

COMMUNE DE ROUJAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°1 du PLU
Note complète après examen conjoint

REQUALIFICATION ET VALORISATION DE L'ENTRÉE DE VILLE SUD-EST DE ROUJAN

SOMMAIRE

Réponse du maître d’ouvrage aux PPA présentes à l’examen conjoint	5
Réponse à la DDTM	6
Réponse au SCoT du Biterrois	7
Réponse au Conseil départemental	13
Réponse à la chambre d’agriculture	14
Complément agricole	15
Note méthodologique	16
Préambule	17
1. Portrait de l’activité agricole à Roujan	18
2. Portrait du foncier agricole à Roujan	20
3. Les appellations	23

**Réponse du maître
d'ouvrage aux PPA
présentes à l'examen
conjoint**



Réponse à la DDTM

Traitement paysager et verdissement obligatoire

Le PLU en vigueur classe en EBC les abords de la RD13 ainsi que la frange urbaine le long du Super U et des bâtiments d'activités au nord-est de ce dernier (pharmacie notamment). Ces EBC sont maintenus dans la mise en compatibilité et ne font l'objet d'aucune adaptation.

Les franges du projet à l'interface de la zone agricole et aux abords de la RD13 font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit prescrit des obligations minimales de plantation dans ces espaces protégés. **Extrait du règlement du PLU (article 13) :**

« 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 [soit environ 1 arbres tous les 8 m]
- 1 arbuste en cépée pour 5 m² d'espace protégé, dont au moins, cumulativement, 2 essences fleuries et 2 essences caduques [soit environ 1 arbuste tous les 1,5 m].

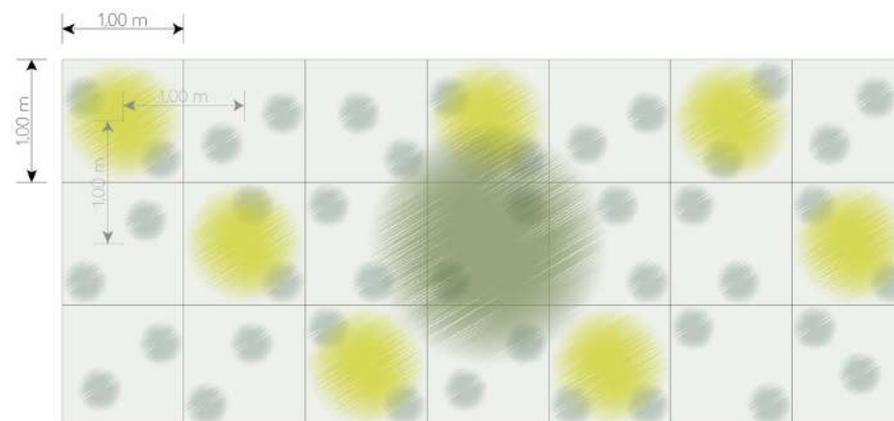
Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en pleine terre sur au moins 70% de leur emprise dans la surface d'assiette du projet. »

Les obligations de planter dans les espaces protégés seront renforcées dans le règlement écrit comme suit :

- « 1 arbre de haute tige pour 20 m² d'espace protégé, dont au moins 3 essences d'arbres [soit environ 1 arbre tous les 6,5 m]
- 1 arbuste en cépée pour 3 m² d'espace protégé, dont au moins, cumulativement, 2 essences fleuries et 2 essences caduques [soit environ 1 arbuste tous les 1 m]
- 2 vivaces ou petits arbustes par m² d'espace protégé, dont au moins 3 essences [soit environ 1 plant tous les 50 cm] »

Ces dispositions réglementaires seront reportées dans les OAP en plus des principes déjà énoncés.

Les OAP seront également complétées par un schéma de principe de plantation pour les lisières agri-urbaines (voir ci-contre).



Légende

- Arbre à planter
- Arbuste à planter
- Vivace ou petit arbuste à planter

Schéma de principe des plantations

Intégration paysagère de l'aire de covoiturage et du Point P

Les principes de plantation des franges urbaines décrits ci-avant permettront d'assurer une intégration paysagère qualitative de l'aire de covoiturage et du futur Point P en entrée de ville, y compris si ces espaces sont couverts d'ombrières photovoltaïques. En effet, les franges d'urbanisation sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et font l'objet d'obligation de planter.

L'alternance prescrite entre arbres, arbustes et vivaces ou petits arbustes permettra une intégration paysagère douce s'inspirant des haies agricoles. Le rideau végétal créé, dont la palette végétale est inscrite dans les OAP, jouera un rôle de filtre qui limitera les vues directes sur les bâtiments et installations.

Paysagement des aires de stationnement

Les OAP impose la plantation et le paysagement des aires de stationnement à raison de 3 essences d'arbres et 5 essences arbustives. Ces prescriptions viennent compléter les obligations mentionnées à l'article 13 du règlement du PLU : « est également exigé la plantation d'un arbre pour six places de parking lorsque les aires de stationnement ne sont pas couvertes ».

Réponse au SCoT

Destinations des constructions

Le règlement du PLU n'est pas rédigé sous la nouvelle réglementation introduite par la loi ALUR. Par conséquent, le PLU doit se borner à définir les constructions autorisées au regard des 9 destinations que le code de l'urbanisme prévoyait avant 2014.

Pour autant, l'OAP peut apporter des précisions utiles. En ce sens, l'OAP précise au point 3.1 *Destinations du secteur* que la partie en extension de la ZAE est consacrée à l'accueil d'activités de commerce de gros et aucune autre destination de construction. Ainsi, ce point semble suffisamment clair dans le dossier présenté. Toute autre destination qui ne serait pas compatible avec le commerce de gros sera alors interdite.

Aire de covoiturage

La position de l'aire de covoiturage en entrée de ville de Roujan est un atout pour le territoire. Cette position, facilement accessible, bien desservie et à proximité des réseaux de transports en commune et demain du réseau de mobilités douces, permettra de répondre aux besoins du territoire en matière de pratique modales alternatives.

Le territoire de Roujan ne dispose pas d'autres capacités permettant à la fois une certaine visibilité et une bonne accessibilité afin de rendre attractive l'aire de covoiturage.

Au regard des dispositions du règlement du PLU, il est proposé de compléter comme ci-dessous.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

[...]

La hauteur maximale des installations solaires et photovoltaïques en couverture d'aires de stationnement et d'ouvrage de rétention est fixée à :

- En AUE1, 5,50 mètres

Intégration paysagère

Voir réponse à la DDTM

Les insertions paysagères du projet comprennent les couvertures photovoltaïques de l'aire de covoiturage, comme celles du Point P. Ces insertions démontrent à elles seules du faible impact paysager qu'elles auront à terme en entrée de ville mais aussi la qualité de leur intégration au regard des obligations de planter en frange d'urbanisation (article L.151-23 du code de l'urbanisme + prescriptions de plantations + OAP).





Aire covoituration







Aire covoiturage

Réponse au Conseil départemental

Intégration paysagère

Voir réponse à la DDTM et au SCoT

En plus de la palette végétale déjà intégrée dans les OAP (point 4.2.1), les OAP recommanderont l'utilisation de la palette végétale du CAUE de l'Hérault qui sera intégralement jointe au dossier d'OAP.

Aspect des constructions

La volonté est de permettre des écritures architecturales contemporaines qui viennent en continuité avec le bâti existant dans la zone et sa périphérie immédiate. La volonté est également de ne pas contraindre la réalisation de vitrines ou grandes surfaces vitrées pour l'éclairage naturel des locaux d'activités.

Le règlement du PLU n'a pas la possibilité de réglementer strictement les matériaux et coloris. Il peut néanmoins les recommander mais cela reste peu contraignant.

Le choix a donc été fait de travailler davantage l'aspect extérieur des constructions au sein des OAP afin de conserver une certaine souplesse lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Notons que l'OAP va dans le sens d'une unité et harmonie urbaine et architecturale sur l'entée de ville.

Extrait des prescriptions de l'OAP :

« Sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et la cohérence. En extension comme en renouvellement, l'écriture architecturale s'inspirera de l'existant par les formes, matières, coloris... Afin de créer un véritable dialogue de part et d'autre de la RD13 et de la RD125, les bardages bois, la pierre naturelle, les gris anthracite, les ocres rouges et le gris clair seront privilégiés. Les grandes parois transparentes ou translucides sont admises dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement à l'échelle de l'ilot.

Les constructions en extension de celles existantes devront arborer un gabarit similaire. En particulier, dans la continuité du supermarché, un alignement des lignes d'égout/acrotère sera recherché sur la façade donnant sur l'aire de stationnement visible depuis la RD13 ».

Accès depuis la RD13

Aucun nouvel accès sur la RD13 n'est prévu ni autorisé par le règlement du PLU.

Réponse à la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture n'a pas formulé de remarque sur le dossier. Toutefois, par cohérence avec la déclaration de projet et mise en compatibilité n°2, il est proposé d'intégrer le complément agricole ci-après à la pièce 2.1 de la mise en compatibilité n°1 du PLU de Roujan.

Complément agricole



Note méthodologique

Le diagnostic agricole de Roujan s'appuie sur :

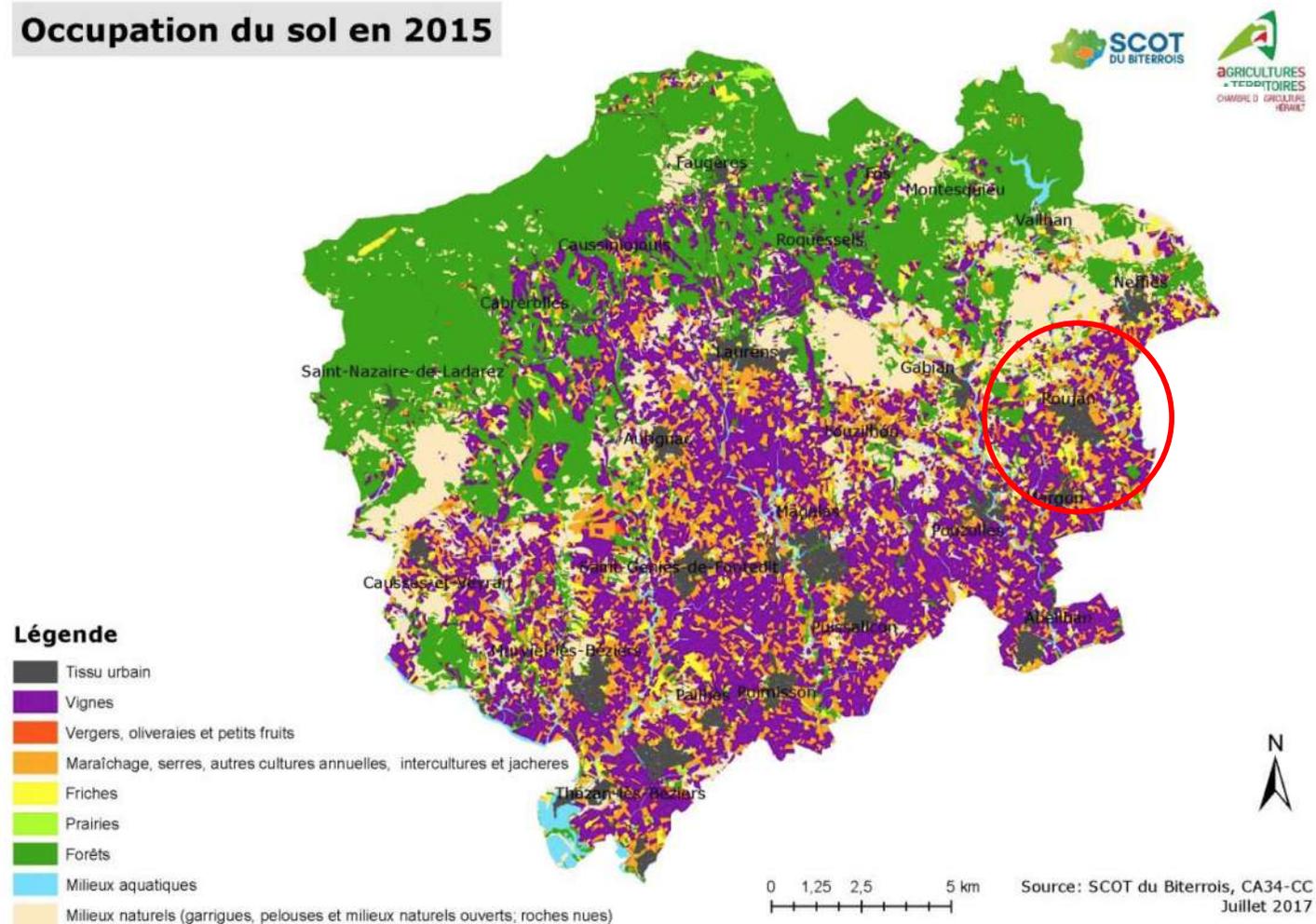
- Le portrait agricole de 2017 de la Communauté de Communes Les Avant-Monts
- Les Registres Parcellaires Graphiques de 2020 (RPG 2020) de 2017 et de 2012 qui renseignent sur les principales cultures pratiquées dans la commune et les superficies liées ;
- Les recensements agricoles de 2000, 2010 et 2020 qui donnent des informations sur l'évolution de l'activité agricole ;
- La base de données de l'occupation des sols du SCoT du Biterrois qui a permis de donner un détail précis à la parcelle de la nature de l'occupation des sols.

Préambule

L'agriculture est une activité importante dans la Communauté de Communes Les Avant-Monts. En 2017, le territoire se composait de 48% d'espaces naturels, 45% d'espaces agricoles et de 7% d'espaces artificialisés.

Parmi ces 45% d'espaces agricoles, la viticulture représente une part majoritaire à 89% de la surface agricole utilisée sur le territoire de la Communauté de Communes. L'activité agricole de Roujan suit celle de l'intercommunalité, la culture de la vigne est dominante.

Occupation du sol en 2015



1. Portrait de l'activité agricole à Roujan

1.1 Des exploitations moins nombreuses mais de plus en plus grandes

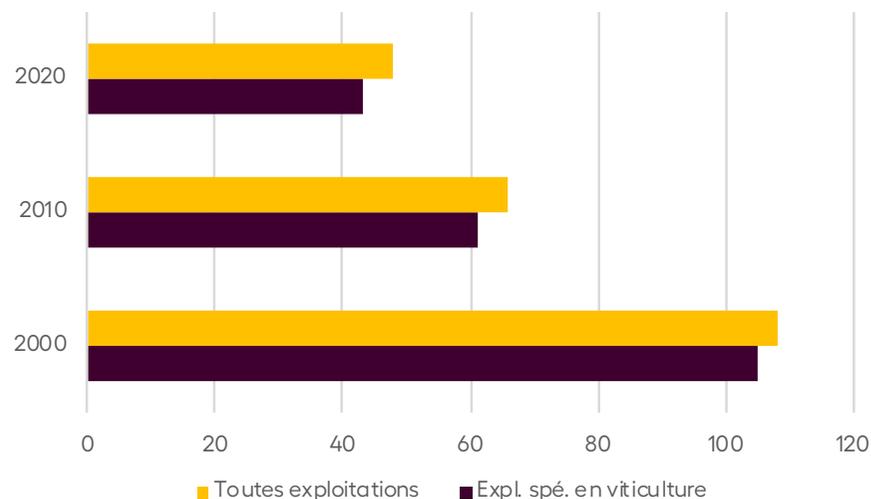
Les recensements agricoles de 2000, 2010 et 2020 montrent une importante diminution du nombre d'exploitations agricoles à Roujan. En près de 30 ans, leur nombre a été divisé par 2, passant de 108 à 48, principalement tournées vers la viticulture (43 exploitations). *A contrario*, la surface agricole utilisée (SAU) a augmenté entre 2010 et 2020 de 51,9%. En 2020, la SAU est de 816 ha. La surface agricole utile est principalement exploitée par la culture de la vigne à raison de 703 ha en 2020. La seconde orientation technico-économique agricole de la commune est l'élevage et la viande bovine qui exploite près de 94 ha. Cela met en évidence un dynamisme agricole favorable à Roujan avec potentiellement des nombreuses reprises de parcellaire agricole ou la replantation du vignoble (près de 300 ha de SAU viticole en plus entre 2010 et 2020). À l'échelle des Avant-Monts, Roujan est la seule commune où l'augmentation de la SAU est très significative, la majorité des communes de l'intercommunalité ont tendance à perdre de la SAU (13 communes sur 23).

La combinaison de ces deux facteurs démontrent aussi un agrandissement des exploitations : alors qu'en 2010 il y avait 537 ha pour 66 exploitations, en 2020, il y a 816 ha pour 48 exploitations. La taille moyenne des exploitations agricoles est donc de 17 ha à Roujan en 2020 contre moins de 8,2 ha en 2010.

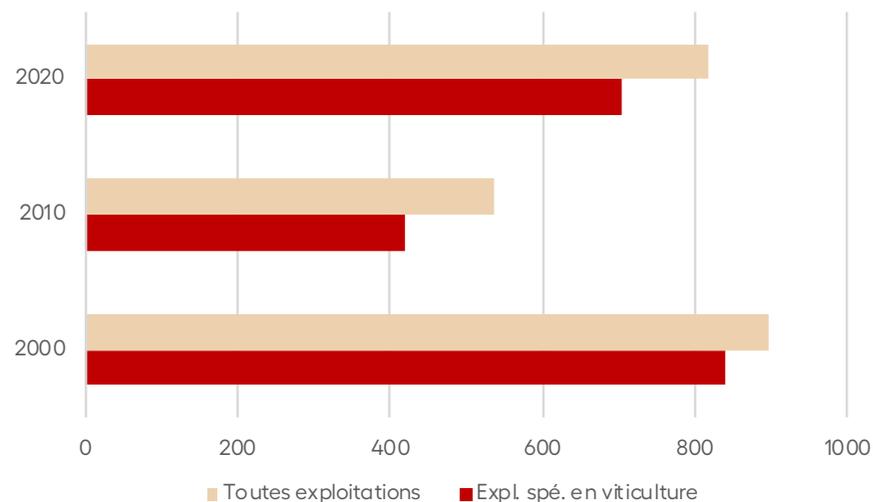
Toutefois, la commune compte de nombreuses micro et petites exploitations agricole :

- 26 micro exploitations cultivent 50,36 ha de SAU (environ 1,9 ha par exploitation en moyenne) ;
- 13 petites exploitations cultivent 276,54 ha de SAU (environ 21,3 ha par exploitation en moyenne) ;
- 5 moyennes exploitations cultivent 112,9 ha de SAU (environ 22,6 ha par exploitation en moyenne) ;
- 4 grandes exploitations cultivent 375,16 ha de SAU (environ 94 ha par exploitation en moyenne).

Les moyennes et grandes exploitations de Roujan pratiquent uniquement la viticulture (100% de la SAU).



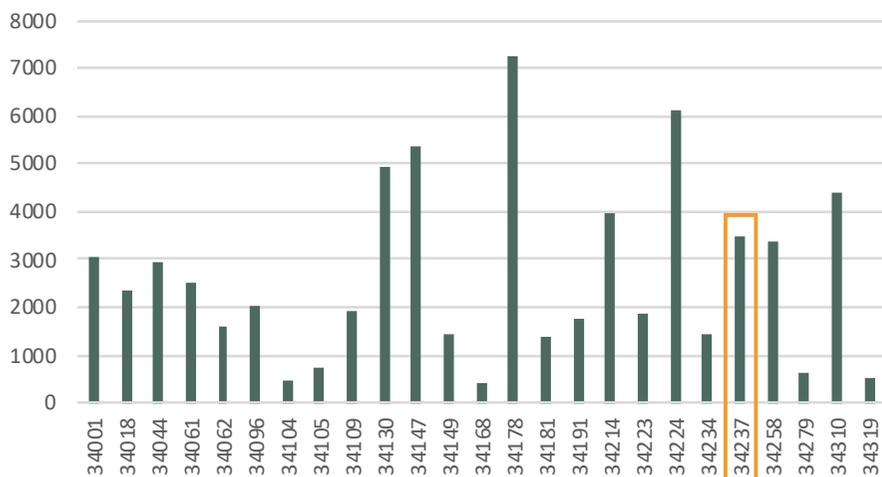
Évolution du nombre d'exploitant à Roujan. Source : RGA 2000 et 2010, RA 2020



Évolution de la surface agricole utile à Roujan. Source : RGA 2000 et 2010, RA 2020

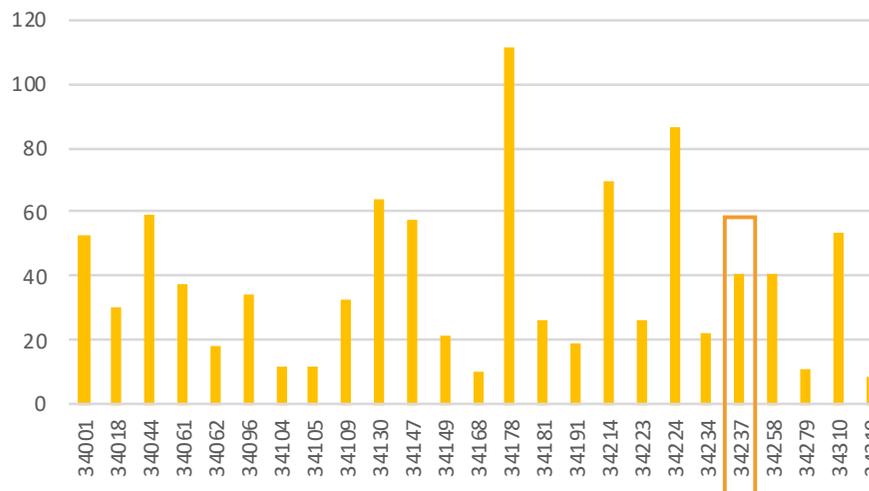
1.2 Une économie agricole fertile

L'économie agricole se calcule selon l'indicateur PBS (production brute standard). La production brute moyenne permet de déterminer le poids économique d'une exploitation. Au niveau de la Communauté de communes, les exploitations génèrent en 2020 une PBS moyenne totale de plus de 66 000 milliers d'euros. La commune de Roujan se situe dans la moyenne générale de toutes les communes de la CCAM avec une PBS moyenne de 3 472 milliers d'euros en 2020 selon le recensement agricole (environ 5,3% de la PBS des Avant-Monts), dont une grande partie liée à la viticulture (3 295,4 milliers, environ 95% de la PBS communale)). Entre 2010 et 2020, la PBS moyenne a augmenté de 29,3%. Cet accroissement est très rare dans la CCAM, la tendance étant plutôt à une baisse de la PBS moyenne et non à une augmentation.



Indication du niveau de PBS par communes dans la CCAM. Source : RA 2020

Le secteur agricole comptait 25 emplois en 2008, soit 6,6% des emplois de la commune. En 2019, 11 ans plus tard, le secteur compte 51 emplois, soit 8,3% de l'ensemble des emplois. La commune comptabilise un taux ETP (équivalent temps plein) à plus de 40,5 ETP (Un ETP correspond à une durée de travail hebdomadaire de 17h et 30 minutes par un salarié). Ce nombre d'ETP la maintient dans la moyenne intercommunale.



Indication des équivalent temps plein par communes dans la CCAM. Source : RA 2020

2. Portrait du foncier agricole à Roujan

2.1 Une prédominance de la culture viticole

D'après le Registre Parcellaire Graphique de 2021 basé sur les déclarations PAC, la viticulture est le mode de culture le plus courant à Roujan, environ 70% des surfaces agricoles.

Au RPG 2021, aucune parcelle fait l'objet d'une déclaration PAC sur le périmètre de la requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan. Il en est de même pour les années précédentes et pour cause : les terrains concernés sont soit urbanisés, soit en friche ou dédiés à la rétention des eaux pluviales.

2.2 Une représentation éparse de l'agriculture biologique

La Région Occitanie est au premier rang dans le domaine de l'agriculture biologique. On y recense 10,4% des exploitations agricoles converties au bio.

La commune de Roujan suit cette même tendance avec près de 13% de ses exploitations certifiées biologiques. Sur la totalité des surfaces comptabilisées dans le RPG de 2020, 98 ha des terres sont en bio, soit 118 parcelles. La vigne représente 44% des parcelles en bio. En 2017, on compte seulement 2 exploitations agricoles certifiées AB. D'après le RPG, aucune parcelle du projet de requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan n'est concernée par la certification AB.

Registre parcellaire graphique 2021

Légende

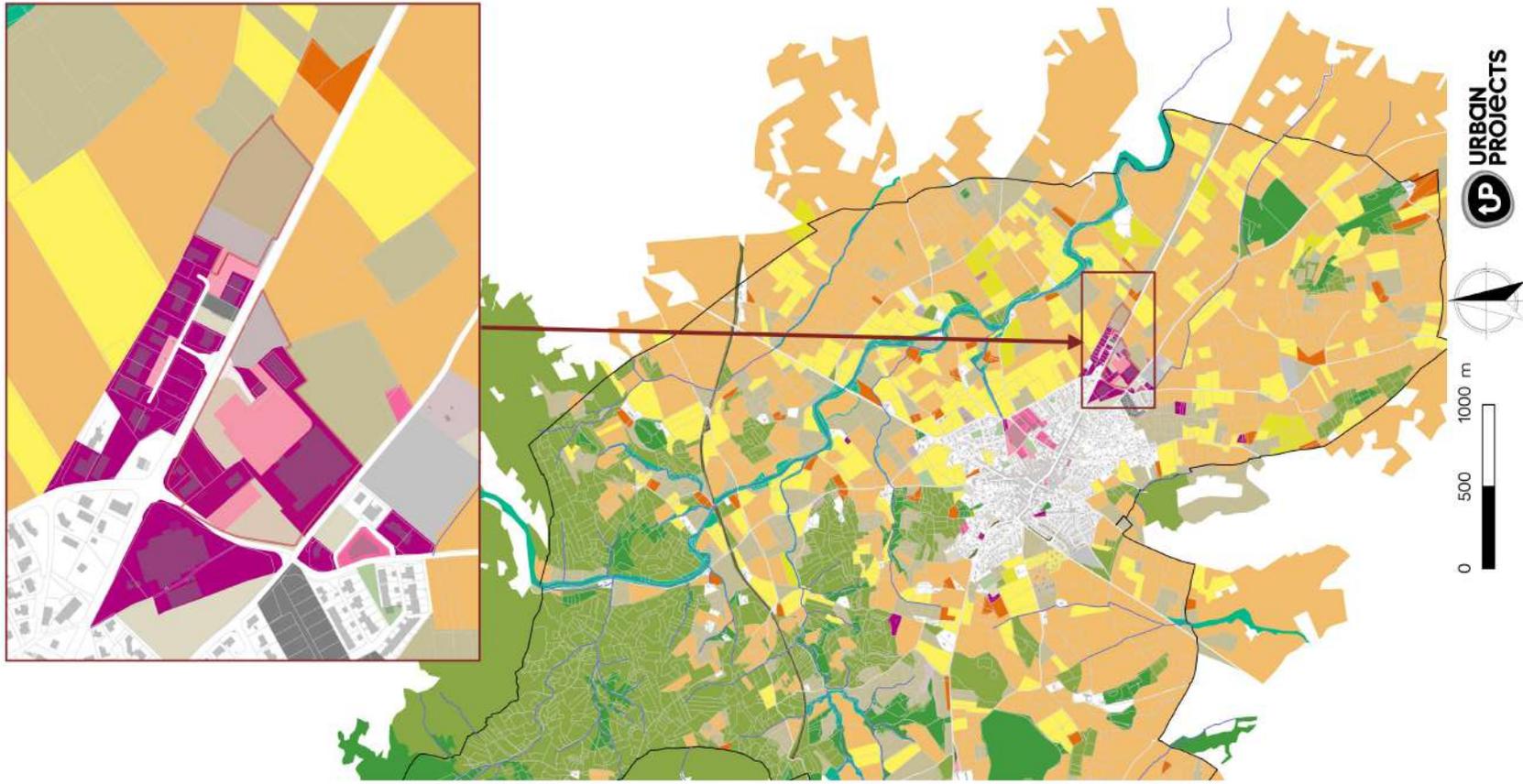
- Périmètre de la DP
- RPG 2021*
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Protéagineux
- Autres gels
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Légumes-Fleurs
- Arboriculture
- Divers
- Gels



Occupation des sols

Légende

-  Périmètre de la DP
- Occupation des sols*
-  Zones d'équipements collectifs
-  Parkings
-  Places
-  Zones d'activités économiques (industrielles ou commerciales)
-  Espaces associés aux réseaux
-  Extraction de matériaux
-  Décharges
-  Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration
-  Plans d'eau artificiels, industriels ou pluviaux
-  Parcs éoliens et photovoltaïques
-  Chantiers
-  Parcs aménagés
-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Jardins potagers
-  Espaces bâtis de sports et de loisirs
-  Espaces ouverts de sports et de loisirs
-  Vignes
-  Vergers, oliveraies et petits fruits
-  Maraîchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères
-  Prairies
-  Friches
-  Forêts
-  Ripisylves
-  Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts
-  Cours d'eau
-  Canal
-  Plans d'eau et étangs
-  Zones humides et lagunes associées



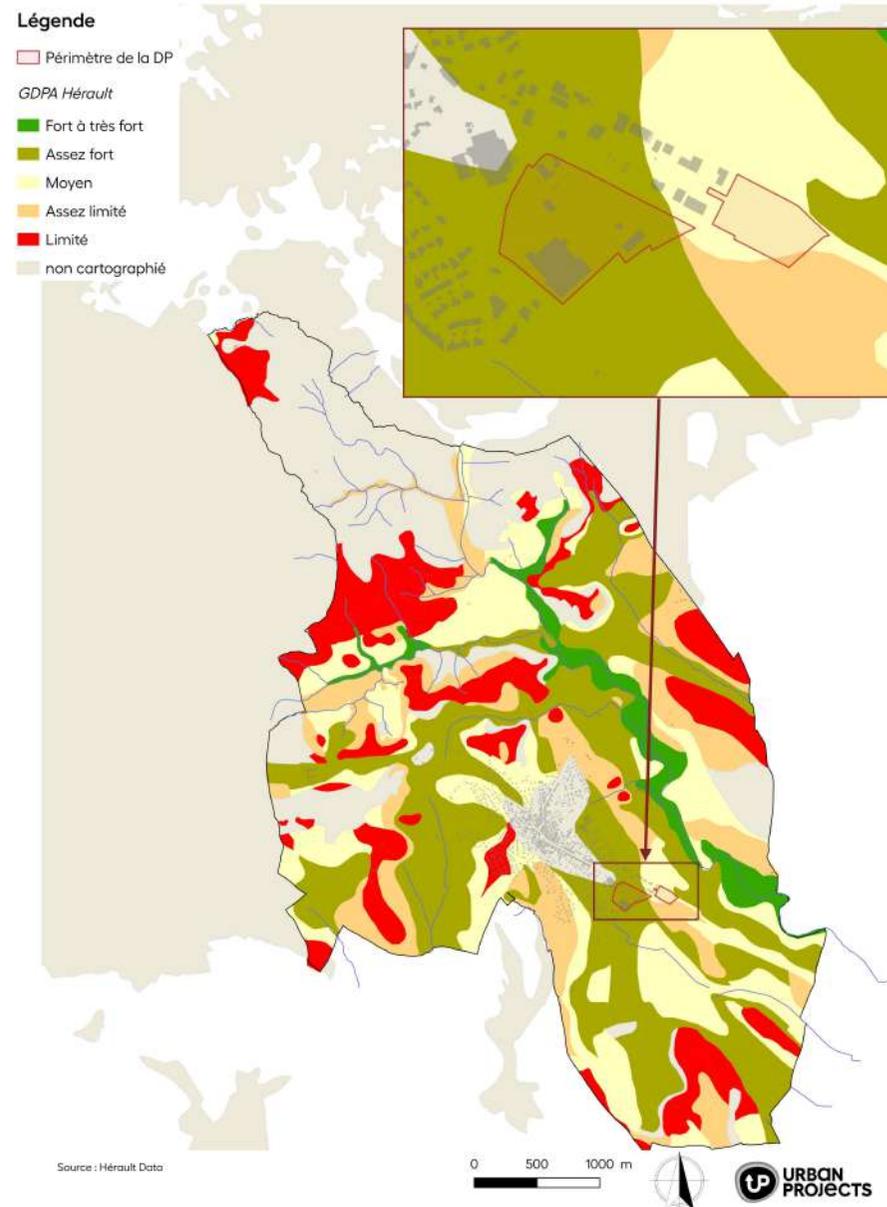
2.3 Le potentiel agronomique des sols

De manière générale, Roujan a un potentiel agricole moyen variant entre « Assez fort » à « Limité », selon la base de données GDPA (Gestion dynamique des potentialités agricoles) du département de l'Hérault. La partie nord de la commune est la moins propice à l'agriculture de par son relief. Au contraire, les terres aux abords des ruisseaux et autres cours d'eau sont catégorisés « Fort à très fort » et « Assez fort ».

Les abords immédiats du village, en continuité et compacité de l'urbanisation, sont majoritairement classés en potentiel agronomique global assez fort par la GDPA de l'Hérault. Cela rend presque inévitable leur urbanisation au regard de l'ensemble des prescriptions du SCoT du Biterrois qui concourent à limiter l'étalement urbain, à assurer la continuité et la compacité de l'urbanisation, notamment pour maintenir à proximité les lieux de vie et d'activité, limiter les déplacements motorisés, renforcer l'efficacité des réseaux publics, maîtriser l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement et les paysages, etc.

Toutefois, les parcelles concernées par la requalification et valorisation de l'entée de ville sud-est de Roujan sont situées sur des secteurs à potentiel agronomique global dit « moyen » pour les parties non urbanisées en continuité de la ZAE intercommunale. Les parties urbanisées où est implanté le centre commercial Cap Caroux sont classées en potentiel « assez fort » ; cette partie ne peut être évitée, malgré des emprises vierges de constructions et aménagements, un retour à l'usage agricole n'est pas envisageable ni souhaitable au regard des enjeux de densification de l'enveloppe urbaine existante. De plus, les parcelles libres ne sont ni cultivées ni propriétés d'exploitants agricoles.

Gestion dynamique des potentialités agricoles



3. Les appellations

Roujan est concernée par différents produits valorisés pour un label national ou européen :

- Vins et spiritueux :
 - AOC/AOP Languedoc
 - IGP Côtes de Thongue
 - Igp Pays d’Hérault
 - AB-IGP Terres du Midi
 - IG Fine du Languedoc
 - IG Eau de vie du marc du Languedoc
- Autres/Divers :
 - AOC/AOP Huile d’olive du Languedoc
 - AOC/AOP Lucques du Languedoc
 - AOC/AOP Pélaridon
 - IGP Volailles du Languedoc

Un peu moins de la moitié du territoire de Roujan est concernée par l’AOC Languedoc, soit environ 560 ha. Les parcelles avec appellations AOC se situent principalement au nord et à l’est du tissu urbain. Les parcelles concernées par le Secteur d’Activités Économiques ne sont pas couvertes par l’AOC Languedoc. Notons également que l’absence d’oliveraie sur les terrains concernés par la requalification et valorisation de l’entrée de ville sud-est de Roujan permet de lever toute éventualité d’un AOC/AOP Huile d’olive ou Lucques du Languedoc.

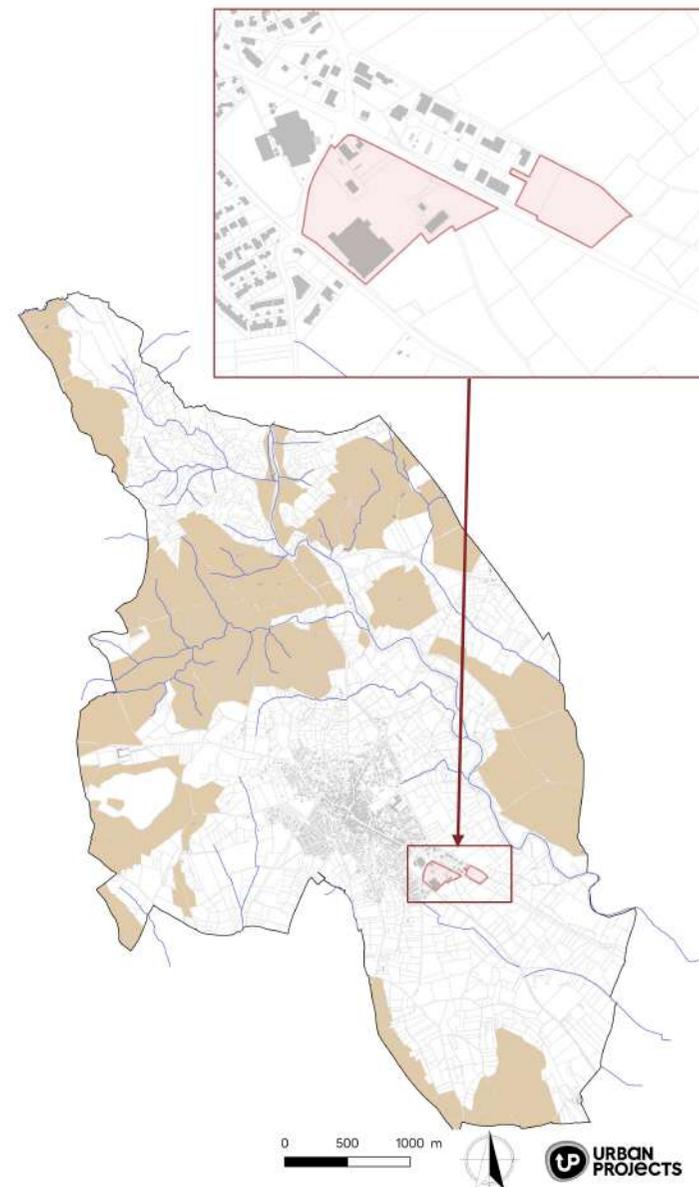
Sur la Communauté de Communes Les Avant-Monts, l’AOC Languedoc ne représente que 6% de la répartition globale des surfaces, en 2013. L’AOC Faugères est le mieux représenté sur le territoire intercommunal à 26% des surfaces. En termes d’IGP, c’est l’IGP Pays d’Oc qui s’impose sur la Communauté de Communes à presque 50%. L’IGP Pays d’Hérault ne compte que 817 ha de surfaces sur 9 777 ha.

L’absence de parcelles couvertes par une AOC/AOP sur le secteur de la requalification et valorisation de l’entrée de ville sud-est de Roujan permet d’éviter l’incidence globale du projet sur l’activité agricole et les cultures à fort potentiel de valorisation économique.

Appellation d’origine contrôlée

Légende

- Périmètre de la DP
- AOC Languedoc



COMMUNE DE ROUJAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS



PLAN LOCAL D'URBANISME

