

# Plan Local d'Urbanisme

de Juvignac

2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU

## Notice de présentation de la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée

PROCEDURE	APPROBATION
Elaboration du PLU	11 juillet 2012
1 <sup>ère</sup> modification du PLU	17 juin 2013
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU	14 décembre 2016
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU	En cours

# Sommaire

<b>I. OBJET DE LA 2<sup>EME</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>3</b>
Contexte et objet de la 2 <sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU	3
Présentation du site et du projet	4
<b>II. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU</b>	<b>9</b>
Respect des conditions de recours à une modification du PLU	9
Respect des conditions de recours à la modification simplifiée du PLU	11
Prise en compte des procédures environnementales et incidences sur l'environnement	12
Compatibilité avec les documents d'urbanisme d'ordre supérieur	13
<b>III. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>14</b>

## I. OBJET DE LA 2<sup>ÈME</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### **Contexte et objet de la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU**

---

Par décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'est transformée en Métropole. Ce changement de statut, opéré à périmètre territorial constant, lui confère de nouvelles prérogatives, dont la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'élaboration du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole a été engagée par une délibération du Conseil de Métropole du 12 novembre 2015.

Le périmètre du PLUi couvre l'intégralité du territoire métropolitain, conformément aux dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010.

La Métropole est compétente dans la conduite des procédures d'évolution des POS/PLU communaux.

Dans ce cadre, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a prescrit par arrêté n°2017-89 l'engagement de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Juvignac, considérant la nécessité de **procéder à une modification mineure du plan de zonage du PLU** approuvé le 11 juillet 2012. Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée au public ont été définies par délibération du 17/05/2017.

Cette modification simplifiée a pour objet de **permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux accompagné d'une crèche, intégré dans le projet d'aménagement d'ensemble du secteur « Carrière de l'Ort »**. Le terrain concerné par le projet correspond à une partie des parcelles cadastrales BV10 et BV9, d'une superficie de 3 698 m<sup>2</sup>. Il est situé en bordure Sud de la RN109, à proximité de l'échangeur Ouest marquant l'entrée dans la ville et la Métropole. Il est inscrit en zone 1AUE au PLU en vigueur.

Ce classement réglementaire ne permet pas de réaliser le projet. En effet, la zone 1AUE correspond à des secteurs naturels non équipés situés en frange d'urbanisation (secteur du Labournas / Courpouiran), à vocation principale de développement économique interdisant les constructions à usage d'habitation non destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements présents dans la zone.

Aussi, il est procédé à une évolution mineure du PLU, qui consiste à l'intégration du terrain support du projet dans le secteur 1AU2 limitrophe au sud. La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat. Le secteur 1AU2 correspond au secteur « Carrière de l'Ort ».

Cette modification graphique du plan de zonage ne s'accompagne d'aucune modification du règlement écrit.

## Présentation du site et du projet

### Situation du site de projet, objet de la modification simplifiée n°2 du PLU

Le site de projet, objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, est situé en bordure Sud de la RN109, au niveau de l'échangeur Ouest marquant l'entrée dans la ville de Juvignac et dans la Métropole (porte Nord-Ouest).



Le site est intégré dans les zones urbanisées de la commune, dans un environnement bâti immédiat mixte :

- à l'est, les activités commerciales situées en vitrine le long de la RN109 ;
- à l'ouest, une habitation puis une zone artisanale mixte ;
- au sud, le projet d'habitat futur « carrière de l'Ort ».

L'intégration de ces parcelles situées en façade sur la contre-allée de la RN109, en lien avec le projet « Carrière de l'Ort » représente un enjeu important de perméabilité fonctionnelle (modes actifs notamment) et visuelle vers l'arrière du site de projet, et au-delà, du corridor vert qui sépare la commune de Juvignac de celle de Saint-Georges-d'Orques.

Par ailleurs, le site représente un enjeu pour contribuer à améliorer le maillage inter-quartiers entre les secteurs urbanisés situés à l'ouest de la RN109 et vers le cœur de ville de Juvignac.

## Desserte du site

Actuellement, la proximité de l'échangeur assure une bonne accessibilité en voiture depuis la RN109.

Les infrastructures qui bordent le site sont :

- au nord, la rue du Pergasan, qui permet de desservir les activités commerciales édifiées en vitrine de long de l'axe et de rejoindre le centre de Juvignac ;
- au sud, le chemin de l'Ort, qui se termine aujourd'hui en impasse et ne permet pas de relier la rue de Perret à la zone artisanale à l'ouest et à la rue de Pergasan au nord.

La desserte du site pourra être réalisée à partir de la rue de Pergasan, au nord, et par le chemin de l'Ort, qui devrait être prolongé à terme vers l'ouest jusqu'à la zone artisanale.

L'urbanisation à l'ouest de la RN109 a été réalisée au coup par coup. Il en résulte une succession de secteurs urbanisés conçus comme des enclaves, desservis par des voies en impasse ou introverties. Un des enjeux important pour l'aménagement du site « Carrières de l'Ort » dans son ensemble est de rétablir ces liens viaires pour tous modes.



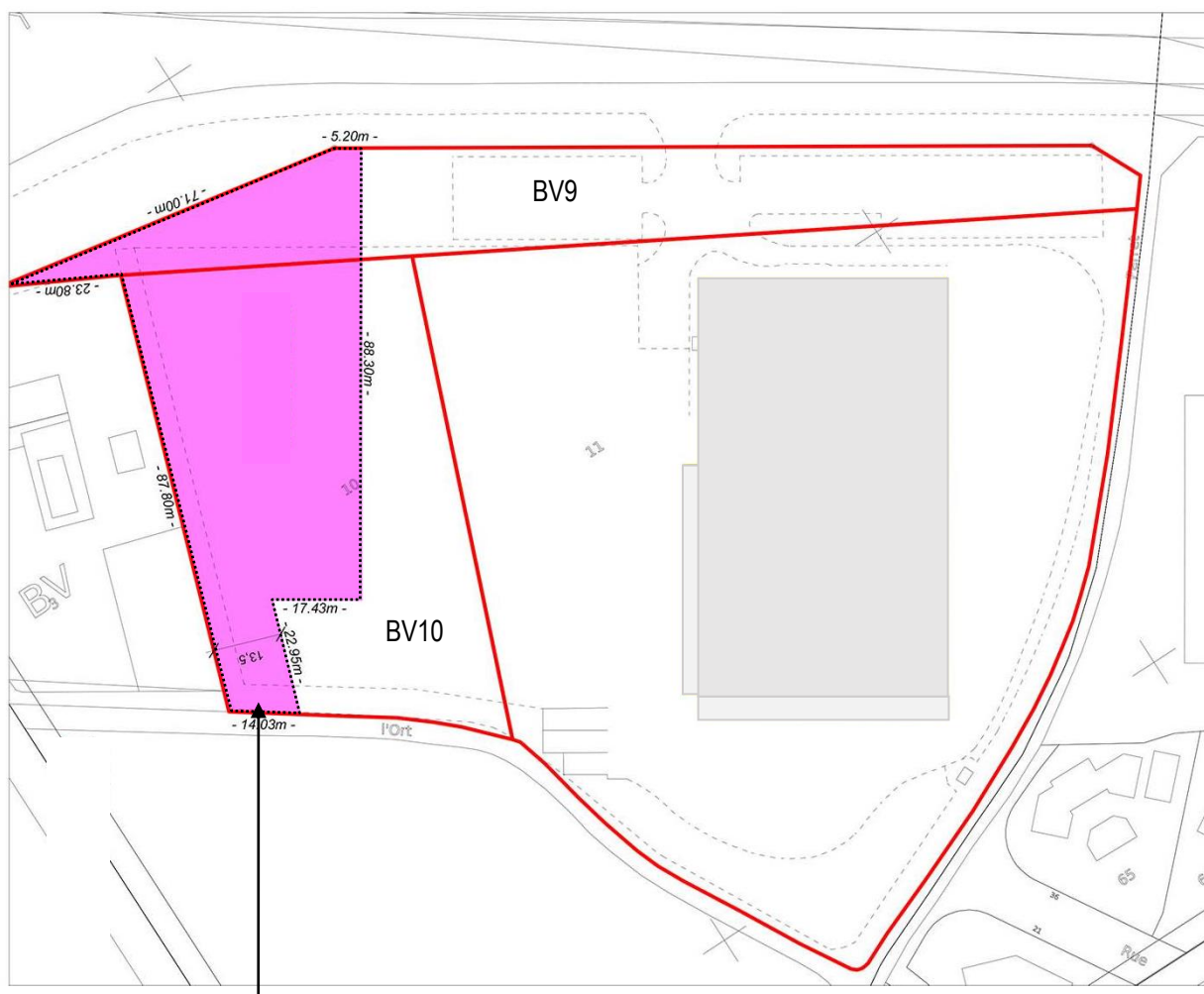
Source : Analyse du site des carrières de l'Ort – SARL Philippe Rubio Architecte. Fev 2015.

Le site bénéficie enfin d'une desserte proche par les transports en commun, localisée au niveau du rond point d'accès à la RN109 / route de Lodève (bus n°25 vers le quartier de Fontcaude/centre ville et bus n°42 reliant Murviel-les-Montpellier/St-Georges-d'Orques et le centre de Juvignac).

### Situation cadastrale

Le site objet de la modification simplifiée n°2 du PLU concerne une partie des parcelles BV9 et BV10 (parties en rose sur l'extrait de plan ci-dessous).

Sa superficie est de 3 698 m<sup>2</sup>.



Site de projet, objet de la modification simplifiée n°2 du PLU

### Zonage actuel

Le site objet de la modification simplifiée est actuellement inscrit en zone 1AUE du PLU en vigueur.

Il n'est pas concerné par un espace boisé classé ou une protection réglementaire spécifique au titre du PLU.

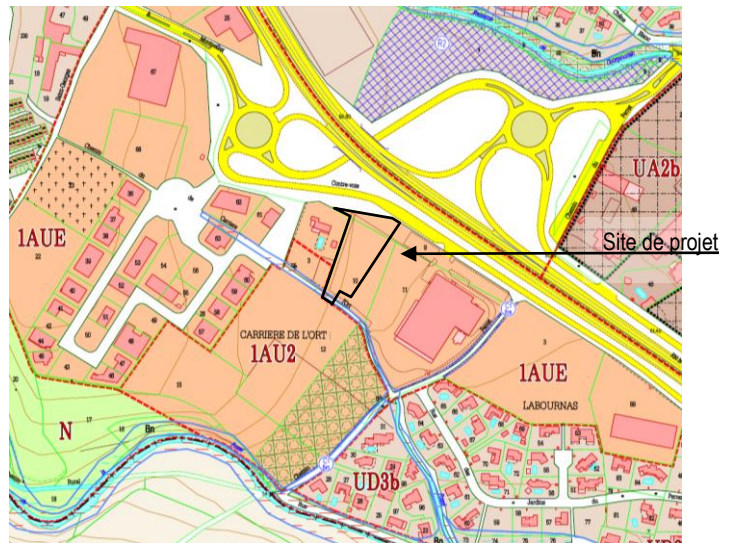
### Servitudes et risques

Le site objet de la modification simplifiée se situe en limite d'une zone de risque d'inondation rouge du PPRi, qui emprunte le chemin de l'Ort.

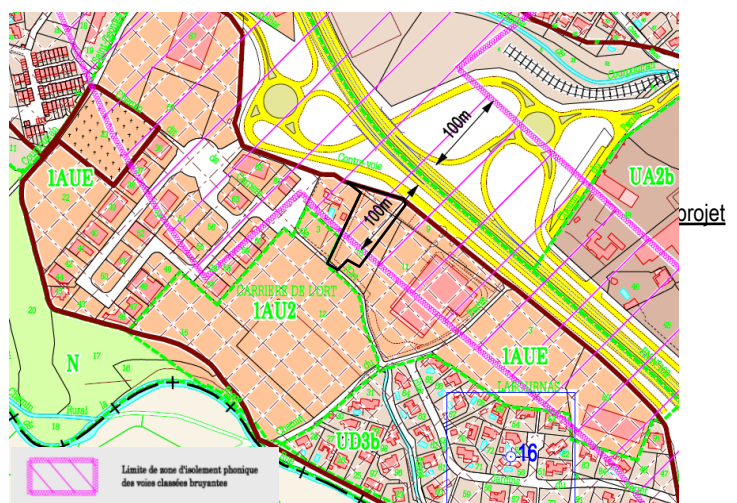
Il n'est grévé par aucune servitude d'utilité publique.

### Nuisances sonores

Le site objet de la modification simplifiée est concerné par la zone de bruit autour de la RN109 de 100 m de part et d'autre de l'axe. Le projet architectural devra faire à ce titre l'objet de dispositions d'isolation phoniques spécifiques.



Source : PLU de Juvignac – Extrait du plan de zonage



Source : PLU de Juvignac – Extrait du plan des informations utiles





## II. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### Respect des conditions de recours à une modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au PLU relèvent du champ d'application de la procédure de modification, **dans la mesure où elles n'ont pas pour effet :**

- **de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

La présente modification simplifiée ne change en rien les orientations du PADD. Au contraire, elle s'inscrit en cohérence avec le projet de développement du secteur de Courpouiran qui constitue une des traductions de l'orientation 1 du PADD : « Une nouvelle stratégie de développement adaptée au territoire communal et à ses enjeux ».

#### Extrait du PADD

##### **le secteur de Courpouiran**

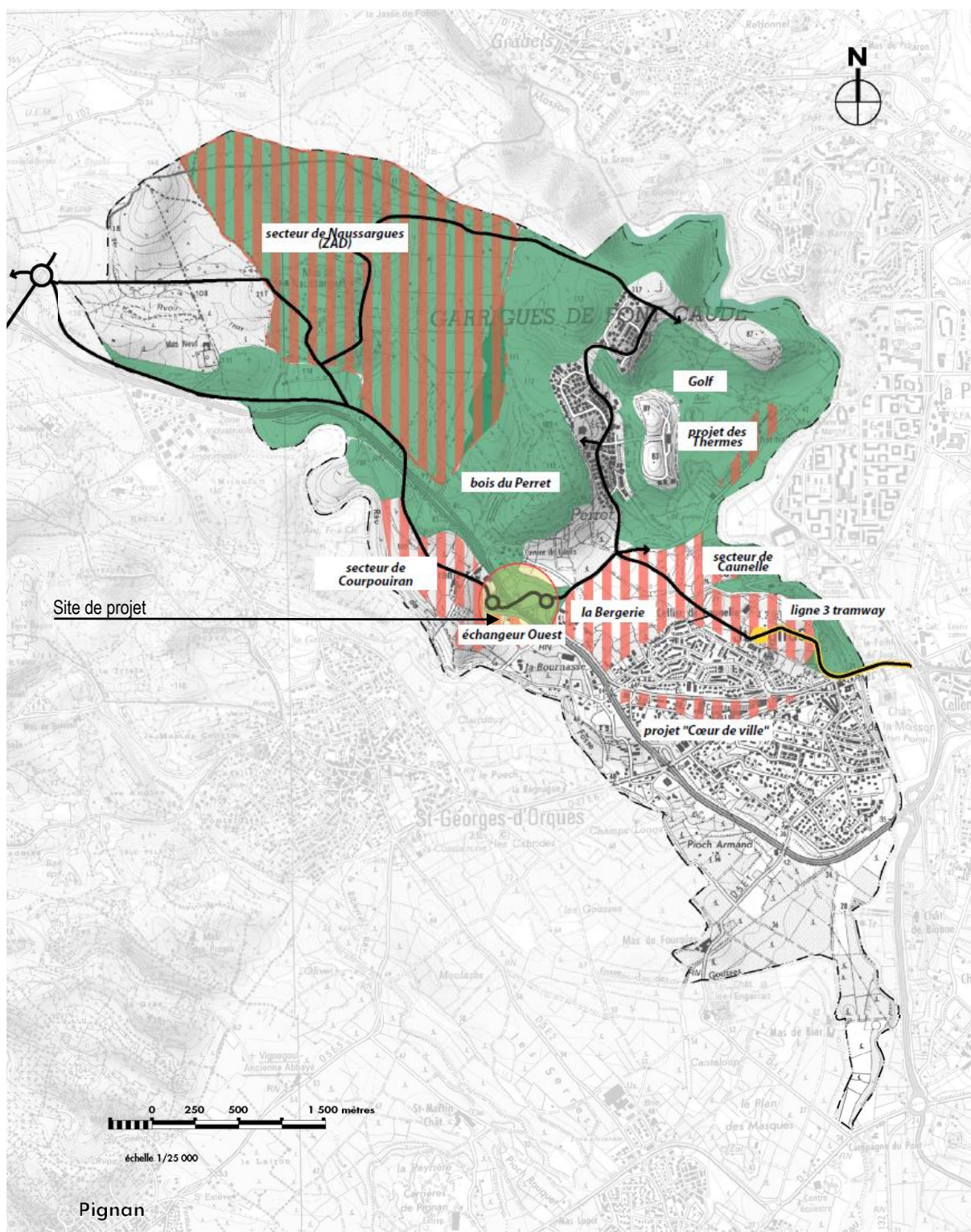
Le secteur de Courpouiran bénéficie d'un effet de vitrine depuis l'A750 et la voie express (déviation de la RN109). Grâce à cette localisation privilégiée, au contact de l'échangeur Ouest de Juvignac, Courpouiran constitue donc un secteur à fort enjeux de développement.

Le développement du secteur de Courpouiran s'inscrit dans une stratégie d'accueil d'entreprises, d'équipements et d'activités. Les projets envisagés sur ce secteur répondent à trois principaux objectifs :




- **sur le plan fonctionnel** : passer d'une logique autoroutière purement axiale à une logique de diffusion territoriale ;
- **sur le plan de l'image de marque du territoire** : corriger les points noirs et valoriser les éléments remarquables du paysage ;
- **sur le plan de l'urbanité et de la sécurité** : optimiser l'articulation entre l'autoroute et la desserte des quartiers habités et fréquentés de la commune.

Dans le secteur de Courpouiran, la volonté de la municipalité est de favoriser un développement mixte (habitat et activités) et cohérent.

Le passage d'une partie des parcelles BV9 et BV10, d'une zone à urbaniser à vocation économique à une zone à urbaniser à vocation générale, permettant d'y réaliser une crèche accompagné de logements sociaux, s'inscrit dans cette stratégie d'accueil d'équipements, et répond à la volonté de la municipalité de favoriser sur le secteur un développement mixte (habitat et activités) et cohérent.



les secteurs à enjeux du PADD

-  les secteurs de développement en cours ou prévus
-  les secteurs de développement à plus long terme (suivant les orientations du SCOT)
-  les coupures d'urbanisation - "poumons verts"

Source : Extrait du PADD – juin 2010  
 Plan Local d'urbanisme de Juvignac  
 approuvé par DCM le 11/07/2012.  
 Réalisation : Krépis.

- **de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière** : les parcelles concernées sont inscrites en zone à urbaniser et elles resteront inscrites en zones à urbaniser. Le site objet de la modification simplifiée n'est pas concerné par un espace boisé classé (EBC). La modification simplifiée ne réduit aucun EBC ;
- **de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance** : les parcelles concernées ne bénéficient d'aucune protection de ce type. La modification simplifiée ne réduit aucune protection de ce type ;
- **d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives** de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier : la modification n'a pas pour effet d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

## **Respect des conditions de recours à la modification simplifiée du PLU**

---

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, il est fait recours à une procédure de modification simplifiée, c'est-à-dire qui n'est pas soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

### **En effet, la modification n'a pas pour effets :**

- **soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan** : en appliquant les règles du secteur 1AU2 sur le site objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, en lieu et place des règles de la zone 1AUE applicables avant modification simplifiée n°2, les possibilités de construire résultant, dans la zone 1AUE puis dans le secteur 1AU2, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sont équivalentes avant et après modification. L'évolution apportée n'a pas eu d'effet sur la majoration des droits à construire à l'échelle de la zone ;
- **soit de diminuer ces possibilités de construire** : en appliquant les règles du secteur 1AU2 en lieu et place de la zone 1AUE sur le site objet de la modification simplifiée n°2 du PLU, les possibilités de construire résultant, dans la zone 1AUE puis dans le secteur 1AU2, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sont équivalentes avant et après modification. L'évolution apportée n'a pas eu d'effet sur la minoration des droits à construire à l'échelle de la zone ;
- **soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser** : la présente modification simplifiée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine. Elle concerne uniquement le passage de deux parcelles d'une zone à urbaniser économique vers une zone à urbaniser générale.

## **Prise en compte des procédures environnementales et incidences sur l'environnement**

---

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000.

Les zones Natura 2000 les plus proches sont situées sur les communes de Murviel-les-Montpellier, Pignan et Montarnaud à plus de 4 km du site à vol d'oiseau (Site d'Importance Communautaire (SIC) « Montagne de la Moure et cause d'Aumelas » (FR9101393) ; Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plaine de Fabrègues-Poussan » (FR9112020).)

L'objet de la modification ne concerne qu'un changement de vocation de zone à urbaniser, sur un terrain de très faible superficie (3 650 m<sup>2</sup>), passant d'une zone à urbaniser à vocation économique vers une zone à urbaniser à dominante d'habitat.

L'urbanisation du site était donc prévue avant modification simplifiée. Le site se trouve en outre au sein d'espaces urbanisés, en bordure de la RN109. Ce changement de vocation n'impacte aucune zone naturelle ou agricole.

Au contraire, la modification permettra, à travers la mise en œuvre du projet « Résidence de l'Ort », de réduire l'imperméabilité du terrain (il s'agit actuellement d'un parking en enrobé, totalement imperméable) et de créer une ouverture visuelle et fonctionnelle en partie Ouest du terrain.

La modification simplifiée n'a aucune incidences sur l'environnement et donc aucune incidences sur les zones Natura 2000. La procédure n'est donc pas soumise à évaluation environnementale, ni à étude d'incidences sur une zone Natura 2000.

## Compatibilité avec les documents d'urbanisme d'ordre supérieur

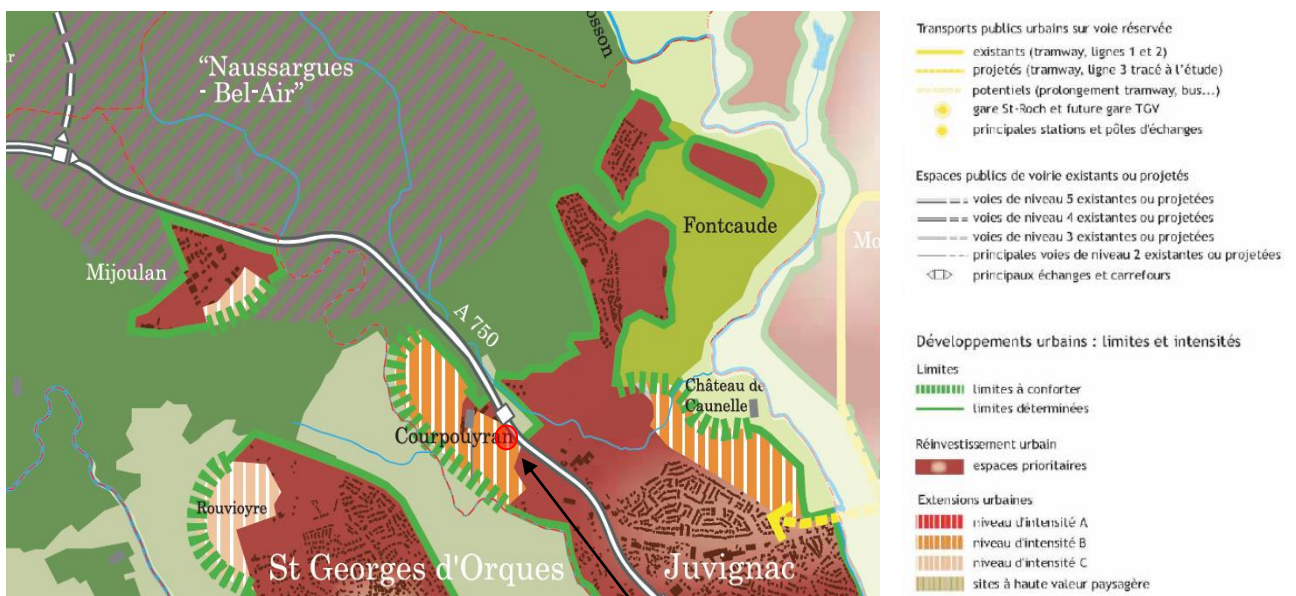
### ▪ Compatibilité avec les orientations du SCOT

Le SCoT de l'agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006, définit des limites et intensités de développement urbain, de manière différenciée selon les secteurs.

Le SCoT identifie un secteur d'extension urbaine sur le secteur de Courpouyran, selon un niveau d'intensité B, correspondant à une densité minimale de 4 000 m<sup>2</sup> SDP / hectare.

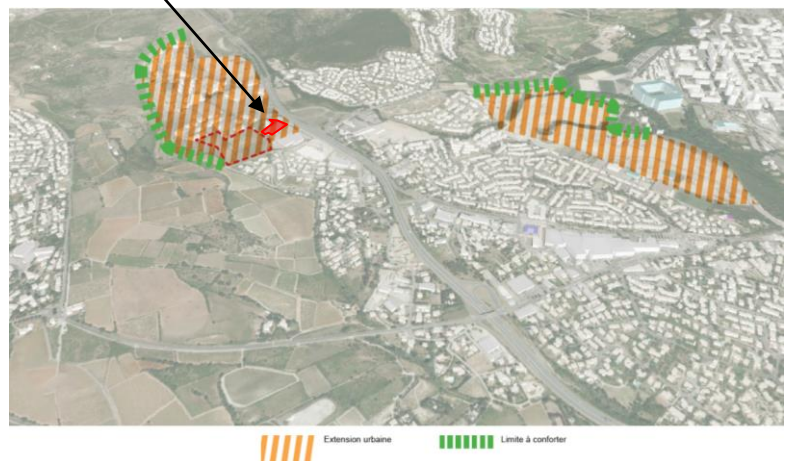
*Schéma de Cohérence Territoriale– Montpellier Agglomération*

*Document d'Orientations Générales – extrait du secteur Piémonts et Garrigues*



Site de projet

Le site de projet objet de la modification n°2 du PLU est intégré dans ce secteur de développement, secteur dont les densités autorisées par le PLU sont compatibles avec les objectifs portés au plan de secteur du SCOT.



- **Compatibilité avec les objectifs du PLH 2013-2018**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur (2013-2018) de la Métropole a été approuvé le 27 novembre 2013. Le projet permet de répondre aux objectifs du PLH.

### **III. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La modification simplifiée n°2 du PLU porte sur une évolution du plan de zonage : passage d'une partie des parcelles BV9 et BV10 de la zone 1AUe en 1AU2, sur une superficie d'environ 3 700 m<sup>2</sup>.

Elle ne touche aucune autre pièce du PLU.



