

Article 12 - Espaces libres et plantations

L'obligation de planter les surfaces libres et les aires de stationnement ainsi que de prévoir des espaces verts dans les opérations d'aménagement est reprise du POS comme favorisant la valorisation paysagère des espaces bâtis et la biodiversité ordinaire.

2-3-3 La zone UC : la zone d'extensions urbaines contemporaines

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.

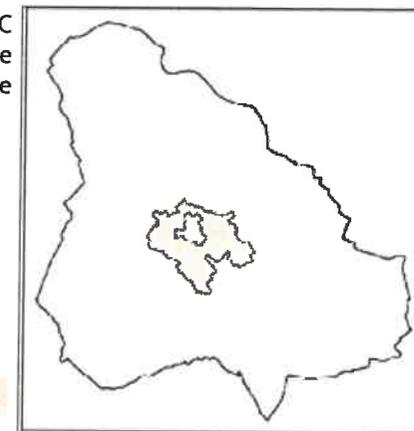
2-3-3-1 Identification

ZONE UC	
Superficie :	53,77 ha
Vocation :	mixité des fonctions urbaines (habitat et activités)
Caractéristiques :	quartiers périphériques à dominante d'habitat développés autour du centre ancien et qui correspondent au développement contemporain de l'urbanisation (seconde moitié du XX ^e siècle)
Forme urbaine dominante :	densités moyennes à faibles avec implantations généralement en ordre discontinu, en recul des voies et emprises publiques

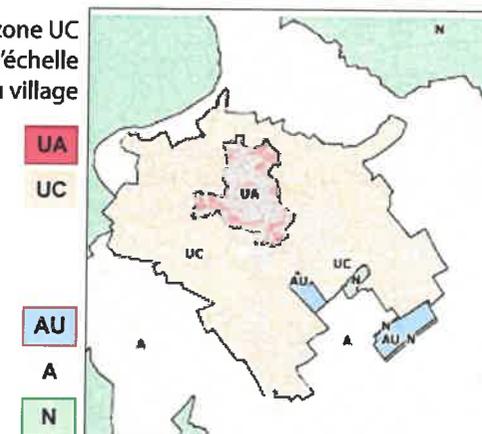
2-3-3-2 Orientations du PADD relatives à la zone

Orientation générale	Déclinaison	
Orientation n°1 : Péret, un village rural	2-1	Préserver le cadre paysager du village
	2-2	Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire
	2-3	Limiter les nuisances portées au cadre de vie
Orientation n°2 : Péret, un village durable	1-1	Favoriser et maîtriser le renouvellement urbain
	1-2	Rationaliser les développements urbains
	2-1	Pérenniser les équipements d'intérêt collectif
	3-1	Pérenniser et renforcer les activités économiques de proximité
Orientation n°3 : Péret, un village solidaire	4-3	Une gestion pragmatique du stationnement
	1-1	Diversifier les modes d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif)
	1-2	Produire des petits logements T2/T3 pour répondre à la demande
	1-3	Un logement pour tous : produire des logements sociaux / communaux
	2-1	Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble
	2-2	Gérer les promiscuités pour un cadre de vie apaisé

La zone UC à l'échelle de la commune



La zone UC à l'échelle du village



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

La zone UC correspond à la zone Ub/Ub1 du POS tant dans sa vocation que dans son périmètre, à l'exception de l'entrée Sud du village reclassée en zone AU. Elle intègre le périmètre de la zone Ub1 du POS par anticipation sur la suppression de la servitude de protection du captage des Fontailles, ainsi que plusieurs secteurs en franges urbaines ouverts à l'urbanisation (voir page suivante).

Les ouvertures à l'urbanisation en zone UC

Des ouvertures à l'urbanisation sont effectuées sur les franges du village pour intégrer des constructions existantes situées hors de l'enveloppe urbaine actuelle, dans la mesure où ces ouvertures restent modestes en surface et compatibles avec un maintien de la forme urbaine générale du village.

1. Secteur «La Croix Blanche» : Au Sud du village, ce secteur d'environ 1100 m² est ouvert à l'urbanisation, desservi par le chemin du Terras. L'ouverture se positionne sur une dent creuse entre 3 habitations et un hangar agricole, avec un potentiel d'accueil de 2 habitations.

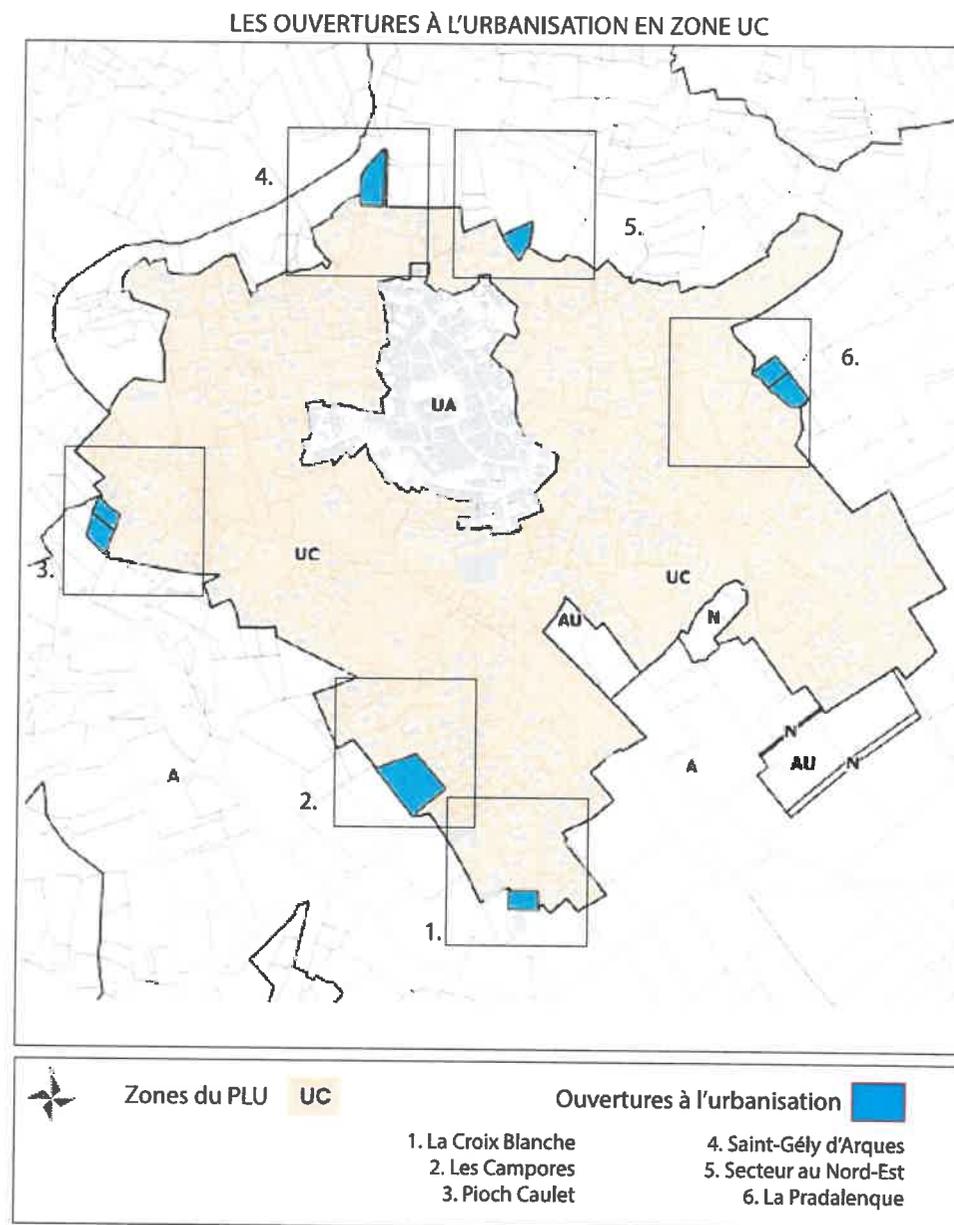
2. Secteur «Les Campores» : Le secteur se situe en entrée Sud-Ouest du village. Desservi à partir de la route de Cabrières (RD124E2), il fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation d'environ 4350 m² permettant de donner plus de cohérence, de linéarité à la limite urbaine, sans modifier substantiellement l'entrée du village. Le potentiel estimé est de 6 logements, cette urbanisation restant cohérente avec un tissu urbain contigu constitué de petits lotissements.

3. Secteur «Pioch Caulet» : A l'ouest du village, deux parcelles desservies à partir du chemin de Pioch Caulet sont ouvertes à l'urbanisation pour une surface d'environ 2070 m² et un potentiel de 2 nouvelles habitations.

4. Secteur «St-Gély d'Arques» : Au Nord du village, une parcelle est partiellement ouverte à l'urbanisation sa surface est de 2000m² environ.

5. Secteur situé au Nord-Est du village : D'une surface d'environ de 1450 m², le secteur est constitué d'une parcelle, inscrite au POS en zone Ub.

6. Secteur «La Pradalenque» : En sortie Nord-Est du village, une ouverture à l'urbanisation de 2570 m² est effectuée sur la frange, entre la RD128E5 et le chemin de la Pradalenque, pour l'accueil de 3 logements. L'urbanisation de ce secteur reste inscrite dans la tâche urbaine générale sans modifier substantiellement l'entrée de village. Elle s'accompagnera d'un élargissement du chemin de la Pradalenque pour une meilleure desserte du secteur.



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

La zone UC est très largement dominée par une fonction résidentielle mais accueille également une diversité de fonctions liées à la vie urbaine : commerces, services, artisanat, équipements.

Les formes urbaines sont assez caractéristiques d'un habitat de type individuel pavillonnaire plus ou moins dense. Les extensions urbaines dans la plaine présentent une organisation dominante en lotissements, privilégiant des parcelles de petite taille tandis que les zones résidentielles sur le coteau, contraintes par la pente, ont un densité plus lâche.

Dans cette zone, le confort résidentiel est une préoccupation importante des habitants qui attendent de pouvoir disposer d'un jardin en limitant la promiscuité.

L'objectif est de conforter le caractère résidentiel de la zone tout en permettant une mixité des fonctions urbaines, une diversification des modes d'habitat et une densification urbaine compatible avec une valorisation du cadre de vie.

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

Articles 1 & 2 - Occupations et utilisations du sol interdites - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Il s'agit d'autoriser les occupations compatibles avec la fonction résidentielle de la zone telles que commerces, services, artisanat et équipements afin d'éviter la monofonctionnalité de la zone, 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- Diversifier les modes d'habitat en maîtrisant les formes urbaines et favoriser l'acceptabilité sociale de la densification urbaine

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

La zone se caractérise par une implantation quasi généralisée en retrait des voies et emprises publiques. L'implantation en recul de 3 mètres minimum imposée par le POS est reconduite. Toutefois, afin de favoriser la densification et une composition urbaine alternative, une modulation est permise le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe d'une liberté d'implantation est maintenu car il est favorable à une densification du tissu urbain et à l'affirmation de formes urbaines diversifiées. L'implantation se fera donc soit sur la limite séparative soit selon la règle $L=H/2 \geq 3$ m. La seule restriction concerne les annexes non jointives aux bâtiments principaux. Leur implantation en limite séparative ne sera possible que pour les annexes de faibles volumétries telles que définies par le règlement pour limiter les conflits d'usage et de voisinage et favoriser l'acceptabilité sociale de la densification urbaine.

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

Le recul imposé au POS est supprimé pour permettre la densification du tissu urbain.

Article 8 - Emprise au sol

Comme au POS, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée pour encourager la densification du tissu urbain.

Article 9 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale fixée au POS est reconduite pour conserver la cohérence de l'épannelage général de la zone. Par ailleurs, correspondant à du R+1, cette hauteur est acceptable socialement dans le cadre d'une densification du tissu urbain.

3- Maîtriser les formes architecturales et favoriser la qualité du cadre de vie

Article 3 - Accès et voirie

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la volonté de favoriser les modes doux de déplacement dans un sens de développement durable et de valorisation du cadre de vie se traduit par une obligation de créer des cheminements piétons. De manière à ce qu'ils entrent pleinement dans le fonctionnement urbain, ils devront être judicieusement positionnés pour desservir les habitations ou activités, les espaces communs et les aires de stationnement de l'opération et pour connecter l'opération avec la ville environnante.

Article 10 - Aspect extérieur des constructions

La zone ne présente pas de sensibilité patrimoniale mais les dispositions du POS à cet égard sont plutôt laconiques. Sans vouloir figer l'architecture des bâtiments dans un standard régional, des règles d'aspect général sont définies pour une meilleure maîtrise de l'écriture architecturale des constructions. Elles s'harmonisent avec les règles définies pour le cœur de village.

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. Il s'agit d'encourager les architectures bioclimatiques, l'art et le savoir-faire de tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de son environnement, pour une architecture naturellement la plus confortable pour ses utilisateurs. Quelques gardes-fous sont néanmoins posés, notamment concernant la limitation des toitures terrasses ou végétalisées.

Un travail plus fin est effectué sur l'aspect des clôtures en vue d'une meilleure intégration aux paysages urbains, en proposant des clôtures plus «légères», moins «cloisonnantes», notamment lorsqu'elles s'accompagnent de murs de soutènement.

Article 12 - Espaces libres et plantations

L'obligation de planter les surfaces libres et les aires de stationnement ainsi que de prévoir des espaces verts dans les opérations d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m² est reprise du POS comme favorisant la valorisation paysagère des espaces bâtis et la biodiversité ordinaire. La création d'espaces communs dans les opérations d'ensemble contribuera en outre à un traitement social des développements urbains où les habitants disposent de lieux quotidiens de rencontre et d'échanges permettant de développer les solidarités et le sentiment d'appartenance au village.

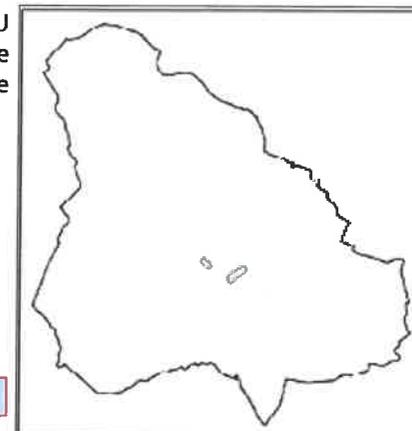
2-3-4 La zone AU : les zones d'urbanisation future

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.

2-3-4-1 Identification

ZONE AU	
Superficie :	2,53 ha
Vocation :	mixité des fonctions urbaines (habitat et activités)
Caractéristiques :	secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation
Forme urbaine attendue :	logements individuels groupés et/ou collectifs (opérations d'ensemble), densité de l'ordre de 19 logements par hectare, en moyenne, de surface utile

La zone AU à l'échelle de la commune



La zone AU à l'échelle du village



Évolution par rapport au POS

extensions urbaines dans les limites du POS



extensions urbaines hors limites du POS



2-3-4-2 Orientations du PADD relatives à la zone

Orientation générale	Déclinaison
Orientation n°1 : Péret, un village rural	1-2 Préserver les continuités écologiques
	2-1 Préserver le cadre paysager du village
	2-2 Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire
	2-3 Limiter les nuisances portées au cadre de vie
Orientation n°2 : Péret, un village durable	1-2 Rationaliser les développements urbains
	2-1 Pérenniser les équipements d'intérêt collectif
	3-1 Pérenniser et renforcer les activités économiques de proximité
	4-1 Repenser le maillage viaire
	4-2 Renforcer le maillage de déplacement doux
4-3 Une gestion pragmatique du stationnement	
Orientation n°3 : Péret, un village solidaire	1-1 Diversifier les modes d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif)
	1-2 Produire des petits logements T2/T3 pour répondre à la demande
	1-3 Un logement pour tous : produire des logements sociaux / communaux
	2-1 Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble
	2-2 Gérer les promiscuités pour un cadre de vie apaisé

2-3-4-3 Motifs de délimitation de la zone

La zone AU est composée de trois secteurs. Deux secteurs en entrée Sud du village, de part et d'autre de la route d'Adissan (RD124E2), sont appliqués sur deux ensembles de parcelles non bâties classées en zone Ub au POS, qui nécessitent d'être équipées. Une extension d'environ 2000 m² est effectuée en partie Est de la route en vue d'harmoniser la limite urbaine.

Le secteur des Prés, en frange Sud-Est du village, desservi par la RD128E3, s'inscrit dans la continuité des développements récents du village. Portant principalement sur des parcelles communales, il est destiné à accueillir une opération de logements sous maîtrise d'ouvrage publique, pour la mise en oeuvre d'une politique volontariste en terme de diversification de l'offre en logements et de production de logements aidés.

2-3-4-4 Motifs des règles applicables

La réglementation vise à permettre un développement urbain pour un accueil résidentiel futur mais laissant la place à la diversification des fonctions urbaines.

La réglementation s'apparente à celle applicable à la zone UC pour conférer une homogénéité générale à l'ensemble mais elle est dotée de dispositions spécifiques

tenant aux conditions et modalités d'urbanisation de la zone en application de l'article R123-6.

1- Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones AU est subordonnée à la desserte des réseaux.

2- Modalités d'urbanisation des zones et conditions particulières

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour chaque secteur de la zone, la modalité retenue est une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches successives. Cette modalité est mieux à même de répondre à la vocation de la zone d'accueillir un habitat groupé. Elle permet en effet de définir une composition cohérente de chaque secteur à urbaniser, en menant une réflexion d'ensemble sur le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie à l'échelle du secteur et sur sa connexion au fonctionnement général de la commune. Cette modalité permet par ailleurs une approche globale des problématiques, des enjeux et des solutions. La réflexion sera encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur.

L'urbanisation devra ainsi être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur (voir supra Chapitre 3- Exposé des motifs de définition des orientations d'aménagement et de programmation).

Par ailleurs, chaque secteur de la zone AU est assujéti à une servitude de mixité sociale. Les nouvelles zones de développement urbain sont en effet les espaces privilégiés pour la mise en oeuvre d'une politique en matière de diversification de l'offre en logement et de production de logements aidés (voir infra 2-4-2-2 Les servitudes de mixité sociale).

3- Les règles applicables aux constructions futures

Articles 3 à 14

Les dispositions réglementaires définies dans le corps du règlement seront applicables aux constructions futures sans nécessiter d'évolution du document. Ces règles s'apparentent à celles définies dans la zone UC favorables à la densification attendue dans ces secteurs.

Voir cette zone.

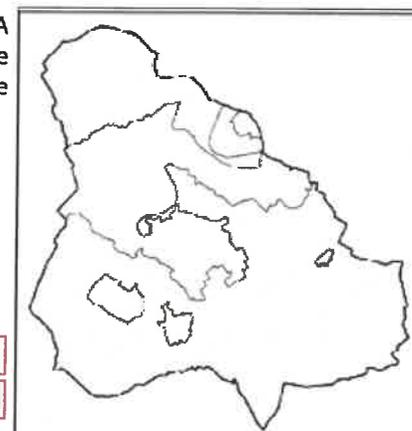
2-3-5 La zone A : la zone agricole

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.

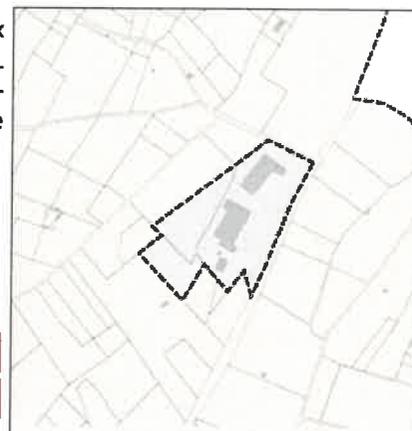
2-3-5-1 Identification de la zone

ZONE A	
Superficie :	759,97 ha
Vocation :	préservation du potentiel agronomique, préservation du paysage agricole identitaire, valorisation économique du territoire
Caractéristiques :	cultures à dominante de vignobles, maraîchage et cultures annuelles, pâturages, anciennes parcelles agricoles enrichies
Sous-secteur :	Ax : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant vocation à recevoir des bâtiments agricoles et artisanaux - 2,45 ha

La zone A à l'échelle de la commune



Le secteur Ax STECAL à vocation agri-artisanales



2-3-5-2 Orientations du PADD relatives à la zone

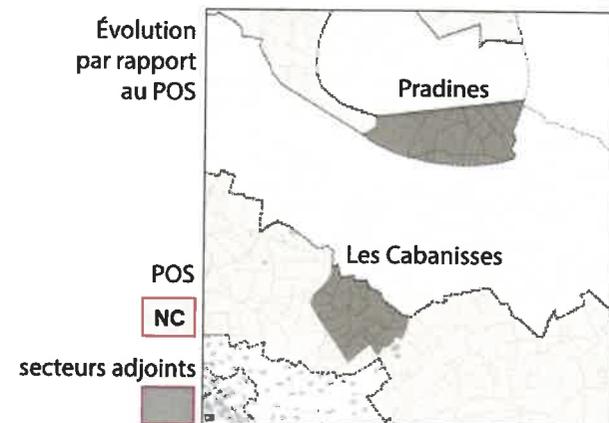
Orientations générales	Déclinaison	
Orientation n°1 : Péret, un village rural	1-1	Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers
	1-2	Préserver les continuités écologiques
	2-1	Préserver le cadre paysager du village
Orientation n°2 : Péret, un village durable	3-2	Aménager un espace agri-artisanales

2-3-5-3 Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La zone A correspond à la zone NC du POS tant dans sa vocation que dans son périmètre, à l'exception des secteurs ouverts à l'urbanisation (voir ci-dessus zones UC et AU), intégralement pris sur la zone agricole. L'occupation des sols a fortement évolué depuis 1983 (date d'approbation du POS) avec notamment l'abandon de pratiques agricoles à l'Ouest de la plaine et un enrichissement des espaces non cultivés. Ainsi, le rapport entre surfaces agricoles et surfaces naturelles et forestières s'est renversé. Pour autant, le projet de territoire maintient le zonage en l'état en se fondant sur le potentiel agronomique des espaces enrichis et pour encourager un retour à l'agriculture de ces parcelles.

Le périmètre de la zone est par ailleurs augmenté de deux secteurs. Dans le secteur des Cabanisses, les anciennes terrasses au-dessus du village, dont certaines sont encore cultivées en vignes, font l'objet d'un reclassement en zone agricole dans la perspective d'une possible remise en culture (environ 4 ha). À quelques centaines de mètres plus au Nord, dans le secteur de Pradines, la zone agricole fait l'objet d'une extension (environ 6 ha) pour favoriser l'installation d'un éleveur, incompatible avec la vocation de la zone N telle qu'elle résulte du présent document.

Évolution par rapport au POS



La zone comprend le secteur Ax ayant vocation à recevoir des bâtiments agricoles et artisanaux. Ce secteur est constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

PRÉSENTATION DU SECTEUR AX

D'une superficie de 2,45 ha (soit 0,32 % de la zone A et 0,23 % du territoire communal), le STECAL est délimité autour des bâtiments artisanaux implantés à la sortie de Péret sur la RD 128 et sur une parcelle communale contiguë. Accueillant des bâtiments d'activités, il présente une capacité résiduelle de 0,75 ha environ.

Il a pour objet de :

- offrir la possibilité à de jeunes agriculteurs de s'installer sur la commune, 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.

LEGENDE :

	Périmètre STECAL
	Route
	Chemin
	Accès existant
	Bâtiment cadastré
	Courbe de niveau

DENIVELLE : 10 M

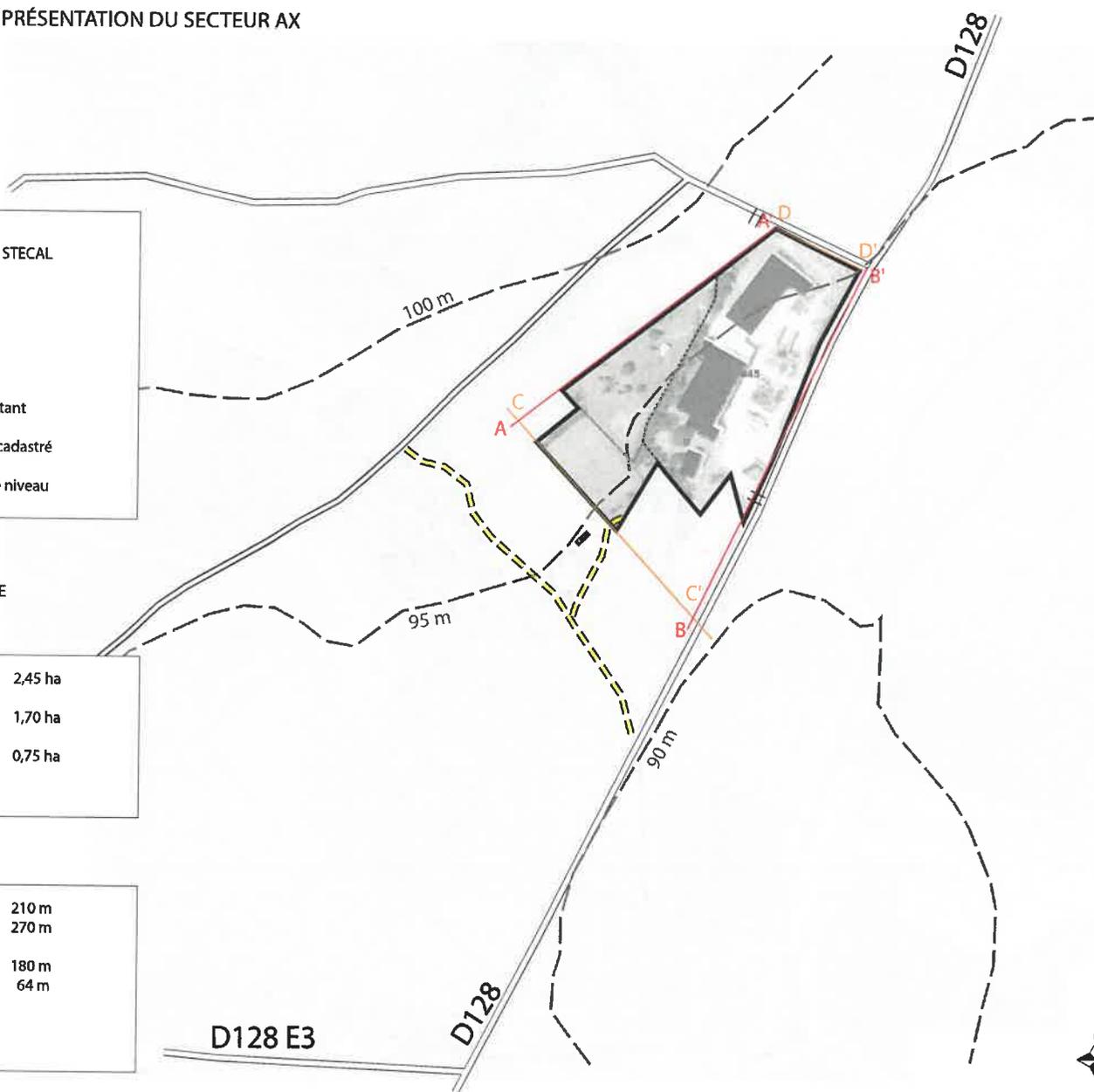
ORIENTATION N-O / S-E

SURFACES :

Surface STECAL :	2,45 ha
Surface occupée :	1,70 ha
Surface résiduelle :	0,75 ha

COUPES :

AA' :	210 m
BB' :	270 m
CC' :	180 m
DD' :	64 m



ENJEUX PAYSAGERS, AGRICOLES ET ÉCOLOGIQUES

LEGENDE :

	Périmètre STECAL
	Route
	Chemin
	Accès existant
	Bâtiment cadastré
	Courbe de niveau

ENJEUX PAYSAGERS :

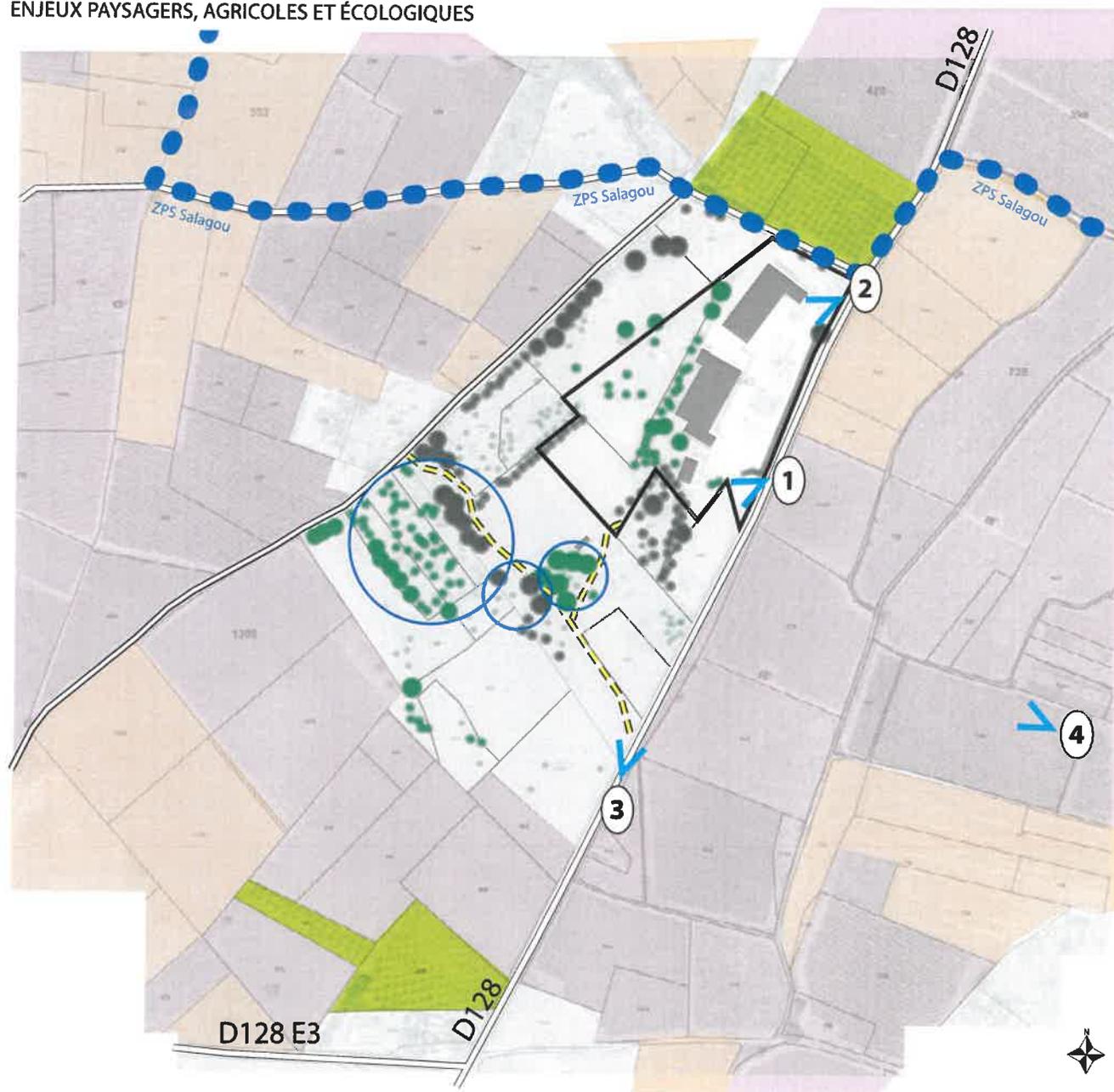
	Végétation
	Végétation à maintenir ou renforcer
	Perspectives à prendre en compte

ENJEUX AGRICOLES :

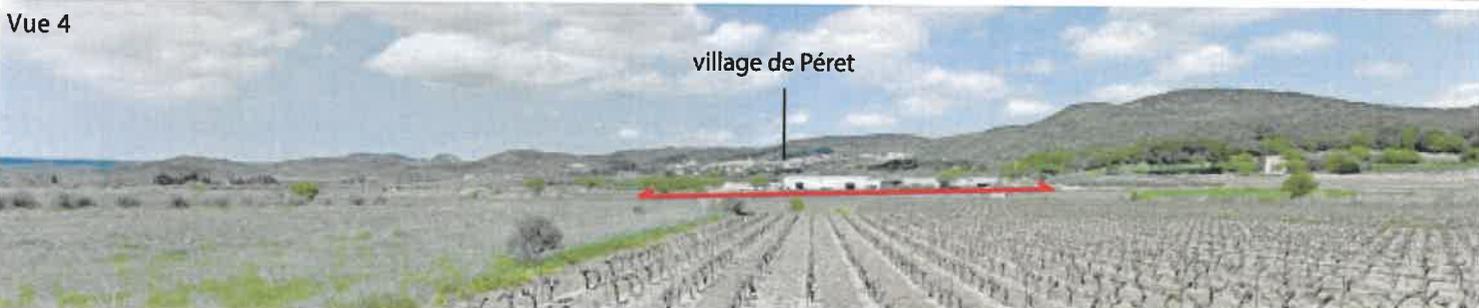
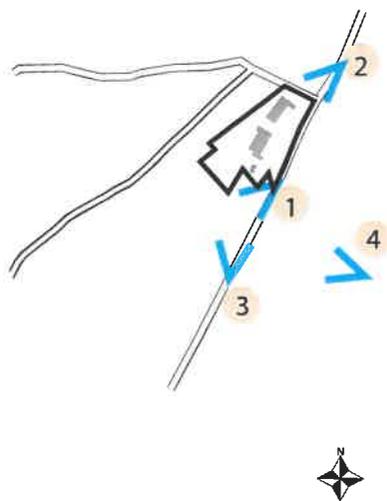
	Vigne
	Olivette
	Autre

ENJEUX ÉCOLOGIQUES :

	ZPS Salagou
	Habitat d'intérêt avifaunistique



LOCALISATION DES VUES



Vues Google maps

2-3-5-4 Motifs des règles applicables et des changements apportés

1- Règles générales de la zone

L'objectif de la zone est de conjuguer protection et valorisation paysagère et économique des espaces à potentiel agronomique. La réglementation s'apparente largement celle de la zone NC du POS, avec des infléchissements notables sur les occupations et utilisations du sol admises pour prendre en compte un parti d'aménagement plus restrictif qui répond à une volonté municipale de mieux maîtriser la constructibilité en zone agricole.

Articles 1 & 2 - Occupations et utilisations du sol interdites - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

La surface des logements nécessaires à l'exploitation, se justifiant par une présence permanente et rapprochée de l'exploitant, est désormais plafonnée (130 m² de surface de plancher et 50 % de la surface des bâtiments agricoles) de telle façon que l'habitation ne représente pas le bâtiment principal de l'exploitation. Alors que les logements existants dans les exploitations ne seront pas admis à l'extension. Ainsi, pour pouvoir opérer une extension de l'habitation dans les exploitations existantes, il conviendra de créer un nouveau logement en justifiant de sa nécessité.

Par ailleurs, est désormais interdite l'extension des bâtiments non agricoles, tout comme les annexes et les changements de destination de façon à «spécialiser» la zone à sa valorisation agricole. Ainsi les abris de jardin non liés à l'exploitation agricole ne seront pas admis. Les travaux d'entretien des bâtiments existants restent admis pour l'entretien du bâti existant de façon à ne pas préjudicier à la qualité des paysages agricoles. Dans cette même logique, le règlement réaffirme les dispositions de l'article R123-7 selon lesquelles les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 3 - Accès et voirie

Reprise des dispositions du POS

Article 4 - Desserte par les réseaux

En matière d'eau potable et d'eaux usées, le règlement autorise les dispositions individuels dans la mesure où ils répondent aux législations correspondantes.

Article 5 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le principe du POS d'une implantation en recul de l'axe des voies et emprises publiques est maintenu car favorable au maintien des perspectives paysagère aux abords des voies et limitatif des possibles conflits d'usage. Le long des voies départementales, le recul est toutefois réduit à 8 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Une exception est toutefois introduite pour tenir compte des extensions de bâtiments existants implantés à des distances inférieures.

Article 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Le POS impose un recul de 3 mètres minimum à l'égard des limites séparatives. Un recul ne semble pas nécessaire au sein même de la zone c'est pourquoi la règle est assouplie avec la possibilité d'une implantation en limite. Au contraire, en limite des zones bâties, un recul s'avère opportun pour gérer d'éventuels conflits d'usage, la règle est alors augmentée à L=H/2 avec minimum de 5 mètres.

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

Des dispositions sont introduites afin de favoriser une composition globale et cohérente des bâtiments au sein d'une même exploitation, prenant en compte l'insertion paysagère.

Article 8 - Emprise au sol

Non réglementé : l'emprise au sol des bâtiments agricoles et des équipements publics sera induite par leurs besoins intrinsèques tandis que la surface de plancher des habitations est plafonnée.

Article 9 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de 8 mètres au faitage pour les habitations est maintenue. Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée, elle sera déterminée par les nécessités intrinsèques du bâtiment.

Article 10 - Aspect extérieur des constructions

La nature spécifique des constructions admises sur la zone détermine une souplesse de la réglementation pour s'adapter aux besoins techniques. Mais la réglementation du POS en la matière étant très laconique, les exigences liées aux enjeux agri-paysagers impliquent d'enrichir la réglementation, notamment pour les habitations (traitement des toitures, façades, ...).

Article 11 - Stationnement des véhicules

Les enjeux en terme de stationnement sont marginaux dans cette zone : pas d'obligation chiffrée.

Article 12 - Espaces libres et plantations

Sans contenu dans le POS, cet article est enrichi d'une obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes de façon à maintenir les qualités paysagères de la zone.

Articles 13 & 14 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

2- Règles applicables au secteur Ax

Conformément aux dispositions de l'article L151-13, dans le cas de l'institution d'un STECAL, «le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.»

Ainsi le règlement de la zone A précise, le cas échéant, les dispositions spécifiques applicables au STECAL lorsqu'elles diffèrent des règles générales de la zone A.

Articles 1 & 2 - Occupations et utilisations du sol interdites - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol admises sont spécifiques au secteur Ax. Elles sont déterminées en fonction de la vocation donnée au secteur : accueillir des bâtiments agricoles et d'activités artisanales et industrielles. La possibilité de construire des logements restera suspendue au critère de nécessité et une série de critères destinés à éviter toute dérive résidentielle de ce secteur.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Le secteur est assujéti aux règles générales de la zone en matière de réseaux.

En matière d'hygiène, le règlement reprend les distances sanitaires minimum du SPANC entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

En matière de sécurité, le règlement reprend les exigences du SDIS en terme de réserve d'eau pour assurer la défense contre l'incendie.

Articles 5 & 6 - Implantation des constructions

Les constructions devront respecter les règles générales d'implantation de la zone

mais, à l'intérieur du site, des reculs moins importants sont déterminés pour permettre une optimisation de l'occupation du secteur tout en maintenant des distances de sécurité entre les bâtiments.

Article 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixé de manière à permettre une optimisation de l'occupation du secteur tout en maîtrisant la densité et en permettant un accompagnement végétal favorable à l'insertion paysagère des constructions.

Article 9 - Hauteur des constructions

Une hauteur maximale de 8 mètres au faitage est définie pour toute construction afin de limiter l'impact visuel des constructions, avec un maximum plus restreint pour les habitations dans la logique d'éviter les dérives résidentielles du secteur.

Article 10 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront respecter les règles générales d'implantation de la zone mais une réglementation spécifique aux clôtures est définie pour favoriser l'insertion paysagère des constructions.

Article 11 - Stationnement des véhicules

Le stationnement devra être géré à la parcelle sur cette zone afin que toutes les fonctionnalités de la zone soient intégrées sur le site même. C'est pourquoi des obligations chiffrées sont déterminées en fonction de la destination du bâtiment, avec prise en compte des besoins induits pour le stationnement et les manoeuvres des véhicules utilitaires.

Article 12 - Espaces libres et plantations

Des haies vives sont attendues pour masquer les dépôts extérieurs et installations et favoriser l'accompagnement végétal de la zone. Elles compléteront ainsi les linéaires arborés existants en périphérie du secteur, désignés en éléments du paysage à protéger, pour favoriser des écrans visuels et l'insertion paysagère des constructions.

2-3-6 La zone N : la zone naturelle et forestière

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.

2-3-6-1 Identification de la zone

ZONE N	
Superficie :	240,46 ha
Vocation :	préservation des espaces et paysages naturels et forestiers
Caractéristiques :	espaces de garrigues et forestiers, parcelles de culture isolées, pâturages

2-3-6-2 Orientations du PADD relatives à la zone

Orientation générale	Déclinaison	
Orientation n°1 : Péret, un village rural	1-1	Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers
	1-2	Préserver les continuités écologiques
	2-1	Préserver le cadre paysager du village

2-3-6-3 Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La zone N correspond à la zone ND du POS tant dans sa vocation que dans son périmètre, à l'exception des secteurs de reversés dans la zone agricole. Sont ainsi classés en zone naturelle et forestière les boisements du coteau en arrière-plan du village ainsi que les piochs engarrigués en bordure de la plaine (pioch Cal et pioch Lutiare) qui servent d'écrin vert au village. Concernant le maintien du zonage en l'état, voir les justifications de la zone A ci-dessus.

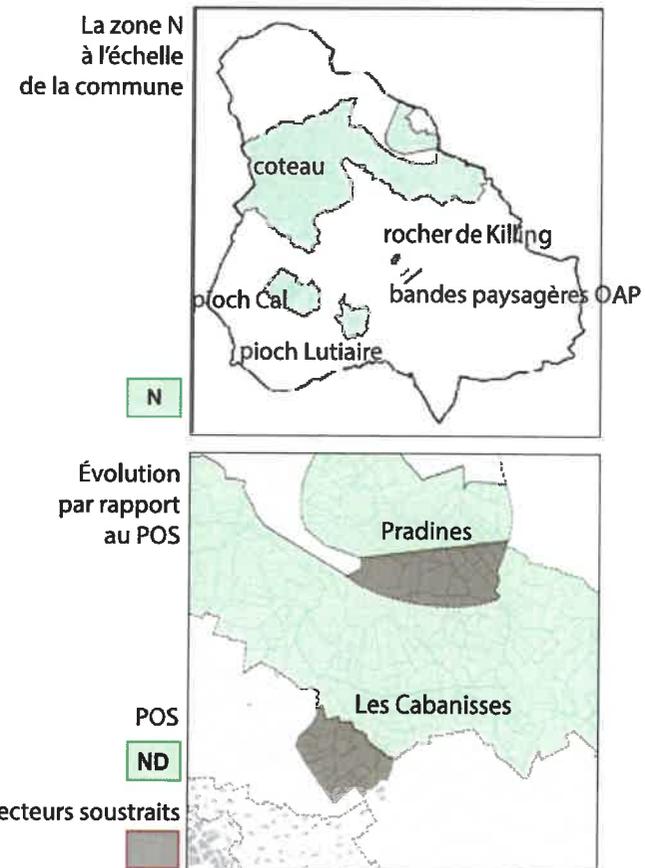
Une grande partie du rocher de Killing et des bandes paysagères au sud et au nord du secteur «Les Prés» ont été également inscrites dans la zone N.

2-3-6-4 Motifs des règles applicables et des changements apportés

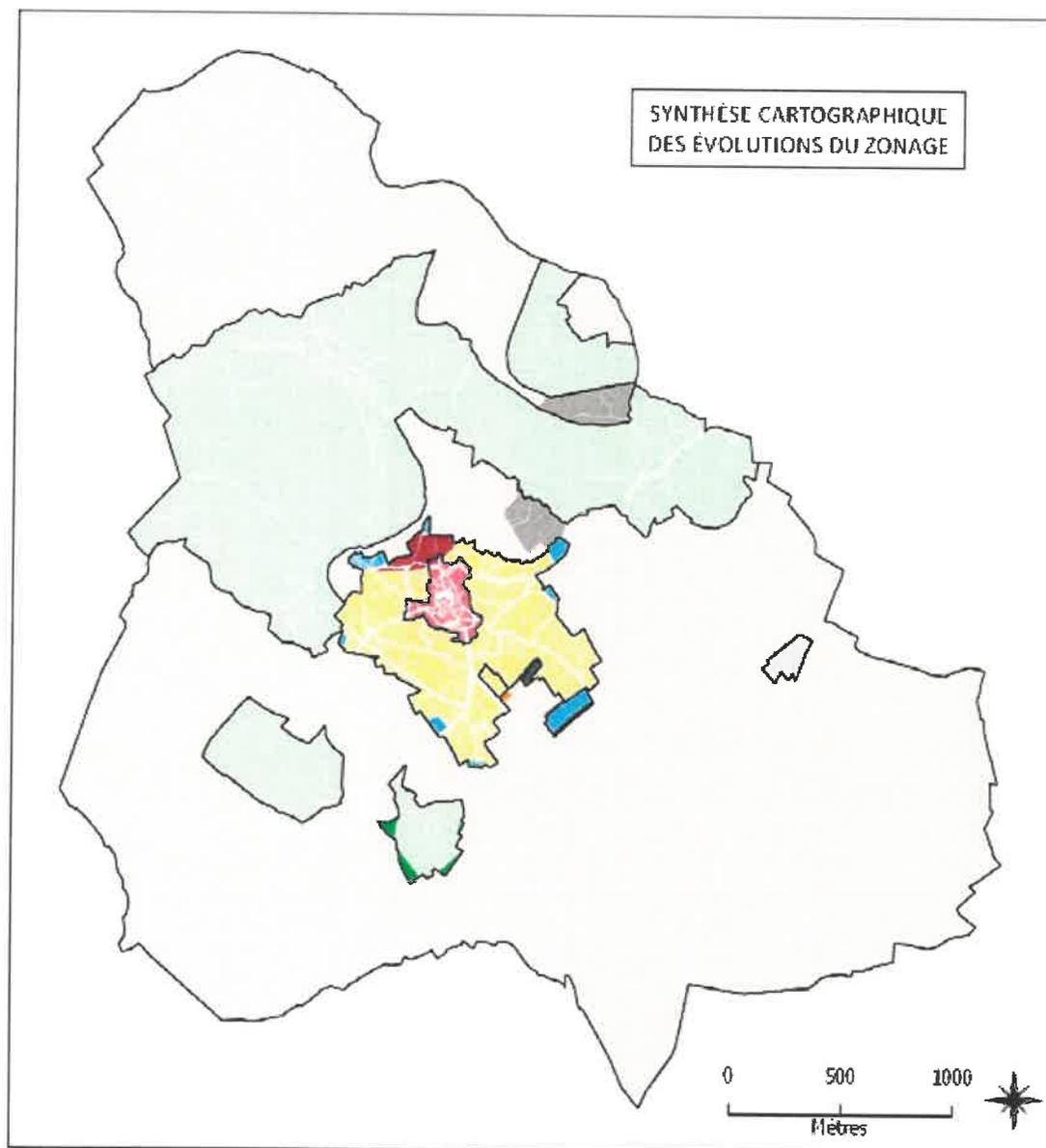
L'objectif de la zone est d'assurer la protection des espaces naturels et forestiers concernés. Des règles adaptées à cet objectif sont donc définies. Elles s'alignent sur celles régissant la zone ND du POS, avec des infléchissements notables sur les occupations et utilisations du sol admises pour l'application d'une réglementation plus restrictive.

La réglementation ne maintient pas les possibilités d'extension mesurée des bâtiments existants et exclut toute forme d'évolution de ces bâtiments (création de surface, d'emprise au sol, de logement supplémentaire, changement de destination) à l'exception des travaux d'entretien. En effet, les bâtiments existants dans la zone sont des mazets ou des cabanons qu'il n'est pas souhaitable de voir évoluer en habitation, à la fois sur le plan de la préservation du patrimoine vernaculaire, sur la prise en compte des risques naturels (feu de forêt notamment) et pour une question de réseaux.

Le règlement maintient néanmoins la possibilité d'implanter des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en reprenant le cadre légal imposé à ces dernières : elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



2-3-7 Du POS au PLU : synthèse des modifications de zonage



DÉTAIL DES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

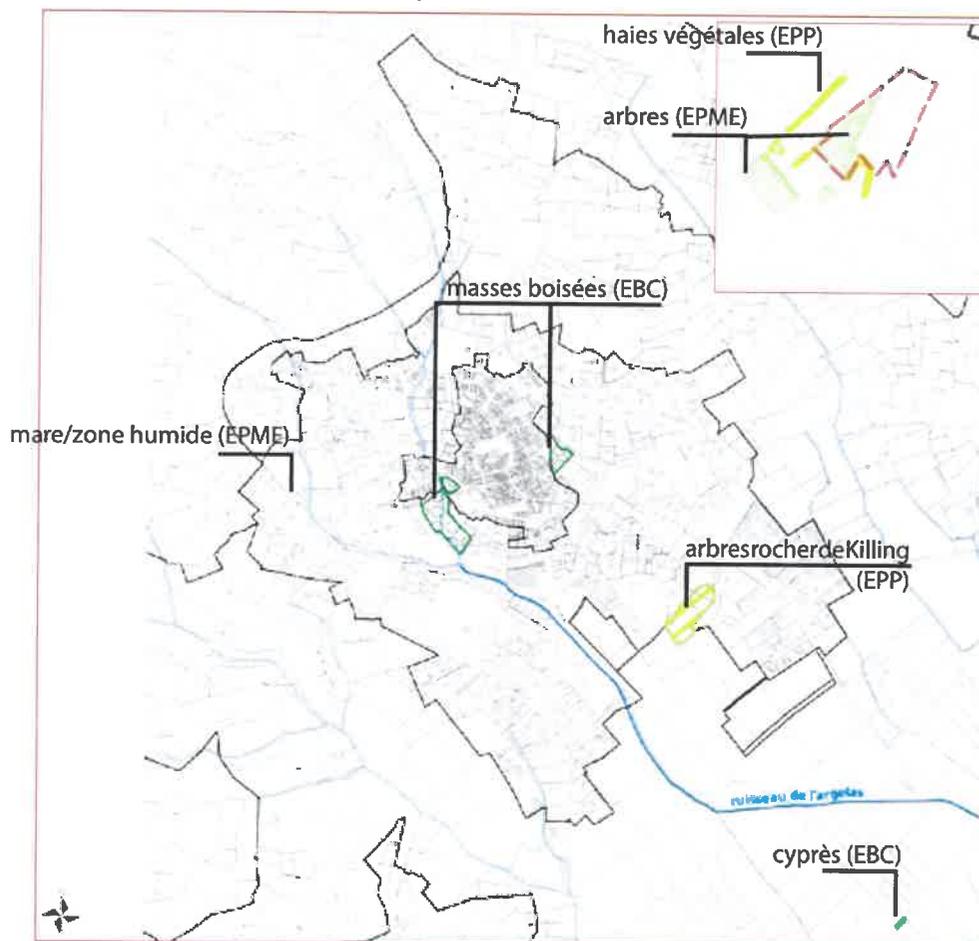
	POS	PLU	Type d'évolution
	Ua	UA	maintien du zonage
	Ub1	UA	reclassement en zone UA
		UC	maintien du zonage
	Ub	UC	maintien du zonage
	Ub	AU	reclassement en zone AU
	NC	UC	ouverture à l'urbanisation ou reclassement de parcelles bâties hors POS
		AU	ouverture à l'urbanisation
	NC	A	maintien du zonage
	NC	Ax	création d'un STECAL
	ND	A	reclassement en zone A
	ND	N	maintien du zonage
	NC	N	reclassement en zone N
	Ub	N	reclassement en zone N (rocher de Killing)

Le POS de Péret est caduc depuis le 27 mars 2017. Il est proposé d'y faire référence car malgré sa caducité, il a été le document de référence de la planification du territoire depuis les années 80. Il est donc bien ancré comme élément de référence pour les propriétaires et habitants de la commune.

2-4 LES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Outre la délimitation des zones, les documents graphiques du règlement font apparaître des prescriptions complémentaires en application des articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme. Ces informations revêtent un caractère réglementaire et trouvent leur prolongement ou leur traduction dans les dispositions écrites du règlement. Elles sont ainsi opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme au même titre que le zonage et le règlement.

2-4-1 Les outils de protection du patrimoine environnemental



2-4-1-1 Les espaces boisés classés (EBC)

En application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Font l'objet d'un tel classement :

- les masses végétales denses qui émergent de part et d'autre du centre ancien et qui participent à sa valorisation paysagère et au maintien de la nature en ville,
- les cyprès en bordure de voie pour leur fonctionnalité écologique comme zones de refuge pour la faune en milieu agricole ouvert.

La mise en place d'un EBC sur des espaces boisés à proximité du centre-ville permet de préserver un espace de nature et de biodiversité à proximité immédiate d'un tissu urbain dense. Ces espaces peuvent également participer aux continuités écologiques en pas japonais. Le classement de ces espaces en EBC est donc motivé par la présence d'enjeux importants sur les secteurs concernés mais également à l'échelle de la commune.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.



Photographie du Bois Raoul Sihol

2-4-1-2 Les éléments de paysage à protéger (EPP) et les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique (EPME)

En application des articles L151-19 et L151-23, le règlement peut, d'une part, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et, d'autre part, ceux à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Font l'objet d'un tel classement :

- au titre de leur intérêt paysager (L151-19), les arbres qui ornent le rocher de Killing ainsi que les haies végétales qui encadrent l'espace agri-artisanal,
- au titre de leur intérêt écologique (L151-23), la petite zone humide du secteur du Peyral ainsi que les boisements d'intérêt avifaunistique.

Le règlement prévoit ainsi que toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

2-4-1-3 Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont repérés aux documents graphiques en application de l'article R123-21 i). Ce classement a été apposé au niveau des ruisseaux de l'Argelas et de Cancaval, leurs principaux affluents et leurs ripisylves, y compris dans leurs sections urbaines. Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

2-4-2 Les servitudes d'urbanisme

2-4-2-1 Les emplacements réservés

En application de l'article L151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination et justification	Bénéficiaire	Surface	Existant au POS
1	Création d'un cimetière pour anticiper les besoins à moyen terme liés à la saturation du cimetière communal	Commune	1,12 ha	non
2	Création et élargissement de voirie pour permettre le raccordement des deux tronçons de la rue Voltaire	Commune	0,14 ha	non
3	Élargissement du CD 128 à 10 m de plateforme	Département	2,08 ha	oui
4	Élargissement du CD 128 E3 à 10 m de plateforme	Département	0,90 ha	oui
5	Élargissement du CD 124 E2 à 10 m de plateforme	Département	4,07 ha	oui
6	Élargissement du CD 128 E5 à 10 m de plateforme	Département	1,26 ha	oui
7	Création d'un carrefour (OAP Entrée Sud)	Commune	environ 300m ²	non
8	Création d'un carrefour (OAP Le Rocher)	Commune	environ 300m ²	non
9	Création d'un carrefour (OAP Le Rocher)	Commune	environ 300m ²	non
10	Création d'un carrefour (OAP Les Prés)	Commune	environ 300m ²	non

Dans le cadre du présent plan, l'outil « emplacement réservé » a été utilisé en vue de permettre la mise en oeuvre de projets d'équipements et d'ouvrages publics (voir ci-dessous). Les emplacements réservés au POS dont l'objet n'a pas été réalisé sont maintenus tandis que les autres, n'ayant plus de fondement, sont supprimés. De nouveaux emplacements sont créés en fonction des besoins identifiés pour la mise en oeuvre du plan local d'urbanisme.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires en application de l'article R123-11 d). 2-4-2-2 Les servitudes de mixité sociale

L'article L151-15 permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le PLU se saisit de cet outil pour affirmer sa politique de diversification de l'offre en logement et garantir la production de logements locatifs sociaux ou communaux.

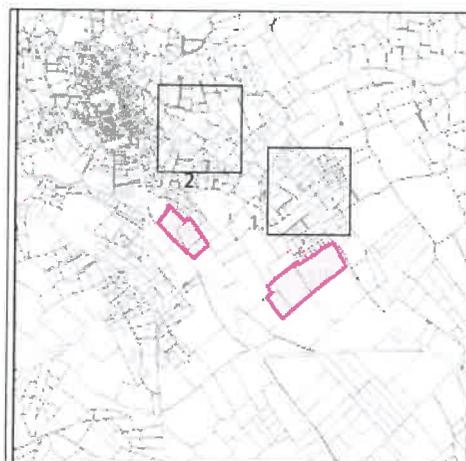
Font l'objet d'une telle servitude les zones AU dans lesquelles est fixé un objectif de production de logements locatifs sociaux ou communaux représentant au moins

LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

secteurs soumis
à SMS



1. Zone AU - Les Prés
2. Zone AU - Entrée Sud



Secteurs soumis à Servitude de Mixité Sociale (SMS)	Objectif de production de logements	Objectif de production de logements aidés
1. Zone AU «Les Prés»	30 log.	6/8 log.
2. Zone AU «Entrée Sud»	11 log.	4/5 log.

15 % de la surface cessible à destination d'habitation. Pour une application éclairée de cette servitude, la notion de surface cessible de l'opération est définie par le règlement.

Seules ces zones ont été retenues car leur potentiel d'urbanisation semble suffisant pour instiller un pourcentage acceptable de logements aidés dans le cadre d'une opération financièrement équilibrée. L'application d'une telle servitude sur des unités foncières à moindre potentiel d'urbanisation serait susceptible de bloquer toute opération et n'a donc pas été jugée opportune.

3- Exposé des motifs de définition des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3-1 GÉNÉRALITÉS

3-1-1 Définition des orientations d'aménagement et de programmation

Au terme des articles L151-6 et L151-7, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

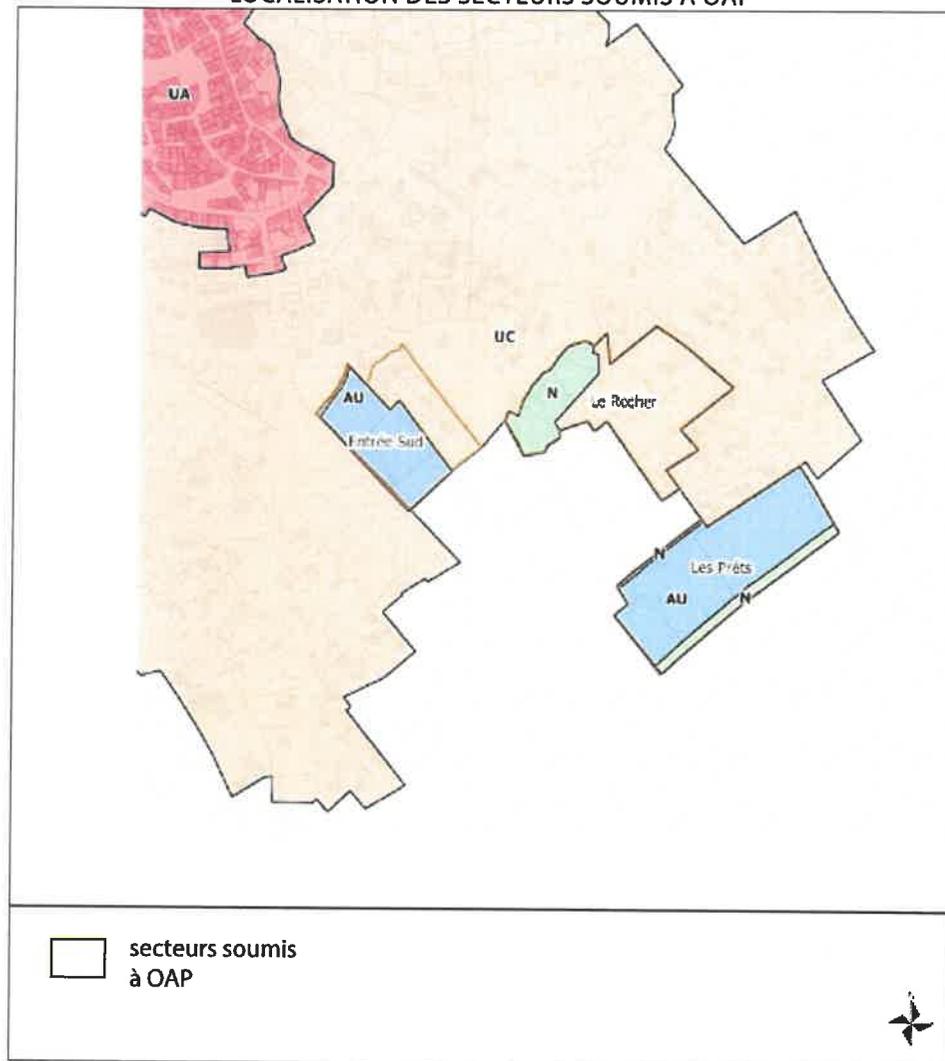
3-1-2 Motifs généraux de définition

Le présent plan définit des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur trois secteurs de la commune :

- la zone UC et N du secteur Le Rocher de Killing,
- les zones AU et UC en entrée Sud du village,
- la zone AU du secteur des Prés.

S'agissant d'un site de renouvellement urbain (secteur UC) ou de greffes urbaines (zones AU), ces secteurs constituent les trois plus importantes poches de potentiel d'urbanisation de la commune. L'ambition est d'exprimer la volonté municipale sur l'aménagement de ces secteurs en devenir. Les OAP permettent ainsi de définir les grands principes de mise en oeuvre attendus quant à la composition urbaine et paysagère de ces secteurs, à la densité et à la programmation en terme d'habitat ainsi qu'à leur articulation avec leur environnement urbain et/ou agricole.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP



3-2 ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR «LE ROCHER»

3-2-1 Présentation du site et enjeux

Le secteur se positionne en limite urbaine au sud du village, entre la route d'Adissan (RD124E2) et de la route D128E3, il s'insère entre les deux autres secteurs d'OAP.

L'objectif est d'une part, de densifier très faiblement le rocher de Killing, afin de protéger au maximum cet espace paysagère de caractère et d'autre part de donner des orientations relatives à l'aménagement de dents creuses dans le quartier existant, donnant sur la route D128E3.



3-2-2 Orientations du PADD relatives au secteur

Orientation générale	Déclinaison	
Orientation n°1 : Péret, un village rural	2-1	Préserver le cadre paysager du village
	2-2	Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire
	2-3	Limiter les nuisances portées au cadre de vie
Orientation n°2 : Péret, un village durable	1-1	Favoriser et maîtriser le renouvellement urbain
	1-2	Rationaliser les développements urbains : définir les grands principes d'aménagement des développements urbains majeurs
	4-1	Repenser le maillage viaire : éviter de constituer des impasses
	4-2	Renforcer le maillage de déplacement doux
Orientation n°3 : Péret, un village solidaire	4-3	Une gestion pragmatique du stationnement
	1-1	Diversifier les modes d'habitat
	2-1	Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble
	2-2	Gérer les promiscuités pour un cadre de vie apaisé

3-2-3 Orientations d'aménagement

Les orientations visent à :

- développer une urbanisation intégrée à son environnement urbain : connexion avec la trame viaire existante via des accès existants à requalifier, connexion piétonne,
- inscrire l'urbanisation dans le respect de son environnement naturel : préservation au maximum du rocher de Killing.

3-2-4 Programmation de logements

D'une superficie de 1,85 ha, dont 0,6 ha sont inscrites en zone N (rocher de Killing), l'objectif est de produire entre 15 et 20 logements intermédiaires et individuels en R+1 maximum, sur la base d'une densité de 25 log. / ha de surface utile.

3-3 ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR «ENTRÉE SUD»

3-3-1 Présentation du site et enjeux

Constitué d'une zone AU et du UC, le secteur se positionne en entrée Sud du village, sur la route d'Adissan (RD124E2) et s'insère entre plusieurs quartiers d'habitations récents.

Il s'agit dès lors de proposer un aménagement permettant de valoriser l'entrée du village en composant un quartier intégré à son environnement urbain, aux perspectives sur le village depuis la RD et proposant un accompagnement paysager qualitatif.



3-3-2 Orientations du PADD relatives au secteur

Orientation générale	Déclinaison
	2-1 Préserver le cadre paysager du village : - Renforcer la compacité du village en contenant l'étalement urbain dans la plaine - Préserver/renforcer des aménités entre le village et les espaces agricoles
	2-2 Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire
Orientation n°2 : Péret, un village durable	1-2 Rationaliser les développements urbains : principe de compacité, principe de continuité, définir les grands principes d'aménagement des développements urbains majeurs
	4-1 Repenser le maillage viaire : éviter de constituer des impasses
	4-2 Renforcer le maillage de déplacement doux
	4-3 Une gestion pragmatique du stationnement
Orientation n°3 : Péret, un village solidaire	1-1 Diversifier les modes d'habitat
	1-3 Un logement pour tous : produire des logements sociaux/communaux
	2-1 Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble

3-3-3 Orientations d'aménagement

Les orientations visent à :

- développer l'urbanisation de façon cohérente dans son environnement urbain : connexion avec la trame viaire et piétonne existante, création d'accès sécurisés, ...
- insérer l'urbanisation de façon harmonieuse dans son environnement paysager : valoriser l'entrée de village, prévoir un accompagnement végétal permettant de valoriser la trame végétale existante, un traitement qualitatif des franges urbaines assurant une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles,
- interdire toute implantation de construction dans l'extrême sud-est, afin d'empêcher le développement des voies en impasses,
- prévoir la création de bassins de rétention des eaux pluviales, afin de limiter les risques de ruissellement dus à la imperméabilisation des sols de la nouvelle urbanisation.

3-3-4 Programmation de logements

L'objectif est de produire une dizaine de logements individuels groupés sur une surface de 0,82 ha, correspondant à la zone AU, et sur la base d'une densité de 15 log. / ha de surface utile.

Le secteur est par ailleurs concerné par une servitude de mixité sociale, l'objectif étant de produire 4 à 5 logements aidés (locatifs sociaux ou communaux).

Afin de favoriser l'insertion des constructions dans les perspectives paysagères, les logements n'excéderont pas 2 niveaux (R+1).

3-4 ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR «LES PRÉS»

3-4-1 Présentation du site et enjeux

Le secteur des Prés se situe au Sud-Est du village, correspondant à une zone AU. En bordure de la route D128E3, il s'inscrit dans la continuité des quartiers résidentiels constitués de lotissements récemment aménagés, à l'interface de la plaine viticole.

Les enjeux attachés à l'aménagement de ce secteur sont ceux liés à la composition d'une greffe urbaine réussie prenant en compte son environnement et son cadre paysager.



Vue depuis la RD128E3

3-4-1-1 Un tènement stratégique pour un développement maîtrisé de la commune

a) Un secteur sous maîtrise foncière communale

Répondant à de nombreux objectifs de constitution d'une réserve foncière, la commune a saisi l'opportunité dans les années 90 d'acquérir une des parcelles (la plus centrale référence cadastrale).

Un compromis de vente est signé avec le propriétaire de la parcelle la plus au bord de la RD pour que la mairie devienne propriétaire.

Elle est donc amenée à terme à maîtriser l'ensemble du foncier de cette zone AU.

b) Un secteur à urbaniser pour permettre la revitalisation du bourg

La commune s'est engagée dans une démarche de revalorisation de son centre-bourg et en particulier :

- De réhabilitation des espaces publics autour de l'église pour ménager la part du stationnement
- De créer des poches de stationnement à l'écart du village mais à proximité directe
- D'ouvrir une maison de santé à proximité immédiate du village

Ces projets sont des investissements lourds que la collectivité n'a pas les moyens de financer seuls et pour lesquelles elle a peut d'aides financières.

Ainsi la réalisation d'une opération d'aménagement sur des terrains communaux aux Prés permettrait à la collectivité de disposer d'un fond d'investissement suffisant pour s'engager dans les travaux du centre bourg.

Pour cela, l'ensemble du secteur doit être concerné par une opération d'aménagement car si la commune a acheté peu cher le terrain au centre de la zone AU, les prix pour la parcelle en bordure de RD sous compromis a un prix bien plus élevé. La balance

économique favorable du projet d'aménagement se fait donc sur l'ensemble du secteur et non uniquement que la parcelle du bord de RD.

3-4-1-2 Un tènement avec un projet qualitatif de long terme pour le sud du village et développé dans l'OAP

Un travail qualitatif est mené à 2 échelles et prend appui sur ce secteur des Prés :

- L'échelle du développement du sud du village
- L'échelle de l'aménagement du secteur, un lotissement pas comme les autres

Le village s'est développé depuis 15 à 20 ans en « glissant » vers le sud. A contrario de choix d'autres communes, Péret s'appuie sur son tissu d'équipements publics renforcés pour développer son attractivité.

En effet, la commune a fait le choix fort de ne pas délocaliser l'école « historique » de la commune lorsqu'elle est devenue « obsolète ». Des travaux importants de réaménagement et de requalification des bâtiments existants ont été réalisés afin d'éviter de « déporter » cet équipement structurant à l'extérieur du village.

Le « glissement » vers le sud est donc tout à fait maîtrisé par un maintien des fonctions de vie quotidienne dans le bourg et au sud avec les équipements publics (halle des sports, médiathèque, école).

Aussi, du fait de la situation géographique du site, en entrée de ville, le secteur de l'OAP intègre des éléments d'aménagements de qualité permettant de traiter la question de l'entrée de ville et de traitement de l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles. L'OAP doit être traitée dans sa globalité afin de garder sa cohérence et de proposer un aménagement qualitatif au vu des enjeux d'entrées de ville et de traitement de l'interface espaces urbains/espaces agricoles.

L'ensemble des secteurs au sud de l'entité urbaine du village participe donc à maintenir un niveau d'attractivité autour des équipements suffisants pour les renforcer. Ces développements urbains futurs participent à replacer ces équipements publics au « centre » du village.

C'est donc une vision de long terme qui est portée par la collectivité et non une vision des 12 ans du PLU. La collectivité souhaite s'engager dans une stratégie de développement globale, à 50 ans et de faire porter au 1er PLU ses premières étapes structurantes.

Ainsi les extensions urbaines prévues dans le PLU ainsi que les espaces agricoles, qui semblent enclavés constituent les espaces privilégiés pour un développement cohérent à long terme de la collectivité.

Ce secteur agricole, en friche depuis de nombreuses années et en frange de l'urbanisation projetée déjà dans le POS des années 80, pourrait, dans le PLU à réviser après 2032, devenir un quartier mixte : habitat + équipements publics (stade de grand jeux, équipements sociaux sportifs ou culturels non identifiés à ce jour). Ce secteur est stratégique pour l'avenir car il est situé à proximité et accessible à pied par un cheminement doux depuis les équipements structurants de la commune : l'école, la maison culturelle et la halle aux sports. Du fait, du développement des équipements publics au sud du cœur ancien, ce secteur se trouve donc un secteur de projet « naturel » pour l'avenir.

3-4-2 Orientations du PADD relatives au secteur

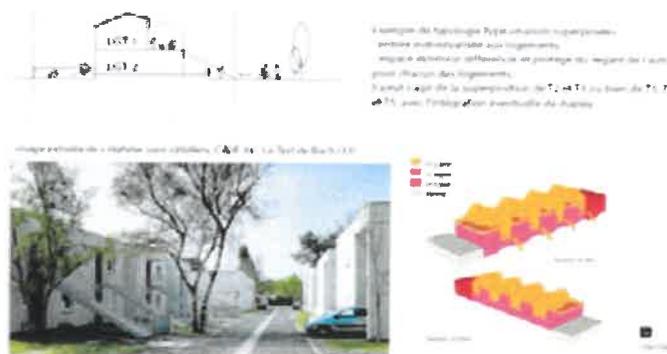
Orientation générale	Déclinaison	
Orientation n°1 : Péret, un village rural	2-1	Préserver le cadre paysager du village : - Renforcer la compacité du village en contenant l'étalement urbain dans la plaine - Préserver/renforcer des aménités entre le village et les espaces agricoles
	2-2	Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire
Orientation n°2 : Péret, un village durable	1-2	Rationaliser les développements urbains : principe de compacité, principe de continuité, définir les grands principes d'aménagement des développements urbains majeurs
	4-1	Repenser le maillage viare : éviter de constituer des impasses
	4-2	Renforcer le maillage de déplacement doux
	4-3	Une gestion pragmatique du stationnement

Orientation n°3 : Péret, un village solidaire	1-1	Diversifier les modes d'habitat
	1-2	Produire des petits logements pour répondre à la demande
	1-3	Un logement pour tous : produire des logements sociaux/communaux
	2-1	Reconsidérer les zones pavillonnaires comme des espaces de vivre ensemble

3-4-3 Orientations d'aménagement

Les orientations visent à :

- développer l'urbanisation de façon cohérente dans son environnement urbain : connexion avec la trame viare existante à partir d'accès sécurisés, proposer des formes urbaines adaptées au contexte urbain, ...
- insérer l'urbanisation de façon harmonieuse dans son environnement paysager : valoriser l'entrée de village et les perspectives sur le village en limitant la hauteur des constructions aux abords de la route, prévoir un accompagnement végétal en bordure de voie
- prévoir une gestion des franges avec les espaces agricoles pour faciliter les éventuelles remises en culture des abords du secteurs 10m au sud, 3m au nord,
- travailler sur la densité acceptée et des formes urbaines compatibles avec le tissu environnant tout en s'engageant dans une diversification de l'offre en logements (maisons superposées avec possibilité de créer des typologies de logements différentes (taille, financement avec du logement locatif social, ...),
- inscrire l'urbanisation dans le respect de son environnement naturel : création de bassins de rétention des eaux pluviales.



3-4-4 Programme de logements

D'une surface de 1,95 ha, l'objectif est de produire une trentaine logements individuels groupés, voire du petit collectif, sur la base d'une densité de 20 log. / ha de surface utile, et notamment des petits logements (type T2 ou T3).

La hauteur des logements est modulée (RDC à R+1) afin de s'intégrer aux perspectives visuelles depuis la route départementale.

Le secteur est par ailleurs concerné par une servitude de mixité sociale, l'objectif étant de produire 6 à 8 logements aidés (locatifs sociaux ou communaux).

II- ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

LE PLU DE PÉRET DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES D'URBANISME

Le PLU est un document entrant dans la hiérarchie de normes d'urbanisme. Il doit ainsi être compatible et prendre en compte un certain nombre de documents visés par le code de l'urbanisme.

DOCUMENTS S'IMPOSANT AU PLU PAR UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ			
Référence législative code de l'urbanisme	Type de document	Document opposable au territoire de la commune de Péret	Observations
- Article L131-4	Les schémas de cohérence territoriale (SCOT)	-	- SCOT Coeur d'Hérault en cours d'élaboration
	Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM)	-	
	Les plans de déplacements urbains (PDU)	-	
	Les programmes locaux de l'habitat (PLH)	-	- PLH 2008-2012 arrivé à échéance - PLH 2014-2020 inachevé
	Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	-	
En l'absence de SCOT			
- Article L131-1 1° à 10° - Article L131-7	Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	-	
	Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	-	- SRADDET en cours d'élaboration - SRADDT LR adopté le 25/09/2009
	Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	-	
	Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	-	
	Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	-	
	Les chartes des parcs naturels régionaux	-	
	Les chartes des parcs nationaux	-	
	Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 adopté le 20/11/2015	Voir évaluation environnementale
	Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	SAGE du bassin du fleuve de l'Hérault adopté le 08/11/2011	Voir évaluation environnementale
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation	-		
DOCUMENTS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE			
- Article L131-5	Le plan climat-air-énergie territorial	Plan Climat LR adopté le 25/09/2009, complété par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) adopté le 19/04/2013	- Le SRCAE sera intégré au SRADDET

En l'absence de SCOT			
- Article L131-1 - Article L131-7	1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	-	- SRADDET en cours d'élaboration - SRADDT LR adopté le 25/09/2009
	2° Les schémas régionaux de cohérence écologique	SRCE LR adopté le 20/11/2015	- Le SRCE sera intégré au SRADDET
	3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	-	
	4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	-	
	5° Les schémas régionaux des carrières	-	

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Plan ou programme	Organisme	Etat d'avancement	Orientations ou objectifs	Prise en compte par le PLU
Plan Climat Energie (PCE) Languedoc-Roussillon				
PCE LR	Conseil Régional	adopté le 25/09/2009	<p><u>Orientation 1</u> : Lutter contre le changement climatique et anticiper ses effets sur notre territoire</p> <p><u>Orientation 2</u> : Agir pour limiter les émissions de gaz à effet serre en Languedoc-Roussillon</p> <p><u>Orientation 3</u> : Prévoir et s'adapter aux évolutions du climat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des risques naturels et plus particulièrement du risque d'inondation (débordement et ruissellement) - Prise en compte de la ressource en eau par une gestion rationnelle et économe - Prise en compte des zones humides
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Languedoc-Roussillon				
SRCAE LR	Conseil Régional	adopté le 19/04/2013	<p><u>Orientation 1</u> : Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique</p> <p><u>Orientation 2</u> : Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air</p> <p><u>Orientation 3</u> : Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes</p> <p><u>Orientation 4</u> : Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises</p> <p><u>Orientation 5</u> : Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain</p> <p><u>Orientation 6</u> : Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires</p> <p><u>Orientation 7</u> : La transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires</p> <p><u>Orientation 8</u> : Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique</p> <p><u>Orientation 9</u> : Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air</p> <p><u>Orientation 10</u> : Vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales</p> <p><u>Orientation 11</u> : Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie</p> <p><u>Orientation 12</u> : Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le renouvellement urbain et le principe de continuité des ouvertures à l'urbanisation pour garantir une compacité du tissu urbain permettant d'optimiser les réseaux existants - Prévoir des cheminements doux dans les développements urbains (OAP) - Pérenniser et développer les services et équipements publics sur la commune pour limiter les déplacements induits, la consommation d'énergies fossiles et les pollutions atmosphériques induites - Soutenir le développement économique local pour renforcer l'emploi local et rapprocher les lieux de vie et les lieux d'emploi et contribuer à la limitation des déplacements pour l'accès à l'emploi - Préserver la trame verte du village, encourager la végétalisation du tissu urbain et des aménagements routiers comme élément de contribution à l'absorption des gaz à effet de serre - Permettre la mise en oeuvre de dispositifs particuliers de production d'énergies à partir de sources renouvelables (solaire, éolien, géothermie, ...) et les pratiques d'architecture bioclimatique, sous réserve toutefois de leur compatibilité avec les impératifs de conservation du patrimoine et des paysages - Prise en compte de la ressource en eau par une gestion rationnelle et économe

Planouprogramme	Organisme	Etat d'avancement	Orientations ou objectifs	Prise en compte par le PLU
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon				
Le PLU doit prendre en compte le SRCE. La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon la «fiche acteur collectivité» du SRCE, la principale implication est la déclinaison de la cartographie des réservoirs et des corridors écologiques dans les documents d'urbanisme locaux.				
Trois des enjeux identifiés par le SRCE concerne plus particulièrement le territoire de Péret.				
SRCE LR	Conseil Régional	adoptéle20/11/2015	<u>Enjeu 1 : Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques</u>	
			Objectif 1 - Décliner le SRCE dans les documents d'orientation stratégiques	
			Objectif 2 - Décliner les orientations du SRCE dans les politiques de protection et de gestion des milieux naturels	
			<u>Enjeu 2 : Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement</u>	- Description de la ZPS dans l'état initial de l'environnement (état, richesses et vulnérabilité)
			Objectif 1 - Amélioration de l'accès aux données et approfondissement des connaissances	- Description de la Trame Verte et Bleue identifiée par le SRCE à l'échelle communale
			Objectif 2 - Sensibilisation des acteurs du territoire	- Identification des fonctionnalités écologiques à l'échelle communale
			Objectif 3 - Aménagement du territoire compatible avec le maintien et la restauration des continuités écologiques	- Intégration des objectifs de préservation des continuités écologiques dans le PADD
				- Prise en compte des enjeux de préservation des continuités écologiques dans le projet de développement urbain
	- Identification des continuités écologiques sur le plan graphique au titre de l'article R123-11 i			
		- Identification des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23		
			<u>Enjeu 3 : Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques</u>	
			Objectif 1 - Amélioration de l'accès aux données et approfondissement des connaissances	
			Objectif 2 - Restauration et préservation des continuités écologiques	
			Objectif 3 - Prise en compte des continuités écologiques dans la conception de nouvelles infrastructures	
			<u>Enjeu 4 : Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique</u>	
			Objectif 1 - Amélioration de l'accès aux données et approfondissement des connaissances	- Zonage A et N
			Objectif 2 - Restauration des continuités écologiques	- Classement EBC d'éléments ponctuels de la TVB locale dans la plaine
			Objectif 3 - Gestion et préservation des continuités écologiques	
			<u>Enjeu 5 : La continuité écologique des cours d'eau et des milieux humides</u>	- Identification des continuités écologiques sur le plan graphique au titre de l'article R123-11 i
			Objectif 1 - Amélioration de l'accès aux données et approfondissement des connaissances	- Zonage A et N
			Objectif 2 - Gestion et préservation des continuités écologiques	- Prise en compte des cours d'eau dans les OAP et dans le règlement
			Objectif 3 - Restauration des continuités écologiques	- Identification des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23
			<u>Enjeu 6 : Des milieux littoraux uniques et vulnérables</u>	
			Objectif 1 - Amélioration de l'accès aux données et approfondissement des connaissances	
			Objectif 2 - Sensibilisation des acteurs du territoire	
			Objectif 3 - Restauration des continuités écologiques	
			Objectif 4 - Gestion et préservation des continuités écologiques	

III- INDICATEURS DE SUIVI

INDICATEURS DE SUIVI RELATIFS À LA MISE EN OEUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En application du 6° de l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, le rapport de présentation doit préciser les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

L'article L153-27 prévoit que «Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 et, le cas échéant, aux articles L1214-1 et L1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.»

Les indicateurs ci-après sont définis au regard des trois grandes orientations du PADD. Seules les thématiques pouvant faire l'objet d'une évaluation quantifiable donnent lieu à la définition d'indicateurs, dans la mesure où ils peuvent s'appuyer sur des données tangibles et vérifiables. Ces indicateurs constituent un socle minimum pour l'analyse des résultats de la mise en oeuvre du plan ; ils n'ont pas vocation à être exhaustifs et tout indicateur complémentaire jugé opportun pourra venir nourrir l'analyse.

Indicateurs de suivi

Indicateurs de suivi des prévisions démographiques			
Thème	Indicateurs	Ressources / outils indicatifs	Fréquence de suivi
Prévisions démographiques	Nombre total d'habitants	INSEE	En fonction de la publication des données INSEE
	Nombre d'habitants supplémentaires depuis l'approbation du PLU	INSEE	
	Variation due au solde migratoire	INSEE	
	Variation due au solde naturel	INSEE	
	Variation annuelle moyenne	INSEE	
	Évolution de la taille des ménages	INSEE	

Orientation n°1 : Péret, un village rural			
Thème	Indicateurs	Ressources / outils indicatifs	Fréquence de suivi
	voir Partie 4 - Évaluation environnementale		

Orientation n°2 : Péret, un village durable			
Thème	Indicateurs	Ressources / outils indicatifs	Fréquence de suivi
Renouvellement urbain	Nombre de logements créés en renouvellement urbain :		
	- nombre de logements créés par division parcellaire	Service Urbanisme	Annuelle
	- nombre de logements créés dans les dents creuses	Service Urbanisme	Annuelle
	- nombre de logements créés dans la zone UC	Service Urbanisme	Après urbanisation
	- nombre des logements vacants réinvestis	Service Urbanisme	Annuelle
	Nombre de logements vacants	Service Urbanisme, INSEE	Annuelle
Développement urbain	Analyse des résultats au regard des objectifs de renouvellement urbain fixés	Service Urbanisme	Echéance PLU
	Nombre de logements créés en zones de développement urbain :		
	- nombre de logement créés en zones UC ouvertes à l'urbanisation	Service Urbanisme	Annuelle
	- nombre de logement créés en zones AU	Service Urbanisme	Après urbanisation
	Analyse des résultats au regard des objectifs de production de logements dans chaque zone	Service Urbanisme	Echéance PLU
	Évaluation de la densité moyenne produite (nombre de logements / hectare)	Service Urbanisme	Echéance PLU
Développement économique	Évaluation de la consommation d'espaces	Service Urbanisme	Echéance PLU
	Nombre d'entreprises créées/disparues dans le secteur artisanat, commerces, services	Service Urbanisme, INSEE	Annuelle
	Nombre d'exploitations agricoles créées /disparues	Service Urbanisme, RGA, Agreste	Annuelle
	Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU)	RGA, Agreste	Annuelle
	Nombre d'entreprises / exploitations installées dans le STECAL / capacité d'accueil résiduelle	Service Urbanisme	Annuelle
	Nombre d'emplois créés	Service Urbanisme, INSEE	Annuelle

Orientation n°3 : Péret, un village solidaire			
Thème	Indicateurs	Ressources / outils indicatifs	Fréquence de suivi
Habitat	Typologie des logements créés (individuel, collectif, ...)	Service Urbanisme, INSEE	Annuelle
	Nombre de logements aidés créés (locatifs sociaux/communaux)	Service Urbanisme, INSEE	Annuelle
	Analyse des résultats au regard des objectifs de logements aidés	Service Urbanisme	Echéance PLU