

# ETUDE TERRITORIALE SUR LE SECTEUR BEL AIR - NAUSSARGUES

---

Juin 2015 – Décembre 2016

Maitre d' Ouvrage

**ASSOCIATION J . U . E**

1 rue des Quintefeuilles  
34990 Juvignac  
p : 06 06 51 14 85 42  
m : juviue@gmail.com

Maitre d' Œuvre

**ATELIER JEROME LAFOND**

10 rue de la Palissade  
34000 Montpellier  
t : 09 83 08 84 10 p : 06 83 96 18 64  
m : atelier@a-jl.fr @ : www.a-jl.fr

# ETUDE TERRITORIALE SUR LE SECTEUR BEL AIR - NAUSSARGUES

## Point de départ

L'urbanisation désastreuse de JUVIGNAC au cours de la dernière décennie avec en point d'orgue Les Constellations

## Objectif initial:

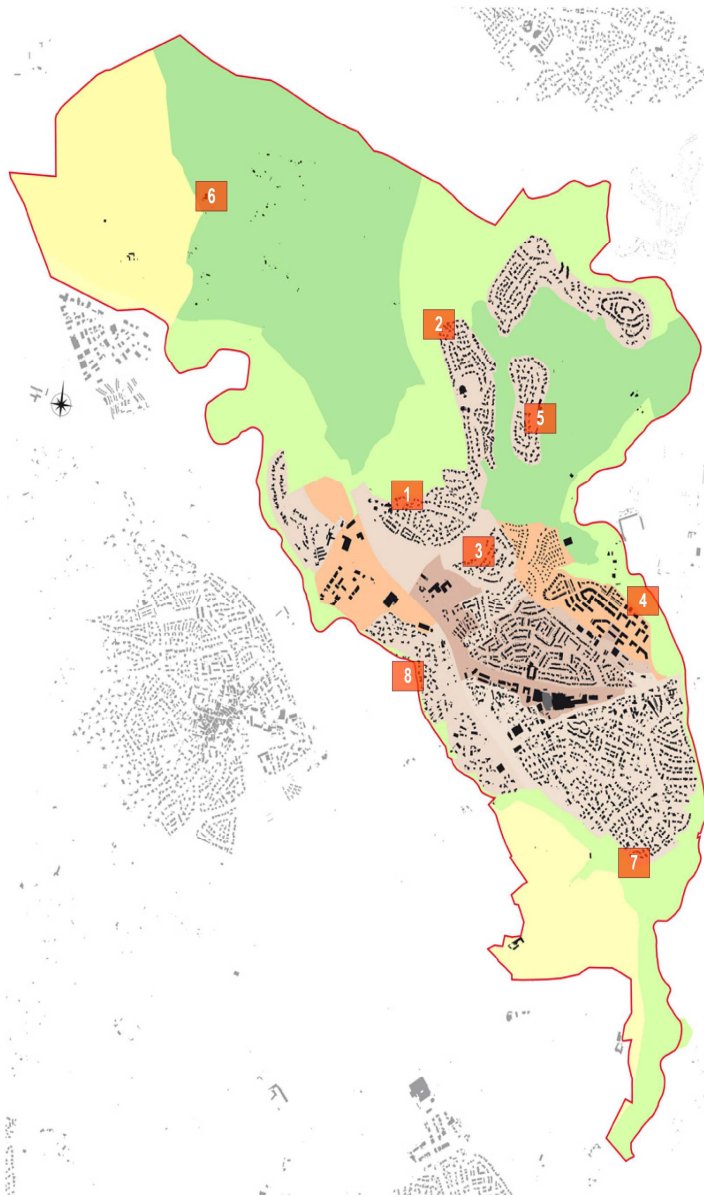
Imaginer un développement de JUVIGNAC sur le secteur de " Naussargues " qui soit en rupture avec la politique précédente

## Contenu de l'étude

Une première partie **DIAGNOSTIC**, dressant un état des lieux de la situation à la date d'établissement de l'étude

Une deuxième partie **PROJET** formulant, après analyse, des propositions d'évolution selon des principes d'urbanisation dans le respect des paysages

# DIA



## Limites ville-nature

1/ Le bois du Perret et le lotissement de Courpouran

2/ Le plateau et les Hauts de Fontcaude

3/ Le parc et le lotissement St Hubert

4/ La ZAC des Constellations et la Mosson

5/ Le golf et ses abords

6/ Les mas de Naussargues

7/ La ville et ses infrastructures viaires

8/ La ville et les terres agricoles

Les mêmes situations se retrouvent dans les autres communes de l'Arc Ouest.

# DIA



## Dessertes et accès

1/ La N109 devenue A750: de la A75 à l'avenue de la Liberté

2/ Les Allées de l'Europe qui traversent Juvignac (environ 20 m de large au plus étroit)

3/ Les voies de desserte des lotissements (près de 85 % des voies de Juvignac)

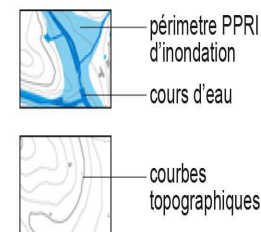
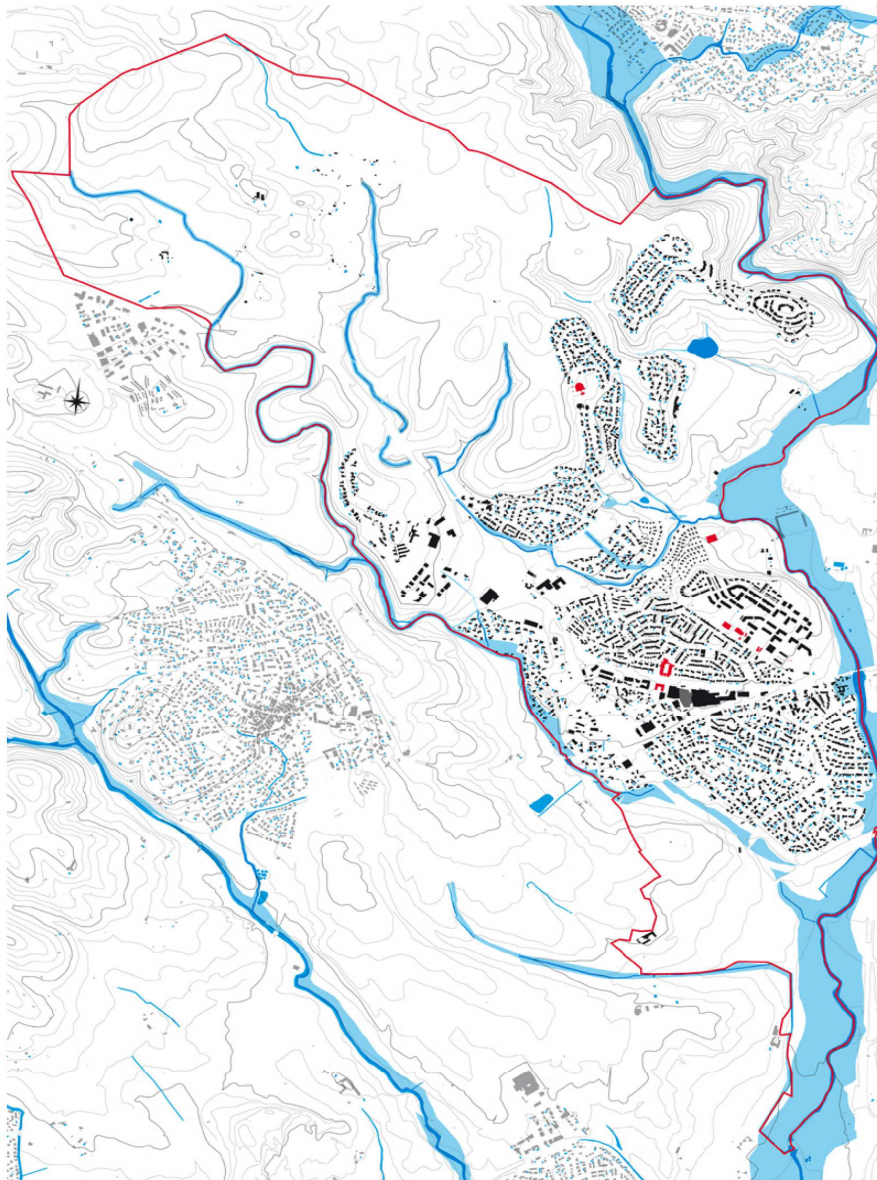
4/ Le tramway ligne 3 dont le terminus se trouve aux Constellations

5/ Les chemins dans Naussargues

- accès "rapides" vers les habitations
- Les chemins de terre, traces des dessertes agricoles
- Les cheminements libres, tracés selon la géographie et la topographie des lieux.



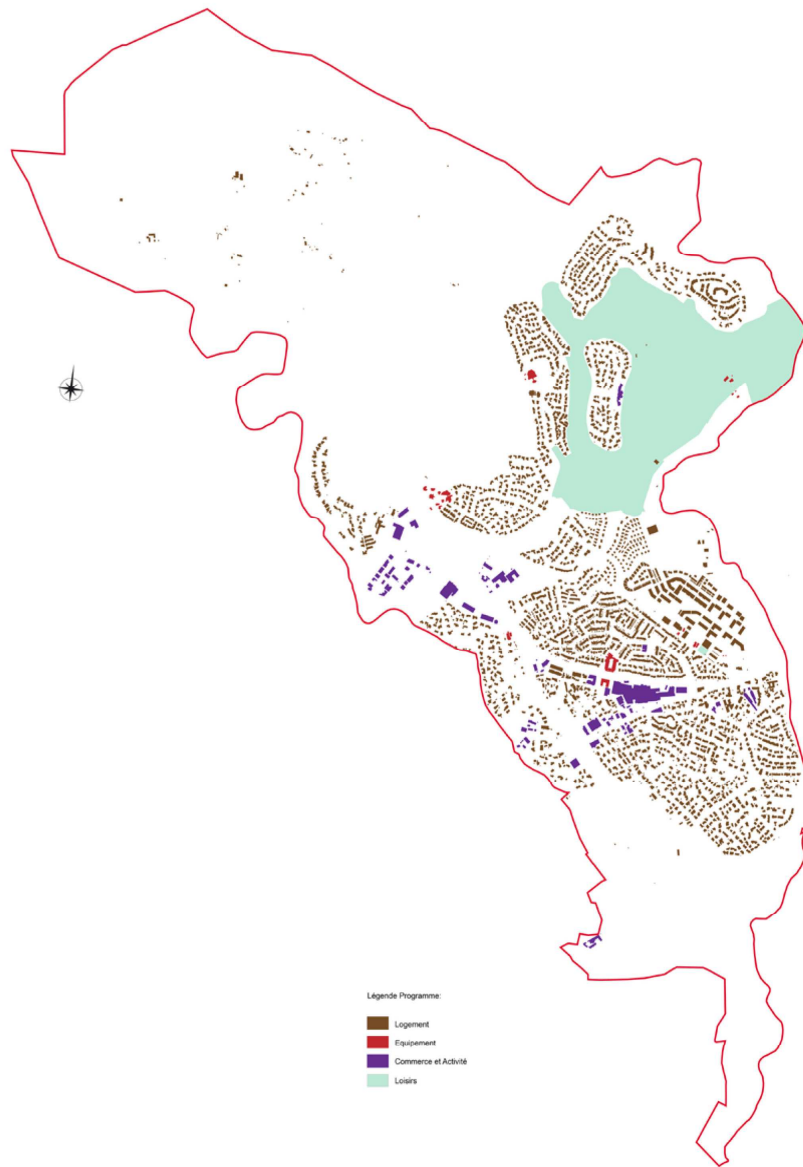
# DIA



## Topographie et hydrologie

- La topographie et l'hydrologie sont liées. L'eau est une source d'érosion du sol; la composition des sols influence la formation du lit des rivières.
- En zone urbaine l'eau est en principe domestiquée.
- Sur Naussargues: des reliefs plus accentués que sur la partie urbanisée de la commune. On y trouve aussi des anciens terrassements et des irrigations artificielles.
- Lors d'épisodes de fortes pluies, la gestion naturelle des eaux sur Naussargues est satisfaisante. Ce n'est pas tout à fait le cas dans la partie urbanisée de la commune.

# DIA

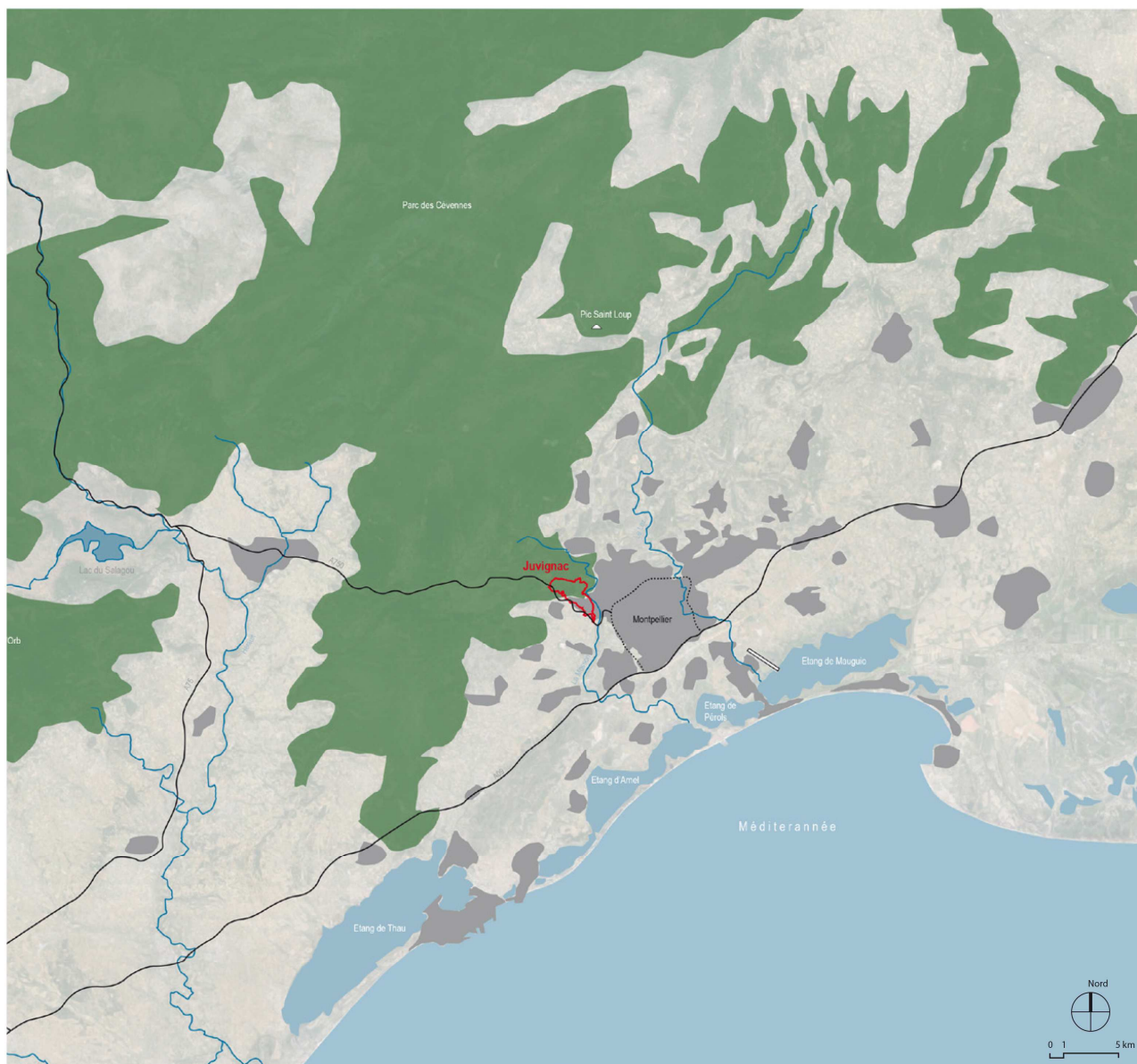


## Composition du territoire

**Le territoire urbain** est organisé selon un principe de zonage (zoning): Habitat, Commerce, Equipements publics et sportifs,...

- Juvignac est composée a 85% d' habitat.
- Peu de programmes publics
- Concentration des commerces (les Allées de l' Europe)
- Zone d' activités de Courpouiran.

**Naussargues:** on trouve sur Naussargues des constructions isolées, mas viticoles ou oléicoles.



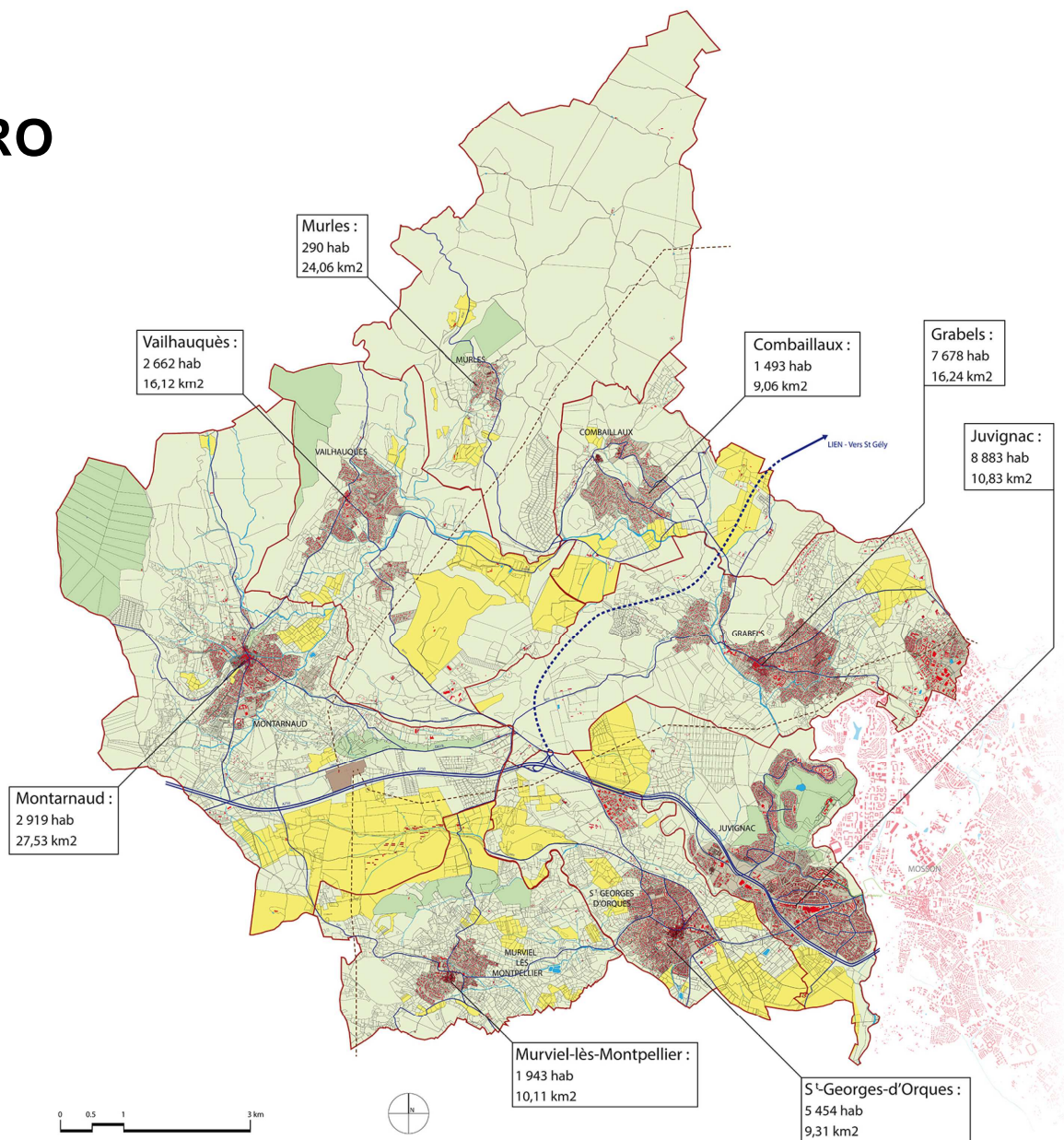
## Evolution du dossier

### Le problème est plus général:

- Une Métropole déséquilibrée
- Les communes de l'arc ouest confrontées aux mêmes problèmes
- Un territoire commun: Bel Air – Naussargues à aménager



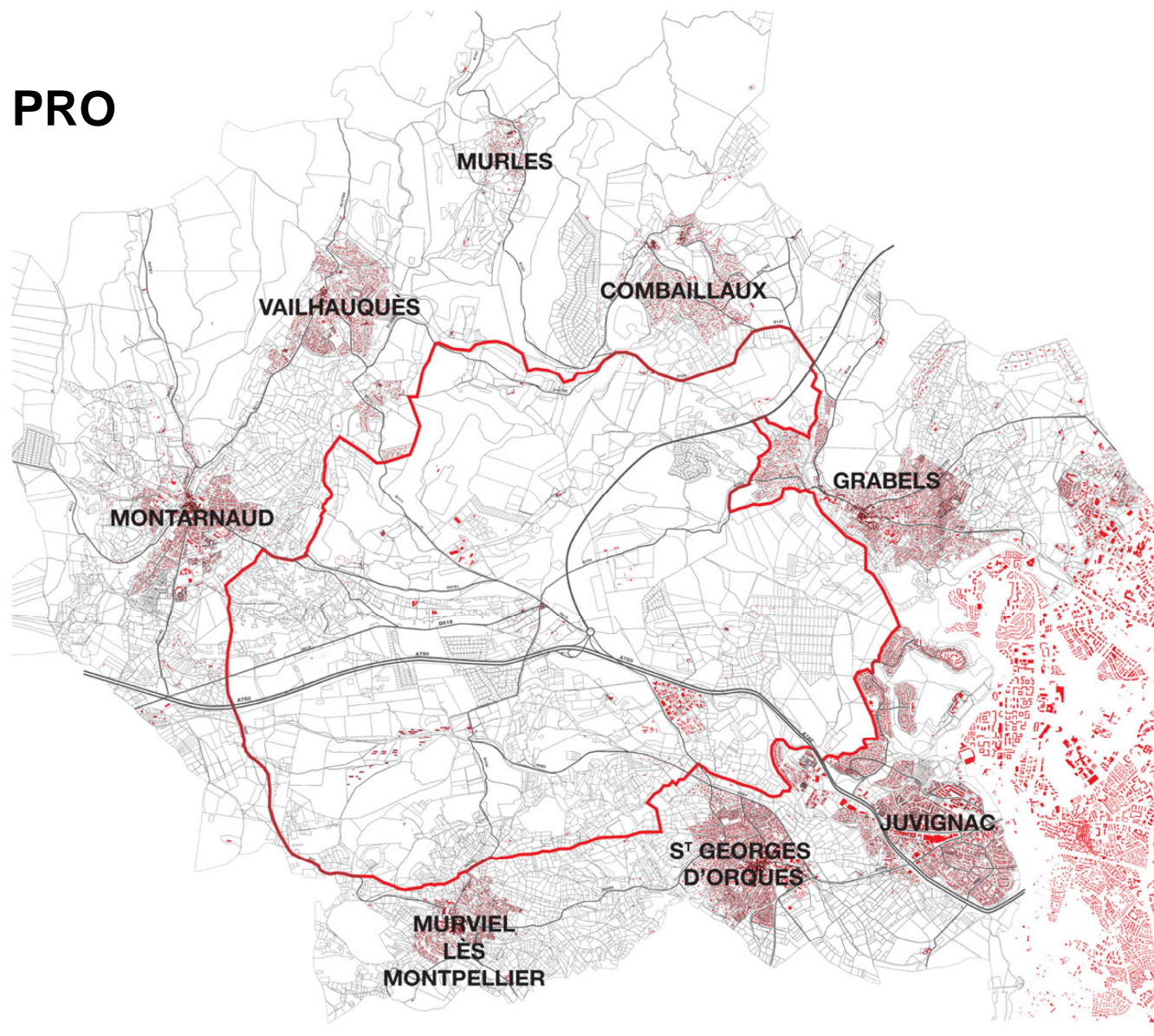
# PRO



## Le territoire de Bel-Air Naussargues

- S'étend sur 8 communes
- Réparties entre 3 communautés de communes: MMM, Grand Pic Saint-Loup et Vallée de l'Hérault
- Qui représentent une superficie de 123,35 km<sup>2</sup>
- Pour une population légale de 32000 habitants (en réalité davantage)

# PRO



## Périmètre d'étude

- Ce périmètre s'étend en partie sur chacune des 8 communes
- Il représente une superficie d'environ 3600 hectares
- Il exclut les centres urbains
- Il définit ainsi un territoire sensiblement homogène

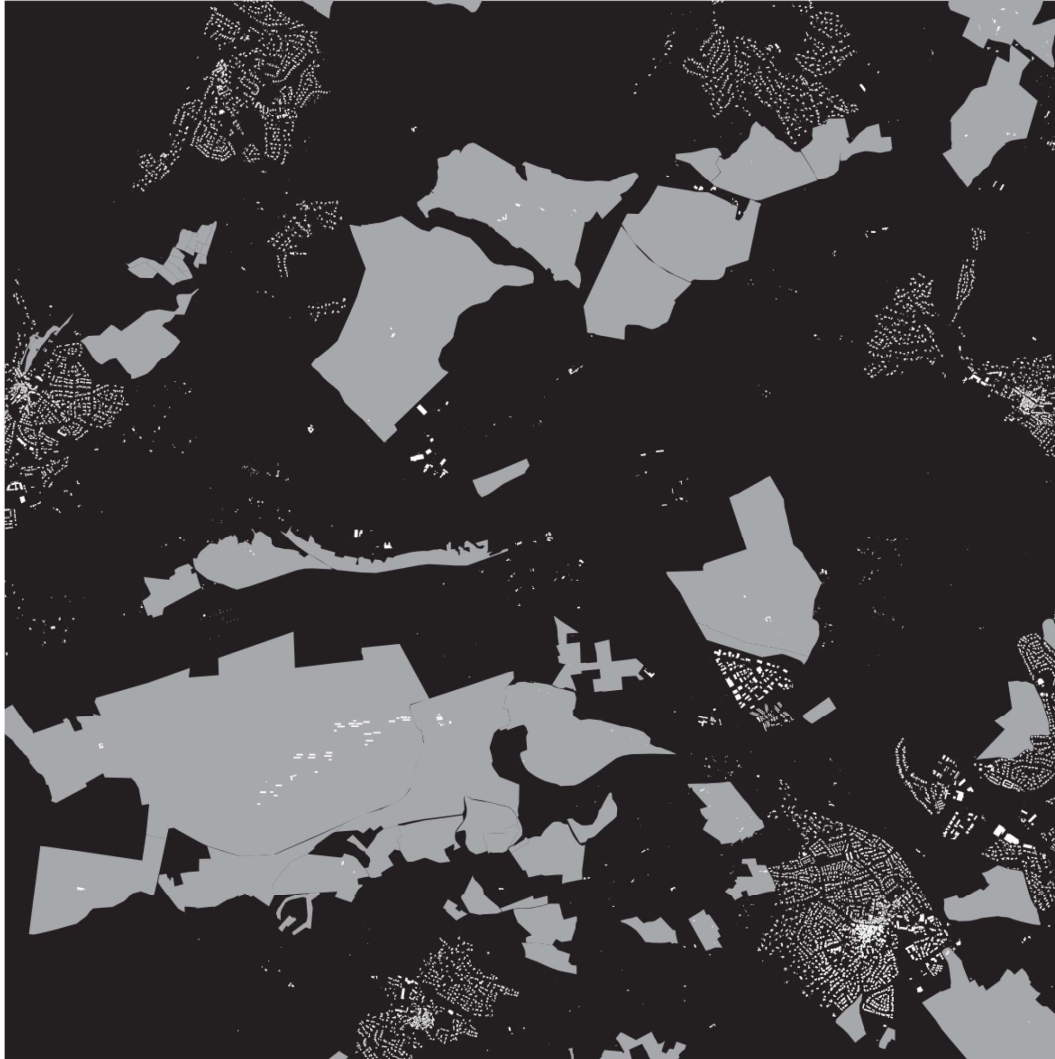
**PRO**

## **LA METHODE:**

**utiliser plusieurs critères pour définir les sites utilisables**

- **Le paysage existant comme ressource**
- **Le parcellaire comme traces de sols**
- **La topographie comme contrainte**
- **Les réseaux existants comme support**
- **La fragmentation urbaine pour la continuité du paysage**





## Le paysage existant comme ressource

- Des pièces agricoles:
  - Vignobles
  - Oliveraies
- De vastes étendues de garrigue



## **Le parcellaire comme traces de sols**

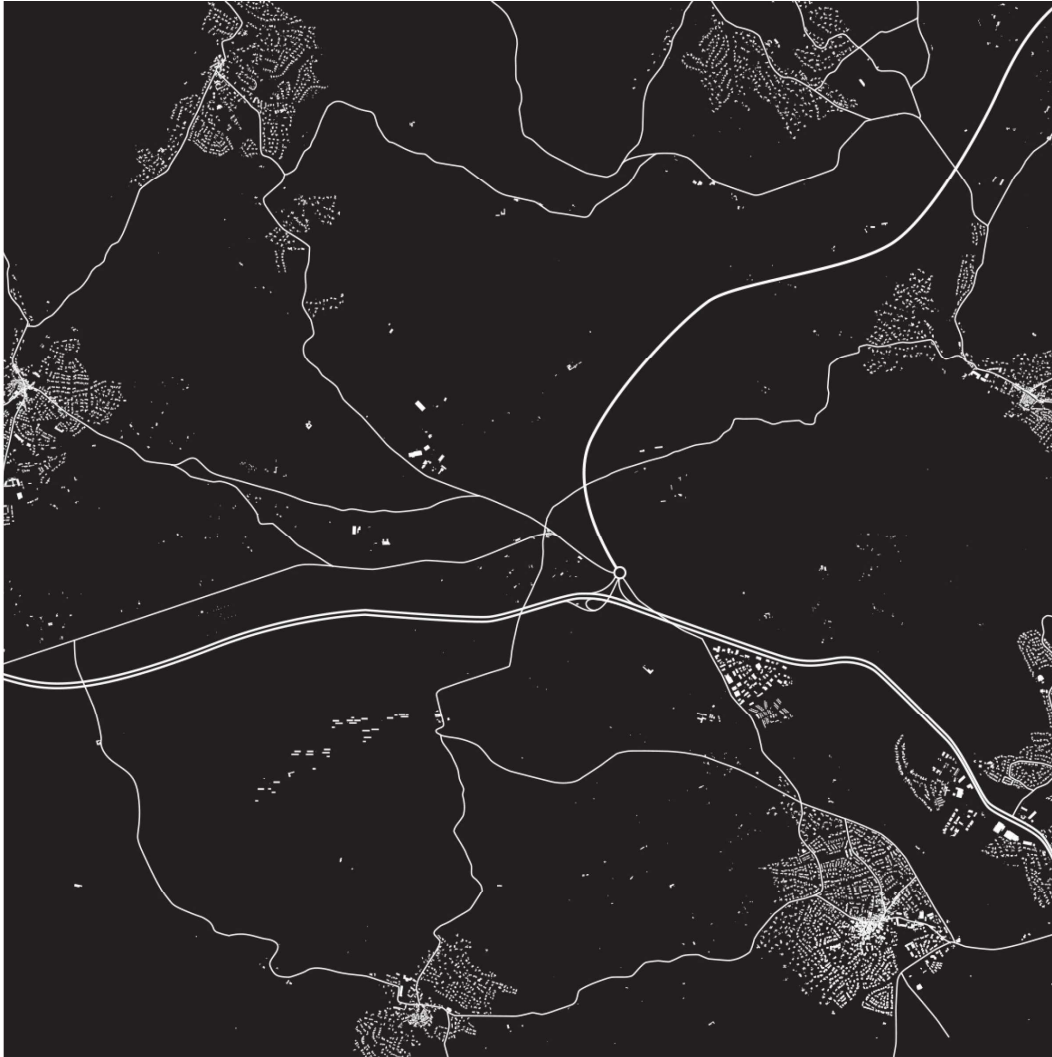
Le parcellaire fournit une trame  
d'implantation des différentes  
zones aménageables





## La topographie comme contrainte

- Une topographie intéressante
- Des belvédères avec vues sur la mer ou le Pic Saint-Loup
- Des plateaux à faibles pentes
- Des talwegs à fortes pentes
- Proposant ainsi des lieux aux caractères très différents

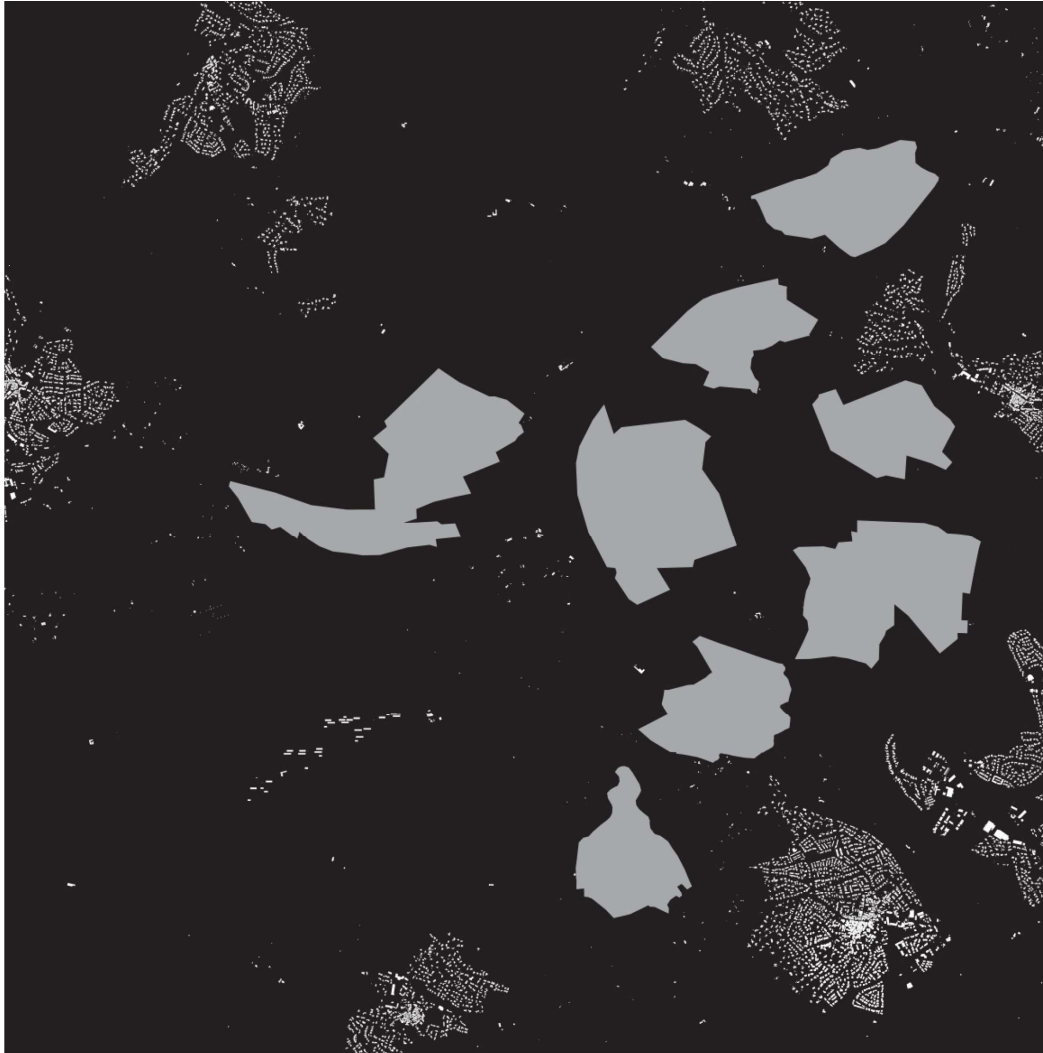


## Les réseaux existants comme support

- A750 et LIEN (?)
- COM et LICOM (?)
- Routes départementales

Auxquels s'ajouteront:

- De nouvelles voies de circulation
- De nouveaux transports en commun

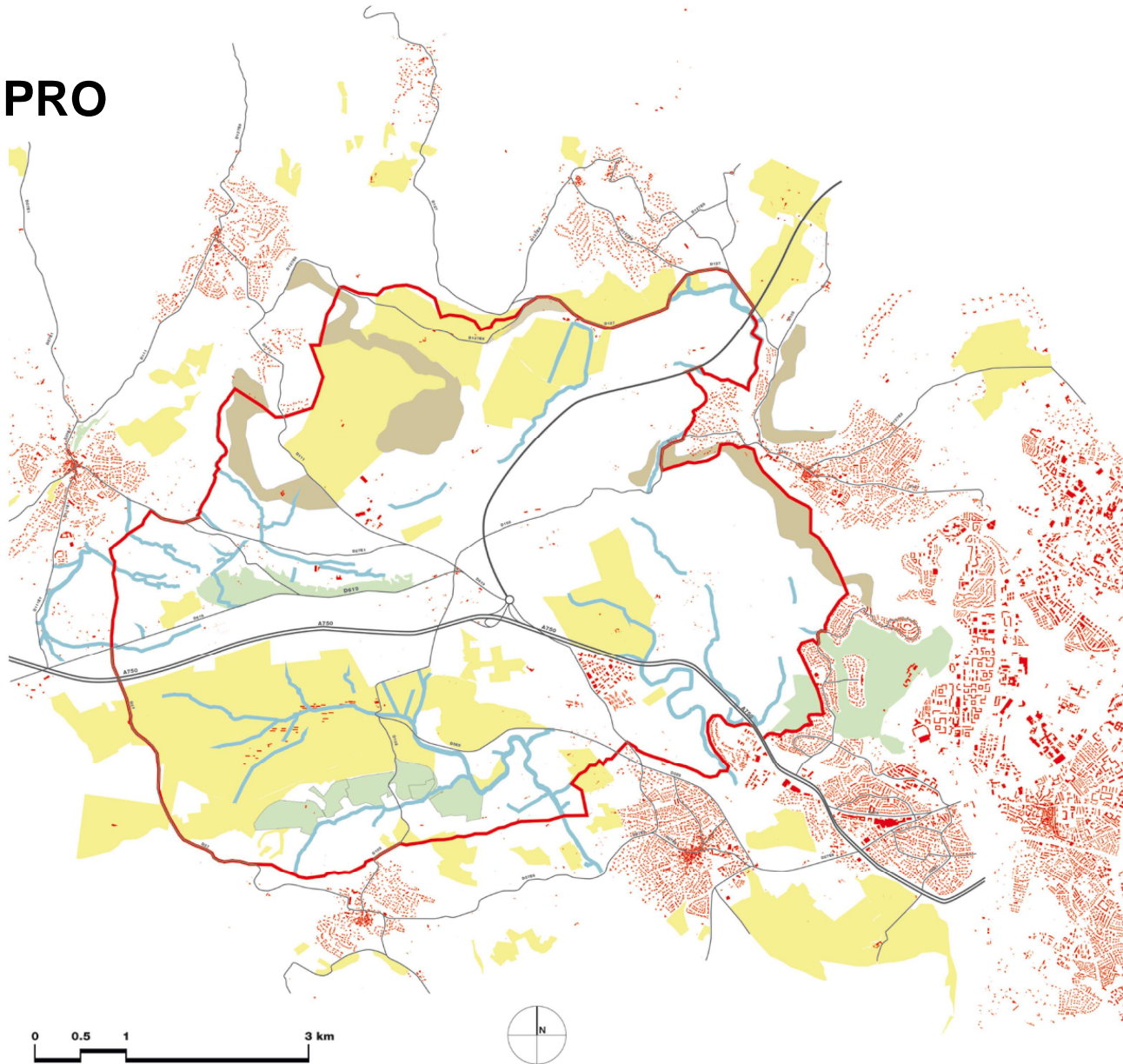


## La fragmentation urbaine pour la continuité du paysage

- Le paysage constitue une ressource essentielle
- Ce qui implique une continuité paysagère
- La part du paysage est plus importante que celle du bâti
- On aboutit ainsi à des " polarités urbaines "
- Ces polarités urbaines comportent aussi des zones végétalisées

*La fragmentation urbaine pour une continuité du paysage*

# PRO

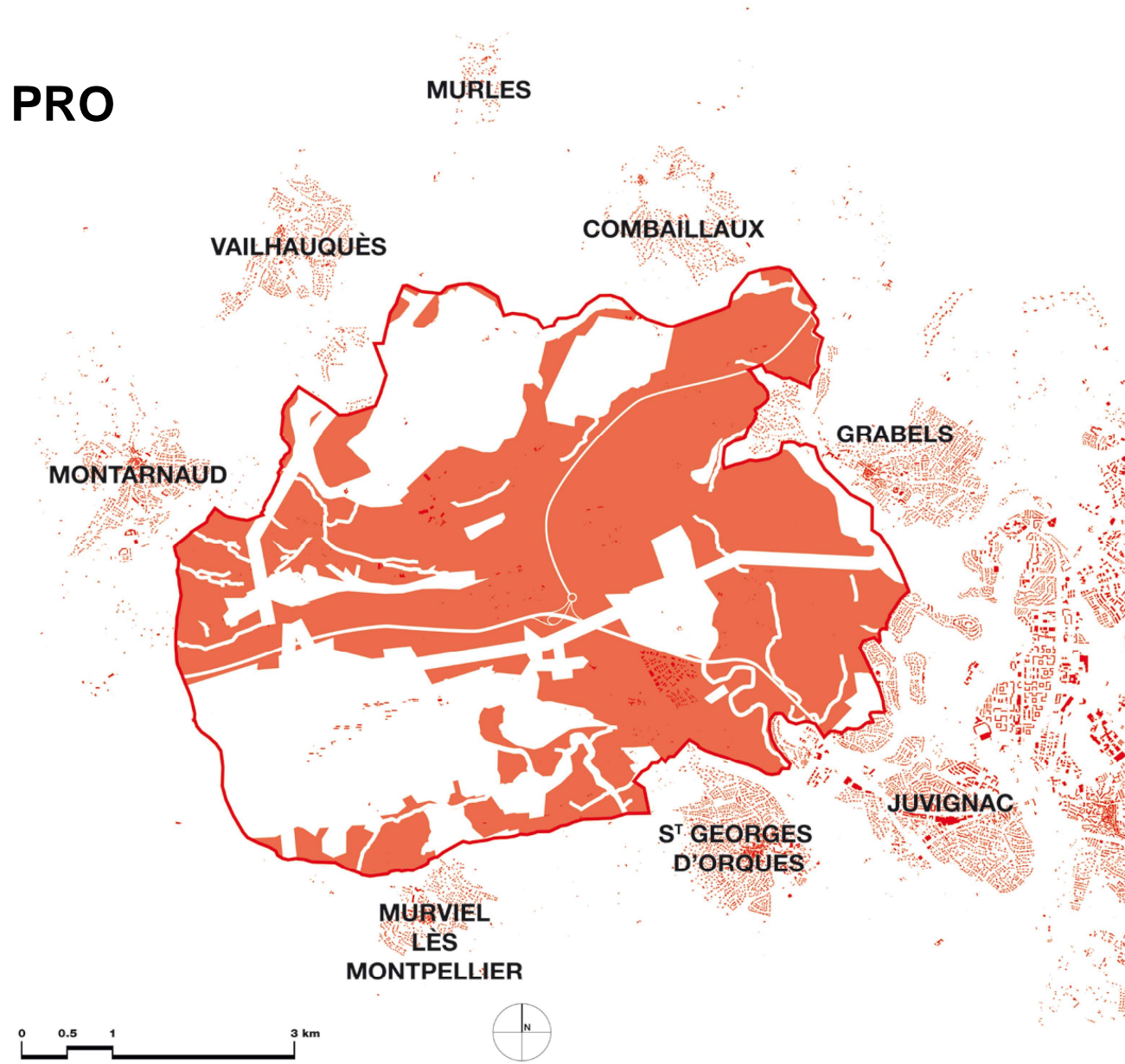


## Synthèse des composantes de ce territoire de 3600 ha

- Zones agricoles, forêts: 1300 ha
- Zones inondables: 350 ha
- Zones à forte déclivité: 90 ha
- Voirie: 60 ha
- Soit un total de 1800 ha



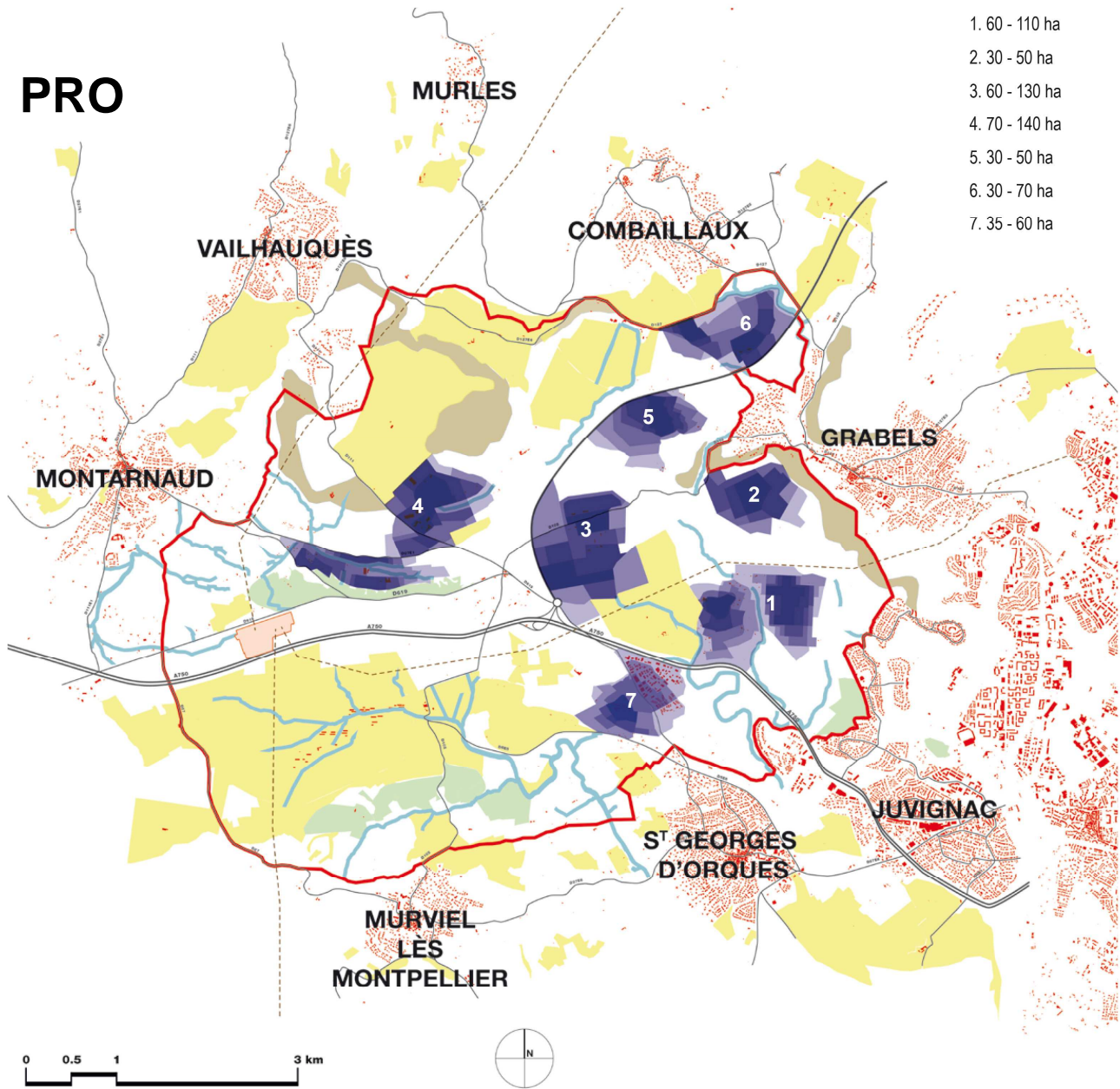
# PRO



## Le territoire potentiellement aménageable

- Les zones potentiellement aménageables représentent une superficie d'environ 1800 ha
- Plusieurs polarités urbaines peuvent y être implantées

# PRO

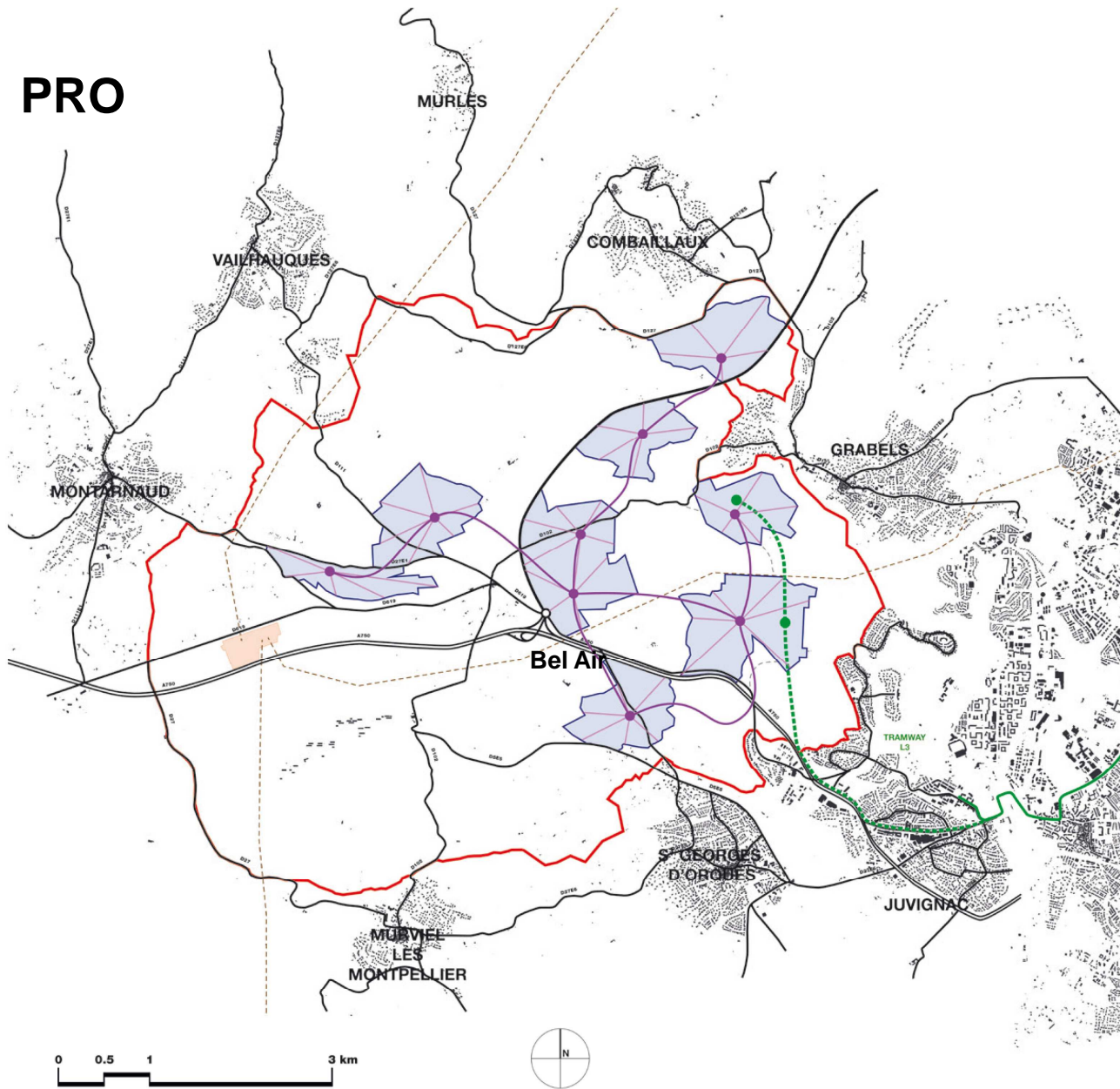


## Exemple d'implantation de polarités urbaines

- Ces polarités urbaines sont distribuées comme des " îles " dans un grand paysage
- Elles peuvent avoir des superficies et des contenus différents
- Dans cet exemple ces superficies varient de 30 à 140 ha ( pour un total d'environ 300 à 600 ha)

- 1. 60 – 110 ha
- 2. 30 – 50 ha
- 3. 60 – 130 ha
- 4. 70 – 140 ha
- 5. 30 - 50 ha
- 6. 30 – 70 ha
- 7. 35 – 60 ha

# PRO

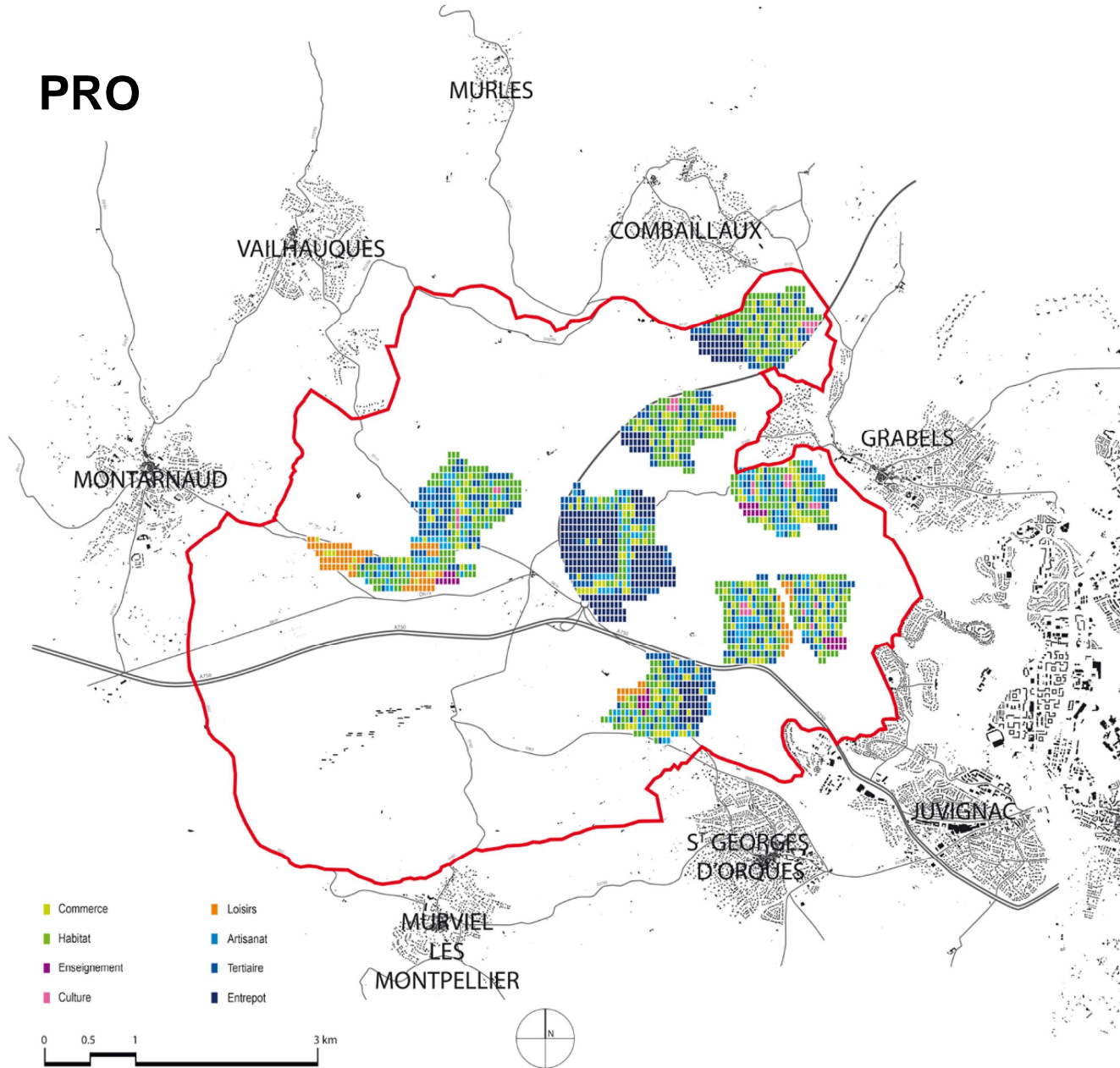


## Réseaux de transports

- Utilisation des réseaux existants et en projet
- Les voies en projet sont essentielles ( LIEN, COM ou LICOM)
- Extension du réseau de tram
- Création de réseaux internes au territoire, inter et intra-cités
- Transports propres et innovants
- Autonomie énergétique



# PRO



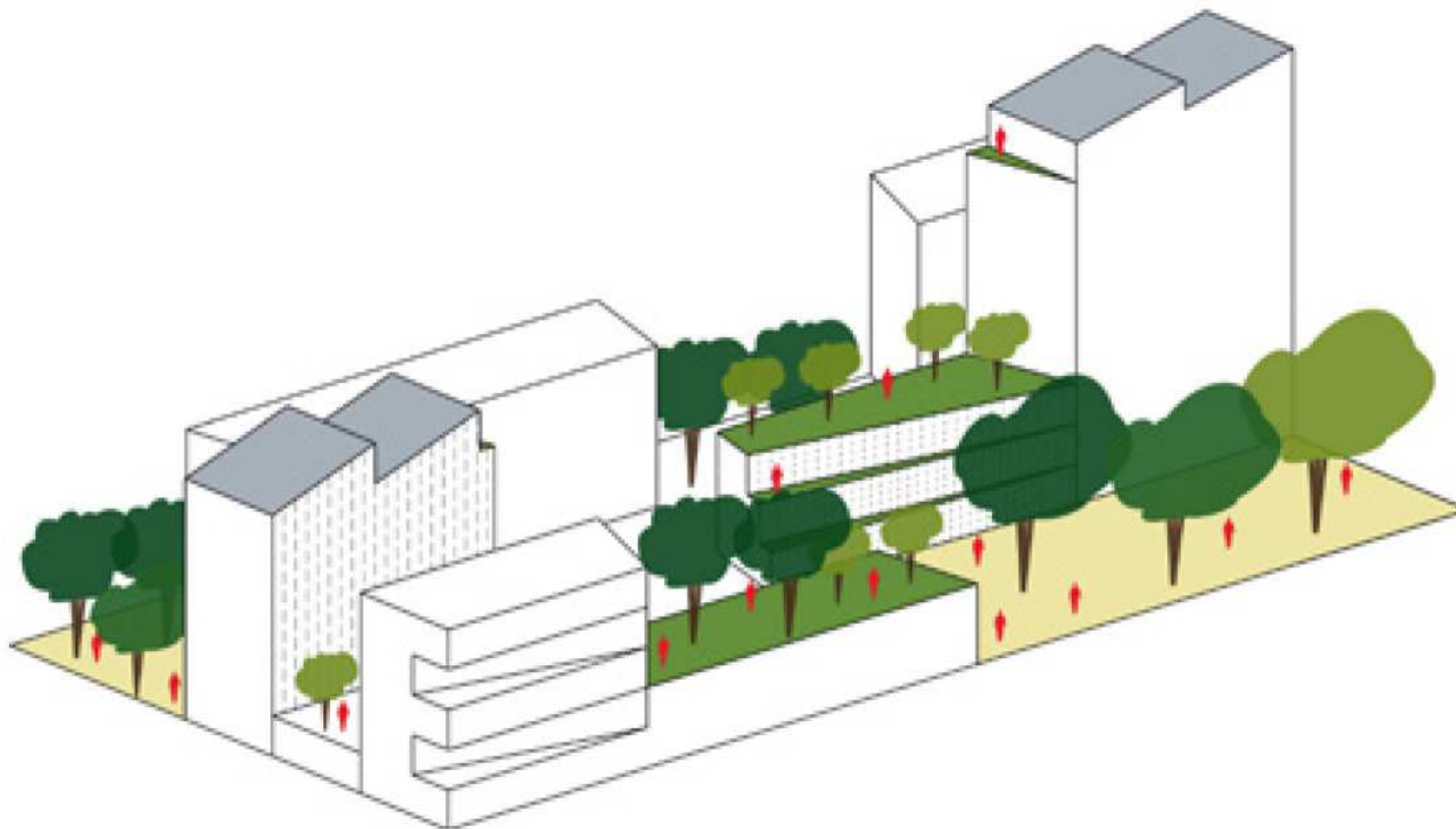
## Programmation urbaine et paysagère

- Mixité programmatique avec dominante de programmation, en évitant le zonage
- Commerce, habitat, enseignement, culture, artisanat, industrie, tertiaire, entrepôts, loisirs
- Envisager de nouvelles typologies architecturales



PRO

## PROPOSITIONS DE FORMES URBAINES



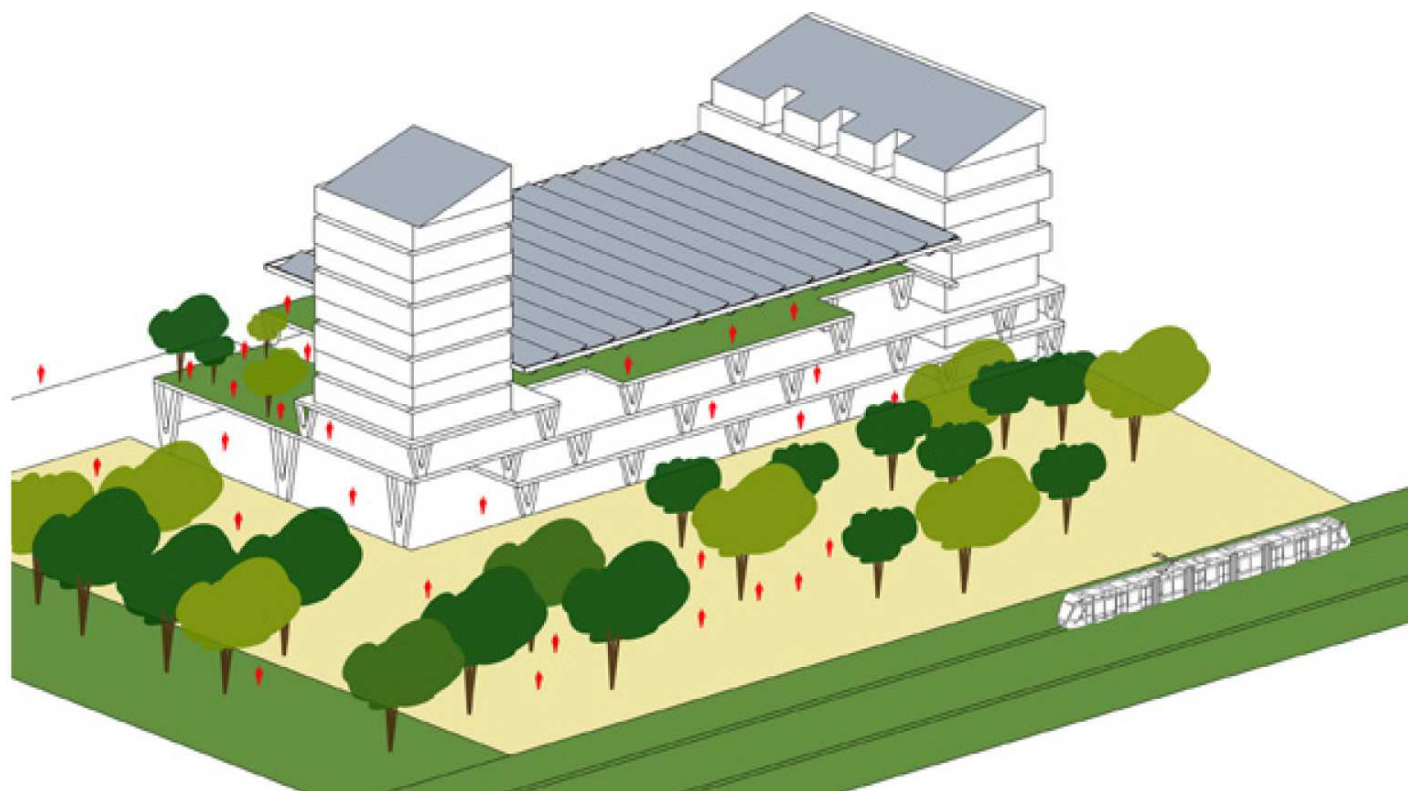
**FORME URBAINE:**

**La Lanière**

Bureaux  
Logements  
Commerces  
Artisanat  
Place publique

PRO

## PROPOSITIONS DE FORMES URBAINES



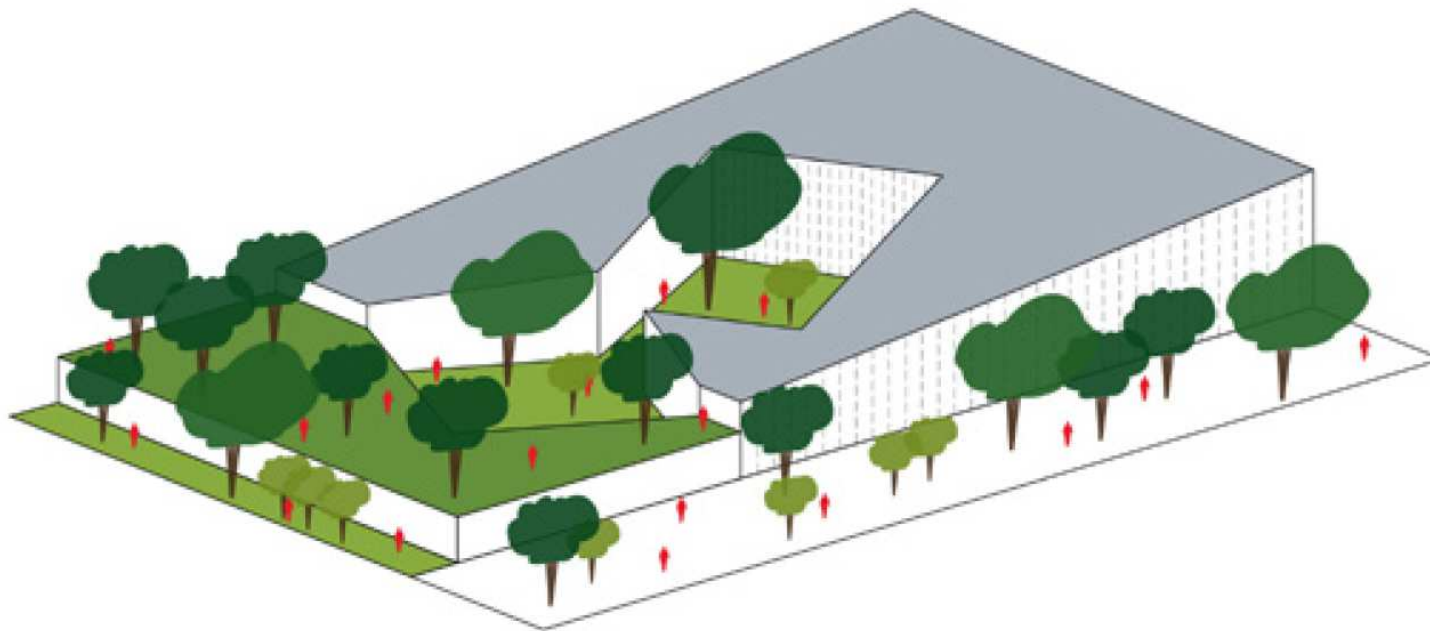
**FORME URBAINE:**

**Macrolot:**

Bureaux,  
Logements,  
Laboratoires,  
Parkings publics,  
Commerces

**PRO**

## **PROPOSITIONS DE FORMES URBAINES**



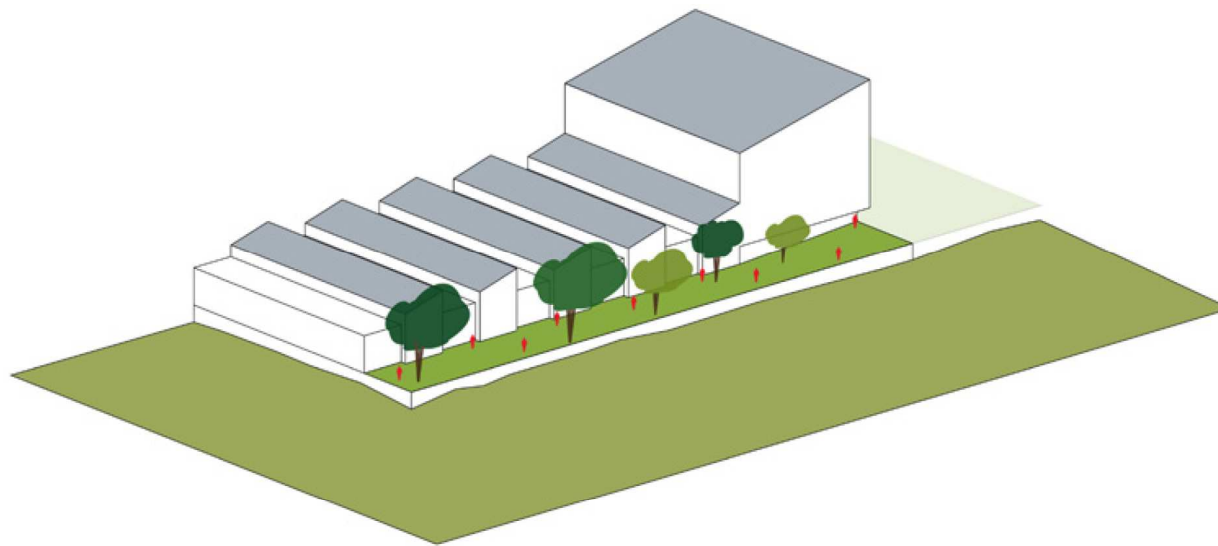
**FORME URBAINE:**

**Nappe architecturale**

Groupe scolaire  
Centre culturel

PRO

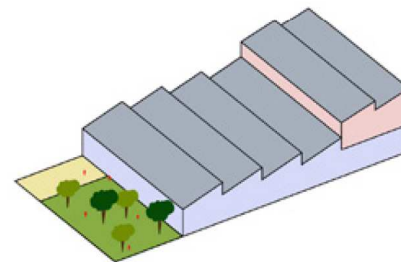
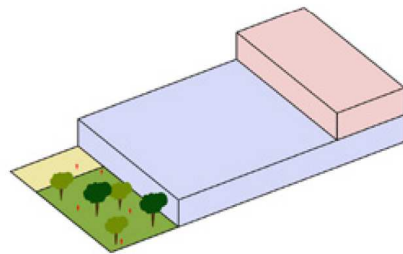
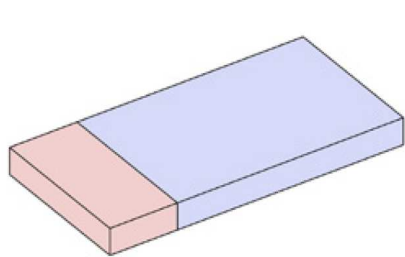
## PROPOSITIONS DE FORMES URBAINES



**FORME URBAINE:**

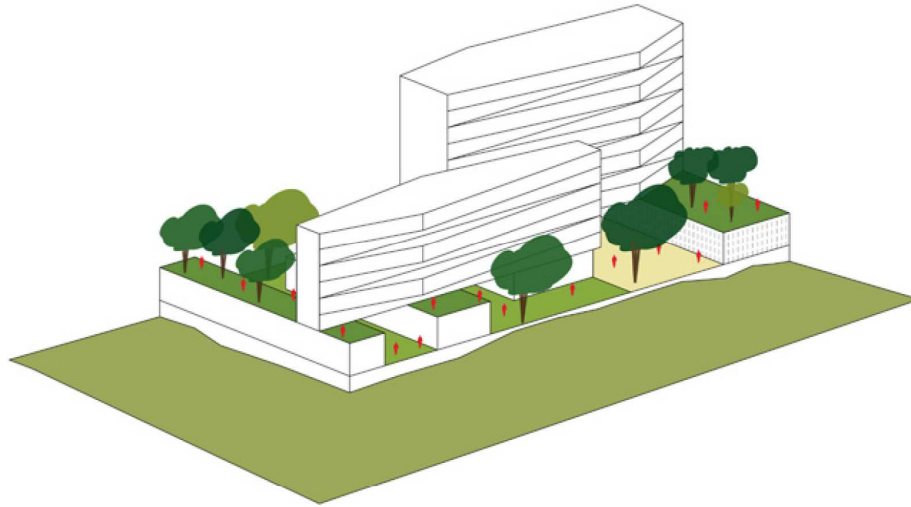
**Le Monolithe**

Bureaux  
Entrepôts  
Usines  
Laboratoires



PRO

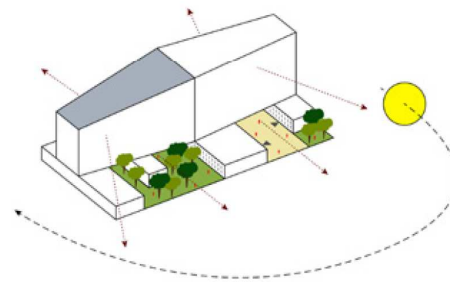
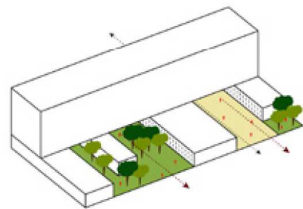
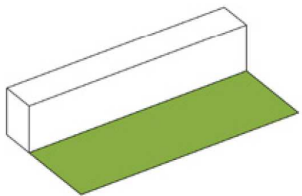
## PROPOSITIONS DE FORMES URBAINES



**FORME URBAINE:**

**Le Peigne**

Bureaux  
Logements  
Commerces  
Laboratoires  
Services  
Place publique



# REFERENCES

- SOPHIA-ANTIPOLIS VALBONNE
- CAMPUS FACEBOOK



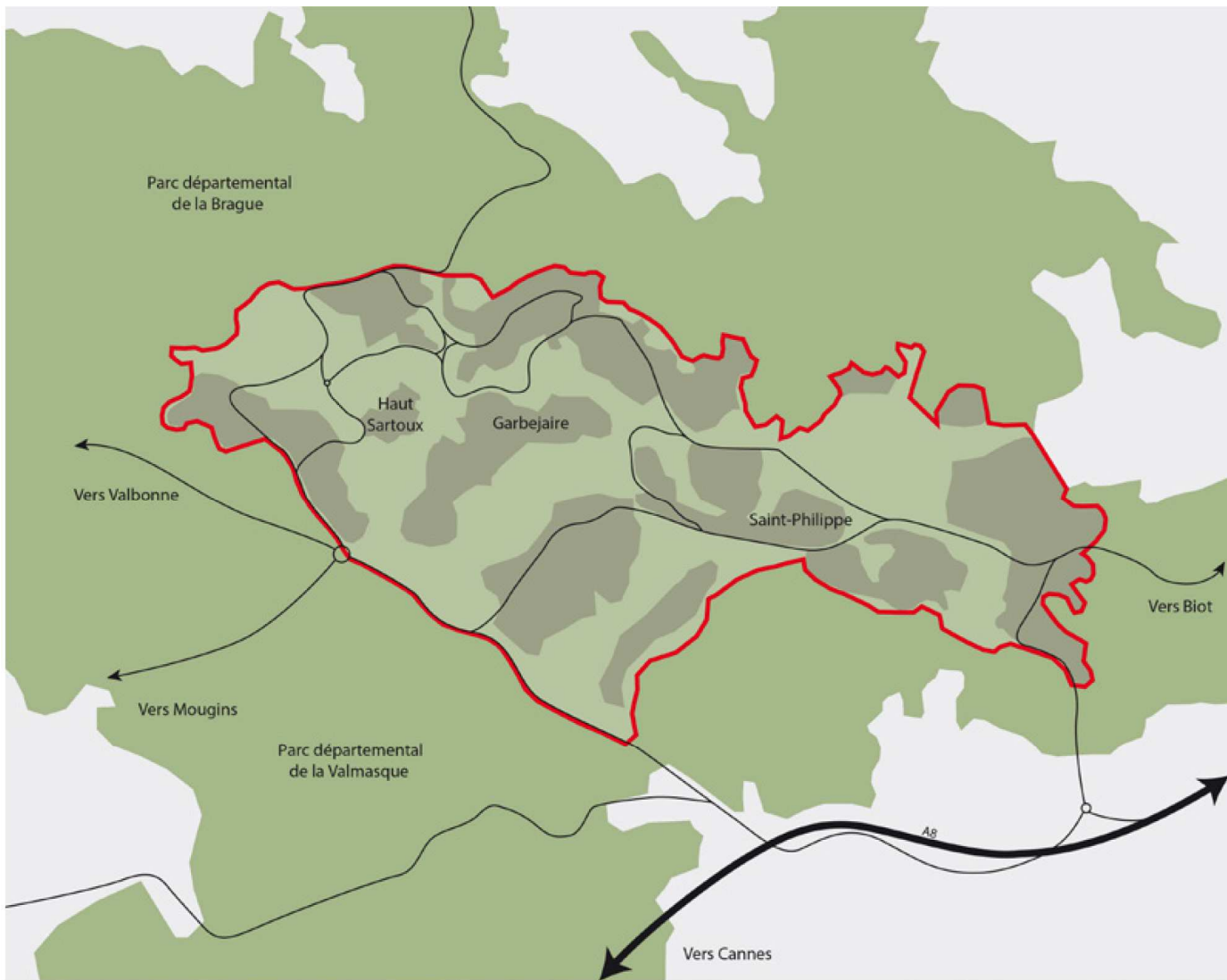


## **SOPHIA-ANTIPOLIS**

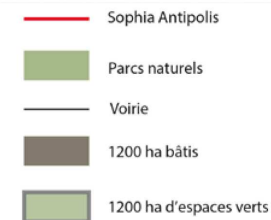
### **VALBONNE (06)**

- Créée en 1969
- Sur le territoire de 6 communes dont Valbonne
- Desserte par autoroute et départementales





- Superficie 2400 ha
- Dont 1200 ha bâtis
- 9000 habitants à l'année
- Une technopole, plusieurs zones commerciales et résidentielles
- 31000 emplois + 5000 étudiants et chercheurs de l'enseignement supérieur
- 1350 entreprises et laboratoires de recherche





**CAMPUS FACEBOOK** ( Frank Gehry ) 40000 m2 de locaux sur un terrain de 9 ha

