

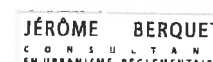
# COMMUNE DE Péret

Mairie - 2, rue Claude Debussy - 34800 - Tél : 04.67.96.09.41 - mairie-peret@orange.fr

## plan local d'urbanisme

# I- RAPPORT DE PRÉSENTATION

## Partie 3 : Justification des choix retenus pour établir le plan



**COMMUNE DE PÉRET  
(34800)**

**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

**plan local d'urbanisme**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
**Justification des choix retenus**  
**pour établir le plan**

|  |    |  |    |
|--|----|--|----|
| INTRODUCTION   | 3  | 2-Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables.....   | 23 |
| I- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLAN.....                                       | 10 | 2-1 Fondements juridiques: un cadre législatif renouvelé.....  | 24 |
| 1-Exposé des motifs retenus pour les orientations du PADD.....                                     | 12 | 2-1-1 Un cadre législatif renouvelé.....   | 24 |
| 1-1 Orientation n°1 : Péret, un village rural.....   | 13 | 2-1-2 Modifications de forme apportées au règlement graphique.....   | 24 |
| 1-1-1 Le respect de l'environnement.....   | 13 | 2-1-3 Modifications de forme apportées au règlement écrit.....   | 25 |
| 1-1-1-1 Préserver les espaces agricoles, naturels<br>et forestiers.....                            | 13 | 2-2 Les règles communes à tout ou partie des zones.....  | 26 |
| 1-1-1-2 Préserver les équilibres écologiques.....  | 13 | 2-2-1 La division du territoire en zones.....  | 26 |
| 1-1-2 Le respect du cadre de vie.....  | 13 | 2-2-2 Les dispositions communes au règlement de tout ou partie des zones.....  | 26 |
| 1-1-2-1 Préserver le cadre paysager du village.....  | 13 | 2-2-3 Les représentations graphiques du règlement.....   | 27 |
| 1-1-2-2 Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire.....                            | 14 | 2-2-4 La prise en compte réglementaire des risques naturels et des nuisances.....  | 27 |
| 1-1-2-3 Limiter les nuisances portées au cadre de vie.....   | 14 | 2-3 Les principes retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles particulières.....                  | 29 |
| 1-2 Orientation n°2 : Péret, un village durable.....   | 15 | 2-3-1 Tableau synoptique des zones du PLU.....   | 29 |
| 1-2-1 Un développement urbain limité et maîtrisé.....  | 15 | 2-3-2 La zone UA : le centre ancien.....   | 30 |
| 1-2-1-1 Favoriser et maîtriser le renouvellement urbain.....                                       | 15 | 2-3-3 La zone UC : la zone d'extensions urbaines contemporaines.....   | 32 |
| 1-2-1-2 Rationaliser les développements urbains.....   | 15 | 2-3-4 La zone AU : les zones d'urbanisation future.....  | 35 |
| 1-2-2 Conforter/renforcer la vivacité du village.....  | 16 | 2-3-5 La zone A : la zone agricole.....  | 43 |
| 1-2-2-1 Pérenniser les équipements d'intérêt collectif.....  | 16 | 2-3-6 La zone N : la zone naturelle et forestière.....   | 43 |
| 1-2-2-2 Maintenir et développer l'attractivité du cœur de village.....                             | 16 | 2-3-7 Du POS au PLU: synthèse des modifications de zonage.....   | 44 |
| 1-2-3 Soutenir l'emploi local par un développement économique mesuré.....                          | 16 | 2-4 Les prescriptions du règlement graphique.....  | 45 |
| 1-2-3-1 Pérenniser et renforcer les activités économiques de proximité.....                        | 16 | 2-4-1 Les outils de protection du patrimoine environnemental.....  | 45 |
| 1-2-3-2 Aménager un espace agri-artisanal.....   | 17 | 2-4-1-1 Les espaces boisés classés (EBC).....  | 45 |
| 1-2-4 Rationaliser les transports et les déplacements.....   | 17 | 2-4-1-2 Les éléments de paysage à protéger (EPP) et les éléments à protéger pour motif d'ordre<br>écologique (EPME)..... | 45 |
| 1-2-4-1 Repenser le maillage viaire.....   | 17 | 2-4-1-3 Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.....   | 45 |
| 1-2-4-2 Renforcer le maillage de déplacement doux.....   | 17 | 2-4-2 Les servitudes d'urbanisme.....  | 46 |
| 1-2-4-3 Une gestion pragmatique du stationnement.....  | 17 | 2-4-2-1 Les emplacements réservés.....   | 46 |
| 1-3 Orientation n°3 : Péret, un village solidaire.....   | 18 | 2-4-2-2 Les servitudes de mixité sociale.....  | 46 |
| 1-3-1 Diversifier l'offre en logements.....  | 18 | 3-Exposé des motifs de définition des orientations d'aménagement et de programmation.....                                | 47 |
| 1-3-1-1 Diversifier les modes d'habitat.....   | 18 | 3-1 Généralités.....   | 48 |
| 1-3-1-2 Produire des petits logements.....   | 18 | 3-1-1 Définition des orientations d'aménagement et de programmation.....   | 48 |
| 1-3-1-3 Produire des logements sociaux/ communaux.....   | 18 | 3-1-2 Motifs généraux de définition.....   | 48 |
| 1-3-2 Vivre en commun à travers une urbanisation de qualité.....                                   | 18 | 3-2 Orientations relatives au secteur «Le Rocher».....   | 49 |
| 1-3-2-1 Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble.....             | 18 | 3-3 Orientations relatives au secteur «Entrée Sud».....  | 50 |
| 1-3-2-2 Gérer les promiscuités pour un cadre de vie apaisé.....                                    | 19 | 3-4 Orientations relatives au secteur «Les Prés».....  | 51 |
| 1-3-3 Des projets d'équipements d'intérêt collectif ou général.....                                | 19 |  |    |
| 1-3-3-1 Prévoir l'emplacement d'un nouveau cimetière.....  | 19 | II- ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....   | 53 |
| 1-3-3-2 Reconvertir la cave coopérative en espace ouvert à tous.....                               | 19 |  |    |
| 1-4 Objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain..... | 20 | III- INDICATEURS DE SUIVI.....   | 57 |
| 1-4-1 En matière de logement.....  | 20 |  |    |
| 1-4-2 En matière de développement économique et d'équipements.....                                 | 22 |  |    |

## INTRODUCTION

La commune de Péret s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme depuis 2012 (délibérations de prescription de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU en mars 2012 et février 2015).

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 8 mars 2018. A la suite d'un recours gracieux de l'État la commune a voté le retrait de la délibération le 28 juin 2018.

A ce sujet, le PLU a été remis en cause sur :

- Un développement urbain non maîtrisé (projet d'accueil de population, densité, ...)
- Une utilisation non économe des espaces agricoles et naturels et un risque d'atteinte à la bio diversité : zone AU «Les Prés», STECAL agro-artisanal, dérogation préfectorale en l'absence du SCOT).

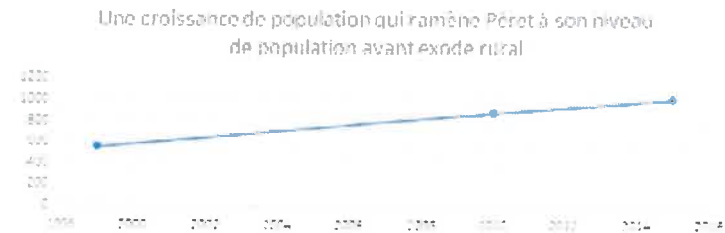
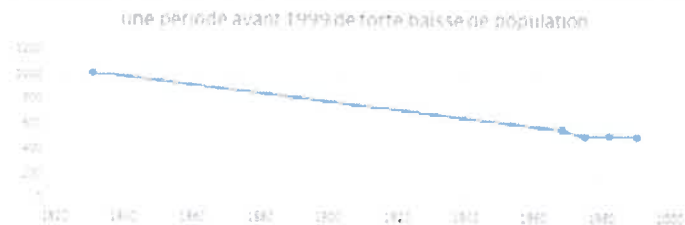
Le présent document est donc une nouvelle version du Plan Local d'Urbanisme, approfondissant certains éléments du projet au regard des demandes de l'Etat. Ce document s'appuie sur les fondamentaux du PLU approuvé en 2018.

### 1. Une prospective démographique cohérente avec le scénario démographique du SCoT en cours d'élaboration

1.1 Un scénario démographique ajusté par rapport au SCoT en cours d'élaboration  
Les travaux sur les scénarios de prospective démographique requièrent de s'intéresser aux phénomènes précédents sur le territoire mais aussi aux territoires de référence (intercommunalité, département, ...).

La prospective démographique est établie sur la période 2020-2032 soit sur 12 ans.

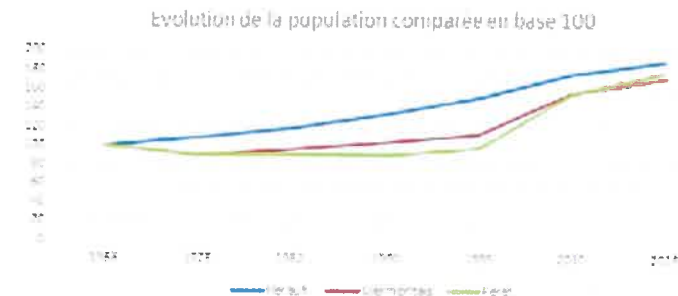
- Le développement antérieur de la commune de Péret : 2 temps forts



La montée en puissance des résidences secondaires est également un phénomène à prendre en compte dans le besoin en logements car une partie du parc de logements projeté sera dédié, automatiquement selon le marché, vers une offre en résidences secondaires.

En 2015, les résidences secondaires représentent 15% des logements et un peu plus de 16% des résidences secondaires.

- Le développement de Péret comparé à celui de son intercommunalité et du département de l'Hérault



Ce graphique de comparaison en base 100 de l'évolution de la population des 3 territoires de référence démontrent de manière nette la croissance que connaît le département mais surtout le phénomène amplifié à Péret par rapport au Clermontais d'exode rural qui s'est terminé dans les années 2000 avec une relance pour le territoire de la croissance démographique.

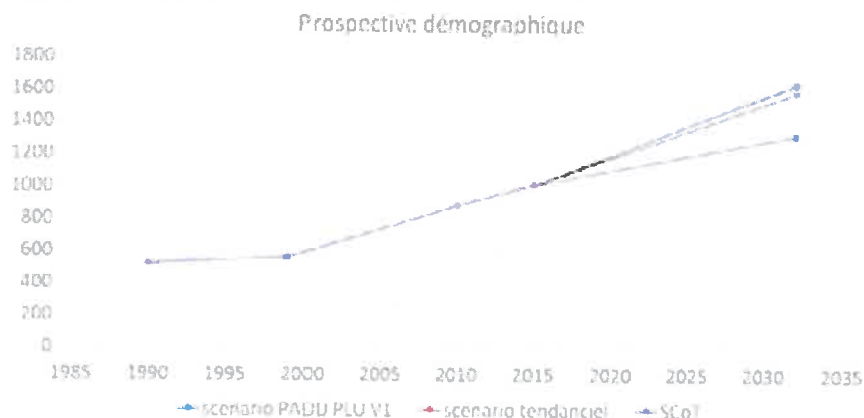
Entre 2010 et 2015, la variation annuelle de population de Péret est de 2,7% par an, celle du Clermontais de 1,8% par an et celle de du département de 1,4% par an.

- Le projet de développement du PADD du PLU approuvé en 2017/2018  
Scénario du PADD : +450 habitants en 2030 > +195 résidences principales sur 12 ans (2018-2030)  
Soit un taux de croissance annuelle de 3% par an, donc plus élevé que sur la dernière période (scénario tendanciel).

- Le scénario du SCOT en cours d'élaboration

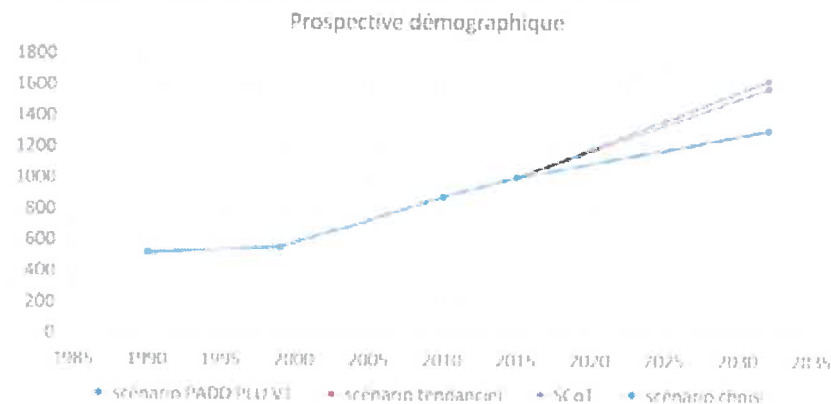
Le SCOT du Pays Cœur de l'Hérault est en cours d'élaboration (phase PADD) et n'est donc pas exécutoire à ce jour. Le scénario démographique posé pour l'instant est de 1,6% de croissance de population moyenne par an, sans décomposition en entité géographique à ce stade.

Pour autant, la commune de Péret souhaite contribuer à la mise en œuvre du SCOT en cours de discussion.



La commune s'oriente vers le choix d'un scénario démographique à la fois prenant en compte ses capacités foncières en densification, y intégrant un coefficient de ruralité<sup>1</sup> et ses volontés de développement en extension, en cohérence avec le scénario démographique porté par le SCOT.

<sup>1</sup> le coefficient de ruralité concerne les parcelles à densifier situées dans le tissu urbain. Il est établi en considérant que la moitié des parcelles ne seront pas urbanisées pour diverses raisons dans la «durée de vie» du PLU et qu'il n'est pas possible de connaître lesquelles de ces parcelles seront construites.



|                        | Scénario PADD PLU V1 |    | Scénario tendanciel |    | Scénario choisi |    |
|------------------------|----------------------|----|---------------------|----|-----------------|----|
| <b>2020-2032</b>       |                      |    |                     |    |                 |    |
| <b>Population</b>      | 444                  | 37 | 409                 | 34 | 216             | 18 |
| <b>RP +</b>            | 202                  | 17 | 186                 | 16 | 98              | 8  |
| <b>RP desserrement</b> | 12                   | 1  | 12                  | 1  | 12              | 1  |
| <b>Total RP</b>        | 214                  | 18 | 198                 | 17 | 110             | 9  |

Ce scénario choisi représente donc dans les 12 ans du PLU un besoin de 110 résidences principales. A cela nous ajoutons un besoin en résidences secondaires du fait des tendances du marché (15% de résidences secondaires) de 18 résidences secondaires.

Nous retenons pour la période 2020-2032 un besoin en logements (résidences principales et secondaires) d'environ 130 logements.



## 1.2 Un développement de l'urbanisation plus cohérent à court terme sans entacher une stratégie de long terme : ajustement des extensions urbaines et des schémas d'OAP

- Une mise à jour de l'analyse de la densification et de la mutabilité



|   | surface brute (ha) | surface nette (ha) | hypothèse densité nette | logements | coefficient de ruralité |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| potentiel des parcelles non bâties  | 2,9                | 2,9                | 12                      | 28        | 50%                     |
| potentiel des parcelles non bâties, susceptibles de recevoir opération d'ensemble | 2,9                | 2,32               | 20                      | 45        | 23                      |
| division foncière récente ou en cours   | 1,7                | 1,36               | 17                      | 23        | 12                      |
| potentiel des parcelles en reinvestissement (division parcellaire nécessaire)     | 5,7                | 4,56               | 10                      | 45        | 23                      |
| <b>Total de potentiel de logements</b>  |                    |                    |                         |           | <b>118</b>              |
|   |                    |                    |                         |           | <b>81</b>               |

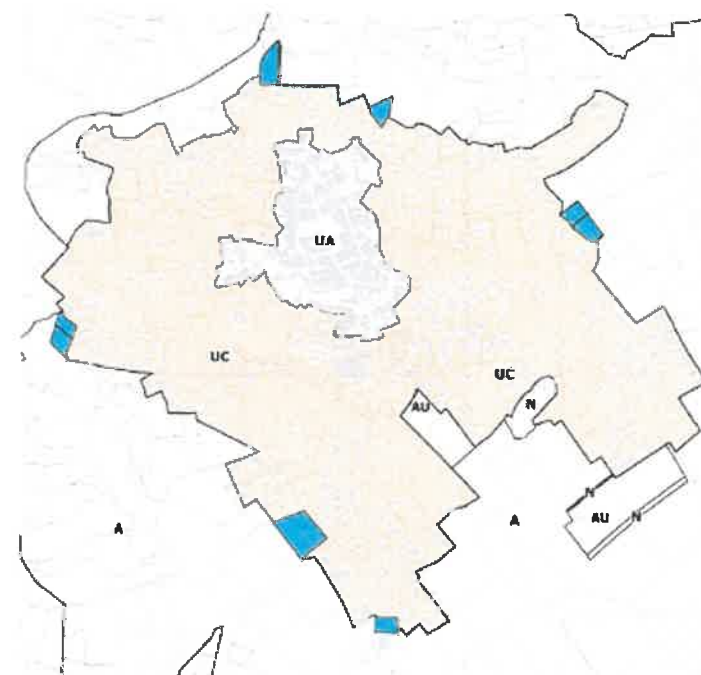
L'analyse de la densification et de la mutabilité a été mise à jour par rapport au PLU approuvé car de nouvelles autorisations du droit des sols ont été accordées depuis, en particulier dans le secteur UC-b du PLU approuvé et couvert par une OAP et le secteur « entrée de ville sud » à l'ouest de la route, couvert également par une OAP.

De plus, la méthode a été refondée, par transparence, sur la base de la surface des parcelles ou tènements disponibles. Ces surfaces brutes sont transcrites en surface nette c'est-à-dire la surface réellement constructible (hors voirie et aménagement nécessaires) à laquelle on traduit une densité nette en fonction de l'environnement urbain et de la typologie de tènement.

Par exemple, on sait qu'en général, la densité en division parcellaire est bien moins importante que la densité de parcelles non bâties, avec des surfaces plus importantes sur lesquelles des opérations d'aménagement d'ensemble peuvent avoir lieu.

Le coefficient de ruralité est inscrit dans le PLU en densification afin de mieux rendre compte du potentiel de constructibilité, réellement mobilisable dans les 12 ans du PLU du fait de la non-utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains à bâtir.

- Des ouvertures à l'urbanisation en cohérence avec l'enveloppe urbaine existante  
Des ouvertures à l'urbanisation sont effectuées sur les franges du village pour intégrer des constructions existantes situées hors de l'enveloppe urbaine existante, dans la mesure où ces ouvertures restent modestes en surface et compatibles avec un maintien de la forme urbaine générale du village. Il s'agit de 1,6 ha en surface brute, que ayant intégré un coefficient de ruralité, peuvent accueillir environ 8 logements.



- Une extension urbaine complémentaire, ajustée sur les besoins en logements

L'analyse de la densification et de la mutabilité permet de planifier la mise sur le marché de 81 logements dans le temps du PLU.

Il est donc nécessaire de créer une cinquantaine de logements en extension de l'urbanisation.

2 secteurs sont pressentis :

- Entrée sud à l'est de la route (sur la droite en entrant dans le village)
- Les Prés

L'entrée sud à l'est de la route est un secteur de 0,8 ha qui permettrait d'accueillir une dizaine de logements.

Les Prés sont un secteur de 2 ha selon les parcelles mais qui est en frange avec les espaces agricoles qu'il est proposé d'inscrire en zone N. La surface brute totale de la zone AU est donc ramener à 1,7 ha.

Des OAP sont en cours de réalisation sur les 2 secteurs.

|                        | surface brute<br>ha | surface brute<br>ha y.c. coeff<br>ruralité 50% | surface nette<br>ha | hypothèse<br>densité nette | logements  |
|------------------------|---------------------|--|---------------------|----------------------------|------------|
| mutation centre ancien |                     |  |                     |                            | 10         |
| Densif                 | 13,2                | 6,6  | 5,3                 | 13                         | 71         |
| Parcelles U extensions | 1,6                 | 0,8  | 0,6                 | 13                         | 8,5        |
| Parcelles à urbaniser  | 2,5                 |  | 2,0                 | 21                         | 41         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>17,3</b>         |  | <b>7,9</b>          | <b>16,5</b>                | <b>131</b> |

## I- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLAN

---



REMARQUE PRÉALABLE : régime juridique applicable à la procédure

La révision du POS de Péret valant élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 23 mars 2012 complétée par la délibération du 27 février 2015.

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 entrés en vigueur au 1er janvier 2016 ont entrepris une réforme de la partie législatives et réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme en vue de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

L'article 12 du susdit décret prévoit le régime transitionnel suivant :

« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151- , du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.»

Pour autant, l'ordonnance susvisée est d'application immédiate à toute procédure en cours à la date de son entrée en vigueur, sans dispositif de transition.

La présente procédure est ainsi régie par les dispositions du Livre 1er de la partie législative du code de l'urbanisme et en particulier les articles L151-1 à L151-48 et L153-1 à L153-60 mais reste assujettie aux articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

# 1- Exposé des motifs retenus pour les orientations du PADD

---

## 1-1 ORIENTATION N°1 : PÉRET, UN VILLAGE RURAL

Cette orientation a pour objectif de préserver l'identité rurale et les richesses environnementales de la commune.

La qualité de l'environnement, dans son acception la plus large, constitue l'une des forces du territoire communal et de son identité. Le projet de territoire vise à concilier urbanisation et protection de l'environnement, des paysages et de la biodiversité. C'est ainsi que le cadre environnemental et paysager est intégré au projet de territoire comme acteur et cadre de l'évolution urbaine.

Cette orientation repose sur 2 axes stratégiques :

- 1- Le respect de l'environnement
- 2- Le respect du cadre de vie

### 1-1-1 Le respect de l'environnement

#### 1-1-1-1 Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

Entre les coteaux boisés et la plaine agricole, le territoire de Péret se caractérise par un entremêlement des espaces agricoles, naturels et forestiers qui fonde l'identité du territoire communal. La commune place la préservation de ces espaces au coeur de son projet de territoire pour leur valeur identitaire, paysagère, écologique mais aussi économique.

Elle entend ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par un projet de territoire privilégiant le renouvellement urbain mais également en circonscrivant de manière très stricte la constructibilité en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Face aux abus observés ces dernières années, il s'agit en particulier d'éviter le mitage et le morcellement des espaces pour conserver leurs fonctionnalités, leurs valeurs intrinsèques et leurs potentialités.

#### 1-1-1-2 Préserver les continuités écologiques

Le territoire abrite des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques importants, mis en exergue par plusieurs périmètres d'intérêt écologique (ZNIEFF de type II «Massif de Mourèze et la plaine agricole et garrigues de Péret», Zone de Protection Spéciale «Salagou» inscrite au réseau Natura 2000 au titre de la Directive européenne «Oiseaux»). Peu d'éléments marquent une rupture de la continuité écologique.

Le projet de territoire intègre les fonctionnalités écologiques du territoire et sa trame verte et bleue comme acteur et cadre de l'évolution urbaine, de façon à garantir un développement durable du territoire.

Le PADD vise en particulier à :

- positionner les développements urbains hors des coeurs de nature afin de ne pas sacrifier les richesses écologiques du territoire,
- préserver les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, y compris en cœur de village, en limitant l'urbanisation sur les rives, en protégeant les ripisylves,
- préserver les fonctionnalités écologiques des espaces agricoles, naturels et forestiers en limitant les éléments de fragmentation, en préservant les axes de déplacements privilégiés,
- protéger les éléments d'intérêt écologique ponctuels : cyprès émergeant dans la plaine comme zones de refuge en milieu agricole ouvert, petite mare constitutive d'une zone humide en milieu urbain.

### 1-1-2 Le respect du cadre de vie

#### 1-1-2-1 Préserver le cadre paysager du village

Si le grand paysage se pose comme un cadre général, le paysage urbain et péri-urbain constitue un paramètre essentiel et quotidien du cadre de vie. Il est un élément à la fois objectif et subjectif de l'identité du territoire, de son image, de sa perception. Le territoire de Péret bénéficie d'un environnement paysager remarquable qui vient s'instiller jusque dans le village à la faveur de la végétation urbaine et péri-urbaine et qui valorise le cadre de vie.

Le PADD place ainsi le paysage au coeur du projet de territoire. Cette orientation se traduit par des objectifs multiples :

- maintenir l'écrin végétal du village en préservant le coteau du mitage,
- renforcer la compacité du village en contenant l'étalement urbain dans la plaine
- préserver/renforcer les aménités entre le village et les espaces agricoles : il s'agit en particulier de conserver les haies et les alignements d'arbres qui assurent une transition douce entre l'agricole et l'urbain et qui valorisent les entrées du village ; il s'agit également de façonner les interfaces village / zones agricoles et les franges urbaines par un travail sur les éléments bâtis qui assurent les transitions entre l'urbain et les milieux agricoles,
- préserver la trame verte du village (jardins, boisements, ripisylves, masse boisée du rocher de Killing),
- maintenir les perspectives sur le village depuis les voies d'accès en maintenant des espaces agricoles ouverts.

### 1-1-2-2 Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire

Le territoire subit des pressions notables liées aux risques naturels prévisibles (feu de forêt, inondation, ruissellement pluvial, argiles gonflantes et risque sismique). Ces pressions doivent être anticipées (éviter l'exposition au risque) et maîtrisées (mise en oeuvre des mesures constructives et de gestion) en fonction de la connaissance du risque et de son intensité afin de garantir la sécurité des populations et «tranquilliser» du cadre de vie.

### 1-1-2-3 Limiter les nuisances portées au cadre de vie

#### 1- Inscrire les développements urbains dans le respect de l'environnement

Le développement de l'urbanisation est concomitant d'un accroissement des nuisances, des pollutions et des pressions portées à l'environnement, induisant un risque de dégradation du cadre de vie, de la qualité des milieux et des habitats naturels.

Ces pressions nécessitent d'être anticipées et gérées en inscrivant les développements urbains dans le respect de l'environnement :

- gestion rationnelle et économe de la ressource en eau,
- gestion des eaux usées et autres rejets dans le milieu naturel,
- gestion des déchets ménagers.

#### 2- Inscrire les bâtiments dans leur environnement naturel

L'objectif est d'obtenir des conditions de vie, un confort d'ambiance (température, taux d'humidité, salubrité, luminosité, ...) de manière la plus naturelle possible en utilisant avant tout des moyens architecturaux simples et adaptés, en optimisant les potentialités naturelles du site pour mettre en oeuvre des architectures bioclimatiques, économes en énergie, peu génératrices de gaz à effet de serre.

Sans que la commune soit porteuse d'un projet d'ampleur de type centrale éolienne ou photovoltaïque, la commune entend encourager les dispositifs particuliers de production d'énergies à partir de sources renouvelables (solaire photovoltaïque ou thermique, petit éolien, géothermie, ...) afin de contribuer aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, dans la mesure où ces dispositifs restent compatibles avec l'environnement bâti.

## 1-2 ORIENTATION N°2 : PÉRET, UN VILLAGE DURABLE

Cette orientation a pour objectifs d'améliorer le fonctionnement urbain du village et l'inscrire dans un aménagement et un développement urbains cohérents, une qualité de vie durable au profit des habitants actuels et futurs.

Elle repose sur 4 axes stratégiques :

- 1- Un développement urbain limité et maîtrisé
- 2- Conforter/renforcer la vivacité du village
- 3- Soutenir l'emploi local par un développement économique mesuré
- 4- Rationaliser les transports et les déplacements

### 1-2-1 Un développement urbain limité et maîtrisé

#### 1-2-1-1 Favoriser et maîtriser le renouvellement urbain

Le projet de territoire doit être garant d'une consommation foncière raisonnée afin de limiter les atteintes aux espaces agricoles péri-urbains. Le premier axe stratégique du projet de territoire est ainsi de privilégier l'insertion des nouveaux logements dans le village en se saisissant de son potentiel de renouvellement urbain pour mieux consommer l'espace et limiter les extensions urbaines. Cet objectif repose sur trois dimensions auxquelles répondent des objectifs chiffrés de production de logements.

#### 1- Le réinvestissement des logements vacants et les changements de destination

En 2013, on dénombre 43 logements vacants, soit 7,8 % du parc, essentiellement des logements vétustes, voire dégradés ou insalubres, en centre ancien.

Il s'agit d'un potentiel limité car la rénovation, notamment énergétique, de ces logements a un coût important et le confort offert reste limité (pas d'espace extérieur, ...). Par ailleurs, la commune entend maîtriser l'intensification urbaine et la production de nouveaux logements en coeur de village au regard de l'apport de nouvelles voitures et des conséquences en terme de circulation et d'occupation de l'espace public par la voiture.

Le relevé des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2005 et 2015 a montré que les actions de réinvestissement du bâti existant ont permis la production moyennée d'un logement par an. L'objectif est le maintien de ce rythme annuel moyen sur l'échéance du PLU, soit la production d'une dizaine de logements dans le bâti existant.

#### 2- La densification des parcelles bâties

Comme exposé dans le diagnostic, la densification du village est susceptible de s'exprimer sur les parcelles bâties lorsque la surface de terrain permet d'accueillir une ou deux maisons supplémentaires. Le potentiel évalué représente environ 30 logements, qu'avec la rétention foncière de l'ordre de 50%, résulte 15 logements.

#### 3- L'optimisation des capacités résiduelles des zones constructibles

Les zones constructibles du village disposent encore de nombreuses parcelles «libres», qu'il s'agisse de petites parcelles en dents creuses susceptibles d'accueillir une habitation ou des unités foncières plus importantes où pourraient être conduites des opérations de logements groupés.

Le projet de territoire mise de façon privilégiée sur l'optimisation de ces capacités résiduelles car elles représentent un potentiel foncier important pour l'accueil de logements supplémentaires permettant de limiter les extensions urbaines.

L'étude exposée dans le diagnostic montre que le potentiel est évalué à environ 70 logements, en appliquant un ratio de 16 logements par hectare de surface utile et rétention foncière de l'ordre de 50%.

Il est probable que ce potentiel ne soit pas globalement mis en oeuvre sur l'échéance du PLU pour des motifs divers (problèmes d'indivision, rétention foncière plus importante, obstacles juridiques, ...) mais il reste inclus tel quel dans la stratégie communale et pourra s'équilibrer avec les autres axes de renouvellement urbain.

#### 1-2-1-2 Rationaliser les développements urbains

Des ouvertures à l'urbanisation se sont avérées nécessaires pour compléter l'offre foncière pour la production de nouveaux logements mais également pour mettre en oeuvre des actions volontaristes en matière de diversification du logement et de mixité sociale.

Les extensions urbaines ont été délimitées dans une optique de rationalisation, à la fois pour éviter une surconsommation foncière et pour garantir une insertion réussie des nouveaux quartiers dans le fonctionnement général de la commune.

Cet objectif repose sur trois dimensions.

#### 1-Développer les extensions urbaines au plus juste des besoins fonciers, en favorisant le principe de compacité

Le principe de compacité revient à densifier les extensions urbaines pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière. Dans les lotissements existants, la ratio de densité est de l'ordre de 15 logements à l'hectare, y compris les voiries et espaces publics qui représentent environ 30 % de la surface. Dans le cadre du PLU, le dimensionnement des extensions urbaines se fonde un ratio de 19 logements à l'hectare, en moyenne, de surface utile.



## 2- Délimiter les extensions urbaines selon le principe de continuité, en respectant la tâche urbaine générale du village

Un principe de continuité de l'urbanisation existant est retenu pour la délimitation des extensions urbaines de façon à préserver la morphologie générale du village et permettre une optimisation des réseaux existants.

## 3- Définir les grands principes d'aménagement des développements urbains majeurs par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La rationalisation des extensions urbaines s'exprime par un cadrage des principes d'aménagement des nouveaux quartiers par le biais d'OAP afin de garantir un fonctionnement cohérent et une greffe urbaine réussie, intégrant les enjeux environnementaux et paysagers du lieu.

### 1-2-2 Conforter/renforcer la vivacité du village

Péret est une commune attractive, notamment pour les jeunes familles actives (la réduction du taux de desserrement en est un indicateur) de par la qualité de son cadre de vie et par son excellente accessibilité automobile (A75). C'est un atout pour le maintien des équipements et services de la commune.

Pour autant, les nouveaux habitants, du fait de leur rythme de vie actif (navettes domicile-travail) ne font que très peu fonctionner les commerces du village qui sont « en haut » alors que les logements les plus récents sont « en bas ». Il y aurait un sentiment de dichotomie, de distance entre la vie sociale du « vieux Péret » et « les lotissements » ; le renforcement de la vivacité du village, et plus particulièrement du centre ancien, constitue un enjeu de cohésion sociale, d'intégration des nouveaux habitants, de maintien de la communauté villageoise au risque de devenir « un village-dortoir ». Il est donc nécessaire de conforter et renforcer la vivacité du village, en misant sur deux leviers.

#### 1-2-2-1 Pérenniser les équipements d'intérêt collectif

La pérennisation des services publics et des équipements d'intérêt collectif existants est un enjeu d'avenir pour le maintien de la qualité de vie dans le village. En effet, les nombreux équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, sont de formidables vecteurs d'attractivité et d'animation du village. Mais leur maintien suggère un renouvellement de la population par l'apport de populations nouvelles. Par exemple, la mise en rapport des effectifs scolaires avec la dynamique constructive indique qu'il est nécessaire d'accueillir 10 foyers chaque année pour maintenir la stabilité

des effectifs scolaires et éviter de fermer des classes, ce qui constitue un objectif fondamental de la commune pour les années à venir.

#### 1-2-2-2 Maintenir et développer l'attractivité du cœur de village

De façon plus ciblée, le cœur du village doit être redynamisé pour s'affirmer à la fois comme pôle central du village mais également pour lui conférer une nouvelle attractivité résidentielle, commerciale et de services.

Il est donc recherché de :

- Gérer le stationnement en proposant une nouvelle offre de parking en cœur de village,
- Renforcer les axes de desserte piétonne,
- Entretien le patrimoine bâti pour entretenir et valoriser l'image du cœur de village.

#### 1-2-3 Soutenir l'emploi local par un développement économique mesuré

Malgré l'augmentation du nombre d'emplois locaux et l'augmentation du nombre d'actifs ces dernières années, le tissu économique de Péret ne pourvoit pas à lui seul à l'emploi de la population communale et les mobilités professionnelles vers les bassins d'emplois du département sont importantes.

Péret bénéficie du report des actifs des zones urbaines vers les communes rurales, à la faveur d'une bonne accessibilité, mais l'objectif ne peut se résumer à ce phénomène. Il est nécessaire de soutenir l'emploi local pour permettre de « travailler au pays », pour réduire les distances entre domicile et lieu de travail, pour conserver une dynamique économique locale, pour lutter contre la dichotomie sociale observée.

Sans concurrencer les actions de développement économique mises en place par la Communauté de Communes, deux axes d'action à l'échelle communale sont privilégiés.

##### 1-2-3-1 Pérenniser et renforcer les activités économiques de proximité

Péret n'a pas d'autre vocation que l'économie présente. La commune entend ainsi miser sur les activités économiques de proximité (commerces, artisanat, services, ...) pour conserver son dynamisme économique. La mixité des fonctions urbaines est ainsi un levier majeur.

La commune mise également sur le développement des communications numériques (internet, ...) pour entrer dans l'ère de l'économie numérique et le développement du télétravail. N'ayant que peu de moyens d'action en la matière, la commune s'inscrit dans le soutien aux politiques de développement numérique mises en place par la



Région et par le Département.

### 1-2-3-2 Aménager un espace agri-artisanal

Péret n'a pas dotée d'une zone d'activités et n'a pas vocation à en recevoir dans les stratégies de développement économique communautaire ou départemental.

Pour autant, la commune souhaite pouvoir répondre favorablement à des demandes ponctuelles d'installation ou de relocalisation d'artisans ou d'agriculteurs qui rencontreraient des difficultés à s'installer ou à rester dans le village ou dans les zones agricoles (inadaptation des locaux, prix du foncier, réglementation, ...).

La commune a donc porté son choix sur l'aménagement d'un espace à vocation agri-artisanale, les objectifs étant :

- d'offrir la possibilité à de nouveaux artisans de s'installer, aux artisans locaux de se développer, notamment la société de métallurgie installée à l'écart du village qui représente aujourd'hui une dizaine d'emplois locaux,
- d'offrir la possibilité aux jeunes agriculteurs de s'installer sur la commune, aux exploitants existants de se délocaliser, de se développer, de mutualiser les outils de production.

Positionné à quelques centaines de mètres du village, le site a été retenu au regard de plusieurs critères favorables :

- l'existence des bâtiments de la société de métallurgie permettant un regroupement des bâtiments d'activité sur un site déjà anthropisé,
- une bonne desserte à partir d'une route départementale ne créant pas de flux dans le village,
- plusieurs parcelles propriété communale permettant une maîtrise du prix du foncier,
- l'absence d'exploitation agricole des terres concernées.

### 1-2-4 Rationaliser les transports et les déplacements

#### 1-2-4-1 Repenser le maillage viaire

La commune continue de fonctionner sur l'héritage des anciens chemins, tous se croisant dans le cœur de village, ce qui peut occasionner des congestions.

L'objectif de la commune est alors de répartir au mieux les flux dans le village en mettant en place des bouclages automobiles à la faveur des développements urbains. La commune s'est plus particulièrement interrogée sur la pertinence de continuer à promouvoir la création d'impasses au fil des lotissements et s'est fixée pour objectif d'optimiser les voiries dans les développements urbains pour la mise en place de

logiques de maillage viaire et de continuités de cheminements. Les impasses seront ainsi interdites dans les zones à urbaniser qui devront intégrer les greffes urbaines au fonctionnement global du quartier et du village.

#### 1-2-4-2 Renforcer le maillage de déplacement doux

Cette logique s'exprime également à l'égard des modes doux de déplacement. La commune souhaite limiter l'usage de la voiture dans le village au profit des déplacements piétonniers pour inviter à un retour aux usages de village, vivre le village, se rencontrer.

Aujourd'hui, il existe peu de cheminements permettant un déplacement piéton sécurisé. Dans le tissu bâti existant, la commune conduira alors une politique d'opportunités en matière de sécurisation des cheminements piétons à l'occasion des travaux de voiries comme elle le fait actuellement. Cette politique contribuera à restituer son attractivité au cœur de village.

En revanche, les développements urbains seront directement mis à contribution pour créer et renforcer des porosités inter-quartiers qualitatives et judicieusement positionnées incitant aux déambulations piétonnes.

#### 1-2-4-3 Une gestion pragmatique du stationnement

Avec l'augmentation constante du nombre de voitures par ménage, le stationnement automobile est devenu un enjeu majeur dans la fonctionnalité du village. Le village dispose d'aires de stationnement mais sans pouvoir juguler l'occupation de l'espace public par la voiture et son omniprésence dans le paysage urbain.

Le stationnement est également un enjeu pour l'attractivité résidentielle du cœur de village, les commerces et services présents, le tourisme, ...

À cet effet, la commune souhaite :

- Renforcer l'offre en stationnement du centre ancien par la création d'un nouveau parking,
- Maintenir des obligations en matière de réalisation de places de stationnement, en particulier en centre ancien, pour une gestion à la parcelle qui évite de reporter totalement la problématique du stationnement des véhicules particuliers sur l'espace public,
- Maîtriser la densification du centre ancien.

## 1-3 ORIENTATION N°3 : PÉRET, UN VILLAGE SOLIDAIRE

Cette orientation a pour objectif de développer les solidarités sociales et générationnelles. Elle vise à ce que chacun puisse vivre à Péret, en partageant un sentiment d'appartenance à une collectivité humaine.

Elle repose sur trois axes stratégiques :

- 1- Diversifier l'offre en logements
- 2- Vivre en commun à travers une urbanisation de qualité
- 3- Des projets d'équipements d'intérêt collectif ou général

### 1-3-1 Diversifier l'offre en logements

La mixité sociale dans l'habitat est l'un des objectifs assignés aux documents d'urbanisme. Le PLU doit prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Il s'agit de permettre à chacun de se loger, de promouvoir la mixité sociale et générationnelle. L'objectif est donc de diversifier la production de logements tant dans les extensions futures que dans le parc immobilier existant.

#### 1-3-1-1 Diversifier les modes d'habitat

Le premier levier est d'agir sur les modes d'habitat. L'objectif est donc de proposer une pluralité des formes urbaines favorisant la diversification des modes d'habitat (individuel «pur», individuel groupé, logements collectifs) et, partant, des modes d'habiter (propriété, location).

La stratégie de diversification de l'offre en logement est intimement liée à la stratégie de renouvellement et de développement urbains :

- habitat individuel «pur» : ce mode d'habitat prendra plus vraisemblablement place dans les petites parcelles libres du tissu urbain et par densification des parcelles bâties,
- habitat individuel groupé : ce mode d'habitat sera mis en oeuvre dans les extensions urbaines ainsi que sur les grandes unités foncières résiduelles du tissu urbain susceptibles d'accueillir des opérations de logements,
- habitat collectif : potentiellement par division des grandes bâtisses et logements vacants en coeur de village.

#### 1-3-1-2 Produire des petits logements

En 2012, plus de 75 % des résidences principales disposent de 4 pièces ou plus. Sur la seule période 2007-2012, 87 % des nouvelles résidences principales sont des maisons

de 4 pièces ou plus. Mais il existe une vraie demande pour des logements plus petits (T2/T3) pour des jeunes couples notamment qui souhaitent entamer un parcours résidentiel sur la commune. La commune entend mener une action exemplaire et répondre à la demande en produisant 4 logements de type T2 et T3 dans le secteur des Prés.

#### 1-3-1-3 Produire des logements sociaux / communaux

En l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) et alors même que la commune n'est pas soumise aux obligations des lois SRU et DALO, le projet de territoire formalise une démarche volontariste en matière de production de logement aidé, dans le parc privé comme dans le parc public. Il s'agit de permettre à tous de se loger en produisant des logements locatifs sociaux ou des logements aidés communaux.

La commune se veut exemplaire sur les opérations conduites sur le foncier communal et produira des logements locatifs sociaux ou communaux sur le secteur Entrée Sud (4 ou 5) et le secteur des Prés (6 ou 8).

L'objectif est de produire 10 à 15 logements aidés sur l'échéance du PLU (voir infra Les servitudes de mixité sociale), soit au moins 10 % des besoins en logements.

#### 1-3-2 Vivre en commun à travers une urbanisation de qualité

##### 1-3-2-1 Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble

Ces dernières années, l'urbanisation s'est souvent réalisée sans prendre en considération la notion de vivre ensemble, en juxtaposant les poches d'urbanisation sans créer de liaisons ni de liens. Il en ressort, on l'a vu, une dichotomie entre le « vieux Péret » et « les lotissements » mais également entre les lotissements, plutôt tournés sur eux-mêmes comme le suggère symboliquement l'organisation spatiale repliée autour d'une impasse. L'objectif est donc d'ouvrir l'urbanisation sur l'extérieur.

Différents axes de mise en oeuvre sont privilégiés :

- Favoriser la mixité des fonctions urbaines,
- Créer des porosités avec le reste du village, en particulier à travers l'aménagement de cheminements doux dans les nouveaux développements urbains,
- Décloisonner les habitations par un travail sur les murs de clôtures et les murs de soutènement : moins hauts, moins frontaux, plus aérés, plus végétalisés,
- Travailler la qualité des espaces publics (placettes, trottoirs) pour en faire de véritables lieux d'échanges et de rencontre.

#### 1-3-2-2 Gérer les promiscuités pour un cadre de vie apaisé

L'objectif est de rappeler ou de déterminer les règles qui permettent d'anticiper et de gérer la promiscuité sur une base empirique des conflits d'usage ou de voisinage qui surgissent au quotidien. Dans un contexte de densification du tissu urbain, le développement des solidarités passe aussi par un cadre de vie apaisé.

Il s'agit notamment de :

- Maîtriser l'aspect des clôtures et des murs de soutènement pour réduire leur impact visuel,
- Maîtriser la densification du tissu urbain et notamment la hauteur et l'implantation des annexes en limites séparatives,
- Gérer les rejets des eaux pluviales et des eaux de piscine.

#### 1-3-3 Des projets d'équipements d'intérêt collectif ou général

Différents projets d'équipements à caractère d'intérêt collectif ou général sont intégrés au projet de territoire au service des habitants, afin de répondre à leurs besoins quotidiens et valoriser la qualité de vie dans la commune.

#### 1-3-3-1 Prévoir l'emplacement d'un nouveau cimetière

Actuellement, le village est doté d'un cimetière implanté dans le secteur de La Magdelaine. Arrivant à saturation dans les prochaines années et au vu de l'accroissement prévisible de la population, la commune souhaite anticiper la création d'un nouveau cimetière en prévoyant le futur emplacement par l'intermédiaire d'un emplacement réservé.

#### 1-3-3-2 Reconvertir la cave coopérative en espace ouvert à tous

La cave coopérative de Péret avec son positionnement stratégique au carrefour de deux routes départementales et desservie par un arrêt de transport en commun, la commune a fait évoluer le bâtiment en espace public ouvert à tous, avec la réalisation d'un équipement sportif et culturel.

La création de cet espace public a favorisé le lien commun et les solidarités entre les habitants.

## 1-4 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Conformément aux dispositions de l'article L151-5, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 1-4-1 En matière de logement

#### 1-4-1-1 Rappel du contexte et des objectifs

En l'absence de SCOT approuvé, le projet de territoire prend pour base de réflexion les perspectives de croissance démographique établies dans le diagnostic au regard des dynamiques communales et intercommunales constatées sur la dernière période intercensitaire (2008-2013). Afin de définir un projet de territoire cohérent, rationnel et durable, l'objectif démographique fixé repose sur le scénario modéré pour une croissance démographique maîtrisée, à la mesure de la commune, de son identité et de ses équipements. Ainsi l'objectif est d'accueillir un maximum de 450 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit une moyenne de 13 ménages par an.

Pour rappel, l'accueil de 10 foyers en moyenne chaque année permet de maintenir les effectifs scolaires stables (entre 90 et 110 élèves soit entre 4 et 5 classes). Ce rythme d'accueil doit être considéré comme un minimum pour maintenir les classes ouvertes.

Sur la base d'une hypothèse de 2,3 personnes par ménage à l'horizon 2030, l'accroissement prévisible de la population pourrait se traduire par un besoin de l'ordre de 130 résidences principales (voir Livre I- Diagnostic du territoire, page 48).

Sur la période 2001-2014, la commune a accueilli environ 190 habitants pour une consommation d'espaces de 16,7 ha, soit un rythme moyen de 1,20 ha consommés par an pour une densité moyenne de 11 logements à l'hectare. À échéance du PLU (2020-2032), sur cette base, la production de 130 logements correspondrait à une consommation de 14,4 ha.

#### 1-4-1-2 Objectifs chiffrés

Le projet de territoire, en exprimant une stratégie privilégiant le renouvellement urbain et la densification des extensions, vise une gestion foncière économe et maîtrisée du territoire.

La consommation d'espaces pour l'habitat dans le cadre du PLU est de 10 ha (en prenant en compte le coefficient de ruralité). C'est donc un infléchissement de la consommation d'espace de l'ordre de 40 % que se fixe le PLU dans son nouveau projet de territoire. Le renouvellement urbain absorbera près de 62% des besoins en logements et 67 % de la consommation d'espaces induite, permettant de limiter les ouvertures à l'urbanisation.

Il correspond à une consommation foncière de l'ordre de 6,6 ha positionnés à l'intérieur du tissu bâti existant, en incluant le coefficient de ruralité.

Les extensions urbaines, calibrées sur la base d'un ratio de densité de 20 log. / ha nette, représentent ainsi un total de 4,1 ha, soit environ 7 % de la tâche urbaine existante (60 ha).

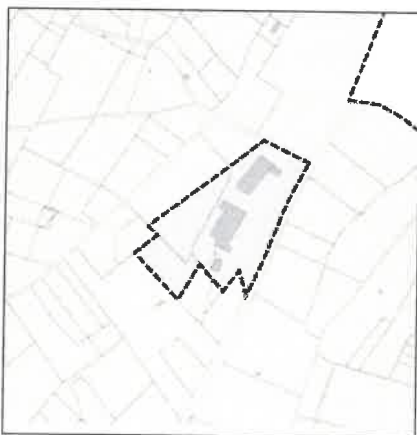




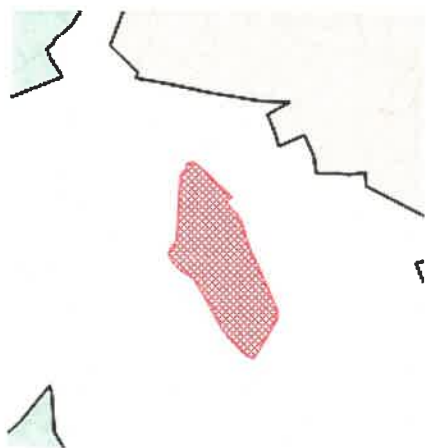
#### 1-4-2 En matière de développement économique et d'équipements

À la faveur d'une mixité des fonctions urbaines au sein du tissu bâti, l'objectif est de limiter la consommation d'espaces en matière de développement économique et d'équipements publics aux équipements ne pouvant trouver place au sein des zones constructibles, à savoir :

- Espace agri-artisanal : 2,45 ha, dont 0,75 ha libres pour l'accueil d'activités artisanales, industrielles et agricole



- Aménagement du futur cimetière : 1,12 ha





## 2- Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables

---

## 2-1 FONDEMENTS JURIDIQUES: UN CADRE LÉGISLATIF RENOUVELÉ

### 2-1-1 Un cadre législatif renouvelé

Du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU), le régime juridique des documents d'urbanisme locaux a remarquablement évolué, tant sur le fond que sur la forme. Le présent document intègre ainsi les modifications issues du renouvellement du cadre législatif et réglementaire et en particulier :

#### Textes législatifs de référence :

- la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), texte fondateur du plan local d'urbanisme (PLU),
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II), texte fondateur des évaluations environnementales,
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (loi LAAF),

#### Textes réglementaires de référence :

- l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Ayant été prescrite avant l'entrée en vigueur de ce dernier au 1er janvier 2016, l'élaboration du présent plan est régie de droit par les dispositions dérogatoires prévues à l'article 12 du décret. Le présent plan est ainsi établi sur la base du régime existant au 31 décembre 2015. Toutefois, sont applicables, « dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R151-1, de l'article R151-4, du 1° de l'article R151-23 et du 1° de l'article R151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.»

### 2-1-2 Modifications de forme apportées au règlement graphique

La loi SRU et son décret d'application du 27 mars 2001 sont venus refondre les catégories et la nomenclature des zones pouvant être instituées par le règlement du PLU. Quatre catégories de zones peuvent être délimitées en application des articles R123-4 à R123-8.

- **Les zones urbaines dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.» Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

## 2-1-3 Modifications de forme apportées au règlement écrit

L'élaboration du présent plan reste régie par le régime applicable avant le 1er janvier 2016. Le contenu du règlement est donc défini par l'article R123-9 dans sa rédaction en vigueur avant cette date. Les modifications de forme apportées au règlement écrit sont opérées au regard des dispositions de cet article.

### 2-1-3-1 Le renversement des articles 1 et 2

Sous le régime du POS, les articles 1 et 2 définissaient respectivement les occupations et utilisations du sol admises et celles qui étaient interdites.

Le décret d'application de la loi SRU du 27 mars 2001 est venu modifier substantiellement cette organisation par la rédaction de l'article R123-9 qui dispose que l'article 1 détermine les occupations et utilisations du sol interdites tandis que l'article 2 fixe celles qui ne sont admises que sous réserve de conditions particulières. Les occupations et utilisations du sol admises sur chaque zone sont donc définies par la négative mais peuvent faire l'objet de conditions spéciales au titre de l'article 2.

### 2-1-3-2 La création de deux articles supplémentaires

Le décret du 29 février 2012 introduit dans l'article R123-9 deux alinéas supplémentaires portant respectivement sur :

- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le champ de ces obligations avait été préalablement défini par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui précisait qu'elles consistaient en des critères de qualité «renforcés» au regard des législations applicables en ces matières.

### 2-1-3-3 La suppression des articles 5, 14 et 15

La loi ALUR est venue supprimer les articles du règlement relatifs, d'une part, à la superficie minimum des terrains constructibles (article 5), dont le champ avait été réduit par la loi SRU aux seules situations où cette règle est justifiée «par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée» et, d'autre part, au coefficient d'occupation des sols (article 14).

Désormais, le règlement n'est donc plus habilité à définir des superficies minimales, même en zone d'assainissement non collectif, ni à définir un COS.

Concernant le COS, la loi SRU avait déjà supprimé l'article 15 permettant un dépassement du COS.

### 2-1-3-4 La nouvelle structure du règlement

Dans le cadre du présent plan, la structure du règlement écrit répercute les évolutions législatives. Chaque règlement de zone est structuré sur 14 articles de la façon suivante :

| N° ARTICLES | OBJET   |
|-------------|---|
| Article 1   | Les occupations et utilisations du sol interdites   |
| Article 2   | Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions  |
| Article 3   | Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public  |
| Article 4   | Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement  |
| Article 5   | L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  |
| Article 6   | L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  |
| Article 7   | L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété   |
| Article 8   | L'emprise au sol des constructions  |
| Article 9   | La hauteur maximale des constructions   |
| Article 10  | L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords   |
| Article 11  | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement   |
| Article 12  | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations                     |
| Article 13  | Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales            |
| Article 14  | Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

## 2-2 LES RÈGLES COMMUNES À TOUT OU PARTIE DES ZONES

### 2-2-1 La division du territoire en zones

Afin de répondre et de traduire les orientations du PADD, le territoire communal est divisé en zones à vocations différenciées au regard des catégories prévues aux articles R123-4 à R123-8. Le PLU institue ainsi quatre types de zones U, AU, A et N, pouvant elles-mêmes être divisées en secteurs pour prendre en compte certaines spécificités.

La zone UA correspond à une zone urbaine de forte densité recouvrant la partie historique du village.

La zone UC correspond à une zone urbaine de faible à moyenne densité recouvrant les zones d'habitations pavillonnaires qui correspondent au développement récent de l'urbanisation en périphérie du centre ancien.

La zone AU correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les développements du village dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, dès réalisation des équipements.

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend un secteur Ax de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités agricoles et artisanales.

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### 2-2-2 Les dispositions communes au règlement de tout ou partie des zones

La division du territoire en zones permet, outre la traduction du parti d'aménagement et une meilleure lisibilité de l'occupation des sols, d'imposer des règles d'urbanisme différenciées adaptées à leur environnement, à leur vocation et à leurs spécificités. Elles comportent néanmoins des règles communes.

#### Article 3 - Accès et voirie

Cet article définit les caractéristiques générales des accès aux parcelles et des voies publiques, dans une préoccupation dominante de sécurité :

- sécurité routière (gêne ou risque pour la circulation automobile et piétonne),
- protection civile (permettre l'accès des véhicules de sécurité publique, de lutte contre l'incendie, des ambulances, ...),
- prise en compte du phénomène de ruissellement pluvial.

#### Article 4 - Desserte par les réseaux

Ces dispositions régissent les conditions de raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux usées, eaux pluviales, distribution d'énergie et télécommunication.

##### 1- Eau potable

Dans toutes zones, le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau potable. Toutefois, en l'absence de réseau public (cas pouvant se présenter en zones A et N), des prises d'eau particulières pourront être admises dans la mesure où elles sont conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### 2- Eaux usées

Comme cela pouvait être d'usage sous le régime du POS, il n'existe plus de possibilité de fixer des règles alternatives et le mode d'assainissement doit être déterminé au regard du zonage d'assainissement.

Dans les zones d'assainissement collectif (ensemble des zones U et AU), le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire. Pour ce qui concerne les eaux usées non domestiques et, en particulier, les eaux industrielles, eaux de nappe et eaux de refroidissement, le raccordement est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement non collectif (zones A et N), un dispositif d'assainissement non collectif sera, le cas échéant, mis en oeuvre. Il s'agit d'éviter les rejets directs dans le milieu naturel pour limiter les atteintes environnementales. La filière d'assainissement sera déterminée en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Pour ce qui concerne les eaux usées non domestiques, le dispositif devra être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

De manière générale, dans une préoccupation environnementale, l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

La réglementation applicable aux rejets de seaux de piscine est rappelée à toutes fins utiles.

##### 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées selon les réglementations en vigueur. La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie s'effectuera in situ, en fonction de la présence ou non d'un réseau public de collecte pluviale.

##### 4- Électricité et télécommunications

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, télécommunications, ...) devront chaque fois que possible être réalisées en réseau souterrain. L'enfouissement des

réseaux vise à limiter la prolifération de câbles aériens qui préjudicient aux perspectives visuelles.

#### Article 11 - Stationnement des véhicules

Ces dispositions déterminent les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'enjeu que représente le stationnement dans le fonctionnement urbain commande qu'elles soient quantifiées. La problématique du stationnement est un enjeu majeur dans le fonctionnement urbain de la commune et pour la fonctionnalité des constructions. En centre ancien, la densité du tissu urbain et la typologie des parcelles s'adaptent mal aux enjeux du stationnement et répercutent le stationnement sur l'espace public. Le village dispose d'aires publiques de stationnement existantes ou en projet mais cette capacité nécessite une gestion complémentaire à la parcelle. À cet effet, des obligations chiffrées sont introduites dans le règlement en fonction de la destination de la construction. Pour les habitations, le nombre de places minimum exigé est globalement de deux places par habitation afin de mettre en oeuvre une gestion pragmatique du stationnement. Il est rappelé que, conformément à la législation en vigueur, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Des obligations en matière de stationnement des vélos sont également définies afin de favoriser les modes doux de déplacements, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et sans préjudice des dispositions des articles R111-14-4 et R111-14-5 du même code.

#### Article 12 - Espaces libres et plantations

La plaquette du CAUE «Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » est annexée au règlement du PLU de façon à diriger les nouvelles plantations dans les zones constructibles vers des essences adaptées au climat local.

#### 2-2-3 Les représentations graphiques du règlement

Pour l'application éclairée des dispositions des articles 6, 9, 10 et 12, le Titre II du règlement écrit fait figurer des représentations graphiques permettant de déterminer les modalités d'application des dispositions auxquelles elle se rapportent. Ces représentations graphiques ont la même valeur que les dispositions écrites du règlement.

#### 2-2-4 La prise en compte réglementaire des risques naturels et des nuisances

##### 2-2-4-1 Le risque d'inondation

Le risque d'inondation est peu marqué sur la commune. Les zones inondables issue de l'Atlas des Zones Inondables sont repérées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b).

En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'inondation, la réglementation applicable dans ces zones est appliquée sur la doctrine de l'État en matière de prévention du risque d'inondation établie dans le porter à connaissance. Ainsi, toute construction nouvelle est interdite en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens et de préserver les champs d'expansion des crues. Sont également interdits les endiguements et remblaiements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés. De manière générale, dans le règlement de toutes zones, est définie une règle d'implantation des constructions en recul minimum de 4 mètres des cours d'eau.

##### 2-2-4-2 La défense incendie

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs sont annexées au règlement.

Ces prescriptions devront être respectées lors de la réalisation de tout projet sur l'ensemble du territoire communal.

##### 2-2-4-3 Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen.

L'échelle de validité de la carte d'aléa ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale ; c'est pourquoi elle n'est pas reportée aux documents graphiques mais annexée au règlement. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles généralement prescrites sont exposées en annexe du règlement.

#### 2-2-4-4 Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 4 (aléa moyen) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

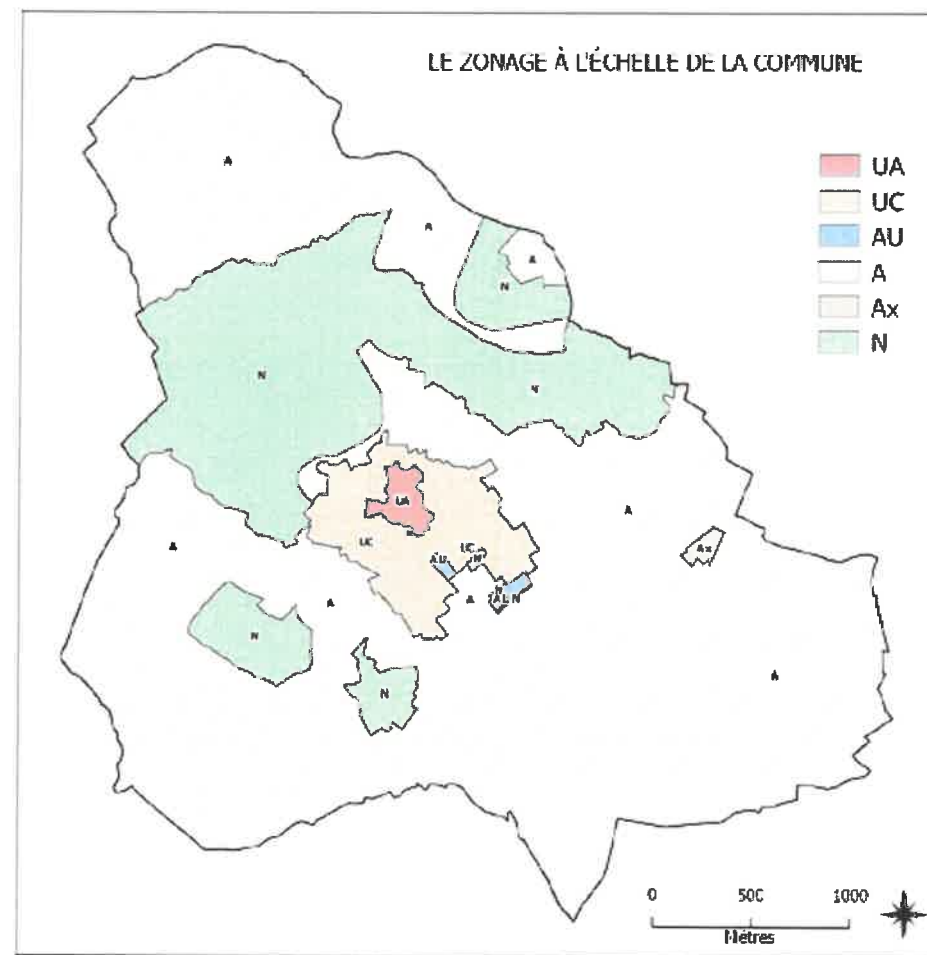
Le règlement rappelle qu'il devra être fait application, dans toutes zones, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux.



## 2-3 LES PRINCIPES RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LA DÉFINITION DES RÈGLES PARTICULIÈRES

2-3-1 Tableau synoptique des zones du PLU

| ZONES                           | NOMENCLATURE  | VOCATION  | Superficie (ha) | Superficie (%) |
|---------------------------------|---------------|---|-----------------|----------------|
| ZONES URBAINES                  | UA            | zone urbaine de forte densité couvrant la partie historique du village    | 5,28            | 0,50           |
|                                 | UC            | zone urbaine de faible à moyenne densité en périphérie du centre ancien   | 53,77           | 5,04           |
|                                 | TOTAL ZONES U |   | 59,06           | 5,54           |
| ZONES À URBANISER               | AU            | zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat | 2,95            | 0,28           |
| TOTAL ZONES AU                  |               | 2,95  | 0,28            |                |
| ZONES AGRICOLES                 | A             | zone agricole   | 759,97          | 71,37          |
|                                 | Ax            | STECAL à vocation agri-artisanales  | 2,45            | 0,23           |
|                                 | TOTAL ZONES A |   | 762,42          | 71,60          |
| ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | N             | zone naturelle et forestière  | 240,46          | 22,58          |
|                                 | TOTAL ZONES N |   | 240,46          | 22,58          |
| TOTAL                           |               |   | 1.064,89        | 100            |



## 2-3-2 La zone UA : le centre ancien

La zone UA correspond à une zone urbaine de forte densité recouvrant la partie historique du village.

### 2-3-2-1 Identification

| ZONE UA                |   |
|------------------------|---|
| Superficie :           | 5,28 ha   |
| Vocation :             | mixité des fonctions urbaines (habitat et activités)  |
| Caractéristiques :     | bâti historique de la commune (du XIIe à la première moitié du XXe siècle)  |
| Formeurbainedominante: | forte densité avec implantation préférentielle en ordre continu à l'alignement des voies, sur un parcellaire dense et serré |

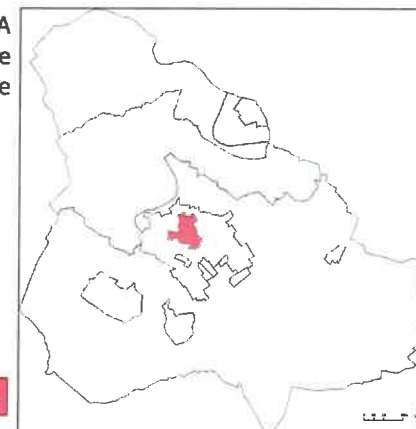
### 2-3-2-2 Orientations du PADD relatives à la zone

| Orientation générale                             | Déclinaison |  |
|--|-------------|--|
| Orientation n°1 :<br>Péret, un village rural     | 2-1         | Préserver le cadre paysager du village                                     |
| Orientation n°2 :<br>Péret, un village durable   | 1-1         | Favoriser et maîtriser le renouvellement urbain                            |
|  | 2-2         | Renforcer l'attractivité du cœur de village                                |
|  | 3-1         | Pérenniser et renforcer les activités économiques de proximité             |
| Orientation n°3 :<br>Péret, un village solidaire | 4-3         | Une gestion pragmatique du stationnement                                   |
|  | 1-1         | Diversifier les modes d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif) |
|  | 2-2         | Gérer les promiscuités pour un cadre de vie apaisé                         |

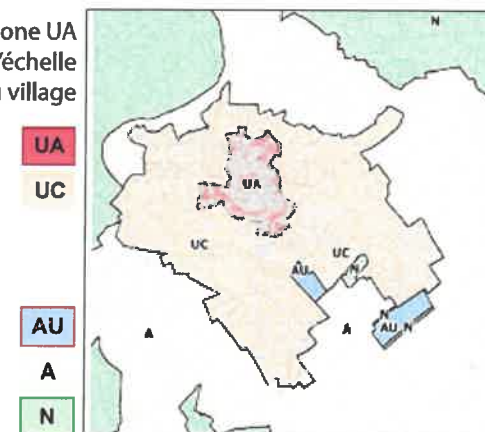
### 2-3-2-3 Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La zone UA correspond à la zone Ua du POS tant dans sa vocation que dans son périmètre. Est adjoint un secteur précédemment classé Ub1 au POS car le bâti présente une typologie urbaine analogue au centre ancien.

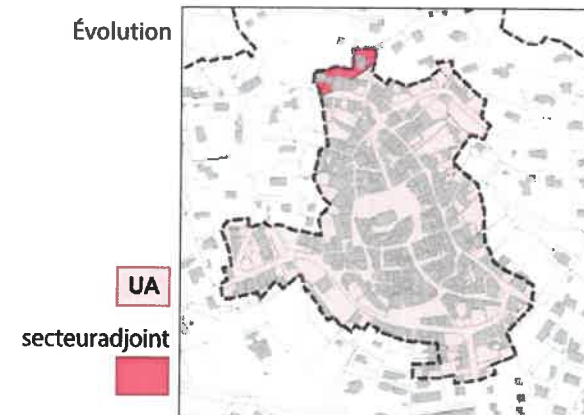
La zone UA  
à l'échelle  
de la commune



La zone UA  
à l'échelle  
du village



Évolution



## 2-3-2-4 Motifs des règles applicables et des changements apportés

### 1- Maintenir la mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vie urbaine

#### Articles 1&2-Occupationsetutilisationsdusolinterdites-Occupationsetutilisationsdusol admises sous conditions

Dans l'objectif de maintenir la diversité des fonctions urbaines, une variété d'occupations et d'utilisations du sol est admise. La vocation dominante étant l'habitat, il s'agit de permettre des occupations compatibles avec la fonction résidentielle telles que commerces, services, artisanat et équipements, en excluant ou en admettant sous conditions des occupations pouvant présenter des conflits d'usage avec l'habitat ou ne correspondant pas à la nature et à la typologie de la zone (industrie, entrepôts, artisanat, installations classées pour la protection de l'environnement...).

### 2- Maintenir et affirmer les formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines du centre ville se caractérisent par une forte densité du tissu urbain présentant des fronts bâtis continus sur les voies, places et autres emprises publiques. Les plus petites parcelles sont entièrement bâties quand les plus grandes peuvent laisser place à des arrières cours ou à des jardins. L'épannelage général du bâti est relativement homogène, avec des constructions jusqu'à R+2.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti existant doivent donc s'insérer dans le tissu existant en respectant ses caractéristiques afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble et affirmer les formes urbaines de la zone.

Les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur des constructions sont déterminées selon cet objectif. Elles s'alignent le plus souvent sur les règles déterminées au POS avec des ajustements.

#### Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle privilégiée est l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques qui correspond à l'implantation dominante dans la zone. Toutefois, le POS autorisant une implantation en recul sans que cela ait porté atteinte à la patrimonialité de la zone, cette règle est maintenue afin de permettre plus de souplesse et une adaptation à certains cas particuliers.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU s'aligne sur le POS en ce qui concerne les bâtiments en front de rue et détermine une règle alternative d'implantation, soit en limite séparative, soit selon la règle  $L=H/2$  avec un minimum de 3 mètres. Si la typologie urbaine privilégie un ordre continu des constructions, d'une limite latérale à l'autre, la règle existante n'a pas eu pour effet de dénaturer la forme urbaine du centre ancien.

Pour autant, l'application de la règle a pu poser des difficultés pour les annexes non jointives en terme de promiscuité et de conflit de voisinage. C'est pourquoi la volumétrie des annexes non jointives qui s'implanteront en limite séparative est désormais limitée par de nouvelles dispositions tenant à la fois à la hauteur de l'annexe, à sa longueur sur la limite et à la quantité d'annexes sur la même parcelle. Enfin, des dispositions particulières à l'implantation des piscines sont définies pour permettre un recul mieux adapté à la typologie du parcellaire tout en limitant la promiscuité.

#### Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul imposé au POS est supprimé.

#### Article 8 - Emprise au sol

Comme au POS, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée. La forte densité du centre ancien, édifié sur un petit parcellaire dense et serré, justifie de ne pas limiter l'emprise au sol pour maintenir la forme urbaine existante.

#### Article 9 - Hauteur des constructions

Fixée à 12 mètres au POS, correspondant à R+2, la hauteur maximale est ramenée à 8 mètres, soit R+1. Il s'agit d'éviter la surélévation des immeubles R+0 et R+1 et la création de nouveaux logements au regard de la problématique du stationnement en centre ancien.

#### Article 10 - Aspect extérieur des constructions

L'écriture architecturale du bâti participe grandement à la patrimonialité de la zone. Malgré une réglementation très laconique au POS et quelques «ratés», la qualité et l'homogénéité architecturales du centre ancien ont pu être globalement conservées. Afin de s'équiper d'outils plus contraignants, le règlement est enrichi par des dispositions relatives au traitement des couvertures, des façades, de annexes et des clôtures.

Sous réserve des dispositions des articles L111-16 et suivants, le règlement permet toutefois la mise en oeuvre d'une architecture de facture contemporaine dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site. Cette possibilité s'apprécie en particulier pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Introduire cette possibilité dans le règlement de la zone a paru indispensable à la revalorisation et au réinvestissement du centre ancien à travers la rénovation énergétique des bâtiments. Les toitures terrasses restent interdites car elles semblent peu compatibles avec le caractère du vieux village.