



Commune de Pérols |  
7<sup>ème</sup> modification simplifiée |  
*Septembre 2021*

Additif au rapport de présentation du PLU de Pérols







|   |           |
|---|-----------|
| <b>Préambule</b>  | <b>5</b>  |
| A / <i>Historique du Plan Local d'Urbanisme</i> .....   | 5         |
| 1  <b>Objet de la modification simplifiée n°7</b>   | 5         |
| A / <i>Régime juridique de la modification</i> .....  | 5         |
| B / <i>Modalités de la procédure de modification simplifiée et contenu du dossier</i> .....                                     | 6         |
| <br><b>Objet 1 : Rectification de l'erreur matérielle sur le plan de zonage, issue de la modification simplifiée n°5 du PLU</b> | <b>7</b>  |
| 1  <b>Objet et motif de la modification</b>   | 8         |
| 2  <b>Incidences de la modification sur les pièces du PLU</b>   | 8         |
| A / <i>Incidence sur le zonage</i> .....  | 8         |
| <br><b>Objet 2 : Actualisation de la destination de l'emplacement réservé n°17</b>  | <b>11</b> |
| 1  <b>Objet et motif de la modification</b>   | 12        |
| 2  <b>Incidences de la modification sur les pièces du PLU</b>   | 12        |
| A / <i>Incidence sur la liste des emplacements réservés</i> .....   | 12        |
| <br><b>Incidences de la modification</b>  | <b>13</b> |
| 1  <b>Incidences sur la procédure</b>   | 14        |
| 2  <b>Incidences de la modification sur l'environnement</b>   | 15        |
| 3  <b>Incidences sur les pièces du PLU</b>  | 16        |
| A / <i>Le Zonage</i> .....  | 16        |
| B / <i>La liste des emplacements réservés</i> .....   | 18        |





## A | 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,
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 17 décembre 2020.

## 1 | Objet de la modification simplifiée n°7

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

- La rectification d'une erreur matérielle sur règlement graphique du PLU issue de la modification simplifiée n°5 du PLU,
- L'actualisation de la destination de l'emplacement réservé n°17.

## A | Régime juridique de la modification

Les procédures de modification d'un PLU sont régies par les articles L. 153-45 (modification simplifiée) et L. 153-41 du CU (modification de droit commun). La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, dans le cadre de :

- 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.



La modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle et de l'actualisation de la destination d'un emplacement réservé. Cette modification rentre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

## **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 15 septembre 2020 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/mise-a-disposition-du-public](http://www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public)) et de la Mairie de Pérols ([www.perols.fr](http://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 ;
- La liste des emplacements réservés corrigée ;
- Le zonage modifié.



## Objet 1 : Rectification de l'erreur matérielle sur le plan de zonage, issue de la modification simplifiée n°5 du PLU



## 1 | Objet et motif de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pérols a fait l'objet d'une modification simplifiée n°5 approuvée lors du conseil de métropole du 30 septembre 2019 qui avait pour objectif la correction de l'erreur matérielle sur le plan de zonage issue de la modification 7 du PLU et la modification des dispositions d'ordre réglementaire.

Cette modification a entraîné une mise à jour du règlement écrit et graphique du PLU. Cependant, une erreur matérielle a été commise lors de l'évolution apportée au règlement graphique (zonage).

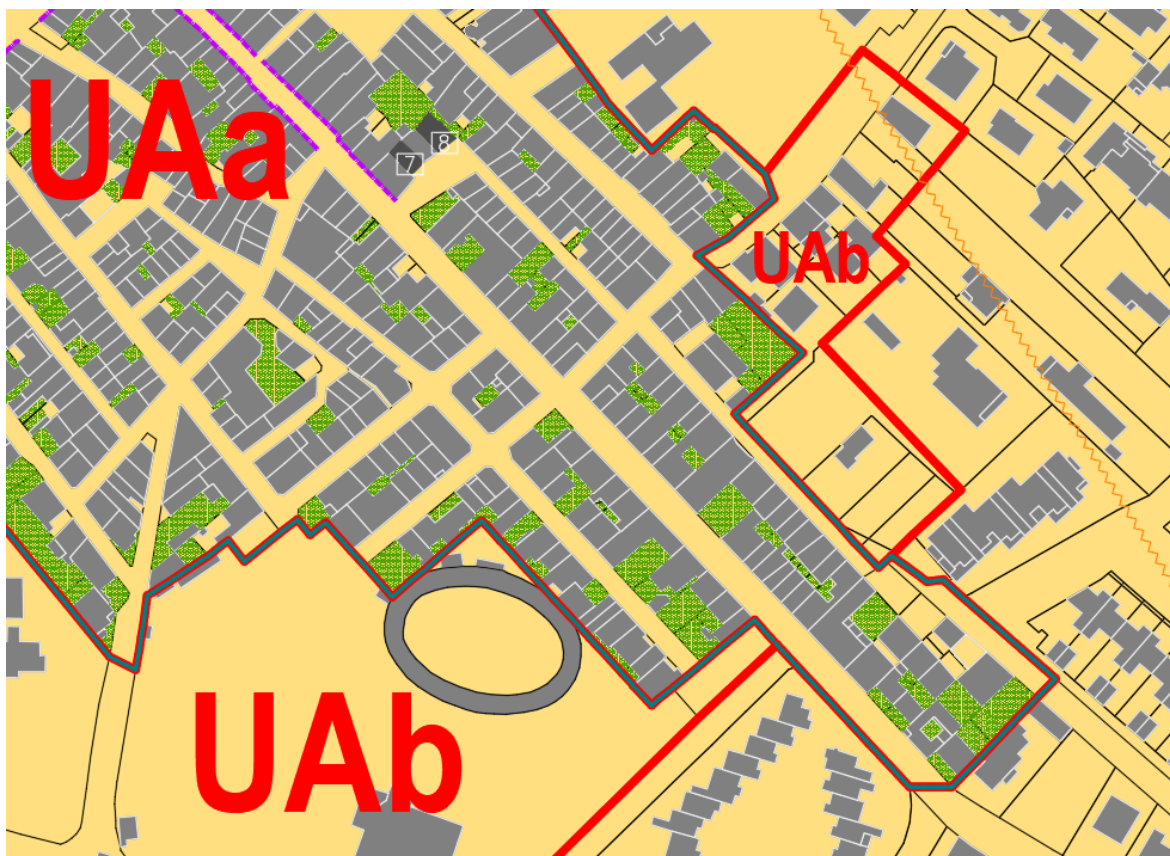
L'élément relevant d'une erreur matérielle est la suppression du périmètre de l'emplacement réservé n°17 dans le zonage du PLU lors de la modification simplifiée n°5 du PLU. L'emplacement réservé n°17 est inscrit dans la liste des emplacements réservés sans être localisé sur le plan de zonage. Il est situé en centre bourg de la commune de Pérols.

Par la présente procédure de modification simplifiée du PLU, il s'agit de rectifier cette erreur matérielle afin d'afficher le périmètre de l'emplacement réservé n°17 sur le plan de zonage du PLU.

## 2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

### A | Incidence sur le zonage

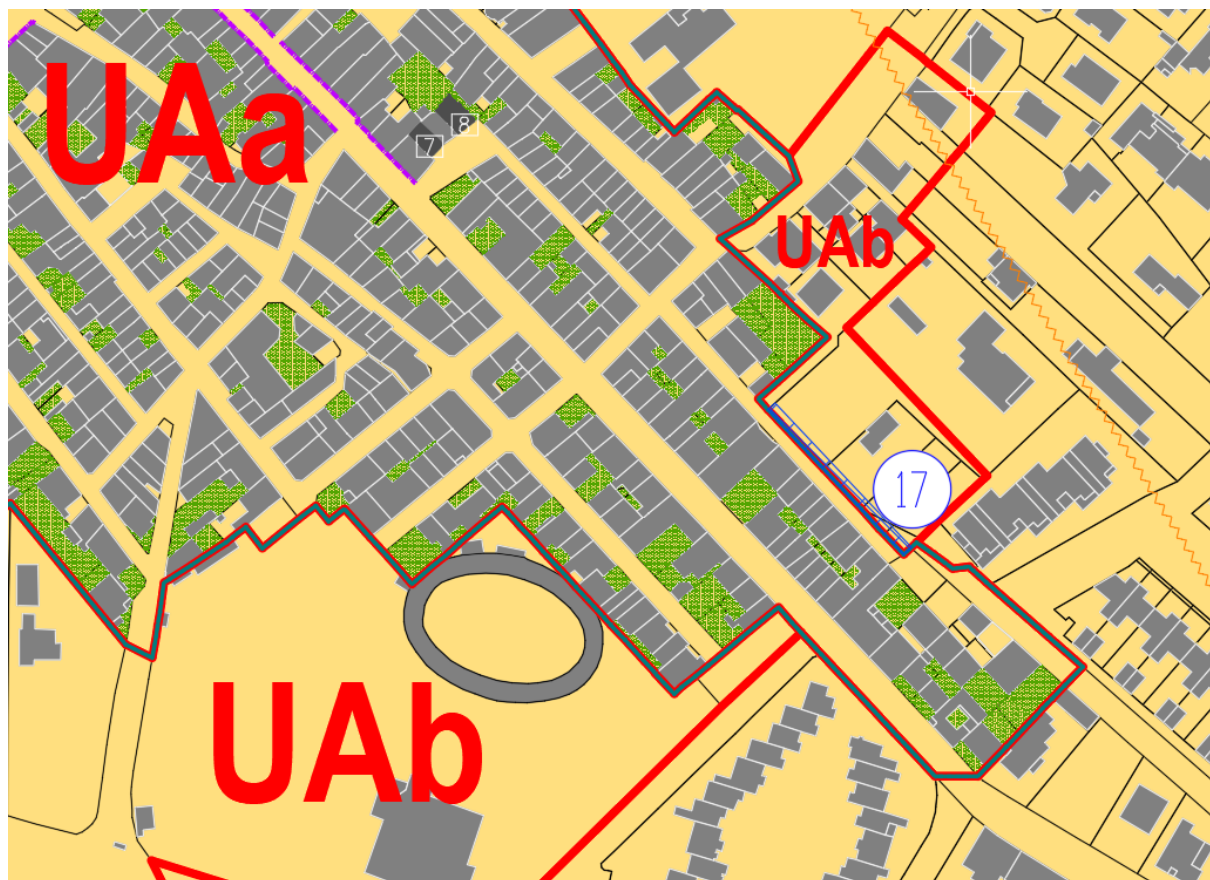
# *Le zonage en vigueur avant la présente modification (carte de zonage MS6)*







# Le zonage en vigueur après la présente modification







## Objet 2 : Actualisation de la destination de l'emplacement réservé n°17



## 1 | Objet et motif de la modification

La destination de l'emplacement réservé n°17 est l'« Elargissement de la voie pour desserte de la réserve R17 ». La réserve R17 n'existe plus depuis la Modification n°7, cependant le tènement foncier concerné par l'ER 17 à vocation à s'urbaniser. Le maintien de cet emplacement réservé a donc vocation à desservir le tènement foncier enclavé au centre du village.

La voie Marie Martin, d'une largeur de 4,7 mètres, est actuellement à sens unique et présente des stationnements longitudinaux sur un côté de la voie. L'alignement des bâtiments et les murs de clôtures de part et d'autre de la voie ne laisse aucun bas-côté et renforce l'étroitesse de la voie. L'emplacement réservé a pour objet de permettre l'élargissement de la rue Marie Martin et de faciliter l'accessibilité du tènement foncier.



Par la présente procédure de modification simplifiée du PLU, il s'agit d'actualiser la destination de l'ER n°17 dans la liste des emplacements réservés.

## 2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

### A | Incidence sur la liste des emplacements réservés

#### # La liste des emplacements réservés en vigueur avant la présente modification

|    |  |                    |                                    |
|----|--|--------------------|------------------------------------|
| 17 | Elargissement de la voie pour desserte de la réserve R17 | 169 m <sup>2</sup> | Montpellier Méditerranée Métropole |
|----|--|--------------------|------------------------------------|

#### # La liste des emplacements réservés en vigueur après la présente modification

|    |                                       |                    |                                    |
|----|---------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| 17 | Elargissement de la voie Marie Martin | 169 m <sup>2</sup> | Montpellier Méditerranée Métropole |
|----|---------------------------------------|--------------------|------------------------------------|



## 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.

➤ La modification porte sur la correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage commise lors de la 5<sup>ème</sup> modification simplifiée et l'actualisation de la destination de l'ER 17. Cette modification n'a donc pas pour objet d'ouvrir 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 ;

➤ La présente modification ne majore pas les possibilités de construction.

2°) Soit de diminuer ces possibilités de construire

➤ La modification a pour objet la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique et d'une mise à jour sur la liste des emplacements réservés, elle ne diminue pas les possibilités de construction.

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

➤ Cette modification ne réduit pas les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser.

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

Les incidences de cette modification sur l'environnement sont jugées nulle étant donné qu'il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage et de l'actualisation de la destination d'un emplacement réservé.



### 3 | Incidences sur les pièces du PLU

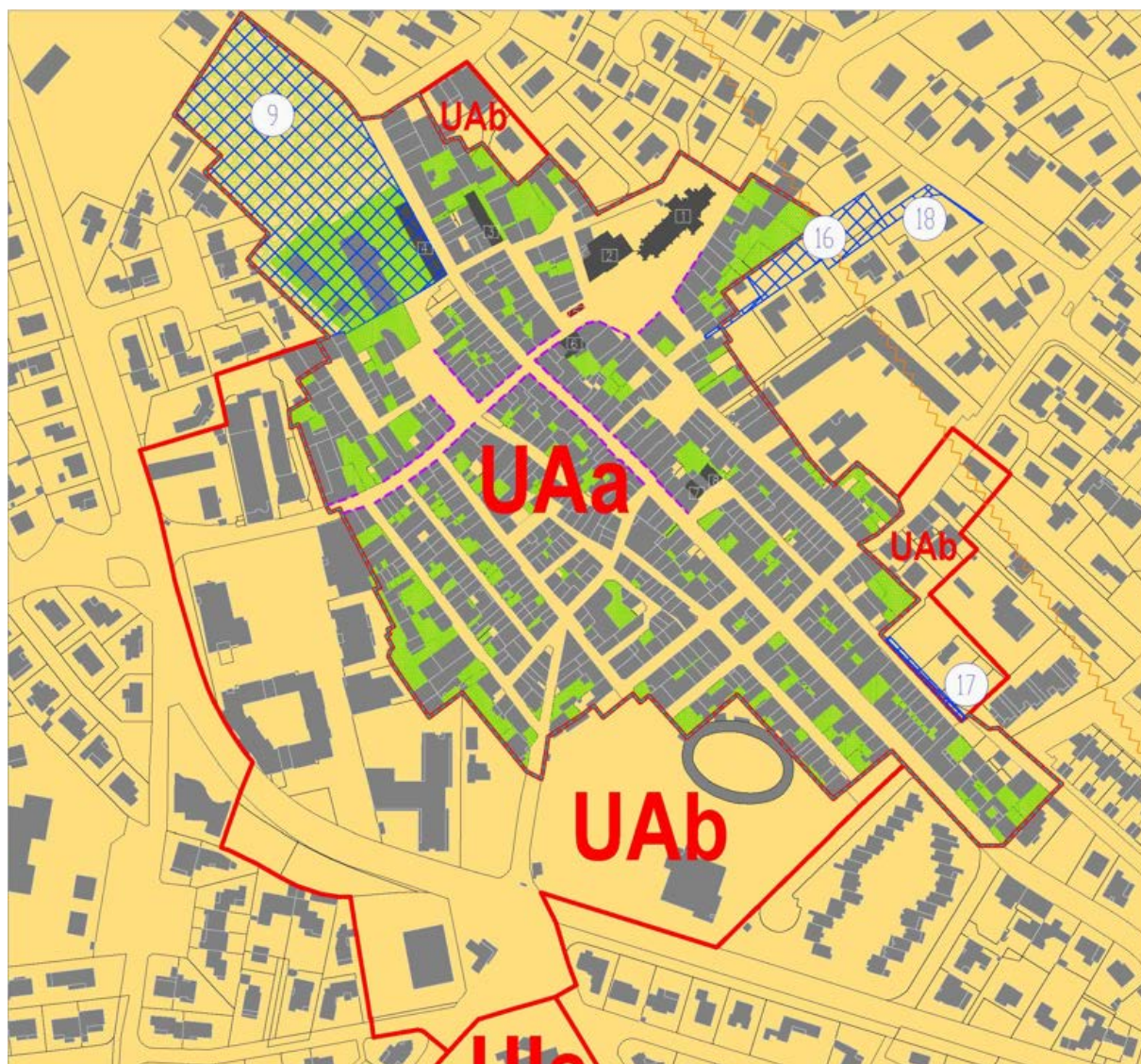
#### A | Le Zonage







Extrait centre-ville





## 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.            | Département                        |
| 2  | CD 172 : élargissement à 2 x 2 voies (plateforme 23,50 m) 2 chaussée de 7m - terreplein de 3m - 2 accotements de 3,25 m).  | Emprise de 30 m.           | Département                        |
| 4  | Elargissement du Canal du Rhône à Sète.  | 195 000 m <sup>2</sup>     | Etat Service Maritime              |
| 5  | Elargissement à 12m - chemin routier n°6 du Radel.   | Emprise 12 m               | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 6  | Elargissement à 12 m- chemin routier n°8 Rue du BACHAGA BENHAMIDA  | Emprise 757 m <sup>2</sup> | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 7  | Elargissement à 12m - chemin routier n°50 du Mas Rouge à St-Vincent.   | Emprise 12 m               | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 8  | Elargissement à 12m - chemin routier n°3 de l'Estelle.   | Emprise 12 m               | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 9  | Réservation pour la création d'un espace public socio-culturel et d'un espace vert.  | 11 741 m <sup>2</sup>      | Commune                            |
| 11 | Elargissement du chemin rural de Latour au Mas Rouge et aménagement d'une piste cyclable.                                  | Emprise 12 m               | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 12 | Création d'une liaison dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain - Voie à sens unique                         | Emprise 7 m                | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 13 | Voie de desserte - sens unique   | Emprise 6 à 7 m            | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 14 | Poursuite du chemin de la garrigue et élargissement de la rue des Buccins  | 511 m <sup>2</sup>         | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 16 | Aménagement d'un parking et d'un lien piéton vers le centre  | 1 228 m <sup>2</sup>       | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 17 | Elargissement de la voie Marie Martin  | 169 m <sup>2</sup>         | Montpellier Méditerranée Métropole |
| 18 | Elargissement de la voie pour desserte du parking (emplacement réservé n°16)   | 438 m <sup>2</sup>         | Montpellier Méditerranée Métropole |