

# Plan Local d'Urbanisme

## de Juvignac

1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU

### Notice de présentation de la 1<sup>ère</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

# Sommaire

<b>I. OBJET DE LA 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>3</b>
Contexte et objet de la 1 <sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU	3
Présentation du projet	4
Recours à l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme	5
<b>II. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU</b>	<b>7</b>
Respect des conditions de recours à une modification du PLU	7
Respect des conditions de recours à la modification simplifiée du PLU	7
Prise en compte des procédures environnementales	8
<b>III. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>9</b>
Modification du zonage	9
Evolutions du règlement – Exposé des motifs	12

## I. OBJET DE LA 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### **Contexte et objet de la 1<sup>ère</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).

En vertu d'un amendement de la loi du 20 décembre 2014, Montpellier Méditerranée Métropole est tenue d'engager l'élaboration de son premier PLUi dès la fin 2015 et à organiser son approbation à l'été 2019. 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. Ce périmètre sera donc identique à celui du SCoT approuvé le 17 février 2006. Montpellier Méditerranée Métropole ne souhaite pas élaborer un PLUi valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Programme Local de l'habitat (PLH).

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 du 06 juillet 2016 l'engagement de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Juvignac, considérant la nécessité de **procéder à des modifications d'ordre rédactionnel et graphique 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 21 juillet 2016.

Cette modification simplifiée a pour objet de **permettre la réalisation d'un projet de logements collectifs pour réaliser du logement locatif social**, sur un terrain de 2 276 m<sup>2</sup> (terrain « Bazille »), correspondant aux parcelles cadastrales remembrées BX0035 et BX0297b, inscrites en UD3c du PLU.

Le volume constructible qui résulte des règles actuelle du PLU sur le secteur UD3c est limitant pour le projet. Aussi, il est procédé à une évolution mineure du PLU, qui consiste à **l'intégration d'un secteur de majoration des droits à construire pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, en application de l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme** sur le secteur de projet (terrain « Bazille »).

## Présentation du projet

### Situation du secteur

Le site de projet objet de la modification simplifiée est situé au nord-ouest du centre de Juvignac, à proximité du mas de Courpouiran. Localisé au 9035 route de Lodève, il concerne les parcelles BX297 B (découpage selon PC03412316M0016) et parcelle BX35 qui se situent dans la zone UD3C du PLU, en bordure de la ZAC Marco Polo qui est en zone 1AU1. L'emprise foncière du secteur représente 987m<sup>2</sup> (BX297B) + 1289m<sup>2</sup> (BX35) soit 2276m<sup>2</sup>.



### Description du projet architectural global et du programme de logements

Le secteur de projet objet de la présente modification simplifiée concerne la deuxième tranche d'une opération globale d'environ 80 logements locatifs sociaux, dont une première tranche de 32 logements a été réalisée sur la parcelle BX297A (zone 1AU1).

Le site de projet accueillera une cinquantaine de logements, du type 2 au type 4, ainsi que d'une loge de gardien.

Le projet de bâtiment est en R+3 avec un dernier étage partiel, sur parking enterré.

Le projet est constitué d'un bâtiment en L permettant d'organiser l'espace autour d'un jardin central. Ce jardin comporte des cheminements piétons permettant de faire le lien entre la ZAC et la route départementale et de desservir par ailleurs la future salle Frédéric BAZILLE.

L'architecture du bâtiment fait référence à celle de la ZAC contiguë et les aménagements sont conçus en lien avec la salle F. Bazille, afin d'assurer une intégration harmonieuse avec le reste du quartier.

## Projet de modification

Les règles actuelles d'emprise au sol et de hauteur maximales applicables au secteur permettent de réaliser environ 2 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une majoration de 50% des possibilités à construire est donc nécessaire pour réaliser ce projet.

L'article L151-28 2° du code de l'urbanisme permet de majorer les droits à construire, tels qu'il résultent des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, dans la limite de 50%, pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Il est donc fait recours aux possibilités offertes par le 2° de l'article L151-28 pour permettre la réalisation du projet.

## Recours à l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme

### Rappel des conditions de recours à l'article L151-28 :

*« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29*

*1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;*

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*

*3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;*

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »*

**Majoration des droits à construire induite par la modification simplifiée :**

	<b>Avant modification</b>	<b>Après modification</b>
<b>Surface du secteur</b>	2 276 m <sup>2</sup>	2 276 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher maximale</b>	2 731,2 m <sup>2</sup>	4 096,8 m <sup>2</sup>

La majoration des droits à construire résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est fixée sur le secteur objet de la modification simplifiée à 50%.

Par ailleurs, l'opération programmée est à 100% du logement locatif social. Le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération n'est donc pas limitant.

## 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 ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : les parcelles concernées sont inscrites en zone urbaine et en zone à urbaniser et ne sont pas inscrites en espaces boisés classés (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 ;
- 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 effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine. Il ne diminue par ailleurs pas les possibilités à construire. Au contraire, il les majorent, tout en restant dans la limite de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

La surface du secteur d'application de la majoration des droits à construire au titre du 2° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme concerné par la modification simplifiée représente 2 276 m<sup>2</sup>.

Sur le secteur, les droits à construire sont majorés de 50%, au regard du gabarit, de l'emprise et de la hauteur, la

majoration de l'emprise au sol et de la hauteur maximum du bâti. Les droits à construire passent ainsi de 2 731,2 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) maximum avant modification simplifiée à 4 096,8 m<sup>2</sup> de SDP après modification simplifiée, soit un accroissement de + 1 365,6 m<sup>2</sup>.

La surface du secteur UD3c représente quand à elle 60,29 ha. Le secteur objet de la modification simplifiée représente donc 0,38% de la superficie du secteur UD3c. La majoration de 50% des droits à construire sur ce seul secteur représente ainsi moins de 0,2% des droits à construire de la zone UD3c.

La majoration de 50% de droit à construire sur le terrain considéré n'augmente donc pas de plus de 20% les droits à construire de la zone correspondante.

## **Prise en compte des procédures environnementales**

---

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Le secteur de majoration au titre de l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme est situé au cœur des zones urbanisées de la commune. Sa localisation et sa superficie font que le projet n'a aucune incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches (situées sur la commune de Murviel-les-Montpellier).

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale ni étude d'incidences.

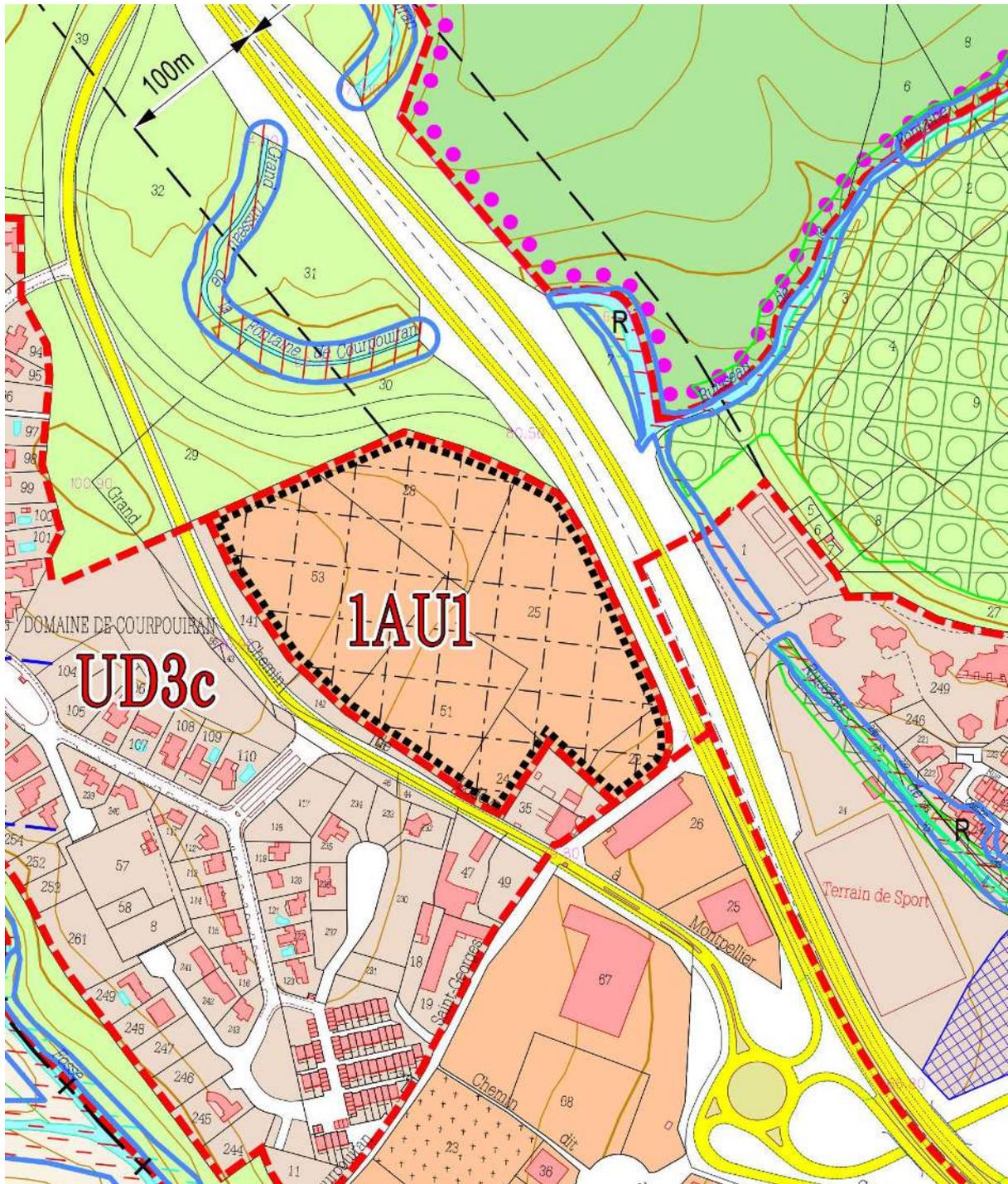
### III. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### **Modification du zonage**

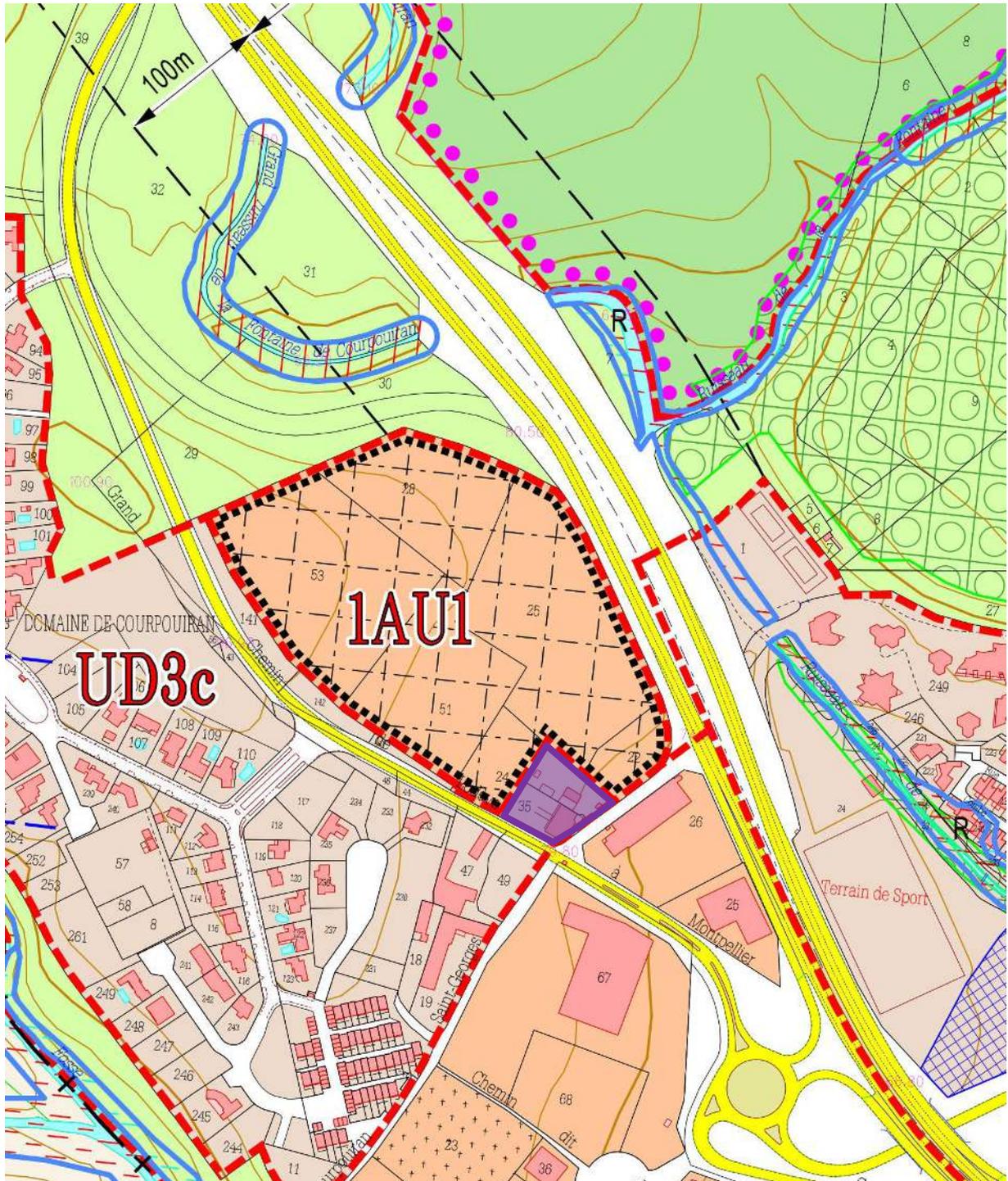
---

- Un secteur de majoration des droits à construire pour la réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux, en application de l'article L151-28 2° du code de l'urbanisme, est délimité sur les plans de zonage (sur le secteur UD3c) ;
- Le zonage n'est pas modifié.

**Extrait du zonage avant la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU**



**Extrait du zonage après la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU**



 Secteur d'application du 2<sup>°</sup> de l'article L151-28

## Evolutions du règlement – Exposé des motifs

Les évolutions du règlement concernent uniquement la zone UD. Elles consistent en une majoration de 50% du volume constructible, tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, pour la réalisation d'un programmes de logements locatifs sociaux, en application du 2° de l'article L151-28.

Les éléments ajoutés dans le cadre de la présente modification simplifiée sont écrits en bleu.

### Zone UD :

ARTICLE	EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD	EXPOSE DES MOTIFS
Caractère de la zone UD	<p>La zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu. Cette zone est constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé le plus souvent sous la forme de lotissements et d'opérations groupées plus ou moins denses. La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.</p> <p>Le secteur UD3 [...] comprend un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme,. La majoration est fixée à 50% considérant toutefois qu'elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.</p>	Correspondant aux terrains « Bazille », objets de la modification simplifiée.
<b>Article 2</b> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières	<p>Dans les secteurs délimités en application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.</p>	Permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.