



Pérois |

Déclaration de Projet emportant Mise en compatibilité du PLU de Pérois n°1

Préambule

*Septembre 2023*

The logo for Pérois, featuring a stylized vertical bar to the left of the word 'Pérois' in a bold, sans-serif font.

The logo for Montpellier Méditerranée Métropole, consisting of a colorful star shape above the text 'montpellier méditerranée métropole'.

The logo for sce ateliers up+, with 'sce' in a bold, lowercase font, 'ateliers' in a smaller font, and 'up+' in a larger, bold font.



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Le contexte juridique de la mise en compatibilité par Déclaration de Projet</b>	<b>7</b>
1  Objet et choix de la procédure	8
2  Le déroulé de la procédure	9



## Préambule

Montpellier Méditerranée Métropole, qui porte à la fois la compétence développement et aménagement économique et la compétence aménagement de l'espace métropolitain (PLU), souhaite permettre l'implantation du nouveau siège social de l'entreprise F-One, leader mondial du Kitesurf et wingsurf, sur le territoire de la commune de Pérols.

F-One, historiquement implantée sur la commune de Pérols, souhaite se développer par la création d'un nouveau siège social, qu'elle souhaite localiser à proximité de l'étang afin de rationaliser son process de Recherche & Développement (R&D) nécessitant une phase de test sur l'eau.

Le projet consiste en la construction d'un immeuble regroupant les activités de bureaux et de conception R&D de l'entreprise sur un site lui offrant un accès direct à l'eau.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général :

- Contribuant très directement au développement et au fonctionnement d'une entreprise locale ;
- Participant à la structuration de la filière nautisme et sports nautiques légers et aux dynamiques relatives à « l'économie bleue » que Montpellier Méditerranée Métropole entend soutenir activement ;
- Permettant de qualifier l'entrée de ville, espace dégradé enserré entre deux axes routiers, peu propice au développement de l'habitat ;
- Visant la restauration et le confortement des continuités écologiques aux abords de l'étang de Pérols, contribuant ainsi à renforcer la biodiversité du secteur

La commune de Pérols est dotée d'un Plan Local de l'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 23 janvier 2007. Il a depuis fait l'objet de différentes procédures d'évolution dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2022.

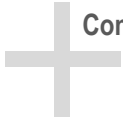
Le PLU actuel ne permettant pas la mise en œuvre du projet, il est donc nécessaire de réaliser une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le projet ne peut attendre l'approbation du futur PLUi, c'est pourquoi il a été choisi de recourir à cette procédure pour faire évoluer le PLU.

La mise en compatibilité consiste en l'évolution du zonage pour les parcelles concernées par le projet par la création d'un sous-secteur spécifique (UD4 au sein de la zone UD).

⇒ Le présent dossier constitue **la Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Déclaration de Projet** de la commune de Pérols, membre de Montpellier Méditerranée Métropole, qui détient la compétence développement et aménagement économique et la compétence aménagement de l'espace métropolitain (PLU).

⇒ Il est composé de trois volumes qui exposent :

- **le cadre juridique de la procédure** (volume 0),
- **le projet et son intérêt général** (Volume 1),
- **les évolutions du PLU apportées dans la cadre de cette mise en compatibilité par déclaration de projet** (Volume 2).







## Le contexte juridique de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité



## 1 | Historique du Plan Local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérols, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2007, partiellement annulé par décision du TA en date du 17/09/2009, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 approuvée le 07/02/2008 annulée par décision du TA en date du 05/11/2009
- 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

## 2 | Objet et choix de la procédure

Une adaptation du PLU de la commune de Pérols est nécessaire pour permettre la réalisation du projet d'implantation du nouveau siège social de l'entreprise F-One.

Ce projet nécessite l'ajustement du règlement graphique et écrit du PLU de Pérols et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces évolutions sont conduites au travers d'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme permet à l'Etat, aux communes, aux collectivités territoriales, le recours à la déclaration de projet pour se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de constructions.

La déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions du PLU entraîne mise en compatibilité du PLU, en application de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme. L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit en l'espèce de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de Pérols afin de permettre la réalisation de ce projet qui répond aux critères de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme précité. La mise en compatibilité consiste à :

- Modifier le zonage sur la zone d'emprise du projet (cinq unités foncières qui seront à terme regroupées) : réduction du périmètre de protection établi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme relatif au secteur dit des « Cabanes » via la création d'un secteur UD4 spécifique avec un règlement adapté ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette emprise.



### 3 | Régime juridique de la mise en compatibilité

#### Article L153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

#### Article L153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

#### Article L153-56 du code de l'urbanisme

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

#### Article L153-57 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

#### Article L153-58 du code de l'urbanisme

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par

l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

#### **Article L153-59 du code de l'urbanisme**

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

#### **Article R153-15 du code de l'urbanisme**

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :  
1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

## **4 | Le déroulé de la procédure**

Le déroulé de la procédure est le suivant :

- ▶ Un dossier est constitué par Montpellier Méditerranée Métropole en collaboration avec la commune et le porteur de projet, comprenant notamment la présentation de l'opération (description, localisation, contexte...) justifiant son caractère d'intérêt général (Volume 1) et présentant la mise en compatibilité du PLU et les pièces du PLU à modifier (volume 2).
- ▶ Conformément à la charte de gouvernance métropolitaine du PLU, ce dossier est soumis à l'avis simple du Conseil municipal de la Ville de Pérols, avant les étapes de consultations officielles à suivre.
- ▶ La Saisine de l'Autorité Environnementale par Montpellier Méditerranée Métropole pour une demande d'examen de cas par cas – Personne Publique responsable afin de confirmer qu'une évaluation environnementale n'est pas requise pour cette procédure de mise en compatibilité.
- ▶ Avant l'enquête publique, réunion des personnes publiques associées : organisation d'une réunion à l'initiative de Montpellier Méditerranée Métropole, d'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées.
- ▶ Constitution du dossier d'enquête publique comprenant la présentation de l'opération et des modifications apportées au PLU, l'avis de l'Autorité Environnementale et le procès-verbal de la réunion

d'examen conjoint. Enquête publique organisée par Montpellier Méditerranée Métropole, réponse aux observations du commissaire enquêteur. Etablissement par le commissaire-enquêteur de son rapport et des conclusions et avis motivés.

- ▶ A l'issue de l'enquête publique, Montpellier Méditerranée Métropole se prononce par délibération sur l'intérêt général du projet d'implantation de l'entreprise F-One par une déclaration de projet. Le dossier de mise en compatibilité du PLU, complété du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, est éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête. Il est soumis à l'approbation du conseil communautaire.