



Quartier  
les Constellations  
Un rayon sur la ville

## DOSSIER DE PRESSE



# SOMMAIRE



<b>1. Communiqué de synthèse</b> .....	P 5
<b>2. Etat des lieux</b> .....	P 6
- La commune de Juvignac	
- La situation du projet	
<b>3. Un projet mené dans la concertation</b> .....	P 8
- Un aménagement concerté	
- Les enjeux et objectifs de la ZAC	
<b>4. Parti architectural et mixité sociale</b> .....	P 10
- Le concept architectural	
- La typologie d'habitat	
<b>5. Accessibilité et vie de quartier</b> .....	P 12
- La ligne 3 du tramway	
- Les équipements publics et commerces	
<b>6. Un quartier durable</b> .....	P 14
- L'orientation des bâtis	
- La maîtrise de l'énergie	
- Les espaces verts préservés	
- Le traitement des eaux de pluie	
- Les déplacements doux	
- La fibre optique	
- Les normes PMR	
- L'éclairage spécifique	
<b>7. Les acteurs du projet</b> .....	P 18
<b>8. Les grandes étapes du projet</b> .....	P 19

## Démarrage du chantier Les Constellations

Au sein de l'agglomération de Montpellier, la ZAC (\*) Les Constellations dont le chantier vient d'être lancé s'étendra sur 36,5 hectares au Nord de Juvignac.

La commune a confié l'aménagement de ce projet urbain d'envergure au groupe GGL, (Guiraudon Guipponi Leygue), spécialisé dans la création de quartiers en Languedoc Roussillon.

Destinée à accueillir 1300 logements, soit environ 4500 habitants échelonnés sur une dizaine d'années, la ZAC Les Constellations est un nouveau quartier qui vient parachever l'urbanisation de Juvignac, autour de la future 3<sup>ème</sup> ligne de tramway, véritable « épine dorsale » du projet.

L'ambition de la commune, avec l'aménageur GGL Groupe, est de faire de la ZAC Les Constellations un quartier durable où il fera bon vivre au quotidien.

De fait toutes les composantes d'un projet pilote en matière de développement durable ont été réunies :

- organisation spatiale des bâtiments,
- préservation des masses végétales,
- transports en commun (terminus de la ligne 3 du tramway),
- liaisons douces,
- mise en place d'une chaudière biomasse pour les collectifs,
- traitement des eaux de pluie,
- accès de tous les bâtiments au très haut débit (fibre optique)
- suivi environnemental du chantier...

L'ensemble des logements collectifs et de nombreux logements individuels seront labellisés BBC (\*\*) et se partageront entre logements aidés (27%), primo-accédants, étudiants, seniors, locatifs, propriétaires occupants et commerces.

Initiée en 2005 la ZAC Les Constellations devrait accueillir ses premiers habitants fin 2012. Sa création dans un cadre naturel préservé aux portes de Montpellier permet désormais à Juvignac d'affirmer haut et fort son identité de « ville à la campagne ».

(\*) ZAC : Zone d'Aménagement Concerté (procédure d'urbanisme opérationnel destinée à l'aménagement et à l'équipement de terrains en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service, etc. ou d'installations et d'équipements collectifs).

(\*\*) BBC : Bâtiments Basse Consommation d'Énergie

### Contacts presse

Anne Delye / 06.99.92.24.14 / [adelye@relationspresse.net](mailto:adelye@relationspresse.net)

Claudie Vergnes / 06.72.72.32.28/ [cvergnnes@relationspresse.net](mailto:cvergnnes@relationspresse.net)

## La commune de Juvignac

La commune de Juvignac comprend actuellement 8300 habitants et couvre 1083 ha de superficie. Elle se situe à l'ouest de la communauté d'agglomération de Montpellier et fait partie des communes les plus attractives à proximité de la capitale régionale de par la qualité de vie qu'elle propose. De ce fait Juvignac doit répondre à de nouveaux besoins, notamment en logements et équipements pour faire face à l'accroissement de sa population.

La commune de Juvignac fait partie de la communauté d'agglomération de Montpellier dont le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) a été approuvé le 17 février 2006. La ZAC se situe sur une zone d'extension urbaine avec un niveau d'intensité B, correspondant à plus de 30 logements à l'hectare ou à plus de 4000 m<sup>2</sup> de SHON par hectare. Le POS de Juvignac a été approuvé le 16 novembre 2000. Aujourd'hui il a fait l'objet d'une révision afin d'aboutir à un Plan Local d'Urbanisme.



## La situation du projet

Le secteur de Caunelle a été retenu par le Conseil Municipal pour la création de la ZAC Les Constellations : 36,5 hectares jouxtant un quartier pavillonnaire à proximité du nouveau centre de Juvignac, du Golf de Fontcaude et du Parc Saint-Hubert.

Entouré d'espaces naturels exceptionnels, dont le Domaine de Caunelle avec son parc boisé classé, ce site porte en lui les conditions d'une bonne intégration urbaine des futures populations. Sa situation géographique dans la commune de Juvignac rend possible le développement des cheminements, le passage de la nouvelle ligne de tramway et la jouissance d'un paysage d'exception.



## Un aménagement concerté

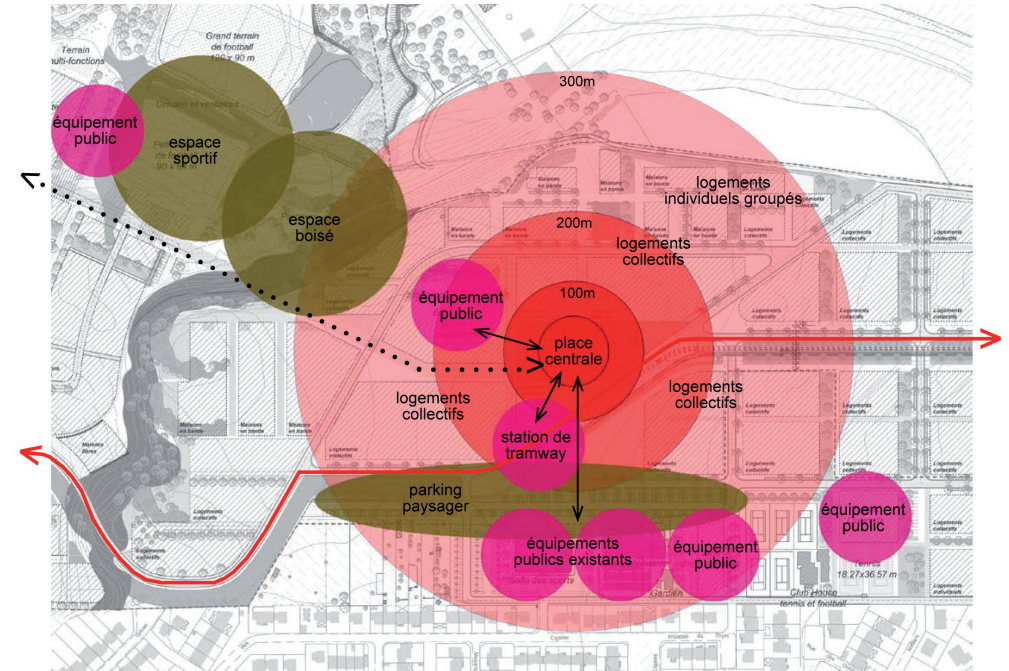
Par délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2006, la commune de Juvignac a approuvé le dossier de création du projet de ZAC. Depuis cette date le projet a fait l'objet d'études complémentaires : étude « loi sur l'eau » (bureau d'études CEREG Ingénierie), étude environnementale (bureau d'études Krépis et Ingerop), étude de trafic (bureau d'études Egis Mobilité).

L'aménagement du quartier Les Constellations s'effectuera par étapes. Il est le reflet d'une collaboration étroite et permanente entre tous les acteurs concernés: élus et services municipaux, concepteurs (aménagement, architecte, urbaniste, paysagiste,...) et habitants.

## Les enjeux et objectifs de la ZAC

La création de la ZAC Les Constellations correspond à une volonté de la municipalité de répondre au dynamisme socio-économique de l'agglomération dans une logique affirmée de développement durable. Les objectifs assignés à la nouvelle ZAC :

- Assurer une mixité urbaine, sociale et économique à l'échelle du quartier en diversifiant les typologies d'habitat, en créant des logements sociaux et en développant des commerces proximité,
- Structurer le projet en créant des espaces et des services publics de qualité,
- Relier la ZAC à l'existant par le développement de connexions fortes,
- Positionner le principal réseau intérieur suivant le nouvel axe important de la commune,
- Proposer des cheminements piétons et cycles à travers les différentes entités paysagères, afin de développer les modes doux en parallèle de l'automobile,
- Permettre une fluidité et une continuité des déplacements au sein du site,
- Préserver l'environnement par le maintien des chemins piétons existants et des perspectives visuelles sur les alentours,
- Compenser le ruissellement des eaux pluviales et l'imperméabilisation induite par le projet à travers la réalisation d'ouvrages de stockage des eaux.
- Intégrer une salle polyvalente de 1000 places au projet urbain,
- Créer un nouveau pôle sportif.



Plan masse de la ZAC

## Le concept architectural

Concernant les prescriptions architecturales le cabinet Pierre Tourre a préconisé une architecture contemporaine, homogène et destinée à « bien vieillir ». La partie dense de l'habitat se concentre autour de la place centrale abritant le terminus du tramway et, en s'en éloignant, on accède aux zones pavillonnaires aérées. Exposition et épannelage des bâtiments (hauteurs des uns par rapport aux autres) ont été pris en compte pour garantir des cônes de visibilité.

Dès sa conception le quartier des Constellations a affiché sa volonté de créer un quartier où tous, familles, jeunes et anciens pourront, quels que soient leurs revenus, trouver une réponse à leurs besoins d'habitat.



Vue de l'avenue



Vue de la place publique

## La typologie d'habitat

La part des logements en collectif représente environ 80 % du total des logements de la ZAC. Le programme de construction prévoit 27 % de logements aidés, soit environ 350 logements (logements étudiants compris). Ces logements seront répartis sur l'ensemble de la ZAC.

Afin de favoriser le lien inter générationnel il est prévu la réalisation de logements étudiants ainsi qu'une résidence pour seniors.

Ainsi, à terme, les 1300 logements permettront d'avoir une offre adaptée à la demande, tant au niveau de la diversité (collectif, semi-collectif, individuel) que du statut (accession à la propriété, locatif, logements aidés).

- Environ 530 logements collectifs avec commerces et services en rez-de-chaussée sur l'îlot central,
- Environ 520 logements collectif sur l'îlot urbain ouvert et l'îlot paysager,
- 50 logements individuels destinés aux jeunes ménages,
- 200 logements individuels sur lots libres.



## Accessibilité et vie de quartier

Le projet crée une centralité forte autour d'un vaste espace public. Une place centrale de 6000 m<sup>2</sup> est aménagée dans le prolongement du boulevard urbain desservant les logements collectifs. Lieu d'échanges et de manifestations elle aura un rôle très important dans la dynamique du quartier.

Cette place centrale accueillera le terminus de la Ligne 3 du tramway - ligne directe jusqu'à Montpellier et Pérols et à terme jusqu'à la mer - ainsi qu'une aire de stationnement vélomagg' et un parking TAM de 175 places environ. Les activités commerciales et services - dont un bureau de police municipale - occuperont les rez-de-chaussée autour de la place, permettant ainsi de créer une vie de quartier.

Concernant les équipements publics, au nord-est, dans le prolongement de la partie boisée, la ZAC prévoit deux nouveaux terrains de football, un terrain multifonctions ainsi qu'une salle polyvalente de 1000 places.

Au sud-ouest des espaces liés aux équipements publics existants seront requalifiés : réaménagement des voies d'accès et stationnements desservant les équipements sportifs, construction d'une nouvelle salle de tennis couverte, d'un dojo et implantation de la chaufferie bois.



L'analyse du site est un élément moteur des réflexions entreprises qui ont conduit au schéma d'aménagement puis aux conceptions bioclimatiques des bâtiments. Elle a révélé quatre composantes fortes : l'orientation (l'ensoleillement des parcelles), les vents dominants, l'hydraulique (la rétention des eaux pluviales), le relief et le paysage (la fracture topographique et paysagère de la ligne de crête boisée classée).

### L'orientation des bâtis

Le développement durable commence par une bonne orientation des bâtis.

Les logements collectifs - tous BBC (\*\*) - seront conçus en haute qualité environnementale : logements traversants pour un meilleur éclairage et une meilleure ventilation, orientations étudiées pour utiliser au mieux l'énergie solaire, isolations thermiques et phoniques performantes, terrasses et balcons pour la qualité de la vie.

L'orientation bio-climatique du bâti permet de réduire de 20 à 30 % la consommation énergétique et d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants.



### La maîtrise de l'énergie

Dans le cadre des déclinaisons de la Haute Qualité Environnementales de la ZAC Les Constellations, l'approche énergétique est apparue comme une priorité. Elle se traduit par :

- L'installation d'une chaudière bois à la fois performante, économique et écologique, garantissant chauffage et eau chaude à moindre coût pour les immeubles collectifs.
- La mise en place d'un partenariat Groupe GGL - COFELY GDF/SUEZ à l'origine de la première concession privée (d'une durée de 35 ans) pour la création d'un réseau de chaleur collectif et la fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

### Les espaces verts préservés

La ZAC Les Constellations s'étend sur 36 ha d'anciens espaces agricoles et d'espaces verts. Le projet a été conçu de manière à préserver l'espace boisé existant. Il s'inscrit par ailleurs en continuité avec le tissu urbain et n'augmente pas le mitage du paysage (dispersion des habitations).

### Le traitement des eaux de pluie

L'urbanisation conduisant à l'imperméabilisation des sols sur une surface d'environ 21 ha sur l'ensemble du projet, des ouvrages de rétention (bassins et noues) seront réalisés pour un volume global de 24050 m<sup>3</sup>. Un soin particulier sera apporté à la végétalisation des bassins.



## Les déplacements doux

Le projet met résolument l'accent sur les déplacements doux et non polluants pour les liaisons avec le centre-ville de Juvignac, les services et équipements proches et les quartiers voisins de Montpellier.

Dans le quartier Les Constellations, les déplacements piétons et cyclables sont favorisés. Un maillage composé d'un ensemble de cheminements piétons et d'une piste cyclable est organisé à partir de la station de tramway et de la place publique pour optimiser l'accessibilité et améliorer les conditions de déplacement dans le quartier. L'objectif : qu'on n'ait - presque - plus besoin de la voiture.



## La fibre optique

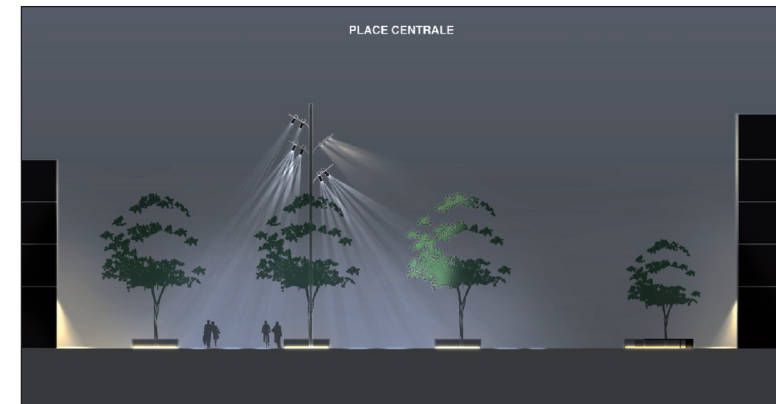
L'ensemble de la ZAC sera câblée en fibre optique afin que tous les logements aient accès au très haut débit.

## Les normes PMR

Le quartier a fait l'objet d'une attention particulière sur tout son périmètre afin de garantir tous les flux aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).

## L'éclairage spécifique

Un éclairage spécifique à base de leds sera mis en œuvre sur l'ensemble des espaces publics afin de limiter la pollution lumineuse. La ZAC des Constellations consommera ainsi 40% de moins qu'une ZAC classique en matière d'éclairage public tout en garantissant confort et sécurité pour tous les usagers.



La Ville de Juvignac a missionné l'aménageur GGL Groupe pour mettre en œuvre le projet urbain.

Le Groupe GGL est garant de la cohérence globale du projet. À l'issue d'une consultation, il a confié la conception de cette opération d'aménagement à une équipe de maîtrise d'œuvre constituée de l'architecte urbaniste Pierre Tourre, du paysagiste PMC Création et des bureaux d'études techniques Krépis et Ingérop. Il assure la vente des droits à construire des différents programmes auprès des promoteurs privés et des bailleurs sociaux.

La TAM aménage la ligne 3 du tramway et la station vélomag'.

- Donneur d'ordre : Mairie de Juvignac
- Aménageur : GGL Groupe
- Architecte-Urbaniste : Pierre Tourre
- Paysagiste : PMC Création
- Bureau d'Etudes Environnement : Agence Krépis et Ingérop
- Bureau d'Etudes Trafic : Egis mobilité
- Bureau d'Etudes « Loi sur l'eau » : Cereg Ingénierie
- Bureau d'Etudes Eclairage : Les Eclaireurs
- Géomètre : B3R

- > **Janvier 2011 :**  
Démarrage des travaux d'aménagement de la ZAC
- > **Mai 2011 :**  
Démarrage des travaux de la TAM
- > **4<sup>ème</sup> trimestre 2011 :**  
Construction des premiers logements collectifs
- > **1<sup>er</sup> trimestre 2012 :**  
Construction des premiers logements individuels
- > **2<sup>ème</sup> trimestre 2012 :**  
Mise en service de la ligne 3 du tramway
- > **Fin 2012 :**  
Arrivée des premiers habitants



[www.lesconstellations.fr](http://www.lesconstellations.fr)

**Contact communication**  
 Lorène CARSIGNOL  
 Tél. 04 99 614 060 • [l.carsignol@ggl-groupe.com](mailto:l.carsignol@ggl-groupe.com)



Les Centuries III  
 111, place Pierre Duhem BP 84 - 34935 Montpellier Cedex 9  
 Tél. : 0 499 614 514 • Fax : 0 499 614 514 • [www.ggl-groupe.com](http://www.ggl-groupe.com)

