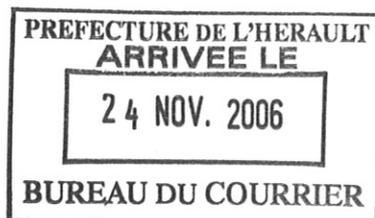


Nombre de conseillers  
En exercice : 29  
Présents : 24  
Votants : 28  
Date de la convocation : 14 novembre 2006



N°91

L'an deux mille six et le vingt du mois de novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Juvignac s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence du Maire.

**PRÉSENTS** : Mme SANTONJA, M. COMBE, Mme LABORDE, M. ELLUL, Mme ROMERO, MM CONTE, OUSSET, ALLOUCHE, Mmes GARCIA, DE HULLESSEN, M. SAUVAN, Mme CARRETIER, MM CHARRIERE, BOUISSEREN, LE NGUYEN, MUNOZ, Mmes RAMON BOTONNET, FONS VINCENT, BOUQUET, M. MORENO, Mme ANTOINE, MM FEVRIER, BOUSQUEL, Mme AZEMAR.

**PROCURATIONS** : M. ROUANET en faveur de M. CHARRIERE  
Mme PETIT en faveur de M. MORENO  
Mme HARO en faveur de M. FEVRIER  
Mme PETARD en faveur de M. BOUSQUEL

**ABSENT** : M. ALBARIT

**ZAC de CAUNELLES**  
**BILAN DE CONCERTATION ET APPROBATION DE LA CREATION DE LA ZAC**

**Rapporteur : Monsieur COMBE**

Madame le Maire rappelle que par délibération en date du 23 mai 2006 le Conseil Municipal a adopté le principe de création d'une ZAC et défini les modalités d'organisation de la concertation afin d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Considérant les orientations données par la commune à ce futur quartier et des premiers résultats des études lancées dans le cadre de l'aménagement de celui-ci, notamment dans la prise en compte :

- des contraintes du site,
- des besoins en équipements publics,
- de la demande forte en logements,
- des contraintes réglementaires en matière de densité urbaine fixée par le SCOT de l'agglomération de Montpellier (30 logements à l'hectare),
- et de l'arrivée de la 3<sup>ème</sup> ligne de tramway de l'agglomération de Montpellier au niveau du site,

Il est proposé de créer un nouveau quartier, un nouveau lieu de vie reposant sur les principes suivants :

- une offre diversifiée en logements, alliant habitat individuel libre, habitat individuel groupé et petits collectifs (R+2 à R+4),

- l'aménagement d'espaces publics de qualité à caractères urbains et paysagers affirmés : arborisation des voiries, stationnement le long des voies, liaisons douces (cheminements piétons, pistes cyclables), équipements sportifs et socioculturels,
- l'implantation d'activités liées aux services, commerces et de bureaux notamment au rez-de-chaussée des bâtiments de logements collectifs avec le souci de créer une véritable vie de quartier,
- l'intégration du futur quartier dans le site existant par une hiérarchisation de la trame viaire, avec notamment la création d'un nouvel axe structurant pour la commune, des espaces boisés participant à la structuration du quartier, une mise en valeur des perspectives et un épannelage du bâti en fonction de la topographie

A partir des données recueillies et au vu du résultat des études à ce jour, le programme global prévisionnel de la ZAC, qui s'étend sur une superficie d'environ 35 hectares, prévoit la réalisation d'environ 1100 logements répartis comme suit :

- 75% à 80% d'habitat collectif
- 10 à 15% d'habitat intermédiaire (type habitat individuel groupé)
- 5 à 10% d'habitat individuel

Quelques activités, notamment des commerces et services de proximité pourront s'implanter dans le quartier dans un souci de diversité des fonctions.

Enfin, il est prévu la réalisation d'une salle polyvalente et d'un nouveau terrain de sports.

Préalablement à la création de la ZAC, la commune a lancé la concertation afin d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation a donné lieu à la mise à la disposition du public des documents d'études au fur et à mesure de leur avancement, d'un registre pour y consigner ses observations, d'une réunion publique qui s'est déroulée le 21 septembre 2006 à 18H00 à l'Hôtel de ville, une insertion dans le midi libre du 24 juin 2006, d'un affichage de la délibération dans les bâtiments publics.

Bilan de la concertation :

Au cours de cette période de concertation préalable, des observations ont été faites portant essentiellement sur l'intérêt de cette opération.

L'ensemble des observations a été repris dans le bilan de concertation ci-annexé et des réponses ont été apportées.

Il convient, à ce stade de la procédure, que le Conseil Municipal délibère sur le bilan de la concertation et approuve le dossier de création de la ZAC.

Vu ledit dossier ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-2, R 311-2 et R 311-6 ;

Vu les articles 1585 CI-2° alinéa et 317 quater et suivants de l'annexe II du code général des impôts ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°44 en date du 23 mai 2006

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

- Prend acte du bilan de la concertation joint en annexe à la présente délibération
- Approuve le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de Caunelles telle que délimitée sur le plan de périmètre de zone (joint en annexe à la présente délibération), ayant pour objet principal l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements et d'équipements publics.
- Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de Caunelles seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE), conformément à l'article 1585 CI-2° alinéa du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code.
- Autorise Madame le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la réalisation de la Z.A.C., à signer tout contrat, avenant ou marché de prestations intellectuelles ou de service nécessaires.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur COMBE à la majorité (cinq contre).

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.



Le Maire

*[Handwritten signature]*

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en préfecture  
le .....24 NOV. 2006.....  
et publication  
le .....24 NOV. 2006.....



## BILAN DE LA CONCERTATION CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE CAUNELLE

Rapporteur : Monsieur COMBE

### 1 – OBJET DE LA CONCERTATION

La commune de JUVIGNAC souhaite mettre en œuvre une procédure de zone d'aménagement concertée sur le secteur de Caunelle afin de maîtriser au mieux le développement de ce secteur et de s'assurer du maintien des objectifs suivants :

- conformément à la densité imposée par le SCOT , développer environ 1100 logements.
- Proposer une offre diversifiée aussi bien en terme de statut (mixité sociale) que de forme urbaine (PLH/Loi SRU)
- Prévoir les équipements nécessaires au regard du nombre d'habitants supplémentaires.
- Gérer et organiser les déplacements :
  - o nécessité de créer un nouvel axe structurant sur la commune
  - o arrivée de la future ligne de tramway
  - o favoriser les liaisons douces
- intégrer le futur quartier à son contexte paysager :
  - o assurer la connexion avec les quartiers existants
  - o intégrer les constructions en fonction de la topographie de la trame végétale et des perceptions paysagères

### 2 – ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Par délibération en date du 23 mai 2006, le Conseil Municipal a fixé les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L300- 2 du code de l'urbanisme/ La publicité s'est déroulée par la diffusion des avis de concertation sur le journal électronique et par voie d'affichage sur la commune (Mairie, services techniques, bâtiments communaux et panneaux d'information)

Le dossier de concertation accompagné d'un registre était remis à la disposition du public aux services techniques du 24 mai 2006 au 25 septembre 2006.

Une réunion publique s'est tenue à l'hôtel de ville le 21 septembre 2006 à 18h.

Les observations suivantes ont été relevées (au nombre de 6 )

\* sur le registre le 4 septembre 2006 = *projet attendu avec beaucoup d'intérêt par un ancien Juvignacois*

\* lors de la réunion publique du 21 septembre 2006

OBSERVATIONS	REPOSES
Emplacement du parking du tramway trop proche des habitations existantes	Le futur parking est situé derrière les équipements publics qui servent dans le cas d'espèce d'écran acoustique. De plus il sera paysagé.
Des logements sociaux sont-ils envisagés dans ce secteur	Le PLH impose un pourcentage de 25 % de logements sociaux sur l'Agglomération de Montpellier. A cela s'ajoutera 5 % de logements étudiants
Le parc du château fait-il l'objet d'une réhabilitation ? sera-t-il ouvert à la population	Le parc du château et le château viennent d'être inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Ils ne font pas partie de la ZAC car leurs propriétaires ne souhaiteraient pas les vendre
La circulation douce (piétonnes et cycles) sont elles envisagées pour favoriser le déplacement des personnes âgées.	Les voies structurantes sont équipées de pistes cyclables et de cheminement piétons paysagers. Des bus de ramassage permettront aux personnes âgées de prendre le tramway. De plus une maison de retraite est envisagée.
De quelle nature sera ce nouveau quartier ?	La commune souhaite que ce nouveau quartier soit exemplaire quant à sa réalisation. La ZAC sera élaborée selon les normes « haute qualité environnementale »