



Mise en compatibilité par Déclaration de Projet – F-One PLU de Pérois

Réunion d'examen conjoint | 21 décembre 2023



sce
ateliersup+

sce
Aménagement
& environnement





Sommaire

- 1 Le contexte du projet

- 2 Un Projet d'intérêt général

- 3 La Mise en Compatibilité du PLU

- 4 Les avis PPA émis

- 5 Questions / Remarques



LE CONTEXTE DU PROJET

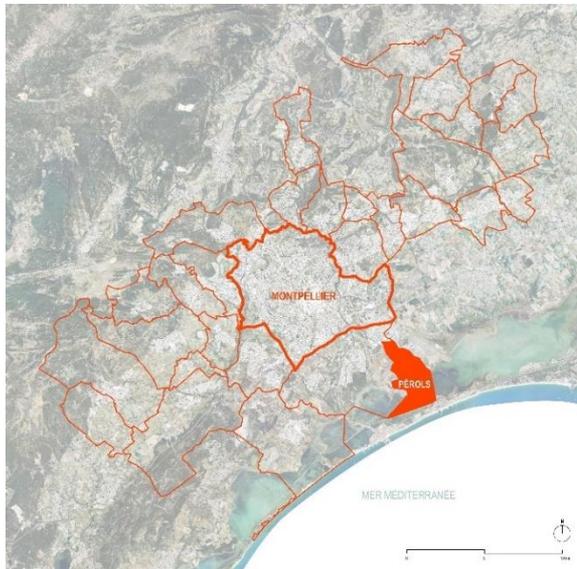
1 Le contexte du projet

- + L'entreprise F-ONE, une entreprise locale leader mondial dans plusieurs sports nautiques qui participe du rayonnement de la Métropole dans l'économie du sport et l'économie bleue.
- + Afin de maintenir et développer son activité, l'entreprise F-ONE souhaite pouvoir créer de nouveaux espaces d'accueil, agrandir ses ateliers de fabrication de prototypes et ainsi embaucher une quinzaine de nouveaux collaborateurs.
- + Leur siège social actuel se situe sur la commune de Pérols et le porteur de projet, la Ville de Pérols et Montpellier Métropole souhaitent le maintien de l'activité sur la commune celle-ci disposant d'un accès direct aux plans d'eau ; accès nécessaire au développement des activités de l'entreprise.



Un site actuel ne permettant pas l'accueil et le développement des activités de l'entreprise

1 Le contexte du site de projet – une position littorale



- + Péroles, une commune littorale, porte d'entrée du Sud de la Métropole
- + Le site d'implantation est à la jonction de plusieurs ensembles : zone pavillonnaire au nord, canal au sud, RD 21 à l'ouest et RD62 à l'est.
- + A proximité immédiate du secteur des cabanes, quartier composé d'un habitat individuel discontinu avec un parcellaire non normé et des densités qui peuvent être fortes. L'histoire de ce bâti vernaculaire et sa proximité avec l'étang en font un secteur d'intérêt patrimonial, paysager et environnemental qui présente des disparités internes, en termes de traitement des espaces, de qualité des ambiances et des formes urbaines.
- + Bien que mis à distance du secteur des Cabanes par la RD62, le site d'implantation est rattaché au périmètre de protection réglementaire institué au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

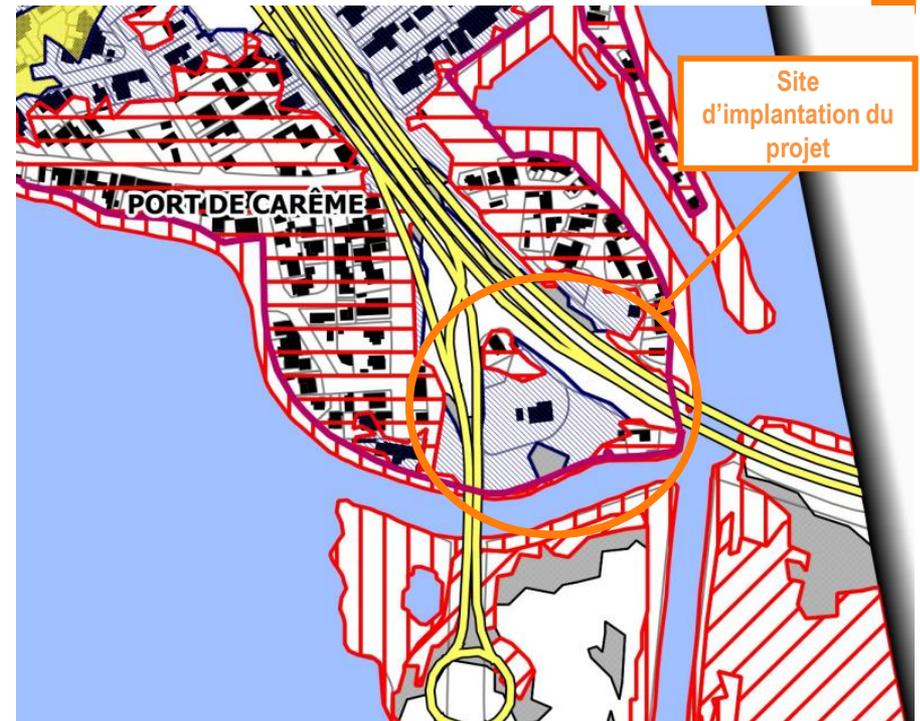
1 Le site de projet – un délaissé routier



- + Un **contexte urbain protéiforme, déqualifié et marqué par la présence de la voiture**, conférant au site de projet les caractéristiques d'un **délaissé routier**. Le site possède toutefois des **vues proches sur le canal et lointaines les deux étangs de l'Or et de Pérols**
- + Le périmètre de projet est concerné par trois constructions qui occupent le site. Deux d'entre elles sont peu entretenues voire même dégradées par endroits. Elles bénéficient toutefois d'une végétation dense insérée entre la départementale et le site, faisant office de masque sonore et visuel
- + Le site possède une topographie créant une dépression entre les deux axes routiers

1 Un secteur contraint par le risque inondation

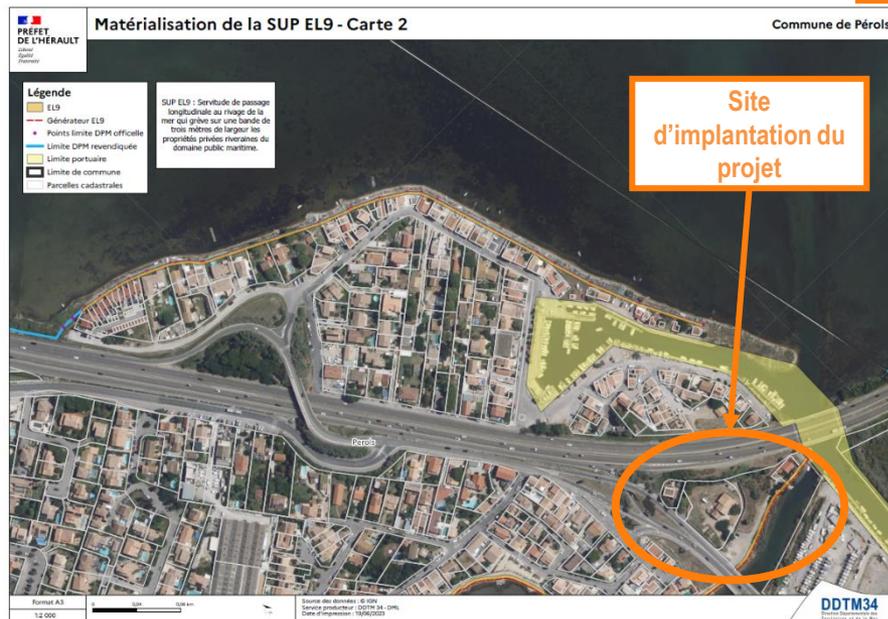
- + La commune est **concernée par le PPPRI approuvé le 29 juin 2021**
- + Le secteur est concerné par :
 - + **La zone rouge naturelle Rn**, zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé), sur la partie Sud du site en bordure du canal.
 - + **La zone rouge urbaine Ru**, 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) **dont l'objectif est de permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque**



⇒ **Le projet respectera la réglementation en vigueur afin de ne pas aggraver les risques pour les biens et les personnes**

1 Un secteur soumis à la SUP EL9

- + Le site d'implantation riverain du canal reliant les étangs de l'Or et de Pérols relève du DPM, de ce fait il est assujéti à l'application de la servitude de passage des piétons sur le littoral. Elle implique :
 - + Une obligation d'assurer un libre accès au littoral (sur une bande de 3 mètres) ;
 - + Une interdiction de modifier l'état des lieux, ayant pour conséquence, même temporairement, de faire obstacle au libre passage des piétons.



⇒ **A ce titre le projet respectera cette servitude de passage**

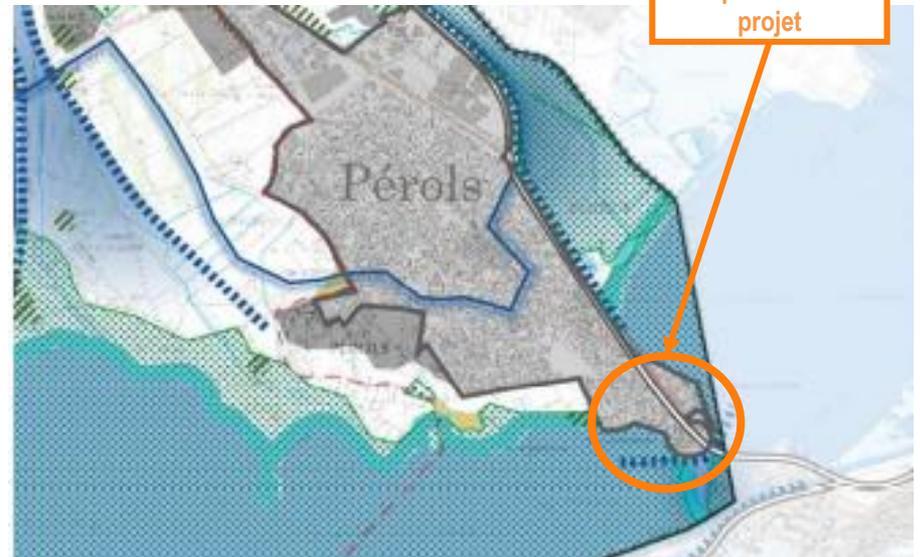
1 Un secteur inscrit dans les documents supérieurs – Le SCoT

- + La commune est **couverte par le SCoT de 3M approuvé le 18 novembre 2019** dont les principaux objectifs sur le site sont :
 - + faire des entrées de ville un marqueur identitaire du territoire
 - + préserver l'exceptionnelle biodiversité du territoire
 - + gérer le risque inondation et submersion
 - + assurer la préservation des EPR
 - + 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[...] et pour participer à son rayonnement, notamment le développement du tourisme urbain contemporain
 - + développer des projets urbains qualitatifs.

⇒ **Le projet participe et répond à ces ambitions**

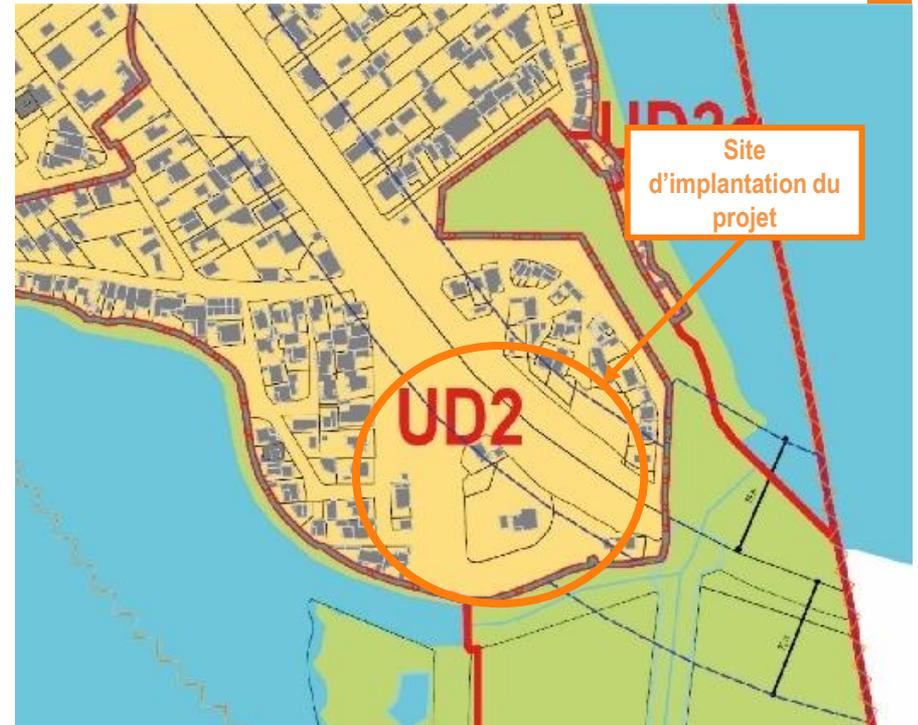


Site
d'implantation du
projet



1 Le PLU de Pérols ne permettant pas la mise en œuvre du projet

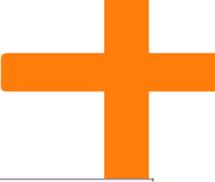
- + Le site d'implantation est :
 - + inclus dans le zonage UD2,
 - + inclus dans l'emprise de la protection inscrite au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme,
 - + concerné par la marge de recul des constructions de 35m par rapport à l'axe de la voie,
 - + concerné par les nuisances acoustiques générées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



⇒ **Le projet s'est attaché à respecter l'ensemble des règles édictées par le PLU, néanmoins des adaptations s'avèrent nécessaires.**

⇒ **Le changement de vocation proposé du fait de la déconnexion du site par rapport au secteur des cabanes (majoritairement résidentiel) induit des adaptations réglementaires garantes de la bonne insertion du projet dans son environnement**

1 Un site d'implantation qui présente des enjeux écologiques



Continuités écologiques du site et trame verte et bleue

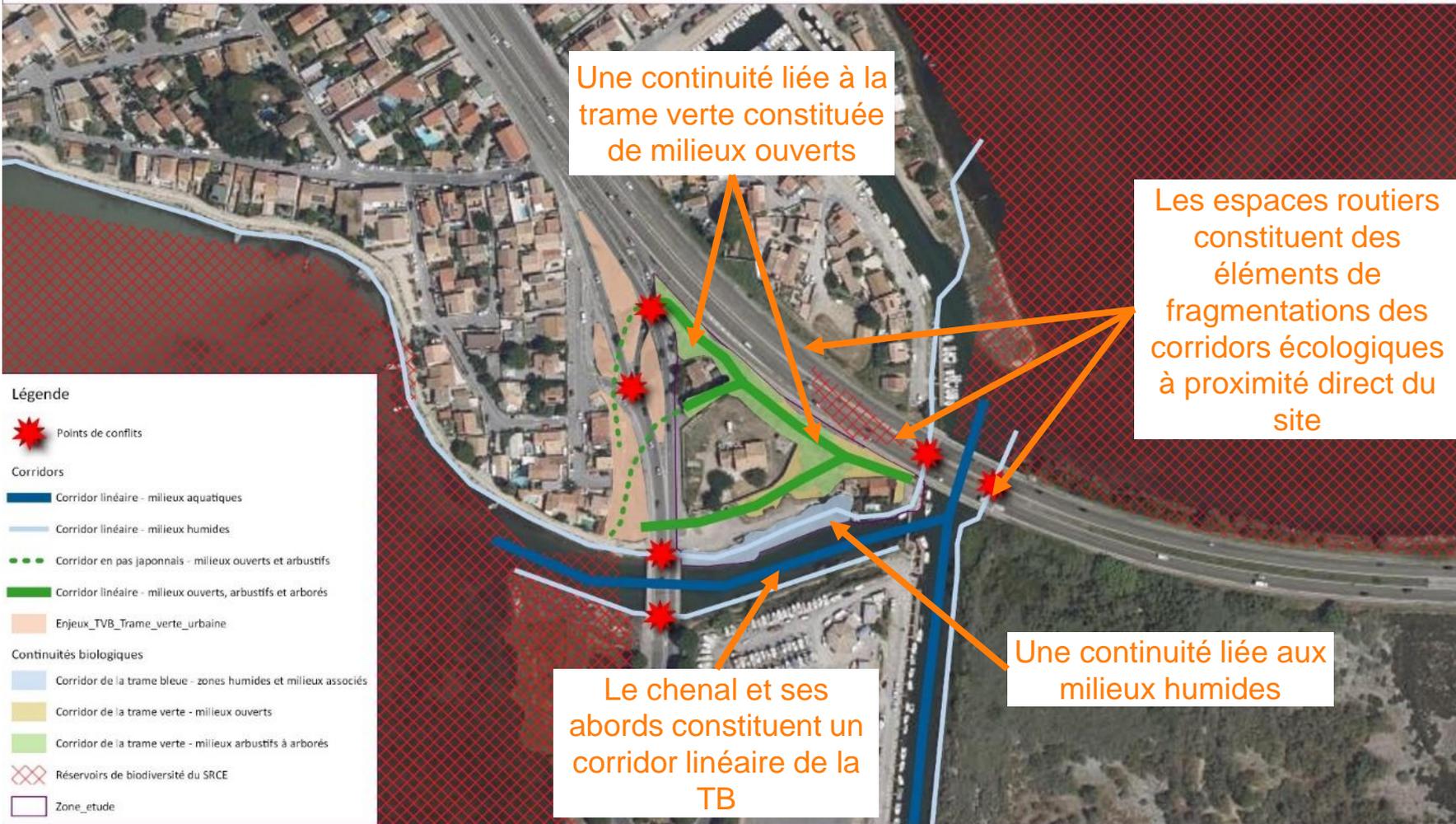
sce
ateliersup+

Une continuité liée à la trame verte constituée de milieux ouverts

Les espaces routiers constituent des éléments de fragmentations des corridors écologiques à proximité direct du site

Une continuité liée aux milieux humides

Le chenal et ses abords constituent un corridor linéaire de la TB



Légende

- Points de conflits
- Corridors
 - Corridor linéaire - milieux aquatiques
 - Corridor linéaire - milieux humides
 - Corridor en pas japonais - milieux ouverts et arbustifs
 - Corridor linéaire - milieux ouverts, arbustifs et arborés
 - Enjeu_TV_B_Trame verte urbaine
- Continuités biologiques
 - Corridor de la trame bleue - zones humides et milieux associés
 - Corridor de la trame verte - milieux ouverts
 - Corridor de la trame verte - milieux arbustifs à arborés
- Réservoirs de biodiversité du SRCE
- Zone_etude

N
1:2500
0 25 50 m

Carte réalisée le 09/03/2023

1 Un secteur qui présente des enjeux écologiques - Evaluation

- + Le site, globalement très impacté par les aménagements anthropiques, possède **un intérêt intrinsèque faible**
- + 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.**



Légende

Habitats

- Fort - corridor trame verte
- Fort - habitat d'intérêt communautaire - corridor trame bleue
- Fort - continuité à restaurer
- Moyen - autres continuités
- Zone_etude

⇒ **Un projet adapté en conséquence afin de prendre en compte les préconisations formulées**

1 Un secteur qui présente des enjeux écologiques - Préconisations

- + Au regard des enjeux écologiques, l'expertise écologique a établi les préconisations environnementales suivantes :

	Code de la mesure	Nom de la mesure
Mesures relatives à la mise en œuvre du projet (hors procédure)	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
Mesures déclinées dans le PLU via la procédure	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

1 Une prise en compte précoce des enjeux pour adapter au mieux le projet



⇒ Une définition des enjeux endogènes et exogènes

⇒ Une étude naturaliste pour nourrir le Cas par Cas



⇒ Des préconisations formulées et partagées



Des échanges entre tous les acteurs pour faire évoluer le projet et prendre en compte les enjeux et préconisations



**UN PROJET VERTUEUX
QUI S'ADAPTE AUX
ENJEUX ET
CONSTRAINTES DU SITE**

1 Une prise en compte précoce des enjeux pour adapter au mieux le projet

LE PROJET INITIAL



1 Une prise en compte précoce des enjeux pour adapter au mieux le projet



UNE MISE EN PERSPECTIVE AVEC LES ENJEUX DU SITE

1 Une prise en compte précoce des enjeux pour adapter au mieux le projet

UN PROJET QUI
INTEGRE LES
ENJEUX ET
PRECONNISATIONS



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			
PAGE	N° PLAN	ECHELLE	REGIS	DATE
	ESQ	2190-01	1-500°	A Mai. 2023





UN PROJET D'INTERET GENERAL

1 Un site adapté aux besoins et projet de l'entreprise



- + Le site répond aux principaux critères de recherche que F-One s'était fixé :
 - + **Au sein de la commune de Pérois** lieu d'implantation historique de l'entreprise
 - + **Une accessibilité aisée par les transports en commun ou mode doux** pour les salariés de l'entreprise
 - + Il est à **proximité immédiate de l'eau**
 - + Il offre **une superficie adaptée** au projet



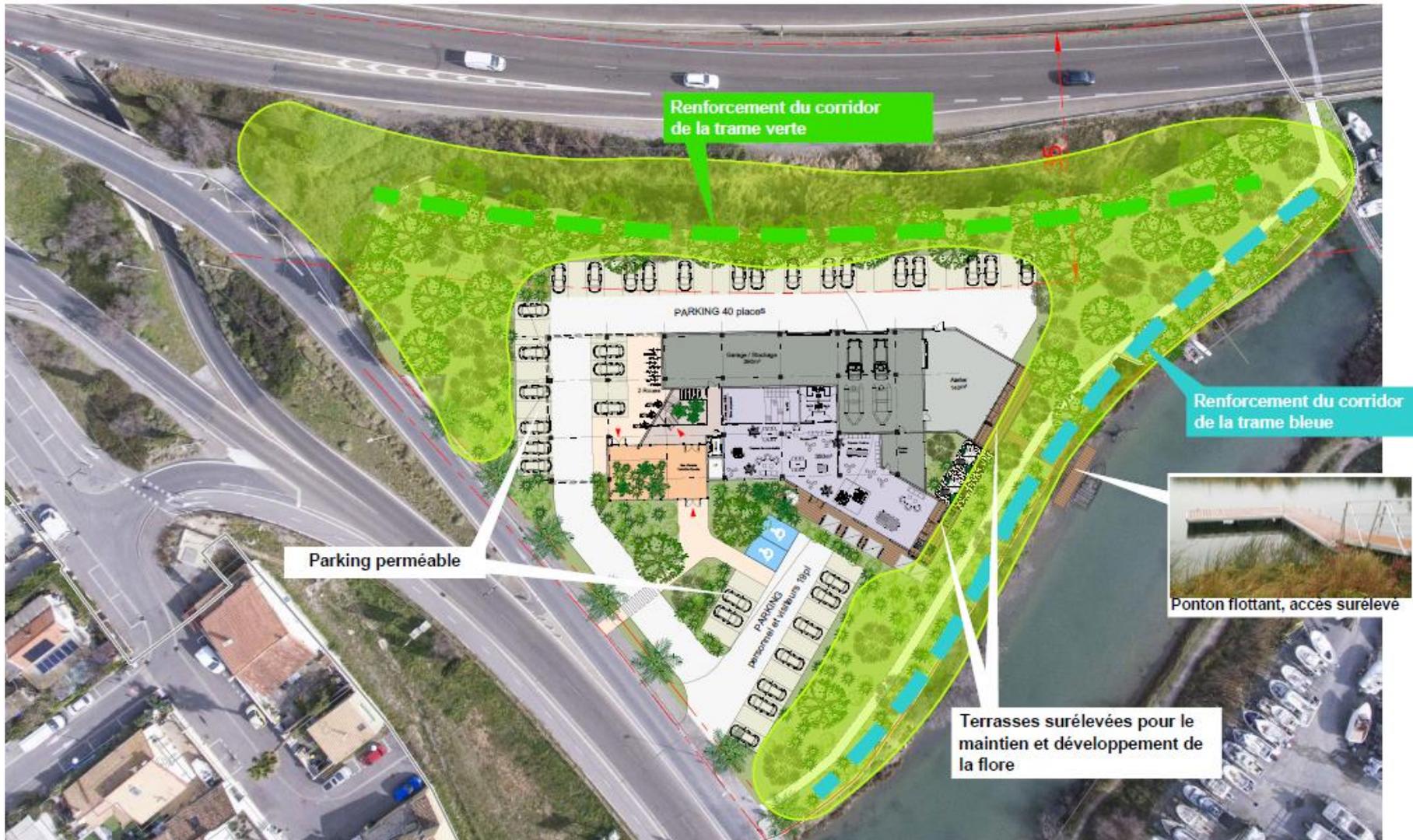
1 Un projet qui s'adapte aux enjeux et contraintes du site

La prise en compte des enjeux écologiques



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

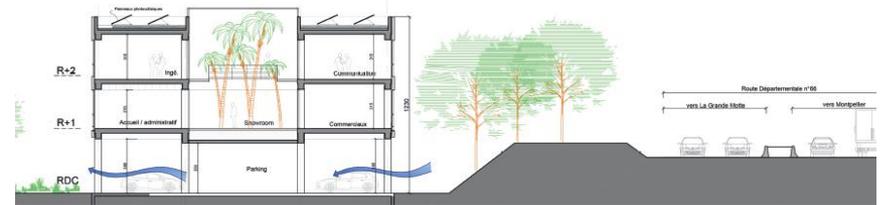
La prise en compte des enjeux écologiques



1 Une amélioration du site par rapport à l'existant

La prise en compte de son inscription en entrée de ville et de son enjeu d'insertion paysagère dans l'environnement proche

- + Le projet permet la requalification d'un délaissé routier et de constructions peu qualitatives
- + Une prise en compte de la topographie et de l'accompagnement végétal afin d'assurer son insertion urbaine



- + Un programme d'aménagement paysager qui s'appuie à la fois sur la végétation existante et sur le renforcement de celle-ci
- + Un marqueur fort pour l'entrée sur la presqu'île, visible depuis l'environnement proche

1 Une amélioration du site par rapport à l'existant

Son insertion dans le paysage lointain



Depuis la rive nord, le futur projet étant inférieur au velum observable sur les communes au sud de Pérols, il **ne vient pas modifier la ligne d'horizon** telle qu'elle peut apparaître aujourd'hui



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

1 Une amélioration du site par rapport à l'existant

Son insertion dans le paysage lointain



Le rôle des masques végétaux est fondamental pour la bonne intégration paysagère. **Le futur projet renforcera les strates arbustives existantes afin de s'intégrer à son environnement.**

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.**

1 L'intérêt général de l'opération



- + Un projet **participant au développement économique de la Métropole** fondée sur l'innovation et **structurant la filière « économie bleue »**
 - + Permettre le **développement d'une entreprise pourvoyeuse d'emplois et créatrice de valeur ajoutée** pour le territoire
 - + Une entreprise dont **les besoins spécifiques nécessite une implantation à proximité de l'eau**
 - + Une opportunité pour la Métropole de **structurer et développer les filières relatives à l'« économie bleue »** sur son territoire

- + Un projet qui **contribue au rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole**, dans le contexte spécifique des JO 2024
 - + Une entreprise leader dans son domaine qui **accompagne et sponsorise les sportifs régionaux** et qui **renforce le rayonnement du territoire à l'international**
 - + Une opportunité pour la Région et la Métropole de **se positionner comme leader dans les sports nautiques et dans l'innovation**



1 L'intérêt général de l'opération



- + Un projet qui vise à **requalifier une entrée de ville dégradée**
 - + **Un secteur stratégique**, porte d'entrée de la Métropole depuis le sud du territoire, **qui ne répond pas aujourd'hui aux exigences urbanistiques, architecturales et paysagères attendues**
 - + Un projet qui présente un **parti d'aménagement de qualité**, intégré à son environnement d'un point de vue paysager, permettant de **stabiliser et requalifier le front urbain dégradé**
 - + **Un marqueur de sobriété foncière**, une opération de renouvellement urbain n'engendrant **aucune consommation d'ENAF**
 - + **Requalifier et densifier un délaissé routier assurant une mutation pérenne et qualitative** de ce secteur
- + Un projet qui au travers de la restauration des corridors écologiques **permet un gain en matière de biodiversité**
 - + Un projet qui répond à **une ambition forte de prise en compte de la sensibilité écologique** et **une amélioration de l'état initial du site**
 - + La mise en œuvre de la **protection et restauration des continuités écologiques** du site qui serviront de **support pour la faune et la flore**
 - + Des emprises foncières compactifiées pour **préserver les marges qui revêtent un intérêt écologique** et **limiter l'imperméabilisation des sols**
 - + Une conception qui a été guidée selon les principes de la **démarche ERC** qui permet un **gain en matière de biodiversité**, **l'évitement des espaces les plus sensibles** et la **restauration de la TVB**



Un bilan écologique de l'opération positif





LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU



Le contexte

- + La compétence urbanisme est portée depuis le 1^{er} janvier 2015 par **Montpellier Méditerranée Métropole** qui porte à la fois la compétence développement et aménagement économique et la compétence aménagement de l'espace métropolitain (PLU)
- + Le **PLU a été approuvé le 23 janvier 2007**. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution
- + Le projet de « F-one » porté par un aménageur privé revêt un **caractère d'intérêt général** (*développement économique des filières « économie du sport » et « économie bleue » ; rayonnement métropolitain, requalification d'une entrée de ville, restauration de corridors écologiques*).
- + Le projet a été conçu en s'attachant à respecter les règles édictées par le PLU, néanmoins, il est nécessaire **d'adapter le PLU afin d'autoriser l'opération**.
- + Ces **adaptations sont conduites par Montpellier Méditerranée Métropole**, dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité, comme le prévoit l'article 300-6 du code de l'urbanisme.





Le PLU de Pérois



- + A classé la parcelle d'implantation du projet en UD2, 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 est concerné dans le PLU opposable par le périmètre de protection inscrit au titre de l'article L151-19 CU. **Cette inscription a pour conséquence un renforcement du dispositif réglementaire relatif à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi que des clôtures.**
L'institution de ce périmètre était justifiée par la présence d'un habitat historique et vernaculaire et sa proximité avec l'étang qui en font un secteur d'intérêt patrimonial, paysager et environnemental.

L'analyse de la compatibilité

+ Le règlement graphique

Le projet :

- + s'adapte aux contraintes du risque inondation
- + prend en compte son positionnement au carrefour de 2 axes de circulation important
- + 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 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**



-  Respecter la contrainte liée aux inondations, ce qui peut être un élément de valorisation du site
-  Préserver et valoriser les espaces naturels
-  Le tronçon sud, rôle de transit et voirie à grande vitesse :
 - frange urbaine à traiter
 - désenclavement des secteurs d'habitat des cabanes et des Faisse
- 
-  Valoriser sur le plan touristique le port et le canal



L'analyse de la compatibilité

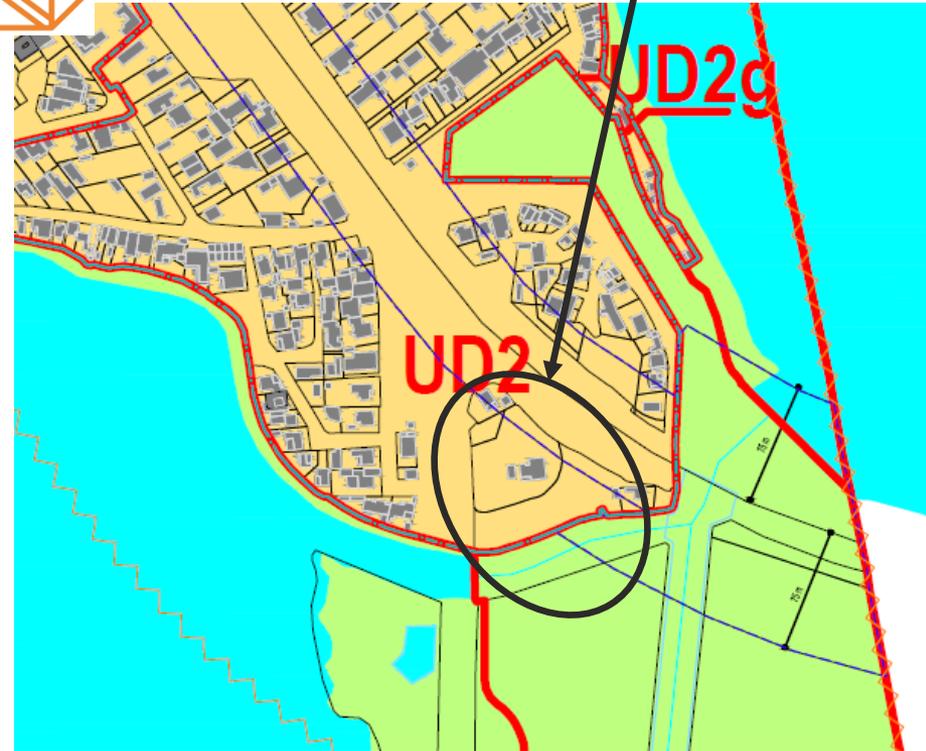
+ Le règlement graphique



Localisation du projet

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. »



⇒ Le projet, a vocation économique (bureau et atelier de conception en Recherche & Développement) n'est pas admis en zone UD2. **Il convient donc de modifier le zonage de la parcelle concernée par le projet pour l'inscrire en zone UD4.** Le caractère dégradé des bâtiments présents sur le site ainsi que la déconnexion avec le tissu traditionnel nécessitent **une modification du périmètre couvert par la protection au titre du L151-19 CU.**



L'analyse de la compatibilité

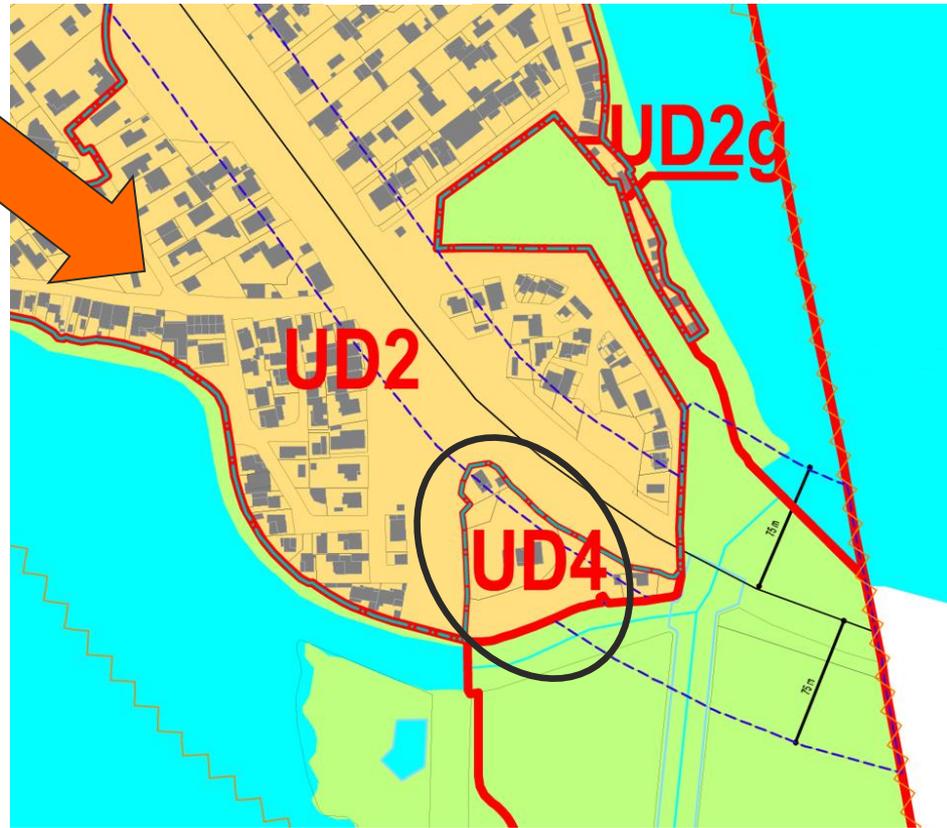
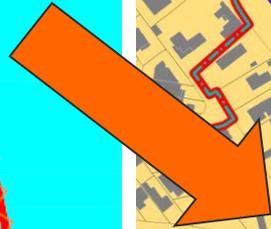
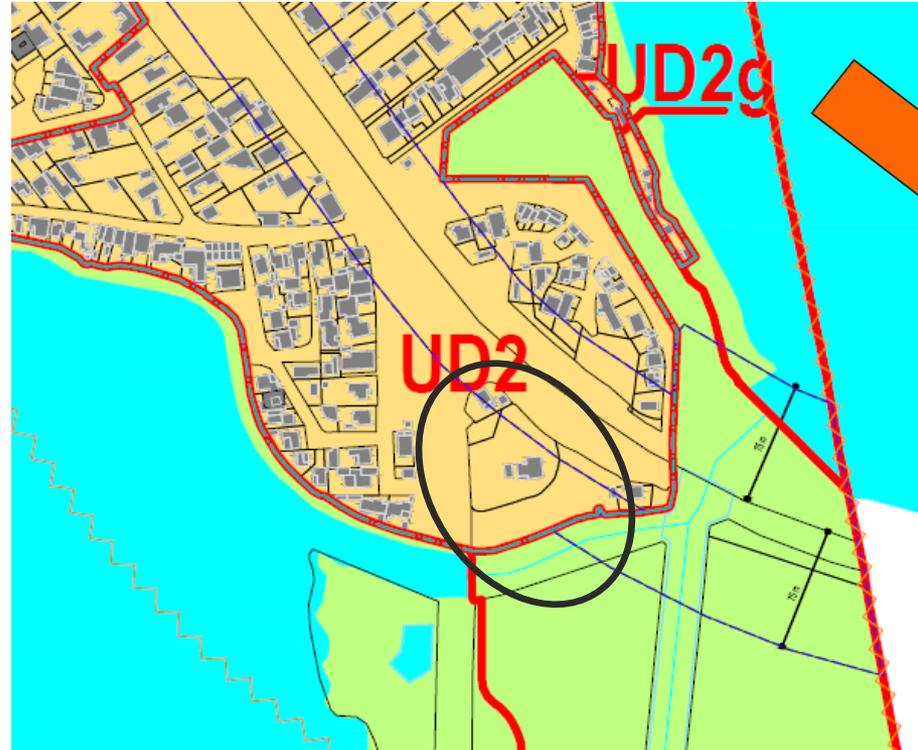
+ Le règlement graphique



Avant modification



Après modification



- ⇒ Création d'un sous-secteur UD4
- ⇒ Modification du tracé du périmètre du L151-19 CU



L'analyse de la compatibilité

+ Le règlement écrit



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.**

ARTICLES	OBJECTIFS
Caractère de la zone	Intégrer le nouveau sous-secteur et description succinctes
Article 1	Intégrer des destinations autorisées et/ou interdites pour permettre la constructibilité à certaines activités
Article 2	
Article 3	Sécuriser les accès par la délimitation précise de la voirie
Article 7	Intégrer le nouveau sous-secteur
Article 9	Permettre une constructibilité du site
Article 10	Respecter le PPRi et la topographie actuelle
Article 11	Préserver la végétation et favoriser une intégration urbaine et paysagère dans le paysage
Article 13	



L'analyse de la compatibilité

+ Le règlement écrit

ART	Les corrections apportées
Caractère de la zone	La zone UD comporte trois quatre secteurs correspondant à des typologies différentes : UD1 correspondant au grand secteur d'extension pavillonnaire [...] 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 Pérois entre eux. Au sein de ce secteur sera admis l'implantation d'une activité liée au sport nautique et à la mer.
Art 1	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.
Art 2	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.
Art 3	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.
Art 7	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.
Art 9	L'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à : en UD1a : 35% ; [...] en UD4 : 25%.
Art 10	[...] 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 [...]
Art 11	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.
Art 13	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 végétalisée ; [...] en UD4 : au minimum 70% d'espace libre et 40% d'espace en pleine terre végétalisée. Ce qui signifie qu'au minimum 50% des espaces libres obligatoires sont maintenus en pleine terre végétalisée.



L'analyse de la compatibilité
+ La servitude d'utilité publique



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.

⇒ **Le projet respecte cette servitude.**

Localisation du projet



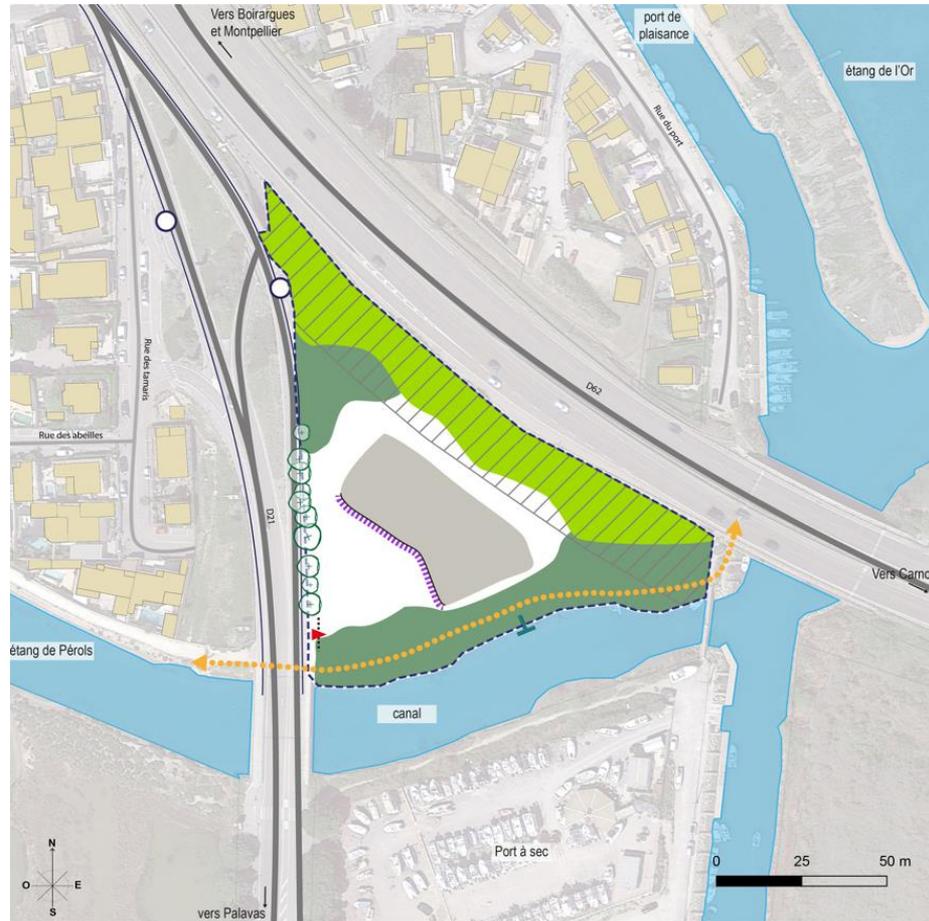


Création de l'OAP

+ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (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.





L'analyse de la compatibilité

+ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe du secteur

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

périmètre de l'OAP

surface hydrographique

OBJECTIFS URBAINS ET PAYSAGERS

Façade principale à composer et valoriser

Restauration des continuités paysagères, écologiques et faunistiques

Confortement des continuités paysagères, écologiques et faunistiques

Alignement d'arbres à créer

Morphologie urbaine

Recul minimum de 35m des constructions - marge de recul à paysager

accès unique véhicule

accès unique au canal - ponton

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

dominante économique

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

voie structurante existante

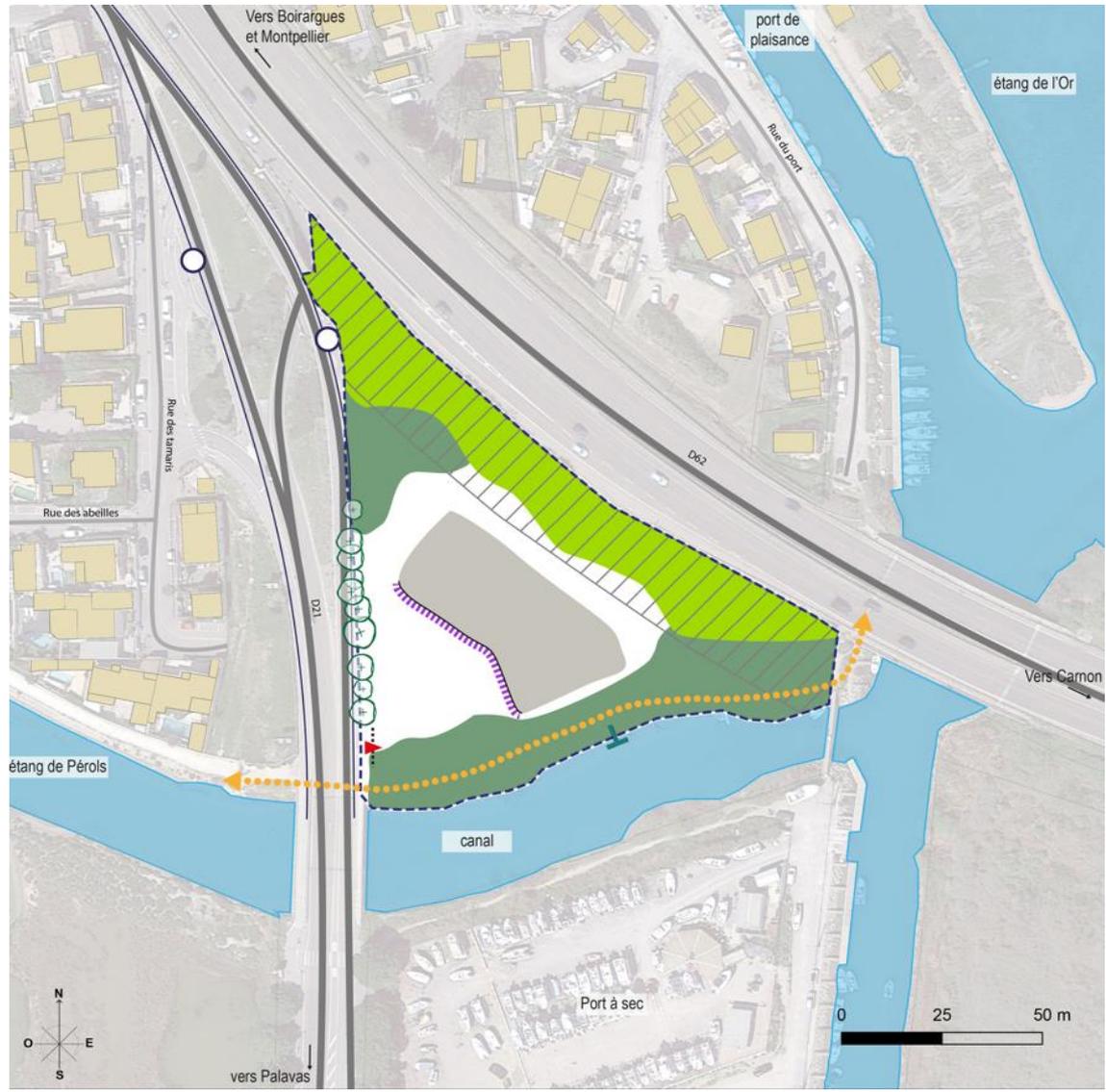
voie de desserte existante

Transports en commun

arrêt et ligne de bus

Modes actifs

passage piéton berge du canal

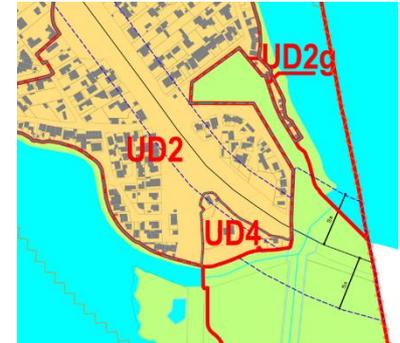




Synthèse de l'analyse de la compatibilité

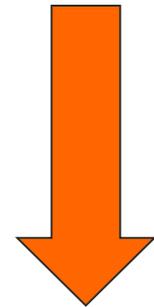
+ Le règlement graphique

=> passage de l'emprise du projet de la zone UD2 à la zone UD4. Cela concerne les parcelles AX n°0133, 0134, 0135, 0136, 0140 et 0141, d'une superficie de 6 350 m².



+ Le règlement écrit

=> ajustement des règles de la zone UD pour intégrer le nouveau sous-secteur et limiter la constructibilité.



+ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

=> création d'une OAP pour régir davantage l'urbanisation du site et préserver les corridors humides et terrestres.





Incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement

+ Espace naturel

=> 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.

+ Corridors; réservoirs; TVB

=> jugées faibles au regard des modifications mise en œuvre pour préserver et restaurer les corridors écologiques MR5 et MR6

+ Zone humide

=> jugées faibles au regard de la surface de zone humide impactée (0,0694 ha)

+ Site et paysage

=> jugées faibles, au regard de l'intégration architecturale et paysagère du projet

+ Qualité de l'air

=> jugées faibles voire positif au regard de la réduction des trajets nécessaires à l'entreprise pour accéder à la mer

+ Captage d'alimentation en eau

=> jugées nulles car les captages d'alimentation en eau potable et leurs périmètres de protection sont situés hors des zonages modifiés du PLU

+ Risques

=> jugées faibles au regard des mesures mise en œuvre (Limitation de l'imperméabilisation, respect PPRi et libre écoulement des eaux)

+ Infrastructures et nuisances

=> jugées faibles dans la conception urbaine du bâtiment (façades isolées acoustiquement, patio central...)

+ Energie

=> jugées positives au regard du respect du projet de la réglementation thermique, De l'ambition portée en faveur des énergies renouvelables

+ Patrimoine historique

=> jugées faibles puisque les éléments de patrimoine historique et archéologiques de Pérois sont situés hors du site de projet



Incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement

+ Peu d'incidences notables

L'adaptation du PLU pour permettre l'urbanisation d'un délaissé routier à vocation économique participe à remplir les objectifs de recomposition urbaine visant à concourir au zéro Artificialisation nette.

Il s'agit de permettre l'implantation d'une nouvelle activité à forte visibilité économique et urbaine. Ce projet prend en compte les différentes problématiques environnementales du site.

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	

Incidence positive	
Incidence nulle	
Incidence faible	
Incidence modérée	
Incidence forte	

⇒ **un projet globalement positif dans ses impacts sur l'environnement**



LES AVIS PPA EMIS



Avis MRAE – 12/12/23

Avis

- + « Considérant qu’au regard des éléments transmis et des enjeux connus par la MRAe, le projet n’est pas susceptible d’entraîner des impacts notables sur l’environnement et la santé humaine » la MRAe **DISPENSE D’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE** le projet de DP valant MeC du PLU de Pérois

Retour Chambre d’Agriculture – 12/12/23

Avis

- + « Considérant l’absence d’enjeux agricoles sur le secteur, la DP valant MeC du PLU de Pérois, ne représente pas de préjudice à l’espace et à l’activité agricoles. » **La CA NE FORMULE DONC PAS D’AVIS SUR LE DOSSIER.**

Avis CD34 – 19/12/23

Avis

- + **Lecture du courrier en séance**



QUESTIONS / REMARQUES



sce
ateliersup+