



**Déclaration de projet pour Mise en Compatibilité du PLU de Pérols**  
**Montpellier Méditerranée Métropole**  
**- Projet F-ONE -**

Examen conjoint des personnes publiques associées du 21/12/23

## 1 | Personnes présentes

### Présents :

- + M. RICO, Maire de Pérols
- + Mme FARRUGIA, Chef de Service Urbanisme, commune de Pérols
- + M CLASTRE, Responsable unité Aménagement et Planification, DDTM 34
- + M SOUSTELLE, Unité Aménagement et Planification, DDTM 34
- + M AZEMA, CCI Hérault
- + Mme ESTEVES, CCI Hérault
- + M FILIPAK, Responsable, Service Planification, Montpellier Méditerranée Métropole
- + Mme GIBEAU, Chargée d'Etude PLUi, Service Planification, Montpellier Méditerranée Métropole
- + Mme MILLE, Cheffe de secteur Littoral, Montpellier Méditerranée Métropole
- + M FARGIER, SCE Ateliers UP+

### Excusés :

- + CD34
- + Chambre d'Agriculture de l'Hérault

### Absents :

- + Région
- + Chambre des Métiers
- + Comité Régional de Conchyliculture de Méditerranée

## 2 | Objet de la réunion

**Objet :** Réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de déclaration de projet du secteur d'entrée de ville sud de Pérols – F-ONE, emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols.

Cette procédure comporte un examen conjoint (Article L.153-54 Code de l'urbanisme) auquel ont été associées les personnes publiques.

### Ordre du jour :

- Présentation du projet et de sa justification au regard de son intérêt général ;
- Modifications apportées au document d'urbanisme en vigueur

## 3 | Introduction par M RICO, Maire de Pérols

Le projet présenté est stratégique pour la Commune, car il permet de revaloriser l'entrée de ville et répond aux besoins d'une entreprise historiquement implantée sur le territoire communal, dont le site actuel ne correspond plus aux enjeux de développement de l'entreprise.

L'entreprise F-One est une société d'envergure internationale dans les sports de glisse nautiques. Celle-ci, historiquement implantée dans la commune possède d'ores et déjà, son siège social et sa zone de stockage. Le site de

projet est idéal pour cette future implantation, car il permettrait à la fois de renforcer leur positionnement et développer leurs activités en leur conférant un accès direct aux étangs puis à la mer et leur permettrait d'agrandir leurs espaces de recherche et développement. Ces évolutions permettront également à l'entreprise d'augmenter le nombre d'emplois sur la commune. En outre, d'un point de vue urbain, cela permettrait de venir requalifier l'entrée de ville sud, qui aujourd'hui est délaissée et marquée par des bâtiments dégradés.

## 4 | Retour sur les principaux éléments issus de la présentation

Présentation par le Bureau d'Etude du projet de Mise en Compatibilité du PLU via Déclaration de projet est faite sur la base du support en Annexe (Annexe 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 Méditerranée 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 recherche et développement (R&D) de l'entreprise.

### Site de projet :

- Le site d'implantation, en entrée Sud de la commune de Pérols, porte d'entrée de la Métropole de Montpellier, 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.
- 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 voir 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.

- La commune de Pérols est concernée par un PPRI approuvé le 29 juin 2021, le site de projet, quant à lui, est concerné par trois types de zones :
  - **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 respecte la réglementation en vigueur afin de ne pas aggraver la soumission aux risques pour les biens et les personnes.**

- Le site d'implantation riverain du canal reliant les étangs de l'Or et de Pérols relève du domaine public maritime (DPM), de ce fait il est assujéti à l'application de la servitude de passage des piétons sur le littoral. **Le projet respecte cette servitude de passage.**
- La commune est **couverte par le SCoT de la Métropole de Montpellier 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.**

- Le site, globalement très impacté par les aménagements anthropiques (voiries et espaces attenants, artificialisation du site, constructions, installations), possède un intérêt intrinsèque faible. En outre, la déclinaison des corridors mentionnés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) fait ressortir une zone au Sud liée aux milieux aquatiques et la trame humide (trame bleue) et une zone à l'Est et au Nord, liée à des milieux terrestres, toutes deux d'enjeux forts.

**Le projet prend en compte ces enjeux et a été adapté afin de prendre en compte les préconisations d'évitement et de réduction formulées dans le cadre des expertises écologiques menées dans le cadre de l'élaboration du projet (1 mesure d'évitement et 10 mesures de réductions dont 6 MR déclinées dans le PLU et 4 relatives à la mise en œuvre du projet).**

**Le projet développé s'attache à respecter l'ensemble des contraintes et règles édictées par le PLU, néanmoins des adaptations s'avèrent nécessaires.**

**En outre, le changement de vocation proposé du fait de la déconnexion du site par rapport au secteur des cabanes (majoritairement résidentiel) induit des adaptations réglementaires garantant de la bonne insertion du projet dans son environnement.**

### Intérêt général du projet :

- + **L'intérêt général du projet se dégage au regard de ses effets :**
  - Un projet qui participe au développement économique de la Métropole et de la commune. Celui-ci, fondé sur l'innovation et la structuration de la filière « économie bleue et du sport », fortement pourvoyeuse d'emplois et créatrices 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 et du sport » sur son territoire ;
  - Une entreprise leader dans son domaine qui accompagne et renforce le rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole à l'international dans un contexte spécifique des JO 2024 ;
  - Un projet qui permet la requalification d'une entrée de ville dégradée, qui constitue un secteur stratégique en tant que porte d'entrée du territoire de la Métropole mais qui aujourd'hui ne répond pas aux exigences 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.



+ **L'intérêt général du projet se dégage également au regard de ses faibles incidences sur l'environnement permettant la restauration à la fois des corridors écologiques et un gain attendu 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 en lien avec les études environnementales menées durant l'élaboration du projet :

	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 déclinées dans le PLU via la procédure	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	

**Mise en compatibilité du document d'urbanisme :**

**+ La procédure de Mise en Compatibilité**

- Le PLU de la commune de Pérols approuvé le 23 janvier 2007, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. Bien que le projet « F-One », porté par un aménageur privé, qui revêt un caractère d'intérêt général, s'attache à respecter les règles édictées par le PLU en vigueur, il est néanmoins nécessaire d'adapter le PLU afin d'autoriser l'opération. Ces adaptations, sont conduites, par Montpellier Méditerranée Métropole, au titre de sa compétence urbanisme (depuis le 01 janvier 2015), dans le cadre d'une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité, comme prévu par l'article L300-6 CU.
- La procédure vise à modifier le règlement écrit et graphique du PLU. Le projet s'inscrit dans les orientations du PADD, cette pièce ne sera pas modifiée dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

**+ Modification du règlement graphique**

- La Mise en Compatibilité du document vise à la création d'un sous-secteur UD4 et la modification du tracé du périmètre de protection institué sur la base de l'article L151-19 CU
- La procédure modifie le règlement écrit afin de créer le règlement pour le sous-secteur UD4 avec des modifications notamment sur les hauteurs, emprises bâties et espaces libres et de pleine terre ainsi que les reculs.
- La Mise en compatibilité vise également à la création d'une OAP sur le secteur assurant qualitativement le respect des contingences, environnementales, paysagères, architecturales et urbanistiques.

## 5 | Remarques et observations des Personnes Publiques Associées

### A | DDTM de l'Hérault

- + La DDTM demande des précisions sur le site d'implantation des entrepôts et le devenir du site existant.  
La commune précise que le site existant à vocation à maintenir sur place les espaces de stockage, le futur bâtiment ayant pour vocation le seul accueil des espaces de R&D, de test du matériel et des espaces dédiés à la communication autour des projets. La commune précise également que le projet porté par F-One permettra à la Métropole de ne plus tourner le dos à la mer et de renforcer son implantation au sein de l'économie bleue sur le territoire.
- + La DDTM rappelle que le site de projet est concerné majoritairement par la zone bleue du PPRI et que le règlement de celle-ci impose que les parkings collectifs se doivent de n'être ni couverts, ni fermés.  
La Métropole prend en compte ce point de vigilance et rappellera au porteur de projet la nécessité que celui-ci soit conforme à l'ensemble des règles édictées dans le PPRI.
- + La DDTM demande des précisions quant à la prise en compte par le projet de la côte NGF minimale du PPRI compte tenu des coupes présentées.  
La Métropole rappelle que les coupes présentées dans le dossier sont des coupes provisoires et illustratives. Le projet à terme intégrera cette réhausse minimale.
- + Le service risque de la DDTM rappelle que le ponton tel que dessiné se situe aujourd'hui en zone rouge du PPRI et indique qu'une étude hydraulique permettant d'évaluer les impacts devra être réalisée dans le cadre du projet.  
La Métropole précise que le ponton est un aménagement flottant limitant de fait son impact. SCE rappelle également les évolutions qu'a connu le projet et la prise en compte des enjeux environnementaux et hydrauliques en montrant la modification de l'emprise du ponton entre la première version du projet et la dernière.
- + La DDTM entend l'argument mais évoque un risque d'embâcle.  
La commune rassure la DDTM en rappelant qu'il n'est pas possible que des embâcles se forment à cet endroit, du fait de l'absence de courant dans le canal.
- + La DDTM, toujours sur la question hydraulique évoque la possibilité de devoir réaliser un Dossier Loi sur l'Eau du fait de possible ruissellement dans le canal.  
La Métropole rappelle que si un dossier devait être réalisé celui-ci devrait l'être au niveau des autorisations relatives au projet lors de son instruction.
- + La DDTM s'interroge sur la modification du règlement sur la question des hauteurs et l'impact visuel induit pour l'opération.  
SCE rappelle que l'objectif urbanistique du projet outre de répondre aux besoins de l'entreprise F-One et de requalifier l'entrée de ville sud de la commune. Cette requalification de l'entrée de ville passe également par la constitution d'un bâtiment marqueur de cette future entrée de ville requalifiée. En effet, le bâtiment sera visible depuis l'environnement proche mais comme le dossier s'est attaché à le montrer, le futur bâtiment ne sera que très peu visible depuis l'environnement lointain.  
La Métropole complète le propos en rappelant que la Mise en Compatibilité du document d'urbanisme a modifié le règlement en réduisant l'emprise bâtie afin de limiter l'impact sur l'imperméabilisation. Cette augmentation limitée de la hauteur constitue un compromis acceptable.
- + La DDTM après visionnage du support comprend la nécessité de faire du futur bâtiment un élément marqueur de l'entrée de ville.



- + La DDTM rappelle la nécessité pour le futur projet de limiter ses impacts sur l'environnement et les trames vertes et bleues notamment par la limitation de l'importation des espèces invasives. Ce confortement pourra passer par un travail sur le paysage avec des essences locales et en cohérence avec le reste des projets prévus sur le triangle de l'Avranche.

Sur ce point SCE rappelle le travail itératif mené entre l'équipe d'environnementaliste et le porteur de projet sur la question de la prise en compte des trames écologiques pour le futur projet. Cette dimension qualitative est rappelée à la fois dans le règlement écrit et au sein de l'OAP.

La commune précise également qu'elle sera vigilante quant à la cohérence de l'ensemble des projets sur le triangle de l'Avranches.

- + La DDTM interroge la commune sur la maîtrise foncière du projet

La commune explique que les terrains sont en cours d'acquisition par le porteur de projet.

## B | Chambre du Commerces et de l'Industrie

- + La CCI rappelle le rôle qu'a l'entreprise F-One dans l'économie bleue du territoire ainsi que la portée dont celle-ci dispose au-delà des frontières de la Métropole. En outre, la CCI réaffirme la nécessité de soutenir une telle entreprise dans son développement.
- + La CCI met en avant la qualité du projet architecturale et urbanistique.

## C | Conseil Départemental de l'Hérault

Le Conseil Départemental de l'Hérault a indiqué par courriel du 19 décembre 2023 son empêchement pour la réunion d'examen conjoint mais a transmis ses remarques via une note. Lecture est faite de cette note en séance. Les principaux éléments saillants étant :

- + Les points positifs :
  - o Un site de projet desservi par les mobilités alternatives
  - o Un projet qui contribue au développement d'une entreprise locale qui participe au développement et au rayonnement de Montpellier Méditerranée Métropole
  - o La servitude de passage des piétons en bord d'étang est respectée.
  - o L'unique accès du site par la RD21 pour garantir la sécurité du site est maintenu.
  - o Une attention particulière est portée à la préservation et au renforcement de la TVB, par la création d'une barrière végétale arborée le long de la RM21, la remise en fonctionnalité de la zone humide du site, la création d'une ceinture verte qui entourera le projet.
- + Les points négatifs :
  - o Une interrogation sur les coupes présentées dans le dossier qui indiquent une hauteur de 12,30m alors que le règlement permet une hauteur de 16m dans la future zone UD4  
SCE indique que la règle de hauteur projeté en UD4 est de 16m NGF et que la hauteur de 12,30m indiqué sur les coupes provisoires et illustratives du projet n'intègre pas la cote minimale du PPRI, soit 2.40m NGF.
  - o Un impact paysager du fait de la hauteur qui n'est pas clairement exposé dans le dossier  
SCE rappelle qu'en effet l'impact visuel sur l'environnement proche sera réel, mais que le futur projet de par ses qualités architecturales viendra requalifier un espace doté de peu de qualités urbanistiques et paysagères aujourd'hui. En outre le bureau d'étude rappelle que les impacts visuels depuis l'espace lointain seront faibles voir nuls.
  - o Un projet impacté fortement par des risques inondation modérés ainsi qu'une implantation à proximité des étangs qui augmente la vulnérabilité.  
Le projet s'attache à respecter l'ensemble des règles édictées par le PPRI et qui de ce fait ne vient pas accentuer la vulnérabilité des biens et des personnes sur ce secteur.
  - o Un manque de réglementation relative au stationnement vélo dans le dossier  
SCE indique que la future zone UD4 reprend l'ensemble des règles existantes dans le PLU relatives au stationnement vélo

- + Les demandes de corrections à apporter :
  - Une inadéquation entre les 2 niveaux du bâtiment indiqués dans le texte et les 3 niveaux représentés sur les coupes  
La Métropole indique que ces éléments seront rectifiés.
  - Les RD 21 et 62 citées dans le dossier sont sur ce périmètres des RM 21 et 62  
La Métropole indique que ces éléments seront rectifiés.

## D | Chambre d'Agriculture

- + La Chambre d'Agriculture de l'Hérault n'a pas formulé d'avis sur la procédure. En effet, par courriel en date du 06 décembre 2023, celle-ci explique cette absence d'avis du fait de l'absence de préjudice de la Mise en Compatibilité sur les espaces et l'activité agricole.

## 6 | Avis des participants

- + La DDTM émet un avis favorable considérant qu'au vu de ses observations des compléments au dossier seront apportés.
- + La CCI émet un avis très favorable sur ce projet.
- + Le Département de l'Hérault n'a pas qualifié son avis
- + La Chambre d'Agriculture a indiqué par courriel, en date du 06 décembre 2023, qu'au regard de l'absence de préjudice de la Mise en Compatibilité sur les espaces et l'activité agricole, celle-ci ne formulait pas d'avis sur la procédure.

## 7 | Conclusion

En conclusion, Monsieur FILIPIAK remercie l'ensemble des participants.