SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE

Commune de Saint André de Roquelongue

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOLIHA – MEDITERRANEE – 3, rue Monjardin 30 000 Nîmes - 0468119787

Association régie par la loi de 1901 - SIRET : 323 447 474 00038 - APE 9499Z - TVA intracommunautaire : FR24 323 447 474

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE **4**

SAINT-ANDRÉ-DE-ROQUELONGUE EN 2025 ..... **6**

AXE 1 : DÉFINIR UN PROJET D'HABITAT **8**

A. REMOBILISATION DU PARC VACANT 8
B. RÉSORBER LES POTENTIELS DE DENSIFICATION 8
C. PRÉVOIR L'OUVERTURE À L'URBANISATION 8
D. BILAN CHIFFRE 8

AXE 2 : RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS ET APPUYER L'ÉCONOMIE LOCALE **10**

A. DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET L'ECONOMIE LOCALE 10
B. VÉRIFIER L'ADÉQUATION DES DIFFÉRENTS ÉQUIPEMENTS 10
C. UN MAINTIEN DE L'ACTUELLE ZONE D'ACTIVITE 10
D. UNE ATTENTION PORTÉE AUX ESPACES VERTS ET DE RENCONTRE 10

AXE 3 : AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET LA PERMÉABILITÉ **12**

A. TRAVAILLER LE PARTAGE DE L'ESPACE 12
B. TRAVAILLER SUR LES MOBILITÉS DOUCES TRANSVERSALES INTER-QUARTIERS 12
C. PÉRENNISER L'ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS 12

AXE 4 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET LES PAYSAGES DE LA COMMUNE, RESPECTER L'AMÉNITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE **14**

A. PÉRENNISER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DE LA PLAINE AGRICOLE 14
B. TENIR COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'OUVERTURE À URBANISATION 14
C. PROTÉGER LE FONCIER AGRICOLE 14
D. PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES 14

SAINT-ANDRÉ-DE-ROQUELONGUE EN 2035 : OBJECTIFS CHIFFRES **15**

LEXIQUE **16**

PRÉAMBULE

1. Rappel des principales lois ayant façonné le cadre réglementaire en urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme dit « prévisionnel ». Il a pour but de définir une planification territoriale et d'appliquer le droit des sols sur son territoire d'application. Il est en accord avec les dispositions règlementaires édictées au sein du Code de l'Urbanisme. Il a succédé au POS, antérieur aux années 2000, régi par la Loi d'Orientation Foncière (LOF) qui était la principale loi qui encadrait alors le domaine d l'urbanisme.

Le POS avait pour but de réguler le droit des sols et d'envisager le développement futur des communes. Ils encadraient leur évolution dans le temps en faisant respecter les objectifs qui étaient définis dans un contexte différent de celui que nous connaissons aujourd'hui. En effet, jusqu'au milieu des années 1970, l'exode rural fut un phénomène d'une telle ampleur qu'il nécessitait un développement important des milieux urbanisés, entraînant par la suite plusieurs effets négatifs que ces mêmes documents d'urbanisme n'avaient pas su anticiper.

C'est donc une forte dynamique de construction qui a perduré dans les années 1980 et 1990, entraînant un fort recul de la superficie agricole et naturelle. S'effectuant le plus souvent de manière diffuse, elle a également entraîné un besoin en réseaux de plus en plus important, et forcé les populations à utiliser la voiture comme moyen de transport principal, selon les migrations pendulaires qui régissaient le quotidien des individus et qui se matérialisaient sur des distances de plus en plus grandes. Parallèlement, les politiques publiques d'aménagement obéissaient alors à une logique opportuniste, où les intérêts individuels primaient sur l'urbanisme de projet que nous connaissons.

Ce n'est qu'au détour des années 2000 que l'apparition des PLU, avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), a fait figure de prise de conscience collective. Contrairement aux POS, ils obéissent à une logique inscrite dans un contexte de renouvellement urbain et de durabilité, où « planification » rime avec « projet. » Toutefois, ces mesures seules n'ont pas permis de freiner l'artificialisation des sols, confrontées à une explosion de la construction au début des années 2000.

C'est suite à ce constat que les Lois Grenelle sont venues conforter la Loi SRU à part des années 2010, définissant des objectifs nouveaux, ou permettant de renforcer les grands principes de durabilité. Elle introduit la notion de « gestion économe de l'espace, » afin de freiner l'étalement urbain, de préserver les corridors écologiques, pour faire face au déclin de la biodiversité en France (dont un bilan alarmiste fait état d'une perte de l'ordre de 50% en 50 ans). Ces directives ont été matérialisées par la Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), occupant dès-lors une place importante dans l'urbanisme.

C'est en 2014 que la Loi ALUR est élaborée, boîte à outils pour l'application des lois qui se sont succédé au cours des 15 dernières années. Prônant un recul des mobilités individuelles et polluantes, la protection des espaces agricoles et le renforcement des continuités écologiques, elle préconise la densification et une restructuration des espaces urbanisés existants, pour lutter contre la diffusion de l'habitat, avant d'envisager toute consommation d'espace. Ces évolutions qu'ont connu les PLU au cours des dernières décennies leur ont ainsi permis d'affiner leurs principes et de les inscrire dans une notion de développement durable et de gestion économe de l'espace. C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-de-Roquelongue.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables dans le Code de l'Urbanisme

Code de l'Urbanisme - Article L.151-5
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

3. Cadre, définition et application du PADD

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Lois successives relatives à l'urbanisme et à l'environnement (cf. 1.) ;
Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme ;
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Lézignanaise, Corbières et Minervois ;

LA DÉFINITION

Traduction et fondation du projet communal, des choix retenus par les élus selon plusieurs axes de développement au regard du cadre réglementaire. Le PADD doit notamment afficher des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il prévoit ainsi de diminuer l'étalement urbain d'au moins 50% par rapport à l'urbanisation observée au cours des 10 années précédentes.

Il précise également les principales orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

LA MISE EN APPLICATION

Zonage
Règlement
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PADD ne constitue aucunement une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront entrer en compatibilité avec ce dernier.

SAINT-ANDRÉ-DE-ROQUELONGUE EN 2025

1. Une croissance démographique soutenue

La démographie de Saint-André-de-Roquelongue est en constante augmentation depuis les années 1982, principalement grâce à son solde naturel. Son caractère rural, sa proximité de Narbonne et Lézignan-Corbières, ses atouts paysagers, et l'accessibilité de son foncier sont des facteurs d'attractivité. Son taux de variation annuelle de la population s'élève à +1,54% en 2022. Rapporté à la taille de la commune, il correspond à l'arrivée de 38 habitants par an, et à une production/réhabilitation d'environ 105 nouveaux logements entre 2011 et 2022. La commune attire des populations de toutes tranches d'âge. La densité de ses ménages, légèrement plus élevée que la moyenne, informe sur une proportion importante de familles. Les projections au fil de l'eau permettent d'estimer l'arrivée de quelques 221 habitants à l'horizon 2035. Il se pose cependant la question de l'adaptation de la ville à la hausse de sa population.

Par ailleurs, si la commune propose quelques services de proximité, elle a une économie propre encore limitée. La commune de Saint-André-de-Roquelongue reste dépendante des centralités que sont Narbonne et Lézignan-Corbières. Si sa population poursuit sa croissance, il sera judicieux d'encourager les commerces et services locaux. La capacité d'emploi gagnerait à être renforcée également, car le taux de chômage est fort (14,4%). Les clés du développement de Saint-André-de-Roquelongue reposent sur un équilibre permettant l'accueil des nouveaux habitants, une adaptation de la commune en termes d'équipements, commerces et services, tout en conservant la ruralité et la qualité de vie qui sont ses atouts.

2. La diffusion de l'habitat d'une commune résidentielle

2.1. Un centre-bourg récemment résorbe

La commune de Saint-André-de-Roquelongue compte un taux de vacance de 4,6% en 2022. Le taux de vacance exigé pour une rotation optimale des habitants est de 5%. Le centre-bourg, à l'architecture vernaculaire, organisé autour de sa circulade et présentant quelques éléments de petit patrimoine, concentre la majorité des logements vacants de la commune, ainsi que les faubourgs, le long des principales voies de communication. De fait, si résorption il y a, elle se fera au gré des habitants, sans imposer une politique particulière.

2.2. Une progression importante de l'habitat pavillonnaire

La diffusion de l'habitat pavillonnaire autour du centre-bourg correspond aux aspirations des ménages familiaux de s'installer dans un cadre de vie rural privilégié. En effet, Saint-André-de-Roquelongue octroie la possibilité d'accéder à la propriété sur des parcelles au prix accessible et jouissant des atouts de la campagne tout en étant à une vingtaine de minutes de Lézignan-Corbières et Narbonne. L'attractivité de la commune fait que le prix du foncier a sensiblement augmenté au cours des dernières années, néanmoins. Cette forme d'habitat pavillonnaire doit être réfléchie pour éviter une surconsommation d'espace. Le tissu urbain peut être densifié en se penchant sur les dents creuses, les parcelles à potentiel de densification et en encourageant la réhabilitation de logements vacants.

3. Des difficultés de lecture urbaine

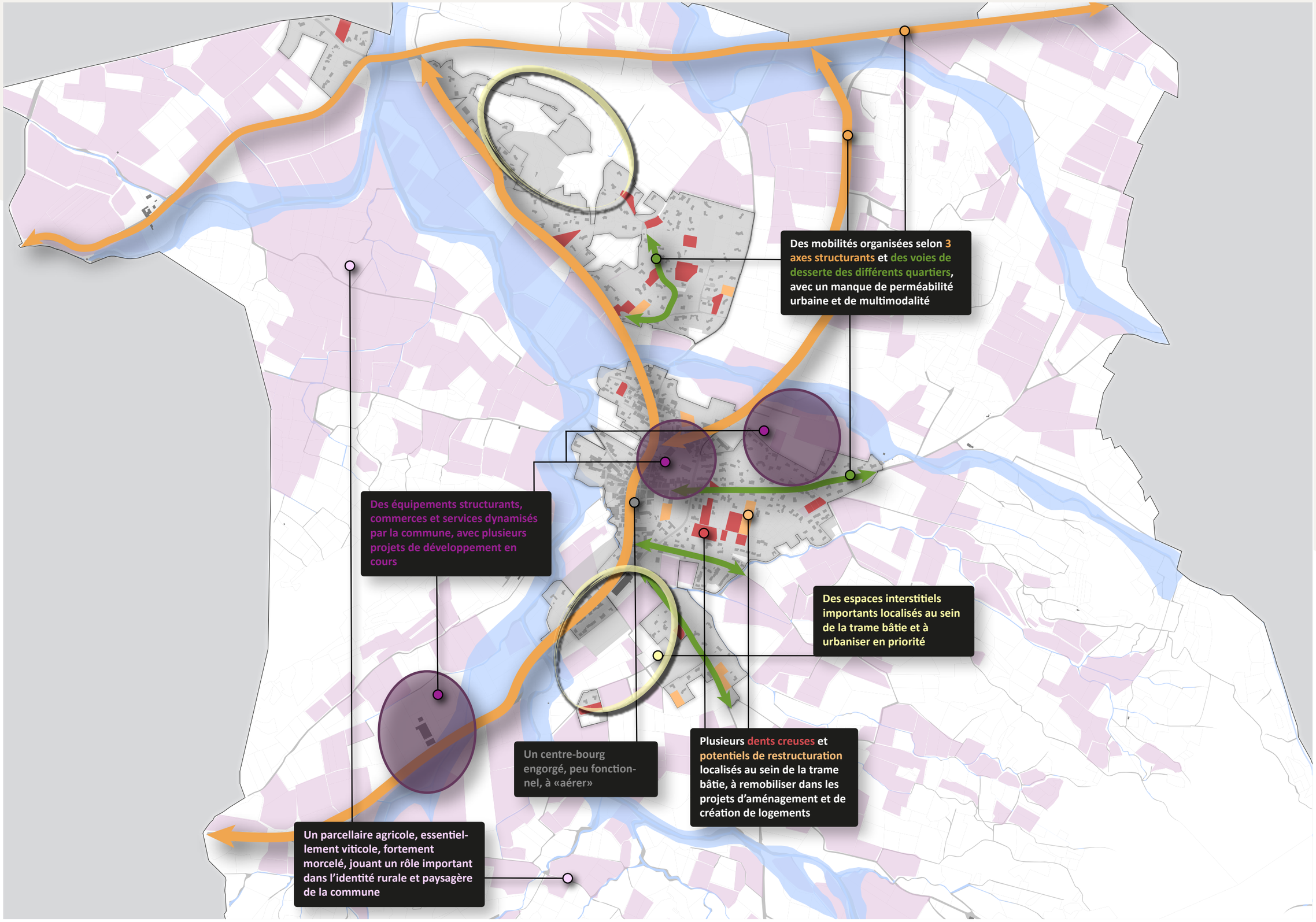
Le processus d'étalement pavillonnaire témoigne de la perte de poids du centre-bourg face à un urbanisme périphérique, soulevant la question des mobilités. Le centre ancien est aujourd'hui un bourg peu transité, mais où les mobilités douces ne sont pas favorisées, du fait de l'absence de trottoirs ou de l'étroitesse de ces derniers. Ce sont sur les principaux axes périphériques, notamment à proximité des équipements (école, foyer, nouveaux commerces) que les mobilités sont les plus fréquentes. Les espaces publics, censés tisser des liens sociaux entre les habitants, doivent être valorisés. Si au cours des dernières années, le développement de l'habitat s'est fait de manière organisée, et ce en particulier à l'est du village, la mise en œuvre d'un urbanisme tout aussi vertueux concilierait habitat nouveau et réhabilitation de l'existant. Le centre-bourg doit être repensé dans une optique de mixité fonctionnelle, et l'habitat pavillonnaire devra conserver sa densité, tout en y conservant la possibilité de se déplacer tant à pied qu'en voiture.

4. Point méthodologique sur le traitement des axes de travail

L'analyse sera menée selon une méthodologie basée sur le référentiel des politiques publiques , à travers trois dimensions :

- La dimension cognitive : il s'agit d'un état des lieux, c'est ce que l'on sait ;
- La dimension normative : ce sont les résultats escomptés à l'horizon 2035 ;
- La dimension instrumentale : ce sont les outils déployés pour tendre vers les résultats attendus.

Figure 1 : Saint-André-de-Roquelongue en 2025 ; SOLiHA-Méditerranée, 2025



AXE 1 : DÉFINIR UN PROJET D'HABITAT :

A. REMOBILISATION DU PARC VACANT

Dimension cognitive :

La commune affiche un taux de vacance de 4,6% du parc total. La plupart de ces logements sont réhabilités ou en cours de vente.

Dimension normative :

Il s'agit d'un chiffre qu'il convient de maintenir. La résorption du vacant se fera au cas par cas.

Dimension instrumentale :

Actuellement, le potentiel vacant n'est pas à inclure dans la gestion économe de l'espace, étant estimé comme largement convenable.

B. RÉSORBER LES POTENTIELS DE DENSIFICATION

Dimension cognitive :

Le diagnostic fait état d'un potentiel de densification de la trame bâtie de 81 dents creuses, et de 35 divisions parcellaires à exploiter dans une optique durable.

Dimension normative :

À l'horizon 2035, la production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine repose sur la mobilisation de 50 % des dents creuses et de 25 % des divisions parcellaires, permettant d'estimer la réalisation de 48 logements sur la base d'une densité moyenne de 18 lgts/ha, ainsi que sur la prise en compte de 100 % des potentiels en cours de réalisation (permis d'aménager avec réseaux ou permis de construire), représentant 18 logements supplémentaires.

Dimension instrumentale :

- Ces potentiels ont été identifiés dans le rapport de présentation. Une politique d'habitat ou à minima, une sensibilisation des propriétaires terriens, devra être menée pour utiliser une partie de ces espaces en priorité dans le cadre de la production de logements.
- En outre, la résorption de la cave coopérative permettra la création de 42 logements, comprenant une résidence seniors de 16 logements ainsi que 26 logements sur le reste de la parcelle.

C. PRÉVOIR L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Dimension cognitive :

Avec plus de 20 logements produits à l'année, il convient de s'interroger sur le développement futur de la commune en dehors de son enveloppe urbaine. Ainsi, l'ouverture de zones AU doit être pensée.

Dimension normative :

Pour diversifier son offre en logements, dans une optique de mixité sociale et intergénérationnelle, la commune envisage une production de 171 logements à horizon 2035.

L'urbanisation en extension est prévue sur la base de 43 logements, pour une densité minimale de 18 lgts/ha, soit une consommation foncière comprise entre 2 et 3ha.

Dimension instrumentale :

Pour l'ouverture à urbanisation, différents coefficients de densité pour une moyenne d'au moins 18/lgts/ha devront être appliqués, ce afin de favoriser l'économie d'espace tout en travaillant l'intégration à la trame urbaine existante et à la diversité de l'offre.

D. BILAN CHIFFRE

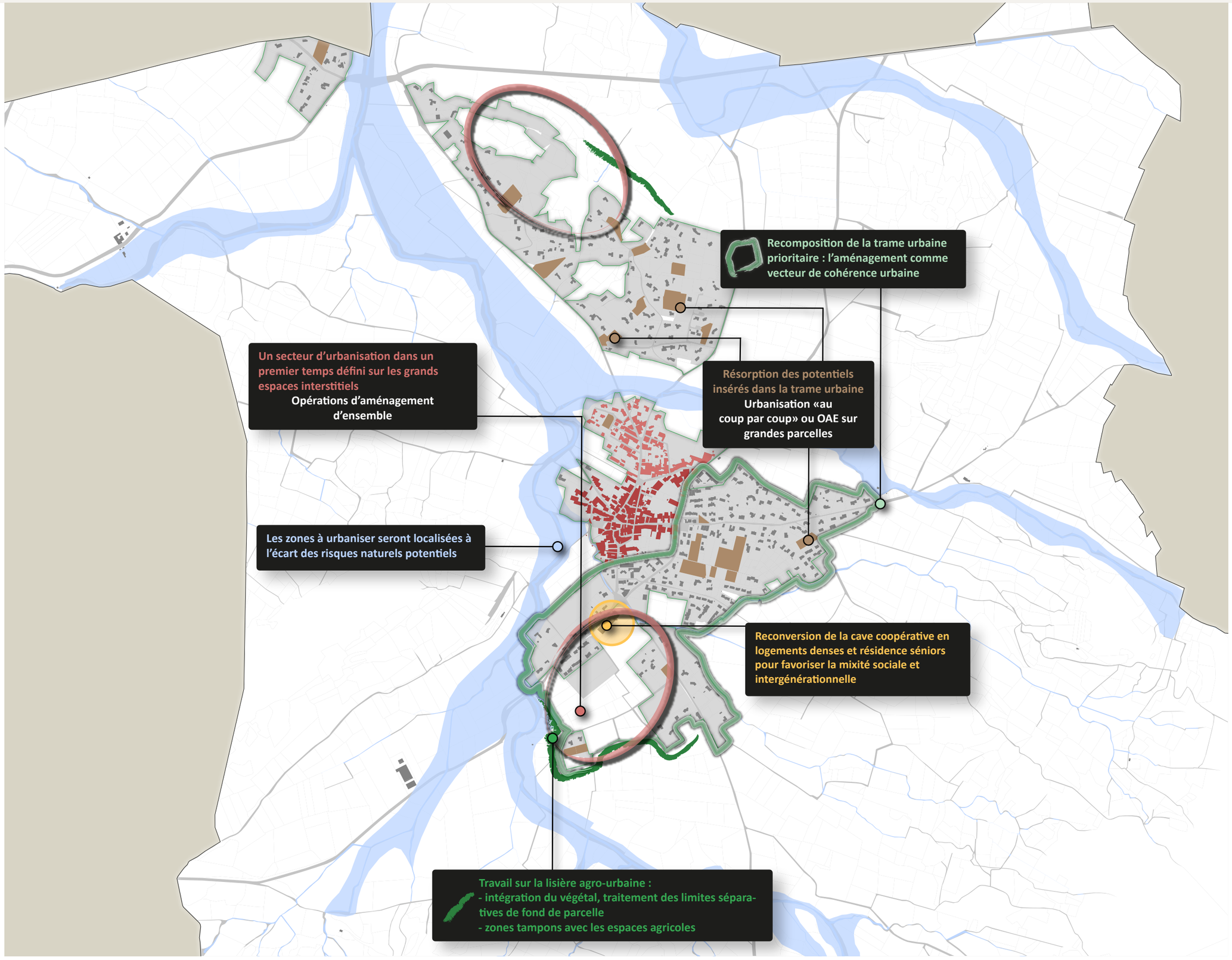
Dimension normative :

171 nouveaux logements prévus selon le projet communal, soit un apport démographique projeté de 200 habitants à horizon 2035, portant les effectifs à 1695 habitants

Dimension instrumentale :

- 114 logements prévus sur les dents creuses et les divisions parcellaires dans le cadre d'une densification de la trame bâtie existante ;
- 66 logements prévus en densification (dont 16 en résidence séniors et 14 en reconversion de la friche de la cave coopérative) avec densité de 25 lgts/ha ;
- 75% des logements produits en densification (hors grandes parcelles insérées) ;
- 43 logements prévus en zone AU (densité brute de 18 lgts/ha) ;
- Aucun logement prévu sur potentiel vacant pour conserver un taux de rotation idéal ;
- Aucun logement prévu en changement de destination dans les écarts.

Figure 2 : Projet d'habitat ; SOLIHA-Méditerranée, 2025



AXE 2 : RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS ET APPUYER L'ÉCONOMIE LOCALE

A. DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET L'ECONOMIE LOCALE

Dimension cognitive :

Les petits commerces du centre ancien ont progressivement été fermés ou délocalisés sur les faubourgs, à proximité de la Mairie, du foyer et des écoles.

Dimension normative :

Le projet urbain doit appuyer ces volontés de développement. En plus de renforcer l'attractivité communale, cette orientation bénéficiera au quotidien des habitants tout en maintenant la fonctionnalité des équipements existants.

S'inscrire dans la continuité de l'ouverture des commerces/services Avenue du foyer.

Dimension instrumentale :

L'actuelle zone d'activité, insérée dans et parfois liée à la zone agricole, sera développée avec une aire de lavage des engins, et proposera une diversification fonctionnelle avec un développement du tertiaire, si possible une pépinière d'entreprises

La nouvelle zone commerciale fera l'objet de nouvelles opportunités de développement (commerces, bureaux…)

B. VÉRIFIER L'ADÉQUATION DES DIFFÉRENTS ÉQUIPEMENTS

Dimension cognitive :

La capacité d'accueil des équipements scolaires est suffisante en l'état, idem pour le cimetière dont le taux de remplissage est faible, sauf pour les petites concessions.

Dimension normative :

Il s'avère nécessaire d'encourager l'économie locale de proximité et l'installation de commerces et de services.

La commune dispose des capacités nécessaires pour accompagner cette évolution démographique, notamment au regard des équipements et services existants tels que les établissements scolaires, le cimetière et les autres équipements publics.

Dimension instrumentale :

Une estimation de l'augmentation de la capacité d'accueil a été faite sur l'école, pour 216 élèves et 8 classes au total

Une résidence séniors sera prévue en changement de destination de la cave coopérative

Une extension du cimetière sera prévue sur en extension des équipements existants.

C. UN MAINTIEN DE L'ACTUELLE ZONE D'ACTIVITE

Dimension cognitive :

Une zone d'activité préexiste aujourd'hui en marge est de la trame bâtie. Définie dans le PLU avant élaboration, elle est aujourd'hui partiellement construite, mais selon un mitage parcellaire envisagé au coup par coup.

Dimension normative :

La zone d'activité est remembrée, sans extension supplémentaire par rapport au PLU avant révision.

Dimension instrumentale :

La zone d'activité est maintenue dans le règlement graphique, en tant que zone urbaine comportant quelques dents creuses et extensions mineures.

D. UNE ATTENTION PORTÉE AUX ESPACES VERTS ET DE RENCONTRE

Dimension cognitive :

Une aire de jeux a été créée à proximité des nouveaux commerces, et une zone naturelle est conservée dans la partie nord du tissu urbain.

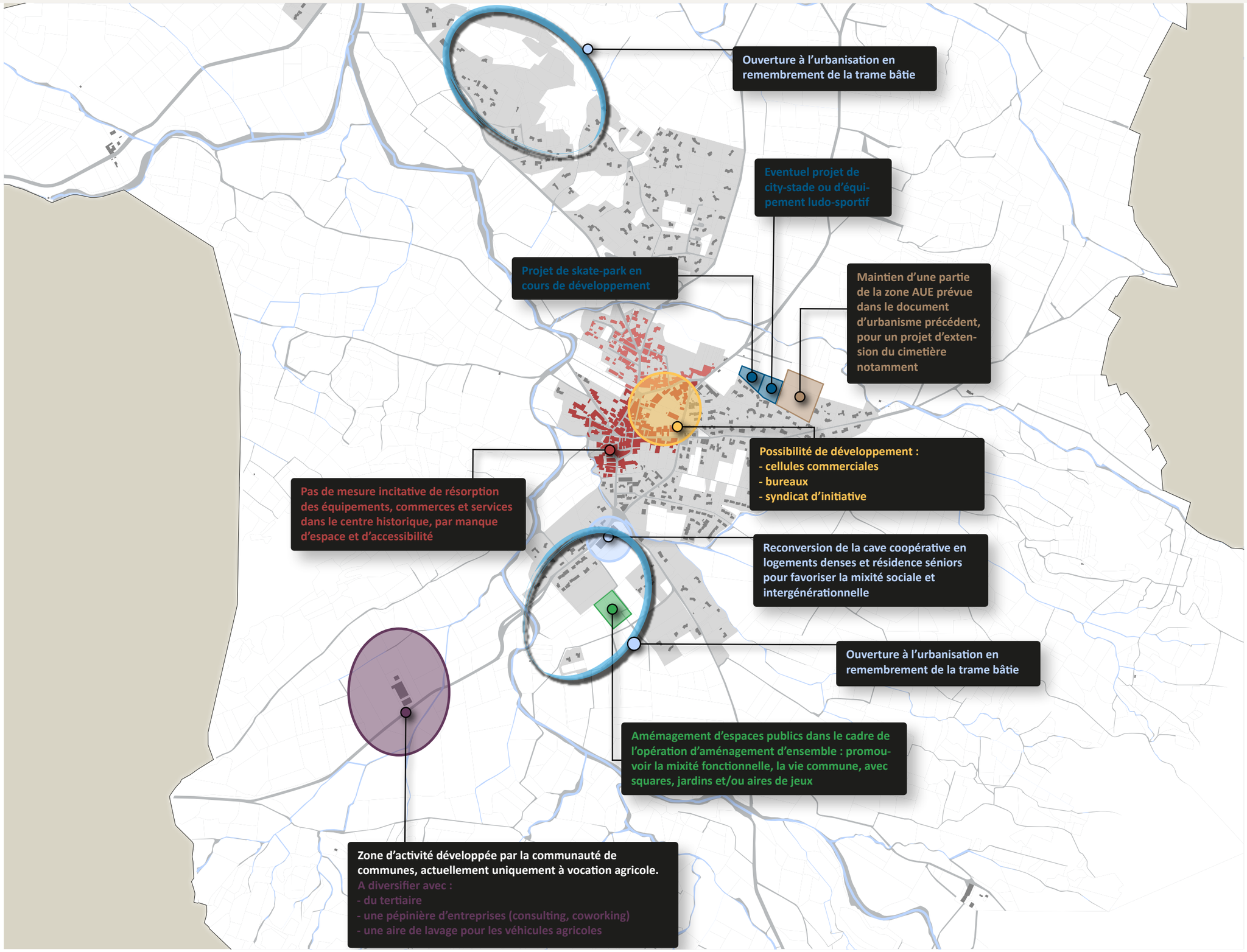
Dimension normative :

Les opérations d'aménagement d'ensemble, prévues en nombre sur le territoire communal, disposeront d'espaces publics, de rencontre, vecteurs de lien social, qui font aujourd'hui défaut aux zones résidentielles.

Dimension instrumentale :

Il conviendra de mener un travail sur l'espace public et de projeter des espaces dédiés pour favoriser les rencontres, notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Figure 3 : Projet de développement des équipements, commerces et services ; SOLIHA-Méditerranée, 2025



AXE 3 : AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET LA PERMÉABILITÉ

A. TRAVAILLER LE PARTAGE DE L'ESPACE

Dimension cognitive :

Le partage de l'espace n'est pas toujours défini sur le village. Le centre ancien de Saint-André-de-Roquelongue est pratiqué par les piétons, mais la lecture urbaine est rendue difficile du fait d'absence de partage de l'espace notamment au niveau du village-rue (RD206).

Dimension normative :

Il faut s'assurer de la multimodalité des mobilités sur l'ensemble du village. Le village-rue demandera une attention particulière pour sécuriser les déplacements piétonniers ; l'accès aux équipements, commerces et services sera facilité.

Dimension instrumentale :

Travailler la multimodalité des déplacements sur la connexion entre le vieux village et le quartier nord (définir les modalités de gabarit, travailler sur le visuel/mobilier urbain) ;

Sécuriser les déplacements piétons en délimitant l'usage de l'espace et en travaillant par exemple sur le revêtement au sol.

B. TRAVAILLER SUR LES MOBILITÉS DOUCES TRANSVERSALES INTER-QUARTIERS

Dimension cognitive :

Les mobilités entre quartiers sont à surveiller dans le village de Saint-André-de-Roquelongue, et les modes de circulation alternatifs n'ont pas toujours leur place dans les trames viaires. Le manque d'espace pour travailler sur le gabarit des voies force à se diriger vers de nouveaux éléments de réflexion.

Dimension normative :

Les mobilités entre les différents quartiers d'habitation doivent être repensées, en créant des chemins exclusivement piétons sur les emprises foncières des futures opérations d'aménagement d'ensemble.

Dimension instrumentale :

Matérialiser des emplacements réservés pour les promenades et l'accessibilité aux équipements et commerces du centre-bourg ;

Travailler sur le végétal et le mobilier urbain sur les voiries où le partage de l'espace est possible.

C. PÉRENNISER L'ACCÈS AUX ÉQUIPEMENTS

Dimension cognitive :

Plusieurs zones de parking ont été matérialisées à proximité des principaux équipements (Mairie, foyer, école) et nouveaux commerces. Les capacités sont suffisantes. Le partage de l'espace est matérialisé sur ce même secteur.

Dimension normative :

Le partage de l'espace devra être prolongé ou repensé en termes de liens avec le centre-bourg et les quartiers périphériques.

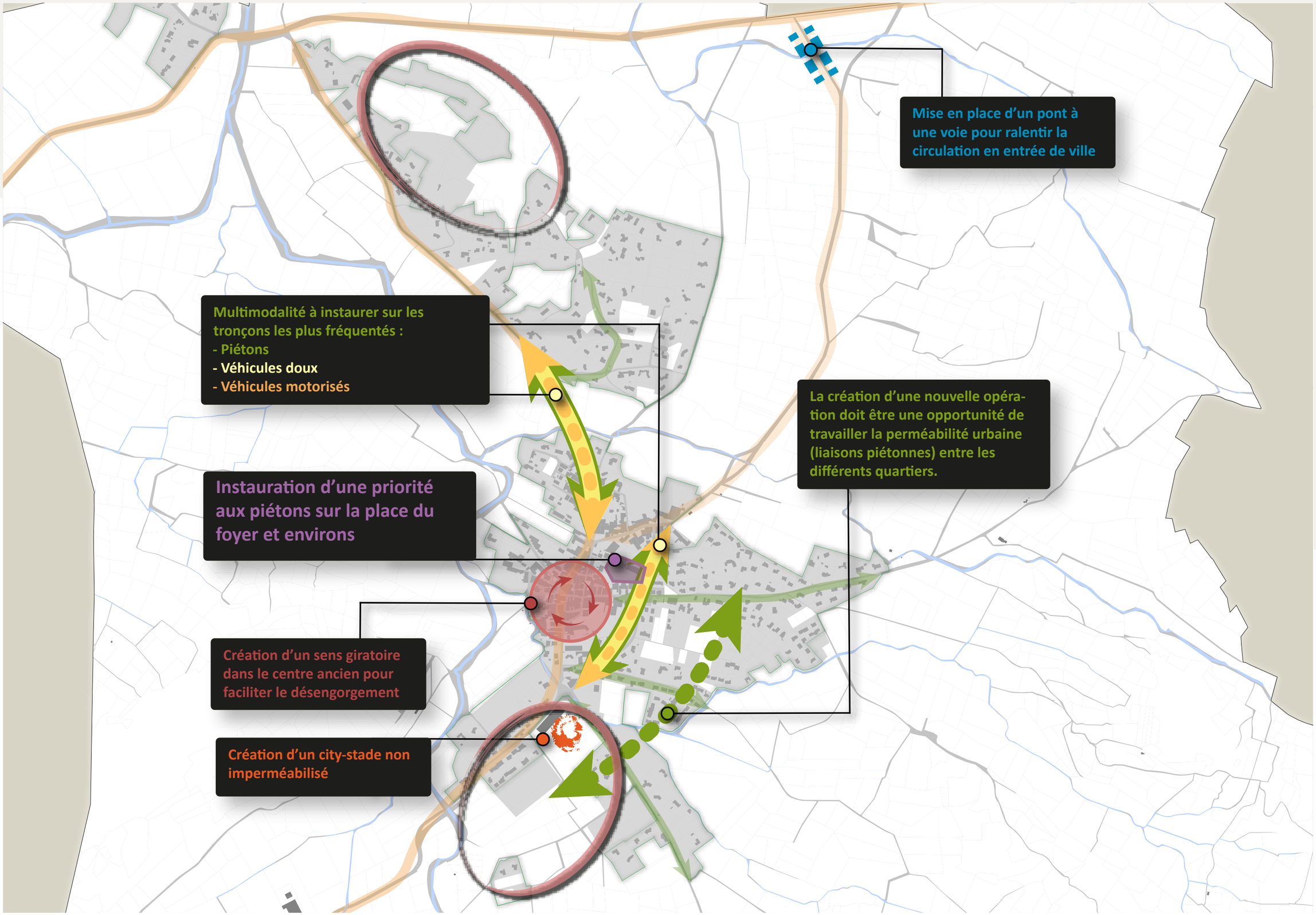
Dimension instrumentale :

Emplacements réservés ;

Marquage au sol, revêtement,

Ralentisseurs, etc.

Figure 4 : Mobilités et perméabilité ; SOLIHA-Méditerranée, 2025



AXE 4 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET LES PAYSAGES DE LA COMMUNE, RESPECTER L'AMÉNITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

A. PÉRENNISER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DE LA PLAINE AGRICOLE

Dimension cognitive :

Des vues sur la plaine agricole et viticole sont offertes depuis le village et les axes de communication. Des corps de fermes anciens sont présents sur les domaines. Les spécificités de ces paysages sont un atout majeur pour la commune.

Dimension normative :

L'identité rurale de Saint-André doit être conservée, et pour cela il lui faut protéger le paysage agricole et viticole de ses plaines.

Dimension instrumentale :

Pérenniser les exploitations agricoles ;

Mener un travail sur la lisière agro-urbaine ;

Valoriser l'identité rurale de la commune. En zone urbanisée comme sur les écarts, conserver les spécificités du bâti agricole.

Encadrer la protection des plus-values paysagères sur le plan règlementaire en définissant des espaces spécifiques.

B. TENIR COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'OUVERTURE À URBANISATION

Dimension cognitive :

La lisière urbain-rural correspond à des enjeux environnementaux plus ou moins importants. Les ripisylves ainsi que les zonages environnementaux réglementaires au sud de la commune sont à surveiller

Dimension normative :

Les extensions urbaines devront se faire de manière à respecter les espaces les plus sensibles, correspondant aux principaux corridors et réservoirs de biodiversité, ou habitats naturels des espèces à protéger.

Dimension instrumentale :

Le règlement définira la trame verte et bleue ;

L'ouverture à urbanisation se fera selon la hiérarchisation des enjeux environnementaux figurant dans l'Etat Initial de l'Environnement ;

L'évaluation environnementale, le cas échéant, établira des mesures préventives, de protection et de pérennisation pour les zones les plus sensibles.

C. PROTÉGER LE FONCIER AGRICOLE

Dimension cognitive :

Le territoire de Saint-André est majoritairement couvert par du foncier agricole. Certaines terres sont considérées comme ayant des enjeux forts : les terres viticoles ou labellisées d'une appellation particulière. L'agriculture est le vecteur économique dominant.

Dimension normative :

Si la ville de Saint-André a besoin d'ouvrir certaines surfaces à l'urbanisation pour se développer, elle veille avant tout à adopter une gestion économe de l'espace et à préserver les surfaces agricoles aux forts enjeux.

Dimension instrumentale :

Resserrer au maximum la trame bâtie au sein de l'enveloppe urbaine ;

Veiller à ce que les terres ouvertes à l'urbanisation dans ce PLU ne prélèvent pas des superficies trop importantes sur les secteurs à forte valeur ajoutée, tenir compte des enjeux agricoles.

D. PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dimension cognitive :

Le territoire ne propose actuellement pas d'équipements producteurs d'énergie verte, mais la municipalité souhaite s'orienter vers cette démarche.

Dimension normative :

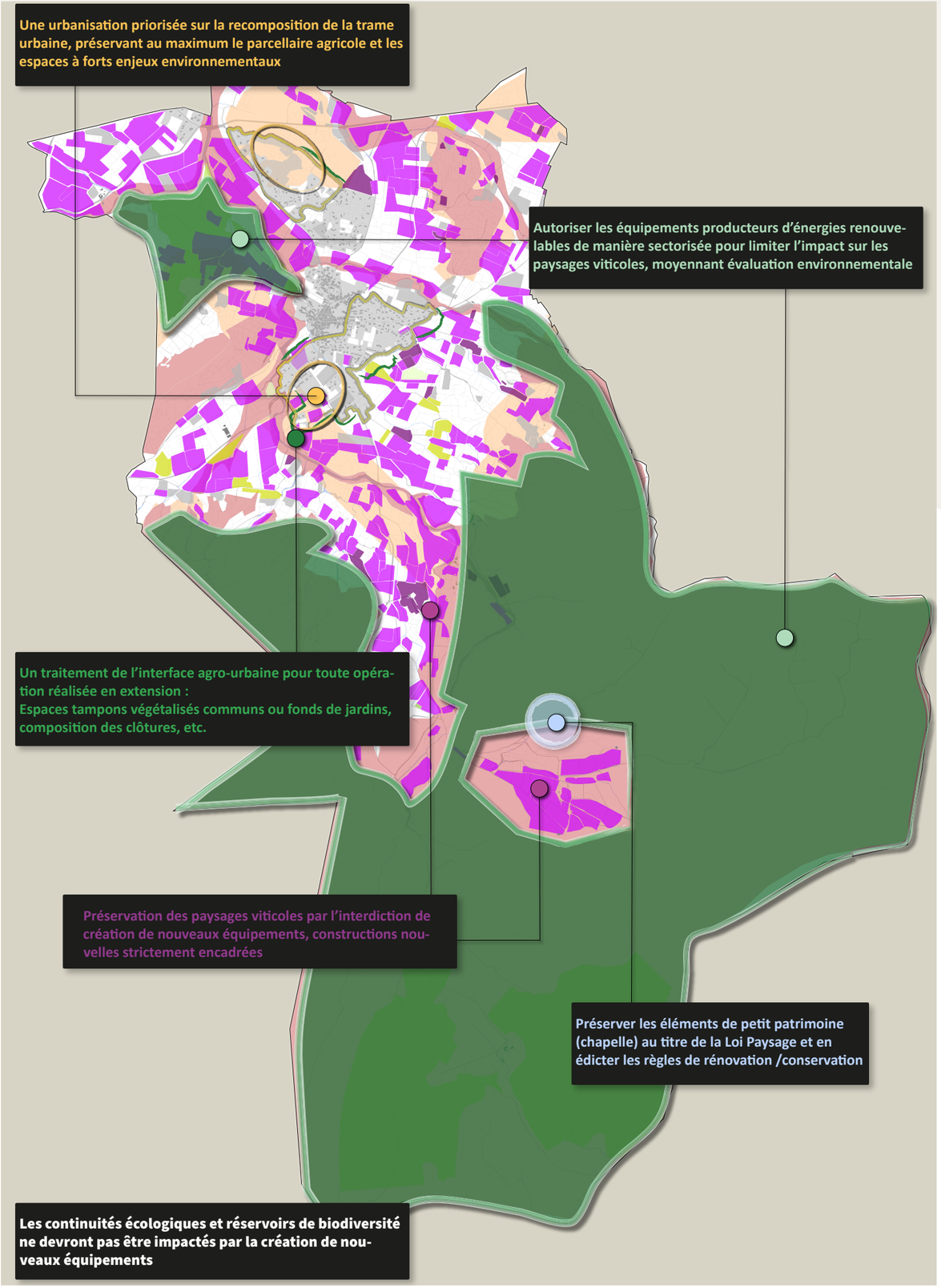
En permettant l'installation d'un parc de panneaux photovoltaïques et en encourageant l'utilisation d'énergies vertes, la commune de Saint-André-de-Roquelongue affiche sa volonté de préserver l'environnement et de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Dimension instrumentale :

Définir les espaces où les centrales photovoltaïques seront autorisées et ceux qu'il faudra protéger de tout aménagement dans un souci de qualité paysagère ;

Encadrer sur le plan réglementaire l'utilisation d'équipements producteurs d'énergies renouvelables dans les zones d'habitation.

Figure 4 : Identité rurale, paysages et environnemen ; SOLIHA-Méditerranée, 2025



SAINT-ANDRÉ-DE-ROQUELONGUE EN 2035: OBJECTIFS CHIFFRES

1. Projet d'habitat

1.1. Une politique d'urbanisme qualitative

Saint-André-de-Roquelongue est une commune attractive dont la croissance de la population est liée à l'arrivée de nouveaux ménages. Le projet d'habitat sera dimensionné au regard des dynamiques chiffrées de la commune. Le développement de l'habitat prendra soin de préserver son identité et sa ruralité, piliers d'un cadre de vie privilégié. Il veillera à la cohérence de la nouvelle enveloppe urbaine avec les formes urbaines existantes. La gestion économe de l'espace permet de freiner l'artificialisation des sols et promeut un modèle de développement urbain responsable limitant les impacts environnementaux et réduisant les besoins en réseaux et en équipements. La densité prévue pour ouverture à urbanisation devra avoisiner les 18 logts/ha.

1.2. L'équivalent en nombre de logements

La méthode de calcul s'envisage en deux temps :

- Une estimation du nombre de logements à produire pour maintenir la population en place, dit point mort, portée à 86 logements ;
- Un besoin de production de 85 logements supplémentaires pour atteindre les objectifs d'accueil démographiques communaux, soit 1695 habitants en 2035 (objectif peu ou prou calqué sur l'évolution démographique au fil de l'eau).

Soit un total de 171 logements à produire.

Scénario	Habitants en 2025	Habitants en 2035	Accueil	Variation annuelle	Besoin en logements	*Dont densification/ résorption*	*Dont densification/ résorption + Résidence sénior*	*Dont extension*	Densité (logts/ ha)	Equivalent extension (ha)
Point mort	1495	1495	0	0%	86	*114*	*128*	*-42*	18	-2,35
Fil de l'eau		1716	221	1,39%	190	*114*	*128*	*62*		3,44
PLU		**1695**	**200**	**1,26%**	**171**	*114*	*128*	*43*		**2,38**

Tableau 1 : Scénario chiffré de production en logements retenu ; SOLIHA-Méditerranée, 2024

1.3. Une consommation d'espace modérée

La politique urbaine ne nécessitera pas, pour l'heure, de résorption des logements vacants, leur taux étant relativement faible. Cette résorption se fera au coup par coup si nécessaire. Les espaces interstitiels du tissu urbain seront considérés comme potentiels de densification et partiellement résorbés. Les dents creuses et les espaces faiblement densifiés pourront accueillir de nouvelles constructions en s'inscrivant dans une gestion économe et responsable de l'espace. Les terrains ouverts à l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine existante répondront à une analyse hiérarchisée des enjeux et veilleront à limiter les impacts agricoles ou environnementaux.

2. Un potentiel économique exploité par la commune

2.1. Une économie agricole préservée

L'agriculture, composante majeure de l'économie communale, est un secteur que la municipalité continuera d'appuyer. La plaine agricole et viticole, qui couvre la commune de Saint-André-de-Roquelongue, sera protégée pour conserver ses spécificités et sa richesse. Le paysage rural et les corps de fermes anciens seront considérés comme éléments patrimoniaux. Pour cela, outre la mise en place de mesures réglementaires, la commune encouragera la pérennité des exploitations agricoles. Les exploitants seront accompagnés dans le développement de leur activité et dans leurs projets personnels. Les produits locaux seront valorisés, en imaginant la mise en place de circuits courts sur le territoire.

Ouverture à urbanisation	Consommation foncière
Zones AU	2,38 ha
Zones AUer	7,42 ha

Tableau 2 : Consommation foncière ; SOLIHA-Méditerranée, 2024

2.2. Orientation équipements, commerces, services

La zone d'activités communale, actuellement en marge des zones résidentielles, aujourd'hui uniquement à vocation agricole, verra ses fonctionnalités diversifiées avec une incitation de développement vers le tertiaire, et fera l'objet d'un projet de création de pépinière d'entreprises au gré des opportunités qui se présenteront.

Du fait de l'agrandissement de la commune, un nouveau centre bourg a été créé où les équipements et commerces se sont déplacés (foyer, école, etc.). Cette initiative a permis de mettre en exergue un projet de multimodalité et de sécurisation du piéton sur ces secteurs. La commune souhaite continuer à développer ce pôle en imaginant la création de nouveaux commerces, bureaux et/ou syndicats d'initiative.

L'autre zone d'équipements/activités prévue dans l'ancien document d'urbanisme fait aujourd'hui l'objet de projets divers. La municipalité souhaite y implanter des équipements ludo-sportifs qui feront le lien entre l'existant et un futur projet de résidence séniors, ce afin d'insuffler une dynamique intergénérationnelle à la population communale.

3. Cadre de vie

3.1. Des mobilités transversales renforcées

Le projet urbain doit faciliter les déplacements multimodaux intra-communaux et extra-communaux. Il devra promouvoir les mobilités douces en créant des cheminements piétons, et faire l'objet d'une réflexion sur le partage de l'espace. Le centre ancien sera restructuré pour sécuriser les déplacements piétonniers et les liaisons entre les quartiers seront imaginées, notamment dans un souci d'accessibilité des équipements, commerces et services existants. Les espaces de parking sont suffisants en l'état, mais pourront être développés en marge du centre-bourg si ce dernier parvient à résorber ses locaux commerciaux vacants ou développer tout autre projet nécessitant lune accessibilité multimodale. Cela permettra également de désengorger les rues de leur stationnement anarchique.

3.2. Environnement

Les trames écologiques et les réservoirs de biodiversité seront répertoriés et protégés.

3.3. Une vie de village dynamisée

La vitalité de la commune et sa convivialité seront renforcées par le projet urbain. Dans le centre-bourg ancien, les baux commerciaux désaffectés seront réhabilités, créant une économie de proximité et une vie de village. Des projets seront menés de manière transversale entre les équipements pour tisser du lien social et encourager la mixité sur le territoire.

LEXIQUE

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la Loi Grenelle II. Les OAP sont une des pièces constituant les PLU et concernent le même cadre territorial. Ainsi, un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones AU, échéancier des équipements publics…), tandis qu'un PLU intercommunal y ajoute des dispositions sur l'habitat ou les transports. Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le SCoT, elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

Multimodalité : il s'agit de l'existence de différents modes de transports pour un seul et même trajet. Dans le domaine des politiques de transports, cette approche atteste de la volonté de développer des chaînes de transport alternatives à la route ou l'utilisation de véhicules particuliers dont l'impact environnemental est considéré comme trop négatif.

NATURA 2000 : c'est un réseau qui répertorie les sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La commission européenne, en accord avec les Etats membres, a fixé le 21 Mai 1992, le principe de ce réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire. L'objectif est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites NATURA 2000, » tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles (Conseil de l'Europe, 1992).

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : l'inventaire des ZNIEFF est un programme d'inventaire naturaliste et scientifique, établi à l'échelle nationale à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'environnement. C'est un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Il différence les ZNIEFF de type 1 (sites de superficie limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale et européenne), et les ZNIEFF de type 2 'grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes, qui peuvent inclure plusieurs ZNIEFF de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère).

Trame verte et bleue (TVB) : elle désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Elle a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est dont un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanité : elle renvoie à la définition de ce qui fait ville ; le géographe Jacques Lévy définit ce qui fait ville par son urbanité, soit la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. Elle permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, à savoir de la plus grande à la plus faible. Ce modèle comparatif devient ainsi un instrument de mesure élémentaire et universel de la ville. Est urbain ce qui est organisé de manière à favoriser les échanges, en prenant compte de tous les besoins (matériels, culturels, sociaux…) et en optimisant les ressources.

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme : « Le territoire français et le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs ps et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

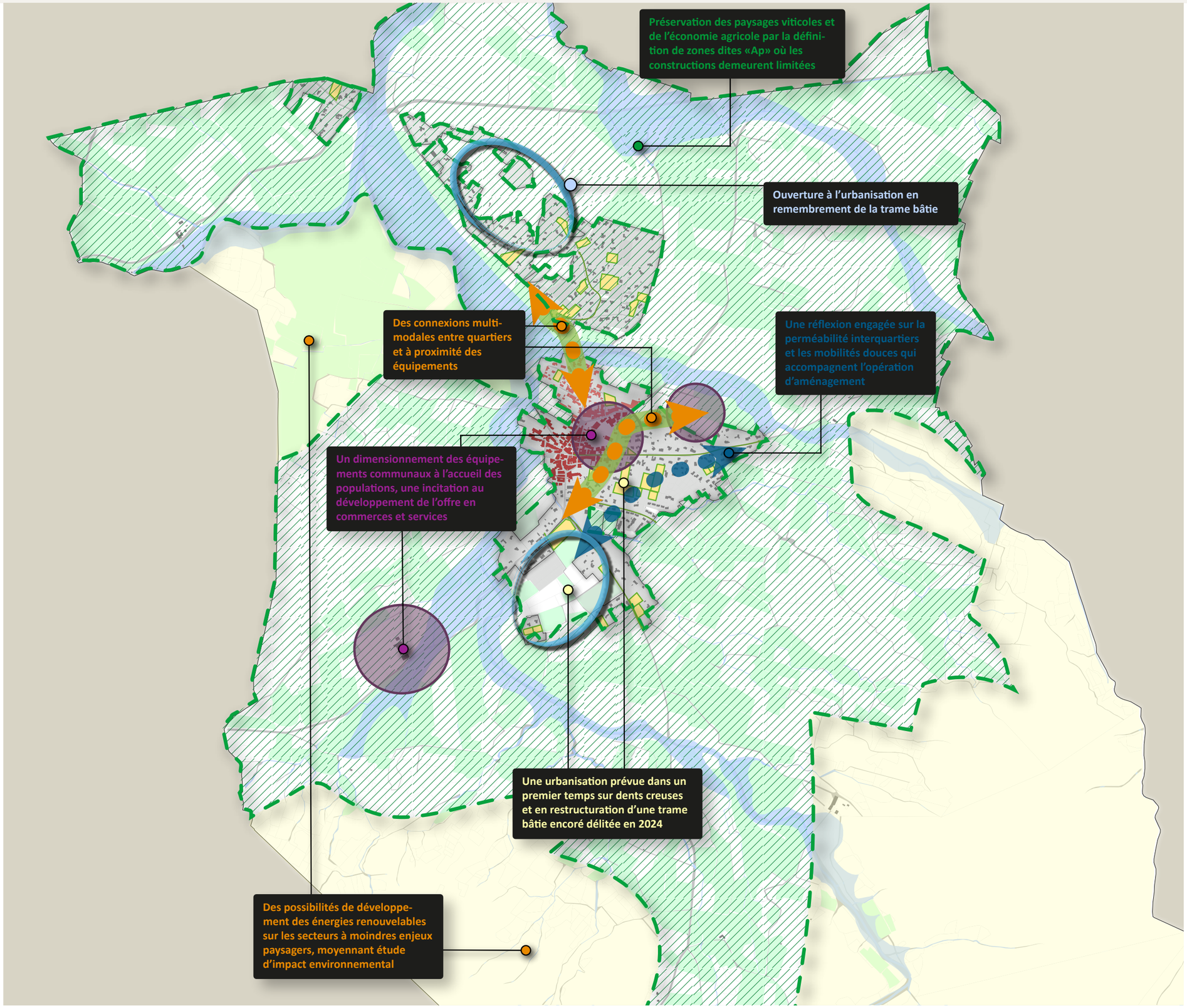



Figure 7 : Saint-André-de-Roquelongue en 2035 ; SOLIHA-Méditerranée, 2025