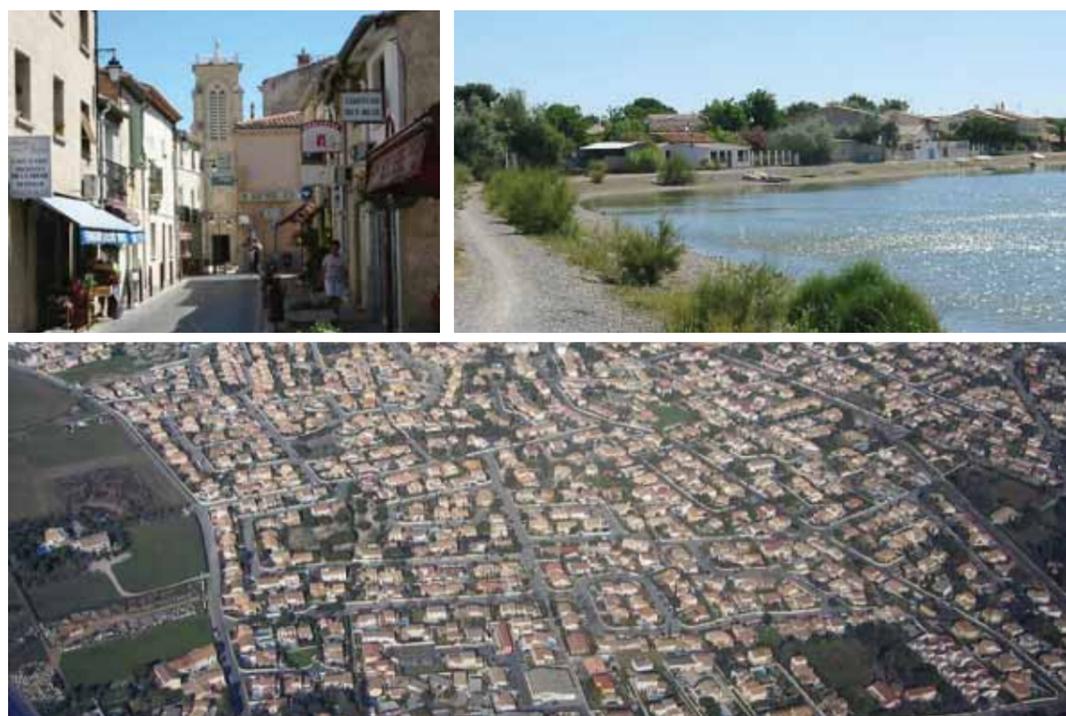


Plan Local d'Urbanisme

Modification n°5 du PLU



NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N°5

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA 5^{ÈME} MODIFICATION ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	4
1.1. Rappel de l'historique du Plan Local d'Urbanisme	4
1.2. Objectifs de la 5^{ème} modification du PLU	4
1.3. Choix de la procédure	4
1.4. Contenu de la modification n°5	6
II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	7
2.1. Protéger le patrimoine architectural et paysager du village	7
2.2. Prendre en compte l'évolution des aléas inondation	18
2.3. Encadrer l'évolution des zones résidentielles, mieux prendre en compte les sensibilités environnementales	20
2.4. Accroître la production de logements locatifs sociaux et réduire le déficit du parc locatif social sur la commune	28
2.5. Synthèse des modifications du règlement	30

I. OBJET DE LA 5^{ÈME} MODIFICATION ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

1.1. Rappel de l'historique du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Pérols a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM), en date du 23 janvier 2007. Il a été partiellement annulé par jugements du Tribunal Administratif des 30 mars 2007 et 1er octobre 2009. A la suite de quoi, le PLU a fait l'objet des modifications n°1 et 2 qui ont été approuvées par DCM le 14 octobre 2010, afin de mettre le PLU en compatibilité avec les jugements.

Le PLU a depuis fait l'objet de deux modifications supplémentaires, la modification n°3 approuvée le 6 octobre 2011 permettant de réaliser l'arena (secteur U1a1) et la modification n°4 approuvée le 16 décembre 2013 visant à protéger le secteur des cabanes de la pointe de la grave (UD2Gir). Le PLU a également fait l'objet de 3 modifications simplifiées, la première, portant sur la rectification d'une erreur matérielle, a été approuvée par DCM le 8 mars 2012, la seconde, portant sur la création d'un secteur 1AUa2 de hauteur plus importante dans la ZAC St Vincent a été approuvée le 25 février 2014 et la troisième a été approuvée le 16 juillet 2014. Enfin, une DUP valant mise en compatibilité, approuvée par arrêté préfectoral le 6 mars 2014 a fait évoluer le règlement de manière à permettre la réalisation du projet «Ode à la mer - acte 1».

Par arrêté n°2014-386 du 28 octobre 2014, le maire a engagé la **présente modification n°5 du PLU**, ce dont le conseil municipal a pris acte par délibération n°2014-11-6/3 du 6 novembre 2014.

Dans le même temps, la modification n°6 du PLU a été engagée par arrêté du maire du 30 octobre 2014, ce dont le conseil municipal a pris acte par délibération n°2014-11-6/4 du 6 novembre 2014. Elle porte sur le règlement des zones économiques UI, afin de permettre la réalisation du projet «Ode à la mer - acte 2». Ces deux procédures sont en cours dans le même temps, aussi, la modification n°5 ne touche pas la zone UI, afin de ne pas créer d'interférence entre les deux procédures, à l'exception des modifications concernant le PPRi, qui nécessitent pour être cohérentes une traduction réglementaire globale sur l'ensemble de la commune. La modification n°6 a été approuvée le 16 décembre 2015. La modification n°5 intègre donc avant son approbation les éléments approuvés de la modification n°6 de manière à aboutir à un PLU global actualisé.

1.2. Objectifs de la 5^{ème} modification du PLU

Dans la **délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2014**, Monsieur le Maire de Pérols rapporte que « le PLU en vigueur ne permet pas d'encadrer de manière efficace les dynamiques urbaines et la mise en œuvre de projets communaux.

« Il doit être tenu compte des nouvelles dispositions législatives régissant le contenu des PLU, notamment de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) et de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

« Il est nécessaire de faire évoluer les dispositifs réglementaires du PLU afin de créer des conditions d'une intensification de la production de logements sociaux, d'accompagner les effets issus de la suppression du COS par la loi ALUR en matière d'équilibre territorial des destinations et de conforter la diversification du parc résidentiel au bénéfice de la mixité sociale, notamment pour tenir compte des objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi du 18 janvier 2013. »

Le PLU devra prendre en compte le risque d'inondation lié au PPRi en cours de révision.

Le PLU devra également faire évoluer certaines règles qui présentent des difficultés d'application ou sont devenues obsolètes.

Au vu de ces objectifs, la modification n°5 du PLU portera sur les dispositions suivantes, telles que précisées dans la délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2014 :

- Prise en compte du décret du 29 Décembre 2011 instaurant la notion de surface de plancher en remplacement de la surface hors œuvre (nette/brute) dans l'ensemble du document ;
- Prise en compte des dispositions législatives et réglementaires relatif à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) ;
- Prise en compte des objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement de la production de logement social ;
- Accompagnement des effets de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains par la loi ALUR en réglementant les articles relatifs aux prospects, gabarit, hauteur, emprise au sol, aspect extérieur des constructions du règlement du PLU pour l'ensemble des secteurs (UA, UD, 1AU, UI) ;
- Protection et réglementation du secteur des Cabanes correspondant aux secteurs UD2iB, UD2iR et UD2giR situées en zone inondables rouge et bleues ;
- Évolution du PLU concernant le centre ancien (zone UA) permettant sa protection et sa dynamisation ;
- Évolution et modification des règles relatives aux accès dans les secteurs UD et 1AU ;
- Évolution du PLU concernant les règles relatives aux stationnements dans l'ensemble des secteurs et intégration des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

1.3. Choix de la procédure

> Respect du champ d'application de la procédure de modification

Conformément aux dispositions des articles L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme, créés par ordonnance du 23 septembre 2015, la procédure de modification est utilisée, sous réserves :

- de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le contenu de la présente modification du PLU entre bien dans le champ d'application de ces articles.

Cohérence avec les orientations du PADD

La 5^{ème} modification du PLU induit des évolutions du règlement et du zonage. Elle ne touche pas au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle intègre par ailleurs deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les modifications apportées, qu'il s'agisse de répondre aux objectifs de production de logements sociaux, d'intégrer des règles morphologiques pour accompagner les effets de la suppression du COS sur les zones urbaines, de protéger et valoriser le patrimoine du centre ancien et des cabanes, de mieux prendre en compte le risque d'inondation ou encore de réaliser un « toilettage » du règlement pour l'adapter aux évolutions législatives et réglementaires ou encore de clarifier les règles pour l'instruction, ne nécessitent pas de modifier le PADD.

Les différentes dispositions envisagées restent ainsi cohérentes avec les orientations du PADD.

Non réduction d'une protection

La modification n°5 ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

A contrario elle vise à :

- **une meilleure prise en compte des risques d'inondation** : le PPRi en vigueur approuvé le 6 février 2004 est en cours de révision, afin de prendre en compte l'évolution des aléas, tels que connus aujourd'hui : aléa submersion marine et ruissellement pluvial, qui impactent davantage la commune que le PPRi en vigueur. Il a été choisi de supprimer les secteurs iB et iR du règlement, ainsi que le graphisme du zonage du PPRi de 2004, qui ne correspondent plus aux risques actuels. En contrepartie, il est fait mention de ces nouveaux risques dans les diverses parties du règlement. Cette modification ne réduit pas la protection édictée en raison du risque d'inondation. Au contraire, elle la renforce en actualisant l'information pour la population, dans l'attente du PPRi révisé. Selon cette formule, ce dernier pourra être annexé au PLU, sans nécessiter de modification du règlement.
- **des protections instaurées sur le village ancien, le bâti remarquable et le secteur des cabanes** : la modification n°5 intègre des protections édictées en raison de la qualité de sites et de paysages : sur le coeur historique de Pérols, qui tire son intérêt de la cohérence d'ensemble du bâti ancien, d'une part, et sur le secteur des cabanes, dont l'intérêt n'est pas lié au bâti mais à son histoire et à l'environnement dans lequel il s'inscrit. Ces diverses protections (périmètres de protection, édifices à conserver, cours et jardins à conserver) sont édictées au titre de l'article L123-1-5 III 1) et 2) du code de l'urbanisme.

Non réduction d'un EBC, zone A ou N

Le PLU avant 5^{ème} modification ne contenait aucun espaces boisés classés (EBC). La modification n°5 intègre un EBC sur le parc du château.

La modification n°5 ne réduit aucune zone agricole, zone naturelle ou forestière. Elle porte uniquement sur des évolutions réglementaires dans chaque zones, ainsi que sur l'instauration de servitudes dans les zones urbaines (protection du patrimoine, servitudes de mixité sociale,...).

> Respect de la prise en compte des obligations en matière d'évaluation environnementale

La commune de Pérols est soumise à la loi littoral. La commune est donc concernée par les dispositions du II de l'article R121-14 du code de l'urbanisme, modifié par décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 1, qui stipule :

«II.- Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- 2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;
- 3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.»

Ainsi, une évaluation environnementale est requise à l'occasion d'une élaboration de PLU. La présente procédure n'entre pas dans le champs d'application de cet article. La **modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R 121-14** du code de l'urbanisme.

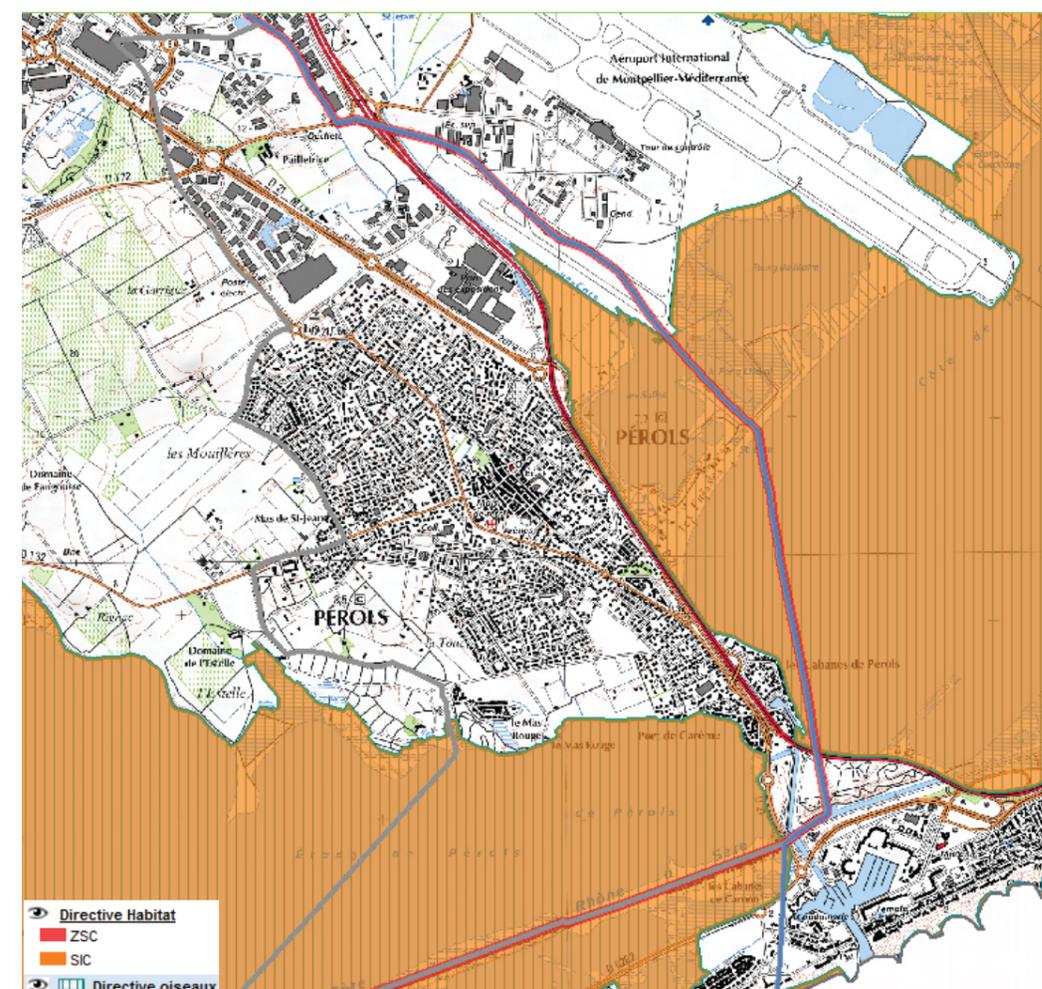
Par ailleurs, l'article R121-16 du code de l'urbanisme indique qu'**une évaluation environnementale devra est réalisée lorsque les procédures d'évolution des documents d'urbanisme « permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 »**.

Trois sites Natura 2000 touchent le territoire de Pérols : Les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) «Etang de Mauguio» (FR9101408), et «Etangs palavasiens» (FR9101410) de la directive Habitat, ainsi que la Zone de Protection Spéciale (ZPS) «Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol» de la directive Oiseaux. Ces sites touchent les zones naturelles du PLU de Pérols.

La procédure de modification du PLU concerne uniquement des évolutions réglementaires liées à un toilettage du règlement, à une meilleure prise en compte des risques d'inondation, à une protection du patrimoine du centre ancien et des cabanes, et au renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux au sein des zones urbanisées, en renouvellement. Elle ne touche aucun espace identifié au titre du réseau Natura 2000, ni directement, ni indirectement.

Elle n'induit de ce fait en aucune manière la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Ainsi, la **présente modification du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale**.



Sites Natura 2000 sur la commune de Pérols

1.4. Contenu de la modification n°5

Afin de répondre aux différents objectifs qui lui sont assignés, la modification n°5 du PLU porte sur l'ensemble des zones et elle touche différentes pièces du PLU : règlement, zonage et annexes.

1. Valoriser et dynamiser le centre villageois, protéger le secteur des cabanes :

- Création de deux secteurs : UAa (centre ancien) et UAb (bâti plus récent) ;
- Intégration de deux périmètres protégés sur le secteur UAa et le secteur UD2 (cabanes) ;
- Intégration de règles morphologiques sur le plan de zonage et dans le règlement :
 - périmètre protégé L151-19 ;
 - «édifices à conserver» L151-19 ;
 - «cours et jardins» protégés L151-19 ;
 - «linéaires d'activités» L151-16 ;
 - intégration d'un EBC sur le parc du château.
- Limitation de la hauteur dans le secteur UAa ;
- Intégrations de nouveaux emplacements réservés : réserve pour un parking à proximité immédiate du centre ancien / réserve pour un espace vert au sud des cabanes ;
- Renforcement de l'article 11 sur les secteurs UAa et UD2.

2. Prendre en compte l'évolution du risque d'inondation :

- Modification des plans de zonage du PLU : suppression du zonage réglementaire du PPRi de 2004 et suppression des secteurs iB et iR ;
- Modification du règlement : titre 1 dispositions générales ; article 1 et 2 des zones concernées par les risques d'inondation.

3. Encadrer l'évolution des zones résidentielles, mieux prendre en compte le PEB :

- Modifications des règles constructibles du règlement des zones UD (article 9 - emprise) ;
- Création d'un secteur UD1b de densité intermédiaire ;
- Adaptation des limites du secteur UD1c à la zone de bruit C du PEB, et clarification des occupations interdites (interdiction d'y réaliser des habitations nouvelles).

4. Accroître la production de logements locatifs sociaux et réduire le déficit de logements locatifs sociaux sur la commune :

- Intégration de nouvelles dispositions réglementaires (article 2 du règlement des zones UA et UD) ;
- Intégration de réserves d'emplacements sur le plan de zonage, dont le programme de logement est précisé dans la liste des emplacements réservés (pièce VI.1 du PLU) ;

5. Toilettage et actualisation du règlement :

- Modifications et harmonisation dans l'ensemble des zones de divers articles (1, 2, 3, 4, 6, 7 et 8 et article 12).

NOTA : Les zones UI et 1AUI ne sont pas modifiées, hormis en ce qui concerne la prise en compte de l'évolution des risques d'inondation, car ils concernent les projets Ode acte 1 et 2 portés par la Métropole, et qui font notamment l'objet de la modification n°6 du PLU en cours.

6. Actualisation des annexes :

- Liste des emplacements réservés et réserves d'emplacements ;
- Actualisation du classement sonore des lignes de tramway ;
- Plan de Protection de l'atmosphère : ajout de l'arrêté.

En synthèse, les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente procédure sont :

- **le règlement** (pièce IV du PLU) : titre 1 dispositions générales, et tous les articles, dans toutes les zones ;
- **le zonage** (pièce V du PLU) : création de nouveaux secteurs (UAa et UAb ; UD1b) ; suppression du zonage réglementaire du PPRi en vigueur ; intégrations de règles graphiques (réserves d'emplacements, emplacements réservés, périmètres de protection, édifices à protéger, cours et jardins à protéger, EBC, linéaires d'activités) ; intégration d'un périmètre de projet au nord du château ;
- **les annexes** (pièces VI du PLU) :
 - Liste des emplacements réservés et réserves d'emplacements (pièce VI du PLU) ;
 - Arrêté n° DDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway de l'agglomération de Montpellier dans le département de l'Hérault ;
 - Arrêté portant approbation du Plan de Protection de l'Atmosphère révisé de l'Aire Urbaine de Montpellier.

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

2.1. Protéger le patrimoine architectural et paysager du village

> Rappels historiques : Pérols, une occupation séculaire du territoire des Etangs Palavasiens

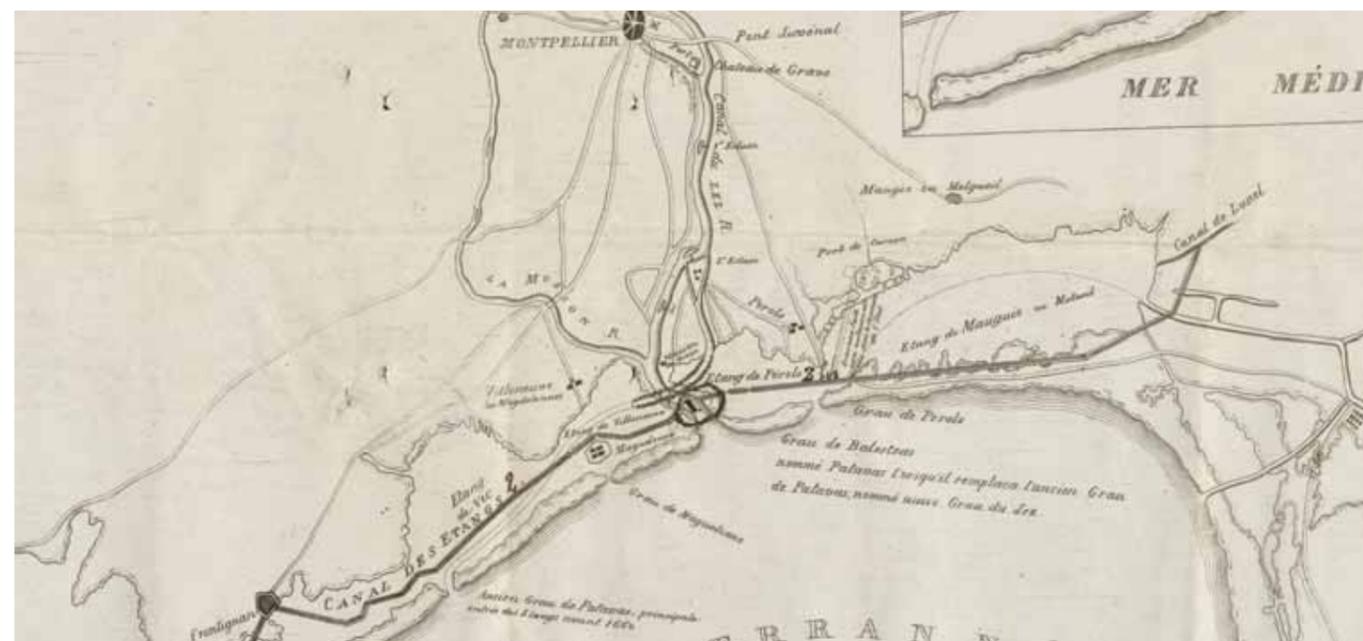
Dès le IXe siècle on trouve une trace écrite concernant Pérols sous le nom de Perairolum dans le Cartulaire de Gellone. Puis c'est à partir du XIIe siècle, que l'on retrouve mention de Pérols à plusieurs reprises dans le cartulaire de Maguelone : pour l'église Saint Sauveur de Pérols (Sancti Salvatori de Peyrols, vieille chronique de Maguelone, XXIX, §2. in cart. Magalensis, p.44), ainsi que pour le château de Lavérune et le fief de Pérols en avril 1163 dans un acte de reconnaissance faite à l'évêque Jean de Montlaur par Pierre de Lavérune (in cart. Magalensis, CXIX, p.233).

Village caractéristique de l'implantation humaine séculaire près des étangs Palavasiens, Pérols s'est développé au cours des siècles sous l'égide des centres abbaciaux d'Aniane dès le IXe siècle et de Maguelone puis du diocèse de Montpellier dans un rapport au territoire maritime et aux étangs qui le jouxte.

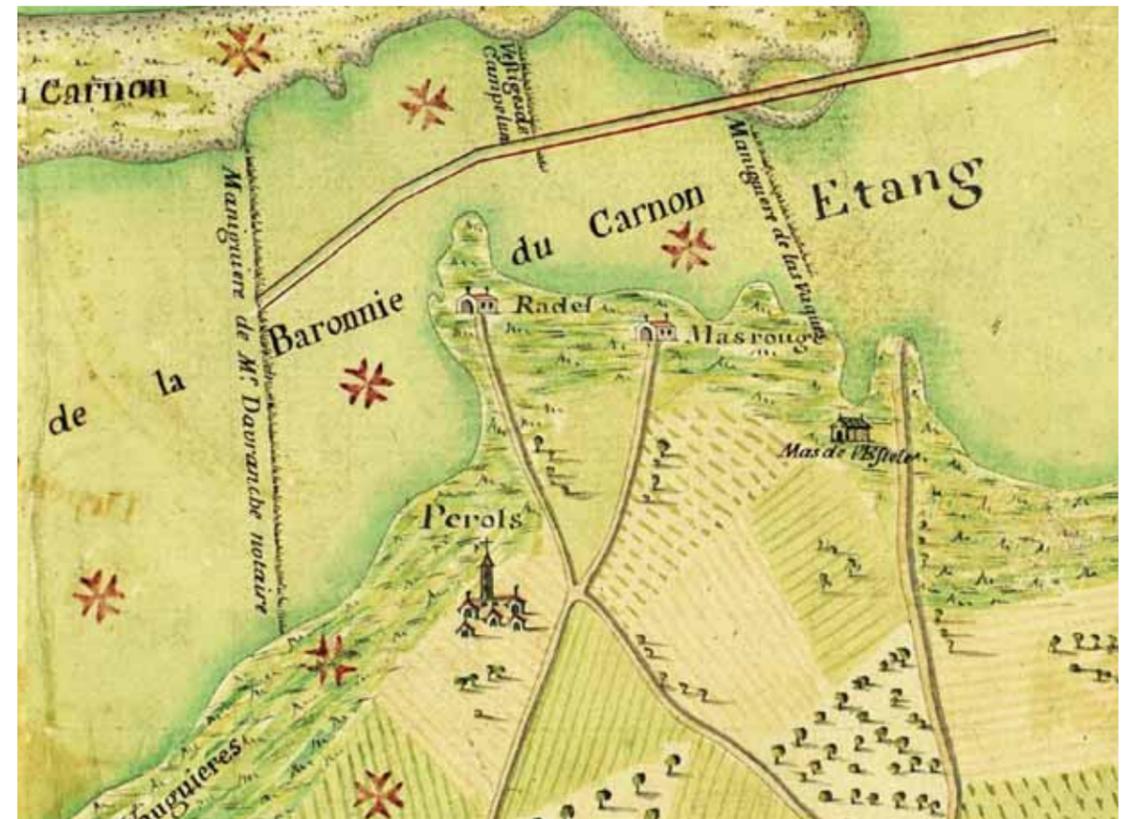
Pérols entretient ainsi une activité économique liée à la mer et aux étangs depuis le Moyen-Age : pêche (maniguières, cabanes,...), anguilles et surtout l'exploitation du sel (Etang de l'Or) favorisée par la construction du Canal des Etangs (canal de Sète au Rhône de 1701 à 1725), activité qui perdurera jusqu'au début du XXe. C'est par Pérols que débarquent les marchandises en provenance de la mer et des étangs en direction de Montpellier, en empruntant la voie de Montpellier à Pérols (actuelle avenue de Montpellier). Port, mais aussi et surtout véritable comptoir et péage, la ville est prospère jusqu'au début du XVIIIe siècle.

C'est néanmoins la réalisation de ce grand canal commercial qui reléguera le comptoir de Pérols au second plan, avec notamment la création du Canal du Lez et du Pont Juvenal par lesquels il est beaucoup plus facile et beaucoup moins long d'acheminer des marchandises vers et depuis Montpellier. A cela s'ajoutent les problèmes de salubrité et d'épidémie (paludisme) liés à l'exploitation des étangs qui peu à peu provoquera une diversification des activités économiques dès le milieu du XVIIIe siècle.

L'arrivée du chemin de fer au milieu du XIXe contribue à l'essor de l'activité viticole qui devient la principale activité économique sur le territoire Languedocien et également à Pérols. La démographie augmente, le cadre bâti médiéval est entièrement remanié et les formes urbaines changent.



Canal de Sète a Beaucaire - XVIIIe (BNF)



Plans des Etangs - Atlas du Grand Saint Jean - 1750 (AD Hérault - 55H3)



Récolte du sel. Collecte à la pelle et transport du sel à la brouette. (AD Hérault - 1926W1438)

> **Permanence des trames urbaine et viaire anciennes, permanence de la morphologie**

Pérols s’est ainsi développé à la croisée de deux axes principaux articulant sa structure urbaine :

- L’ancienne voie de Montpellier à Pérols menant aux étangs, aux cabanes et à la mer (actuelle avenue de Montpellier et Grand Rue) et
- L’ancienne voie de Lattes à Pérols menant aux anciens salins (actuelle route de Lattes). Un réseau de chemins secondaires desservant en parallèle les grandes propriétés agricoles et domaines séculaires présents sur la commune : le Mas Rouge, le Mas Radel, le Mas St Jean et les métairies de la Pailletrice et de la Tour.

Même si de la configuration originelle du village il ne subsiste que peu de traces, on retrouve néanmoins les vestiges d’un parcellaire médiéval en lanières à la perpendiculaire de ces deux voies traversantes sur lequel s’est développé un tissu bâti dense et étroit au cours des siècles.

C’est cette trame qui a néanmoins perduré et le paysage urbain du centre ancien de Pérols est marqué par de grandes séquences d’édifices, alignés sur ces voies principales, et dont les gabarits à un étage structurent la forme urbaine. Ces alignements bâtis sont soit en symétrie sur les voies principales (Grand Rue, rue du courreau, rue docteur Serval), soit en parallèle (en “étages”) sur les voies secondaires (rue du courreau / rue Voltaire, Grand Rue / rue Kléber, Grand Rue / rue Baudin).

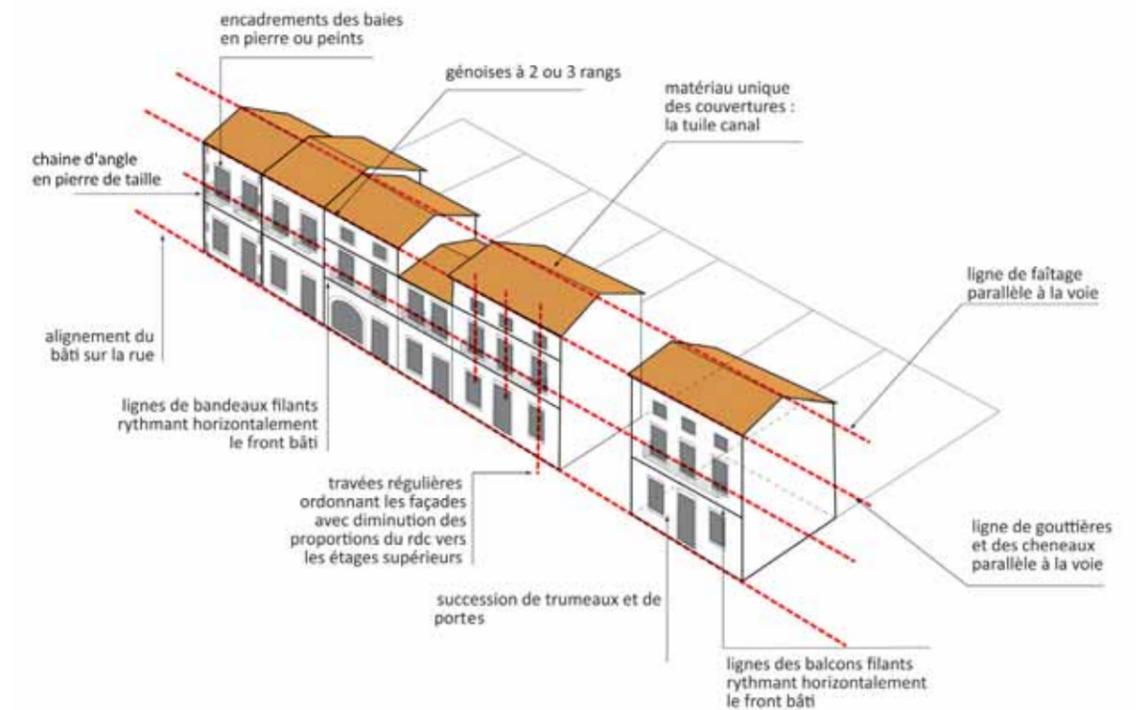
Le modèle architectural qui prédomine le long de ces voies est lui aussi très homogène et témoigne des grands remaniements du cadre bâti au cours du XIXe siècle en Languedoc : successions de maisons de ville à un étage proposant des façades à caractéristiques régionalistes identitaires et séquences de petites maisons de rapport ou de lotissements de type «ouvriers» aux caractéristiques simples et fonctionnelles

Ce cadre architectural urbain et paysager est très présent et très homogène et il convient de le protéger car il fonde l’identité du centre ancien de Pérols.



Centre ancien de Pérols - Cadastre 1826 (ADH - 3P3626)

PRINCIPE DE FRONT URBAIN STRUCTURANT CONSTITUÉ DE FAÇADES DE MAISONS DE VILLE À L’ALIGNEMENT DE LA RUE
Caractéristiques architecturales principales



Vue de la Grand Rue, début XXe



Vue de la Grand Rue, milieu XXe



Fronts urbains homogènes du centre ancien

> Retrouver le centre ancien et ses caractéristiques dans un zonage adapté

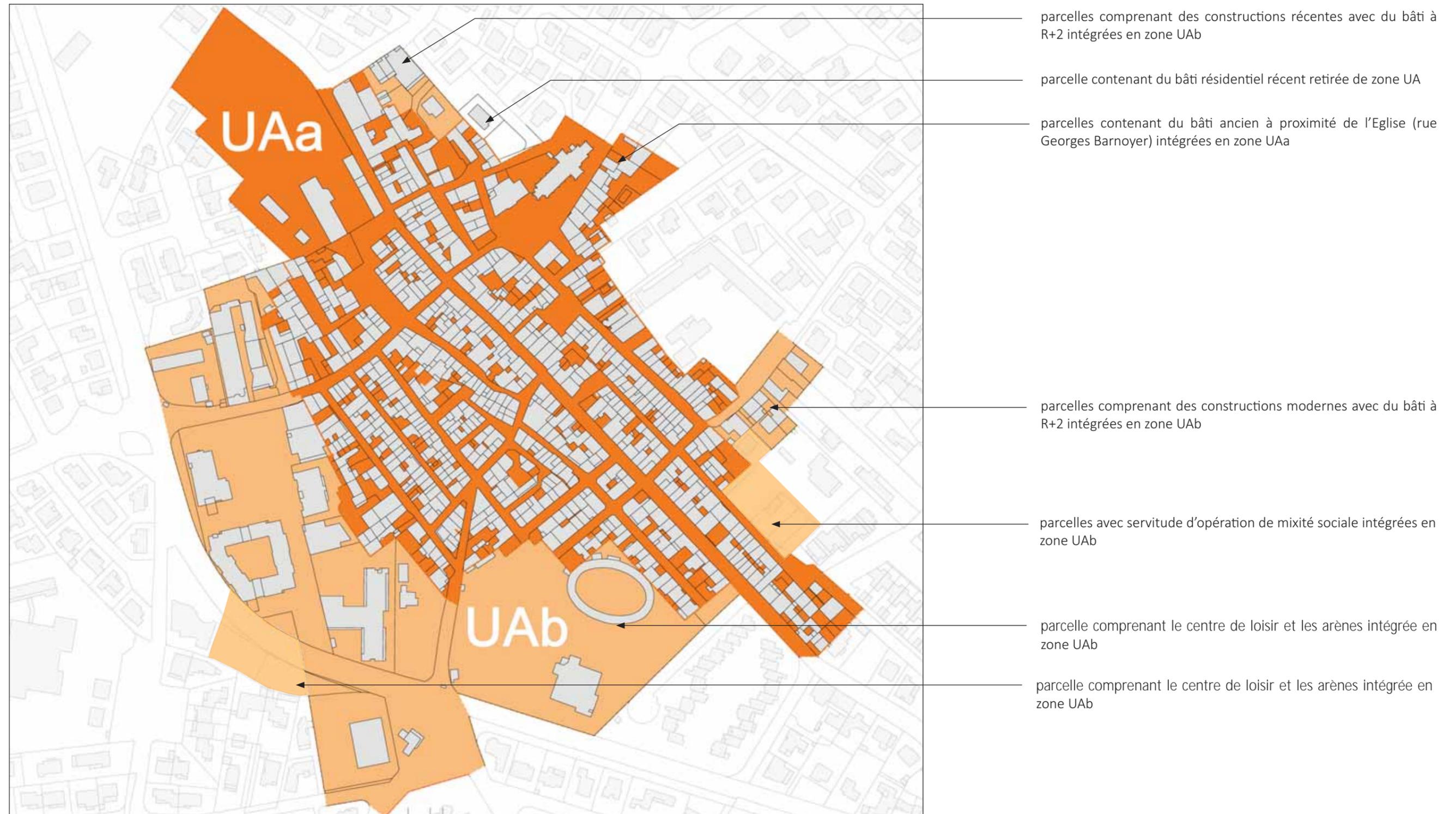
Le zonage et le règlement actuels ne prennent pas en compte le patrimoine bâti constituant du centre ancien, ni dans ses spécificités morphologiques et typologiques, ni dans ses caractéristiques patrimoniales au titre de l'ensemble, mélangeant ainsi au sein d'une même zone des édifices anciens aux caractéristiques patrimoniales avec des bâtiments de facture récente.

NOUVEAU ZONAGE : Une zone UA décomposée en deux zones UAa et UAb

> Traduction réglementaire

Redéfinition et élargissement de la zone UA avec une décomposition en deux zones distinctes correspondant aux réalités morphologiques du terrain :

- une zone UAa : le centre ancien avec son patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger ;
- une zone UAb : le centre « moderne », en périphérie du centre ancien avec ses caractéristiques propres.



> **Patrimoine bâti du centre ancien : typologies et caractéristique architecturales**

Les typologies architecturales les plus présentes dans le centre ancien datent pour l'essentiel du XIXe : maisons ou immeubles de ville bourgeois, quelques maisons de maître, petits logements ou maisons de rapports souvent en lotissements, conçus pour accueillir 1 seule famille d'ouvriers ou de travailleurs, avec encore parfois leur petit jardin d'accompagnement.

Ces deux typologies constituent pour l'essentiel l'environnement bâti du centre ancien.

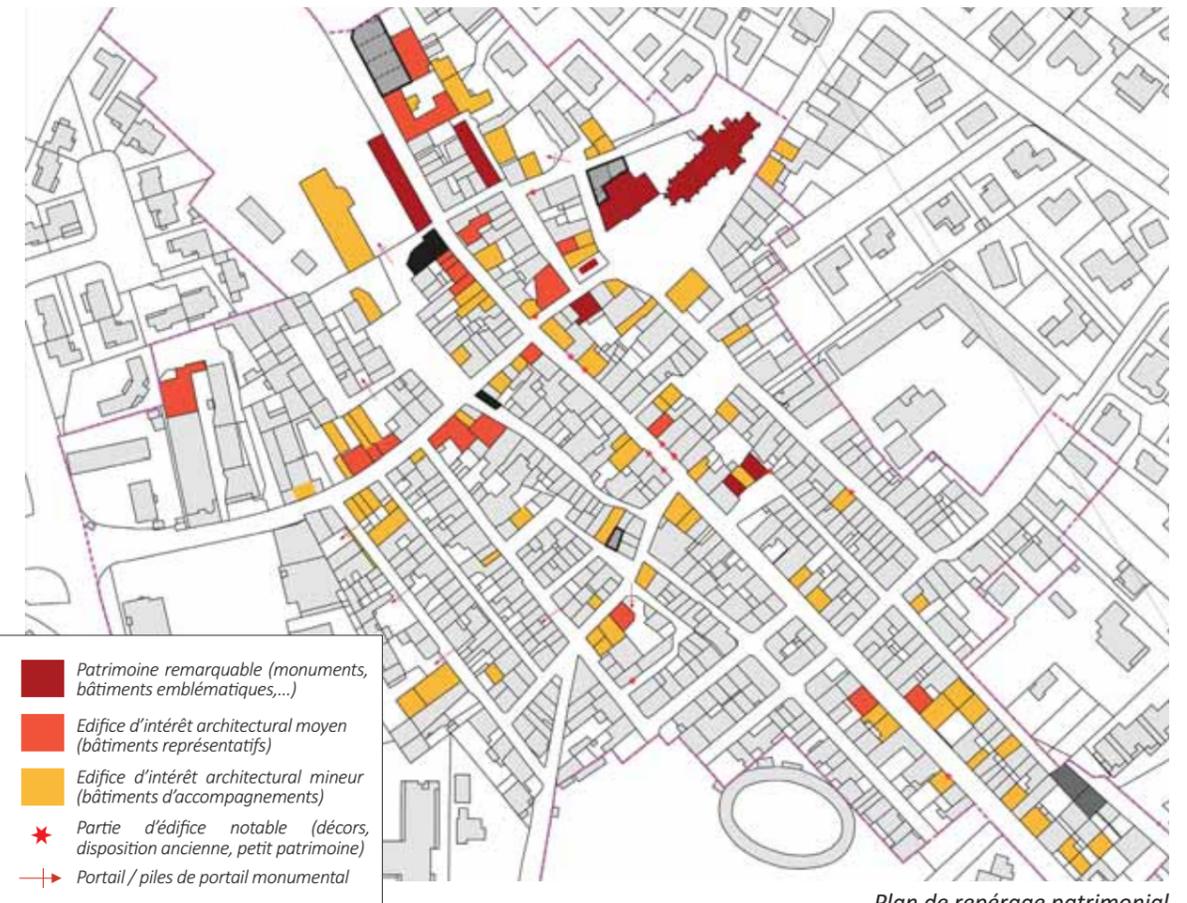
L'architecture est régionaliste, avec des façades enduites dans des teintes sableuses avec parfois des chaînes d'angles apparentes ou rehaussées en engravure, des encadrements et modénatures souvent en pierre de taille rehaussés d'un badigeon blanc, des toitures à deux pentes en tuiles canal et débords en génoises et des balcons et éléments de ferronnerie en fonte ou fer de fonte. Les menuiseries d'origine, quand elles existent encore, sont en bois à grands carreaux et petits bois.

On note aussi quelques exemples d'architecture de villégiature et des modèles architecturaux balnéaires «importés» témoignant du rapport séculaire de Pérols à son environnement maritime et lagunaire.

On remarque également des permanences de hangars et remises agricoles, souvent reconvertis en habitations, témoignant du passé rural de la commune et de l'exploitation agricole du territoire.

Le centre ancien de Pérols présente ainsi une valeur patrimoniale d'ensemble et les édifices et typologies d'édifices qui le composent contribuent à affirmer le cadre de vie, le caractère et l'identité villageoise de la zone centrale et de la commune.

Dans ce sens il convient de préserver les bâtiments les plus remarquables et représentatifs de ce patrimoine ainsi que les caractéristiques architecturales qui leur sont associées à la fois pour conserver la mémoire de la ville et pour renforcer l'attractivité du centre.



Plan de repérage patrimonial



Maisons de ville, XIXe



Maisons de rapport (habitat ouvrier), XIXe/XXe



Hangar agricole



Portail de propriété agricole, XIXe



Maison de maître, fin XIXe



Immeuble bourgeois, XIXe



Villas géminées (habitat de villégiature), années 30



Eclectisme : encadrement de baie et corniche, fin XIXe

> Patrimoine bâti du centre ancien : les édifices remarquables

Témoins du passé de Pérols, certains édifices se démarquent de par leurs caractéristiques architecturales pour leur valeur de représentativité, par leur position prépondérante dans la ville ou par leur valeur historique. L'architecture de ces bâtiments fait l' "image" de la ville, l'accompagne et la situe. La société civile s'affirme dans son architecture, dans la mise en place de bâtiments signifiants, porteurs de sens.

Les bâtiments publics-civils et religieux- offrent des informations détaillées sur les modes de vie anciens par les archives disponibles les concernant. Ces édifices marquent le paysage urbain de Pérols, présentant une qualité certaine, soit par leur expression et caractéristiques architecturales, soit par leur usage, leur rôle urbain ou leur représentativité typologique. Ces constructions peuvent être ainsi monumentales et identitaires, d'autres font figure d'exception au sein d'une même typologie par leur architecture, leur histoire, en tant que patrimoine objet.

Il s'agit de repères alliant particularités morphologiques à des valeurs patrimoniales spécifiques: valeur d'ancienneté et repère urbain pour le château de Pérols, repères historiques et religieux pour la Chapelle des Pénitents et l'Église Saint Sixte, modèles d'architecture bourgeoise pour certains immeubles remarquables ou maisons de maître avec leurs jardins d'accompagnement, ...

Ces édifices remarquables illustrent enfin par leur valeur de représentativité, les grandes périodes de l'histoire de l'architecture régionale. Entre façades remaniées et ordonnancées néo-romanes ou néo-régionalistes représentatives du XIXe, signatures architecturales régionales reconnues (celles d'Henri Bésiné, Jean Cassan ou Louis Carlier) ou néo-classicisme, ces constructions traduisent par leur position-repère dans la ville ou par leurs détails significatifs, la volonté de s'attacher au courant stylistique d'une époque. D'autres constructions utilisent le vocabulaire simple et les caractéristiques traditionnelles des maisons des bourgs languedociens alliant usages anciens et image de représentation dans le quartier ou la ville.

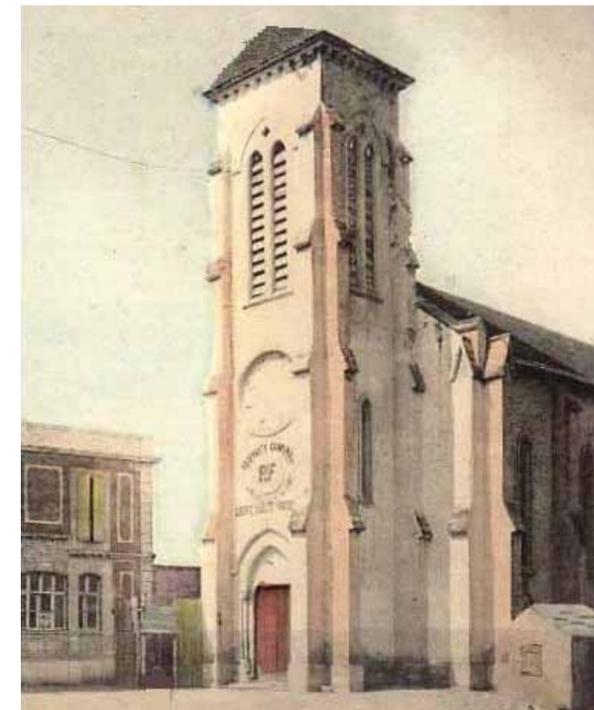
Ces bâtiments doivent être particulièrement protégés afin de pérenniser l'histoire particulière de Pérols inscrite dans leurs caractéristiques et spécificités architecturales. Ils témoignent de la richesse historique de Pérols et contribuent à renforcer l'attractivité et l'identité du centre ville.



Monument aux morts de Louis Carlier (1922) au premier plan, Hôtel de Ville (Mairie-Ecole « Jules Ferry » de 1880) de Emile Benoit et Eglise Saint Sixte de Jean Cassan et H.Bésiné (1863-1873)



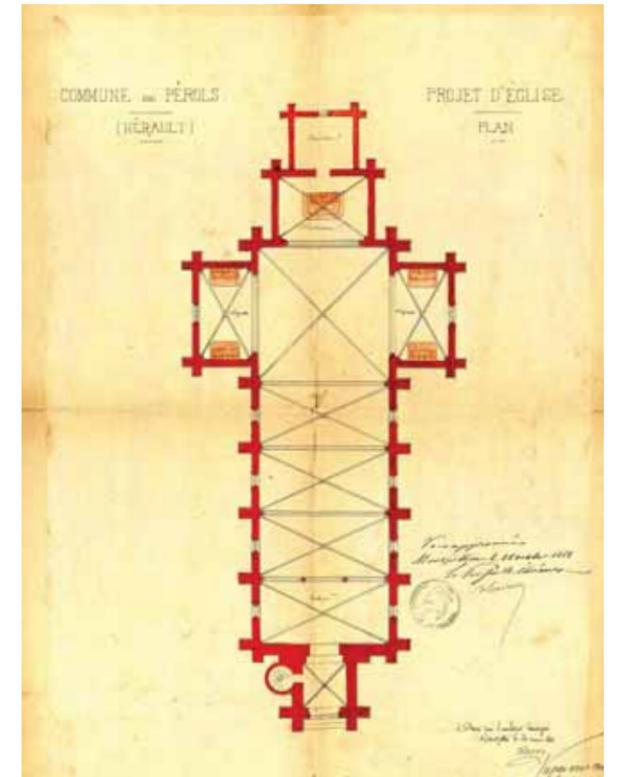
Ancienne église St Sixte (dessin de J.Amelin, 1827 - Agglo)



Vue de l'église St Sixte début XXe



Monument commémoratif, Louis Carlier, 1922 (ADH - 20198)



Projet pour l'Église St Sixte par J.Cassan, 1868 (ADH)



Vue de l'église St Sixte début des années 50

> **Patrimoine bâti du centre ancien : ensembles et édifices à protéger**

	N° plan de zonage	Désignation	Localisation	Référence cadastrale	Datation	Valeur patrimoniale	Eléments à protéger	Typologie
Centre ancien		Centre ancien	Centre		Médiéval et postérieur	Valeur d'ensemble	Cohérence d'ensemble, caractéristiques architecturales, fronts bâtis, emprises, hauteurs	Urbaine médiévale (traces), XIXe et postérieure
Bâtiments publics et religieux	1	Eglise Saint-Sixte	6 Place Carnot	AN 88 / 489	Médiéval XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade rapportée	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	2	Mairie-Ecole	5 Place Carnot	AN 87	1880	Représentativité Architecturale Situation urbaine	Edifice, Façades (décors en frise, menuiseries), Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	3	Chapelle des Pénitents	5B Rue de la Chapelle	AM 22	1633	Représentativité Architecturale Situation urbaine	Edifice, Façades (descentes EP en céramique peinte, décors d'angle), Cour	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	5	Monument aux Morts	Place Carnot		1922	Représentativité Architecturale	Monument	Architecture commémorative
Architecture monumentale et civile	4	Château de Pérols	2 Grand Rue	AM 9	XVIIe- XIXe (antérieure?)	Symbolique Architecturale	Edifice, Cour, Jardin, Parc, Dépendances, Clôture, Portail	Hotel particulier, Château
	6	Immeuble bourgeois	1 Rue de l'Hotel de Ville	AN 96	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façades, Décors (modénature, ferronneries, ...),	Architecture bourgeoise (immeuble bourgeois)
	7	Maison de ville	1 Place de la Liberté	AN 177	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade, Décors (modénature, ferronneries, ...), Hangar associé	Architecture bourgeoise
	8	Maison balnéaire	2 Place de la Liberté	AN 178	fin XIXe	Architecturale Unicum	Edifice, Façade, Décors (modénature, lambrequins,...), Courette, Clôture, Portail	Architecture balnéaire et éclectique (ancienne propriété agricole / viticole)



Chapelle des Pénitents Blancs (1633)



Immeuble bourgeois XIXe



« Château de Pérols » – XVIIe/XIXe



Séquence avec maison de ville XIXe et dépendance agricole et maison de ville XIXe remaniée en style "balnéaire"

> **Patrimoine bâti du centre ancien : dénaturations et altérations**

Le patrimoine du centre ancien de Pérols, véritable cadre de vie n'est cependant pas figé. Il a évolué et s'est transformé au cours des siècles, au gré des grandes périodes de l'histoire régionale, et malgré des remaniements parfois hasardeux au cours de l'histoire récente, il a su conserver une identité forte dans laquelle les habitants de Pérols peuvent retrouver leur histoire.

Cependant, ce patrimoine doit continuer d'évoluer dans le respect de certaines règles, afin que la qualité des constructions et de leurs abords restent à la hauteur de l'exigence dont les Péroliens ont pu faire preuve pendant les siècles passés. Car pour ce patrimoine, le danger majeur est celui de la banalisation et la dénaturer, c'est-à-dire une perte progressive de qualité et d'identité, due à des interventions mal conduites lors des travaux d'entretien ou de rénovation. Ces erreurs sont en général le résultat d'une méconnaissance des caractéristiques architecturales, des techniques et des matériaux permettant d'assurer la bonne conservation des édifices dans le temps.

Dans cet esprit, la gestion de ce patrimoine est la capacité de chacun à l'entretenir et le valoriser dans le cadre fixé par la commune et celui, réglementaire et prescriptif du Plan Local d'Urbanisme, afin de pouvoir le pérenniser et le transmettre aux générations à venir. C'est aussi une garantie de préserver l'espace et le paysage ainsi que la qualité de vie dans la commune de Pérols.



Problématique des enduits couvrants et de la disparition des éléments de modénature et du bon usage des couleurs



Non respect des caractéristiques du bâti ancien et des code architecturaux locaux : effet nougat



Problématique des réseaux et dispositifs techniques apparents



Mauvaise gestion des enseignes et des devantures commerciales

Problématique des clôtures aveugles et occultantes

Cohérence dans les hauteurs bâties et respect des alignements



Perte de l'espace public de centralité....et de la mémoire des lieux

> Patrimoine paysager : les cours, les jardins et les espaces d'accompagnement

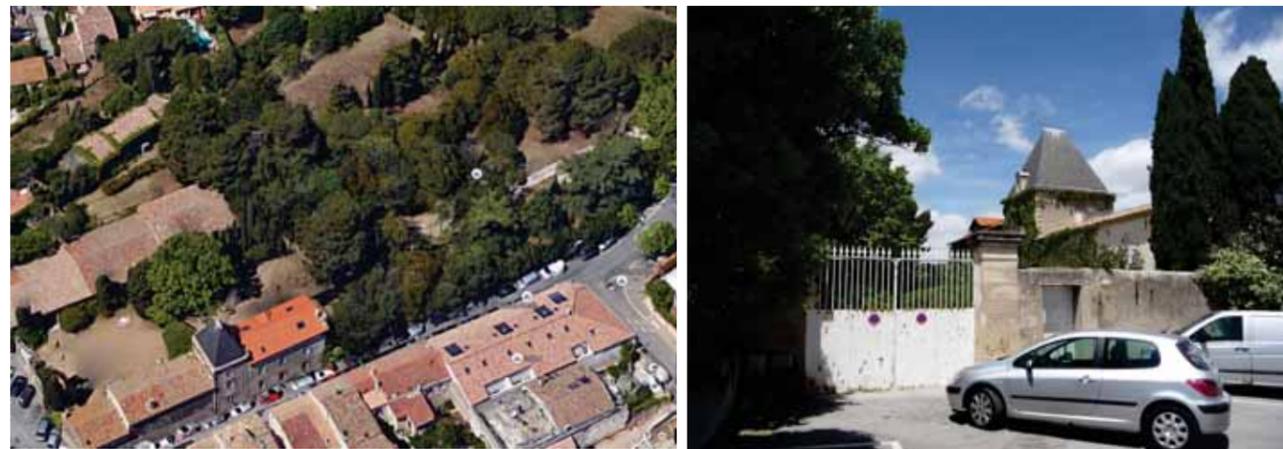
On remarque des permanences de la structure urbaine et parcellaire ancienne, avec notamment la présence de jardins et d'espaces de cours en arrière des fronts bâtis sur les voies secondaires et de dessertes, ainsi que des espaces de cours en cœur d'îlot. Le maintien de ces dispositions présentent plusieurs avantages

- une structure urbaine "aérée" avec une illumination naturelle et une meilleure salubrité à l'intérieur des îlots, notamment fermés;
- l'illumination naturelle à l'intérieur des logements, permettant à ceux-ci d'être traversants;
- un espace urbain qualitatif avec une bonne présence de nature urbaine;
- la mixité des usages (urbain, jardins et potagers urbains);
- une bonne perméabilité des sols en centre urbain, dont notamment des espaces en pleine terre;

Ces espaces de cours et jardins doivent être maintenus pour préserver ces caractéristiques et ces qualités qui contribuent au cadre de vie du centre. De même le parc boisé et les espaces de cours et jardins liés au Château de Pérols possèdent des caractéristiques paysagères (parc paysager d'accompagnement) qu'il faut absolument protéger, tant pour leur valeur patrimoniale que pour leur qualité environnementale et paysagère.



Espaces libres ou mités de cours et jardins à l'arrière des espaces bâtis



Parc et espaces d'accompagnement du Château de Pérols



Espaces libres ou mités de cours et jardins à l'arrière des espaces bâtis



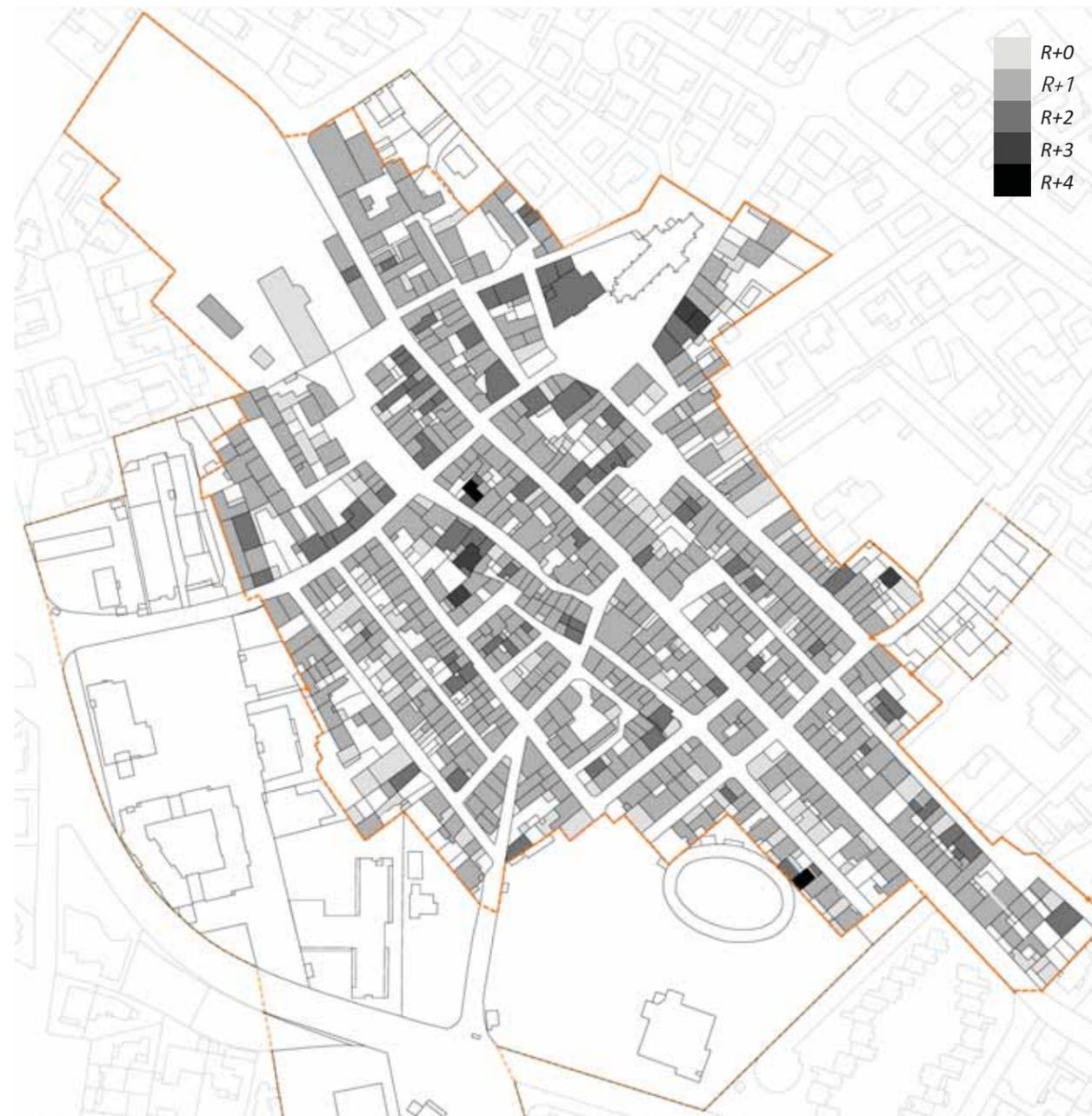
Espaces libres à dominante minérale et végétale - Espaces boisés

> **Hauteurs des constructions**

Le paysage urbain du centre ancien est marqué par des hauteurs d'édifices homogènes à R+1 qui structurent la forme urbaine. A la périphérie du centre ancien, les bâtiments du centre «moderne» sont pour la plupart à R+2.

La règle antérieure permettant une hauteur de 11,50 m au faîtage ou de 8,50 m au point le plus haut du toit terrasse pouvait induire des ruptures dans l'homogénéité des fronts bâtis structurants. Quelques exemples de ces ruptures sont facilement notables dans le panorama du centre.

Afin de conserver cette homogénéité du bâti dans le centre ancien, la réglementation des hauteurs bâties doit donc tenir compte des gabarits existants pour toute construction nouvelle ou reconstruction.



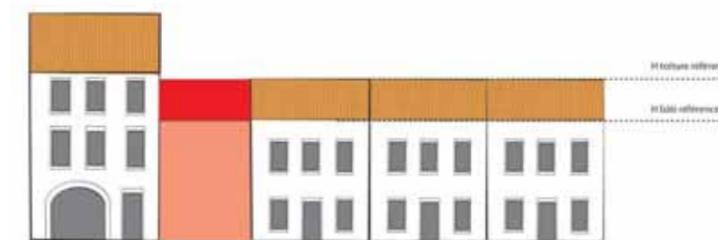
Plan des hauteurs en centre ancien

> **Traduction réglementaire**

Création d'une règle des hauteurs prenant en compte l'homogénéité des hauteurs bâties spécifiques en centre ancien (Zone AUa) et à la périphérie du centre (Zone UAb).

Application d'une hauteur référence dans ces deux zones - R+1 en UAa / R+2 en UAb- avec prise en compte des hauteurs des bâtiments adjacents pour calcul de l'alignement.

Principe de hauteur générique à R+1 dans le centre ancien



Principe d'alignement sur les hauteurs des bâtiments adjacents



> Synthèse et traductions règlementaires

Patrimoine bâti

- ⇒ Le zonage et le règlement du PLU actuel ne prennent pas en compte les typologies particulières des maisons de ville et des séquences de petits immeubles de rapport, implantées à l'alignement des voies et d'une manière générale ne comporte aucune règle permettant de protéger le patrimoine architectural et paysager caractéristique du centre du village.
- ⇒ Centre ancien (UAa) : Le centre ancien de Pérols présente une valeur patrimoniale d'ensemble caractérisée par son homogénéité architecturale et urbaine. Le paysage urbain est marqué par de grandes séquences d'élévations d'édifices formant des fronts urbains alignés sur les voies principales, dont les gabarits et les hauteurs (bâti essentiellement à R+1) et les caractéristiques architecturales structurent la forme urbaine. L'homogénéité de l'ensemble tient donc à ces caractéristiques morphologiques ainsi qu'à la continuité de son vélum de couvertures en tuiles canal.
- ⇒ Le bâti est ponctuellement dégradé et les façades sont particulièrement altérées par de nombreux dispositifs techniques ou des interventions antérieures peu en accord avec leurs caractéristiques typologiques originelles. Cette perte de qualité architecturale s'accommode peu avec les exigences d'habitabilité actuelles (confort thermique, luminosité, spatialité) et de développement d'un commerce de proximité s'inscrivant dans un cadre bâti de qualité;

Patrimoine paysager et végétal

Le patrimoine végétal urbain du centre ancien n'est pas protégé convenablement au regard de sa valeur patrimoniale et de sa valeur paysagère et environnementale.

On peut distinguer deux types de patrimoine végétal et paysager dans le centre du village :

- les cours et les jardins traditionnellement liés aux maisons du centre ancien. Ces espaces d'accompagnement sont à protéger pour la valeur patrimoniale d'ensemble qu'ils constituent avec le patrimoine bâti auxquels ils sont liés et pour leur qualité urbaine, paysagère et environnementale au cœur du tissu villageois (canopée émergeant au-dessus des bâtiments, structure urbaine aérée et qualitative, maintien de la perméabilité des sols, ...);
- l'espace de parc arboré lié au château de Pérols pour sa valeur patrimoniale et paysagère structurante qu'il constitue avec le bâti auquel il est lié.

> Objectifs

- ⇒ **centre ancien** : protéger et valoriser l'homogénéité architecturale et urbaine du centre ancien par l'édiction de règles morphologiques spécifiques et de règles destinées à améliorer en encadrant la qualité architecturale à l'occasion d'actions de rénovation et de réhabilitation du cadre bâti ; favoriser et dynamiser les activités en centre ancien.
- ⇒ **édifices remarquables** : protéger le patrimoine architectural représentatif et remarquable présenté par certains édifices identifiés en encadrant réglementairement leur conservation, leur restauration et leur modification ;
- ⇒ **patrimoine végétal** : protéger les parcs et le patrimoine végétal remarquable présent dans le centre urbain. Limiter et encadrer les coupes et la constructibilité dans ces espaces.

> Traduction règlementaire (zonage & pièces écrites du règlement)

> **Instauration d'un périmètre de protection au titre du L151-19 sur le centre du village (UAa)**: ce périmètre est identifié afin de protéger et de valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager du centre ancien.

Sur ce périmètre, des prescriptions spécifiques sont instaurées dans le cadre du règlement du PLU :

⇒ **article 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

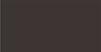
- o la démolition est soumise à permis de démolir ;
- o les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ;
- o l'altération ou la modification des édifices pourront être autorisées si elles contribuent à une mise en valeur des édifices et de l'ensemble urbain dont ils font partie.

⇒ **article 11 : les caractéristiques architecturales à conserver, valoriser ou restaurer sont précisées.**

> Inscriptions de règles graphiques - Légendes

En complément du périmètre de protection au titre du L151-19, des règles graphiques spécifiques sont instaurées au titre de ce même article, de manière à localiser les protections spécifiques des éléments de patrimoine architectural ou paysager identifiés.

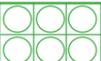
Patrimoine bâti

 **Édifice ou partie d'édifice protégé pour son intérêt patrimonial** : édifices à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions (art.11 spécifique) ;

 **Linéaires d'activités** : le changement de destination des rez-de-chaussée pour un usage autre que d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif est interdit ; l'aspect extérieur des devantures commerciales est encadré réglementairement (art.11 spécifique) ;

Patrimoine paysager et végétal

 **Espaces libres de cours et jardins à conserver** : la cohérence paysagère d'ensemble que forment ces espaces avec la propriété à laquelle ils sont associés doit être conservée. Les arbres de haute futaie doivent être préservés. Leur coupe est soumise à autorisation d'urbanisme et ne pourra être admise que sous conditions. Ces espaces doivent conserver une dominante végétale ou minérale et non perméable. Les constructions y sont interdites ;

 **Espace Boisé Classé (EBC)** : le parc boisé du château de Pérols doit être protégé, tant pour sa valeur patrimoniale d'accompagnement d'un édifice remarquable à conserver (château) que pour sa valeur paysagère et environnementale ; réglementation par classement d'espace boisé (EBC);

> Modifications du zonage

⇒ La zone UA correspondant au centre-ville de Pérols est subdivisée en deux zones UAa et UAb avec des caractéristiques propres et des spécifications réglementaires adaptées :

- Une zone UAa correspondant au centre ancien et aux extensions de faubourgs du XIXe s. présentant une valeur patrimoniale d'ensemble de par l'homogénéité du tissu, de la forme bâtie et de ses caractéristiques typologiques (Hauteur générique à R+1, bâti à l'alignement des voies, typologies architecturales homogènes,...);
- Une zone UAb correspondant au centre ville « moderne » en périphérie du centre ancien, composé essentiellement de logements collectifs, de commerces et d'équipements (Hauteur générique à R+2);

2.2. Mieux prendre en compte les risques d'inondation :

> Contexte : un PPRi en révision, afin d'intégrer de nouveaux aléas

La commune de Pérols est soumise à des risques d'inondation. A ce titre, elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi). Le PPRi en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 06-02-2004. Le zonage réglementaire du PPRi (Cf. carte ci-contre) définit :

- des zones inondables rouges naturelles «R», touchant les espaces naturels ou agricoles, quel que soit l'aléa (modéré ou fort), qui sont des zones inconstructibles ;
- des zones inondables rouges urbanisées «RU», touchant les espaces urbanisés, d'aléa fort, qui sont des zones inconstructibles ;
- des zones inondables bleues urbanisées «BU», touchant les espaces urbanisés, d'aléa modéré, qui sont constructibles sous conditions.

Le PPRi est annexé au PLU et le règlement y fait référence. Le zonage réglementaire était intégré dans le plan de zonage du PLU et ce dernier définissait des secteurs iR et iB correspondant respectivement aux zones rouges ou bleues du PPRi.

Cependant, ce PPRi est actuellement en cours de révision, afin de prendre en compte l'évolution des aléas inondations. Ces aléas sont deux ordres :

- aléa submersion marine (carte page suivante) ;
- et aléa pluvial (à l'étude).

Des zones urbanisées non identifiées dans le PPRi en vigueur sont concernées par ces risques d'inondation. Dans l'attente de l'approbation du PPRi en cours de révision, ces aléas sont mis à disposition du public à travers le Porter à Connaissance de l'Etat (PAC), transmis à la commune. Les demandes de permis de construire sur ces zones à risques sont visées par le service risque de la DDTM qui transmet son avis aux services instructeurs. Cependant, il existe une distorsion d'information entre ce qui est affiché dans le PLU et la réalité du risque et des autorisations d'urbanisme.

> Objectifs : réduire l'exposition aux risques d'inondation, adapter le PLU à l'évolution de la connaissance des risques inondation

La prise en compte des risques inondation est un enjeu majeur pour la commune.

Les objectifs sont :

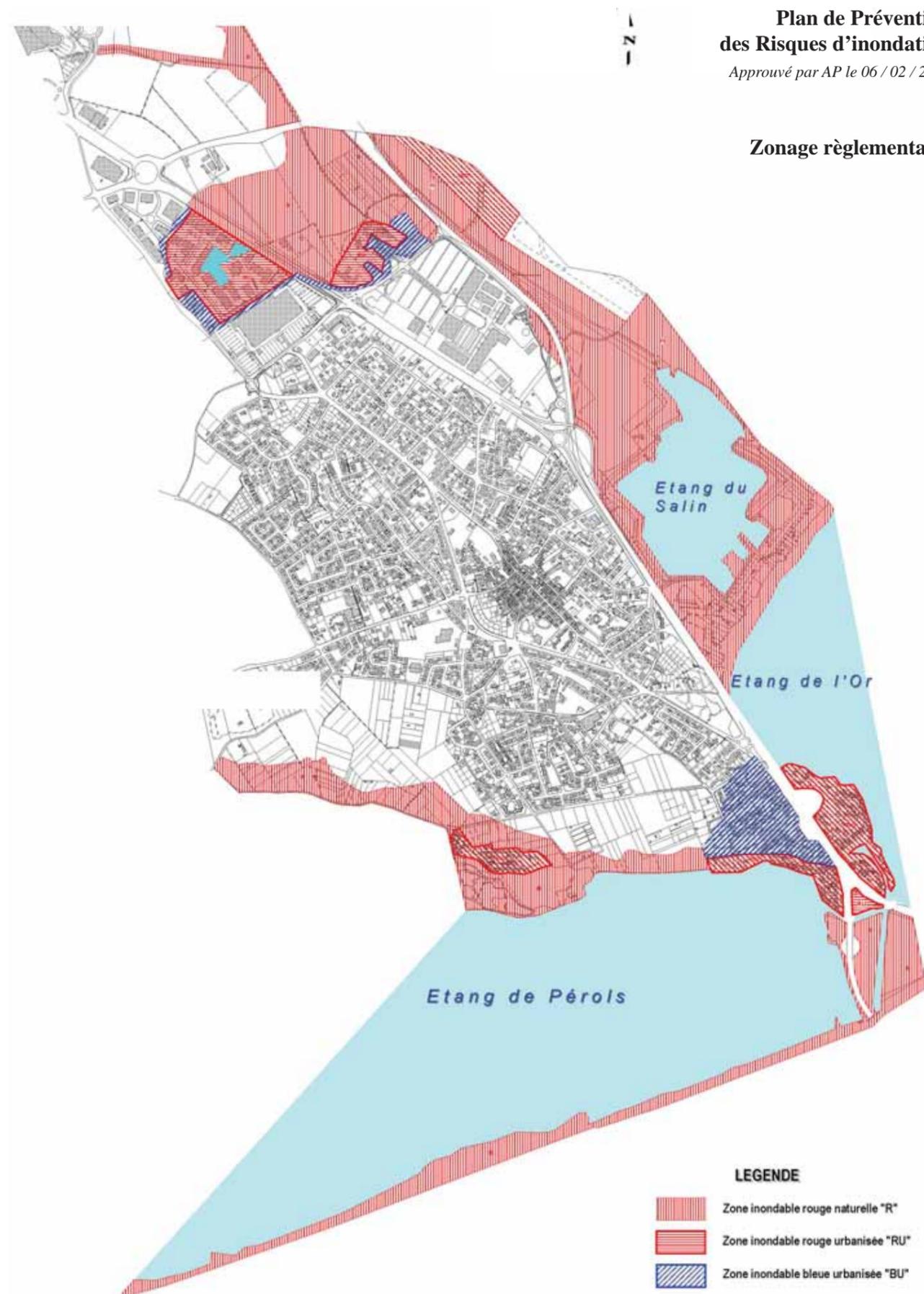
- actualiser la connaissance des risques inondation dans le PLU, tout en permettant l'évolution future du PPRi en cours de révision, sans avoir à terme à modifier le PLU ;
- introduire des règles qui limitent l'accroissement des risques d'inondation par l'urbanisation (réduire l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement pluvial en limitant l'emprise au sol des constructions et en imposant un minimum d'espaces libres en pleine terre végétalisée -en règle générale 50%) et qui réduisent l'exposition aux risques des personnes (constructibilité bloquée dans les secteurs des cabanes (UD2), surélévation des 1er planchers dans toutes les zones urbaines,...).

> Traduction réglementaire

Annexe : le PPRi de 2004 est maintenu en annexe, il s'agit de la servitude en vigueur.

Evolution du zonage :

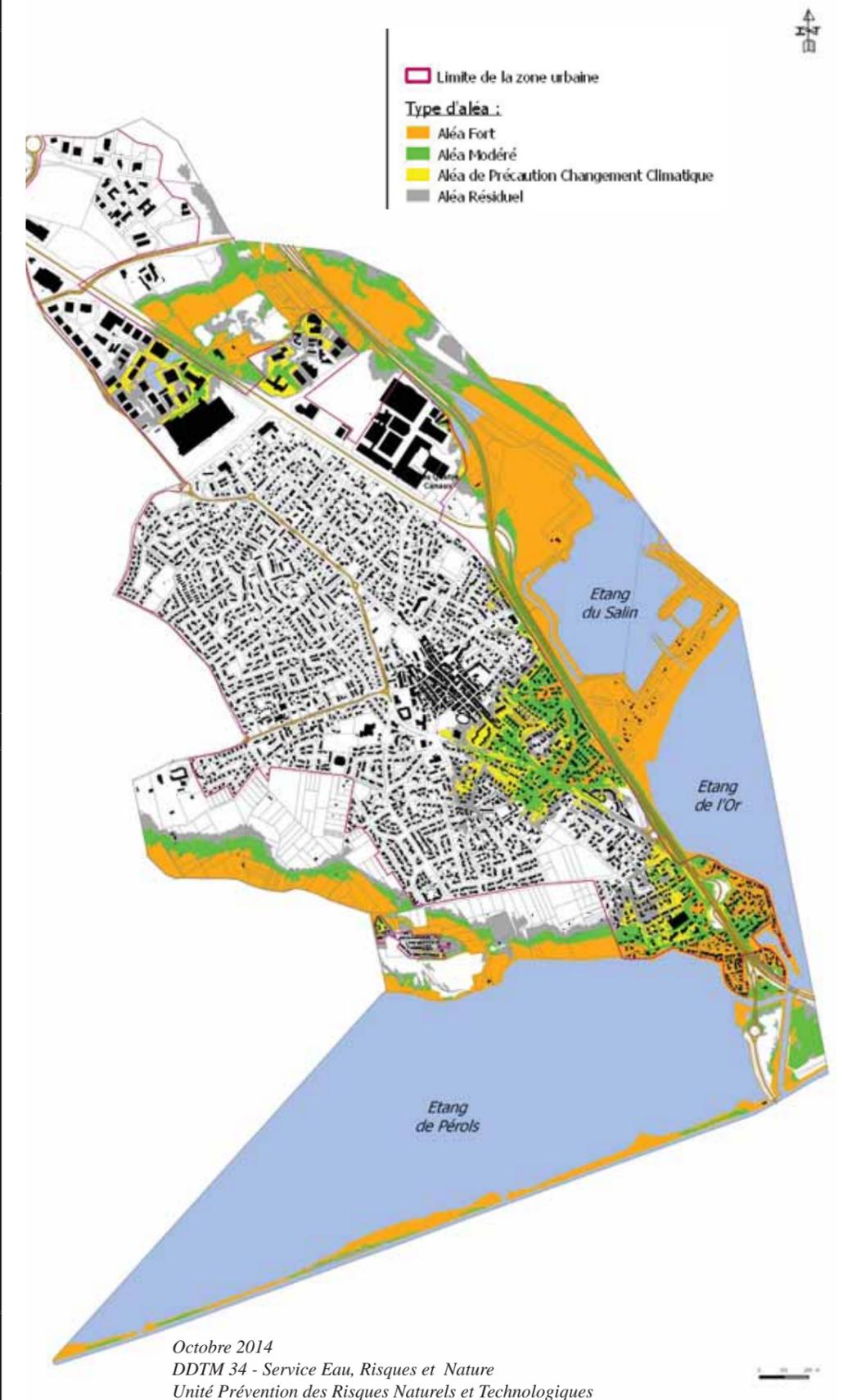
- **Suppression du zonage réglementaire du plan de zonage du PLU**, qui, d'une part, sera obsolète une fois que le PPRi sera révisé, et, d'autre part, ne prend pas en compte les aléas submersion marine et ruissellement pluvial actualisés ;
- **Suppression des secteurs iB et iR**, pour les mêmes raisons.



Evolution du règlement :

Titre / Article	Modifications du règlement Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu	Exposé des motifs
Titre 1 - Dispositions générales	L'article 6 - Risques d'inondation - est modifié. Il est précisé que " Dans l'attente de l'approbation du PPRi en cours de révision, les demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les zones d'aléas inondation identifiés à ce jour, seront soumises à l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer." La carte de l'aléa submersion marine est également ajoutée.	Mieux prendre en compte les risques d'inondation, au regard des aléas submersion marine et ruissellement pluvial actualisés. Intégrer le Porter à Connaissance de l'Etat. Meilleure information du public.
Dans toutes les zones concernées par l'aléa inondation :		
Caractère de la zone	"La zone (UA, UD, UI, 1AUI) est en partie concernée par les risques naturels d'inondation : aléa submersion marine et ruissellement pluvial. A ce titre, elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé le 06 février 2004 annexé au dossier de PLU. Sur les secteurs concernés par les risques d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions des documents réglementaires en vigueur (PPRi) et de l'aléa connu lors de procédure de révision de PPRi. Dans ce cas, l'avis conforme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer sera requis."	Idem Il est fait mention au PPRi en vigueur afin de permettre son remplacement après approbation de sa révision, sans nécessiter de modification du PLU.
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Sur les secteurs indicés iR et iB, toute occupation et utilisation du sol ne répondrait pas aux prescriptions des zones correspondantes du règlement du PPRi, annexé au dossier de PLU ;	Ce paragraphe est remplacé par celui ajouté en article 2.
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Sur les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions réglementaires en vigueur (PPRi et Porter A Connaissance de l'Etat relatif aux aléas submersion marine et ruissellement pluvial s'ils sont plus contraignants) ;	Idem exposé des motifs évoqués plus haut.
Article 6, 7, 10, 11, 12	Les mentions aux secteurs iB/iR sont supprimées	
Article 10 - hauteur des constructions	<p>" - En UD2iB/UD2iR, la sous-face du premier plancher doit être réalisée à la côte fixe 2,30 m NGF. Pour les garages, abris, locaux techniques, cette cote peut être réduite à 2 m NGF. Pour tout aménagement de l'existant qui ne respecterait pas la côte fixe 2,30 pour la sous-face du 1er plancher, la hauteur totale au faitage sera de 6 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>- En UD2giR, la hauteur maximale des constructions est de 6 m NGF au faitage. Pour tout aménagement de l'existant qui ne respecterait pas la côte fixe 2,30 NGF pour la sous face du 1er plancher minimale imposée en zone d'aléa inondation fort, la hauteur totale au faitage sera de 4,5 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>- Sur toute la zone UD, la surface du 1er plancher sera au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel ;</p> <p>- En zone d'aléa inondation fort, les extensions au sol des bâtiments d'habitation autorisées sous réserve du respect des autres articles, devront prévoir de surcroit :</p> <ul style="list-style-type: none"> o que la surface du 1^{er} plancher soit calée sur un vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la côte PHE ; o que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même." 	<p>Demande non adaptée aux prescriptions du PPRi (2,40 m NGF minimum).</p> <p>Cette disposition vise à réduire l'exposition aux risques d'inondations sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Nouvelle formulation, reprenant de manière plus précise les prescriptions issues du PPRi.</p>
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	En UD : "Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures et portails devront laisser 30% de leur surface située entre le sol et la côte 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux, (barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large,...)."	Permettre le libre écoulement des eaux

Porter A Connaissance de l'Etat - Aléa submersion marine



2.3. Encadrer l'évolution des zones résidentielles, mieux prendre en compte les sensibilités environnementales

> le contexte : un site remarquable et sensible, sous forte pression

La situation stratégique de Pérols entre Montpellier et la mer, dans un site de grande qualité et desservi par le Tramway, en fait un secteur particulièrement attractif, mais aussi de grande sensibilité environnementale.

La forte pression urbaine qui s'exerce à partir des années 1960 a multiplié par 10 la population en l'espace de 60 ans, pour atteindre plus de 9 000 habitants aujourd'hui.

Cette croissance s'est également traduite par une urbanisation extensive de l'habitat et le développement d'activités économiques le long de la route de la Mer. La superficie communale est réduite et contrainte par les sites naturels, étangs littoraux et zones inondables. L'urbanisation occupe aujourd'hui la quasi-totalité des espaces agricoles et a quasiment atteint ses limites (hors zone de développement future du Méjean).

Les espaces de développement étant désormais rares, un des enjeux majeur pour le futur de la commune est celui du renouvellement urbain. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) prend tout son sens dans ce contexte.

> Problématiques : maîtriser les évolutions induites par la loi ALUR, mieux adapter la constructibilité aux quartiers, aux contraintes et aux risques

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) a conduit -en autres- à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et aux possibilités de recours aux superficies minimum de terrains constructibles.

En l'absence de règles urbaines accompagnant et compensant ces évolutions majeures du document d'urbanisme, et dans un contexte de forte pression foncière, une densification intensive et non structurée pourrait porter atteinte à la qualité du cadre de vie sur la commune, et accroître les risques d'inondation par une imperméabilisation excessive des sols.

Si la zone urbanisée de Pérols a une capacité à se renouveler, elle ne doit pas conduire à une dépréciation de la qualité paysagère des quartiers et du cadre de vie, ni à accroître l'exposition des personnes aux risques naturels, déjà importants sur la commune.

Par ailleurs, la densification progressive par divisions foncières à l'œuvre, qui s'exonèrent de fait de l'obligation de réaliser des logements sociaux imposés aux opérations plus importantes, accroissent le déficit de logements sociaux.

Ainsi, la modification n°5 du PLU propose des règles « morphologiques » complémentaires, dans les zones urbaines et à urbaniser, adaptées aux quartiers et aux contraintes environnementales qui pèsent sur la commune, qui permettront d'accompagner qualitativement le renouvellement urbain.



> **Le site : relief / trame végétale**

Pérols est caractérisé par une absence relative de relief (0 à 12 m au point haut du château d'eau).

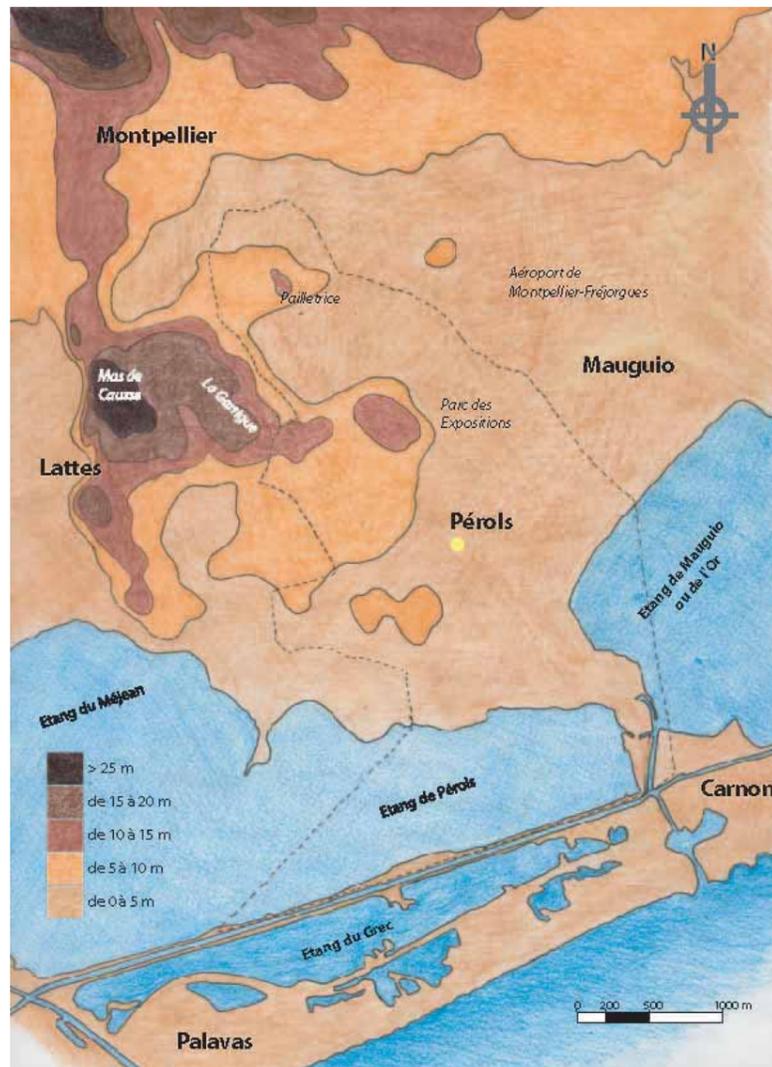
Le village est construit en léger surplomb par rapport à la plaine. Gommé par la nappe urbaine, ce relief n'est plus lisible aujourd'hui.

La trame végétale est peu développée, mise à part celle liée au ruisseau du Nègue-Cats, au nord de la commune, et celles des jardins privés des espaces résidentiels.

Le parc du château se dégage fortement en limite nord du cœur historique.

Des alignements d'arbres structurent les axes des zones urbaines : comme les vieux platanes de l'avenue de Montpellier, ou des arbres de moyenne grandeur dans des quartiers plus récents.

Ce sont autant de structures végétales à préserver.



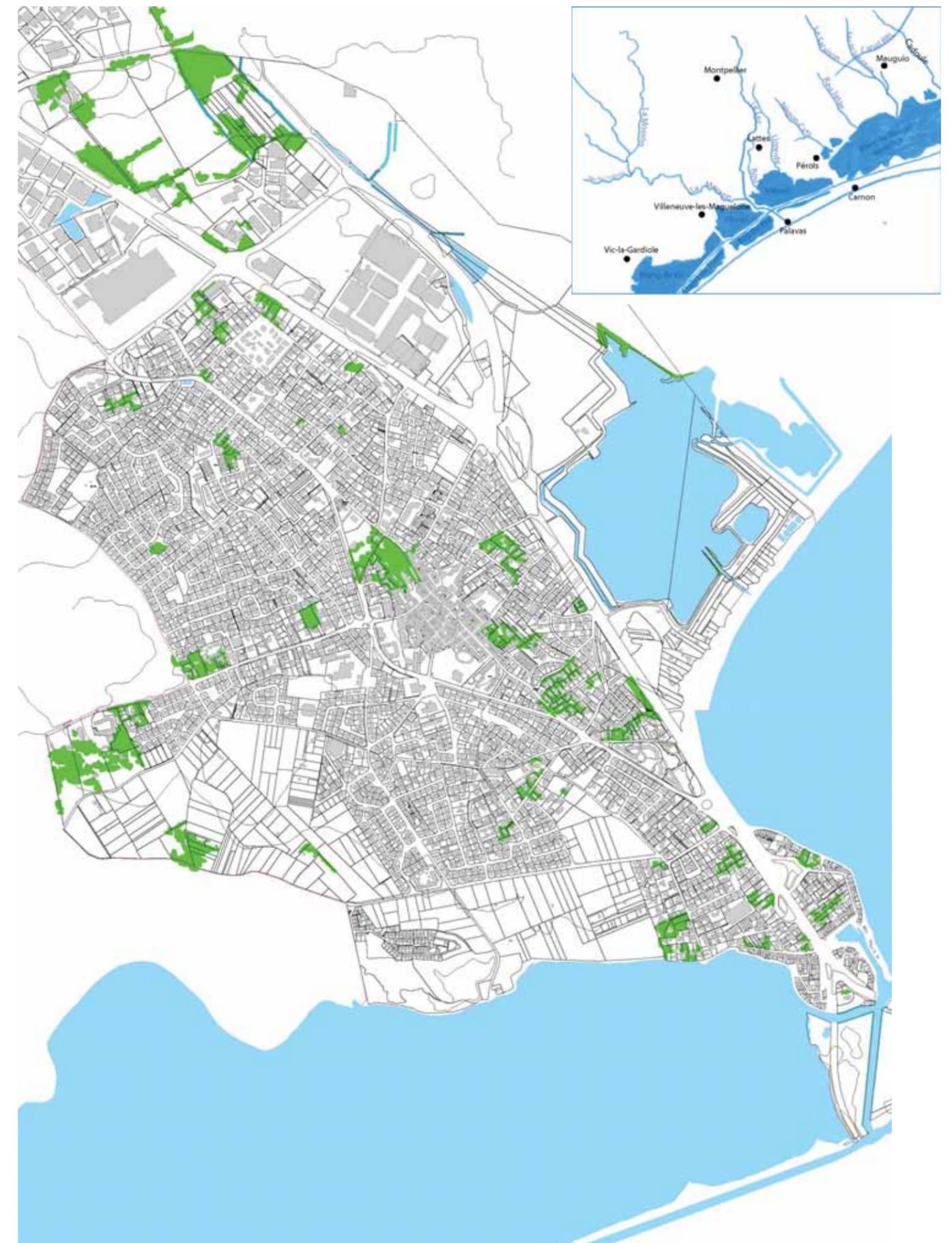
Ripisylve du Nègue-Cats, à proximité du domaine de la Pailletrice



Alignements de platanes - avenue de Montpellier



Alignements rue de Magellan



> **le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport**

La commune de Pérols est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Montpellier Méditerranée.

Le PEB est instauré afin de :

- d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux nuisances de bruit ;
- préserver l'activité aéronautique et l'équipement aéroportuaire.

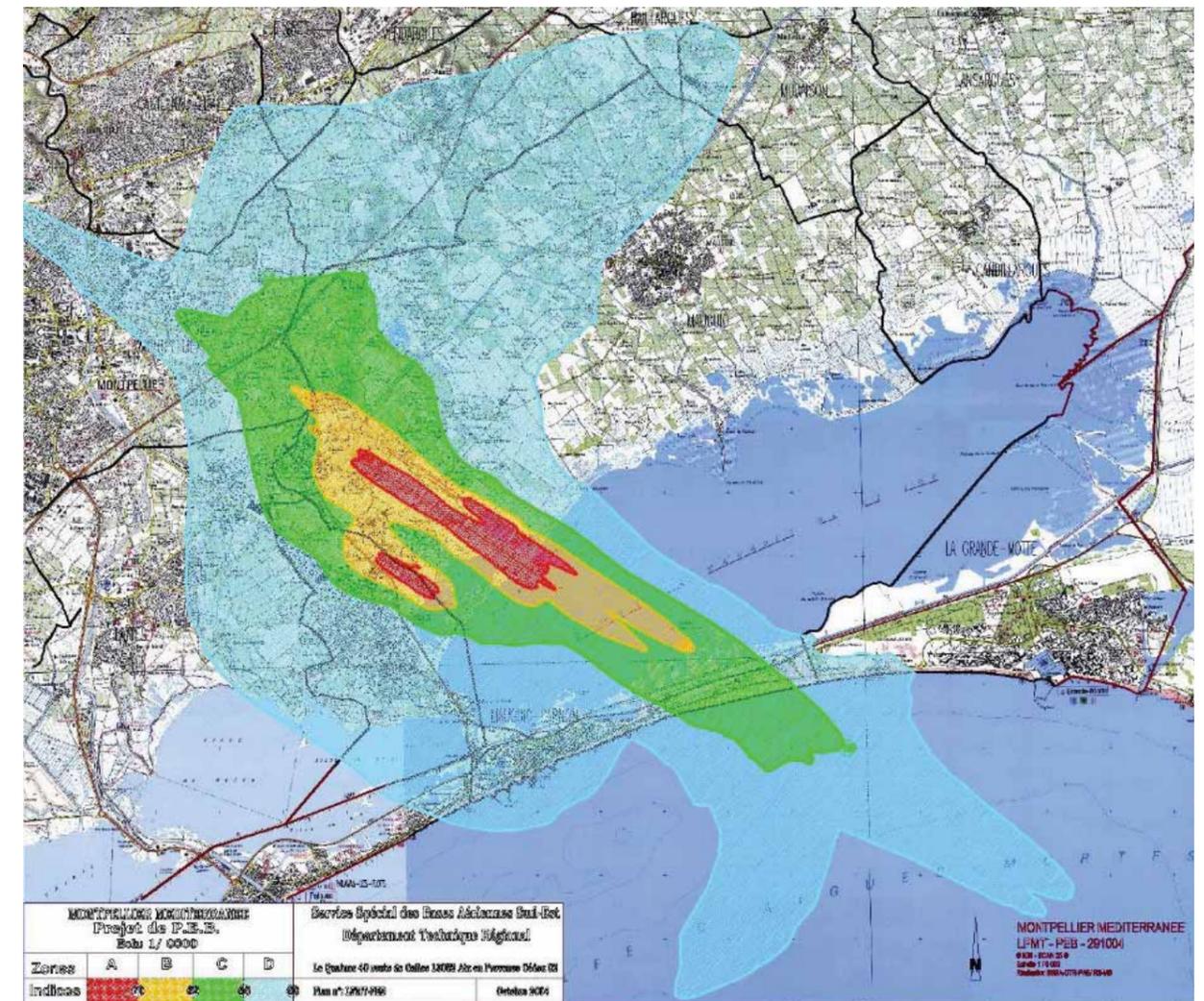
La zone de bruit modérée (zone C) touche le Nord-Est de la zone résidentielle. Elle est inscrite en zone UD1c au PLU.

Sur cette zone, les constructions nouvelles destinées à l'habitation ne sont pas autorisées par le PEB, ou sous strictes conditions.

Une clarification des occupations et utilisations du sol admises est nécessaire dans le règlement du PLU du secteur UD1c, afin de mieux être adaptée aux objectifs du PEB.

La loi détermine les règles d'urbanisme applicables aux constructions dans ces zones de bruit (limitations du droit à construire).

	ZONE A	ZONE B	ZONE C
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
- Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit.	Autorisés	Autorisés	Autorisés
- Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales.	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés.	Autorisés	Autorisés
- Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole.	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés.	Autorisés	Autorisés
- Habitat groupé (lotissement, ...), parcs résidentiels de loisirs.	Non autorisés	Non autorisées	Non autorisés
- Maisons d'habitation individuelles non groupées.	Non autorisés	Non autorisées	Autorisées si secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil.
- Immeubles collectifs à usage d'habitation.	Non autorisés	Non autorisés	Non autorisés.
- Constructions à usage industriel, commercial et de bureaux.	Admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente.	Idem zone A	Idem zone A
- Equipements de superstructures nécessaires à l'activité aéronautique.	Autorisés s'ils ne peuvent être localisés ailleurs.	Idem zone A	Autorisés
- Equipements publics de superstructures.	Autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent pas être localisés ailleurs.	Idem zone A	Idem zone A
OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS OU DE REHABILITATION DE L'HABITAT EXISTANT.	Autorisations sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil.	Idem zone A	Admises si secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil.
AMELIORATION ET EXTENSION MESUREE OU RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.	Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement.	Idem zone A	Admises si secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil.



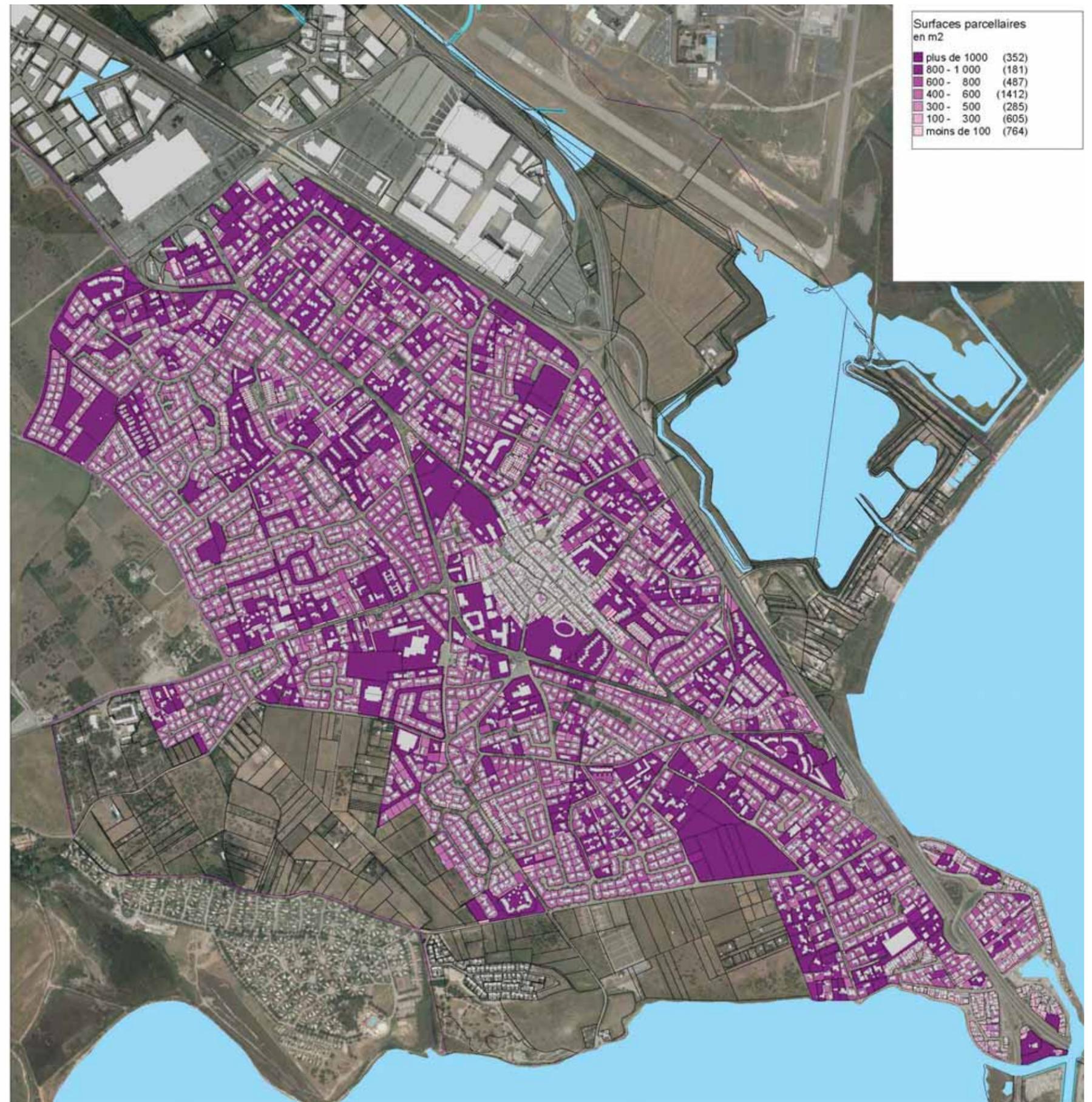
> **Zones résidentielles (UD1 et UD2) :**
taille des parcelles /disponibilités foncières

Les zones résidentielles (UD1 et UD2) comportent une majorité de parcelles de taille moyenne (400 à 600 m²).

On recense toutefois de grandes parcelles non bâties ou faiblement occupées (+ de 350 parcelles de plus de 1000 m²).

Environ 6 ha de terrains non bâtis sont identifiés au sein de la zone urbaine. Si certains sont des espaces verts ou espaces de stationnements de lotissements, qu'il convient de préserver, les autres représentent des disponibilités foncières importantes pour le développement de la commune.

La densité moyenne de la zone UD est de 20 logements / ha.



> Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à l'échelle de la parcelle est en moyenne de 30% sur la zone urbaine.

Au sein de la zone bâtie, on distingue des poches de bâti peu dense, sur de grandes parcelles, et avec une faible emprise au sol (moins de 15%), qui apparaissent comme des espaces de renouvellement urbain potentiels.

Les emprises au sol sont plus faibles au nord-est (secteur bruit de l'aéroport) : 20% à 10%.

Sur le secteur des cabanes, à contrario, les emprises au sol du bâti sont fortes à très fortes (jusqu'à plus de 50%). Alors même qu'il s'agit d'une zone soumise en majeure partie aux risques forts d'inondations par submersion marine.

L'emprise au sol représente une des règles essentielles permettant de cadrer la constructibilité au sein de la parcelle (avec la hauteur et les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives).



> Traduction réglementaire

L'analyse morphologique des zones résidentielles (potentiel foncier, emprises au sol), croisée avec la connaissance des risques d'inondations et des contraintes du PEB de l'aéroport, a permis de proposer une évolution des principales règles de constructibilité sur les différents secteurs qui composent la zone UD, et un nouveau découpage de ces derniers, de manière à accompagner qualitativement la suppression du COS.

Evolutions du zonage :

- Création d'un nouveau secteur UD1b**, de densité intermédiaire entre les espaces de renouvellement urbain et les secteurs plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone de bruit du PEB et abords des étangs). Deux secteurs sont identifiés à ce titre :
 - un secteur UD1b situé entre l'avenue de Montpellier et la zone de bruit C de l'aéroport (UD1c). Sur ce secteur, les densités existantes sont plus faibles que sur le reste de la zone UD (entre 15 et 24%). L'emprise au sol maximum sur ce nouveau secteur est désormais limitée à 25%, afin de ne pas accroître la population exposée aux nuisances de bruit et maintenir un espace de transition avec la zone de bruit C ;
 - un secteur UD1b au sud de l'avenue Saint-Vincent, en bordure de l'étang du Méjean, peu dense et situé dans les espaces proches du rivage. Il assure la transition avec les espaces naturels sensibles des abords de l'étang ;
- Modifications des limites du secteur UD1c** : des modifications à la marge sont réalisées afin d'adapter au plus juste ces limites sur celles de la zone de bruit C du PEB.

Extrait du zonage avant 5ème modification du PLU



En vert, la limite de la zone de bruit C du PEB

Extrait du zonage après 5ème modification



- **Intégration d'un secteur d'études au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme.**

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

Plusieurs terrains situés au nord du château forment un ensemble peu bâti de grande superficie (1,2 ha) en limite du centre historique. Il s'agit de ce fait d'un secteur particulièrement stratégique pour le renouvellement urbain, avec divers enjeux : paysager (qualité des structures arborées notamment), fonctionnel (continuité de voie à prévoir pour ouvrir l'îlot en cas d'urbanisation), continuité avec le centre ancien, proximité du tramway,...

Pour toutes ces raisons, le site est inscrit en périmètre d'étude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme. Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce site, la constructibilité est gelée, à l'exception d'une extension dans la limite de 50 m² :

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

«Sur le **périmètre de projet identifié au titre de l'article L151-41 5°** du code de l'urbanisme, situé au nord du château, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules les extensions limitées des constructions existantes sont admises, d'une surface de plancher maximale de 50 m² par unité foncière par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU. Cette servitude est instaurée pour une durée maximale de 5 ans à partir de l'approbation de la modification n°5 du PLU ;»

- **Instauration d'un périmètre de protection sur le secteur des cabanes**

Comme pour le centre ancien, un périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est instauré sur le secteur des cabanes.

Le secteur des cabanes est composé d'un habitat individuel discontinu, avec un parcellaire non normé et des densités qui peuvent être fortes. La majorité du secteur est soumise aux risques d'inondations. L'histoire de ce bâti vernaculaire, et sa proximité avec l'étang en fait un secteur d'intérêt patrimonial, paysager et environnemental. Pour ces raisons, la constructibilité y est limitée (emprise limitée à l'existant, hauteurs faibles) et il est inscrit en périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments et les clôtures (art 11) y sont plus poussées.



Evolution du règlement (principales règles de constructibilité) :

La modification n°5 du PLU fait évoluer les principales règles de constructibilité suivantes (à coupler avec les règles d'implantation bâties et la hauteur maximale des constructions) :

Zone UD / Article	Modifications du règlement Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu	Exposé des motifs
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdite	- Sur les secteurs UD1c, toute occupation et utilisation du sol qui ne répondrait pas aux prescriptions de la zone C du règlement du PEB, annexé au dossier de PLU les constructions destinées à l'habitation, hormis aux conditions de l'article UD-2 ci-dessous.	Clarifier la règle inscrite au PLU et de la mettre en adéquation avec les objectifs et les prescriptions du PEB, concernant le secteur soumis à la zone de bruit C de l'aéroport.
Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Sur le secteur UD1c, l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation sont admis, dans la limite de 40 m ² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.	
Article 9 – Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à :</p> <p>40% pour l'habitat individuel isolé, 50% pour l'habitat individuel intermédiaire (maisons jumelées, maisons multifamiliales) et à 60% pour l'habitat collectif.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée en UD2iR (et son sous-secteur UD2giR) et UD2iB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UD1a : 35% ; - en UD1b : 25% ; - en UD1c : 20% ; <p>- en UD2 et UD3 : limité à l'emprise existante</p>	<p>L'emprise au sol est réglementée en compensation de la suppression du COS par la loi ALUR.</p> <p>Ces distinctions entre les types d'habitat apparaissent ni judicieuses, ni solides d'un point de vue juridique.</p> <p>Il est proposé des densités dégressives sur les secteurs de la zone UD1 (de la plus forte à la plus faible), correspondant aux caractéristiques de ces différents quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UD1a, secteur de densité moyenne, non soumis à la servitude PEB, avec un potentiel de renouvellement urbain ; - UD1b, secteur de densité intermédiaire, en transition avec des espaces sensibles (bruit, abords de l'étang) ; - UD1c, secteur de faible densité, concerné par la zone de bruit modéré (C) de l'aéroport identifié par le PEB. <p>Ces chiffres ont été définis à partir de l'analyse des emprises maximales occupées par le bâti sur les différents secteurs considérés. Conjuguées aux règles de hauteurs, elles offrent des possibilités à construire accrues par rapport aux règles préexistantes avant suppression du COS en UD1a (x2), sans pour autant conduire à une densification excessive.</p> <p>Le secteur UD2 correspond au secteur des « cabanes », disparate et parfois très dense, il présente un intérêt patrimonial, paysager et environnemental lié à son histoire et à la proximité des étangs. Il est également en soumis aux risques d'inondations et inscrit en zone rouge du PPRi. Pour ces raisons, il n'apparaît pas souhaitable de permettre un développement sur ces secteurs.</p> <p>Le secteur UD3 correspond au PRL du mas rouge, sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières. La sensibilité du site impose également de limiter la constructibilité à l'existant.</p>
Article 13 - Espaces libres et plantations	<p>13.1. Espaces libres</p> <p>Dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UD1a : au minimum 65% d'espaces libres et 32,5% d'espaces en pleine terre végétalisée ; - en UD1b : au minimum 75% d'espaces libres et 37,5% d'espaces en pleine terre végétalisée² ; - en UD1c : au minimum 80% d'espaces libres et 40% d'espaces en pleine terre végétalisée² ; - en UD2 et UD3 : les espaces libres seront maintenus en pleine terre végétalisée. 	<p>Les espaces libres sont désormais réglementés par la 5^{ème} modification du PLU.</p> <p>La définition de l'espace libre est précisée dans le glossaire en préambule du règlement. Ils correspondent à ce qui n'est pas de l'emprise au sol des constructions. Cette règle permet d'encadrer qualitativement la densification des zones, de préserver un caractère aéré au bénéfice des espaces publics et des plantations.</p> <p>De plus, la modification n°5 impose qu'au minimum la moitié des espaces libres obligatoires à l'échelle de la parcelle soient maintenus en pleine terre.</p> <p>Ces dispositions visent à limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondation, et concourt aux diverses fonctions écologiques et paysagères du maintien de la nature en ville.</p>

2.4. Accroître la production de logements locatifs sociaux et réduire le déficit du parc locatif social sur la commune

> Le contexte : un parc de logements peu diversifié

L'importante production de nouveaux logements ne s'est pas accompagnée d'une diversification du parc de logements. Celui-ci est composé à 81% de maisons individuelles et 19% d'appartements en logements collectifs. Parmi les résidences principales, 73% des occupants sont des propriétaires et 0.9% sont des locataires de HLM (source : données INSEE 2011-site de l'INSEE).

... avec un important déficit de logements sociaux

La commune est en déficit important en matière de logements sociaux. Ce déficit s'est accru avec les nouvelles dispositions législatives, imposant de redoubler d'efforts en matière de production de logements sociaux sur le territoire. Le PLH 2013-2018 estimait le taux de Logements locatifs sociaux (LLS) à 1,3% des résidences principales. Il **manquerait donc 933 LLS** pour atteindre les 25% exigés par la loi.

> Objectifs :

Le PLH impose à la commune de produire 60 logements locatifs sociaux par an sur la période 2013-2018.

L'objectif triennal pour la période 2014-2016 est de 180 logements dont :

- 54 logements minimum financés en PLAI ;
- 18 logements maximum financés en PLS ;
- 108 logements financés en PLUS.

La commune souhaite donc mettre en place les outils mis à disposition par le code de l'urbanisme pour créer les conditions d'une intensification de la production de logements sociaux, et tendre vers la règle «1 pour 1» (1 logement locatif social pour 1 nouveau logement non social construit) sur laquelle s'est engagée la municipalité.

> Outils utilisés / traduction réglementaire :

Deux outils sont utilisés à cette fin :

1. Intégration de réserves d'emplacements pour répondre aux objectifs de mixité sociale (L123-2-b du code de l'urbanisme)

L'analyse du tissu résidentiel a permis de mettre en évidence :

- les disponibilités foncières au sein des zones urbaines : terrains non bâtis (hors espaces verts et espaces de stationnement liés aux lotissements) ;
- les espaces de renouvellement urbain : grandes parcelles (+1000 m²) faiblement bâties, qui se situent hors des secteurs soumis aux risques d'inondation forts et à la zone de bruit C du PEB.

Ces terrains sont inscrits en réserves d'emplacements au titre des articles L123-2-b et R123-12-c du code de l'urbanisme. Article L123-2 b du code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

Il s'agit de servitudes qui s'imposent aux propriétaires fonciers, mais ne sont pas accompagnées d'une obligation d'acquisition par la collectivité.



24 réserves d'emplacements sont inscrites sur le plan de zonage. Il conviendra de reporter, pour chacune de ces réserves, à la liste des emplacements réservés (pièce VI.1 du PLU), qui précise la nature du programme envisagé.

Au total, ces réserves représentent 6,57 ha. Certains terrains sont bâtis.

Sur ces réserves, 50% minimum du nombre de logements sera affecté au logement locatif social.

Selon les fourchettes de logements imposés sur chaque réserves, tel que précisé la liste des emplacements réservés, entre 165 et 300 logements pourront être créés sur ces espaces au total, soit entre environ 80 et 150 logements locatifs sociaux.

En complément de ces réserves, **des emplacements sont réservés pour la réalisation de voies de desserte de ces programmes de logements**, afin de permettre leur réalisation, d'une part, et d'autre part, de limiter la création de voies en impasse. Sept emplacements réservés sont prévus en ce sens.

2. Délimitation de zones de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

Article L151-15 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut 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. »

Dans le cadre de la modification n°5, cette servitude est instaurée sur les zones urbaines qui admettent les constructions destinées à l'habitation (UA et UD). Elle n'est pas instaurée sur les zones à urbaniser destinées à des programmes de logements (zone 1AU), car il s'agit de programmes en cours (zone 1AUa de la ZAC St Vincent et secteur 1AUb), sur lesquels les anciennes dispositions doivent être maintenues.

> Evolution du règlement

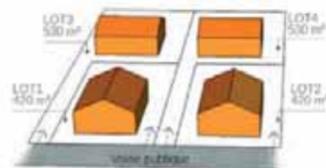
Afin de répondre à cet objectif d'accroître la production de logements locatifs sociaux, le règlement des zones UA et UD évolue de la manière suivante :



Zone UA et UD / Article	Modifications du règlement Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu	Exposé des motifs
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p>Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher doit être affectée à du logement locatif aidé.</p> <p>- Toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50 % du nombre de logements de l'opération, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;</p> <p>- Pour les opérations nouvelles de 1 logement, réalisées à partir d'une division parcellaire réalisée après la date d'approbation de la modification n°5 du PLU, sur un terrain ne possédant pas de logements locatifs sociaux : la construction nouvelle sera obligatoirement un logement locatif social ;</p> <p>- Sur les réserves d'emplacement pour des opérations de mixité sociale identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, au moins 50% des logements de l'opération seront affectés à du logement locatif social, selon les programmes définis dans la liste des emplacements réservés (pièce VI.1 du PLU) ;</p>	<p>L'objectif de ces mesures est de créer les conditions permettant d'accroître la production de logements locatifs sociaux et de réduire le retard en matière de parc de logement social sur la commune.</p> <p>Cette règle s'applique dès la réalisation de 2 logements, de manière à éviter un "effet de seuil" qui ne ferait qu'accroître le retard en matière de logements locatifs sociaux sur la commune (règle du "1 pour 1").</p> <p>Ce deuxième point vise à éviter les divisions parcellaires successives qui permettent de s'affranchir de la règle de production de logements locatifs sociaux et qui accroissent le déficit en matière du parc de logement social sur la commune.</p> <p>Cette servitude apporte un complément à celle mentionnée dans le premier paragraphe, et la renforce, d'une part à travers la représentation graphique de ces secteurs, et d'autre part, à travers la définition d'un nombre de logements sur ces secteurs (fourchette haute et basse).</p>

2.5. Synthèse des modifications du règlement

Elles correspondent au «toiletage» général du règlement pour notamment s'adapter aux évolutions réglementaires et législatives, ainsi que des précisions visant une meilleure clarté dans l'application des règles ou encore les erreurs matérielles identifiées. Sont également synthétisées les diverses évolutions liées aux points précédemment évoqués.

Titre / Article	Modifications du règlement "Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu"	Exposé des motifs
Titre 1 - Dispositions générales	Article 2 - Adaptations mineures Article 5 - Définitions	Modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V) Les définitions sont complétées. Elles ont désormais une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.
Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites	Références aux destinations du code de l'urbanisme en son article L123-9 du code de l'urbanisme Mentions aux règles graphiques spécifiques (article UA et UD) Modification de la règle sur UD1c	Actualisation réglementaire Valorisation du centre ancien Meilleure prise en compte du PEB - Zone C - Cf partie 2.3. de la présente notice
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Nouvelles obligations en matière de production de logements sociaux Mentions aux secteurs protégés et aux règles graphiques spécifiques Modification de la mention aux risques d'inondations Modification de la règle sur UD1c Sauf en 1AUip , les constructions ou installations nouvelles sont admises à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, cohérente avec un schéma d'aménagement global établi à l'échelle d'un ou plusieurs secteurs.	Renforcement de la production de logements sociaux - Cf. partie 2.4. de la présente notice Valorisation du centre ancien - Cf partie 2.1. de la présente notice Cf. Partie 2.2. de la présente notice Meilleure prise en compte du PEB - Zone C - Cf partie 2.3. de la présente notice Précision, pour éviter toute ambiguïté, car les constructions nouvelles sont pas admises en 1AUip.
Article 3 - Accès et voiries	En UA, UD et 1AU : Accès : "La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route." "Lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie." En UD et 1AU : "La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contiguë." Voiries Le tracé des voies nouvelles publiques ou privées (les accès à une opération d'ensemble privée, même fermés, sont considérés comme des voies privées) ouvertes à la circulation automobile, doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités de manière à se raccorder à la trame viaire existante. Exceptionnellement, la création des voies en impasse pourront être admises à condition : — qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ; — et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m. Des voies nouvelles en impasse inférieure à 50 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles. Elles doivent toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte à créer intégreront obligatoirement du stationnement longitudinal et des plantations d'arbres d'alignement.	Protection des alignements d'arbres Précision Afin d'éviter la prolifération des parcelles "en drapeau" (Cf. schéma ci-contre) qui, au-delà des questions de forme urbaine, pose des problèmes fonctionnels et de sécurité, avec une multiplication des accès sur les voiries publiques.  <i>Parcelles "en drapeau" : accès indépendants non admis en cas de division parcellaire</i> Éviter que les opérations privées ne s'affranchissent du principe de continuités urbaines. Les exceptions aux voies en impasse sont modifiées, de manière à mieux prendre en compte les réalités du terrain. Des continuités piétonnes devront être maintenues dans tous les cas. Renforcer la prise en compte des cheminement piétons et des personnes à mobilité réduite Afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs et éviter un stationnement sauvage sur les espaces dédiés aux modes actifs.
Article 4 - Réseaux	Dans toutes les zones : 4.2.2. Eaux pluviales : "Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées." 4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution : "Les antennes (y compris les paraboles) doivent être installées sur les toitures et en recul par rapport aux façades."	Nouvelle annexe Précisé en article 11

Titre / Article	Modifications du règlement "Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu"	Exposé des motifs
Article 6 - Hauteur des constructions	<p><u>Règle générale</u> En UA : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage collectif et des emprises publiques, sauf disposition graphiques contraires (« cours et jardins à conserver »). En UD et 1AU : Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de : - [...] <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, hormis chemins piétonniers ; - 5 m par rapport à l'espace public ou aux voies principales de l'opération pour les entrées de garages. <u>Exceptions</u> : des exceptions sont ajoutées, sous réserve du respect des règles particulières aux « cours et jardins à conserver » et du respect de la bande <i>non aedificandi</i> représentée graphiquement le long de la route de la mer : <ul style="list-style-type: none"> - en UA : pour les extensions des constructions ou pour les annexes ; - lorsque cela permet la réalisation de constructions groupées ; - pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée ; - pour les locaux poubelles, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques. </p>	<p>Les "cours et jardins à conserver" impliquent une dérogation à la règle de l'alignement là où ils sont représentés graphiquement.</p> <p>Permettre un arrêt véhicules devant l'entrée du garage sans gêner la circulation. Éviter de surcroît les premiers plans de garages depuis l'espace public.</p> <p>Les extensions et les annexes n'ont en effet pas vocation à être obligatoirement alignées en UA. L'alignement concerne la construction principale. L'exception concernant les constructions groupées est sans objet pour l'article 6. La règle s'applique aux piscines enterrées. Précision nécessaire à l'instruction.</p> <p>Afin que la règle générale n'empêche pas la réalisation de réseaux, infrastructures ou superstructures nécessaires à l'intérêt collectif. Afin de permettre les implantations prévues par la Métropole pour ce type de construction ou installation.</p>
Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>En 1AU : <u>7.1. Règle générale :</u> 1) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives. 2) A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. 3) En 1AU, les constructions doivent être obligatoirement édifiées avec un recul par rapport aux limites de fond de parcelle, identique à celui défini à l'alinéa 2 ci-dessus. Les constructions pourront être édifiées jusqu'en limite séparative, à l'exception des limites extérieures des secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble réalisés à l'échelle de chaque secteur ou sous-secteur ; - ou dans le cadre de réalisation de constructions groupées. Dans les autres cas, les constructions doivent obligatoirement être édifiées en retrait vis-à-vis des limites séparatives. Cette distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de cette limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m. UA, UD, 1AU : <u>7.2. Exceptions</u> : ajout d'exceptions : <ul style="list-style-type: none"> - pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines enterrées devra se situer en retrait de 1m minimum vis-à-vis des limites séparatives ; - l'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la localisation répond à une nécessité technique avérée. </p>	<p>De manière à éviter un impact sur les zones résidentielles limitrophes.</p> <p>Idem article 6</p>
Article 8 - Implantation des constructions séparées les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>UD, 1AU : Non règlementé : <ul style="list-style-type: none"> - pour les piscines enterrées ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. </p>	<p>Le retrait entre deux constructions sur une même propriété n'a pas à être règlementé pour les piscines et pour les services publics ou d'intérêt collectif (sans restriction aux seuls constructions ou installations techniques, comme en article 6 et 7).</p>

Titre / Article	Modifications du règlement "Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu"	Exposé des motifs
Article 9 - Emprise au sol des constructions	<p>En UA : "Non-règlementé." L'emprise au sol des constructions est : - non règlementé en UAa, sauf dispositions contraires liées aux règles graphiques des « cours et jardins à conserver » représentés sur le plan de zonage. Sur ces derniers, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 5 m² pour une annexe (type abris de jardin) par unité foncière ; - limitée à 60% de la parcelle en UAb.</p> <p>En UD : L'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à : - en UD1a : 35% ; - en UD1b : 25% ; - en UD1c : 20% ; - en UD2 et UD3 : limité à l'emprise existante.</p> <p>En 1AU : En 1AUa : l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble du secteur est limitée à 60%. Dans les autres secteurs : non règlementé. En 1AUb : l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface parcellaire ; En 1AUc : non règlementé.</p>	<p>L'emprise au sol est de fait règlementée en UAa par les "cours et jardins à conserver" représentés sur le plan de zonage, qui sont inconstructible.</p> <p>En UAb, l'emprise au sol remplace le COS de 0,6 qui préexistait sur la zone UAb.</p> <p>Adapter les densités aux caractéristiques des quartiers - Cf. partie 2.3. de la présente notice.</p> <p>Compenser la suppression du COS.</p> <p>Dispositions concernant la ZAC St Vincent.</p> <p>Sur 1AUb : compensation du COS de 0,3 qui préexistait avant loi ALUR et harmonisation avec le COS de la zone UD1a qui l'entoure.</p>
Article 10 - Hauteur des constructions	<p>En UAa : La règle de hauteur est modifiée, telle que précisée dans la notice en partie 2.1. (règle générique à R+1) Hauteur des "édifices à conserver" limitée à l'existant</p> <p>Maintien des règles de hauteur sur les autres secteurs et zones.</p> <p>Modification des règles relatives aux premiers planchers en UD2. Remplacement par des règles spécifiques applicables en zone d'aléa fort.</p> <p>En 1AU : ajout de la mention au calcul de la hauteur.</p>	<p>Préservation de l'homogénéité des caractéristiques typologiques du centre ancien Préservation des édifices à conserver</p> <p>Mieux adapter la formulation aux prescriptions de la DDTM dans les zones à risques d'inondation forts.</p> <p>Rectification d'une erreur matérielle.</p>
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	<p>En UA : le règlement est étoffé. Sont distinguées les prescriptions relatives : - aux travaux sur constructions existantes anciennes ; - aux travaux sur constructions récentes ou aux constructions nouvelles ; - aux devantures et rez-de-chaussée commerciaux ; - aux clôtures ; - aux éléments techniques (compteurs, antennes, réseaux en façade, climatisation, etc) ; - aux énergies renouvelables.</p> <p>En UD et 1AU : <u>Couvertures :</u> "Les terrasses sont autorisées en toiture. Si elles ne sont pas accessibles depuis le logement et si leur surface est supérieure 5 m², elles seront obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses devront être obligatoirement végétalisées en UD3. Exception pour : les constructions nécessaires aux services publics</p> <p>En UD2 : le règlement est étoffé, sur l'ensemble de la zone UD2 et harmonisé avec UD2g.</p> <p>UD2g : le règlement de ce secteur, étoffé lors de la modification n°4 du PLU, est renforcé de manière à être plus prescriptif et non de l'ordre de simples recommandations. "Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux,...). Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum. Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites."</p>	<p>Conserver l'unité d'aspect et l'homogénéité du centre ancien /Respecter l'ordonnement et les caractéristiques architecturales de l'ensemble /Mise en valeur des caractéristiques qui fondent son intérêt architectural ou urbain. Homogénéiser et imposer une qualité de traitement des rez-de-chaussée commerciaux. Maîtriser la qualité des clôtures. préserver les murs anciens. Mieux intégrer les réseaux et éléments techniques divers. Permettre la mise en palce de dispositifs d'énergie renouvelables sans pour autant nuire à la qualité du centre ancien.</p> <p>Supprimer les obligations de terrasses végétalisées, qui sont trop contraignantes.</p> <p>Exception limitée aux services publics (et non aux projets privés d'intérêt collectifs).</p> <p>En zone UA, comme en zone UD2, le règlement interdit notamment des types de matériaux, comme le PVC. Cette possibilité se justifie par le fait qu'il s'agit de secteurs protégés, au titre de l'article L123-1-5 III al 1) et 2.</p>

Titre / Article	Modifications du règlement "Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu"	Exposé des motifs
Article 12 - Stationnement des véhicules	<p>12.1. Stationnement des véhicules</p> <p>En UA, UD et 1AU : Conditions générales de réalisation : des dispositions concernant les mouvements d'entrée et de sortie et de circulation interne sont ajoutées pour la réalisation des parkings.</p> <p>"Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les rez-de-chaussée des bâtiments situés en bordure de l'espace public ou des voies principales de l'opération, ne pourront pas être uniquement dédiés aux garages. Sera privilégié le stationnement alterné, sur le côté ou à l'arrière des façades principales. "</p> <p>En UA : Nombre de places exigées :</p> <p>Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions destinées à l'habitation : lors de la création de 2 logements ou plus, 2 places de stationnement par logement sont imposées; - 1 place de stationnement par logement, sauf pour les opérations d'ensemble de 2 logements ou plus, où il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un maximum de 2 places par logement ; <p>Cependant, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé plus de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ; - 0,5 place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées et 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 m à pied d'une station de tramway avec une bonne qualité de desserte ; - en UAa, il n'est pas imposé de place de stationnement lors de la réhabilitation de construction existante, à condition de ne pas créer de nouveau logement <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions nouvelles destinées aux commerces et aux bureaux : - il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces en UAa ; - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher créée en UAb. <p>En UD et 1AU : Nombre de places exigées :</p> <p>Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement ; <p>Cependant, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé plus de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées ; - 0,5 place de stationnement par logement locatif social, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées, et 1 place de stationnement par logement pour les autres catégories de logements, lorsque ces derniers sont situés à moins de 500 m à pied d'une station de tramway offrant une bonne qualité de desserte ; <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions destinées aux commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement; - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente ; - La surface de l'emprise affectée au stationnement aérien ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher totale des bâtiments ; <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions destinées aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% une place de stationnement par tranche de 60 m² de la surface de plancher de l'établissement ; • Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre pour deux unités d'hébergement ; • Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé ; • Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. 	<p>Encadrer la réalisation des espaces de stationnement d'un point de vue fonctionnel</p> <p>Eviter la réalisation de linéaires de parking en bordure des voies et espaces publics, qui "stérilisent" l'espace et nuisent à la qualité de l'espace collectif.</p> <p>Remédier au "vide" en matière de création de parking pour la création de 1 logement.</p> <p>Remplacer l'obligation de créer 2 places par logements pour les opérations de plus de 2 logements par l'obligation de créer une place par tranche de 60 m² permet de mieux adapter la demande aux typologies de logements (1 place est suffisante pour les petits logements).</p> <p>Dispositions de l'article L123-1-13 ajoutées par la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises.</p> <p>Dérogation en UAa afin de favoriser l'implantation de commerces dans le centre ancien et participer à sa dynamisation</p> <p>Assouplissement de la règle en UAb.</p> <p>Actalisation règlement et réduction liée à la proximité du tramway.</p> <p>Non autorisés sur le secteur 1AUlp</p> <p>Idem</p> <p>Disposition instaurée par la loi ALUR</p>
	<p>12.2. Stationnement des vélos "Dans les projets comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos." Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local ; - pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local." 	<p>Renforcement de l'obligation de créer des stationnement vélos.</p> <p>Développer l'usage des vélos, conformément aux dispositions du PDU.</p> <p>Cohérence avec les prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitat</p>

Titre / Article	Modifications du règlement "Règles supprimées : en bleu barré / Règles ajoutées : en bleu"	Exposé des motifs
Article 13 - Espaces libres et plantations	<p><u>13.1. Espaces libres</u> En UA : Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. En UAa : o les « cours et jardins à conserver » identifiés graphiquement sur les plans de zonage représentent des espaces libres inconstructibles (hormis une annexe de 5 m² d'emprise au sol). Ils doivent conserver une dominante végétale et perméable ; o 50% minimum des espaces libres de la parcelle doivent être maintenus en pleine terre végétalisée ou perméables ; En UAb, la surface parcellaire devra comporter au minimum 20 % d'espaces en pleine terre végétalisée. En UD et 1AU : Réglementation des espaces libres, dont la moitié doit être laissée espaces libres en pleine terre végétalisée.</p> <p><u>13.2. Plantations</u> En UA, UD, 1AU, 1AUI, N : Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents. Les plantations doivent être conservées. La coupe d'arbre de haute futaie pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Les espaces publics et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement). Ou pour 100 m² ou 4 places en 1AUI et N. Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local. Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter. Les espaces boisés classés (EBC) représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.</p>	<p>Ces dispositions visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir les espaces de nature en ville, contribuant à la qualité du cadre de vie, au maintien de la biodiversité, et à réduire la chaleur d'été ; - limiter l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement pluvial ; - renforcer la préservation des arbres et des ensembles boisés (EBC sur le parc du château) ; - améliorer la qualité paysagère et le confort thermique d'été des parkings par le renforcement des plantations, apportant ombrage aux véhicules ; - prendre en compte les contraintes climatiques (essences végétales adaptées au climat et moins consommatrices d'eau) ; - réduire les risques d'allergie en diversifiant les végétaux dans les haies.
Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol	Non réglementé.	Suppression du COS par la Loi ALUR Mise en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR
Article 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale	<p>Dans toutes les zones (sauf UI) :</p> <p>"Les constructions neuves répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (art. L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur leurs arrêtés d'application). Pour la rénovation de bâtiments existants, la réglementation thermique globale s'applique uniquement pour les projets d'une superficie supérieure à 1000 m² de surface habitable, conformément au décret n° 2007-363 du 19 mars 2007." En N : Non réglementé.</p>	Nouvelles dispositions imposées par la loi grenelle 2 de l'environnement
Article 16 - Les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Dans toutes les zones (sauf UI) :</p> <p>Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer. En N : Non réglementé.</p>	Nouvelles dispositions imposées par la loi grenelle 2 de l'environnement
RAPPEL : Dans toutes les zones	<p>Remplacement de la SHON par la surface de plancher Suppression des secteurs iB/iR et des mentions au PPRI en vigueur / remplacement par des dispositions plus générales permettant la prise en compte de l'actualisation des aléas inondations et à terme du PPRI en cours de révision. Exceptions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique avérée." pour les articles 6 et 7. • les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en article 8 ; • les constructions et installations nécessaires aux services publics : articles 10 et 11 (zone UD) 	<p>Actualisation du règlement Meilleure prise en compte de l'aléa inondation/prise en compte de son évolution Permettre la réalisation de réseaux, infrastructures ou superstructures nécessaire à l'intérêt collectif concernant l'implantation par rapport aux voies et limites séparatives. Ne pas ouvrir les exceptions en matière de hauteur ou d'aspect extérieur aux projets privés, même si d'intérêt collectif.</p>