

## Observations de J.U.E. sur le projet de PLUi

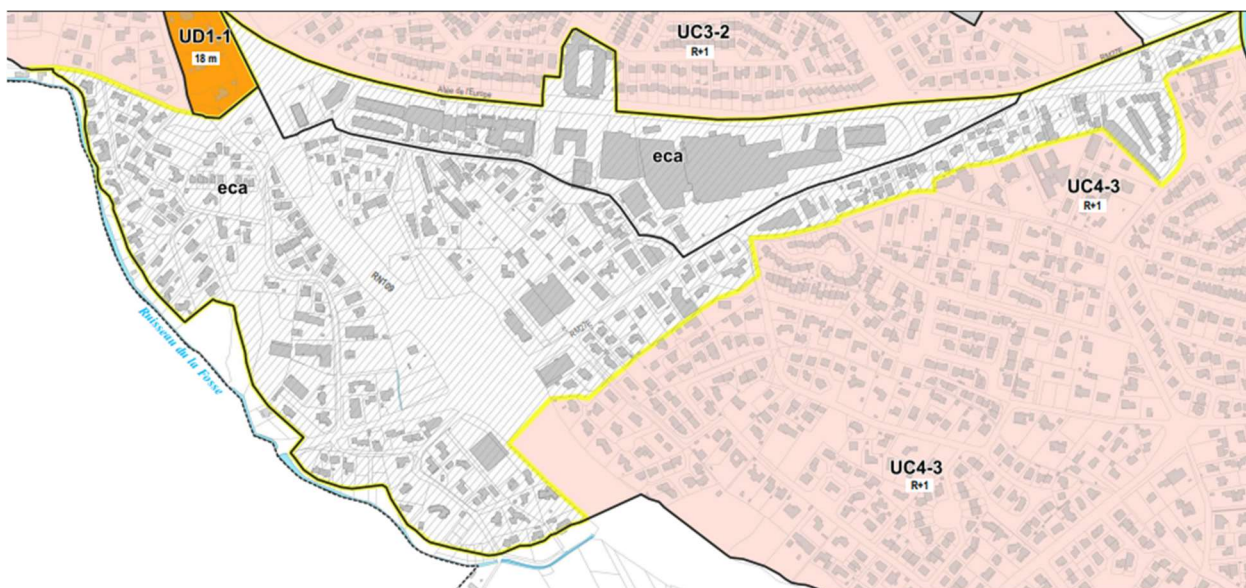
Le **PLUi**, plan d'urbanisme à l'échelle de la Métropole ( <https://www.montpellier3m.fr/docs-telecharger-plui> pour accéder aux documents et [elaborationplui@montpellier3m.f](mailto:elaborationplui@montpellier3m.f) pour déposer des observations), va succéder au **PLU** de 2012, Plan Local d'Urbanisme communal de Juvignac, actuellement encore en vigueur. Selon le calendrier prévu (voir P. 4), les nouvelles dispositions ne pourront pas entrer en vigueur avant 2024. Pour autant, il y a urgence !

Les premiers chapitres de ce **PLUi** : **Eléments de Diagnostic** et **PADD**, ont été rédigés en 2018 et 2019 et sont donc d'ores et déjà quasiment dans leur forme définitive. Les projets de **Règlements écrit et graphique et notamment les projets de Plans de zonage ont été publiés progressivement à partir de juillet 2021** sous la désignation "document de travail" ou "document d'étape".

Comme à l'habitude, ces documents ne brillent pas par leur caractère synthétique. On a la nette impression que les rédacteurs cherchent à justifier des honoraires certainement très élevés en produisant du volume et en multipliant les banalités et les redondances. Mais cela est malheureusement devenu une habitude : le SCoT s'étale sur environ 1300 pages auxquelles il faut ajouter la partie cartographique. Le projet actuel de PLUi compte déjà 1137 pages auxquelles s'ajoutent les plans de zonage des 31 communes de la Métropole. Il est évident que des documents beaucoup plus concis seraient plus clairs, plus efficaces et aussi plus faciles à appréhender par les citoyens.

Cela étant, les observations formulées par l'association J.U.E. sur le projet de plan de zonage concernant précisément la commune sont les suivantes :

- **1. Le projet actuel est partiel et ne vise que des zones urbaines** classées "zones U" constituées de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. **Il devrait donc être complété pour définir les zones naturelles et agricoles. Peut-on aussi conclure qu'aucune nouvelle zone ne sera urbanisée ?**
- **2. Une zone très importante (en gris sur le plan), s'étendant sur une vingtaine d'hectares, reste en cours d'analyse (eca).** Il s'agit du secteur du centre-ville élargi ou Triangle d'or dont le traitement est essentiel pour l'avenir de Juvignac et de ses habitants.



Il est absolument nécessaire qu'une concertation soit mise en place avec les juvignacois pour définir ce qu'il est souhaitable d'envisager pour ce centre-ville. Une telle concertation préalable est d'ailleurs prévue dans les textes législatifs et réglementaires. Il appartient à la municipalité de la mettre en œuvre. Existe-t-il un cahier des charges, des études ou des pré-études? L'établissement public foncier (EPF) a-t-il commencé à acheter des terrains ? Est-il prévu qu'il le fasse ?

- 3. Les autres secteurs identifiés sont classés en **UB, UC, UD**. Dans l'état actuel du projet, seuls les secteurs **UD posent problème**, les secteurs **UB** et **UC** étant déjà construits.
- 3.1 La zone **UD 1-1**

**Extrait du projet de règlement écrit :**

*"La zone UD 1 correspond aux parcs et zones d'activités économiques présents au sein de l'urbanisation existante.*

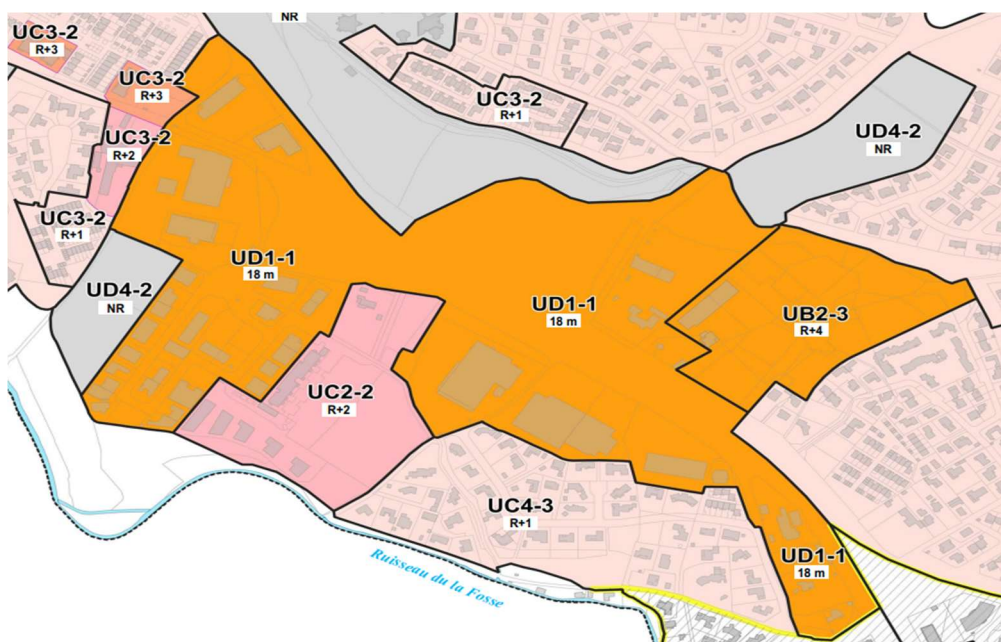
*Pour répondre aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière, il est mis en place une typologie de polarités économiques au sein du tissu existant. Cette typologie est construite en fonction du rayonnement et des besoins des entreprises et se distingue comme suit :*

*- Les « polarités économiques rayonnantes à dominante d'activité » [désignées **UD 1-1**] ont un rayonnement à l'échelle du grand territoire, elles bénéficient souvent d'un « écosystème économique local » qu'il s'agit de conforter notamment au sein des Connexions Métropolitaines. Desservies par le réseau armature de transport collectif et les infrastructures routières majeures, elles peuvent accueillir notamment des activités nécessitant de grandes emprises.*

...

Une très vaste zone **UD 1-1**, s'étend, en partant du bas à droite, du rond-point rue des Pattes-rue du Labournas, entre la rue du Pergasan et la A 750, jusqu'au quartier de la rue des Terres du sud et de la zone commerciale de Brico-cash, Aldi et de l'autre côté de la rue de Kalkar. Elle englobe de plus les terrains Eurovia (à côté de la Bergerie **UB 2-3** où sont déjà construits 560 logements alors que le projet initial n'en prévoyait que 350 ce qui avait justifié l'absence d'étude d'impact et de plan de circulation).

**Sur cette zone UD 1-1 qui couvre plusieurs hectares, le projet proposé permet de construire des bâtiments de 18 m de haut ou en R+5.**



Aucune des communes voisines n'atteint ces sommets : Grabels, une toute petite zone à 14 m, Saint-Georges maximum R+3, Lavérune 12 m, Murviel R+2.

L'objectif de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière peut donc se traduire par la construction de bâtiments d'activités, d'immeubles de bureaux ou d'habitation **de 18 m de haut, au voisinage immédiat de maisons individuelles.**

Et ce alors même que l'on a déjà beaucoup trop construit à Juvignac depuis 12 ans et que les infrastructures nécessaires, voirie et prolongement de la ligne 3 n'ont pas été réalisées et ne sont même pas envisagées.

**A cet égard, J.U.E. déplore le manque total d'implication de la municipalité sur ce sujet de prolongement de la ligne 3 du tramway.**

### - **3.2 Les secteurs non réglementés UD 4-2**

Ces secteurs correspondent à un "*Tissu d'équipements publics et/ou collectifs*" (écoles, stades, gymnases, ...).

Nous avons demandé au service compétent de la mairie quel était le contenu de ce classement "non réglementé".

Question :

*" Le terrain de foot Penaranda, entre autres, est maintenant classé dans une zone "non réglementée". Cela signifie-t-il que la hauteur de construction n'y est pas limitée ?"*

Réponse dudit service :

*" Le terrain de football est classé en zone UD 4 du futur PLUI. Cette zone regroupe les unités foncières appartenant à des propriétaires institutionnels et accueillant des équipements publics.*

*L'objectif est de maintenir et de créer les secteurs d'équipements publics nécessaires à l'offre de service public de la commune.*

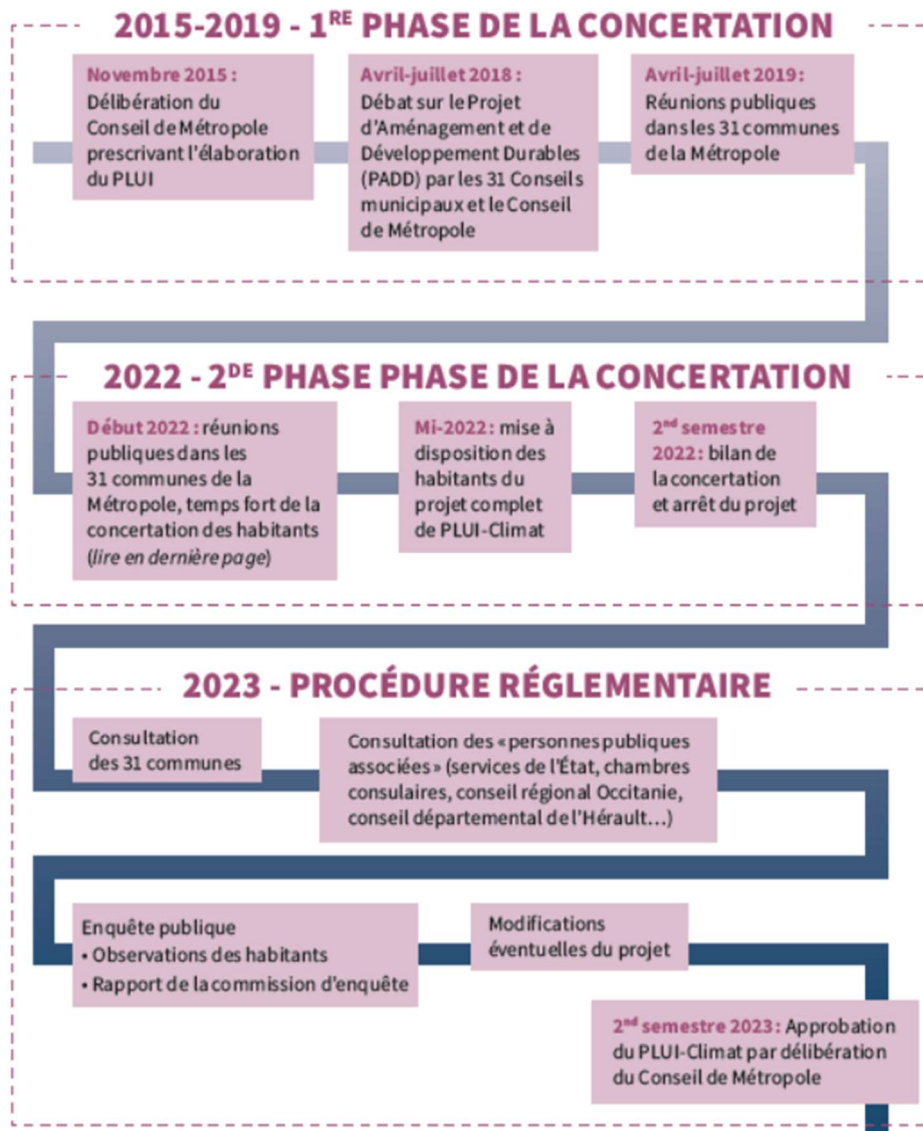
*Cette zone est non réglementée car il reste sous maîtrise publique. Cela signifie que la commune restera garante de la bonne intégration des équipements dans leur environnement.*

**Cette réponse reste très insuffisante. Sauf à correspondre à une définition précise, figurant dans un document officiel, l'expression "non réglementé" ne signifie pas autre chose qu'absence de réglementation et donc possibilité de faire tout et n'importe quoi, en particulier en matière de construction et de hauteur des bâtiments.**

## Conclusion

- **Ce projet est très incomplet et ne vise qu'une partie du territoire communal : les zones agricoles et naturelles ne sont pas identifiées, non plus que d'éventuelles zones à urbaniser.**
- **Il est urgent d'organiser la seconde concertation préalable, prévue par la loi (voir calendrier officiel ci-dessous, réunions publiques dans les 31 communes début 2022), sur le projet de PLUi, en particulier sur le secteur "en cours d'analyse" du centre-ville élargi ou "Triangle d'or".**
- **La hauteur maximale de 18 m, prévue pour le secteur UD 1-1 proche d'habitats individuels, est beaucoup trop importante. Elle doit être abaissée à 12 m ou R+3 maximum et complétée le cas échéant par l'imposition d'une distance minimale par rapport à la limite du secteur, proche d'habitations individuelles.**
- **Il est indispensable d'apporter des précisions quant au sort réservé aux secteurs identifiés comme "non réglementés".**

## Recueil des avis, observations des habitants tout au long de l'élaboration



Juvignac le 31 janvier 2022