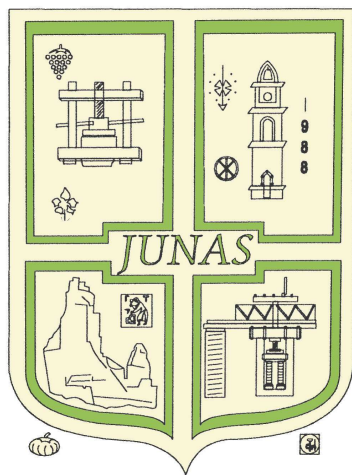




Commune de Junas (30)

2^{ème} Révision du Plan Local d'Urbanisme

3 – Projet d'aménagement et de développement durable

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration			13 janvier 1989
1 ^{ère} révision	27 septembre 1996	23 juin 1998	26 juin 2000
2 ^{ème} révision	22 avril 2005	16 juillet 2007	25 février 2008

Contacts

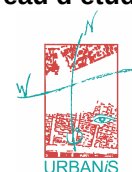
Mairie de Junas

Place de l'Avenir
30 250 Junas
Tel : 04-66-80-05-05
Fax : 04-66-80-03-58

Bureau d'études

Urbanis

866, Avenue Maréchal Juin
30 900 NIMES
Tél : 04 66 29 97 03
Fax : 04 66 38 09 78
E mail : contact@urbanis.fr



Sommaire

1 – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU VILLAGE	3
2 – OFFRIR DES LOGEMENTS VARIES ET DIVERSIFIER LES FONCTIONS URBAINES.....	7
3 – PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT.....	8
4 – PRESERVER L'AGRICULTURE ET LE PAYSAGE AGRICOLE	9
5 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES.....	10
6 – RENFORCER LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	11

Introduction

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le bilan effectué à l'occasion de l'élaboration du diagnostic du PLU a mis en avant un certain nombre de richesses à préserver et à mettre en valeur, tant au niveau de la situation urbanistique de la ville, de ses équipements, que du paysage urbain et naturel. Des problèmes (liés notamment aux inondations et à la circulation) ont également été répertoriés, il s'agit d'en limiter les conséquences négatives.

1 – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU VILLAGE

L'équipe municipale souhaite un développement urbain maîtrisé tenant compte de la capacité d'accueil tant au niveau des équipements d'infrastructure que de superstructure.

L'objectif consiste également à permettre un développement harmonieux du village et de ses extensions assurant ainsi une bonne intégration des quartiers futurs et par là même des nouveaux habitants, La qualité apportée aux extensions a été une préoccupation permanente des élus.

Quantitativement

En 2007, Junas compte environ 1000 habitants, l'objectif maximum de population est d'accueillir environ 300 personnes supplémentaires d'ici 15 ans soit une population totale de 1300 habitants. L'apport de 300 personnes supplémentaires suppose, (selon l'hypothèse qu'un logement accueille 2,4 personnes), la réalisation de 125 nouveaux logements, sur environ 6 hectares.

Les prescriptions du SCOT du sud du Gard, préconisent une augmentation maximale de 12 % à l'horizon 2015 soit 120 personnes, 50 logements sur 2,50 hectares, une programmation du développement est donc inscrite au PLU afin de respecter ce principe.

A court terme et moyen terme, les possibilités de construction atteignent 55 logements. Il s'agit toutefois de préciser que ces zones (hormis la zone II AUd de 2000 m²) sont des zones d'ores et déjà présentes au POS.

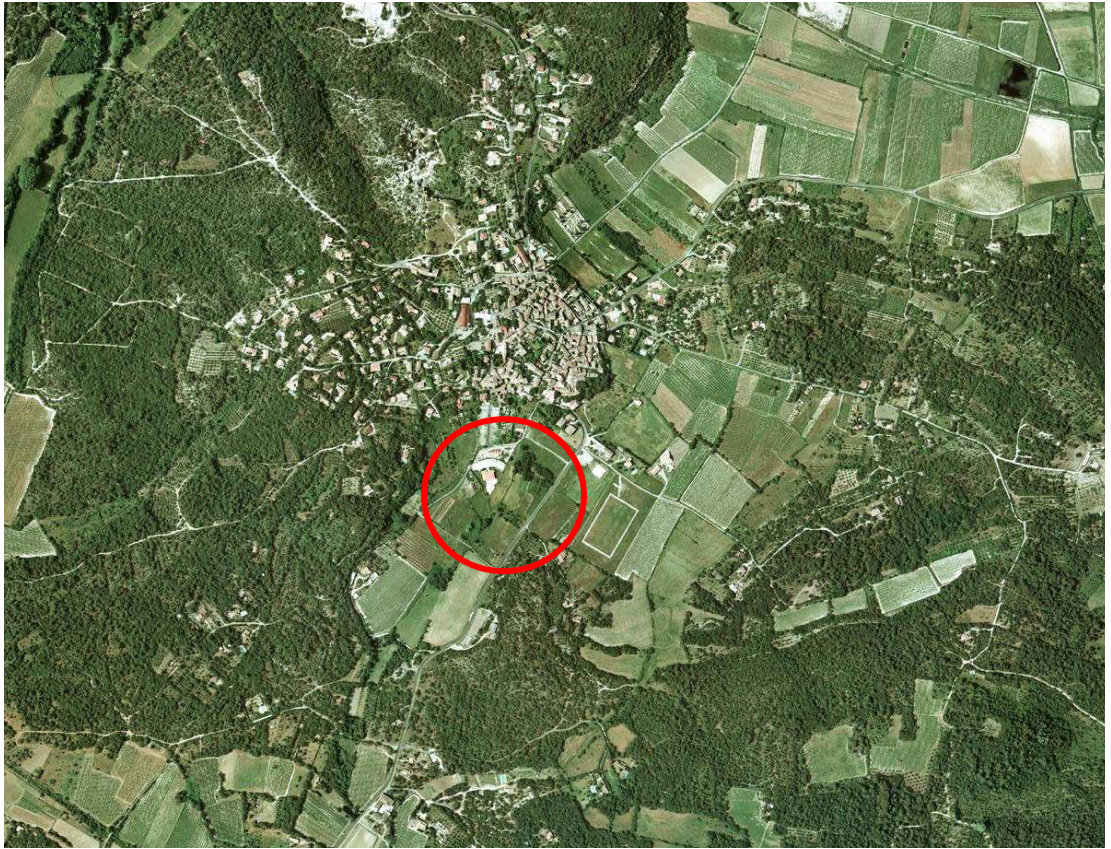
- 50 % des dents creuses en zone urbaine :	10 logements
- Projet de la cave coopérative :	20 logements (en cours de construction)
- Zone IIAUa :	19 logements (permis déposé)
- Zone IIAUc :	4 logements sur les parcelles existantes
- Zone II AUd :	2 logements
Total de 55 logements	

A moyen et long terme, après une modification ou une révision du PLU, les possibilités de construction seront de 90 logements, réparties sur le restant des dents creuses et sur la zone du Bosquet, zone de 6 ha dont 2 ha d'espace public,

- 50 % des dents creuses	10 logements
- Zone I AU	80 logements

Avec, l'urbanisation de la zone du Bosquet les souhaits quantitatifs que la Municipalité s'est fixée sont dépassés, mais la cohérence de l'ensemble de la zone rend difficile la délimitation d'un secteur plus restreint ; l'urbanisation de ce secteur sous la forme d'une opération de type ZAC sera également phasée dans le temps assurant ainsi le respect du SCOT et de la volonté communale.

Spatialement



L'extension de l'urbanisation s'est portée vers le sud du village, secteur du Bosquet.

Le site, majoritairement composé de friches, possède une bonne situation en entrée de village et donc une desserte aisée ; sa proximité du centre du village et des principaux équipements permettra d'assurer une bonne intégration du quartier futur et de ses habitants. Techniquement, son aménagement apparaît facile (proximité des réseaux).

Qualitativement

Le choix de la municipalité pour un nouvel accueil de population découle notamment d'une volonté de qualité ; en effet, la création d'espaces publics de qualité comme l'aménagement d'une coulée verte le long du fossé des Gamenteilles, d'une entrée de ville depuis la route départementale 140 et d'une transition entre les espaces privés et le stade nécessite un dimensionnement de zone d'extension suffisamment vaste et un traitement global, elle fera ainsi l'objet d'une opération unique d'aménagement de type ZAC pour plus de cohérence.

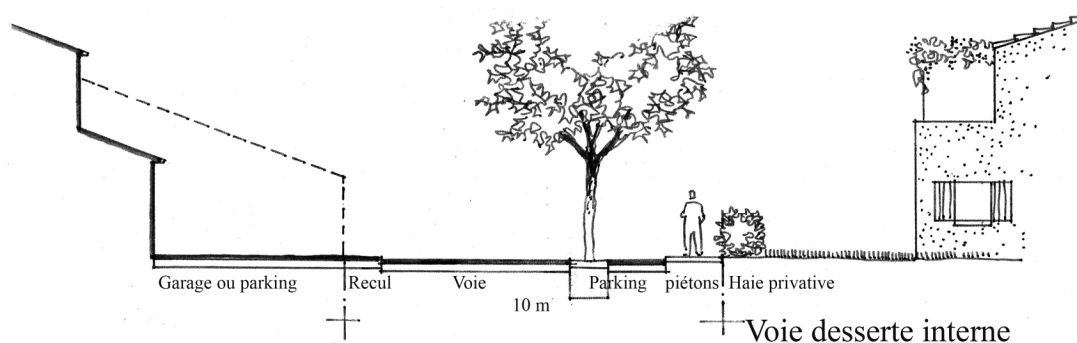
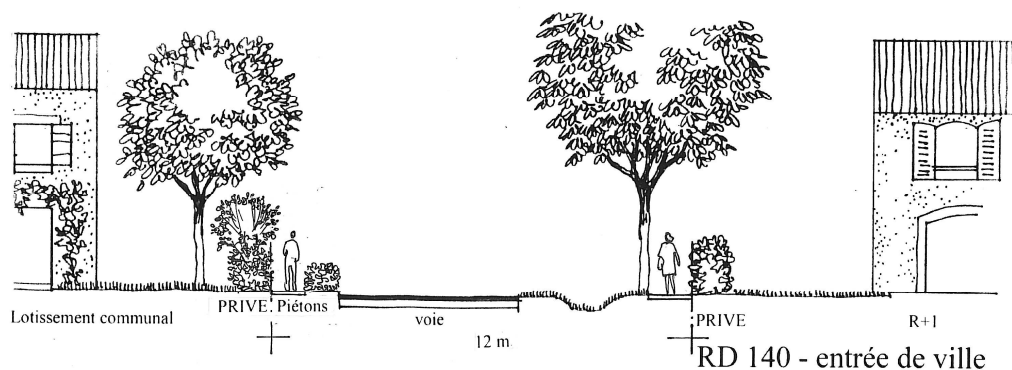
Esquisse d'aménagement de la zone du Bosquet



Les éléments principaux de cette esquisse sont repris ci-après sous la forme de coupes transversales, il s'agit :

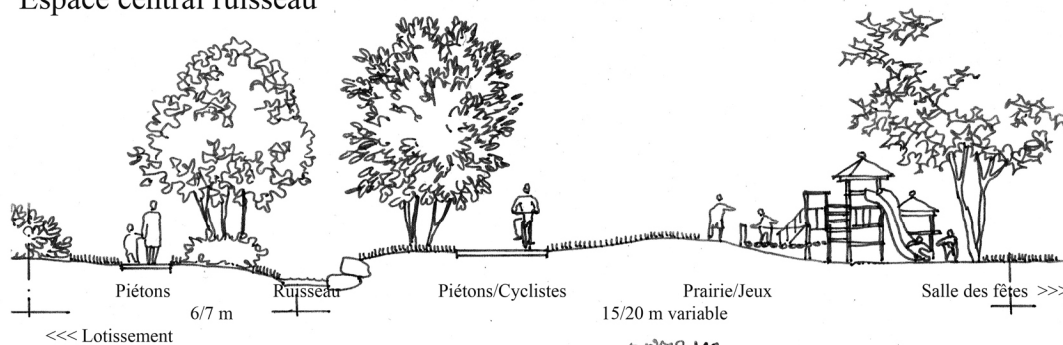
- de créer une véritable entrée de village au droit de l'extension de l'urbanisation,
- de créer un bon maillage avec le village,
- d'aménager un espace public naturel le long du fossé sous forme de coulée verte,
- d'articuler l'urbanisation avec les équipements sportifs (stade, piste de skate).

Les coupes ci-dessous correspondent aux souhaits des élus, pour les aménagements des voiries et des espaces publics.

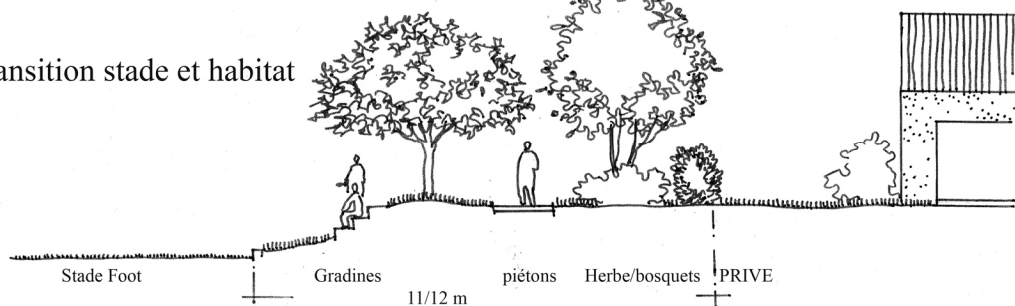


JUNAS Extensions urbaines

Espace central ruisseau



Transition stade et habitat



JUNAS Extensions urbaines

2 – OFFRIR DES LOGEMENTS VARIES ET DIVERSIFIER LES FONCTIONS URBAINES

Si les choix quantitatifs, spatiaux et qualitatifs de l'urbanisation apparaissent fondamentaux dans la définition d'un projet pour l'avenir de la commune, le thème de la mixité sociale et de la diversité du type de logements apparaît tout aussi crucial aux yeux des élus pour le maintien des jeunes et des personnes âgées dans le village ou l'accueil de ménages modestes.

Cette préoccupation n'est pas nouvelle, le lotissement communal réservé aux ménages les plus modestes réalisé dans le cadre de la précédente révision du POS a fort bien fonctionné, il s'agit de continuer sur cette voie. Le projet de la cave coopérative avec la création de 19 logements sociaux en accession et en location au centre du village en témoigne.

Au-delà de la mixité des logements, la diversité des fonctions habitat, commerce, bureaux apparaît être une priorité pour la commune. Dans le cadre de l'aménagement du site de la cave coopérative, un commerce « boulangerie-épicerie » sera créé. Un projet de maison de retraite est également à l'étude.

Dans le cadre du PLU :

- **Les zones nouvellement raccordées à l'assainissement collectif pourront être densifiées**, la superficie minimale des terrains sera supprimée. Certains terrains vont devenir constructibles de fait, d'autres terrains déjà bâtis pourront faire l'objet de division foncière.
- **Les zones constructibles existantes, définies dans le cadre de la précédente révision du POS et bien que non encore bâties sont préservées**, leur urbanisation pourra se poursuivre selon les règles du PLU.
- **La zone d'extension envisagée au sud du village devra offrir une diversité susceptible de répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat** ; cette diversité portera à la fois sur la superficie des terrains proposées et les produits de logements proposées (accession à la propriété, locatif aidé ou pas).
- **Le règlement des zones permet l'implantation de toutes les destinations** de construction qui ont vocation à s'implanter dans un village (comme l'habitat, les services, les bureaux, les commerces...).

3 – PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT

Le développement urbain que la commune de Junas a connu depuis les années 70 et 80 s'est essentiellement fait au nord et à l'ouest du centre ancien du village (le long des chemins du Pied de Cade, du Moulin à vent, route d'Aujargues)

L'enjeu, déjà amorcé par le POS, et conforté dans le PLU, est de rééquilibrer le développement urbain et de maîtriser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones d'extension.

Le POS avait défini les secteurs de développement en couronne du village (lotissement communal et lotissement des Capitelles au sud, lotissement des Vignes à l'est, lotissement du Poussel au nord).

A court terme et moyen terme, les possibilités de construction atteignent 55 logements. Il s'agit toutefois de préciser que ces zones (hormis la zone II AUd de 2000 m²) sont des zones d'ores et déjà présentes au POS.

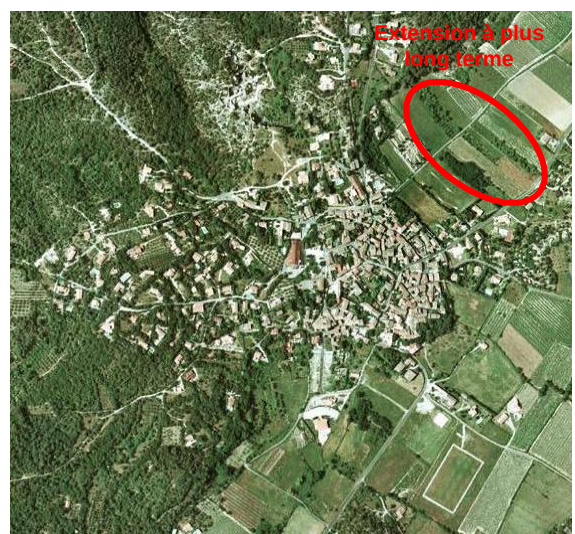
- | | |
|--|--|
| - 50 % des dents creuses en zone urbaine : | 10 logements |
| - Projet de la cave coopérative : | 20 logements (en cours de construction) |
| - Zone IIAUa : | 19 logements (permis déposé) |
| - Zone IIAUc : | 4 logements sur les parcelles existantes |
| - Zone II AUd : | 2 logements |
| Total de 55 logements | |

A moyen et long terme, après une modification ou une révision du PLU, les possibilités de construction seront de 90 logements, réparties sur le restant des dents creuses et sur la zone du Bosquet, zone de 6 ha dont 2 ha d'espace public, l'urbanisation de ce secteur sous la forme d'une opération de type ZAC sera également phasée dans le temps.

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - 50 % des dents creuses | 10 logements |
| - Zone I AU | 80 logements |

A plus long terme : une zone est d'ores et déjà pressentie pour un développement ultérieur, il s'agit d'une zone de réserve foncière situé au secteur du Poussel.

Parallèlement à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, la commune s'engage dans un processus de requalification des quartiers existants.



4 – PRESERVER L'AGRICULTURE ET LE PAYSAGE AGRICOLE

L'activité agricole participe au paysage et au patrimoine de Junas

Les choix de zones d'urbanisation ont d'emblée écartés les grandes entités cultivées afin de les protéger. Celles-ci ont été inscrites en zone agricole A, où le règlement vise à prévenir tout risque de mitage. Il contraint notamment les possibilités d'implantation de bâtiments à usage d'habitation, qui doivent d'une part être directement liés à nécessaires à l'exploitation agricole, d'autre part être implantés sur une unité foncière où existe un bâtiment d'exploitation d'au moins 100 m² et former avec celui-ci un même volume bâti.

Le deuxième enjeu consiste à permettre la diversification des activités des agriculteurs. Deux mas agricoles ont été repérés pour leur qualité architecturale et patrimoniale. Ils pourront faire l'objet d'aménagement et de changement de destination assurant leur pérennité.

5 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Risque inondation par débordement

Le Vidourle et ses affluents qui tangentent le territoire communal présentent les caractéristiques de cours d'eau méditerranéens avec un régime hydraulique contrasté (intermittence des écoulements et crues violentes).

Les zones inondables générées par ces cours d'eau ont été repérées par plusieurs études successives et complémentaires :

- Plan de Prévention des Risques du Moyen Vidourle (1998)
- Etude géomorphologique, DDE, 2004
- Etude hydraulique et protections locales sur le bassin versant du Vidourle (MEDIAE 2005)
- Plan de Prévention des risques inondation – Moyen Vidourle – (SAFEGE 2007)

Si dans le POS, seule les zones inondables définies par le PPRI apparaissent comme telles, toutes les zones inondables issues des études citées ont été prises en compte dans le PLU. Leur stricte réglementation reprend les directives du PPRI en cours de révision.

Risque inondation par ruissellement

En dehors des études citées précédemment, une zone de dépression, et par conséquent inondable par ruissellement a été inscrite dans le PLU.

Le ruisseau de Gamenteille dont le bassin versant fait environ 4 km², recueille les eaux de ruissellement du village. La DDE a préconisé une interdiction de construire sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau et rappelle l'importance de l'entretien des berges et l'interdiction de toute obstruction des exutoires que constituent les ruisseaux permanents ou temporaires ainsi que les vallats et les fossés.

Dans le cadre de chaque opération, la prise en compte du risque pluvial est imposée. La règle préconisée afin de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées est de créer des bassins de rétention dont les volumes sont calculés sur la base de 100 l /m² imperméabilisé. Cette règle de 100 l /m² imperméabilisé consiste à compenser la rétention initiale (infiltration, rétention naturelle...). Les services de la DISE du Gard demande également la mise en œuvre d'un débit de fuite équivalent à 7l/s/ha.

Risque feux de forêt

Les choix d'urbanisation se sont portés sur des zones ne présentant pas de risque feux de forêt.

6 – RENFORCER LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Le site des carrières, les collines boisées, la plaine du Vidourle, le centre ancien du village, le mas de Christin... autant d'éléments variés qui participent au caractère et à l'attrait de Junas. Ce patrimoine paysager, naturel, urbain, très riche doit être préservé et mis en valeur :

- La protection des boisements continuera d'être assurée par leur inscription en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- Comme proposé par le Conseil Général du Gard, le périmètre de préemption au titre des espaces naturels sensibles le long du Vidourle a été instauré par délibération du conseil municipal de Junas afin de permettre de la maîtrise foncière du site.
- Le choix pour le développement de l'urbanisation s'est opéré de façon à ne pas affecter les zones de relief, de garrigue, et autres secteurs à forte visibilité où l'impact visuel des constructions pourrait nuire au respect du paysage. Aucune construction dans les garrigues ne sera autorisée.
- Tout risque de mitage supplémentaire est écarté, un travail minutieux de repérage a été effectué. Aucune nouvelle habitation ne sera autorisée en dehors des zones urbaines et d'extension ; seule la gestion de l'existant sera possible.
- Le site des carrières et son belvédère sera protégé et valorisé, les dernières acquisitions foncières permettront à la commune de gérer l'ensemble du site.
- Deux mas agricoles ont été recensés pour leur qualité architecturale et patrimoniale. Ils pourront faire l'objet d'aménagement et de changement de destination assurant leur pérennité.