

**COMMUNE DE PERET**  
**(34800)**

**Département de l'Hérault**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

## PREAMBULE

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : UN DOCUMENT STRATEGIQUE, UNE VISION DU TERRITOIRE A L'HORIZON 2032

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue la pierre angulaire du plan local d'urbanisme en ce qu'il définit les orientations générales du projet de territoire à l'horizon 2032, soit 12 ans d'application du PLU. Il est l'expression politique et philosophique de la vision portée par les élus sur le devenir de leur commune.

En effet, au terme de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi le PADD constitue-t-il le cadre de cohérence interne du PLU. Les orientations générales irradiant l'ensemble des documents opposables du document : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement sont définis « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables* » (articles L151-6 et L151-8 du code de l'urbanisme).

Le PADD est un document concerté, qui fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur ses orientations générales. L'objectif est d'établir un document compris et partagé par tous, porteur d'une vision commune, d'un intérêt général pour l'ensemble de la commune, de son environnement, de ses habitants présents et à venir.

La question fondamentale qui a gouverné la définition du PADD et l'élaboration du PLU dans son ensemble a été de savoir « *Quel est le point d'équilibre en terme d'accueil de population pour, à la fois, maintenir les services existants et conserver le caractère rural de la commune ?* ».

Le projet de territoire a ainsi été réfléchi et conçu à partir de ce postulat. Fondé sur le diagnostic du territoire et l'analyse de l'état initialement de l'environnement, desquels ont émergé les atouts et les faiblesses de la commune, ses besoins et ses contraintes, le PADD s'articule autour de trois orientations fondamentales :

- 1- Orientation n°1 : Péret, un village rural
- 2- Orientation n°2 : Péret, un village durable
- 3- Orientation n°3 : Péret, un village solidaire

## **ORIENTATION 1 : PERET, 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 deux axes stratégiques :

1- Respect de l'environnement

2- Respect du cadre de vie

qui se déclinent selon les actions et orientations suivantes.

### **1- Respect de l'environnement :**

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

- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers pour leur valeur identitaire, paysagère, écologique et économique :
  - Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (*voir dernières parties pour l'exposé des objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espaces*)
  - Maîtriser la constructibilité pour éviter le mitage et limiter le morcellement des espaces agricoles, naturels et forestiers

#### 1-2 Préserver les continuités écologiques

- Positionner les développements urbains hors des cœurs de nature
- 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

### **2- Respect du cadre de vie :**

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

- 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 des aménités entre le village et les espaces agricoles :
  - Conserver les haies et les alignements d'arbres qui assurent une transition douce entre l'agricole et l'urbain et valorisent les entrées du village
  - Travailler les interfaces village / zones agricoles, travailler les franges urbaines (implantations en retrait, clôtures)
- Préserver la trame verte du village (jardins, boisements, ripisylves, rocher de Killing)
- Maintenir les perspectives sur le village depuis les voies d'accès en maintenant des espaces agricoles ouverts

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

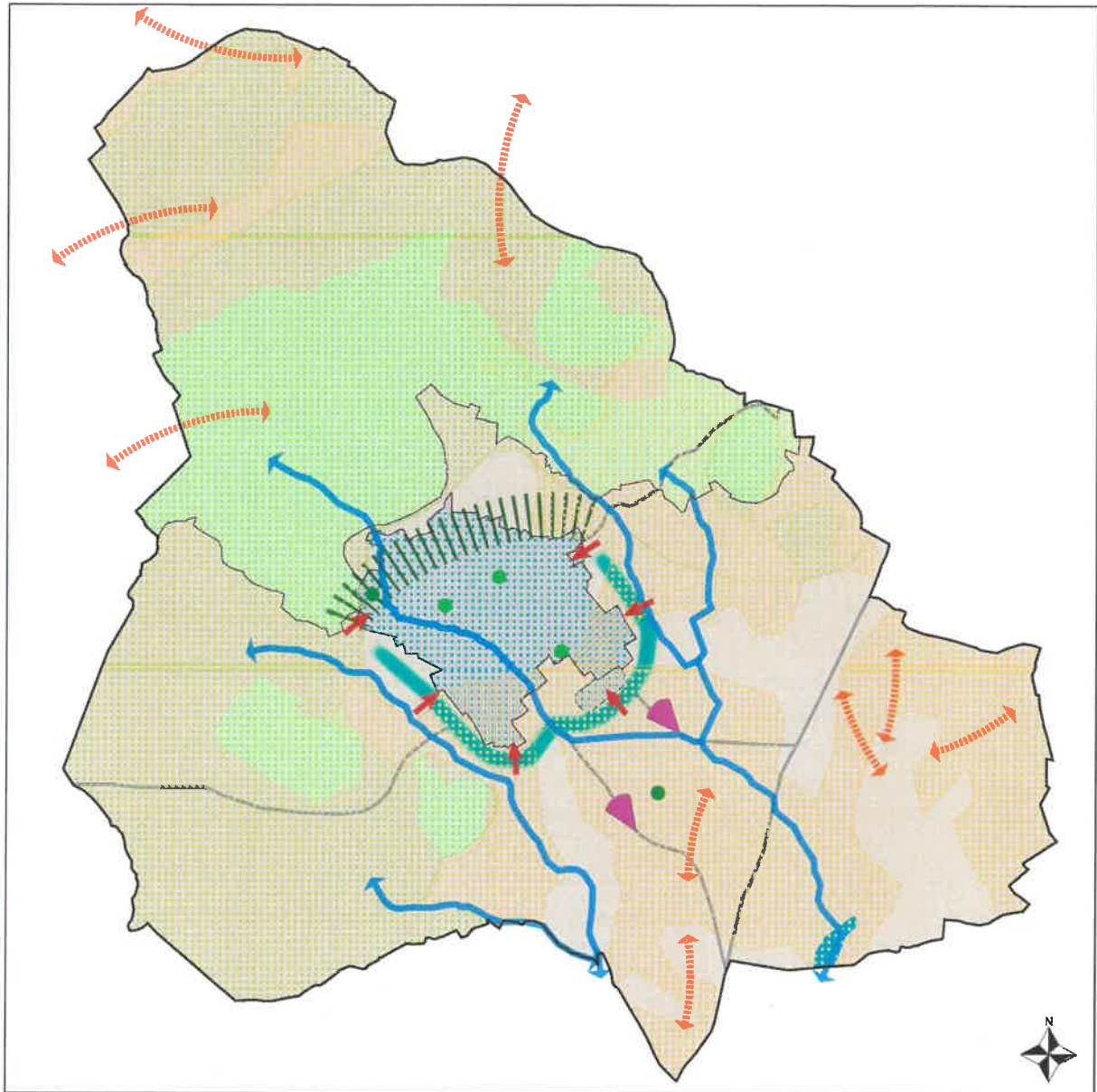
- Anticiper et gérer les risques naturels (feu de forêt, inondation, ruissellement pluvial, argiles gonflantes, sismicité) pour ne pas exposer les populations et « tranquilliser » le cadre de vie

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

- Incrire les développements urbains dans le respect de l'environnement :
  - Préservation de la ressource en eau (gestion rationnelle et économe)
  - Gestion des eaux usées
  - Gestion des déchets
- Incrire les bâtiments dans leur environnement naturel en tirant le meilleur parti d'un site et de son environnement pour une architecture naturellement plus confortable pour ses utilisateurs :
  - Encourager la mise en œuvre d'architectures bioclimatiques
  - Encourager les énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou thermique, petit éolien, géothermie)

## ORIENTATION 1 : PERET, UN VILLAGE RURAL

### Carte de synthèse



#### 1- RESPECTER L'ENVIRONNEMENT

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

- Protéger les espaces agricoles ou à potentiel agricole
- Protéger les espaces naturels et forestiers

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

- Protéger les coeurs de nature
- Protéger la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- Protéger les axes de déplacements privilégiés
- Protéger les éléments d'intérêt écologique ponctuels

#### 2- RESPECTER LE CADRE DE VIE

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

- Protéger l'écrin végétal du coteau
- Contenir l'étalement urbain dans la plaine
- Protéger/renforcer les aménités urbains / agricole
- Protéger la trame verte du village
- Maintenir les perspectives sur le village

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

- Gérer le risque feu de forêt
- Gérer le risque d'inondation
- Gérer le ruissellement pluvial
- Gérer les argiles gonflantes

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

- Inscrire l'urbanisation dans le respect de l'environnement (eau potable, eaux usées, déchets, énergies renouvelables)

## **ORIENTATION 2 : PERET, UN VILLAGE DURABLE**

Cette orientation a pour objectifs d'améliorer le fonctionnement urbain du village et de 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 quatre 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
- qui se déclinent selon les actions et orientations suivantes.

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

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

- Favoriser le renouvellement urbain afin de limiter la consommation d'espaces :
  - Optimiser la densification et la mutabilité des parcelles dans l'enveloppe urbaine en intégrant un coefficient de ruralité de 50% : un potentiel de 80 logements mobilisables dans les 12 ans du PLU.
  - Miser sur le réinvestissement des logements vacants en centre ancien : un potentiel de 10 logements vacants à remobiliser par une politique volontaire
- Maîtriser le renouvellement urbain :
  - Encadrer le renouvellement urbain du village pour un fonctionnement urbain cohérent tenant compte notamment de la problématique du stationnement

#### 1-2 Rationaliser les développements urbains

- Développer les extensions urbaines au plus juste des besoins fonciers, en favorisant le principe de compacité
- Délimiter les extensions urbaines selon le principe de continuité, en respectant la tâche urbaine générale du village
- Définir les grands principes d'aménagement des développements urbains majeurs par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

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

- Permettre un renouvellement de la population pour maintenir les équipements (école notamment)
- Pérenniser les équipements (scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, poste) comme vecteurs d'attractivité et d'animation du village

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

- Maintenir et compléter la gamme de services et commerces de proximité (installation d'une mini-crèche, d'un médecin)
- Gestion du stationnement et nouvelle offre de parking en cœur de village
- Renforcer les axes de desserte piétonne
- Entretien et valoriser le patrimoine bâti

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

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

- Assurer une diversité des fonctions urbaines pour maintenir/renforcer les activités économiques de proximité (commerces, artisanat, services, ...) dans le tissu urbain
- Soutenir le développement des communications numériques favorables au développement du télétravail, de l'économie numérique, à la promotion commerciale et touristique

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

- Offrir la possibilité aux jeunes agriculteurs de s'installer, aux exploitants existants de se délocaliser, de se développer, de mutualiser les outils de production
- Offrir la possibilité à de nouveaux artisans de s'installer, aux artisans locaux de se développer
- Tout en regroupant les bâtiments agricoles et d'activités sur un site déjà anthropisé

## **4- Rationaliser les transports et les déplacements**

### 4-1 Repenser le maillage viaire

- Répartir au mieux les flux dans le village
- Optimiser les voiries des développements urbains en évitant de constituer des impasses

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

- Créer/renforcer des porosités inter-quartiers qualitatives et judicieusement positionnées incitant aux déambulations piétonnes
- Limiter l'usage de la voiture au profit des déplacements piétonniers pour inviter à un retour aux usages de village, vivre le village, se rencontrer

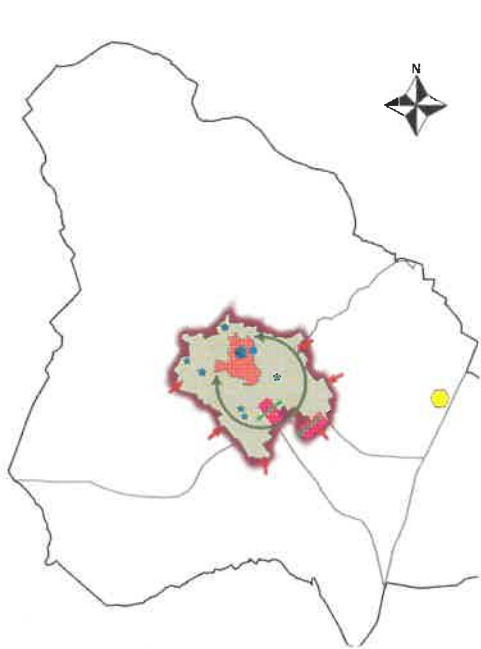
#### 4-3 Une gestion pragmatique du stationnement

- Renforcer l'offre en stationnement du centre historique 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
- Maîtriser la densification du centre ancien au regard de la problématique du stationnement et de l'occupation des espaces publics par la voiture







## ORIENTATION 2 : PERET, UN VILLAGE DURABLE

### Carte de synthèse



#### 1- UN DEVELOPPEMENT URBAIN LIMITE ET MAÎTRISE

-  Favoriser et maîtriser le renouvellement urbain
-  Limiter les développements urbains
-  Rationaliser les développements urbains
-  Inscrire les développements urbains dans la tâche urbaine générale




#### 2- CONFORTER / RENFOCER LA VIVACITE DU VILLAGE

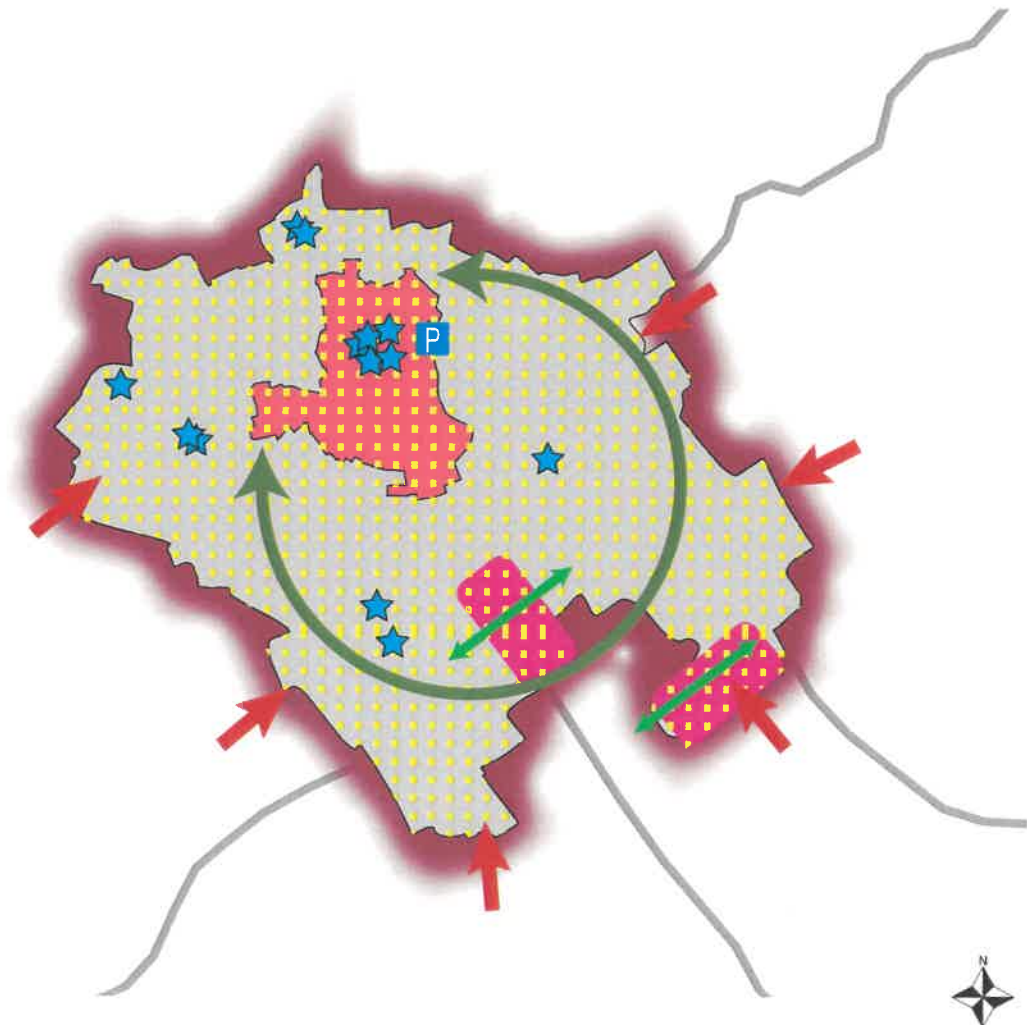
-  Pérenniser les équipements d'intérêt collectif
-  Maintenir et développer l'attractivité du coeur de village

#### 3- SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL PAR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE MESURE

-  Pérenniser et renforcer les activités économiques de proximité
-  Aménager un "hameau" agri-artisanal

#### 4- RATIONALISER LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

-  Répartir au mieux les flux dans le village
-  Renforcer le maillage de déplacements doux
-  Renforcer l'offre en stationnement aux portes du centre historique



## **ORIENTATION 3 : PERET, 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 qui se déclinent selon les actions et orientations suivantes.

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

Objectifs : permettre à chacun de se loger, garder les enfants au village et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

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

- Favoriser la production d'un habitat individuel groupé dans les nouveaux programmes de logements prenant place dans le tissu urbain existant et dans les extensions urbaines
- Mettre à contribution le foncier communal (secteur des Prés) pour affirmer une politique volontariste
- Encourager la création de logements collectifs dans le cœur du village (par changement de destination, par fractionnement des grandes bâtisses) dans le respect d'un fonctionnement urbain cohérent tenant compte en particulier de la problématique du stationnement

#### 1-2 Produire des petits logements pour répondre à la demande

- Mettre à contribution le foncier communal pour affirmer une politique volontariste dans le secteur des Prés, dans le prolongement de l'opération en cours sur le secteur de La Magdelaine.

#### 1-3 Un logement pour tous : produire des logements sociaux / communaux

- Instituer des servitudes de mixité sociale pour introduire un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements les plus significatives
- Mettre à contribution le foncier communal pour affirmer une politique volontariste : création de logements accessibles dans le secteur des Prés

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

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

- Ouvrir les lotissements sur l'extérieur :
  - 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 clôtures, les murs de soutènement
- Travailler la qualité des espaces publics (placettes, trottoirs) pour en faire de véritables lieux d'échanges et de rencontre

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

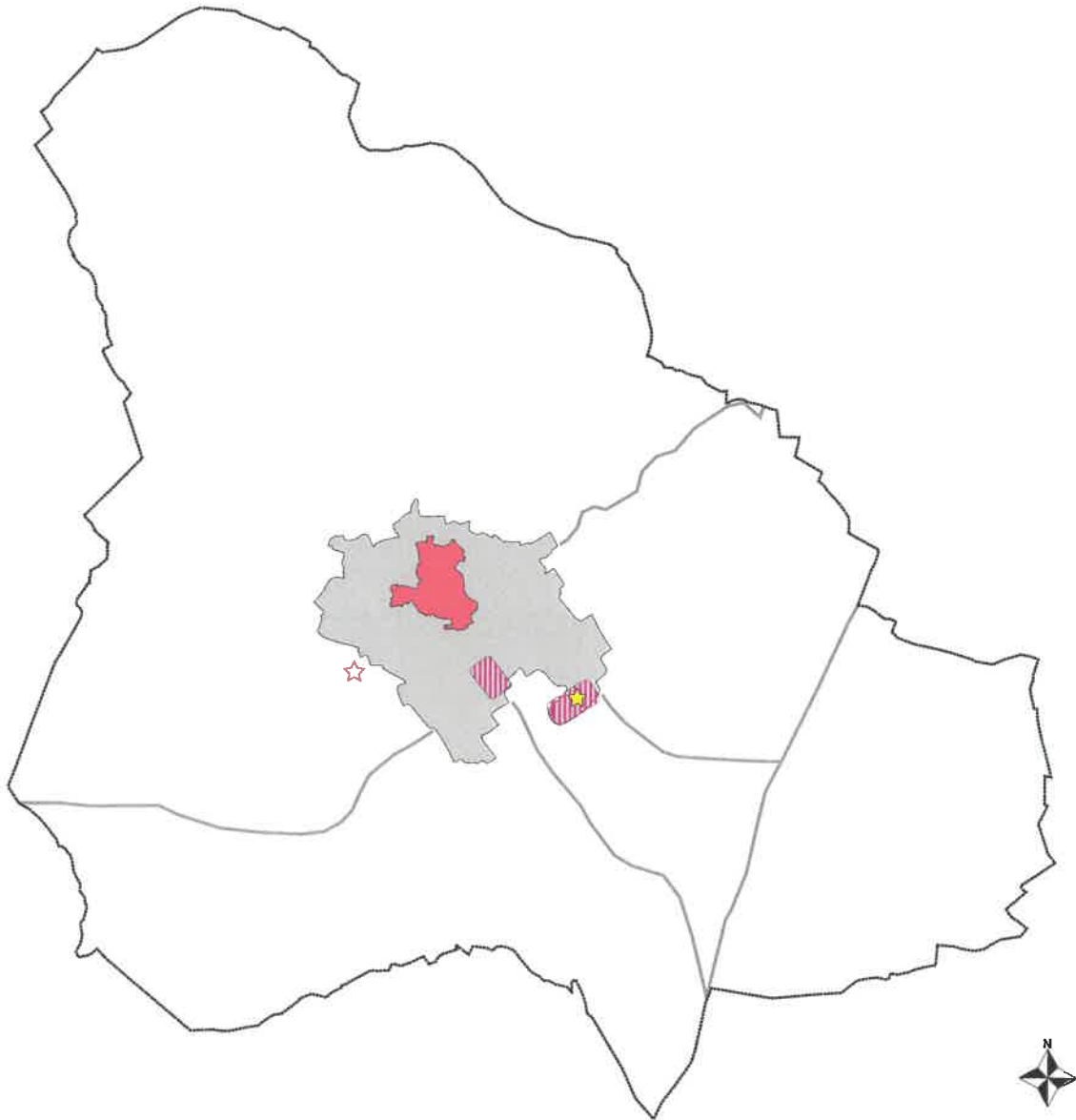
- Maîtriser l'aspect des clôtures et des murs de soutènement pour réduire leur impact visuel
- Maîtriser la densification du tissu urbain et notamment les hauteurs et l'implantation des annexes en limites séparatives
- Gérer les rejets des eaux pluviales et des eaux de piscine

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

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




- Moyen terme

### ORIENTATION 3 : PERET, UN VILLAGE SOLIDAIRE Carte de synthèse



### ORIENTATION N°3 : PERET, UN VILLAGE SOLIDAIRE

#### 1- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

-  Diversifier les modes d'habitat
-  Produire du logement aidé
-  Secteur des Prés

#### 3- DES PROJETS D'EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF OU GENERAL

-  Prévoir l'emplacement d'un nouveau cimetière

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1- En matière de logement

#### 1-1 Perspectives démographiques et évaluation des besoins en logements :

- Une perspective de croissance démographique maîtrisée sur la base d'un scénario calé sur les hypothèses de travail du SCoT Cœur d'Hérault (en cours d'élaboration donc non exécutoire) : + 215 habitants à l'horizon des 12 ans du PLU (2020-2032).
- Un besoin en logements évalué à 130 logements supplémentaires en 12 ans :
  - Environ 100 résidences principales supplémentaires pour accueillir la nouvelle population
  - Environ 10 résidences principales pour répondre au besoin de desserrement de la population (divorce, ...)
  - Environ 20 résidences secondaires pour répondre aux mutations du parc de logements
- Contexte sur la période 2001-2014 :
  - 16,7 ha ont été consommés
  - pour l'accueil d'environ 190 logements.
  - soit une densité moyenne de 11 log. / ha
  - A échéance du PLU (2032), sur cette base, la production de 130 logements correspondrait à une consommation de 11,8 ha.

#### 1-2 Objectifs chiffrés :

- Limiter les extensions urbaines à vocation d'habitat à moins de 8 % de la tâche urbaine existante (60 ha), soit + 5 ha environ d'extensions à vocation de logements
- Objectifs de renouvellement urbain : mieux consommer l'espace, limiter l'étalement urbain :
  - Production de logements dans les logements vacants ou par changement de destination : production de 10 à 12 logements
  - Production de logements en densification (parcelles non bâties, division foncière, réinvestissement, ...) : 70 à 80 logements
- Extensions urbaines : optimiser l'occupation du foncier pour modérer la consommation d'espace :
  - Augmentation de la densité nette à 25 logements/ha en moyenne : augmentation de 50 % de la productivité foncière en extension
  - Consommation d'espaces en extension pour le logement d'environ 5 ha pour une soixantaine de logements comprenant les espaces déjà desservis par les réseaux et ceux qui le seront dans le cadre du PLU.

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

Objectif : Limiter la consommation d'espaces aux équipements ne pouvant trouver place au sein des zones constructibles :

- Espace agri-artisanal : + 0,75 ha à installer en continuité d'une entreprise structurante pour la commune pour l'accueil d'activités artisanales, industrielles et agricoles, complémentaires.
- Aménagement du futur cimetière : +1,12 ha

**En conclusion :**

- **Réduction de plus de 25% de la consommation d'espaces annuelle par rapport à la période de référence y compris logements (densification et extension), développement économique et équipements.**
- **Augmentation de plus de 40% de la productivité foncière (de 14 log/ha sur la période de référence à 25 log/ha dans le PLU) en extension**
- **Une consommation d'espaces maîtrisée par l'utilisation de terrains communaux : encadrement de la qualité des logements, du nombre et des typologies**