

Délibération n°2023_10_12_20

Objet : Projet de mise en compatibilité du PLU de la commune relatif au projet de siège social de l'entreprise F-ONE - Avis de la commune

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU JEUDI 12 OCTOBRE 2023**

L'an deux mille vingt trois, le douze octobre, le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le vendredi 6 octobre 2023, s'est réuni à 19h00, au lieu ordinaire des séances, salle YVES ABRIC, sous la présidence du Maire, Monsieur Jean-Pierre RICO.

Nombre de membres en exercice : 29

Nombre de membres présents : 24

Nombre de membres représentés : 5

Secrétaire de séance : Patricia NIVESSE

Présents :

Jean-Pierre RICO - Mario MARCOU - Jocelyne TAVERNE - Jean-Marc MALEK - Xavier MIRAULT - Olivier BOUDET - Françoise BERTOUY - Patricia NIVESSE - Brigitte RODRIGUEZ - Colette MORETEAU - Maryline BENEDETTI - Michel LITTON - Jean-Marc LEÏENDECKERS - Francine BOYER - Fabrice IRANZO - Benoît DELTOUR - Romain CASAS-MATEU - Karine BREITHEL - Patrick PASQUIER - Muriel POUJOL - Laurent TATON - Caroline SAROCHAR - Cathy PROST - Bernadette CONTE-ARRANZ

Absents représentés :

Pascale MARCHAL pouvoir à Maryline BENEDETTI - Laurie BELTRA pouvoir à Benoît DELTOUR - Quentin BOINET pouvoir à Xavier MIRAULT - Philippe CATTIN-VIDAL pouvoir à Muriel POUJOL - Emmanuelle JUAN-CARLOTTI pouvoir à Patrick PASQUIER

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.

Monsieur Jean-Pierre RICO, Maire, rapporte:

L'entreprise F-One créée en 1994, équipementier mondial de Kitesurf et Wingsurf, historiquement implantée sur la Commune de Pérols, souhaite se développer par la création d'un siège social.

Depuis son origine, F-One participe à la croissance des sports nautiques par la mise en œuvre de nouvelles activités via le développement de nouvelles technologies. A ce titre, l'entreprise a déposé plusieurs brevets.

L'objectif est de proposer des produits de haute qualité avec des technologies novatrices, afin d'apporter le plus de sensations et de performances sur l'eau.

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.

Son projet de siège social consiste en la construction d'un nouvel immeuble regroupant une cinquantaine de salariés autour d'activités de bureaux et d'une activité de Recherche et Développement (R&D) nécessitant un accès direct à la mer.

Le site d'implantation projeté pour accueillir ce siège social à Pérols se situe à la pointe de la presqu'île dans le secteur dit « des cabanes », au sein d'un tènement foncier en forme de triangle d'une superficie de 6 350 m² partiellement bâti, enclavé entre les RD 62 et RD 21 et bénéficiant d'un accès direct à la mer.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général en :

- participant au développement économique métropolitain en structurant la filière dite de l'« économie bleue », une économie liée à la mer ;
- requalifiant une entrée de ville dégradée : il va contribuer à améliorer le site qui en tant que délaissé routier habité présente actuellement un état dégradé et va ainsi permettre de requalifier l'entrée de ville sud de Pérols, ainsi que de la Métropole.
- assurant un gain en termes de biodiversité par la restauration et le renforcement des corridors écologiques. D'un point de vue purement environnemental, le projet répond à une ambition forte et affirmée : il prend en compte la sensibilité écologique du secteur et améliore l'état initial du site.

Tant d'un point de vue urbanistique qu'environnemental, le projet améliore la situation actuelle du site particulièrement dégradé, tout en participant au développement économique de la Métropole de Montpellier et plus largement de la Région Occitanie.

La Commune de Pérols et Montpellier Méditerranée Métropole compétentes en matière de développement et aménagement économique, ainsi qu'en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) entendent accompagner cette entreprise dans ce projet.

Le Plan local d'Urbanisme de la Commune de Pérols, actuellement en vigueur, ne permettant pas la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, il est donc proposé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC).

La mise en compatibilité vise la création d'un secteur spécifique UD4 circonscrit aux parcelles concernées par le projet, et en conséquence la réduction du secteur UD2 auquel est attaché le périmètre de protection du secteur des cabanes.

Les procédures d'évolution du PLU de Pérols

Le Plan Local d'Urbanisme 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 septembre 2009, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : sept modifications simplifiées dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2022, sept modifications dites de droit commun avec enquêtes publiques dont la dernière date du 20 septembre 2018, ainsi que d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du 06 mars 2014.

Avec le projet de siège social de l'entreprise F-One, il s'agira de la première procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de ce PLU.

Il est à noter que depuis le 1er janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité compétente en matière de PLU.

Le contenu de la mise en compatibilité du PLU

Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permet d'adapter toutes les dispositions d'un PLU aux besoins d'une opération à caractère d'intérêt général, tel que le projet de siège social de l'entreprise F-One.

La présente procédure a donc pour objet de créer un cadre réglementaire adapté à ce projet, en apportant des modifications graphiques ou rédactionnelles aux pièces du PLU suivantes :

- L'article 3 relatif aux conditions d'accès et voirie est adapté afin de préciser qu'un seul et unique accès sera autorisé depuis la RD21 pour des questions de sécurité et afin d'autoriser les voies nouvelles en impasse supérieure à 30 m de longueur pour tenir compte de la configuration et de la topographie des parcelles.
- 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 maximale de 16m NGF.
- L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est complété par des règles spécifiques pour le secteur UD4 afin d'assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et environnementale du projet.
- 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 : 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.
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée pour compléter les dispositions du règlement du nouveau secteur UD4 en particulier pour renforcer les qualités paysagère et environnementale du projet.

Les étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU

En application de la charte de gouvernance du PLU définissant la relation entre les communes membres et la Métropole après le transfert de la compétence PLU, la Commune de Pérols doit émettre un avis sur le présent projet de mise en compatibilité du PLU.

A la suite de cet avis et conformément aux dispositions des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, la personne responsable, Montpellier Méditerranée Métropole, transmettra à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), un dossier dit de « cas par cas ». Dans les deux mois suivant cette transmission, la MRAe rendra une décision quant à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité.

Le projet de DPMEC du PLU fera également l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Le projet de DPMEC du PLU sera ensuite soumis à enquête publique.

A l'issue de cette phase d'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra son rapport, ses conclusions, ainsi que son avis motivé. Le projet de DPMEC du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de la MRAe et des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, pourra alors être soumis au Conseil de Métropole pour approbation.

Vu le décret du 23 décembre 2014 publié au journal officiel du 26 décembre 2014 portant création de la Métropole Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;

Vu le code Général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-54 à L. 153-59 ;

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 23 janvier 2007 ;

Vu le pacte de confiance métropolitain adopté par le conseil communautaire du 17 juillet 2014 ;

Vu la charte de gouvernance PLU adoptée le 22 juillet 2015 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2014 emportant transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole ;

Vu le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir:

- Émettre un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pérols relatif au projet de siège social de l'entreprise F-one ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site de la commune et sera transmise à Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole et soumis au contrôle de légalité de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération à la majorité.

Pour : 22

Contre : 3

Laurent TATON, Caroline SAROCHAR, Cathy PROST

Abstention : 4

Philippe CATTIN-VIDAL, Emmanuelle JUAN-CARLOTTI, Patrick PASQUIER, Muriel POUJOL

Ne prend pas part au vote : 0

Fait à Pérols, le 16 octobre 2023

Le Maire,

Jean-Pierre RICO



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou notification.

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le



ID : 034-213401987-20231012-2023_10_12_20-DE