



COMMUNE DE ROUJAN  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et Programmation  
*Pièce n°5.1 – Création d'un Secteur d'Activités Économiques*

Déclaration de Projet – Mise En Compatibilité n°2





# 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 ;*

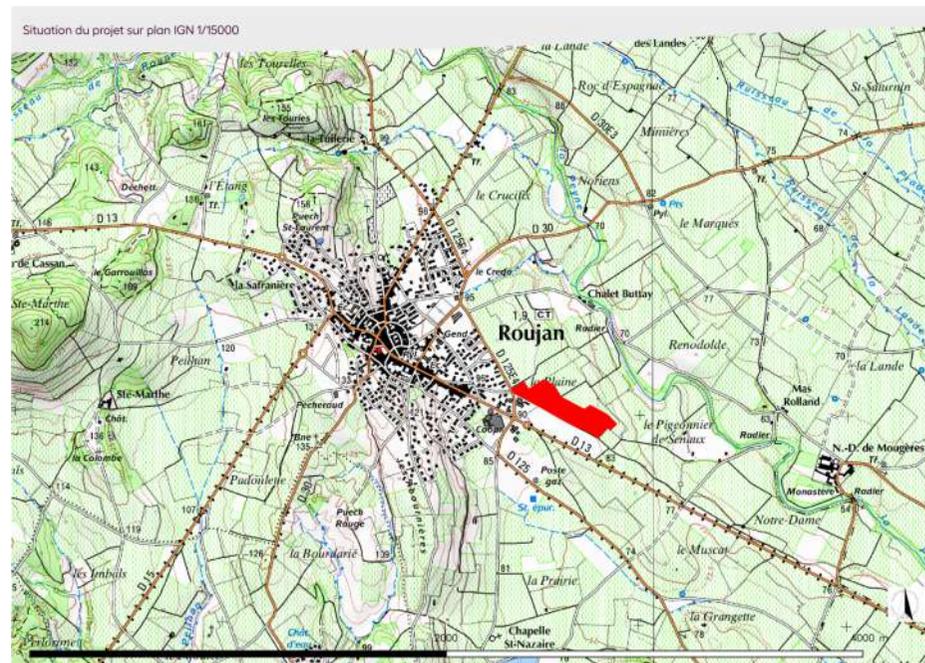
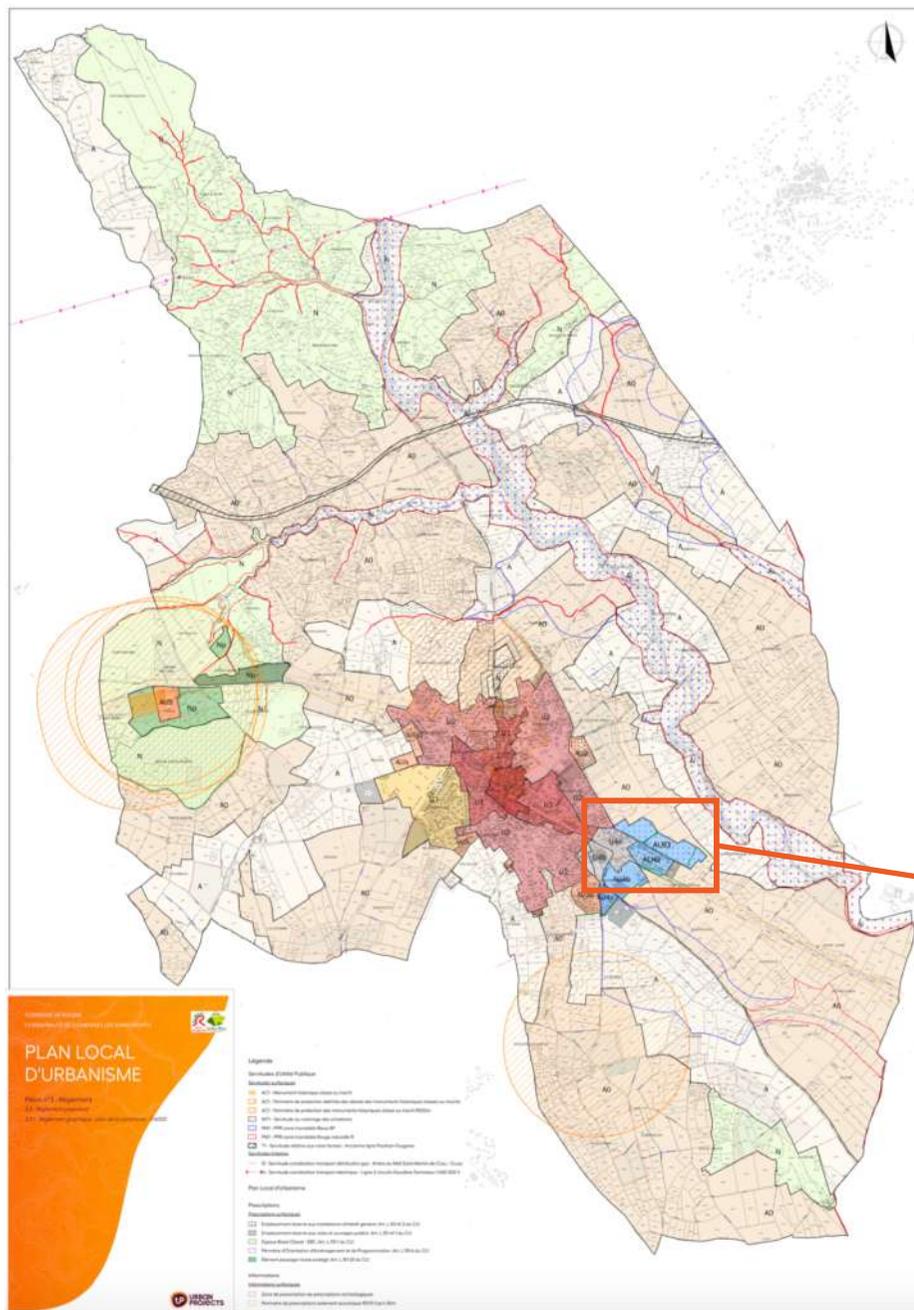
*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre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

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

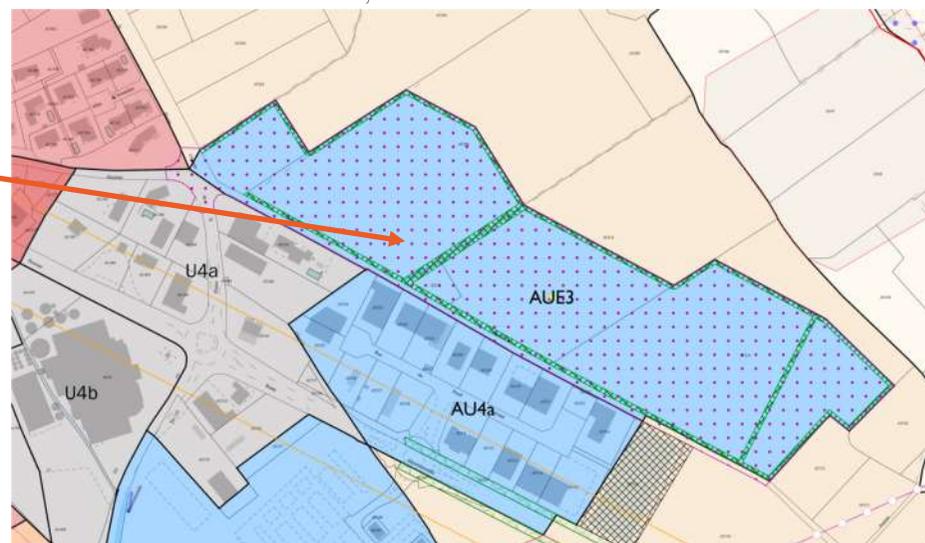
## 1.2 Présentation générale et localisation de l'OAP

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.



Plan de situation du projet sur fond IGN  
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects



Plan de situation du projet au sein de règlement graphique du PLU  
Source : Urban Projects

## 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



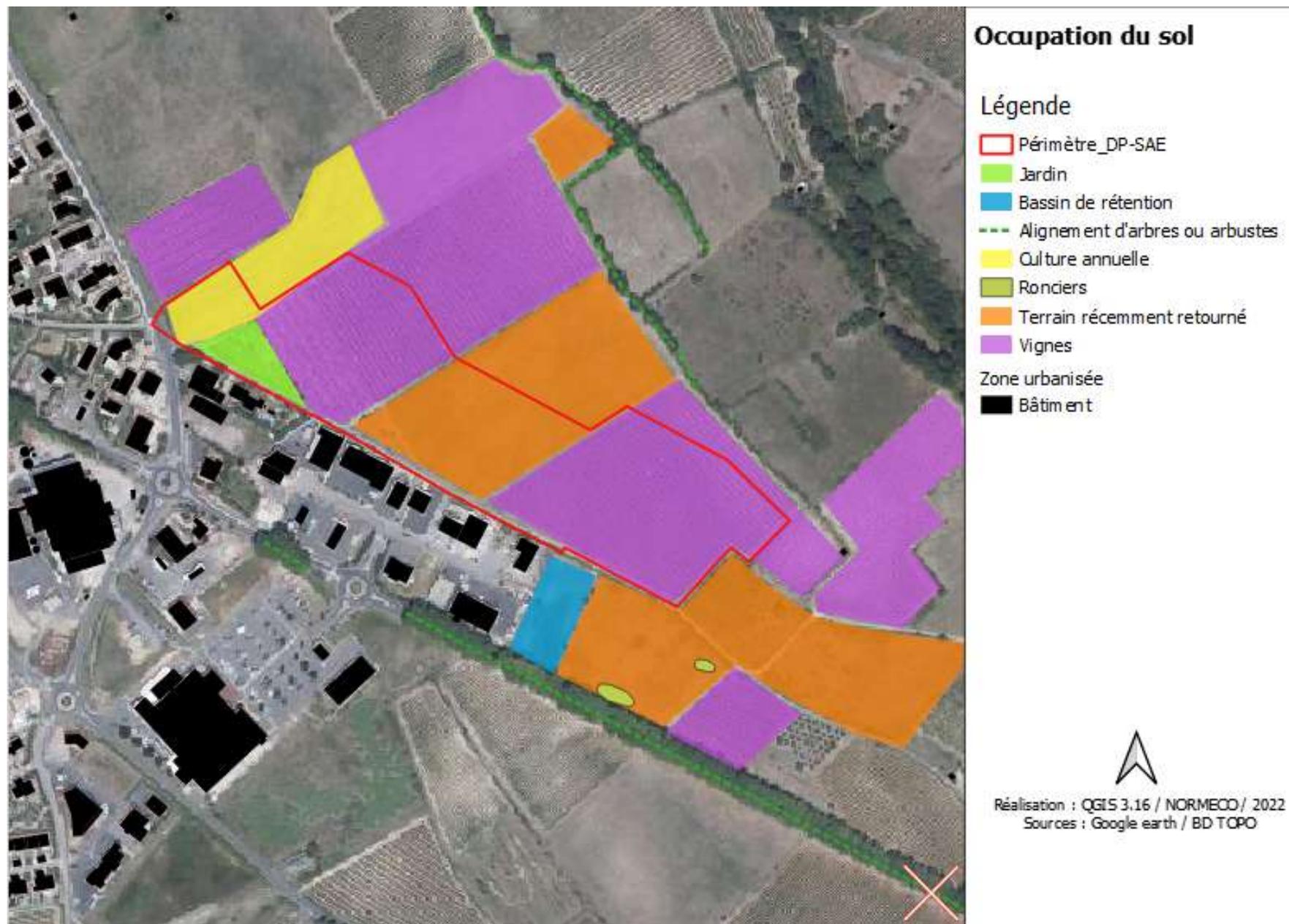
Vue du site depuis le nord en limite de la zone A0  
Source : Urban Projects YE



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 sur l'ensemble de la zone sera comprise entre 14 000 m<sup>2</sup> et 17 000 m<sup>2</sup>.

La répartition de la surface de plancher sera faite par lot et consacrera 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 la zone AUE1.

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	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 devant 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.

Les ouvrages de rétention pourront être couverts en panneaux solaires ou photovoltaïques dès lors qu'ils s'intègrent aux paysages agricoles et naturels.

### 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 coté 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 faitages 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 devants 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 faitages 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