

Quel urbanisme pour Juvignac à court et moyen termes ?



TABLE RONDE

ASSOCIATION JUVIGNAC URBANISME ENVIRONNEMENT

Jean-Paul VOLLE

Professeur émérite Géographie, Aménagement, Urbanisme

UMR ART-DEV Université Paul Valéry

MAIRIE DE JUVIGNAC

11 Décembre 2014

★ Comment mettre en œuvre une lecture critique de l'urbanisation de Juvignac pour donner plus de prise à l'action collective

★ Qu'est-ce qui a façonné l'environnement urbain de la cité et qu'elles actions susciter pour construire aujourd'hui celui de demain

★ Quelles options explorer et à quelles échelles géographiques procéder pour répondre au mieux aux ambitions de la commune, aux aspirations de la population

★ Du village dortoir à la ville de demain, quel chemin parcourir, quelles trajectoires initier

1. Le Modèle d'urbanisation de Juvignac

Une histoire toute simple

Une urbanisation en « paquets »

Une ville en « fragments »

2. Juvignac au sein de structures « englobantes »

District, Agglomération, ...Métropole

Une « success story » à la mode du péri urbain

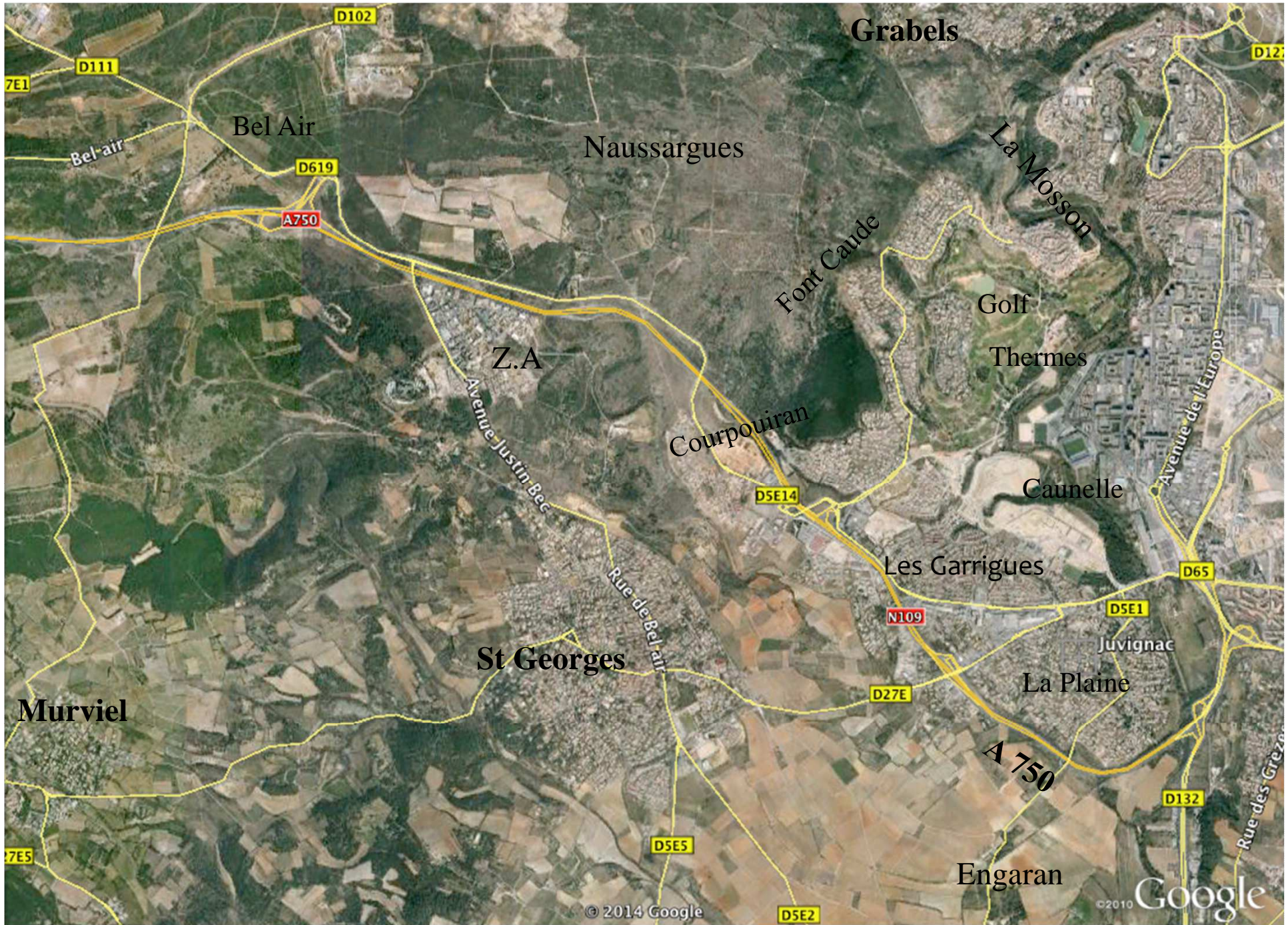
Quelles accroches, quelles greffes

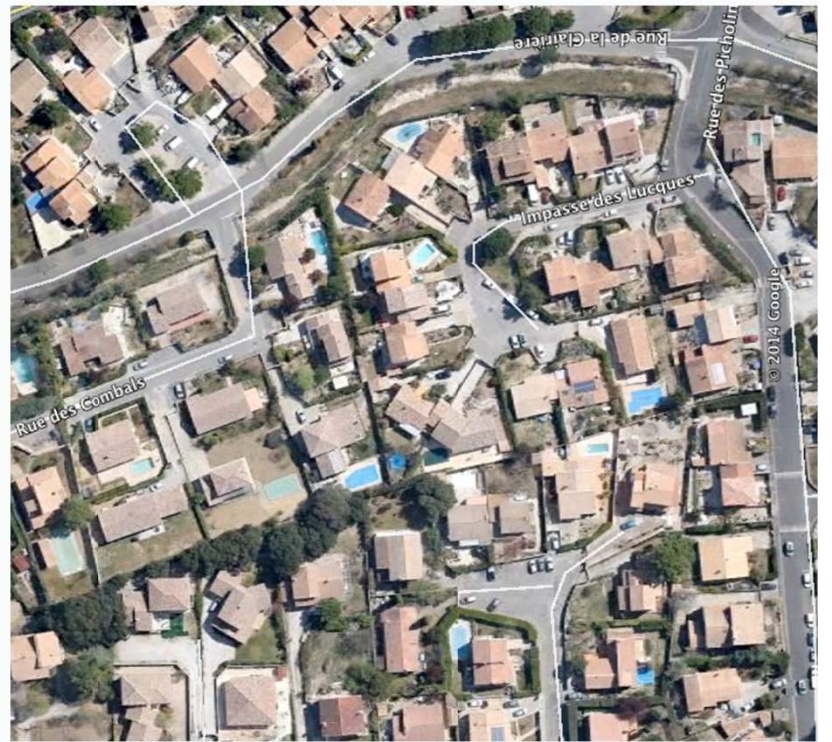
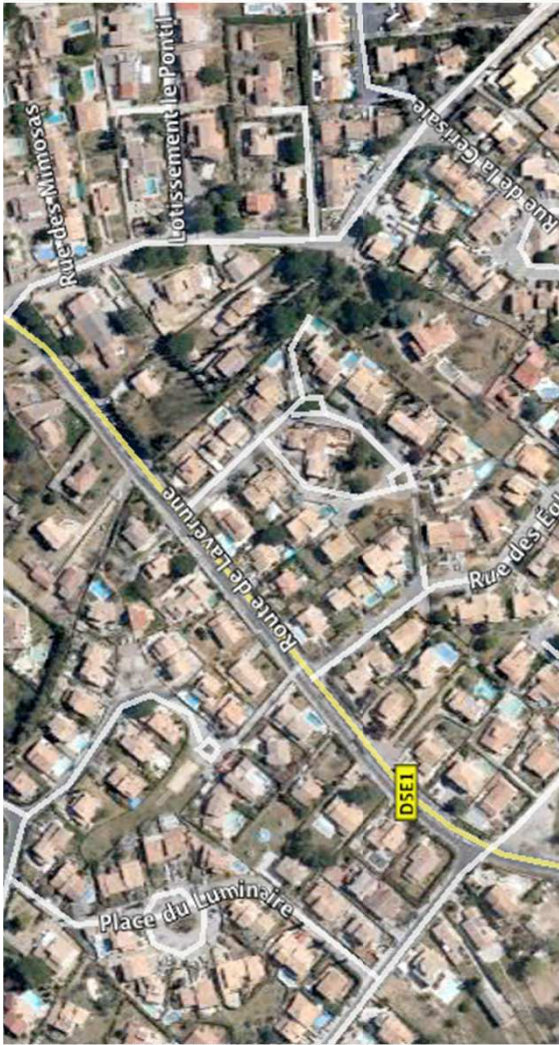
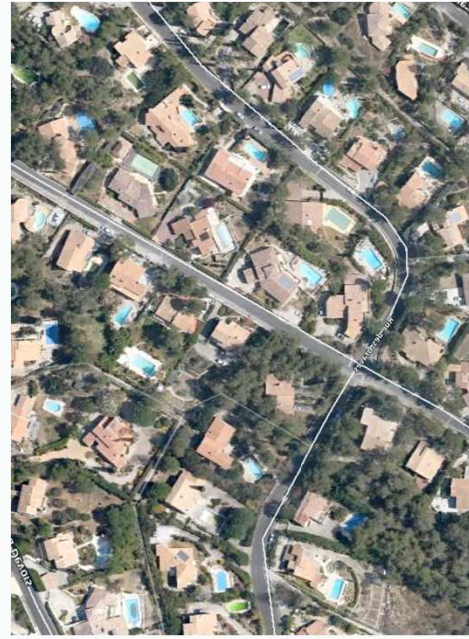
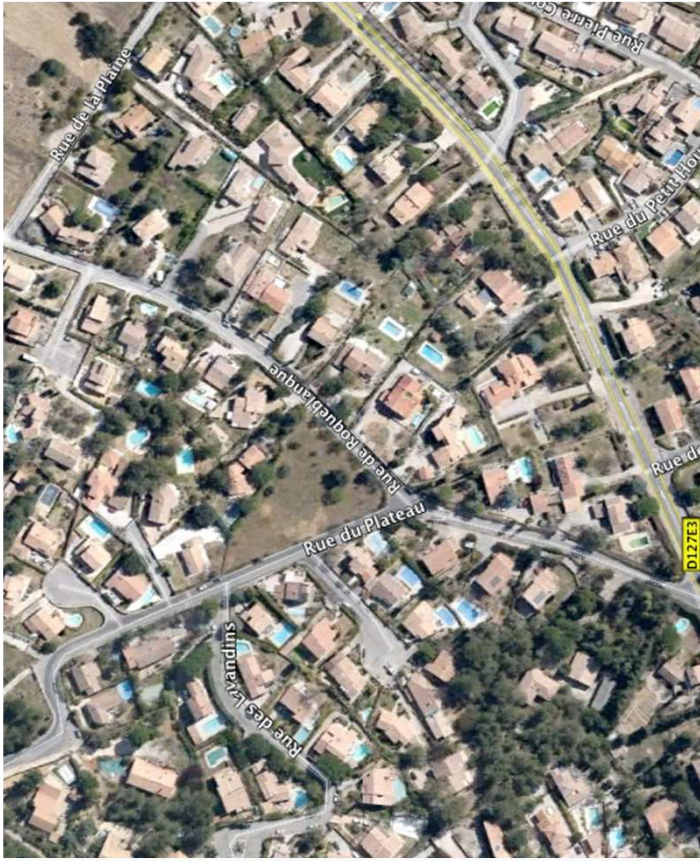
3. Quel Juvignac demain

Une « porte » à l'Ouest ?

Une place forte sur l'arc occidental de la métropole ?

Un projet urbain en gestation, échelles et valeurs





1. Le Modèle d'urbanisation de Juvignac

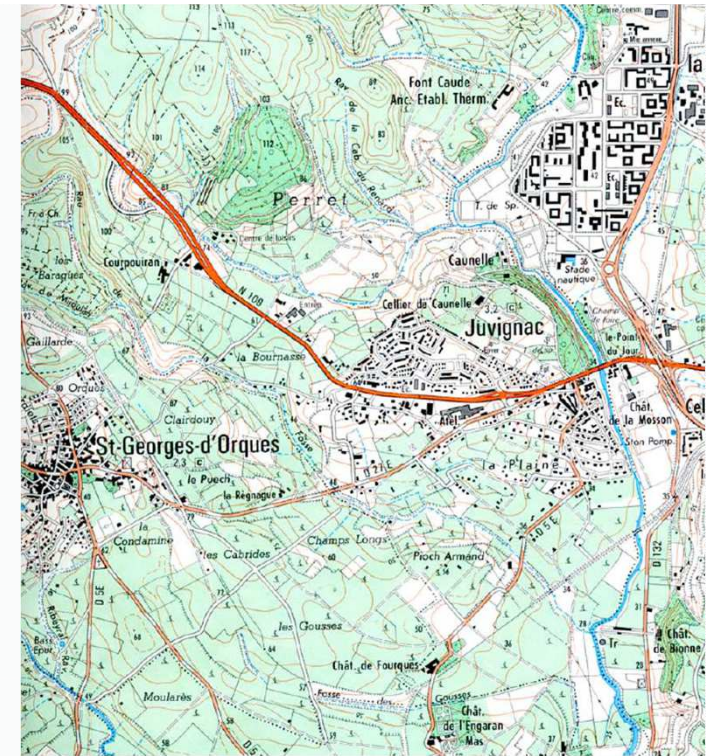
Une famille, un Maire, des terrains vagues de garrigue



Les Chalandonettes
VS
la Plaine

Des lotissements au plus près

A la conquête de la garrigue



Le périurbain de la pseudo ville « en paquets »

La route de Lodève axe support pour une centralité

La ville au près

l'Ouest au loin

la 750 en déviation



N

Google

© 2010

© 2014 Google

Allee de l'Europe

Route Saint Georges Orques

Chemin de la Plaine

Rue des Aravis

Rue des Jorailles

Juvignac

Rue Georges Brassens

Rue des Oliviers

Rue de la Riviere

Rue Paul Valery

Route de Lavigne

Rue des Mimosas

Rue des Eglantiers

Rue du Mas du Biard

Allee de la Plaine

Rue Giuseppe Verdi

Lou Recantou

Rue de Blom

D27E

D5E1

N109



D27E Google

© 2014 Google

N109



Plan Satellite

Dynamique démographique : une croissance régulière, de faibles ralentissements

	POP	VAR	% VAR	% VAR/AN
2011	7 668			
		1 410	22,5	4,15
2006	6 258			
		666	11,9	1,62
1999	5 592			
		1 371	32,5	3,17
1990	4 221			
		733	21,0	2,4
1982	3 488			
		835	31,5	4
1975	2 653			
		2 255	566,6	31,1
1968	398			
		216	118,7	14
1962	182			

INSEE RGP

De quelques dizaines de maisons à près de 3 500 logements dont plus de 2 600 maisons individuelles

Ages

	2011	%
Ensemble	7 668	100
0 à 14 ans	1 386	18,1
15 à 29 ans	1 389	18,1
30 à 44 ans	1 389	18,1
45 à 59 ans	1 576	20,6
60 à 74 ans	1 249	16,3
75 ans ou plus	678	8,8

1 habitant sur 5 a moins de 15 ans

Près de 4 sur 10 moins de 30 ans

Lieu de résidence un an avant

	2011	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	7 555	100
Même logement	6 484	85,8
Autre logement de la même commune	200	2,6
Autre commune du même département	607	8
Autre département de la même région	33	0,4
Autre région en France métropolitaine	203	2,7

Les néo installés : 12 % de la population résidente

Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages 2011
	2011	%	2006	%	
Ensemble	3 111	100	2 403	100	7 594
Ménages d'une personne	753	24,2	469	19,5	753
Autres ménages sans famille	76	2,4	85	3,5	183
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 282	73,4	1 849	76,9	6 658
un couple sans enfant	970	31,2	779	32,4	1 996
un couple avec enfant(s)	1 023	32,9	884	36,8	3 924
une famille monoparentale	289	9,3	186	7,7	738

Les ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence

	Nombre de ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	3 111	100	7 594	100
Agriculteurs exploitants	11	0,4	57	0,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	205	6,6	669	8,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	483	15,5	1 399	18,4
Professions intermédiaires	605	19,4	1 666	21,9
Employés	373	12	867	11,4
Ouvriers	262	8,4	760	10
Retraités	1 053	33,9	1 935	25,5
Autres personnes sans activité professionnelle	118	3,8	240	3,2

INSEE RGP

Une population aisée : la ceinture Nord de Montpellier

Une population qui vieillit sur place

POPULATION ACTIVE de 15 à 64 ans selon la CSP

2006-2011

	2011	dont actifs ayant un emploi	2006	dont actifs ayant un emploi
Ensemble dont	3 571	3 122	2 702	2 496
Agriculteurs exploitants	11	11	8	8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	274	270	283	271
Cadres et professions intellectuelles supérieures	783	734	589	581
Professions intermédiaires	1 160	1 034	833	806
Employés	924	787	694	601
Ouvriers	365	285	271	229

+ 626 actifs ayant un emploi

+ 108 emplois au lieu de travail
dont
Industrie/construction
-181
Commerce, transports, services divers
+150

EMPLOIS au lieu de travail selon le secteur d'activité

	2011		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 849	100	1 741	100
Agriculture	16	0,8	22	1,3
Industrie	57	3,1	101	5,8
Construction	263	14,2	300	17,3
Commerce, transports, services divers	1 031	55,8	881	50,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	482	26,1	436	25,1

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune

	2011	%	2006	%	
Ensemble	3 194	100	2 497	100	
Travaillent :					
dans la commune de résidence	635	19,9	500	20	+ 135
dans une commune autre que la commune de résidence	2 559	80,1	1 997	80	+ 562

INSEE RGP

Établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2011

Source : Insee, CLAP.

			Nombre de salarié(e)s			
	Total	%	0	1 à 9	10 à 49	50 ou plus
Ensemble	698	100	479	187	26	6
Industrie	28	4	17	10	1	0
Construction	93	13,3	68	20	4	1
Commerce, transports, services divers	444	63,6	291	133	18	2
dont commerce et réparation automobile	131	18,8	69	49	12	1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	124	17,8	96	22	3	3

Catégories et types de logements

INSEE RGP	2011	%	2006	%
Ensemble	3 331	100	2 511	100
Résidences principales	3 109	93,3	2 402	95,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	89	2,7	39	1,6
Logements vacants	133	4	70	2,8
Maisons	2 602	78,1	2 339	93,1
Appartements	711	21,3	167	6,6

Des maisons, des voitures

	2011			2006	
	Ménages	%	Personnes	Ménages	%
Ensemble	3 109	100	7 600	2 402	100
Propriétaire	2 103	67,6	5 331	1 932	80,4
Locataire	955	30,7	2 166	412	17,1
dont d'un logement HLM loué vide	155	5	402	80	3,3
Au moins une voiture	2 932	94,3		2 289	95,3
1 voiture	1 380	44,4		1 031	42,9
2 voitures ou plus	1 551	49,9		1 258	52,4

2. Juvignac au sein de structures « englobantes »

District (1965-2001) une stratégie à double détente

de Montpellier : une commune fidèle (parmi les 11)
de Juvignac : la « success story » résidentielle

Le District : une vision de la croissance économique au sud selon l'axe 113/Autoroute (ZI)

Au N-O Paillade, Celleneuve, la « voie rapide » (Avenue de la Liberté)

Juvignac, Une **vocation résidentielle**
Pour vivre heureux vivons cachés
La route de Lodève : un axe pour le futur

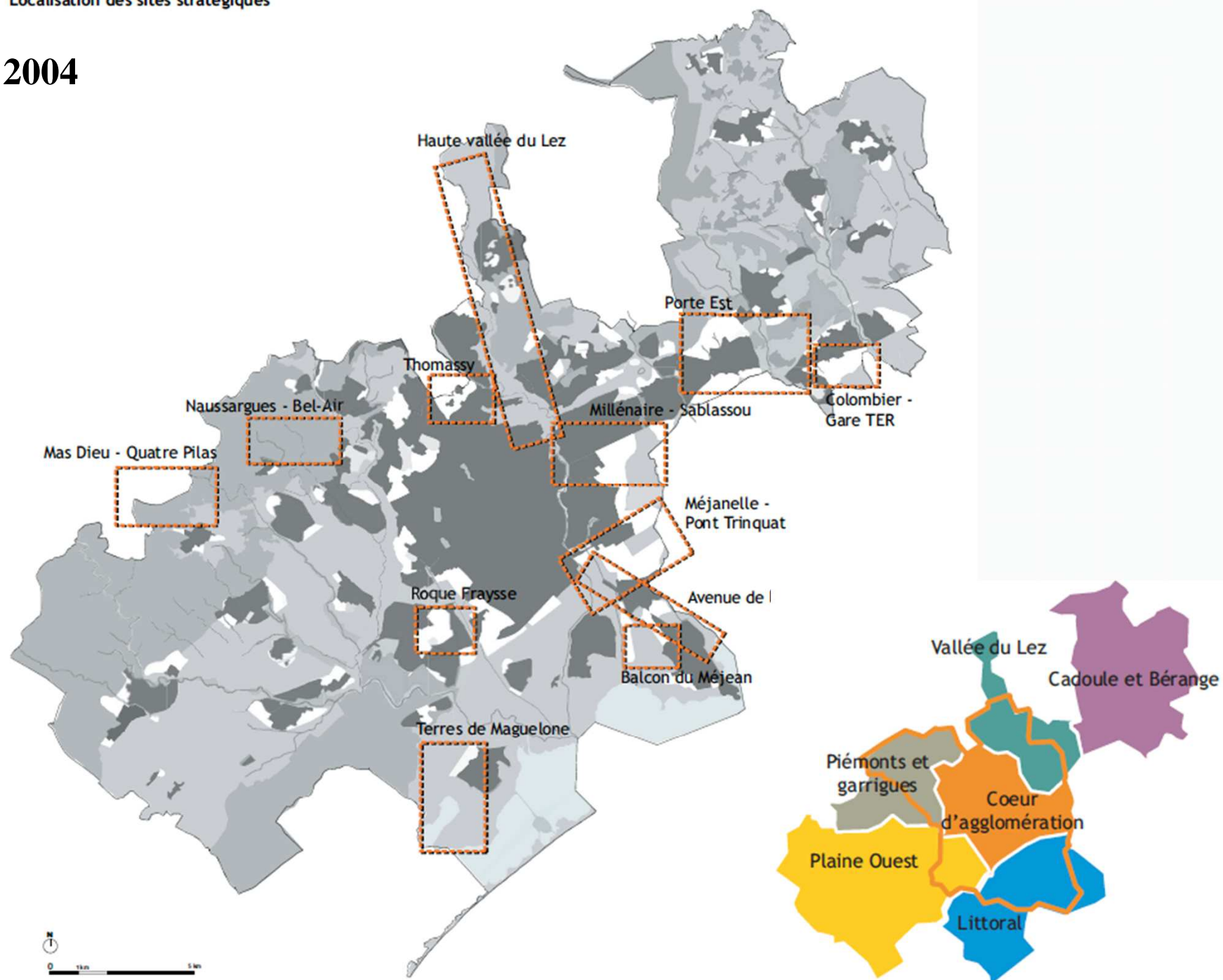
Communauté d'Agglomération : du « je t'aime moi non plus » au grand « silence »

Le SCoT et le PLU. Les contraintes règlementaires
Les options futures

Les années 2000. **Une indépendance affirmée**
Une accélération du projet municipal

SCoT PADD 2004

Localisation des sites stratégiques



Fond de carte

- urbanisation existante
- cours d'eau / étangs / mer
- parcs et espaces de loisir
- limites communales
- via domitia

Armature des espaces naturels et agricoles

- patrimoine boisé et garrigues
 - terroirs agricoles
 - milieux littoraux et vallées
- Loi littoral
- espaces proches du rivage
 - espaces naturels remarquables

Armature des réseaux des déplacements

- Transports publics
- voies ferrées
 - existantes (train régional)
 - à réaffecter
 - future ligne à Grande Vitesse

Transports publics urbains sur voie réservée

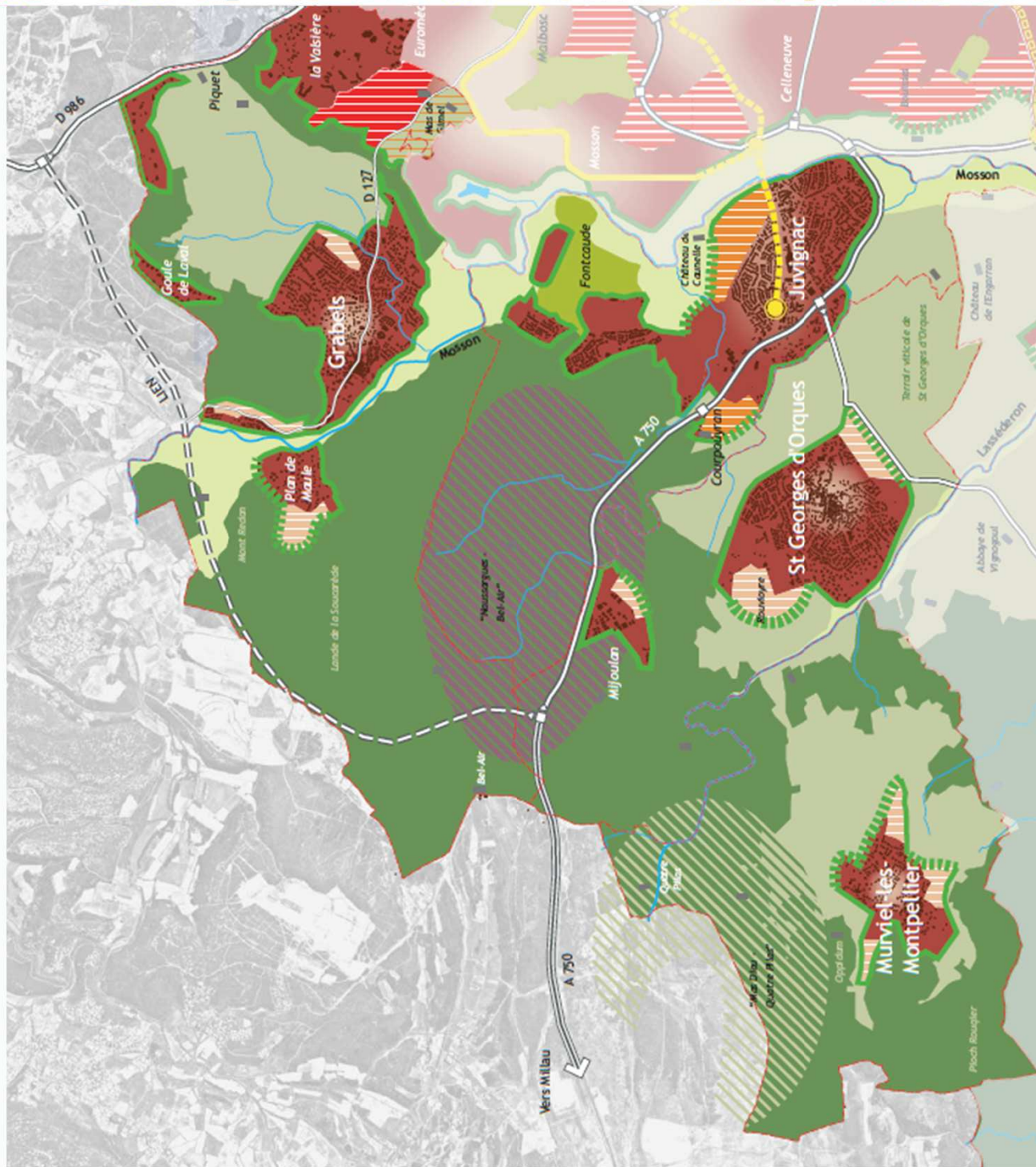
- existants (tramway, lignes 1 et 2)
- projetés (tramway, ligne 3 tracé à l'étude)
- potentiels (prolongement tramway, bus...)
- gare St-Roch et future gare TGV
- pôles d'échanges

Espaces publics de voirie existants ou projetés

- voies de niveau 5 existantes ou projetées
- voies de niveau 4 existantes ou projetées
- voies de niveau 3 existantes ou projetées
- principales voies de niveau 2 existantes ou projetées
- échanges et carrefours

Développements urbains : limites et intensités

- Limites
- limites à conforter
 - limites déterminées
- Réinvestissement urbain
- espaces prioritaires
- Extensions urbaines
- niveau d'intensité A
 - niveau d'intensité B
 - niveau d'intensité C
 - sites à haute valeur paysagère
- Sites de projets potentiels
- Nausargues - Bel-Air
 - Mas Dieu - Quatre Pîlas



SCoT PADD Site Naussargues-Bel Air

« Une fois optimisés les espaces prioritaires du développement urbain, une autre réponse, plus exceptionnelle, pourra être envisagée sous la forme d'une **urbanisation ex nihilo** constituant une **offre urbaine diversifiée à l'échelle d'un territoire intercommunal**. Le choix de localisation de cette forme de projet urbain ne doit pas altérer l'armature des espaces naturels et agricoles, mais plutôt **privilégier des sites de garrigues basses** où les valeurs environnementales sont menacées par l'occurrence de nombreuses petites urbanisations non coordonnées et à faible valeur ajoutée pour le territoire communautaire.

Le site de Naussargues Bel-Air peut constituer, à cet égard, un **site de développement d'enjeu communautaire** associant plusieurs communes (Juvignac, Grabels, Saint-Georges-d'Orques, Murviel-lès-Montpellier) autour d'un projet urbain valorisant un patrimoine naturel commun et une excellente desserte routière (échange A750/LIEN). L'hypothèse d'un tel **développement coordonné** suppose une ambition quantitative et qualitative :

- ambition quantitative afin de **ne pas gaspiller un patrimoine foncier exceptionnel** et de valoriser les équipements qui seraient rendus nécessaires par un tel projet (réseau d'alimentation en eau potable, réseau d'assainissement, réseau de transports publics, etc.) ;
- ambition qualitative afin d'inscrire tout projet dans **une démarche intercommunale** respectant les qualités paysagères de l'ensemble du site et d'intégrer, de manière économe en espace, les fonctions requises pour la constitution d'une **offre urbaine diversifiée** (logements, emplois, commerces, transports publics, équipements scolaires dont un collège, etc.) ».

3. Quel Juvignac demain

La petite commune (258^{ème} en 1962) **devenue grande**, s'est installée parmi les grandes du Grand Montpellier

Dans le TOP 20 de l'Hérault (tout près de Clermont et Pézenas, > Lodève)

Dans le TOP 10 des communes de 5 à 10 000 habitants

MAIS :

Le projet de Montpellier agglomération s'ouvre vers **la mer**, loin de Juvignac

Impression que Juvignac **ne s'accroche à rien** ou presque, même le tram

Aucune idée directrice sinon de **continuer à croître par « paquets »**

Un « **centre** » construit sur la **linéarité de la route**

Des « **morceaux** » éparpillés, la **garrigue** conquise et la limite de **la A750**

Les Constellations

« Aux portes de Montpellier, Juvignac bénéficie d'un véritable attrait grâce à ses commerces (Les Portes du Soleil), sa proximité des grandes entreprises (SANOFI) et grandes écoles (Sup' de Co), son parcours international de Golf, ses thermes et la qualité de ses modes de transports (A 750, A9, Tramway...) »

« à 10 minutes de Montpellier », « vue dégagée sur la garrigue », « un écrin naturel, à deux pas du centre-ville », « résidence récente avec vue sur golf », « au pied du tramway ligne 3 »...

Métropole : Attentes, Espérances, Projet

Quel futur de ville ? Quelle place dans le cœur métropolitain?

- * Le contexte métropolitain va **modifier la donne sur le plan territorial**
- * Comment trouver place dans le « **dialogue territorial** » ouvert par le Président de la métropole
- * Quelles **ressources** faire valoir, quelles **images** construire
- * Quelles **requalifications** mettre en œuvre

5 figures majeures d'un futur de ville :

Celle de **l'espace disponible** à valoriser dans un projet urbain cohérent

Celle de l'intégration dans un **projet métropolitain** qu'il faut pouvoir infléchir

Celle des **solidarités territoriales** à construire (Arc ouest, porte vers Cœur d'Hérault)

Celle du **développement économique local** (emploi/habitat/services)

Celle d'un **urbanisme de « greffe »** pour consolider la ville

Les **défis à relever** (parole municipale et participation citoyenne)

UN AVENIR DE VILLE ?

PASSER DU VILLAGE DORTOIR A LA VILLE NAISSANTE

REQUALIFIER L'ESPACE URBAIN

REDONNER SENS A LA CENTRALITE

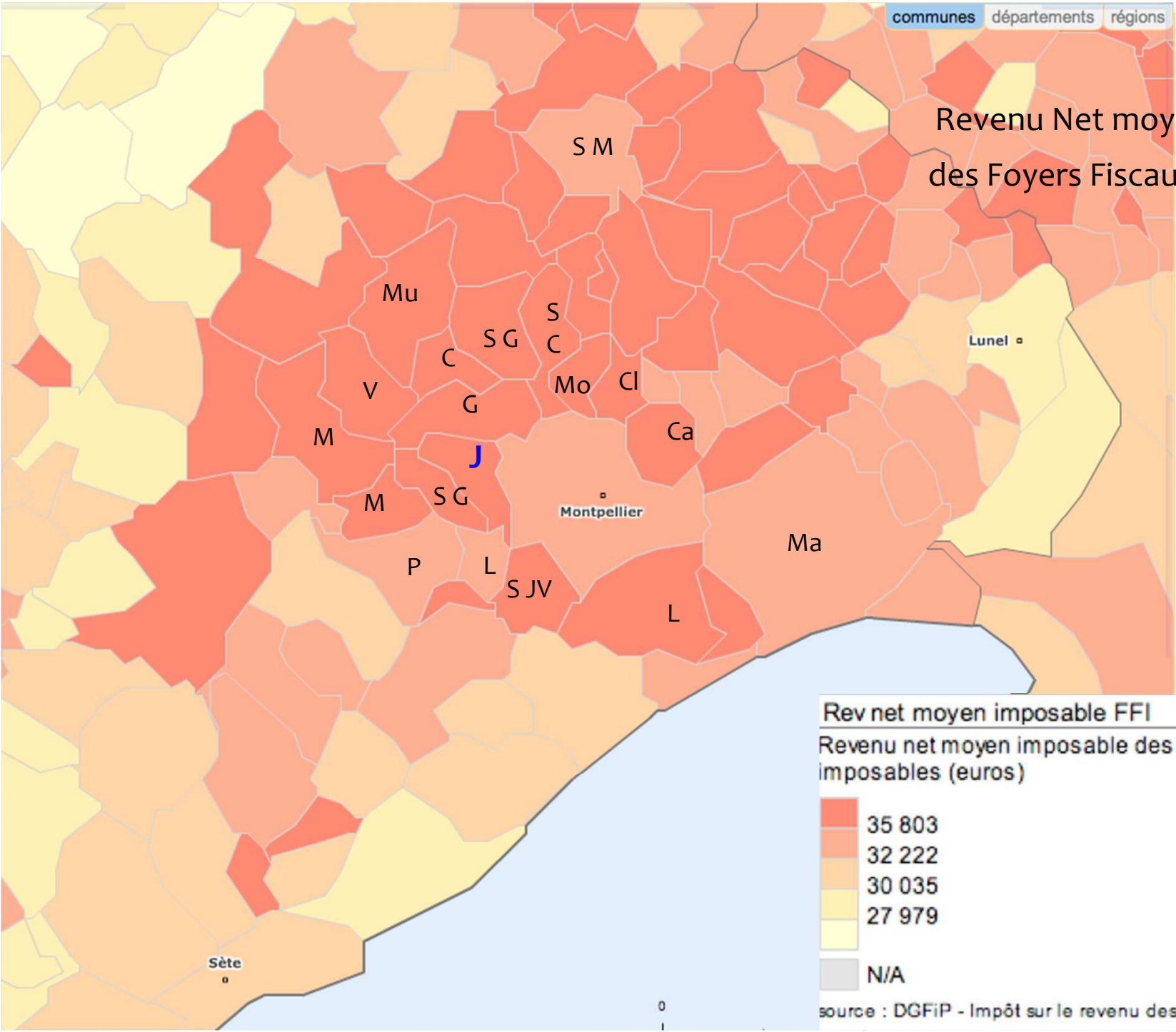
REFORMULER LA RELATION HABITAT/TRAVAIL

S'INSCRIRE PLEINEMENT

AU CŒUR DE « L'ARC OUEST »

DANS UN GRAND PROJET METROPOLITAIN

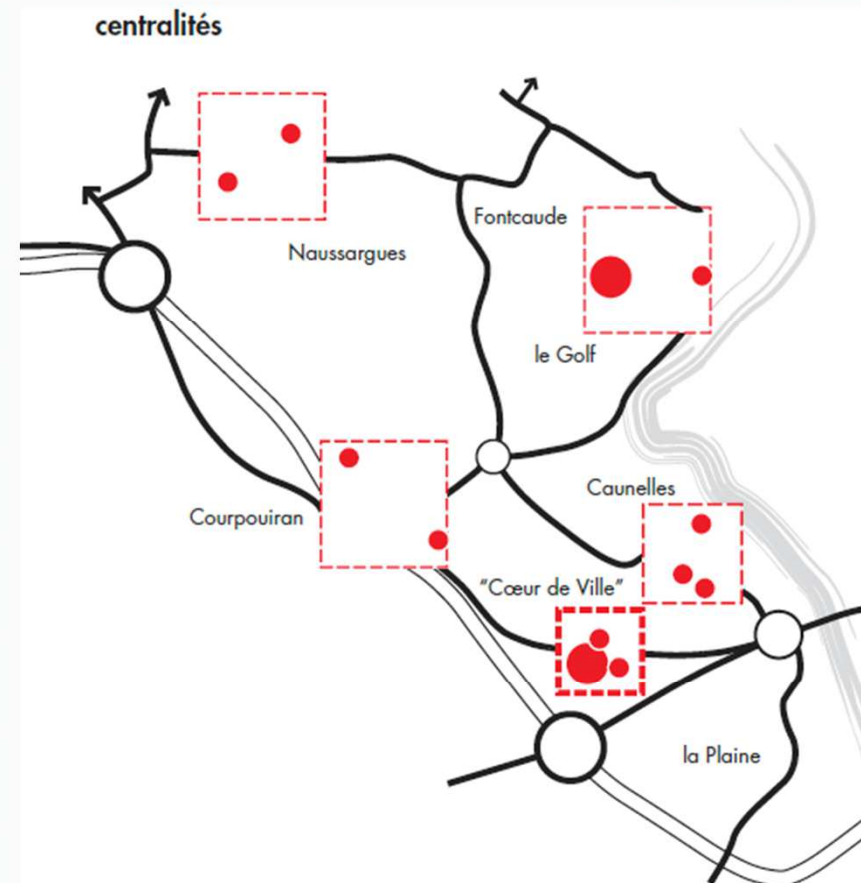
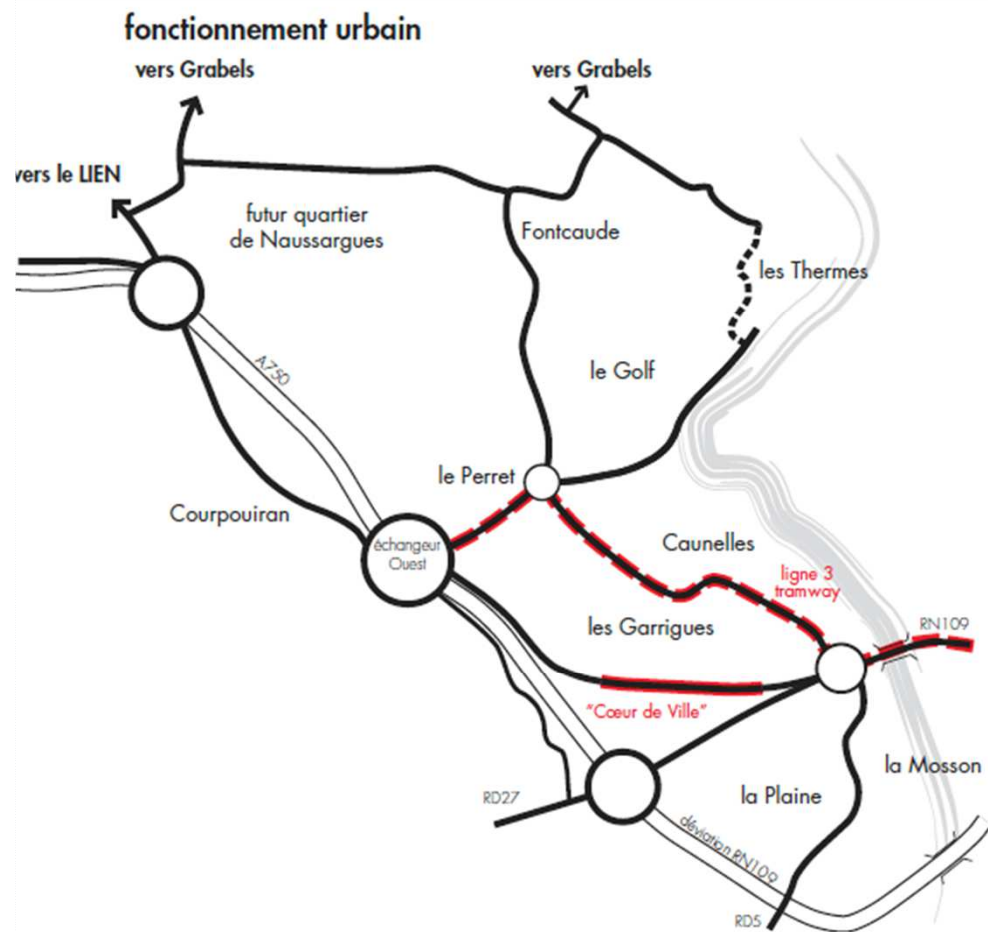
Revenu Net moyen Imposable des Foyers Fiscaux Imposables



Rev net moyen imposable FFI 2009
Revenu net moyen imposable des foyers fiscaux imposables (euros)

35 803
32 222
30 035
27 979
N/A

source : DGFIP - Impôt sur le revenu des personnes physiques



-  voirie structurante
-  grands espaces publics de voirie (Allées de l'Europe / tramway)
-  centralités existantes renforcées / centralités à développer
-  équipements structurants (localisation indicative)

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

