

**Déclaration de projet**  
**valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues**  
**pour la création du parc d'activités économique**  
**sur le site du stade Jules Rimet**

**DOSSIER DE CONCERTATION**

**au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme**

**CADRE DE LA CONCERTATION**



# Objet de la concertation

La présente **concertation du public** porte sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues.

Cette procédure est **mise en œuvre pour permettre la réalisation d'un Parc d'Activités Economique (PAE)** sur le site du stade Jules Rimet, au sud de la commune de Sussargues, destiné à accueillir des activités artisanales de proximité.

La création de ce PAE est un **projet d'intérêt général** à différents titres. En effet, il va contribuer à :

- **Développer l'économie productive sur la métropole pour rééquilibrer la structure socio-économique du territoire**

Malgré un dynamisme démographique et économique, la Métropole de Montpellier connaît un déficit d'emplois sur son territoire, en particulier dans le secteur industriel et manufacturier, relevant de l'économie dite « productive ».

Le territoire doit engager des actions permettant de passer d'une économie essentiellement fondée sur l'innovation, la recherche et l'activité résidentielle, à une économie plus diversifiée, meilleure pourvoyeuse d'emplois pour tous les niveaux de qualification. La création de parcs économiques dédiés aux activités productives sur le territoire permet de répondre à cet objectif.

Le PAE Jules Rimet y contribue, avec un objectif visé de 50 emplois à l'hectare de surfaces cessibles, ce qui permettrait de créer environ 90 à 95 emplois directs dans l'économie productive.

- **Répondre à la pénurie de foncier dédié aux activités de l'économie productive sur la Métropole**

La démarche du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la Métropole a mis en évidence une pénurie de foncier économique dédié aux activités de l'économie dite productive, c'est-à-dire principalement l'artisanat de production, l'industriel-

manufacturier, la logistique et le tertiaire associé aux trois composantes précédentes, soit ce qui correspond aux parcs d'activités.

Cette offre immobilière, réduite en nombre, apparaît, de plus, insuffisamment compétitive, avec un parc vieillissant.

Le besoin en foncier économique urbanisable est estimé entre 450 et 550 ha à l'horizon 2040 sur Montpellier Méditerranée Métropole. Ces besoins seront proposés en optimisation/requalification de parcs existants et en création de parcs d'activités.

Afin de favoriser l'épanouissement des entreprises sur le territoire et de s'adapter aux besoins de toutes les entreprises, cette offre de foncier est proposée selon un maillage de polarités économiques hiérarchisées selon trois catégories : parcs d'activités rayonnants, parcs d'activités d'équilibre et parcs d'activités de proximité, répartis de manière équilibré sur le territoire.

Le parc d'activités économiques Jules Rimet, participe à renforcer l'offre foncière et immobilière dédiée aux activités productives sur le territoire (+ 3,45 ha urbanisables).

Il s'inscrit par ailleurs dans le maillage de polarités économiques réparties sur le territoire Métropolitain défini par le SCoT et le projet de PLUi, selon la typologie de parc de proximité. Il participe ainsi à la diversification du foncier économique dédié et au rééquilibrage de l'offre sur le territoire, dans le cadre de la solidarité métropolitaine.

#### - **Equilibrer le développement économique et l'offre foncière sur le territoire**

La création du parc d'activités économiques de proximité Jules Rimet contribue à « aménager la Métropole des Villages », où l'identité des villages est pérennisée et confortée, et sur laquelle la valeur de la proximité entre habitat, services et emplois est affirmée. Il permettra, à sa mesure, de réduire le déséquilibre habitat/emplois sur les secteurs périphériques à dominante résidentielle de la Métropole, et en particulier le secteur Est.

Le PAE Jules Rimet traduit ainsi les objectifs de répartition des emplois sur le territoire métropolitain, de manière adaptée à l'armature urbaine affirmée par le SCoT et le projet de PLUi. Il contribuera également au rapprochement entre les lieux d'emplois et les lieux d'habitat et à la limitation des déplacements pendulaires quotidiens vers le cœur métropolitain.

- Proposer une offre économique adaptée au besoin d'accueil d'entreprises artisanales locales sur l'est du territoire métropolitain.

Le secteur Est de la Métropole est par ailleurs un des secteurs les plus demandés par les entreprises en locaux d'activités : 48% des surfaces louées au 1er semestre 2018 à l'échelle de la Métropole.

Le site du PAE J. Rimet est un site de petite taille qui ne permet pas d'envisager une thématique spécifique, mais qui répond aux besoins des entreprises artisanales ou de petite taille (hors bureaux et commerces) qui trouvent peu d'offres dans le territoire de la Métropole et en particulier sur le secteur Est. Ces entrepreneurs recherchent une offre simple et accessible.

Alors même que les entreprises artisanales locales de petite taille (production, construction et services) constituent un segment important de l'économie du territoire de l'Est métropolitain, il existe très peu de zones d'activités économiques sur ce secteur et il n'en existe pas à proximité du site.

Le PAE Jules Rimet répond donc à un besoin correspondant à la structure du tissu économique du territoire de l'Est de la Métropole et à une pénurie de l'offre foncière dédiée aux activités économiques de ce type sur ce territoire.

Au final, le développement d'un parc d'activité économique de proximité sur le secteur Est de la Métropole apparaît comme une priorité à la fois pour dynamiser l'emploi métropolitain, pour limiter les déplacements en rapprochant les lieux d'activités des lieux d'habitation par l'implantation de parcs d'activités de proximité dans un secteur à dominante résidentielle et pour répondre aux besoins des entreprises qui s'expriment sur ce secteur.

Cependant, la mise en œuvre de ce projet nécessite de **faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sussargues**, celui-ci ne permettant pas en l'état de réaliser le PAE.

Les pièces du PLU à faire évoluer sont :

- **Le zonage** : actuellement inscrit en zone naturelle stricte (N1) et en zone naturelle dédiée aux activités de loisirs (N5), le site de projet doit passer en zone à urbaniser à vocation économique ;
- **Le règlement** : de nouvelles dispositions réglementaires doivent être créées pour réglementer la future zone économique. Ces nouvelles règles s'appuieront sur le référentiel élaboré par la métropole de Montpellier pour les parcs d'activités de proximité dans le cadre du projet de PLUi, par anticipation à celui-ci ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : une nouvelle OAP doit être élaborée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation pour le PAE Jules Rimet ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : certaines orientations générales devront être adaptées, afin d'être cohérentes avec le projet de PAE.

Les orientations du PADD devant être modifiées, la procédure de déclaration de projet a été requise. Cette procédure est possible en raison du caractère d'intérêt général du projet de PAE.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU comportera les éléments relatifs à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération, et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Ce dossier est mis à disposition du public, préalablement à l'enquête publique.

Ainsi, **la concertation porte** à la fois sur :

- **l'intérêt général du projet de PAE Jules Rimet** (pièce A du dossier de concertation) ;
- **les évolutions du PLU qui sont nécessaires à la mise en œuvre de ce projet** (Pièces B à F du dossier de concertation).

# Rappel du contexte réglementaire de la concertation

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Sussargues fait l'objet d'une concertation du public, conformément aux dispositions des articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

En effet, conformément à l'article **L103-2 1° c)** du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

*[...]*

*c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;»*

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par délibération du Conseil de Métropole du 14 décembre 2021, conformément aux dispositions de l'article L103-3 du code de l'urbanisme.

Ces modalités de concertation sont établies conformément à l'article **L103-4** du code de l'urbanisme, qui précise que :

*« les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*

Cette concertation se déroulera du 28 mars au 02 mai 2022.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette concertation sont :

- de porter à la connaissance du public le périmètre de l'opération tel qu'il résulte de la prise en compte des sensibilités environnementales du secteur ;
- d'informer le public des enjeux de ce projet à l'échelle de la commune ;
- de présenter au public le projet et les adaptations du PLU nécessaires à sa faisabilité ;
- de recueillir les observations du public et l'inviter à faire part de ses propositions.

Les modalités d'organisation de cette concertation sont les suivantes :

- un avis informant le public sera ainsi publié au moins 15 jours avant le début de la concertation préalable par voie dématérialisée sur les sites internet de Montpellier Méditerranée Métropole ([www.montpellier3m.fr](http://www.montpellier3m.fr)) et de la commune de Sussargues ([www.ville-sussargues.fr](http://www.ville-sussargues.fr)) ;
- une insertion dans le journal Midi libre est aussi prévue. Cet avis, précisant les dates de début et de fin de la concertation, rappellera également son objet, et les modalités de participation du public ;
- une réunion publique sera organisée à Sussargues afin de présenter le projet du futur Parc d'Activités Economiques ;
- le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU au format papier et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront mis à disposition du public à l'Hôtel de Métropole et en Mairie de Sussargues. Ils pourront être consultés par le public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux. Le dossier sera également disponible pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole ([www.montpellier3m.fr/concertation](http://www.montpellier3m.fr/concertation)) et celui de la commune de Sussargues ([www.ville-sussargues.fr](http://www.ville-sussargues.fr)) ;
- une adresse mail sera créée pour recevoir les observations et contributions du public par voie électronique à l'adresse suivante : [sussargues.concertation.PAerimet@montpellier3m.fr](mailto:sussargues.concertation.PAerimet@montpellier3m.fr)
- chacun pourra également adresser ses observations par voie postale à l'adresse suivante : Montpellier Méditerranée Métropole - 50, place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2. Les courriers adressés après la date de clôture de la période de concertation préalable ne pourront être pris en compte, le cachet de la poste faisant foi.



A l'issue de la concertation, le Conseil de Métropole en arrêtera le bilan et ce dernier sera joint au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L103-6 du code de l'urbanisme :

*« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »*

# Contenu du dossier de concertation

Le dossier de concertation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues pour la réalisation du Parc d'Activités Economiques (PAE) Jules Rimet est composé des pièces suivantes :

- **Pièce A - Notice de présentation de l'intérêt général du projet de PAE**, justifiant le recours à une procédure de déclaration de projet ;
- **Pièce B - Notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU de Sussargues**, qui précise les modifications apportées au PLU pour permettre la réalisation du PAE et qui en explique les motifs. Ce document constituera un additif au rapport de présentation du PLU ;
- **Pièce C - Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU mis en compatibilité**, qui adapte certaines orientations pour permettre la réalisation du PAE ;
- **Pièce D - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PAE Jules Rimet**, qui présente les principes d'aménagement et de programmation à respecter sur la zone à urbaniser à vocation économique qui sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure pour mettre en œuvre le projet ;
- **Pièce E – Règlement de la nouvelle zone AU2**, qui constitue un additif au règlement du PLU de Sussargues pour la zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques du parc de proximité situé au sud du village ;
- **Pièce F – Zonage mis en compatibilité**, qui intègre la zone AU2 dédiée aux activités économiques de proximité ;
- **Pièce G – Annexes**, qui intègre des informations complémentaires, comme la notice environnementale ou les différents actes pris dans le cadre de la procédure.