

COMMUNE DE ROUJAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Mise en compatibilité n°2 du PLU
Pièce n°2.4 – Corrections et compléments apportés aux pièces du PLU

CRÉATION D'UN SECTEUR D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À ROUJAN

SOMMAIRE

Préambule	5	
Liste des pièces du PLU	5	32
1. Adaptation du règlement graphique	6	34
1.1 Création d'une zone AUE et son sous-secteur AUE3	6	34
1.2 Tableau des surfaces à jour	7	34
1.3 Intégration de prescriptions	7	36
2. Complément et adaptation du règlement écrit	8	38
2.1 Complément des dispositions générales du règlement	8	44
2.2 Création d'un règlement à la zone AUE	9	46
3. Complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation	18	46
3.1 Intégration d'une nouvelle OAP sur la zone AUE3	18	49
3.2 Présentation de l'OAP « Création d'un Secteur d'Activités Économiques »	18	
3.3 Explication des modifications apportées à l'ensemble du dossier des OAP	18	
3.4 OAP « Création d'un Secteur d'Activités Économiques »	18	

Préambule

Certains éléments au sein de la présente notice ont été modifiés ou complétés après la réunion d'examen conjoint.

Ces éléments sont mentionnés lorsqu'il s'agit d'un plan, d'une cartographie ou d'une illustration et sont écrits en BLEU lorsqu'il s'agit de texte modifié ou ajouté.

Listes des pièces du PLU

Dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet - Mise En Compatibilité n°2 du PLU de Roujan, voici la liste des pièces qui sont mises en compatibilité et celles qui ne le sont pas :

- Rapport de présentation : pièce complétée
- PADD : pièce non modifiée
- Règlement : mis en compatibilité
- Plan de zonage : mis en compatibilité
- Liste des emplacements réservés : pièce non modifiée
- Dossier OAP : pièce complétée
- Plan des servitudes : pièce non modifiée
- Annexes : pièce non modifiée

1. Adaptation du règlement graphique

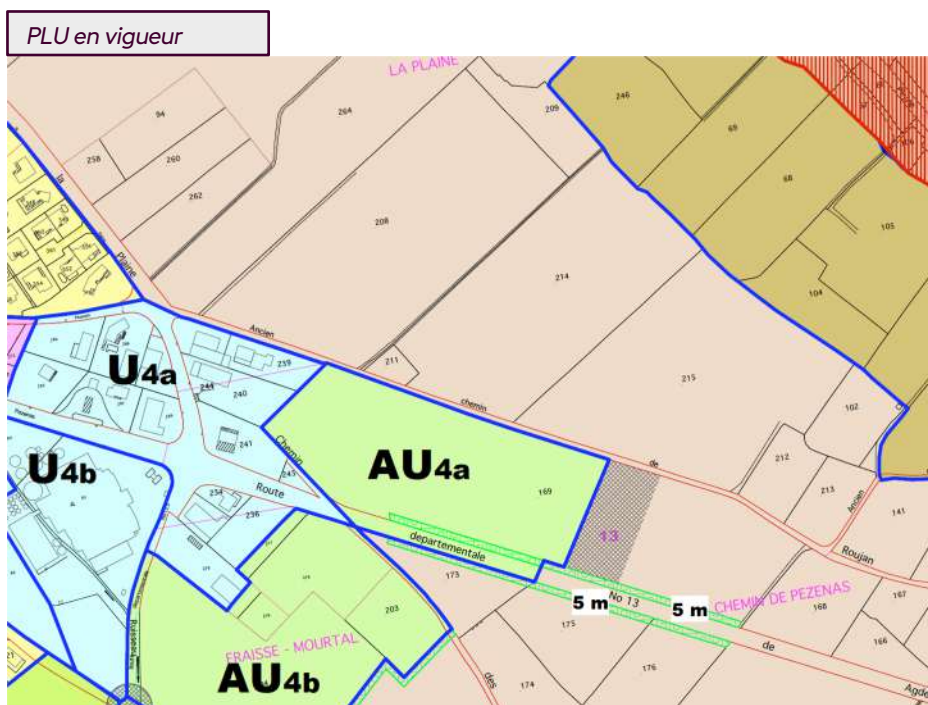
1.1 Création d'une zone AUE et son sous-secteur AUE3

1.1.1 Corrections et compléments apportés

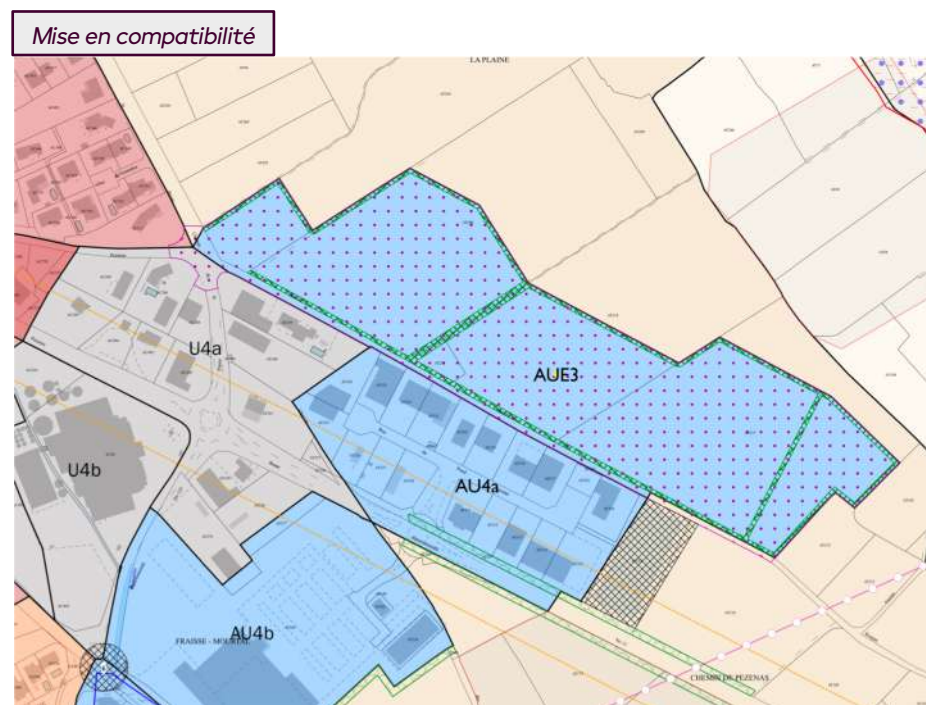
La zone AUE3 du PLU est créée au nord de la zone AU4a actuelle et de la zone U4a sur la zone agricole A0. Cette extension correspond à une emprise totale de 5,16 hectares dont 4,97 hectares sont aménageables (le delta étant déjà aménagé par des voiries dont l'ancien chemin de Roujan à Pézenas).

1.1.2 Justifications des modifications apportées

Cette modification de zonage de la zone A0 vers la zone AUE3 est nécessaire à la réalisation du projet compte tenu de la vocation agricole de la zone A0 et qui plus est de son inconstructibilité totale, y compris pour les constructions agricoles.



Source : Urban Projects



Source : Urban Projects

1.2 Tableau des surfaces à jour

	PLU en vigueur		Mise en compatibilité	
	Superficie (en ha)	% du territoire	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones Urbaines U				
<i>Vocation dominante Habitat</i>				
U	4,05	0,2%	4,05	0,2%
U1	18,46	1,1%	18,46	1,1%
U2	52,45	3,1%	52,45	3,1%
U3	15,84	0,9%	15,84	0,9%
Sous-total	90,8	5,4%	90,8	5,4%
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>				
U4a	3,00	0,2%	3,00	0,2%
U4b	1,67	0,1%	1,67	0,1%
U4c	0,81	0,05%	0,81	0,05%
Sous-total	5,5	0,3%	5,5	0,3%
Total U	96,3	5,7%	96,3	5,7%
Zones À Urbaniser AU				
<i>Vocation dominante Habitat</i>				
AU2	2,09	0,1%	2,09	0,1%
AU2a	1,14	0,1%	1,14	0,1%
AU2b	0,97	0,1%	0,97	0,1%
AU2c	3,40	0,2%	3,40	0,2%
Sous-total	7,6	0,4%	7,6	0,4%
<i>Vocation dominante Activités et Tourisme</i>				
AU4a	2,43	0,1%	2,41	0,1%
AU4b	3,02	0,2%	3,02	0,2%
AU4c	1,05	0,1%	1,05	0,1%
AU5	2,21	0,1%	2,21	0,1%
AUE3	-	0,0%	5,16	0,3%
Sous-total	8,7	0,5%	13,9	0,8%
Total AU	16,3	1,0%	21,5	1,3%
Zone Agricoles A				
A	370,14	21,9%	370,14	21,9%
A0	777,72	45,9%	772,56	45,6%
Ai	105,23	6,2%	105,23	6,2%
Total A	1253,1	74,0%	1247,9	73,7%
Zones Naturelles N				
N	314,71	18,6%	314,71	18,6%
Np	13,10	0,8%	13,10	0,8%
Total N	327,8	19,4%	327,8	19,4%
Total	1 693,5	100%	1 693,5	100%

1.3 Intégration de prescriptions

1.3.1 Corrections et compléments apportés

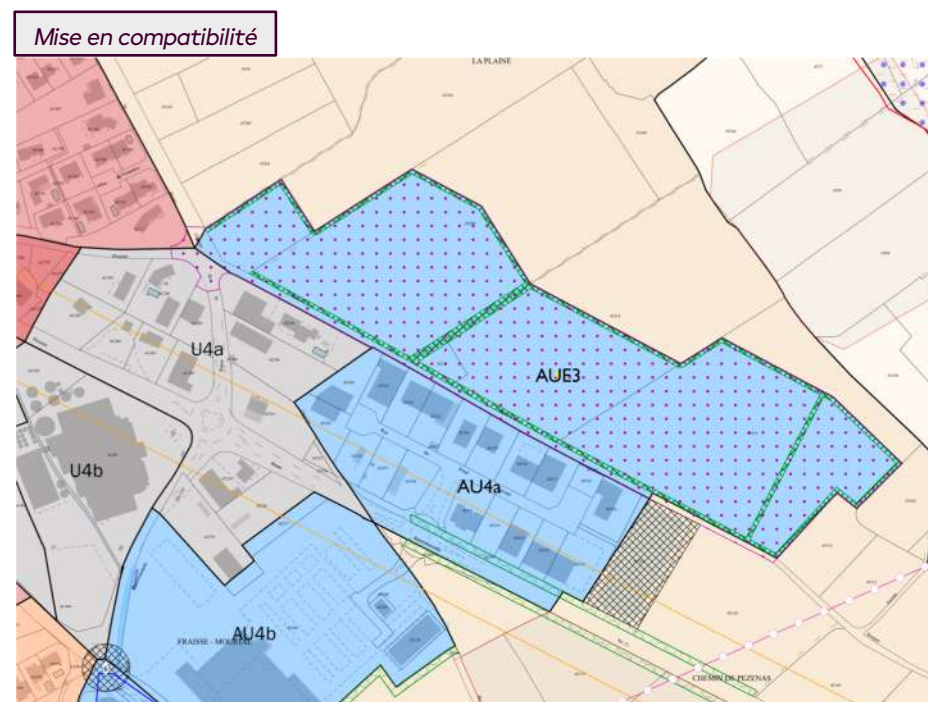
Le règlement graphique fait également figurer :

- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ex L.123-1-5 7°) ;
- Le périmètre d'application de l'Orientation d'Aménagement et de programmation relative au projet.

1.3.2 Justifications des modifications apportées

L'intégration de mesures de protection doivent permettre d'assurer la bonne insertion et intégration paysagère des aménagements et constructions à réaliser dans la zone AUE3 qui repose notamment sur un principe de traitement paysager des franges urbaines et la création de coupures vertes en cœur d'urbanisation.

Le report du périmètre d'OAP sur le règlement graphique est une obligation légale.



Source : Urban Projects

2. Complément et adaptation du règlement écrit

2.1 Complément des dispositions générales du règlement

Ce complément est nécessaire au vu de la création d'une zone AUE et d'un sous-secteurs AUE3. Il s'agit de veiller à la cohérence d'ensemble du règlement du PLU de Roujan.

Article 2. : Division du territoire en zones (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

La zone U est composée de quatre secteurs :

U : correspondant au cœur du village :

- U1 : correspondant aux premières extensions du village ;
- U2 : correspondant aux extensions récentes ;
- U3 : correspondant à une zone ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC ;
- U4 : correspondant à la zone d'activités économiques, artisanales et commerciales ;

La zone AU2 : correspondant aux ouvertures à l'urbanisation pour des secteurs résidentiels :

La zone AU4 : correspondant aux espaces d'activités économiques :

La zone AUE : correspondant aux espaces d'activités économiques dans le secteur d'entrée de ville sud-est :

- AUE3 : secteur à vocation principale d'accueil d'activités artisanales, industrielles et entrepôts ;

La zone AU5 : correspondant au château-abbaye de Cassan.

La zone A : couvrant les espaces agricoles.

La zone N : couvrant les espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones.

Justification des modifications apportées

Il s'agit d'une simple mise en cohérence des dispositions générales avec la réglementation du PLU (règlement de la zone AUE et plan de zonage).

2.2 Création d'un règlement à la zone AUE

La création d'une zone AUE et son sous-secteur AUE3 implique la mise en place d'une réglementation particulière à ce secteur. Ces modifications sont prises en cohérence avec le projet et notamment au regard des objectifs architecturaux et urbains et de la vocation principales de la zone.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser AUE (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La zone AUE correspond aux secteurs d'activités économiques en entrée de ville sud-est de Roujan en provenance de Pézenas. La zone distingue des sous-secteurs dans lesquels les destinations des constructions varient :

- AUE3 : activités artisanales, industrielles et entrepôts

La zone AUE fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Justification des modifications apportées

Il s'agit d'une simple présentation de la zone, de sa localisation et de ses sous-secteurs. Cette partie rappelle également que la zone AUE fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de renforcer l'information du public sur les règles opposables aux autorisations d'urbanisme.

Article 1. AUE : Occupations et utilisations du sol interdites (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1. Dispositions applicables au sous-secteur AUE3

Les constructions liées :

- À l'hébergement hôtelier (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs)
- À l'habitat
- Aux commerces
- Aux exploitations agricoles et forestières

Justification des modifications apportées

Ces nouvelles règles sont nécessaires pour mettre en œuvre le projet de Secteur d'Activités Économiques à vocation principale d'artisanat. En effet, ces destinations sont incompatibles avec le projet. Les autres destinations non interdites conservent un caractère compatible avec la vocation de la zone et favorisent la diversification et la mixité des activités à l'échelle de la zone AUE3.

Article 2. AUE : Occupations ou utilisations du sol admises (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1. Rappels

L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises sous condition du respect des autres règles

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du sous-secteur.
Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone AUE.

La délivrance des permis de construire de la zone AUE3 est conditionnée à la réalisation des travaux de renforcement de la station d'épuration permettant l'accueil des effluents générés par le projet d'aménagement.

L'urbanisation de la zone AUE3 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

Justification des modifications apportées

Les différents rappels en préambule permettent d'améliorer l'information du public sur les autorisations d'urbanisme à formuler avant toute intervention.
En AUE3, il est fait obligation de la mise en service des travaux de mise à niveau de la STEP de Roujan afin de ne pas générer de un apport d'effluents trop significatif au regard des capacités de traitement déjà saturées. Cette obligation doit concourir à assurer la protection de la ressource en eau et des milieux naturels en ne permettant pas la création de nouveaux effluents que la STEP de la commune ne saurait traiter à ce jour.
L'obligation de procéder à l'urbanisation de la zone AUE3 par opération d'ensemble permet de garantir la mise en œuvre du projet tel que présenté à la pièce 2.1 de la présente mise en compatibilité du PLU et de respecter les objectifs de densité et de structuration de ce espace économique en devenir.

Article 3. AUE : Accès et voirie (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès des véhicules de secours.

La création de nouveaux accès particuliers sur la RD13 et sur la RD125 est interdite. Seuls des accès collectifs pourront être admis sous réserve de ne pas créer une gêne à la circulation publique sur ces voies et de l'accord préalable du service gestionnaire.

En AUE3, la création de nouveaux accès particuliers sur la RD125E4 est interdite. La création de nouveaux accès collectifs sur la RD125E4 est limitée à 1 et devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé entre les différentes voies publiques ou privées.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

En AUE3, toute voie nouvelle devra comprendre au minimum :

- un cheminement doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres se connectant aux voies et emprises publiques existantes ;
- une voie de circulation ouverte aux véhicules à double sens d'une largeur minimale de 5,50 mètres ;
- un alignement d'arbres de haute tige sur au moins côté de la voie permettant de favoriser l'ombrage naturel de cette dernière.

Justification des modifications apportées

Les règles d'accès visent à préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, en particulier sur les RD13, RD125 et RD125E4 en limitant et regroupant au maximum les carrefours et sorties de véhicules.

Les caractéristiques minimales des voies sont données afin de veiller au bon fonctionnement de la zone, à son accessibilité pour les mobilités douces et son verdissement. Les précisions sur la caractéristiques des voies à créer est nécessaire pour garantir la mise en œuvre des mesures de prises dans l'évaluation environnementale en faveur des mobilités douces et d'intégration paysagère du Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée.

Article 4. AUE : Desserte par les réseaux (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante pour une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les mesures nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols, sous forme de noues ou bassin de rétention notamment, à raison de 120 litres/m² imperméabilisé.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Justification des modifications apportées

Les règles ainsi disposées relèvent du bon sens et de la salubrité publique. En effet, il n'apparaît pas convenable que les nouvelles constructions ne soient raccordées ni à l'eau potable, ni à l'assainissement, ni au réseau public d'électricité et de télécommunication. Le raccordement des constructions aux réseaux est nécessaire à la viabilité de la zone.

Article 5. AUE : Caractéristiques des terrains (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Justification des modifications apportées

Cette règle relève du bon sens afin de permettre à tous l'accès à sa propriété mais aussi dans une optique d'optimisation foncière de densification des espaces urbanisés. En effet, les délaissés inconstructible induiraient la nécessité de mobiliser du foncier dans les espaces naturels et agricoles alors que le tissu renferme des capacités non exploitables.

Article 6. AUE : Implantation des construction par rapport aux voies et emprises publiques (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

En AUE3, les constructions et installations doivent être édifiées à un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites donnant sur les voies et emprises publiques.

Justification des modifications apportées

Ce recul minimal doit permettre de conserver un espace de respiration entre la voie et les constructions afin de favoriser le paysagement en bordure des espaces publics et faciliter l'insertion paysagère du bâti.

Article 7. AUE : Implantation des construction par rapport aux limites séparatives (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres.

Justification des modifications apportées

Il s'agit à travers cette disposition de favoriser la compacité du bâti sur le parcellaire (éviter le mitage des terrains) en vue de favoriser le paysagement des espaces résiduels aux constructions et aménagements.

Article 8. AUE : Implantation des construction les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Non réglementé

Justification des modifications apportées

Cet article n'apporte pas de plus valeur particulière pour la zone qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 9. AUE : Emprise au sol (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

En AUE3, l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Justification des modifications apportées

Cette disposition doit permettre de favoriser la densité des zones urbaines tout en conservant des espaces de respiration.

Article 10. AUE : Hauteur maximale des constructions (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En AUE3, 10,00 mètres.

Justification des modifications apportées

Les hauteurs maximales autorisées sont issues du travail de conception urbaine, architecturale et paysagère du projet afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions depuis les voies départementales, tant le la RD125E4 (chemin de la Plaine) que de la RD30 (route de Caux). Cette hauteur maximale, si elle est atteinte, pourra être intégrée par les franges paysagères imposées et dans lesquelles des plantations d'arbres sont exigées. Ces arbres joueront un rôle d'écran en premier plan qui atténuera la présence du bâti dans le paysage.

Article 11. AUE : Aspect extérieur (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. Les toitures

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées, dans la mesure où elles s'insèrent parfaitement dans le paysage environnant.

Les toitures pentues devront avoir des pentes comprises entre 30% et 35%.

Les chenaux en PVC sont interdits.

2. Les façades

Les bardages sont autorisés.

Les façades en pierres ou revêtements pierres ou crépies dans des teintes semblables à celles utilisées dans les zones U sont autorisés partiellement pour souligner un élément particulier des façades (entrée, soubassement, porche...). Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits. Les enduits seront de finition gratté fin.

De manière générale, les teintes et matériaux en façade devront s'approcher de ceux existant dans la zone.

Les ravalements de façade feront l'objet d'une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 19 mars 2014).

3. Les climatiseurs

Les appareils de climatisation, ventilation, groupe réfrigérant... devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

En outre, ils peuvent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère.

Toute autre implantation est interdite. Les appareils de climatisation seront implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

4. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites.

5. Polychromie

Les constructions devront respecter le nuancier « secteur d'activité » déposé en mairie après accord de celle-ci.

Les couleurs et matériaux en façade devront s'inspirer de ceux déjà présents dans la zone et de ceux environnants. À savoir, seront privilégiés les teintes de blanc, gris, noir et ocre rouge et l'utilisation de bardages bois ou imitation bois et les parements en pierre.

6. Les clôtures

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle ou d'un espace protégé (L.113-1 ou L.151-23), les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Toutes les clôtures doivent se composer d'une haie végétale.

Les haies végétales se composeront d'arbres et arbustes d'au moins 5 essences différentes et alternant entre espèces caduques/persistantes, fleuries/non fleuries. Les essences seront adaptées au climat méditerranéen et aux sécheresses. Les autorisations d'urbanisme devront mentionner les haies et leur composition (essences mises en œuvre).

Justification des modifications apportées

L'ensemble des règles édictées à l'article 11 a pour objectif de favoriser la qualité urbaine et architecturale au sein de la zone et la cohérence d'ensemble avec le bâti existant. Elles doivent également permettre d'assurer la bonne insertion paysagère du projet dans l'environnement proche et lointain.

Les règles spécifiques aux clôtures favorisent la végétalisation des abords des voies et emprises publiques et la qualité urbaine et paysagère.

Article 12. AUE : Stationnement des véhicules (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En AUE3, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble et 1 emplacement vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher affectée aux bureaux.
- Pour les activités artisanales, une surface de stationnement au moins égale à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Toute aire de stationnement existante ou nouvelle doit comprendre une part minimale de 10 emplacements pour deux-roues motorisés. Ces emplacements peuvent être répartis de façon à assurer une répartition spatiale équilibrée et proportionnée aux besoins des constructions à l'échelle des aires de stationnement en maintenant un minimum de 4 emplacements regroupés.

Toute aire de stationnement existante ou nouvelle doit comprendre une part minimale de 1 emplacement vélo pour 20 emplacements véhicules avec un minimum de 5 emplacements à l'échelle de la zone. Les stationnements vélo seront répartis sur l'ensemble des aires au-delà de 5 emplacements de façon à assurer une répartition spatiale équilibrée et proportionnée aux besoins des constructions.

Toute nouvelle aire de stationnement de plus de 5 emplacements doit comprendre une part minimale de 50% de places réservées aux véhicules légers (hors deux-roues motorisés) perméables.

Toute construction doit prévoir sur le terrain d'assiette les surfaces nécessaires au chargement et déchargement des véhicules. En aucun cas les aires de livraisons doivent être situées sur les voies et emprises publiques.

Justification des modifications apportées

Ces obligations tendent à favoriser le stationnement privatif nécessaire au fonctionnement des constructions et activités afin de libérer les emprises publiques des stationnements afin que celui-ci n'absorbe que le stationnement des visiteurs.

Les obligations en matière de perméabilités des aires de stationnement doivent permettre de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement urbain.

Article 13. AUE : Espaces libres et plantations, espaces boisés (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Au moins 10% de la surface d'assiette des constructions doit être maintenue en espace libre de pleine terre. Est également exigé la plantation d'un arbre pour six places de parking lorsque les aires de stationnement ne sont pas couvertes et un arbre pour 50 m² d'espace libre.

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 25 m² d'espace protégé, dont au moins 3 essences d'arbres
- 1 arbuste en cépée pour 5 m² d'espace protégé, dont au moins, cumulativement, 2 essences fleuries et 2 essences caduques.

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en pleine terre sur au moins 70% de leur emprise dans la surface d'assiette du projet. Les ouvrages de gestion hydraulique doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m² d'emprise totale.

Justification des modifications apportées

Le maintien d'espaces libres permet d'assurer une perméabilité minimale des sols indispensable pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales notamment mais aussi favoriser le déplacement de la petite faune.

Les obligations en matière de plantation sont prises afin de favoriser la bonne insertion paysagère du projet dans l'environnement proche et lointain et favoriser la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

La plantation des ouvrages de gestion hydraulique doit concourir à faciliter l'intégration paysagères des futurs aménagements et constructions.

Article 14. AUE : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)

Non réglementé.

Justification des modifications apportées

Cette disposition a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Il n'y a plus lieu de réglementer la COS.

3. Complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation vise l'intégration d'une nouvelle OAP spécifique au projet de secteur d'activités économiques de la zone AUE3.

L'instauration de cette OAP est nécessaire pour veiller au respect des principes urbains, paysagers, architecturaux et écologiques qui ont conduit au projet faisant l'objet de la présente procédure. L'ensemble des prescriptions énoncées dans l'OAP doit permettre de garantir la bonne mise en œuvre du projet.

3.1 Intégration d'une nouvelle OAP sur la zone AUE3

L'intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le nouveau secteur classé AUE3 est justifiée par :

- Les dispositions du code de l'urbanisme qui, au terme de l'article R.151-20, imposent en préalable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU l'existence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La volonté de la Communauté de Communes Les Avant-Monts et la commune Roujan de s'assurer de la qualité des aménagements, de l'insertion paysagère du projet et du respect du programme des constructions à vocation économique ;
- La nécessité de garantir la réalisation d'un projet cohérent et qualitatif en extension d'urbanisation.

L'OAP « Création d'un Secteur d'Activités Économiques » permet notamment d'encadrer les principes d'aménagement du secteur.

3.2 Présentation de l'OAP « Création d'un Secteur d'Activités Économiques »

La rédaction complète de l'OAP « Création d'un Secteur d'Activités Économiques » est développée ci-après au paragraphe 3.4.

3.3 Explication des modifications apportées à l'ensemble du dossier des OAP

3.3.1 Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le dossier des OAP a été amendé d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné par la déclaration de projet. Sur ce secteur, il n'existait pas d'OAP.

La nouvelle OAP permet d'encadrer les points suivants :

- Destination du secteur et programme,
- Programmation technique et temporelle,
- Accès, desserte, mobilités et déplacements,
- Qualité urbaine et architecturale,
- Qualité paysagère, écologique et environnementale,
- Gestion des risques et de l'hydraulique.

3.3.2 Justifications des modifications apportées

L'intégration d'une OAP au sein du PLU pour ce secteur permet d'encadrer les principes d'aménagement sur l'ensemble des thématiques du projet.

Les principes retenus dans l'OAP sont issus d'un travail de conception au regard de deux enjeux urbains, paysagers et architecturaux, mais aussi des objectifs de développement des activités économiques à Roujan et dans la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

3.4 OAP « Création d'un Secteur d'Activités Économiques »

1. Préambule

1.1 Rappels réglementaires

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.*

L'article L151-2 dispose que *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ; 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1.2 Présentation générale et localisation de l'OAP

L'OAP se situe en continuité de l'urbanisation existante, dans le prolongement nord de la Zone d'Activités Économiques intercommunale.

L'OAP « *Création d'un Secteur d'Activités Économiques* » du PLU de Roujan s'inscrit dans une volonté de définir les principes d'aménagements à mettre en œuvre sur un ensemble foncier cohérent. Les prescriptions ci-après visent à assurer un aménagement qualitatif sur le plan urbain, architectural et paysager en cohérence avec les objectifs du PADD. En outre, il s'agit de mettre en œuvre les principes de développement durable, de végétalisation et de trame verte urbaine, de valorisation des mobilités douces et de cohérence urbaine, architecturale et paysagère.

2. Diagnostic du secteur

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie d'environ 5,2 hectares dont 4,97 aménageables après déduction des voiries existantes (RD125E4 et ancien chemin de Roujan à Pézenas).



*Vue d'ensemble du secteur depuis les abords de la RD125E4
Source : Urban Projects YE*



*Vue d'ensemble du secteur depuis les limites de la zone A0
Source : Urban Projects YE*

Le secteur est majoritairement occupé par des espaces agricoles, des vignes et des grandes cultures. Une petite parcelle, aux abords de l'ancien chemin de Roujan à Pézenas, sert de jardin d'agrément et potager. Les parcelles sont entrecoupées de chemins agricoles non carrossables utilisés par les tracteurs et autres engins notamment.

L'accès au secteur se fait principalement depuis la RD125E4 (chemin de la Plaine) et l'ancien chemin de Roujan à Pézenas. Cet accès sera, à terme, peu sécurisé. D'autres chemins agricoles permettent l'accès depuis la RD13 mais ne sont pas sécurisés.

Le diagnostic écologique n'a pas mis en évidence d'enjeux particuliers sur ce site, ils sont jugés faibles du fait de leur exploitation intensive pour l'agriculture et l'absence de végétation arborée ou arbustive.

Le secteur présente essentiellement des enjeux d'intégration paysagère, à la fois depuis le chemin de la Plaine (RD125E4), la RD30 en provenance de Caux (vues lointaines) et dans une moindre mesure la RD13.

Pour autant, le site est nettement soumis à des enjeux paysagers du fait de sa position en entrée de ville et en extension le long de la RD13. Depuis le site, se dégage également une perspective sur le clocher de l'église Saint-Laurent de Roujan.



Accès du site depuis la RD125E4 et l'ancien chemin de Roujan à Pézenas
Source : Urban Projects YE



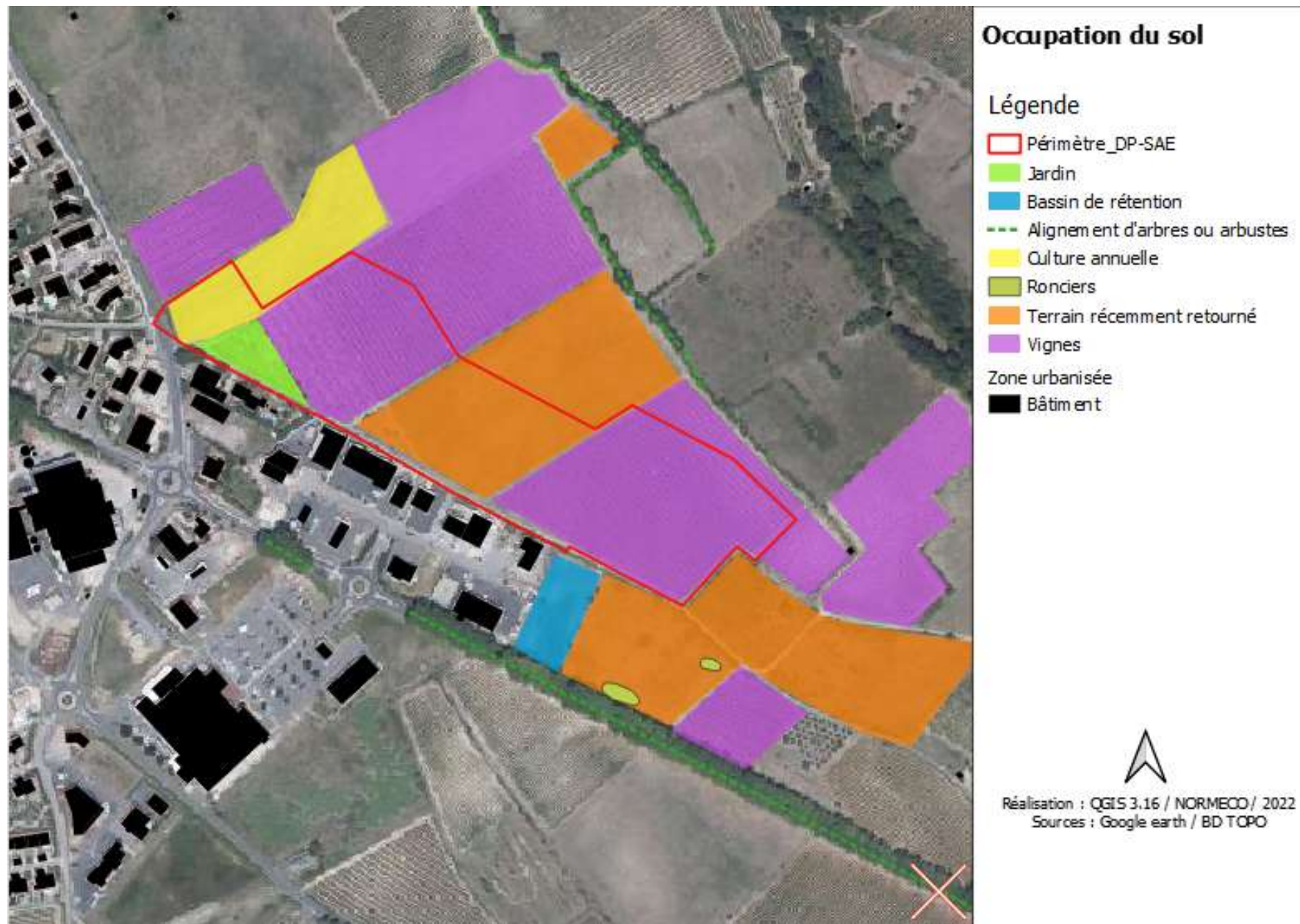
Vue du site depuis le nord en limite de la zone A0
Source : Urban Projects YE



Vue zoomée sur le secteur depuis la RD30
Source : Urban Projects YE



Vue sur l'église Saint-Laurent de Roujan depuis l'est du site
Source : Urban Projects YE



Carte de synthèse des enjeux écologiques du site et ses abords
Source : Normeco

3. Orientations de programmation

3.1 Destinations du secteur

La mixité des activités économiques doit être favorisée tout en maintenant les caractéristiques propres à la zone AUE3. Le secteur est destiné à recevoir des activités artisanales, des petites industries et des entrepôts. En aucun cas la création de commerces, à l'exception des commerces de gros ou de matériels agricoles ni même d'activités de tertiaires de bureaux et services autres que celles nécessaires au fonctionnement de la zone n'est admise.

De même, les logements n'ont pas vocation à être implantés dans la zone, y compris les logements de fonction ou de service.

3.2 Programme

3.2.1 Le programme des constructions

Le programme des constructions prévoit la création d'une surface de plancher maximale sur l'ensemble de la zone de 14 000 m² et 17 000 m².

La répartition de la surface de plancher sera faite par lot et consacrer une part minimale de 50% de la surface de plancher aux activités artisanales.

3.2.2 Le programme des aménagements

Le programme des aménagements assurera la viabilisation de l'ensemble de la zone et comprendra notamment :

- La création d'une voie à double sens ;
- L'aménagement et la sécurisation du carrefour de la RD125E4 ;
- La création d'un ouvrage de rétention ;
- La valorisation paysagère des franges urbaines.

3.3 Programmation technique

3.3.1 Le raccordement aux réseaux

Les réseaux sont existants à proximité. Les nouveaux raccordements se feront sur ces derniers dès lors que c'est nécessaire et que les réseaux sont suffisants.

3.3.2 La gestion hydraulique / Prévention du risque inondation

L'hydraulique sera gérée à l'échelle de la zone. Les aménagements limiteront l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux filtrants et le maintien d'espaces libres de pleine terre. Les fossés périphériques existants doivent être conservés lorsqu'ils existent. Les eaux de ruissellement seront acheminées vers un ouvrage hydraulique à créer en point bas du site, préférentiellement en frange est du secteur.

3.4 Programmation temporelle

L'urbanisation de la zone AUE3 n'est pas conditionnée à une procédure d'adaptation du Plan Local d'Urbanisme. Les constructions et aménagements peuvent être réalisés dès l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que les équipements publics d'assainissement soient en capacité suffisante (Cf. règlement).

Toutefois, afin d'éviter toute perturbation éventuelle pour la faune, les travaux devront préférentiellement être réalisés en dehors des périodes de reproduction et de nidification (mars-juillet) pour l'extension de la ZAE intercommunale.

L'urbanisation du secteur d'OAP doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Avifaune	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Reptiles	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge

Légende : rouge : période sensible, travaux à proscrire ; vert : période non sensible, travaux possibles

Tableau : Périodes sensibles concernant l'avifaune et les reptiles

4. Orientations d'aménagement

4.1 Les déplacements et transports

4.1.1 Les accès

Les accès seront au nombre de deux :

- L'accès principal sera situé sur la RD125E4 au croisement avec l'ancien chemin de Roujan à Pézenas existant. Cet accès sera aménagé et sécurisé. La création d'un carrefour à sens giratoire est proscrite, il sera préféré la création d'un carrefour avec plateau traversant.
- L'accès secondaire se fera depuis la ZAE intercommunale. Pour cela, la rue du Pond Second sera prolongée jusqu'au nouvel accès du Secteur d'Activités Économiques.

4.1.2 Les déplacements

Les déplacements internes au secteur seront assurés par une voie de desserte à double sens de circulation. Elle intégrera un cheminement doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres, une rangée de stationnement et des arbres d'alignement. Un aménagement permettant le ralentissement des véhicules sera réalisé au croisement avec le chemin agricole.

Cette voie sera conçue de manière à créer des surfaces de lots équilibrées à l'échelle de la zone mais aussi de façon à maintenir une vue directe sur le clocher de l'église Saint-Laurent de Roujan et les campagnes à l'est de la zone.

L'ancien chemin de Roujan à Pézenas ne sera pas aménagé, sa vocation de desserte agricole doit être maintenue afin d'éviter les conflits d'usage. Il servira également de cheminement doux.

Deux des chemins agricoles actuels à l'ouest seront maintenus à travers la zone. Ils continueront de jouer leur rôle de desserte des parcelles cultivées tout en servant d'appui aux mobilités douces.

4.1.3 Le stationnement

En dehors de la voie de desserte, les aires de stationnement privées devront préférentiellement être implantées en fond de lot ou en latéral. Les aires de stationnement directement visibles depuis la voie interne doivent être évitées autant que possible afin de favoriser le paysagement des devants de lots.

4.1.4 Les livraisons

Pour les véhicules lourds de livraison, leur stationnement se fera obligatoirement sur les parcelles à proximité des lieux de chargement et déchargement afin d'éviter tout conflit d'usage avec les véhicules légers, piétons et cyclistes. Le stationnement des poids-lourds sur la voie ne doivent pas être rendus possibles.

Les emplacements de livraisons seront dimensionnés au regard du besoin et du gabarit des véhicules.

4.2 Le parti paysager et qualité environnementale et écologique

4.2.1 Le plan de plantation

En dehors des voies publiques, le plan de plantation ne doit pas suivre un plan d'implantation sous forme d'alignements d'arbres ou d'arbustes. Il sera recherché la création d'une ambiance végétale « spontanée » tel que dans les espaces naturels, notamment les garrigues et à l'image des jardins à l'anglaise.

4.2.2 La création d'une armature végétale

La bonne insertion paysagère du projet est essentielle au vu de sa position en fin d'urbanisation et de sa visibilité depuis les RD125E4 et RD30. Il s'agit d'assurer une bonne intégration du bâti, aménagements et aires de stockage afin que ceux-ci se fondent harmonieusement dans le paysage.

Pour ce faire, l'ensemble des franges du projet, à la fois en limite avec les zones A0 et en limite avec l'ancien chemin de Roujan à Pézenas, sera traité paysagèrement par des plantations. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 3,00 mètres et se composeront à la fois d'arbres de haute tige et d'arbustes. Il en sera de même pour les abords du bassin de rétention et des chemins agricoles à maintenir afin de renforcer l'armature verte à l'échelle de la zone et au-delà avec la trame verte et bleue communale.

La position du bassin de rétention de l'extension de la ZAE en frange urbaine et en interface avec les espaces agricoles épaissira l'écran végétal. Cet espace fonctionnel sera planté d'arbres sur son pourtour afin de renforcer l'écran végétal sur les espaces bâtis et les stockages de matériaux et matériels. Le fond de bassin pourra également faire l'objet de plantations d'arbres ou recevoir des panneaux photovoltaïques.

Pour l'ensemble des espaces plantés, la variation des hauteurs des sujets végétaux, alternant arbres de haut jet, arbustes et vivaces basses, assurera une transition douce et rythmée. Les rythmes seront également soutenus par la variété des essences : caduques/persistantes, fleuries/non fleuries...

En interne, sur les parcelles, les plantations devront également être diversifiées.

4.2.3 La palette végétale

Les essences mise en œuvre sur l'ensemble du secteur d'OAP doivent répondre aux impératifs d'adaptabilité aux conditions climatiques de Roujan en privilégiant des plantes méditerranéennes, adaptées aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau.

A minima, la palette végétale à mettre en œuvre dans les espaces verts et paysagers (hors toiture plantées) est la suivante :

- Les arbres : Olivier, Arbre de Judée, Chêne vert, Chêne Kermès, Cyprès, Margousier, Érable de Montpellier, Frêne à feuilles étroites, Tilleul, Paulownia, Faux Poivrier, Amandier, Néflier, Mimosa, Eucalyptus.
- Les arbustes : Genêt, Polygala Myrtifolia, Myrte, Bruyère méditerranéenne, Germandrée arbustive, Escallonia, Camphre, Lagerstroemia, Troène de Chine, Callistemon, Pistachiers, Arbousier, Argousier, Pittosporum Tobira.
- Les vivaces : Sauges, Gaura, Lavande, Valériane, Lantanas, Romarin, Cystes, Plumbago, Agapanthe, Euphorbes, Abélia.
- Les autres plantes potentielles : Agave attenuata, Cordyline, Phormium, Cycas Revoluta, Yucca Rostrata, Coussin de belle-mère.

En fonction du projet paysager, des essences autres que celles-ci-dessus pourront compléter la palette végétale.

4.3 La qualité environnementale et écologique

4.3.1 La biodiversité urbaine

La palette végétale retenue dans la présente OAP constitue une première étape significative dans le développement d'une biodiversité urbaine. Le choix de la palette végétale est également en faveur des abeilles : seront privilégiées des essences fleuries et mellifères pour la conception des espaces verts.

4.3.2 Le développement des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables doit être favorisée à toutes les échelles : en toiture, en façade et en couverture d'aire de stationnement et de stockage notamment.

4.3.3 La maîtrise des énergies

Afin de réduire les besoins en énergie, l'ensemble des éclairages extérieurs seront à LED.

L'intensité lumineuse sera réduite au maximum pour éviter toute dépense énergétique superflue et réduire les nuisances lumineuses.

4.3.4 La limitation des surfaces perméables

Les constructions devront favoriser l'utilisation de toitures plantées lorsqu'elles ne comportent pas d'installations techniques ou photovoltaïques l'empêchant.

Aussi, les constructions et installations, notamment les ombrières photovoltaïques, devront favoriser l'implantation de systèmes de récupération des eaux de pluie et leur réemploi pour les espaces verts ou les sanitaires.

4.3 Qualité architecturale et urbaine

4.3.1 La qualité architecturale

Les volumes des constructions devront être les plus simple possible, de forme parallélépipède. Les décrochés de façade inférieurs à 5,00 mètres ne peuvent être admis.

Les toitures monopente orientée vers le sud seront favorisées afin d'intégrer des dispositifs de production d'énergie.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront préciser les règles d'implantation des constructions et installations par rapport à la voie de desserte en imposant notamment un linéaire minimal de façade sur un alignement commun à l'ensemble des lots du même côté de la voie sans que celui-ci ne favorise l'implantation des aires de stationnement et de stockage en devant de lot. Elles devront également préciser l'orientation des façades qui devra être parallèle à la voie lorsque les toitures seront à pente(s).

Les toitures terrasses devront être végétalisées de préférence.

Afin de créer une cohérence architecturale avec la ZAE intercommunale existante et le pôle commercial en entrée de ville, les bardages bois, les gris anthracite, les ocres rouges et le gris clair seront privilégiés en façade. Les grandes parois transparentes ou translucides sont admises dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement avec les constructions voisines.

Les constructions seront obligatoirement conçues en R+1 maximum, sauf au niveau de l'accès sur la RD125E4 où elles devront être en R+0 afin que le végétal prédomine sur le bâti depuis cette route départementale et créer une transition bâtie avec l'existant environnant.

Les ombrières photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement au parti urbain, architectural et paysager. Leur conception doit faire l'objet d'un même traitement qualitatif que les constructions.

4.3.2 La qualité urbaine

Les cheminements et espaces piétons devront être traités de manière différentes des voies de circulation soit par l'utilisation de nouveaux matériaux, soit par l'utilisation de mêmes matériaux de couleurs ou teintes différentes. L'utilisation de stabilisé doit être limitée voie réservée aux cheminements périphériques. Le choix des matériaux doit permettre une utilisation de cheminements par tous temps et tous les usagers (accessibilité PMR) à long terme.











Tout comme les aires de stationnement, les espaces de stockage doivent être privilégiés en fond de lot ou latéralement afin de favoriser le paysagement des devant de lots. Les espaces plantés en franges de l'opération assureront leur intégration paysagère.

4.3.3 La composition urbaine et architecturale au regard du grand paysage et des perspectives paysagères

Le tracé de la voie interne de desserte des lots doit favoriser le maintien des perspectives paysagères sur le clocher de l'église Saint-Laurent de Roujan et les campagnes environnantes à l'est. Les principes d'alignement des façades et l'orientation des façades devra également concourir à cet objectif.



Légende

- | | | |
|--|--|---|
|  Foncier constructible |  Traitement paysager à créer |  Accès à la zone |
|  Rétention potentielle |  Voie principale à créer |  Principe de plantation d'arbres à créer |
|  Carrefour à sécuriser |  Cheminement doux à créer ou existant | |
|  Périmètre indicatif de l'OAP |  Cheminement mixte agricole/piéton | |

COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS



PLAN LOCAL D'URBANISME

