



Pérois |
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérois n°1

Volume 2 | **Notice de présentation de la mise en compatibilité du
PLU valant additif au rapport de présentation**

Septembre 2023





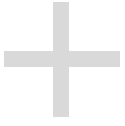
SOMMAIRE

Volet 1 	<i>Le contexte dans lequel s'inscrit le projet</i>	7
1	<i>Un besoin de nouveau siège social pour une entreprise locale, vecteur de développement de l'économie bleue à l'échelle de la Métropole</i>	9
A	<i>F-One, une entreprise leader mondiale dans le domaine de la glisse</i>	9
B	<i>Le besoin de nouveau siège social pour F-One</i>	9
C	<i>L'ambition portée par l'entreprise F-One : développer un siège social innovant, adapté à son procédé de Recherche & développement</i>	10
2	<i>Le site d'implantation du projet</i>	12
A	<i>Pérols : une commune littorale à la périphérie de l'agglomération</i>	12
B	<i>Le secteur des cabanes : un quartier d'habitat au développement pavillonnaire avec une ambiance de village ... mais des disparités au sein du secteur</i>	13
C	<i>Le site d'implantation du projet : un délaissé routier triangle à l'interface entre le secteur des Cabanes et les étangs, enclavé entre deux axes routiers</i>	15
3	<i>Un secteur contraint par le risque inondation</i>	19
4	<i>Un secteur qui présente des enjeux écologiques</i>	24
A	<i>Les continuités écologiques du site</i>	25
B	<i>Evaluation des enjeux</i>	26
Volet 2 	<i>Présentation du projet</i>	29
1	<i>Un site adapté au projet de l'entreprise</i>	31
2	<i>Un projet qui s'adapte aux enjeux et contraintes du site</i>	32
A	<i>La prise en compte des enjeux écologiques</i>	32
B	<i>La prise en compte de son inscription en entrée de ville et de son enjeu d'insertion paysagère</i>	36
C	<i>La prise en compte de la réglementation PPRNi</i>	43
Volet 3 	<i>L'inscription du site d'implantation dans les documents d'urbanisme</i>	44
1	<i>Le schéma de cohérence territoriale Montpellier Méditerranée Métropole</i>	46
2	<i>Le PLU de Pérols</i>	51
A	<i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD</i>	51
B	<i>Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP</i>	54



C	<i>Le règlement graphique et écrit</i>	54
D	<i>Les Servitudes d'Utilité Publique - SUP</i>	56
Volet 4 	<i>Les modifications apportées au PLU</i>	58
1	<i>Incidences de la mise en compatibilité sur les pièces du PLU</i>	59
A	<i>Ajustements du règlement graphique</i>	59
B	<i>Ajustement du règlement écrit</i>	60
C	<i>Création d'une OAP</i>	78
Volet 5 	<i>Les impacts de la mise en compatibilité sur l'environnement</i>	80
1	<i>Espaces agricoles et forestiers</i>	81
A	<i>Rappel du contexte local</i>	81
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces agricoles et forestiers</i>	81
2	<i>Espaces naturels</i>	81
A	<i>Rappel du contexte local</i>	81
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces naturels</i>	86
3	<i>Corridors, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue</i>	93
A	<i>Rappel du contexte local</i>	93
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les corridors écologiques</i>	98
4	<i>Zones humides</i>	101
A	<i>Les zones humides de la convention de RAMSAR</i>	101
B	<i>Inventaire des zones humides d'Occitanie – bassin Rhône-Méditerranée</i>	101
C	<i>Inventaire de terrain</i>	102
D	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les zones humides</i>	102
5	<i>Sites et paysages</i>	102
A	<i>Rappel du contexte local</i>	102
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les sites et le paysage</i>	103
6	<i>Patrimoine historique</i>	111
A	<i>Rappel du contexte local</i>	111
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur le patrimoine historique</i>	111

7	<i>Captage d'alimentation en eau potable</i>	112
A	<i>Rappel du contexte local</i>	112
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les captages d'alimentation en eau potable</i>	112
8	<i>Eaux superficielles</i>	112
A	<i>Rappel du contexte local</i>	112
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les eaux superficielles</i>	116
9	<i>Risques naturels</i>	118
A	<i>Rappel du contexte local</i>	118
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les risques naturels</i>	119
10	<i>Risques technologiques et sols pollués</i>	120
A	<i>Rappel du contexte local</i>	120
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les risques technologiques et sols pollués</i>	121
11	<i>Qualité de l'air</i>	122
A	<i>Rappel du contexte local</i>	122
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur la qualité de l'air</i>	122
12	<i>Infrastructures et nuisances</i>	124
A	<i>Rappel du contexte local</i>	124
B	<i>Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les infrastructures et nuisances</i>	124
13	<i>Energie</i>	126
A	<i>Rappel du contexte local</i>	126
B	<i>Incidences de la modification du PLU sur l'énergie</i>	126
	ANNEXES	128





Volet 1 | Le contexte dans lequel s'inscrit le projet



Cette partie vise à présenter le contexte dans lequel s'inscrit le projet.

1 | Un besoin de nouveau siège social pour une entreprise locale, vecteur de développement de l'économie bleue à l'échelle de la Métropole

A | F-One, une entreprise leader mondiale dans le domaine de la glisse

L'entreprise **F-ONE, leader mondial des sports de glisse**, est née il y a près de 30 ans à Grabels, après un passage à Lattes, elle s'est installée en 2012 sur la commune de Pérols dans ses locaux actuels, ZAC de la Méditerranée, à proximité du parc des expositions.

L'entreprise F-ONE, spécialisée dans les sports de glisse, a été créée par le windsurfeur professionnel montpelliérain Raphaël Salles et son épouse en 1994.

A l'origine, l'entreprise commercialisait des planches à voile, puis au fil des découvertes sportives de son créateur, l'entreprise développe et commercialise de nouveaux équipements. Depuis sa création, F-ONE participe à la croissance des sports nautiques par la création de nouvelles activités dérivées via le développement de nouvelles technologies. A ce titre, l'entreprise a déposé plusieurs brevets. L'objectif de son créateur est toujours de proposer des produits de haute qualité avec des technologies novatrices, afin d'apporter le plus de sensations, performances et plaisir sur l'eau.

Le processus de développement et de fabrication passe en itération, entre les phases de conception du prototype en atelier, des tests en mer et les améliorations progressives selon les retours des utilisateurs.

Forte de sa renommée, l'entreprise rayonne à l'international, et offre une trentaine d'emplois dans un secteur de pointe. Ainsi, elle est un réel vecteur d'image de marque du territoire (entreprise fer de lance des activités nautiques). Cette filière est créatrice d'emplois, tant dans l'accompagnement de la pratique (vente ou location de matériels et enseignement) que pour les répercussions qu'elle peut avoir sur l'économie dite « bleue », en lien direct avec les filières structurant leur activité autour de la mer méditerranéenne.

B | Le besoin de nouveau siège social pour F-One

Pour rester leaders et continuer à participer à l'essor de plusieurs sports nautiques, l'entreprise a besoin d'augmenter sa capacité de R&D (Recherche & Développement). Cela nécessite l'embauche d'une quinzaine de nouveaux collaborateurs (designers, commerciaux, ...) et l'agrandissement des ateliers de fabrication des prototypes et des espaces de stockage.

En outre, elle souhaite développer l'accueil des athlètes qu'elle sponsorise, de sa clientèle de sportifs et de la presse spécialisée ce qui nécessite un espace d'accueil approprié.

Comme le montre la photo aérienne ci-dessous, les locaux actuels sont des entrepôts « classiques » sans qualification architecturale et la parcelle n'offre pas l'opportunité d'envisager une extension sur site.

Son site actuel ne lui permet pas de répondre à ce besoin d'extension et de qualification.



Localisation du site d'implantation actuelle, source : Google earth, 2023

C | L'ambition portée par l'entreprise F-One : développer un siège social innovant, adapté à son procédé de Recherche & développement

Dans le cadre du cahier des charges de définition du projet de nouveau siège social, l'entreprise avait pour souhait de trouver un foncier sur la commune de Pérols. En effet, la commune, berceau de l'entreprise, bénéficie d'atouts incontestables qui correspondent à ses besoins : proximité de la baie (terrain de jeux et d'expérimentation de la marque), réseaux professionnels (ports, école de sports nautiques, magasins spécialisés), implantation historique de l'entreprise et de son personnel.

De plus, elle souhaite s'implanter au plus près de la mer Méditerranée qui a toujours joué un rôle crucial dans son développement. En effet, tout au long sa conception, chaque produit est testé en milieu naturel et sous conditions réelles. L'entreprise dispose pour cela d'un bateau de test, équipé pour cette fonction. Aujourd'hui, il est amarré au port de Pérols, les locaux étant situés au niveau du parc des expositions, des navettes régulières ont lieu entre l'entreprise et la mer. Elle souhaite donc s'implanter au plus près de la mer pour y accéder plus facilement et optimiser son processus de R&D.

Après recherche, la pointe de la presqu'île de Pérols répond à l'ensemble de ces critères de localisation.

L'entreprise a pour projet de créer un bâtiment novateur s'intégrant le plus possible dans l'écosystème environnant et offrant une qualité de vie et de bien-être au travail. Ainsi, le parti-pris est le suivant :

- + Une architecture durable en phase avec le climat local
- + Une construction raisonnée (béton bas carbone, meubles recyclés, etc.)
- + Une installation se rapprochant au plus de l'autosuffisance énergétique (panneaux photovoltaïques, système de récupération d'eau de pluie)
- + Un programme de plantation de plantes uniquement locales sur la surface d'assiette du projet
- + Un accès à l'eau facilité, tout en maîtrisant les impacts sur la faune et la flore locale.



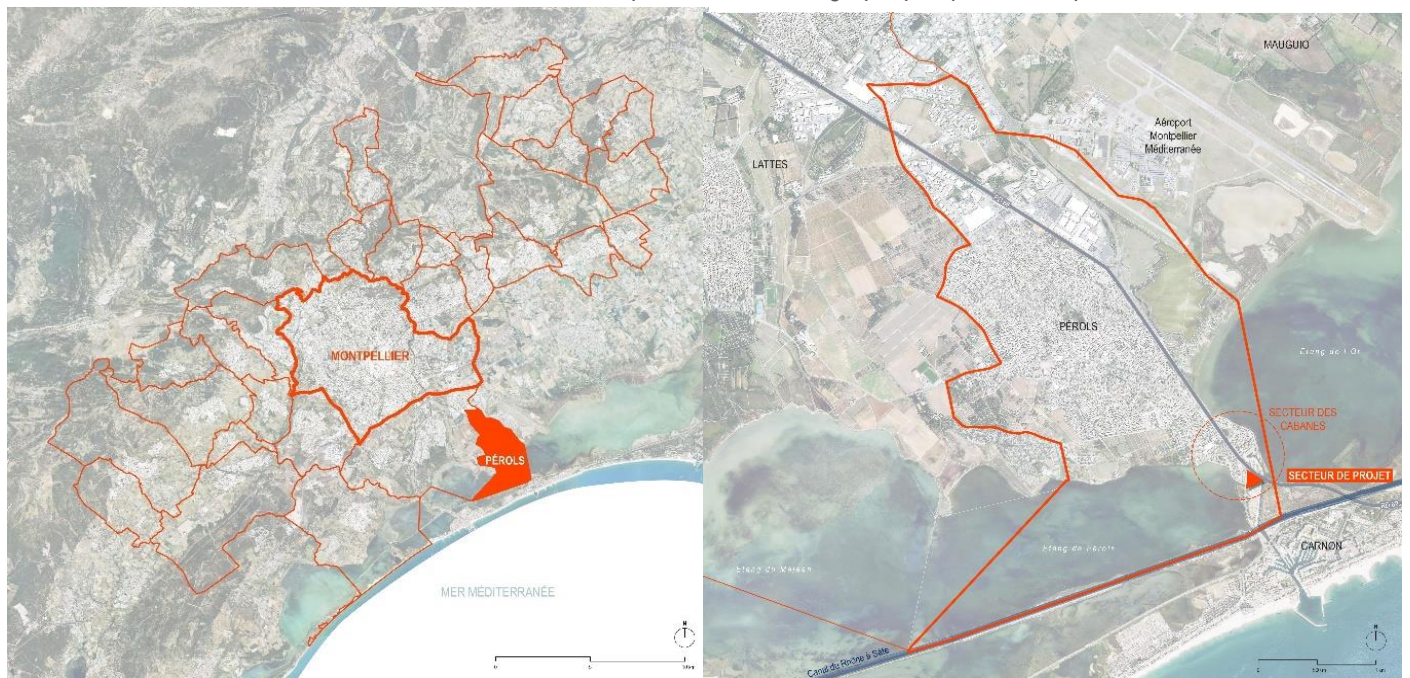
2 | Le site d'implantation du projet

A | Pérols : une commune littorale à la périphérie de l'agglomération

La commune de Pérols est située au sud-est de Montpellier, dans le département de l'Hérault, en bordure des étangs littoraux de Mauguio et de Pérols. Elle est bordée par les communes de : Mauguio-Carnon, Palavas-les-Flots et Lattes. A l'origine, Pérols était un village de pêcheurs et de vigneron installé au bord d'un étang, à quelques encablures de la mer. La situation stratégique de Pérols entre Montpellier et la mer en fait un secteur majeur pour le développement de l'agglomération.

La pression urbaine de Montpellier a provoqué une forte augmentation de la population qui s'est traduite par une importante urbanisation et par l'implantation d'activités économiques. Pérols, comme l'ensemble des communes constitutives de la première couronne urbaine de l'agglomération (Castelnau-Le-Lez, Jacou, Clapiers, Lattes, Saint Jean de Védas, Juvignac, Grabels, Le Crès, Vendargues et Baillargues), dispose d'une importante offre d'équipements et de services urbains, économiques, culturels ou de loisirs.

La proximité des nombreuses zones d'activités du sud de l'agglomération, de l'aéroport et de la gare TGV Sud de France bénéficie à l'attractivité de Pérols tant d'un point de vue démographique qu'économique.



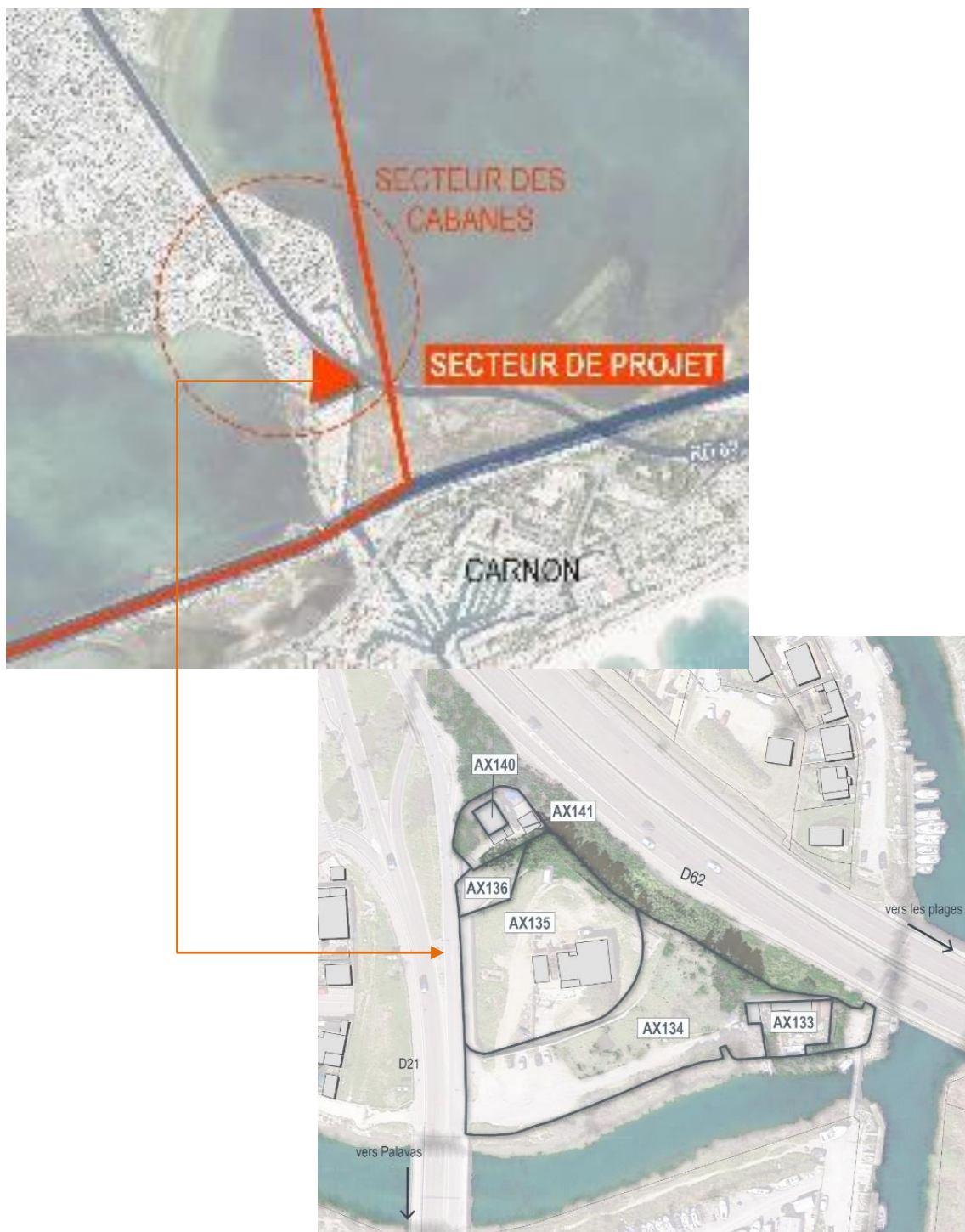
La commune de Pérols dans l'agglomération Montpellieraine / le secteur des cabanes à Pérols – Source SCE

Pérols, porte d'entrée de la métropole montpelliéraine, intégrée à la dynamique globale métropolitaine, bénéficie d'un rayonnement national, voir international, notamment grâce à sa façade littorale, l'aéroport et ses parcs d'activités.

La commune, bordée par l'étang de Pérols, est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite « Loi littoral ». Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral.

B | Le secteur des cabanes : un quartier d'habitat au développement pavillonnaire avec une ambiance de village ... mais des disparités au sein du secteur

Le secteur d'implantation du projet, objet de la présente déclaration de projet, se situe sur la pointe de la presqu'île dans le secteur dit « des cabanes », dans le triangle entre les RD 62 et RD 21. Il concerne plus particulièrement les parcelles AX n°0133, 0134, 0135, 0136, 0140 et 0141, d'une superficie de 6 350 m², déjà partiellement bâties. L'ambition de l'entreprise F-ONE est d'y implanter son nouveau siège social associé à ses ateliers de Recherche & Développement.

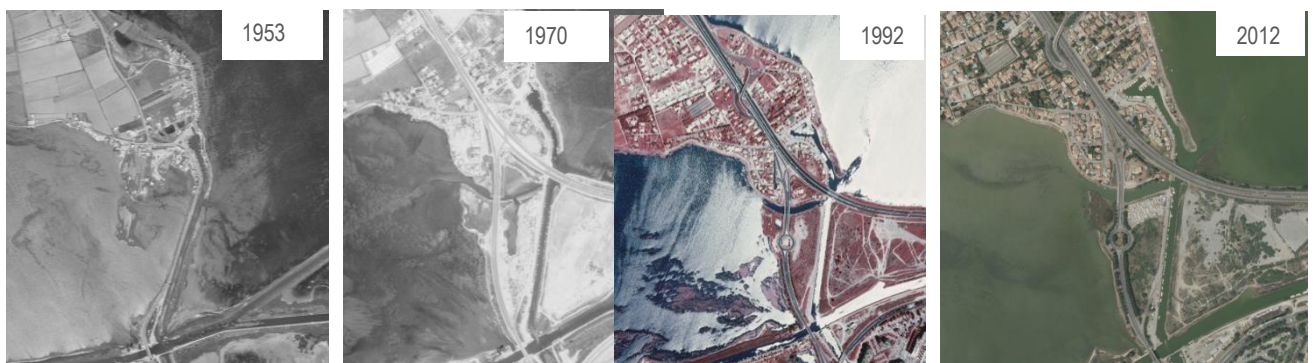


Localisation du secteur de projet objet de la modification – Source les Ateliers UP+



Le secteur des cabanes s'est urbanisé petit à petit à partir des années 1950, en gagnant du terrain sur les étangs. Dès les années 1970, la structure viaire est en place : la RD 62, dite « route de la mer » permet de relier Montpellier à La Grande Motte et la RD 21 permet d'accéder à Carnon, deux stations balnéaires qui se développent sur cette période. La pression urbaine s'exerce alors sur Pérols et sur le secteur des cabanes en particulier. La ville développe le port de pêche déjà présent sur le secteur des cabanes, qui petit à petit se tourne vers une activité de plaisance.

A la fin des années 1980, trois habitations viennent s'implanter sur le triangle, site d'implantation du projet, objet de la présente mise en compatibilité. Ce triangle qui est en réalité à l'origine, un délaissé routier. Cette occupation, semble donc bien peu adaptée à cette localisation. Pour s'isoler, les propriétaires ont laissé la végétation se développer afin de se mettre à distance des axes routiers. Cette végétation joue un triple rôle : écran paysager, filtre acoustique et filtre sanitaire (filtre des particules émises par les véhicules).



Evolution du site dans le temps, Source : Géoportail – Remonter dans le temps.ign.fr

L'urbanisation de la presqu'île située au sud de Pérols, appelée « les cabanes », adopte un caractère protéiforme, voire dégradé sur certaines parties du territoire notamment dans le tissu pavillonnaire voisin du site. Globalement, le secteur des Cabanes témoigne d'une architecture hétéroclite (maison classique des lotissements des années 1980, maison plus moderne d'architecte, quelques habitations en état de désuétude). Les clôtures présentent également des différences d'une parcelle à l'autre, ce qui accentue le caractère protéiforme et dégradé et ne permet pas une unité dans l'écriture urbaine et architecturale du tissu. Les maisons à proximité du site lui tournent le dos pour s'ouvrir en cœur de quartier.



Le tissu urbain de proximité à caractère protéiforme – Source les Ateliers UP+

C | Le site d'implantation du projet : un délaissé routier à l'interface entre le secteur des Cabanes et les étangs, enclavé entre deux axes routiers

Le site d'implantation du projet préserve un lien fort à l'eau avec le petit port de plaisance sur l'étang de l'Or et le port à sec qui fait face au site, au sud du canal. Ce dernier présente des hauteurs importantes (superposition de deux bateaux).



Le port à sec faisant face au site – Source les Ateliers UP+

Le contexte urbain (caractère protéiforme du tissu et nœud routier) dénote avec le contexte paysager du site, par sa situation géographique particulière et privilégiée au bord du canal qui relie les deux étangs de l'Or et de Pérols et permet d'apprécier des vues lointaines sur le grand paysage.

Le périmètre de projet plus spécifiquement est concerné par trois constructions qui occupent le site. Ce sont des maisons d'habitation des années 1980 qui ne présentent pas de qualité architecturale particulière. Deux d'entre elles sont peu entretenues et même dégradées par endroits (mur tagué, crépi défraîchi, clôture aux parpaings apparents, tôles).

L'accès à ces propriétés se fait par un seul et unique accès véhicule depuis la RD 21 à l'ouest et uniquement dans le sens sud-nord (lorsqu'on arrive de Pérols centre, il convient de dépasser le site et de faire demi-tour au giratoire localisé en sortie du pont). L'accès est large et goudronné. Une contre-allée à gauche mène à la maison du fond en partie nord. Un chemin, dans le prolongement de l'entrée, mène à la maison à l'est du site, par lequel il est aussi possible d'accéder de manière piétonne par une passerelle depuis la rive sud.



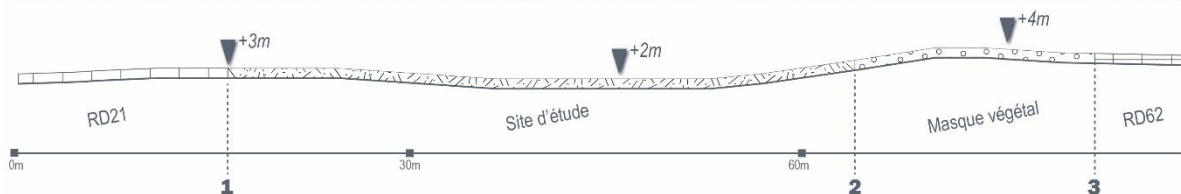
L'occupation du site – Source Les Ateliers UP+



Les accès au site – Source Les Ateliers UP+

Par ailleurs, le secteur est fortement marqué par la présence des infrastructures routières qui marquent le paysage et affectent le secteur de nuisances acoustiques. La RD 21, en 2x1 voies, est à niveau en sud du site, puis prend de la hauteur en direction du nord. La RD 62 surplombe le site à l'est, sans offrir d'accès direct. Il s'agit d'un axe structurant aménagé en 2x2 voies, qui mène aux plages de Canon et de la Grande Motte, et dans le sens inverse permet d'arriver à Montpellier. Le caractère routier du site prédomine.

Les habitations bénéficient d'une végétation dense insérée entre la départementale et le site, faisant office de masque. Cette végétation préserve ainsi les covisibilités depuis cet axe très usité.



La topographie du site – Source Les Ateliers UP+

Les mobilités alternatives et actives sont représentées aux abords du site par des arrêts de bus et de tram existants et une piste cyclable longeant la RD 21 côté étang. La petite passerelle piétonne au sud-est du sud qui permet de rejoindre le port à sec, est très peu usité, car trop confidentielle.



Les mobilités à proximité du site – Source Les Ateliers UP+



Les espace de délaissé à proximité du site – Source Les Ateliers UP+

Le triangle singulier a une topographie marquée notamment par le nœud routier qui l'entoure. Le site se place en dessous du niveau des voies de circulation, ce qui lui permet de s'isoler visuellement des flux mais la nuisance sonore existe par les nombreux véhicules (légers et poids-lourds) qui empruntent ces axes. Les vues sont plus ouvertes au sud vers le grand paysage des étangs. Quant à la trame paysagère existante, elle participe à l'isolement du site des voies de circulation, surtout à l'est.



Vue sur le site depuis la RD 62 – Source Les Ateliers UP+

Le schéma ci-dessous présente l'occupation actuelle du site.

Il y a un véritable enjeu pour le projet d'assurer la reconversion de ce site pour en faire une nouvelle entrée de ville, inscrite dans son environnement.

:



- Limite communale
- Bâti
- Parcelle
- Périmètre d'étude
- ▶ Accès au site
- Axe structurant
- Desserte secondaire
- BUS Arrêt de bus
- TRAM Arrêt de tram
- Piste cyclable
- Couvert végétal
- Arbre isolé
- Alignement de Pins
- Masque végétal - Végétation fine
- ◀ Point de vue sur le grand paysage

Analyse de l'occupation du site – Source SCE

3 | Un secteur contraint par le risque inondation

La commune de Pérols appartient au périmètre du Programme d'Actions de Préventions des Inondations (PAPI) Lez-Mosson (PAPI 2 – 2015/2020, labellisé le 9 juillet 2015), du PAPI 2019/2024 sur le bassin de l'Or labellisé le 4 juillet 2018 sur le bassin de l'Or et du Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) de Montpellier. Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (débordement fluvial et submersion marine) approuvé le 29 juin 2021.



PPRNI commune de Pérols - source : ville de Pérols

Le site d'implantation du projet est concerné par :

- La zone rouge naturelle Rn, zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé), sur la partie Sud du site en bordure du canal.
- La zone rouge urbaine Ru, zone inondable d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé), aux extrémité Nord et Sud-Est du site (aux abords des habitations existantes).
- La zone bleue urbaine Bu, sur le reste de l'ensemble du site (majorité du ténement).

A chaque zone, le PPRNi définit au travers de son règlement écrit des prescriptions spécifiques que le projet doit respecter selon le principe de conformité.



Des extraits de ce règlement figurent ci-après, sont encadrées en rouge les notions particulièrement importantes pour le présent projet :

+ Dispositions générales

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

Le présent chapitre précise les règles générales qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune, outre les dispositions relatives à chaque zone.

4.2. Les travaux dans les lits des cours d'eau, les surfaces en eau et sur les berges

Afin de préserver le libre écoulement des crues, la libre divagation (espace de mobilité) des cours d'eau et la stabilité des berges, toutes les constructions et aménagements, notamment les remblais, sont interdits dans l'emprise des lits mineurs des cours d'eau ainsi que, de manière générale, au sein de toutes les surfaces en eau.

Concernant les axes d'écoulement identifiés en traits bleus continus ou discontinus identifiés par l'IGN (Institut Géographique National), dont un extrait est annexé au rapport de présentation, et non cartographiés dans le présent PPRI, une bande de 20 mètres de part et d'autre de ces axes, non constructible et non remblayable, est instaurée afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Ce recul pourra être précisé sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence établie à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré, sans toutefois être inférieure à 5m au droit des berges, ni à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau défini le cas échéant dans le SAGE.

Néanmoins, les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, y sont autorisés dans les conditions précisées au chapitre 4.10 (p23).

Sont admis, dans les mêmes conditions que les équipements d'intérêt général (voir chapitre 4.10), et dans le respect du code de l'environnement (article R214-1) :

- les aménagements permettant l'accès au cours d'eau (à la surface en eau), ainsi que l'accès à un terrain enclavé (pontons de pêche ou d'activité de loisir, passage à gué...),

- l'aménagement et l'entretien des berges et du lit du cours d'eau (de la surface en eau),

- les aménagements nécessaires à la préservation des milieux et à la continuité écologique (passe à poisson...).

L'étude hydraulique démontrera en particulier que le projet n'aggrave pas le risque d'embâcles (installations émergées légères « fusibles »...).

Par ailleurs, tous ouvrages, travaux, installations et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau conformément à l'article R.214-1 du code de l'environnement (CE). Pour tous travaux relatifs à la ripisylve, il convient de se référer aux orientations et aux préconisations du SDAGE et du SAGE. Ces procédures se traduisent notamment par la réalisation d'un dossier dit « Loi sur l'eau » qui comprend, entre autres, un document d'incidences évaluant les « incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes, du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en fonction des procédés mis en œuvre, des modalités d'exécution des travaux ou de l'activité, du fonctionnement des ouvrages ou installations, de la nature, de l'origine et du volume des eaux utilisées ou affectées et compte tenu des variations saisonnières et climatiques » (articles R.214-6 et R.214-32 du CE).

Suivant l'article R.214-1 du CE et sa rubrique 3.1.1.0. une autorisation est requise pour les installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, qui constituent un obstacle à l'écoulement des crues. Cette autorisation peut être abrogée ou modifiée pour prévenir ou faire cesser les inondations ou en cas de menace pour la sécurité publique (article L.214-4 II.2° du CE).

4.3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements

En application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune doit, après enquête publique, délimiter des zones stratégiques pour limiter le ruissellement urbain :

- d'une part, les zones où il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux ;
- d'autre part, les zones de collecte et de stockage, voire de traitement des eaux pluviales lorsqu'elles apportent au milieu aquatique des pollutions susceptibles de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, un zonage d'assainissement pluvial communal est rendu obligatoire (voir en seconde partie du règlement, mesures de prévention, de protection et de sauvegarde). En l'absence de zonage d'assainissement pluvial assorti de prescriptions préventives, tout projet d'aménagement devra mettre en œuvre des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du sous bassin versant, le cas échéant, au travers d'un dossier loi sur l'eau. Cette compensation de l'imperméabilisation n'est pas obligatoire lorsque les eaux pluviales sont évacuées directement dans la mer ou les étangs, ou dans le réseau pluvial communal busé.

4.5. Dispositions constructives obligatoires pour tout projet en zone inondable

Le niveau inondable correspond :

- en zone Z1 : au niveau du TN augmenté de 30cm ;
- dans le reste de la zone inondable par l'événement de référence : au niveau de la cote PHE avec un minimum à 2,40mNGF.

Les techniques suivantes sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure au-dessous du niveau inondable devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- La structure et les fondations des constructions seront réalisées de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) au-dessous du niveau inondable seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau au-dessous du niveau inondable .
- Le stockage des produits polluants et substances dangereuses, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale.
- Les équipements électriques, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage, devront être rehaussés au-dessus du niveau inondable .
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue ou de l'événement marin centennal (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service ou bien réalisés entièrement au-dessus du niveau inondable.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de compensation suffisamment dimensionnés et des procédés limitant le ruissellement.

4.10. Equipements d'intérêt général

Les équipements d'intérêt général, exceptés les établissements à caractère stratégique ou vulnérable, sont autorisés en zone inondable sous réserve :

- qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement et réseaux de service public ou d'intérêt collectif. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres ;
- que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF ;
- qu'une étude hydraulique de l'événement de référence en détermine les impacts amont et aval sur l'écoulement des crues, et définisse les mesures compensatoires à adopter visant à prévenir leurs effets sur les crues et les enjeux ainsi que les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir ;

Émergent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).



- + Dispositions spécifiques à la « Zone Bleue Urbaine : Bu », zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteurs urbains)

Objectif : Permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité.

Rappel : La zone bleue de précaution **Bu** permet la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain, sous réserve de certaines interdictions ou conditions.

SONT INTERDITS :

- Tous projets de création ou de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable ;
- Tous remblais, dépôts ou exhaussements, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés ;
- La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants ;
- Tous les travaux et projets nouveaux situés dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui sans être inférieure à 50 mètres comptés à partir du pied de la digue ou de l'ouvrage de protection) et susceptibles d'aggraver le risque.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1ère partie :

- Les projets autorisés dans les dispositions générales (première partie, chapitre 4).
- Les travaux **d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.).
- Les créations **d'ouvertures** au-dessus de la cote de la PHE.
- Les créations **d'ouvertures** en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux.
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- Les **constructions nouvelles**, les **extensions**, les **changements de destination** ou les **modifications** de bâtiments existants, sans création d'établissements vulnérables ou stratégiques, sous réserve :
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface des garages et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;
 - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.

[...]

- Les **parcs collectifs de stationnement de véhicules** (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

- La création ou la modification de **clôtures** et de murs ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

- La réalisation de **réseaux secs enterrés** nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La réalisation de **réseaux humides nouveaux (eau potable)** sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.
- La réalisation de **réseaux humides nouveaux (assainissement)** sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

+ Dispositions spécifiques à la « Zone Rouge Naturelle et Urbaine : Rn, Ru »

Objectif : Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.

Rappel : Les zones rouges en secteur naturel **Rn** et urbain **Ru** ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs et d'aires de camping-cars, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings, PRL pour aires de camping-cars existants, l'interdiction d'augmenter la vulnérabilité du bâti existant et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

SONT INTERDITS :

- Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS") et à l'exception de ceux autorisés dans les dispositions générales (première partie, chapitre 4).

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1ère partie :

- Les travaux **d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) ;
- Les créations **d'ouvertures** au-dessus de la cote de la PHE ;
- Les créations **d'ouvertures** en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux ;
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- Les **modifications** de constructions existantes et/ou leur **changement de destination**, sous réserve :
 - de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissements stratégique ou vulnérable ;
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;
 - en zone **Rn** uniquement, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ;
 Ces règles restent valables dans le cas d'une **reconstruction**, sur une même propriété, y compris par exception dans une autre zone réglementaire, sous réserve :
 - que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;
 - que la construction ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres comptés à partir du pied de la digue ou de l'ouvrage de protection) ;
 - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité ;
 - de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ; la construction ne sera pas implantée dans un secteur exposé à un aléa plus fort. En particulier, les hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction initiale démolie ;
 - que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.
- Les **extensions au sol** des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :
 - la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2,00 m NGF.
 - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.



- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible :

Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

- Les **extensions à l'étage** des bâtiments existants, sans création de logement ou en zone **Rn** d'activité supplémentaire, et sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.) ;
 - l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m² pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.
- Les **modifications** ou les **extensions**, au sol ou à l'étage, **des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques**, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve :
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle des garages et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2,00 m NGF.
 - que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

➤ Les **parcs collectifs de stationnement** de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

➤ Tous travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres comptés à partir du pied de la digue ou de l'ouvrage de protection). Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m² pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surface des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables.

➤ En zone **Ru** uniquement, la création ou modification de **clôtures** et de murs excédant 20 cm de haut à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

➤ En zone **Rn** uniquement, la création ou modification de **clôtures** et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

➤ La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

➤ La **réalisation de réseaux humides nouveaux (eau potable)** sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

➤ La **réalisation de réseaux humides nouveaux (assainissement)** sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égoûts doivent être verrouillées.

Le projet respectera la réglementation en vigueur selon ce zonage, notamment pour ne pas aggraver les risques pour les biens et les personnes.

4 | Un secteur qui présente des enjeux écologiques

Le site d'implantation du projet se situe à l'interface de nombreux sites de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel, sans toutefois les intercepter directement. Néanmoins, le site peut jouer un rôle de corridor pour les oiseaux et les mammifères liés aux milieux aquatiques et humides (partie sud du site vers la berge) et pour les oiseaux inféodés aux milieux ouverts, semi-ouverts et boisés (partie est et nord du site).

Un pré-diagnostic écologique a été mené en phase de conception du projet, celui-ci a conduit le porteur de projet à adapter son programme pour assurer au mieux l'intégration du projet dans son environnement.

Le pré-diagnostic écologique a été mené par Alexandre Ballaydier de Klaséa en mars 2023. Celui-ci a permis d'identifier que le caractère dégradé et anthropisé (présence d'habitations) du site, n'excluait pas totalement

d'enjeux potentiels, relativement notamment à la présence de périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (réseau Natura 2000, zones humides, etc.) à proximité. Si le site semble peu favorable à la présence d'espèces animales à forts enjeux patrimoniaux, les milieux arbustifs à arborés du site, ainsi que le canal sont favorables à certaines espèces en transit.

Nota : Le pré-diagnostic complet et les préconisations environnementales qui en découlent figurent en annexe du présent dossier de Déclaration de Projet, ne sont repris dans cette notice que les éléments saillants.

A | Les continuités écologiques du site

Le site étudié abrite 2 continuités écologiques :

- + **une continuité liée principalement aux milieux humides** (trame bleue) au niveau de la berge du canal sud du site (Fourrés méditerranéens à pourpier marin et *Arthrocnemum fruticosi* ; Saussaies marécageuses) auxquelles on peut ajouter une portion du jardin d'une propriété et un bosquet ;
- + **une continuité terrestre liée à la trame verte constituée de milieux ouverts** (diverses friches), arbustifs à arborés (bosquets, arbres plantés, aménagement paysager) à l'est et au nord du site. Ces milieux principalement rudéraux ou plantés sont fonctionnels, mais pas qualitatifs.

Les continuités écologiques à proximité immédiate du site

- + Au sud du site, le chenal lui-même ainsi que ses rives constituent également des éléments d'un corridor linéaire de la trame bleue.
- + Au nord et à l'ouest du site, les terre-pleins composés de friches et d'aménagements paysagers séparés par les axes routiers constituent des espaces relais pour le déplacement des espèces.

Les éléments de fragmentation

Les éléments principaux de fragmentation sont les RD62 et RD21 qui encadrent le site. À l'est du site, des passages terrestres sous cet axe de 2X2 voies existent de chaque côté du canal et permettent aux espèces terrestres de la traverser depuis l'est en toute sécurité. À l'ouest du site, il n'y a pas de passage sous le pont de la 2x1 voies qui enjambe le canal.

Conclusions

Le site abrite :

- + des continuités humides participant à la trame bleue dans sa partie sud, constituant un corridor régional fonctionnel à conserver ou à restaurer en partie (D21 à l'ouest) ;
- + des continuités terrestres ouvertes et rudérales ou arbustives à arborées principalement plantées, structurant un corridor régional fonctionnel bien que la qualité des milieux présents soit médiocre.

À proximité du site :

- + le corridor aquatique et humide linéaire d'intérêt régional est également constitué par le canal lui-même et la berge en face du site ;
- + des terre-pleins présents au nord et à l'est du site constituent des espaces relais pour le déplacement des espèces.

Les corridors observés bien que fonctionnels abritent des milieux peu qualitatifs à restaurer selon les grands axes suivants :

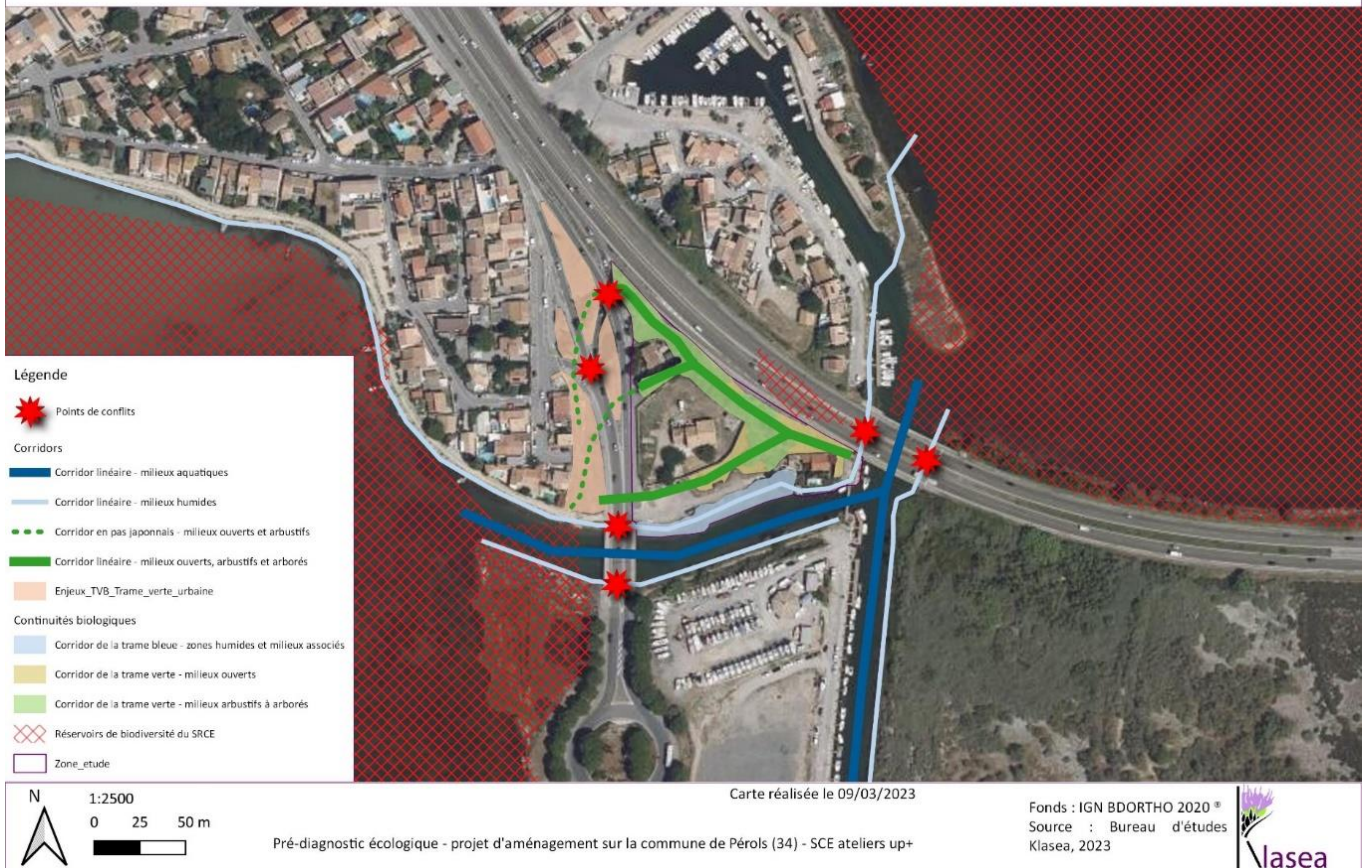
- + maintien d'une partie de la saulaie qui permet de préserver la tranquillité du canal / l'urbanisation ;



- + plantation d'une haie de tamaris jouant le même rôle que la saulaie ;
- + recréation d'une pelouse sèche à partir des friches rudérales présentes ;
- + à l'est du site, remplacement des aménagements paysagers et des arbres plantés par des haies d'essences indigènes arborées et arbustives jouant le même rôle de corridor, d'écran paysager visuel et contre le bruit de la D21.

Continuités écologiques du site et trame verte et bleue

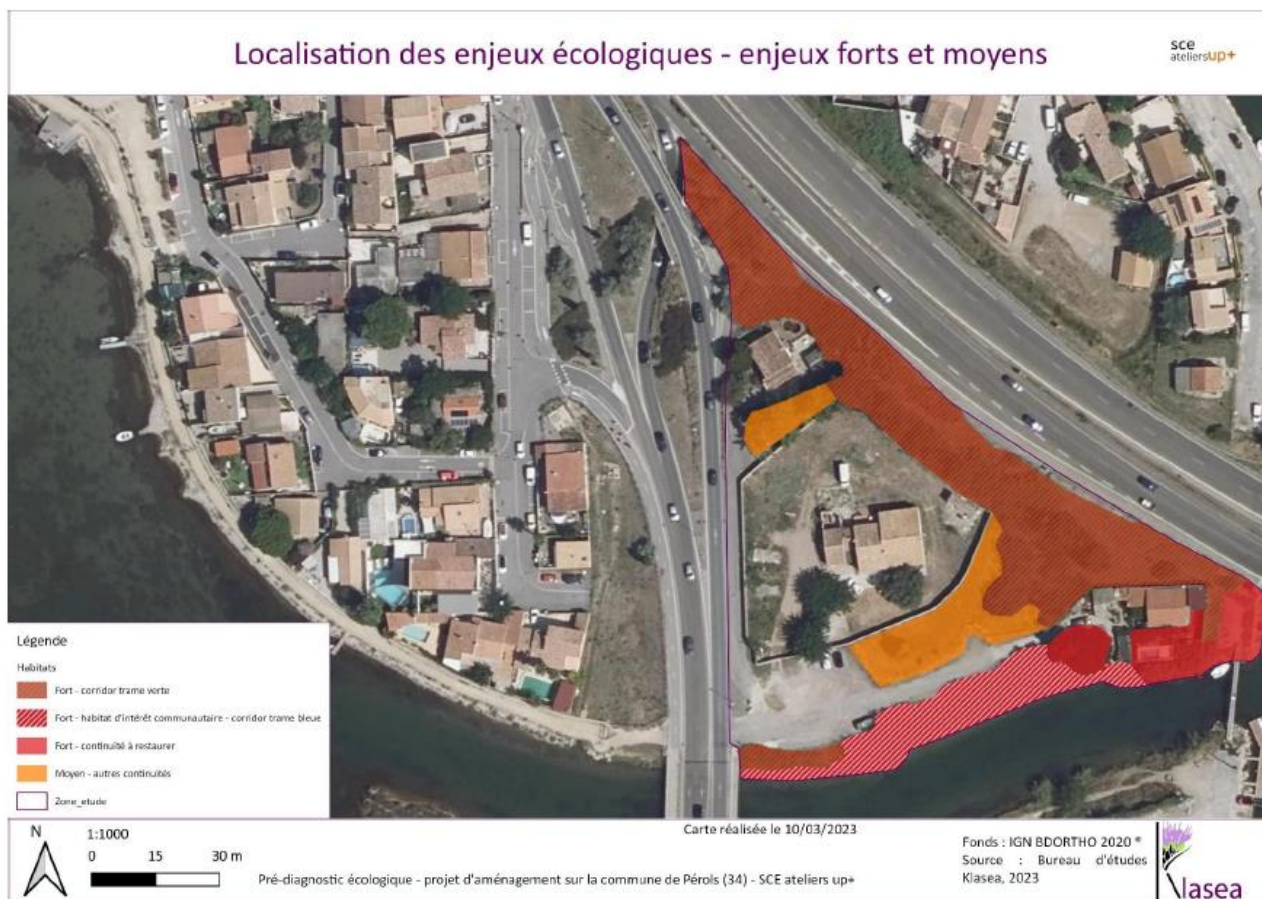
sce
ateliersup+



B | Evaluation des enjeux

Le site, globalement très impacté par les aménagements anthropiques, possède un intérêt intrinsèque faible. Cependant, sa position géographique entre de nombreux réservoirs de biodiversité reconnus par le SRCE réhausse les enjeux qu'il présente. La déclinaison des corridors mentionnés par le SRCE fait ressortir une zone au sud liée aux milieux aquatiques et humides (trame bleue) et une zone à l'est et au nord, liée à des milieux terrestres, toutes deux d'enjeu fort.

Ces éléments restent toutefois à prendre en tant que potentiels, le SRCE et ses outils graphiques ayant été conçus pour une lecture et une appréciation à l'échelle du 100 000^{ième}.



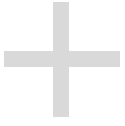
Au regard des enjeux écologiques, l'expertise écologique a établi les préconisations environnementales suivantes, que le porteur de projet s'est attaché à prendre en compte :

- + Actions permettant de limiter les impacts sur la faune en phase chantier,
- + Actions en faveur des continuités écologiques :
 - o Maintenir un corridor humide au sud :
Il est important de préserver au maximum les milieux humides présents dans la partie sud du site : Fourrés méditerranéens à pourpier marin et *Arthrocnemum fruticosi* (C.B : 15.616 ; N2000 : 1420-2) et Saussaies marécageuses (C.B : 44.92). Cela passe par une phase d'évitement ou de réduction des impacts lors de la définition des caractéristiques du projet final. Si des zones restent impactées, il est primordial de ne pas imperméabiliser les sols à ces endroits et de conserver le rôle de corridor biologique de cette continuité, par exemple en permettant le passage de la faune sous les pontons et en maintenant un linéaire arbustif qui préserve la tranquillité d'une partie du canal. La restauration de zones humides à l'ouest du site peut être une mesure ambitieuse mais intéressante à mettre en place.
 - o Maintenir, voire restaurer le corridor terrestre à l'est et au nord du site
Une zone non aménagée devra être préservée à l'est au nord du site pour maintenir le corridor mentionné par le SRCE. Bien que certainement fonctionnels, les milieux présents au sein de cette continuité sont actuellement très rudéraux voir plantés. Il pourrait être intéressant de substituer les friches et les plantations aujourd'hui présentes par des éléments biologiquement plus qualitatifs : restauration et entretien de pelouses sèches et plantation d'une haie arbustive et arborée constituée d'essences indigènes adaptées au site, issues de plans labellisé "végétal local"
- + Actions de lutte contre la prolifération des espèces végétales exotiques envahissantes,
- + Actions pour lutter contre les pollutions.





Volet 2 | Présentation du projet



Cette partie vise à présenter le projet. Elle explicite les aménagements qui seront réalisés, la programmation du projet et son insertion dans le paysage et l'environnement.

1 | Un site adapté au projet de l'entreprise

Le site répond aux principaux critères de recherche que F-One s'était fixé :

- + Il est sur la commune de Pérols, lieu d'implantation historique de l'entreprise,
- + Il est à proximité immédiate de l'eau,
- + Il offre une accessibilité aisée par les transports en commun ou mode doux pour les salariés de l'entreprise,
- + Il offre une superficie adaptée au projet.

La localisation du projet répond en effet à l'enjeu fort de rationalisation du process de Recherche & Développement de l'entreprise. Avec un accès direct à la mer, les tests, depuis toujours effectués en situation réelle, seront ainsi réalisables de façon plus fluide, permettant à l'entreprise de gagner du temps et d'optimiser ses coûts de production en R&D. Le bateau-test pourra rester amarré au ponton et les prototypes sortiront directement des ateliers de production pour les tests en mer. Les ateliers équipés de machines et de robots permettront d'ajuster les prototypes dès le retour des tests.

Ce nouveau siège social, sera un marqueur fort pour l'identité de l'entreprise et bénéficiera à son image de marque, tant pour sa clientèle que pour le recrutement de collaborateurs en offrant un cadre de travail agréable.



Image d'insertion du projet (document provisoire) – Source : CIRBUS Construction / Pégase Immobilier

Pour autant le site présente des caractéristiques écologiques intrinsèques intéressantes qu'il convient de préserver voire de restaurer, conformément aux préconisations environnementales (cf. chapitre précédent) :

- + Maintenir le corridor humide au sud du site, via la remise en état de la ripisylve et la création d'une nouvelle poche végétale,
- + Restaurer la zone humide au sud-ouest,



- + Préserver et restaurer la bande plantée à l'est du site,
- + Conserver une faible imperméabilisation des sols.

F-One s'est alors attaché à concevoir un projet répondant aux enjeux du site pour assurer son intégration dans l'environnement tout en répondant aux enjeux économiques de l'entreprise.

Le projet va permettre ainsi de requalifier et densifier un délaissé routier, assurant une mutation pérenne de ce secteur, avec une occupation plus adaptée que l'habitat. Il sera également un marqueur fort pour l'entrée de ville, qui symbolisera l'ambition métropolitaine de développer une « économie bleue » appuyée sur une entreprise leader mondial.

2 | Un projet qui s'adapte aux enjeux et contraintes du site

A | La prise en compte des enjeux écologiques

Le site d'emprise du projet présente des caractéristiques écologiques intrinsèques qu'il convient de préserver voire de restaurer, conformément aux préconisations environnementales (cf. chapitre précédent), les principales étant :

- + Conforter ou restaurer des continuités écologiques
 - o Restaurer le corridor humide au sud du site, via la création d'une nouvelle poche végétale et la restauration de la zone humide au sud-ouest
 - o Préserver et restaurer la bande plantée à l'est du site support de corridor écologique terrestre
- + Conserver une faible imperméabilisation des sols
- + Limiter les impacts sur la faune en phase chantier puis en phase exploitation,
- + Assurer la gestion des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement de l'eau et son chargement en pollution.

F-One s'est alors attaché à concevoir un projet répondant aux enjeux du site pour assurer son intégration dans l'environnement tout en répondant aux besoins de l'entreprise :

- + Le bâtiment est implanté au centre de l'emprise, pour préserver les corridors écologiques localisés en bordure de parcelle et sur 3 niveaux pour limiter son emprise au sol (25% de l'unité foncière du projet au maximum), tout en offrant une surface de plancher nécessaire à l'entreprise.
- + Les espaces libres seront traités conformément aux recommandations :
 - o respect de la palette végétale locale,
 - o conservation d'un maximum d'espace non imperméabilisé (au minimum 70% d'espace libre et 40% d'espace de pleine terre,
 - o aménagements semi-perméables pour les espaces de circulation et de stationnement,
 - o surélévation des terrasses et mise en place du ponton flottant avec un accès surélevé pour permettre le passage de la petite faune locale et le développement de la flore.
- + Les corridors écologiques seront remis en état et reconstitués en suivant les préconisations :
 - o démolition du bâti existant au Sud-Est, permettant l'agrandissement des corridors écologiques et de la trame verte et bleue
 - o démolition du bâti existant au Nord-Ouest puis plantation permettant la reconstitution et la remise en état de la trame verte
 - o démolition de l'enrobé existant en entrée sud du site, permettant la reconstitution et remise en état de la trame bleue
 - o déconstruction des murs de clôtures existants, remplacés par des clôtures perméables

- + Afin de répondre aux enjeux hydrauliques :
 - le projet est conçu en limitant l'imperméabilisation sur le tènement foncier
 - le projet intégrera un type de rétention adapté avant rejet dans le réseau (les études de sol et les relevés géométriques sont en cours, les éléments techniques seront définis ultérieurement par un BET hydraulique spécialiste).

Les illustrations à suivre montrent les enjeux environnementaux et leur prise en compte par le projet. Le plan masse du projet apparaît en superposition de l'état initial du site.



Enjeux environnementaux – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier



Prise en compte des préconisations environnementales – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier



Image d'insertion du projet (document provisoire) – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier



B | La prise en compte de son inscription en entrée de ville et de son enjeu d'insertion paysagère

Comme présenté ci-avant, le site d'implantation du projet se situe à l'interface de la ville et des étangs, dans la pointe sud du secteur des cabanes, sans pour autant présenter les caractéristiques intrinsèques de cet espace.

Il bénéficie d'une topographie naturelle et d'une végétation lui permettant de s'isoler des axes routiers qui marquent fortement cette entrée de ville. Il présente des constructions peu qualitatives, voire dégradées.

Le projet va permettre de requalifier et densifier un délaissé routier, assurant une mutation pérenne de ce secteur, avec une occupation plus adaptée que l'habitat. Il sera également un marqueur fort pour l'entrée de ville, qui symbolisera l'ambition métropolitaine de développer une « économie bleue » appuyée sur une entreprise leader mondial.

Le projet utilise dans sa conception les trois côtés de la parcelle pour dialoguer avec les espaces urbains qui l'entourent, aussi différents soient-ils (une voie rapide, un lotissement, les étangs et le port à sec). Cela lui permet d'adapter son enveloppe, et de créer une façade urbaine ouverte, qualitative, entre terre et mer.



Entrée du site et vue des berges – état initial – Source : Google earth

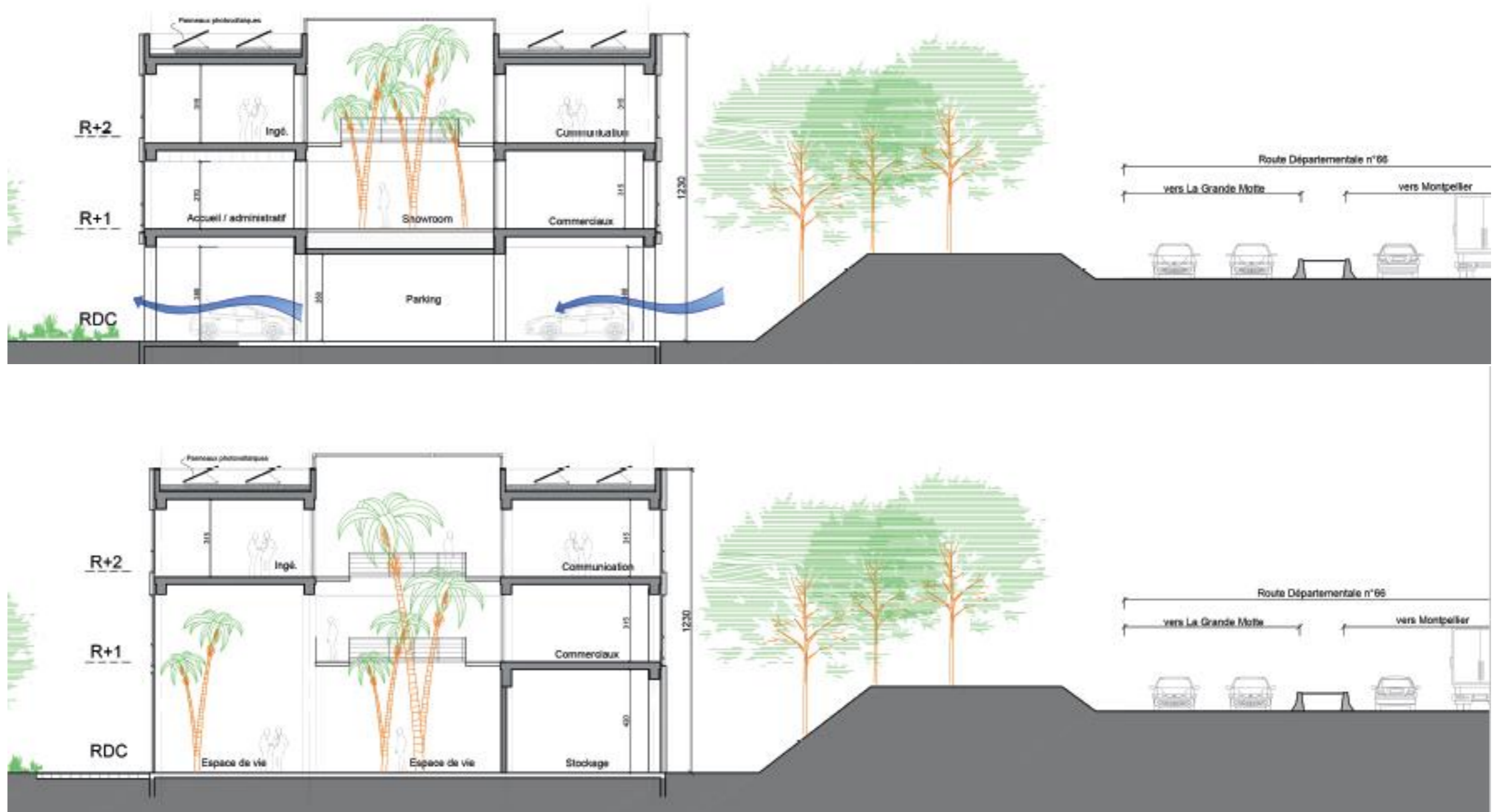
Résolument tournée vers les étangs, la façade offre de belles perspectives sur ceux-ci. Au contraire, le bâtiment tourne le dos à la RD 62, afin de se préserver des nuisances sonores ce côté de bâtiment sera moins vitré.

L'accès au site se fera par un seul et unique accès, tel qu'existant. Cependant, l'entrée sera reconfigurée afin d'offrir plus de confort et de sécurité aux usagers et qualifier la jonction avec l'espace public. Une voirie interne sera créée afin d'accéder aux stationnements qui seront implantés à l'arrière du bâtiment. Ce choix d'implantation permettant de masquer ces espaces, qui bien que végétalisés, restent des aménagements plus ou moins intéressants.

Par ailleurs, le projet prévoit une soixantaine de places aménagées sur les espaces extérieurs. Une dizaine de places et le stationnement des deux-roues bénéficieront d'un abri sur le bâtiment qui sera implanté sur pilotis sur son côté ouest. Suffisamment dimensionnés pour l'accueil des salariés et des visiteurs, ces stationnements bénéficieront de cheminement piétonnier pour accéder au bâtiment. Ils seront plantés et paysagers afin d'assurer leur intégration.



Les coupes suivantes illustrent la prise en compte de la topographie et l'accompagnement végétal du projet qui permet d'assurer son insertion urbaine.



Coupes projetées du projet (document provisoire) – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier



Une amélioration du site par rapport à l'existant :

Le site d'implantation du projet est isolé du reste du secteur des cabanes et bénéficie du décaissement naturel du terrain, ainsi qu'une masse végétale existante qui permet d'assurer l'intégration du projet. S'agissant d'une opération de renouvellement urbain, qui vise à reconfigurer le site aujourd'hui dégradé, le parti pris d'aménagement s'est attaché à garantir son intégration dans l'environnement.

Le projet relève d'une architecture contemporaine. Cette proposition architecturale valorise ce site très contraint par sa position géographique, dans un triangle inséré entre deux axes de circulation majeurs et les étangs telle la proue d'un bateau tournée vers la mer. C'est un projet « signal », où le parti d'aménagement s'est attaché à répondre aux besoins de l'entreprise, à la fois par sa volumétrie que par son image novatrice.

En effet, le projet s'implante au cœur d'un triangle marquée par les infrastructures routières, bénéficiant du décaissement naturel du terrain. Les volumes, pour faciliter leur intégration, seront simples, le choix des matériaux participe également à l'intégration du projet dans cette emprise urbaine.



Insertion du projet dans son environnement (document provisoire) – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier

A ce titre, l'insertion paysagère est une priorité dans la conception.

Le programme d'aménagement paysager s'appuie sur une végétation existante notamment le long de la RD 62, qui met à distance les flux de circulation de ce qui se passe en contrebas, à l'intérieur du périmètre de projet. Ces masses végétales sont nombreuses et denses, elles seront conservées et étoffées. Elles permettront ainsi d'accompagner et d'assurer l'insertion du bâtiment. Le projet paysager s'inscrit dans la palette végétale locale : la végétation des différents aménagements extérieurs sera constituée en majeure partie d'essences méditerranéennes, de type persistant, peu consommateur d'eau, d'engrais ou de fertilisants (Melia Azédarach, Olivier de Bohême, Chênes verts ou Micocoulier) accompagnée d'une végétation tapissante, composée

également d'essences méditerranéennes (lavandes, romarins, cistes, etc.). Les places de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 3 places (soit 19 arbres minimum). Par ailleurs, la végétation existante sera préservée et renforcée sur la limite RD 62 et des arbres d'alignement seront plantés le long de RD 21 afin d'assurer son intégration.

Son insertion dans le paysage proche

Le projet sera visible dans son environnement proche, notamment depuis les axes routiers qui l'entourent : depuis la Route de la Mer, la façade arrière du bâtiment dépasse les masses végétales existantes alors que, depuis la RD 21, la façade principale s'impose au passant. La qualité architecturale du bâtiment se traduit par le choix des matériaux, son orientation, et le renforcement du couvert végétal qui permettent aussi d'assurer son intégration dans le paysage urbain.

Il sera un marqueur fort pour l'entrée sur la presqu'île, implanté telle une figure de proue. Il stabilisera et qualifiera le tissu urbain, puis symbolisera le renouveau et l'attractivité de cet espace.



Photomontage – insertion paysagère vue depuis la RD 62 – Source : Les Ateliers UP+ SCE



*Photomontage – insertion paysagère vue depuis la RD 21 – Source : Les Ateliers UP+ SCE
Nota : les images ci-contre ont été réalisées avec les éléments de projet en cours de définition*



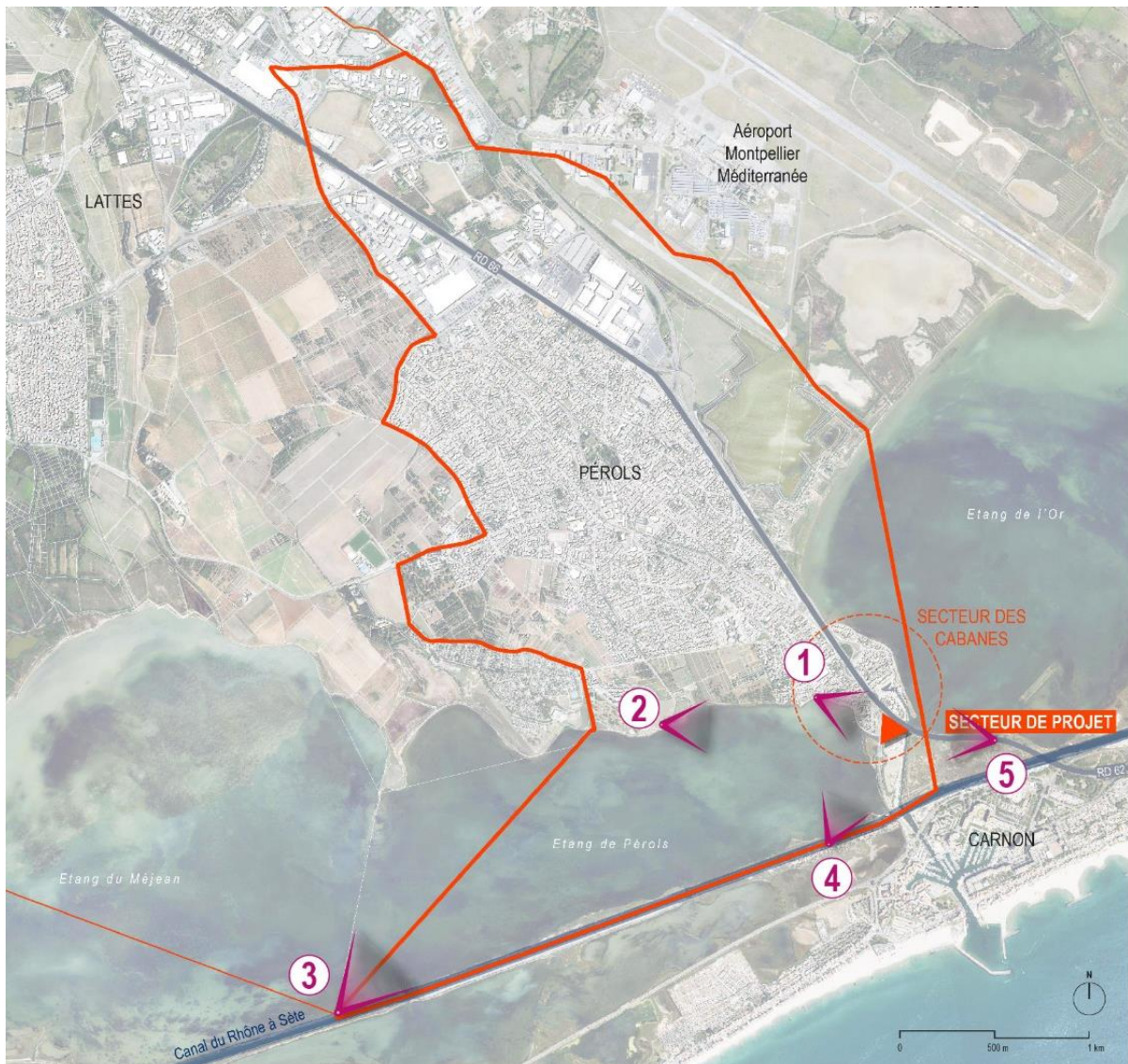
Son insertion dans le paysage lointain

Au-delà de ces vues rapprochées qui représentent la valeur emblématique que va prendre ce projet pour la commune de Pérols, il convient de noter que le bâtiment sera intégré au paysage dans les vues plus lointaines.

Que ce soit en approche de la pointe de la presque-île depuis le centre-ville, ou depuis Carnon-Plage, le bâtiment ne viendra pas perturber la silhouette urbaine. Le maintien du couvert végétal ainsi que la topographie participent à son intégration.

Les illustrations ci-après permettent d'illustrer les impacts faibles à modérés que le bâtiment va engendrer sur le paysage littoral depuis les points de vue suivant :

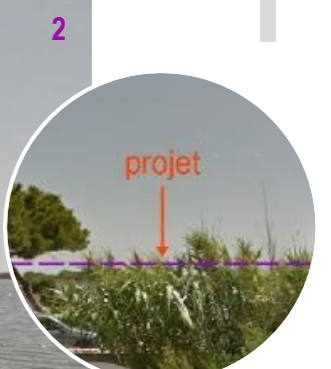
- PV1 : Depuis la Rue Bonadona et le chemin côtier ;
- PV2 : Depuis le Chemin du Mas Rouge ;
- PV3 : Depuis le Canal du Rhône à Sète à l'extrême ouest de la commune ;
- PV4 : Depuis le Canal du Rhône à Sète au sud de la commune ;
- PV5 : Depuis la RD62 dans le sens Carnon-Pérols.



Localisation des prises de vues des images à suivre – Source : Les Ateliers UP+ SCE



Le projet depuis le **point de vue 1** est visible du fait de sa hauteur venant surplomber les maisons individuelles en front d'étang (composées essentiellement en RDC et R+1). Toutefois, le projet ne vient pas dénaturer la ligne d'horizon. En effet, celui-ci ne dépasse pas le velum constitué par les immeubles de Carnon situés en arrière du site de projet, dont les immeubles (visibles sur l'image) peuvent atteindre R+7 voire R+8. En outre, l'accompagnement végétal prévu le long de la RD21 viendra renforcer le caractère végétal déjà perceptible depuis ce point de vue, en venant améliorer la situation sur le site de projet par rapport à la situation actuelle.



Le **point de vue 2**, pris également depuis la rive nord de l'étang de Pérols à l'extrémité du Chemin du Mas Rouge permet d'illustrer l'absence d'impact visuel. En effet, la distance et le couvert végétal des berges de l'étang (constitués de roseaux, pins méditerranéens, tamaris) viennent masquer les perceptions du site du futur projet.



Le **point de vue 3**, pris également depuis l'extrémité sud-ouest de l'Etang révèle l'absence d'impacts sur le paysage. Seules les émergences des immeubles présents sur Carnon sont visibles depuis cette distance.



Les vues offertes depuis le canal du Rhône à Sète en direction du site de projet n'est impacté que marginalement par le futur projet. En effet, celui-ci est séparé de la berge sud par, à la fois l'étang mais également une succession de masques végétaux. En outre, à cette distance le projet, bien qu'ayant une hauteur supérieure à celle observable sur les tissus pavillonnaires connexes, ne vient pas créer une émergence marquée.



Le **point de vue 5**, permet de s'assurer que l'impact du projet est résiduel depuis la RD62 depuis Carnon en direction de Pérols. En effet les espaces végétalisés et arborés accompagnant la voie permettent de créer des masques sur tout le linéaire de voirie. En outre, le terrain d'assiette du futur projet se situe en contrebas de la voie, limitant un peu plus les impacts visuels du projet

Localisation du projet sur des prises de vues proches et lointaines – Source : Les Ateliers UP+ SCE

- **En conclusion, comme le montre les illustrations ci-avant, l'environnement lointain n'est pas impacté par le projet :**
 - Depuis la rive sud, l'impact du projet est limité par la distance et les masques végétaux constitués par la végétation côtière et les pinèdes au sud du projet. ;
 - Depuis la rive nord, le futur projet étant inférieur au velum observable sur les communes au sud de Pérols, celui-ci ne vient pas modifier la ligne d'horizon telle qu'elle peut apparaître aujourd'hui ;
 - Enfin depuis l'axe routier majeur constitué par la RD62, le terrain accueillant le futur projet étant plus bas que la voie, les masques végétaux le long de celle-ci permettent une bonne intégration paysagère du futur projet.

Le rôle des masques végétaux est fondamental pour la bonne intégration paysagère, c'est pourquoi, le futur projet devra venir renforcer les strates arbustives existante afin de s'intégrer à son environnement.



C | La prise en compte de la réglementation PPRNi

Pour rappel la majorité du tènement foncier est localisée au sein de la zone Bleue, les bords du canal sont en zone rouges naturelles. Le site présente également deux enclaves en zone rouge urbaine. Le projet s'inscrit en conformité par rapport au règlement du PPRNi :

L'emprise bâti s'inscrit au sein de la zone bleue urbaine qui autorise ce type de construction.

En outre, la construction respecte la cote fixée par le PPRNi à savoir : PHE+30cm pour les bureaux, avec un minimum de 2,40 NGF. Ainsi, le terrain existant étant entre 2 m et 2,40 m NGF, le bâtiment devrait atteindre les 15,5m de hauteur NGF. Les parkings réalisés en zone bleue seront aménagés au niveau du terrain naturel et sans présenter d'obstacles au libre écoulement des eaux (Cf coupes présentées ci-avant).

Et Les parkings réalisés en zone rouge urbaine seront aériens. Une signalétique adaptée à l'information du risque sera mise en place et un dispositif d'évacuation sera organisé à partir d'un dispositif de prévision des crues.

Le ponton et son accès seront réalisés conformément à la réglementation.

Le projet est conçu en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols (au moins 70% de la superficie du tènement est traitée en espace libre dont au moins 40% en pleine terre végétalisée), cependant, il entraîne une augmentation de l'emprise au sol de l'unité foncière (22% contre 8% aujourd'hui). Pour rester conforme au PPRNi, il prend les mesures nécessaires pour limiter son impact sur le ruissellement.



Volet 3 | L'inscription du site d'implantation dans les documents d'urbanisme



Cette partie vise à présenter le contexte réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Elle justifie le projet au regard de ces règles et expose les points d'incompatibilité relevés avec le PLU en vigueur.

1 | Le schéma de cohérence territoriale Montpellier Méditerranée Métropole

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Méditerranée Métropole (3M) a été approuvé le 18 novembre 2019. Il couvre 31 communes dont Pérols. Il définit les grandes orientations d'aménagement durable du territoire métropolitain et vise à apporter des réponses aux grands défis écologiques du XXI^{ème} siècle auxquels le territoire doit faire face. Ainsi, il se fixe comme objectif prioritaire :

- **La préservation de la qualité de vie et la richesse environnementale du territoire.** La préservation des deux-tiers du territoire en tant qu'espaces naturels et agricole permettra de maintenir le premier facteur d'attractivité de la Métropole : son environnement. Le développement urbain sera ainsi contenu sur un tiers du territoire, en favorisant les réinvestissements et les intensifications urbaines dans les secteurs desservis par les principaux axes de transport en commun existants ou projetés.
- **L'acclimatation du territoire face enjeux environnementaux.** La prévention des risques naturels est au cœur des préoccupations de la Métropole et doit s'exprimer par une urbanisation et des aménagements plus résilients, prenant en compte les risques d'inondations autant que les effets liés aux épisodes caniculaires. Les actions de renaturation ou de reconquête agricole, qui conduisent à désartificialiser les sols, à les rendre plus perméables sont des exemples marquants.
- **L'anticipation des évolutions démographiques.** Le territoire connaît un dynamisme démographique qui devrait se tasser tout en restant supérieur aux autres métropoles pour atteindre 580 000 à 590 000 habitants en 2040. Afin d'accueillir les nouveaux logements et services, il est nécessaire de réinvestir les tissus urbains existants pour éviter le grignotage des espaces agricoles et naturels, mais aussi favoriser les mobilités décarbonées en cohérence avec l'évolution des usages (multimodalité, modes actifs, etc).
- **Le développement économique et l'emploi,** pour qu'ils soient créateur de richesses. La Métropole soutient l'activité économique, à la fois les activités innovantes et de pointe à forte valeur ajoutée, et les filières plus traditionnelles.

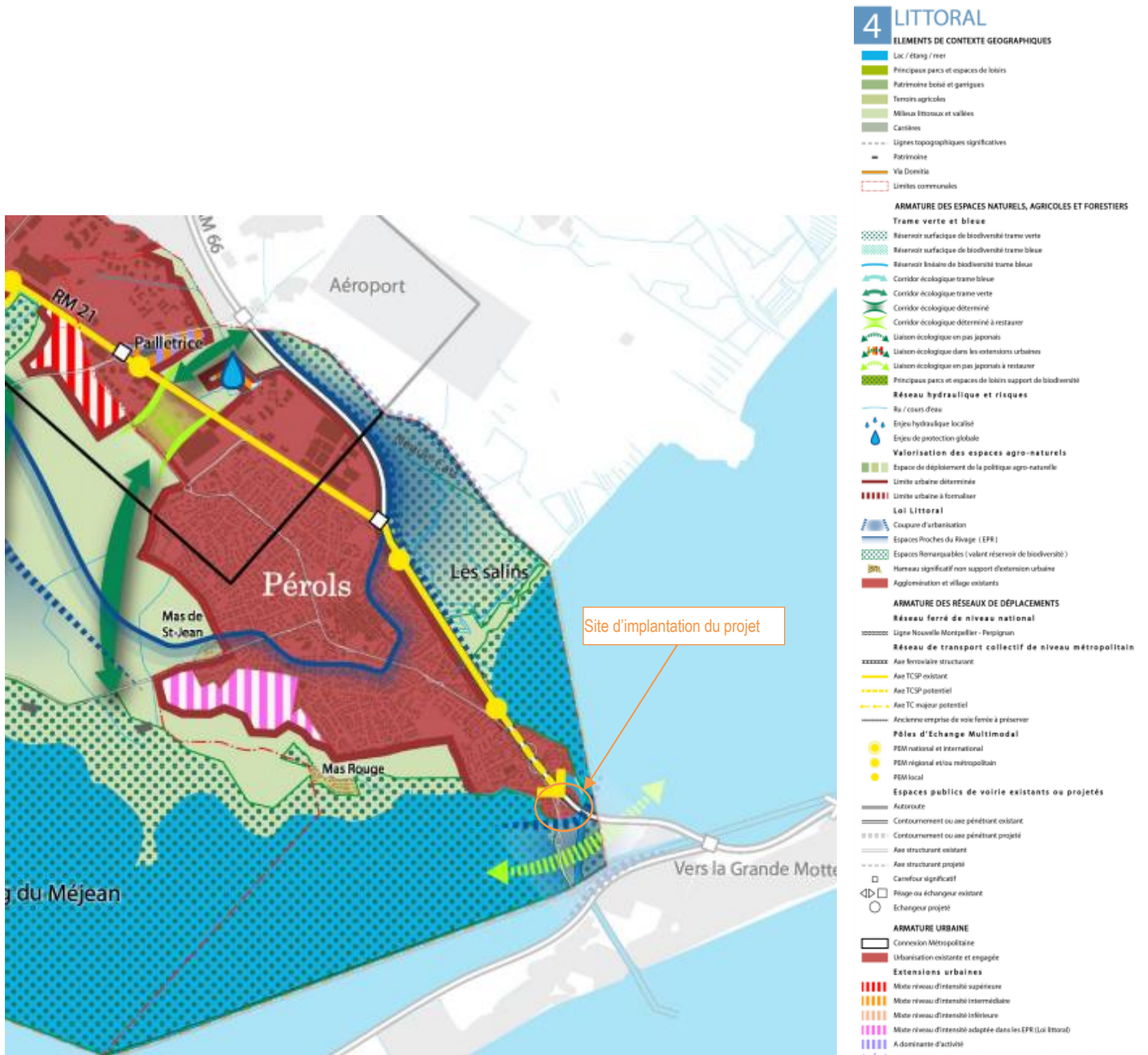
Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ensuite **déclinées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, formulent une triple ambition.** Elle se décline en trois défis :

<p>DEFI 1</p> <p>Une métropole acclimatée</p> <p><i>« notre territoire de nature »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> + Protéger et reconquérir les composantes agro-naturelles les paysages et la biodiversité pour mieux les valoriser Gérer les risques et nuisances et anticiper les évolutions face au climat + Optimiser les ressources du territoire + Organiser la préservation du patrimoine littoral et son développement durable au regard de la loi littoral
<p>DEFI 2</p> <p>Une métropole équilibrée et efficace</p> <p><i>« notre territoire de vie, nos déplacements »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> + Armature urbaine : organiser les espaces urbains efficacement et équitablement + Assurer la cohérence entre les réseaux de déplacement et l'organisation urbaine, favoriser la mobilité pour tous et à toutes les échelles
<p>DEFI 3</p> <p>Une métropole dynamique et attractive</p> <p><i>« notre habitat, nos emplois, nos activités, notre espace partagé »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> + Répondre à tous les besoins en logement + Affirmer l'activité économique comme ressource créatrice de richesses et d'emplois durables pour tous + Structurer l'équipement commercial en cohérence avec le projet de territoire + Conforter l'épanouissement culturel, sportif et de loisir pour une métropole accueillante et rayonnante + Modérer la consommation foncière



Document de planification, le SCoT définit, à l'horizon 2040, les grandes orientations d'aménagement du territoire métropolitain. Il fixe ainsi, notamment, les limites entre, d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et, d'autre part, les espaces naturels et agricoles. Au travers du Document d'Orientations et d'Objectifs, il fixe des prescriptions ou recommandations en vue de répondre à ces défis. Celles sont parfois spatialisées et cartographiées. Ne sont reprises dans ce chapitre que celles relatives à la commune de Pérols ;

Le site d'implantation du projet est identifié au sein de la tâche urbaine.



Carte de synthèse du SCoT – secteur 4 littoral – Source SCoT // DOO – 18 11 2019

Le SCOT identifie le site d'implantation du projet au sein de la tâche urbaine et au sein des Espaces Proches du Rivage définis au titre de l'application de la Loi Littoral. Les prescriptions spécifiques du SCOT pour ces espaces sont les suivantes : « *pour les opérations de renouvellement urbain situées dans le tissu bâti existant au sein des EPR, celles-ci ne devront pas modifier de manière significative les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ou en rompant de façon inappropriée avec les morphologies environnantes* ».

Parmi les prescriptions et recommandations du SCoT, voici celles qui concernent particulièrement Pérols et le secteur d'emprise du projet :

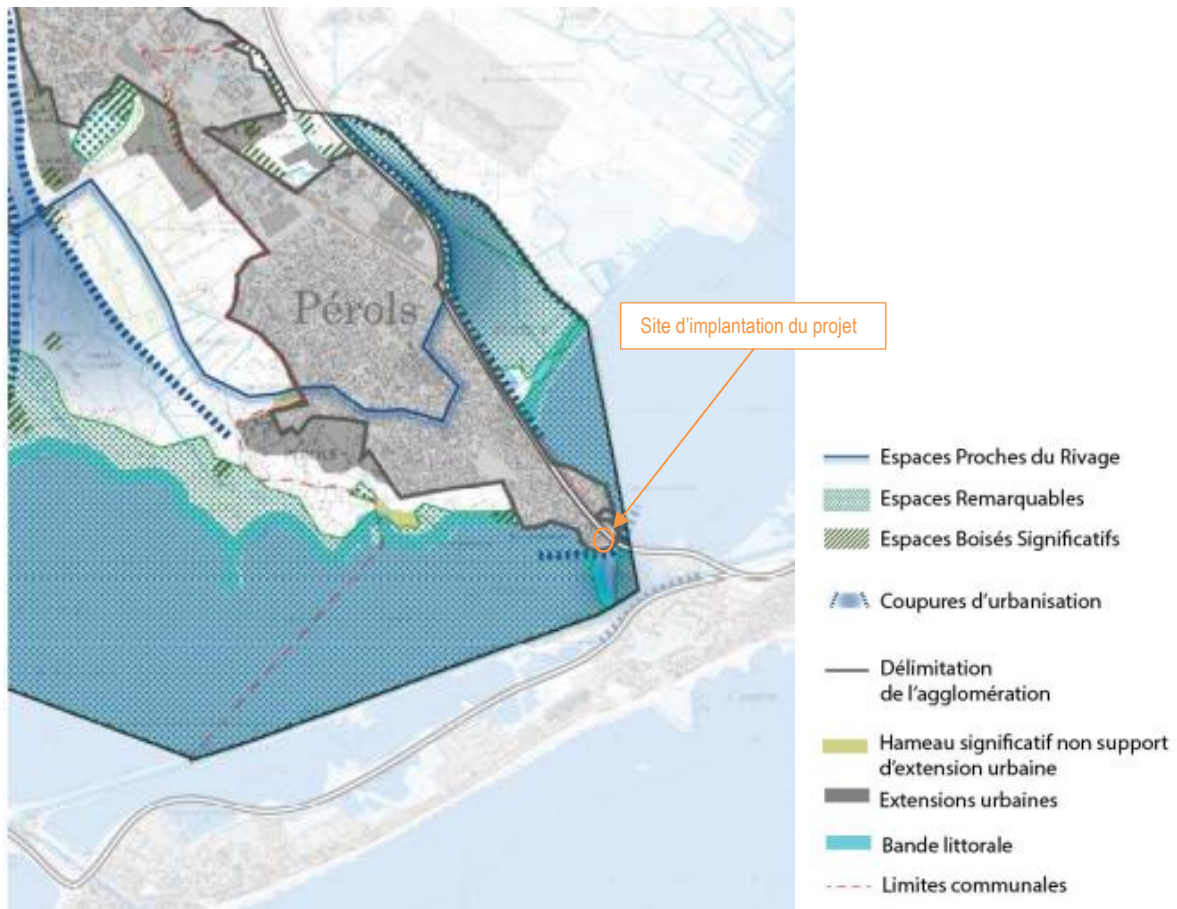
- + faire des entrées de ville un marqueur identitaire du territoire
- + préserver l'exceptionnelle biodiversité du territoire
- + gérer le risque inondation et submersion (prise en compte du risque et adapter les constructions pour limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes)
- + assurer la préservation des Espaces Proches du Rivage et des Espaces Remarquables via une urbanisation limitée
- + privilégier le développement par le renouvellement urbain
- + continuer à affirmer le rayonnement du Cœur de Métropole en matière d'innovation, de création et de qualité architecturale et urbaine, emblématique de la centralité urbaine métropolitaine, pour contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et usagers du territoire et pour participer à son rayonnement, notamment le développement du tourisme urbain contemporain
- + développer des projets urbains qualitatifs.

- ⇒ Le projet participe à affirmer « le rayonnement du Cœur de Métropole en matière d'innovation, de création et de qualité architecturale et urbaine, emblématique de la centralité urbaine métropolitaine, pour contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et usagers du territoire et pour participer à son rayonnement, notamment le développement du tourisme urbain contemporain », dans le sens où il permet à une entreprise locale innovante et leader mondial de se développer sur le territoire en construisant un siège social de belle qualité architecturale, intégré à son environnement urbain et naturel, participant à la requalification d'un délaissé routier.
- ⇒ Le projet, en tant qu'opération de renouvellement urbain, participe à la lutte contre l'artificialisation des sols
- ⇒ Le projet répond à l'ambition portée par le SCoT de faire « des entrées de ville des marqueurs identitaires pour le territoire », dans le sens où le projet va requalifier cette entrée de ville de Pérols, qui est aussi une porte d'entrée de la Métropole depuis la mer.
- ⇒ Le projet préserve la biodiversité présente sur le site en restaurant et confortant les corridors écologiques identifiés
- ⇒ **En effet, le projet porté par la société F-One participe à ces ambitions, avec la construction d'un projet :**
 - + assurant la protection de la trame verte et bleue et du paysage dans lequel il s'inscrit
 - + composé d'un bâtiment répondant aux enjeux du changement climatique et aux risques d'inondation
 - + permettant en tant qu'opération de renouvellement urbain à la reconfiguration d'un espace aujourd'hui dégradé
 - + profitant de son raccordement au réseau de transport en commun
 - + actant le transfert d'une vocation d'habitat, vers une vocation économique et plus spécifiquement porteuse d'innovation autour de l'économie bleue, et vecteur de développement touristique



- + intégrant la création d'un cheminement piéton sur les rives de l'étang
- + s'insérant de manière harmonieuse dans son environnement via un parti d'aménager qualitatif, du point de vue de la composition végétale, et du projet architectural.

En outre, la commune de Pérols est une commune dite Littoral au sens de la Loi du 3 janvier 1986. **A ce titre, le SCoT développe un chapitre spécifique liée aux modalités d'application de la Loi Littoral.** Le secteur d'implantation du projet est situé dans les Espaces Proches du Rivage mais en dehors des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et de la bande littorale des 100 mètres.



Organiser la préservation du patrimoine littoral et son développement durable – Source SCoT // DOO – 18 11 2019

Concernant plus spécifiquement l'application de la loi littoral, le SCoT fixe un certain nombre de prescriptions qui s'adressent uniquement aux 3 communes littorales que sont Lattes, Villeneuve-les-Malguelones et Pérols. Il s'agit dans un premier temps de déterminer la capacité d'accueil de ces communes pour « assurer un développement harmonieux entre enjeux de développement urbain, de fréquentation par le public, de protection des espaces pour les activités agricoles et maritimes, des préservations des espaces et milieux littoraux, de prise en compte des risques ». A ce titre, les communes se doivent par exemple, de faire un effort particulièrement significatif en termes de renouvellement urbain (dans ou hors Espaces Proches du Rivage) afin de limiter plus qu'ailleurs les extensions de l'urbanisation.

Et plus spécifiquement dans les Espaces Proches du Rivage, le SCoT fixe les prescriptions suivantes : « Au sein des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée. Ce principe s'applique aux extensions urbaines mais aussi à l'évolution de l'urbanisation existante ou engagée. Cette extension limitée de l'urbanisation se détermine en fonction de son contexte d'insertion et eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité, à la destination des constructions envisagées. Elle doit veiller aussi à une bonne intégration paysagère, compte-tenu

de leur visibilité depuis le rivage ou les rives des étangs. Il s'agira de vérifier que l'opération envisagée ne conduit pas à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques. »

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation se décline dans différents contextes, celui qui nous concerne dans le cadre du projet concerne : « *les opérations de renouvellement urbain mises en œuvre dans le tissu bâti existant au sein des espaces proches du rivage. Celles-ci ne devront pas modifier de manière significative les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ou en rompant de façon inappropriée avec les morphologies environnantes* ».

Le principe d'urbanisation limitée devra notamment être justifié au regard : « *des conditions de proportionnalité appréciée au regard de la densité du quartier ; des conditions de proportionnalité aux morphologies des tissus urbains environnants et/ou de quartiers comparables de la commune ; de l'appréciation mesurée en référence aux affectations et aux formes urbaines envisagées* ».

⇒ **Le projet s'inscrit dans les orientations du SCoT en matière d'application de la Loi Littoral**

Là encore le projet s'inscrit dans ce cadre puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement et de densification urbaine, via une mutation de sa vocation d'habitat vers une activité économique plus adaptée sur ce délaissé routier. Les équipements au droit du site sont en capacité d'accueillir le projet sans que cela ne vienne rompre leur équilibre de fonctionnement (accès réseau viaire et TC suffisamment développé au regard du nouveau trafic pressenti / raccordement à la STEP sans surcharge disproportionnée par rapport au raccordement actuel / ...).

Comme vu dans le chapitre précédent, « présentation du projet / un projet qui s'intègre dans le paysage », la conception du projet s'est particulièrement attachée à soigner son insertion dans l'environnement et notamment paysager.

Le projet répond pleinement à cet objectif dans la mesure où la qualité architecturale du projet et le parti pris d'aménagement général vont permettre d'assurer son insertion : il va, de fait, permettre de valoriser un espace stratégique, aujourd'hui peu qualitatif voire dégradé, offrant des perspectives depuis les bords du canal et les voies d'accès la métropole.

S'agissant d'une opération de renouvellement urbain avec évolution de la vocation, naturellement l'emprise foncière va évoluer. Le parti-pris a été de concevoir un projet sur 2 niveaux pour limiter son emprise au sol et conserver une forte proportion de superficie en pleine terre.

Le projet, s'il augmente sensiblement l'emprise au sol existante et présente des hauteurs supérieures aux constructions existantes sur site, s'inscrit dans un délaissé routier dégradé, en rupture avec les morphologies bâties environnantes.

En particulier, il se situe en discontinuité du secteur des cabanes, les voies à grande circulation (RD 21 et 62) et la topographie du site (décaissement naturel du terrain) participant clairement de cet isolement.

Le concept architectural se veut résolument moderne pour assurer son intégration dans un environnement contraint par des axes de circulation peu gracieux : Les volumes, pour faciliter leur intégration, seront simples, s'appuyant sur la végétation existante, notamment le long de la RD 62, qui met à distance les flux de circulation de ce qui se passe en contrebas, à l'intérieur du périmètre de projet. Ces masses végétales sont nombreuses et denses, elles permettront d'accompagner et d'assurer l'insertion du bâtiment.



2 | Le Plan Local d'Urbanisme de Pérois

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérois, approuvé le 23 janvier 2007. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

A | Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune s'est engagée pour conduire des actions en faveur de la valorisation de l'entité villageoise de Pérois et de son environnement naturel. La préservation et la valorisation du patrimoine naturel et urbain ne peut s'extraire de la prise en compte du risque inondation et de la nécessaire économie du foncier. Le PADD fait par ailleurs un focus particulier sur l'importance du traitement des façades urbaines visibles depuis les axes de communications (routiers : RD62, 21 et TC : tram). Cette sensibilité est d'autant plus forte au regard de son positionnement sur le littoral, vecteur d'attractivité touristique.

Axe I : valoriser le village et environnement naturel

La commune de Pérois est « caractérisée par la richesse et la sensibilité des espaces naturels qui bordent les zones urbanisées et offrent un cadre de vie remarquable, avec la présence des berges et des étangs. Aussi, s'affirment dans le PLU des objectifs de préservation mais aussi de valorisation sur le plan touristique et des loisirs, du patrimoine naturel et bâti. A ce titre, une attention particulière doit être portée aux interactions entre l'urbain et l'environnement naturel (traitement des franges urbaines, préservation de perspectives visuelles, lutte contre les constructions illicites en zone naturelle, ...) ».

D'une manière générale, la commune souhaite « valoriser la découverte du site sur le plan touristique et des loisirs. Outre les objectifs de préservation stricto sensu, la découverte des espaces lacustres et des activités liées à la présence du canal et de la mer sont à valoriser, sur le plan touristique comme sur le plan des loisirs pour les Péroliens et les habitants de l'agglomération. La présence des étangs, des milieux humides en général, du canal et du port, sont autant d'éléments qui confèrent à Pérois un cadre de vie de grande qualité. A ce titre, la commune veillera à :

- Développer les liaisons « physiques » et visuelles vers les étangs : préservation de perspectives visuelles vers les étangs depuis les zones urbanisées (principe à intégrer dans la composition des futures zones à urbaniser) et aménagement de cheminements piétons reliant le tissu urbain aux étangs ;
- Aménager une promenade en bordure de l'étang, à l'échelle intercommunale : l'objectif serait de pouvoir se promener sans interruptions le long des étangs. L'aménagement d'une telle promenade nécessite par endroits d'aménager des passages, de type « caillebotis », certaines constructions bloquant la libre circulation le long des berges.
- Requalifier les espaces publics des zones urbanisées situées en bordure des étangs : notamment le quartier des cabanes de Pérois et du port, dont les espaces publics offrent une image peu valorisante. »

La commune de Pérois est soumise aux risques d'inondation à la fois par ruissellement et par débordement des étangs. Ces risques sont pris en compte dans le PLU, en « interdisant toute urbanisation dans les zones soumises aux risques et en limitant l'imperméabilisation et le ruissellement. » La commune entend valoriser ces zones, qui sont le plus souvent des espaces publics, en leur donnant une vocation de loisirs : cheminements, promenades, espaces de jeux, de détente, En outre, le règlement fixe des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des

sols dans les zones urbaines et à urbaniser, via la réduction des surfaces minérales au profit des surfaces absorbantes : espaces verts, stabilisé absorbant, bandes végétales,

La commune entend se développer démographiquement et économiquement sans le conjuguer avec l'étalement urbain. Elle souhaite rompre avec « le mode d'urbanisation consommateur d'espace et banalisant, tant pour les paysages que pour les modes de vie, en privilégiant une urbanisation plus mixte tant dans ses formes urbaines que dans ses fonctions, favorisant une vie de quartier, répondant mieux à la diversité des besoins des populations et consommant moins d'espace. Cet objectif est essentiel à Pérols, où l'étalement urbain a été jusqu'à présent important alors que la densité urbaine est faible ». L'objectif est de « développer désormais une urbanisation qualifiante plutôt qu'un étalement urbain banalisé. Des espaces publics structurants -véritables lieux de vie- composés par le bâti animeront les zones d'extension urbaines ou les secteurs de restructuration urbaine. Les formes de logements seront diversifiées et les logements groupés et les petits collectifs seront développés. De véritables quartiers sont à composer. La recherche de formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espaces, développant les continuités urbaines (types maisons de ville, logements groupés, petits collectifs structurants des rues ou des espaces publics) permet de répondre aux attentes individuelles des habitants tout en générant une urbanité (vie de quartier). Des formes urbaines plus denses permettent en outre de dégager davantage d'espaces libres et d'espaces publics. »

Dans la continuité de cette logique, Pérols souhaite favoriser son renouvellement par le réinvestissement urbain au sein des zones déjà urbanisées. « L'espace étant rare, les disponibilités qui peuvent être trouvées dans les tissus urbains peuvent constituer une offre nouvelle de foncier non négligeable pour l'accueil de population et le développement d'activités économiques ou de services. Ces disponibilités peuvent ainsi être trouvées au travers :

- de la reconquête de logements vacants, notamment dans le centre du village, accompagnée d'une modernisation du confort des logements anciens ;
- de la recomposition et de la densification de quartiers peu denses et peu structurés : on pourra favoriser le réinvestissement d'espaces urbains faiblement urbanisés et le renouvellement de quartiers. La densification est à privilégier en continuité du centre ancien. Elle implique de composer de véritables quartiers autour d'espaces publics.

Axe II : valoriser des activités et améliorer l'image du territoire depuis les grands axes, en lien avec l'arrivée du tramway

Pérols est fortement marquée par la RD21 et la RD66 ainsi que par les grands secteurs de zones d'activités et équipements structurants qui longent ces axes sans grande cohérence. Ces éléments dévalorisent la perception de la commune. Ainsi, la commune s'est fixée pour objectif de profiter de l'arrivée du tramway et d'engager des actions visant à :

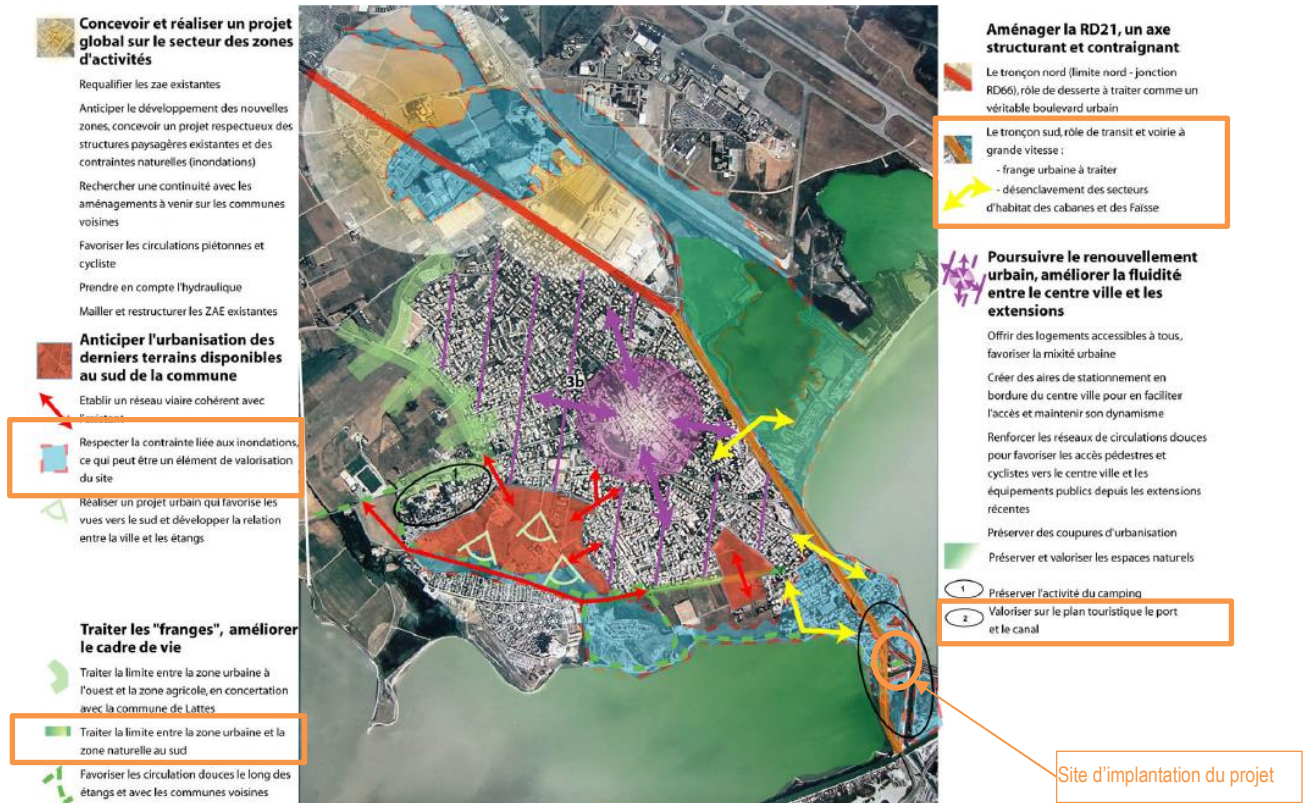
- requalifier la RD21 et ses façades urbaines et économiques ;
- recomposer les zones d'activités existantes et en développement ;
- désenclaver les secteurs d'habitats des Cabanes et des Faïsses ;
- développer des équipements structurants aux portes du territoire.

Carte de synthèse du PADD

Toutes ces orientations figurent sur la carte de synthèse du PADD (cf. ci-dessous). Les éléments de légende qui s'appliquent plus particulièrement au site d'implantation du projet sont entourés en orange. Ainsi, le PADD affiche



la volonté de « valoriser sur le plan touristique le port et le canal ». Le tronçon sud de la RD 21, qui passe en bordure ouest du site, est qualifié de voirie à grande vitesse, à ce titre il doit jouer un rôle de transit, la commune envisage des aménagements de cet axe structurant pour le rendre moins contraignant. Par ailleurs, il est attendu un traitement de la frange sud du site, en bordure du canal en vue d'une amélioration du cadre de vie, cela passe notamment par le développement des circulations douces le long des étangs. Et enfin, il est rappelé la contrainte liée au risque inondation, en l'envisageant comme un élément de valorisation du site.



Carte des orientations générales du PADD – Source : PADD, PLU de Pérols
Les éléments de légende se rattachant au site du projet sont encadrés en orange

- ⇒ **Le projet porté par Montpellier Méditerranée Métropole répond à ces objectifs et ambitions.**
En effet, il présente un double intérêt urbanistique et économique puisqu'il va permettre au travers de cette opération de renouvellement urbain de :
- participer au réinvestissement urbain en qualifiant et densifiant un délaissé routier par une occupation plus adaptée que l'habitat
 - requalifier l'entrée de ville avec un projet de qualité inséré dans son environnement
 - permettre la croissance d'une entreprise locale bénéficiant d'un rayonnement international, qui bénéficiera *in fine* à la commune et à la métropole
 - permettre des synergies entre entreprises du même secteur d'activités : port, club de surf, shop, ... (L'axe économique « de la glisse » de Pérols à Carnon)
 - permettre la remise en état de continuités écologiques dégradées et contribuer au développement de la biodiversité.
- ⇒ **Les objectifs et orientations inscrits au PADD ont également guidé la conception du projet qui :**
- s'adapte aux contraintes du risque inondation (préservation de la zone inconstructible, cote plancher)

- prend en compte son positionnement au carrefour de 2 axes de circulation important : la préservation des reculs et leur végétalisation permet de mettre à distance la construction des nuisances et participent son intégration
- reconfigure les bords d'étang en conservant une marge de recul et prévoyant des aménagements favorables à la reconstitution d'un corridor écologique le long du canal
- limite son emprise au sol et maîtrise ses rejets dans le milieu naturels via l'aménagement sur la parcelle de dispositifs de rétention et de filtration des eaux pluviales.
- présente une qualité architecturale, inséré dans son environnement et offrant des vues sur l'étang

⇒ Le projet s'inscrit dans les orientations du PADD, cette pièce ne sera pas modifiée dans le cadre de la présente mise en compatibilité

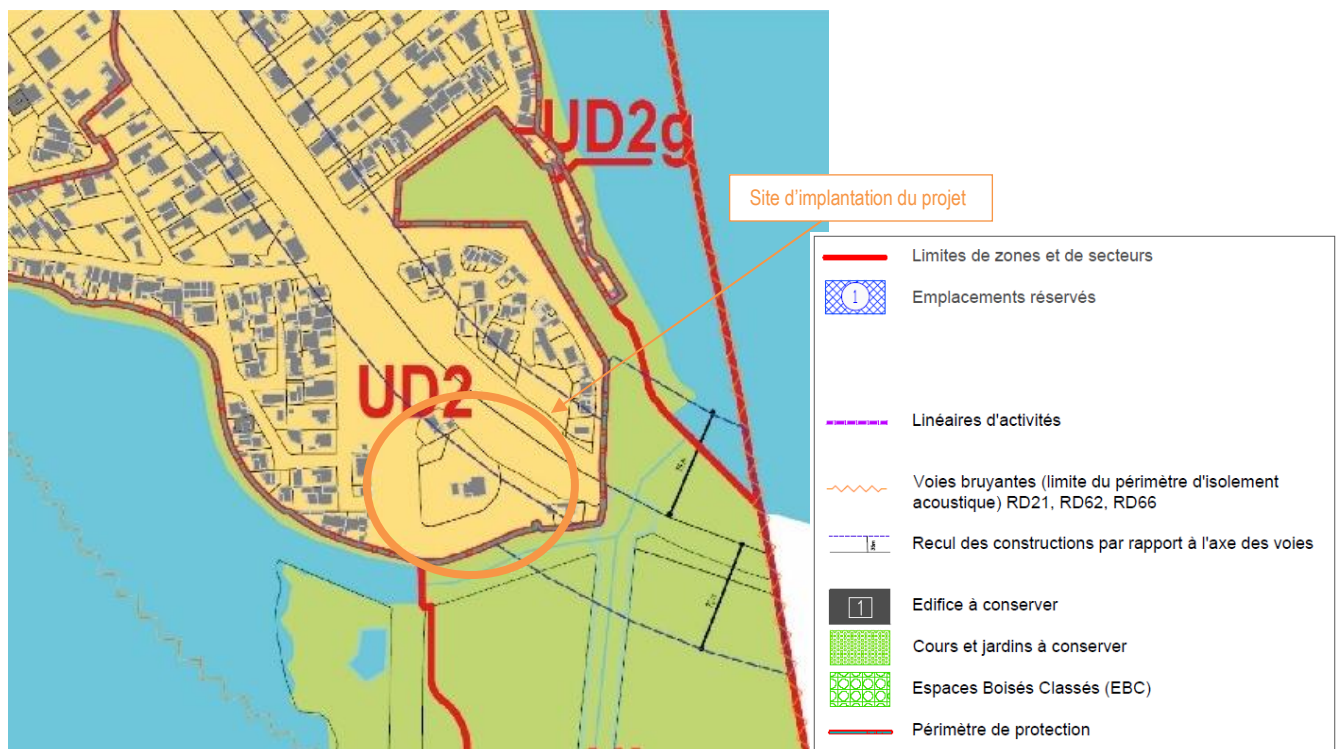
B | Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Le secteur d'implantation du projet n'est pas concerné par une OAP.

C | Le règlement graphique et écrit

Le site d'implantation du projet est :

- inclus dans le zonage UD2
- inclus dans l'emprise de la protection inscrite au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme
- concerné par la marge de recul des constructions de 35m par rapport à l'axe de la voie
- concerné par les nuisances acoustiques générées par les RD21 et RD62





Plan de zonage commune de Pérois - source : PLU de Pérois

La zone UD est une zone urbaine à vocation générale (habitat, équipements, services). Elle regroupe principalement les extensions résidentielles développées depuis les années 1960 autour du centre ancien ainsi que dans les secteurs de cabanes. La zone UD comporte trois secteurs correspondant à des typologies différentes dont la zone UD2 qui correspond au secteur des « cabanes ».

Le secteur dit « des cabanes » se caractérise par un tissu urbanisé discontinu, à vocation majoritairement d'habitat individuel. Le règlement écrit du PLU précise « *qu'il s'agit d'habitat individuel discontinu, avec un parcellaire non normé et des densités qui peuvent être fortes. La majorité du secteur est soumis 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). 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* ».

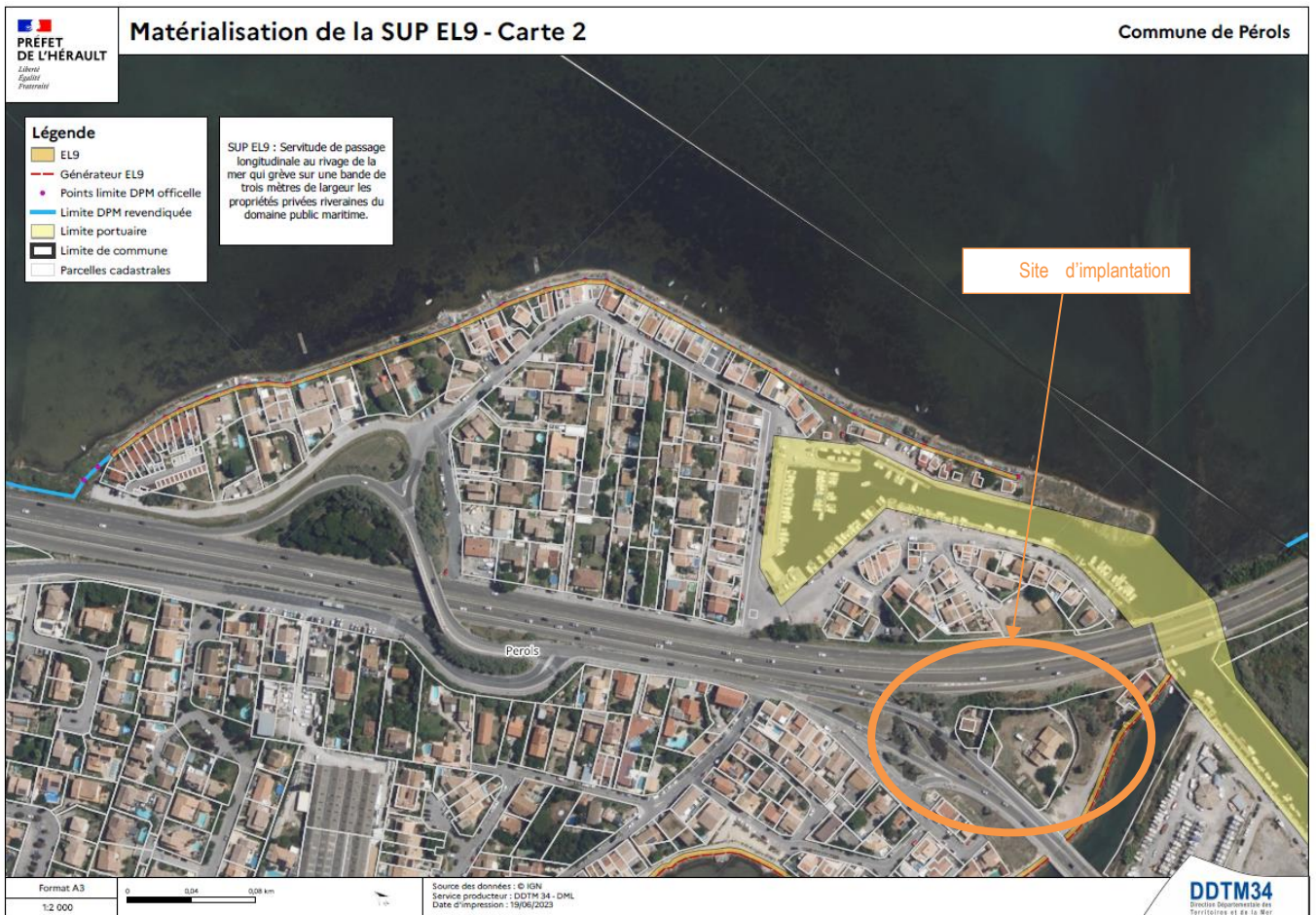
- ⇒ Le projet de nouveau siège social de l'entreprise F-One ne s'inscrit pas dans cette vocation habitat. **Une mise en compatibilité est donc nécessaire pour faire évoluer le règlement écrit et graphique sur ce volet.**
- ⇒ Le projet s'est attaché à respecter l'ensemble des règles édictées par le PLU, néanmoins, des adaptations s'avèrent nécessaires. Il est particulièrement à noter que le triangle, site d'implantation du projet, est un délaissé routier néanmoins construit, il est déconnecté du secteur des cabanes et sa vocation actuellement résidentielle n'est pas adaptée.
- ⇒ **Le changement de vocation induit des adaptations règlementaires garantes de la bonne insertion du projet dans son environnement. Le détail des adaptations rendues nécessaires, ainsi que l'analyse de leur impact sur l'environnement figurent dans les chapitres suivants.**

D | Les Servitudes d'Utilité Publique - SUP

Le site d'implantation du projet est concerné par la Servitude d'Utilité Publique EL9. En effet, au même titre que les étangs ou le littoral, le canal qui borde le site relève du Domaine Public Maritime (DPM). De fait, il est assujéti à l'application de la **servitude de passage des piétons sur le littoral, dite SUP EL9**.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique relative à la conservation du patrimoine naturel et plus particulièrement du littoral maritime.

Cette servitude est destinée à assurer exclusivement le passage des piétons le long du littoral. Les propriétaires riverains du domaine public maritime (DPM) sont donc tenus d'assurer un libre accès au littoral. Elle s'applique de manière générale sur une bande 3 mètres de large le long du DPM.



Identification de la SUP EL9 par le Préfet de l'Hérault – Source DDTM34, juin 2023

Le projet respecte cette servitude.





Volet 4 | Les modifications apportées au PLU



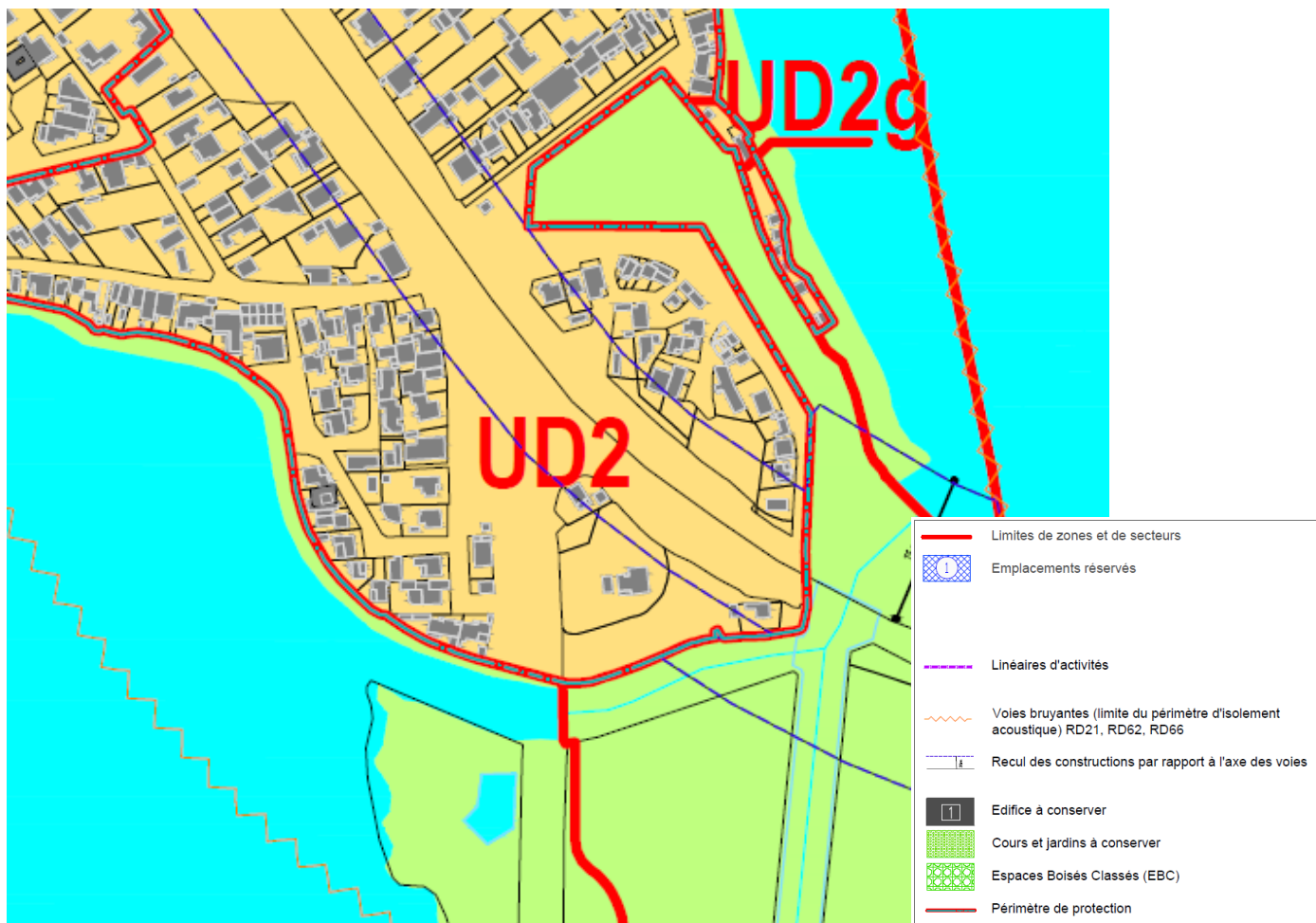
Le projet est incompatible avec les dispositions du règlement du PLU de Pérols. Le présent chapitre traite des évolutions apportées pour permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de nouveau siège social de F-One.

1 | Incidences de la mise en compatibilité sur les pièces du PLU

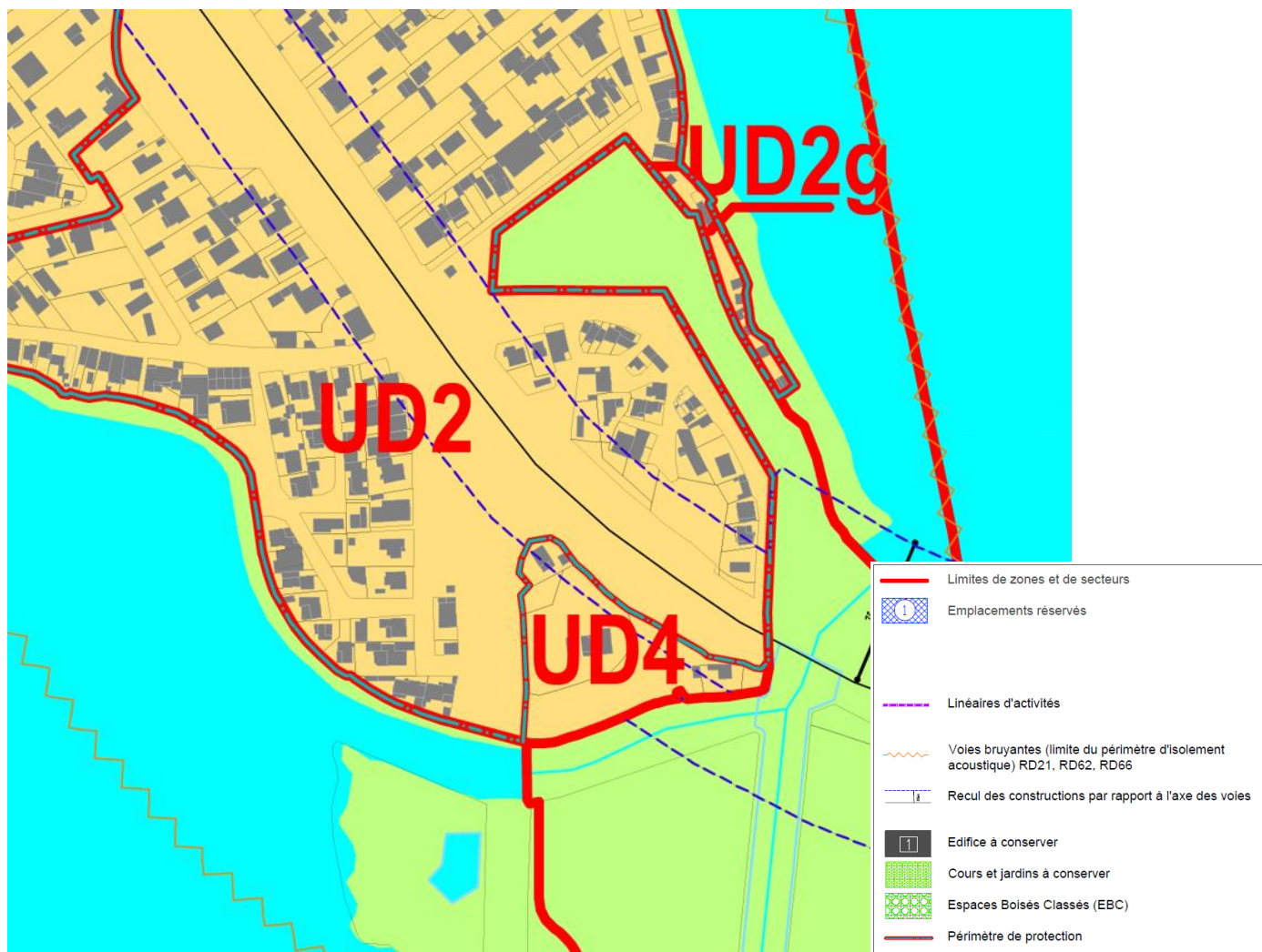
A | Ajustements du règlement graphique et justification

Le site est actuellement classé en UD2, secteur à vocation résidentielle. Le projet a une vocation économique : bureau et atelier de conception en Recherche & Développement. La première modification envisagée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par l'actuelle déclaration de projet, consiste donc à faire évoluer cette vocation. **Il a été retenu la création d'un secteur spécifique au sein de la zone UD dit « UD4 »** sur l'emprise du projet à savoir les parcelles AX n°0133, 0134, 0135, 0136, 0140 et 0141, d'une superficie de 6 350 m²

De plus, la protection établie au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est également réduite, puisqu'il a été établi que le triangle, site d'implantation du présent projet est un délaissé routier qui ne présente actuellement aucune caractéristique du tissu pavillonnaire particulier des cabanes objet de la protection. L'évolution est présentée ci-dessus :



Extrait du Plan de zonage du PLU AVANT la DP emportant mise en compatibilité n°1 – Source : Ateliers UP+



Extrait du Plan de zonage du PLU APRES la DP emportant mise en compatibilité n°1 – Source : Ateliers UP+

B | Ajustement du règlement écrit et justification

La modification consiste en la création d'un sous-secteur UD4 correspondant à l'emprise du projet au sein du règlement de la zone UD. Quelques adaptations sont également nécessaires au sein de certains articles du règlement écrit :

- Le chapitre introduction décrivant **le caractère de la zone** est adapté puisqu'un 4^{ème} secteur est intégré à la zone UD. Ainsi, est ajouté : « la zone UD4, correspondant au secteur de requalification urbaine, situé sur la pointe sud du secteur des Cabanes, entre les RD21 et RD62 et le canal qui connecte les étangs de l'Or et Pérols entre eux. Au sein de ce secteur sera admis l'implantation d'une activité liée au sport nautique et à la mer. ». Il est également indiqué qu'en plus du PPRi « la zone UD est concernée par la servitude de passage des piétons sur le littoral (EL9) ».
- **L'article ,1 relatif aux occupation et utilisations du sol interdites** est également complété par un nouvel alinéa : [Sont interdits] « Sur le secteur UD4, toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article UD-2 ci-dessous ».
- **L'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** est ainsi complété d'un nouvel alinéa : « Sur le secteur UD4, les constructions à destination de bureaux et



d'entrepôts liées au sport nautique et à la mer, dont l'activité nécessite la proximité immédiate de l'eau ». Cette typologie de construction n'était pas expressément admise auparavant au sein de la zone UD. Cette nouvelle destination est plus adaptée aux caractéristiques du secteur UD4, que la destination d'habitat.

- **L'article 3, relatif aux conditions d'accès et voirie** est adapté afin d'y intégrer une exception pour le secteur UD4 : « ...un seul et unique accès sera autorisé depuis la RD21. Des voies nouvelles en impasse supérieure à 30 m de longueur peuvent être admises pour tenir compte de la configuration et de la topographie des parcelles. ». Cette règle s'avère nécessaire au regard de la configuration du site.

En effet, il n'est pas envisageable de concevoir un accès sur la RD 62, axe à 2x2, et il est préférable de concentrer les entrées-sorties sur le tènement foncier par un seul et unique accès pour des raisons de sécurité et pour garantir son intégration paysagère, comme cela est le cas actuellement pour les trois constructions présentes.

En outre, la dérogation visant à permettre un voirie interne supérieure à 30 mètres de long va permettre de localiser les stationnements sur le fond de la parcelle largement paysagée, ce qui répond à un enjeu d'intégration paysagère.

- Les articles 4,5,6,8,12 et 14 du règlement sont inchangés
- **L'article 7 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives** est adapté afin d'inscrire le secteur UD4 dans les mêmes règles que les secteurs UD2 et UD3 sans modification de la règle.
- **L'article 9 relatif à l'emprise au sol** est complété par une règle spécifique pour le nouveau secteur UD4 : « l'emprise au sol est ici fixée à 25% ». A l'origine au sein du secteur UD2, l'emprise au sol était limitée à l'emprise existante. En additionnant les emprises existantes sur le nouveau tènement foncier, l'emprise est alors de près de 8%. Le projet ne pouvait s'inscrire dans cette enveloppe, le passage à 25% permet de garantir une constructibilité limitée sur le secteur et cohérente au reste de la zone UD.
- **L'article 10 relatif aux hauteurs des constructions** est également modifié, par la création d'une règle spécifique pour le secteur UD4 au sein duquel il sera admis une hauteur de 16m NGF. A l'heure actuelle, le règlement écrit permet des hauteurs variées selon les secteurs. Elles sont exprimées en NGF ou par rapport au terrain naturel (TN). (UD1 = 6,5 à 12m du TN / UD2 : 6,30 à 9m NGF / UD2g : 6m NGF / UD3 : 5 à 7m du TN). Afin de répondre aux enjeux de moindre consommation du foncier et respecter les côtes imposées par le règlement du PPRi la construction doit être envisagée sur plusieurs niveaux, la hauteur du bâtiment conçu sur 3 niveaux atteindra 13m. Le terrain existant se situe entre 2.00 NGF et 2.40 NGF (en attente d'un relevé précis d'un géomètre expert). Le PPRi impose en zone Bleue-BU une cote de PHE+30cm (Plus hautes Eaux) pour les bureaux avec un minimum 2.40 NGF, ainsi la cote maximale de la construction devrait être de 15,40 NGF. Par sécurité, le PLU prévoit une cote NGF à 16m. La masse volumétrique de la construction sera intégrée au site, profitant de la topographie naturelle du site et de la végétation existante et programmée, la construction sera relativement peu visible depuis la RD62. En outre, la façade, tournée vers les étangs visible depuis la RD 21 sera largement vitrée ce qui participe à son intégration et réduire l'effet masse. (cf image d'insertion ci-avant dans la notice – cf. chapitre relatif à l'insertion paysagère).
- **L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions** est complété par une règle spécifique pour le secteur UD4 :

« Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales ou végétales.

D'une manière générale, les constructions devront présenter des volumétries simplifiées : volume sur plan carré ou rectangulaire.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les façades seront enduites ou en béton teinté dans la masse reprenant les mêmes teintes.

Les surfaces vitrées de grandes tailles (> 6 à m²) feront l'objet d'aménagements anticollisions.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les dispositifs photovoltaïques en toiture seront intégrés aux pans de toitures ou en couverture des extensions ou auvents.

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 devront être montés sur des plots permettant de les surélever de 10 cm au minimum. Les murs bahut, ou mur de soubassement sont interdits.

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux et le passage de la petite et moyenne faune. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 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, ...

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel. »

Ces règles, inspirées de l'article 11 du reste de la zone UD, sont adaptées pour correspondre à ce projet au caractère architectural contemporain et garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux (notamment pour les dispositions anticollisions sur les surface vitrées) et prescriptions du PRRI (notamment au sujet des clôtures).

- **L'article 13 relatif aux espaces libres et plantations** est amendé d'une règle spécifique au secteur UD4 pour permettre une insertion paysagère cohérente du projet dans son environnement et respecter une faible imperméabilisation du sol, à savoir, conserver « au minimum 70% d'espace libre et 40% d'espace en pleine terre végétalisée »

Les règles préexistantes sur les plantations restent adaptées au projet, est toutefois ajouté qu'« en secteur UD4, les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang. ».

Ces règles répondent au double enjeu de moindre consommation du foncier et de la nécessaire prise en compte des enjeux du ruissèlement des eaux pluviales et de leur infiltration à la parcelle sans oublier l'intégration du projet dans un cadre environnemental spécifique.

⇒ Par la présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols pour permettre l'implantation du nouveau siège social de F-One, il s'agit de :
- réduire le périmètre de protection établi au titre de l'article L151-19,



- d'ajuster la réglementation de la zone UD par la création d'un secteur UD4
- et de modifier les articles 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11 et 13 du règlement écrit.

Les éléments à ajuster au règlement écrit

Nota :

- + **Les éléments en noir, surligné en gris sont les modifications apportées au règlement.**
- + Les éléments **barrés** sont supprimés
- + *Les éléments en italique sont conservés*

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

UD

Caractère de la zone :

La zone UD est une zone urbaine à vocation générale (habitat, équipements, services). Elle regroupe principalement les extensions résidentielles développées depuis les années 1960 autour du centre ancien ainsi que dans les secteurs de cabanes.

La zone UD comporte **trois quatre** secteurs correspondant à des typologies différentes :

- **UD1** correspondant au grand secteur d'extension pavillonnaire autour du centre du village, réalisé sous forme d'opérations individuelles ou d'ensemble. Les densités sont moyennes à faible, l'habitat est principalement édifié en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies. Les hauteurs sont au maximum à R+1. Le secteur UD1 est découpé en trois sous-secteurs, de densités dégressives :
 - o UD1a, secteur de densité moyenne, non soumis à la servitude PEB, avec un potentiel de renouvellement urbain ;
 - o UD1b, secteur de densité intermédiaire, en transition avec des espaces sensibles (bruit, abords de l'étang) ;
 - o UD1c, secteur de faible densité, concerné par la zone de bruit modéré (C) de l'aéroport identifié par le PEB, inconstructible pour l'habitat ;
- **UD2**, correspondant aux secteurs dits des « cabanes ». Il s'agit d'habitat individuel discontinu, avec un parcellaire non normé et des densités qui peuvent être fortes. La majorité du secteur est soumis 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 ;

Le secteur UD2 comprend un sous-secteur **UD2g** correspondant plus particulièrement à la Pointe de la Grave
- **UD3**, correspondant au PRL du mas rouge, sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières. La sensibilité du site impose de limiter la constructibilité à l'existant.

- **UD4, correspondant au secteur de requalification urbaine, situé sur la pointe sud du secteur des Cabanes, entre les RD21 et RD62 et le canal qui connecte les étangs de l'Or et Pérols entre eux. Au sein de ce secteur sera admis l'implantation d'une activité liée au sport nautique et à la mer.**

La zone UD est concernée par des prescriptions graphiques spécifiques :

- des emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements publics ;

La zone UD 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) 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 Territoires et de la Mer sera requis. **Elle est également concernée par la servitude de passage des piétons sur le littoral (EL9).**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, non liées à une activité autorisée sur la zone ;
- les constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de surface de plancher de vente par unité commerciale ;
- Les campings, caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les terrains de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Tout rejet ou dépôt de produits toxiques ou insalubres ;
- La création, l'aménagement ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement qui sont soumises à autorisation, en application de la loi du 19 juillet 1976, et qui ne correspondent pas à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone ;
- Sur les secteurs UD1c, les constructions destinées à l'habitation, hormis aux conditions de l'article UD-2 ci-dessous.
- **Sur le secteur UD4, toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article UD-2 ci-dessous.**

ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **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 ;
- **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 ;



- **Sur les secteurs soumis aux risques d'inondation**, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions règlementaires en vigueur (PPRi et Porter A Connaissance de l'Etat relatif aux aléas submersion marine et ruissellement pluvial s'ils sont plus contraignants) ;
- Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres telles que définis par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2001 et reportés sur les plans de zonage et en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- **Sur le secteur UD1c**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation sont admis, dans la limite de 40 m² 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.
- **Sur le secteur UD4, les constructions à destination de bureaux et d'entrepôts liées au sport nautique et à la mer, dont l'activité nécessite la proximité immédiate de l'eau.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Généralités

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contiguë.

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.

3.3. Voiries

Dans l'ensemble de la zone UD, excepté le secteur UD4 :

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.

Des voies nouvelles en impasse inférieure à 30 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.

Dans le secteur UD4, un seul et unique accès sera autorisé depuis la RD21. Des voies nouvelles en impasse supérieure à 30 m de longueur peuvent être admises pour tenir compte de la configuration et de la topographie des parcelles.

ARTICLE UD-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérols.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le maître d'ouvrage afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées.



4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

ARTICLE UD-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la route de la Mer, RD21 et RD62, tel que représenté sur les plans de zonage ; Cette bande non aedificandi autour de la route de la Mer, RD21 et RD62, interdit l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées ;
- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées ;
- 5 m par rapport à l'espace public ou aux voies principales de l'opération pour les entrées de garages.

6.2. Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises, hormis concernant la bande non aedificandi représentée graphiquement le long de la route de la mer, soit :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante, dans un souci de cohérence urbaine ;
- dans les secteurs UD2 (et son sous-secteur UD2g) / UD3;
- pour les piscines enterrées : le bord franc du bassin des piscines enterrées devra se situer en retrait de 1 m minimum de l'alignement ;
- pour les locaux poubelles, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- 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.

ARTICLE UD-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

- Dans les secteurs UD1, la distance entre tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois, des implantations jusqu'en limites séparatives peuvent être autorisées, soit :

- pour une construction annexe par unité foncière, sous réserve que la hauteur totale de cette construction ne dépasse pas 3,50 m et que sa surface soit inférieure à 15 m² ;
 - pour les constructions jouxtant un bâtiment existant situé en limite séparative, sous réserve que la nouvelle construction ait une hauteur et un gabarit sensiblement identique ;
 - lorsque cela permet la réalisation de constructions groupées.
- Dans les secteurs UD2 (et son sous-secteur UD2g), UD3 et UD4, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 1,90 m.

7.2. Exceptions :

- 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.

ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$.

Dans tout les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

8.2. Exceptions :

Cette distance n'est pas réglementée :

- pour les piscines enterrées ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-9 L'EMPRISE AU SOL

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 ;
- **en UD4 : 25%.**

Article UD-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **En UD1** et ses sous-secteurs, la hauteur maximale des constructions est de 8,5 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou à 6,5 m au point le plus haut du toit terrasse par rapport au terrain naturel. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, cette hauteur maximale peut être portée à 12 m au faîtage ou à 10 m au point le plus haut du toit terrasse, par rapport au terrain naturel.
- **En UD2**, la hauteur maximale des constructions est de 8,30 m NGF au faîtage ou à 6,30 m NGF au point le plus haut du toit terrasse. Cette hauteur peut être portée à 9 m NGF au faîtage ou à 7 m NGF au point le plus haut du toit terrasse pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- **En UD4, la hauteur maximale des constructions est de 16 m NGF**
- **En UD2g**, la hauteur maximale des constructions est de 6 m NGF au faîtage. Pour tout aménagement de l'existant qui ne respecterait pas la cote minimale imposée en zone d'aléa inondation fort, la hauteur totale au faîtage sera de 4,5 m par rapport au terrain naturel.
- **En UD3**, la hauteur maximale des constructions est de 6 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou à 5 m au point le plus haut du toit terrasse par rapport au terrain naturel.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, cette hauteur maximale peut être portée à 7 m au faîtage ou à 6 m au point le plus haut du toit terrasse, par rapport au terrain naturel.
- **Sur toute la zone UD**, la surface du 1^{er} plancher sera au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel ;
- **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 surcroît :
 - o que la surface du 1^{er} plancher soit calée sur un vide sanitaire à la cote minimum PHE¹ + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote PHE ;
 - o que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même.

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté en UD2,UD2g et UD4 :

11.1.1. Aspect général – parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

¹ Plus Hautes Eaux

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (enduits à la chaux, sable, bois, terre, acier, etc.).

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

11.1.2. Couvertures

Les couvertures des toitures en pente seront composées de tuiles canal de terre cuite de teinte claire et vieillie, ou similaires. Les tuiles flammées sont interdites. Les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à l'architecture du bâtiment sont autorisés.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

L'emploi de matériaux en verre, ainsi que des pentes différentes, sont autorisés pour la couverture des terrasses, vérandas, verrières, ou pour la réalisation de puits de lumière.

La pente et les matériaux de couverture sont non réglementés pour les annexes, telles qu'autorisées à l'article UD-7.

Les terrasses sont autorisées en toiture.

Des formes et matériaux autres peuvent être admis :

- pour réaliser des projets d'architecture contemporaine intégrés au village ;
- pour les projets d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ou de mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics.

11.1.3. Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant.

Les clôtures grillagées qui bordent l'espace public doivent être obligatoirement accompagnées de haies, de manière à ce qu'elles soient intégrées dans la végétation. Il s'agira de haies composées de végétaux d'essence variées.

La hauteur des clôtures en dur (murs, panneaux,...) est limitée à 2 mètres.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'exception des clôtures en pierres apparentes qui pourront rester sans parement, les clôtures en maçonnerie seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal et enduites sur les deux faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, ...) est interdit.

Dans le secteur UD1b situé en bordure de l'étang du Méjean : les clôtures marquant la limite avec la zone naturelle - si elles existent - 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.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures et portails devront laisser 30% de leur surface située entre le sol et la cote 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux, (barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large,...).

11.2. En UD2 et UD2g :

11.2.1. Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales ou végétales.

D'une manière générale, les constructions devront présenter des volumétries simplifiées, dans l'esprit des cabanes de pêcheurs existantes : volume sur plan carré ou rectangulaire.

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche ;
- toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

11.2.2. Façades

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit de granulométrie fine, quand le support le permet, à base de mortier de chaux naturelle et de sable.

La finition sera lissée ou talochée finement (finition tendue).

Les encadrements de baies seront laissés apparents ; ils pourront recevoir une finition de type lait de chaux ou badigeon de chaux blanche naturelle.

L'emploi de peinture minérale en finition sur les matériaux récents est toléré.

Sont interdits :

- Les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées et écrasées et les finitions brillantes ;
- L'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables naturels.

En cas d'utilisation du bois en façade, l'emploi de bardages résistants aux intempéries et aux embruns est préconisé (bois de type « red cedar » par exemple).

> Menuiseries, systèmes d'occultation et ferronneries

D'une manière générale, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Les menuiseries traditionnelles en bois massif sont préconisées en raison de leur meilleure résistance aux intempéries.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).

Sont interdits :

- Les portes et menuiseries de fenêtres en PVC ;
- Les volets roulants en PVC avec coffre extérieur.

> Couleur

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les soubassements quand existants reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant la façade ou un élément de façade, sera systématiquement indiqué dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'effet chromatique d'ensemble recherché dans le secteur des cabanes est de type Burano.

11.2.3. Toitures

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites:

- Les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique ;

Sont interdites, en UD2g uniquement :

- Les toitures terrasses.

11.2.4. Clôtures

Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement 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 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, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 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,....

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,1 mètre par rapport au terrain naturel.

11.2.5. Accompagnement des constructions



Les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales de préférence, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang.

11.2.6. Insertion des éléments liés aux énergies renouvelables

Voir paragraphe correspondant au 11.7. de la zone UA.

Les dispositifs photovoltaïques en toiture seront le plus possible intégrés aux pans de toitures ou en couverture des extensions ou auvents.

11.3. En secteur UD4

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales ou végétales.

D'une manière générale, les constructions devront présenter des volumétries simplifiées : volume sur plan carré ou rectangulaire.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les façades seront enduites ou en béton teinté dans la masse reprenant les mêmes teintes.

Les surfaces vitrées de grandes tailles (> à 6 m²) feront l'objet d'aménagements anticollusions.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs photovoltaïques en toiture seront intégrés aux pans de toitures ou en couverture des extensions ou auvents.

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 devront être montés sur des plots permettant de les surélever de 10 cm au minimum. Les murs bahut, ou mur de soubassement sont interdits.

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux et le passage de la petite et moyenne faune. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 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,

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dans l'ensemble de la zone, excepté en UD2g :

12.1.1 Stationnement des voitures

12.1.1.1. Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent article s'appliquent.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie, ainsi que les mouvements internes des véhicules dans les parkings, doivent être traités de manière à offrir en priorité une circulation sécurisée pour les piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000 m² de surface de stationnement en plein air, les aires de stationnement devront être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux permettant aux piétons d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler avec le véhicule sur une autre place.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement voiture sont de 5 m sur 2,5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

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.

12.1.1.2. Nombre de places exigées

Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement ;

Cependant, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne pourra être exigé plus de :

- o 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées ;
- o 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 ;
- Pour les constructions destinées aux commerces :
 - o 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 ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 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 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.

12.1.2. Stationnements des 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 :

- 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.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

12.2. En UD2g :

Il n'est exigé aucune place de stationnement. Le stationnement sera organisé et géré en dehors du sous-secteur UD2g.

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter :

- en UD1a : au minimum 65% d'espaces libres et 32,5% d'espaces en pleine terre végétalisée² ;
- 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.
- **en UD4 : au minimum 70% d'espace libre et 40% d'espace en pleine terre végétalisée².**

² Ce qui signifie qu'au minimum 50% des espaces libres obligatoires sont maintenus en pleine terre végétalisée.

13.2. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés. Leur coupe pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

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).

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.).

La bande non aedificandi définie autour de la route de la Mer (RD21, RD62), telle que reportée sur les plans de zonage, doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le caractère arboré de l'espace public. L'implantation d'enseignes ou de dispositifs publicitaires y est également interdite.

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.

En UD4, les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

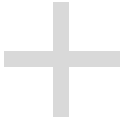
Non règlementé.

ARTICLE UD-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique des bâtiments 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).

ARTICLE UD 16 - les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.



C | Création d'une OAP

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur le site d'implantation du projet afin de compléter le règlement écrit par des prescriptions notamment pour assurer son insertion paysagère et la prise en compte des préconisations environnementales formulées pendant la phase étude-conception.



Volet 5| Les impacts de la mise en compatibilité sur l'environnement

Cette partie vise à présenter une synthèse des impacts de la présente mise en compatibilité du PLU de Pérols sur les différentes thématiques environnementales (milieux naturels, zones humides, ressources en eau, nuisances...). Elle expose également les mesures qui seront mises en œuvre pour les atténuer. Celles-ci ont été définies dans le cadre de la démarche équivalente à doctrine ERC – Eviter Réduire Compenser - mise en place en phase Etude/Conception du projet. En effet, des échanges ont eu lieu avec le porteur de projet pour l'accompagner dans la conception de son projet pour qu'il réponde aux besoins de l'entreprise et sa nécessaire insertion dans l'environnement.

On notera que la présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, qui expose de manière détaillée les raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

1 | Espaces agricoles et forestiers

A | Rappel du contexte local

Le site de projet s'inscrit dans un secteur d'habitation où aucun espace agricole ou forestier n'est présent.

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces agricoles et forestiers

Les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces agricoles et forestiers sont jugées nulles car le site d'implantation du projet s'inscrit dans un secteur d'habitation où aucun espace agricole ou forestier n'est recensé.

2 | Espaces naturels

A | Rappel du contexte local

Inventaires et protections des espaces naturels

La commune de Pérols n'est concernée par aucun :

- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB),
- Parc Naturel Régional (PNR),
- Réserve Naturelle.

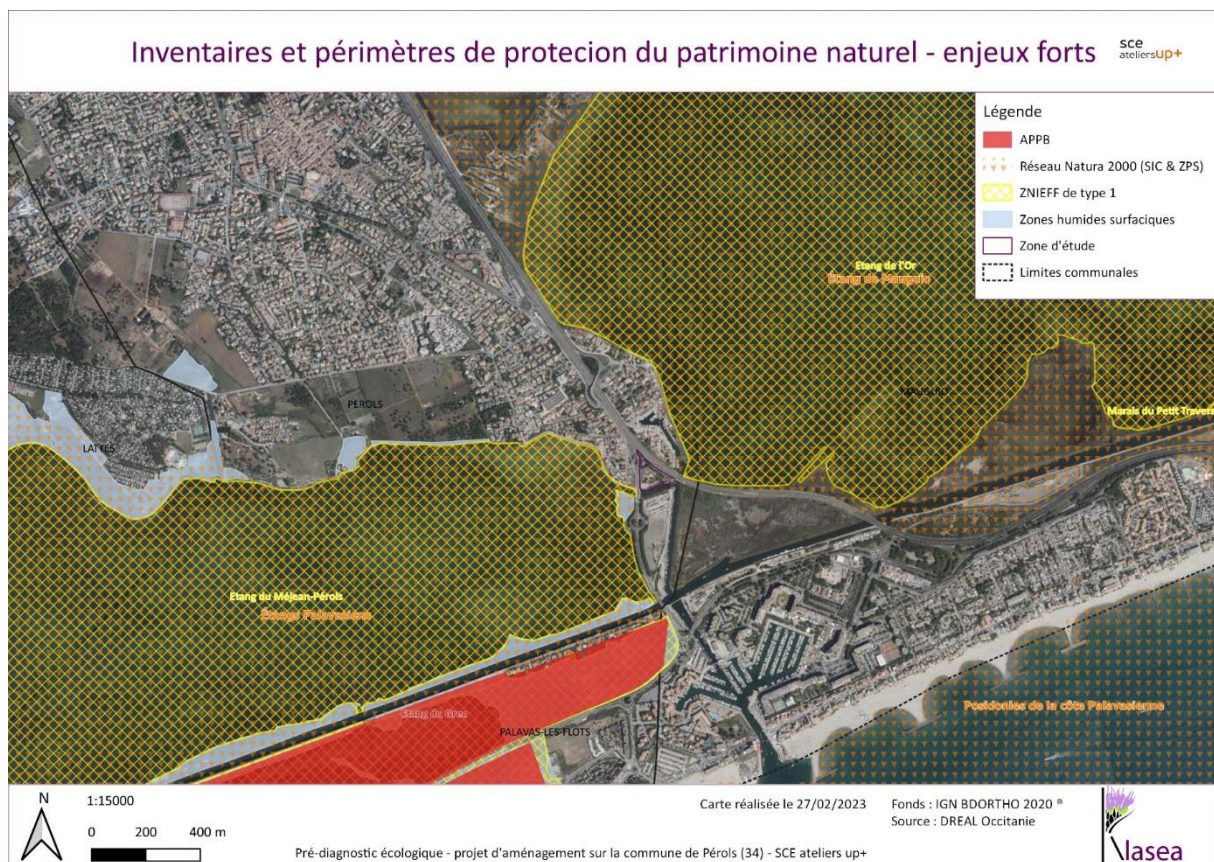
En revanche, elle est concernée par :



- La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique) de type 2 « Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains » (910010743),
- Les ZNIEFF de type 1 : Aéroport de Montpellier-Fréjorgues (910030009), Etang de l'Or (910010749), Etang du Méjean-Pérols (910030162),
- Le Plan National d'Actions (PNA) Outarde hivernage et domaines vitaux qui s'étend aux abords de l'aéroport de Montpellier Méditerranée.
- La ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux) : Etangs montpelliérains (00215),
- Deux Zones de Protection Spéciale « Etang de Maugio » (FR9112017) et « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol » (FR9110042) appartenant au réseau Natura 2000,
- Deux Zones Spéciales de Conservation « Etang de Maugio » (FR91101408) et « Etangs palavasiens » (FR 9101410) appartenant au réseau Natura 2000,

Comme on peut le constater sur les cartes ci-après, **seule la délimitation de la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) des Etangs Montpelliérains (LR09) empiète sur la partie Sud du site d'implantation du projet.** Cette délimitation est issue de la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 mais est **devenue obsolète** par la mise en place de la Directive européenne 2009/147/CE "directive Oiseaux" dont découle la définition de Zones de Protection Spéciales (ZPS) intégrées au réseau Natura 2000. Elle est ainsi citée à titre purement indicatif.

Les cartes suivantes montrent le positionnement du site d'implantation du projet par rapport à ces différentes délimitations.





Pré diagnostic écologique sur le site d'implantation du projet

Un pré-diagnostic écologique a été mené sur le site d'implantation du projet par KLASEA en mars 2023 afin d'identifier les premiers enjeux de milieux naturels.

+ HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Deux habitats reconnus d'intérêt communautaire sont présents à l'échelle du site :

- L'habitat 1150-2* "Lagunes méditerranéennes" concerne **0,0043 ha** sur le site d'étude. Son **état de conservation** a été jugé **mauvais** (état médiocre des masses d'eau et zone portuaire) ;
- L'habitat 1420-2 "Fourrés halophiles méditerranéens" concerne **0,016 ha** sur le site. Il est considéré dans un **état de conservation** jugé **moyen** (faible extension, surfréquentation humaine, présence de déchets).

⇒ Ces habitats (aquatique et humide) sont présents sur la partie sud du site. ils présentent un état dégradé et occupent de faibles surfaces.

+ ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE ISSUES DE LA DIRECTIVE OISEAUX

Le site n'abrite aucun milieu favorable à la spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*).

Bien qu'offrant peu d'habitats remarquables et favorables à des espèces à fort enjeu, **il présente des habitats favorables aux reptiles** dont **deux espèces protégées** (communes et non menacées) **inscrites à l'annexe IV de la directive "habitats"** : *Lacerta bilineata* et *Podarcis muralis*. Ces espèces, bien que protégées, restent très communes et non menacées.

Aucun habitat favorable à la reproduction des amphibiens n'a été observé.



Le site n'abrite **ni la plante hôte de la Diane (*Zerynthia polyxena*) ni d'habitats très favorables à cette espèce.**

Le site joue un rôle de corridor pour la plupart des espèces animales du territoire, **dont les espèces d'intérêt communautaire.** Les éléments humides et aquatiques sont favorables aux déplacements de la loutre d'Europe et de la cistude d'Europe, tandis que les éléments arborés et arbustifs sont particulièrement favorables aux chiroptères sus-cités.

+ *ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE ISSUES DE LA DIRECTIVE HABITATS*

Sur le site, le canal et les milieux humides qui le bordent sont favorables aux oiseaux liés aux milieux aquatiques ou humides. La surface de ces milieux est toutefois limitée. La saulaie rivulaire joue sans doute un rôle d'écran entre le canal et le reste du site, assurant une certaine tranquillité pour les individus en transit.

L'intérêt du site comme habitat de reproduction pour certaines des espèces d'intérêt communautaire, notamment ces trois taxons : pipit rousseline, alouette lulu, rollier d'Europe, ne peut être exclu.

Le site possède également **un rôle de corridor pour les oiseaux liés aux milieux aquatiques et humides** (partie sud du site vers la berge) **et pour les oiseaux inféodés aux milieux ouverts, semi-ouverts et boisés** (partie est et nord du site) : voir partie 3 « corridors, réservoirs, trame verte et bleue » ci-après

+ *ESPECES PROTEGEES ET HABITATS*

Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée et/ou menacée) **n'a été observée.** Les espèces patrimoniales citées par la bibliographie sont par ailleurs **des données anciennes** et (bien que la présence de certaines de ces espèces ne soient pas totalement exclue), **le type et la qualité des milieux présents n'offrent pas de grandes potentialités. Les enjeux liés à la flore indigène sont donc jugés faibles.**

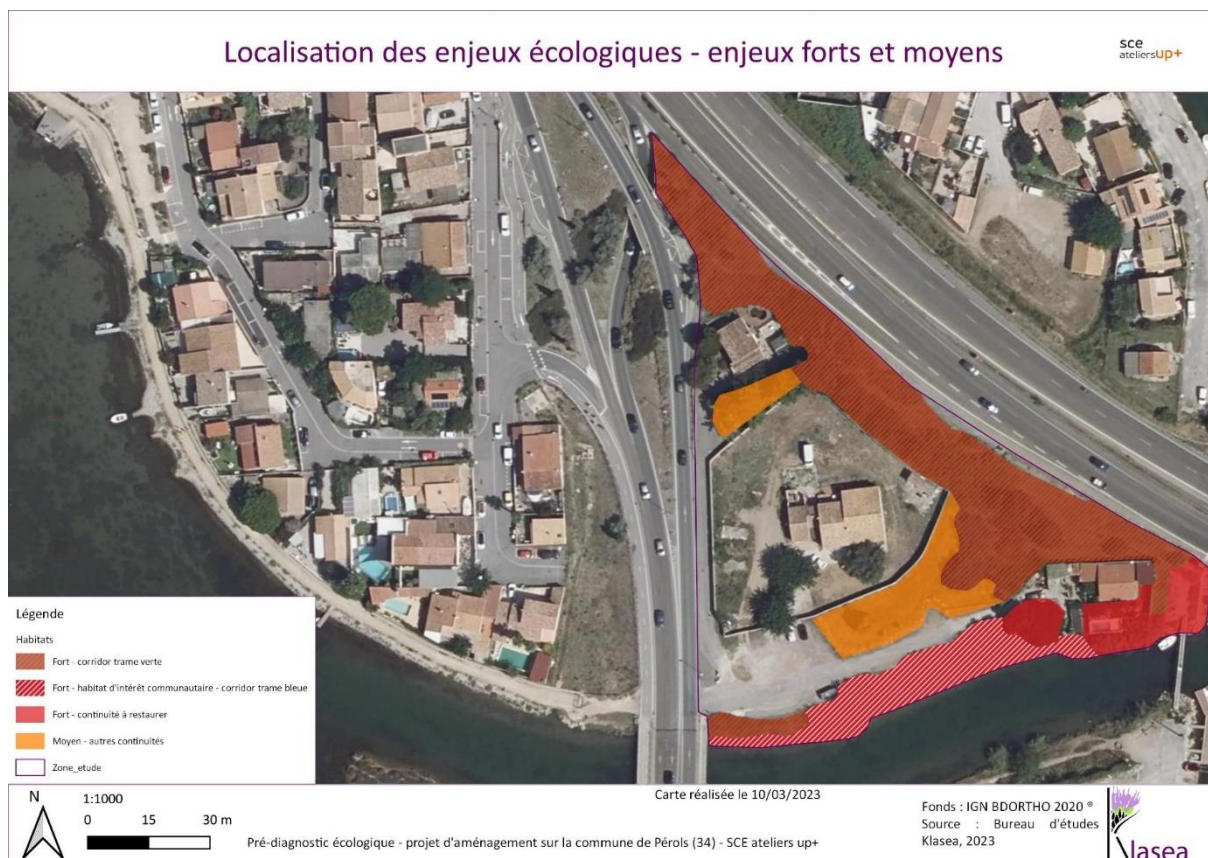
En revanche, le site abrite **de nombreuses espèces végétales exogènes** dont certaines sont **des espèces envahissantes majeures en région Occitanie.** La gestion de ces espèces constitue **un enjeu fort.**

Concernant la faune, le site n'abrite pas d'habitats remarquables favorables à des espèces animales d'intérêt fort. Les habitats favorables aux reptiles (murs, roncières) présentent **un intérêt intrinsèque faible,** y compris du fait des reptiles concernés (espèces protégées, communes et non menacées). Son rôle pour **l'accueil de passereaux nicheurs reconnus d'intérêt communautaire n'a pas pu être clairement défini (prospections réalisées hors période de reproduction)**

Conclusions sur les espaces naturels

Ainsi, **le site, globalement très impacté par les aménagements anthropiques, possède un intérêt intrinsèque globalement faible.** Cependant, **sa position géographique entre de nombreux réservoirs de biodiversité reconnus par le SRCE réhausse ponctuellement les enjeux présents sur le site** (voir partie 3 « corridors, réservoirs, trame verte et bleue » ci-après).

Les enjeux écologiques identifiés par le pré-diagnostic écologique réalisé sur le site d'implantation du projet par KLASEA en mars 2023 figurent sur la carte suivante :



B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces naturels

Le site est positionné en dehors des secteurs à enjeux identifiés sur le territoire (ZNIEFF, Natura 2000, AAPPB).

Il est très anthropisé offrant peu d'habitats remarquables et favorables à des espèces à enjeux. Les **habitats d'intérêt communautaire** (1150-2* en état de conservation mauvais [zone portuaire] et 1420-2 en état de conservation moyen [surfréquentation, présence de déchets, réduction spatiale]) **concernent un peu plus de 200 m² sur le site d'implantation du projet. De nombreuses espèces végétales envahissantes sont présentes laissant peu de place à l'expression de la flore locale.**

La surface cartographiée cumulée des zones humides est minime (0,0694 ha, ce qui **est en-dessous du régime de déclaration** au titre de l'article R. 214-1, titre III, rubrique 3.3.1.0 du code de l'environnement).

Au regard des enjeux environnementaux et notamment écologiques identifiés, l'objectif général a été de faire évoluer le projet initial et de mettre en place la démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) afin de d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux. Le porteur de projet a retenu les mesures présentées ci-dessous, elles sont déclinées dans la mise en compatibilité.



Mise en place de la démarche ERC dans le cadre du projet et déclinaison dans la mise en Compatibilité du PLU

Ainsi, les mesures suivantes sont proposées dans le cadre du projet :

Code de la mesure	Nom de la mesure
Mesures d'évitement	
ME1	Limitation de l'emprise chantier et balisage des zones de travaux
Mesures de réduction	
MR1	Adaptation de la période de travaux
MR2	Abattage des arbres entre septembre et octobre
MR3	Surveillance des espèces exotiques envahissantes
MR4	Cloisonnement du site pour éviter toute incidence sur les amphibiens ou les reptiles
MR5	Préservation et restauration du corridor écologique de la partie sud du site
MR6	Renforcement de la haie paysagère à l'est du site d'étude
MR7	Réduction des collisions contre les baies vitrées, pose d'un verre sécuritaire pour l'avifaune
MR8	Mise en place de clôtures « transparentes » pour la faune
MR9	Places de parkings perméables
MR10	Revoir les emplacements des places de parkings et la terrasse

En outre, la démarche ERC a permis de faire évoluer le plan d'aménagement pour prendre en compte les enjeux environnementaux du site (cf. plans ci-dessous).

PLAN D'AMENAGEMENT AVANT DEMARCHE ERC



Plan d'aménagement envisagé avant la démarche ERC (document provisoire) – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier



Toute reproduction, diffusion, même partielle, de ce document est strictement interdite sans l'autorisation préalable de l'architecte (Art L.111 / L.112 du code de la propriété intellectuelle.)



CODE PROJET	TITRE DU PLAN			PEROLS
21 90	Plan général RDC			
PROJET	N° PLAN	ÉCHELLE	REGIS	DATE
ESQ	2190-01	1-500°	A	Mai. 2023

Plan d'aménagement envisagé après la démarche ERC (document provisoire) – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier

Certaines de ces mesures sont déclinées dans le PLU à travers la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU du Pérols :

MR5	Préservation et restauration du corridor écologique de la partie sud du site
MR6	Renforcement de la haie paysagère à l'est du site d'étude
MR7	Réduction des collisions contre les baies vitrées, pose d'un verre sécuritaire pour l'avifaune
MR8	Mise en place de clôtures « transparentes » pour la faune
MR9	Places de parkings perméables
MR10	Revoir les emplacements des places de parkings et la terrasse

Ces mesures sont inscrites au nouveau règlement et figurent dans l'OAP : voir les encadrés gris ci-après.

Extraits du règlement de la zone UD (après mise en compatibilité) :

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR

11.3. En secteur UD4

Les surfaces vitrées de grandes tailles (> à 6 m²) feront l'objet d'aménagements anticollisions. =>MR7

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 devront être montés sur des plots permettant de les surélever de 10 cm au minimum. Les murs bahut, ou mur de soubassement sont interdits. >MR8

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux et le passage de la petite et moyenne faune. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 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,>MR8

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel. =>MR8

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés. Leur coupe pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

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). =>MR5/MR6

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, chaussées réservoirs, etc.). =>MR9

La bande non aedificandi définie autour de la route de la Mer (RD21, RD62), telle que reportée sur les plans de zonage, doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le caractère arboré de l'espace public. L'implantation d'enseignes ou de dispositifs publicitaires y est également interdite. =>MR6

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. =>MR5/MR6

En UD4, les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang. =>MR5/MR6



Extraits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (créée via la mise en compatibilité)

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

A - Objectifs visés

Il s'agira également de valoriser les grandes entités paysagères présentes, en particulier par la préservation et le renforcement des masses végétales existantes situées au nord et le long de la RD 62 ce qui aura également pour effet de limiter les impacts visuels et sonores sur la future construction mais également de reconstituer un corridor écologique de trame verte dégradé.. =>MR6

B - Organisation urbaine et espace publics

La volumétrie des constructions

Concevoir l'aménagement des espaces libres et des bâtiments de manière à favoriser à la biodiversité

- Limiter les surfaces vitrées du bâtiment et les équiper de dispositifs anticollisions pour protéger l'avifaune =>MR7/MR8

C - Qualité environnementale et paysagère – continuité écologique

- **L'insertion paysagère est une priorité dans la conception.** Ainsi, le programme d'aménagement paysager devra s'appuyer sur la végétation existante et dense notamment le long de la RD 62. =>MR6
- **La ceinture verte arbustive et arborée au nord-est devra être maintenue** car elle met à distance les flux de circulation et permet une continuité verte. Bien que certainement fonctionnels, les milieux présents au sein de cette continuité sont actuellement très rudéraux voir plantés. Les friches et les plantations aujourd'hui présentes pourront donc être substituer par des éléments biologiquement plus qualitatifs, tels que des espèces indigènes adaptées au site et issues de plans labellisé « végétal local ». =>MR6

A noter la présence de Canne de Provence, espace invasive, dont il conviendra de maîtriser le développement. =>MR3

Les arbres et arbustes ainsi privilégiés sont :

- Pin d'Alep : *Pinus halepensis*
 - Tamaris : *Tamarix gallica*
 - Saule : *Salix alba*
 - Orme champêtre : *Ulmus minor*
 - Frêne à feuilles étroites : *Fraxinus angustifolia*
 - Genévrier de mer : *Juniperus phoenicea subsp. Turbinata*
 - Filaire à feuille étroite *Phillyrea angustifolia*
 - Pistachier lentisque : *Pistacia lentiscus*
 - Atriplex : *Atriplex halimus*
- **Le long de la RD21, des alignements d'arbres de hautes tiges** devront être plantés afin d'assurer l'insertion et mettre à distance la construction de cet axe routier, par ailleurs support de mobilités douces.
 - **Au sud,** le projet devra prévoir la **restauration du corridor écologique et la remise en fonctionnalité des milieux humides.** Ainsi, le projet devra désimperméabiliser la partie actuellement bitumée et remblayée au sud du site et reconstituer un sol propice au fonctionnement d'une zone humide. Dans cette perspective, les terrasses et pontons (nécessaires à l'activité économique) devront être conçus de manière à limiter l'impact sur le milieu naturel (permettre le passage de la faune sous les installations).

Les espaces libres à proximité devront être plantés par des espèces hygrophiles. =>MR5 Sur les abords du canal, il faudra maintenir une partie de la saulaie ou planter une haie de tamaris afin d'en préserver la tranquillité et recréer une pelouse sèche en approche de la zone constructible. Les essences à privilégier sur ce milieu humide de bord de berge (eau saumâtre) sont :

- Roseau : Phragmites australis
- Choin noirâtre : Schoenus nigricans L.
- Scirpe-jonc : Scirpoides holoschoenus
- Tamaris : Tamarix gallica
- Genévrier de mer : Juniperus phoenicea subsp. Turbinata (haut de berge) =>MR6

- **Au sein du site**, de manière générale, le couvert végétal devra être **développé pour traiter qualitativement l'interface entre espaces bâtis, espaces naturels (étangs notamment) et infrastructures routières**. Ce couvert s'inscrira dans une palette végétale locale. La végétation et les différents aménagements extérieurs seront constitués en majeure partie d'essences méditerranéennes, de type persistant, peu consommateur d'eau, d'engrais ou de fertilisants (Melia Azédarach, Olivier de Bohême, Chênes verts ou Micocoulier) accompagnée d'une végétation tapisante, composée également d'essences méditerranéennes (lavandes, romarins, cistes, etc.).

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins **70% de la surface de l'unité foncière devra correspondre aux espaces libres** (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements) et au minimum 40% de la surface de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée. =>MR5/MR6

De plus, afin d'assurer une gestion de l'eau pluviale à la parcelle, de limiter le ruissellement de l'eau et son chargement en pollution, les parkings seront perméables et végétalisés. =>MR9 Les terrasses seront surélevées par rapport au terrain naturel pour le maintien et le développement de la flore et assurer le déplacement de la petite et moyenne faune. Le ponton de mise à l'eau sera flottant avec un accès surélevé.

Afin de répondre aux enjeux de corridor écologique, les clôtures si elles s'avèrent nécessaires, seront conçues de manière à permettre un passage de la petite et moyenne faune (soit uniquement végétalisées, soit doublées d'un grillage surélevé de 10 cm au moins par rapport au terrain naturel). Les sous-bassement pleins ou les murs bahuts sont interdits. A noter que ces prescriptions répondent également à l'enjeu de préservation du risque inondation (Cf. chapitre ci-après). =>MR8

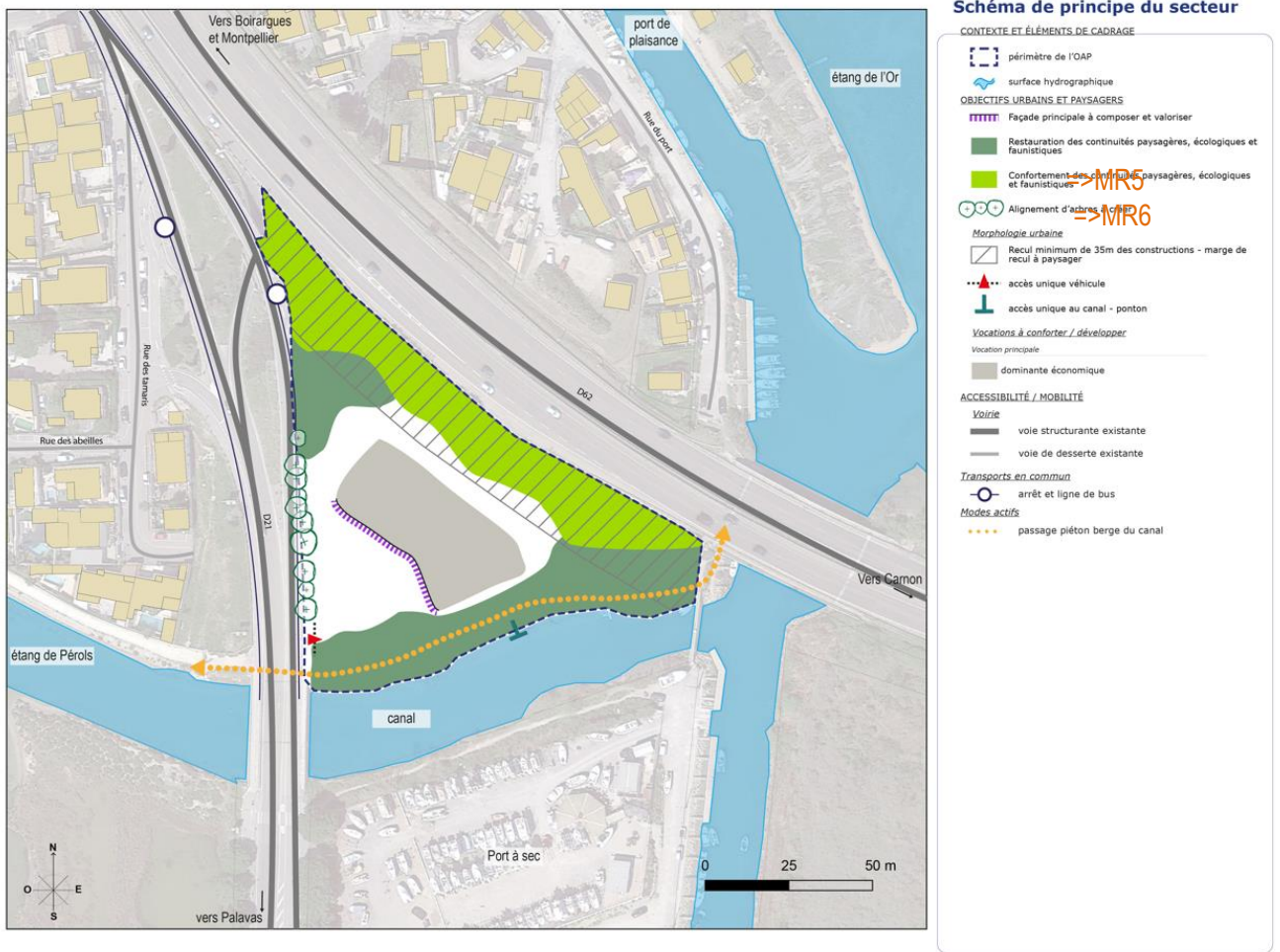
E - Organisation du réseau viaire

Les places de stationnement seront aériennes. Afin de diminuer la présence physique des voitures et de favoriser la qualité d'aménagement, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement automobile, notamment par la prégnance de la végétation. Pour cela, elles seront perméables, végétalisées et plantées à raison de 1 arbre pour 3 places. =>MR9

3/ Programmation

C - Programme envisagé et phasage opérationnel

La végétation devra être maintenue et développée sur le périmètre de l'OAP notamment sur le pourtour pour participer au réseau végétal de la ville et traiter qualitativement les interfaces avec les infrastructures routières et restaurer les milieux humides de bords du canal. =>MR5/6



Mesures de réduction inscrites à l'OAP

Synthèse des incidences sur les espaces naturels au regard des mesures mises en œuvre

Les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces naturels sont jugées faibles à positives au regard :

- Du positionnement du projet en dehors des secteurs à enjeux identifiés (ZNIEFF, Natura 2000, APPB, ...),
- De l'enclavement du site entre de grandes infrastructures routières,
- Du caractère très anthropisé et dégradé du site en lui-même (présence de bâtis, nombreuses plantes envahissantes...),
- De l'adaptation du projet en phase amont pour prendre en compte les enjeux environnementaux : les emplacements de places de parking et de la terrasse ont été revus afin de préserver les formations végétales de la partie Est du site et le caractère naturel des abords du canal au Sud.
- des mesures ERC qui seront mises en œuvre dans le projet et reportés au PLU pour la prise en compte des enjeux de biodiversité (gestion des espèces envahissantes, renforcement des formations végétales en partie Est et préservation/restauration des abords du canal au Sud, mise en place de dispositif anti-collisions au niveau des baies vitrées du bâtiment, mise en place de clôtures transparentes pour la faune, places de parking perméables...)

3 | Corridors, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue

A | Rappel du contexte local

Le site d'étude ne recoupe aucun réservoir de biodiversité du SRCE Languedoc-Roussillon. Pour rappel, les réservoirs de biodiversité proches sont :

- l'APPB FR3800174 "Etang du Grec" ;
- les 3 ZNIEFF de type 1 n°910010749 "Etang de l'Or" ; n°910030162 "Etang du Méjean-Pérols" ; n°910006972 "Etang du Grec" ;
- les 4 sites du réseau Natura 2000 la ZSC FR9101410 "Etangs palavasiens", la ZPS FR9110042 "Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol", la ZSC FR9101408 et la ZPS FR9112017 "Étang de Manguio" ;
- les zones humides issues des inventaires régionaux.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

La carte ci-dessous reprend les données du SRCE Languedoc-Roussillon. Ce document considère que les parties est et sud du site d'implantation du projet constituent un corridor terrestre surfacique d'intérêt régional qui inclue néanmoins à l'est des éléments de fragmentation (dont une partie de la D 66) et est séparé à l'ouest d'un autre corridor lié aux continuités naturelles du Mas rouge et de la tour allant jusqu'à Lattes, en passant par l'urbanisation du Port de Carême.

Une continuité aquatique existe également entre l'étang d'Or et l'étang de Méjean.

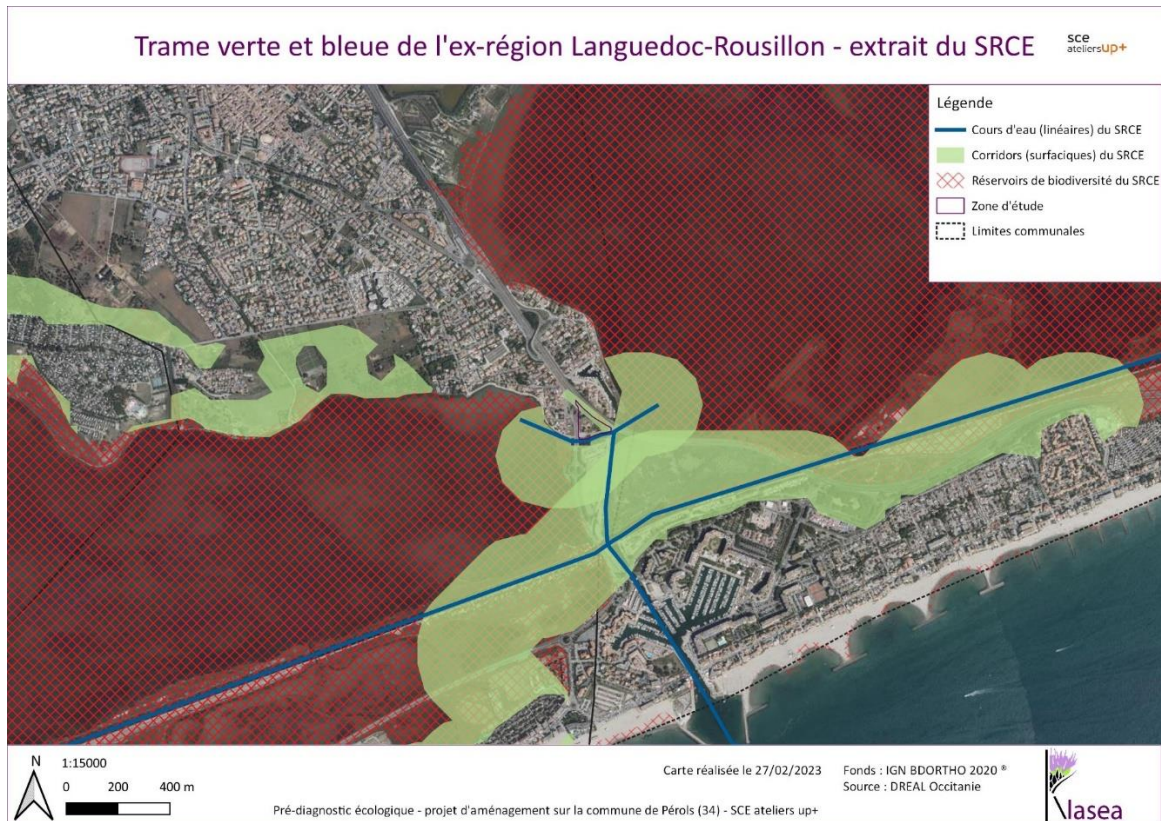


Vue sur l'étang de Pérols-Méjean



Vue sur l'étang d'Or

Ces éléments restent toutefois à prendre en tant que potentiels, le SRCE et ses outils graphiques ayant été conçus pour une lecture et une appréciation à l'échelle du 100 000^{ème}.



Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Occitanie 2040 a été approuvé le 14 septembre 2022. Ce document reprend les continuités écologiques du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

A ce document, les milieux naturels remarquables inventoriés (voir chapitre ci-avant) figurent en tant que réservoirs de biodiversité. Bien que leurs localisations se positionnent à proximité, ils restent à l'écart du site d'étude.

Les différents canaux, dont celui qui constitue la limite Sud du site d'étude, figurent en gras (chenal reliant un étang côtier à la mer), élément constitutif de la trame bleue.



*Continuités écologiques du SRADDET
Occitanie 2040 (issues du SRCE)
(source : annexe continuités
écologiques – SRADDET Région)*

SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

Trame bleue

- Cours d'eau
- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes
- Espaces de mobilité

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.



Le SCoT Montpellier Méditerranée Métropole

Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) du SCoT Montpellier Méditerranée Métropole présente une carte de la trame verte et bleue du territoire. Ce document traduit le corridor terrestre du SRCE Languedoc Roussillon (échelle 100 000) et une liaison écologique en pas japonais (échelle 25 000), du fait de l’analyse du caractère chahuté de ce secteur notamment au regard des infrastructures de transport.



Extrait du DOO du SCoT Montpellier Méditerranée Métropole
(le rond violet localise le site d'étude)



- Réservoir surfacique de biodiversité trame verte -P-
- Réservoir surfacique de biodiversité trame bleue -P-
- Réservoir linéaire de biodiversité trame bleue -P-
- Corridor écologique trame bleue -P-
- Corridor écologique trame verte -P-
- Corridor écologique déterminé -P-
- Corridor écologique déterminé à restaurer -P-
- Liaison écologique en pas japonais -P-
- Liaison écologique en pas japonais à restaurer -P-
- Liaison écologique en extension urbaine -P-
- Montpellier – extension urbaine Coteau
- Clapiers – extension urbaine Les Moulières
- Principaux parcs et espaces de loisirs support de biodiversité -P-



Les prospections de terrain

a. Les continuités écologiques du site

La déclinaison des corridors mentionnés par le SRCE montre que le site étudié abrite 2 continuités écologiques :

- une **continuité liée** principalement **aux milieux humides (trame bleue)** au niveau de **la berge du canal sud du site** (Fourrés méditerranéens à pourpier marin et *Arthrocnemum fruticosi* ; Saussaies marécageuses) principalement **pour les oiseaux liés aux milieux aquatiques et humides**, auxquelles on peut ajouter une portion du jardin d'une propriété et un bosquet ;
- une **continuité terrestre** liée à la **trame verte** constituée de **milieux ouverts** (divers friches), **arbustifs** à **arborés** (bosquets, arbres plantés, aménagement paysager) à **l'est et au nord du site**, principalement **pour les oiseaux inféodés aux milieux ouverts, semi-ouverts et boisés**. Ces milieux principalement **rudéraux** ou **plantés** sont **fonctionnels, mais pas qualitatifs**.



Corridor de la trame bleue dans la partie sud du site



Friche ouverte support du corridor terrestre du site



Eléments principalement arbustifs à arborés à l'est du site



Eléments principalement arbustifs au nord du site dont cyprès plantés et aménagements paysagers

b. Les continuités écologiques à proximité immédiates du site

Au sud du site, le chenal lui-même ainsi que ses rives constituent également des éléments d'un corridor linéaire de la trame bleue.

Au nord et à l'ouest du site, les terre-pleins composés de friches et d'aménagements paysagers séparés par les axes routiers constituent des espaces relais pour le déplacement des espèces.



Le chenal et ses abords (le site est à gauche sur la photo) corridor de la trame bleue



Terre-plein avec friches et aménagements paysagers

c. Les éléments de fragmentation

L'élément de fragmentation principal est la D21 qui encadre le site. À l'est du site, des passages terrestres sous cet axe de 4 voies existent de chaque côté du canal et permettent aux espèces terrestres de la traverser depuis l'est en toute sécurité. À l'ouest du site, il n'y a pas de passage sous le pont de la 3 voies qui enjambe le canal.



La D21 à l'Est du site



La D21 à l'Ouest du site

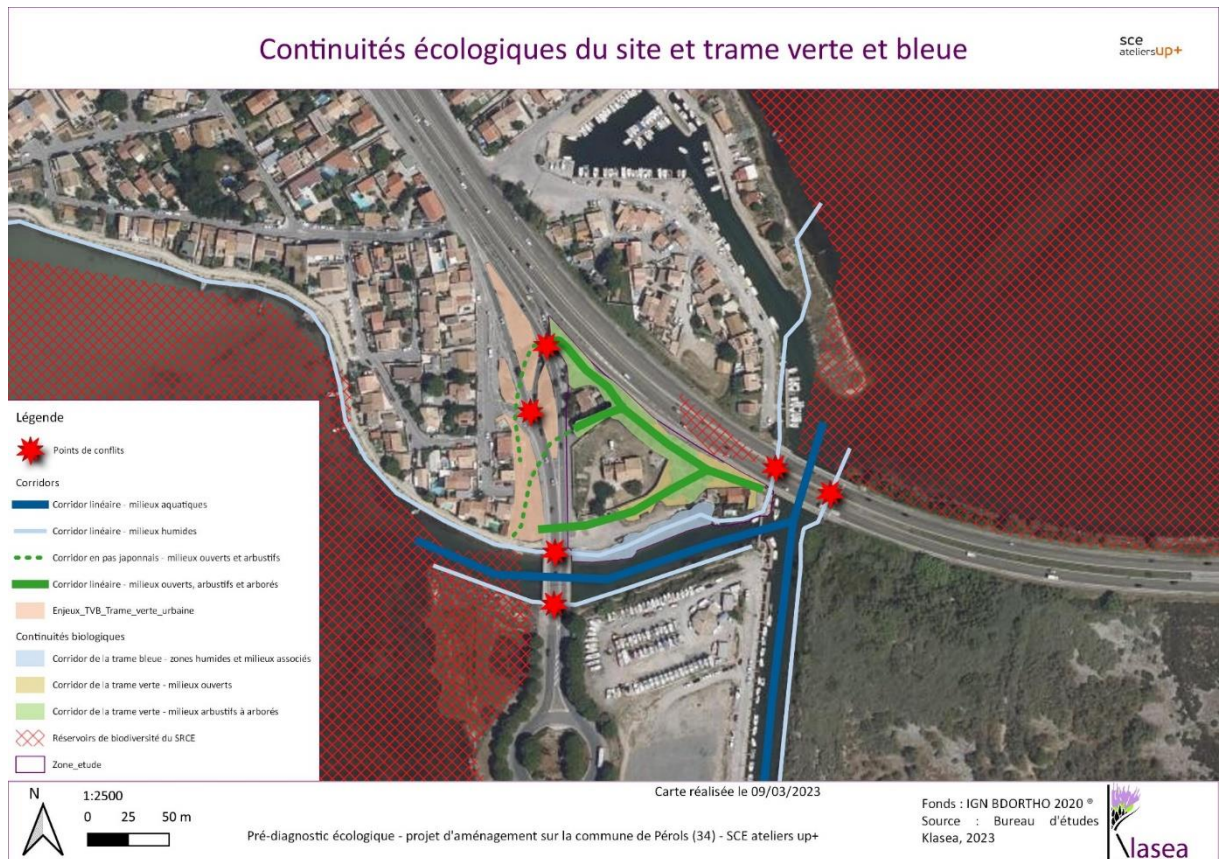


Passage terrestre sous la D21 (4 voies)

Pont de la D21 (2 voies) à l'ouest du site

à l'est du site

Les continuités écologiques au sein du site et à ses abords sont synthétisées sur la carte ci-dessous.



B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les corridors écologiques

Le site abrite :

- **des continuités humides** participant à la **trame bleue dans sa partie sud**, constituant un **corridor régional fonctionnel** à conserver ou à restaurer en partie (D21 à l'ouest) ;
- **des continuités terrestres ouvertes et rudérales ou arbustives à arborées principalement plantées**, structurant un **corridor régional fonctionnel** bien que **la qualité des milieux présents soit médiocre**.

À proximité du site :

- le **corridor aquatique et humide** linéaire d'intérêt régional est également constitué par le canal lui-même et la berge en face du site ;
- **des terre-pleins** présents au nord et à l'est du site constituent des **espaces relais** pour le déplacement des espèces,
- **des éléments de fragmentations dont le principal est la RD 21**.

Les corridors observés bien que fonctionnels abritent des milieux peu qualitatifs que des mesures peuvent restaurer.

Ainsi, le projet a été modifié et propose :

- la préservation et restauration du corridor écologique de la partie sud du site (MR5),
- le renforcement de la haie paysagère à l'est du site d'étude (MR6).

au travers :

- + le maintien d'une partie de la saulaie qui permet de préserver la tranquillité du canal / l'urbanisation ;
- + le plantation d'une haie de tamaris jouant le même rôle que la saulaie ;
- + le recréation d'une pelouse sèche à partir des friches rudérales présentes ;
- + à l'est du site, le remplacement des aménagements paysagers et des arbres plantés par des haies d'essences indigènes arborées et arbustives jouant le même rôle de corridor, d'écran paysager visuel et contre le bruit de la D21.

Comme vu précédemment (paragraphe Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces naturels), ces mesures ont été reportés au PLU, et figurent au règlement et à l'OAP.

Extraits du règlement de la zone UD (après mise en compatibilité) :

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR

13.2. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés. Leur coupe pourra être admise à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.

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). =>MR5/MR6



La bande non aedificandi définie autour de la route de la Mer (RD21, RD62), telle que reportée sur les plans de zonage, doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le caractère arboré de l'espace public. L'implantation d'enseignes ou de dispositifs publicitaires y est également interdite. =>MR6

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. =>MR5/MR6

En UD4, les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang. =>MR5/MR6

Extraits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

A - Objectifs visés

Il s'agira également de valoriser les grandes entités paysagères présentes, en particulier par la préservation et le renforcement des masses végétales existantes situées au nord et le long de la RD 62 ce qui aura également pour effet de limiter les impacts visuels et sonores sur la future construction mais également de reconstituer un corridor écologique de trame verte dégradé. =>MR6

C - Qualité environnementale et paysagère – continuité écologique

- **L'insertion paysagère est une priorité dans la conception.** Ainsi, le programme d'aménagement paysager devra s'appuyer sur la végétation existante et dense notamment le long de la RD 62. =>MR6
- **La ceinture verte arbustive et arborée au nord-est devra être maintenue** car elle met à distance les flux de circulation et permet une continuité verte. Bien que certainement fonctionnels, les milieux présents au sein de cette continuité sont actuellement très rudéraux voir plantés. Les friches et les plantations aujourd'hui présentes pourront donc être substituées par des éléments biologiquement plus qualitatifs, tels que des espèces indigènes adaptées au site et issues de plans labellisés « végétal local ». =>MR6

Les arbres et arbustes ainsi privilégiés sont :

- o Pin d'Alep : *Pinus halepensis*
 - o Tamaris : *Tamarix gallica*
 - o Saule : *Salix alba*
 - o Orme champêtre : *Ulmus minor*
 - o Frêne à feuilles étroites : *Fraxinus angustifolia*
 - o Genévrier de mer : *Juniperus phoenicea subsp. Turbinata*
 - o Filaire à feuille étroite *Phillyrea angustifolia*
 - o Pistachier lentisque : *Pistacia lentiscus*
 - o Atriplex : *Atriplex halimus*
- Le long de la RD21, **des alignements d'arbres de hautes tiges** devront être plantés afin d'assurer l'insertion et mettre à distance la construction de cet axe routier, par ailleurs support de mobilités douces.
 - Au sud, le projet devra prévoir la **restauration du corridor écologique et la remise en fonctionnalité des milieux humides.**

- Ainsi, le projet devra désimperméabiliser la partie actuellement bitumée et remblayée au sud du site et reconstituer un sol propice au fonctionnement d'une zone humide. Dans cette perspective, les terrasses et pontons (nécessaires à l'activité économique) devront être conçus de manière à limiter l'impact sur le milieu naturel (permettre le passage de la faune sous les installations). Les espaces libres à proximité devront être plantés par des espèces hygrophiles. Sur les abords du canal, il faudra maintenir une partie de la saulaie ou planter une haie de tamaris afin d'en préserver la tranquillité et recréer une pelouse sèche en approche de la zone constructible. Les essences à privilégier sur ce milieu humide de bord de berge (eau saumâtre) sont :
 - Roseau : *Phragmites australis*
 - Choin noirâtre : *Schoenus nigricans* L.
 - Scirpe-jonc : *Scirpoides holoschoenus*
 - Tamaris : *Tamarix gallica*
 - Génévrier de mer : *Juniperus phoenicea* subsp. *Turbinata* (haut de berge) =>MR6

- Au sein du site, de manière générale, le couvert végétal devra être **développé pour traiter qualitativement l'interface entre espaces bâtis, espaces naturels (étangs notamment) et infrastructures routières**. Ce couvert s'inscrira dans une palette végétale locale. La végétation et les différents aménagements extérieurs seront constitués en majeure partie d'essences méditerranéennes, de type persistant, peu consommateur d'eau, d'engrais ou de fertilisants (*Melia Azédarach*, Olivier de Bohême, Chênes verts ou Micocoulier) accompagnée d'une végétation tapissante, composée également d'essences méditerranéennes (lavandes, romarins, cistes, etc.).
- Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins **70% de la surface de l'unité foncière devra correspondre aux espaces libres** (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements) **et au moins 40% de la surface de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée.** =>MR5/MR6

3/ Programmation

C - Programme envisagé et phasage opérationnel

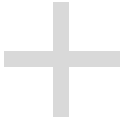
La végétation devra être maintenue et développée sur le périmètre de l'OAP notamment sur le pourtour pour participer au réseau végétal de la ville et traiter qualitativement les interfaces avec les infrastructures routières et restaurer les milieux humides de bords du canal. =>MR5/6

Les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les corridors écologiques sont jugées faibles à positives au regard des mesures mises en œuvre dans le projet et reportés au PLU.

En effet, le projet a été retravaillé de façon à préserver la trame végétale du site qui contribue aux corridors écologiques du secteur et même de la renforcer les corridors constitutifs de la trame verte et bleue, quantitativement par des plantations et qualitativement par le choix d'essences locales adaptées.

Le projet permet ainsi :

- la préservation et restauration du corridor écologique de la partie sud du site ,
- le renforcement de la haie paysagère à l'est du site d'étude au travers :
 - le maintien d'une partie de la saulaie qui permet de préserver la tranquillité du canal / l'urbanisation ;
 - le plantation d'une haie de tamaris jouant le même rôle que la saulaie ;



- le recréation d'une pelouse sèche à partir des friches rudérales présentes ;
- à l'ouest du site, le remplacement des aménagements paysagers et des arbres plantés par des haies d'essences indigènes arborées et arbustives jouant le même rôle de corridor, d'écran paysager visuel et contre le bruit de la RD21.

Ainsi, le parti d'aménagement permet une restauration des corridors locaux et d'améliorer la situation actuelle vis-à-vis de la trame verte et bleue.

4 | Zones humides

A | Rappel du contexte local

Les zones humides de la convention de RAMSAR

Deux zones humides inscrites sur la liste de Ramsar sont présentes à proximité du site d'étude. Il s'agit de sites identifiés pour la rareté et la fragilité du patrimoine naturel qu'ils abritent et les services écologiques qu'ils offrent.

- le site n°786 : "petite Camargue" au nord-est concerne environ 37 000 ha inscrits en 1996.
- le site n° 1832 : "étangs palavasiens" inscrit en 2008 qui concerne 7 lagunes méditerranéennes et des zones humides périphériques (soit 5 800 ha) au sud-ouest du site d'étude.

Ces zones humides figurent sur la carte « Inventaires et périmètres de protection du patrimoine naturel – autre » au chapitre 2 – Espaces naturels, A- rappel du contexte local présenté ci-avant.

Inventaire des zones humides d'Occitanie – bassin Rhône-Méditerranée

Il s'agit d'un inventaire à portée informative mais non réglementaire réalisé notamment via des prospections de terrain. Il est également jugé non exhaustif et évolutif (en fonction notamment de l'évolution de la réglementation). Les plus proches restent en dehors du site de DP.

Inventaire de terrain

Les habitats caractéristiques de zones humides recensés sur le site de DP sont :

- La "saussaie marécageuse" (CB 44.92) – habitat caractéristique de zones humides au sens de la réglementation (mais d'intérêt biologique moindre) présente un enjeu intrinsèque moyen, mais réglementaire et fonctionnel (rôle d'écran) pouvant être important, d'où un enjeu globalement fort.

La surface cartographiée cumulée des zones humides est minime (0,0694 ha) ce qui est en-dessous du régime de déclaration (art. R. 214-1, titre III, point 3. 3. 1. 0 du code de l'environnement).

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les zones humides

Aussi, les incidences de mise en compatibilité n°1 du PLU sur cette thématique sont jugées faibles au regard de la surface de zone humide impactée (0,0694 ha)



5 | Sites et paysages

A | Rappel du contexte local

La commune de Pérols n'est pas concernée par une zone de biens UNESCO, ni par un site inscrit.

Le site classé « L'étang de Mauguio » est en revanche présent sur le territoire communal. Il reste cependant à l'écart du site de DP.

Site classé

(source : Atlas des patrimoines <https://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>)



B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les sites et le paysage

Une amélioration du site par rapport à l'existant :

Le site d'implantation du projet est relativement isolé du reste du secteur des cabanes et bénéficie du décaissement naturel du terrain, ainsi qu'une masse végétale existante qui permet d'assurer l'intégration du projet. S'agissant d'une opération de renouvellement urbain, qui vise à reconfigurer le site aujourd'hui dégradé, le parti pris d'aménagement s'est attaché à garantir son intégration dans l'environnement typique du secteur des cabanes.

Le projet, tel que cela a été exposé ci-avant, relève d'une architecture contemporaine qui valorise ce site très contraint par sa position géographique, dans un triangle inséré entre deux axes de circulation majeurs et les étangs telle la proue d'un bateau tournée vers la mer. C'est un projet « signal », où le parti d'aménagement s'est attaché à répondre aux besoins de l'entreprise, à la fois par sa volumétrie que par son image novatrice.

En effet, le projet s'implante au cœur d'un triangle marquée par les infrastructures routières, bénéficiant du décaissement naturel du terrain. Les volumes, pour faciliter leur intégration, seront simples, le choix des matériaux participe également à l'intégration du projet dans cette emprise urbaine.

Ceci est inscrit aux dispositions générales du règlement et à l'article UD11 ainsi que dans l'OAP.

A ce titre, l'insertion paysagère est une priorité dans la conception. Le programme d'aménagement paysager s'appuie sur une végétation existante notamment le long de la RD 62, qui met à distance les flux de circulation de ce qui se passe en contrebas, à l'intérieur du périmètre de projet. Ces masses végétales sont nombreuses et denses, elles seront conservées et étoffées. Elles permettront ainsi d'accompagner et d'assurer l'insertion du bâtiment. Le projet paysager s'inscrit dans la palette végétale locale : la végétation des différents aménagements extérieurs sera constituée en majeure partie d'essences méditerranéennes, de type persistant, peu consommateur d'eau, d'engrais ou de fertilisants (Melia Azédarach, Olivier de Bohême, Chênes verts ou Micocoulier) accompagnée d'une végétation tapissante, composée également d'essences méditerranéennes (lavandes, romarins, cistes, etc.). Les places de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 3 places (soit 19 arbres minimum).

Par ailleurs, la végétation existante sera préservée et renforcée sur la limite RD 62 et des arbres d'alignement seront plantés le long de RD 21 afin d'assurer son intégration.

Comme vu précédemment (paragraphe Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les espaces naturels et paragraphe sur les corridors écologiques), ces mesures ont été reportés au PLU, et figurent au règlement du PLU et à l'OAP.



Insertion du projet dans son environnement (document provisoire) – Source : CIRRUS Construction / Pégase Immobilier



Extraits du règlement (après mise en compatibilité) :

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Article 4 – Aspect extérieur des bâtiments

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR

11.3. En secteur UD4

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales ou végétales.

D'une manière générale, les constructions devront présenter des volumétries simplifiées : volume sur plan carré ou rectangulaire.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les façades seront enduites ou en béton teinté dans la masse reprenant les mêmes teintes.

Les surfaces vitrées de grandes tailles (> à 6 m²) feront l'objet d'aménagements anticollusions.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs photovoltaïques en toiture seront intégrés aux pans de toitures ou en couverture des extensions ou auvents.

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 devront être montés sur des plots permettant de les surélever de 10 cm au minimum. Les murs bahut, ou mur de soubassement sont interdits.

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux et le passage de la petite et moyenne faune. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 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, ...

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Extraits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (créée via la mise en compatibilité)

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

A - Objectifs visés

L'aménagement du site vise à requalifier un espace dégradé afin de permettre à une entreprise locale de relocaliser son siège social en bénéficiant d'un accès direct à la mer (nécessaire à son activité).

Initialement peu qualitatif (ancien délaissé routier habité), le projet va faire évoluer la vocation du site vers de l'activité économique, plus adaptée que l'habitat. Ce changement de vocation offre également l'opportunité de développer l'axe de « l'économie bleue » autour d'une entreprise industrielle leader mondial (kitesurf, windsurf) ayant des répercussions combinées sur l'économie, le tourisme et les activités sportives locales.

L'objectif est de définir une composition urbaine insérée dans son environnement en dialogue avec les entités paysagères et le tissu urbain des alentours. A ce titre, la situation du site, en interface avec les étangs de l'Or et de Pérols devra être valorisée pour structurer les relations ville-nature. Il s'agira également de valoriser les grandes entités paysagères présentes, en particulier par la préservation et le renforcement des masses végétales existantes situées au nord et le long de la RD 62 ce qui aura également pour effet de limiter les impacts visuels et sonores sur la future construction mais également de reconstituer un corridor écologique de trame verte dégradé.

C - Qualité environnementale et paysagère – continuité écologique

- **L'insertion paysagère est une priorité dans la conception.** Ainsi, le programme d'aménagement paysager devra s'appuyer sur la végétation existante et dense notamment le long de la RD 62.
- **La ceinture verte arbustive et arborée au nord-est devra être maintenue** car elle met à distance les flux de circulation et permet une continuité verte. Bien que certainement fonctionnels, les milieux présents au sein de cette continuité sont actuellement très rudéraux voir plantés. Les friches et les plantations aujourd'hui présentes pourront donc être substituées par des éléments biologiquement plus qualitatifs, tels que des espèces indigènes adaptées au site et issues de plans labellisés « végétal local ». Les arbres et arbustes ainsi privilégiés sont :
 - Pin d'Alep : *Pinus halepensis*
 - Tamaris : *Tamarix gallica*
 - Saule : *Salix alba*
 - Orme champêtre : *Ulmus minor*
 - Frêne à feuilles étroites : *Fraxinus angustifolia*
 - Genévrier de mer : *Juniperus phoenicea subsp. Turbinata*
 - Filaire à feuille étroite *Phillyrea angustifolia*
 - Pistachier lentisque : *Pistacia lentiscus*
 - Atriplex : *Atriplex halimus*
- **Le long de la RD21, des alignements d'arbres de hautes tiges devront être plantés** afin d'assurer l'insertion et mettre à distance la construction de cet axe routier, par ailleurs support de mobilités douces.
- **Au sud, le projet devra prévoir la **restauration du corridor écologique et la remise en fonctionnalité des milieux humides.****



- Ainsi, le projet devra désimperméabiliser la partie actuellement bitumée et remblayée au sud du site et reconstituer un sol propice au fonctionnement d'une zone humide. Dans cette perspective, les terrasses et pontons (nécessaires à l'activité économique) devront être conçus de manière à limiter l'impact sur le milieu naturel (permettre le passage de la faune sous les installations). Les espaces libres à proximité devront être plantés par des espèces hygrophiles. Sur les abords du canal, il faudra maintenir une partie de la saulaie ou planter une haie de tamaris afin d'en préserver la tranquillité et recréer une pelouse sèche en approche de la zone constructible. Les essences à privilégier sur ce milieu humide de bord de berge (eau saumâtre) sont :
 - Roseau : Phragmites australis
 - Choin noirâtre : Schoenus nigricans L.
 - Scirpe-jonc : Scirpoides holoschoenus
 - Tamaris : Tamarix gallica
 - Genévrier de mer : Juniperus phoenicea subsp. Turbinata (haut de berge)
- Au sein du site, de manière générale, le couvert végétal devra être **développé pour traiter qualitativement l'interface entre espaces bâtis, espaces naturels (étangs notamment) et infrastructures routières**. Ce couvert s'inscrira dans une palette végétale locale. La végétation et les différents aménagements extérieurs seront constitués en majeure partie d'essences méditerranéennes, de type persistant, peu consommateur d'eau, d'engrais ou de fertilisants (Melia Azédarach, Olivier de Bohème, Chênes verts ou Micocoulier) accompagnée d'une végétation tapissante, composée également d'essences méditerranéennes (lavandes, romarins, cistes, etc.).
- Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins **70% de la surface de l'unité foncière devra correspondre aux espaces libres** (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements) **et au moins 40% de la surface de l'unité foncière sera constitué d'espaces de pleine terre végétalisée**.

3/ Programmation

A - Programme envisagé et phasage opérationnel

La végétation devra être maintenue et développée sur le périmètre de l'OAP notamment sur le pourtour pour participer au réseau végétal de la ville et traiter qualitativement les interfaces avec les infrastructures routières et restaurer les milieux humides de bords du canal.

Son insertion dans l'environnement proche

Le projet sera visible dans son environnement proche, notamment depuis les axes routiers qui l'entourent : depuis la Route de la Mer, la façade arrière du bâtiment dépasse les masses végétales existantes alors que, depuis la RD 21, la façade principale s'impose au passant.

De plus, le site bénéficie d'une topographie naturelle et d'une végétation lui permettant de s'isoler des axes routiers qui marquent fortement cette entrée de ville. Il présente actuellement des constructions peu qualitatives, voire dégradées.

Le projet va permettre de requalifier et densifier un délaissé routier, assurant une mutation pérenne de ce secteur, avec une occupation plus adaptée que l'habitat. Il sera également un marqueur fort pour l'entrée

de ville, qui symbolisera l'ambition métropolitaine de développer une « économie bleue » appuyée sur une entreprise leader mondial.

Le projet utilise dans sa conception les trois côtés de la parcelle pour dialoguer avec les espaces urbains qui l'entourent, aussi différents soient-ils (une voie rapide, un lotissement, les étangs et le port à sec). Cela lui permet d'adapter son enveloppe, et de créer une façade urbaine ouverte, qualitative, entre terre et mer.



Photomontage – insertion paysagère vue depuis la RD 62 – Source : Les Ateliers UP+ SCE



*Photomontage – insertion paysagère vue depuis la RD 21 – Source : Les Ateliers UP+ SCE
Nota : les images ci-contre ont été réalisées avec les éléments de projet en cours de définition*



Son insertion dans l'environnement lointain

Au-delà de ces vues rapprochées qui représentent la valeur emblématique que va prendre ce projet pour la commune de Pérols, il convient de noter que le bâtiment sera intégré au paysage dans les vues plus lointaines.

Les illustrations ci-après permettent d'illustrer les impacts faibles à modérés que le bâtiment va engendrer sur le paysage littoral depuis les points de vue suivant :

- PV1 : Depuis la Rue Bonadona et le chemin côtier ;
- PV2 : Depuis le Chemin du Mas Rouge ;
- PV3 : Depuis le Canal du Rhône à Sète à l'extrême ouest de la commune ;
- PV4 : Depuis le Canal du Rhône à Sète au sud de la commune ;
- PV5 : Depuis la RD62 dans le sens Carnon-Pérols.



Localisation des prises de vues des images à suivre – Source : Les Ateliers UP+ SCE



Le projet depuis le **point de vue 1** est visible du fait de sa hauteur venant surplomber les maisons individuelles en front d'étang (composées essentiellement en RDC et R+1). Toutefois, le projet ne vient pas dénaturer la ligne d'horizon. En effet, celui-ci ne dépasse pas le velum constitué par les immeubles de Carnon situés en arrière du site de projet, dont les immeubles (visibles sur l'image) peuvent atteindre R+7 voire R+8. En outre, l'accompagnement végétal prévu le long de la RD21 viendra renforcer le caractère végétal déjà perceptible depuis ce point de vue, en venant améliorer la situation sur le site de projet par rapport à la situation actuelle.



Le **point de vue 2**, pris également depuis la rive nord de l'étang de Pérols à l'extrémité du Chemin du Mas Rouge permet d'illustrer l'absence d'impact visuel. En effet, la distance et le couvert végétal des berges de l'étang (constitués de roseaux, pins méditerranéens, tamaris) viennent masquer les perceptions du site du futur projet.



Le **point de vue 3**, pris également depuis l'extrémité sud-ouest de l'Etang révèle l'absence d'impacts sur le paysage. Seules les émergences des immeubles présents sur Carnon sont visibles depuis cette distance.



Les vues offertes depuis le canal du Rhône à Sète en direction du site de projet n'est impacté que marginalement par le futur projet. En effet, celui-ci est séparé de la berge sud par, à la fois l'étang mais également une succession de masques végétaux. En outre, à cette distance le projet, bien qu'ayant une hauteur supérieure à celle observable sur les tissus pavillonnaires connexes, ne vient pas créer une émergence marquée.



Le **point de vue 5**, permet de s'assurer que l'impact du projet est résiduel depuis la RD62 depuis Carnon en direction de Pérols. En effet les espaces végétalisés et arborés accompagnant la voie permettent de créer des masques sur tout le linéaire de voirie. En outre, le terrain d'assiette du futur projet se situe en contrebas de la voie, limitant un peu plus les impacts visuels du projet

Localisation du projet sur des prises de vues proches et lointaines – Source : Les Ateliers UP+ SCE

- **En conclusion, comme le montre les illustrations ci-avant, l'environnement lointain n'est pas impacté par le projet :**
 - Depuis la rive sud, l'impact du projet est limité par la distance et les masques végétaux constitués par la végétation côtière et les pinèdes au sud du projet. ;
 - Depuis la rive nord, le futur projet étant inférieur au velum observable sur les communes au sud de Pérols, celui-ci ne vient pas modifier la ligne d'horizon telle qu'elle peut apparaître aujourd'hui ;
 - Enfin depuis l'axe routier majeur constitué par la RD62, le terrain accueillant le futur projet étant plus bas que la voie, les masques végétaux le long de celle-ci permettent une bonne intégration paysagère du futur projet.

Le rôle des masques végétaux est fondamental pour la bonne intégration paysagère, c'est pourquoi, le futur projet devra venir renforcer les strates arbustives existante afin de s'intégrer à son environnement.



Aussi, **les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les sites et le paysage sont jugées faibles**, au regard de l'intégration architecturale et paysagère du projet.

En effet, le projet s'insère dans un site dont les caractéristiques lui permettent une bonne intégration : site relativement isolé du secteur des Cabanes, bénéficiant d'un décaissement naturel, et comprenant une masse végétale intéressante qui sera dans l'ensemble conservée et étoffée.

De plus, l'insertion paysagère a été une priorité dans la conception du projet (bâtiment et ses abords) en proposant une architecture contemporaine qui valorise le site à la physionomie actuellement dégradée et permet une amélioration de l'existant. Les volumes et le choix des matériaux participent à l'intégration optimale du bâtiment.

En outre, le projet répond aux exigences de la Loi Littoral et particulièrement aux prescriptions relatives à son positionnement en Espaces Proches du Rivage. En effet, le projet consiste en une opération de renouvellement et de densification urbaine via une mutation de sa vocation d'habitat vers une activité économique, vocation qui s'avère plus adaptée sur ce délaissé routier. Les équipements au droit du site sont en capacité d'accueillir le projet sans que cela ne vienne rompre leur équilibre de fonctionnement (accès réseau viaire et TC suffisamment développé au regard du nouveau trafic pressenti / raccordement à la STEP sans surcharge disproportionnée par rapport au raccordement actuel / ...). De plus, le parti pris d'aménagement général (architecture et aménagements paysagers) va permettre d'assurer son insertion : il va, de fait, permettre de valoriser un espace stratégique, aujourd'hui peu qualitatif voire dégradé, offrant des perspectives depuis les bords du canal et les voies d'accès la métropole. S'agissant d'une opération de renouvellement urbain avec évolution de la vocation, naturellement l'emprise foncière va évoluer. Le parti pris a été de concevoir un projet sur deux niveaux pour limiter son emprise au sol et conserver une forte proportion de superficie en pleine terre. Ainsi, le projet, s'il augmente sensiblement l'emprise au sol existante et présente des hauteurs supérieures aux constructions existantes sur site, s'inscrit dans un délaissé routier dégradé, en rupture avec les morphologies bâties environnantes. En particulier, il se situe en discontinuité du secteur des cabanes, les voies à grande circulation (RD 21 et 62) et la topographie du site (décaissement naturel du terrain) participant clairement de cet isolement.

6 | Patrimoine historique

A | Rappel du contexte local

La commune de Pérols n'est pas concernée par un monument historique inscrit ou classé, ni par un périmètre de protection.

Elle ne comprend également pas de sites patrimoniaux remarquables (SPR).

En revanche, des zones de présomption de prescriptions archéologiques sont présentes sur son territoire mais restent à l'écart du site de DP.

*Zones de présomption de prescription archéologique
(source : Atlas des patrimoine <https://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>)*



B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur le patrimoine historique

En l'absence de patrimoine historique recensé sur le site, **les incidences de d'implantation du projet emportant mise en compatibilité du PLU sur cette thématique sont jugées faibles** puisque les éléments de patrimoine historique et archéologiques de Pérols sont situés hors du site de projet. De plus, le projet vise une requalification de l'entrée de ville de Pérols et de la Métropole et prévoit une intégration paysagère (porté par la végétation) et architecturale du bâtiment.

Une découverte fortuite de vestiges archéologiques n'est toutefois pas exclue, un contact auprès du Service Régional d'Archéologie devra être réalisé en amont de la phase projet afin de déterminer si un diagnostic archéologique est nécessaire sur le site de projet.



7 | Captage d'alimentation en eau potable

A | Rappel du contexte local

Aucune aire d'alimentation de captages n'est recensée sur le territoire communal. En revanche, l'extrémité Nord de la commune de Pérols est concernée par un périmètre de protection éloignée de captage d'alimentation en eau potable, mais il reste à l'écart du site de projet.

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les captages d'alimentation en eau potable

Les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les captages d'alimentation en eau potable sont jugées nulles car les captages d'alimentation en eau potable et leurs périmètres de protection sont situés hors des zonages modifiés du PLU.

De plus, le nouveau bâtiment sera raccordé au réseau d'eau potable existant selon les dispositions du règlement du PLU.

Extrait du règlement (après la mise en compatibilité) :

ARTICLE UD-4 *DESSERTE PAR LES RESEAUX*

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

8 | Eaux superficielles

A | Rappel du contexte local

Le site de projet est longé au Sud par un canal reliant l'étang de Pérols à l'étang de Mauguio. Il se connecte également au canal du Grau de Carnon à l'Est du site.

Le site d'étude ne comprend pas de cours d'eau classés aux listes 1 et 2.

Le secteur n'est pas inclus dans une zone de répartition des eaux (insuffisance des ressources par rapport aux besoins) sur le bassin Adour-Garonne, ni sur bassin Rhône-Méditerranée

Le site se localise en limite du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Lez-Mosson-Etangs Palavasiens et au sein du contrat de milieu « Contrat n°3 Etang de l'Or ».

Ressources en eau

Description succincte de l'AEP de Pérols (source : Situation de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols et perspectives d'évolution – Régie des eaux – Janvier 2023).

Les communes de Lattes et Pérols sont alimentées par les réseaux de Pays de l'Or Agglomération depuis l'usine de potabilisation de Vauguières située sur la commune de Mauguio.

La distribution de l'eau sur la commune de Pérols s'effectue principalement sur un seul étage de pression, l'eau venant directement depuis l'adduction de l'usine de potabilisation de Vauguières (POA).

Convention d'alimentation en eau potable conclue entre POA et 3M

La convention d'alimentation en eau potable conclue entre POA et 3M en date du 2 janvier 2013 prévoit :

- Un volume minimal annuel appelé par Lattes et Pérols de 2 250 000 m³/an (soit un volume moyen journalier de 6165 m³ /j),
- Un volume journalier de pointe du mois de pointe de 6850 m³ /j pour Lattes,
- Un volume journalier de pointe du mois de pointe de 3800 m³ /j pour Pérols.

(Au total, le volume journalier de pointe du mois de pointe ne doit pas excéder 10 650 m³ par application de la convention).

Elle est valide jusqu'au 31/12/2023.

Evaluation des besoins supplémentaires à court terme

A court terme (horizon 2 à 4 ans), sur Pérols, les projets ci-dessous viendront augmenter la consommation en eau :

Projet	Caractéristique	Evaluation des besoins en eau (m ³ /j)
Ecolodge Méjean	(480 EH)	223
Triangle Avranche	Environ 40 salariés	2
Total		+225 m ³ /j

Hypothèses :

- Nombre d'habitants par logement : 2,2 hab/lgt.
- Consommation AEP par habitant : 180 l/j/hab
- Besoin salarié de 50 l/j/hab
- Rendement des réseaux AEP : 85 %.



Capacité à satisfaire ces besoins à court terme

Sur les communes de Lattes et de Pérols, alors que les volumes moyens journaliers mis en distribution avaient tendance à augmenter entre 2018 et 2020 (jusqu'à 6882 m³ /j en moyenne 2020), ils ont diminué en 2021 (6120 m³ /j) et 2022 (5990 m³ /j) et constituent le fruit de la recherche et réparation de fuites sur réseau. En 2022, le volume mis en distribution sur Lattes et Pérols s'établit ainsi à 2 186 000 m³ environ, inférieur au seuil minimal de la convention. Le volume journalier du mois de pointe s'établit à 3 707 m³ /j à Pérols. Le volume journalier de pointe n'est par contre pas connu. Il est cependant estimé ci-dessous pour 2022 :

	VJ Moyen (m ³ /j)	VJMDP (m ³ /j)	Cp MDP	Estimation VJP (m ³ /j)	Estimation Cp VJP
Lattes	3 659	4 934	1,3	5 345	1,5
Pérols	2 331	3 707	1,6	4 277	1,8
Total	5 990	8 641	1,4	9 622	1,6

Avec les besoins supplémentaires établis plus haut, le volume journalier de pointe est ainsi estimé à :

- 5 793, arrondi à 5 800 m³ /j sur Lattes (6 850 conventionné),
- 4502, arrondi à 4 500 m³ /j sur Pérols (3 800 conventionné).

Au total cela représente un besoin de 10 300 m³ /j. Il est inférieur à ce qui avait été défini dans la convention pour Lattes, et supérieur pour Pérols. Au total, il est cependant inférieur à ce qui est contractualisé à l'heure actuelle en pointe.

Evaluation sur le plus long terme

Sur le plus long terme, des échanges sont en cours entre Pays de l'Or Agglomération et la Régie des eaux afin de conclure à une nouvelle convention qui prendra la suite de la convention en cours. La pérennisation de l'alimentation en eau potable de Lattes et Pérols par Pays de l'Or Agglomération, sera sécurisée par la construction d'un réservoir sur l'usine de potabilisation de Vauguières. Les besoins en pointe (estimés au total autour de 16 000 m³ /j en mois de pointe à l'horizon 2045), sont inférieurs à ceux que Pays de l'Or Agglomération avait considéré dans leur schéma directeur d'alimentation en eau potable (18 000 m³ /j).

Assainissement

La DP emportant mise en compatibilité du PLU entrainera des besoins supplémentaires en matière d'assainissement car le projet vise à reconfigurer un secteur occupé à ce jour par 3 habitations en une entreprise qui accueillera 35 employés (50 d'ici 2 ans).

Le site est positionné en zone d'assainissement collectif. La commune de Pérols est raccordée à la station d'épuration intercommunale Maera dont le projet de modernisation et d'adaptation, autorisé par arrêté préfectoral en date du 14 avril 2020, prévoit un dimensionnement à l'horizon 2040 qui prend en compte :

- la collecte et le traitement d'un volume journalier correspondant à une pluie théorique bimestrielle, permettant de réduire le nombre de déversements au Lez par temps de pluie,
- l'amélioration des niveaux de traitement afin de préserver les milieux naturels principaux concernés, le Lez et la mer,

- **les perspectives de croissance à l'horizon 2040 des communes raccordées** : aucun élargissement du périmètre n'étant prévu, il s'agit de faire face à l'augmentation des populations des communes déjà raccordées à Maera, en cohérence avec les hypothèses du SCOT2.

Pour y parvenir, la capacité de la station sera portée à 215 000 m³/j pour 695 000 EH. La filière de traitement des eaux sera doublée, sa capacité passant de 1,5 m³/s d'eau traitée à 3 m³/s. Elle sera dimensionnée pour traiter la charge de pollution de référence traduite ci-dessous pour une pluie de période de retour 2 mois.

Paramètres	DBO5 kg d'O2/j	DCO kg d'O2/j	MES kg/j	NTK Kg/j	Pt Kg/j
Charges	41 600	89 400	54 500	6 800	900

Ses performances épuratoires seront augmentées pour atteindre un niveau de rejet plus ambitieux que les objectifs actuels sur les paramètres DBO5, DCO et MES :

Paramètres	Concentration maximale	OU Rendement minima
DBO5	18 mg/l	OU 80 %
DCO	90 mg/l	OU 75 %
MES	25 mg/l	OU 90 %

Les débits admis en entrée vont passer de 4 à 7 m³/s avec l'utilisation des bassins de stockage d'un volume de 25 000 m³ et la création d'un bassin d'orage supplémentaire de 10 000 m³ permettant également de contenir les eaux plus importantes reçues par temps de pluie, qui subiront un premier traitement mécanique.

Pour faire face à cette augmentation de débit traité, une station de pompage construite sur le site de la station permettra d'utiliser l'émissaire en mer au maximum de ses capacités : il pourra ainsi véhiculer en pointe jusqu'à 4 m³/s d'eaux usées traitées, pour les rejeter à plus de 11 kms en mer et 30 mètres de profondeur. L'amélioration des performances épuratoires de Maera concomitante à son augmentation de capacité permettra de maintenir au niveau actuel les flux maximums de pollution résiduelle rejetée en mer.

La mise en service totale de cet équipement modernisé est programmée pour 2026. Le projet comprend de plus une augmentation de la capacité de traitement de + 50 000 EH à court terme par des travaux d'amélioration sur biofiltres (2023).

Qualité des eaux superficielles et souterraines

Le règlement de la zone UD impose la réalisation de dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.



B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les eaux superficielles

Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)

D'après la note de la Régie des Eaux, **les incidences de la DP emportant mise en compatibilité du PLU sur la ressource en eau sont jugées faibles étant donné la capacité d'alimentation en eau potable pour les besoins supplémentaires du territoire.** De plus, la mise en compatibilité n°1 du PLU ne modifie pas les facteurs de vulnérabilité/ sensibilité des ressources en eau exploitées pour l'AEP car le site de DP n'est pas concerné par des périmètres de protection.

Assainissement

Au vu du projet de modernisation et d'adaptation de la station d'épuration Maera, **les incidences de la DP emportant mise en compatibilité du PLU sur l'assainissement sont jugées faibles.**

Le règlement du PLU précise :

ARTICLE UD-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pérols.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Qualité des eaux superficielles et souterraines

L'emprise du projet s'inscrit sur un foncier de près de 6 350 m². Le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation avec au moins 70% de la superficie de l'unité foncière qui sera traitée en espaces libres (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements), au minimum 40% de l'emprise du site qui devra être conservé en pleine terre végétalisée (cf. extraits de l'OAP, ci-dessous).

De plus, le règlement de la zone UD impose la réalisation de dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Extraits du règlement du PLU

ARTICLE UD3 ACCES ET VOIRIES

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UD4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2. Assainissement

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Selon la nature du projet, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, devront être réalisés par le maître d'ouvrage afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU devront être respectées.

Extraits de l'OAP :

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

C - Qualité environnementale et paysagère – continuité écologique

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins **70% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espaces libres** (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements), au minimum 40% de l'emprise du site devra être conservé en pleine terre végétalisée.

De plus, afin d'assurer une gestion de l'eau pluviale à la parcelle, de limiter le ruissellement de l'eau et son chargement en pollution, les parkings seront perméables et végétalisés. Les terrasses seront surélevées par rapport au terrain naturel pour le maintien et le développement de la flore et assurer le déplacement de la petite et moyenne faune. Le ponton de mise à l'eau sera flottant.



Les incidences de la DP emportant mise en compatibilité du PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines sont ainsi jugées faibles au regard des prescriptions portées par le règlement de la zone UD et l'OAP notamment à travers la limitation de l'imperméabilisation du projet.

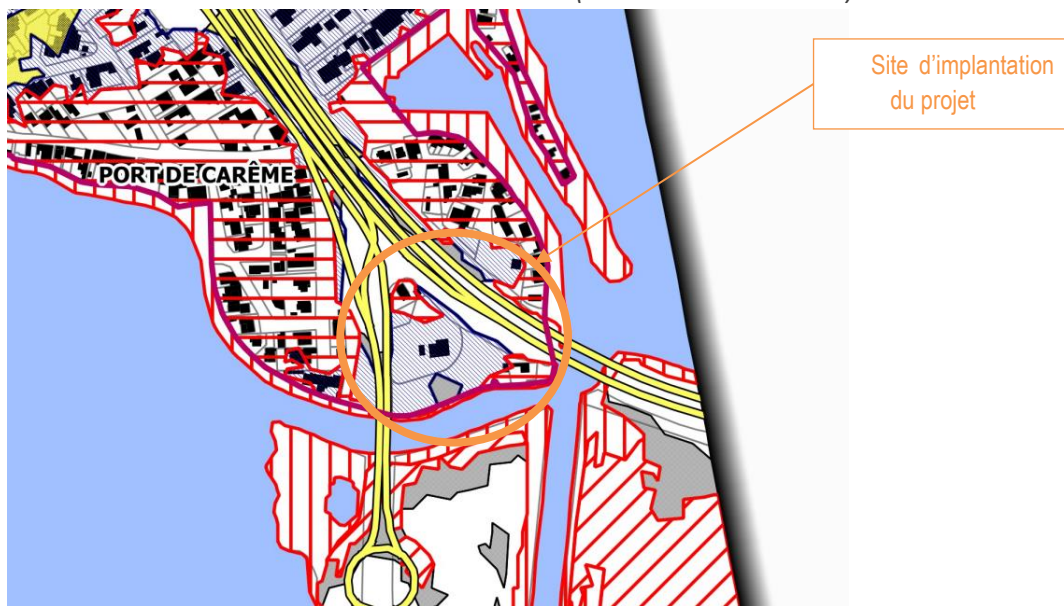
9 | Risques naturels

A | Rappel du contexte local

La commune de Pérois est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (débordement fluvial et submersion marine) approuvé le 29 juin 2021 et en cours de révision afin de prendre en compte l'évolution des aléas inondations, tels qu'ils sont connus aujourd'hui, qui sont de deux ordres :

- aléa submersion marine (carte ci-jointe) ;
- et aléa pluvial (à l'étude).

PPRNI commune de Pérois (source : ville de Pérois)



Légende

- Zone rouge naturelle Rn
- Zone rouge urbaine Ru
- Zone rouge de précaution Rp
- Zone bleue urbaine Bu
- Zone de précaution urbaine changement climatique Zpu
- Zone de précaution résiduelle Z1
- Zone de précaution élargie Z2
- Lit mineur et surfaces en eau
- Limite de la zone urbaine

Le site de projet est concerné par :

- La zone rouge naturelle Rn, zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé), sur la partie Sud du site en bordure du canal.
- La zone rouge urbaine Ru, zone inondable d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé), aux extrémités Nord et Sud-Est du site (aux abords des habitations).
- La zone bleue urbaine Bu, sur le reste de l'ensemble du site.

La commune de Pérols est également concernée par le Programme d'actions de préventions des inondations (PAPI) Lez-Mosson et le PAPI sur le bassin de l'Or, ainsi que par le territoire à risque important d'inondation (TRI) de Montpellier.

De plus, le site de projet d'inscrit en zonage sismique très faible (1).

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les risques naturels

La mise en compatibilité n°1 du PLU entraîne l'augmentation de l'emprise au sol (25 % en UD4 contre limitée à l'emprise existante en zone UD2, soit 8% actuellement).

Cependant, le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation avec au moins 70% de la superficie de l'unité foncière qui sera traitée en espaces libres (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements), au minimum 40% de l'emprise du site qui devra être conservé en pleine terre végétalisée (cf. extraits du règlement et de l'OAP, ci-dessous).

Extraits de l'OAP :

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

C - Qualité environnementale et paysagère – continuité écologique

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins **70% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espaces libres** (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements), au minimum 40% de l'emprise du site devra être conservé en pleine terre végétalisée.

De plus, afin d'assurer une gestion de l'eau pluviale à la parcelle, de limiter le ruissellement de l'eau et son chargement en pollution, les parkings seront perméables et végétalisés. Les terrasses seront surélevées par rapport au terrain naturel pour le maintien et le développement de la flore et assurer le déplacement de la petite et moyenne faune. Le ponton de mise à l'eau sera flottant.

D – Prévention des risques

La prise en compte des risques et des nuisances concerne à la fois le PPRNi et les axes routiers.

Le PPRNi identifie une sensibilité du site sur le risque débordement fluvial et risques littoraux. Le projet devra s'assurer de la bonne prise en compte des préconisations en n'aggravant pas le risque pour les biens et les personnes. Les zones rouges (Rn et Ru) où l'aléa fort est identifié ne devront pas être construites et les zones bleues, le pourront à condition de respecter le règlement du PPRNi notamment sur les côtes plancher et la transparence hydraulique des clôtures. Une signalétique adaptée à l'information du risque sera mise en place et un dispositif d'évacuation sera organisé à partir d'un dispositif de prévision des crues. De même, les réseaux secs et humides (eau potable et assainissement) devront répondre aux exigences imposées par le règlement du PPRNi (étanchéité, clapets anti-retour, verrouillage...).



La présence des infrastructures routières génératrices de nuisances doit également être prise en compte. Ainsi il est attendu que les marges de recul soient paysagées et entretenues. Ces barrières végétales jouent un rôle de filtre visuel, acoustique et anti-polluant (en tant de filtre des émissions polluante issus de la circulation automobile).

De plus, des prescriptions concernant les clôtures sont inscrites au PLU, spécifiquement en secteur UD4 :

Extrait du règlement de la zone UD :

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR

11.3. En secteur UD4

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux et le passage de la petite et moyenne faune. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 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,

De plus, le règlement du PLU impose des règles afin de répondre aux exigences du PPRI : sur les secteurs concernés par les risques d'inondation, les autorisations d'urbanisme devront se conformer aux prescriptions 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).

ARTICLE UD-9 L'EMPRISE AU SOL

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 ;
- en UD4 : 25%.

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter :

- en UD1a : au minimum 65% d'espaces libres et 32,5% d'espaces en pleine terre végétalisée³ ;
- 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.
- en UD4 : au minimum 70% d'espace libre et 40% d'espace en pleine terre végétalisée

³ Ce qui signifie qu'au minimum 50% des espaces libres obligatoires sont maintenus en pleine terre végétalisée.

Ainsi, malgré l'augmentation de l'emprise au sol, les incidences de la DP emportant mise en compatibilité du PLU sur les risques naturels sont jugées faibles au regard des mesures mise en œuvre :

- Limitation de l'imperméabilisation (au moins 70% de la superficie de l'unité foncière traitée en espaces libres (espaces verts et surfaces perméables au sens large, y compris les espaces de stationnements) et au minimum 40% de l'emprise du site conservé en pleine terre végétalisée),
- Respect des prescriptions réglementaires du PPRI,
- Maintien du libre écoulement des eaux (prescriptions par rapport aux clôtures inscrites au PLU).



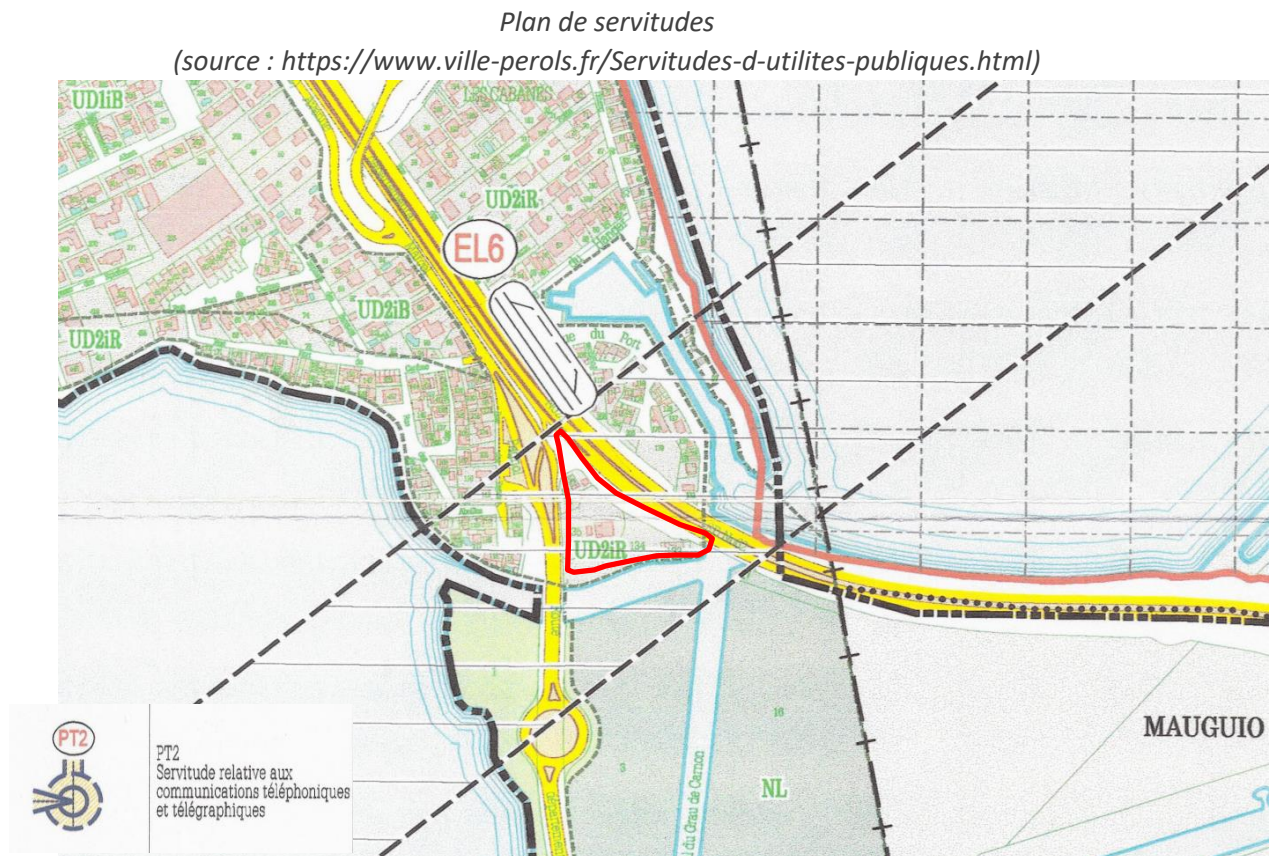
10 | Risques technologiques et sols pollués

A | Rappel du contexte local

La commune de Pérols n'est pas concernée par :

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Des sites SEVESO,
- Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT),
- Des carrières.

On note en revanche la présence d'une servitude PT2 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques : zone de dégagement sur le parcours du faisceau hertzien (200 m de largeur).



Aucun site industriels ou pollué n'est recensé sur le site de la DP.

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les risques technologiques et sols pollués

Les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les risques technologiques sont jugées nulles puisque les sites industriels ou pollués sont situés hors du site de DP et que le bâtiment envisagé sur

le site de projet aura une hauteur limitée (16 m NGF au faîtage défini par l'article UD10 – Hauteur des constructions), sans conséquence sur la servitude PT2.

De plus, les activités de la future entreprise qui est susceptible de s'implanter sur le site de DP ne sont pas de nature à engendrer des pollutions des sols.

11 | Qualité de l'air

A | Rappel du contexte local

La commune est concernée par :

- Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Aire Urbaine de Montpellier approuvé le 20 octobre 2014,
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Montpellier Méditerranée Métropole : démarche lancée (projet validé le 30 novembre 2018).

Le site de DP reste à l'écart des zones de bruit du PEB de l'aéroport de Montpellier Méditerranée. En revanche, il s'insère dans les zones de bruit des infrastructures sonores bruyantes, dont la réglementation s'applique uniquement aux nouveaux bâtiments.

La DP emportant mise en compatibilité du PLU en autorisant une augmentation de l'emprise au sol en zone UD4 va entraîner indirectement une augmentation des flux automobiles aux abords du site (déplacements des salariés des bureaux et plus ponctuellement des visiteurs).

On notera toutefois que ces déplacements existaient préalablement sur le site actuel de l'entreprise au sein de la zone d'activités de la Méditerranée. En revanche, le projet va permettre de ne plus effectuer les trajets liés au transport du bateau test pour emmener les prototypes jusqu'à la mer, qui représentent une distance de l'ordre d'une douzaine de kilomètres par aller-retour avec l'implantation actuelle de l'entreprise.

De plus, les mobilités alternatives et actives sont représentées aux abords du site par des arrêts de bus et tram (PEM) et une piste cyclable longeant la RD 21 côté étang.

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur la qualité de l'air

Le règlement de la zone UD4 impose que les constructions neuves répondent *a minima* aux exigences imposées par la réglementation thermique des bâtiments 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).

De plus, le plan masse du projet respecte la marge de recul de 35 m (qui figure à l'OAP) par rapport à la RD 62 pour l'implantation du bâtiment, ce qui permet garder une distance entre le bâtiment et la source de pollution atmosphérique permettant un part de dispersion. Cette dernière sera paysagée.



Extrait du règlement de la zone UD :

ARTICLE UD-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 35 m par rapport à l'axe de la route de la Mer, RD21 et RD62, tel que représenté sur les plans de zonage ; Cette bande non aedificandi autour de la route de la Mer, RD21 et RD62, interdit l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées ;

Extrait de l'OAP :

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

D – Prévention des risques

La présence des infrastructures routières génératrices de nuisances doit également être prise en compte. Ainsi il est attendu que les marges de recul soient paysagées et entretenues. Ces barrières végétales jouant un rôle de filtre visuel, acoustique et anti-polluant (en tant de filtre des émissions polluante issus de la circulation automobile).

Enfin, des stationnements vélos sont prévus au règlement de la zone UD, afin de favoriser l'utilisation des modes actifs permettant de réduire les émissions de polluants atmosphériques.

Extrait du règlement de la zone UD :

ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1.2. Stationnements des 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 :

- 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.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

Ainsi, les incidences de la DP emportant mise en compatibilité du PLU sur la qualité de l'air sont jugées faibles dans l'absolu, on pourrait même considérer que l'impact est positif au regard de la réduction des trajets nécessaires à l'entreprise pour accéder à la mer pendant ces phases de test.

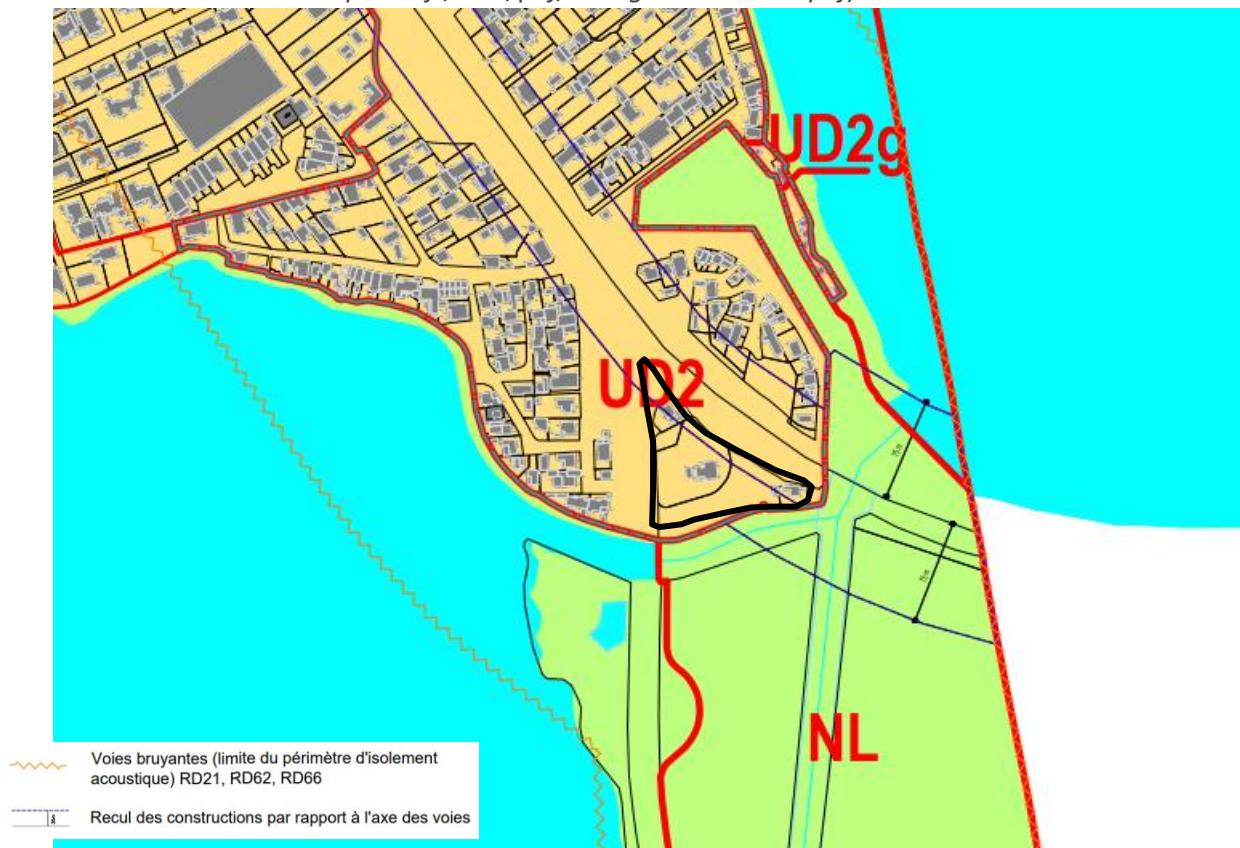


12 | Infrastructures et nuisances

A | Rappel du contexte local

La commune est concernée par le classement sonore des voies bruyantes, notamment au droit du site de projet comme le montre la carte ci-après.

Classement sonore des voies (source : PLU de Pérols <https://www.ville-perols.fr/IMG/pdf/Zonage-MS6-Perols.pdf>)



De plus, il existe une marge de recul par rapport à la RD 62, bande de terrain longeant un axe d'une voie importante de circulation et située sur les propriétés privées bordant la voie en question.

B | Incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les infrastructures et nuisances

Les incidences de la mise en compatibilité n°1 du PLU sur les infrastructures et nuisances sont jugées faibles Dans la conception du bâtiment, la façade sur RD 62 sera moins vitrée que les autres façades et isolée acoustiquement, le projet se tourne essentiellement autour d'un patio central toute hauteur et végétalisé ainsi que la vue sur les étangs, ce qui permet de limiter les nuisances acoustiques et valorise le bien-être et la santé des personnes fréquentant le site (salariés, visiteurs...).

De plus, le plan masse du projet respecte la marge de recul de 35 m par rapport à la RD 62 pour l'implantation du bâtiment.

Extraits du règlement du PLU

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Généralités

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

3.3 Voiries

Dans le secteur UD4, un seul et unique accès sera autorisé au regard de la configuration particulière du site (topographie et bord d'étangs). La voirie interne pourra être supérieur à 30 m afin d'envisager des stationnements sur le fond de la parcelle.

Extraits de l'OAP :

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

D – Prévention des risques

La présence des infrastructures routières génératrices de nuisances doit également être prise en compte. Ainsi il est attendu que les marges de recul soient paysagées et entretenues. Ces barrières végétales jouant un rôle de filtre visuel, acoustique et anti-polluant (en tant de filtre des émissions polluante issus de la circulation automobile).

C - Organisation du réseau viaire

L'accès au site **sera réalisé par un seul et unique accès sécurisé sur la RD21**. L'accès à la RD62 reste interdit pour maintenir la sécurité.

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte en transports en commun et en axes structurants et répondre au besoin de la construction. Les places de stationnement seront aériennes. Afin de diminuer la présence physique des voitures et de favoriser la qualité d'aménagement, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement automobile, notamment par la prégnance de la végétation. Pour cela, elles seront perméables, végétalisées et plantées à raison de 1 arbre pour 3 places.



13 | Energie

A | Rappel du contexte local

La commune de Pérols est concernée par :

- Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) Montpellier Méditerranée Métropole
- Contrat de transition écologique (CTE) du SM du Bassin de Thau

B | Incidences de la modification du PLU sur l'énergie

Le règlement du PLU (article UD15) impose que les constructions neuves répondent à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique des bâtiments 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).

Le projet vise à réaliser une installation se rapprochant au plus de l'autosuffisance énergétique (panneaux photovoltaïques, système de récupération d'eau de pluie) intégrant une construction raisonnée (béton bas carbone, meubles recyclés, etc.) et une architecture durable en phase avec le climat local.

Le règlement du PLU précise que les dispositifs photovoltaïques en toiture seront intégrés aux pans de toitures ou en couverture des extensions ou auvents.

Cette ambition en faveur des énergies renouvelables est reprise dans l'OAP.

Extraits de l'OAP :

2/ Principe d'aménagement et de composition urbaine

C - Organisation urbaine et espace publics

La volumétrie des constructions

La conception architecturale veillera à intégrer et stabiliser le front urbain. Elle devra présenter un parti d'aménagement de qualité, intégré à son environnement, via par exemple le choix des matériaux, l'orientation et le renforcement du couvert végétal. De plus, la conception architecturale devra également :

- Privilégier des dispositifs passifs en matière climatique en phase avec le climat local ;
- Concevoir des bâtiments efficaces en consommation énergétique (béton bas carbone...) ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et à l'autoproduction (panneaux photovoltaïques, système de récupération d'eau de pluie etc.) ;

De plus, le positionnement du site avec un accès direct à la mer permettra à l'entreprise de réduire ces coûts et consommations liées au transport du bateau test. En effet, les prototypes fabriqués sur place pourront être directement chargés sur le bateau test pour aller en mer. Une fois de retour, les prototypes pourront rentrer directement à l'atelier pour continuer le procédé R&D.

Les employés de l'entreprise et les visiteurs pourront se rendre sur le site par les transports en commun (Ligne 3 du tramway « Pérols etang de l'Or », arrêt de bus « Cabanes de Pérols » - Ligne 28 sur réservation préalable) et en vélo avec des aménagements sécurisés présents aux abords du site.

Ainsi, les incidences de la DP emportant mise en compatibilité du PLU sur les énergies sont jugées positives du fait :

- Du respect du projet de la réglementation thermique imposée aux constructions neuves,
- De l'ambition portée en faveur des énergies renouvelables avec notamment la recherche autant que possible de l'autosuffisance énergétique (panneaux photovoltaïques, système de récupération d'eau de pluie) intégrant une construction raisonnée (béton bas carbone, meubles recyclés, etc.) et une architecture durable en phase avec le climat local.

14 | Conclusion de l'analyse des incidences de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

Les incidences résiduelles de chacune des thématiques abordées ci-avant sont synthétisées dans le tableau ci-dessous qui montre qu'elles sont évaluées de nulles à faibles voire jugées positives sur plusieurs thématiques.

Thématiques	Incidences résiduelles suite aux mesures ERC mises en œuvre	
Espaces agricoles et forestiers	Nulles	
Espaces naturels	Faibles à positives	
Corridors, réservoirs de biodiversité, TVB	Faibles à positives	
Zones humides	Faibles	
Sites et paysage	Faibles	
Patrimoine historique	Faibles	
Captages AEP	Nulles	
Eaux superficielles	Faibles	
Risques naturels	Faibles	
Risques technologiques et sols pollués	Nulles	
Qualité de l'air	Faibles à positives	
Infrastructures et nuisances	Faibles	
Energie	Positives	

Légende

Incidence positive	
Incidence nulle	
Incidence faible	
Incidence modérée	
Incidence forte	



Le projet vise à revaloriser un site enclavé par les infrastructures routières et dont le caractère très anthropisé et dégradé est peu valorisant alors qu'il est situé en entrée de ville de Pérois.

Afin de s'intégrer au mieux à son environnement et de prendre en compte les enjeux identifiés, le projet a mis en place un certain nombre de mesures :

- Choix du site en dehors des secteurs à enjeux identifiés (ZNIEFF, Natura 2000, APPB, ...),
- Adaptation du projet en phase conception afin de préserver les formations végétales de la partie Est du site et le caractère naturel des abords du canal au Sud,
- Mise en place de mesures ERC en faveur de la biodiversité et des corridors écologiques qui conduisent à améliorer la situation existante : (gestion des espèces envahissantes, renforcement des formations végétales en partie Est et préservation/restauration des abords du canal au Sud, choix d'essences locales, mise en place de dispositifs anticollisions au niveau des baies vitrées du bâtiment, mise en place de clôtures transparentes pour la faune, places de parking perméables...),
- Intégration architecturale et paysagère du projet (site relativement isolé grâce au décaissement naturel et la masse végétale existante, choix d'une architecture contemporaine via notamment les volumes et le choix des matériaux...) permettant une valorisation du site,
- Respect de la loi Littoral et les principes propres à sa localisation en espaces proches du rivage (opération de renouvellement et de densification urbaine participant à la requalification d'un espace dégradé, offrant des perspectives depuis les bords du canal et les voies d'accès à la métropole),
- Limitation de l'imperméabilisation du site de projet (au moins 70% de la superficie de l'unité foncière traitée en espaces libres et au minimum 40% de l'emprise du site conservé en pleine terre végétalisée),
- Respect des prescriptions réglementaires du PPRI et maintien du libre écoulement des eaux du site,
- Ambition en faveur des énergies renouvelables et recherche de l'autosuffisance énergétique,

Sur la base de cette auto-évaluation, il est estimé que le projet n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement. En effet, les évolutions apportées au règlement graphique et écrit du PLU et la création de l'OAP visent à encadrer le projet en vue d'assurer son intégration dans ce site contraint. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'établir une évaluation environnementale de cette mise en compatibilité.

ANNEXES

