

DÉPARTEMENT de l'HÉRAULT



MAIRIE de PERET  
34800

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

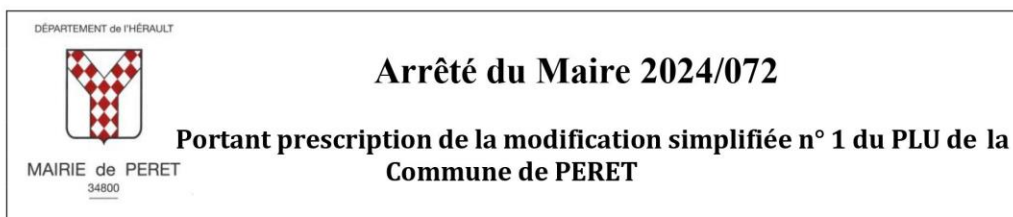
**COMMUNE DE PERET**

**2024**

# **PLAN**

- **ARRETÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**
- **RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIF**
- **DOCUMENTS GRAPHIQUES CONCERNÉS**

# **ARRETÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**



## Arrêté du Maire 2024/072

### Portant prescription de la modification simplifiée n° 1 du PLU de la Commune de PERET

Le maire de la ville de PERET

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**Vu** l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.152-48 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PERET approuvé le 11 octobre 2019 ;

**Considérant** qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour le motif suivant : erreur matérielle emplacement réservé n°2 ;

**Considérant** qu'en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

**Considérant** que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLU ;

**Considérant** qu'en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition au public.

### ARRETE

**Article 1** : Une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

**Article 2** : Le projet de modification portera sur la **modification graphique de l'emplacement réservé n°2 « Création et élargissement de voie pour permettre le raccordement des deux tronçons de la rue Voltaire »**.

**Article 3** : Le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition au public.

**Article 4** : Le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

Dépôt Sous-Préfecture de LODEVE  
Date de réception de l'AR: 28/05/2024  
034-213401979-20240528-A\_2024\_072-AR

**Article 5 :** Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

**Article 6 :** À l'issue de cette mise à disposition, Madame la Maire, en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibèrera. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

**Article 5 :** Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ;

Fait à PERET, le 28 mai 2024.

Le Maire,  
Isabelle SILHOL

The image shows a blue circular official stamp of the 'MAIRIE DE PERET (Hérault)' with a central emblem. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Dépôt Sous-Préfecture de LODEVE  
Date de réception de l'AR: 28/05/2024  
034-213401979-20240528-A\_2024\_072-AR

# **RAPPORT DE PRESENTATION JUSTIFICATIF**

## Motifs de la modification

La présente modification concerne :

- ❑ L'emplacement réservé n°2 « Création et élargissement de voie pour permettre le raccordement des deux tronçons de la rue Voltaire » – pièce graphique

Les pièces du PLU modifiées sont les suivantes :

- ❑ Règlement graphique du PLU

Le projet de PLU modifié est notifié avant enquête publique aux personnes publiques associées :

- ❑ Préfet
- ❑ DDTM
- ❑ ARS
- ❑ DREAL
- ❑ UDAP
- ❑ DRAAF
- ❑ Président du Conseil Régional
- ❑ Président du Conseil Général
- ❑ Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- ❑ Président de la Chambre d'Agriculture
- ❑ Président de la Chambre des Métiers
- ❑ Communes Limitrophes (Cabrières, Fontès, Adissan, Aspiran, et Lieuran-Cabrières)
- ❑ Communauté de Communes du Clermontais Salagou Cœur d'Hérault
- ❑ Sydel du pays Cœur d'Hérault

Il n'est pas soumis à une enquête publique ; il sera ensuite approuvé par une délibération du Conseil Municipal.

Une notice explicative de la procédure de modification est jointe au dossier de consultation.

### A - JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, la commune a créé un emplacement réservé au niveau de la rue Voltaire :

- **Emplacement n°2 : « Création et élargissement de voie pour permettre le raccordement des deux tronçons de la rue Voltaire »**

La rue Voltaire a la particularité d'être scindée en deux parties.

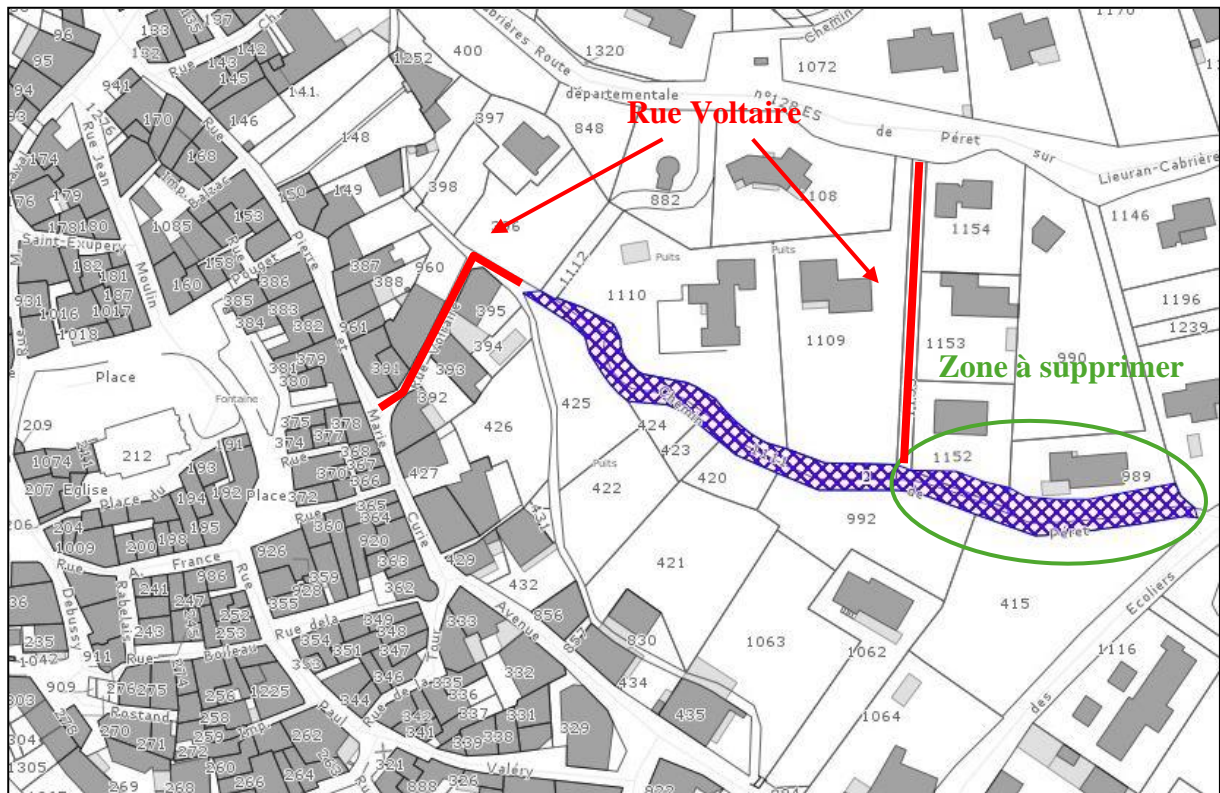
La première partie part de la Rue Pierre et Marie Curie en direction du Nord-Est.

La seconde partie part de l'avenue Jean Mermoz en direction du Sud-Ouest.

L'emplacement réservé n°2 a été mis en place sur le chemin de service, afin de créer la jonction entre les 2 côtés de la rue Voltaire.

Cependant, l'emplacement réservé a été porté sur l'ensemble du chemin alors que seule la partie Ouest est concernée.

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier en supprimant 82 mètres linéaires d'emplacement réservé (partie entourée de vert sur le plan ci-dessus).



## B - INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

**Il n'y a aura pas atteinte à l'environnement ni à l'économie générale du PLU.**

- ❑ Cette modification ne changera pas l'environnement. Cette modification n'a en aucun cas le but d'étendre la zone urbanisable car l'emplacement réservé est déjà en zone U du PLU.
- ❑ Cette modification ne modifie pas le règlement écrit du PLU.
- ❑ Cette modification ne modifie pas les OAP (orientations d'aménagement) ni le PADD (Plan d'Aménagement).

## C – TABLEAU DES SURFACES

La suppression de l'emplacement réservé n°2 et la vente aux riverains des terrains correspondant augmente légèrement les possibilités de construire du Plan Local d'Urbanisme dans la zone Uc Cependant, la zone Uc n'est pas augmentée de plus de 20 %, une modification simplifiée est suffisante.

La surface ajoutée est de 267 m<sup>2</sup> :

- soit par rapport aux 53.77 ha de zone Uc ⇒ 0.49 %

- soit par rapport aux 59.05 ha de zone Ua et Uc ⇒ 0.45%



## Justification du champ d'application

Conformément à l'article L 153-36 à 48 du code de l'urbanisme, ces modifications :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

**1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), c'est-à-dire :**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a 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 ;
- ✓ Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

**2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;**

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 :

- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- ✓ 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.

**3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;**

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

✓ II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

✓ Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

✓ Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

**La modification réalisée par la commune de PERET concerne le point n°3 : rectification d'une erreur matérielle.**

**En effet, l'emplacement réservé n°2 faisant l'objet de la modification (emplacement réservé n°2 « Création et élargissement de voie pour permettre le raccordement des deux tronçons de la rue Voltaire » a été dessiné tout le long du chemin communal alors que 82 mètres linéaires de la rue Voltaire ne sont pas concernés par cette jonction.**

**Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de régulariser.**

## **DOCUMENTS GRAPHIQUES CONCERNES**

- Liste des emplacements réservés du PLU  
*Identique avant/après*
- Plans de l'emplacement réservé n°2  
*avant/après*

**COMMUNE DE PERET (34800)**

Département de  
l'Hérault

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

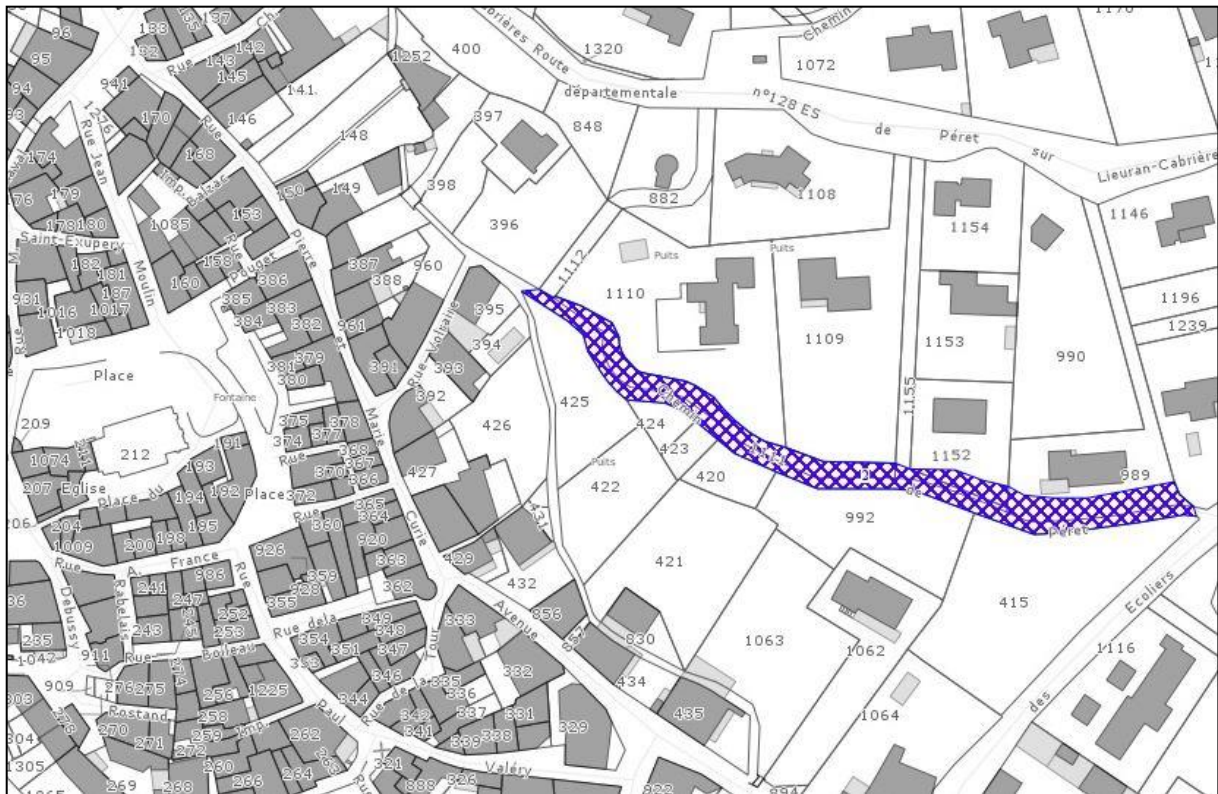
# **LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

---

## Liste des emplacements réservés

N°	TYPE	DESTINATION	DETAILS	BENEFICIAIRE
1	EQUIPEMENT PUBLIC	Création d'un cimetière	surface	Commune
2	VOIRIE	Création et élargissement de voie pour permettre le raccordement des deux tronçons de la rue Voltaire		Commune
3	VOIRIE	Élargissement du CD 128	à 10 m de plateforme	Département
4	VOIRIE	Élargissement du CD 128 E3	à 10 m de plateforme	Département
5	VOIRIE	Élargissement du CD 124 E2	à 10 m de plateforme	Département
6	VOIRIE	Élargissement du CD 128 E5	à 10 m de plateforme	Département
7	VOIRIE	Carrefour OAP Entrée Sud		Commune
8	VOIRIE	Carrefour OAP Nouvelle		Commune
9	VOIRIE	Carrefour OAP Nouvelle		Commune
10	VOIRIE	Carrefour OAP les PRES		Commune

## Plan Emplacement réservé n°2 AVANT



## Plan Emplacement réservé n°2 APRES

