

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

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 |

I – RAPPEL

I – 1 Objet de l'enquête

La présente enquête est relative à la déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Roujan, concernant l'intérêt général du déplacement du Point P et de la requalification/renouvellement urbain de l'ilot Point P/Super U.

C'est une enquête 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.

Le projet a pour ambition la requalification et valorisation de l'entrée de ville Sud-est de Roujan, de part et d'autre de la route départementale RD 13 venant de Pézenas et qui rejoint le Parc naturel régional du Haut Languedoc. Il se traduit par une opération de renouvellement urbain, de densification et de mixité fonctionnelle à l'échelle de l'ilot de 3,7 ha dénommé Fraïsse-Mourtal sur lequel sont principalement implantés le centre commercial Cap-Caroux, avec le supermarché Super U et le commerce en gros de matériaux Point P qui jouxte le parking du supermarché.

Le projet prévoit en plusieurs temps le déplacement du Point P sur une extension de la zone d'activités voisine, la construction d'un ensemble immobilier mixte habitat/bureaux/services/ tiers lieu sur les emprises libérées, la création d'une aire de covoiturage d'une capacité de 80 places environ, l'amélioration des conditions d'accès, en particulier les mobilités douces.

La production de 20 à 40 logements, dont 20 % de logements abordables, est envisagée.

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. Le développement des énergies renouvelables est également une composante importante de cette opération.

La mise en compatibilité nécessaire du PLU pour la réalisation de ce projet comporte la création d'une zone AUE avec deux secteurs pour l'extension de la zone d'activité, d'une part, et l'ilot à réaménager, d'autre part, l'adoption du règlement écrit sur ces deux zones notamment les destinations des constructions autorisées, enfin l'intégration d'opérations d'aménagement programmées (AOP) pour encadrer les principes d'aménagement du secteur et garantir la réalisation d'un projet cohérent et qualitatif en conformité avec la volonté de la collectivité.

Les zones AUE nouvellement créées occupent une superficie totale de 7,50 ha dont 1,55 ha de terrains agricoles aujourd'hui classés en zone AO du PLU et occupés par des friches et par le bassin de rétention de la ZAE qui va être déplacé dans l'emprise du projet.

Il convient de noter qu'une deuxième déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne la création d'un secteur d'activités économiques en continuité d'urbanisation le long de la ZAE actuelle. L'ensemble bénéficiera ainsi d'un accès sur chacune des deux RD 13 et 125. Cette deuxième déclaration de projet est également soumise à enquête publique, procédure menée en concomitance avec celle objet du présent rapport.

I - 2 La procédure

Elle obéit aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L143-44 et suivants qui régissent les procédures de déclaration de projet et de mise en conformité du PLU, et celles du

Code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants qui définissent le régime et les modalités de l'enquête publique.

Elle est conduite par la Communauté de Communes les Avant-Monts (CCAM) à qui la compétence « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée le 1^{er} janvier 2018.

L'entier dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité, comprenant l'évaluation environnementale jugée nécessaire par la MRAe après examen au cas par cas, a été transmis aux personnes publiques associées pour examen conjoint et à la MRAe pour avis.

Le procès-verbal d'examen conjoint, l'avis en retour de la MRAe notifié le 13 décembre 2022 ainsi que les réponses du maître d'ouvrage ont été joints au dossier soumis à enquête publique.

Après un travail préparatoire en concertation avec le Commissaire Enquêteur (CE), le Président de la CCAM, autorité organisatrice, a pris le 12 janvier 2023 l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

La publicité de cette enquête a été assurée conformément à la réglementation par la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux (Midi-Libre et Hérault Tribune) et par affichage sur les panneaux officiels de la CCAM et de la mairie de Roujan. Plusieurs affiches ont été également apposées dans le village aux abords du projet, visibles depuis la voie publique. En complément, le panneau lumineux d'information de la CCAM a mentionné la tenue de l'enquête publique 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 a également été publié sur le site internet de la CCAM et le bulletin d'informations municipales « La lettre de Roujan » distribué en cours d'enquête a rappelé la tenue de celle-ci.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du 8 février 2023 à 10 h au 13 mars 2023 à 12 h.

Le commissaire enquêteur a accueilli le public au cours de quatre permanences tenues en mairie de Roujan les :

- Mercredi 8 février 2023 de 10 h à 12 h,
- Mardi 21 février 2021 de 10 h à 12 h,
- Samedi 4 mars de 8 h à 10 h,
- Lundi 13 mars 2023 de 10 h à 12 h.

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier a pu être consulté, en version papier et en version numérique sur une tablette dédiée, à la mairie de Roujan et dans les locaux de la CCAM à Magalas, siège de l'enquête publique, aux heures d'ouverture au public. L'entier dossier était également consultable sur le site internet de la CCAM. Une version téléchargeable était disponible sur ce site.

Les observations du public pouvaient être déposées sur les registres d'enquête ouverts en mairie de Roujan et à la CCAM, transmises par voie électronique à l'adresse dédiée ou envoyées par adresse postale au commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse des observations et contributions du public recueillies au cours de l'enquête, établi par le commissaire enquêteur, a été notifié et commenté au responsable du projet et aux élus de Roujan le 21 mars 2023.

II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

II – 1 CONCLUSIONS GENERALES

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la législation et de la réglementation qui la régissent.

Les conditions matérielles étaient satisfaisantes, qu'il s'agisse de l'accueil du public, de la mise à disposition du dossier d'enquête ou des 4 permanences du commissaire enquêteur qui se sont déroulées dans une atmosphère sereine, sans aucun incident.

L'information du public a été réalisée au-delà des dispositions réglementaires minimales avec les annonces publiées sur les panneaux lumineux d'information de la CCAM et de la mairie ainsi que dans le journal communal de Roujan diffusé en cours d'enquête.

Le CE a vérifié le maintien et la qualité de l'affichage sur le terrain des avis d'enquête, au nombre de quatre sur le site du projet, jusqu'à la clôture de l'enquête.

Qualité du dossier

Le dossier soumis à l'enquête est complet avec toutes les pièces exigées par la réglementation, notamment les réponses du maître d'ouvrage aux questions et demandes des PPA et de la MRAe. Il est relativement dense, bien illustré par de nombreuses vues et montages photographiques et de bonne qualité.

On retiendra à ce propos l'avis positif émis par la MRAe sur l'évaluation environnementale jugée claire et bien conduite avec un résumé non technique qui permet l'appréhension du dossier par un public non averti. Notons toutefois le complément, réclamé par le CE, de deux plans du projet à plus grande échelle pour une meilleure lisibilité, apporté en cours d'enquête.

Comme la MRAe le CE regrette que ne soit pas présenté dans le dossier le projet d'extension de la zone d'activités, objet d'une deuxième déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Roujan. Si le public en est parfaitement informé puisque ce deuxième projet fait l'objet d'une autre enquête publique conduite en parallèle de la première (mêmes lieux, dates d'enquête et jours de permanence du CE), la cohérence et l'unité des deux projets n'est pas démontrée.

Participation du public

Elle a été très limitée puisque seulement 7 personnes se sont exprimées par écrit, 6 sur le registre mis à disposition à la mairie de Roujan, dont 3 pendant les permanences du CE, et 1 par voie électronique.

Cette faible participation pourrait être liée à un projet déjà connu du public, puisque soumis à concertation préalable avec une réunion publique sept mois environ avant l'ouverture de l'enquête, et qui globalement emporte l'adhésion des habitants de la commune.

II – 2 CONCLUSIONS SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

Qualité du projet

Les objectifs visés à savoir la valorisation de l'entrée de ville Sud-est de Roujan par le renouvellement urbain du centre commercial et le déplacement du commerce de matériaux qui le jouxte, la production de logements et la création d'une aire de co-voiturage sont à l'évidence légitimes et d'intérêt général.

Le projet élaboré est pertinent et répond aux besoins identifiés. Il revêt un intérêt majeur pour la commune et la Communauté de Communes les Avant-Monts.

Il intègre les autorisations de construire des locaux commerciaux déjà obtenues et propose une relocalisation optimisée de l'enseigne Point P car située à proximité, peu consommatrice d'espaces libres et facilitant le traitement de la frange urbain /agricole au nord de la RD 13.

Le végétal est au cœur du projet avec des verdissements et plantations en nombre, projet également vertueux en termes de mobilités, avec une aire de co-voiturage et des cheminements doux pour desservir toutes les activités et stationnements, comme en termes d'énergie renouvelable avec le recours à des panneaux photovoltaïques sur les toitures des futurs bâtiments et sur les ombrières des parcs de stationnement.

Toutes les Personnes Publiques Associées se sont déclarées favorable à sa mise en œuvre.

L'incidence du projet sur l'environnement est globalement très faible.

On ne retrouve pas de ZNIEFF, espace naturel sensible (ENS), réserve, site classé ou arrêtés préfectoraux de biotope sur la commune de Roujan. Le projet se situe en dehors de tout réservoir de biodiversité et de toute zone inondable. Il n'est traversé par aucun cours d'eau.

Ses effets négatifs sur la faune et avifaune se limitent à la phase chantier. Ils seront minorés par une programmation adaptée des travaux.

Le projet n'a pas non plus d'incidence sur les équipements d'eau et d'assainissement : l'accroissement des besoins en eau qu'il peut générer est faible et largement supporté par la ressource disponible ; Il n'aura pas d'impact sur l'assainissement des eaux usées puisque les nouvelles constructions sur l'ilot Fraïsse-Mourtal ne seront autorisées qu'après la réalisation des travaux d'extension de la station d'épuration de Roujan (d'ores et déjà programmés) et le ruissellement pluvial sera minoré sur cet ilot moins imperméabilisé (nombreux espaces verts, parkings perméables) et régulé par un nouveau bassin de rétention sur la zone d'activité étendue.

Aucune opposition au projet ne s'est manifestée.

Les PPA conviées à l'examen conjoint ont toutes donné un avis favorable au projet et le maître d'ouvrage a répondu à leurs demandes d'attention particulière à apporter au volet paysager.

Le public qui s'est peu exprimé l'a fait pour donner un avis favorable, à l'occasion de la concertation préalable menée au printemps 2022 comme au cours de l'enquête publique (4 observations favorables sur le registre en mairie de Roujan).

Deux personnes de la même famille se sont inquiétées de la concurrence supplémentaire apportée par le projet aux commerces du centre-ville, préoccupation relayée par le commissaire enquêteur auprès du maître d'ouvrage.

La réponse fournie quant au risque de concurrence nouvelle, notamment aux restaurants existants, et quant aux actions engagées et à venir pour soutenir le commerce et animer le cœur de ville, en particulier au travers du contrat Bourg Centre avec la région Occitanie, sont pertinentes. Elles apportent quelques garanties et attestent d'une réelle prise en compte du sujet par la collectivité.

Le projet ne porte pas atteinte aux intérêts privés de voisinage. Les deux terrains classés en zone A0 du PLU actuel et intégrés dans les nouvelles zones AUE1, pour construire le bassin de rétention déplacé, et AUE2 pour réaliser l'aire de co-voiturage sont des friches inexploitées depuis plusieurs années.

Il ne porte pas atteinte à d'autres intérêts publics, s'avérant plutôt bénéfique en termes d'activités économiques, de mixité sociale, de transports et de paysage.

II – 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

Prenant en compte :

- Le respect de la procédure de l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- L'information du public jugée satisfaisante, dans le respect des dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête pris par monsieur le président de la CCAM,
- La qualité du dossier, complet et très étayé soumis à l'enquête,
- Le déroulement satisfaisant de l'enquête publique,
- L'avis favorable des Personnes Publiques Associées,
- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées par les PPA, la MRAe, le public et le commissaire enquêteur,
- Le caractère d'intérêt général avéré de l'opération au regard des objectifs visés et de la qualité du projet présenté,
- L'incidence globalement très faible du projet retenu sur l'environnement,
- L'engagement effectif par la CCAM de la mise aux normes de la station d'épuration de Roujan, dont le dossier a été présenté à la DDTM et qui fait l'objet de demandes de subventions autorisées par délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2022,
- Le fait qu'aucune opposition au projet ne se soit manifestée,
- L'absence d'inconvénients notables du projet sur d'autres intérêts publics ou privés,

En conclusion, j'émet un

AVIS FAVORABLE

sur l'intérêt général du projet de déplacement du Point P et de requalification/renouvellement urbain de l'ilot Point P/ Super U.

II – 4 CONCLUSIONS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

a/ Articulation avec le PLU existant et les autres documents de planification

Le projet est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Roujan.

La mise en compatibilité proposée de ce PLU s'intègre dans les ambitions du SRADDET approuvé le 30 juin 2022 et dans les orientations et objectifs du SCoT du biterrois en vigueur et révisé (projet arrêté le 25 octobre 2022 et actuellement soumis à enquête publique).

Le projet de mise en compatibilité respecte les deux principes fondamentaux du SCoT de continuité et compacité du bâti. La densification proposée dans l'emprise du projet participe à limiter la consommation foncière et à renforcer la mixité des fonctions urbaines.

Il répond aux exigences du SCoT concernant le traitement qualitatif des entrées de ville sur la RD 13 par le traitement de l'espace public, l'insertion des bâtiments situés en bordure de route, l'intégration paysagère des zones d'activités, des extensions faisant l'objet d'opérations d'ensemble.

Enfin le projet n'affecte pas la Trame Verte et Bleue mais vient au contraire contribuer à la renforcer et les vues sur le grand paysage sont maintenues et valorisées.

D'autre part, la mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans les dynamiques régionales et territoriales en matière de développement des énergies renouvelables et favorise les mobilités douces et la mutualisation des déplacements.

b/ Une consommation d'espace très limitée

Le projet de mise en compatibilité concerne une superficie limitée, d'un peu plus de 5 ha, sans espaces naturels. Il « consomme » seulement 1,5 ha de terrain aujourd'hui en zone agricole dont l'emprise du bassin de rétention des eaux pluviales de la ZAE qui sera déplacé vers l'Est. Seules 2 parcelles, en friche depuis plusieurs années et situées en limite de zone urbanisée, sont incluses dans l'emprise du projet et classées en zone AUE. Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole.

c/ Maintien et renforcement de la protection des Espaces Boisés Classés

Le PLU en vigueur classe en EBC les abords de la RD 13 ainsi que la frange urbaine le long de Super U et des bâtiments d'activités au Nord-est de l'îlot. Ces Espaces Boisés Classés sont maintenus.

Le règlement prescrit des obligations minimales de plantation dans les espaces protégés au titre de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement projeté par la mise en compatibilité renforce ces obligations.

d/ La réponse du maître d'ouvrage

Les questions et demandes formulées par les personnes publiques associées, comme les recommandations de la MRAe, concernaient pour la plupart le traitement paysager du projet qu'elles souhaitaient voir renforcé.

Le maître d'ouvrage a répondu point par point en apportant des modifications ou des compléments aux dispositions du règlement écrit ou des OAP.

Ces réponses sont jugées satisfaisantes.

II – 5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Prenant en compte :

- Le respect de la procédure de l'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- L'information du public jugée satisfaisante, dans le respect des dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête pris par monsieur le président de la CCAM,
- La qualité du dossier, complet et très étayé soumis à l'enquête,
- Le déroulement satisfaisant de l'enquête publique,
- L'avis favorable des personnes publiques associées,
- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées,
- La parfaite articulation du projet avec le PADD du PLU et des documents supérieurs de planification,
- La consommation d'espace très limitée nécessaire à la mise en œuvre du projet,
- Le maintien et le renforcement de la protection des EBC aux abords de la RD 13 et de l'interface urbain/agricole, ainsi que le renforcement de la trame verte et bleue,
- L'absence d'opposition au projet,

En conclusion, je donne un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Roujan.

Fait à VAILHAUQUES,

Le 13 avril 2023



Jean-Claude HEMAIN