



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

**DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PEROLS
REALISATION DU PROJET DE SIEGE SOCIAL DE L'ENTREPRISE F-ONE**

ENQUETE PUBLIQUE

NOTE DE PRESENTATION

Au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement

Décembre 2023

Sommaire

1. Note de présentation.....	2
1.1. Objet de l'enquête publique	2
1.2. Coordonnées de la personne publique responsable	2
1.3. Caractéristiques les plus importantes de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols	2
1.4. Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement le projet, le plan a été retenu	3
2. Note règlementaire	4
2.1. Textes régissant l'enquête publique	4
2.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols.....	4
2.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique	5
3. Avis obligatoires	6
3.1. Avis de la MRae.....	6
3.2. Examen conjoint	6

Article R.123-5 du Code de l'Environnement

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité **et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R.123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique. [...] »**

Article R.123-8 du Code de l'Environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis : a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ; b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ; c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ; [...]

1. Note de présentation

1.1. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pérols, afin de permettre l'implantation du siège social de l'entreprise F-One, à la pointe de la presqu'île dans le secteur dit « des cabanes », à proximité immédiate du canal reliant l'étang de Pérols et l'étang de Mauguio.

1.2. Coordonnées de la personne publique responsable

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). La personne publique responsable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pérols est en conséquence Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par son Président, M. Michaël DELAFOSSE.

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel : 04 67 13 60 00
<http://www.montpellier3m.fr>

1.3. Caractéristiques les plus importantes de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pérols porte sur le PLU tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2007.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modifications n°1 et n°2 approuvées le 14/10/2010
- Modification n°3 approuvée le 06/10/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 08/03/2012
- Modification n°4 approuvée le 16/12/2013
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 25/02/2014
- Mise en compatibilité le 06/03/2014 suite à DUP (arrêté préfectoral du 06/03/2014)
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 16/07/2014

- Modification n°6 approuvée le 16/12/2015
- Modification n°5 approuvée le 14/04/2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 25/10/2016
- Modification n°7 approuvée le 20/09/2018
- Modification simplifiée n°5 le 30/09/2019
- Modification Simplifiée n°6 le 17/12/2020
- Modification simplifiée n°7 approuvée le 31/05/2022

Conformément à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.* »

Ainsi lorsque la réalisation d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général nécessite une adaptation du document d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité peut être mise en œuvre, conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Objectifs de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols

L'entreprise F-ONE, aujourd'hui leader mondial des sports de glisse, est née il y a près de 30 ans à Grabels. A l'origine, l'entreprise commercialisait des planches à voile, puis l'entreprise développe et commercialise de nouveaux équipements. Dès 1996, F-ONE produit sa première planche de Kite-surf.

En 2000, elle s'installe à Lattes et en 2008, elle est le leader sur le marché mondial.

Afin de poursuivre son développement tant en fabrication qu'en Recherche & Développement, elle emménage dans ses locaux actuels à Pérols en 2012, ZAC de la Méditerranée, à proximité du parc des expositions. C'est de là qu'en 2016, sortent les premiers foils. En 2 ans, l'entreprise devient à nouveau leader mondial sur ce segment de marché.

L'entreprise poursuit ses activités de Recherche & Développement dans le domaine du foil et passe du surf-foil au Wingfoil, pour lequel elle développe une des premières ailes du marché qu'elle commercialise depuis 2019.

Les locaux actuels s'avérant inadaptés à son souhait de développement, l'entreprise ambitionne un nouveau site d'implantation pour son siège social, dédié aux bureaux et au service de recherche et développement (R&D).

Le stockage des produits finis et le service de préparation des commandes resteront dans les locaux actuels, ZAC du Parc des Expositions à Pérols.

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 », un tènement foncier en forme de triangle bordé par les RD62, RD21 et le canal reliant les étangs de Pérols et de Mauguio.

Il concerne plus particulièrement six parcelles d'une superficie totale de 6 350 m², déjà partiellement bâties (trois constructions).

L'ambition de l'entreprise F-ONE est d'y implanter son nouveau siège social associé à ses ateliers de Recherche & Développement (R&D).

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.



Le PLU de Pérols ne permettant pas la mise en œuvre opérationnelle du projet, **la Métropole de Montpellier en collaboration avec la commune de Pérols, a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols. Cette procédure permettra la réalisation du projet de siège social de l'entreprise F-One.**

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Pérols est entreprise en vue de permettre :

- L'évolution du règlement écrit et graphique du PLU ;
- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propre au site de projet.

Concernant le règlement graphique

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 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 projet est assimilable à un délaissé routier qui ne présente actuellement aucune caractéristique du tissu pavillonnaire particulier des cabanes objet de la protection.

Concernant 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 nécessaires au sein de certains articles du règlement écrit, à savoir :

Le caractère de la zone UD est adapté puisqu'un 4ème 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. ».

L'article 1 relatif aux occupations 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 ».

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. ».

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 fixée à 25% .

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.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est complété par une règle spécifique pour le secteur UD4.

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. »

Concernant 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 d'étude-conception.

1.4. Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement le projet, le plan a été retenu

Le besoin en Recherche & Développement (R&D) de l'entreprise F-one nécessite la proximité immédiate de l'eau en phase de test de ses prototypes en mer.

Le site de projet bordé au sud par le canal reliant les étangs de Pérols et de Mauguio répond parfaitement à ce besoin.

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.

Au regard des enjeux environnementaux et notamment écologiques identifiés, le projet initial de l'entreprise F-one a évolué et une démarche « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) a été mise en place afin de d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux.

Ainsi, le plan de masse du projet a évolué vers une nouvelle composition permettant à la fois de conforter les continuités paysagères, écologiques et faunistiques à l'est et de restaurer ces mêmes continuités au sud.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRae) par décision n°2023AC0181 du 12 décembre 2023 a dispensé d'évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité visant à permettre l'implantation du siège social de l'entreprise F-One.

Cette décision de dispense de la MRae sera versée au dossier d'enquête publique.

2. Note réglementaire

2.1. Textes régissant l'enquête publique

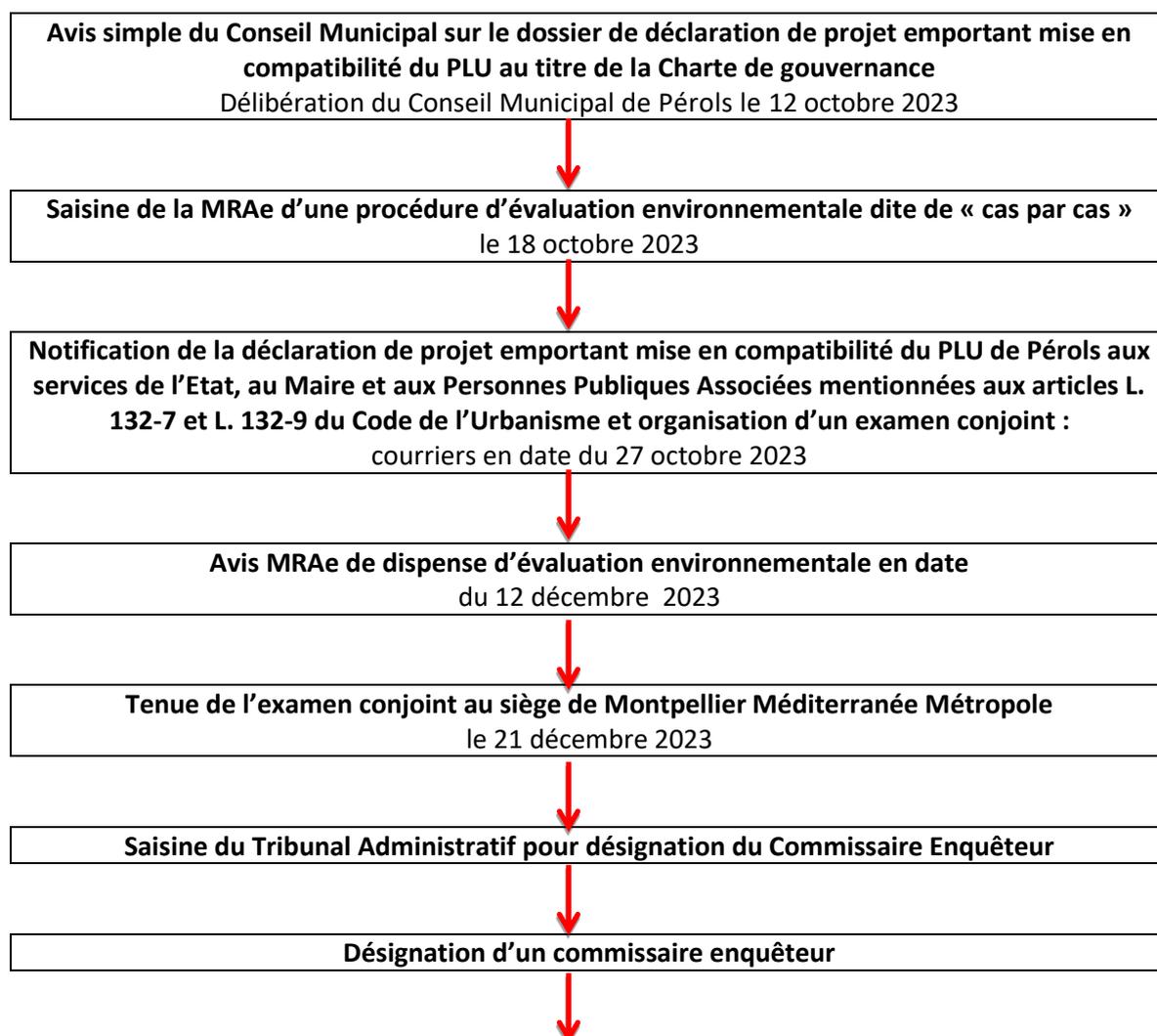
L'enquête publique relative à la modification du PLU est organisée par le Président de la Montpellier Méditerranée Métropole dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Les principaux textes régissant la présente enquête sont :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 ;
- Le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 et suivants.

2.2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols

Etapas et dates clés de la procédure :



Phase d'enquête publique avec avis et arrêté d'ouverture d'enquête /mesures de publicité.



Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



**Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU
soumis au Conseil de Métropole pour approbation**

Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique.

Le Président du Tribunal Administratif, saisi par l'autorité compétente, procède à la désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur [...] une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Une avis d'enquête public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

L'enquête publique fera l'objet d'un registre permettant au public de consigner ses remarques et observations.

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rendra dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête son rapport et ses conclusions motivées.

2.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera ensuite soumis au Conseil de Métropole pour approbation.

3. Avis obligatoires

3.1. Avis de la MRae

En application des articles R.104-33 et 34 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable, Montpellier Méditerranée Métropole, a transmis à l'autorité environnementale, la mission régionale d'autorité environnementale (MRae), un dossier dit de « cas par cas ».

Par décision n°2023AC0181 du 12 décembre 2023, la MRae a conclu à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et a, de ce fait, dispensé d'évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité visant à permettre l'implantation du siège social de l'entreprise F-One.

3.2. Examen conjoint

Conformément à l'article L. 153-54 alinéa 2°) du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols a fait l'objet d'un examen conjoint organisé par Montpellier Méditerranée Métropole auquel ont été conviés les services de l'Etat, la commune de Pérols et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Cet examen conjoint a eu lieu le 21 décembre 2023 au siège de Montpellier Méditerranée Métropole en présence de la DDTM de l'Hérault, de la CCI, de la commune de Pérols.

Au cours de cet examen conjoint, après examen du dossier et des remarques formulées par les personnes présentes, la DDTM de l'Hérault, la CCI et la ville de Pérols **ont émis un avis favorable** sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols.

La Chambre d'agriculture a indiqué que considérant l'absence d'enjeux agricoles sur le secteur, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Pérols, ne représente pas de préjudice à l'espace et à l'activité agricoles.

Le Département de l'Hérault a transmis ses observations qui seront annexées au procès-verbal de l'examen conjoint.

Le procès-verbal (PV) du dit examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.