

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROUJAN  
CONCERNANT L'INTERET GENERAL DU DEPLACEMENT DU POINT P  
ET DE LA REQUALIFICATION/RENOUVELLEMENT URBAIN  
DE L'ILOT POINT P/SUPER U

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

# TITRE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### SOMMAIRE

I – GENERALITES	3
Préambule	3
I - 1 La commune de Roujan	4
I - 2 Le contexte dans lequel s’inscrit le projet	5
I - 3 Objet de l’enquête	6
I - 4 Cadre juridique	6
I - 5 Présentation du projet	7
I - 6 Composition du dossier	8
II – ORGANISATION DE L’ENQUETE	10
III – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	12
IV – AVIS, OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET	13
IV – 1 Avis des Personnes Publiques Associées	13
a/ Les services de l’Etat	13
b/ Le Syndicat mixte du SCoT du biterrois	13
c/ Le Département de l’Hérault	13
d/ La réponse du maître d’ouvrage	14
e/ Commentaires du commissaire enquêteur	14
IV – 2 Concertation préalable et avis de l’Autorité Environnementale	15
a/ Concertation préalable	15
b/ L’avis de la MRAe	15
c/ La réponse du maitre d’ouvrage	15
d/ Commentaires du commissaire enquêteur	16
IV – 3 Observations et propositions du public	16
a/ Observations du public	16
b/ Commentaires du commissaire enquêteur	16
c/ Mémoire en réponse du maitre d’ouvrage	17
IV – 4 Commentaires du commissaire enquêteur	18
LISTE DES SIGLES UTILISES	19
LISTE DES ANNEXES	20

## TITRE 2

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

I – RAPPEL	23
I - 1    Objet de l'enquête	23
I - 2    La procédure	23
II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES	25
II – 1    Conclusions générales	25
II - 2    Conclusions sur l'intérêt général du projet	26
II - 3    Avis du commissaire enquêteur sur l'intérêt général du projet	28
II - 4    Conclusions sur la mise en compatibilité du PLU	29
II - 5    Avis du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU	30

# TITRE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### I – GENERALITES

#### PREAMBULE

La commune de Roujan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 avril 2008 et objet d'une dernière modification adoptée par délibération du 24 février 2011.

Elle est membre de la Communauté de Communes les Avant-Monts créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui regroupe aujourd'hui 25 communes pour une population de plus de 28 000 habitants.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée à la Communauté de communes.

#### RESPONSABLE DU PROJET ET AUTORITE ORGANISATRICE

Le Maitre d'ouvrage ou responsable du projet est la Communauté de Communes Les Avant-Monts (désignée par CCAM dans la suite de ce document) désormais compétente, représentée par son Président, Monsieur Francis BOUTES.

La CCAM est également autorité organisatrice de l'Enquête Publique. La personne en charge du dossier est Madame Maya RAJAUT, responsable du service Urbanisme et aménagement du territoire de la Communauté de communes.

#### BUREAU D'ETUDES

URBAN PROJECTS, Monsieur Sébastien SCHNEIDER, 58 Avenue Georges Clémenceau à Montpellier.

## I - 1 La Commune de Roujan

Administrativement, la commune de Roujan est située dans le canton de Cazouls-lès-Béziers et fait partie des 25 communes membres de la Communauté de Communes les Avant-Monts, dont le siège est à Magalas et qui regroupent 28 000 habitants.

Elle est également membre du Syndicat Mixte du Pays Haut Languedoc et Vignobles et du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois dont le périmètre fixé par arrêté préfectoral du 11 juin 2003 rassemble 87 communes, aujourd'hui intégrées dans 5 établissements publics de coopération intercommunale. Le SCoT en vigueur sur ce périmètre, approuvé le 26 juin 2013, est en cours de révision (le nouveau projet territorial a été arrêté le 25 octobre 2022 et est actuellement à l'enquête publique).

Le bourg de Roujan se situe à 10 km environ de Pézenas au Sud-est et à 20 km de Béziers au Sud-ouest.

Roujan est une commune rurale au croisement de deux axes routiers dont la RD 13, axe privilégié pour accéder au Parc Naturel Régional du Haut Languedoc tout proche (Faugères, première commune du parc est à 13 km). Elle représente une centralité pour les communes situées à l'Est de l'intercommunalité.

Le territoire communal qui s'étend sur 17 km<sup>2</sup> est principalement constitué de deux plaines agricoles, à l'Est à une altitude courante de 70 m et à l'Ouest à un peu plus de 100 m NGF, ponctuées de collines boisées dont la plus haute atteint 210 m. Il est traversé par la rivière Peyne affluent de l'Hérault.

La commune s'organise autour de son bourg, village languedocien érigé sur une colline entourée de vignes et de garrigues, situé au centre du territoire et qui concentre la majeure partie de la population.

Les dernières données disponibles de l'INSEE affichent pour Roujan une population de 2169 habitants en 2018, en croissance constante depuis 1999. Toutefois cette évolution s'est ralentie à partir de 2008, le dernier taux de croissance annuel restant modéré à 1,7 %. La commune indique aujourd'hui sur son site une population légale au 01/01/2022 de 2216 habitants.

Le solde migratoire est à l'origine de cet accroissement caractérisant clairement l'attractivité du territoire.

Pour la commune de Roujan, l'enjeu est de poursuivre l'accueil des populations tout en assurant une mixité sociale et générationnelle et en conservant un cadre de vie typique de village.

La population de Roujan est relativement équilibrée en âge mais connaît un vieillissement significatif depuis 2008 du fait d'une faible mobilité résidentielle des ménages : Plus de 48 % occupent leur logement depuis au moins 10 ans. L'accès à la propriété est plébiscité dans la commune puisqu'on relève 72 % de propriétaires occupant leur résidence principale, taux constant sur les dix dernières années. Toutefois, le marché du logement commence à se tendre au profit des résidences secondaires.

En matière socio-économique, le nombre d'emplois à Roujan est en nette augmentation, passant de 403 en 2008 à 607 en 2018 et 691 en 2020, notamment du fait d'une importante création d'entreprises depuis 2013, majoritairement individuelles.

Les principaux secteurs d'activité sont le commerce, transports et services divers (49,4 % des emplois) suivi de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (26.6 %). Les autres secteurs, agriculture, industrie et construction représentent chacun environ 8 % des emplois.

Malgré une position stratégique au carrefour du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, de Pézenas et de nombreux sites attractifs aux alentours, Roujan ne dispose d'aucun établissement d'hébergement.

## **I – 2 Le contexte dans lequel s'inscrit le projet**

L'entrée de ville de Sud-est de Roujan, le long des routes départementales RD 13 et RD 125, est en plein développement depuis une dizaine d'années, en lien avec l'accroissement de la population.

On y trouve :

- Au Nord de la RD 13, une zone d'activités artisanales intercommunale (ZAE), dont le traitement paysager et architectural reste sommaire,
- Au Sud de la RD 13, un pôle commercial autour d'un supermarché, où le végétal est relégué au second plan et sans cohérence architecturale.

Le parking du supermarché (Super U) est voisin du commerce de matériaux Point P qui dispose de locaux vieillissants sur une parcelle mal adaptée à son activité, par ailleurs peu valorisante en matière de paysage.

Le SCoT du Biterrois identifie Roujan sur les itinéraires sur lesquels le traitement qualitatif des entrées de ville s'impose. Dans ces secteurs, les futures extensions urbaines doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble afin d'apporter un soin particulier aux formes urbaines et d'assurer leur intégration paysagère. Cette dernière préoccupation vaut tout autant pour les zones d'activités qui nécessitent notamment l'instauration de marges de recul suffisantes et la maîtrise de l'effet vitrine.

Des autorisations d'urbanisme ont été accordées pour la création de surfaces commerciales complémentaires, mais limitées, dans la continuité Nord du supermarché Super U.

D'autre part, l'enseigne Point P souhaite aujourd'hui se relocaliser dans la commune sur une emprise plus fonctionnelle.

Enfin, la volonté politique d'optimisation du foncier, de renforcement de la mixité urbaine et de création d'une aire de covoiturage sont autant de facteurs qui font émerger le projet de requalification urbaine de l'îlot Fraïsse-Mourtal qui héberge aujourd'hui le centre commercial Cap Caroux (Super U) et le commerce de matériaux Point P.

La relocalisation de ce dernier dans un secteur proche a fait l'objet d'une analyse comparative de plusieurs sites potentiels. Le scénario retenu est une extension de la zone d'activités économiques voisine, ce qui permettra notamment d'améliorer le traitement paysager de la frange d'urbanisation, première image de l'entrée de ville par la RD 13.

Il convient également de noter que le prolongement de la voirie interne de la zone d'activités nécessaire pour desservir la nouvelle implantation du Point P permettrait un raccordement sur la future voirie de desserte d'un secteur d'activités économiques projeté en continuité d'urbanisation le long de la ZAE actuelle, donnant ainsi à l'ensemble un accès sur chacune des deux RD 13 et 125.

La réalisation du secteur d'activités économiques envisagé fait l'objet d'une deuxième déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Roujan. Elle est également soumise à enquête publique, procédure menée en concomitance avec celle objet du présent rapport.

Ces deux projets s'inscrivent dans un contexte contraint puisque Mr le Préfet de l'Hérault a émis le 2 décembre 2019 un avis défavorable sur les autorisations d'urbanisme jusqu'à ce que la capacité de la station d'épuration de Roujan, en surcharge organique notamment depuis 2016, soit remise aux normes.

### **I - 3 Objet de l'enquête**

La présente enquête publique est relative à la déclaration de projet du déplacement du Point P et de la requalification/renouvellement urbain de l'îlot Point P/Super U qui emporte mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roujan.

C'est une enquête publique unique ayant pour objet l'intérêt général du projet, d'une part, et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, d'autre part.

A ce titre, la deuxième partie du présent rapport présentera séparément pour chacun des deux objets les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur.

A l'issue de la procédure, le Conseil communautaire délibérera sur la déclaration de projet, éventuellement amendée pour tenir compte notamment des résultats de l'enquête. Son approbation vaudra également mise en compatibilité du PLU de Roujan.

### **I - 4 Cadre juridique**

Le cadre juridique du projet est fixé par :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-6, L143-44 à L143-50 et L153-54 à L153-59 qui régissent les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU,
- Le Code de l'Environnement, notamment ses articles L123-1 à 19 et R123-1 à 27 qui définissent le régime et les modalités de l'enquête publique requise.

## I - 5 Présentation du projet

Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain, de densification et de mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot de 3,7 ha. Il revêt une caractéristique vertueuse de requalification et de valorisation du secteur commercial en entrée de ville de Roujan. Il prévoit en plusieurs temps :

- Démolition d'activités après relocalisation dans un autre secteur de la commune : commerce en gros de matériaux (Point P) et petit atelier voisin de pain et yaourts,
- Création de locaux d'activité et commerciaux (autorisations d'urbanisme déjà accordées, nouveau Point P en continuité de la zone d'activités voisine) et des stationnements associés,
- Démolition d'une habitation en R+0 en limite d'îlot, au carrefour des RD 13 et 125,
- Construction d'un ensemble immobilier mixte habitat /bureaux/services/tiers lieu sur les emprises de démolition,
- Amélioration des conditions d'accès au pôle commercial depuis les voies périphériques pour tous les usagers, en particulier les mobilités douces,
- Création d'une aire de covoiturage d'une capacité de 80 places environ.

La construction du nouveau bâtiment dédié aux commerces et activités comprend l'extension du supermarché pour faire face aux besoins de développement (drive, rayons boissons et produits saisonniers aujourd'hui sous chapiteau, entrée principale), des locaux commerciaux et de service complémentaires à l'offre existante et des locaux d'activités tertiaires pour diversifier le tissu économique local. Un premier bâtiment en R+1 édifié le long de la RD 13 sera consacré aux activités de bureaux et de services et pourra accueillir le tiers lieu envisagé par la Communauté de communes (voir illustration en annexe 1).

La réalisation de ce projet permettra la production de 20 à 40 logements, dont 20% de logements abordables, offrant une alternative à la maison individuelle sur la commune.

Le végétal est au cœur du projet avec la création d'une coulée verte d'une épaisseur minimale de 10 mètres, qui intégrera un cheminement doux assurant la desserte des activités, des franges paysagères aux limites du projet et des parkings densément plantés.

Le développement des énergies renouvelables est également une composante importante de ce projet. Les nouvelles constructions accueilleront en couverture des panneaux photovoltaïques, comme les ombrières qui équiperont certaines aires de stationnement.

Pour les besoins de ce projet et plus précisément le déménagement du Point P, première opération qui conditionne la suite, la zone d'activités doit être étendue sur une emprise globale de 1,13 ha. Celle-ci comprend l'actuel bassin de rétention des eaux pluviales de la zone qui sera déplacé plus à l'Est pour permettre une véritable continuité urbaine et assurer les accès à l'extension. Ce positionnement de l'ouvrage en fin d'urbanisation permettra un traitement paysager significatif et qualitatif de l'interface urbain/agricole.

A noter que la voirie d'accès au nouveau Point P est conçue pour permettre un branchement sur la voie de desserte d'un futur secteur d'activités économiques qui fait l'objet d'une deuxième déclaration de projet.

La mise en compatibilité nécessaire du PLU pour permettre la réalisation de ce projet comporte :

- Des modifications du règlement graphique (zonage, voir illustration en annexe 1) pour créer une zone AUE1 dans la continuité de la zone AU4a au nord de la RD13 afin de permettre la réimplantation de l'enseigne Point P, d'assurer son développement et la modernisation de ses activités, et ainsi libérer les emprises nécessaires à la requalification de l'ilot Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux.

Une deuxième modification est nécessaire pour créer une zone AUE2 sur cet ilot en remplacement de la zone AU4b et l'étendre sur des zones UA4a limitrophes (pour 0,59 ha), par souci de cohérence notamment en termes de destination des constructions autorisées, et sur des terrains classés A0 pour permettre la création d'une aire de covoiturage sur une emprise de 0,39 ha,

- L'adaptation du règlement écrit en intégrant de nouvelles règles pour la zone AUE et ses sous-secteurs AUE1 et AUE2. Il s'agit notamment des nouvelles destinations autorisées pour permettre la réalisation du projet, en particulier la destination habitat sur la zone AUE2.

Le règlement des zones U4a, AU4a et A0 est également complété par des prescriptions particulières de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des alignements des platanes de la RD 13, ainsi protégés conformément au Code de l'Urbanisme (L151-19). En effet, ces arbres participent à l'identité de la RD 13 et à la mise en valeur de l'approche du village et de l'entrée de ville de Roujan.

- L'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au secteur concerné par la déclaration de projet (zone AUE). Cette disposition imposée par le Code de l'Urbanisme en préalable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU permettra d'encadrer les principes d'aménagement du secteur et de garantir ainsi la réalisation d'un projet cohérent et qualitatif, en conformité avec la volonté de la CCAM et de la commune de s'assurer de la qualité des aménagements et de l'insertion paysagère du projet.

## **I - 6 Composition du dossier**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, La Communauté de Communes les Avant-Monts a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) quant à l'évaluation environnementale de sa déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Roujan, demande reçue le 8 février 2022.

Après examen au cas par cas, en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme, considérant la surcharge organique chronique de la station d'épuration de Roujan et le site du projet correspondant pour partie aux secteurs d'approche visuelle du village, la MRAe a soumis le projet à évaluation environnementale par décision du 6 avril 2022.

Cette évaluation doit faire l'objet d'une concertation préalable. A l'issue de celle-ci, la CCAM a transmis l'entier dossier de mise en compatibilité du PLU, de concertation préalable et d'évaluation environnementale aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour examen conjoint et à la MRAe

pour avis. L'examen conjoint a eu lieu le 5 septembre 2022 en mairie de Roujan et la MRAe a rendu son avis le 13 décembre 2022.

Ainsi, le dossier soumis à enquête publique unique, ayant pour double objet l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU, comportait, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, les pièces suivantes :

#### 1 - Intérêt général

1.1 Procédure – Textes régissant l'enquête publique

1.2 Présentation de l'intérêt général du projet

#### 2 - Mise en compatibilité n° 1 du PLU

2.1 Compléments au rapport de présentation

2.2 Evaluation environnementale

2.3 Evaluation environnementale – Résumé non technique

2.4 Corrections et compléments apportés aux pièces du PLU

2.5 Pièces administratives

2.6 Annexes

#### 3 - Pièces modifiées du PLU

3.1 Règlement écrit

3.2 Liste des emplacements réservés

3.3 .1 Règlement graphique – Plan de la commune au 1/6000

3.3. 2 Règlement graphique – Plan du village au 1/2000

5.1 OAP Requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan

#### 4 - Concertation

Délibération de la CC sur les modalités de la concertation préalable à l'évaluation environnementale

Délibération de la CC sur le bilan de la concertation préalable à l'évaluation environnementale

#### 5 - Procès-verbal d'examen conjoint sur la mise en compatibilité n°1 du PLU

#### 6 - Note complétive après examen conjoint

#### 7 - Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

A noter que la pièce 2.5 Pièces administratives ne renferme aucun document, tandis que la pièce 2.6 Annexes est une note de service du directeur de la Régie Eau et Assainissement de la CCAM qui indique le calendrier prévisionnel d'actions qui vont être menées pour remettre en conformité la station d'épuration de Roujan. Un démarrage des travaux est envisagé en 2023.

Deux plans complémentaires ont été ajoutés au dossier en cours d'enquête, à la demande du commissaire enquêteur, pour visualiser à une échelle plus adaptée (1/500<sup>e</sup>) les bâtiments existants et ceux conservés ou à construire dans l'emprise du projet.

## **II – ORGANISATION DE L'ENQUETE**

Suite à la demande du Président de la CCAM, autorité organisatrice de l'enquête, le magistrat-délégué du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Claude HEMAIN en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 16 novembre 2022 (annexe 2).

Après un premier échange avec le responsable du projet puis avoir pris connaissance du dossier, le commissaire enquêteur (ci-après désigné le CE) a tenu une réunion préparatoire en mairie de Roujan le 26 décembre 2022 avec Madame Maya RAJAUT, responsable du service Urbanisme et Aménagement du Territoire de la CCAM, responsable du projet, les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> adjoints de Monsieur le Maire de Roujan, et enfin les représentants du bureau d'études chargé du dossier d'enquête.

Les élus ont présenté l'historique, le contexte et les objectifs du projet, désormais piloté par la CCAM. Les avis des personnes publiques consultées ont également été commentés. Le CE a ensuite évoqué la complétude du dossier, qui restait à parfaire, et les modalités d'enquête à retenir par l'autorité organisatrice : lieu(x), dates, dématérialisation, projets d'arrêté et d'avis d'enquête, information du public.

Deux lieux d'enquête ont été actés : la mairie de Roujan et les locaux de la CCAM à Magalas, siège de l'enquête.

L'ouverture d'un registre dématérialisé n'a pas été retenue au vu des résultats de la concertation conduite quelques mois plus tôt. Par contre un poste informatique dédié permettant l'accès au dossier numérique est prévu sur chacun des deux lieux d'enquête.

Une visite de terrain a été effectuée à l'issue de cette réunion. Elle a notamment permis de choisir les lieux d'affichage de l'avis d'enquête sur le site du projet.

Une deuxième réunion préparatoire s'est tenue le 11 janvier 2023, afin d'arrêter en concertation les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, les dates et lieux de permanence du CE, les termes de l'arrêté et de l'avis d'ouverture d'enquête publique ainsi que les modalités pratiques de traitement des observations du public recueillies pendant l'enquête sur les registres et par voie électronique. La liste définitive des pièces constitutives du dossier d'enquête a été validée à l'issue de cette réunion.

Le Président de la CCAM a pris le 12 janvier 2023 l'arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet (annexe 3).

L'avis d'enquête publique (annexe 4) a également fait l'objet d'un affichage sur les panneaux officiels de la CCAM et de la commune de Roujan. En complément, quatre affiches au format A2 ont été installées dans le village, sur la voie publique aux abords immédiats du projet (à l'entrée des magasins Super U et Point P ainsi que sur la voie de desserte de la zone d'activités qui permettra d'accéder au Point P déplacé).

La CCAM et la mairie de Roujan ont produit les certificats d'affichage correspondants.

Le CE a régulièrement procédé à la vérification de ces affichages pendant le déroulement de l'enquête et note que le panneau lumineux d'information de la CCAM a mentionné la tenue de l'enquête pendant toute la durée de celle-ci, tandis que celui de la mairie de Roujan annonçait les permanences du commissaire enquêteur.

L'avis d'enquête publique a également fait l'objet de la publication réglementaire dans les deux journaux suivants :

- Midi Libre, édition du 22 janvier 2023 (annexe 5)
- Hérault Tribune, le 18 janvier 2023 (annexe 6)

Publication renouvelée dans les éditions des 13 et 12 février 2023 respectivement.

En complément, une information rappelant la tenue de l'enquête publique et ses principales modalités a été publiée dans le bulletin d'information municipale « La lettre de Roujan » distribué en cours d'enquête.

D'autre part, étaient également consultables sur le site officiel de la CCAM :

- L'avis d'enquête publique,
- L'ensemble des pièces du dossier d'enquête,
- Une version téléchargeable de ce dossier.

L'avis d'enquête précisait que les observations et propositions du public pouvaient être :

- Consignées sur les registres d'enquête ouverts en mairie de Roujan et au siège de la CCAM aux heures d'ouverture au public,
- Adressées par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur, déclaration de projet n°1, CCAM, ZAE l'Audacieuse, 34480 Magalas, siège de l'enquête,
- Adressées par courrier électronique à l'adresse dédiée « [declarationdeprojet1roujan@gmail.com](mailto:declarationdeprojet1roujan@gmail.com) ».

### III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 8 février 2023 à 10 heures au 13 mars 2023 à 16 heures.

Durant cette période, l'ensemble des pièces du dossier et le registre d'enquête ouvert et paraphé par le CE sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 à la Communauté de Communes, et du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 à la mairie de Roujan.

Etaient consultables sur les deux sites un dossier papier et un dossier numérique enregistré sur une tablette dédiée. Les observations du public pouvaient être consignées sur les registres ouverts sur les lieux d'enquête ou transmises par courrier postal ou électronique.

Copies des observations et propositions déposées sur chacun des deux registres et à l'adresse électronique étaient faites au jour le jour de façon à ce que l'ensemble des contributions du public soit consultables sur les deux lieux d'enquête.

Le commissaire enquêteur note que six observations ont été consignées sur le registre d'enquête ouvert à Roujan et aucune sur celui déposé dans les locaux de la Communauté de communes à Magalas. Un courrier électronique a été transmis à l'adresse dédiée alors qu'aucun courrier postal n'a été adressé au CE au siège de l'enquête.

Les permanences du CE se sont déroulées aux jours, heures et lieux prévus par l'arrêté et mentionnés sur l'avis d'enquête publique, à savoir en mairie de Roujan les :

- Mercredi 8 février 2023, de 10 h 00 à 12 h 00,
- Mardi 21 février 2023, de 10 h 00 à 12 h 00,
- Samedi 4 mars 2023, de 8 h 00 à 10 h 00,
- Lundi 13 mars 2023, de 10 h 00 à 12 h 00.

Elles se sont déroulées sereinement, sans aucun incident.

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 3 personnes qui ont déposé une observation écrite sur le registre. Le représentant local du quotidien Midi Libre est également venu rencontrer le CE pour obtenir des précisions sur le projet et le déroulement de l'enquête, dans la perspective d'un article à paraître après la clôture de celle-ci.

A l'occasion de ses permanences, le CE a pu vérifier sur le terrain la pérennité de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

Le 13 mars 2023 à 12 h 00, le CE a clôturé le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Roujan. En fin de journée, le Président de la CCAM lui a remis le registre ouvert dans les locaux de la Communauté de Communes, que le CE a clôturé, ainsi que l'entier dossier mis à la disposition du public au siège de l'enquête.

Le PV de synthèse des observations et contributions du public recueillies au cours de l'enquête, établi par le commissaire enquêteur (annexe 7), a été remis et commenté par ce dernier au représentant de la CCAM, responsable du projet, et aux deux élus de Roujan le 21 mars 2023 en mairie.

## **IV – AVIS, OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET**

### **IV – 1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Comme indiqué précédemment, l'entier dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a été transmis aux personnes publiques associées pour examen conjoint.

Une réunion a été organisée à cet effet en mairie de Roujan le 5 septembre 2022 en présence de monsieur le maire et des représentants de la CCAM, responsable du projet. En préambule, la CCAM expose le projet et la programmation des travaux de mise aux normes et d'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration de Roujan qui sera portée à 1 400 équivalents habitants. Le dossier Loi sur l'eau sera prochainement déposé et le démarrage des travaux est prévu en 2023, après obtention des subventions, pour une mise en service envisagée fin 2024.

Le procès-verbal qui a été dressé à l'issue de cette réunion fait état des observations ci-après :

#### **a/ Les services de l'Etat (DDTM 34)**

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault émet un avis favorable à la procédure de mise en compatibilité pour le déplacement du Point P et la requalification de l'entrée de ville. Elle loue la volonté d'améliorer la situation existante et déclare attacher une importance particulière au traitement paysager avec un verdissement obligatoire.

Elle demande à ce que l'aire de covoiturage en continuité du parking de Super U soit traitée en priorité, notamment si présence de panneaux photovoltaïques. Il en va de même pour le futur Point P.

Enfin elle demande qu'une cohérence soit recherchée au niveau de l'assainissement avec la deuxième déclaration de projet. Elle précise que cette dernière ne devra être approuvée que lors d'un conseil communautaire postérieur à celui qui se prononcera sur le présent dossier.

#### **b/ Le Syndicat Mixte du SCoT du biterrois**

Le SCoT du biterrois apprécie les réflexions menées sur le réinvestissement et la requalification de l'entrée de ville et donne un avis favorable à la procédure.

Il estime toutefois que le règlement mériterait d'être plus clair notamment sur la destination commerce de gros. Il rappelle en effet que plus un mètre carré de surface commerciale de détail ne pourra être autorisé au-delà de ceux d'ores et déjà acquis lors de la délivrance des PC et AEC (autorisation d'exploitation commerciale) qui fut contestée mais est de nouveau maintenue.

Il demande que le volet insertion paysagère soit renforcé au niveau de l'aire de covoiturage équipée d'ombrières photovoltaïques.

#### **c/ Le Département de l'Hérault**

Le Département émet lui aussi un avis favorable et demande que le dossier soit complété sur le volet paysager, d'abord en lien avec le guide des essences végétales du CAUE, puis par une amélioration du volet intégration paysagère.

Il suggère également de prêter attention au choix des couleurs, matériaux et formes des toits pour être en harmonie avec le village.

Le Département reconnaît enfin le besoin de diversification en logements et salue l'engagement à produire du collectif dont du social.

#### **d/ La réponse du maître d'ouvrage**

Elle fait l'objet d'une note complétive jointe au dossier d'enquête publique.

Concernant le traitement paysager et l'intégration paysagère, évoquée par les trois PPA, le maître d'ouvrage rappelle que les franges du projet à l'interface de la zone agricole et aux abords de la RD 13 font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit prescrit des obligations minimales de plantation dans ces espaces protégés.

Il propose néanmoins de nouvelles dispositions pour que les obligations de planter dans les espaces protégés soient encore renforcées dans le règlement écrit. Elles seront reportées dans les OAP également complétées par un schéma de principe de plantations pour les lisières agri-urbaines.

Le maître d'ouvrage indique que ces principes de plantations permettront de garantir une intégration paysagère qualitative de l'aire de covoiturage. Pour cette dernière, la hauteur maximale des installations photovoltaïques en couverture de stationnement sera fixée à 5.50 mètres dans le règlement écrit.

Concernant la destination des constructions autorisées, le maître d'ouvrage rappelle que le règlement du PLU est rédigé en utilisant des destinations qui prévalaient avant la loi ALUR de 2014. Il ajoute que l'OAP précise que la partie en extension de la ZAE est consacrée à l'accueil d'activités de commerce de gros et aucune autre destination de construction.

Enfin, concernant l'aspect des constructions évoqué par le Département, le responsable de projet rappelle que le règlement du PLU ne peut pas réglementer strictement les matériaux et coloris, mais simplement faire des recommandations. Le parti a donc été pris de travailler davantage l'aspect extérieur des bâtiments dans les OAP de façon à conserver une certaine souplesse lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est ainsi indiqué : « sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et à la cohérence. En extension comme en renouvellement, l'écriture architecturale s'inspirera de l'existant pour les formes, matières, coloris... », ce qui va dans le sens de la demande du Département.

De plus, en complément de la palette végétale déjà intégrée dans les OAP, elles recommanderont celle du CAUE de l'Hérault qui sera jointe au dossier des OAP.

#### **e/ Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE observe que l'ensemble des personnes publiques associées approuvent la démarche et donnent un avis favorable au projet présenté.

A noter que la Chambre d'agriculture n'a pas fait de remarque.

Les éléments de réponse ont été fournis pour l'ensemble des questions et demandes formulées à la suite de l'examen conjoint. Le maître d'ouvrage propose plusieurs compléments ou précisions qui seront apportés au dossier final (règlement et OAP).

## **IV – 2 – CONCERTATION PREALABLE ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

### **a/ Concertation préalable**

Suite à la décision de la MRAe après examen au cas par cas, une évaluation environnementale du projet a été conduite et soumise à concertation préalable. Les modalités de cette concertation, comportant la tenue d'une réunion publique, ont été arrêtées par délibération du conseil communautaire du 11 avril 2022.

Le bilan a été présenté et validé le 11 juillet 2022. La délibération correspondante mentionne une quinzaine d'observations portées sur les registres numériques et papier qui traduisent un accueil très favorable de l'opération projetée.

Lors de la réunion publique qui s'est tenue le 28 juin 2022, les observations formulées ont également été favorables. Seule une remarque portant sur la possibilité d'avoir du logement à proximité de la cave coopérative a été émise.

Le bilan de la concertation est jugé « fortement positif au vu de l'enthousiasme de la population » qui voit cette opération comme une chance d'améliorer de façon très qualitative et substantielle l'entrée de ville actuelle.

### **b/ L'avis de la MRAe**

Conformément à la loi, cet avis de l'Autorité Environnementale, organisme indépendant, ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Dans son avis rendu le 13 décembre 2022, la MRAe estime que, sur la forme, l'évaluation environnementale est claire et bien conduite et que le résumé non technique permet l'appréhension du dossier par un public non averti.

Elle cite les mesures en faveur des mobilités douces, de l'intégration paysagère, de la gestion des eaux pluviales et des énergies renouvelables clairement traduites dans les OAP. Elle note également les photo-montages de qualité qui permettent une appréhension claire du résultat attendu.

Elle recommande de les intégrer dans les OAP, à titre indicatif, afin de préciser l'objectif recherché en matière d'intégration paysagère.

Enfin, la MRAe relève que le projet d'extension de la ZAE situé à proximité immédiate et qui fait l'objet d'une deuxième déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU n'est pas abordé dans l'évaluation environnementale. Elle recommande de présenter ce deuxième projet et de démontrer la cohérence et l'unité des deux projets dans un souci d'intégration paysagère de part et d'autre de la RD 13 et pour garantir la bonne information du public.

### **c/ La réponse du maître d'ouvrage**

Dans son mémoire, le maître d'ouvrage répond favorablement à ces deux demandes. Les photo-montages de l'évaluation environnementale seront intégrés dans les OAP à titre indicatif et cette évaluation sera complétée dans son chapitre 4 : un point 4-4 abordera les grands principes retenus dans la deuxième déclaration de projet. Les insertions paysagères seront présentées pour démontrer la cohérence et l'unité des deux opérations (voir illustration en annexe 1).

#### **d/ Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte du bilan très favorable de la concertation conduite en mai et juin 2022.

Il note l'avis positif de la MRAe qui loue la qualité de l'évaluation environnementale et formule simplement deux recommandations pour intégrer des éléments d'information complémentaires dans le dossier, demandes satisfaites par le responsable du projet dans sa réponse.

### **IV – 3 – OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

#### **a/ Observations du public**

Elles font l'objet d'un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et qui a été présenté au responsable de la CCAM et aux élus de Roujan en mairie le 21 mars 2023.

Six observations ont été portées sur le registre d'enquête mis à disposition du public à Roujan, aucune sur le registre ouvert au siège de la CCAM à Magalas.

On notera qu'aucun courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur et qu'un seul courrier électronique a été posté à l'adresse indiquée.

Ces contributions sont présentées en détail dans le Procès-Verbal joint en annexe 7.

On retiendra en synthèse que quatre contributions expriment un avis favorable au projet, sans développement particulier.

Deux autres contributions, déposées par une commerçante du centre village installée depuis quelques années et par sa maman, lors des permanences du CE, expriment leur crainte de voir le projet accroître la concurrence avec le peu de commerces restant encore dans le centre village, mettant ainsi en péril leur pérennité. Elles demandent une égalité des conditions de travail de tous les commerçants de la commune, notamment en matière de stationnement de proximité, et une action publique volontariste en faveur de l'attractivité du centre-ville, à engager sans retard par rapport à la mise en œuvre du projet.

Enfin, la contribution transmise par voie électronique propose de modifier le règlement de la nouvelle zone AUE pour autoriser une palette de couleurs de construction plus variée et la réalisation de voiries plus larges, ce dernier point concernant plus spécifiquement la deuxième déclaration de projet relative à la création d'un secteur d'activités économiques voisin de la ZAE actuelle.

#### **b/ Commentaires du commissaire enquêteur**

Le CE note la très faible mobilisation du public malgré les diverses mesures de publicité qui ont été prises.

Dans son procès-verbal de synthèse, il relève que le dossier soumis à enquête ne met pas vraiment en avant les dispositions qui seront prises pour éviter le développement du secteur commercial requalifié au détriment du commerce de centre-ville, ni les actions éventuelles d'ores et déjà engagées par la collectivité pour soutenir ce dernier.

Enfin, il questionne le maître d'ouvrage sur la possibilité pour le bassin de rétention déplacé de la ZAE, au regard de son emprise et de la topographie des lieux, d'assurer sa fonction de stockage et de régulation des eaux pluviales sans recourir à une station de pompage, faisabilité technique qui concerne le premier ouvrage à réaliser pour la mise en œuvre du projet.

### **c/ Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Par courrier daté du 31 mars 2023 (annexe 8), transmis par mail le 4 avril, le président de la CCAM adresse au commissaire enquêteur ses réponses aux questions soulevées dans les procès-verbaux de synthèse des deux enquêtes publiques concomitantes qui lui ont été remis et présentés le 23 mars 2023.

Concernant les craintes exprimées par Mesdames Girault quant à la concurrence du commerce du centre-ville que pourrait apporter le projet de requalification de l'îlot Point P/Super U, le maître d'ouvrage rappelle que les deux procédures en cours n'offrent pas un mètre carré supplémentaire de surface commerciale. Il n'y a que les autorisations existantes, obtenues antérieurement et purgées de recours, qui seront effectives. Ces deux procédures ne sont pas génératrices de concurrence supplémentaire.

Par ailleurs, en réponse à la crainte exprimée, la commune a précisé aux porteurs de projet qu'elle s'opposerait à l'ouverture de restaurant dans la zone du centre commercial.

Le maître d'ouvrage indique également que la restauration n'est pas la cible prévue pour le Secteur d'Activités Economiques qui a vocation à accueillir des entreprises diverses. En conséquence, les OAP interdiront la sous destination restauration. De surcroît, la trentaine de lots prévus générera nécessairement des emplois avec des besoins de restauration le midi.

D'autre part, dans le cadre de sa qualification de Bourg centre, la commune de Roujan vient de renouveler son contrat cadre avec la Région Occitanie, dont le programme d'actions pluriannuelles s'articule autour de trois axes essentiels, parmi lesquels le maintien de l'attractivité du cœur de ville.

Le maître d'ouvrage rappelle les actions déjà engagées pour atteindre cet objectif (deux places d'arrêt minute créées et période 12h-14h neutralisée en zone bleue pour faciliter l'accès au restaurant, opération d'animation des ventes réservées au cœur de village et renouvelée à l'automne prochain) qui montrent que le centre bourg est au cœur des préoccupations de la collectivité.

De plus, pour fixer le public près du cœur de ville, les élus ont confié à « l'Atelier Sites » de Montpellier l'aménagement d'un quartier attenant au centre ancien de Roujan dans lequel se trouve la plupart des équipements (écoles, collèges, terrain de sport, jardin public). Ce quartier situé à moins de 4 minutes à pied de la mairie est appelé à devenir un lieu d'échanges et de rencontres.

Concernant le type de logements susceptibles d'être implantés sur l'emplacement actuel de Point P, le maître d'ouvrage rappelle que rien n'est figé et que le règlement du PLU proposé permet de produire toutes les offres identifiées comme nécessaires. Le logement abordable ou aidé y a toute sa place.

Enfin, concernant la demande d'élargissement de la palette de couleurs des constructions autorisée, le maître d'ouvrage répond favorablement. Il précise que les pièces du PLU seront corrigées en ce sens.

Quant à la question du commissaire enquêteur sur la faisabilité technique du bassin de rétention déplacé dans la ZAE sans avoir à recourir à une station de pompage pour garantir son bon fonctionnement, le maître d'ouvrage répond : « Il est prévu deux bassins, un dans l'emplacement de la zone actuelle et un autre dans l'extension. ». Ce qu'il faut sans doute comprendre comme un ouvrage dans la ZAE étendue et un deuxième dans l'emprise voisine du futur SAE, objet de la seconde déclaration de projet, et qui ne répond en rien à la question posée !

#### **IV – 4 – COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Communauté de Communes les Avant-Monts.

Elles seront prises en compte dans ses conclusions et avis motivés, objets du titre II du présent rapport.

Fait à VAILHAUQUES,

Le 13 avril 2023



Jean-Claude HEMAIN

## LISTE DES SIGLES UTILISES

ALUR	:	loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CAUE	:	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAM	:	Communauté de Communes les Avant-Monts
CE	:	Commissaire Enquêteur
DDTM	:	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EBC	:	Espace Boisé Classé
MRAe	:	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	:	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	:	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	:	Plan Local d'Urbanisme
PPA	:	Personnes Publiques Associées
RD	:	Route départementale
SCoT	:	Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET	:	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
TVB	:	Trame Verte et Bleue
ZAE	:	Zone d'Activités Economiques

## **LISTE DES ANNEXES**

- Annexe 1 : Pièces graphiques
  - Présentation générale du projet
  - Vues état existant et état projeté
  - Mise en compatibilité du règlement graphique
  - Vue après réalisation des deux projets soumis à enquête
- Annexe 2 : Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur
- Annexe 3 : Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Annexe 4 : Avis d'enquête publique
- Annexe 5 : Publication de l'avis d'enquête Midi-Libre
- Annexe 6 : Publication de l'avis d'enquête Hérault Tribune
- Annexe 7 : Procès-verbal de synthèse des observations recueillies
- Annexe 8 : Mémoire en réponse de la CCAM

## **LISTE DES PIECES JOINTES**

- Dossier mis à disposition du public au siège de l'enquête
- Registres d'enquête
- Certificats d'affichage des avis d'enquête adressés au commissaire enquêteur par la Communauté de Communes les Avant-Monts et la commune de Roujan