

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification n°2 du PLU

PIECE 4 / COMPLEMENT AU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PROCEDURE	APPROBATION
Elaboration du PLU	11 juillet 2012
1 ^{ère} modification du PLU	17 juin 2013
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	14 décembre 2016
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	27 septembre 2017
2 ^{ème} modification du PLU	en cours

Le présent complément est versé au dossier d'enquête publique de manière à parfaire l'information donnée au public quant au projet de modification n° 2 du PLU de Juvignac suite aux observations et interrogations du commissaire-enquêteur formulées en réunion préparatoire du 21 septembre 2022.

1. Pourquoi un collège à Juvignac ?



**Etude d'impacts pour le choix
du site d'implantation d'un
collège au nord ouest de
Montpellier**

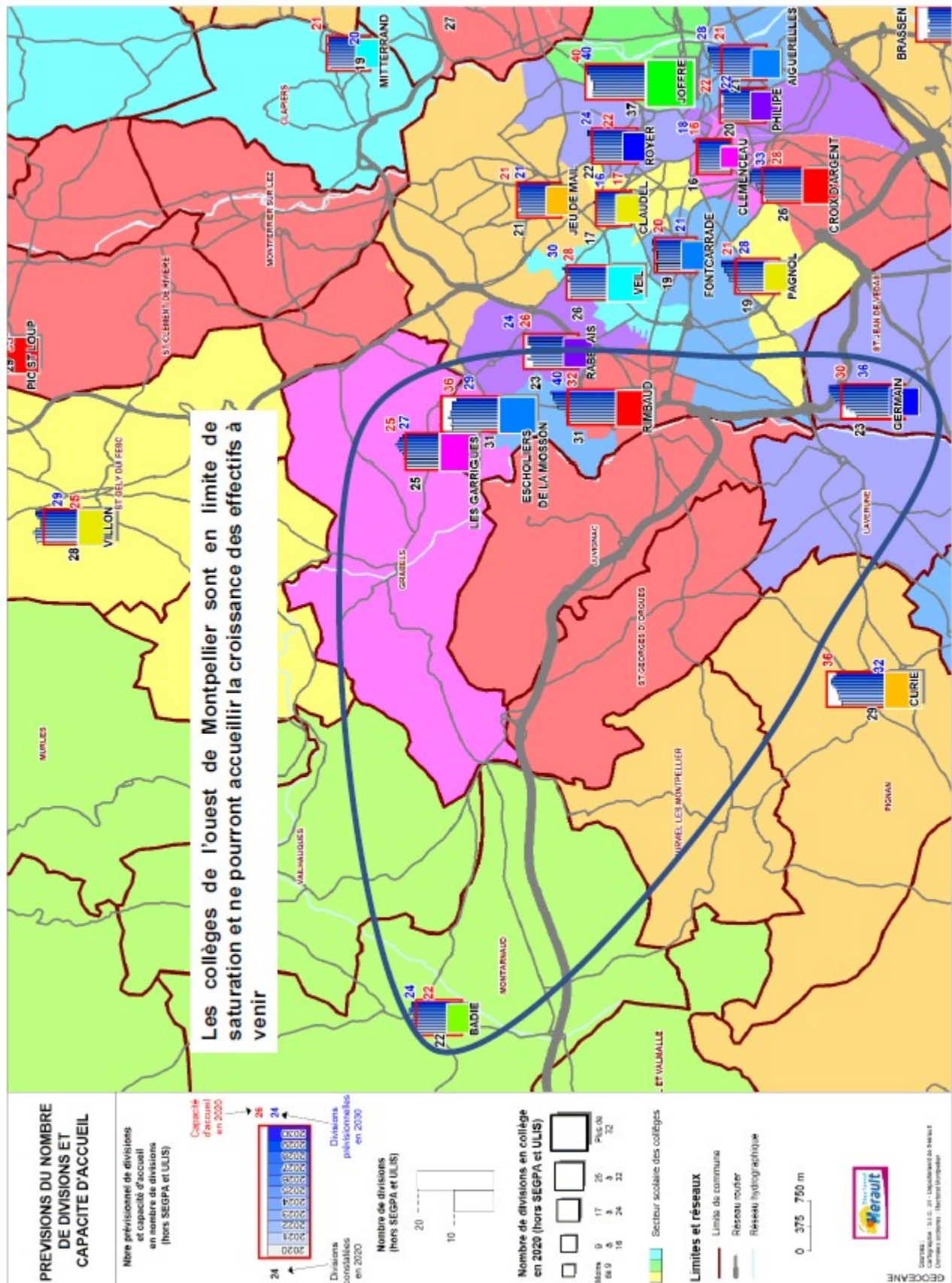
Juillet 2021



Éléments de contexte

- Saturation des collèges du nord ouest montpelliérain.
- Particularités du secteur : Juvignac et Saint Georges d'Orques sont rattachés au collège Arthur Rimbaud. Plus de 50 % vont dans le privé.

Ce constat montre la nécessité de construire un nouveau collège de 24 divisions pour la rentrée 2024.



Objectifs attendus de la construction d'un collège au nord ouest de Montpellier

- Alléger les effectifs des collèges qui sont en saturation;
- Favoriser la mixité scolaire dans le nouveau collège en y rattachant des quartiers de Montpellier;
- Privilégier la proximité des collégiens et faciliter l'accès aux collèges.

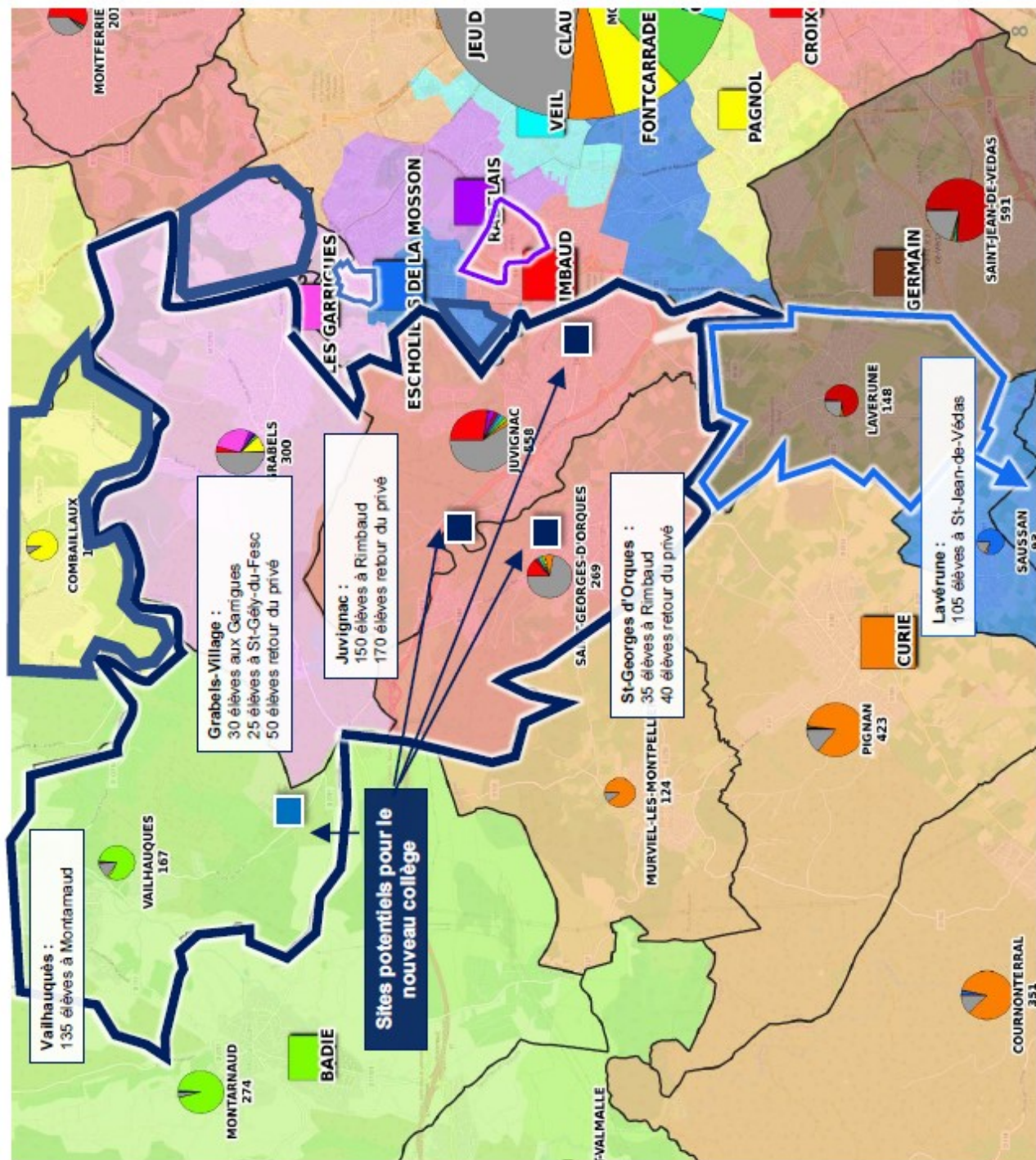
Sites d'implantation

Il faut créer un collège de 28 divisions en 2024 dans le nord-ouest de Montpellier.

4 sites étudiés :

- Les Constellations à Juvignac;
- Courpouiran à Juvignac;
- Un site envisageable à Saint Georges d'Orques.
- Dans la ZAE de Bel Air à Vailhauquès.

Par effet domino, la sectorisation des 8 collèges du nord ouest Montpelliérain sera modifiée.



Hypothèses de sectorisation

Hypothèse commune aux 4 sites :

Sectorisation nouveau collège

- Grabels-village
- Juvignac
- St-Georges d'Orques
- Vailhauguès
- Lavérune
- Retour du privé (6^{ème} uniquement en 2024)

Réorganisation de sectorisation

- Pierres Vives à Rabalais

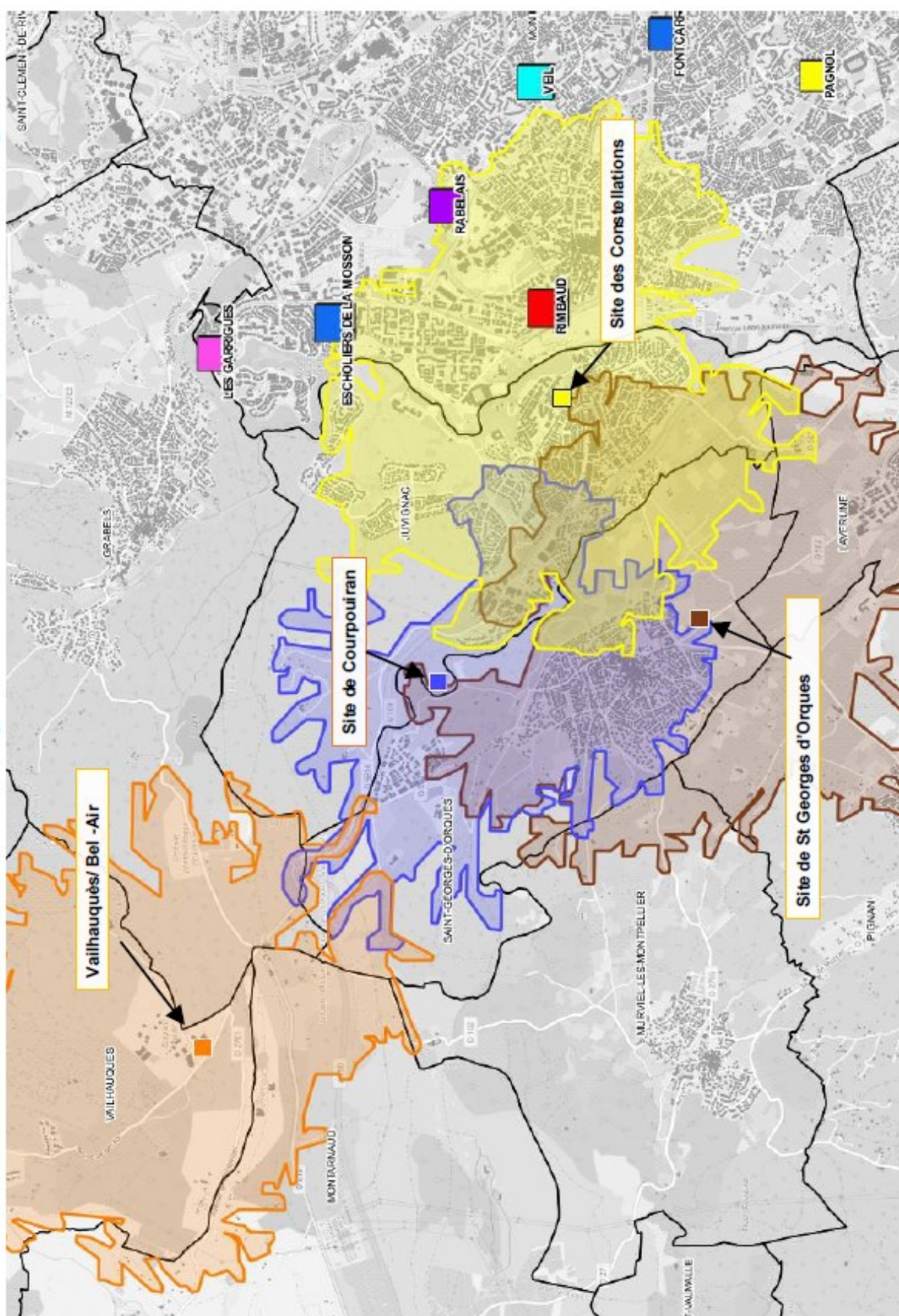
Hypothèse commune pour 3 sites (les 2 de Juvignac et St Georges d'Orques) :

- Double sectorisation de l'école Heidelberg : nouveau collège / Escholliers de la Mosson
- Double sectorisation de l'école Galilée : Garrigues / Escholliers de la Mosson

Hypothèse pour le site de Bel-Air :

La Valsière (Grabels) + Combailaux -> Nouveau collège

Les 4 sites potentiels d'implantation du collège – Distance des 3 kms à pied autour du collège



Synthèse comparative

	Juvignac / Site des Constellations	Juvignac / Site de Courpouiran	St Georges d'Orques	Vailhauquès / Site de Bel-Air
Equipements sportifs présents sur la commune	Equipements communaux couverts existants : gymnase Jean Moulin et espace Lionel de Brunelis. Stade de foot à reconstruire à côté de l'école Mandela (avec le soutien financier du Département) à 10 mn à pied	Stade de foot actuel à 35 mn à pied Stade de rugby à 12 mn à pied avec passage sous l'autoroute Halle de sport à construire en même temps que le collège sur un terrain fourni par la commune Sinon gymnase Jean Moulin et espace Lionel de Brunelis à 35 mn à pied	Terrain de foot stade de l'Occitanie ; Voir centre de loisirs Halle de sport à construire en même temps que le collège sur un terrain fourni par la commune	Terrain de football à 4,2 km 54 mn à pied Halle de sport à construire en même temps que le collège sur un terrain fourni par la commune
Voirie accessibilité en bus	Proximité du tramway et accessible à pied pour beaucoup d'élèves Ligne 40 depuis Saint Georges Tram L3 et lignes de bus Réseau routier existant suffisant et sécurisé	Tramway à 35 mn à pied ; Pas de prolongation de la ligne prévue à courte et moyenne échéance Bus : Ligne de bus 25 à prolonger : nombre de bus important à mettre en place pour transporter quasiment tous les élèves Route : des aménagements seront indispensables compte tenu de la faiblesse de la desserte transports en commun et pour sécuriser les cheminements piétons et cyclables. Retournement sécurisé à prévoir. A noter : après dépose des enfants par les parents embouteillages à l'entrée de Montpellier.	Pas de tramway la majorité des élèves devront prendre le bus	Tous les élèves viennent en bus ou acheminés par leurs parents Pour les élèves de Grabels pas de LIEN avant 2027. Accès et travaux routiers importants
Propriété foncière	10 302 m2 avec extension possible sur foncier voisin de 3 à 4000 m2.	Ensemble de 4 parcelles 138 551m2 Les contraintes du terrain (déclivité de 17 mètres et une pente moyenne de 5%, PPRI, bruit) et les prescriptions réduisent considérablement la superficie disponible tout en permettant l'implantation d'un collège : 28 500 m² réellement utilisables Topographie des lieux : les parcelles BX36 au nord et au sud, et BX 82 dans son ensemble présentent une forte déclivité. Ces parties ne sont pas exploitables pour un collège. La partie réellement constructible est situé sur la partie haute de la parcelle. Elle est donc exposée au bruit de l'A75	Voir parcelle privée proche du terrain de football appartenant à une indivision simple concernant 6 personnes Superficie 19 439 m² contigus à 2 parcelles communales de 4102 m² et 3489 m² soit au total 27 030 m² Proximité collège et lycée privé. Stade de football.	Une parcelle située dans la ZAE de Bel Air Phase 2 propriété de la Communauté de Communes

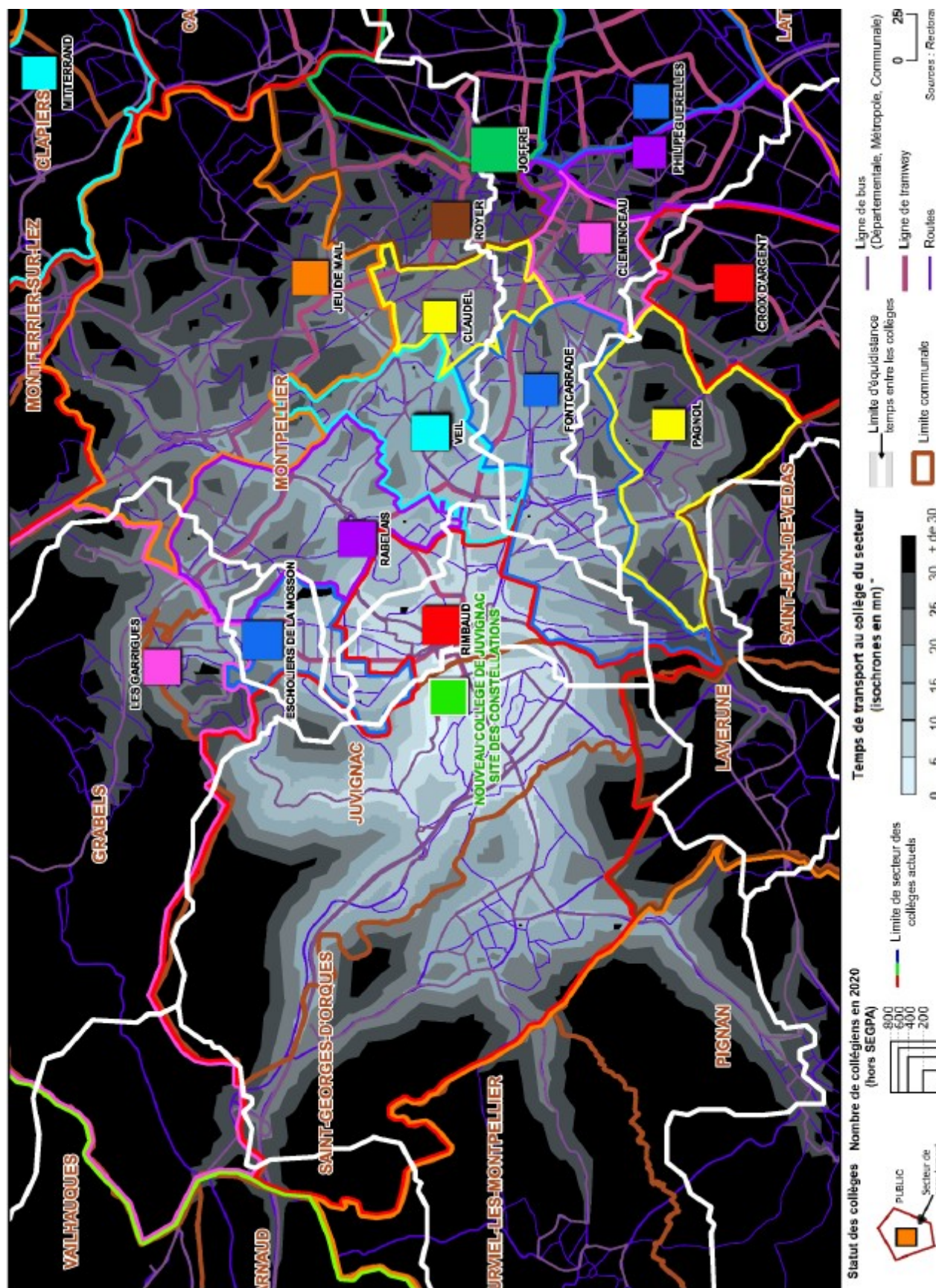
Synthèse comparative

	Juvignac / Site des Constellations	Juvignac / Site de Courpouiran	St Georges d'Orques	Vailhauquès / Site de Bel-Air
Taille parcelle	15 000 m ² environ	28 500 m ² réellement utilisables	27 030 m ²	Parcelle AX 77: 27 467 m ²
Urbanisme	Foncier situé dans les limites urbaines <u>Risque</u> : pas de PPR) Brut: Terrain situé à l'interface d'un quartier résidentiel et de la ZAC des Constellations, à distance des voies de circulation. Il bénéficie donc d'un environnement relativement calme.	Foncier situé hors des limites urbaines et dans un corridor écologique ce qui devrait se traduire par étude Faune Flore, étude d'impact et enquête publique pour un délai supplémentaire de 18 mois <u>Risques</u> *Incendie : situé en zone de danger ou zone de précaution forte avec des prescriptions études et de construction *Inondation : une partie des parcelles en zone rouge <u>Brut</u> La RN 109/A75 est classée en catégorie 2 (niveau sonore diurne supérieur à 76 db) traitement acoustique important à prévoir sur les bâtiments. Dans la cour de récréation et les installations sportives les nuisances sonores seront fortes et permanentes.	Une Parcelle semble intéressante elle est située dans une zone à urbaniser AUIO dédiée à la réalisation d'un programme de logements sociaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation de bassins de rétentions et d'une bande paysagère végétalisée, accompagnée d'un cheminement en belvédère marquant qualitativement la limite de la zone urbaine du sud du village La parcelle est desservie par la D5E5 Saint Georges d'Orques /Lavérune	Une Parcelle située dans la ZAE de Bel Air Phase 2 Il s'agit d'une zone de développement économique futur à vocation industrielle (prioritairement dans les filières « énergie renouvelables » « activités d'éco construction » et « agro alimentaire »/ agro-biotechnologies ») artisanale et tertiaire La viabilisation sera réalisée au fur et à mesure de la vente des parcelles. La parcelle jouxte une route départementale RD 112 et voie de desserte de la ZAE

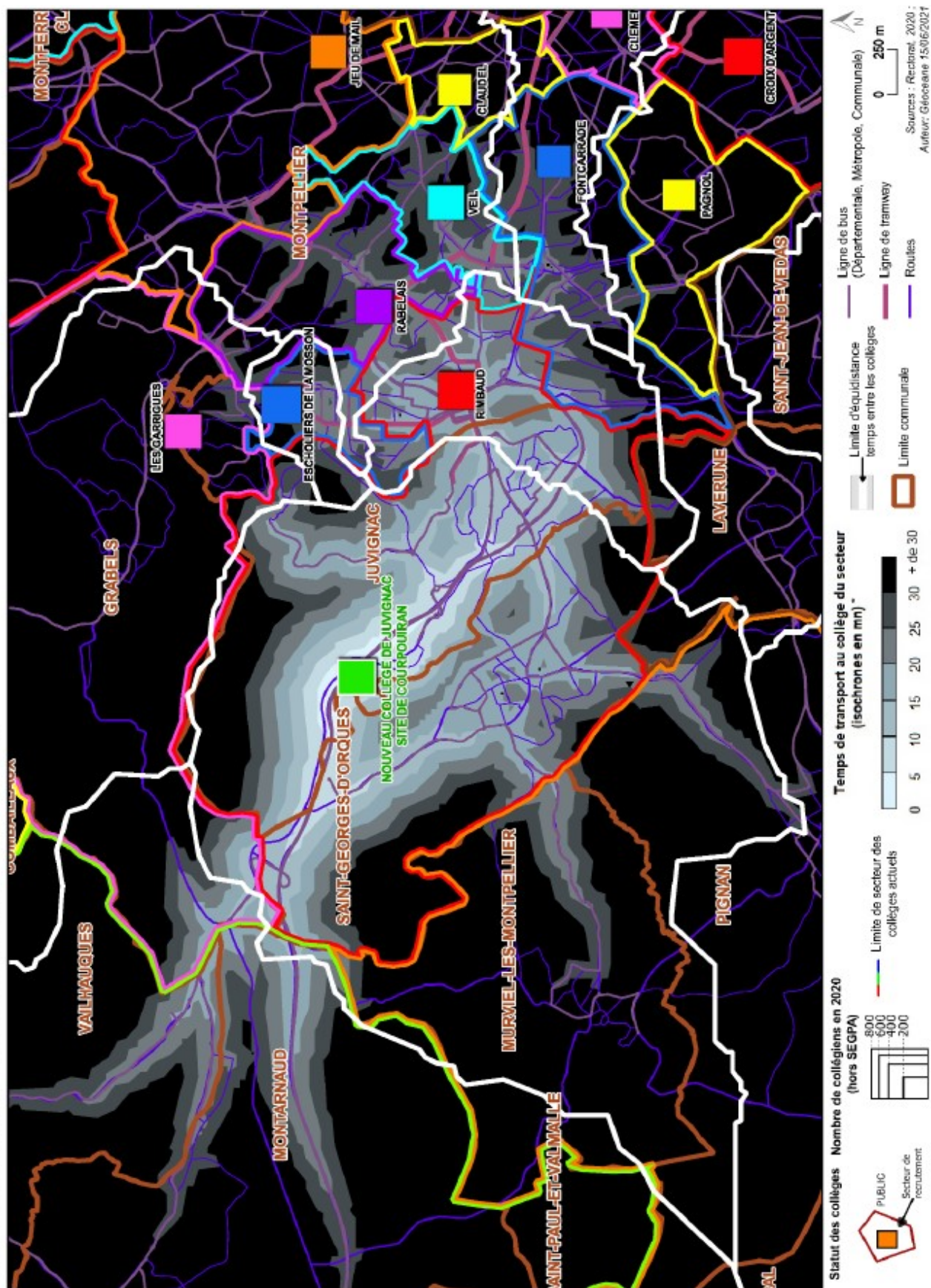
Synthèse comparative

	Juvignac / Site des Constellations	Juvignac / Site de Courpourran	St Georges d'Orques	Vailhauquès / Site de Bel-Air
Synthèse générale	<p>Le site du stade Pénaranda bénéficie de tous les services qu'on peut trouver en zone urbaine, en particulier une desserte routière satisfaisante et surtout une desserte TC et modes doux de qualité.</p> <p>En outre, l'opportunité d'adoindre à ce terrain un bout d'espace boisé classé en rehausserait encore le caractère écologique et durable marqué.</p> <p>Le collège de Juvignac serait avec celui de Saint Clément de Rivière le seul à bénéficier d'un espace de type pinède en son sein.</p> <p>Le collège construit selon les dernières règles environnementales en vigueur pourra être raccordé au réseau de chaleur des Constellations (bois-énergie et solaire) pour un collège à plus de 50% en ENR et pour des économies de fonctionnement intéressantes (pas de chauffage).</p> <p>La présence à proximité d'une halle et de salles de sports est très appréciable.</p>	<p>Site majoritairement inconstructible et pour le reste exposé au risque incendie et très contraint : corridor écologique de la trame verte et bleue, relief.</p> <p>Le reliquat de zone constructible certes suffisant pour construire un collège est situé en point haut, sans protection naturelle, exposé à la pollution issue du trafic routier et dans la zone de bruit de la RN 109 : les dispositions constructives permettent de pallier ces nuisances, mais dans la cour de récréation ou sur les plateaux sportifs extérieurs les enfants seront exposés au bruit et à la pollution.</p> <p>Nécessité de construire les équipements sportifs de proximité</p> <p>Une très large majorité des collégiens devra emprunter des transports en commun (ou se faire accompagner en voiture, avec un retour pour ces véhicules dans les embouteillages.</p> <p>Outre les surcoûts induits par l'aménagement d'un collège sur ce site hors zone urbaine (aménagements routier, réseaux, halle des sports...), les contraintes et nuisances importantes, il faut aussi prendre en compte l'obligation de prévoir préalablement une étude Faune Flore, une étude d'impact et une enquête publique pour construire dans ce corridor écologique. Cela se traduirait par un délai supplémentaire d'un an et demi incompatible avec une ouverture à la rentrée 2024</p>	<p>Aucune négociation foncière n'a été entreprise pour l'acquisition de ce site. S'il devait être choisi cela conduirait à une livraison du collège neuf en septembre 2025</p>	<p>Aucune négociation foncière n'a été entreprise pour l'acquisition de ce site. S'il devait être choisi cela conduirait à une livraison du collège neuf en septembre 2025</p>
Bilan impacts sectorisation	Proximité des collégiens et facilité d'accès	Site plus éloigné.	Présence d'un collège privé sur la commune et site plus éloigné des collégiens	Site isolé des lieux de résidence. Impact plus fort sur le collège de St Géry
	Meilleur mixage social au sein de la Mosson, même si le nouveau collège accueille en grande partie une population favorisée			Perte totale de mixité dans les collèges de la Mosson
	Répond au mieux à la saturation des effectifs et favorise la mixité sociale			Répond seulement à la problématique de surcharge des effectifs

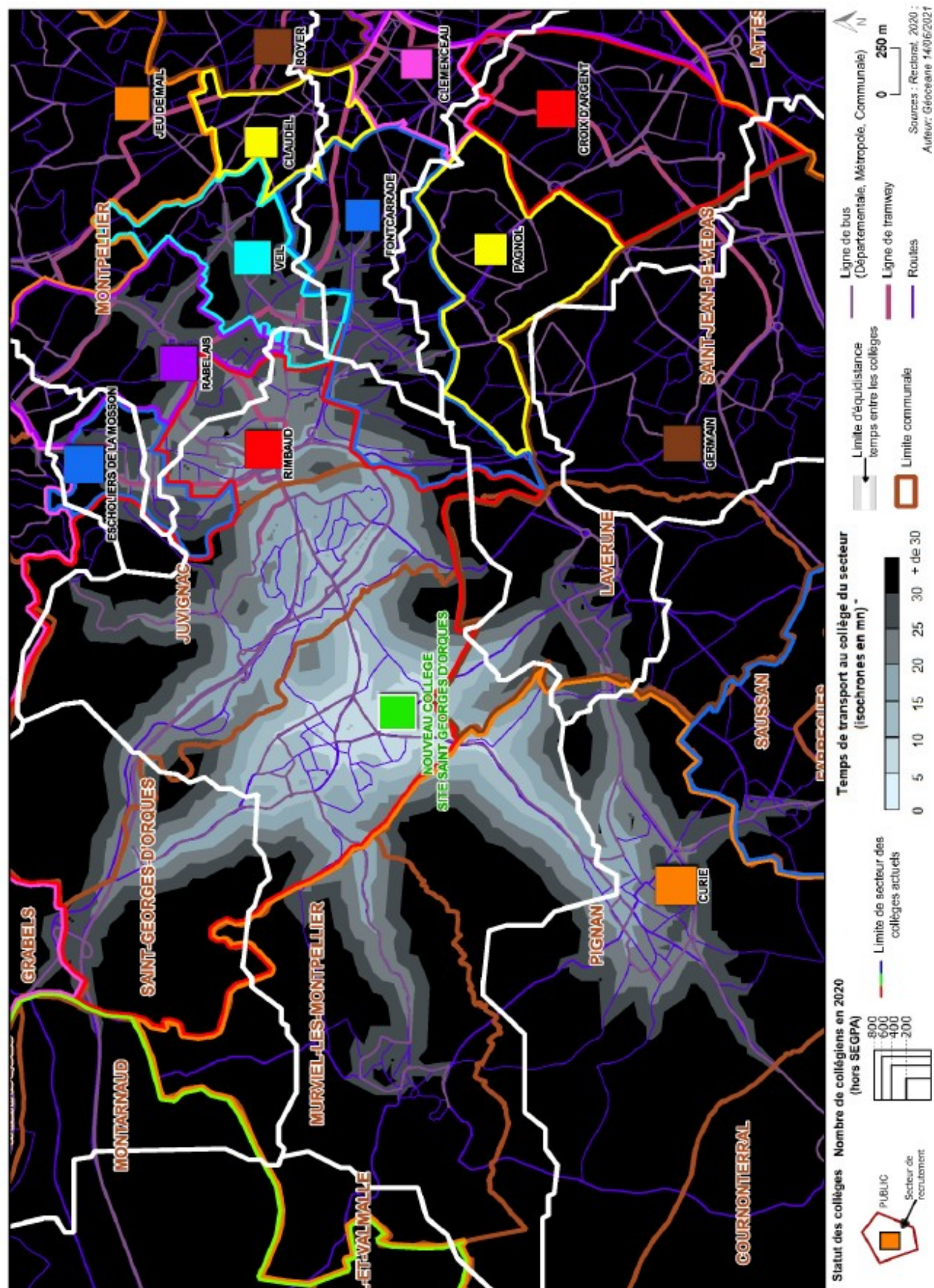
TEMPS DE TRANSPORT AU SITE DES CONSTELLATIONS



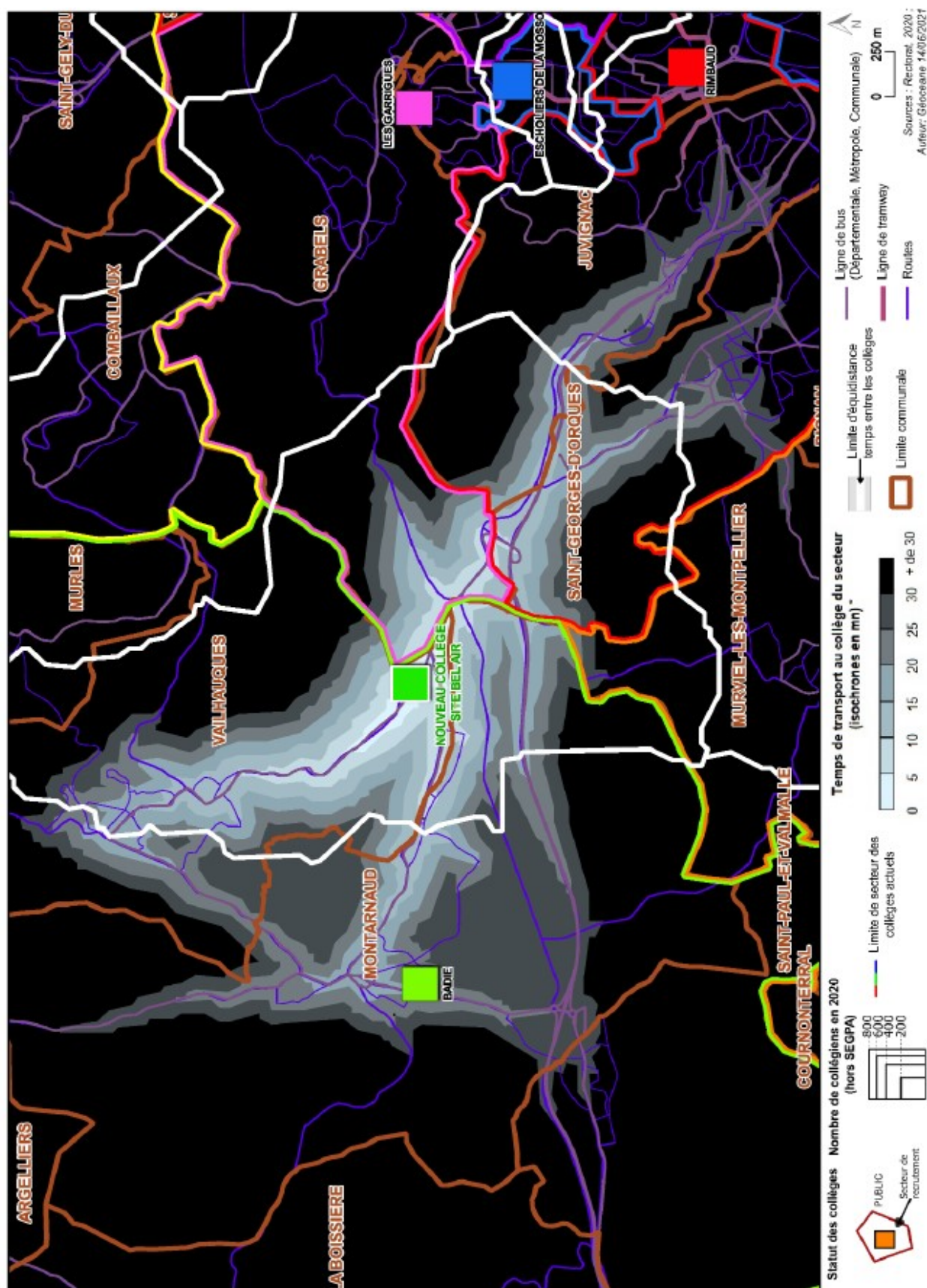
TEMPS DE TRANSPORT AU SITE DE COURPOUIRAN



TEMPS DE TRANSPORT AU SITE DE ST-GEORGES D'ORQUES



TEMPS DE TRANSPORT AU SITE DE BEL AIR

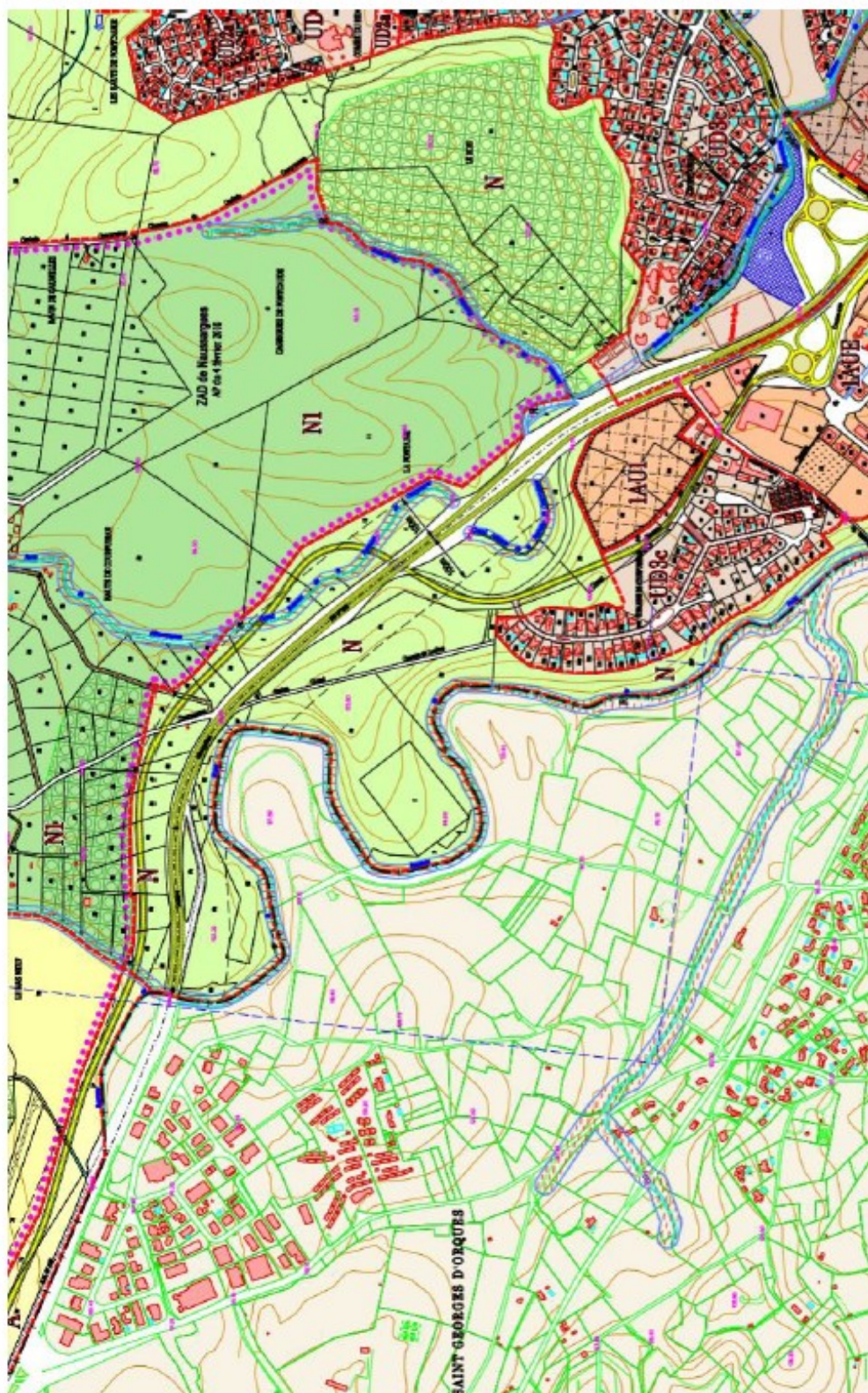


Site Juvignac



Département de l'Hérault

Site Juvignac Courpouiran



Département de l'Hérault

Site Juvignac Courpouiran

Département de l'Hérault



Cadastre



29/09/2022

19



Site Saint Georges d'Orques



Département de l'Hérault

Site Bel Air

Département de l'Hérault



Commune de Vailhaucques

29/09/2022

21



2. Conséquence de l'implantation du collège sur le site du stade de football Pierre-Hugues PENARANDA

Avec l'implantation du collège sur le site du stade de football Pierre-Hugues PENARANDA, la ville de JUVIGNAC a fait le choix de construire à proximité de l'école Nelson MANDELA un **nouvel équipement sportif d'envergure pour tous les juvignacois.**

Imaginé en collaboration avec les principales associations utilisatrices et le directeur de l'école, c'est un complexe dédié à l'activité physique pour tous et sous toutes ses formes, multigénérationnel, inclusif et ludique qui sera livré aux associations, aux élèves de l'école et plus largement à tous les juvignacois en mai 2024.

L'âme du projet retenu au terme du concours : « le parc autour de l'école »

Le terrain, du fait de sa situation topographique, surplombe la vallée de la MOSSON, la boucle du Golf de FONTCAUDE et s'ouvre sur de grandes perspectives paysagères. Ces éléments ont été le moteur de la conception. L'équipe lauréate a travaillé à la réalisation d'un grand parc dans lequel nul bâtiment, ni activité sportive viennent prendre le dessus sur la nature en place et le paysage qu'elle habite.

Le bâtiment conçu est à la fois invisible depuis le parvis et l'école Nelson Mandela et structure un talus de terre existant qui pour l'heure constitue une frontière entre les éléments du site.

Construit en pierre massive locale et faisant appel à un grand nombre de matériaux biosourcés le bâtiment va bien au-delà des exigences environnementales demandées. Les notions de longévité et d'entretien seront également au cœur des priorités de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Une conception avec des matériaux solides qui ne nécessite que peu ou pas d'entretien, des aménagements robustes et facile à laver, une ventilation simple et efficace, un chauffage calculé au plus juste et sans déperdition pour un coût maîtrisé sont autant d'éléments clés du projet.

Le parc ainsi créé accueillera l'ensemble des activités et besoins du site ; il sera un lieu inclusif. Chacun pourra y avoir son espace. C'est un lieu du vivre ensemble dans lequel le sport et les activités de jeu tiennent une place importante.

Dans un site enclavé doté d'une richesse paysagère forte, l'équipe de maîtrise d'œuvre a cherché à proposer, au-delà du programme, un lieu de vie, un support de rencontre et de bien-être au quartier des constellations, tout poché.

Un lieu qui permettra la pratique du sport dans les meilleures conditions possibles mais également permettra un quotidien agréable aux habitants du quartier. Un lieu de rencontre. Un lieu d'échange. Un lieu chargé de ces petits moments de vie que l'on partage. Un lieu de victoire sportive et personnel. Un lieu hors du temps. Un parc.





PERSPECTIVE A HAUTEUR D'HOMME DÉRUIS LEBORO DE LA PISTE D'ATHLETISME



PERSPECTIVE À HAUTEUR D'HOMME DEPUIS LE CHEMINEMENT PIÉTON SUR LE PARC SPORTIF

L'enveloppe prévisionnelle des travaux

L'enveloppe prévisionnelle de la part travaux est de **4 628 581 € HT soit 5 554 297,20 TTC** (valeur juillet 2022 – TVA à 20%).

Le planning

PRINCIPALES ETAPES	DATES
ORDRE DE SERVICE / DEMARRAGE	5 OCTOBRE 2022
ETUDES DE CONCEPTION Adaptation Esquisse/APS/APD/PRO	5 OCTOBRE /31 MARS 2023
CONSULTATION DES ENTREPRISES	3 AVRIL 2023/21 JUILLET 2023
ORDRE DE SERVICE /TRAVAUX	21 JUILLET 2023
DEMARRAGE TRAVAUX	24 JUILLET 2023 (préparation)
RECEPTION TRAVAUX	
STADE	6 MAI 2024
PARVIS ET PARKINGS	24 JUIN/30 AOUT 2024
ESPACES VERTS PARVIS	OCTOBRE/NOVEMBRE 2024

3. Précision quant au label Bâtiments Durables Occitanie (BDO) évoqué p.14 de la notice de présentation

Il est indiqué p.14 de la notice de présentation que « *le projet de réalisation du collège [...] s'inscrit dans la démarche Bâtiments Durables Occitanie (BDO), avec pour objectif l'obtention du niveau Argent minimum* ».

La démarche de certification BDO est portée par la Région OCCITANIE avec l'Etat, l'ADEME et le Plan Bâtiment Durable National. Le Plan Bâtiment Durable Occitanie a pour ambition de fédérer l'ensemble des acteurs du bâtiment, des travaux publics et de l'immobilier, autour d'une feuille de route co-construite pour favoriser l'atteinte des objectifs nationaux et régionaux de transition énergétique et écologique du secteur (2020- 2030).

Comme évoqué p.16 de la notice de présentation : « *cette démarche a pour objectif de mettre en œuvre des solutions et d'éprouver leur faisabilité technique et économique permettant la réduction des consommations énergétiques non renouvelables et le déploiement des énergies renouvelables et le recours à des matériaux, systèmes énergétiques ou encore techniques constructives à faible empreinte carbone* ».

Au-delà du rôle essentiel que jouent les communes dans la vitalité de l'économie locale, via le poids de leur « commandes publiques », celles-ci ont également un devoir d'exemplarité. A Juvignac, cela se traduit concrètement avec la construction dès 2017 de l'école Nelson MANDELA (10 M€ - label OR) puis en 2022 avec l'école Maurice BEJART (10M€- label OR).

Le futur complexe sportif Ludwig GUTTMANN, en cours de conception s'inscrira naturellement dans cette dynamique.

Nous pouvons tous déjà agir !

- Concevoir des aménagements et des ouvrages à la fois durables et évolutifs
- Éviter, réduire et compenser l'artificialisation des sols
- Faire des réalisations bas carbone exemplaires et reproductibles
- Favoriser le recours à des matériaux locaux, bio et géosourcés
- Valoriser et développer les savoir-faire régionaux
- Anticiper les mutations du secteur, notamment grâce au numérique
- Accompagner le changement de comportement des usagers
- Maîtriser individuellement et collectivement notre impact environnemental...



Comment participer ?

En devenant acteur du plan bâtiment durable Occitanie, en traduisant cet engagement dans un pacte

Connectez-vous sur www.planbatimentdurableoccitanie.fr
[mise en ligne septembre 2020]

Contact : contact@planbatimentdurableoccitanie.fr

Les partenaires :

La DREAL, l'ADEME, le PLAN BÂTIMENT DURABLE NATIONAL et la RÉGION OCCITANIE PARTENAIRES POUR AGIR ENSEMBLE



Une transition écologique partagée 2020-2030



Pourquoi un plan bâtiment durable en Occitanie ?

Le plan bâtiment durable Occitanie a pour ambition de fédérer l'ensemble des acteurs du bâtiment, des travaux publics et de l'immobilier, autour d'une stratégie partagée pour réussir la transition énergétique et écologique de ces secteurs en Occitanie.

La croissance démographique de notre région, de près de 1% par an, est un moteur important de notre croissance économique ; elle doit le rester, sans pour autant amplifier notre impact écologique et notre vulnérabilité face au changement climatique.

Pour cela, les infrastructures (bâtiments, aménagements...) doivent évoluer, en repensant l'existant et en innovant dans le neuf.

Le plan sera la déclinaison environnementale de la stratégie RÉPOS (Région à Énergie Positive Occitanie) aux secteurs du bâtiment, des travaux publics et de l'immobilier.

Comment partager ce défi ?

- En créant un nouvel espace d'échanges et de concertation au sein de la communauté professionnelle,
- En favorisant la rencontre de professionnels de différentes filières du secteur, mais aussi le transfert de technologies et de méthodes d'autres branches d'activité,
- En valorisant des actions concrètes d'acteurs régionaux.

C'est ensemble, à travers cette dynamique partenariale, que nous ferons émerger un nouveau modèle de société alliant progrès économique, écologique et social.

Pour que nous partagions tous l'ambition de faire de notre territoire une région à énergie positive !

Tous unis pour une économie verte

Un plan conçu collectivement avec l'ensemble des acteurs

Maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises, collectivités, et citoyens doivent se rassembler autour d'objectifs communs pour réaliser localement des travaux durables conformément aux grands objectifs régionaux et nationaux.

Dans cette optique, le Plan Bâtiment Durable Occitanie s'articule autour de 5 axes de réussite :

EXEMPLARITÉ

Soutenir l'innovation en matière de constructions, rénovations et exploitations durables, valoriser les projets exemplaires duplicables, réaffirmer le devoir d'exemplarité des collectivités

COMPÉTENCE

Accompagner la montée en compétences des professionnels et la reconnaissance des qualifications, valoriser les savoir-faire et la diffusion des bonnes pratiques, mieux anticiper les mutations du secteur

SYNERGIE

Mettre en cohérence les actions publiques et privées

ACCOMPAGNEMENT

Développer l'accompagnement technique des maîtres d'ouvrage et usagers de toute nature

FINANCEMENT

Développer l'ingénierie financière en proposant de nouveaux services financiers plus adaptés aux besoins des acteurs économiques

Devenez un acteur reconnu du Plan Bâtiment Durable dans votre région

Les professionnels étant au cœur de la transition écologique, votre mobilisation est déterminante

En tant qu'acteur du bâtiment, des travaux publics et de l'immobilier, votre contribution à la feuille de route du plan bâtiment durable Occitanie est essentielle.

Devenir un acteur engagé, c'est rejoindre un espace privilégié de mise en relation et l'évolution environnementale des pratiques professionnelles s'accomplira ici et avec vous.



Devenir contributeur du Plan Bâtiment Durable d'Occitanie vous permet aussi de :

- **Profiter de retours d'expérience** de projets exemplaires et améliorer vos pratiques
 - **Bénéficier d'une visibilité** et d'une communication au niveau régional
 - **Être informé** des évolutions des commandes publiques et privées responsables
 - **Améliorer vos process** en anticipant les innovations technologiques et réglementaires
- Des opportunités de partages et des synergies propices au développement de vos activités.**

La modification du plan de zonage ne reporte pas correctement l'étiquette correspondant à la zone UC telle que délimitée après création du secteur UC1.

Le plan sera modifié comme suit :

