

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 LA COMMUNE DE ROUJAN

CONCERNANT L'INTERET GENERAL

DE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES VIA LA CREATION

D'UN SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES

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	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

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 de l'accueil de nouvelles entreprises via la création d'un secteur d'activités économiques.

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.

Le projet de création d'un secteur d'activités économiques (SAE) est une opération d'initiative privée dont l'objet est de créer une offre foncière pour les entreprises du territoire.

La SAE n'a pas vocation à accueillir de commerces de détail et de services, ni de restaurants, mais seulement des activités artisanales et industrielles, de commerce de gros et des entrepôts pour développer un tissu économique complémentaire à celui existant dans la Zone d'Activités Economiques (ZAE) voisine et dans le cœur de ville du Roujan.

D'une emprise d'environ 5 ha sur des terrains aujourd'hui classés en zone AO au PLU, le site retenu jouxte la ZAE intercommunale dont le réseau viaire sera greffé sur celui du projet donnant ainsi à l'ensemble un accès sur les deux routes départementales (RD) voisines.

Le programme prévoit l'aménagement de 29 lots à bâtir, de 1000 m² à 1900 m², pour une surface de plancher comprise entre 14000 et 17000m².

L'insertion paysagère sera particulièrement soignée, avec des limites végétales et arborées en transition avec les espaces agricoles et naturels. Les chemins agricoles qui irriguent aujourd'hui les terrains concernés seront maintenus et valorisés au sein de trames vertes plantées et arborées.

La mise en compatibilité nécessaire du PLU pour permettre cette opération comporte :

- La création d'une zone AUE3 au nord la zone AU4 existante, aménagée et bâtie qui correspond à la ZAE intercommunale actuelle,
- La rédaction du règlement applicable à cette nouvelle zone pour définir les destinations autorisées des constructions à venir, préciser les implantations, volumétries, aspects extérieurs des bâtiments, les espaces libres à maintenir, les stationnements à aménager... Le règlement conditionne la délivrance des autorisations d'urbanisme à la mise à niveau de la station d'épuration de Roujan et impose une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre de la zone.
- L'intégration d'OAP sur le périmètre du SAE d'initiative privée afin de garantir le respect du parti d'aménagement et du programme retenus par la CCAM.

Il convient de noter qu'une deuxième déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne le déplacement du Point P et la requalification/renouvellement urbain de l'ilot Point P/Super U. Ce projet est également soumis à enquête publique, procédure menée en concordance 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 effectuée en raison de la réduction de la zone A sur une emprise supérieure à 5 ha, 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 14 h au 13 mars 2023 à 16 h.

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

- Mercredi 8 février 2023 de 14 h à 16 h,
- Mardi 21 février 2021 de 14 h à 16 h,
- Samedi 4 mars de 10 h à 12 h,
- Lundi 13 mars 2023 de 14 h à 16 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 par ce dernier au responsable du projet et aux élus de Roujan le 21 mars 2023.

II – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

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 quatre 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 trois 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 qui le bonifient. Il est relativement dense, 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 qui, hormis le volet artificialisation des sols, est jugée claire et bien conduite avec un résumé non technique qui permet l'appréhension du dossier par un public non averti.

Le CE regrette toutefois que ne soit pas présenté dans le dossier le projet d'extension de la zone d'activités pour accueillir la nouvelle implantation du Point P, objet d'une autre 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 présente (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 6 personnes se sont exprimées par écrit, 5 sur le registre mis à disposition à la mairie de Roujan, dont 2 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

a/ Les objectifs et la qualité du projet

La création d'un SAE, d'initiative privée, s'inscrit dans un contexte de pénurie avérée de foncier pour les entreprises à Roujan comme à proximité immédiate, qui pénalise le dynamisme constaté de la commune.

Face à ce besoin identifié, l'intercommunalité a mené à bien son Schéma de développement des zones d'activités économiques. Elle a programmé une extension de ses trois zones dont celles de Magalas et Roujan à engager à court terme. La stratégie retenue et les choix opérés sont compatibles avec les dispositions du futur SCoT.

Si le dimensionnement de l'opération n'est pas précisément justifié, elle n'en répond pas moins à une attente exprimée par les porteurs de projet de création ou de développement d'activités qui se sont manifestés auprès du service Développement économique de la CCAM ou de la mairie de Roujan (et pour l'un d'entre eux auprès du CE lors de sa dernière permanence). Les porteurs privés du projet de création du SAE annoncent une dizaine de prospects prêts à s'installer dans le secteur.

Le site retenu est particulièrement pertinent : en continuité d'urbanisation, à proximité immédiate de la ZAE existante favorisant ainsi les synergies potentielles, avec un accès sur les deux routes départementales en entrée de ville, desservi par les transports en commun et la future aire de covoiturage à proximité.

Le projet proposé améliore la situation actuelle quant à la desserte viaire de la ZAE, assurée par la Rue du Pont Second aujourd'hui en impasse, et au traitement paysager des lisières agro-urbaines, plutôt négligé en limite Nord de la zone visible depuis le RD125.

Le projet d'aménagement est de bonne qualité, avec un traitement paysager particulièrement soigné, suite aux demandes des PPA. Il est tourné vers le développement durable, qu'il s'agisse de la gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie, revêtement perméable pour les zones de stationnement des véhicules légers, bassin de rétention) ou de la production d'énergie renouvelable par panneaux photovoltaïques.

b/ 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.

Sa réalisation ne nécessite pas de modification de la topographie des lieux

Les enjeux écologiques sont faibles à modérés sur le site de par l'existence de la ZAE voisine. Il ne crée pas de nouvelles sources de dérangement majeures et ses effets négatifs se limiteront à la phase de 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 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 (nombreux espaces verts, parkings perméables) et régulé par un nouveau bassin de rétention.

c/ La consommation d'espaces et son incidence sur les activités agricoles

La consommation foncière envisagée de l'ordre de 5 ha de terrains classés aujourd'hui en zone AO, correspond aux perspectives de développement du pôle d'activités de Roujan retenues par la CCAM dans son schéma directeur.

Elle est compatible avec les trajectoires de consommation d'espace adoptées par le PADD du futur PLUi de la CCAM et par le SCoT du biterrois arrêté le 25 octobre 2022.

Les terrains concernés présentent un potentiel agronomique moyen et aucune parcelle n'est classée en AOC/AOP.

Trois exploitants sont concernés, dont un à titre secondaire. Les deux autres envisagent une cessation d'activité.

La réalisation du SAE n'aura pas d'impact pour le premier : seule une petite parcelle de son exploitation, non cultivée actuellement, est concernée. Pour le second, le plus touché en termes de superficie, les parcelles concernées sont majoritairement non exploitées actuellement et il envisage une cessation d'activité. L'incidence du projet est plus forte pour le troisième dont les parcelles sont cultivées et incluses à 59 % dans l'emprise du futur secteur d'activités économiques. Mais il s'agit d'un exploitant à titre secondaire.

Au global, l'incidence du projet sur l'activité des exploitations agricoles sera donc limitée au regard de leurs évolutions connues ou probables.

d/ Aucune opposition au projet ne s'est manifestée.

Les services de l'Etat (DDTM34), le Syndicat mixte du SCoT du biterrois et le Département de l'Hérault ont donné un avis favorable à la déclaration de projet. Le maître d'ouvrage a répondu à leurs questions et proposé des modifications et compléments suite à leurs demandes.

La Chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis et demandé un complément agricole qui lui a été fourni et qui est joint au dossier.

La Chambre ne s'est pas exprimée suite à la transmission de cette pièce complémentaire et la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ne s'est pas auto-saisie du dossier.

Le public qui s'est exprimé l'a fait exclusivement pour donner un avis favorable au projet, bénéfique en termes d'emploi, à l'occasion de la concertation préalable menée au printemps 2022 comme au cours de l'enquête publique (cinq observations sur les registres)

Le projet ne porte pas atteinte aux intérêts privés de voisinage (limité à la ZAE actuelle) ni à d'autres intérêts publics, s'avérant bénéfique en termes d'activité économique et d'emploi mais aussi en termes d'intégration paysagère.

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 soumis à l'enquête, complet et enrichi par les réponses du maître d'ouvrage suite à l'examen conjoint des personnes publiques associées et à l'avis de la MRAe,
- Le déroulement satisfaisant de l'enquête publique,
- L'avis favorable des Personnes Publiques Associées et l'absence d'avis de la Chambre d'agriculture,
- 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, des bénéfices attendus en termes d'activités économiques et d'emploi et de l'amélioration apportée à la desserte de la ZAE actuelle,
- La consommation foncière d'espaces agricoles induite par le projet qui s'inscrit dans les objectifs tracés par le SCoT du biterrois et le PADD du futur PLUi de la Communauté de commune, dans le respect de la loi Climat et résilience,
- L'incidence limitée sur les activités des exploitations agricoles concernées par le projet,
- L'absence d'inconvénients notables sur d'autres intérêts publics ou privés,
- L'incidence globalement très faible du projet retenu sur l'environnement,
- L'engagement effectif par la CCAM de 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,

En conclusion, j'émet un

AVIS FAVORABLE

sur l'intérêt général du projet d'accueil de nouvelles entreprises via la création d'un Secteur d'Activités Economiques.

II – 4 CONCLUSIONS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

a/ Articulation avec les documents d’urbanisme supra-communaux

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Roujan doit prendre en compte les objectifs du SRADDET approuvé le 30 juin 2022. Ce document stratégique de planification à l’échelle régionale présente 3 défis déclinés en 9 objectifs généraux et 27 sous-objectifs.

Le projet de création d’un secteur d’activités économiques à Roujan est en cohérence avec plusieurs de ces objectifs. Il participe en particulier à développer les nouvelles attractivités des petites et moyennes villes, à réduire le rythme de consommation des sols, à accroître la production d’énergie renouvelable.

Il est également compatible avec le SCoT du biterrois en cours de révision (projet arrêté le 25 octobre 2022 et actuellement soumis à enquête publique), notamment ses axes 1- Préserver le socle environnemental du territoire, 2- Urbaniser sans s’étaler et 4- Renforcer l’attractivité économique.

Enfin, le projet s’inscrit dans le PADD du futur PLUi des Avant-Monts débattu en Conseil communautaire le 14 novembre 2022.

b/ Une consommation d’espace limitée

Le projet de mise en compatibilité concerne une superficie d’environ 5 ha de foncier situé en continuité de l’urbanisation existante.

Il s’inscrit dans les objectifs du Schéma directeur des zones d’activités économiques et du PLUi de la CCAM qui prévoit de consacrer 10 ha aux activités économiques sur un total de 90 ha consommés sur les 10 ans à venir.

Il est également compatible avec le SCoT sur ce sujet, celui-ci fixant à 29 ha l’enveloppe foncière à consacrer à l’économie dans son périmètre sur la période 2021-2040.

Dans les deux cas, ces trajectoires de réduction de la consommation d’espace sont plus ambitieuses que les 50 % par rapport à la période 2011-2021 imposés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 pour viser la zéro artificialisation nette (ZAN) à l’horizon 2050.

L’emprise nécessaire au projet de 5 ha aujourd’hui agricoles, emprise qui intègre le bassin de rétention de l’opération, est aussi à mettre au regard des 23 ha d’espaces agricoles consommés à Roujan depuis 2011.

Elle traduit bien des ambitions raisonnables et en conformité avec tous les documents d’urbanisme et de planification.

c/ Un projet bien encadré par les pièces écrites du PLU

Les OAP et le règlement écrit proposés, enrichis par les réponses du maître d'ouvrage aux personnes publiques associées et à la MRAe, garantissent à la collectivité la réalisation d'un projet conforme à ses attentes et vertueux en termes de développement durable.

Les OAP concernent la totalité de la zone AUE3 dans laquelle va s'inscrire le secteur d'activités économiques objet de la déclaration de projet et le règlement stipule que l'urbanisation de cette zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre. Cette disposition permettra de garantir la mise en œuvre du projet tel que présenté et de respecter les objectifs de densité et de structuration de cet espace économique en devenir.

d/ Les réponses du maitre 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.

Des propositions pour renforcer les dispositions règlementaires relatives à la production d'énergie renouvelable et pour compléter les OAP avec des schémas concernant l'orientation bioclimatique des bâtiments ainsi que l'intégration des espaces techniques et de stationnement ont été formulées par le maître d'ouvrage en réponse à l'avis de la MRAe.

Toutes ces évolutions ont enrichi le projet de mise en compatibilité du PLU.

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 soumis à l'enquête, complété et enrichi par les réponses du maître d'ouvrage suite à l'examen conjoint des personnes publiques associées et à l'avis de la MRAe,

- Le déroulement satisfaisant de l'enquête publique,
- L'avis favorable des personnes publiques associées et l'absence d'avis émis par la Chambre d'agriculture,
- 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,
- La parfaite articulation du projet avec le PADD du PLUi et les documents supérieurs de planification, notamment la consommation foncière limitée d'espaces nécessaires à sa réalisation,
- Les Orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions réglementaires détaillées qui encadrent le projet de secteur d'activités économiques, lequel ne pourra être mis en œuvre que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon un planning de réalisation compatible avec celui de la mise aux normes de la station d'épuration de Roujan,
- Le fait qu'aucune opposition au projet ne se soit manifesté,

En conclusion, je donne un

AVIS FAVORABLE

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

sous la RESERVE suivante :

Avant de soumettre la déclaration de projet à l'approbation du Conseil communautaire, les pièces écrites du projet de PLU mis en conformité doivent être amendées pour intégrer toutes les modifications et compléments indiqués par le maître d'ouvrage dans ses mémoires en réponse suite à l'examen conjoint des personnes publiques associées, à l'avis de la MRAe et au Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Fait à VAILHAUQUES,

Le 13 avril 2023



Jean-Claude HEMAIN