



Commune de Pérols |
6^{ème} modification simplifiée |
Juin 2020

Additif au rapport de présentation PLU de Pérols







Préambule	5
A <i>Historique du Plan Local d'Urbanisme</i>	5
1 Objet de la modification simplifiée n°6	5
A <i>Régime juridique de la modification</i>	6
B <i>Modalités de la procédure de modification simplifiée et contenu du dossier</i>	7
 Objet 1 : Suppression partielle de l'emplacement réservé n°6	 9
1 Objet et motif de la modification	11
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	13
A <i>Incidence sur le zonage</i>	13
B <i>Incidence sur la liste des emplacements réservés</i>	14
 Objet 2 : Suppression de l'emplacement réservé n°15	 15
1 Motif et objet de la modification	17
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	19
A <i>Incidence sur le zonage</i>	19
B <i>Incidence sur la liste des emplacements réservés</i>	20
 Incidences de la modification	 21
1 Incidences sur la procédure	23
2 Incidences de la modification sur l'environnement	25
A <i>Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques</i>	25
B <i>Incidences sur les paysages et le patrimoine</i>	26
C <i>Incidences sur les risques</i>	27
D <i>Incidences sur le patrimoine naturel</i>	29
E <i>Incidences sur les enjeux hydrauliques</i>	30
3 Incidences sur les pièces du PLU	32
A <i>Le Zonage</i>	32
B <i>La liste des emplacements réservés</i>	33





Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérols a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2007. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures de modification comme suit :

- Modifications n°1 et 2 approuvées le 14 octobre 2010,
- Modification n°3 approuvée le 6 octobre 2011,
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 mars 2012,
- Modification n°4 approuvée le 16 décembre 2013,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 25 février 2014,
- 1ère DUP valant mise en compatibilité arrêtée le 6 mars 2014,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 16 juillet 2014,
- Modification n°6 approuvée le 16 décembre 2015,
- Modification n°5 approuvée le 14 avril 2016,
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 25 octobre 2016,
- Modification n°7 approuvée le 20 Septembre 2018,
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 30 septembre 2019.

1 | Objet de la modification simplifiée n°6

Ce dossier présente la sixième modification simplifiée du PLU de Pérols avec les objets suivants :

- Objet n°1 : Suppression partielle de l'emplacement réservé n°6
- Objet n°2 : Suppression de l'emplacement réservé n°15



A | Régime juridique de la modification

Au regard des dispositions des articles L. 153-45 et L. 153-41 du CU, les points de modifications envisagés rentrent dans le champ d'application d'une procédure de modification simplifiée, à savoir :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme ;
- les modifications qui n'ont pas pour effet de :
 - + majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - + diminuer ces possibilités de construire ;
 - + réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - + d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.



B | Modalités de la procédure de modification simplifiée et contenu du dossier

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil de Métropole du 30 septembre 2019 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Pérols et au siège de la Métropole, aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie de Pérols et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques) et de la Mairie de Pérols (www.perols.fr).

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Pérols justifiant les modifications citées en objet et présentant les modifications réalisées sur le zonage et la liste des emplacements réservés du PLU ;
- Le zonage modifié ;
- La liste des emplacements réservés modifiée.





Objet 1 : Suppression partielle de l'emplacement réservé n°6



1 | Objet et motif de la modification

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Saint Vincent (208 logements), le PLU de Pérols a mis en place un emplacement réservé n°6 pour élargir la rue du Bachaga Benhamida à 12 mètres afin d'améliorer la desserte viaire et de permettre la réalisation d'une piste cyclable.

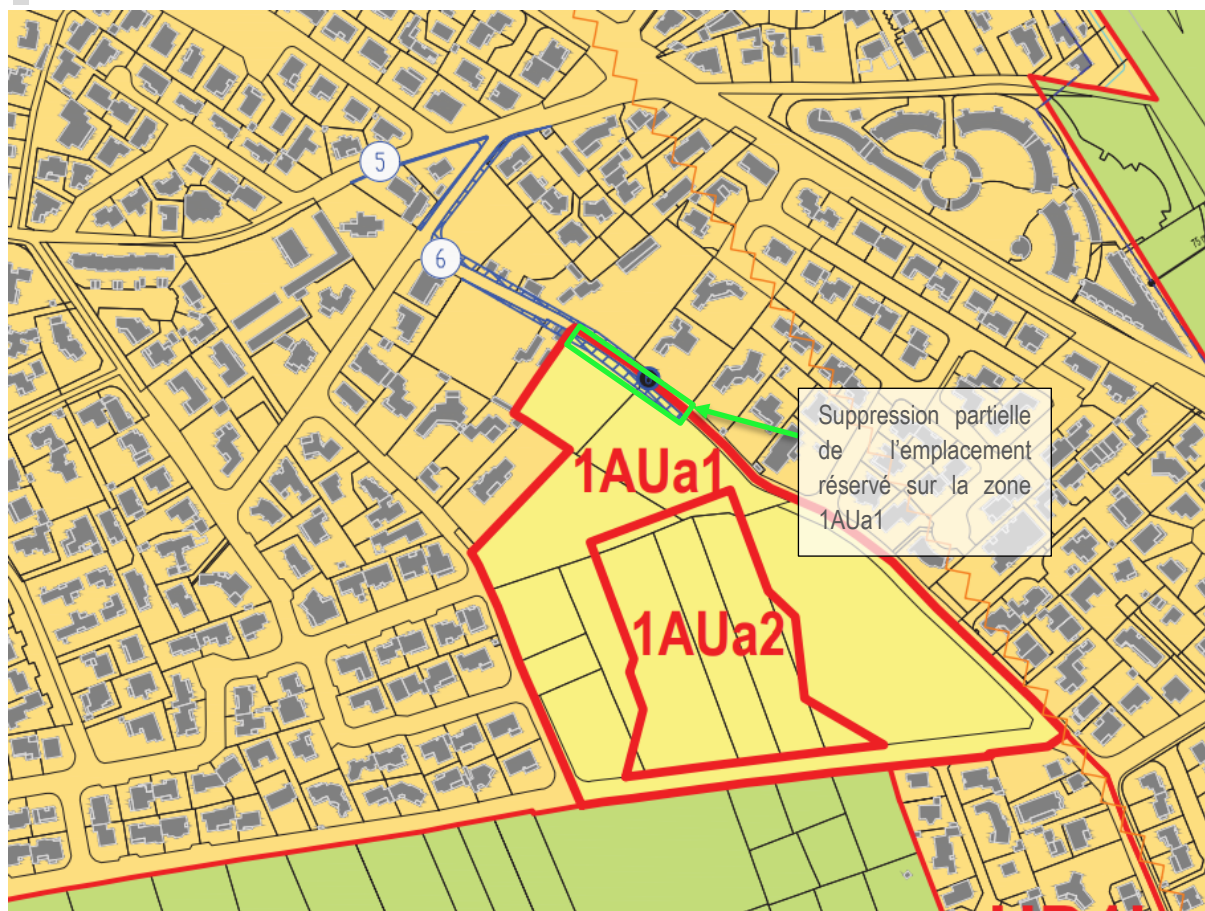


La pacification des voies et l'élargissement de la rue Bachaga Benhamida permettent dorénavant le développement des modes actifs via une voie partagée et la sécurisation des usagers modes doux, qu'ils soient cycles ou piétons.

Ces différentes évolutions ont permis de retravailler le profil de la voie Bachaga Benhamida. L'emprise existante de la voie sur la partie en zone 1AUa1 est suffisante pour permettre la réalisation d'une voie en double sens et la création d'aménagements favorables aux modes actifs. Ainsi, il n'est ainsi plus nécessaire de conserver l'ER dans sa totalité, sa fonction étant remplie différemment.

De plus, pour d'améliorer la circulation et renforcer la sécurité, la commune a pris, le 15 novembre 2019, l'arrêté n°2019-377 visant à limiter la vitesse à 30km/h à l'intérieur de l'agglomération de Pérols sur les voies métropolitaines. Celui-ci est rentré en vigueur au 1^{er} janvier 2019, assurant ainsi une pacification des voies

Pour toutes ces raisons, la collectivité souhaite supprimer en partie l'ER n°6.



En outre, lors de l'élaboration du PLU, une erreur matérielle sur la dénomination de la rue de l'emplacement réservé a été faite. Il s'agit de la rue Bachaga Benhamida et non du chemin routier n°8 de la rue Bonadona. Afin de rectifier cette erreur matérielle, le nom de la rue sera modifié dans la liste des emplacements réservés.

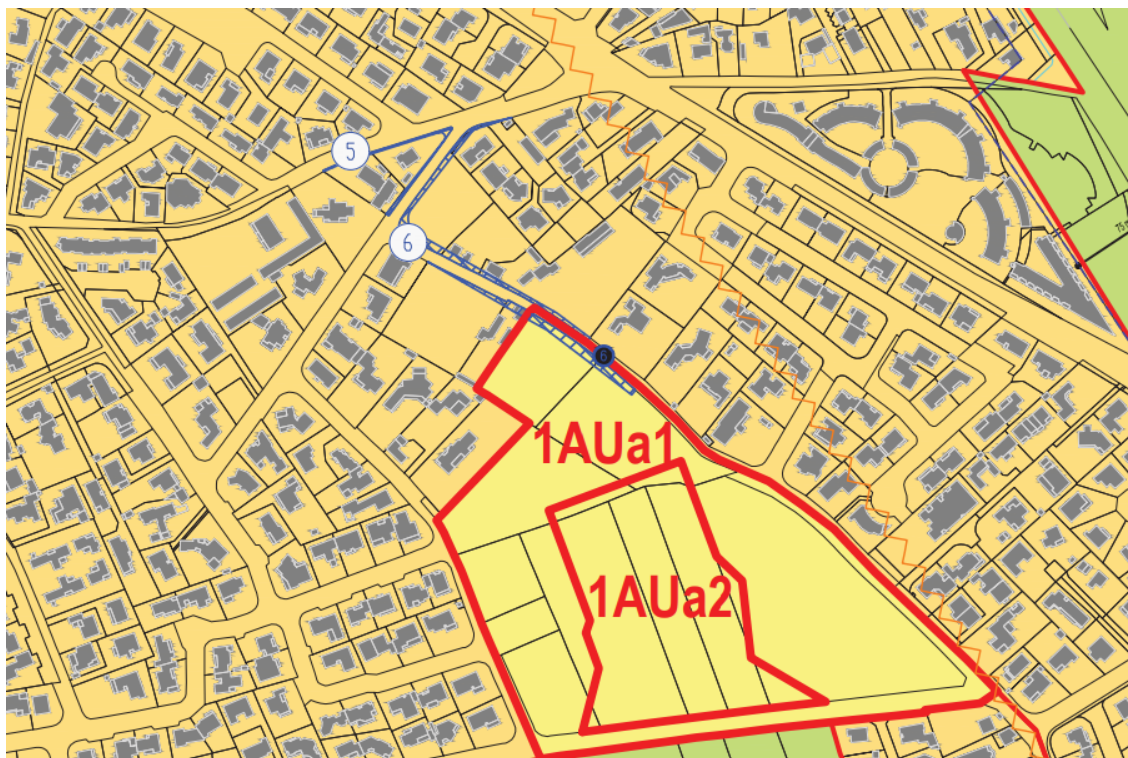
Cette adaptation entraîne la modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.



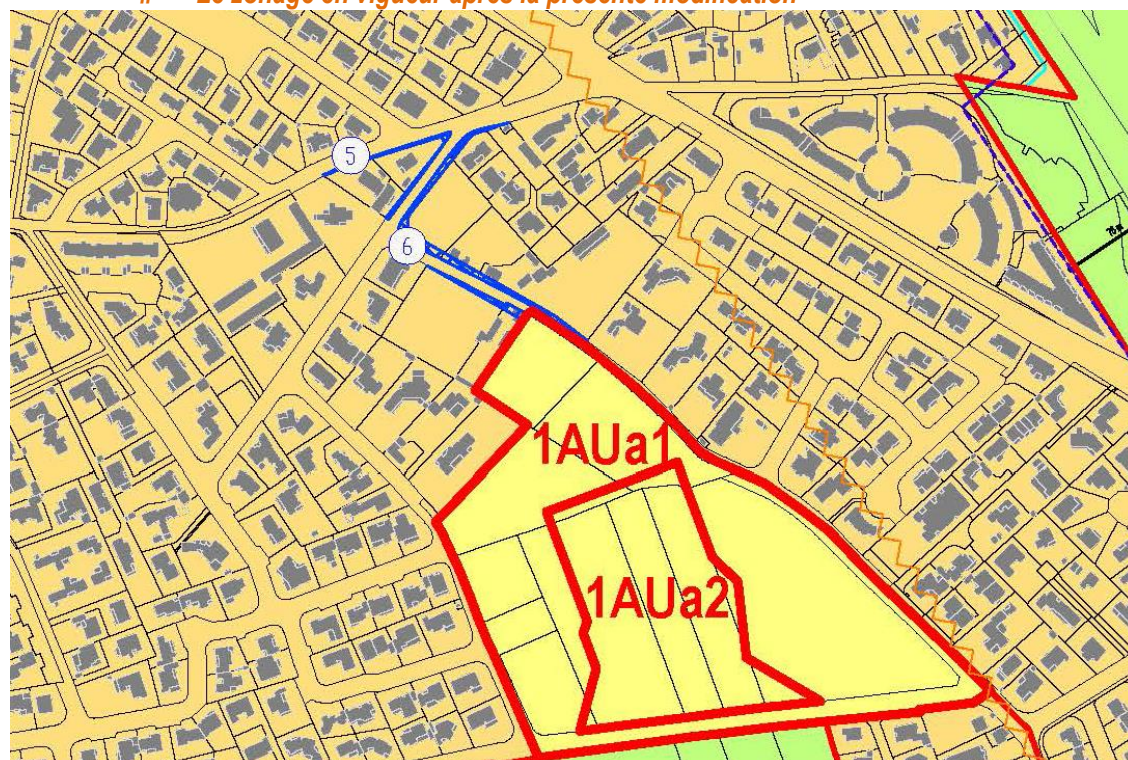
2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

A | Incidence sur le zonage

Le zonage en vigueur avant la présente modification



Le zonage en vigueur après la présente modification





B | Incidence sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés avant la présente modification

N°	Désignation de l'opération	Superficie	Maître d'ouvrage
6	Elargissement à 12m - chemin routier n°8 de Bonadona et aménagement d'une piste cyclable.	Emprise 12 m	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

La liste des emplacements réservés après la présente modification

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement

N°	Désignation de l'opération	Superficie	Maître d'ouvrage
6	Elargissement à 12 m Rue du Bachaga Benhamida Chemin routier n°8 de Bonadona et aménagement d'une piste cyclable.	Emprise 757 m² 12 m	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE



Objet 2 : Suppression de l'emplacement réservé n°15





1 | Motif et objet de la modification

Lors de l'élaboration du PLU en 2007, un emplacement réservé n°15 a été inscrit pour réaliser une liaison cyclable entre la rue Georges Barnoyer et la rue de la Guette. L'arrivée de la ligne 3 du tramway à Pérols en 2012 a entraîné une relecture des logiques de déplacement, notamment des modes actifs, sur la commune. En effet, celui-ci a été développé afin de connecter les différents arrêts de tramway au reste de la ville.



Source : <http://www.perolsblog.com/>



Des aménagements cyclables ont été réalisés et permettent de réaliser des connections horizontales entre les quartiers d'habitation et l'arrêt de tram Pérols centre. Une piste cyclable le long de ligne de tram (avenue George Frêche) connecte verticalement l'ensemble de la commune. La liaison cyclable prévue par l'emplacement réservé n°15 entre la rue Georges Barnoyer et la rue Guette n'est plus donc nécessaire.

L'emplacement réservé n°15 ne répond plus à la logique urbaine qui a été développée suite à l'arrivée du tramway et peut être supprimé.

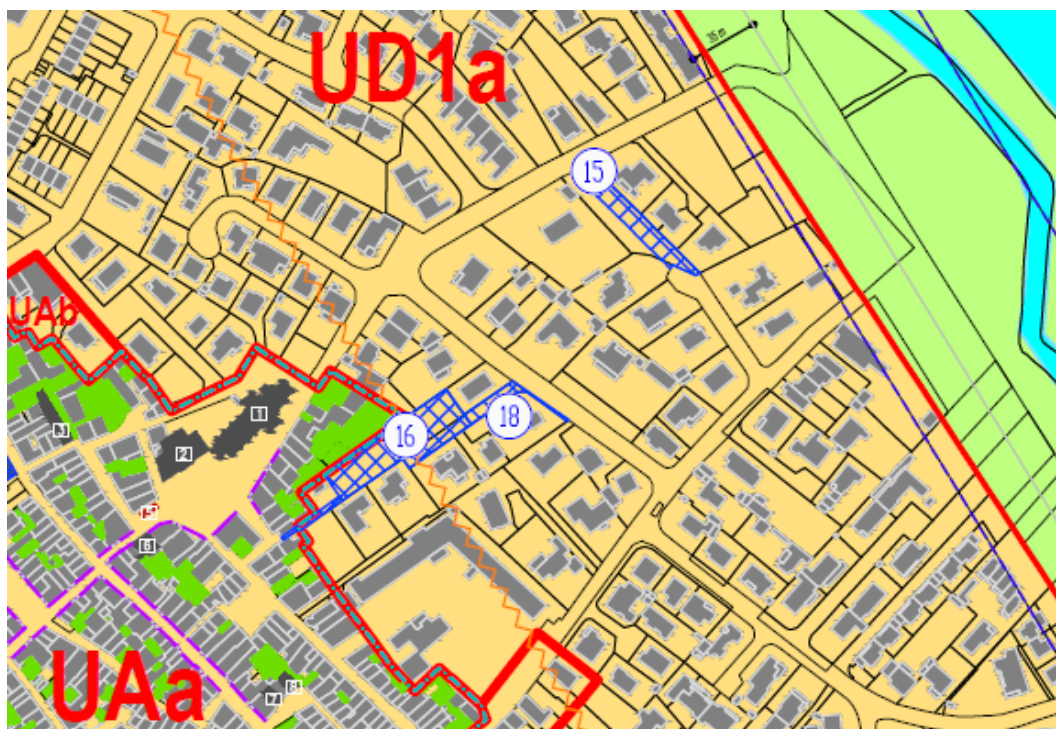
Cet objet entraîne donc la modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés du PLU.



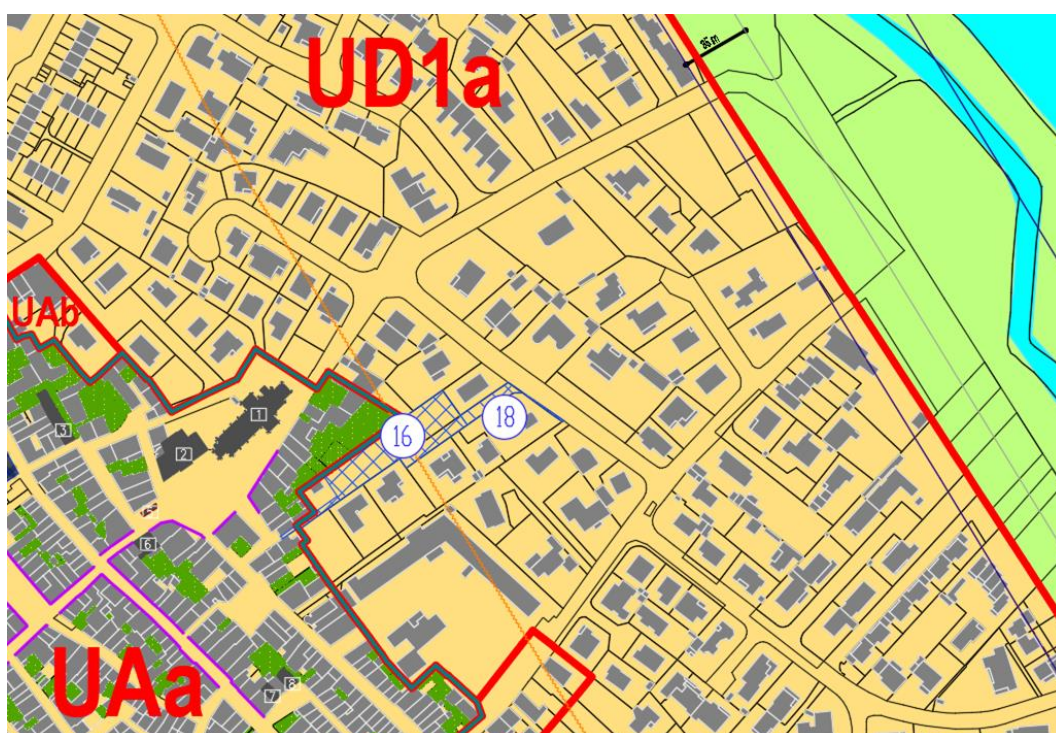
2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

A | Incidence sur le zonage

Le zonage en vigueur avant la présente modification



Le zonage en vigueur après la présente modification





B | Incidence sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés avant la présente modification

N°	Désignation de l'opération	Superficie	Maître d'ouvrage
15	Liaison entre la rue G. Barnoyer et la rue de la Guette	660 m ²	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

La liste des emplacements réservés après la présente la modification

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement

N°	Désignation de l'opération	Superficie	Maître d'ouvrage
15	Liaison entre la rue G. Barnoyer et la rue de la Guette	660 m²	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE



Incidences de la modification





1 | Incidences sur la procédure

La procédure de modification simplifiée se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD

➤ aucune modification n'est apportée au PADD dans le cadre de cette procédure

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

➤ cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3°) 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 ;

➤ la modification ne réduit aucune 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 ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

➤ les objets portent sur la modification d'emplacements réservés et n'ouvre pas une zone à l'urbanisation

La présente modification est effectuée selon une procédure simplifiée, en application des articles L153-45 et L153-41 du code de l'urbanisme.

Il est possible de recourir à cette procédure car le projet de modification n'a pas pour effet :

1°) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Objet 1 : La superficie de la zone UD1a est de 190 ha. L'emprise de l'ER n°15 est de 660 m². La suppression partielle de l'ER n°15 a donc un impact minime sur la majoration des possibilités de construction de la zone de par sa faible emprise.
- Objet n°2 : La superficie de la zone 1AUa1 est de 3,37 ha. L'emprise de l'ER n°6 est de 360 m². La suppression de l'ER n°6 a donc un impact minime sur la majoration des possibilités de construction de la zone de par sa faible emprise. La suppression de cet ER, n'a pas d'impact sur les possibilités de construction des piscines.

2°) Soit de diminuer ces possibilités de construire



- La modification a pour objet la suppression ou l'ajustement d'emplacements réservés qui ne diminuent pas les droits à construire

3°) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- La modification a pour objet la suppression ou l'ajustement d'emplacements réservés. Le périmètre de la zone urbaine reste inchangé.

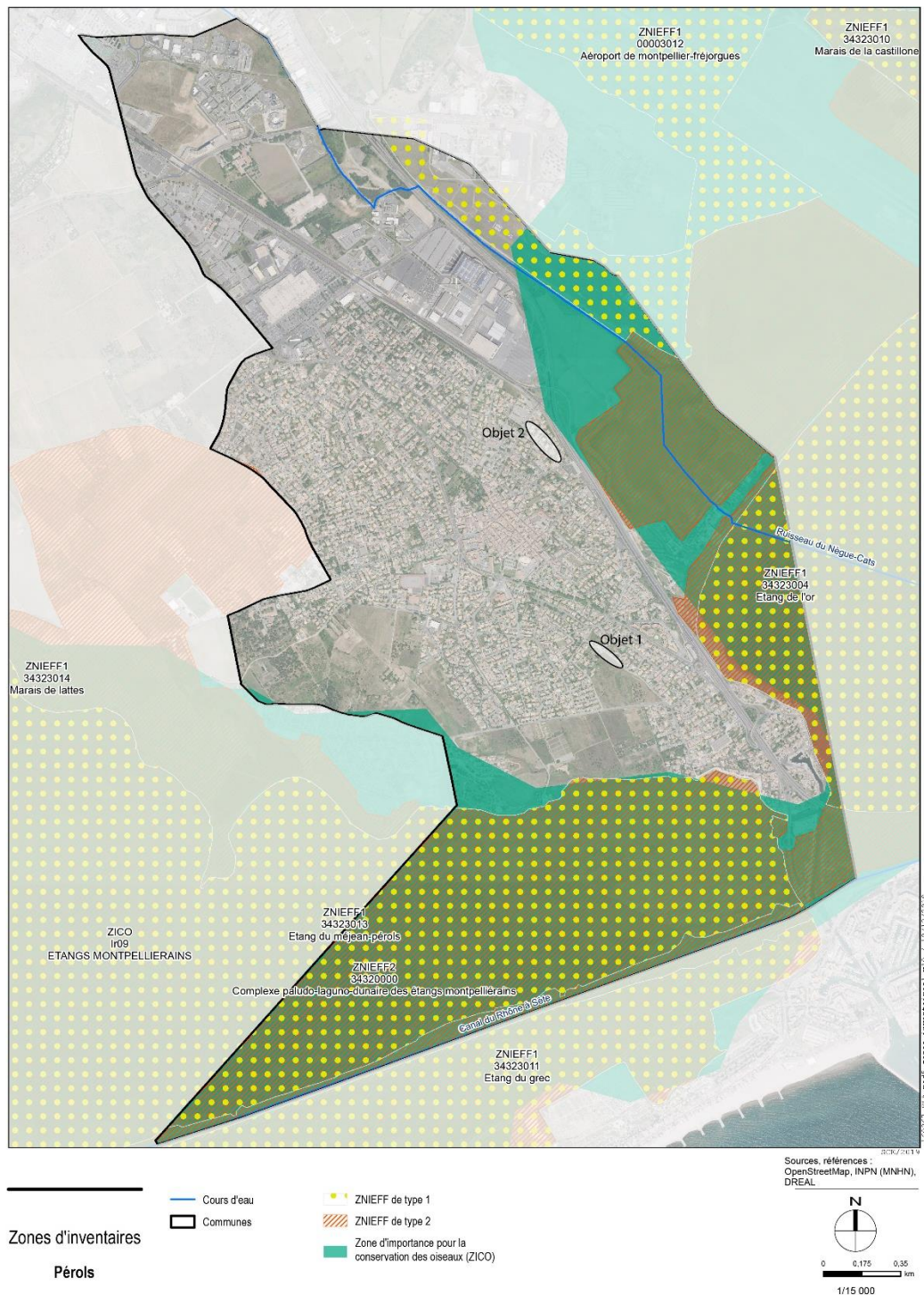
4°) Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH)

- Le PLU de Pérols ne tient pas lieu de PLH



2 | Incidences de la modification sur l'environnement

A | Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques

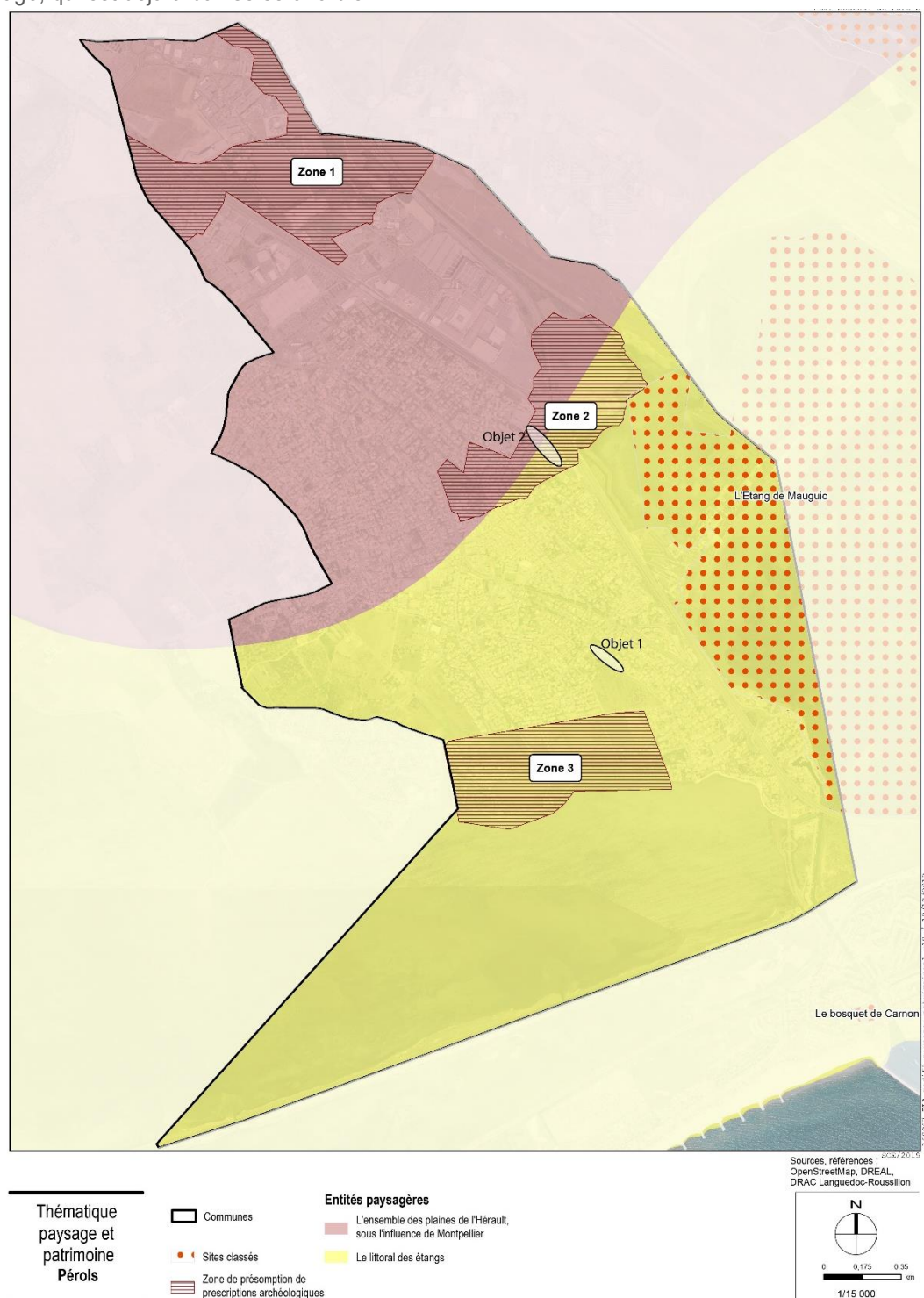


Les incidences de la modification simplifiée n°6 du PLU sur cette thématique sont jugées nulles puisque les ZNIEFF et les zones d'importance pour la conservation des oiseaux sont situées hors des zones modifiées du PLU.



B | Incidences sur les paysages et le patrimoine

La suppression des emplacements réservés va éventuellement permettre la construction des terrains sur lesquels ils sont situés. Ainsi, les hauteurs de construction vont évoluer par rapport à la réalisation d'une voirie. Cependant, le PLU règlemente les hauteurs à 7,5m en secteur 1AU1a et à 6,5m en secteur UD1a. Ces hauteurs correspondent au gabarit des constructions alentour. De ce fait, l'impact sur le paysage, qui est déjà urbanisé sera faible.





Les incidences de la modification simplifiée n°6 du PLU sur cette thématique sont jugées nulles.

C | Incidences sur les risques



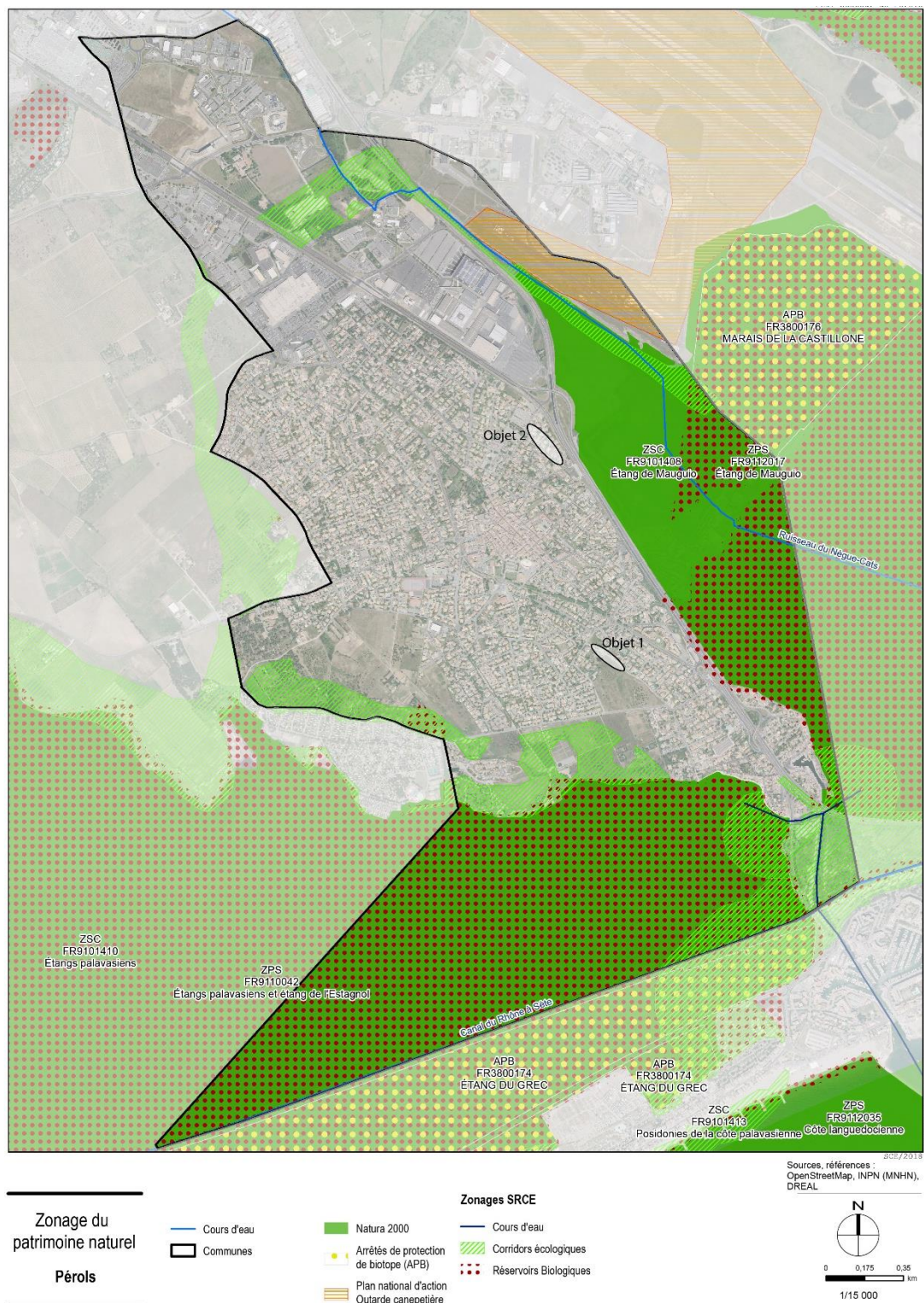
Les zonages du PPRI sont situés hors des zones modifiées du PLU. Les incidences de la modification du PLU sur cette thématique sont jugées nulles.



L'emplacement réservé n°15 (objet 2) est le seul à se situer à l'intérieur du périmètre du PEB. Etant donné que l'objet 2 vise à supprimer l'ER 15, les incidences de la modification du PLU sur cette thématique sont jugées nulles.



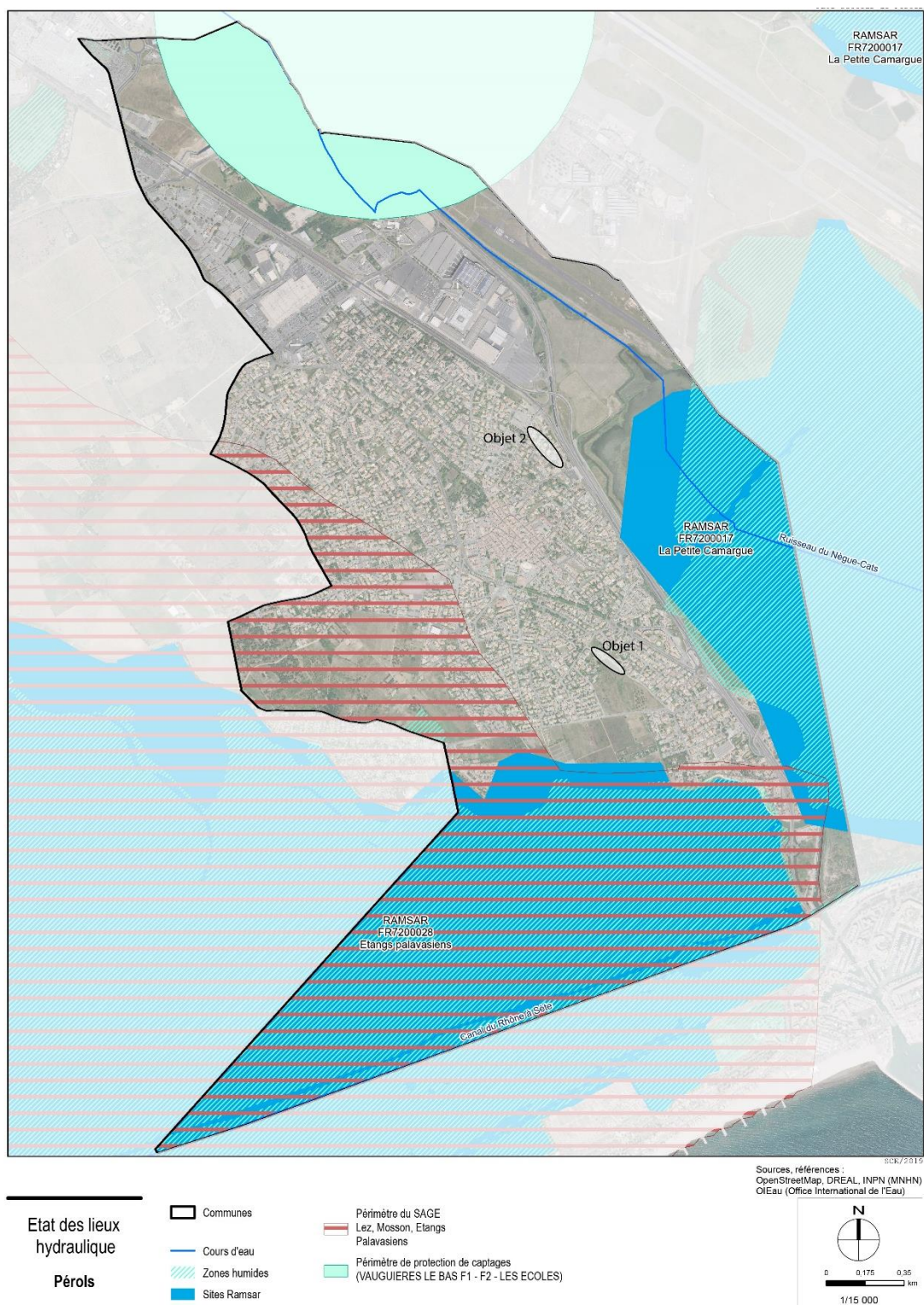
D | Incidences sur le patrimoine naturel



Le zonage de la trame verte au sein de la commune de Pérols ne concerne pas directement les sites faisant l'objet de la présente modification. Les incidences de la procédure sur cette thématique sont jugées nulles.



E | Incidences sur les enjeux hydrauliques



Aucune incidence de la modification sur cette thématique puisque la qualité des eaux superficielles et souterraines ne sera pas modifiée.



F | Incidence sur l'imperméabilisation des sols

La présente modification entraîne la suppression d'emplacements réservés pour la construction de voiries. Ces secteurs pourront dorénavant être bâtis. Le règlement du PLU définit un pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisée de 20% en zone 1AU1a et de 32,5% en zone UD1a. Ainsi, même si ces secteurs sont bâtis suite à la suppression des emplacements réservés, l'imperméabilisation de ceux-ci sera moins importante.

Les incidences de la procédure sur cette thématique sont jugées nulle.



3 | Incidences sur les pièces du PLU

A | Le Zonage



**B | La liste des emplacements réservés**

N°	Désignation de l'opération	Superficie	Maître d'ouvrage
1	CD 132 : élargissement à 12.50m de plateforme (chaussée de 7m 2 accotements de 2.75m) et aménagement d'une piste cyclable.	Emprise de 18m.	Departement
2	CD 172 : élargissement à 2 x 2 voies (plateforme 23,50 m) 2 chaussée de 7m - terre plein de 3m - 2 accotements de 3,25 m).	Emprise de 30 m.	Departement
4	Elargissement du Canal du Rhône à Sète.	195 000 m ²	Etat Service Maritime
5	Elargissement à 12m - chemin routier n°6 du Radel.	Emprise 12 m	Montpellier Mediterranee Metropole
6	Elargissement à 12 m - Rue du Bachaga Benhamida	Emprise 757 m ²	Montpellier Mediterranee Metropole
7	Elargissement à 12m - chemin routier n°50 du Mas Rouge à St-Vincent.	Emprise 12 m	Montpellier Mediterranee Metropole
8	Elargissement à 12m - chemin routier n°3 de l'Estelle.	Emprise 12 m	Montpellier Mediterranee Metropole
9	Réservation pour la création d'un espace public socio-culturel et d'un espace vert.	11 741 m ²	Commune
11	Elargissement du chemin rural de Latour au Mas Rouge et aménagement d'une piste cyclable.	Emprise 12 m	Montpellier Mediterranee Metropole
12	Création d'une liaison dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain - Voie à sens unique	Emprise 7 m	Montpellier Mediterranee Metropole
13	Voie de desserte - sens unique	Emprise 6 à 7 m	Montpellier Mediterranee Metropole
14	Poursuite du chemin de la garrigue et élargissement de la rue des Buccins	511 m ²	Montpellier Mediterranee Metropole
16	Aménagement d'un parking et d'un lien piéton vers le centre	1 228 m ²	Montpellier Mediterranee Metropole
17	Elargissement de la voie pour desserte de la réserve R17	169 m ²	Montpellier Mediterranee Metropole
18	Elargissement de la voie pour desserte du parking (emplacement réservé n°16)	438 m ²	Montpellier Mediterranee Metropole



sce
ateliersup+