologie. Seul l'État, à travers la gestion des contingents réservataires dispose à ce jour d'informations synthétiques, mais sur un créneau partiel ; l'Agglomération aura la nécessité de disposer à l'avenir d'éléments plus complets pour piloter sa politique de l'habitat qui ne pourront être obtenus qu'à travers une concertation approfondie.

• L'augmentation du nombre des personnes âgées dépendantes

Malgré la jeunesse globale de la population de l'agglomération, le phénomène de vieillissement va s'accroître selon les prévisions établies par l'INSEE.

En effet, si l'INSEE prévoit une augmentation globale de la **population de 14 % entre 2004 et 2012, l'augmentation de la population âgée de 75 ans et plus pourrait atteindre + 24 % soit 32 400 personnes en 2012 ce qui représenterait 7,1 % de la population total de l'agglomération.**

Or, le département de l'Hérault présente un niveau d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées inférieur à la moyenne nationale, soit 98 lits pour 1 000, contre 127 au plan national.

Dans l'hypothèse d'une action volontariste de doter l'agglomération d'un niveau d'équipement en établissements pour personnes âgées identique à celui de l'ensemble du territoire national, l'offre nécessaire pour atteindre ce seuil serait de 4 200 lits soit 1 230 lits supplémentaires par rapport à l'offre d'hébergement actuelle (2 970 lits en 2006).

La création de 1 230 lits entre 2007 et 2012 destinés aux personnes âgées dépendantes nécessiterait la mobilisation de 615 agréments PLS pour toute la durée du PLH, soit une moyenne de 100 agréments par an.



• Le poids et l'accroissement de la population étudiante

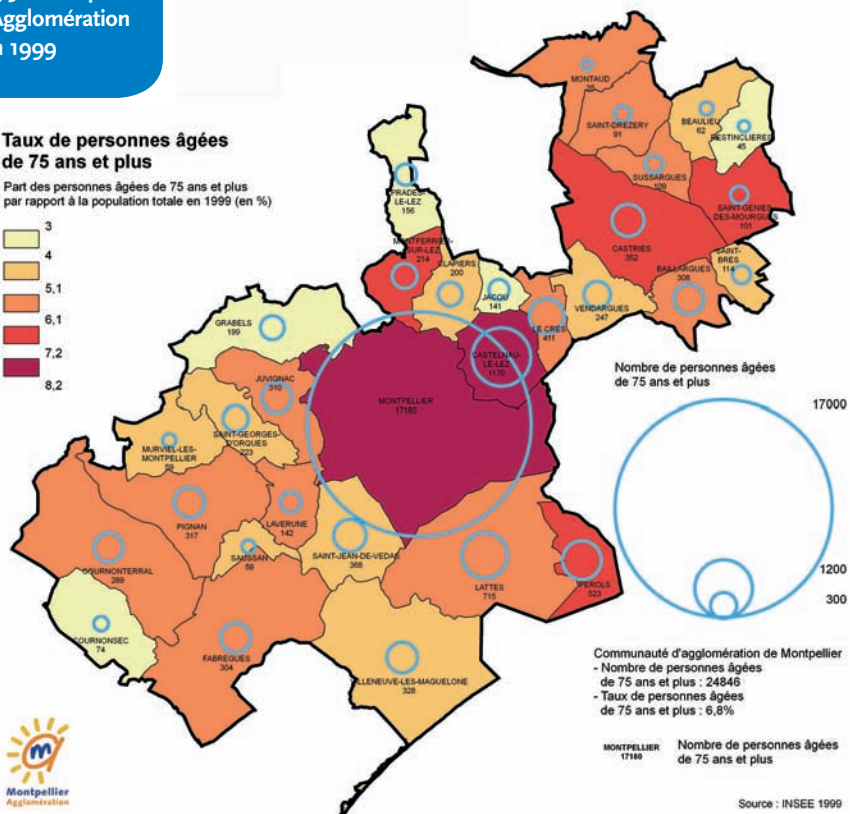
Avec plus de 63 000 étudiants à la rentrée 2003-2004, le poids de la population étudiante sur l'ensemble de la population est considérable. L'aire urbaine de Montpellier **se positionne au 2^{ème} rang national des sites d'enseignement supérieur français en termes de poids des étudiants dans la population (12 %) et les effectifs dans l'académie n'ont cessé de croître depuis 6 ans (+ 12.5 %).** L'étude réalisée par l'agglomération en 2006 avance la perspective d'une progression des effectifs et donc de besoins pressants à satisfaire, notamment en matière de logements sociaux (370 logements par an pour les 7 années à venir). Elle préconise aussi une prise en compte plus importante de la mobilité étudiante et de la diversité des attentes ainsi qu'un élargissement des réponses au niveau de l'agglomération, notamment l'implantation de structures dans les communes de 1^{er} couronne.

L'objectif quantitatif à l'horizon 2012 est la réalisation de 2 300 logements en PLS répartis pour les 2/3 sur la commune de Montpellier et pour 1/3 sur les communes périphériques du cœur d'agglomération desservies par les lignes actuelles et futures du tramway.

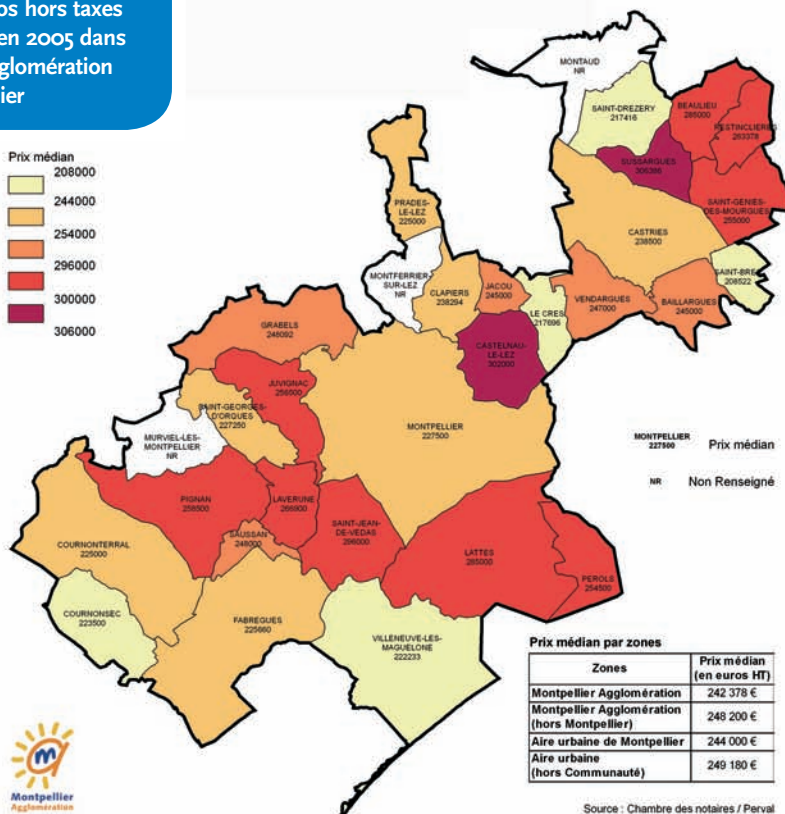
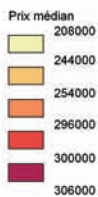
Les personnes âgées de 75 ans et plus dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier en 1999

Taux de personnes âgées de 75 ans et plus

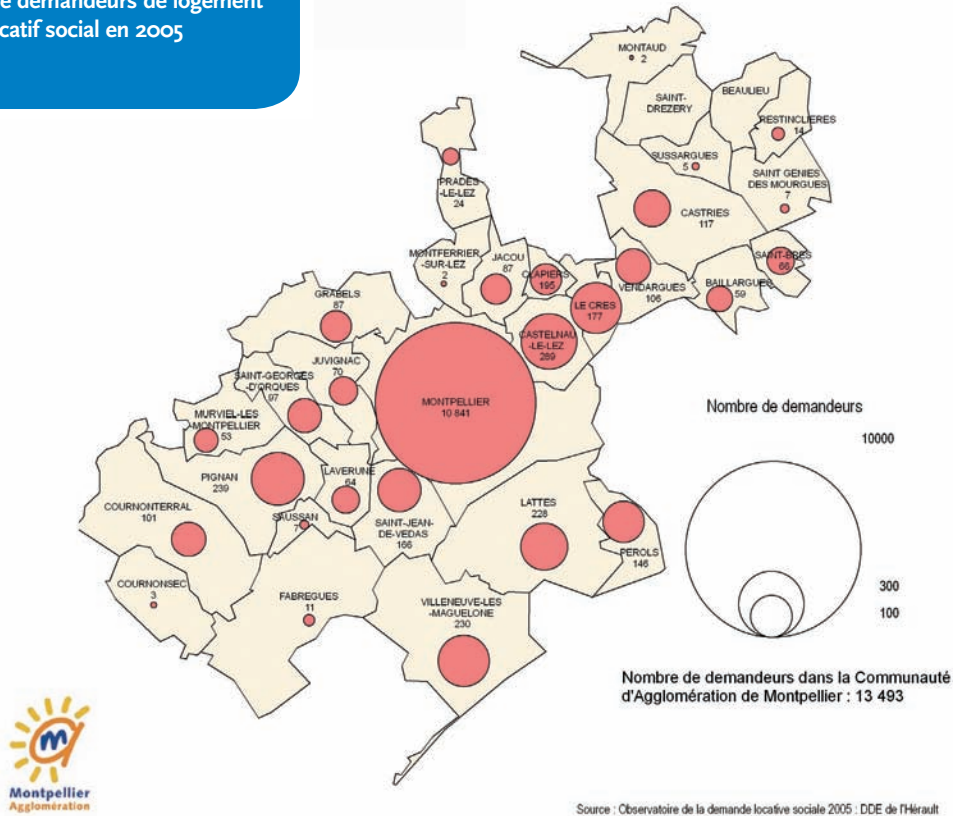
Part des personnes âgées de 75 ans et plus par rapport à la population totale en 1999 (en %)



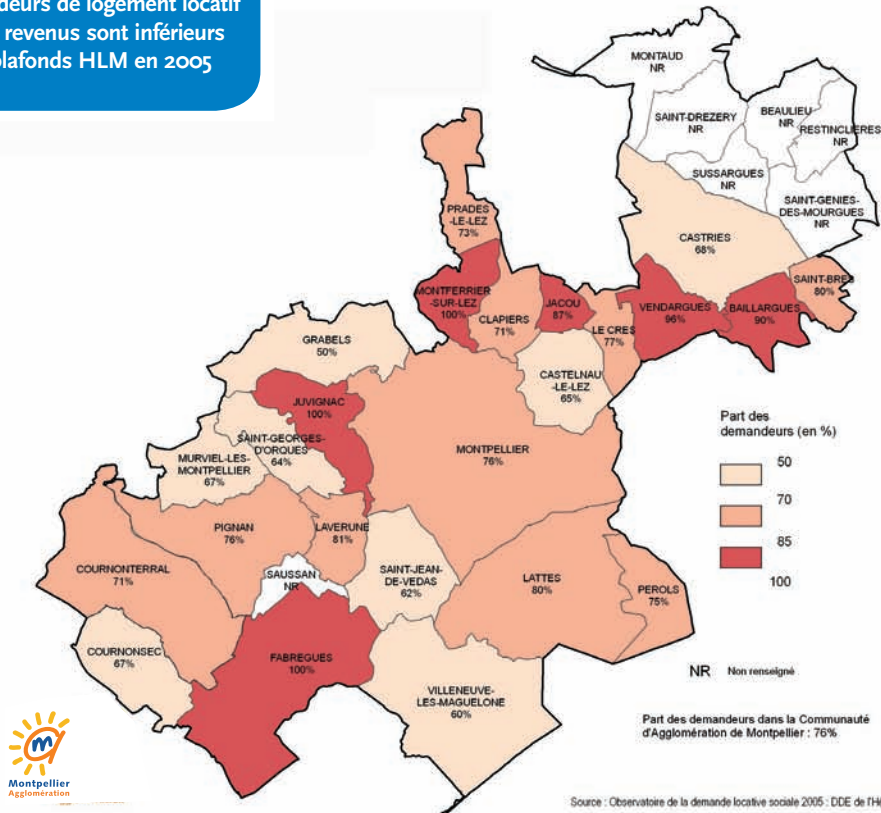
Le prix médian en euros hors taxes des maisons vendues en 2005 dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier



Nombre de demandeurs de logement locatif social en 2005



Part des demandeurs de logement locatif social dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM en 2005



2 | Les conséquences observées

> Une hausse continue des prix jusqu'en 2005

La période 1997-2005 se caractérise par une forte progression des prix sur l'ensemble des segments du marché des transactions, évolution qui concerne autant la Ville de Montpellier que les autres communes de l'agglomération :

- plus que doublement du prix pendant cette période (+ 140 %) en ce qui concerne les appartements et les maisons dont les prix médians s'élèvent respectivement à 120.000 € (2.286 €/m²) et 242.000 € en 2005 ;
- quadruplement du coût du terrain à bâtir dont la valeur moyenne s'établit en 2005 à 159.000 € contre 40.000 € en 1997.

Les dernières années confirment cette tendance avec une accélération de la hausse des prix sur la période 2002/2005 en ce qui concerne les appartements et les maisons. L'immobilier neuf confirme cette évolution du marché avec un niveau de prix qui progresse de 50 % en 4 ans pour atteindre actuellement plus de 3.300 € en moyenne le m² commercialisé.

En parallèle, le niveau des loyers a connu une évolution plus modérée mais cependant très révélatrice de la tension du marché local : + 20 % à + 35 % selon le type de logement sur la période 2001/2005, la progression étant la plus forte sur le créneau du logement familial.

> En conséquence des conditions d'accès au logement de plus en plus difficiles

L'état des lieux réalisé par le PLH en 2003 décrivait les conséquences de l'envolée des prix sur les marchés du logement. L'évolution inflationniste de ces dernières années n'a fait qu'accentuer les déséquilibres déjà constatés du marché local du logement, à savoir :

- une accession sociale, voire intermédiaire, qui marque le pas avec une clientèle de primo-accédants de plus en plus exclus du marché ;
- un éloignement de plus en plus marqué en dehors du territoire de l'agglomération des candidats à l'habitat individuel de par la pénurie en terrain à bâtir et leur coût réhibitoire ;
- en répercussion, des tensions fortes sur le parc immobilier locatif qui se traduisent par un renchérissement des loyers, une rotation au sein du parc loué à la baisse et un rapport qualité/prix en voie de dégradation.

L'accueil et le maintien des jeunes actifs sur le territoire de l'agglomération reste donc un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire et de son équilibre socio-démographique.

> Une tension aggravée sur le front du logement social

• En volume, une forte progression de la demande exprimée

Entre 2001 et 2004, le volume a doublé pour atteindre 21 035 demandes en 2004 (10 449 en 2001 sur la même base géographique). Ce chiffre représente 15 198 demandeurs enregistrés auprès des bailleurs sociaux en 2004.

La commune de Montpellier représente à elle seule 85 % des demandes exprimées en terme de souhait de domiciliation, à comparer avec le chiffre du parc social disponible sur la ville : 87 % des logements sociaux de l'agglomération y sont localisés.

• Des délais d'attente qui s'allongent

Sur l'ensemble de l'agglomération, plus de 20 % des demandeurs obtiennent satisfaction dans un délai supérieur à 1 an. La dégradation de la situation peut être mesurée à travers les chiffres sur Montpellier où le pourcentage de demandes satisfaites après plus d'un an représente 21 % des demandeurs en 2004 contre 7 % en 2001 (cf PLH 2002).

Paradoxalement, on ne note pas de différence significative de délai d'attente entre Montpellier et les autres communes de l'agglomération. Le "standard moyen" d'obtention d'un logement social est de 6 mois à 1 an, soit 44 % des dossiers enregistrés.

• Une demande de plus en plus sociale

Les trois quarts des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (à comparer avec le chiffre de 45 % pour l'ensemble des ménages recensés sur l'agglomération montpelliéraine).

La précarité se retrouve à travers l'analyse des sources de revenus des candidats au parc social : seulement 39 % bénéficient d'un salaire régulier (à titre comparatif en 2001, la moitié des demandeurs Montpelliérains disposait d'un salaire), 7 % bénéficient d'une retraite et 52 % sont en situation de précarité (transferts sociaux).

3 | Les premiers effets des politiques publiques

Face à la situation qui vient d'être décrite, des signes encourageants se sont fait jour en 2006.

Tout d'abord, aux dires de certains professionnels locaux, le marché immobilier semble évoluer vers une certaine stabilisation :

- ralentissement du rythme des ventes dans l'ancien ;
- effet de seuil qui semble atteint en ce qui concerne les prix de la promotion neuve.

Mais surtout, les politiques volontaristes mises en œuvre au niveau de l'agglomération à partir de 2002 (PLH et SCOT notamment) produisent leurs premiers effets.

> L'organisation du développement à travers le SCOT et le développement du réseau de transports publics

Le SCOT offre aujourd'hui le cadre d'une programmation fine du logement à travers des plans de secteurs précis qui couvrent l'ensemble du territoire de l'agglomération. D'autre part, l'identification dans le SCOT d'un

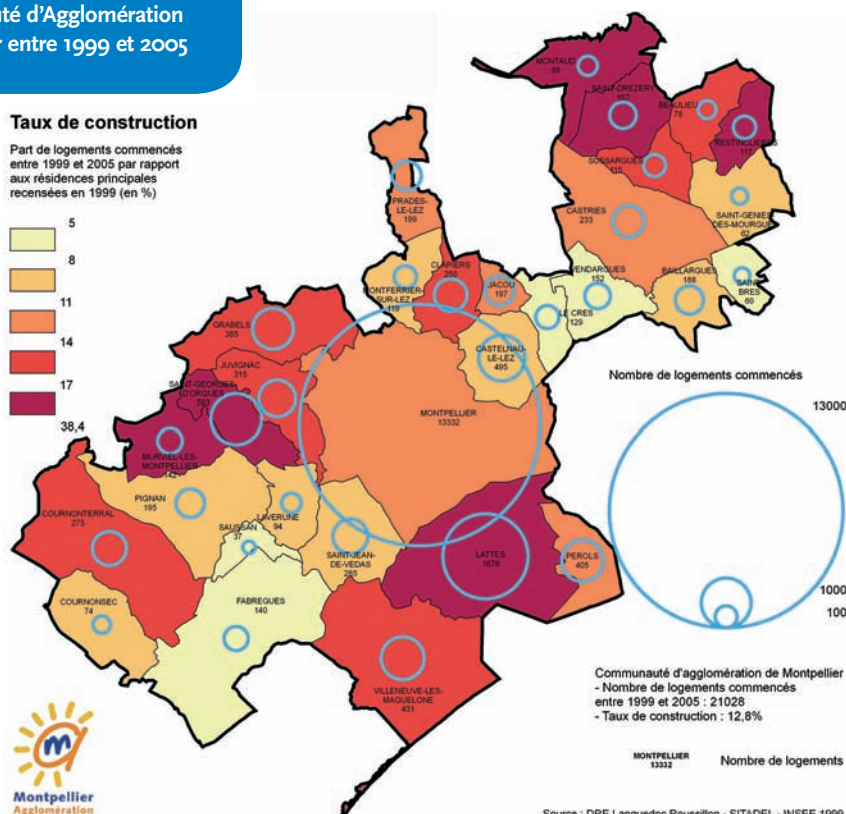
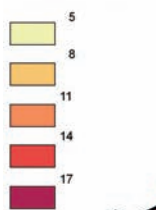
"cœur d'agglomération" regroupant les communes de la 1^{re} couronne bientôt desservies par plusieurs lignes de tramway doit permettre une organisation de la "ville dense" sur un territoire plus vaste que la seule commune de Montpellier.

Les formes urbaines ainsi que les modes opératoires (ZAC) qui étaient jusqu'alors circonscrits à la ville centre pourront être mis en œuvre progressivement dans ces communes. Ceci devrait permettre un meilleur équilibre de l'habitat, faciliter par exemple la réalisation d'habitat collectif, de logement social, de résidences étudiantes ou sociales.

La construction de logements dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier entre 1999 et 2005

Taux de construction

Part de logements commencés entre 1999 et 2005 par rapport aux résidences principales recensées en 1999 (en %)



Communauté d'agglomération de Montpellier
 - Nombre de logements commencés entre 1999 et 2005 : 21028
 - Taux de construction : 12,8%

MONTPELLIER 13332 Nombre de logements

Source : DRE Languedoc Roussillon - SITADEL - INSEE 1999

> La relance programmée de la construction et du logement social

• Une relance d'abord portée par la ville centre

Face à la crise de production, Montpellier a pu faire preuve de réactivité à travers le pilotage de ses ZAC publiques, la relance du logement social par son opérateur ACM et le lancement de programmes d'urgence en direction du logement des étudiants. La production en terme de logements commencés dans l'agglomération a ainsi été portée de 1 500 logements en 2003 à 3 500 en moyenne en 2004-2005, sachant que l'impact de cette reprise en termes de livraison n'est réellement perceptible que depuis 2006. Cette programmation comporte **de plus une proportion forte de logements sociaux dont le nombre est passé de 750 logements financés en 2003 à plus de 2 000 en 2005, soit un rattrapage par rapport aux objectifs du PLH.**

La programmation globale sur Montpellier semble aujourd'hui maîtrisée autour d'un objectif de 2 700 logements par an et ceci jusqu'à l'horizon du SCOT en 2020.

• En 2006, des évolutions en périphérie

Jusqu'en 2005, le nombre des logements commencés en périphérie est resté stable à un faible niveau de 1 000 logements par an, soit en deçà des objectifs du PLH (1 300 logements).

Cependant des signes favorables sont apparus en 2006 :

- les études urbaines cofinancées par l'Agglomération sur 13 communes à ce jour permettent de programmer des opérations d'envergure et débouchent sur le lancement de 1^{re} tranches opérationnelles sous forme de ZAC ; de ce fait, le potentiel de production global des communes périphériques évalué en tenant compte de ces projets dépasse les 2 200 logements par an⁴ sur l'ensemble la période 2007-2012,
- la programmation du logement social 2006 dépasse sur l'ensemble des communes périphériques les 550 logements, soit 10 fois la production moyenne annuelle des 5 dernières années.

Ces évolutions traduisent l'application des orientations du SCOT et du PLH, avec un décalage dû au temps de maturation et de préparation nécessaire, qu'il s'agisse de la révision des PLU, du lancement des ZAC ou du montage des programmes. La relance du logement social s'explique aussi par des plans de financement améliorés grâce aux aides cumulées de la Région, du Département et de l'Agglomération.

> La politique foncière et le développement de l'aménagement concerté

La politique foncière de l'agglomération constitue l'axe 1 du PLH ; elle a pu concrètement rentrer en application sur la base des orientations du SCOT.

Sur les zones d'extension potentielle, les études urbaines menées conjointement par les communes et l'Agglomération, définissent les grandes orientations et les programmes ; elles se prolongent par une politique d'aménagement concerté (axes 2 et 3 du PLH) sous forme de ZAC et par une gestion active des DIA. L'Agglomération constitue en lien avec les communes des réserves foncières à travers la mise en place de zones d'aménagement différées.



L'objectif de l'Agglomération est d'intervenir directement sur le foncier à hauteur du 1/3 des extensions urbaines programmées par le SCOT. En 2006, 12 ZAD ont ainsi été créées hors commune de Montpellier couvrant au total près de 500 ha.

> La péréquation des charges foncières comme outil de production du logement social et de l'accession à prix minoré

Ces mécanismes ont été mis en place initialement dans les ZAC de la commune de Montpellier afin de permettre la production de logements sociaux (20 % sur la période 2002-2004 et un objectif de 33 % dans les programmes) dans une démarche de mixité sociale. Ils expliquent la rapidité avec laquelle la relance de la production a pu être engagée à partir de 2004.

La SERM a également mis en place plus récemment dans les ZAC dont elle est concessionnaire, en concordance avec les objectifs du PLH, un principe de péréquation destiné à produire des logements en primo-accession, à prix minoré à 25 % en dessous du marché.



En périphérie, des modalités de péréquation plus limitées ont été expérimentées dans des lotissements sous forme de macro-lots cédés par les lotisseurs en vue de la réalisation de logements sociaux. Pour les futurs programmes, le développement des ZAC conduira à des systèmes de péréquation plus structurés sur le modèle de la commune de Montpellier, ceci notamment pour les grandes opérations programmées en coeur d'agglomération.

Dans ce cadre, compte tenu de l'objectif majeur d'offrir aux familles accédant à la propriété des produits adaptés à leurs attentes et en terme de prix, il sera nécessaire de réexaminer les principes de péréquation en faveur de l'accession abordable compte tenu des limites rencontrées sur Montpellier (difficultés pour les primo-accédants à accéder à un logement plus grand compte tenu de leur niveau d'endettement atteint).

La recherche de produits familiaux abordables (80-120 m², 1.800 / 2.000 € le m²) ne peut passer par la seule péréquation, mais aussi par une maîtrise directe des coûts du foncier et de la construction.

> Le développement des schémas sectoriels pour les publics spécifiques

Les schémas sectoriels constituent également des outils utiles pour compléter les réflexions et la programmation de l'agglomération, notamment le schéma gérontologique départemental (2003-2007) et le schéma d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes adultes handicapées (2005-2009). Certains d'entre eux (PDALPD, schéma gérontologique) sont

néanmoins à ré-orienter dans le sens d'une approche territorialisée des besoins et des objectifs qui permette une meilleure articulation avec la programmation faite au niveau de l'Agglomération.



En conclusion

La situation tendue que rencontre l'agglomération sur le marché du logement est due pour l'essentiel à son rythme de croissance exceptionnel, et sa capacité à conduire une politique de l'habitat à hauteur des enjeux sera déterminante pour son dynamisme économique et social dans le futur. À travers les politiques qu'elle a élaborées depuis quatre ans, elle semble en situation de relever ce défi autour de six orientations réaffirmées :

- **Produire**, car les enjeux quantitatifs sont essentiels, et parce que la volonté d'économiser l'espace à travers le SCOT implique en contrepartie une grande rigueur pour garantir la régularité et la suffisance de l'offre, en foncier et en logement, et contrôler du même coup les fluctuations conjoncturelles du marché ;
- **Rééquilibrer la production selon les orientations du SCOT**, ce qui suppose en premier lieu de relancer, d'organiser et de diversifier la production en périphérie ;
- **Répondre aux besoins des familles et des jeunes actifs**, en offrant notamment des produits en accession à la propriété attractifs en termes de conception et de prix, qui constituent une alternative à l'habitat individuel traditionnel ;
- **Développer une offre adaptée au logement des plus modestes**, en assurant sur l'ensemble du territoire une production soutenue de logement social, comportant une proportion plus importante de logement très social, mieux adaptés à la demande en termes de typologie (plus de T2) ; en produisant, dans le cœur d'agglomération, des structures adaptées aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales précarisées et temporairement instables ;
- **Mobiliser et valoriser le parc existant**, qui fournit l'essentiel de l'offre pour les plus modestes, en poursuivant les programmes de requalification, notamment sur les copropriétés des années 60-70-80 ainsi que sur le parc ancien de Montpellier ;
- **Inscrire la future politique de l'habitat dans le cadre du développement durable**, en développant notamment des éco-quartiers et des logements de haute qualité environnementale ; c'est l'une des conditions pour que le développement important auquel se prépare l'agglomération soit accepté socialement.