

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES AVANT-MONTS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROUJAN

CONCERNANT L'INTERET GENERAL

DE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES VIA LA CREATION

D'UN SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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	6
I - 6 Composition du dossier	8
II – ORGANISATION DE L’ENQUETE	9
III – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	11
IV – AVIS, OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET	12
IV – 1 Avis de Personnes Publiques Associées	12
a/ Les services de l’Etat	12
b/ Le Syndicat mixte du SCoT du biterrois	12
c/ Le Département de l’Hérault	13
d/ La Chambre d’Agriculture	13
e/ La réponse du maître d’ouvrage	13
f/ 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	17
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	24
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^{er} janvier 2017 et qui regroupe aujourd'hui 25 communes pour une population de plus de 28 000 habitants.

Depuis le 1^{er} 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 km² 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

Roujan est une commune clé d'un secteur de villages ruraux qui ne disposent pas des mêmes richesses, qu'il s'agisse d'équipements publics, d'activités économiques ou de commerce.

La poursuite du dynamisme de la commune en termes de population et d'emploi est conditionnée par sa capacité à accueillir des entreprises sur son territoire ou à proximité immédiate.

La zone d'activités économiques (ZAE) existante à l'entrée Sud-est de la ville, désormais intercommunale, est pratiquement saturée.

Deux zones communales existent à proximité immédiate mais n'ont pas de capacité d'accueil : La zone d'Alignan du vent, pénalisée par de nombreuses habitations, et celle de Caux. Cette dernière commune avait inscrit une nouvelle zone d'activités dans son PLU mais les risques d'inondation mis en évidence depuis ont conduit à l'abandon du projet.

La CCAM compétente en termes de développement économique dispose de trois zones d'activités situées à Magalas, Thézan- lès-Béziers et Roujan, pour une surface totale de 40 ha.

Elle s'est dotée d'un Schéma de développement des ZAE. Le diagnostic établi dans ce cadre met en avant l'absence de réserve foncière (moins d'un hectare au total et très peu de surfaces densifiables). Aussi, la stratégie élaborée qui a fait l'objet d'une restitution le 18 janvier 2022 comporte une orientation n°6 « Etendre les ZAE communautaires de manière cohérente et raisonnée » qui vise à produire une offre foncière répondant aux besoins et à l'organisation du territoire. 9,5 ha d'extension des ZAE actuelles sont envisagés à l'horizon 2030 en complément de requalifications prioritaires et de reconquêtes de sites stratégiques dans l'existant. 5,4 ha sont prévus pour le site de Roujan.

L'orientation n° 2 de ce schéma « Organiser et encadrer l'implantation d'activités dans l'espace » préconise une répartition équilibrée entre centres-villes et zones d'activités et une organisation spatiale en ZAE qui permette d'optimiser les usages et les aménagements.

On notera également que d'autres projets sur le territoire du SCoT du biterrois ont dû être abandonnés en raison de sensibilités environnementales trop fortes, à Servian notamment. Sur ce territoire, les réalisations récentes et les projets se concentrent sur les intercommunalités littorales. Ainsi le développement des ZAE des Avant-Monts participe à une meilleure répartition des activités économiques.

Enfin, il convient de mentionner une contrainte dans ce contexte plutôt favorable au projet soumis à enquête publique. La station d'épuration de Roujan non conforme depuis plusieurs années, notamment en raison d'une surcharge organique chronique, a conduit Monsieur le Préfet de l'Hérault à émettre le 2 décembre 2019 un avis défavorable à toute autorisation d'urbanisme sur la commune jusqu'à ce que la capacité de la station soit remise aux normes.

I - 3 Objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative à la déclaration de projet d'accueil de nouvelles entreprises via la création d'un secteur d'activités économiques, 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

La déclaration de projet emportant une mise en compatibilité du PLU soumise à enquête publique concerne l'accueil de nouvelles entreprises via la création d'un secteur d'activités économiques (SAE) à Roujan. C'est une opération d'initiative privée dont l'objectif est de créer une offre foncière pour les entreprises du territoire.

Elle vise le développement d'un tissu économique complémentaire à celui existant dans la ZAE (artisanat, commerce, tertiaire) et dans le cœur de ville de Roujan. Le SAE n'a pas vocation à accueillir de commerce de détails et de services, ni de restaurant, mais seulement des activités artisanales et industrielles, du commerce de gros et des entrepôts.

D'une emprise de 5 ha, sur 5 parcelles classées A0 au PLU, les terrains concernés jouxtent la ZAE dont ils sont séparés par l'Ancien chemin de Roujan à Pézenas qui sera conservé. Cet emplacement présente de nombreux avantages : compacité de la tache urbaine, absence d'habitation en périphérie, pas de forte sensibilité paysagère, accessibilité assurée sans conflit d'usages, desserte par les transports en commun et proximité de la future aire de covoiturage.

Le programme prévoit l'aménagement de 29 lots à bâtir, de 1000m² à 1900m², sur une emprise cessible de 3,8 ha environ et pour une surface de plancher comprise entre 14 000 et 17 000m² dont la vocation est l'accueil d'activités artisanales incompatibles avec la fonction d'habitat.

Le réseau viaire du SAE sera greffé sur la Rue du Pont second qui dessert la ZAE et sur le Chemin de la plaine, au droit du carrefour avec le Chemin de Pézenas qui sera sécurisé. La ZAE et le SAE bénéficieront donc d'un double accès, sur la RD 13 et sur la RD 125, en entrée de ville.

Les chemins agricoles qui irriguent aujourd'hui les terrains concernés seront maintenus et valorisés au sein de trames vertes plantées et arborées. La circulation n'y sera autorisée que pour les engins agricoles et les mobilités douces (voir illustrations en annexe 1).

L'insertion paysagère sera particulièrement soignée avec les limites végétales et arborées en transition avec les espaces agricoles naturels sur le balcon de la Peyne, les franges d'urbanisation largement plantées et un bassin de rétention qui assurera un espace tampon significatif en limite Nord-est.

Les accès seront également végétalisés avec un cheminement piéton de 2,00 mètres de largeur minimum le long de la voie véhicules. Cette dernière accueillera du stationnement qui devra également être aménagé en domaine privé en fond de lots.

Le parti urbain et architectural est calqué sur celui de la ZAE limitrophe, dans un souci d'unité et de cohérence.

Le projet se veut résolument tourné vers le développement durable, en favorisant l'implantation de toitures photovoltaïques sur toutes les constructions. Le bassin de rétention de l'opération pourrait également être équipé de panneaux si les contraintes techniques et paysagères le permettent en phase réalisation.

D'autre part, les emplacements de stationnement du domaine collectif et du domaine privé destinés aux véhicules légers seront traités en matériaux perméables et la récupération des eaux de pluie sera fortement encouragée avec des cuves intégrées au volumes bâtis ou enterrées.

La mise en compatibilité du PLU emportée par la déclaration de projet consiste en :

- Une modification du règlement graphique : une zone AUE3 est créée pour l'ensemble du SAE, au Nord de la zone AU4 existante, aménagée et bâtie, qui correspond à la zone d'activités intercommunale actuelle. Cette modification traduit d'autre part les dispositions réglementaires des mesures prises pour Eviter-Réduire-Compenser les incidences notables du projet, tout particulièrement les protections et valorisations des franges urbaines en transition avec les espaces agricoles (voir illustration annexe 1),
- La rédaction du règlement écrit de cette nouvelle zone : il s'agit notamment de conditionner la délivrance des autorisations d'urbanisme à la mise à niveau de la station d'épuration, de définir les destinations autorisées des constructions et de préciser les implantations, volumétries, aspect extérieurs des bâtiments, espaces libres à maintenir, stationnement à aménager, ... De plus, le règlement impose une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre de la zone.
- L'intégration d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur la nouvelle zone AU3, périmètre du SAE d'initiative privé, afin de garantir le respect du parti d'aménagement et du programme retenus par la CCAM.

I - 6 Composition du dossier

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à évaluation environnementale en raison de la réduction de la zone agricole et de son emprise supérieure à 5 ha.

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

3.3.1 Règlement graphique – Plan de la commune au 1/6000

3.3.2 Règlement graphique – Plan du village au 1/2000

5.1 OAP Création d'un secteur d'activités économiques

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°2 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 comporte notamment 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. La concordance de ce planning avec celui des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du SAE est présentée.

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^{er} et 2^{ème} 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 unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Roujan concernant l'intérêt général de l'accueil de nouvelles entreprises via la création d'un secteur d'activités économiques (annexe 3).

L'avis d'enquête publique (annexe 4) fait l'objet d'un affichage sur les panneaux officiels et sur les sites internet de la CCAM et de la commune de Roujan. En complément, trois affiches au format A2 ont été installées dans le village, sur la voie publique aux abords immédiats du projet (sur la voie de

desserte de la zone d'activité qui sera connectée sur celle du SAE et au branchement de cette dernière sur le Chemin de la plaine).

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°2, CCAM, ZAE l'Audacieuse, 34480 Magalas, siège de l'enquête,
- Adressées par courrier électronique à l'adresse dédiée « declarationdeprojet2roujan@gmail.com ».

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 8 février 2023 à 14 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 14 h 00 à 16 h 00,
- Mardi 21 février 2023, de 14 h 00 à 16 h 00,
- Samedi 4 mars 2023, de 10 h 00 à 12 h 00,
- Lundi 13 mars 2023, de 14 h 00 à 16 h 00.

Elles se sont déroulées sereinement, sans aucun incident.

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 2 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 16 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 Procès-Verbal 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 comprend les besoins de développement de l'activité économique sur la commune, rayonnante, et émet un avis favorable à la procédure de mise en compatibilité du PLU pour la création d'un SAE.

Elle demande toutefois que le dossier fasse ressortir plus de justifications sur les réels besoins d'une surface de 5 ha et sur la forme des lots.

Elle confirme que le futur secteur d'activités n'est pas bloqué mais simplement soumis à la réalisation des travaux d'agrandissement et de mise à niveau de la station d'épuration. Elle demande que le calendrier des travaux du SAE et des premiers permis de construire soient en cohérence parfaite avec celui de la station d'épuration et de sa mise en service.

Elle demande également qu'un verdissement obligatoire soit effectué.

Enfin elle précise que la déclaration de projet devra être approuvée lors d'un conseil communautaire distinct de celui qui se prononcera sur la déclaration de projet relative au déplacement de Point P et à la requalification/renouvellement urbain de l'ilot Point P/Super U emportant également mise en compatibilité du PLU.

b/ Le Syndicat Mixte du SCoT du biterrois

Le SCoT félicite la CCAM pour s'être dotée d'un Schéma directeur des zones d'activités économiques. Il confirme que les choix opérés et la stratégie sur les trois ZAE de la Communauté de communes sont compatibles avec les dispositions du futur projet territorial en cours de révision.

Le SCoT alerte les élus sur le plafond largement atteint pour les surfaces commerciales dites CDAC-ables ou non à Roujan, le futur DAAC entérinant ce plafond. Il estime que le règlement devrait être plus clair sur la destination commerce de gros.

Enfin, le SCoT demande que le volet insertion paysagère soit renforcé, notamment en ce qui concerne la hauteur des panneaux photovoltaïques sur le bassin de rétention pour lequel il estime qu'une simulation au sol mériterait de venir nourrir le dossier.

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.

Il demande de bien marquer le lien avec l'aire de covoiturage prévue à proximité du SAE par la deuxième déclaration de projet.

d/ La Chambre d'agriculture

La Chambre regrette l'absence de volet agricole dans le dossier. L'unique présence de l'analyse de l'occupation agricole du sol n'est pas suffisante. Elle explique que l'opération projetée présente un prélèvement de plus de 5 ha sur le milieu agricole sans étude d'impact sur l'activité existante et qu'il conviendrait de réfléchir dans une logique d'évitement et de réduction.

En conséquence, la Chambre d'agriculture ne peut émettre d'avis et réserve sa réponse quant à la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU. Le dossier devra être complété comme demandé.

e/ 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 responsable du projet 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 et un schéma sur l'organisation des parcelles afin de favoriser le paysagement des devants de lots.

Le maître d'ouvrage précise que le bassin de rétention ne sera pas visible depuis les principaux axes de communication, en particulier les RD 13, RD 125 et RD 30. Pour autant, le règlement limitera à 5,50 mètres la hauteur des installations photovoltaïques en couverture de stationnement et d'ouvrages de rétention.

En réponse à la DDTM concernant la justification des besoins fonciers, le maître d'ouvrage indique qu'une étude économique a été réalisée sur le potentiel de développement économique qui permet de mieux appréhender les besoins du territoire, étude jointe à la note complétive. Il rappelle que la présente procédure s'inscrit dans une réflexion plus globale (SCoT, Schéma directeur des ZAE de la CCAM) où à chaque échelon Roujan est conforté comme pôle de développement.

En réponse au SCoT, le maître d'ouvrage rappelle que l'objectif est de permettre l'installation des commerces de gros et ceux destinés aux professionnels (matériel agricole notamment). Pour ce faire, dans le règlement écrit de la zone, le commerce ne figurera pas dans les occupations ou utilisations du sol interdites par l'article 1, mais il sera précisé à l'article 2 que seuls sont autorisés les commerces de gros et les commerces de vente de biens et de services destinés aux professionnels tel que le matériel agricole.

En réponse au Département, le responsable du 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. Les prescriptions des OAP vont dans le sens d'une harmonie urbaine et architecturale sur l'entrée de ville.

Concernant le lien avec l'aire de covoiturage, les OAP seront complétées dans le chapitre 4-1-2 consacré aux déplacements en indiquant « les cheminements piétons et cyclistes créés devront faciliter les liaisons avec les arrêts de transports en commun et l'aire de covoiturage prévue ».

Enfin, en réponse à la Chambre d'agriculture, le responsable du projet a rédigé un « complément agricole », note de 10 pages adressée à la Chambre le 29 décembre 2022 et jointe à la note complétive qui figure au dossier d'enquête.

Le diagnostic agricole de Roujan présenté s'appuie sur le portrait agricole de la CCAM de 2017, un questionnaire renseigné par les exploitants des parcelles concernées par le projet, les registres parcellaires graphiques de 2020 qui renseignent sur les principales cultures pratiquées, la base de données de l'occupation du sol du SCoT du biterrois, enfin sur les recensements agricoles 2000, 2010 et 2020 qui donnent des informations sur l'évolution de l'activité agricole.

La Chambre d'agriculture ne s'est pas exprimée suite à la transmission de ce complément agricole qu'elle avait demandé et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'a pas jugé nécessaire son auto saisine.

f/ Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE note que la DDTM, le SCoT du biterrois et le Département de l'Hérault donnent un avis favorable au projet présenté.

La Chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis.

Les éléments de réponses ont été fournis pour l'ensemble des questions et demandes formulées. A la suite de l'examen conjoint, le maître d'ouvrage a fourni deux études qui vont compléter le dossier.

L'étude du développement de la zone de Roujan, transmise en réponse à la demande de justification des besoins formulée par la DDTM, est riche d'enseignement mais plus orientée vers le développement potentiel des activités commerciales et des services que vers celui d'une zone artisanale.

Le complément agricole élaboré à la demande de la Chambre d'agriculture complète opportunément le dossier. Pour autant la Chambre n'a pas émis d'avis sur le projet...

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

a/ Concertation préalable

De par le site et la surface concernée, le projet de création d'un secteur d'activités économiques d'initiative privée a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui implique une concertation préalable avec la population. 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 vingtaine d'observations portées sur les registres numériques et papiers qui traduisent un accueil très favorable de l'opération projetée. Lors de la réunion publique qui s'est tenue le 28 juin 2022, toutes les observations formulées ont également été favorables.

Le bilan de la concertation est jugé « fortement positif au vu de l'enthousiasme de la population » qui comprend que Roujan se doit d'accueillir de nouveaux acteurs créant de l'emploi.

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 indique toutefois que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est incomplète. Elle demande de préciser clairement la consommation foncière envisagée sur la période 2021-2031 et les mesures prévues afin de viser une trajectoire ambitieuse en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la loi Climat et résilience. Elle attend une argumentation s'appuyant sur des éléments de justification liés à la stratégie de développement à l'échelle du SCoT du biterrois.

D'autre part, elle estime que la traduction des mesures d'évitement et de réduction des impacts proposées, dans les OAP et le règlement du PLU, n'est pas suffisamment précise pour garantir les objectifs présentés. Cela concerne en particulier la production d'énergie renouvelable et l'intégration paysagère des espaces techniques. Elle recommande également de renforcer la lisière agri-urbaine pour une bonne intégration du projet situé en entrée de ville.

c/ La réponse du maître d'ouvrage

Dans sa réponse, jointe au dossier d'enquête publique, le maître d'ouvrage indique précisément à la MRAe les perspectives de consommation foncière sur les prochaines décennies pour viser la cible de zéro artificialisation nette fixée par la loi Climat et résilience. Il annexe à sa réponse le tableau des objectifs de consommation foncière maximale du SCoT du biterrois, arrêté le 25 octobre 2022, et un extrait du PADD du futur PLUi des Avant-Monts, débattu en conseil communautaire du 14 novembre 2022, qui indique une consommation foncière globale de 90 ha entre 2022 et 2032, dont 10 ha pour les extensions des zones d'activités économiques.

Le PLUi prévoit de développer prioritairement les trois ZAE existantes de Magalas, Thézan-Lès-Béziers et Roujan dans lesquelles les logements et commerces doivent être prohibés pour ne pas concurrencer et pénaliser les centres anciens.

A l'échelle du SCoT, la réduction de consommation d'espaces prévue est de 55% sur la période 2021-2040. Pour la CCAM, le SCoT fixe un objectif de consommation foncière totale de 11 ha par an. Les valeurs retenues par le PADD du PLUi, à savoir 90 ha sur les dix prochaines années, sont encore plus ambitieuses.

Par ailleurs, le projet de SCoT arrêté identifie la zone d'activité de Roujan comme parc d'activités de proximité, dont l'extension est limitée à 5 ha par phase. Il prévoit une enveloppe foncière globale pour l'économie de 29 ha sur la période 2021-2040. Le projet de SAE à Roujan s'insère donc pleinement dans les nouveaux objectifs du SCoT.

Concernant les prescriptions relatives à la production d'énergies renouvelables et à l'efficacité énergétiques des bâtiments, le responsable du projet indique que le règlement sera complété sur ces points. Il sera prévu qu'au moins 30% de la surface totale des toitures des constructions principales seront couvertes de panneaux photovoltaïques. De plus, des schémas seront intégrés dans les OAP pour favoriser l'orientation bioclimatique des bâtiments et l'implantation des locaux administratifs sur les faces les mieux exposées.

Les schémas de principe d'intégration des espaces techniques et des espaces de stationnement seront également ajoutés dans les OAP (voir illustration en annexe 1).

Enfin, concernant la lisière agri-urbaine, le maître d'ouvrage rappelle qu'elle est traitée à la fois dans les OAP et le règlement écrit qui précise les règles appliquées dans ces espaces protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Il propose toutefois de renforcer encore les obligations de planter déjà prévues par l'article 13 du règlement (un arbre de haute tige tous les 5,50 mètres, un arbuste en cépée tous les 1,00 mètre et un plant de vivace ou petit arbuste tous les 0,50 mètres) et de reporter ces dispositions dans les OAP en les complétant par un schéma de principe de plantation pour les lisières agri-urbaines.

d/ Commentaires du commissaire enquêteur

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

Il note la réponse très complète du maître d'ouvrage aux observations et demandes légitimes de la MRAe qui complètent opportunément le dossier.

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.

Cinq 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.

La dernière observation déposée à l'occasion de la permanence du 13 mars, après échange avec le commissaire enquêteur, est plus particulièrement à retenir car émanant d'un artisan qui habite sur la commune et qui est à la recherche d'un site pour y implanter son activité.

Enfin, la contribution transmise par voie électronique propose de modifier le règlement de la nouvelle zone AUE3 pour autoriser une palette de couleurs de construction plus variée et la réalisation de voiries plus larges, soit 6 mètres plutôt que 5,50 en réduisant la largeur des trottoirs à 1,50 plutôt que 2,00 mètres.

b/ Commentaires du commissaire enquêteur

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

Dans son procès-verbal de synthèse, il note que si une voirie de 6 mètres de large plutôt que 5,50 mètres, ce que suggère la contribution transmise par voie électronique, faciliterait effectivement le croisement des poids lourds, il serait dommageable pour la qualité du projet que cette évolution se fasse au détriment de la largeur du trottoir comme cela est proposé.

Par ailleurs, le CE regrette que le dimensionnement du projet, surface totale et nombre de lots, ne fasse pas l'objet dans le dossier d'un argumentaire plus étayé en référence à des besoins identifiés comme l'a soulevé la DDTM à l'occasion de l'examen conjoint.

L'étude de développement mise en avant par le maître d'ouvrage dans sa réponse et jointe dans le dossier d'enquête traite plus spécifiquement des besoins et des potentialités en termes de schéma commercial et ne répond donc pas vraiment à la question posée.

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 la justification du dimensionnement du SAE, le maître d'ouvrage rappelle que le projet s'inscrit dans un document supérieur qu'est le SCoT et précise que l'avis de synthèse de l'Etat sur le SCoT récemment arrêté ne pointe pas l'absence de justification quant à l'enveloppe attribuée à la CCAM et ses trois pôles d'activités. L'extension sur Roujan est bien prévue dans le schéma de développement des ZAE élaboré par la CCAM.

Il complète sa réponse en indiquant que la mairie de Roujan a été contactée à plusieurs reprises par des personnes recherchant un terrain près de la ZAE, sans qu'un état de ces demandes, restées sans suite, n'ait été tenu. Aujourd'hui, les porteurs du projet (d'initiative privée) ont en portefeuille une dizaine de prospects souhaitant s'installer dans l'extension de la ZAE.

Concernant la demande transmise par voie électronique, le maître d'ouvrage indique qu'une adaptation du règlement peut s'envisager.

Il considère qu'une voie de 5,50 mètres peut effectivement être insuffisante en zone d'activités, vu la fréquentation potentielle par des poids lourds et qu'un cheminement piéton de 1,50 mètres est acceptable réglementairement et satisfaisant au regard du caractère de la future zone pour permettre une aisance de déplacement des usagers.

Le règlement sera donc modifié pour imposer une voie d'une largeur minimale de 6,00 mètres et un cheminement piéton d'au moins 1,50 mètres pour les lots 2 à 6. Il restera fixé à 2,00 mètres le long de la plus grande partie de la chaussée.

Concernant la palette de coloris autorisée pour les constructions et leurs façades, le maître d'ouvrage répond également favorablement et propose de modifier les pièces du PLU pour permettre une palette colorimétrique plus large tout en respectant les principes d'unité et d'harmonie.

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
SAE	:	Secteur d'Activités Economiques
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
- Plan général du projet
- Vue état existant
- Vue état projeté
- Mise en compatibilité du règlement graphique
- Schéma d'implantation du bâti et d'organisation des parcelles

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