

COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Déclaration de projet

Pièce n°1.2 – Présentation de l'intérêt général du projet

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

SOMMAIRE

Introduction	5	6. Un projet en cohérence avec les documents d'urbanisme supra-communaux	44
1. Coordonnées du responsable du projet – Maître d'ouvrage	5	6.1 Le SRADDET Occitanie 2040	44
2. Présentation de la commune et du site du projet	6	6.2 Un projet en cohérence avec le SCoT du Biterrois approuvé et arrêté	46
2.1 Présentation et caractéristiques générales de la commune	6	7. Intérêt général du projet	56
2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Roujan	8	7.1 Dynamiser l'activité économique de Roujan	56
3. Diagnostic sociodémographique	12	7.2 Répondre à la croissance démographique et fixer la population sur le territoire	58
3.1 Évolution démographique de la commune	12	7.3 Objectifs sociaux justifiant l'intérêt général	59
3.2 Structure et implantation des ménages	13	7.4 Objectifs urbains justifiant l'intérêt général	61
3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements	14	7.5 Un projet marqué par les principes du développement durable	62
4. Diagnostic socio-économique	16	8. Annexe	64
4.1 Caractéristiques de l'emploi	16		
4.2 Caractéristiques des activités économiques	17		
5. La programmation et les caractéristiques du projet	18		
5.1 Le programme général	18		
5.2 Le renouveau urbain	19		
5.3 Le programme des constructions	19		
5.4 L'accessibilité et les mobilités	20		
5.5 Le parti paysager	24		
5.6 Le parti urbain et architectural	27		
5.7 Le parti environnemental	28		
5.8 Plan général du projet et insertions paysagères	30		

Introduction

Pour l'application des dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, et de la jurisprudence (Conseil d'État, arrêt du 23 octobre 2013 - commune de Crolles), il appartient à l'autorité compétente (la Communauté de Communes Les Avant-Monts) d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération constituant l'objet de la mise en compatibilité du PLU, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

L'intérêt général du projet doit également se justifier par la cohérence du parti d'aménagement retenu.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme s'applique pour toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

Il convient de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération, c'est-à-dire le fondement de fait ou de droit de la déclaration de projet et le bien-fondé de la réalisation du projet.

Le présent chapitre a vocation à détailler le caractère d'intérêt général du projet de requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan.

L'opération, portée par la Communauté de Communes Les Avant-Monts consiste en un renouvellement urbain de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*, intégrant un ensemble de cheminements doux internes l'aménagement de l'extension de la ZAE intercommunale au nord de la route département D13, permettant l'extension de l'enseigne Super U, la création de locaux d'activités tertiaires, la création d'une offre de logement ainsi que la création d'une aire de covoiturage.

Le site est situé entrée de ville sud-est de Roujan, actuellement peu mise en valeur. Pour y remédier, la réalisation de l'opération s'accompagnera d'un traitement paysager et architectural assurant la mise en valeur de l'entrée de ville.

1. Coordonnées du responsable du projet – Maître d'ouvrage

Communauté de Communes Les Avant-Monts

ZAE l'Audacieuse

34 480 Magalas

06 67 36 07 51

contact@avant-monts.fr



2. Présentation de la commune de Roujan et du site de projet

2.1 Présentation et caractéristiques générales de la commune

Roujan est située dans la Région Occitanie, dans le département de l'Hérault et dépend administrativement de l'arrondissement de Béziers et du canton de Cazoul-lès-Béziers.

La commune est membre de la Communauté de Communes Les Avant- Monts qui regroupe 25 communes pour une population totale de 27 144 habitants en 2018.

Son bourg est situé à 13 minutes du bourg de Pézenas (11 km via la D13). En termes de poids démographique, Roujan est la 4ème commune la plus peuplée de la CCAM, derrière Magalas, Murviel-lès-Béziers et Thézan-lès-Béziers. Elle représente un bourg structurant, notamment pour les communes situées à l'est de l'intercommunalité.

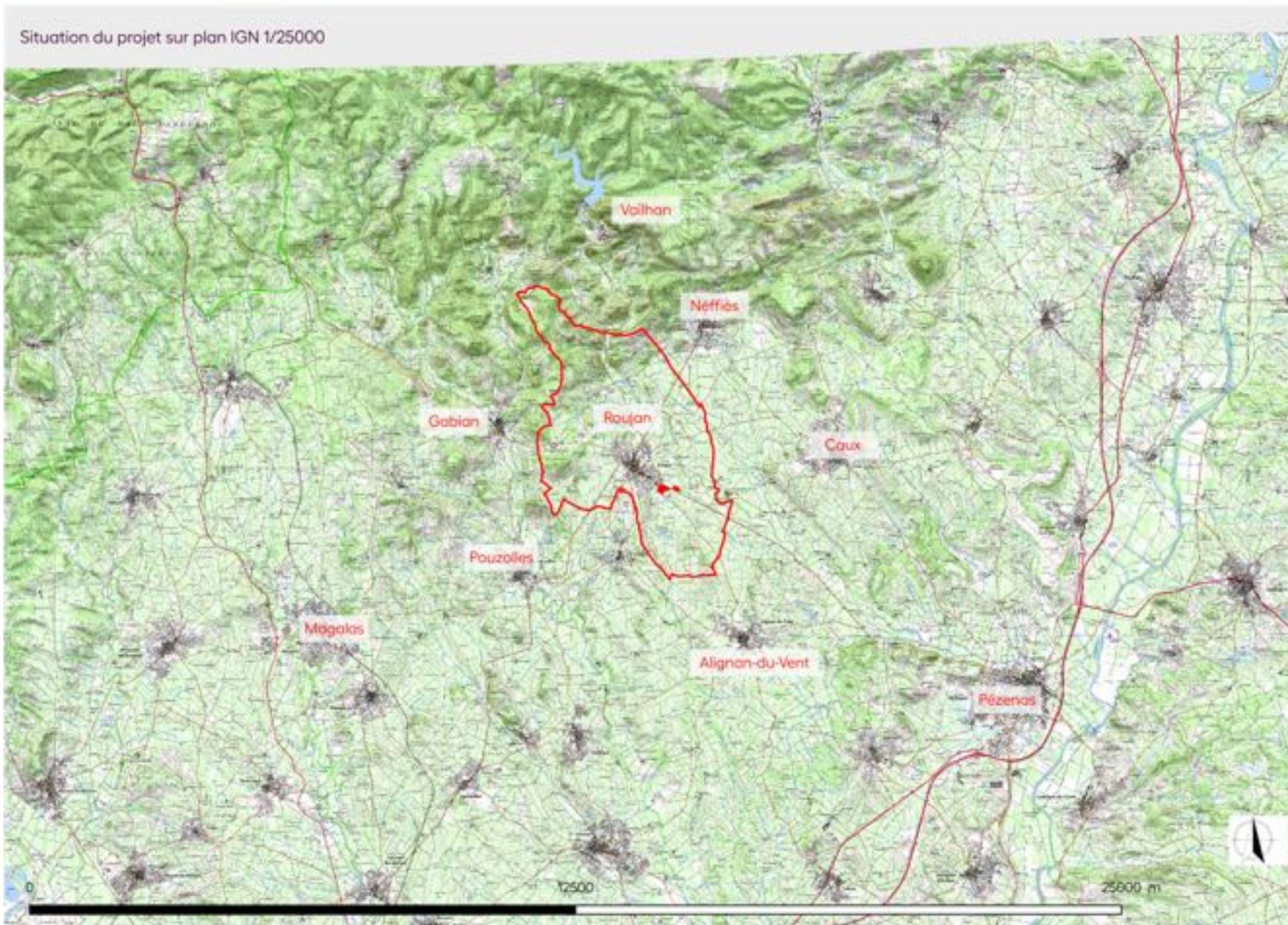
Roujan est également membre du Pays Haut-Languedoc et Vignobles et du syndicat mixte du SCoT du Biterrois.

La Communauté de Communes Les Avant-Monts fait partie, avec 3 autres établissements publics de coopération intercommunale (Communauté de Communes du Minervo au Caroux, Sud Hérault, et Grand Orb), du Syndicat Mixte du Pays Haut-Languedoc et Vignobles. Son rôle est de favoriser, de soutenir et de coordonner les projets de son territoire afin de répondre au mieux aux attentes et aux besoins de la population.

Le projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet présente des intérêts pluriels pour le village, et au-delà pour les communes de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, notamment pour la valorisation économique du territoire.

La commune de Roujan s'organise autour de son centre-village situé au centre du territoire. Celui-ci concentre la majeure partie de la population communale, au croisement des deux principaux axes routiers, la D13 et la D15. Les autres lieux habités sont les hameaux Mougno, Fàitis et La Grange au nord, Montels et Chalet Buttay à l'est, L'Étang et Peilhan à l'ouest et La Baune au sud.

Le territoire de Roujan se constitue d'une première plaine à l'est (altitude courante d'environ 70 mètres NGF) et d'une seconde à l'ouest (altitude courante d'environ 105 mètres NGF). La rupture de niveau se produit le long d'une côte suivant l'axe nord-sud. Les plaines sont ponctuées de collines boisées isolées (puech) culminant entre 120 et 150 mètres NGF. Les Bois de Sainte-Marthe à l'ouest viennent fendre la plaine du haut de leur 210 mètres NGF. Le nord de la commune est bordé par une succession de collines boisées (de 150 à 190 mètres NGF) dont le point culminant est Roquemalière à l'extrémité nord du territoire.



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

2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Roujan

Le projet se trouve dans la commune de Roujan dans le département de l'Hérault (34) en région Occitanie. Le cœur de village commerçant de Roujan est à moins de 1 kilomètre du pôle commercial d'entrée de ville, une synergie s'opère entre les deux entités marchandes du village.

Le site est localisé en entrée de ville de Roujan : le long de la D13 depuis Pézenas et le long de la D125 depuis Alignan-du-Vent. Sa position en entrée de ville en fait un secteur très sensible du point de vue de la qualité urbaine et paysagère, ce d'autant plus que la D13 est l'axe routier privilégié pour accéder au Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc non loin (Faugères, à 13 km, est la première commune du Parc).

Roujan est au carrefour de nombreux villages : Alignan-du-Vent, Caux, Gabian, Margon, Neffiès, Pouzolles et Vailhan. La commune se comporte comme une centralité dans ce bassin de vie, tant pour les études (collège), le travail (zone d'activités) que les achats (supermarché et petits commerces de proximité).

Le projet est à environ 5 kilomètres à vol d'oiseau de sites Natura 2000 :

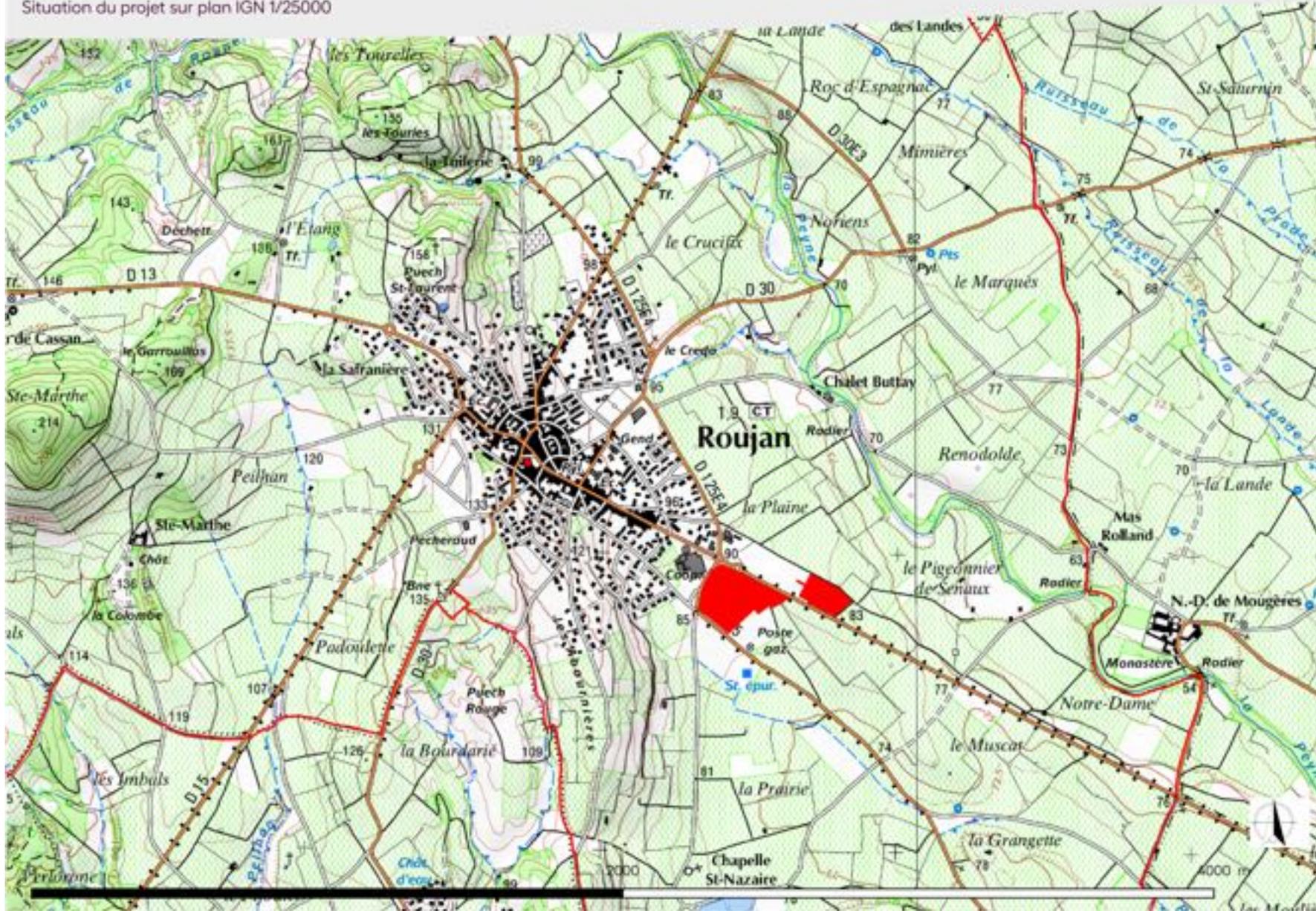
- Le Salagou (FR9112002) - Directive Oiseaux ;
- Aqueduc de Pézenas (FR9102005) - Directive Habitat.

Les terrains concernés par le projet sont les parcelles cadastrées dans le tableau ci-contre. Une adaptation du zonage et du règlement de la zone est nécessaire à la mise en œuvre du projet de requalification du pôle commercial et de valorisation de l'entrée de ville.

L'emprise totale du projet totalise une superficie de 3,46 ha environ en renouvellement urbain.

Section	Numéro de parcelle	Superficie (en m ²)	Zonage actuel du PLU
AT	234	1 333	U4a
AT	236	1 735	U4a
AT	277	737	AU4b
AT	278	2 639	U4a / AU4b
AT	339	802	AU4b
AT	340	709	AU4b / A0
AT	345	198	AU4b
AT	346	29 423	AU4b / A0
Total	-	34 576	U4a / AU4b / A0

Situation du projet sur plan IGN 1/25000



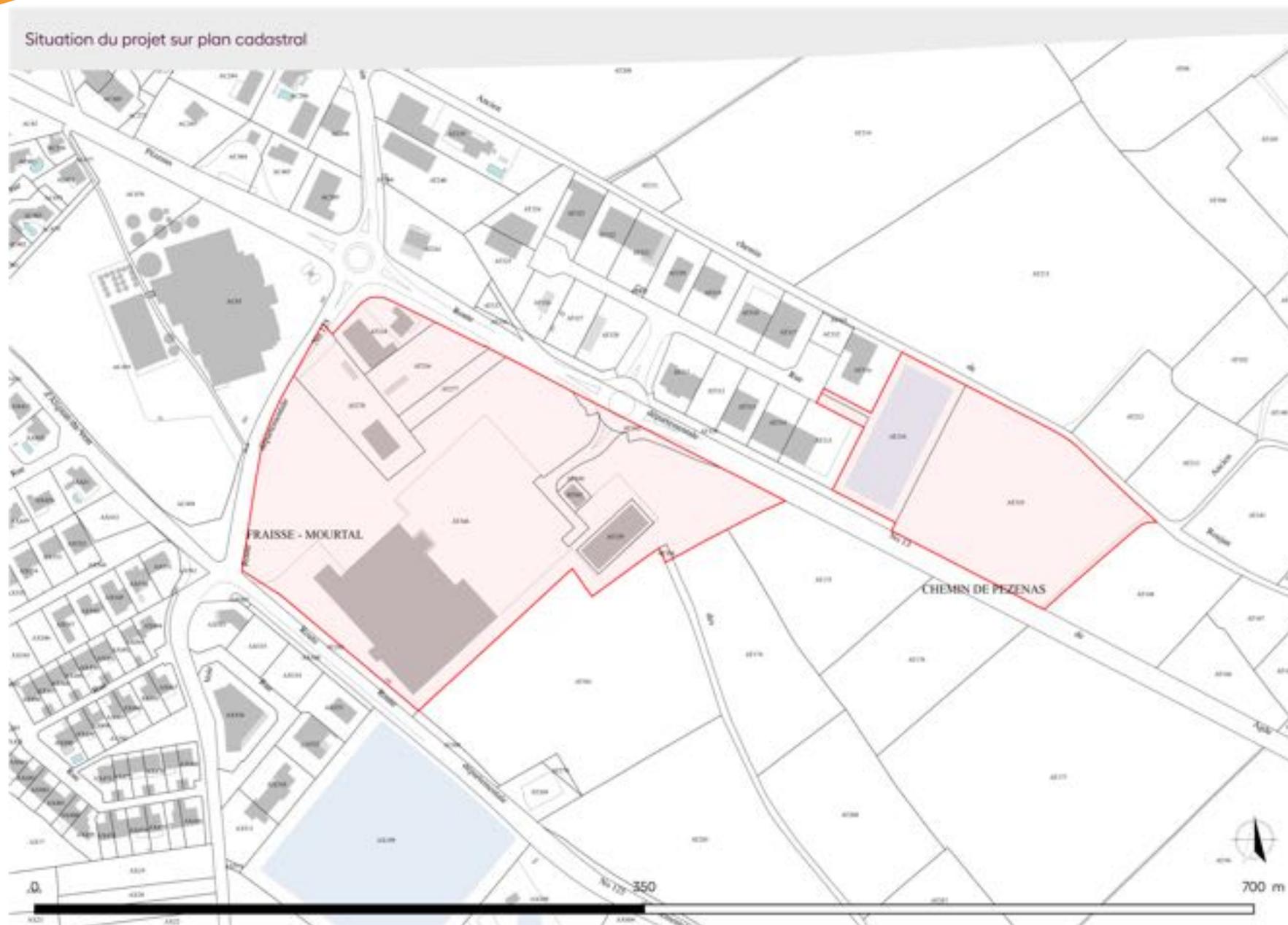
Plan de situation du projet sur fond IGN
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Situation du projet sur plan cadastral



Plan de situation du projet sur fond cadastral

Source : Ministère des Finances Publiques - DGFIP - Données originales téléchargées sur <https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>, mise à jour du 1er juillet 2021



Plan de situation du projet sur fond cadastral

Source : Ministère des Finances Publiques - DGFIP - Données originales téléchargées sur <https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>, mise à jour du 1er juillet 2021

3. Diagnostic sociodémographique

Le traitement statistique effectué par l'INSEE permet de dresser un tableau exhaustif et précis des évolutions sociodémographiques et socio-économiques de Roujan. Cette partie s'appuie sur les données disponibles pour l'année 2018 de l'INSEE publiées le 29 septembre 2021.

3.1 Évolution démographique de la commune

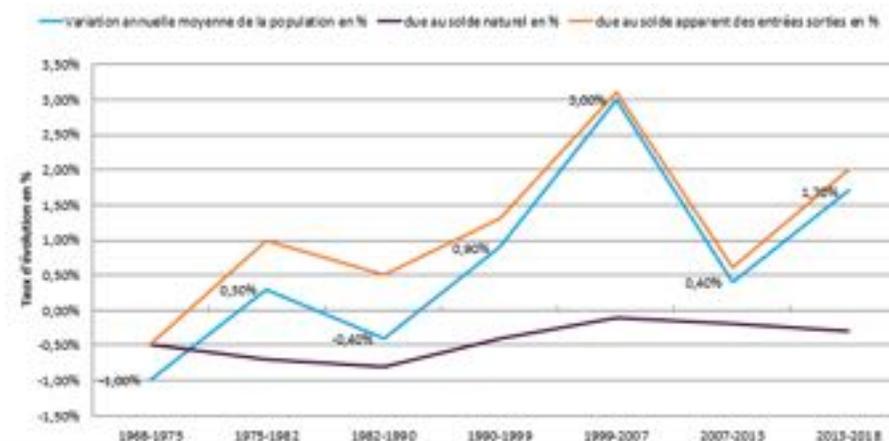
De 1968 à 1999 la population de Roujan reste constante avec un taux de croissance annuel moyen proche de 0%. Ce plateau connaît un fort accroissement entre 1999 et 2008 avec un TCAM de 3%. La population reste depuis en constante augmentation. Toutefois, sur la période intercensitaire de 2008 à 2013, on constate un net recul dans la croissance démographique de Roujan (+0,4%). Celui-ci ne reflète en rien la situation intercommunale (+2,4%) et départementale (+1,4%). Ce recul peut être amputé à de nombreux facteurs, dont la difficulté d'accès au logement pour les ménages en desserrement. En effet, entre 2008 et 2013, la commune connaît sa plus faible évolution de nombre logement (+1,8%) ; en comparaison la période entre 1999 et 2008 connaît une évolution de +25,7% et celle de 2013 à 2018 de +14,9%.

Sur la dernière période intercensitaire, le taux de croissance annuel moyen remonte mais reste à rythme modéré de 1,7% entre 2013 et 2018. Il reste toutefois supérieur à l'évolution de la population de la région et du département de l'Hérault (+1,2%/an en moyenne). Cette tendance s'observe également à l'échelle de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, avec toutefois une croissance démographique plus mesurée et plus proche de la moyenne annuelle de l'Hérault entre 2013 et 2018 à 1,1%.



Une évolution de la population qui prend son essor à parti de 1999.
Source : INSEE, Urban Projects

Quelle que soit la période observée, la croissance démographique de Roujan est largement soutenue par un apport démographique excédentaire. Le solde naturel est en effet négatif depuis 1968 et se situe à -0,3% sur la période 2013-2018.



Un solde naturel faible mais compensé par un apport migratoire en hausse
Source : INSEE, Urban Projects

Le solde migratoire est à l'origine de l'accroissement de la population caractérisant clairement l'attractivité du territoire roujanais.

Aujourd'hui, la population croit toujours mais dans une moindre mesure. Cette tendance de stabilisation est perceptible depuis 1999 et devrait continuer à caractériser l'évolution de la commune qui tente de maîtriser l'étalement urbain, l'artificialisation de son territoire tout en conservant un cadre de vie typique de village.

Pour la commune de Roujan l'enjeu est d'assurer un maintien de l'accueil des populations tout en assurant une mixité sociale et générationnelle.



3.2 Structure et implantation des ménages

3.2.1 Une relative stabilité de la taille des ménages

La taille des ménages diminue depuis 1968. De 2,76 personnes en moyenne par foyer en 1968, les ménages passent à 2,16 individus en 2018. Cela équivaut à un taux annuel moyen de desserrement de -0,5% sur les 50 dernières années. Cette diminution s'explique par plusieurs facteurs :

- des divorces de plus en plus courants ;
- la décohabitation plus tôt des enfants par rapport à leur famille ;
- des personnes isolées de plus en plus nombreuses.

On constate alors une augmentation du nombre de personnes vivant seules, plus particulièrement chez les retraités (20,4% des 65-79 ans et 34,7% des 80 ans et plus). Les jeunes de 20-24 ans déclarant vivre seuls sont peu nombreux, 8,8% de cette tranche d'âge.

3.2.2 Une population jeune en recul

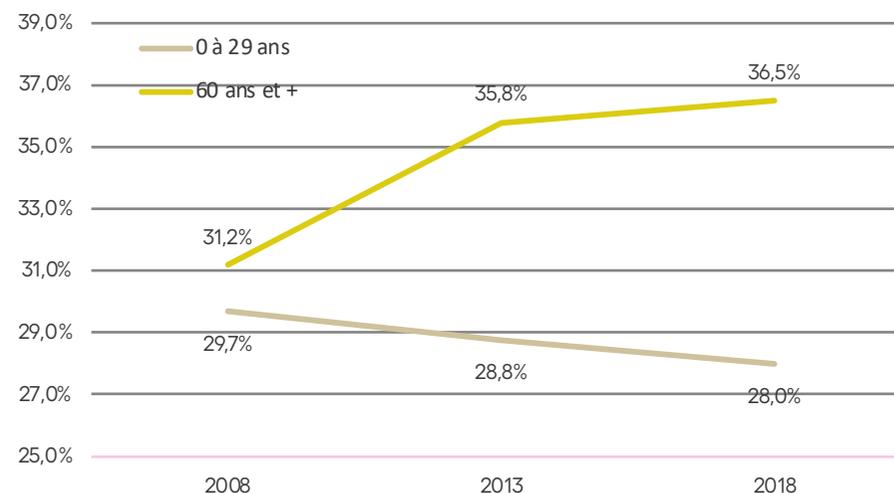
La population est relativement équilibrée en âge mais connaît un important vieillissement entre 2008 et 2018. En 2008, 48,5% de la population avait moins de 45 ans. Ce taux est de 42,2% en 2018. Si cela suppose une faible mobilité résidentielle des ménages, notamment du fait de la qualité du cadre de vie, cela pose la question de la mixité générationnelle future au sein de la commune.

Dans Les Avant-Monts, le vieillissement de la population est moins marqué entre 2008 et 2018. La population de moins de 45 ans passe de 51% en 2008 à 48% en 2018. La population de Roujan est également plus âgée que celle du département (54,1% de moins de 45 ans).

3.2.3 La stabilité des ménages roujanais

Près de la moitié des ménages sont installés dans leur logement actuel depuis moins de 10 ans, soit 486 foyers. Cette donnée fait écho au vieillissement de la population susmentionné et est à mettre en relation avec la construction de nouveaux logements au cours des dernières années. Mais surtout, elle met en exergue une relative absence de mobilité des ménages au sein de la commune.

La mutation des ménages, propre à l'évolution sociétale actuelle de la population française qui se traduit par la diminution de la taille des ménages occupants une résidence principale et rend nécessaire une diversification de l'offre de logements.

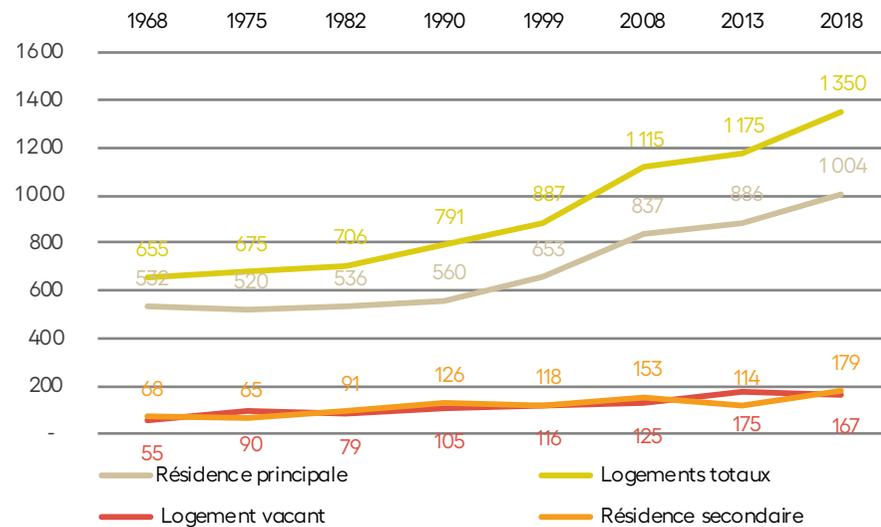


Une population jeune qui recule face à une population vieillissante en augmentation
Source : INSEE, Urban Projects

3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements

3.3.1 Le parc de logement

Parallèlement à l'augmentation de la population, le parc de logements a évolué à la hausse. Entre 2008 et 2013 60 logements ont été créés pour accueillir les 44 nouveaux habitants. Entre 2013 et 2018, les 179 nouveaux habitants ont bénéficiés de la création de 175 nouveaux logements. Le nombre de résidences principales augmente naturellement alors que sa part tend à diminuer entre 2013 et 2018, passant de 75,4% à 74,4%. On observe entre 2008 et 2018 une forte augmentation du nombre et de la part des résidences secondaires à Roujan : de 114 logements en 2013 (9,7%), elles sont 179 en 2018 (13,2%). A contrario, le nombre et la part de logements vacants entame une baisse sur cette même période, passant de 175 (14,9%) à 167 (12,4%). **Ces données traduisent un marché du logement qui commence à se tendre au profit des résidences secondaires : on peut considérer que 37% des logements produits entre 2013 et 2018 ont été affectés aux résidences secondaires.**



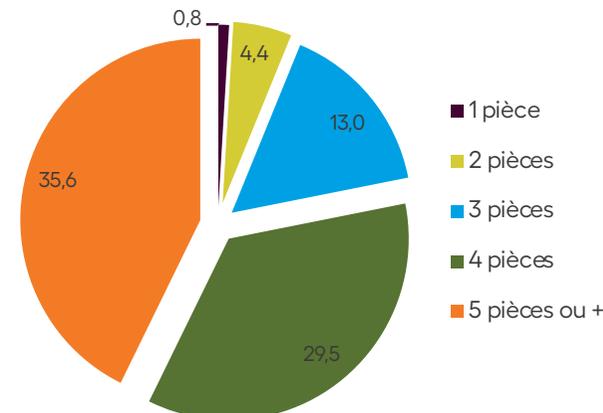
Une augmentation du nombre de logements qui double entre 1968 et 2018
Source : INSEE, Urban Projects

3.3.2 Une faible diversification des formes d'habitat

La maison est la forme d'habitat la plus présente (91,6%, 1 237 logements) et caractérise bien la typologie la structure encore villageoise de Roujan. On note qu'entre 2013 et 2018, le parc d'appartements a diminué, autant en nombre qu'en part : 131 en 2013 (11,1%) pour 108 en 2018 (8%). Cette évolution négative peut s'imputer à plusieurs facteurs, notamment la démolition d'immeubles insalubres ou la recomposition d'immeubles collectifs et maison de ville (regroupement de plusieurs appartements en un seul). C'est, pour ainsi dire, le contrepied des pratiques régulièrement observée dans Les Avant-Monts et l'Hérault, à savoir d'une division parfois pas trop d'opportunité, d'anciennes maisons vigneronnes en plusieurs logements. Cela peut également traduire un besoin en logements de grande taille à Roujan (T3 et +) : les données statistiques montrent un nombre moyen de pièces dans les appartements des résidences principales en augmentation avec 3,1 unités en 2018 pour 3 en 2013.

Les maisons sont des biens de taille plus confortable que les appartements avec une moyenne constante de 4,4 pièces par logement. On note toutefois que le nombre moyen de pièces dans les maisons tend à la baisse (4,7 en 2008).

Peu de logements de petite taille ou de taille moyenne, adaptés aux familles avec un enfant ou aux personnes seules, composent l'habitat à Roujan. Ils représentent 26,5% des résidences principales, dont 20,5% sont des 3 pièces (206 unités). L'habitat est largement dominé par de grands logements, plus de 73,5% disposent d'au moins 4 pièces (3 chambres) dont 381 logements disposent de 5 pièces ou plus.

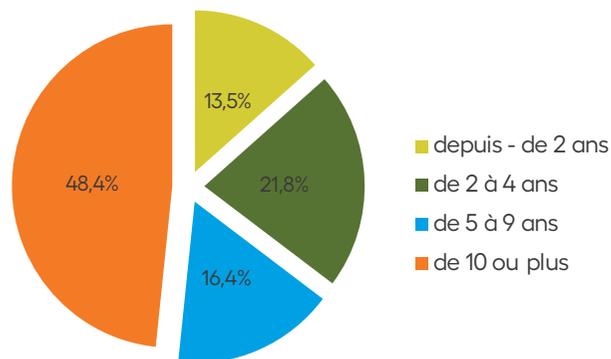


La part de logement de taille confortable occupe près des deux tiers du parc immobilier roujanais
Source : INSEE, Urban Projects

3.3.3 Des ménages ancrés sur le territoire

L'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale montre une certaine stabilité de la population : 87,7% de la population occupe le même logement depuis plus d'un an et plus de 85% des ménages sont installés depuis plus de 2 ans à Roujan. Aussi, un peu plus de 48% des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

On relève une faible mobilité résidentielle des Roujanais : seul 2,8% de la population habitait un autre logement de la commune un an auparavant (60 personnes).



*La population de Roujan est stable, un roujanais sur deux y habite depuis plus de dix ans.
Source : INSEE, Urban Projects*

3.3.4 Une prédominance des propriétaires occupants

L'accès à la propriété est très plébiscité dans la commune. Le parc de résidences principales est majoritairement composé de propriétaires occupants à 72,3%, taux constant par rapport à 2008 (71,9%). La part des locataires atteint 25,5% en 2018. Les autres ménages sont hébergés gratuitement (2,2%).

3.3.5 Un bon équipement des logements

La quasi-totalité des résidences principale est équipée d'une salle de bain ou d'une salle d'eau. Seulement une vingtaine n'en disposent pas et sont assimilables à des logements inconfortables ou insalubres.

Le mode de chauffage dans les logements est essentiellement tourné vers le « tout électrique » à 63,3%. L'utilisation récurrente de modes de chauffage électrique conduit à une augmentation de la consommation énergétique et interroge sur les moyens à mettre en œuvre pour limiter les incidences sur l'environnement, notamment en utilisant des énergies renouvelables comme le solaire ou en travaillant sur des implantations « bioclimatiques » des constructions.

4. Diagnostic socio-économique

4.1 Caractéristiques de l'emploi

4.1.1 La part d'actifs et le taux d'activité

Parmi la population des 15-64 ans en 2018, 73,4% sont actifs. La part d'actifs est en nette hausse, elle était de 64% en 2008. La part d'actifs ayant un emploi connaît une amélioration, elle passe de 52,9% en 2013 à 59,7% en 2018. Les chômeurs au sens du recensement représentent alors 13,7% des actifs en 2018.

Un constat qui est partagé avec Les Avant-Monts puisque, à l'échelle intercommunale, la part d'actifs augmente aussi (de 69,1% à 74,6%), de même que la part d'actifs ayant un emploi (de 60,3% à 63,4%). La part d'actifs occupés reste plus importante à l'échelle intercommunale qu'à Roujan. Cette dynamique intercommunale est également observée à l'échelle départementale avec une hausse des actifs et des actifs ayant un emploi.

4.1.2 Les caractéristiques de l'emploi

Le nombre d'emploi est en nette augmentation à Roujan par rapport à 2008 et 2013 : il est de 403 en 2008 puis 474 en 2013 et enfin 607 en 2018. Cela est notamment lié à une importante création d'entreprises entre 2013 et 2018, 113 dont 88 en entreprises individuelles. À cela peut s'ajouter la création d'entreprises qui est restée très dynamique de 2018 à 2020 inclus : 84 dont 80 entreprises individuelles. La création d'établissements suit la même tendance : + 136 entre 2013 et 2018 auxquels s'ajoutent 102 nouveaux établissements de 2018 à 2020 inclus.

L'indicateur de concentration de l'emploi est particulièrement élevé à Roujan, il est d'environ 81,2% (607 emplois dans la commune pour 747 actifs ayant un emploi). À l'échelle des Avant-Monts, ce même indicateur est nettement inférieur (50,3%) alors qu'il est 100,3% à l'échelle départementale et de 98,5% à l'échelle régionale. Cela renforce également la caractérisation de Roujan comme « commune hors attraction des villes » établie par l'INSEE, mais aussi l'importance de Roujan dans la structure intercommunale en tant que centralité de bassin. En effet, 39,4% des actifs occupés de Roujan travaillent dans la commune, part en constante augmentation depuis 2008 (36,5%).

Les secteurs d'activités des emplois de Roujan concernent principalement le commerce, transports et services divers (49,4% des emplois) suivi de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (26,6%). Les autres secteurs d'activités (agriculture, industrie et construction) représentent chacun environ 8% des emplois.

Les emplois à Roujan sont largement dominés par la présence de salariés à 69% en 2018, en hausse par rapport à 2013 (66,5%). Les employés représentent le plus d'emplois (29,6%, stable par rapport à 2013), suivi par les professions intermédiaires (20,5%, en hausse par rapport à 2013 15,6%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (16%, en hausse par rapport à 2013 11,5%). Les agriculteurs exploitants sont les moins nombreux (6,6% des emplois). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises connaissent quant à eux une baisse du nombre d'emplois (14,2% en 2018 pour 17,5% en 2013).

4.1.3 Scolarité, diplômes et formation

La scolarisation des jeunes est importante. La population scolarisée correspond peu ou prou au nombre de jeunes des tranches d'âge à l'exception des 2-5 ans du fait d'une entrée à l'école plus tardive à partir de l'âge de 3 ans. On note toutefois une faible poursuite des études, la part des jeunes 18-24ans scolarisés est de 26,8% seulement, contre 61% pour l'ensemble du département. Ce faible taux met en exergue une faible influence de Montpellier et de ses grands centres de formation (universités, écoles...) malgré sa proximité géographique.



4.2 Caractéristiques des activités économiques

4.2.1 Les polarités commerçantes de Roujan

L'activité économique est développée sur le territoire. Il existe une centralité commerciale dans le centre-village avec plusieurs commerces de proximité dont une épicerie, une boucherie et plusieurs boulangeries. Un établissement de type café-brasserie y est aussi implanté, de même que différentes activités de services (salons de coiffure, agences immobilières, bureau de tabac, restaurants...).

Le centre commercial *Cap Caroux* et la Zone d'Activités Économiques intercommunale au sud-est du cœur de village représentent l'autre polarité commerciale de Roujan. Cet espace regroupe notamment un supermarché (*Super U*), un commerce de gros (*Point P*), boulangeries, pharmacie, fleuriste, agence postale et bancaire, concessionnaire automobile. La ZAE abrite également des activités tertiaires et de services tels que centres médicaux, centre de loisirs et office de tourisme.

4.2.2 Les entreprises et établissements

Au total, 213 entreprises sont répertoriées à Roujan au 31 décembre 2019. Les trois secteurs d'activités les plus représentés sont le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (25,4%), la construction (20,7%) et l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (14,6%). A contrario, les trois secteurs d'activités les moins représentés sont les activités financières (2,8%), l'information et communication (4,2%) et les activités immobilières (4,7%). Ainsi, on relève une faiblesse des activités tertiaires de bureau dans la commune, constat également observé à l'échelle intercommunale.

Les établissements suivent la même tendance que les entreprises avec une dominance des activités de commerce de gros et de détail (27,5%), de la construction (19,1%) et de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (14,4%).

4.2.3 Les activités touristiques

Malgré une position stratégique au carrefour du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc et de Pézenas et de nombreux sites attractifs aux alentours (lac des Olivettes, piémont des Hauts Cantons héraultais, sentiers de randonnée et VTT...), Roujan ne dispose d'aucun établissement d'hébergement. L'hébergement touristique s'opère via les gîtes, chambres d'hôtes et locations entre particuliers.

Roujan est une commune clé d'un secteur constitué de villages ruraux qui ne disposent pas d'une telle richesse en équipements publics, activités économiques et en commerces.

À travers le projet objet de la présente procédure, la commune de Roujan entend conjuguer ses efforts entre la construction d'habitations adaptées aux besoins d'une population qui évolue dans ses modes d'habiter et le développement commercial pour maintenir une politique d'amélioration du cadre de vie.

Le projet entend permettre la construction de nouveaux logements tout en favorisant le développement d'activités économiques capables d'attirer et de conserver de nouveaux habitants.

UN TERRITOIRE ET DES SERVICES AU PLUS PRÈS DE LA POPULATION

Le territoire de 353,38 km² regroupe 25 communes pour une population totale de 27 328 habitants



Structure du territoire des Avant-Monts
Source : Communauté de Communes Les Avant-Monts

5. La programmation et les caractéristiques du projet

5.1 Le programme général

5.1.1 Contexte

Le projet se développe sur deux secteurs distincts et voisins de la commune : un secteur en renouvellement urbain et un secteur en extension d'urbanisation. Le premier secteur du projet sur l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées pour l'extension du pôle commercial de *Super U*. Ces autorisations concernent la création du bâtiment en R+1, dans la continuité nord-ouest du magasin *Super U*. Les activités envisagées dans cette future constructions sont :

- La pharmacie : l'actuelle, déjà présente sur le site du projet, est à l'étroit. Son déménagement permettra d'augmenter la surface commerciale et d'améliorer la qualité de service à la clientèle locale. C'est aussi une opportunité de rapprocher physiquement la pharmacie de la *maison de santé Calypso* située à l'arrière du *Super U* et qui regroupe 4 médecins généralistes, 2 infirmières, 1 ergothérapeute, 1 psychanalyste, 2 pédicures-podologues, 2 diététiciennes et 1 sophrologue-hypnothérapeute ;
- Une salle de sport/fitness : la commune ne dispose d'aucun équipement de ce type, la population roujanaise et alentours doit se rendre à Pézenas pour pratiquer une activité sportive en salle hors clubs et associations. La salle de sport permettra alors de réduire les déplacements vers Pézenas et de renforcer l'offre en équipements et services dans le bassin de vie de Roujan.

Le second secteur du projet consiste à étendre légèrement la zone d'activités voisine du pôle commercial afin d'y relocaliser le *Point P* et permettre son développement.

La réalisation du premier secteur de projet est conditionnée par la réalisation du second en extension : l'opération de renouvellement urbain de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* ne peut se faire sans délocaliser une partie des activités présentes sur le site. C'est dans ce contexte que le projet de requalification et de valorisation du pôle commercial de l'entrée de ville sud-est de Roujan est pensé.

5.1.2 Les grands principes du projet

Le projet revêt une caractéristique vertueuse : la requalification et valorisation de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* et de l'entrée de ville sud-est de Roujan consiste en une opération de renouvellement urbain, de densification et de mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot d'environ 3,7 ha. Le projet prévoit, en plusieurs temps :

- Démolition d'activités après relocalisation dans un autre secteur de la commune : *Point P* et producteur de pains et yaourts ;
- Création de locaux d'activités et commerciaux (autorisation d'urbanisme accordée + *Point P*) et de stationnements associés ;
- Démolition d'une habitation en R+0 ;
- Construction d'un ensemble immobilier mixte habitat/bureaux/services/tiers lieu sur les emprises des démolitions ;
- Désimperméabilisation des sols et création d'une coulée verte et de franges paysagères ;
- Amélioration des conditions d'accès au pôle commercial depuis les voies périphériques (D13 et D125) pour tous les usagers, en particulier les mobilités douces ;
- Valorisation des énergies renouvelables ;
- Recomposition urbaine et architecturale pour harmoniser les ambiances paysagères en entrée de ville et créer un dialogue entre les différents bâtis ;
- Création d'une aire de covoiturage.

5.2 Le renouveau urbain

5.2.1 Le renouvellement urbain de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*

Le projet prévoit la déconstruction sélective (tri et valorisation des déchets) de l'ensemble des constructions situées le long de la D13 et de la D125 actuellement occupée par l'enseigne *Point P*, un producteur de pains et yaourts et une habitation.

Cet ensemble bâti présente une architecture hétéroclite, vieillissante et peu valorisante en entrée de ville. Un seul accès est actuellement possible jusqu'au cœur de l'îlot depuis la D13, le second existant étant condamné par un chapiteau dans lequel *Super U* expose certains produits. *Point P*, le producteurs de pains et yaourts et l'habitation sont directement desservis par la D125 ce qui occasionne certains conflits d'usage, tout particulièrement lorsque les poids-lourds se rendent à l'enseigne de matériaux et qu'ils sont obligés de rester stockés sur la voie publique (D125). Aussi, l'ensemble ne présente pas de végétalisation significative, si ce n'est des espaces en friche et débroussaillés. Le végétal n'a que peu de place pour se développer, y compris sur les aires de stationnement où les arbres sont cantonnés à des fosses à peine supérieures à 1 m² d'emprise. Il s'agit alors de supprimer les éléments disgracieux et de créer un ensemble bâti qualitatif et harmonieux à l'échelle de l'îlot et ses alentours.

Cette déconstruction s'accompagnera d'une désimperméabilisation des sols. En effet, l'enseigne *Point P*, pour ses besoins d'activité, s'étend sur deux parcelles entièrement bitumées ou bâties, soit une superficie totale d'environ 4 374 m². Le renouvellement urbain de cet îlot à dominante commerciale sera également marqué par l'introduction de nouvelles fonctions, de nouveaux espaces collectifs et des espaces verts significatifs en frange et en cœur d'îlot (Cf. parties suivantes).

5.2.2 Une extension urbaine mesurée de la zone d'activités

Pour les besoins du projet, la zone d'activités de Roujan doit être étendue sur une emprise globale de 1,13 hectare. Elle comprend l'actuel bassin de rétention de la ZAE qui sera déplacé plus à l'est afin de permettre une véritable continuité urbaine et assurer les accès à l'extension.

Dans le prolongement immédiat de la ZAE, des extensions parcellaires des entreprises limitrophes sont envisagées afin d'offrir les capacités de développement désirées, et tout particulièrement de permettre le stockage de matériel sur les parcelles et non plus sur le domaine public intercommunal. Elles représentent respectivement une surface de 800 m² et 300 m² chacune environ. S'en suivra une extension limitée qui accueillera le nouveau *Point P*, plus moderne, mieux structuré et plus attractif pour la population locale.

Le nouvel ouvrage de rétention sera placé, comme dans sa configuration actuelle, en fin d'urbanisation. Cette position, dictée notamment par les pentes naturelles du site, permettra un traitement paysager significatif et qualitatif de la frange urbaine. L'ouvrage composera l'interface urbain/agricole.

5.3 Le programme des constructions

Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments dédiés au commerce (autorisations d'urbanisme accordées + *Point P*), aux activités de bureaux et services, à un tiers lieu et au logement.

5.3.1 Une extension de l'enseigne *Super U* pour faire face au besoin de développement

Une extension du supermarché est prévue. Elle comprend :

- La création d'une surface de vente pour le service *Drive* de l'enseigne *Super U* ;
- L'extension de la « galerie marchande » en avant de caisses pour l'exposition de produits saisonniers (mobilier de jardin, sapins de Noël...);
- L'extension de l'entrée principale et de son préau sans surface de vente ;
- L'extension latérale de la surface de vente sur une partie du parking actuellement occupée par un chapiteau dans lequel sont implantés les rayons boissons et produits saisonniers ;
- La création de locaux commerciaux et de services complémentaires à l'offre existante.

Une partie des constructions envisagées a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée et en cours de validité. Le projet les intègre naturellement. Il s'agit d'un bâtiment sur deux niveaux dans la continuité nord-ouest du supermarché dans lequel sont envisagées l'implantation d'une salle de sport/fitness et la relocalisation de la pharmacie du pôle commercial à l'étroit dans ses locaux actuels. Ce bâtiment reprend l'identité architecturale du pôle commercial par souci de cohérence et d'harmonie à l'échelle de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* .

Un autre bâtiment commercial doit être édifié dans la continuité des commerces existants au nord-est de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*. Son emprise est limitée, tout comme sa hauteur (R+0). Il est destiné à recevoir des activités de services complémentaires à celles présentes dans le pôle commercial, mais surtout complémentaires à l'offre de commerces et services de proximité du cœur de village de Roujan.

Dans le secteur d'extension de la ZAE, les constructions se composeront de locaux commerciaux et d'entrepôts de stockage pour l'enseigne *Point P* qui y déménagera ses activités.

5.3.2 La création de locaux d'activités tertiaires pour diversifier le tissu économique local

Un premier bâtiment sera intégralement consacré aux activités de bureau et services et pourra éventuellement accueillir le tiers lieu de la Communauté de Communes Les Avant-Monts. Il prendra place le long de la RD13, à l'entrée de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* sur une emprise en partie occupée par du stationnement actuellement. Ce bâtiment sera édifié en R+1. Chaque plateau (ou niveau) sera divisible pour s'adapter au besoin de chaque entreprise.

Les autres activités de bureau et services seront positionnés face à la cave coopérative, à l'extrémité nord-ouest de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*. Cet ensemble immobilier à vocation à accueillir une mixité fonctionnelle, les activités seront cantonnées aux premiers niveaux et en relation directe avec les autres activités économiques de l'îlot.

5.3.3 La création d'une offre de logements alternative à la maison individuelle

Le volet création de logement est sans doute le plus ambitieux du projet, rarement peut-on observer une mixité habitat/activités sur des îlots commerciaux périphériques en cœur de village en milieu rural bien que Roujan soit une centralité de bassin structurante à l'échelle du SCoT du Biterrois et de la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

Les logements prendront place dans les étages des constructions à usages d'activités tertiaires à l'extrémité nord-ouest de l'îlot. Le programme prévoit la production d'un total de 20 à 40 logements, dont :

- 16 à 32 logements libres ;
- 4 à 8 logements abordables.

Le parti retenu est la création de logements de standing voire haut standing avec notamment de grandes terrasses afin d'offrir une alternative cohérente à la maison individuelle.

5.4 L'accessibilité et les mobilités

5.4.1 Des accès renforcés à l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*

Les accès seront au nombre de 3, dont deux existants :

- L'accès nord, depuis la D13 est maintenu dans sa configuration actuelle.
- L'accès sud depuis la D125 est maintenu dans sa configuration actuelle réservé aux livraisons à l'arrière du supermarché.
- L'accès ouest depuis la D125 face à la cave coopérative sera créé pour les véhicules, cette liaison existe déjà pour les piétons/cyclistes.

Le projet va ainsi permettre de décharger le carrefour giratoire d'entrée du pôle commercial sur la D13.

Les accès piétons et cyclistes seront identiques à ceux véhicules. Toutefois, afin d'assurer une plus grande perméabilité de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* pour les piétons, les accès pour les mobilités douces seront densifiés depuis les axes de desserte (D13 et D125).

5.4.2 Des accès inchangés à l'extension

L'extension de la ZAE sera accessible par l'accès actuel sur le carrefour giratoire de la D13 et la rue du Pond Second.

5.4.3 Un accès en transports en commun amélioré

L'arrêt de car existant de la D125 le long de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* et de la cave coopérative sur la ligne LiO – Hérault Transport 669 – Pézenas / Alignan-du-Vent / Roujan / Gabian dans le sens Gabian / Pézenas ne sera pas impacté par le projet.

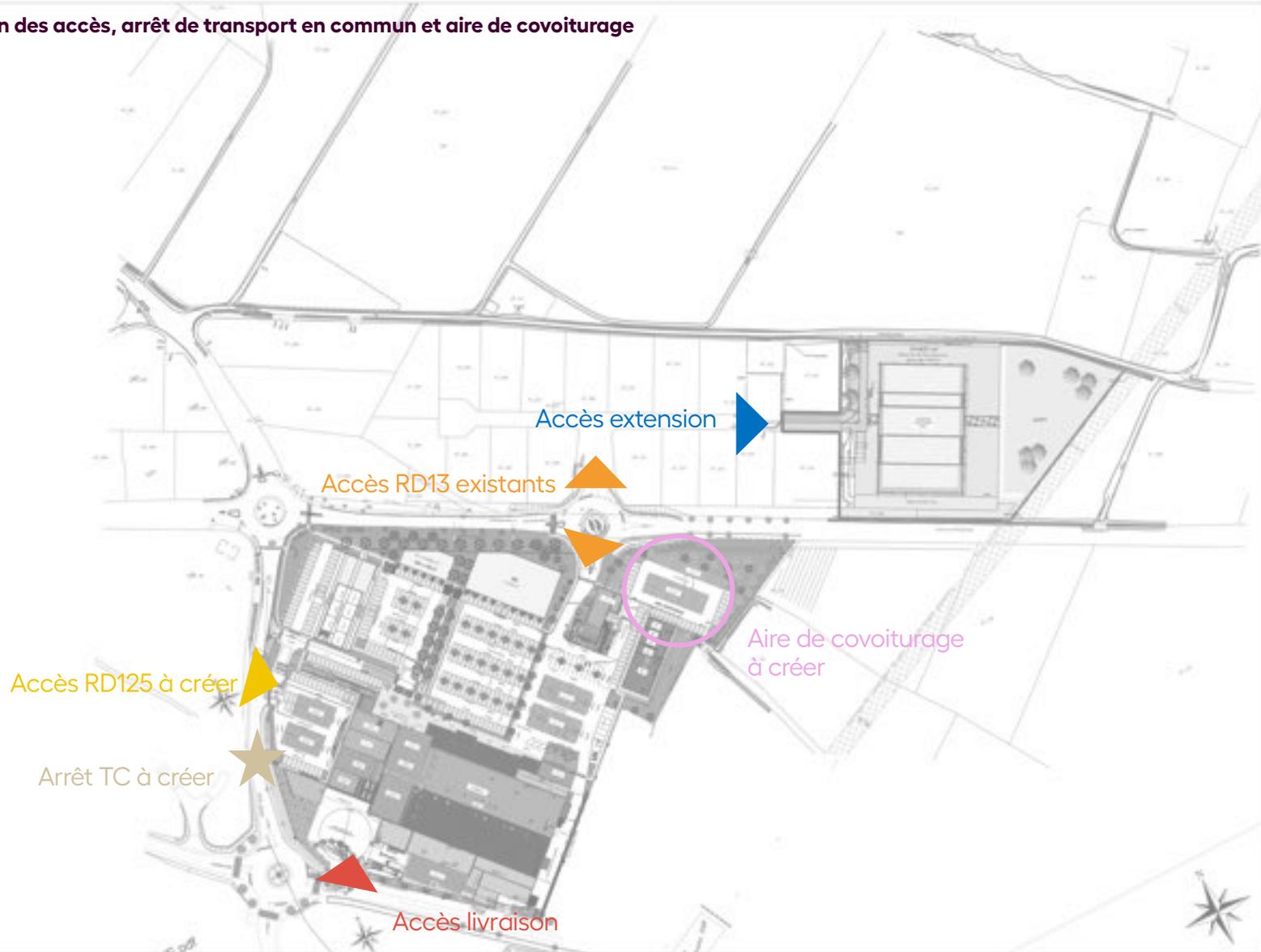
En revanche, la requalification de la D125 va permettre la création d'un arrêt de car complémentaire sur cette même ligne dans le sens Pézenas / Gabian.

5.4.4 Le développement d'autres formes de mobilité pour lutter contre « l'autosolisme »

Le projet prévoit la création d'une aire de covoiturage à l'extrémité nord-est de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*. Celle-ci aura une capacité maximale de 80 places environ.



Localisation des accès, arrêt de transport en commun et aire de covoiturage



Tous présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. La réalisation reste de la responsabilité du constructeur quant à la validité des ouvrages.

MARRAUD MARRAUD Ingénierie Sud 4 rue Pierre Mendès France - BP 40 - 47502 ROC Tél : 05 53 48 20 00 - Fax : 05 53 95 48 17	Opération : EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL CAP CAROUX	EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL	PLAN DE ZONE DP 1	ESQ.
	Adresse du projet : Route De Pézenas - ZAC CAP CAROUX - 34320 ROUJAN	ROUTE DE PÉZENAS - ZAC CAROUX 34320 ROUJAN	Destiné aux M.A. chef de projet / Chargé d'études	Date : 24/04/2022 www.marraud.fr
	Autre d'ouvrage : SCI CAP CAROUX SAS BORDES DISTRIBUTION			DP1



5.4.5 Des mobilités douces irrigant le projet

En termes de mobilités douces, le projet prévoit notamment :

- La requalification de la D125 intégrant un cheminement doux pour assurer la continuité à l'échelle communale et faciliter l'accès au pôle commercial ;
- La création d'un cheminement mixte piétons/cyclistes parallèlement à la D13 pour renforcer l'accessibilité au pôle commercial et, assurer la continuité ;
- La mise en sécurité du piétonnier existant entre la D13 et *Super U* notamment en séparant physiquement de la voie d'accès principale ;
- La création d'un ensemble de cheminements doux internes à l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* en continuité les uns des autres et connectés aux D13 et D125. En outre, un des cheminements internes sera intégré partiellement à une coulée verte selon un axe nord-est/sud-ouest et reliera directement la D13 au nord à la D125 au sud en traversant de part en part le parking pôle commercial.

Chaque cheminement créé ou sécurisé permettra l'accès aux activités et logements en les desservant au plus près. Aussi, le parvis d'entrée du *Super U* sera intégralement repensé (plantation d'arbres) et agrandi : son emprise sera étendue afin de créer un lieu de rencontres et d'animations éphémères et intégralement dédié aux mobilités douces. Cet espace, à la confluence des voies de desserte interne avec la coulée verte et le parvis de *Super U*, sera pensé comme une véritable zone de rencontre qui accordera une place prioritaire aux piétons et cyclistes et sécurisera les traversées et échanges.

Côté extension, le cheminement piéton existant sera prolongé jusqu'aux nouvelles limites du domaine public.

5.4.6 Une gestion collective et mutualisée du stationnement

Le stationnement des véhicules et vélos tient une place importante dans le projet par sa vocation.

Les aires existantes seront maintenues en grande partie et progressivement requalifiées en faveur d'une désimperméabilisation/débétonnisation et végétalisation. Leur emprise sera conforme aux obligations légales en la matière mentionnées au code de l'urbanisme.

Chaque aire de stationnement communiquera avec une autre de façon à ce qu'elle puisse être usité par tous quel que soit le lieu dans lequel on souhaite se rendre. Le parking actuel du *Super U* se retrouvera alors au centre de la polarité et permettra d'irriguer commerces et services existants et futurs et les futurs bureaux. Les cheminements doux prévus sur les parkings innerveront les activités et favoriseront une mutualisation des aires de stationnement au quotidien.

La mutualisation du stationnement à l'échelle de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* sera d'autant plus marquée à certaines périodes de la journée ou de l'année : les soirs (17h/20h) comme les weekends et autres périodes de forte affluence dans les commerces et services, les emplacements occupés les activités de bureau seront réemployés par les chalandes.

Les logements disposeront de leur propre capacité de stationnement afin d'éviter les conflits d'usage (une nécessité de pouvoir stationner son b-véhicule en rentrant chez soi). Toutefois, les parkings du pôle commercial serviront de stationnement visiteur pour les logements, et tout particulièrement à des créneaux horaires où il n'y a plus d'activité commerciale ou de bureau (soirée).

Au-delà du stationnement pour les véhicules motorisés, l'ensemble de l'îlot sera couvert d'emplacements vélos protégés et sécurisés. Un ratio d'un emplacement vélo pour 5 emplacements véhicules permettra de créer une offre significative et incitative pour les cyclistes et néo-cyclistes. L'offre sera réparties sur l'ensemble du site, et en particulier aux entrées des bâtiments. L'aire de covoiturage sera également équipée d'un dispositif entièrement clos, couvert et sécurisé afin de favoriser l'usage du vélo sur de faibles distances le matin et le soir.

Quant aux 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.

Localisation des cheminements doux et espaces piétons



*Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. La responsabilité de la construction revient au constructeur quant à la validité des ouvrages.

MARRAUD MARRAUD Ingénierie Sud 4 rue Pierre Mendès France - BP 40 - 47502 ROC Tél : 05 53 48 20 00 - Fax : 05 53 95 48 17	Opération : EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL CAP CAROUX Adresse du projet : Route De Pézenas - ZAC CAP CAROUX - 34320 ROUJAN	EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL	PLAN DE ZONE DP 1	ESQ.
	Autre(s) douvrage(s) : SCI CAP CAROUX SAS BORDES DISTRIBUTION	ROUTE DE PÉZENAS - ZAC CAROUX 34320 ROUJAN	Destiné aux M.A. chef de projet : Chargé d'affaires :	Date : 24/04/2022 Indice : Echelle : 1/2000



5.5 Le parti paysager

5.5.1 Le végétal au cœur du projet

Une colonne vertébrale végétale en renouvellement urbain

Le renouvellement urbain de l'îlot Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux est pensé dans une logique de désimperméabilisation/faible imperméabilisation et de nature en ville abondante et diversifiée.

La premier principe qui a guidé la composition urbaine et paysagère du projet est la création d'une coulée verte d'une épaisseur minimale de 10 mètres. Véritable colonne vertébrale, elle intégrera un cheminement doux assurant la desserte des activités.

Cet axe doit être le support d'usages divers : lieu de passage et d'échange pour se rendre d'un bâtiment à l'autre ou de l'extérieur de la zone à son cœur, mais aussi lieu de vie et de partage. En ce sens, du mobilier urbain sera disposé : bancs, chaises, poubelles, éclairage bas...

L'intérêt paysager de la coulée verte sera retrouvé à toutes les saisons : les essences choisies varieront entre espèces à feuillage caduc et espèces à feuillage persistant. Cette variation permettra de maintenir en permanence un couvert arboré tout en laissant pénétrer le soleil. De même, les arbustes et vivaces seront d'une grande diversité pour rythmer l'espace, les paysages et ambiances urbaines.

Malgré la linéarité en plan de la coulée verte, l'espace sera travaillé à la manière des jardins à l'anglaise, sans alignement régulier des plantations. Le tracé quelque peu sinueux du cheminement interne viendra renforcer l'impression de traverser un milieu « champêtre ».

La structuration d'une trame verte en extension

Le manque de végétalisation des espaces publics comme des espaces privés de la ZAE existantes ont conduit à une réflexion diamétralement opposée sur l'extension de la ZAE. Le végétal reprend une place dans la composition urbaine afin de structurer une armature verte et assurer les connexions naturelles avec les espaces agricoles.

Les fonds de lots seront plantés d'une haie mixte arborée sur une épaisseur d'au moins 3,00 mètres sur un axe nord/sud. Sur un axe est/ouest, dans la continuité de la voie existante prolongée, prendra place une large bande plantée d'arbres, arbustes et vivaces sur une épaisseur de 4,00 mètres minimum. Elle assurera les connexions écologiques entre les fonds de lots et le bassin de rétention à l'extrémité est tout en participant à la structuration de l'organisation interne de la parcelle et à l'insertion paysagère des espaces dévolues au stockage de matériaux du nouveau *Point P*.

Des parkings paysagers et densément plantés

Une partie des parkings ne sera pas couverte par des ombrières photovoltaïques et sera conçue comme un espace paysager à part entière afin que le végétal domine visuellement. Les parkings seront plantés d'arbres et vivaces en pied. Les plantations joueront plusieurs rôles :

- Apporter un ombrage naturel afin d'améliorer le confort d'usage et limiter les effets d'îlots de chaleur urbain ;
- Fondre les espaces de stationnement dans le paysage par une abondance végétale et rompre avec la monotonie des parkings asphaltés ;
- Créer une valeur ajoutée aux vues depuis les bâtiments de bureaux et logements donnant sur les parkings ;
- Développer une flore favorable aux abeilles, en lien avec la mise en place de ruches au niveau de la future aire de covoiturage.

Plusieurs essences seront plantées dans les fosses pour varier les ambiances paysagères, notamment au gré des saisons et en fonction des périodes de floraisons.

Afin d'apporter un maximum de couvert végétal et un ratio de plantations significatifs, les fosses se composeront d'arbres à fort pouvoir d'ombrage (margousier et tilleul notamment). Il sera également réalisé une fosse à arbre de la dimension d'un emplacement de stationnement pour 4 places par rangée (2,50 m x 5,00 m). Ce principe est détaillé par le croquis ci-dessous.

5.5.2 Un écrin végétal aux limites du projet

La bonne insertion paysagère du projet est essentielle au vu de sa position en entrée de ville, directement visible depuis les D13 et D125. Il s'agit à la fois de fondre le bâti et les ombrières photovoltaïques dans une ambiance végétale et de marquer le caractère encore rural de Roujan par la prédominance du végétal dans les perceptions paysagères proches et lointaines.

Les franges de chaque secteur se composeront d'une bande verte plantée d'une épaisseur minimale de 3,00 mètres et jusqu'à 5,00 mètres minimum dans les secteurs les moins contraints comme le long de la D13 sur l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*. Ces franges plantées viendront consolider l'armature verte de la D13 déjà constituée par les alignements de platanes et les plantations d'oliviers, cyprès et autres arbustes réalisées par la commune. Différentes essences seront mise en œuvre afin de participer à rythmer les paysages au gré des saisons mais aussi en fonction du développement des plantes (arbres, arbustes, vivaces...).

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. La densité de plantations sera plus importante qu'en frange, assurant un écran végétal sur les espaces bâtis et les stockages de matériaux et matériels.

La plantation en périphérie comme en cœur de projet à travers la coulée verte et les parkings paysagers contribuent également à l'insertion paysagère du projet dans son environnement lointain. En outre, depuis la rue de la Serre qui culmine à près de 30 mètres au-dessus du site du projet, la dominance végétale assurera une perception paysagère qualitative et intégrée.

5.5.3 Le maintien et la valorisation des perspectives paysagères et patrimoniales

La recomposition du site de l'îlot Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux est étudié de façon à maintenir les vues et perspectives paysagères sur les paysages naturels, agricoles et urbains. En outre, les axes de composition majeurs permettent de mettre en valeur le bâti patrimonial de la cave coopérative, les percées visuelles sur les puechs environnant et le vignoble.

Il en est de même sur l'extension de la ZAE où les ouvertures sur la tour carrée du cœur de village historique de Roujan seront maintenues et mise en valeur.

Chacune des perspectives paysagères créée sera valorisée par l'accompagnement végétal : arbres, arbustes et vivaces.

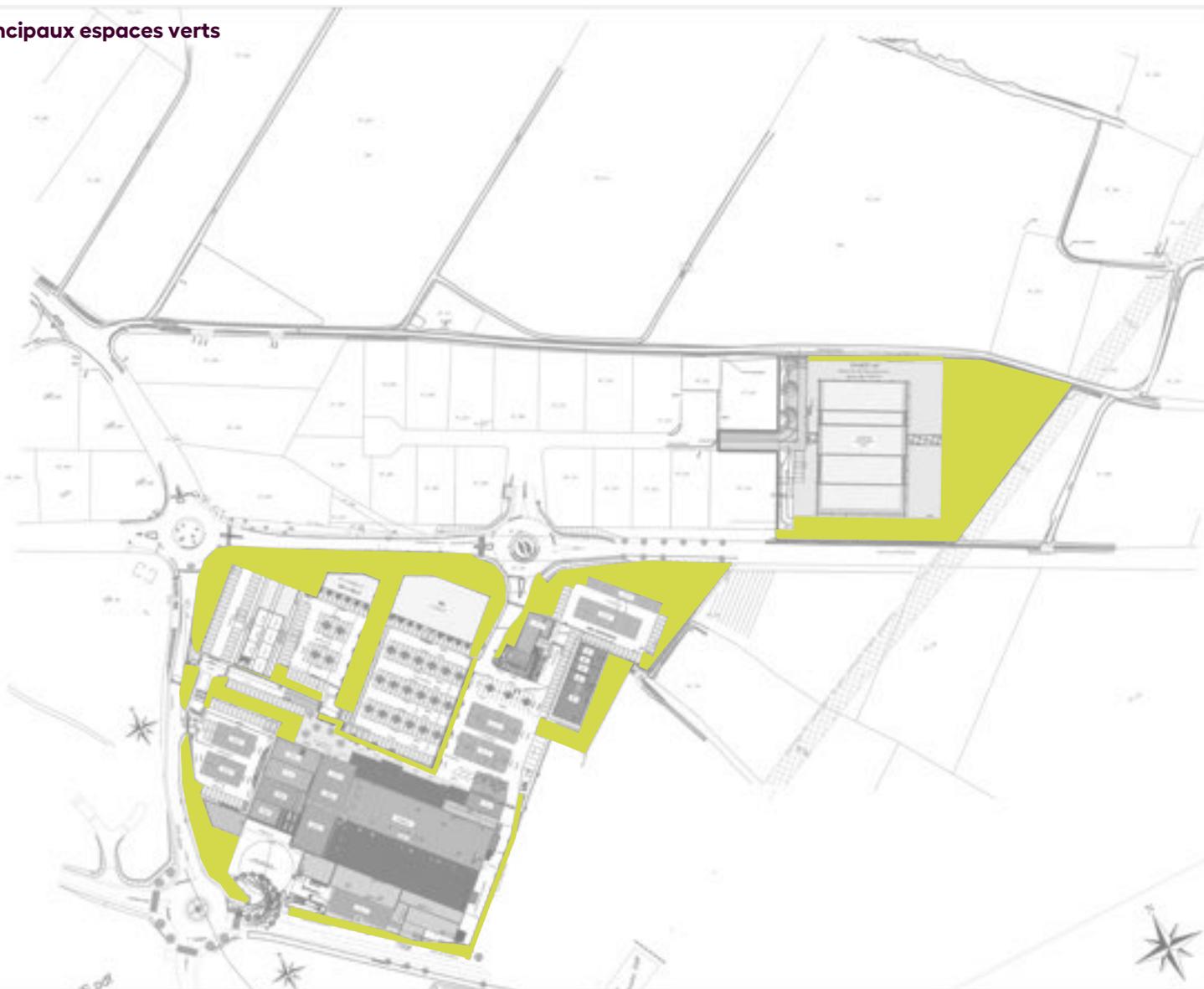
5.5.4 Des essences adaptées aux conditions climatiques

Le choix des essences s'est naturellement fait au regard des conditions climatiques en privilégiant des plantes méditerranéennes, adaptées aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau.

- 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 : Agave attenuata, Cordyline, Phormium, Cycas Revoluta, Yucca Rostrata, Coussin de belle-mère.



Localisation des principaux espaces verts



*Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. La responsabilité de la construction, la réalisation ainsi que la responsabilité du constructeur quant à la validité des ouvrages.

MARRAUD MARRAUD Ingénierie Sud 4 rue Pierre Mendès France – BP 40 – 47502 ROC Tél : 05 53 48 20 00 - Fax : 05 53 95 48 17	Opération : EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL CAP CAROUX Adresse du projet : Route De Pézenas - ZAC CAP CAROUX - 34320 ROUJAN	EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL	PLAN DE ZONE DP 1	ESQ.
	Autre(s) douvrage(s) : SCI CAP CAROUX SAS BORDES DISTRIBUTION	ROUTE DE PÉZENAS - ZAC CAROUX 34320 ROUJAN	Dessiné par M.A. Chef de projet : Chargé d'affaires :	Date : 24/04/2022 Indice : Echelle : 1/2000



5.6 Le parti urbain et architectural

5.6.1 Un prolongement naturel du parti urbain en extension

La partie en extension d'urbanisation se calque sur les principes d'urbanisation de la ZAE existante.

Un alignement des constructions avec l'existant est travaillé pour créer un front bâti le long de la D13. En revanche, les constructions viendront en retrait de la frange urbaine sur le bassin de rétention afin d'y implanter l'aire de stationnement qui contribue à l'insertion paysagère du projet.

Les espaces de stockage sont naturellement placés en retrait de la D13 afin que les aménagements paysagers puissent faciliter leur insertion, voire à maturité des plantations les dissimuler des perceptions depuis la D13.

5.6.2 Une composition sous forme d'îlot poreux et de casiers en renouvellement urbain

La composition de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* se veut à la fois fermée et ouverte.

L'intention de départ est de favoriser les mobilités douces internes et effacer la place de la voiture. La « fermeture » visuelle de l'îlot sur ses limites extérieures amène à reconsidérer les distances dans la mesure où tout est visible en tout point du cœur d'îlot. Le bâti ne viendra toutefois pas refermer l'entier périmètre de l'îlot. La végétation jouera ce rôle visuellement mais la porosité pour les piétons et cyclistes (tout comme la petite faune) est maintenue et valorisée par un réseau de cheminements piétons qui irrigue l'ensemble du projet.

Des casiers seront formés à partir des bâtiments et des trames végétales qui parcourront les parkings. Il s'agit de créer des espaces « clos » sous forme de place et que chacun puisse se sentir en mesure de s'appropriier l'espace. Cette structuration permet également de créer des espaces aux ambiances variées, mais aussi de rompre l'uniformité des parkings pour réduire l'impression de longues distances à parcourir à pied d'un bâtiment à l'autre.

5.6.3 La recherche d'une unité architecturale

Sur la partie extension, la gabarit bâti sera similaire à celui existant afin qu'il s'intègre.

En renouvellement, plusieurs gabarits bâtis se côtoient : le Super U et les futurs locaux commerciaux accordés auront une hauteur similaire assimilable à du R+1. L'extension commerciale au niveau du restaurant sera de même gabarit pour créer une unité avec l'existant. En front de D13, le bâti se développe en R+1 pour marquer le giratoire d'entrée de ville par un élément bâti mais aussi amorcer le dialogue urbain et architectural avec la ZAE de l'autre coté de la D13. Enfin, coté cave coopérative, le choix s'est orienté vers un bâtiment développé en R+3 en « escalier ». Ce choix vient d'une part de la volonté et nécessité de maintenir la perspective sur la cave coopérative depuis la D13 et d'autre part de créer un dialogue entre l'immeuble mixte habitat/bureaux et la cave coopérative par la hauteur du bâti. Cela permettra notamment de mieux intégrer la cave coopérative dans son environnement immédiat dominé par l'habitat pavillonnaire et des activités artisanales et commerciales de faibles hauteurs.

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 D13, les bardages bois, la pierre naturelle, les gris anthracite, les ocres rouges et le gris clair seront privilégiés.

Les larges terrasses créées sur l'immeuble mixte habitat/bureaux au nord de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* seront plantées d'arbres afin de créer un dialogue urbain et paysager avec le coteau du Puech Rouge qui apparaît à l'arrière-plan.

5.7 Le parti environnemental

5.7.1 Un développement des énergies renouvelables pour couvrir une partie des besoins de l'îlot

Le développement des énergies renouvelables est une composante importante de ce projet qui se veut résolument tournée vers le développement durable. Les nouvelles constructions accueilleront en toiture des panneaux photovoltaïques dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation.

Certaines aires de stationnement seront également couvertes d'ombrières photovoltaïques :

- La principale poche de stationnement du parking existant ;
- La nouvelle aire de stationnement de la D125 (autorisation d'urbanisme accordée) ;
- La future aire de covoiturage ;
- Ponctuellement, certaines parties des parkings pourront également être couvertes lorsque l'orientation y sera favorable.

Le parti pris paysager impose de maintenir une partie des parkings sans ombrière afin d'assurer une intégration harmonieuse des installations dans le paysage. Cela doit également contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain mais aussi d'apporter une valeur paysagère qualitative pour les futurs résidents et usagers.

5.7.2 Vers une gestion économe des énergies

Afin de réduire les besoins et dépenses en énergie électrique, un éclairage LED sera mis en place sur l'ensemble du projet. Dans les espaces à fort ensoleillement et non ombragés par les plantations du projet, la mise en place d'un éclairage photovoltaïque autonome pourra être envisagé.

Les candélabres seront choisis de façon à limiter la dispersion du flux lumineux dans le ciel. Deux types d'éclairage sera mis en place : un éclairage « haut » sur les espaces de stationnement et circulation véhicules et un éclairage « bas » sur les cheminements piétons.

La nuit, l'éclairage « haut » sera complètement éteint sur une plage horaire de 22h-7h. Seul l'éclairage « d'appoint » et « bas » des cheminements piétons sera maintenu pour que les usagers puissent circuler en sécurité (notamment les visiteurs des résidents qui utiliseront les parkings). L'intensité lumineuse sera réduite au maximum pour éviter toute dépense énergétique superflue et réduire les nuisances lumineuses.

5.7.3 Une limitation des surfaces perméables et la gestion des eaux de pluie

Les nouveaux emplacements de stationnement seront en partie traités en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement. Les aires de stationnement existantes pourront être progressivement requalifiées et leur revêtement de surface en bitume retiré pour laisser place à des matériaux perméables.

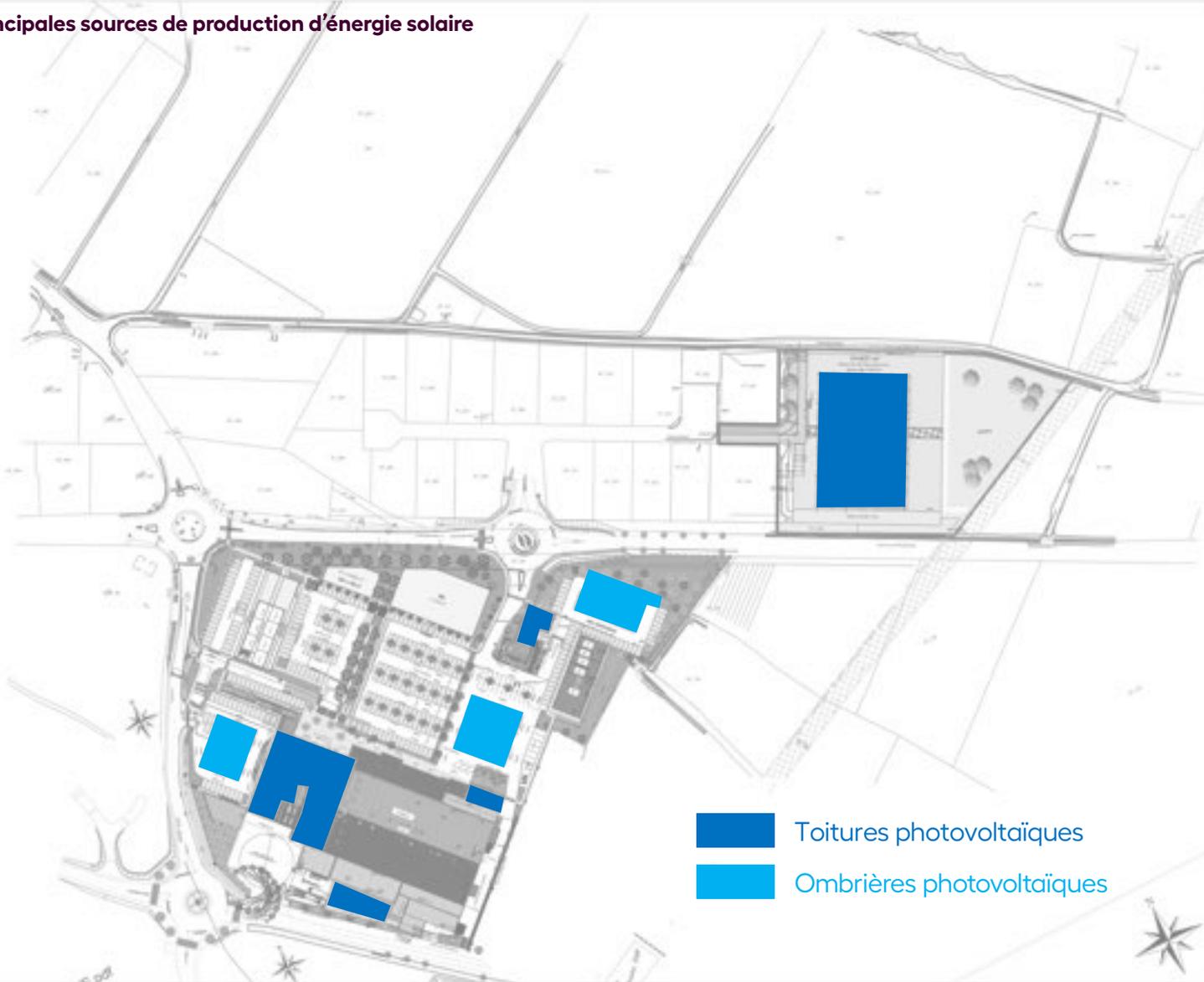
Les constructions à usage d'activités et de logements favoriseront l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie. Ces eaux seront réutilisées soit pour les sanitaires soit pour l'arrosage des espaces verts en période de forte chaleur afin de réduire la pression sur la ressource en eau.

Les eaux pluviales seront redirigées vers un bassin de rétention. Pour l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*, la capacité étant pour l'heure potentiellement insuffisante, il est envisagé de creuser davantage l'ouvrage existant de l'autre côté de la D125 au sud-est de la *maison de santé Calypso* afin d'augmenter son volume. Pour l'extension, le bassin existant sera déplacé à l'extrémité est du projet afin d'être mutualisé avec les besoins des nouveaux aménagements. Le bassin actuel sera alors comblé par les matériaux issus du terrassement du nouveau afin d'agrandir le parcellaire des entreprises riveraines et permettre l'implantation du *Point P*.

5.7.4 Une volonté d'agir en faveur des abeilles

Le projet prévoit la réimplantation de ruches et l'augmentation de leur nombre. Le choix des essences plantées va en ce sens : les espèces fleuries et mellifères sont privilégiées dans tous les espaces collectifs, que ce soit les franges urbaines, la coulée verte ou les plantations des parkings.

Localisation des principales sources de production d'énergie solaire



- Toitures photovoltaïques
- Ombrières photovoltaïques

*Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour abaisser la construction. La responsabilité de la construction, la réalisation ainsi que la responsabilité du constructeur quant à la validité des ouvrages.

MARRAUD MARRAUD Ingénierie Sud 4 rue Pierre Mendès France - BP 40 - 47502 ROC Tél : 05 53 48 20 00 - Fax : 05 53 95 48 17	Opération : EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL CAP CAROUX Adresse du projet : Route De Pézenas - ZAC CAP CAROUX - 34320 ROUJAN	EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL	PLAN DE ZONE DP 1	ESQ.
	Autre(s) douvrage(s) : SCI CAP CAROUX SAS BORDES DISTRIBUTION	ROUTE DE PÉZENAS - ZAC CAROUX 34320 ROUJAN	Destiné aux M.A. chef de projet : Chargé d'affaires :	Date : 31/04/2022 Indice : Echelle : 1/2000



5.8 Plan général du projet et insertions paysagères



État existant



État projeté



État existant



État projeté



Insertion du projet dans son environnement
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



Insertion du projet dans son environnement
Source : Marraud Ingénierie



État existant



État projeté



*Insertion du projet en approche de l'entrée de ville sur la RD13
Source : Marraud Ingénierie*

État existant



État projeté



*Insertion du projet en approche de l'entrée de ville sur la RD13
Source : Marraud Ingénierie*



État existant



État projeté



Insertion du projet en entrée de ville depuis le premier giratoire de la RD13
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



*Insertion du projet depuis la RD13 vers le cœur de village
Source : Marraud Ingénierie*

État existant



État projeté



*Insertion du projet depuis la RD125 vers la RD13
Source : Marraud Ingénierie*

État existant



État projeté



Perspective interne du projet près de l'entrée de la RD13 vers la cave coopérative
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



Perspective du projet depuis la RD125 vers les coteaux boisés de
Tourbes/Alignan-du-Vent
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



Perspective du projet depuis le parvis de Super u vers la cave coopérative
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



Insertion de la relocalisation de Point P dans la ZAE intercommunale existante
Source : Marraud Ingénierie

6. Un projet en cohérence avec les documents d'urbanisme surpa-communaux

6.1 Un projet en cohérence avec le SRADET Occitanie arrêté

6.1.1 Le SRADET Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long termes. Le document a été arrêté en Assemblée plénière le 19 décembre 2019.

Le SRADET est composé d'un rapport, d'un fascicule regroupant les règles générales et de documents annexes.

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales (CC), les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) ainsi que les chartes des parcs naturels régionaux (PNR) doivent :

- prendre en compte les objectifs de SRADET ;
- être compatibles avec les règles générales du fascicule.

La cohérence du projet avec le rapport d'objectifs

Le SRADET Occitanie repose sur trois défis (attractivité, coopérations, rayonnement), et structurent les neuf objectifs généraux du SRADET.

Le rapport d'objectifs présente les trois défis :

- Le défi de l'attractivité « pour accueillir bien et durablement » ;
- Le défi des coopérations « pour renforcer les solidarités territoriales » ;
- Le défi du rayonnement « pour un développement vertueux de tous les territoires ».

Ces défis sont déclinés en 9 objectifs généraux et 27 sous objectifs.

Le projet objet de la présente procédure répond à de nombreux objectifs qu'il est proposé d'exposer ci-après.

Objectif général : Favoriser le développement et la promotion sociale

Objectif 1.1 Mobilités Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers

L'objectif 1.1 requiert d'assurer l'équité territoriale, de façon à ce que chacun, quelle que soit sa situation géographique ait accès à des services de mobilités qui répondent à ses besoins et à ses pratiques.

Pour cela, les pouvoirs publics sont encouragés à :

- *Faciliter les modes innovants de transport collectifs,*
- *Développer des modes de mobilité active.*

Le projet prévoit la création d'une aire de covoiturage à l'extrémité nord-est de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* qui disposera d'une capacité maximale de 80 places environ.

À travers cette aire de covoiturage la commune entend donner l'accès à une mobilité flexible assurant une équité territoriale et une complémentarité entre les modes de transport.

Objectif 1.3 Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale

Le SRADET recommande :

- D'encourager une production plus importante de logements (notamment sociaux), en privilégiant la densification et la rénovation du parc existant ainsi que le développement d'une offre de logement accessible en transports collectifs et associée à une offre de services
- Diversifier l'offre de logement pour répondre aux parcours de vie des habitants

En termes d'habitat, une priorité forte est donnée à la diversification de l'offre de logement (en particulier logement des jeunes et logement social). C'est dans cette optique que tous les territoires devront se doter de stratégies adaptées à la diversité sociale et aux besoins locaux.

Le programme de logements proposé mélangeant habitats de standing et logements aidés viendra diversifier l'offre de logements sur la commune et permettra de répondre à la demande de logements à loyer réduit. L'ensemble favorisant une meilleure mixité sociale sur l'ensemble de la commune.



Objectif 1.4 Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040

Comme le décrit le schéma, il s'agit de « *Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future* ».

Le projet sera réalisé en renouvellement urbain, sur des emprises déjà artificialisées et bâties pour certaines. Il permettra le recyclage de ressources bâties et foncières actuellement en déprise.

Le déplacement de l'entreprise Point P permettra d'optimiser le foncier existant et assurera une densification maîtrisée du secteur intégré à l'enveloppe urbaine actuelle.

Objectif 1.8 Consommation transports Baisser de 40% la consommation d'énergie finale des transport de personnes et de marchandises d'ici 2040

Le SRADDET encourage à travers cet objectif au développement des modes de motorisation plus éco-responsables.

Le partage d'une voiture à travers la pratique du covoiturage est une des réponses possibles à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la consommation fossile.

De par sa situation géographique, au carrefour d'axes routiers importants, l'aire de covoiturage de Roujan est susceptible d'absorber de nombreux allers-retours domicile-travail qui sont dans la majorité des cas réalisés par des individus voyageant seul.

Objectif 1.9 Production d'ENR Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

En parallèle de l'objectif d'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2040, le SRADDET fixe un autre objectif pour le moins ambitieux à l'horizon 2040 de devenir la première Région à Énergie POSitive, la stratégie REPOS. La concrétisation de cet objectif doit être atteinte par :

- La maîtrise des consommations énergétiques et leur réduction dans toutes les sphères et tout particulièrement les plus consommatrices tels que les transports et l'habitat ;
- Le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque. En effet, dans le scénario retenu par la Région, il est prévu que la part des énergies d'origine photovoltaïque soit multipliée par 5,4 à l'horizon 2030 (6 930 MW) et par 11,8 à l'horizon 2050 (15 070 MW) par rapport à la situation actuelle (1 276 MW en 2015).

Cela implique un engagement de l'ensemble des acteurs du territoire, particuliers comme collectivités publiques. Le SRADDET entend néanmoins prioriser la production d'énergie d'origine photovoltaïque sur les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple).

Le développement de panneaux photovoltaïques en toitures et sur certaines aires de stationnement et dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation, s'inscrit dans les objectifs de production des énergies renouvelables avancés par le SRADDET

Objectif général : Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales

Objectif 2.2 Territoires d'équilibre / centralités Développer les nouvelles attractivités

Le SRADDET requiert partout dans les espaces ruraux de :

- Maintenir les services et commerces de proximité et organiser des systèmes de mobilité et de communication ;
- Renforcer l'équilibre population-emploi en facilitant l'implantation d'activités dans les petites et moyennes villes, et dans les centres bourgs ;
- Réorienter les activités et les emplois vers les lieux de vie des habitants.

La commune de Roujan et les communes limitrophes et de proximité sont majoritairement des communes rurales qui présentent des caractéristiques les exposant à une forme de fragilité du secteur commercial.

En ce sens, le projet permet de tendre vers un maillage territorial équilibré de l'appareil commercial sur le territoire de l'intercommunalité, mais aussi des services de proximité.

À ceci s'ajoute la création d'emplois qui découle répondant au renforcement de l'équilibre population-emploi en facilitant l'implantation d'activités dans les centres bourgs.



6.2 Un projet en cohérence avec le SCoT du Biterrois approuvé et arrêté

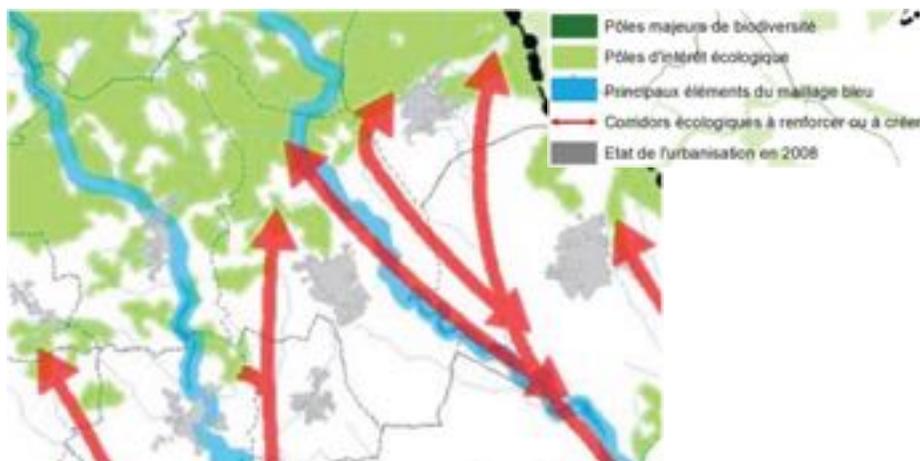
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois a été approuvé le 26 juin 2013. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire jusqu'à l'horizon 2025. Le SCoT est actuellement en cours de révision, le nouveau projet territorial a été arrêté en fin d'année 2021.

Le Document d'Orientations Générales du SCoT, avec lequel le PLU doit être compatible, s'articule autour de 5 axes.

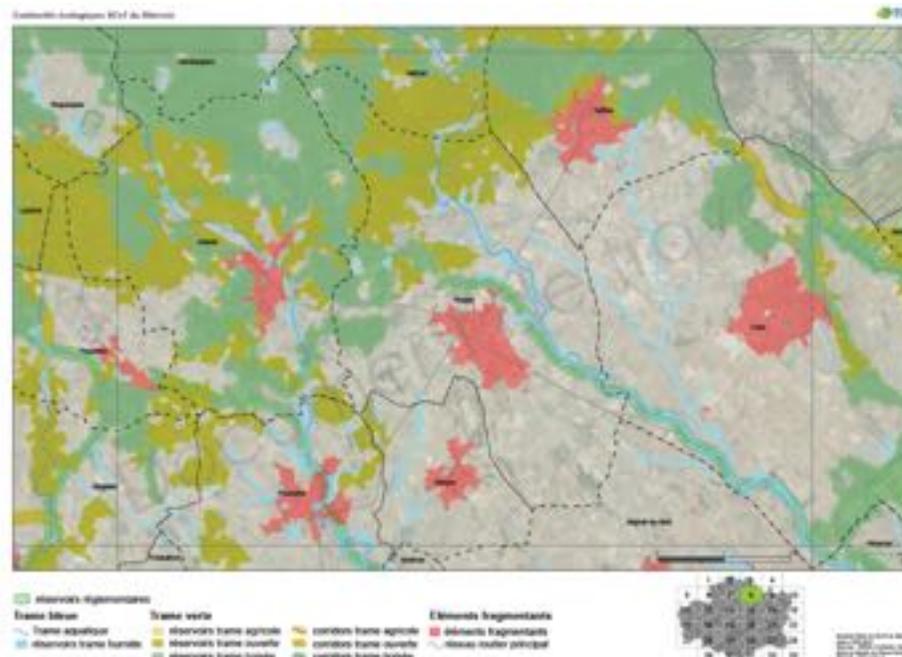
6.2.1 Axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

Ce premier axe est essentiel dans le développement du territoire, il définit les conditions acceptables de conservation des milieux naturels et écologiques, des paysages, des ressources naturelle et de l'espace économique agricole.

Le premier objectif consiste à établir la trame verte et bleue du Biterrois à conserver et à valoriser. À Roujan, *La Peyne* et ses fonctions écologiques sont à préserver, ils constituent un pôle majeur de biodiversité entre les hauts-cantons du département et le fleuve Hérault à sa confluence à Pézenas. Au nord du territoire, les garrigues et bois constituent des pôles d'intérêt écologiques eux aussi à protéger. Le sud du territoire n'est concerné par aucune prescription liée à la trame verte et bleue, y compris sur l'entrée de ville de Roujan depuis Pézenas. La nouvelle cartographie de la Trame Verte et Bleue du SCoT proposée dans le cadre de sa révision ne remet pas en cause les réservoirs de biodiversités et pôles d'intérêt écologique actuels. Elle précise en revanche leur nature, qu'il s'agisse de la trame agricole, de la trame ouverte ou de la trame boisée.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue à Roujan
Source : SCoT du Biterrois approuvé



Cartographie de la Trame Verte et Bleue à Roujan
Source : SCoT du Biterrois en révision

Cet axe du SCoT vise également à mettre en valeur le grand paysage, notamment à travers la préservation de vues remarquables et les silhouettes villageoises ou la création d'espaces paysagers permettant l'insertion environnementale et paysagère de l'urbanisation. La valorisation du paysage passe également par la protection d'espaces agricoles à enjeux agri-paysagers définis dans le SCoT mais dont Roujan n'est pas concernée. Il s'agit aussi d'assurer la pérennité du patrimoine rural, qu'il s'agisse de châteaux, mas, domaines ou autres bâtis vernaculaires.

Il est également question d'un développement urbain et démographique en cohérence avec les ressources, et tout particulièrement la ressource en eau potable : s'assurer d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la population et des usagers. Afin de limiter le recours aux énergies fossiles, le SCoT encourage également au développement des énergies renouvelables et tout particulièrement les installations en toiture, façades et parkings qui n'entrent pas de conflit avec l'usage agricole ou naturel du sol.

L'espace agricole, première économie du territoire, doit également être protégé. Cela passe tout autant par la limitation de l'urbanisation diffuse (mitage) que dans la bonne gestion et anticipation des conflits d'usage en prévoyant des marges de recul entre l'urbanisation et les secteurs d'activités agricoles (franges plantées par exemple).

Le projet de mise en compatibilité du PLU s'intègre pleinement dans les orientations et objectifs du SCoT en vigueur et révisé :

- **La mise en compatibilité n'affecte pas la trame verte et bleue mais vient au contraire contribuer à la renforcer en préservant des espaces plantés en frange d'urbanisation et en prescrivant la plantation des aires de stationnement et abords de la RD13 ;**
- **Les vues sur le grand paysage sont maintenues et valorisées, notamment par les prescriptions ci-dessus mais aussi par une conception urbaine à travers les OAP qui favorise les perspectives paysagères sur les puechs environnants ;**
- **La ressource en eau est suffisante dans la commune pour desservir les futures constructions. Notons par ailleurs que la mise en compatibilité n°1 du PLU de Roujan impose une palette végétale adaptée au climat local et à la sécheresse de façon à réduire les besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts ;**
- **Les OAP impose des surfaces minimales à couvrir en photovoltaïque sur les espaces artificialisés des aires de stationnement ;**
- **La mise en compatibilité n°1 du PLU de Roujan n'affecte pas les espaces agricoles et prévoit les marges de recul nécessaire pour éviter les conflits d'usage (bande de 5,00 mètres inconstructible en frange urbaine).**

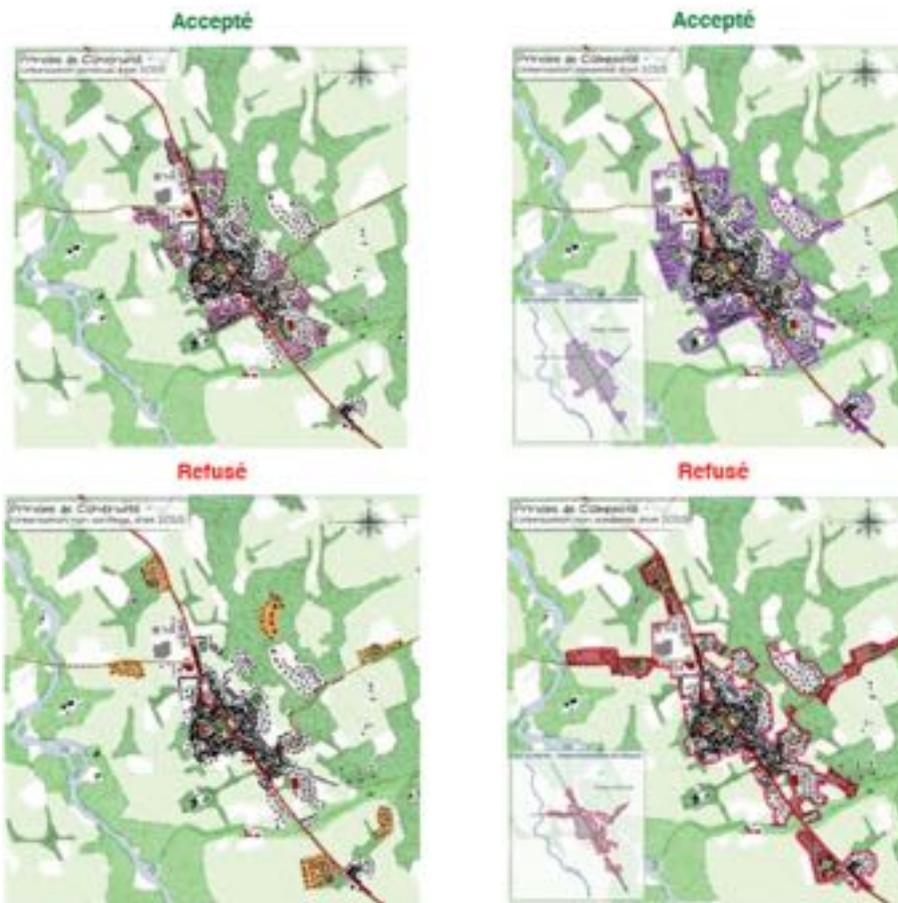
6.2.2 Axe 2 : Urbaniser sans s'étaler

Le SCoT développe deux principes fondamentaux que les communes doivent respecter :

- La continuité urbaine : toute nouvelle urbanisation doit assurer la continuité avec l'urbanisation existante ;
- La compacité urbaine : le linéaire en continuité de l'urbanisation doit être maximisé et ce notamment afin d'éviter l'étirement et l'étalement de la tâche urbaine et ses incidences sur les déplacements et mobilités, mais aussi les réseaux, les paysages, les milieux naturels et les espaces agricoles.

Le SCoT prescrit également à travers cet axe des densités minimales à respecter pour les nouvelles opérations de logements, à savoir, pour Roujan qui est une centralité secondaire de bassin de 20 logements par hectare. Le SCoT en cours de révision ne prévoit pas de rehausser cette densité à l'horizon 2040 mais au contraire de l'adapter au contexte local en prescrivant 16 logements par hectare jusqu'en 2030 puis 18 jusqu'en 2040.

Cet axe du SCoT prévoit également de reconquérir les espaces déjà urbaniser pour mieux maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière. Il détermine notamment une enveloppe de consommation sur les espaces agricoles et naturels (14 ha à Roujan pour l'habitat). S'il n'est pas clairement question de reconstruire la ville sur la ville, cette thématique prend tout son sens dans le SCoT en révision qui promeut le renouvellement urbain d'îlots et espaces déjà artificialisés pour que ceux-ci répondent à 34% du besoin en logements.



Principe de continuité
Source : SCoT du Biterrois

Principe de compacité
Source : SCoT du Biterrois

Le projet de mise en compatibilité du PLU respecte les deux principes fondamentaux du SCoT de continuité et compacité du bâti. En effet, même s'il s'agit d'agrandir la ZAE intercommunale vers le sud-est, cela concerne un linéaire d'une centaine de mètres seulement, dont une partie sera traitée paysagèrement et végétalement en frange d'urbanisation.

Le projet retenu évite d'étirer et de disperser la tâche urbaine existante comme recommandé par le SCoT en vigueur.

Aussi, l'opération consiste à densifier un îlot bâti existant et y apporter à la fois une mixité fonctionnelle et une mixité sociale. Cela répond directement à la problématique de renouvellement urbain posée dans le SCoT en vigueur et plus encore dans le projet de révision arrêté.

6.2.3 Axe 3 : Se loger, se déplacer et vivre au quotidien

Cet axe vise principalement à fixer les objectifs en matière de croissance démographique, de répartition de la population et de production de logements et d'organisation des déplacements et mobilités sur le territoire.

En matière de population et d'habitat, Roujan étant considérée comme une centralité secondaire, la commune se voit octroyer une part significative de production de logements, environ 340 unités dont 26% en renouvellement et densification (environ 90 unités). Le SCoT émet également des recommandations en matière de logements sociaux, soit une part de 10% pour Roujan.

Le projet de SCoT révisé définit la production de logements à atteindre à l'échelle des EPCI membres dont la répartition territoriale doit être faite dans le cadre de politiques et outils intercommunaux dont les PLH. À l'échelle des Avant-Monts, le SCoT prévoit une enveloppe de 5 330 logements entre 2020 et 2040.

L'objectif D5.2 du SCoT en révision, répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT requiert de la part des intercommunalités la répartition de la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT nuancée par une réflexion plus fine à l'échelle de chaque commune pour répondre au mieux aux besoins.

À l'échelle de la commune, les critères suivants pourront être retenus :

- Les enjeux de préservation (protections environnementales, projets d'intérêt général, patrimoine immobilier etc.) ;
- La facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal
- La présence de commerces ou services en leur sein ;
- Leur position dans les espaces vitrine du territoire.

En matière de logements sociaux, le SCoT en vigueur prévoit pour les communes non soumises aux lois SRU et DALO comprises entre 1 500 et 3 500 habitants un taux de 5% de logements aidés en 2025. Le SCoT en révision réaffirme l'objectif de production de logement social sur l'ensemble du territoire, et requiert pour les communes non soumises aux lois SRU et DALO comprises entre 1 500 et 3 500 habitants un taux de 10% de logements aidés.

En matière de déplacements, outre le confortement du réseau ferroviaire et le développement d'une offre de bus à haut niveau de service entre les centralités urbaines d'Agde, Béziers et Pézenas, le SCoT prescrit la construction d'un réseau de voies douces continu et tout particulièrement entre les différentes centralités du territoire. Le SCoT en révision va plus loin dans ses orientations et objectifs en prescrivant notamment la constitution de liaisons douces interquartiers, le renforcement de l'offre en transports en commune et le développement d'aires de covoiturage vers les grandes agglomérations et sur le tracé des axes majeurs de rabattement. Roujan est directement concernée par cette mesure du fait que la RD13 qui dessert la commune soit considéré comme un axe de rabattement vers Pézenas.

La mise en compatibilité du PLU participe à répondre aux objectifs de croissance démographique et de production de logements, tout en constituant une offre diversifiée (logements collectifs et logements locatifs sociaux).

En tant que pôle relais-structurant, la commune de Roujan se doit de diversifier et d'augmenter son offre de logements pour répondre à une évolution démographique dynamique mais également pour conforter les pôles structurants en assurant certaines fonctions que les plus petites communes ne peuvent assurer seules.

L'objectif du projet sera d'assurer une meilleure offre de logements, pour renforcer sa fonction de centralité intermédiaire entre pôles structurants et communes rurales.

En ce sens, le projet répond aux objectifs de production de nouveaux logements du SCoT en vigueur et du SCoT révisé.

Le projet permet également de répondre à l'effort de production de logements sociaux requis par le SCoT sur la commune. Le pourcentage de logements sociaux avoisine actuellement les 2,3% ce qui est bien en deçà des 10% projetés par le SCoT en révision.

Enfin, à travers les OAP, la mise en compatibilité prescrit les aménagements nécessaires à la réalisation d'un réseau de mobilités douces continu favorisant l'accès aux activités économiques du sud-est du village et connecté aux arrêts de transport en commun et à la future aire de covoiturage prévue par la mise en compatibilité du PLU.

6.2.4 Axe 4 : Renforcer l'attractivité économique

Le SCoT énonce des principes de répartition de l'emploi et des activités au regard :

- du tissu économique local et de ses ressources mobilisables ;
- de l'accessibilité ;
- de la population résidente et de son évolution ;
- des possibilités effectives de développement des différents secteurs d'activités.

Pour le SCoT, « l'espace urbain est le lieu privilégié d'installation des activités créatrices d'emplois permettant :

- d'accroître la mixité des fonctions urbaines ;
- de faciliter l'usage des transports en commun ;
- de contribuer au renforcement des centres ;
- de limiter la consommation foncière. »

Le SCoT précise également que les zones d'activités doivent être dimensionnées sans excès et faire l'objet d'aménagement d'insertion architecturale et paysagère. En terme d'activités commerciales, le SCoT définit un équipement minimal pour les centralités secondaires telles que Roujan composé d'une surface alimentaire et de quelques commerces spécialisés. Le SCoT en révision donne une nouvelle définition et de nouvelles orientations pour les centralités alors requalifiées en pôles structurants et pôles relais-structurants : ces lieux doivent valoriser les productions locales et peuvent développer une offre tertiaire dans le tissu urbain à destination des TPE ou de télétravailleurs (type « tiers lieux »).

Le SCoT en révision préconise que les nouvelles implantations commerciales devront s'installer, de manière préférentielle, au sein des zones existantes dédiées au commerce (centre-ville ou périphérie).

Le réinvestissement sur les espaces commerciaux vieillissants doit être encouragé, avec par exemple les mesures suivantes : en y facilitant l'installation de nouvelles formes de commerces, en corrigeant le « mitage » des entrées de ville et en remplaçant les hangars commerciaux qui les défigurent par des commerces aux architectures plus recherchées.

Roujan se voit confiée une fonction commerciale de support à Pézenas où le consommateur peut effectuer des achats diversifiés afin de satisfaire les besoins courants.

À l'échelle du SCoT du Biterrois, les Très Petites Entreprises (TPE) sans salarié (75% des entreprises du SCoT) pèsent 3 points de plus qu'à l'échelle régionale soit un peu moins de 23 500 sociétés et sont un levier majeur de création d'emplois. Le rapport de présentation du SCoT révisé relevait que si seulement 1 sur 5 créait un emploi cela porterait à + 4 700 le nombre d'emplois créés. Cette tendance se retrouve à Roujan, 35 entreprises ont été créées en 2019, dont la majorité sont des entreprises individuelles. En effet, près de 83% des entreprises créées prennent la forme d'entreprises individuelles.

Les espaces consacrés aux activités de bureau et services pourra accueillir des entreprises individuelles ayant besoin de se développer et/ou de nouvelles entreprises participant ainsi au dynamisme de création d'entreprises individuelles sur le territoire communal.

La part prépondérante des TPE sur le territoire de Roujan et en particulier celles sans salarié est un réel levier à la création d'emplois sur le territoire communal et à plus forte raison à l'intérieur du bassin de vie.

La mise en compatibilité du PLU s'intègre dans les prescriptions actuelles et futures du SCoT du Biterrois en renforçant et diversifiant les activités économiques dans ce secteur en entrée de ville déjà dédié aux commerces, services et activités artisanales et desservi par les transports en commun.

La densification du secteur sud participe à limiter la consommation foncière et à renforcer la mixité des fonctions urbaines. Il permettra de répondre aux besoins de nouvelles activités tertiaires à terme, notamment de bureaux.

Un projet en cohérence avec le DAAC

Les équipements de commerces et d'artisanat concernés par le DAAC sont l'ensemble des autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce ainsi que tout équipement commercial et artisanal concerné par le 3° de l'article R.151-27 et 28.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux sur l'ensemble du territoire du SCoT. Il localise spécifiquement les secteurs préférentiels de centralités urbaines et périphériques en fixant des règles d'implantation commerciales.

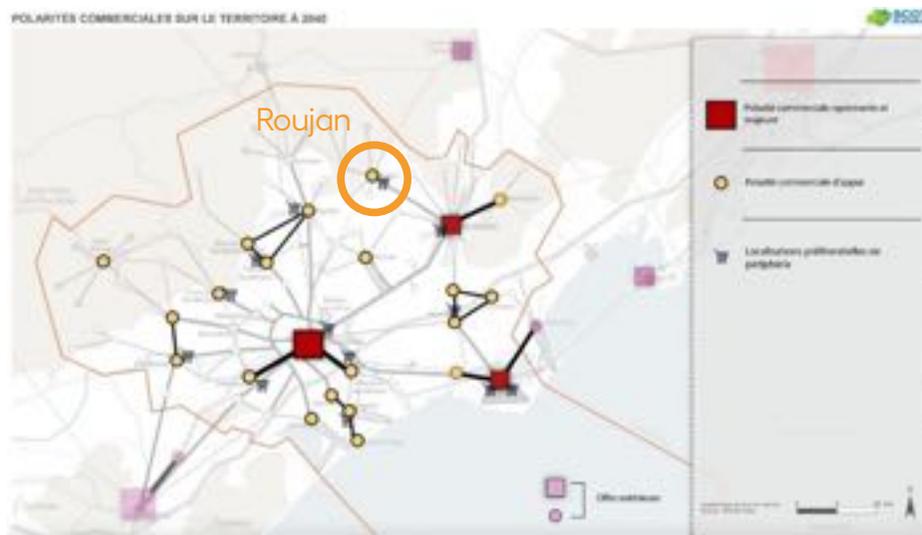
Les localisations préférentielles (comme défini dans le code de l'urbanisme Art. L141-16&17 anc) : ce sont les lieux de développement du commerce sur l'horizon du SCoT (2040). Ces localisations sont décomposées en localisations préférentielles de centralités et de périphéries en cohérence avec l'armature territoriale et commerciale déclinée dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Chaque localisation fait l'objet d'une cartographie en annexe du DAAC.



Des règles sont données pour tous les secteurs situés en dehors des localisations préférentielles de centralité et de périphérie en fonction de leur niveau de polarité commerciale.

Roujan est une polarité commerciale d'appui au sens du DAAC.



Polarités commerciales du SCoT du Biterrois à l'horizon 2040
Source : DAAC – SCoT du Biterrois, décembre 2021

Le projet retenu se développe sur deux secteurs distincts et voisins de la commune.

Secteur 1 - Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux

Le premier secteur est situé en renouvellement urbain et viendra accueillir l'extension du *Super U*, le déménagement de la pharmacie, et une salle de fitness.

Ce secteur est situé en localisation préférentielle de périphérie qui correspond à des zones d'activités destinées à accueillir de nouvelles implantations commerciales supérieures à 300 m² de surfaces de vente.

Le second secteur du projet consiste à étendre légèrement la zone d'activités voisine du pôle commercial afin d'y relocaliser le *Point P* et permettre son développement.

Le projet est situé en dehors des localisations préférentielles telles qu'identifiées par le DAAC.



Localisations préférentielles des activités commerciales à Roujan
Source : DAAC – SCoT du Biterrois, décembre 2021

Le DAAC précise dans sa règle B1.5 :

L'extension des commerces existants dans ces secteurs n'est pas limitée. Cette extension doit en revanche être justifiée par la mise en œuvre d'un projet de modernisation / requalification de tout ou partie du bâtiment commercial.

Le projet situé en **Secteur 1 - Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux** permettra l'extension et la relocalisation du *Point P* existant, les nouveaux bâtiments seront plus modernes et mieux structurés et plus attractif pour la population locale. Les nouvelles constructions prendront place sur des espaces artificialisés et bâtis et participeront à la requalification d'îlot et de l'entrée de ville. En effet, ce secteur fait l'objet d'une réflexion sur la recomposition urbaine globale de l'entrée de ville et ne se limite pas à permettre une simple juxtaposition de volumes bâtis.

Le DAAC prévoit que tout nouveau projet, qu'il s'agisse d'une création ou d'une extension, doit participer à l'amélioration de la qualité des zones commerciales périphériques et doit limiter leur impact sur l'environnement. Les nouvelles implantations et extensions doivent respecter les conditions indiquées ci-dessous :

- Limiter sa consommation foncière en optimisant l'organisation spatiale du bâti et en réduisant les espaces délaissés (espaces hors voies de circulation, stationnement) ;

- Recourir à des procédés respectueux de l'environnement favorisant les économies d'énergie, et à des énergies renouvelables : toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, isolation ;
- Préserver la ressource en eau, à la gestion des eaux de pluie en réduisant les surfaces imperméabilisées ;
- Une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation ;
- Mettre place des cheminements piétons et cyclables aisés et accessibles à tous ;
- Renforcer l'accessibilité en transports en commun en prévoyant des aménagements adaptés au plus près des commerces ;
- Développer des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs.

L'ensemble du projet a été pensé dans dans une logique de renouvellement urbain et de requalification d'un ensemble bâti aujourd'hui peu qualitatif.

Le projet prévoit la déconstruction sélective (tri et valorisation des déchets) de l'ensemble des constructions situées le long de la D13 et de la D125 actuellement occupée par l'enseigne *Point P*, un producteur de pains et yaourts et une habitation.

Aujourd'hui l'ensemble représente une superficie totale d'environ 4 374 m² fortement imperméabilisée. Le projet ambitionne la désimperméabilisation des sols et une renaturation des surfaces non utilisées par le futur projet.

Certaines aires de stationnement seront couvertes d'ombrières photovoltaïques. À d'autres endroits le végétal sera dominant pour fondre le projet dans une ambiance dominée par la nature. Le végétal sera replacé au centre de cet espace artificialisé, les parkings seront plantés d'arbres et vivaces en pied.

La création d'une coulée verte d'une épaisseur minimale de 10 mètres qui intégrera un cheminement doux permettra une intégration paysagère globale de l'îlot dans l'environnement proche et lointain.

Le développement des mobilités douces sera assuré par :

- La requalification de la D125 intégrant un cheminement doux pour assurer la continuité à l'échelle communale et faciliter l'accès au pôle commercial ;
- La création d'un cheminement mixte piétons/cyclistes parallèlement à la D13 pour renforcer l'accessibilité au pôle commercial et, assurer la continuité ;
- La mise en sécurité du piétonnier existant entre la D13 et Super U notamment en séparant physiquement de la voie d'accès principale ;

- La création d'un ensemble de cheminements doux internes à l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* en continuité les uns des autres et connectés aux D13 et D125. En outre, un des cheminements internes sera intégré partiellement à une coulée verte selon un axe nord-est/sud-ouest et reliera directement la D13 au nord à la D125 au sud en traversant de part en part le parking pôle commercial.
- L'obligation de prévoir des stationnements vélos sur les parkings

À ceci s'ajoute la création d'une aire de covoiturage à l'extrémité nord-est de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*, d'une capacité maximale de 80 places environ.

Secteur 2 - Entrée de ville coté ZAE intercommunale

Le secteur 2 est placé en dehors des localisation préférentielles.

Le DAAC requiert pour les extension d'équipements commerciaux situés en dehors des localisation préférentielles qu'elles soient « limitées à 20% de la surface de vente existante et soient conditionnées à un projet de modernisation / requalification de l'ensemble du bâtiment commercial ».

Dans le prolongement immédiat de la ZAE, une extension urbaine limitée permettra d'accueillir le nouveau Point P, plus moderne, mieux structuré et plus attractif pour la population locale.

La relocalisation s'accompagne d'un nouvel ouvrage de rétention placé, comme dans sa configuration actuelle, en fin d'urbanisation. Cette position, dictée notamment par les pentes naturelles du site, permettra un traitement paysager significatif et qualitatif de la frange urbaine. L'ouvrage composera l'interface urbain/agricole.

Les prescriptions qualitatives prévues pour les extensions seront respectées :

- Le projet assurera une qualité d'intégration en matière d'architecture, de forme, d'aménagement et de végétalisation. L'extension de la ZAE réintroduit le végétal (dans la composition urbaine afin de structurer une armature verte et assurer les connexions naturelles avec les espaces agricoles.
- Les fonds de lots seront plantés d'un haie mixte arborée sur une épaisseur d'au moins 3,00 mètres sur un axe nord/sud. Sur un axe est/ouest, dans la continuité de la voie existante prolongée, prendra place une large bande plantée d'arbres, arbustes et vivaces sur une épaisseur de 4,00 mètres minimum. Elle assurera les connexions écologiques entre les fonds de lots et le bassin de rétention à l'extrémité est tout en participant à la structuration de l'organisation interne de la parcelle et à l'insertion paysagère des espaces dévolues au stockage de matériaux du nouveau Point P.

- Le recours à des procédés respectueux de l'environnement, en favorisant les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables sera assuré par la couverture des parking et espaces de stockages en panneaux photovoltaïques
- Le projet favorisera les modes d'accès alternatifs à la voiture en permettant l'implantation d'un nouvel arrêt de bus à proximité, l'obligation de prévoir des stationnements vélos sur les parkings et d'une aire de covoiturage.

Le Schéma de Développement des ZAE de la Communauté de Communes Les Avant-Monts

La Communauté de Communes Les Avant-Monts est en cours d'élaboration de son schéma de développement des ZAE. Ce document est prescrit par le SCoT du Biterrois, dans sa version en vigueur comme révisée, et est une condition préalable à tous projets de développement de zones d'activités économiques à l'échelle territoriale.

Un premier projet de « Stratégie » du schéma a été produit. Il se décompose en 7 orientations autour de 3 mots clés : attractivité, compétitivité, rayonnement. La Stratégie intercommunale est axée sur les 3 ZAE intercommunales du territoire : Magalas (l'Audacieuse), Roujan et Thézan-lès-Béziers (Les Masselettes).

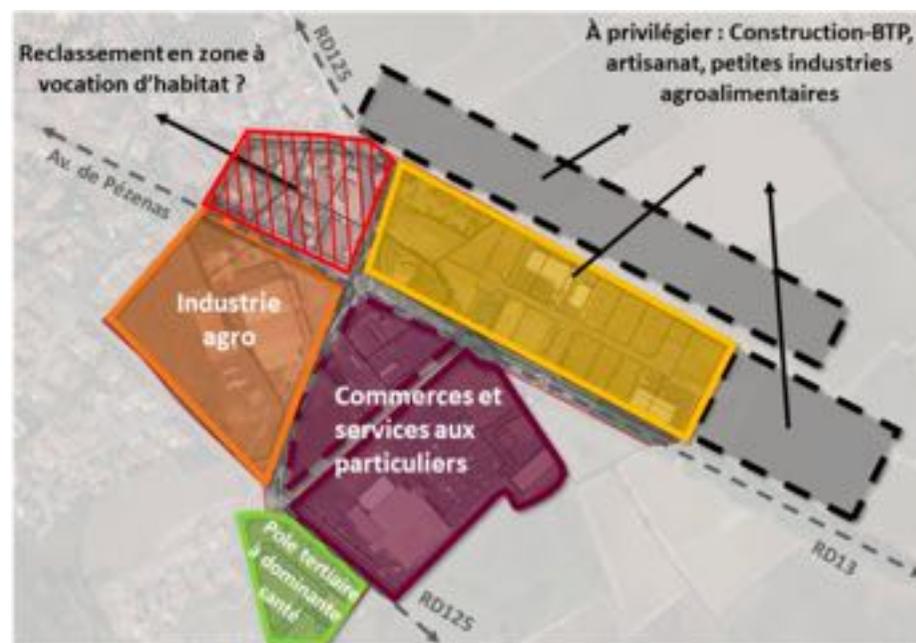
Le schéma invite à identifier, à travers des études complémentaires, les filières porteuses et à cibler spécifiquement dans le développement des ZAE, notamment en répondant aux besoins spécifiques des entreprises issues de ces filières. En lien avec le SCoT du Biterrois, il s'agit également d'accueillir principalement des activités de proximité en lien avec l'économie locale tels que l'artisanat et les services productifs visant à répondre aux besoins des entreprises locales et des résidents du territoire.

Le schéma rappelle également la nécessité de n'accueillir dans les ZAE que des entreprises et activités non concurrentielles avec les centre-ville afin de maintenir et développer leur vitalité sur l'ensemble de 25 communes de la CCAM. Le portrait économique du PAE de Roujan est rappelé ici, avec une articulation autour de quatre vocations principales qui cohabitent à maintenir et développer :

« Le PAE de Roujan est ordonné autour de quatre grandes vocations. Sur le secteur situé à l'est de la RD13, l'accueil d'activités artisanales, d'entreprises de construction et du BTP et éventuellement de petites industries doit être conforté. Les extensions prévues sur ce secteur pourront s'inscrire dans la même optique. La vocation économique de l'îlot situé entre l'avenue de Pézenas et le chemin de la Plaine (RD125) est quant à elle questionnée par l'omniprésence d'habitat et pourrait évoluer vers un quartier résidentiel assumé. À l'ouest de la RD13 et de l'avenue de Pézenas, trois vocations cohabitent :

- Intégrée à la ville, la cave vinicole constitue un bloc isolé dédié à l'industrie agro-alimentaire.

- En entrée de zone, la vocation commerciale domine (identification comme secteur d'implantation périphérique dans le DAAC du SCoT du Biterrois). Toutefois, à proximité du giratoire, la vocation est peu lisible. Compte tenu de son intégration avec le reste du tissu urbanisé et la porosité entre les espaces résidentiels et économiques, cet espace (identifié « secteur stratégique d'intervention », Cf. orientation 5) pourrait être remembré et aménagé pour constituer un îlot mixte.
- Au sud-ouest, les activités sanitaires, sociales et de santé voisinent avec les nouveaux quartiers du Valat et du Fraïsse-Mourtal. Ici, quelques parcelles encore disponibles ont vocation à compléter une offre répondant aux besoins des habitants : autres activités paramédicales, activités liées aux loisirs-sport-culture ou encore activités de services aux particuliers et aux entreprises. »



Organisation du PAE de Roujan
Source : Schéma de développement des ZAE - AURCA

Les deux secteurs en renouvellement urbain au sud et en extension de la ZAE à l'est répondent parfaitement aux orientations de destination dessinées par le schéma de développement des ZAE en cours d'élaboration.

Les grandes vocations des 4 entités de la zone sont maintenues et diversifiées : l'habitat et les bureaux pourront se développer verticalement tel que l'envisage le schéma pour améliorer l'efficacité foncière du bâti économique

L'amélioration du fonctionnement des ZAE intercommunales et le développement d'une offre de qualité est un des objectifs majeurs de ce schéma. Il s'agit, au regard des dysfonctionnements repérés et des principaux enjeux liés au fonctionnement des ZAE, de mettre en place une démarche qualitative globale et durable. En outre, la requalification des ZAE y est particulièrement ciblée, dont celle de Roujan :

« Dans l'ensemble, le PAE de Roujan propose des aménagements qualitatifs. Sa localisation en entrée de ville et en connexion directe avec le tissu urbanisé souleve des enjeux d'intégration urbaine et paysagère.

Aujourd'hui, la zone a pour principale fonction l'activité économique, mais celle-ci pourrait être renforcée par des fonctions secondaires et multiples pour que le secteur situé à l'ouest de la D13 et de part et d'autre de l'avenue de Pézenas devienne un quartier mixte totalement intégré à la ville. Dans cette optique, un travail de recomposition urbaine sera mené pour y développer l'habitat et un petit pôle de services.

Dans ce secteur à taille humaine, il est important de faciliter les déplacements doux en complétant le maillage piéton existant, notamment aux abords de la cave coopérative et en aménageant des aires de stationnement pour les vélos. Le traitement des interfaces entre la ZAE et les quartiers résidentiels, ainsi que des franges en limite de zone permettra quant à lui de marquer l'identité du quartier et sa perception (alignements d'arbres de haute tige, plantations irrégulières, arbre isolé caractérisé par ses fleurs ou ses fruits, haies d'arbustes taillés ou en port libre...).

Enfin, la présence de la cave coopérative est un atout touristique qui mérite d'être valorisé. L'identification de son entrée doit être clarifiée. Le réaménagement du parvis ou le traitement des délaissés en fond de parcelle (aménagement paysager, installation de mobilier urbain...) peut servir de support à un espace public au sein duquel développer de nouveaux usages et une ambiance conviviale. À l'est de la départementale, les principaux axes d'intervention visent à anticiper la couture entre la zone existante et ses futures extensions (cheminements, percées...) et à faire un effort de verdissement des parcelles et de l'espace public. Enfin, l'ensemble de la signalétique du PAE est à renforcer, en particulier le repérage des enseignes en entrée de zone et aux principaux carrefours ».

Enjeux et pistes d'actions - Roujan



Étude de requalification de la ZAE de Roujan
Source : Schéma de développement des ZAE - AURCA

Le projet objet de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU permet de répondre aux actions de requalification identifiées dans le schéma de développement des ZAE.

Enjeux	Champs d'actions
Apaisement de la circulation et sécurisation des déplacements	Aménagement de cheminements piétons sécurisés (abords cave coopérative)
	Aménagement de cheminements doux en lisière de zone (secteur est)
	Création d'aménagements cyclables pour la desserte interne de la ZAE (bande, arceaux...)
	Réseau pouce à repositionner
Amélioration du cadre de vie et attractivité de la zone	Renforcement de la signalétique et du jalonnement (entrée de zone, carrefours...)
	Valorisation de la cave coopérative : identification de l'entrée / aménagement d'espaces récréatifs
Intégration urbaine et paysagère	Soigner les interfaces publics/privés en densifiant le espaces végétalisés (secteur nord-est)
	Traitement des franges paysagères (sud ouest) / valorisation des percées
	Coutures urbaines : végétalisation des interfaces ZAE / espaces résidentiel (abords cave coopérative + secteur en recomposition)
	Effet vitrine (harmonisation des enseignes et des façades...)

Le réseau de mobilités douces est développé, tant aux abords de l'îlot *Fraïsse-Mourtal Cap Caroux* qu'en son sein (RD13 et RD125, coulée verte piétonne, mise en sécurité des cheminements existants...) et également par l'obligation de prévoir des stationnements vélos sur les parkings.

L'apaisement des circulations sera également une des conséquences de l'implantation d'une aire de covoiturage.

Aujourd'hui, les bâtiments de la zone fonctionnent comme des boîtes closes désordonnées et sans communication entre elles, nuisant à l'image de l'entrée de ville. L'ensemble de la zone va faire l'objet d'une recomposition et d'une revalorisation paysagère permettant de redonner une identité visuelle qualitative à l'entrée de ville de Roujan.

La relocalisation du Point P dont les locaux sont vieillissant est l'élément principal de la requalification complète de l'îlot Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux et de sa mixité fonctionnelle pour améliorer les échanges et les transitions avec les quartiers résidentiels limitrophes.

Le travail de couture urbaine, la réintroduction du végétal comme armature du projet et la création de fronts bâtis de qualité vont permettre de structurer cet espace pour créer des percées visuelles qualitatives.

6.2.5 Axe 5 : Développer un urbanisme durable

Ce dernier axe du SCoT relatif à l'aménagement du territoire propose une série d'objectifs et prescriptions permettant d'assurer la résilience du territoire avec son environnement. En outre, le SCoT encourage à éviter l'urbanisation dans les secteurs soumis à de forts risques et nuisances, tout particulièrement au risque inondation.

Aussi, cet axe traite de la qualité paysagère. La bonne insertion paysagère de l'urbanisation est un objectif majeur, tant dans le travail des franges urbaines (plantations, rideau végétale, interface urbain/agricole...) que dans le maintien et la valorisation des silhouettes villageoises. Un des objectifs phare de cet axe est l'amélioration de la qualité des entrées de ville, et tout particulièrement sur les itinéraires majeurs du territoire : Roujan, par sa position géographique, est concernée par cet objectif sur 4 de ses entrées de ville et notamment l'entrée sud depuis Pézenas sur la RD13. Pour le SCoT, il s'agit notamment d'assurer un traitement qualitatif de l'espace public, une maîtrise des publicités et enseignes, une insertion paysagère valorisante en agissant sur les reculs, les traitements paysagers ou l'organisation des espaces de stockage.

Le SCoT oriente également à développer la qualité architecturale et urbaine dans toutes les nouvelles opérations neuves et de requalification ou renouvellement urbain. Mais aussi à favoriser voire développer la mixité fonctionnelle dans les quartiers afin de rapprocher l'habitat des lieux d'emplois et d'activités et espérer influencer les comportements vers la pratique de mobilités douces.

Un travail de maintien et valorisation des franges urbaines est intégré à la fois dans la règlement et les OAP du PLU de Roujan. En outre, elles se composeront d'une bande de 3,00 mètres plantées d'arbres et autres arbustes.

Ces aménagement concourent à la qualification de l'entrée de ville sud-est de Roujan, de même que les prescriptions en termes de volumétrie, implantation et aspect des constructions.

7. Intérêt général du projet

7.1 Dynamiser l'activité économique de Roujan

7.1.1 Dynamiser l'activité commerciale de la commune

Roujan, avec sa situation géographique en entrée de territoire du SCoT du Biterrois ainsi que la présence d'une zone commerciale, est assimilée à un pôle de proximité, permettant à la population riveraine d'effectuer ses achats quotidiens. En effet, le PADD du SCoT considère Roujan comme un bassin de proximité animant le secteur nord-ouest du territoire, se positionnant en complément de la centralité urbaine de Pézenas.

Le projet de renouvellement urbain doit permettre de conforter le positionnement de la commune de Roujan en tant que bourg-centre dans son bassin de vie.

L'objectif de la commune est de développer et faire muter ce secteur en requalifiant l'entrée de ville, en diversifiant l'offre en logements, en favorisant la mixité urbaine au sein de la zone d'activités et en dynamisant le tissu commercial et artisanal.

Ce projet s'inscrit en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux et le contrat Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée signé entre la Région, la Commune de Roujan, la Communauté de Communes Les Avant-Monts, le Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault, qui a pour objectif :

- *De renforcer l'attractivité de la commune de Roujan en agissant sur ses fonctions de centralité et en faveur du développement de l'économie et d'un emploi de proximité ;*
- *D'accompagner et fortifier l'offre de services de qualité de la commune et de son bassin de vie dans le but de répondre aux attentes des populations existantes et à venir ;*
- *D'améliorer la qualité du cadre de vie en travaillant notamment sur les équipements afin de permettre une amélioration de leur qualité et de la cohérence d'ensemble mais également via un traitement paysager des abords du village.*

L'opération projetée s'inscrit pleinement dans le cadre et les objectifs du contrat Bourg Centre Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

Elle a pour ambition la requalification de l'entrée de ville portant sur le renouvellement urbain de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* où sont implantés diverses activités commerciales, artisanales et de services. En outre, le projet intègre la création de locaux commerciaux déjà autorisés et comprend la création de locaux commerciaux et de services complémentaires à l'offre existante, permettant l'accueil de nouvelles activités et la génération d'emplois tout en maintenant les commerces et services du centre-ville.

Lieu de passage obligé entre Pézenas et Bédarieux, Roujan est stratégiquement positionnée à proximité de deux axes routiers majeurs : la RD13 qui relie Pézenas à Bédarieux pour aller de la mer Méditerranée (30 minutes des plages d'Agde) vers les Hauts-Cantons et la RD15 qui permet de relier Béziers à Clermont l'Hérault. Cette position géographique centrale au cœur d'un territoire à dominante rurale confère à Roujan de nombreux atouts :

- La commune bénéficie d'une clientèle de flux sur les trajets domicile / travail au quotidien ;
- Le bassin de vie de Roujan est très étendu, son tissu économique permet de répondre aux besoins d'une part importante de la population des Avant-Monts et des communes en périphérie immédiate telles que Alignan-du-Vent et Caux (CA Béziers Méditerranée et CA Hérault Méditerranée).
- Sur le trajet Pézenas/Bédarieux Roujan est la seule commune dotée d'un supermarché, pouvant achalander les communes rurales de Neffiès, Gabian, Vaillan, Fontés, Fouzhilon, Fos, Roquessells...

La dynamisation de l'offre commerciale de Roujan améliorera tant la qualité de vie des Roujannais que des habitants des zones rurales voisines qui se verront épargnés de se déplacer vers des communes périphériques plus éloignées (Pézenas, Béziers, Bédarieux...).

Le développement d'activités commerciales et de services complémentaires à l'offre existante en périphérie comme dans le centre-ville de Roujan permettra d'améliorer l'accès aux commerces et services de proximité qui manquent actuellement à Roujan et dans les communes plus rurales du bassin de vie.

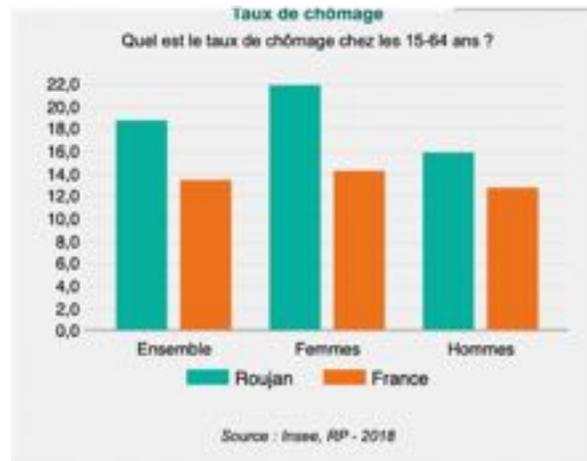
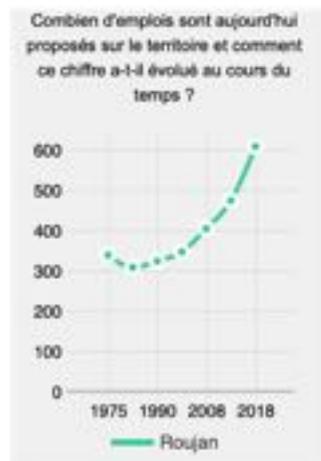
Ceci paraît indispensable pour assurer la pérennité de l'ensemble commercial existant mais aussi conserver la qualité du cadre de vie et renforcer la proximité des lieux de vie avec les aménités urbaines. Aussi, l'opération projetée favorisera la création locale de richesse et d'emplois dont les retombées économiques bénéficieront à l'attractivité des Avant-Monts et de sa population.

7.1.2 Dynamiser l'emploi à Roujan et dans le bassin d'emploi d'Agde-Pézenas

Le projet de requalification de l'entrée de ville sud-est de Roujan comprenant le renouvellement urbain d'îlot entier avec création de locaux commerciaux et services complémentaires à l'offre existante permettra l'accueil de nouvelles activités et la génération d'emplois tout en maintenant les commerces et services du centre-ville. Le projet prévoit également la création de bureaux afin de diversifier et enrichir l'offre d'emploi et d'activités à l'échelle communale et intercommunale.

Cette création d'emplois s'inscrit au sein d'un territoire communal et intercommunal encore fragilisé par la crise. Entre 2008 et 2018, la création d'emploi à Roujan a été dynamique (+208 en 10 ans) pour atteindre 611 emplois dans la commune. La création du Super U et de la ZAE intercommunale en entrée de ville sud-est sont les principaux générateurs d'emploi pendant cette période.

Le chômage atteint 13,5% pour la zone d'emploi de Béziers au dernier trimestre 2018 et même 16,2% pour celle d'Agde-Pézenas, la plus touchée de la région (Source : Chapitre 4 - Rapport de présentation - SCoT du Biterrois révision arrêtée le 15 décembre 2021). Bien que l'offre d'emplois dans la commune ait suivi l'accroissement de la population, le taux de chômage (au sens du recensement de l'Insee) chez les 15-64 ans au niveau de la commune est de 18,7% en 2018, en augmentation depuis 2008 (15,5%). Ce taux est nettement supérieur à la moyenne nationale de 13,4%, mais aussi de la Communauté de Communes Les Avant-Monts 15,0% en 2018). Ce dernier est également en hausse par rapport à 2008 (12,6%) et renforce le besoin de création d'emploi à l'échelle du bassin de vie de Roujan et des Avant-Monts afin d'offrir à l'ensemble de la population la possibilité d'avoir une activité à proximité de son domicile.

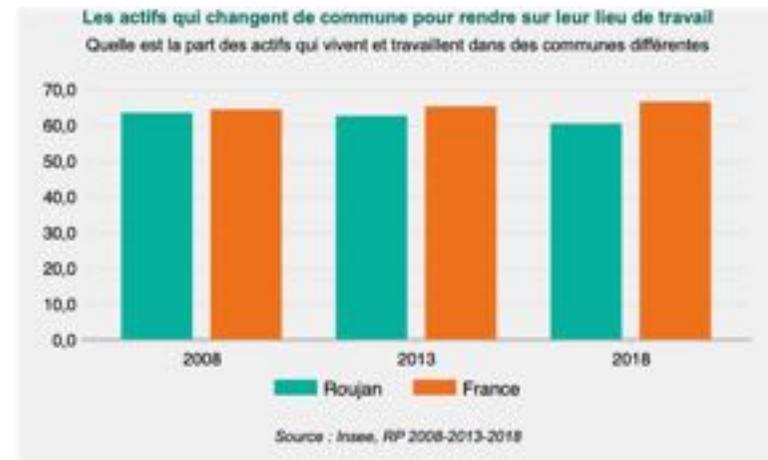


Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

Outre l'incidence positive sur l'emploi de la création de nouveaux locaux d'activités mixtes, l'accueil de nouvelles entreprises aura, en outre, des répercussions sur le territoire par la création d'emplois indirects (bâtiments, transports, restauration). L'ensemble du tissu économique local bénéficiera ainsi de retombées économiques très positives à moyen et long terme.

À Roujan, les actifs qui changent de commune pour aller travailler représentent 63,5% ; près du tiers des Roujanais actifs ayant un emploi effectuent un trajet régulier entre leur domicile et leur travail hors de la commune. C'est moins qu'à l'échelle des Avant-Monts (70,8%) mais reste encore significatif pour une centralité secondaire / pôle relais structurant à l'échelle du SCoT du Biterrois.

Les raisons qui conduisent à cet éloignement entre lieux de résidence et de travail résultent tant de la recherche de meilleures conditions de vie notamment un logement plus grand, ou l'accession à la propriété que de la rareté des offres d'emplois. La création de nouveaux emplois à Roujan constitue un effort dans la participation à la réduction des déplacements pendulaires entre Roujan et les pôles urbains (Béziers et Pézenas en particulier). À plus forte raison, l'accueil de nouvelles entreprises et la création d'emplois liée à l'ensemble du projet permettra d'éviter la fuite des jeunes actifs vers une autre commune ou un autre département. Retenir les jeunes avec des emplois attractifs et adaptés à la demande contribue également à maintenir la vitalité des communes rurales (commerces, écoles, loisirs...) et au renouvellement des populations.



Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

7.1.3 Augmenter l'offre de services tout en réduisant les déplacements

Afin d'offrir une multiplicité d'usages et pour conforter l'attractivité de la zone dans son ensemble et de Roujan, le projet intégrera également une offre de services au rang desquels, une pharmacie et une salle de fitness. Aujourd'hui la commune ne dispose d'aucun équipement de fitness, la population roujanaise et alentours doit se rendre à Pézenas soit plus de 10 km, pour pratiquer une activité sportive en salle.

L'implantation d'une salle de fitness dans la commune profitera tant aux habitants de Roujan que des communes voisines non équipées.

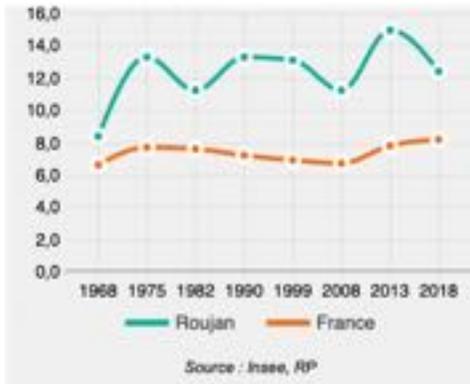
D'autres activités de service pourront également s'implanter, en complémentarité de celles du centre-ville. Leur diversité participera à renforcer la qualité du cadre de vie à Roujan avec une offre globale d'équipements, commerces et services de qualité et répondant aux besoins quotidiens et réguliers de la population du bassin de vie de Roujan.

L'intérêt général réside tant dans les services offerts à la population qu'à la réduction des trajets pendulaires vers la commune de Pézenas.

7.2 Répondre à la croissance démographique et fixer la population sur le territoire

7.2.1 Développer une offre de logements et favoriser la mixité urbaine

Face à l'attractivité de la commune et de son cadre de vie, mais aussi face à la diminution de la ressource foncière, la raréfaction du foncier devient palpable, en témoigne la diminution des logements vacants et l'augmentation des résidences secondaires.



Évolution de la part de logements vacants à Roujan
Source : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

Le projet prévoit la production de :

- 16 à 32 logements libres ;
- 4 à 8 logements abordables.

Le parti retenu est la création de logements de standing voire de haut standing avec notamment de grandes terrasses afin d'offrir une alternative cohérente à la maison individuelle.

En premier lieu, le projet vient répondre à une problématique forte de monofonctionnalité des espaces urbains périphériques. Ici, les logements prendront place sur le site du Point P actuel, dans les étages supérieurs de nouvelles constructions mixtes habitat/activités. Cette mixité introduite à l'échelle de l'îlot et des constructions futures favorise le développement d'un tissu dynamique à toute heure et tout jour contrairement au fonctionnement actuel basé sur les horaires d'ouverture des entreprises.

Le choix d'un ensemble mixte répond à deux enjeux/objectifs :

- La diversification consiste à introduire une diversité d'habitat au sein d'une commune constituée majoritairement de grands logements, plus de 73,5% disposant d'au moins 4 pièces (3 chambres) dont 381 logements disposent de 5 pièces ou plus, sous la forme de maisons individuelles. Ici, le projet favorise la création de logements collectifs plus petits adaptés aux nouveaux besoins de la population.
- La création d'un ensemble mixte habitat/activité participe à limiter les besoins en extension d'urbanisation et d'artificialisation des sols afin de préserver la ressource foncière. Cela est d'autant plus marqué que les logements prendront place sur un site bâti qui fera l'objet d'une recomposition intégrale.

7.2.2 Répondre à la croissance démographique et à la mutation de la composition des ménages

La population de Roujan est passée de 1 946 habitants en 2008 à 2 169 en 2018, soit une augmentation de 11,46%. La population de Roujan est donc en hausse. Néanmoins c'est une population qui vieillit fortement avec une augmentation de la tranche 60-74 ans et une baisse des 30-44 ans.

Le parc de logements à Roujan est composé de 1 350 résidences, qui se répartissent à 74,4% de résidences principales et 13,3% de résidences secondaires.

La part des logements de 1 à 2 pièces constitue 6% des résidences principales. Les logements de 3 pièces représentent 20,5% des résidences principales, et les logements familiaux (4 pièces, 5 pièces ou plus) 73,5%.

Cette offre est inadaptée à la composition des ménages qui a beaucoup évolué avec le temps. Elle découle de plusieurs facteurs notables, propre à la société actuelle, qui n'est pas simplement due à la croissance démographique mais s'attache à d'autres phénomènes comme le vieillissement de la population et les changements de modes de vie (hausse des séparations, diminution des familles nombreuses, décohabitation...).

FAM T3 - Composition des familles

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	609	100,0	629	100,0	691	100,0
Couples avec enfant(s)	214	35,2	190	30,3	200	29,0
Familles monoparentales	34	5,5	75	11,8	122	17,7
Hommes seuls avec enfant(s)	13	2,1	4	0,7	26	3,7
Femmes seules avec enfant(s)	21	3,4	70	11,2	97	14,0
Couples sans enfant	361	59,3	364	57,9	368	53,3

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

Cette mutation de la composition des ménages se traduit par des ménages plus nombreux mais plus petits avec une augmentation des familles monoparentales. Une incidence visible à Roujan (voir tableau).

Des caractéristiques propres à l'évolution sociétale actuelle de la population française qui se traduisent par la diminution de la taille des ménages occupants une résidence principale (2,15 personnes par ménages / 1,6 personnes par résidences principales).

La commune doit s'adapter à cette nouvelle forme de composition familiale et à une population vieillissante qui modifie drastiquement les critères d'acquisition du logement.

Pour répondre à cette évolution sociétale pouvant entraîner des situations d'exclusion et de précarité du logement, la commune doit adapter son offre de logements en proposant notamment des logements locatifs de plus petites tailles à loyers modérés. De manière plus générale, la production de logements collectifs tel que le prévoit le projet intime à réaliser des logements de plus petite taille plus en accord avec les besoins de la population et des ménages de plus en plus petits.

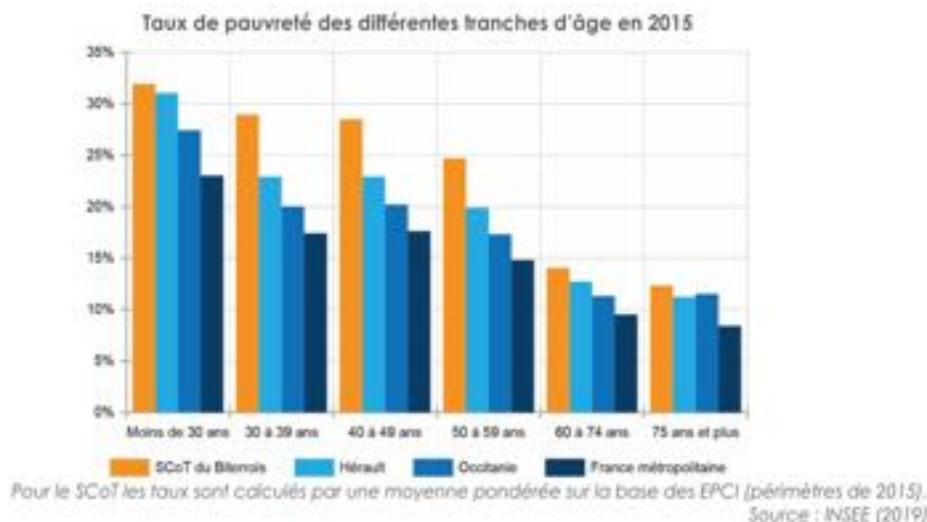
En ce sens la programmation retenue permet de pérenniser l'attractivité de la commune tout en accompagnant la croissance démographique et l'évolution des ménages.

7.3 Objectifs sociaux justifiant l'intérêt général

Le projet ambitionne de valoriser et de développer une mixité sociale et fonctionnelle.

7.3.1 Répondre aux besoins d'une partie de la population

« Les revenus relativement faibles, la saisonnalité de certains domaines d'activité et les nombreux travailleurs à temps partiel sur le territoire du SCoT du Biterrois favorisent la précarité des populations résidentes. D'ailleurs, 23,0% de celle-ci vit sous le seuil de pauvreté contre seulement 19,4% à l'échelle du département, 17,2% pour la région et même 14,9% pour la France métropolitaine ». Ce taux important se retrouve sur la commune de Roujan dont le taux de pauvreté est de 16%. Ce taux de pauvreté est davantage marquée dans les tranches d'âge des moins de 30 ans et 30-39 ans à l'échelle du SCoT alors même que c'est à ce moment précis que les besoins des ménages pour l'accès au logement sont les plus forts (décohabitation des parents, naissances, etc.).



Sur ces constats, il apparaît que la commune doit développer une offre de logements adaptée aux besoins de sa population, dans un contexte foncier qui se rarifie.

Or, en 2020, la commune de Roujan dispose de seulement 44 logements sociaux pour 1 350 logements soit 3,3% du parc de logements disponible dans la commune et seulement 4,4% des résidences principales. Les espaces constructibles de la commune ne pouvant plus admettre de nouveaux projets structurants, le projet de requalification permettra de combler une partie des attentes des roujannais.

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2020
S.A. FDI HABITAT	23
O.P.H. DE L'HERAULT	21

Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Bien que non soumises à la loi SRU, la commune et la Communauté de Communes se sont engagées à augmenter le nombre de logements sociaux pour répondre aux attentes du SCoT et aux besoins identifiés à Roujan.

Le projet entend proposer une meilleure répartition des logements sur la commune mais aussi à l'intérieur du bassin de vie et de l'intercommunalité, contribuant ainsi à faire baisser le niveau de ségrégation des ménages modestes.

Le projet retenu et présenté entend développer une offre de logements sociaux, favorisant la mixité sociale à l'échelle de la commune, de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* objet de la requalification et d'un ensemble immobilier.

Les logements prendront place au dessus des constructions à usages d'activités tertiaires à l'extrémité nord-ouest de l'îlot. Cette configuration favorisera également la mixité fonctionnelle à l'échelle l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* objet de la requalification et d'un ensemble immobilier.

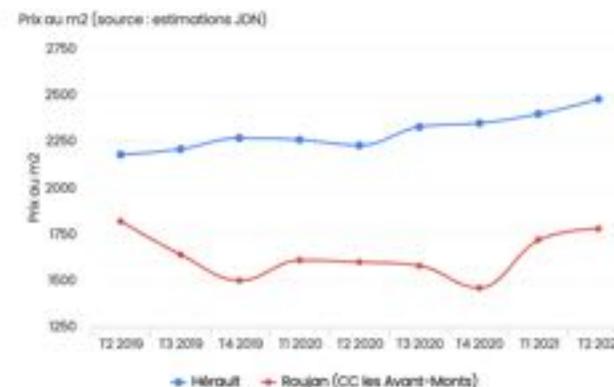
7.3.2 Proposer un parcours résidentiel complet

Parallèlement à l'accroissement des situations de pauvreté dès le début de la crise économique de 2008, le prix des logements dans le département de l'Hérault n'a cessé d'augmenter rendant difficile une accession à la propriété pour les ménages modestes ou pauvres.

Roujan, malgré des fluctuations propose des prix d'acquisition encore raisonnables aux alentours de 1 780 euros le m², ce qui rend possible une primo accession et l'accès à un parcours résidentiel complet.

Le développement de l'offre en logement dans la commune doit contribuer à maintenir des prix accessibles à une large partie de la population. En effet, l'absence d'une nouvelle offre de logements participerait à tendre le marché immobilier actuel à faire augmenter les prix d'acquisition et de location.

En ce sens, le projet permet d'atténuer les effets probables de la raréfaction des biens immobiliers et du foncier constructible à Roujan pour maintenir des prix abordables au plus grand nombre.



Évolution du prix au m² de 2019 à 2021
Source : estimation JDN

7.3.3 Assurer une mixité fonctionnelle

Au sein de la zone à vocation d'activités, l'implantation de logements permettra de proposer une offre mixte sur la commune. Il s'agira au travers de ce programme d'assurer la transition urbaine de l'entrée de ville et de renforcer la mixité programmatique de la zone.

Les zones d'activités sont généralement des espaces monofonctionnels coupant toute interaction avec les cœurs de ville et ses différents quartiers.

Le projet ambitionne tout au contraire de porter une multifonctionnalité, contribuant à créer une vie de quartier, induisant par là même une réduction de l'usage de la voiture, en offrant une proximité entre l'habitat et les services.

La mixité fonctionnelle assure une saisie simultanée de toutes les fonctions d'un territoire et permet de prévenir les conséquences négatives des espaces monofonctionnels, espace dortoir, consommation foncière, étalement urbain, accentuation des déplacements.

Les espaces où cohabitent logements, commerces, bureaux et services constituent des piliers pour la création d'une véritable vie de quartier. Ils sont également facilitateur d'une démarche de développement durable. Démarche accentuée par les connexions viaires, qui au moyen d'un maillage privilégiant les modes de déplacement doux permettront de se rendre en centre-ville sans usage de la voiture. En effet, le cœur de village commerçant de Roujan est à moins de 1 kilomètre du projet retenu pour la requalification et la valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan.

La zone économique s'ouvre alors sur le centre-ville et sur les autres quartiers pour assurer une continuité urbaine.



7.4 Objectifs urbains justifiant l'intérêt général

7.4.1 Marquer l'entrée de ville par un traitement architectural et paysager de qualité

Avant de pénétrer dans un paysage urbain lisible, les entrées de villes forment des introductions entre différents gradients d'urbanité et des zones de flux.

Le projet de requalification et de valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan, intégrant une partie en renouvellement urbain et densification et une partie en extension d'urbanisation, s'accompagnera d'un traitement paysager assurant la mise en valeur de l'entrée de ville, représentant également une centralité à l'échelle de la Communauté de Communes Les Avant-Monts (CCAM) et du SCoT du Biterrois.

Le traitement paysager de l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* recouvrira une importance particulière, sans omettre la création de fronts bâtis soignés, formant ensemble une annonce de la qualité d'ambiance intérieure de l'opération. Il en sera autant pour la partie en extension de la ZAE où sera réimplanté le *Point P*.

À cet effet, chaque frange de chaque secteur se composera d'une bande verte plantée d'une épaisseur minimale de 3,00 mètres et jusqu'à 5,00 mètres minimum dans les secteurs les moins contraints comme le long de la D13 sur l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux*. Les bâtiments et les aménagements paysagers les accompagnant participeront à un effet vitrine de qualité, marquant l'image de l'entrée de ville. Ceci affirmera une plus grande cohésion urbaine du pôle commercial un peu désuet où le végétal est relégué au second plan et sans cohérence architecturale.

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...

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. La densité de plantations sera plus importante qu'en frange, assurant un écran végétal sur les espaces bâtis et les stockages de matériaux et matériels.

La plantation en périphérie comme en cœur de projet à travers la coulée verte et les parkings paysagers contribuent également à l'insertion paysagère du projet dans son environnement lointain. En outre, depuis la rue de la Serre qui culmine à près de 30 mètres au-dessus du site du projet, la dominance végétale assurera une perception paysagère qualitative et intégrée.

Le travail de composition urbaine permet de maintenir la perspective paysagère depuis la D13 sur la cave coopérative de Roujan, édifice remarquable mais non protégé créé en 1936. En effet, le bâti en front de la D13 s'élèvera au plus en R+1 pour ne pas obstruer les vues directes sur la façade principale du bâtiment qui somme toute est celle qui présente le plus d'intérêt. La perception sur l'édifice sera également valorisée par les traitements paysagers des limites du projet et des espaces internes (parkings paysagers et coulée verte).

Le prolongement de la voie existante de la ZAE permet de maintenir la vue directe sur le village historique de Roujan en promontoire et tout particulièrement la tour carrée.

Depuis la D13, les vues sur les sommets de coteaux boisés et viticoles en arrière-plan de l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* seront maintenues, la hauteur des constructions est étudiée pour que les émergences soient visibles. Les arbres, à leur maturité, auront un port suffisamment haut pour créer un rideau semi-opaque sur les coteaux.

Pareillement, depuis le cœur du projet des perspectives sont travaillées pour maintenir les relations paysagères avec les espaces agricoles et naturels :

- Sur l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux*, la coulée verte permet de structurer une perspective paysagère vers le coteau de la Serre depuis la D13 et sur l'alignement de platanes de la D13 et les la ZAE depuis la D125 ;
- Sur l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* toujours, l'axe piéton structurant est/ouest reliant la D125 le long de la cave coopérative jusqu'aux espaces naturels permet le maintien des vues sur les coteaux boisés d'Alignan-du-Vent et Tourbes en arrière-plan. En changeant le sens du regard, ce sont les vues sur la cave coopérative qui seront maintenues ;
- Sur l'extension, outre la vue sur le village historique, le prolongement de la rue existante va permettre de rouvrir une perspective sur les vignobles aujourd'hui obstruée par les espaces de stockage.

7.4.2 Dynamiser un espace vieillissant

La mise en valeur du site (opération immobilière, réalisation d'espaces publics et végétalisation) et la réorganisation des commerces amélioreront fortement l'image du site actuellement en cours de dépréciation.

La réalisation de ce projet tendra à redynamiser une portion du village en apportant une mixité d'usages et d'offres, tout en valorisant son image et son attrait pour les habitants.

Intégré à son environnement urbain, paysager, environnemental, économique et social, ce projet trouve toute sa signification et son intérêt général dans la valorisation patrimoniale, urbaine et sociale qu'il apporte à la ville de Roujan.

7.5 Un projet marqué par les principes du développement durable

Le développement durable a été défini en 1987 dans le rapport Brundtland comme « le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins ».

7.5.1 Le renouvellement urbain et économique

Le projet présenté et retenu s'intègre pleinement dans les politiques publiques en vigueur et à venir, au regard de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui promeut notamment l'économie d'espace et la reconstruction de la ville sur la ville et davantage encore avec la loi Climat et Résilience (ClicR) du 22 août 2021 qui fixe l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050. En d'autres termes, la loi ClicR ambitionne d'enrayer la consommation d'espaces agricoles et naturels dès lors que leur artificialisation ne peut être compensée par des opérations de renaturation.

Le projet s'intègre également dans la politique de la Communauté de Communes Les Avant-Monts lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt de l'atelier des territoires 2021-2022 « Mieux aménager avec des sols vivants » lancé par le ministère de la transition écologique (DGALN) en juin 2021. Cet atelier vise entre autres à réfléchir à la mise en œuvre d'un objectif de réduction de la consommation d'espace de 50% dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

En effet, le projet favorise le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant à la fois par l'optimisation du foncier et la verticalité des constructions (bâtiments sur plusieurs niveaux au lieu d'un seul actuellement). Toutefois, cette densification reste maîtrisée afin de ne pas dénaturer le caractère rural de Roujan et maintenir la qualité du cadre de vie. En ce sens, les espaces paysagers, les développements de mobilités douces et la plurifonctionnalité de l'îlot jouent un rôle important.

L'extension urbaine du projet est peu significative, 1,13 ha dont un bassin de rétention existant (espace non naturels).

Aussi, le choix de développer une zone économique existante au lieu de multiplier les zones permet une rationalité économique et la structuration d'une zone d'ampleur permettant d'offrir des services et commerces facteurs d'attractivité pour la commune et le bassin de vie.

Le projet s'inscrit dans une démarche d'économie foncière, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre l'étalement urbain.

7.5.2 Renforcer la transition écologique du village

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a été promulguée le 17 août 2015. Elle fixe des objectifs ambitieux en matière de développement des énergies renouvelables :

- augmenter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% de cette consommation en 2030 ;
- atteindre 40% de la production d'électricité d'origine renouvelable en 2030 ;
- atteindre 38% de la consommation finale de chaleur d'origine renouvelable en 2030.

L'énergie photovoltaïque entre dans le mix d'énergies renouvelables permettant la production d'électricité à partir des rayons solaires. La source d'énergie utilisée est inépuisable et la transformation de l'énergie radiative en énergie électrique se fait sans émission de gaz à effet de serre. Par ailleurs l'électricité est produite au plus près du lieu de consommation, de manière décentralisée en utilisant la ressource locale.

Le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque est également encouragé au niveau régional par le SRADDET. En effet, il est prévu que la part des énergies d'origine photovoltaïque soit multipliée par 5,4 à l'horizon 2030 (6 930 MW) et par 11,8 à l'horizon 2050 (15 070 MW) par rapport à la situation actuelle (1 276 MW en 2015).

Le développement du photovoltaïque en toiture et sur certaines aires de stationnement ou stockage s'inscrit dans les objectifs nationaux et régionaux de production d'énergies renouvelables. Leur utilisation en autoconsommation permettra de réduire les besoins nécessités par la mise en œuvre du projet.

Le développement de panneaux photovoltaïque assoit ainsi l'intérêt général du projet tout en marquant la transition écologique de Roujan.

7.5.3 Limiter l'impact sur l'environnement

Le projet intégrera une gestion des eaux pluviales avec une réutilisation pour certains usages (lavage des extérieurs, arrosages...) et veillera, le plus possible, à limiter l'imperméabilisation des sols. Quand cela ne sera pas possible, des solutions intégrant des systèmes perméables seront privilégiées, pour les parkings par exemple.

7.5.4 Favoriser les mobilités durables

Le projet entend donner aux piétons et cyclistes une place importante.

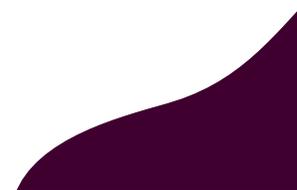
En plus de la requalification du réseau viaire existant, l'extension prévue s'intégrera à son environnement et permettra de compléter et prolonger les maillages viaires, piétons et cyclistes de la commune.

Permettant de rendre le site davantage traversable et accessible, et favorisant le développement des mobilités douces et améliorant l'accès au centre ville par des modes de déplacements doux.

Pour faciliter les déplacements pour tous et encourager les recours aux alternatives à la voiture individuelle, une aire de covoiturage est projetée pouvant accueillir jusqu'à 80 véhicules. Elle permettra en termes de développement durable :

- une réduction des émissions de gaz à effet de serre et du nombre de véhicule en circulation, notamment aux heures de pointe ;
- favoriser les échanges entre citoyens, en installant une communication entre passagers non retrouvée dans les transports en commun ;
- réaliser des économies en mutualisant l'utilisation de la voiture, incluant les frais annexes (péages, essence, parking).

8. Annexe





INSTITUT ROPARS

[études marketing]

ÉTUDE DE DÉVELOPPEMENT

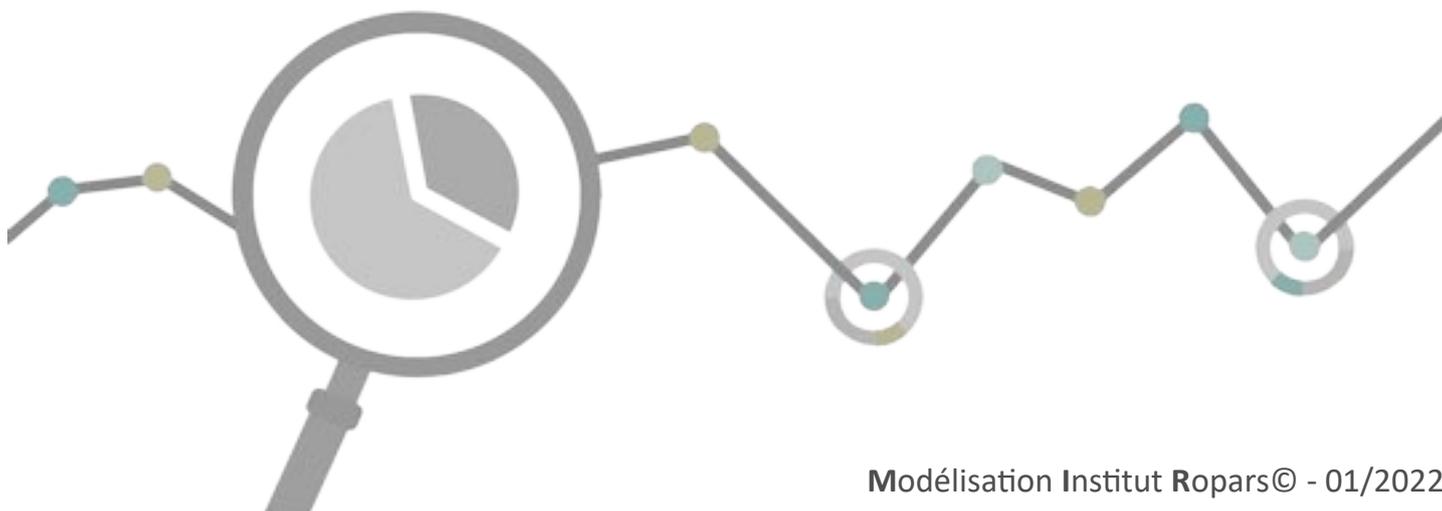
Zone de Roujan (34)

8 259^e étude

Consultant en charge de votre dossier

ANTHONY LE CALLONNEC

Tel. 02.97.27.68.20



Modélisation Institut Ropars© - 01/2022

SOMMAIRE

3	Présentation de l'étude
5	Localisation zone commerciale de Roujan
9	Présentation de la zone d'étude
28	Benchmark des zones comparées Méthodologie Présentation des zones Benchmark
70	Équipements sportifs
76	Licenciés sport
80	L'offre alimentaire
86	Synthèse des besoins
93	Les potentiel marchés
96	Propositions schéma commercial
101	Vos notes



PRÉSENTATION

de l'étude

PRÉSENTATION

de l'étude

La situation

Il s'agit ici d'établir un diagnostic des structures et des équipements disponibles sur la zone de Roujan et de définir ses carences afin d'identifier les besoins de la zone ainsi que les activités à développer.

La méthodologie

Il n'existe pas de recette universelle quant à la démarche à suivre pour définir l'équipement commercial d'une zone de chalandise. Chaque processus doit s'adapter au contexte et au milieu. Cette analyse est réalisée avec toute l'ouverture possible, mais contrainte à la dimension de la zone de chalandise.

Nous procéderons à une analyse détaillée des caractéristiques de la zone d'étude. Cette analyse a pour but de comprendre cette zone, de faire ressortir ses typicités et les tendances d'évolution (de population, revenus, etc...).

Dans un second temps, nous allons comparer le niveau d'équipements, ..., avec celui de zones comparables pour en découvrir les manques/besoins. Le benchmark permet d'avoir une vision réelle du niveau d'équipement de chaque zone et donc d'écrire un plan prospectif.

L'étude sera menée de la façon suivante :

1. Recueil des informations nécessaires à la réflexion : les caractéristiques sociodémographiques, les données structurantes de la zone, analyse de l'équipement commercial, benchmark des équipements, ...
2. La constitution du dossier technique est nécessaire à notre analyse et à l'utilisation de notre expérience (27 ans). L'analyse de toutes ces informations nous permet d'aboutir à une conclusion répondant à l'objectif poursuivi.



LOCALISATION

Zone commerciale Roujan

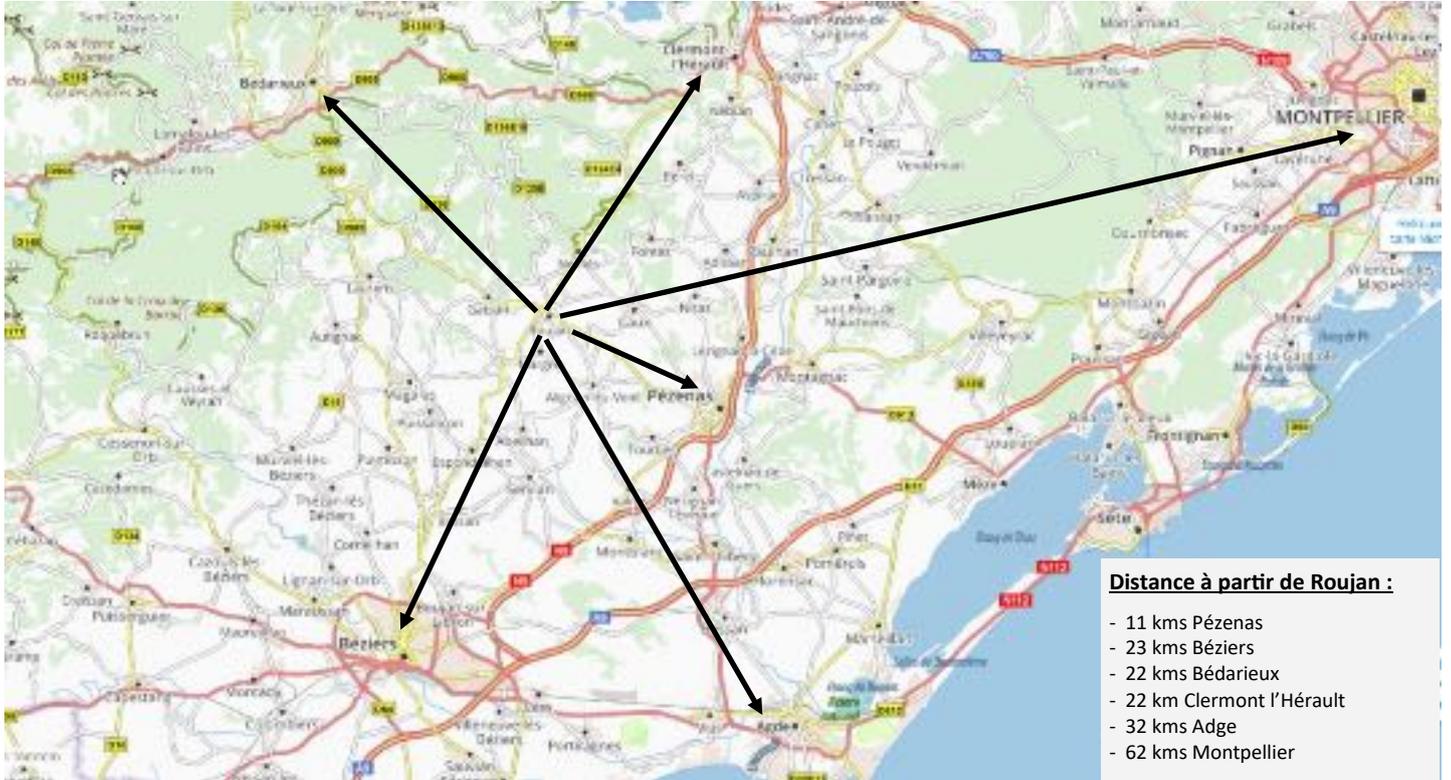
LOCALISATION

Carte satellite du site



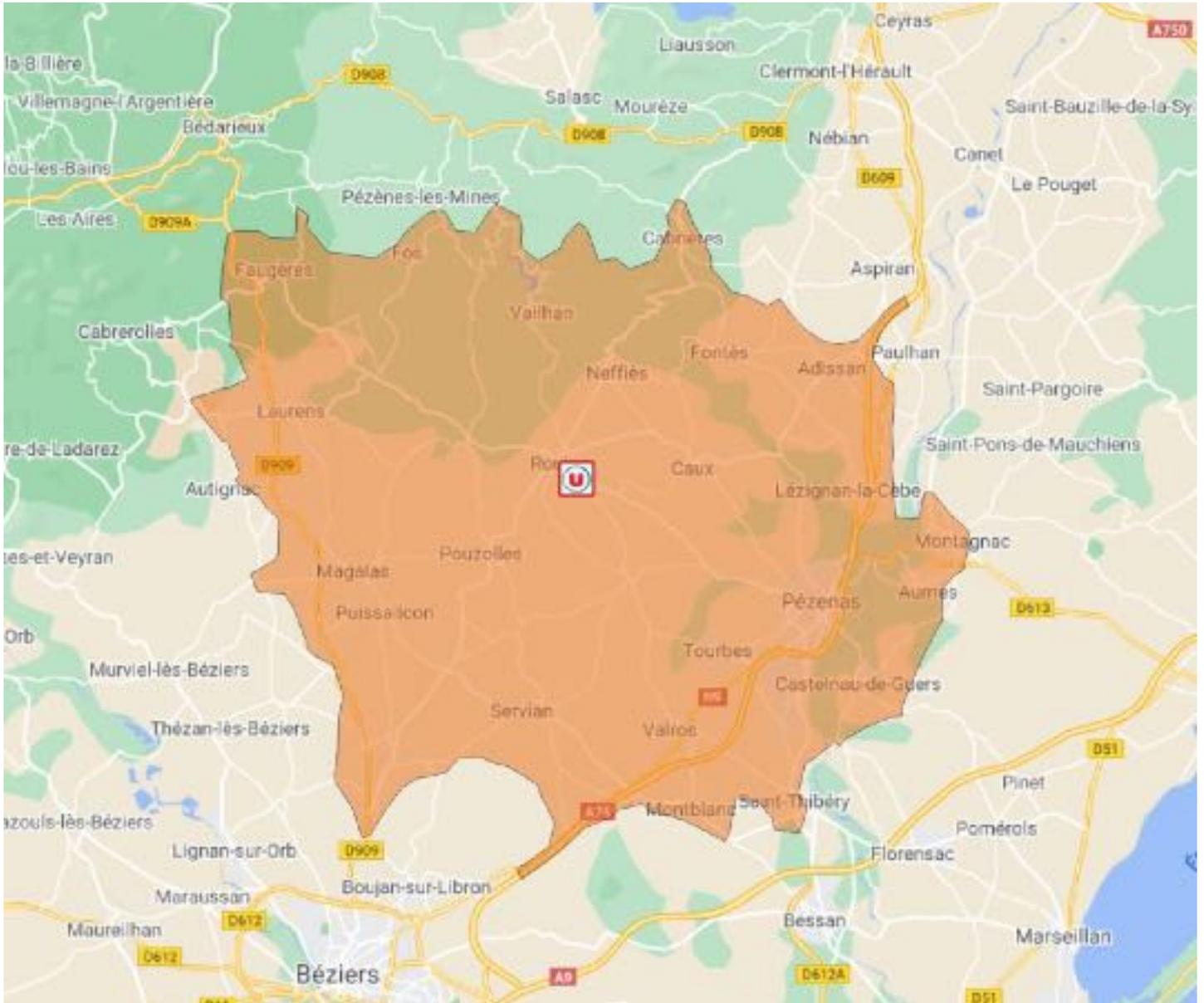
LOCALISATION

Position géographique du site



LOCALISATION

🗺️ Isochronie 20 minutes voiture - à partir zone commerciale SUPER U



L'isochronie à 20 minutes du Super U Roujan représente 22 289 ménages soit 50 219 habitants, avec un revenu moyen fiscal de 23 074 €.

ISO	Population	Ménages	Revenus
20 min	50219	22289	23074

Sources : Logiciel Décisionnel / Business Intelligence Institut Ropars 2020. Isochronie informative de type « machine »



PRÉSENTATION

de la zone d'étude

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Carte de la zone d'étude



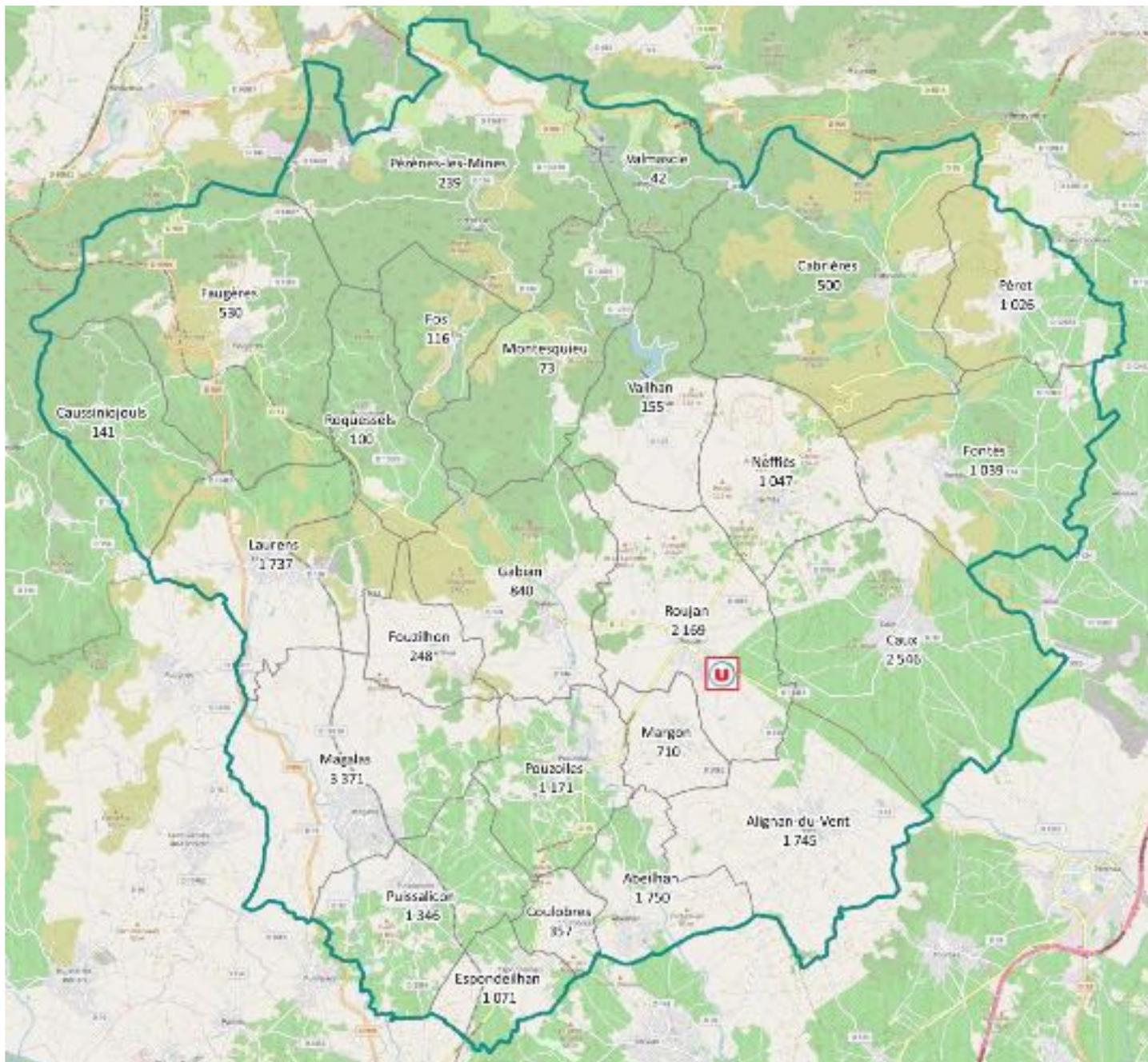
Contour de la zone d'étude

Cette carte nous permet de localiser la zone d'étude du point de vente et de la situer par rapport aux grands pôles environnants.

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Carte de la zone d'étude



Cette carte présente la zone d'étude avec le détail des communes/quartiers iris et leur nombre d'habitants.
Le potentiel de la zone est de 24 069 habitants
Avec la commune de Pézenas située à 11 kms à l'Est, le potentiel habitants de la zone s'élève à 32 217 habitants.

Nombre d'habitants : 24 069

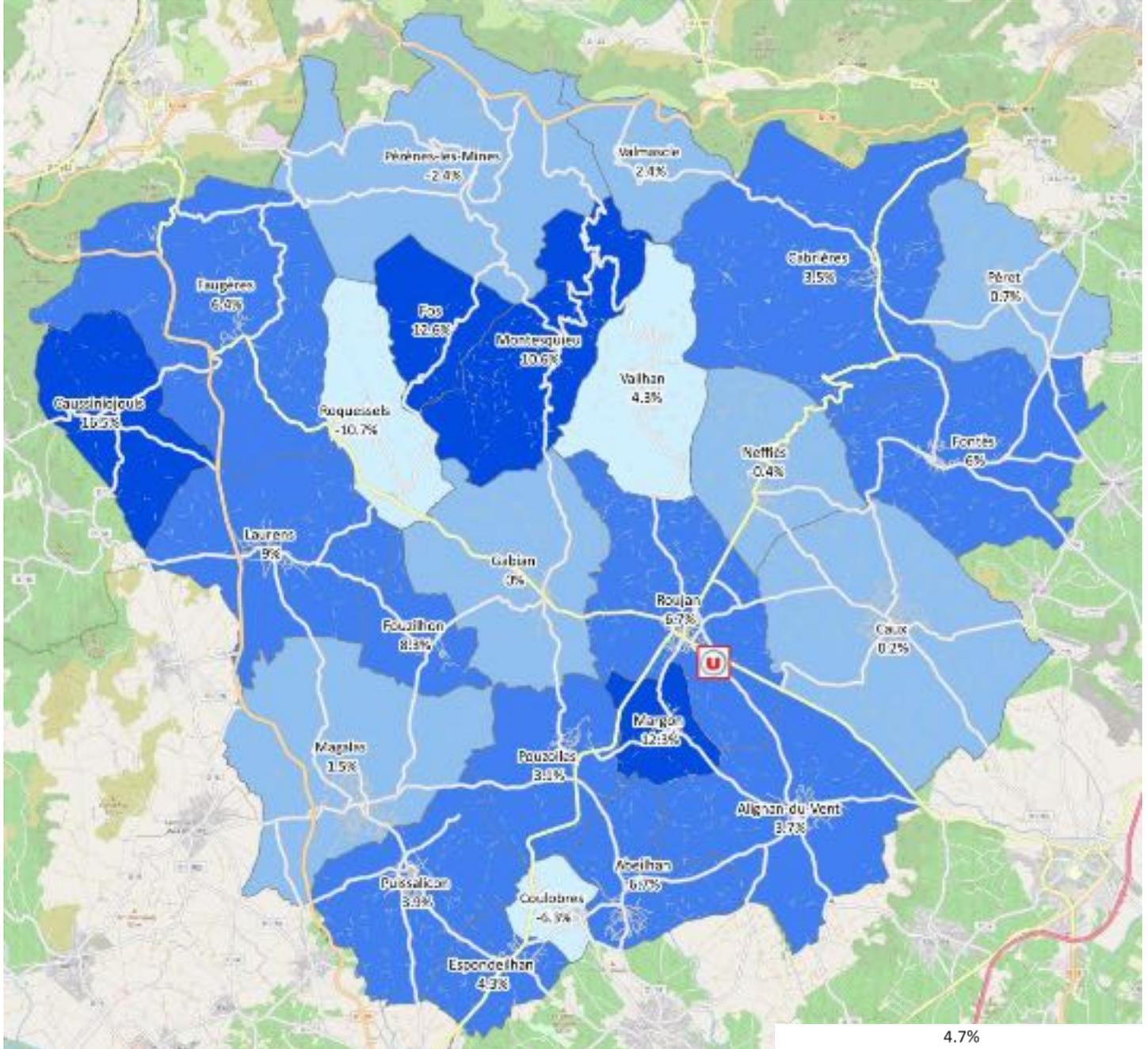
Nombre de foyers : 10 503

Source : Insee - Populations légales en vigueur au 1er janvier 2021

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

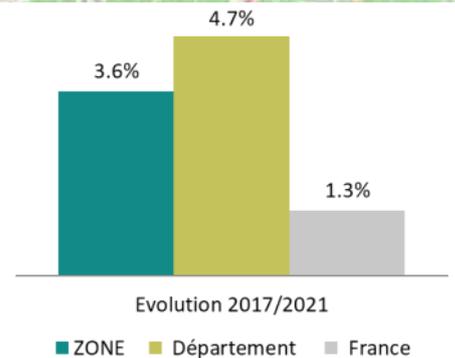
Évolution démographique 2017/2021



Cette carte représente les taux d'évolution démographique par iris/commune entre 2017 et 2021, **les couleurs les plus foncées correspondent aux taux d'évolution les plus forts**. On note ici une croissance démographique avec +3.6% d'évolution entre 2017 et 2021, soit env. +0.9% par an en moyenne.

La croissance démographique de la zone est très favorable (suit la moyenne départementale et dépasse la moyenne France).

Source : Insee

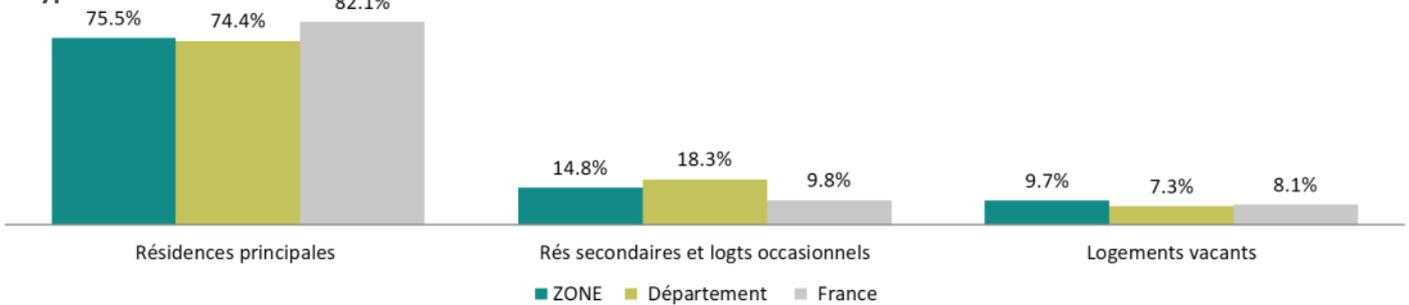


PRÉSENTATION

de la zone d'étude

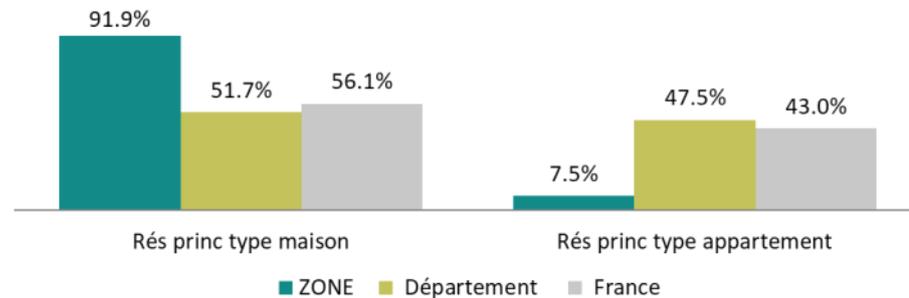
Typologie des foyers de consommation

Type de résidence



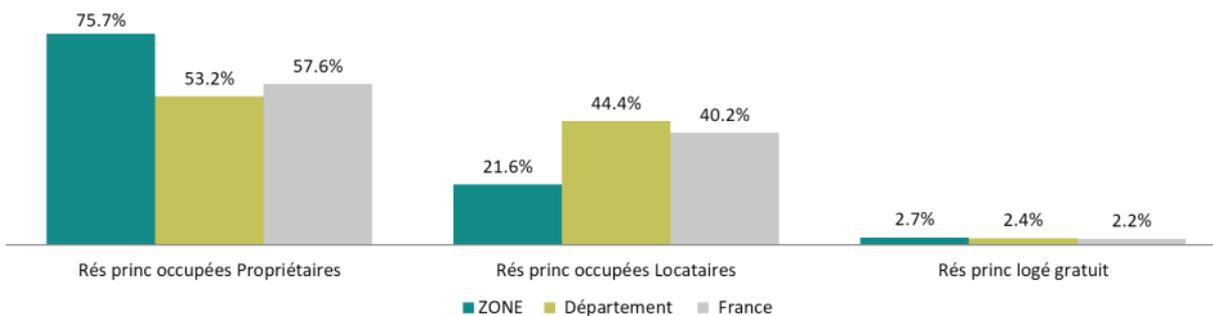
On note une sur représentation des résidences secondaires vs France

Type de logement



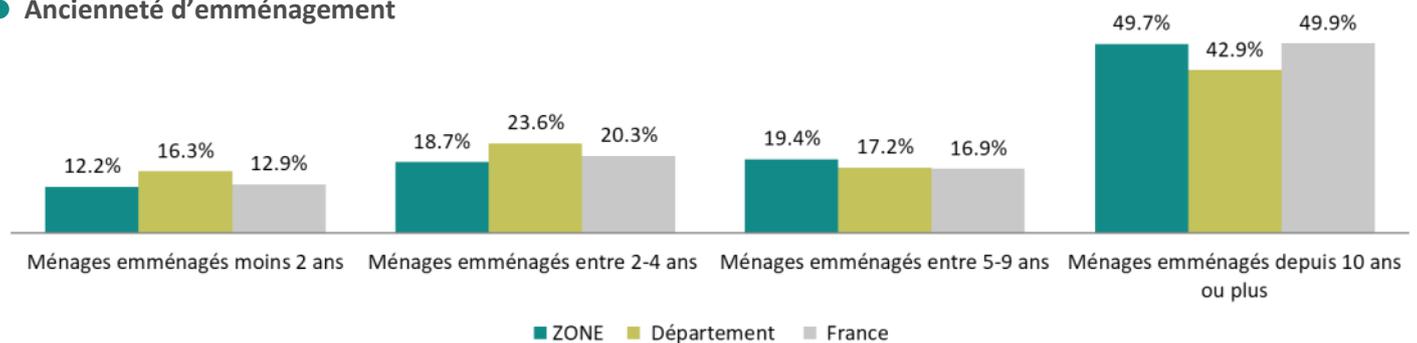
On note une sur représentation des résidences principales type maison vs France

Statut occupation



On note une sur représentation des résidences principales occupées par des propriétaires vs France

Ancienneté d'emménagement



On note une sur représentation des ménages ayant emménagé depuis 5 ans ou plus France

Source : Insee

PRÉSENTATION

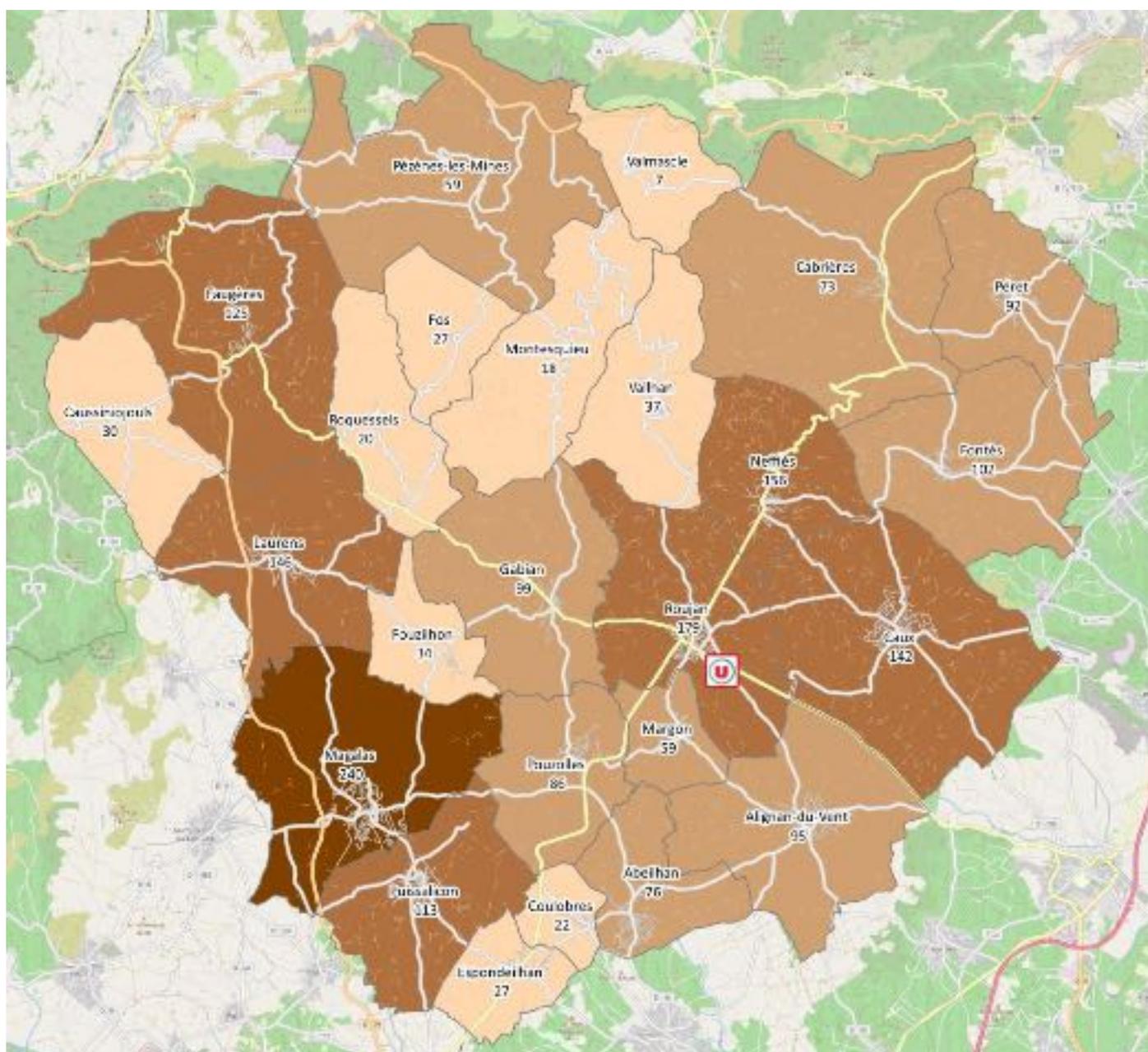
de la zone d'étude

Capacité touristique

		Résidences secondaires	Emplacements de camping
Total zone		2063	389
Nombre de lits touristiques marchands	11872	10316	1556
Nombre de nuitées touristiques marchands (60 jours d'occupation (moyenne))	712306		
Nombre de foyers annuel équivalent	875		

L'analyse de la capacité touristique de la zone d'étude permet d'identifier l'incidence des structures de tourisme locales en matière de consommation (exprimée en nombre de foyers annuels équivalents).

● Répartition des 2 063 résidences secondaires sur l'ensemble de la zone



Sources : Insee-Direction Générale des Entreprises (DGE) et les comités régionaux du tourisme (CRT) ; Institut Ropars

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

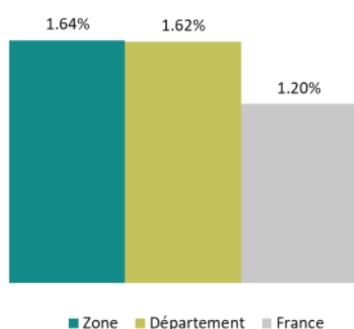
Programmes logements (en date de prise en compte)

Années	Logements autorisés	Logements commencés
2018	213	121
2019	177	127
2020	252	155
2021 (fin novembre)	270	201
TOTAL	912	604
MOYENNE / AN	228	151

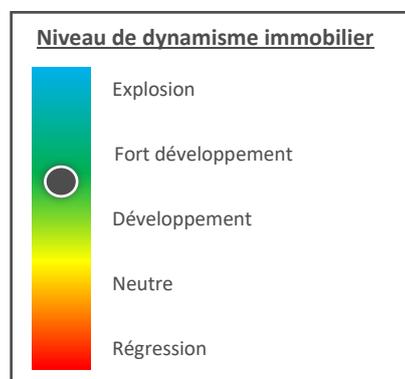
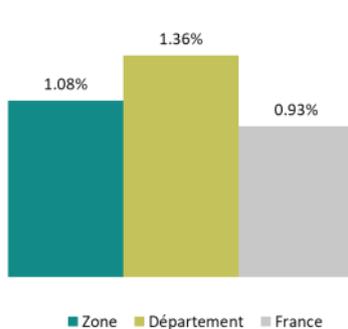
Le nombre de logements autorisés depuis 2018 sur la zone est de 912 ce qui fait une moyenne de 228 logements à l'année.

Le nombre de logements commencés depuis 2018 sur la zone est de 604 ce qui fait une moyenne de 151 logements à l'année.

Poids des logements autorisés sur le parc logements

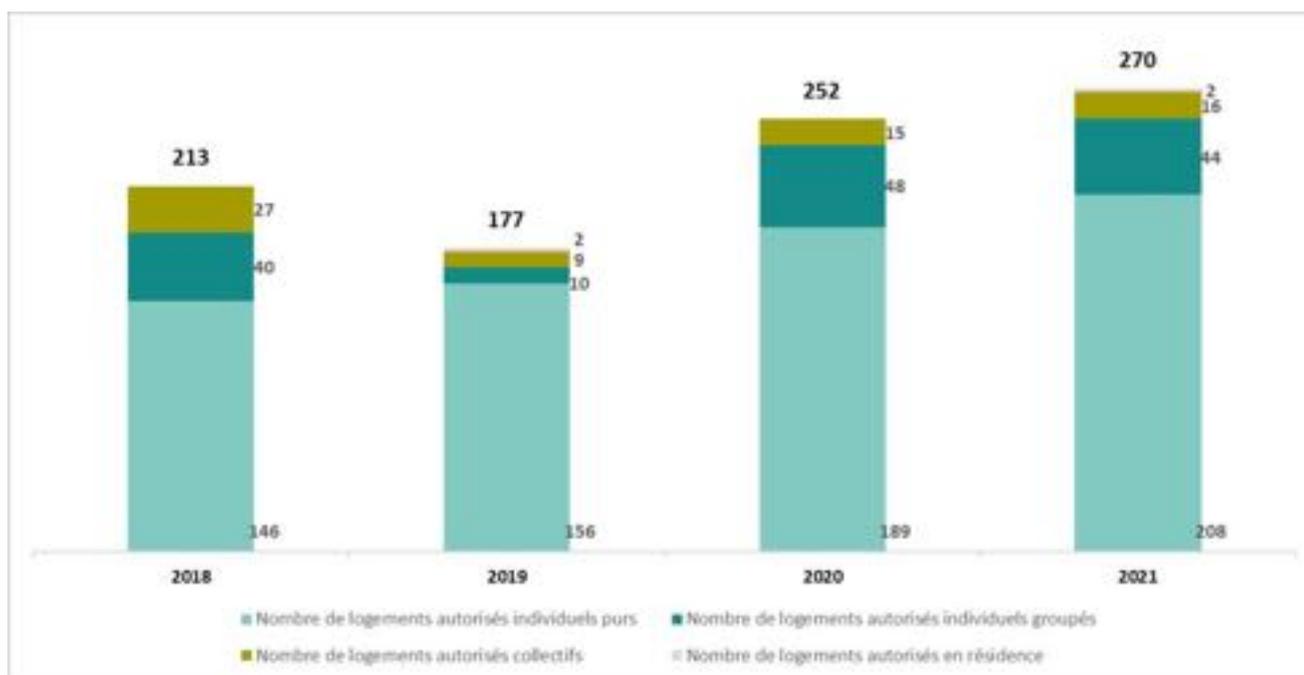


Poids des logements commencés sur le parc logements



Les poids des logements autorisés et commencés sur le parc de logements de la zone sont supérieurs à la France

Composition du parc de logements autorisés



Ce graphique nous indique la répartition des logements autorisés par type de logement pour chacune des années.

Source : Base de données Sit@del2

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Références et définitions

Références

Tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs de la commune ou par les services instructeurs des directions départementales relevant du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM).

Les données collectées sont publiques.

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire. Les informations de nature statistique présentes dans le formulaire et nécessaires à l'élaboration des séries publiées sont transmises aux services statistiques centraux et régionaux du MEEDDM. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Deux types de séries statistiques sont proposées : les séries conjoncturelles et les séries structurelles .

Les séries dites conjoncturelles sont en date de prise en compte, ceux sont celles communiquées dans nos études.

Les séries en date de prise en compte agrègent l'information selon la date d'enregistrement des informations en base de données et non pas selon la date de dépôt des déclarations.

Par exemple : un permis autorisé en juin 2009 mais transmis en septembre 2009 est comptabilisé dans les autorisations de septembre 2009. Une mise en chantier transmise en octobre 2009 est enregistrée dans les mises en chantier d'octobre 2009 quand bien même la construction aurait démarré en novembre 2008.

Définitions

Nombre de logements individuels purs : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

Nombre de logements individuels groupés : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Nombre de logements collectifs : un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Nombre de logements en résidence : les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

Source : Base de données Sit@del2

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

■ Analyse comparative du marché des artisans sur l'ensemble des communes de la zone de Roujan

Géographie	Nb artisans pour 1000 habitants	Total Artisans
REGION	● 2.8	16 468
DEP	● 2.6	3 009
ZONE	● 16.1	388

Géographie	Maçon 2020	Part Maçon	Plâtrier, peintre 2020	Part Plâtrier, peintre	Menuisier, charpentier, serrurier 2020	Part Menuisier, charpentier, serrurier
REGION	5090	● 30.9%	3507	● 21.3%	2120	● 12.9%
DEP	698	● 23.2%	652	● 21.7%	699	● 23.2%
ZONE	141	● 36.3%	69	● 17.8%	50	● 12.9%

Géographie	Plombier, couvreur, chauffagiste 2020	Part Plombier, couvreur, chauffagiste	Électricien 2020	Part Électricien	Entreprise générale du bâtiment 2020	Part Entreprise générale du bâtiment
REGION	2487	● 15.1%	2519	● 15.3%	745	● 4.5%
DEP	418	● 13.9%	469	● 15.6%	73	● 2.4%
ZONE	60	● 15.5%	59	● 15.2%	9	● 2.3%

Ces tableaux nous permettent de mieux apprécier le nombre d'artisans sur la zone ainsi que le marché potentiel de cette strate de clientèle.

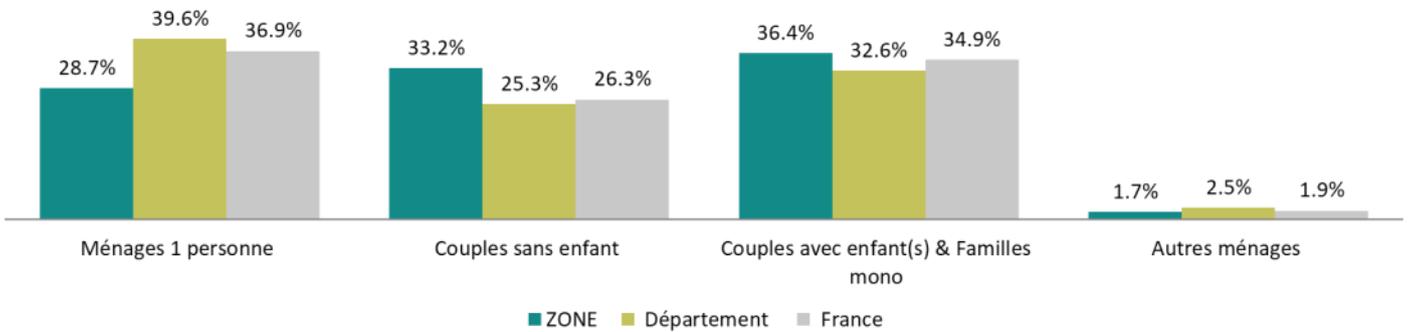
Sources : BPE 2020 - Base permanente des équipements : services aux particuliers

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

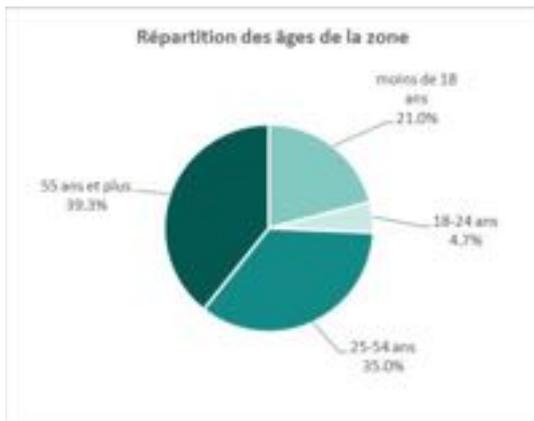
Typologie des foyers de consommation

Ménages selon la structure familiale

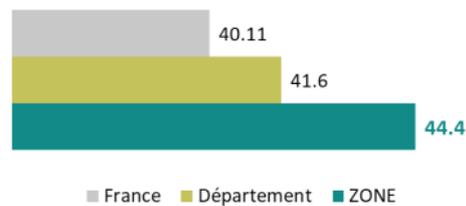


On note une sur représentation des couples avec et sans enfant(s) vs France. Le potentiel marché avec les familles s'élève au total à 69.6% sur la zone.

Âge de la population

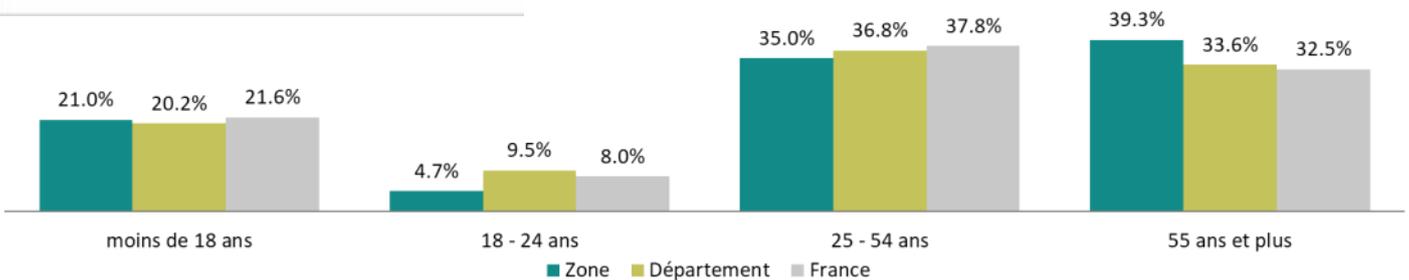


Âge moyen



Ce graphique indique l'âge moyen de la zone. Il est comparé à celui du département et de la France.

En lecture, l'âge moyen de la zone est de **44 ans et 4 mois**.



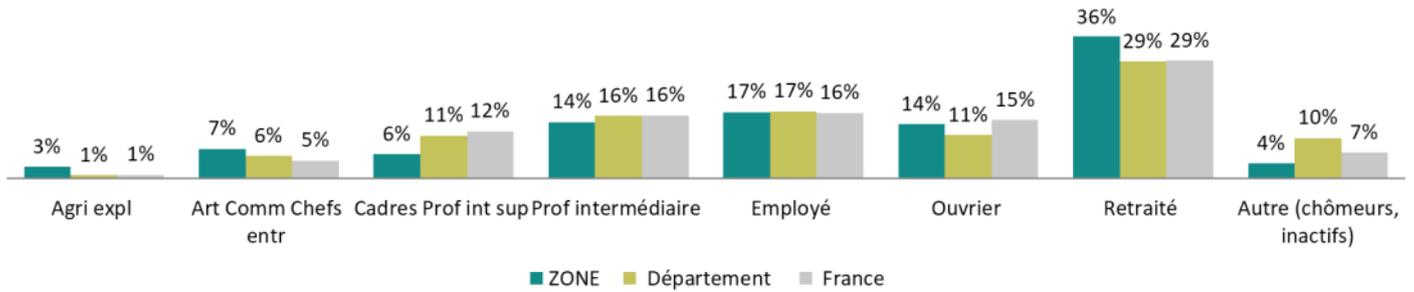
Par rapport au département, on note une sur représentation des moins de 18 ans et des personnes âgées de 55 ans et plus vs France. Il s'agit par conséquent de couvrir des besoins larges au vue des profils qui se dégagent sur cette zone.

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Typologie des foyers de consommation

● CSP de la personne de référence du ménage



On note une sur représentation des agriculteurs/exploitants, des artisans/commerçants/chefs d'entreprise, des employés et des retraités vs France.

Concernant la bonne représentativité des retraités, les besoins de consommation sur place et à proximité sont davantage plébiscités par ce type de profil.

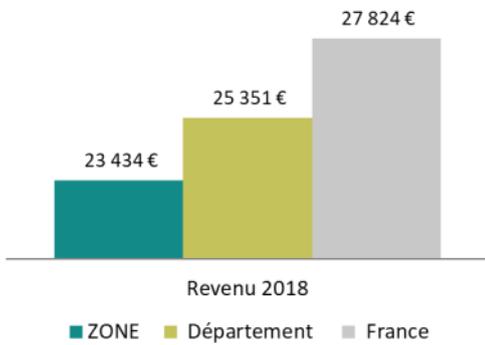
Pour les actifs en présence, les services du quotidien accompagnés d'une offre plus large sont des critères de choix pour le lieu de consommation.

Source : Insee

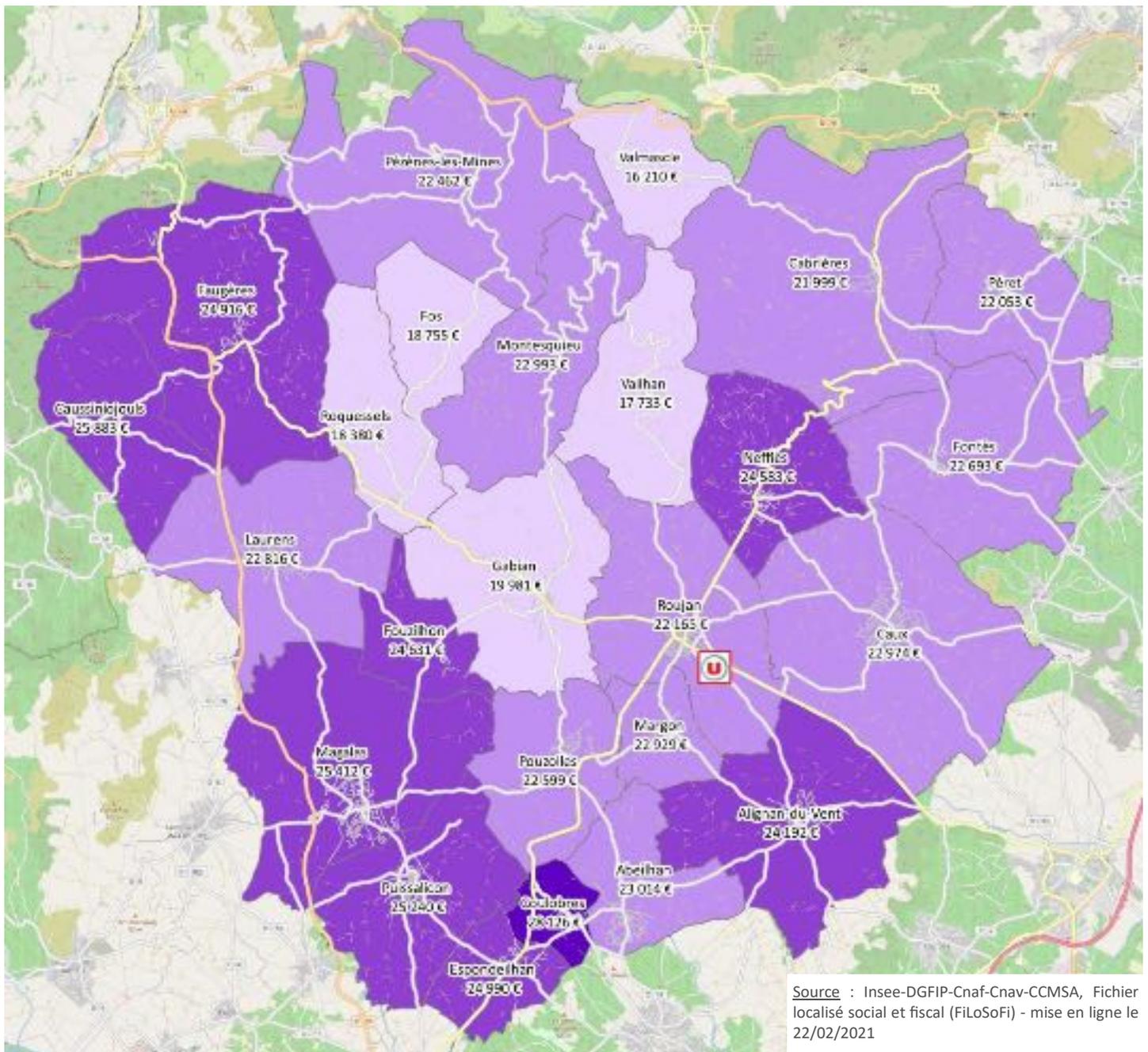
PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Revenu moyen par foyer fiscal 2018



La moyenne des revenus par foyer fiscal sur la zone de chalandise est inférieure à la moyenne nationale (-15.8%). Compte tenu du profil, le niveau de sensibilité aux prix et « aux bonnes affaires » est plus élevé sur ce type de secteur.

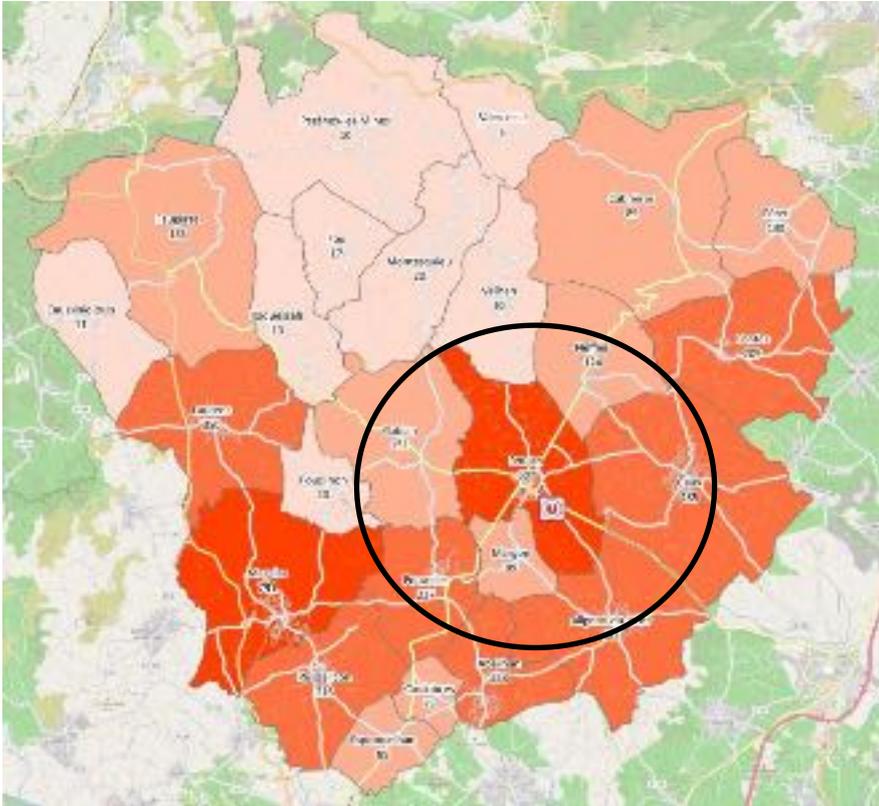


Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) - mise en ligne le 22/02/2021

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

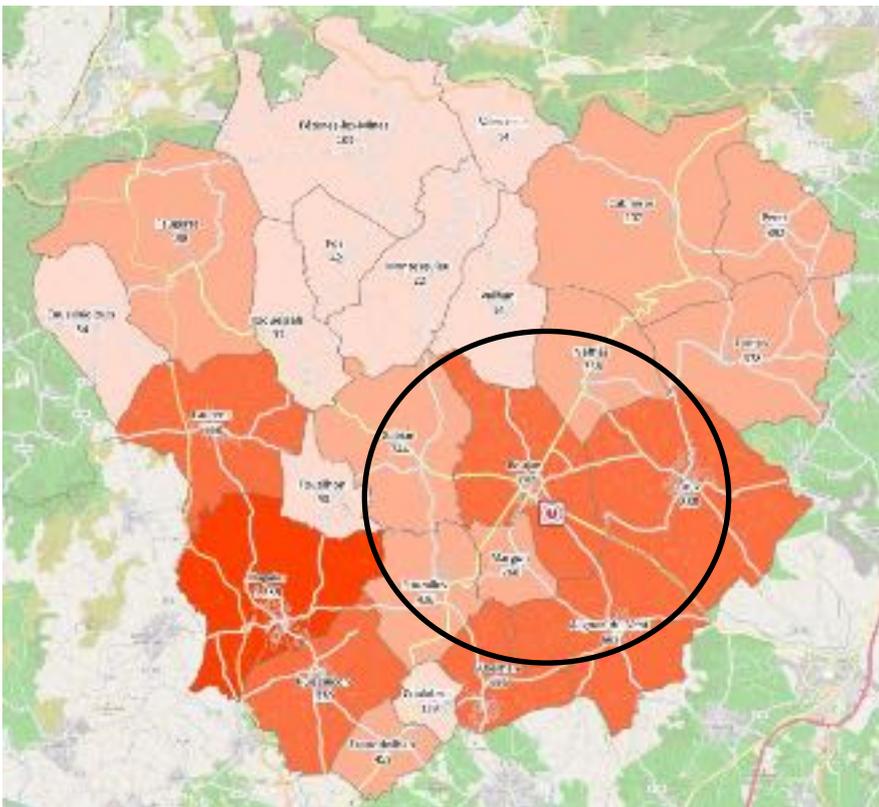
■ ■ ■ Nombre d'emplois (données à la commune)



Le nombre total d'emplois sur la zone d'étude est de **4 325** (dont 607 pour la commune de Roujan).

Au cumul avec les communes périphériques de Roujan, le bassin de proximité totalise 1901 emplois (soit 44% de la zone)

■ ■ ■ Nombre d'actifs



Le nombre total d'actifs sur la zone d'étude est de **8 914** (dont 747 pour la commune de Roujan).

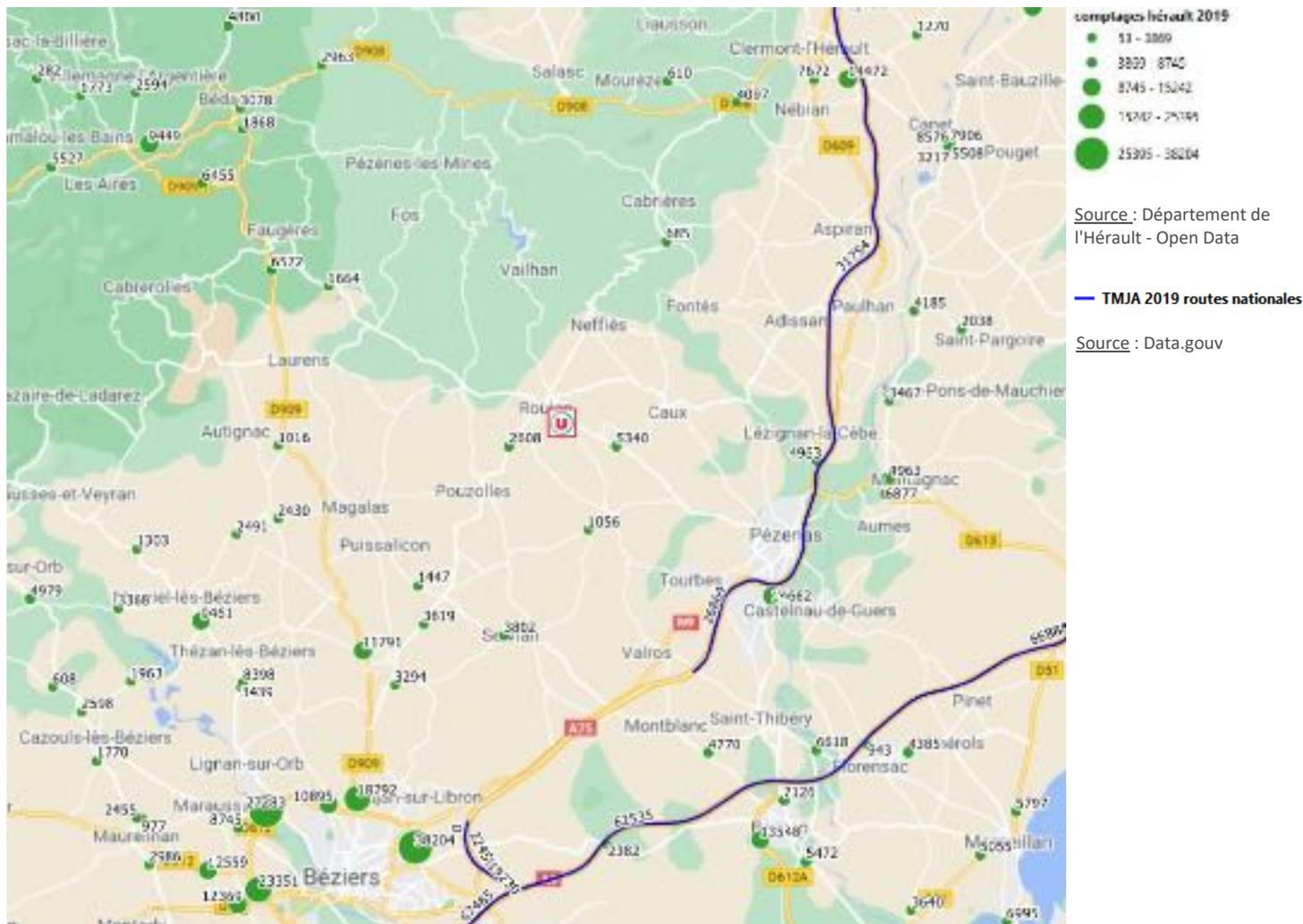
Au cumul avec les communes périphériques de Roujan, le bassin de proximité totalise 3 650 actifs (soit 41% de la zone)

Source : Insee

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Les flux routiers



comptages l'hérault 2019

- 51 - 3899
- 3899 - 8745
- 8745 - 15242
- 15242 - 25345
- 25345 - 38204

Source : Département de l'Hérault - Open Data

— TMJA 2019 routes nationales

Source : Data.gouv

Flux domicile - travail

Flux sortants

Commune de résidence	Commune de travail	Nombre de flux des actifs
Alignan-du-Vent	Pézenas	109
Caux	Pézenas	199
Abeilhan	Béziers	199
Alignan-du-Vent	Béziers	178
Espondeilhan	Béziers	189
Laurens	Béziers	167
Magalas	Béziers	378
Puissalicon	Béziers	175
Péret	Clermont l'Hérault	112
		1706

Explication : nombre de flux des actifs : nombre de personnes actives ayant un emploi effectuant les navettes entre le lieu de résidence et le lieu de travail. Le nombre de flux est indépendant de la fréquence des déplacements. Une personne faisant le déplacement Magalas / Béziers toutes les semaines est comptabilisée 1, comme la personne faisant ce même trajet quotidiennement.

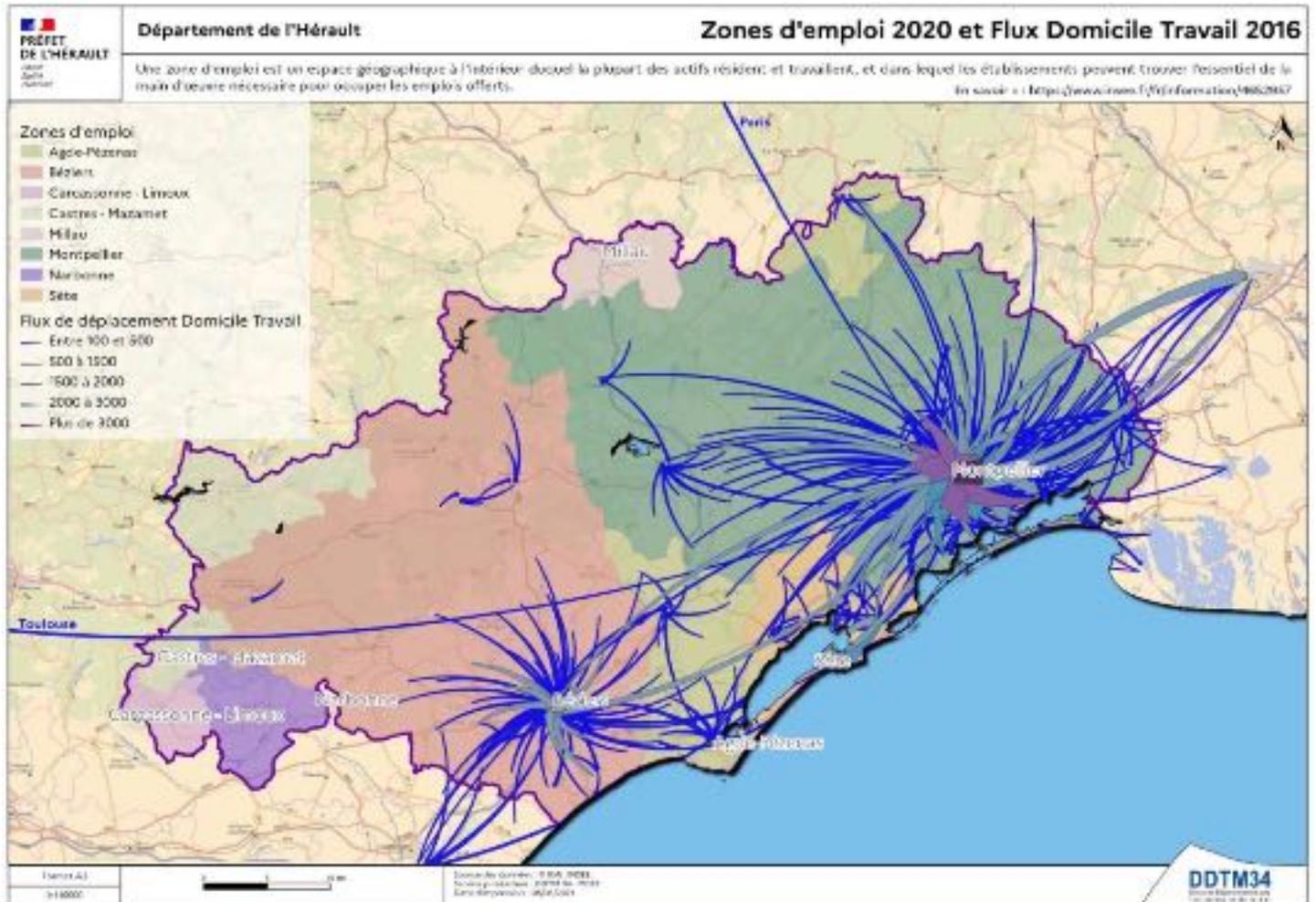
La ville de Béziers représente près de 75% des flux sortants de la zone

Source : Insee - recensement 2017

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Zone d'emploi et flux

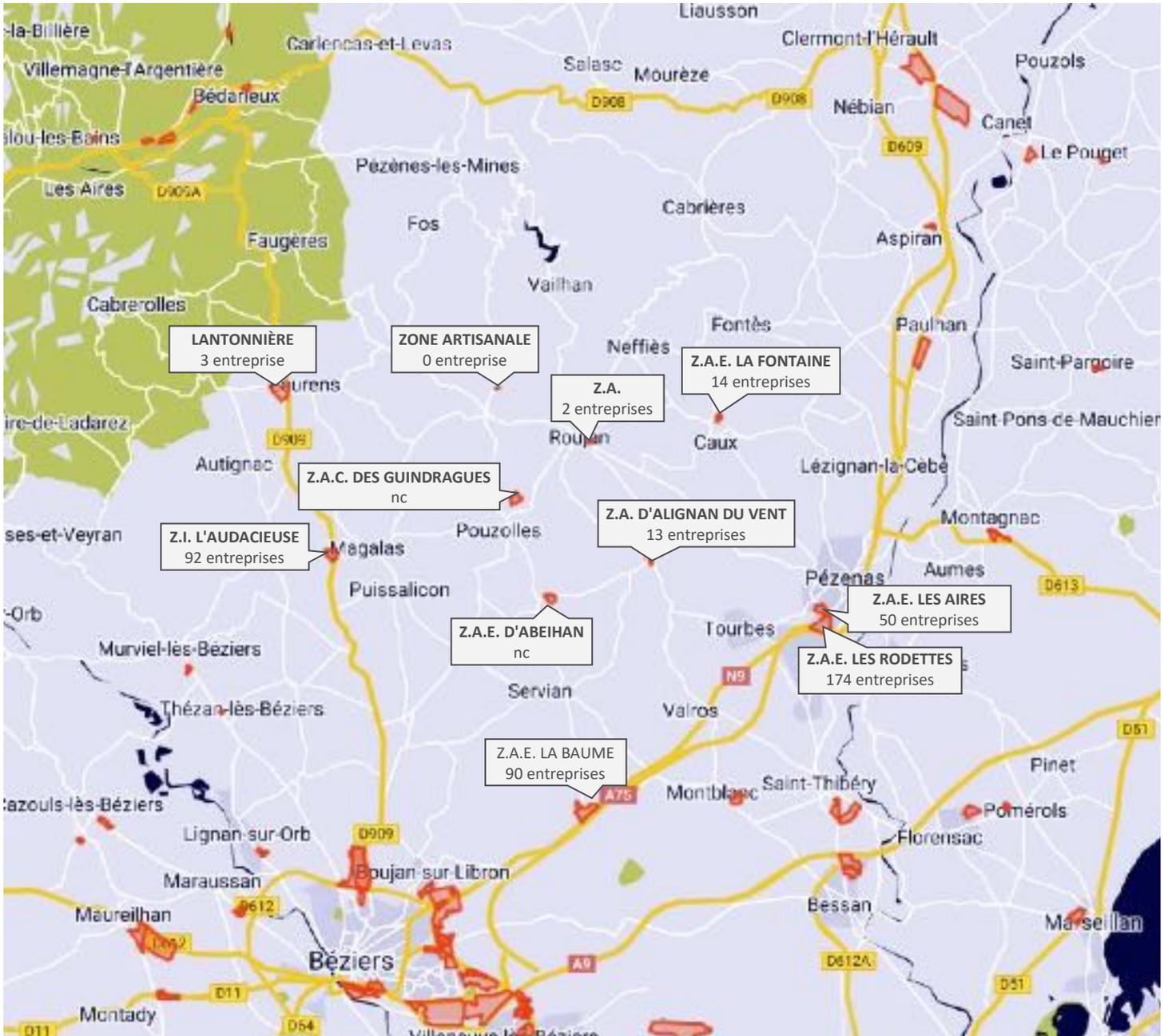


Source : herault.gouv.fr

PRÉSENTATION

de la zone d'étude

Zones d'activités



Source : s'implanter.fr

Conclusion intermédiaire



CONCLUSION

intermédiaire

La zone d'étude est circonscrite entre les pôles de Béziers (situé au Sud Ouest), Pézenas (à l'Est), Clermont l'Hérault (Nord Est) et Bédarieux (Nord Ouest) et la zone littoral. Étendue sur le territoire de 25 communes pour une population de près de 24 069 habitants, cette zone est très dynamique au niveau de la démographie (+3,6% entre 2017 et 2021). Le niveau de logements autorisés est dans la moyenne du département mais bien supérieur à la moyenne France.

La situation géographique de cette zone est également caractérisée par un enclavement qui justifie un développement endogène des équipements pour éviter toutes fuites des habitants vers les pôles commerciaux environnants beaucoup plus développés que celui de Roujan actuellement. La commune de Roujan est sur le lieu de passage de quasiment tous les habitants qui passent de Pézenas vers le Nord Ouest (Bédarieux). La situation géographique de la ville en fait le point central, le point de rassemblement de tous les habitants de cet axe. Au vu de la proximité géographique avec la commune de Pézenas, qui se situe à environ 10/11 km de la zone commerciale de Roujan, le développement d'une offre commerciale complémentaire peut également permettre d'élargir la zone de chalandise à 32 217 habitants en incluant la ville de Pézenas.

Le profilage des habitants de cette zone fait apparaître des caractéristiques particulières par rapport aux « normes » du département et celle de la France. En effet, le potentiel consommateurs avec les familles avec enfants et les couples sans enfant sont sur représentés sur le bassin d'étude. Les besoins de consommation en alimentaire, en équipement de la maison & de la personne sont par conséquent plus larges pour ce type de profil « FAMILLES ».

Le pouvoir d'achat est inférieur au département et à la France. Le niveau de sensibilité aux promotions et « aux bonnes affaires » est plus fort sur ce type de zone. Par conséquent, les consommateurs de cette zone sont plus enclin à se déplacer pour mieux consommer par rapport à leur pouvoir d'achat. L'offre commerciale sur Roujan doit répondre au mieux à ces besoins pour ainsi limiter les fuites de consommation vers des pôles concurrents plus attractifs.

Le taux de mutation est très moyen (consommateur plutôt conservateur une fois installé dans le secteur). Concernant le nombre d'emplois dans le bassin, il faut noter que la zone de proximité de Roujan (en incluant les communes périphériques de Vailhan, Neffiès, Caux, Alignan du Vent, Margon, Pouzolles et Gabian) représente 44% de l'offre d'emploi total de la zone. On relève par ailleurs qu'il y a beaucoup de transfert domicile - travail vers Béziers chaque jour (plus de 1 286 pour la zone soit près de 75% des flux sortants pour aller travailler). Il existe donc pour les consommateurs une contrainte pour consommer (selon les heures/selon les jours) et une possibilité de consommer près du lieu de travail. Concernant les autres flux sortants, on constate que la commune de Pézenas représente seulement 308 flux alors qu'elle est plus proche sur le plan géographique.

D'autre part, il faut noter le caractère saisonnier de cette zone. Après analyse et traitement, ce caractère saisonnier est marqué par la présence de plus de 2 063 résidences secondaires dans cette zone d'étude. Il faut par conséquent répondre à ces besoins complémentaires de zone avec ce profil consommateurs additionnel. Les équipements de la zone doivent être adaptés pour favoriser davantage la consommation sur place.

Cette analyse nous permet de mieux comprendre les caractéristiques qualitatives des habitants de cette zone d'étude. La notion de complément d'équipement commercial (pour éviter le maximum de fuites de consommation), et la notion de taux/niveau de service seront des axes importants dans la réflexion.



BENCHMARK

des zones comparées

BENCHMARK

méthodologie

Méthodologie

Le benchmark ou analyse comparative, repose sur un recensement des équipements commerciaux déjà existants sur la zone d'étude, ventilé par activités ou thèmes, comparé ensuite avec le recensement effectué sur d'autres zones analogues situées sur le territoire national.

L'analyse benchmark ISR repose sur des données récentes issues des bases d'information INSEE (la BPE*). Elle permet d'estimer le nombre de commerces disponibles pour 10 000 habitants.

Il n'y a pas d'extrapolation statistique, la comparaison est uniquement faite avec des situations réelles d'équipements.

Cela permet de mettre en évidence des situations de carences ou de suréquipements au local, par comparaison, et d'établir des préconisations d'implantation dans le but de renforcer efficacement le pôle commercial de Roujan, en équipements ou en structures.

Zone de référence « zone d'étude » : Roujan

Liste des zones comparables retenues pour l'analyse :

- Arc sur Tille
- Capetang
- Chalonnes sur Loire
- Gasny
- Grandvilliers
- Malestroit
- Maubec
- Neuville du Poitou
- Saône
- St Marcel sur Aude

NB : Les zones retenues pour l'analyse benchmark ISR présentent des caractéristiques démographiques et sociales comparables à celles du bassin de vie de la zone d'étude (population de la ville d'implantation, taille de la zone de chalandise, tourisme, flux, etc.)

La BPE*:

La base permanente des équipements (BPE) est une base à vocation statistique. Elle répertorie un large éventail d'équipements et de services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France au 1^{er} janvier de chaque année.

Elle porte sur plus de 180 types de services et équipements différents, répartis en sept grands domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé-social, transports-déplacements, sports-loisirs-culture et tourisme.

La BPE est construite à partir de sources administratives diverses. Elle rassemble des données sur des points d'accès aux services destinés à la population, ou « équipements », localisés à des niveaux géographiques fins : communes, territoires infra-communaux (Iris) et coordonnées (x,y) pour la plupart des types d'équipement.

Par la connaissance fine des territoires qu'elle permet, la BPE constitue un outil d'aide à la décision privilégié. Elle permet notamment d'étudier la structure de l'offre de services sur un territoire : volume d'équipements, présence ou absence, concentration ou dispersion, mise en évidence de pôles de services ou de territoires dépourvus de services, calcul de distances entre communes équipées et non équipées, calcul de taux d'équipement par la mise en rapport des équipements et leurs utilisateurs potentiels, constitution de paniers d'équipements sur une thématique particulière, etc.

BENCHMARK

méthodologie

Explications

Les pages suivantes recensent les éléments techniques et permettent de visualiser les différences d'équipements commerciaux **entre les zones de consommation comparables** à notre zone d'étude. Cette analyse est menée à partir de données de densité (nombre de commerces/10 000 habitants).

L'analyse relève un « sur plus » ou un « besoin/manque » de commerce. **Dans le tableau ci-dessous, nous constatons un manque/ besoin de 1.4 boucheries/charcuteries sur la zone de chalandise de Roujan.**

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Boulangerie	Boucherie / charcuterie	Produits surgelés	Poissonnerie	Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	Magasin bio
Arc sur Tille	31675	6.6	2.2	0.0	0.0	2.8	0.0
Capestang	34750	8.3	4.6	0.3	0.9	2.6	0.3
Chalonnnes sur Loire	22670	8.8	4.9	0.0	0.0	4.0	0.4
Gasny	26899	6.7	1.9	0.0	0.4	3.7	0.0
Grandvilliers	24976	4.4	4.0	0.0	0.4	4.8	0.4
Malestroit	23310	8.2	3.0	0.0	0.0	3.9	0.0
Maubec	22773	14.5	4.8	0.0	0.9	5.3	0.4
Neuville de Poitou	32064	8.7	3.1	0.0	0.3	3.1	0.0
Roujan	24069	10.8	2.9	0.0	0.4	2.1	0.0
Saône	22165	5.9	2.3	0.0	0.0	2.3	0.9
St Marcel sur Aude	26729	8.6	4.9	0.0	0.0	1.1	0.0
Total	292080	8.3	3.5	0.0	0.3	3.2	0.2

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Boulangerie	Boucherie / charcuterie	Produits surgelés	Poissonnerie	Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	Magasin bio
Arc sur Tille	5.1	4.1	0.1	1.0	1.1	0.7
Capestang	-0.3	-3.9	-0.9	-1.9	2.1	-0.3
Chalonnnes sur Loire	-1.3	-3.1	0.1	0.7	-1.8	-0.5
Gasny	4.2	4.4	0.1	-0.2	-1.4	0.6
Grandvilliers	9.6	-1.3	0.1	-0.2	-4.0	-0.5
Malestroit	0.2	1.1	0.1	0.7	-1.6	0.5
Maubec	-14.2	-3.0	0.1	-1.3	-4.7	-0.5
Neuville de Poitou	-1.5	1.2	0.1	0.0	0.2	0.7
Roujan	-6.1	1.4	0.1	-0.3	2.7	0.5
Saône	5.3	2.7	0.1	0.7	2.1	-1.5
St Marcel sur Aude	-0.9	-3.7	0.1	0.8	5.5	0.5

Le calcul prend en compte le nombre d'habitants de la zone d'étude, et recalcule le manque en fonction du poids de la zone.

Ex. la moyenne de nombre de boucheries/charcuteries (sur les zones à comparer) est de 3.5 pour 10 000 habitants ; donc en ce qui concerne, la zone de Roujan : nous pouvons calculer ainsi le besoin : $24\ 069 / 10\ 000 * 3.5$ - les boucheries/charcuteries existantes sur la zone = **1.4 points de vente manquant**.

Bien entendu, ces données sont indicatives, et peuvent servir à rééquilibrer l'équipement des zones de consommation comparables entre elles. Bien sûr, il faut prendre toutes les précautions nécessaires pour l'interprétation.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

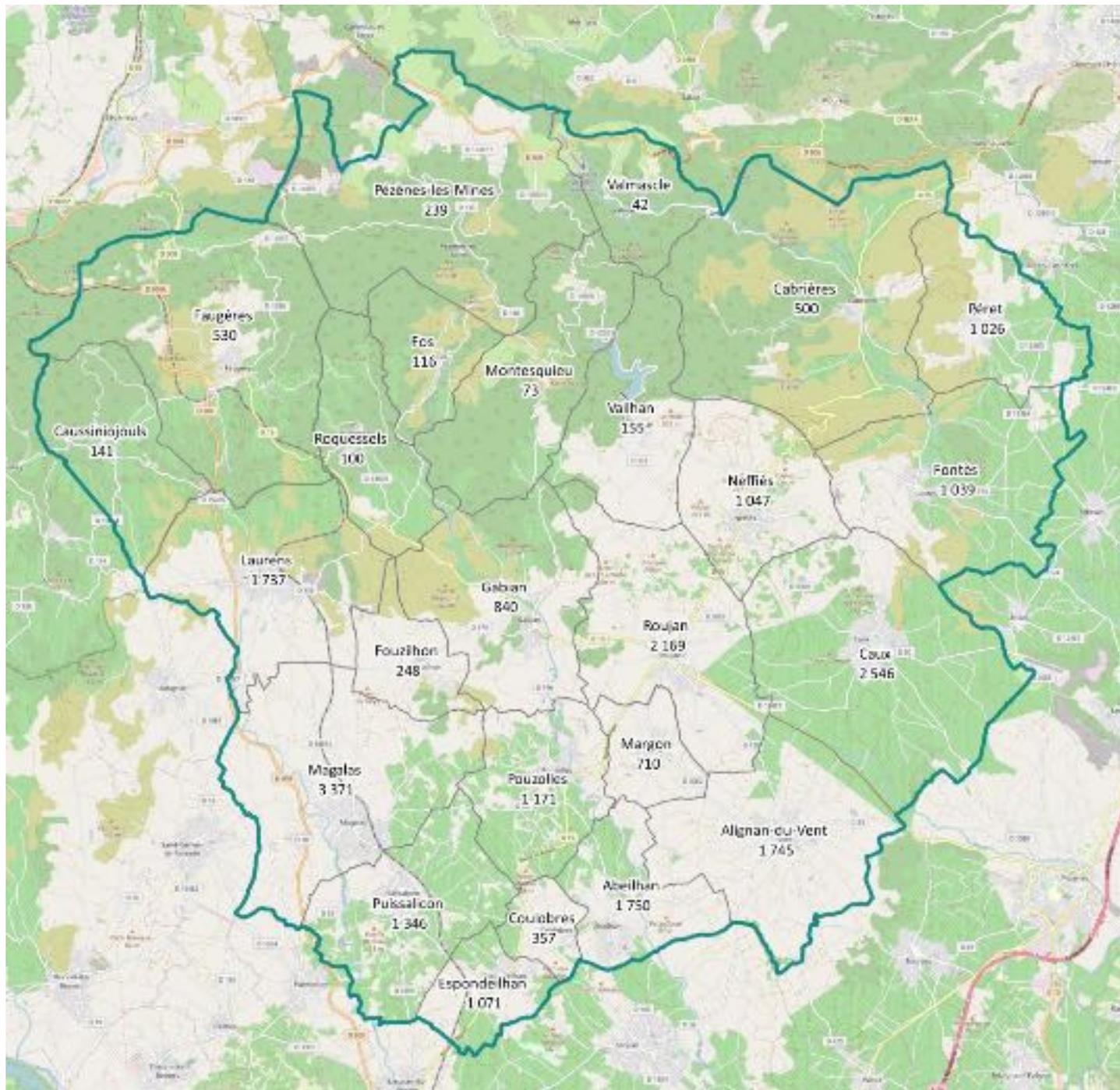
Présentation des zones comparées



BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Roujan

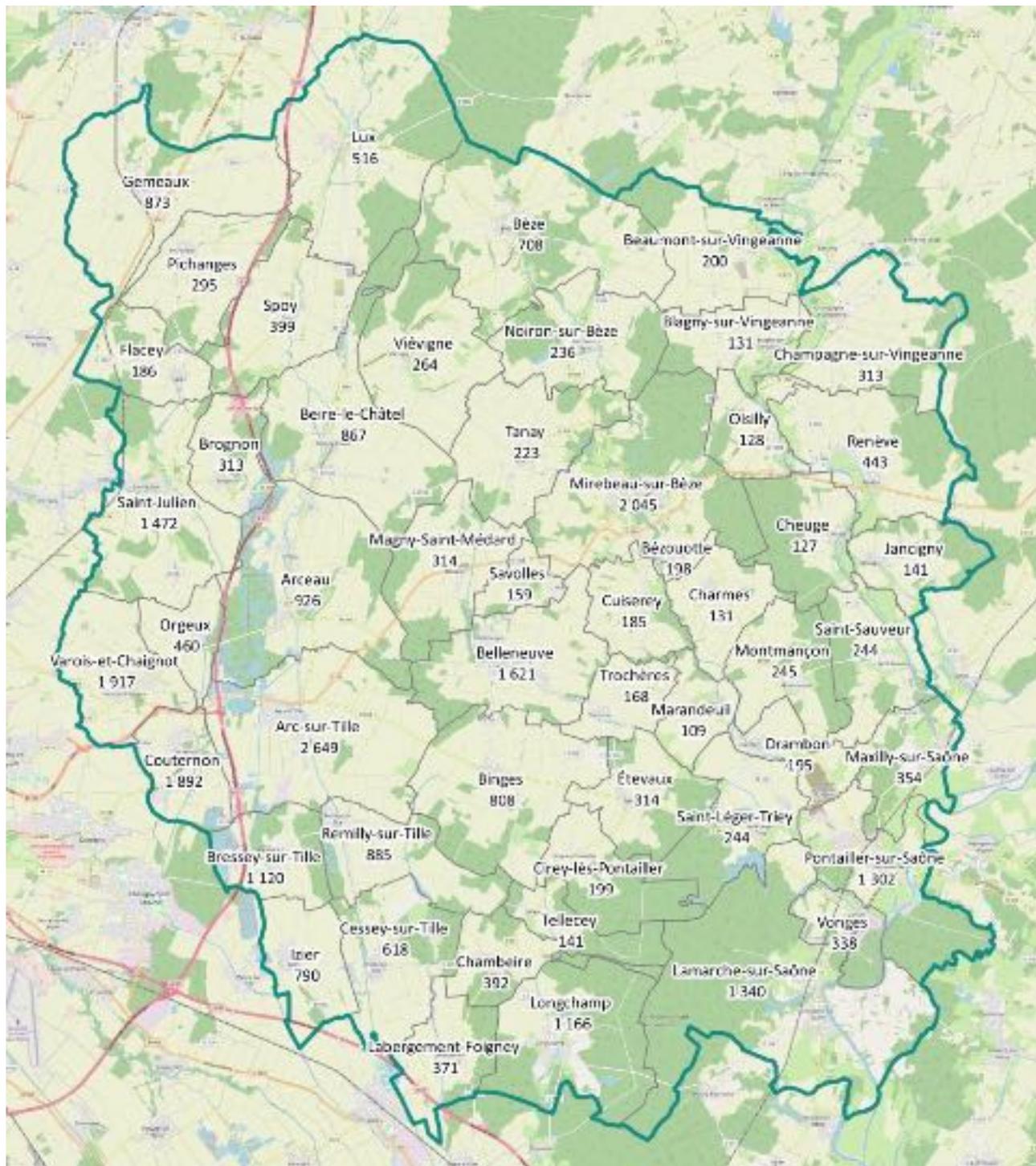


Nom de la zone	Roujan
Population de la zone	24 069
Grande ville à proximité	Béziers
Population de la grande ville de proximité	77 599

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone d'Arc sur Tille



Nom de la zone	Arc sur Tille
Population de la zone	31675
Grande ville à proximité	Dijon
Population de la grande ville de proximité	156854

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Capestang

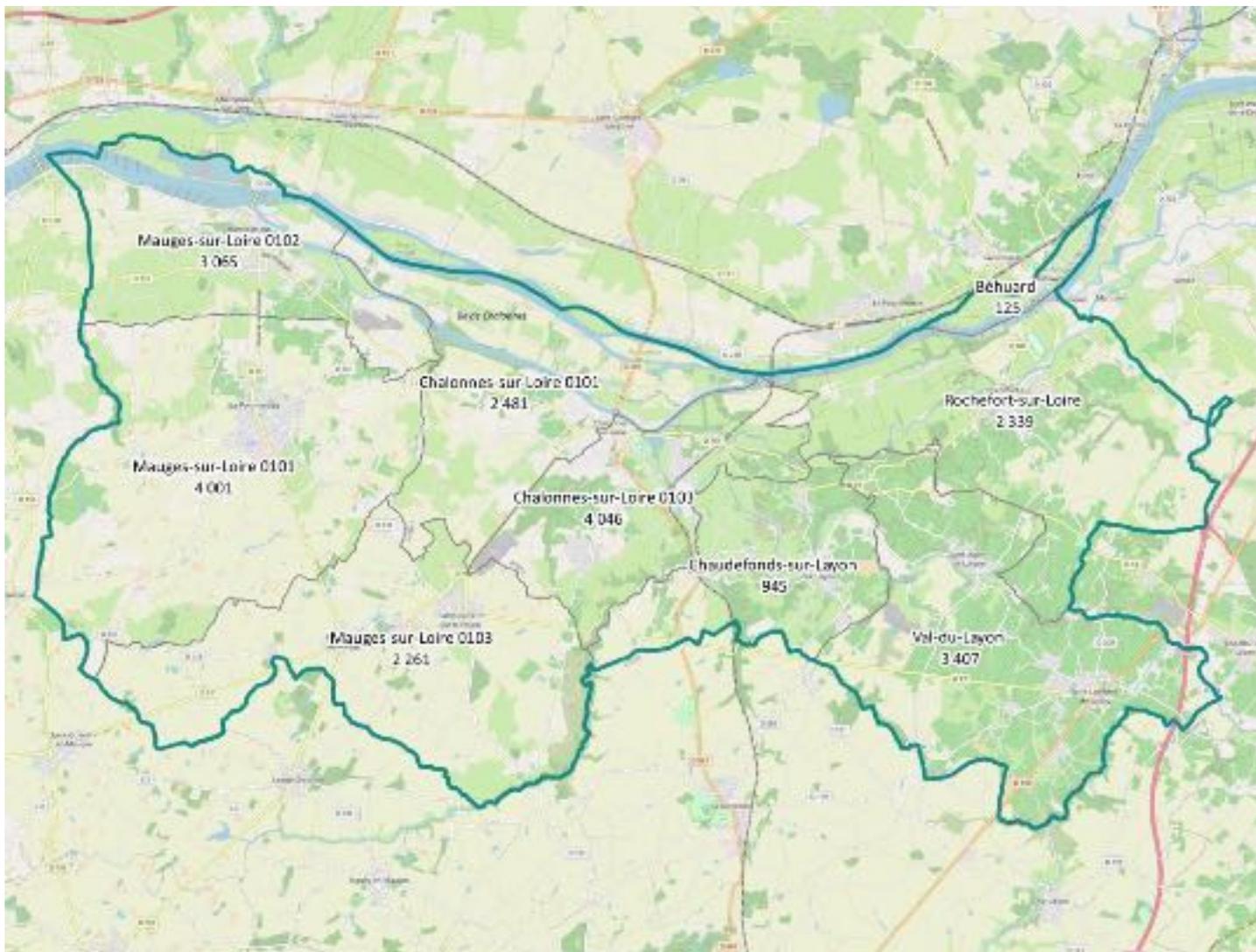


Nom de la zone	Capestang	
Population de la zone	34750	
Grande ville à proximité	Béziers	Narbonne
Population de la grande ville de proximité	77599	55375

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone Chalonnnes sur Loire



Nom de la zone	Chalonnnes sur Loire
Population de la zone	22670
Grande ville à proximité	Angers
Population de la grande ville de proximité	154508

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Gasny

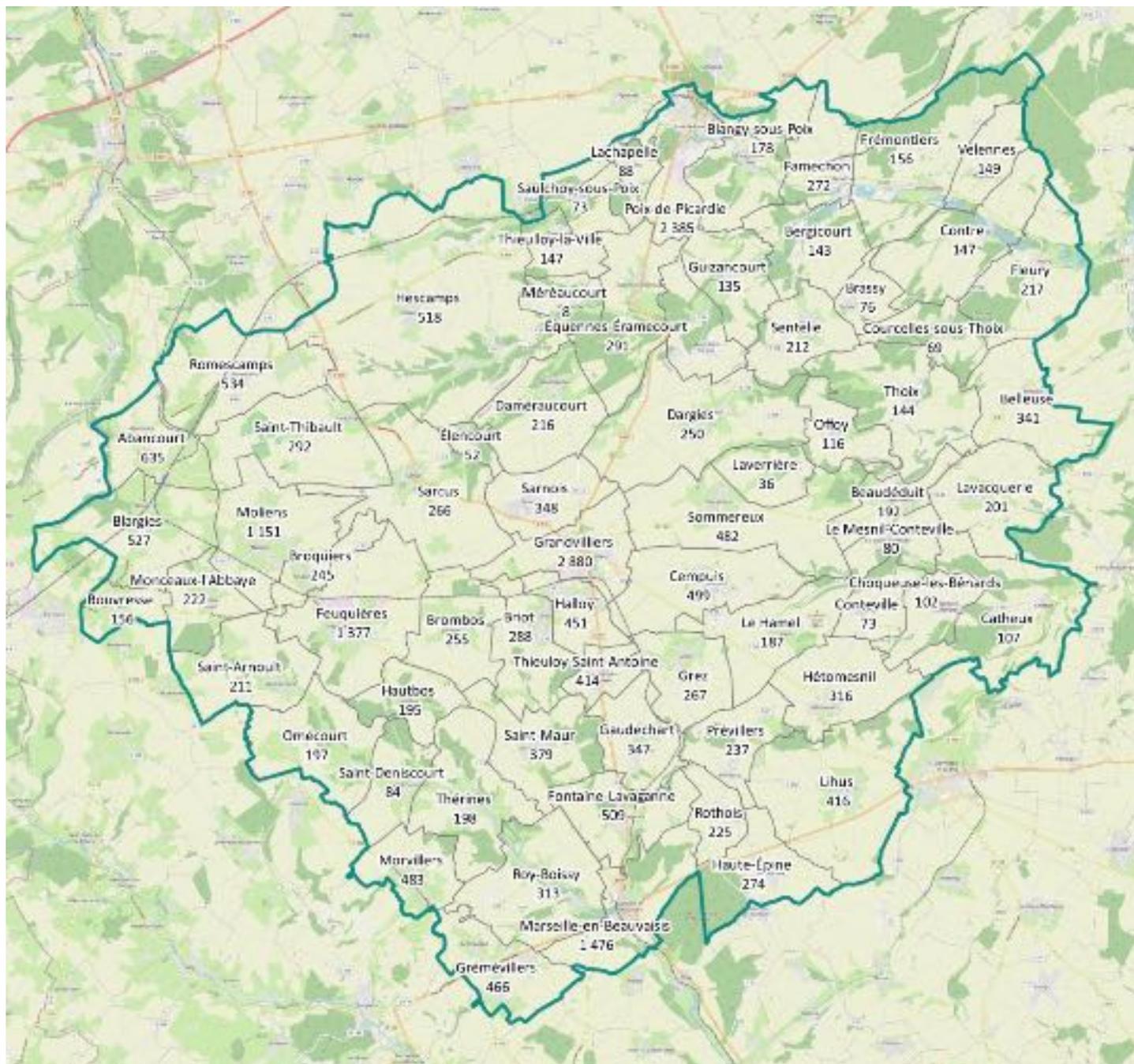


Nom de la zone	Gasny
Population de la zone	26899
Grande ville à proximité	Vernon
Population de la grande ville de proximité	23777

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Grandvilliers

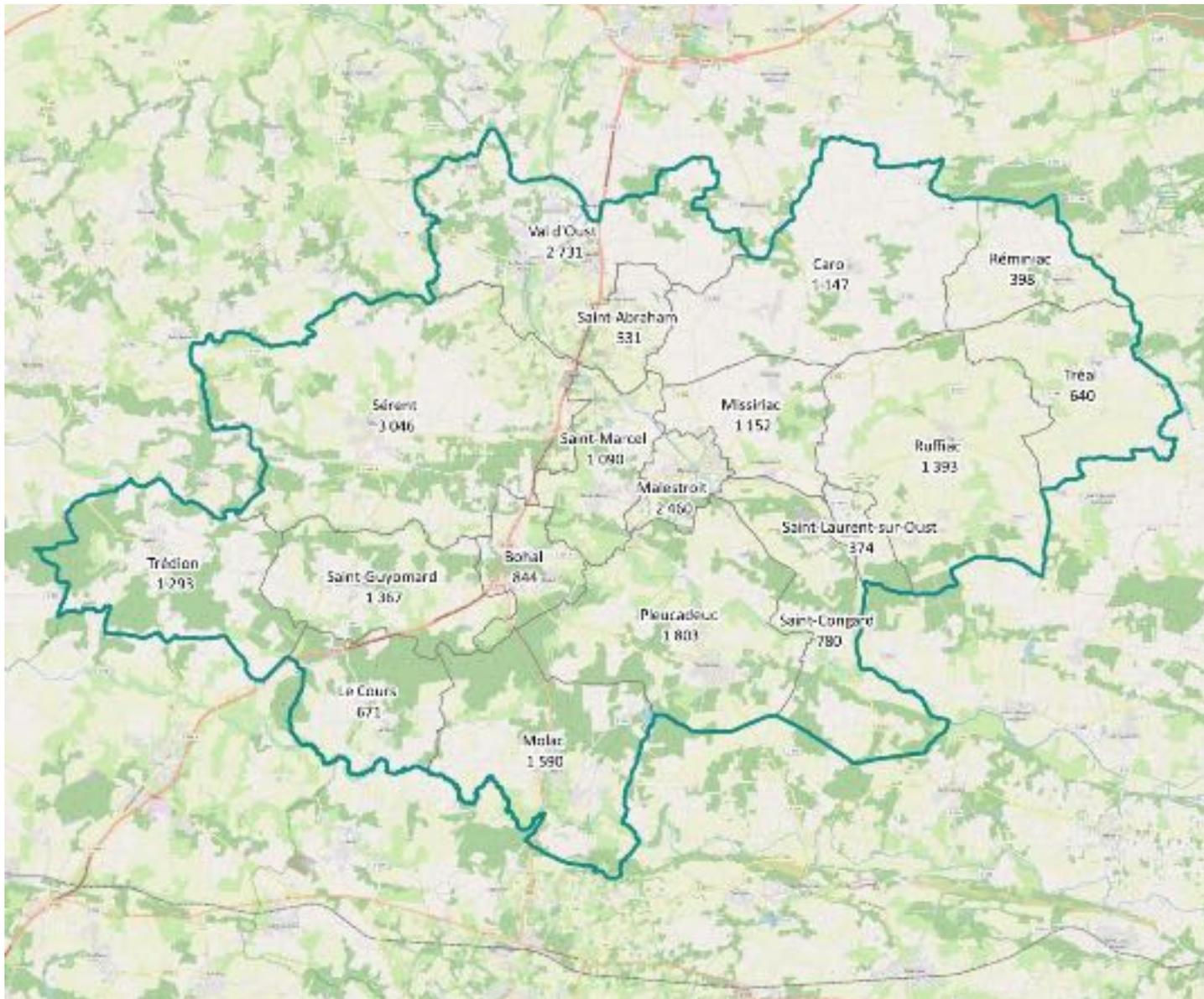


Nom de la zone	Grandvilliers	
Population de la zone	24976	
Grande ville à proximité	Amiens	Beauvais
Population de la grande ville de proximité	133891	56605

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Malestroit

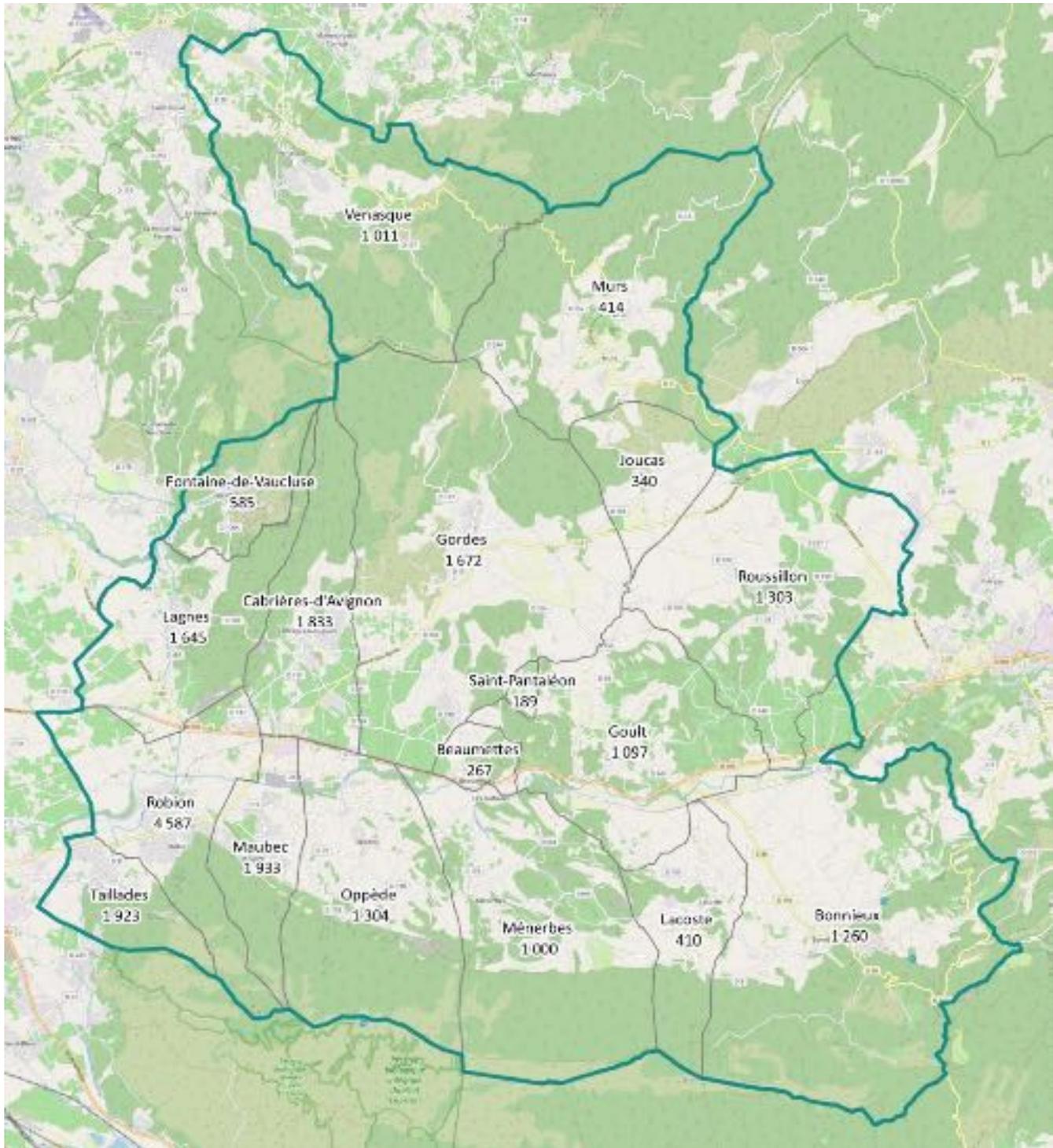


Nom de la zone	Malestroit
Population de la zone	23310
Grande ville à proximité	Vannes
Population de la grande ville de proximité	53438

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Maubec



Nom de la zone	Maubec
Population de la zone	22773
Grande ville à proximité	Avignon
Population de la grande ville de proximité	91729

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Neuville de Poitou



Nom de la zone	Neuville de Poitou
Population de la zone	32064
Grande ville à proximité	Poitiers
Population de la grande ville de proximité	88665

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de Saône



Nom de la zone	Saône
Population de la zone	22165
Grande ville à proximité	Besançon
Population de la grande ville de proximité	116775

BENCHMARK

présentation des zones comparées

Zone de St Marcel sur Aude



Nom de la zone	St Marcel sur Aude
Population de la zone	26729
Grande ville à proximité	Narbonne
Population de la grande ville de proximité	55375

Commerces



BENCHMARK

Commerces de proximité

Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Boulangerie	Boucherie / charcuterie	Produits surgelés	Poissonnerie	Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	Magasin bio
Arc sur Tille	31675	6.6	2.2	0.0	0.0	2.8	0.0
Capestang	34750	8.3	4.6	0.3	0.9	2.6	0.3
Chalonnnes sur Loire	22670	8.8	4.9	0.0	0.0	4.0	0.4
Gasny	26899	6.7	1.9	0.0	0.4	3.7	0.0
Grandvilliers	24976	4.4	4.0	0.0	0.4	4.8	0.4
Malestroit	23310	8.2	3.0	0.0	0.0	3.9	0.0
Maubec	22773	14.5	4.8	0.0	0.9	5.3	0.4
Neuville de Poitou	32064	8.7	3.1	0.0	0.3	3.1	0.0
Roujan	24069	10.8	2.9	0.0	0.4	2.1	0.0
Saône	22165	5.9	2.3	0.0	0.0	2.3	0.9
St Marcel sur Aude	26729	8.6	4.9	0.0	0.0	1.1	0.0
Total	292080	8.3	3.5	0.0	0.3	3.2	0.2

Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Boulangerie	Boucherie / charcuterie	Produits surgelés	Poissonnerie	Fleuriste - Jardinerie - Animalerie	Magasin bio
Arc sur Tille	5.1	4.1	0.1	1.0	1.1	0.7
Capestang	-0.3	-3.9	-0.9	-1.9	2.1	-0.3
Chalonnnes sur Loire	-1.3	-3.1	0.1	0.7	-1.8	-0.5
Gasny	4.2	4.4	0.1	-0.2	-1.4	0.6
Grandvilliers	9.6	-1.3	0.1	-0.2	-4.0	-0.5
Malestroit	0.2	1.1	0.1	0.7	-1.6	0.5
Maubec	-14.2	-3.0	0.1	-1.3	-4.7	-0.5
Neuville de Poitou	-1.5	1.2	0.1	0.0	0.2	0.7
Roujan	-6.1	1.4	0.1	-0.3	2.7	0.5
Saône	5.3	2.7	0.1	0.7	2.1	-1.5
St Marcel sur Aude	-0.9	-3.7	0.1	0.8	5.5	0.5

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin **en boucherie/charcuterie, en magasins de produits surgelés, en fleuriste/jardinerie/animalerie et en magasin bio.**

BENCHMARK

Équipement de la personne

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Magasin de vêtements	Magasin de chaussures	Parfumerie	Horlogerie Bijouterie
Arc sur Tille	31675	1.6	0.0	0.6	0.3
Capestang	34750	2.9	0.3	0.6	0.3
Chalonnnes sur Loire	22670	5.3	3.5	0.0	0.9
Gasny	26899	0.7	0.0	0.4	0.4
Grandvilliers	24976	2.4	1.2	0.0	0.0
Malestroit	23310	3.4	0.0	0.0	0.0
Maubec	22773	11.4	2.6	2.2	0.4
Neuville de Poitou	32064	3.1	0.6	0.0	0.6
Roujan	24069	2.9	0.0	0.0	0.0
Saône	22165	2.3	0.5	0.5	0.9
St Marcel sur Aude	26729	0.4	0.0	1.5	0.0
Total	292080	3.1	0.7	0.5	0.3

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Magasin de vêtements	Magasin de chaussures	Parfumerie	Horlogerie Bijouterie
Arc sur Tille	5.0	2.3	-0.4	0.1
Capestang	0.9	1.5	-0.2	0.2
Chalonnnes sur Loire	-4.9	-6.4	1.2	-1.2
Gasny	6.5	1.9	0.4	-0.1
Grandvilliers	1.9	-1.2	1.3	0.9
Malestroit	-0.7	1.7	1.2	0.8
Maubec	-18.8	-4.4	-3.8	-0.2
Neuville de Poitou	0.1	0.3	1.6	-0.9
Roujan	0.6	1.7	1.2	0.8
Saône	2.0	0.6	0.1	-1.2
St Marcel sur Aude	7.4	1.9	-2.6	0.9

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **magasins de vêtements et chaussures, en parfumerie et en horlogerie/bijouterie**

BENCHMARK

Équipement de la maison

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Magasin d'équipements du foyer	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Magasin de meubles	Magasin de revêtements murs et sols	Grande surface de bricolage	Droguerie quincaillerie bricolage
Arc sur Tille	31675	0.0	0.6	0.9	0.0	0.3	0.6
Capestang	34750	0.9	0.9	1.4	0.0	0.6	1.4
Chalonnnes sur Loire	22670	0.9	0.9	0.9	0.0	0.9	2.6
Gasny	26899	2.2	0.4	0.7	0.0	0.4	0.4
Grandvilliers	24976	0.8	1.2	0.4	0.0	0.0	0.0
Malestroit	23310	1.7	0.9	0.4	0.0	0.0	0.9
Maubec	22773	4.8	0.4	4.8	0.0	0.4	4.8
Neuville de Poitou	32064	0.6	1.9	2.2	0.3	0.3	1.2
Roujan	24069	3.3	0.0	0.8	0.0	0.8	0.4
Saône	22165	0.9	0.5	0.9	0.0	1.4	0.9
St Marcel sur Aude	26729	1.1	0.7	0.7	0.0	0.4	0.4
Total	292080	1.5	0.8	1.3	0.0	0.5	1.2

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Magasin d'équipements du foyer	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Magasin de meubles	Magasin de Revêtements murs et sols	Grande surface de bricolage	Droguerie quincaillerie bricolage
Arc sur Tille	4.7	0.5	1.1	0.1	0.5	1.8
Capestang	2.1	-0.3	-0.5	0.1	-0.3	-0.8
Chalonnnes sur Loire	1.3	-0.2	0.9	0.1	-0.9	-3.3
Gasny	-2.0	1.1	1.5	0.1	0.3	2.2
Grandvilliers	1.7	-1.0	2.2	0.1	1.2	3.0
Malestroit	-0.6	-0.2	2.0	0.1	1.1	0.8
Maubec	-7.6	0.8	-8.0	0.1	0.1	-8.3
Neuville de Poitou	2.7	-3.5	-2.8	-0.9	0.5	-0.2
Roujan	-4.5	1.9	1.1	0.1	-0.8	1.9
Saône	1.3	0.7	0.9	0.1	-1.9	0.7
St Marcel sur Aude	0.9	0.1	1.5	0.1	0.3	2.2

Définition :

Magasin d'équipements du foyer : commerce de détail d'appareils d'éclairage, d'ustensiles ménagers, de vaisselle, d'instruments de musique et de partitions, de systèmes de sécurité à alarmes électriques sans services d'installation ou de maintenance...

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **magasins d'électroménager et de matériel audio vidéo, de meubles, de revêtements murs et sols et de droguerie/quincaillerie/bricolage**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Culture & sport

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Librairie papeterie journaux
Arc sur Tille	31675	0.0	0.9
Capestang	34750	1.4	0.9
Chalonnnes sur Loire	22670	1.3	1.8
Gasny	26899	0.4	0.7
Grandvilliers	24976	0.8	2.0
Malestroit	23310	1.3	0.9
Maubec	22773	2.2	1.3
Neuville de Poitou	32064	1.2	1.2
Roujan	24069	0.4	0.4
Saône	22165	1.4	0.5
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.7
Total	292080	0.9	1.0

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Librairie papeterie journaux
Arc sur Tille	2.9	0.3
Capestang	-1.8	0.6
Chalonnnes sur Loire	-0.9	-1.7
Gasny	1.5	0.8
Grandvilliers	0.3	-2.4
Malestroit	-0.8	0.4
Maubec	-2.9	-0.7
Neuville de Poitou	-1.0	-0.7
Roujan	1.2	1.5
Saône	-1.0	1.3
St Marcel sur Aude	2.5	0.7

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **magasins d'articles de sports et de loisirs et en librairie/papeterie/journaux**.

Automobile / restauration / tourisme



BENCHMARK

Automobile

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Station service	Contrôle technique auto	Réparation auto et de matériel agricole
Arc sur Tille	31675	1.6	1.3	14.8
Capestang	34750	2.0	1.2	19.0
Chalonnnes sur Loire	22670	2.2	1.8	22.9
Gasny	26899	0.4	0.4	13.4
Grandvilliers	24976	2.4	1.2	16.4
Malestroit	23310	1.7	0.9	11.2
Maubec	22773	1.3	0.9	22.0
Neuville de Poitou	32064	3.1	2.5	21.8
Roujan	24069	1.2	1.2	19.1
Saône	22165	1.4	0.5	19.9
St Marcel sur Aude	26729	1.5	1.1	18.3
Total	292080	1.7	1.2	18.0

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Station service	Contrôle technique auto	Réparation auto et de matériel agricole
Arc sur Tille	0.5	-0.2	10.2
Capestang	-0.9	0.2	-3.3
Chalonnnes sur Loire	-1.0	-1.3	-11.1
Gasny	3.7	2.2	12.5
Grandvilliers	-1.6	0.0	4.1
Malestroit	0.1	0.8	16.1
Maubec	1.0	0.7	-8.9
Neuville de Poitou	-4.4	-4.2	-12.1
Roujan	1.2	-0.1	-2.6
Saône	0.9	1.7	-4.0
St Marcel sur Aude	0.7	0.2	-0.8

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **station service**.

BENCHMARK

Restauration

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Restaurant
Arc sur Tille	31675	17.4
Capestang	34750	37.7
Chalonnnes sur Loire	22670	28.2
Gasny	26899	19.0
Grandvilliers	24976	10.8
Malestroit	23310	25.3
Maubec	22773	76.8
Neuville de Poitou	32064	15.6
Roujan	24069	24.1
Saône	22165	16.2
St Marcel sur Aude	26729	31.4
Total	292080	27.0

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Restaurant
Arc sur Tille	30.7
Capestang	-37.0
Chalonnnes sur Loire	-2.7
Gasny	21.8
Grandvilliers	40.6
Malestroit	4.0
Maubec	-113.4
Neuville de Poitou	36.7
Roujan	7.1
Saône	24.0
St Marcel sur Aude	-11.7

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **restaurants**.

BENCHMARK



● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Hôtel homologué	Camping homologué	Agence de voyage
Arc sur Tille	31675	2.8	1.1	0.6
Capestang	34750	2.5	3.4	0.3
Chalonnnes sur Loire	22670	0.7	0.5	0.7
Gasny	26899	2.5	3.4	0.3
Grandvilliers	24976	0.7	0.5	0.7
Malestroit	23310	3.3	5.0	1.0
Maubec	22773	1.2	2.0	0.5
Neuville de Poitou	32064	2.5	3.4	0.3
Roujan	24069	0.7	0.5	0.7
Saône	22165	3.3	5.0	1.0
St Marcel sur Aude	26729	1.2	2.0	0.5
Total	292080	2.0	2.4	0.6

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Hôtel homologué	Camping homologué	Agence de voyage
Arc sur Tille	-7.6	11.1	0.1
Capestang	-4.0	-7.0	2.1
Chalonnnes sur Loire	7.9	11.5	-0.5
Gasny	-4.0	-7.0	2.1
Grandvilliers	7.9	11.5	-0.5
Malestroit	-7.6	-15.1	-2.7
Maubec	5.5	2.7	0.2
Neuville de Poitou	-4.0	-7.0	2.1
Roujan	7.9	11.5	-0.5
Saône	-7.6	-15.1	-2.7
St Marcel sur Aude	5.5	2.7	0.2

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **hôtel et en camping**.

Services



BENCHMARK

Services de proximité

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Coiffure	Soins de beauté	Blanchisserie teinturerie
Arc sur Tille	31675	11.4	6.9	0.3
Capestang	34750	17.6	16.4	0.9
Chalonnnes sur Loire	22670	16.8	6.2	0.9
Gasny	26899	9.3	9.3	0.4
Grandvilliers	24976	13.2	5.6	0.8
Malestroit	23310	10.7	2.6	1.3
Maubec	22773	21.1	13.2	2.6
Neuville de Poitou	32064	15.0	7.2	1.2
Roujan	24069	20.8	8.7	0.4
Saône	22165	10.4	5.4	0.0
St Marcel sur Aude	26729	13.8	13.1	0.7
Total	292080	14.5	8.9	0.9

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Coiffure	Soins de beauté	Blanchisserie teinturerie
Arc sur Tille	10.0	6.1	1.7
Capestang	-10.6	-26.2	0.0
Chalonnnes sur Loire	-5.1	6.1	-0.1
Gasny	14.0	-1.1	1.3
Grandvilliers	3.3	8.1	0.1
Malestroit	8.8	14.7	-1.0
Maubec	-14.9	-9.8	-4.1
Neuville de Poitou	-1.5	5.4	-1.3
Roujan	-15.1	0.3	1.1
Saône	9.2	7.7	1.9
St Marcel sur Aude	1.8	-11.3	0.3

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **soins de beauté et blanchisserie/teinturerie**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Services aux particuliers

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Banques, caisses d'épargne	Bureau de poste	École de conduite
Arc sur Tille	31675	2.5	1.3	1.9
Capestang	34750	4.0	2.9	2.3
Chalonnnes sur Loire	22670	7.5	1.3	2.6
Gasny	26899	1.5	1.1	1.5
Grandvilliers	24976	4.4	1.2	2.0
Malestroit	23310	3.0	1.7	2.1
Maubec	22773	3.5	4.4	1.3
Neuville de Poitou	32064	4.7	1.9	3.4
Roujan	24069	2.1	2.9	1.7
Saône	22165	2.3	1.4	2.3
St Marcel sur Aude	26729	2.6	5.6	0.4
Total	292080	3.5	2.3	2.0

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Banques, caisses d'épargne	Bureau de poste	École de conduite
Arc sur Tille	3.0	3.4	0.3
Capestang	-2.0	-1.9	-1.1
Chalonnnes sur Loire	-9.2	2.3	-1.5
Gasny	5.3	3.3	1.3
Grandvilliers	-2.4	2.8	0.0
Malestroit	1.1	1.4	-0.4
Maubec	-0.1	-4.7	1.5
Neuville de Poitou	-3.9	1.5	-4.6
Roujan	3.3	-1.4	0.8
Saône	2.7	2.2	-0.6
St Marcel sur Aude	2.2	-8.8	4.3

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin **en banques, caisses d'épargne et en écoles de conduite.**

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

Santé



BENCHMARK



● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Magasin d'optique	Pharmacie	Magasin de matériel médical et orthopédique
Arc sur Tille	31675	0.6	2.2	0.9
Capestang	34750	2.9	4.0	0.6
Chalonnnes sur Loire	22670	3.5	4.9	1.8
Gasny	26899	0.4	1.9	0.0
Grandvilliers	24976	1.2	2.4	0.8
Malestroit	23310	1.7	2.6	0.4
Maubec	22773	1.3	4.4	0.9
Neuville de Poitou	32064	0.9	3.1	0.0
Roujan	24069	0.8	3.3	0.0
Saône	22165	1.4	2.3	0.5
St Marcel sur Aude	26729	1.5	3.0	0.0
Total	292080	1.5	3.1	0.5

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Magasin d'optique	Pharmacie	Magasin de matériel médical et orthopédique
Arc sur Tille	2.7	2.8	-1.4
Capestang	-4.9	-3.3	-0.2
Chalonnnes sur Loire	-4.7	-4.0	-2.8
Gasny	3.0	3.3	1.4
Grandvilliers	0.7	1.7	-0.7
Malestroit	-0.6	1.2	0.2
Maubec	0.4	-3.0	-0.8
Neuville de Poitou	1.7	-0.1	1.6
Roujan	1.5	-0.6	1.2
Saône	0.3	1.8	0.1
St Marcel sur Aude	-0.1	0.2	1.4

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin **en magasin d'optique et en magasin de matériel médical et orthopédique**

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

Enseignement / accueil informatif



BENCHMARK

Établissements et structures d'enseignement

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	École primaire	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel
Arc sur Tille	31675	10.4	0.6	0.3	0.0
Capestang	34750	6.3	0.9	0.0	0.0
Chalonnnes sur Loire	22670	11.9	1.8	0.4	0.0
Gasny	26899	9.3	1.1	0.0	0.0
Grandvilliers	24976	4.8	1.2	0.0	0.4
Malestroit	23310	10.7	0.9	0.0	0.0
Maubec	22773	8.8	0.4	0.0	0.0
Neuville de Poitou	32064	10.3	1.2	0.3	0.0
Roujan	24069	7.1	0.8	0.0	0.0
Saône	22165	8.1	0.5	0.0	0.0
St Marcel sur Aude	26729	5.6	0.4	0.0	0.0
Total	292080	8.5	0.9	0.1	0.0

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	École primaire	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel
Arc sur Tille	-6.2	0.8	-0.7	0.1
Capestang	7.4	0.1	0.4	0.1
Chalonnnes sur Loire	-7.8	-2.0	-0.8	0.1
Gasny	-2.3	-0.6	0.3	0.1
Grandvilliers	9.1	-0.8	0.3	-0.9
Malestroit	-5.3	0.1	0.2	0.1
Maubec	-0.7	1.0	0.2	0.1
Neuville de Poitou	-5.9	-1.1	-0.7	0.1
Roujan	3.4	0.1	0.2	0.1
Saône	0.7	1.0	0.2	0.1
St Marcel sur Aude	7.6	1.4	0.3	0.1

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **écoles primaires, en collège et en lycées.**

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Établissements et structures d'accueil

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Personnes âgées : hébergement	Établissement d'accueil du jeune enfant
Arc sur Tille	31675	1.3	0.9
Capestang	34750	2.9	0.9
Chalonnnes sur Loire	22670	4.0	2.2
Gasny	26899	1.1	0.4
Grandvilliers	24976	1.2	1.6
Malestroit	23310	3.4	0.9
Maubec	22773	1.3	2.6
Neuville de Poitou	32064	1.9	1.9
Roujan	24069	2.1	0.4
Saône	22165	0.9	0.9
St Marcel sur Aude	26729	1.1	0.7
Total	292080	1.9	1.2

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Personnes âgées : hébergement	Établissement d'accueil du jeune enfant
Arc sur Tille	2.1	0.8
Capestang	-3.3	1.2
Chalonnnes sur Loire	-4.7	-2.3
Gasny	2.2	2.2
Grandvilliers	1.8	-1.0
Malestroit	-3.5	0.8
Maubec	1.4	-3.3
Neuville de Poitou	0.1	-2.2
Roujan	-0.4	1.9
Saône	2.2	0.7
St Marcel sur Aude	2.1	1.2

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **établissements et structures d'accueil pour jeunes enfants**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

Santé / médical / paramédical informatif



BENCHMARK

Établissements de santé

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Centre de santé	Maison de santé pluridisciplinaires	Pharmacie	Laboratoire d'analyses et de biologie médicales	Ambulance
Arc sur Tille	31675	0.0	0.0	2.2	0.0	0.3
Capestang	34750	0.3	0.9	4.0	0.0	0.6
Chalonnnes sur Loire	22670	0.9	0.9	4.9	0.4	1.8
Gasny	26899	0.0	0.4	1.9	0.0	0.0
Grandvilliers	24976	0.0	0.4	2.4	0.4	2.0
Malestroit	23310	0.4	0.4	2.6	0.4	1.3
Maubec	22773	0.0	0.4	4.4	0.9	4.0
Neuville de Poitou	32064	0.0	0.6	3.1	0.6	0.6
Roujan	24069	0.0	0.8	3.3	0.4	0.0
Saône	22165	0.0	0.0	2.3	0.5	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.4	3.0	0.0	0.4
Total	292080	0.1	0.5	3.1	0.3	0.9

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Centre de santé	Maison de santé pluridisciplinaires	Pharmacie	Laboratoire d'analyses et de biologie médicales	Ambulance
Arc sur Tille	0.4	1.5	2.8	1.0	1.9
Capestang	-0.5	-1.3	-3.3	1.1	1.2
Chalonnnes sur Loire	-1.7	-0.9	-4.0	-0.3	-1.9
Gasny	0.4	0.3	3.3	0.8	2.5
Grandvilliers	0.3	0.2	1.7	-0.2	-2.7
Malestroit	-0.7	0.1	1.2	-0.3	-0.8
Maubec	0.3	0.1	-3.0	-1.3	-6.9
Neuville de Poitou	0.4	-0.5	-0.1	-1.0	1.0
Roujan	0.3	-0.8	-0.6	-0.3	2.2
Saône	0.3	1.1	1.8	-0.3	2.0
St Marcel sur Aude	0.4	0.3	0.2	0.8	1.5

Définition :

Centre de santé : cette catégorie comprend les dispensaires ou centres de soins dentaires, médicaux, infirmiers ou polyvalent

Maison de santé pluridisciplinaires : elles regroupent dans un cadre d'exercice libéral des professionnels médicaux et paramédicaux

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **centres de santé et ambulances**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Établissements de santé - suite

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Établissement santé court séjour	Établissement santé moyen séjour	Établissement santé long séjour	Établissement psychiatrique
Arc sur Tille	31675	0.0	0.0	0.0	0.0
Capestang	34750	0.3	0.0	0.0	0.0
Chalonnnes sur Loire	22670	0.4	0.4	0.0	0.4
Gasny	26899	0.0	0.4	0.0	0.0
Grandvilliers	24976	0.0	0.0	0.4	0.0
Malestroit	23310	0.4	0.9	0.0	0.4
Maubec	22773	0.4	0.4	0.0	0.0
Neuville de Poitou	32064	0.0	0.0	0.0	0.0
Roujan	24069	0.0	0.0	0.0	0.0
Saône	22165	0.0	0.0	0.0	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	292080	0.1	0.2	0.0	0.1

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Établissement santé court séjour	Établissement santé moyen séjour	Établissement santé long séjour	Établissement psychiatrique
Arc sur Tille	0.4	0.5	0.1	0.2
Capestang	-0.5	0.6	0.1	0.2
Chalonnnes sur Loire	-0.7	-0.6	0.1	-0.8
Gasny	0.4	-0.5	0.1	0.2
Grandvilliers	0.3	0.4	-0.9	0.2
Malestroit	-0.7	-1.6	0.1	-0.8
Maubec	-0.7	-0.6	0.1	0.2
Neuville de Poitou	0.4	0.5	0.1	0.2
Roujan	0.3	0.4	0.1	0.2
Saône	0.3	0.4	0.1	0.2
St Marcel sur Aude	0.4	0.5	0.1	0.2

Définition :

Établissement santé : établissement hospitalier (y compris cliniques privées)

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **établissements de santé court, moyen et long séjour et psychiatrique**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Structures médicales et paramédicales

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Médecin omnipraticien	Chirurgien dentiste	Infirmier	Masseur kinésithérapeute	Orthophoniste	Orthoptiste
Arc sur Tille	31675	6.3	1.6	10.4	10.1	2.5	0.0
Capestang	34750	8.9	4.3	32.8	15.5	2.0	0.3
Chalonnnes sur Loire	22670	13.7	4.4	15.0	11.5	5.3	0.4
Gasny	26899	4.1	1.5	6.3	2.2	1.5	0.0
Grandvilliers	24976	5.6	1.6	8.0	4.0	1.6	0.0
Malestroit	23310	6.9	3.4	18.4	9.9	3.0	0.0
Maubec	22773	8.3	3.1	20.6	16.2	3.1	0.0
Neuville de Poitou	32064	12.2	5.6	10.3	7.8	2.2	0.0
Roujan	24069	10.4	4.2	25.8	11.6	2.1	0.0
Saône	22165	9.9	3.6	8.6	14.9	1.8	0.0
St Marcel sur Aude	26729	8.6	2.6	26.6	15.0	0.7	0.0
Total	292080	8.6	3.3	16.9	10.8	2.3	0.1

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Médecin omnipraticien	Chirurgien dentiste	Infirmier	Masseur kinésithérapeute	Orthophoniste	Orthoptiste
Arc sur Tille	7.2	5.4	20.5	2.1	-0.7	0.2
Capestang	-1.1	-3.6	-55.3	-16.6	1.0	-0.8
Chalonnnes sur Loire	-11.5	-2.5	4.3	-1.6	-6.8	-0.8
Gasny	12.1	4.8	28.4	22.9	2.2	0.2
Grandvilliers	7.5	4.2	22.2	16.9	1.7	0.2
Malestroit	4.0	-0.3	-3.7	2.1	-1.7	0.2
Maubec	0.6	0.5	-8.6	-12.5	-1.8	0.2
Neuville de Poitou	-11.4	-7.5	21.1	9.5	0.4	0.2
Roujan	-4.3	-2.1	-21.4	-2.1	0.5	0.2
Saône	-3.0	-0.7	18.4	-9.2	1.1	0.2
St Marcel sur Aude	0.0	1.8	-25.9	-11.3	4.1	0.2

Remarques :

Les indicateurs portent sur les praticiens exerçant leur activité principale en libéral (en cabinet individuel ou de groupe ou de société). Les médecins fonctionnaires et les médecins salariés exerçant en établissement sanitaire par exemple ne sont donc pas comptabilisés.

Définition :

Médecin omnipraticien : cette catégorie comprend les médecins généralistes, y compris les médecins non-spécialistes ayant une compétence particulière (acupuncteurs, homéopathes, allergologues, gynécologues ...).

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **orthophonistes & orthoptistes**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Structures médicales et paramédicales - suite

Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Pédicure-podologue	Audio prothésiste	Ergothérapeute	Psychomotricien	Médecin spécialistes
Arc sur Tille	31675	2.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Capestang	34750	2.4	0.1	0.4	0.0	3.4
Chalonnnes sur Loire	22670	1.5	0.3	1.1	0.0	0.8
Gasny	26899	2.9	0.3	0.2	0.3	0.0
Grandvilliers	24976	2.0	0.3	0.7	0.4	0.7
Malestroit	23310	1.5	0.3	1.1	0.0	0.5
Maubec	22773	2.9	0.3	0.2	0.3	0.3
Neuville de Poitou	32064	2.0	0.3	0.7	0.4	0.1
Roujan	24069	1.5	0.3	1.1	0.0	0.3
Saône	22165	2.9	0.3	0.2	0.3	0.5
St Marcel sur Aude	26729	2.0	0.3	0.7	0.4	0.0
Total	292080	2.1	0.3	0.6	0.2	0.6

Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Pédicure-podologue	Audio prothésiste	Ergothérapeute	Psychomotricien	Médecin spécialistes
Arc sur Tille	0.0	1.4	4.1	1.8	5.4
Capestang	-1.7	0.9	1.2	1.4	-19.7
Chalonnnes sur Loire	4.1	-0.4	-3.5	1.2	-1.3
Gasny	-4.5	-0.4	2.4	-0.8	3.5
Grandvilliers	0.9	0.0	-0.7	-1.5	-0.5
Malestroit	4.1	-0.4	-3.5	1.2	0.7
Maubec	-4.5	-0.4	2.4	-0.8	1.5
Neuville de Poitou	0.9	0.0	-0.7	-1.5	3.5
Roujan	4.1	-0.4	-3.5	1.2	1.7
Saône	-4.5	-0.4	2.4	-0.8	0.5
St Marcel sur Aude	0.9	0.0	-0.7	-1.5	4.5

Remarques :

Les indicateurs portent sur les praticiens exerçant leur activité principale en libéral (en cabinet individuel ou de groupe ou de société). Les médecins fonctionnaires et les médecins salariés exerçant en établissement sanitaire par exemple ne sont donc pas comptabilisés.

Définition :

Médecin spécialiste : toutes les spécialités ne sont pas proposées, mais celles qui sont les plus importantes en effectifs de libéraux et où au moins la moitié des praticiens exercent sous forme libérale.

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **pédicures-podologues et médecins spécialistes**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

Sport / loisirs / culture
informatif



BENCHMARK

Structures & équipements de sport et de loisirs

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Bassin de natation	Boulodrome	Tennis	Équipement de cyclisme	Centre équestre	Athlétisme
Arc sur Tille	31675	0.3	2.5	4.4	0.0	1.3	1.6
Capestang	34750	0.3	5.8	4.9	0.0	1.2	0.3
Chalonnnes sur Loire	22670	2.6	8.8	4.9	0.0	0.9	2.2
Gasny	26899	0.0	5.2	5.9	0.0	2.6	0.0
Grandvilliers	24976	0.8	20.0	2.4	0.0	0.8	1.2
Malestroit	23310	0.4	9.0	4.7	0.4	1.3	0.0
Maubec	22773	1.3	3.1	4.4	0.0	2.2	0.0
Neuville de Poitou	32064	0.6	2.8	2.5	0.0	0.3	1.2
Roujan	24069	0.8	8.7	6.6	0.0	0.0	0.0
Saône	22165	0.0	6.8	6.3	0.0	1.8	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.4	7.5	7.1	0.0	1.1	0.0
Total	292080	0.7	7.0	4.9	0.0	1.2	0.6

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Bassin de natation	Boulodrome	Tennis	Équipement de cyclisme	Centre équestre	Athlétisme
Arc sur Tille	1.1	14.2	1.4	0.1	-0.2	-3.0
Capestang	1.3	4.4	-0.1	0.1	0.2	1.1
Chalonnnes sur Loire	-4.5	-4.1	0.0	0.1	0.7	-3.6
Gasny	1.7	4.9	-2.9	0.1	-3.8	1.7
Grandvilliers	-0.4	-32.5	6.1	0.1	1.0	-1.5
Malestroit	0.5	-4.6	0.3	-0.9	-0.2	1.4
Maubec	-1.5	9.0	1.1	0.1	-2.3	1.4
Neuville de Poitou	0.1	13.5	7.6	0.1	2.8	-2.0
Roujan	-0.4	-4.1	-4.3	0.1	2.9	1.5
Saône	1.4	0.6	-3.2	0.1	-1.3	1.4
St Marcel sur Aude	0.7	-1.2	-6.0	0.1	0.2	1.6

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **équipement de cyclisme, centres équestre et athlétisme.**

BENCHMARK

Structures & équipements de sport et de loisirs - suite

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Terrain de golf	Parcours sportif/santé	Salles spécialisées	Terrains de grands jeux	Salles de combat	Bowling
Arc sur Tille	31675	0.0	0.3	0.0	7.3	0.9	0.0
Capestang	34750	0.0	0.3	0.0	5.2	1.2	0.0
Chalonnnes sur Loire	22670	0.0	0.9	3.5	9.3	0.9	0.0
Gasny	26899	0.4	0.0	0.4	7.4	1.1	0.0
Grandvilliers	24976	0.0	0.4	2.0	10.4	0.4	0.0
Malestroit	23310	0.0	0.4	1.3	8.2	0.9	0.0
Maubec	22773	0.4	0.0	1.8	7.9	0.9	0.0
Neuville de Poitou	32064	0.0	0.3	2.2	5.0	2.2	0.0
Roujan	24069	0.0	0.4	1.7	5.8	1.7	0.0
Saône	22165	0.5	0.5	0.9	8.6	0.9	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.0	0.0	4.1	0.7	0.0
Total	292080	0.1	0.3	1.2	7.0	1.1	0.0

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Terrain de golf	Parcours sportif/santé	Salles spécialisées	Terrains de grands jeux	Salles de combat	Bowling
Arc sur Tille	0.3	0.0	3.7	-0.8	0.5	0.0
Capestang	0.4	0.1	4.0	6.4	-0.2	0.0
Chalonnnes sur Loire	0.2	-1.3	-5.4	-5.1	0.5	0.0
Gasny	-0.7	0.8	2.1	-1.1	-0.1	0.0
Grandvilliers	0.3	-0.2	-2.1	-8.5	1.7	0.0
Malestroit	0.2	-0.3	-0.3	-2.6	0.6	0.0
Maubec	-0.8	0.7	-1.3	-2.0	0.5	0.0
Neuville de Poitou	0.3	0.0	-3.3	6.5	-3.5	0.0
Roujan	0.2	-0.3	-1.2	2.9	-1.4	0.0
Saône	-0.8	-0.3	0.6	-3.4	0.4	0.0
St Marcel sur Aude	0.3	0.8	3.1	7.8	0.9	0.0

Définition :

Salles spécialisées : cette catégorie contient les salles de basket-ball, de beach-volley, de handball, de volley-ball, de badminton, de tennis de table, de culturisme, de danse et gymnastique sportives, de patinage sur roulettes, de raquetball, de trampoline, d'haltérophilie

Exemple de lecture :

Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **terrains de golf, grands jeux et bowling**.

Source : Insee - BPE 2020- Mise en ligne le 06/07/2021

BENCHMARK

Structures & équipements de sport et de loisirs - suite

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Salles non spécialisées	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	Sports nautiques	Salles de remise en forme	Salles multisports (gymnase)
Arc sur Tille	31675	5.4	0.3	0.0	0.0	1.6
Capestang	34750	4.0	1.4	0.0	2.6	0.9
Chalonnnes sur Loire	22670	5.7	2.2	0.4	1.8	5.7
Gasny	26899	5.6	0.0	0.0	0.4	0.7
Grandvilliers	24976	3.2	0.0	0.0	0.0	2.0
Malestroit	23310	6.0	1.3	0.9	1.7	5.6
Maubec	22773	1.8	0.0	0.0	2.2	0.9
Neuville de Poitou	32064	1.6	0.9	0.0	0.6	3.4
Roujan	24069	5.4	1.7	0.0	2.1	1.2
Saône	22165	5.4	1.4	0.0	0.9	1.4
St Marcel sur Aude	26729	1.9	0.7	0.0	1.5	1.1
Total	292080	4.1	0.9	0.1	1.2	2.2

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Salles non spécialisées	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	Sports nautiques	Salles de remise en forme	Salles multisports (gymnase)
Arc sur Tille	-4.0	1.8	0.3	3.9	1.8
Capestang	0.3	-1.9	0.4	-4.7	4.5
Chalonnnes sur Loire	-3.7	-3.0	-0.8	-1.2	-8.1
Gasny	-3.9	2.4	0.3	2.3	3.8
Grandvilliers	2.3	2.2	0.3	3.1	0.4
Malestroit	-4.4	-0.9	-1.8	-1.1	-8.0
Maubec	5.4	2.0	0.2	-2.2	2.9
Neuville de Poitou	8.2	-0.1	0.3	2.0	-4.1
Roujan	-3.1	-1.9	0.2	-2.0	2.2
Saône	-2.9	-1.0	0.2	0.7	1.8
St Marcel sur Aude	6.0	0.4	0.3	-0.7	2.8

Définition :

Salles non spécialisées : il s'agit des salles polyvalentes, salles des fêtes et autres salles non spécialisées

BENCHMARK

Structures & équipements culturels

● Densité (nombre de commerces pour 10 000 habitants) ▼

Zones	Population	Théâtre	Cinéma
Arc sur Tille	31675	0.0	0.0
Capestang	34750	0.0	0.0
Chalonnnes sur Loire	22670	0.0	1.8
Gasny	26899	0.0	0.0
Grandvilliers	24976	0.0	0.4
Malestroit	23310	0.0	0.4
Maubec	22773	0.0	0.0
Neuville de Poitou	32064	0.0	0.3
Roujan	24069	0.0	0.0
Saône	22165	0.0	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.0
Total	292080	0.0	0.2

● Besoin et excédent en nombre de commerces (réf. moyenne zone) ▼

Zones	Théâtre	Cinéma
Arc sur Tille	0.0	0.8
Capestang	0.0	0.8
Chalonnnes sur Loire	0.0	-3.5
Gasny	0.0	0.6
Grandvilliers	0.0	-0.4
Malestroit	0.0	-0.4
Maubec	0.0	0.5
Neuville de Poitou	0.0	-0.2
Roujan	0.0	0.6
Saône	0.0	0.5
St Marcel sur Aude	0.0	0.6

Exemple de lecture :

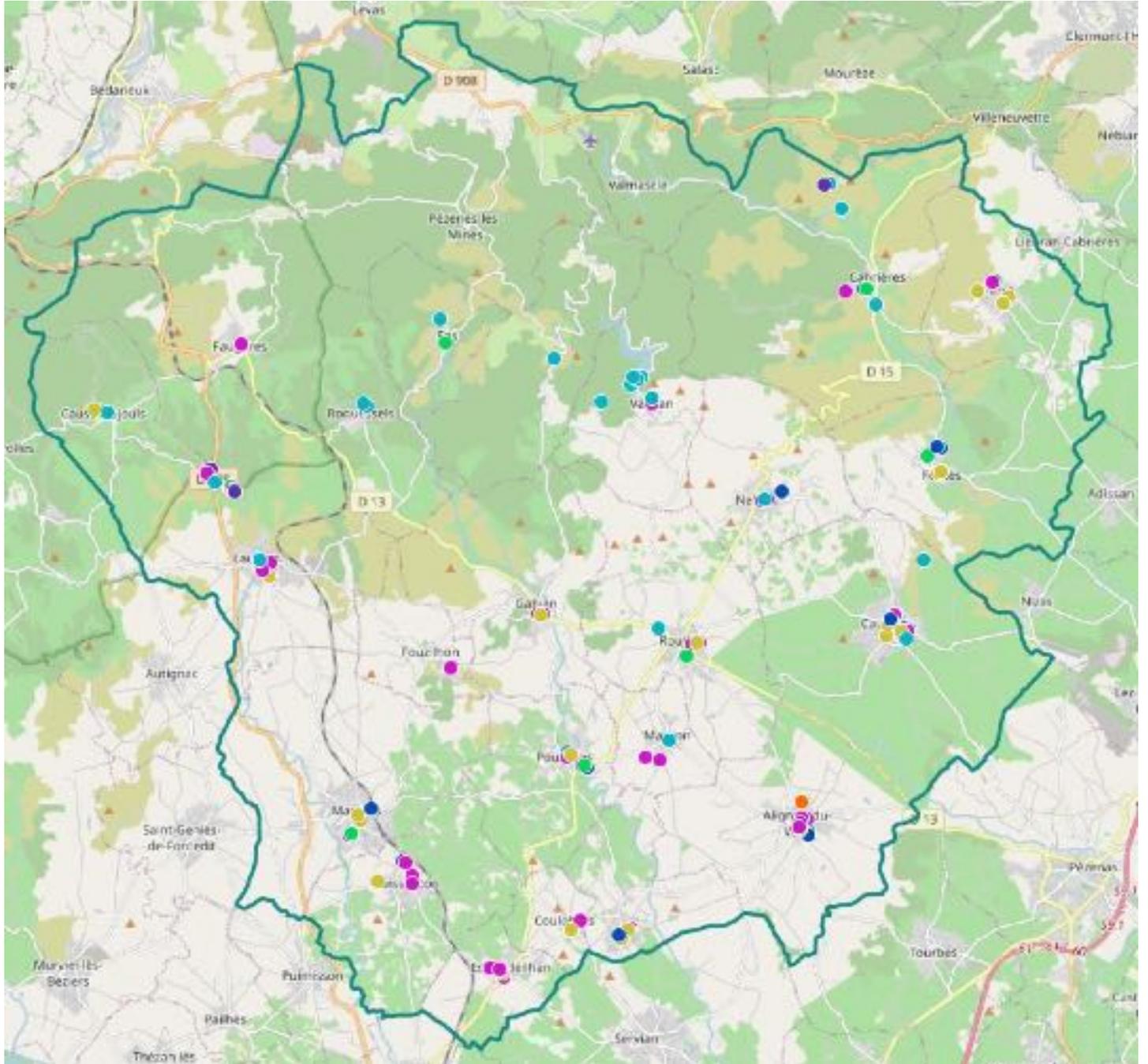
Sur la zone de Roujan, en se basant sur la moyenne observée sur l'ensemble des zones, nous observons un besoin en **cinéma**.



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements sportifs



- Autres équipements
- Bassins aquatiques
- Cours de tennis
- Equipements Ext.
- Nature
- Salles de pratiques collectives
- Terrains de grands jeux

Source : <http://www.res.sports.gouv.fr>

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements sportifs

Nom de l'installation	Activité 1	Activité 2
Equipement d'Athlétisme Installations Sportives de l'Ecole - Alignan-du-Vent	Piste d'athlétisme isolée	Autres équipements
Fronton - Alignan-du-Vent	Mur ou fronton mixte	Autres équipements
Site d'aéromodélisme du Pics de Vissou - Cabrières	Site d'aéromodélisme	Autres équipements
KARTING - Caussiniojous	Piste de kart	Autres équipements
Mur de Tennis - Espondeilhan	Mur de tennis	Autres équipements
Mur de Tennis Camping de l'Oliveraie - Laurens	Mur de tennis	Autres équipements
Tir à l'Arc Parcours de Chasse Bleu & Rouge - Laurens	Pas de tir à l'arc	Autres équipements
Tir à l'Arc d'Entraînement - Laurens	Pas de tir à l'arc	Autres équipements
Tir à l'Arc Parcours de Chasse Bleu & Rouge 2 - Laurens	Pas de tir à l'arc	Autres équipements
Mur d'escalade - Magalas	Structure Artificielle d'Escalade	Autres équipements
Piscine Municipale - Alignan-du-Vent	Bassin mixte de natation	Bassins aquatiques
Piscine Camping de l'Oliveraie - Laurens	Bassin ludique de natation	Bassins aquatiques
Terrain de Tennis - Fos	Court de tennis	Courts de tennis
Terrains de Tennis Complexe Sportif Boulevard Emile Zola - Abeilhan	Court de tennis	Courts de tennis
Terrains de Tennis Complexe Sportif Boulevard Emile Zola 2 - Abeilhan	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis 1 - Alignan-du-Vent	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis 2 - Alignan-du-Vent	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis MULTISPORT - Cabrières	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis - Caussiniojous	Court de tennis	Courts de tennis
Courts de Tennis - Caux	Court de tennis	Courts de tennis
Courts de Tennis 2 - Caux	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis - Coulobres	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis - Espondeilhan	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis Equipements Sportifs de Bacchus - Faugères	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de Tennis - Fontès	Court de tennis	Courts de tennis
Tennis Camping de l'Oliveraie - Laurens	Court de tennis	Courts de tennis
Terrain de tennis - Laurens	Court de tennis	Courts de tennis
Courts de Tennis - Magalas	Court de tennis	Courts de tennis
Courts de Tennis 2 - Magalas	Court de tennis	Courts de tennis
Terrains de Tennis Ensemble Sportif de Péret - Péret	Court de tennis	Courts de tennis
Terrains de Tennis Ensemble Sportif de Péret 2 - Péret	Court de tennis	Courts de tennis
Court de Tennis N°1 - Pouzolles	Court de tennis	Courts de tennis
Tennis Municipal - Roujan	Court de tennis	Courts de tennis
Boulodrome Municipal Complexe Sportif Boulevard Emile Zola - Abeilhan	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Skate Park Complexe Sportif Boulevard Emile Zola - Abeilhan	Skate park	Equipements Ext.
Plateau Scolaire Installations Sportives de l'Ecole - Alignan-du-Vent	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Boulodrome Municipal du Square - Alignan-du-Vent	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Boulodrome Municipal Longue - Alignan-du-Vent	Terrain de boules	Equipements Ext.
Boulodrome Municipal - Cabrières	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Terrain de Boules - Caussiniojous	Terrain de boules	Equipements Ext.
Paintball Valley - Caussiniojous	Salle ou terrain de paintball	Equipements Ext.
Boulodrome Municipal - Caux	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Boulodrome Municipal 2 - Caux	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Plateau Sportif Ecole Marcel Pagnol - Caux	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Terrain de Sports - Coulobres	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Terrain de Basket des Ecoles - Espondeilhan	Terrain de basket-ball	Equipements Ext.
Skate Park - Espondeilhan	Skate park	Equipements Ext.
Terrain Multisports - Espondeilhan	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.

Source: <http://www.res.sports.gouv.fr>

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements sportifs

Nom de l'installation	Activité 1	Activité 2
Boulodrome - Espondeilhan	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Plateau Sportif Equipements Sportifs de Bacchus - Faugères	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Terrain de Pétanque de l'Aqueduc - Fouzilhon	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Terrain de Pétanque de l'Esplanade - Fouzilhon	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Boulodrome La Boule du Peyrou - Gabian	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Skate Park - Gabian	Skate park	Equipements Ext.
CITY STADE - Gabian	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Terrain de Pétanque Camping de l'Oliveraie 2 - Laurens	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Boulodrome Couvert - Laurens	Terrain de boules	Equipements Ext.
Terrain de Volley Camping de l'Oliveraie - Laurens	Terrain de volley-ball	Equipements Ext.
Terrain de Pétanque Camping de l'Oliveraie - Laurens	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Terrains de Pétanque - Laurens	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Terrains de Pétanque 2 - Laurens	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Plateau Sportif - Laurens	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Boulodrome - Margon	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Terrain de Pétanque - Magalas	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Terrain de Boules - Magalas	Terrain de boules	Equipements Ext.
Skate Park - Magalas	Skate park	Equipements Ext.
Parcours de Santé - Margon	Parcours sportif/santé	Equipements Ext.
Terrain Multisports Léonce Claris - Margon	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Boulodrome - Neffiès	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Plateau EPS - Neffiès	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Plateau Sportif Ensemble Sportif de Péret - Péret	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Boulodrome Ensemble Sportif de Péret - Péret	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
CITY STADE - Péret	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Plateau EPS Ecole Primaire - Pouzolles	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Terrain de Pétanque - Pouzolles	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Court de Tennis N°2 - Pouzolles	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Plateau Sportif de la Distillerie - Puissalicon	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Boulodrome - Puissalicon	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
city stade - Puissalicon	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Terrain Multisports - Roujan	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Equipements Ext.
Boulodrome Raphaël Berenguer - Roujan	Terrain de boules	Equipements Ext.
Boulodrome - Vailhan	Terrain de pétanque	Equipements Ext.
Site mixte de parapente du Pic de Vissou - Cabrières	Aire mixte (décollage et atterrissage)	Nature
Aire d'atterrissage du pic de Vissou 2 - Cabrières	Aire d'atterrissage	Nature
"Circuit VTT-FFC ""LE GOUFFRE DE PERRET"" - Cabrières	Boucle de randonnée	Nature
"Circuit VTT ""LES CROZES"" - Cabrières	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier de Randonnée Pédestre ""L'Estelier"" - Caussiniojols	Boucle de randonnée	Nature
Sentier des Capitelles - Caux	Boucle de randonnée	Nature
sentier La Croix de Guiraudou - Caux	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier de la Chardonnière"" - Fos	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier ""Le Montcounil"" - Gabian	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier de Randonnée ""Sauvanès"" - Laurens	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier de Randonnée Pédestre ""La Maurelle"" - Laurens	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier ""Les Banates"" - Margon	Boucle de randonnée	Nature
Sentier Pédestre du Mas Rolland - Montesquieu	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier ""Le Faïgaras"" - Neffiès	Boucle de randonnée	Nature

Source: <http://www.res.sports.gouv.fr>

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements sportifs

Nom de l'installation	Activité 1	Activité 2
"Sentier Pédestre ""Pech Fario"" - Pouzolles	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier Pédestre ""Canto Merle"" - Pouzolles	Boucle de randonnée	Nature
Sentier Les Serres Longues - Roquessels	Boucle de randonnée	Nature
Sentier La Courbe Jarlié - Roquessels	Boucle de randonnée	Nature
"Sentier de Randonnée ""Lou Roumégairé"" - Roujan	Boucle de randonnée	Nature
Rocher d'Escalade - Vailhan	Site d'escalade en falaise	Nature
Sentier de randonnée Plateau du Causse de Gely - Vailhan	Boucle de randonnée	Nature
Sentier Pédestre du Barrage du Plateau - Vailhan	Boucle de randonnée	Nature
Sentier de Randonnée du Tiberel - Vailhan	Boucle de randonnée	Nature
Parcours de Pêche - Barrage des Olivettes - Vailhan	Site de pêche	Nature
Le Sentier des Olivettes - Vailhan	Boucle de randonnée	Nature
Salle de Gymnastique des Ecoles - Abeilhan	Salle de cours collectifs	Salles de pratiques collectives
Salle Omnisports Polyvalente - Abeilhan	Salle multisports (gymnase)	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes - Alignan-du-Vent	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Centre Socio-Culturel - Alignan-du-Vent	Salle de cours collectifs	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes - Caussinioujols	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle d'Aïkido - Caux	Dojo / Salle d'arts martiaux	Salles de pratiques collectives
Salle Polyvalente Ecole Marcel Pagnol - Caux	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle de Psychomotricité Ecole Maternelle Lous Pitchounets - Caux	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle du Peuple - Caux	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle de Tennis de Table Jacques Secrétin - Caux	Salle de tennis de table	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes - Coulobres	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes - Espondeilhan	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle de Réunion de la Mairie - Fontès	Dojo / Salle d'arts martiaux	Salles de pratiques collectives
Salle du CLSH - Fontès	Salle de cours collectifs	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes - Fontès	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle Polyvalente - Gabian	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle des Sports - Gabian	Salle ou terrain de badminton	Salles de pratiques collectives
Salle Polyvalente - Laurens	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle de Sports - Laurens	Dojo / Salle d'arts martiaux	Salles de pratiques collectives
Salle des Sports - Magalas	Salle multisports (gymnase)	Salles de pratiques collectives
Gymnase Complexe Sportif du Collège Les Arbourys - Magalas	Salle de gymnastique sportive	Salles de pratiques collectives
Salle de Danse Maison pour Tous - Magalas	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes Franck Valat - Margon	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle Principale Espace Socio-Culturel Le Peyral - Péret	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle du 1° Etage Espace Socio-Culturel Le Peyral - Péret	Salle de cours collectifs	Salles de pratiques collectives
Salle de Psychomotricité Ecole Jules Ferry - Péret	Salle de cours collectifs	Salles de pratiques collectives
GRANDE SALLE - Péret	Salle multisports (gymnase)	Salles de pratiques collectives
SALLE EXPRESSION LIBRE - Péret	Salle multisports (gymnase)	Salles de pratiques collectives
SALLE GYMNASIQUE - Péret	Salle multisports (gymnase)	Salles de pratiques collectives
Salle des Fêtes - Pouzolles	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle de la Maison Pour Tous Salle des Fêtes - Pouzolles	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle des Sports - Puissalicon	Salle de cours collectifs	Salles de pratiques collectives
Gymnase Salle Polyvalente L'Occitane - Roujan	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Salles de pratiques collectives
Salle de Danse et Gymnastique Salle Polyvalente L'Occitane - Roujan	Salle de danse	Salles de pratiques collectives
Salle Judo Salle Polyvalente L'Occitane - Roujan	Dojo / Salle d'arts martiaux	Salles de pratiques collectives
Stade de Football - Abeilhan	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Stade de Football Azais Fernand - Alignan-du-Vent	Terrain de football	Terrains de grands jeux

Source: <http://www.res.sports.gouv.fr>

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements

Nom de l'installation	Activité 1	Activité 2
Stade Municipal de Football - Cabrières	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Terrain de Football - Caux	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Ancien Stade - Caux	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Terrain de Football - Espondeilhan	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Terrain de Football 3.38113000 43.54444000 - Fontès	Terrain de football	Terrains de grands jeux
city stade - Fontès	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Stade de Football - Magalas	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Stade de Football Joseph Perez - Neffiès	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Terrain d'Entraînement Ensemble Sportif de Péret - Péret	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Stade de Football cricket - Pouzolles	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Stade de Football - Puissalicon	Terrain de football	Terrains de grands jeux
Stade Municipal Jean Raynal - Roujan	Terrain de football	Terrains de grands jeux

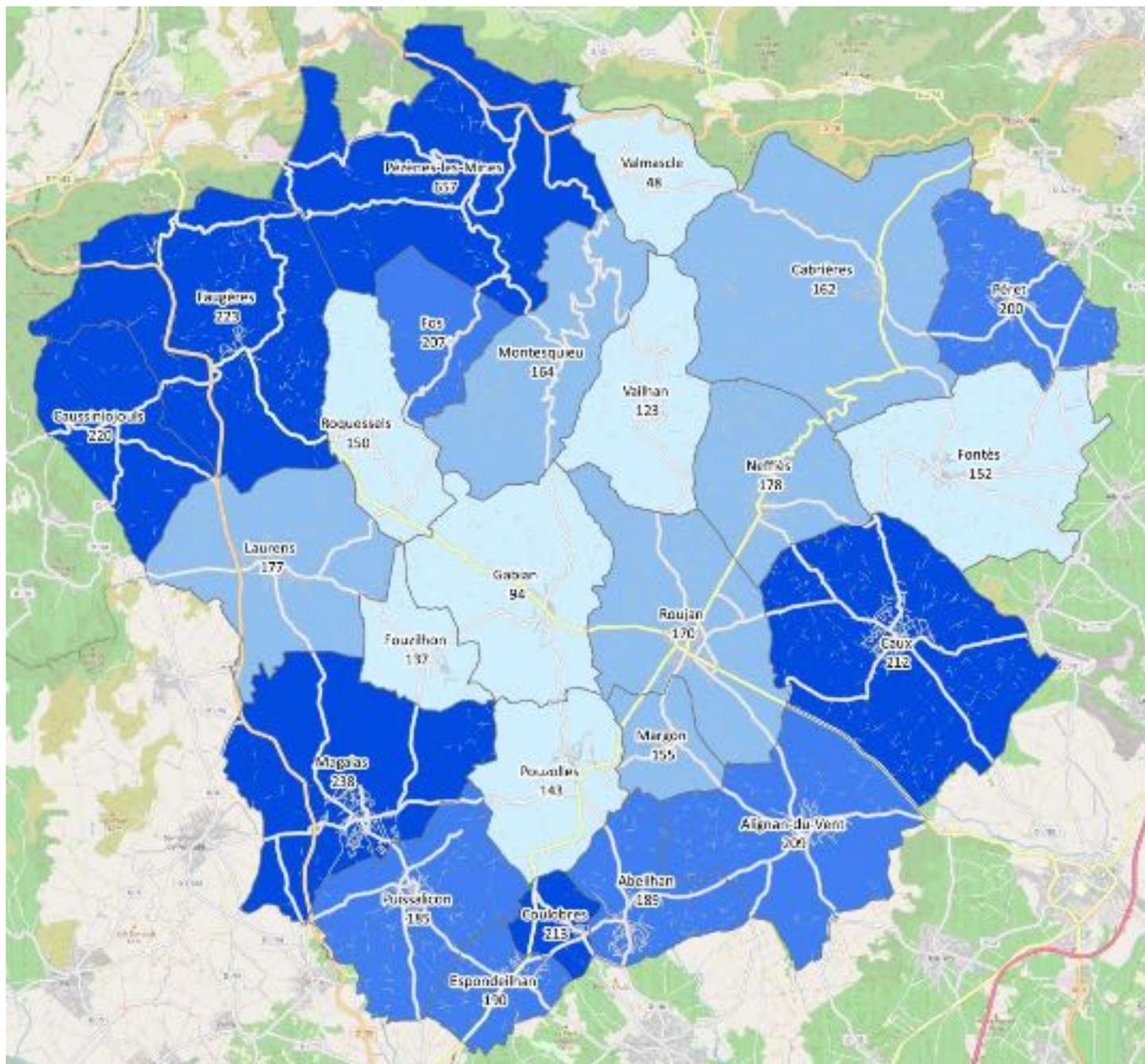
Source: <http://www.res.sports.gouv.fr>



LICENCIÉS SPORT

LICENCIÉS SPORT

■ Densité - nombre de licenciés pour 1000 habitants



Sources : Recensement des licences des fédérations sportives agréées par le ministère chargé des sports au lieu d'habitation du licenciés en 2018

LICENCIÉS SPORT

■ Densité - nombre de licenciés pour 1000 habitants - suite

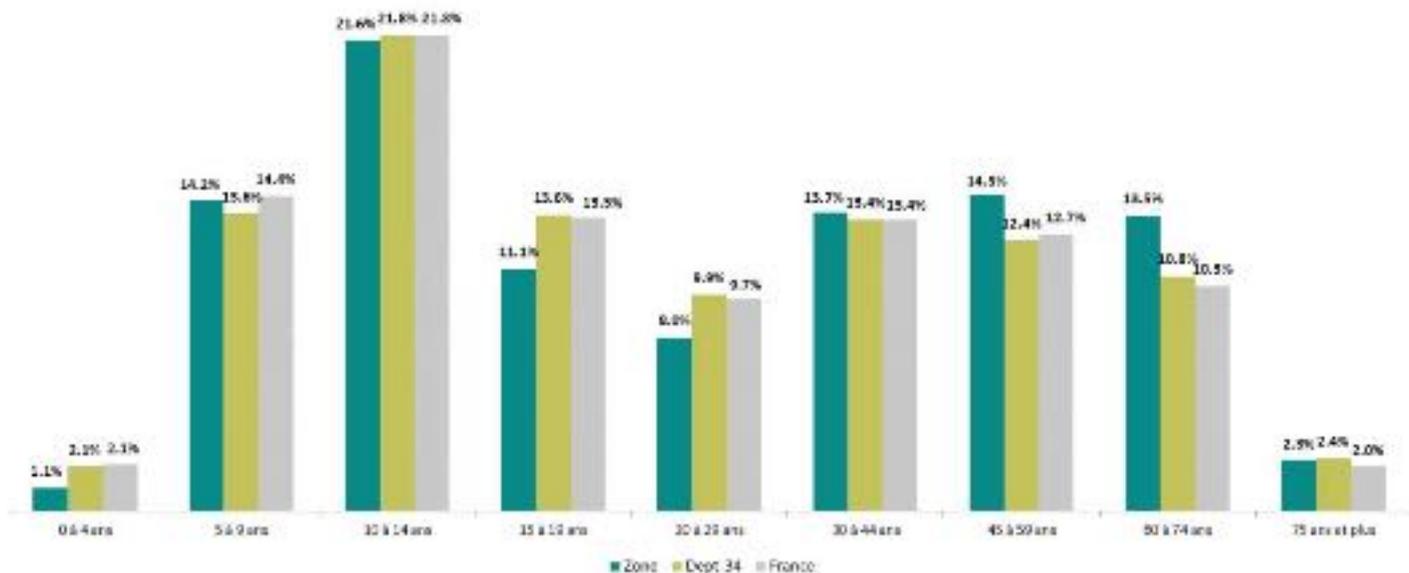
4 640

Nombre de licenciés présents dans la zone

La densité de licenciés de sport sur la zone est inférieure à celle observée en France.



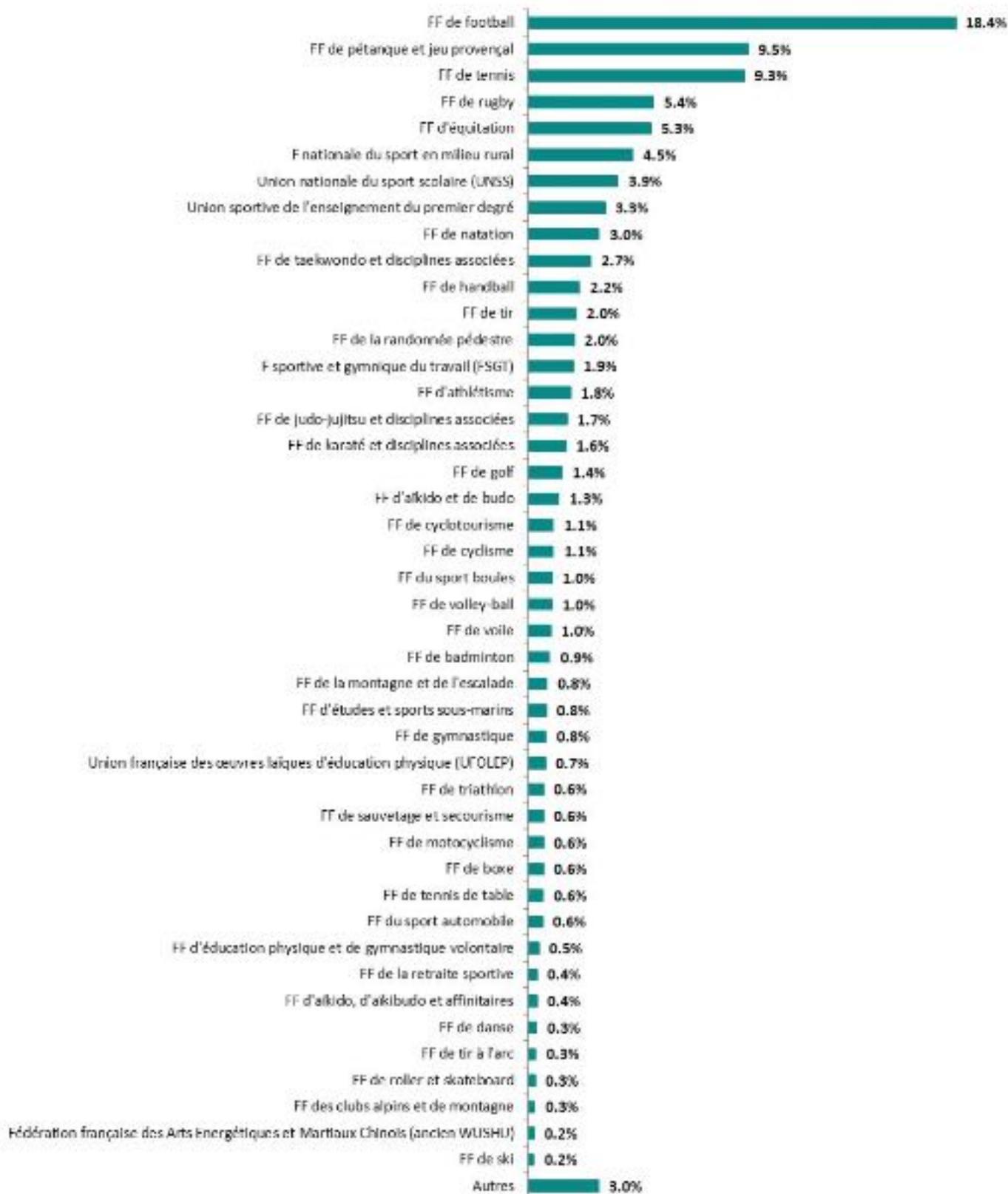
■ Répartition des licenciés dans la zone selon l'âge



Sources : Recensement des licences des fédérations sportives agréées par le ministère chargé des sports au lieu d'habitation du licenciés en 2018

LICENCIÉS SPORT

Répartition des licenciés de la zone par fédération



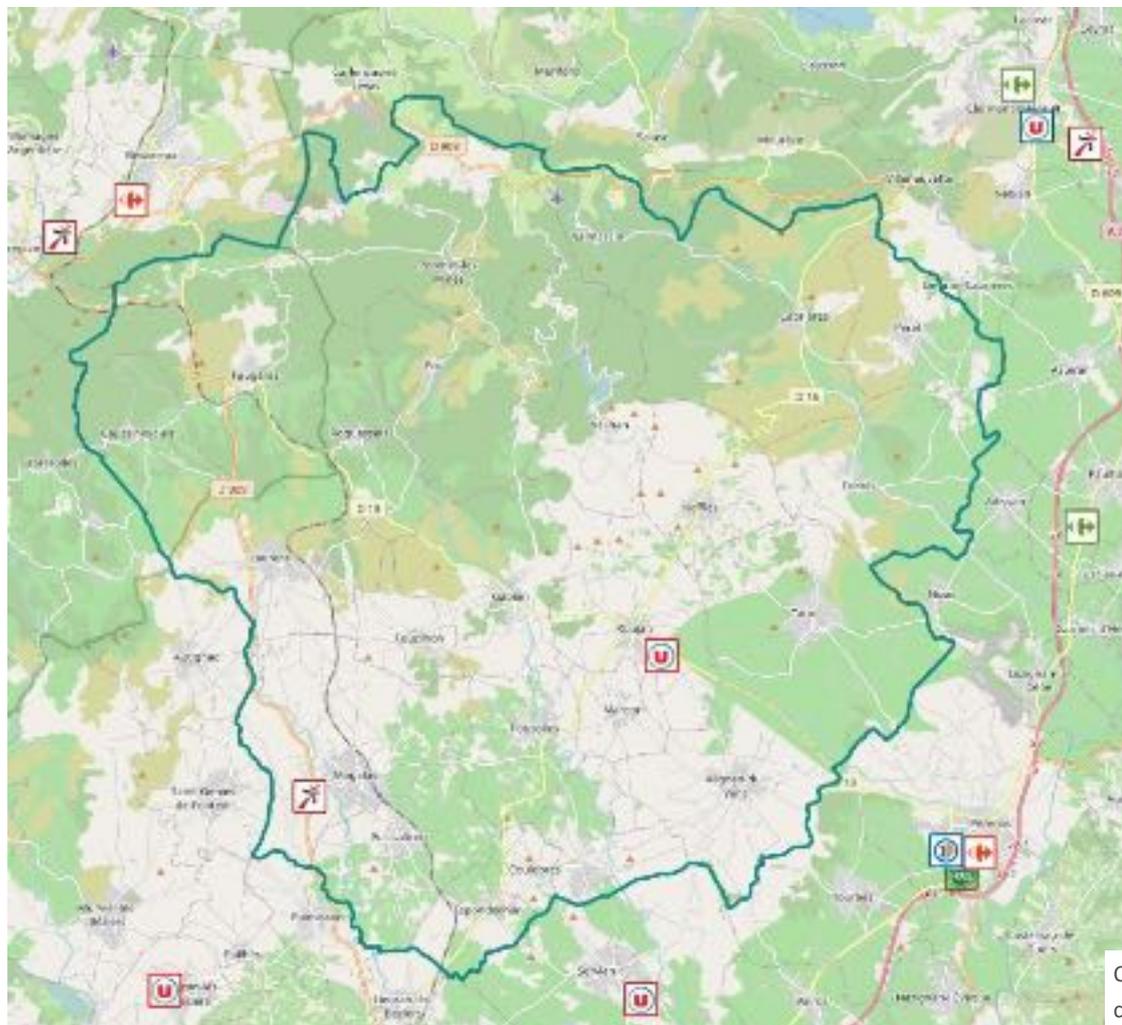
Sources : Recensement des licences des fédérations sportives agréées par le ministère chargé des sports au lieu d'habitation du licenciés en 2017



OFFRE ALIMENTAIRE

OFFRE alimentaire

Le système concurrentiel GSA (hyper/super)



Cette carte représente le système concurrentiel de la zone.

Magasins dans la zone

Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
INTERMARCHÉ SUPER	14 Rue de l'Audacieuse	34480	MAGALAS	supermarché	1706
SUPER U	5 Rue du Coustel	34320	ROUJAN	hypermarché	2990

Magasins en dehors de la zone

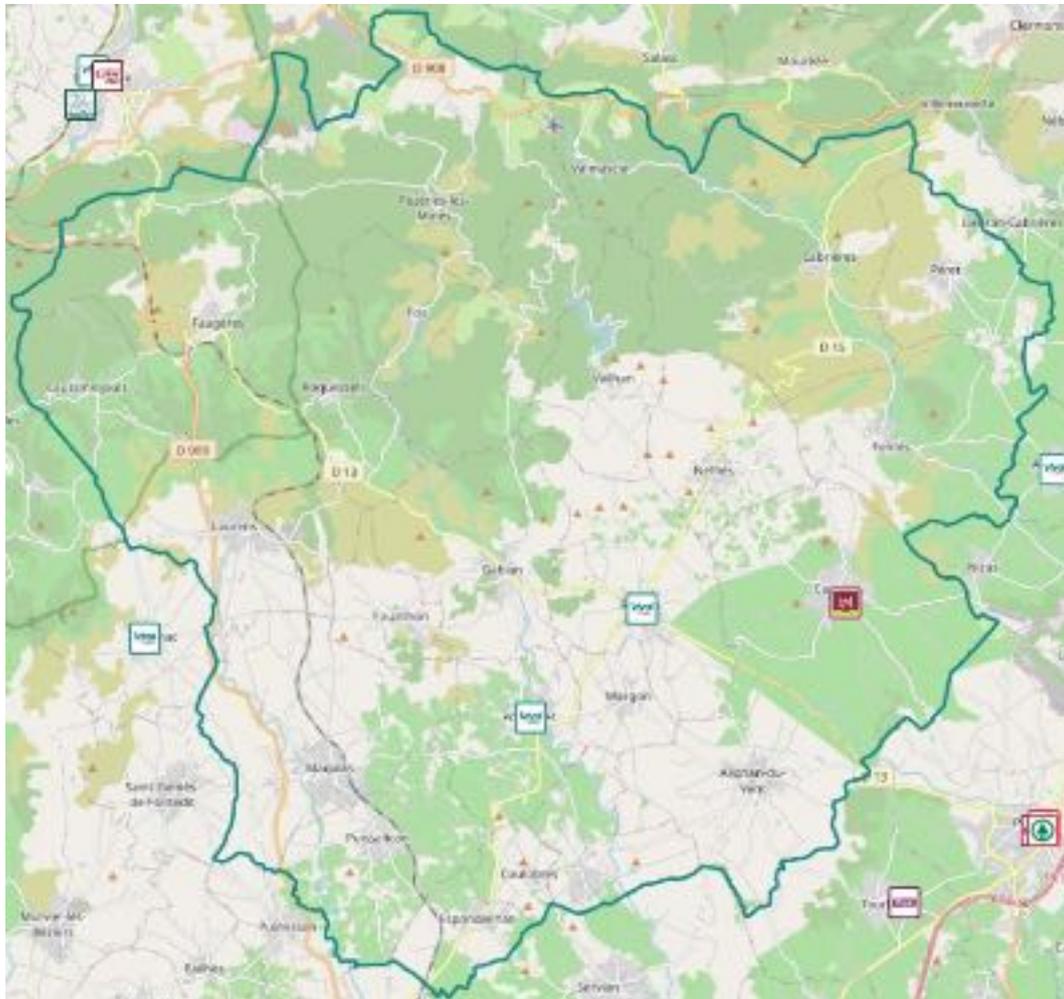
Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
CARREFOUR MARKET	32 Route de Saint Pons	34600	BEDARIEUX	supermarché	2813
CARREFOUR CONTACT	avenue de la Piscine	34800	CLERMONT L'HERAULT	supermarché	680
HYPER U	Avenue du Président Wilson	34800	CLERMONT L'HERAULT	hypermarché	5611
INTERMARCHÉ SUPER	2 rue du servent	34800	CLERMONT L'HERAULT	hypermarché	2600
CARREFOUR CONTACT	Rue de la Carnusse	34230	PAULHAN	supermarché	1000
CARREFOUR MARKET	2 Allée Claude Debussy	34120	PEZENAS	hypermarché	3522
CENTRE E.LECLERC	90 Route de Tourbes	34120	PEZENAS	supermarché	1600
MANGEONS FRAIS	Mas des Marécages	34120	PEZENAS	halles et surfaces pdts frais	400
SUPER U	Avenue Mas Viel	34290	SERVIAN	supermarché	1920
SUPER U	Rue de la Carrièresse	34490	THEZAN LES BEZIERS	hypermarché	3899
INTERMARCHÉ HYPER	517f Camp Esprit	34600	VILLEMAGNE L'ARGENTIERE	hypermarché	4397

Sources : LSA, Nielsen TradeDimensions

OFFRE

alimentaire

Le système concurrentiel GSA (supérettes)



Cette carte représente le système concurrentiel de la zone.

Magasins dans la zone

Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
VOTRE MARCHÉ	5 Place de la République	34720	CAUX	superette	50
VIVAL	6 Rue Louis Barthou	34480	POUZOLLES	superette	50
VIVAL	14 Rue du Jeu de Ballon	34320	ROUJAN	superette	75

Magasins en dehors de la zone

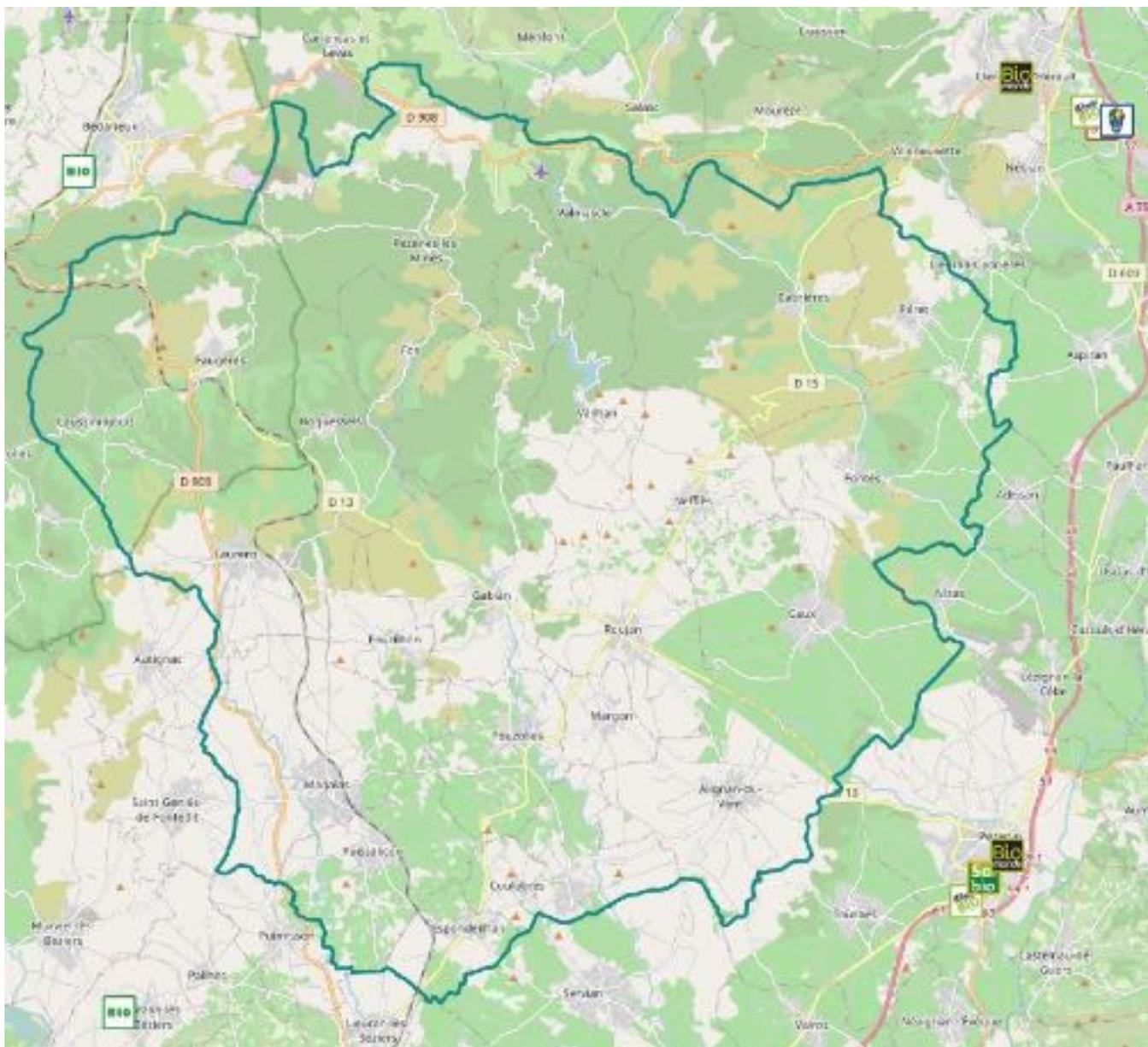
Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
VIVAL	11 Rue Lamartine	34230	ADISSAN	superette	54
VIVAL	18 Avenue de la Liberté	34480	AUTIGNAC	superette	100
PETIT CASINO	41 Rue de la République	34600	BEDARIEUX	superette	120
PROVENC HALLES	92 avenue Jean Jaurès	34600	BEDARIEUX	superette	300
VIVAL	15 Avenue Blanqui	34600	BEDARIEUX	superette	80
NATURE ET VRAC 34	11 Rue Aristide Rouzière	34120	PEZENAS	superette	50
PROXI	3 Rue Anatole France	34120	PEZENAS	superette	70
SPAR	15 rue Conti	34120	PEZENAS	superette	238
PROXI	1 Rue de l'Orchis Papillon	34120	TOURBES	superette	100

Sources : LSA, Nielsen TradeDimensions

OFFRE

alimentaire

Le système concurrentiel BIO



Cette carte représente le système concurrentiel de la zone.

● Magasins en dehors de la zone

Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
MYBIOSHOP	30 Route de Saint Pons	34600	BEDARIEUX	magasin bio	300
BIOCOOP	7 Rue des Chasselats	34800	CLERMONT L'HERAULT	magasin bio	395
BIOMONDE	6 Place Lieutenant Marcel Gontier	34800	CLERMONT L'HERAULT	magasin bio	200
MARCEL & FILS	6 rue Mourvèdre	34800	CLERMONT L'HERAULT	magasin bio	700
NOURI BIO MARKET	18 rue du Grenache	34800	CLERMONT L'HERAULT	magasin bio	450
BIOMONDE	11 Place Bonnet	34120	PEZENAS	magasin bio	325
SO BIO	38ter Avenue de Verdun	34120	PEZENAS	magasin bio	322
NOURI BIO MARKET	10 rue Alfred Maurel	34120	PEZENAS	magasin bio	300
MYBIOSHOP	2 Impasse des Masselettes	34490	THEZAN LES BEZIERS	magasin bio	300

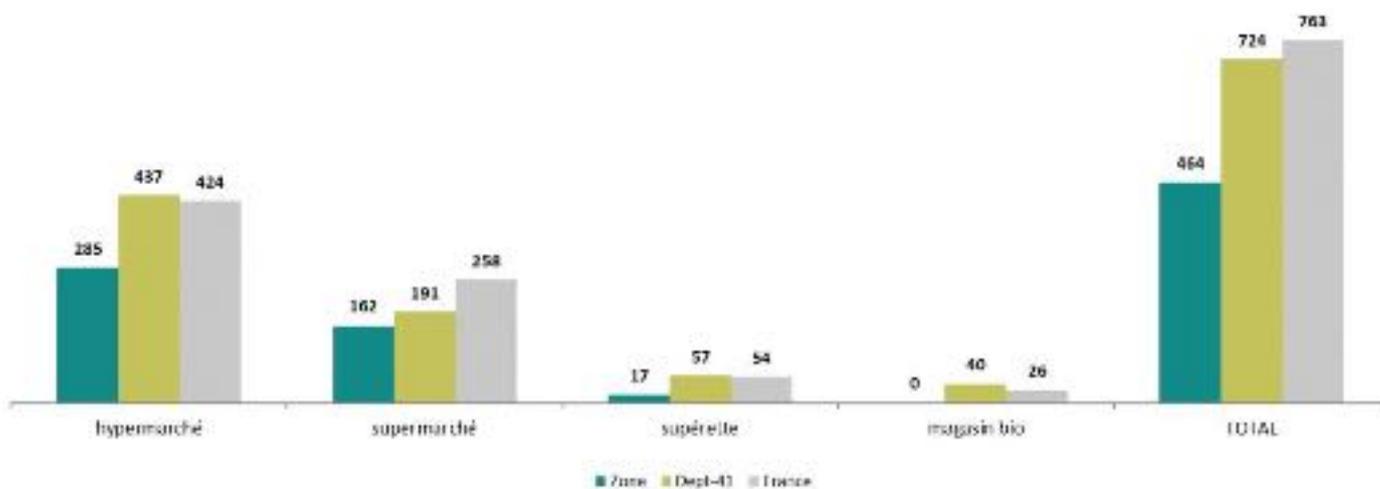
Sources : LSA, Nielsen TradeDimensions

OFFRE

alimentaire

La densité commerciale GSA & BIO sur la zone étudiée

Densité commerciale (m² pour 1000 ménages)



Ce graphique représente la densité commerciale GSA, Discount et Bio de la zone étudiée, c'est-à-dire le nombre de mètres carrés GSA, Discount et Bio disponibles pour 1 000 ménages (hors ménages saisonniers). La densité de la zone (vert foncé) est comparée à la moyenne du département (vert clair), ainsi qu'à la moyenne nationale (gris).

Sources : LSA, Nielsen TradeDimensions

Échelle du niveau de concurrence

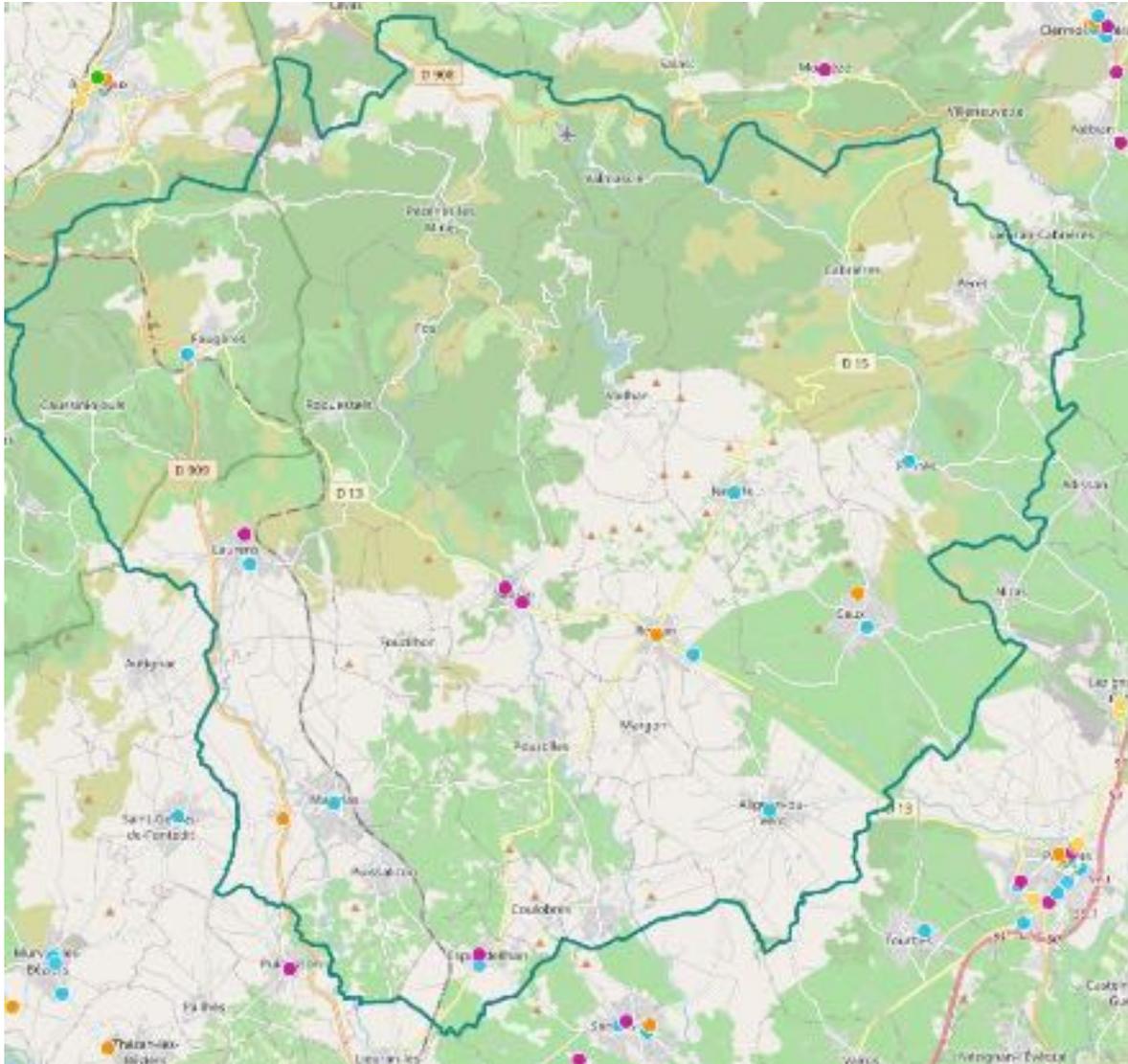


Vu le nombre de m² disponibles pour 1 000 ménages, le niveau de pression concurrentielle de la zone d'étude est assez fort : **niveau 3.2/5**. A noter, ce graphique ne tient pas compte de l'incidence des concurrents situés en dehors de la zone d'étude retenue, ni de celle exercée par les pôles commerciaux plus distants (Béziers, Pézenas...). Il ne tient pas compte, non plus, de l'incidence de l'effet de saisonnalité (apport de clientèle supplémentaire « conjoncturelle »).

OFFRE

alimentaire

Le système concurrentiel PETITS COMMERCES

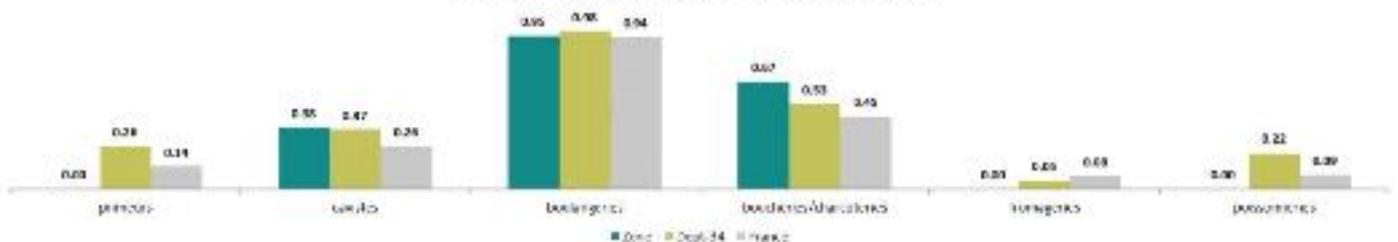


Cette carte représente le système concurrentiel de la zone.

- BOUCHERIES BOUCHERIES-CHARCUTERIES (DETAIL)
- BOULANGERIES-PÂTISSERIES
- CAVISTES
- PÊCHERIES
- FROMAGERIES
- FRUITIERS

Enseigne	Adresse
BOUCHERIES BOUCHERIES-CHARCUTERIES (DETAIL)	7
BOULANGERIES-PÂTISSERIES	10
CAVISTES	4
Total général	21

Densité commerciale (nombre de commerces pour 1000 ménages)



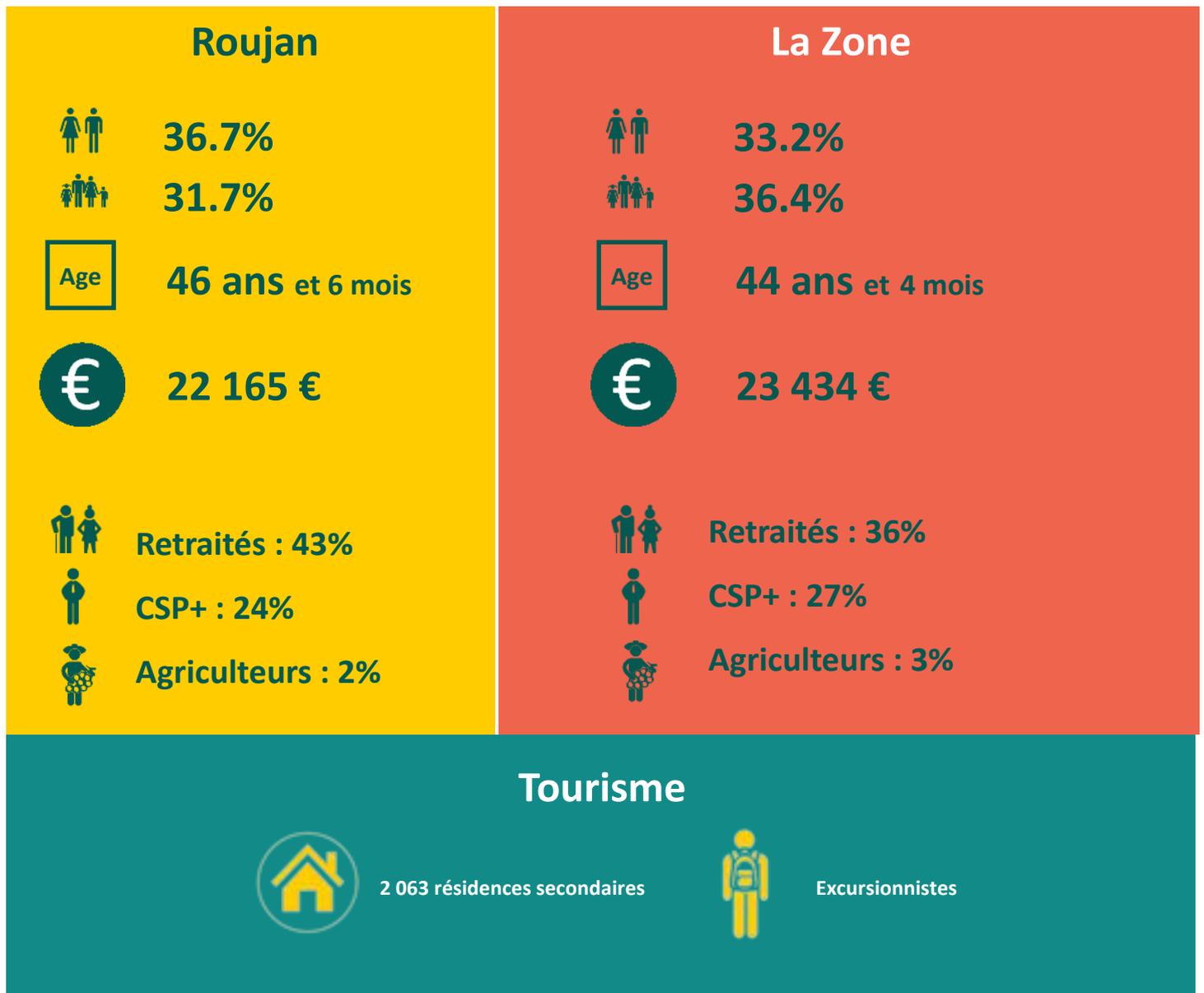
Sources : CD Prospect



SYNTHÈSE DES BESOINS

SYNTHÈSE

⇄ POSITIONNEMENT : ROUJAN VS LA ZONE



SYNTHÈSE



Tableau récapitulatif : Profilage de la zone de Roujan

Habitat



SYNTHÈSE DES BESOINS

Pour identifier les potentialités de la zone, l'Institut Ropars a conduit une étude analytique afin d'identifier la position structurelle et fonctionnelle du site commercial de Roujan.

En résumé, la vocation du site commercial de Roujan doit répondre à la fois aux besoins de la population résidentielle et de la population saisonnière. Il faut noter que le développement d'activités commerciales/économiques ou de structures supplémentaires (accueil, sportives..) soit à la fois une réponse aux besoins endogènes de la zone d'attraction, et empreint d'une réalité économique.

Au vue des caractéristiques physiques de la zone de chalandise ; le système concurrentiel actuel ; des manquements d'offre ; ...

Enjeux : Développer la zone commerciale de Roujan afin de créer un pôle rassembleur pour les habitants de la zone d'attractivité ; proposer une offre complémentaire et utile à l'offre alimentaire du Super U (rendre service à la population) ; limiter les fuites de consommation vers les pôles concurrentiels environnants.

Positionnement :

1. Le développement d'activités sur cette zone d'étude doit s'inscrire dans une zone commerciale référente voir historique sur le plan local. Avec sa locomotive alimentaire SUPER U, le pôle commercial de Roujan a posé les jalons pour répondre aux besoins structurels de la zone (évolution démographique, présence de familles...) et renforcer son attractivité à terme sur la zone. Au vu des éléments d'analyse, il s'agit d'accélérer le développement de ce pôle de consommation autour de cet acteur alimentaire en y adjoignant des commerces utiles pour les clients de la zone de chalandise, structurants et complémentaires pour les commerçants déjà présents, et économiquement réalistes.
2. Il faut tenir compte des spécificités de la typologie des clients potentiels, pour adapter la proposition commerciale à leurs besoins/attentes et à leur pouvoir d'achat (gamme). Il faut proposer des commerces ou activités qui ont un intérêt pour les consommateurs de la zone, des commerces plutôt bas/ à moyen de gamme/, un mix de grandes surfaces et de plus petites surfaces avec une forte présence de commerces de services à la personne (activités adaptées pour zone de proximité qui renforcent la zone de vie).
3. La « vocation commerciale » de la commune et donc de la zone commerciale est donc principalement orientée vers des commerces d'équipement de la personne et de la maison, de services à la personne, et sous enseigne de franchise nationale (pour la crédibilité et la robustesse des concepts).

SYNTHÈSE DES BESOINS



SYNTHÈSE DES BESOINS : analyse comparative de la zone de Roujan

Équipement Maison



Principaux besoins identifiés

Fleuristerie/jardinierie/animalerie
Électrodomestique
Ameublement
Droguerie/Quincaillerie/Bricolage

Équipement de la Personne



Principaux besoins identifiés

Textile Habillement
Chaussures
Parfumerie
Bijouterie/horlogerie
Magasin d'articles de sport & loisirs
Solderie bazar
Librairies/papeteries/journaux

Services de proximité



Principaux besoins identifiés

Restaurant
Hôtel
Camping
Blanchisserie/teinturerie
Soins de Beauté
Optique/audition
Matériel médical et orthopédique
Agence bancaire
Ecole de conduite
Crèche
Orthophoniste
Orthoptiste
Pédicure - podologue
Médecin spécialiste

SYNTHÈSE DES BESOINS



SYNTHÈSE DES BESOINS : analyse comparative de la zone de Roujan

Alimentaire 	<u>Principaux besoins identifiés</u> Surgelés Boucherie/charcuterie Bio Discount
---	---

Culture/loisirs 	<u>Principaux besoins identifiés</u> Terrains de grands jeux Skate Park Athlétisme
---	--



Équipement Maison : identification des artisans sous représentés

Peintre/Plâtrier	Électricien
Menuisier/Charpentier	Entreprise générale du bâtiment

SYNTHÈSE DES BESOINS

LES ENJEUX : Renforcement de l'équipement commercial de Roujan au vu du profil de la zone et des équipements existants

UN BASSIN DE CONSOMMATION EN PLEINE EVOLUTION :

- Dynamisme de la démographique : + 3.6% entre 2017 et 2021
- Présence de familles avec enfants (poids de 36.4% de la zone) et une représentation totale de 69.6% de familles (avec couples sans enfant) sur le bassin
- Développement soutenu sur le marché du logement : 228 logements autorisés en moyenne par an. Le poids des logements autorisés sur le parc existant (soit un taux 1.64%) est supérieur à la moyenne départementale (poids de 1.62% sur le parc existant)

Au vu de la mutation de zone (logements, croissance démographique...) et de la typologie des consommateurs, l'offre commerciale de Roujan doit se développer pour répondre pleinement aux attentes et futurs besoins de la population installée ou à venir sur ce bassin.

UNE POSITION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE :

- Zone-dortoir/résidentielle (proche de plusieurs bassins d'emplois plus importants : Pézenas et Béziers)
- Zone de villégiature (2 063 résidences secondaires) qui permet d'envisager des potentiels additionnels pour d'autres activités dédiées et une zone commerciale existante sur Roujan qui est favorablement située sur l'axe principal Pézenas - Bédarieux (pouvant potentiellement accueillir des excursionnistes/des clients de passage en période de saison = « ville étape »).
- Opportunités de développer une zone artisanale/d'activités économiques qui s'intégrera en arrière zone du Bassin Nord d'emplois de Béziers (cf page 23) et qui offrira une complémentarité/un soutien au bassin d'emplois de Pézenas (actuellement bien structuré cf page 24)
- Présence de structures/équipements sur Roujan (écoles, équipements sportifs, supermarché alimentaire,...) favorisant ainsi l'installation d'une population car ils couvrent aujourd'hui les besoins de premières nécessités.

De part sa localisation (environ 12 min de Pézenas, environ 25 min de Béziers), la commune de Roujan dispose d'une attractivité certaine pour favoriser l'arrivée/l'installation d'actifs (même à pouvoir d'achat modéré). Le développement de la zone commerciale passe également par l'amélioration du quotidien (services, infrastructures, nouvelles activités commerciales, création d'emplois).

UNE OFFRE COMMERCIALE EN PLEINE MUTATION :

- Concernant l'offre alimentaire, le SUPER U de Roujan occupe une position centrale sur le plan géographique et favorise la consommation sur place pour les besoins du quotidien. Il doit également s'adapter aux nouveaux besoins de la zone. Sur le plan technique, l'optimisation est un enjeu majeur et le renforcement de services adaptés reste prioritaire. Il est à noter par ailleurs que l'offre alimentaire est en pleine mutation notamment sur le bassin de Pézenas ces dernières années (projet discount alimentaire, surface alimentaire de produits biologiques ...). Le dynamisme alimentaire est donc soutenu au vu des évolutions de zone.
- Concernant l'offre non alimentaire, le choix consommateurs est avant tout orienté par défaut vers des pôles commerciaux plus attractifs qui sont situés à l'extérieur de la zone étudiée (Béziers, Pézenas, Clermont l'Hérault...). Il existe par conséquent des potentiels marchés qui sont valorisés par rapport à la taille de zone (cf page 96).



LES POTENTIELS MARCHÉS

POTENTIELS DES MARCHÉS

Informations techniques

HomeOBSERVER® : LA BASE DE DONNÉES DE CONSOMMATION FRANCE DE L'INSTITUT ROPARS



HomeOBSERVER® est une base de données géo-comportementale créée en 2004, et mise à jour annuellement, qui mesure les variabilités locales des dépenses de consommation courantes des ménages.

Cette base de données permet une approche très fine des hétérogénéités spatiales sur la base d'indicateurs de comportement de consommation des ménages observés sur quelques centaines de produits de la vie courante.

La méthodologie globale de HomeOBSERVER® est basée sur les dépenses potentielles des consommateurs par produit sur la

France entière, corrigées en local en fonction des spécificités comportementales et structurelles de ces consommateurs.

Les sources des données sont multiples :

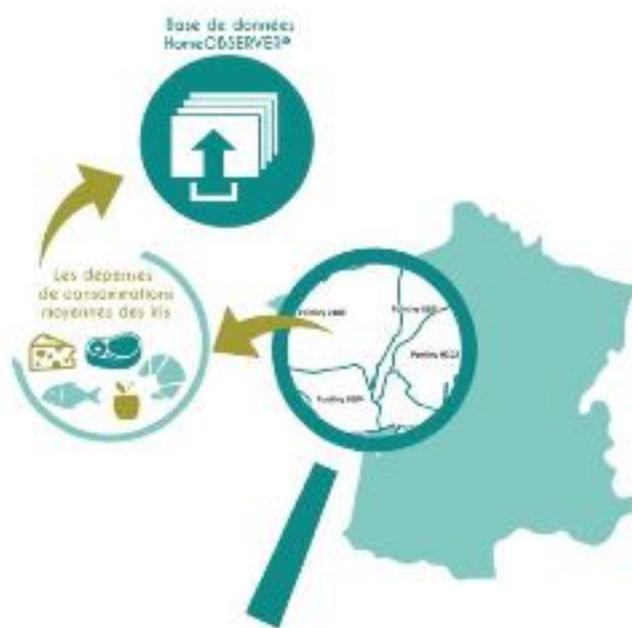
- INSEE, comptes de la nation annuels,
- INSEE, budget de consommation des ménages,
- Panels consommateurs privés,
- Presse spécialisée,
- Syndicats regroupement de producteurs,
- ...

LE PRINCIPE DU HomeOBSERVER®

Les données sont compilées, traitées par marché selon une nomenclature produits par département, rayon et famille propre à DATADIS, orientée consommation en lien avec l'offre et l'économie de marché.

Les indicateurs disponibles par IRIS sont les Indices de Pouvoir d'Achat (IPA), les dépenses de consommations moyennes calées aux structures ménages, habitants ou unités de consommation des IRIS.

Les IPA calculés par IRIS tiennent compte de la zone géographique d'appartenance, de la structure âge et CSP de la personne de référence ainsi que de la composition familiale des ménages.



LES VARIABLES UTILISÉES DANS LE MODÈLE DE DONNÉES SONT :



La zone d'étude et d'aménagement du territoire.



La taille de la commune (moins de 2 000, moins de 20 000, moins de 100 000, plus de 100 000)



La taille du ménage



L'âge du chef de famille



La CSP du chef de famille



Le type de famille

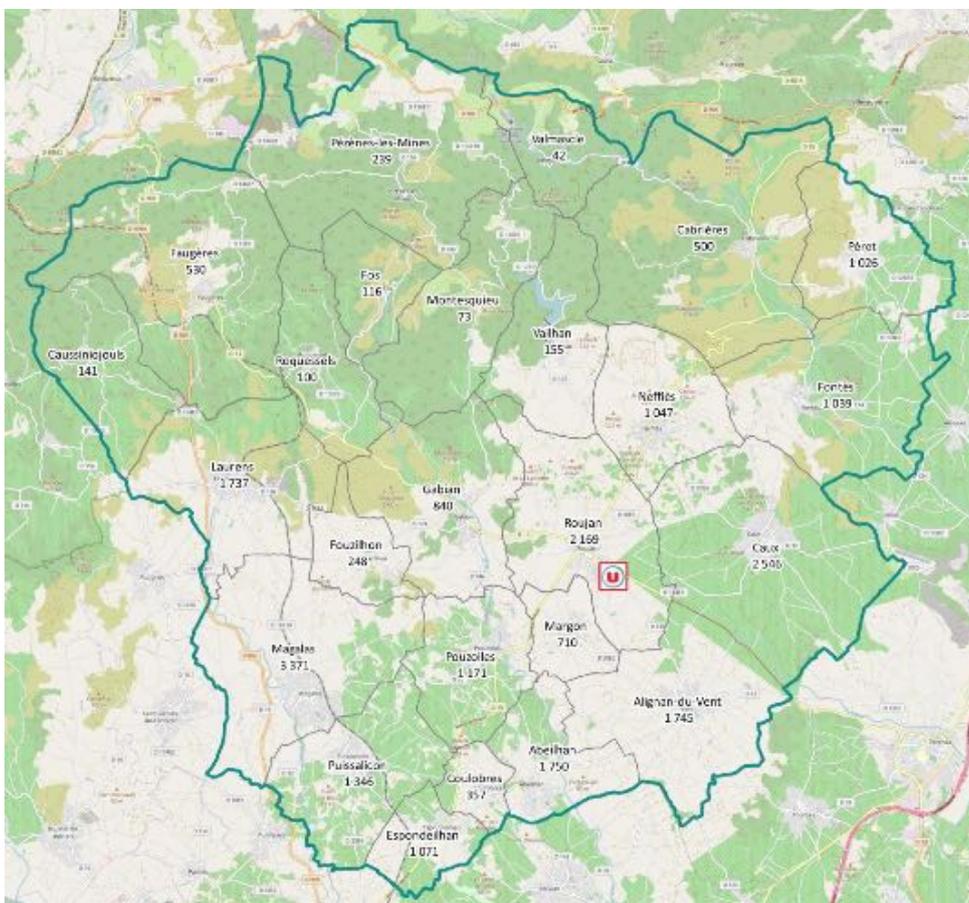
POTENTIELS DES MARCHÉS

Zone étude : 24 069 habitants

Principaux Domaines	Marchés potentiels
GSA (Alimentaire)	81 966 285 €
GSB (Bricolage)	19 610 943 €
Jardinage	9 133 464 €
Animalerie	1 792 484 €
Automobile	13 431 975 €
Culture technique	12 003 870 €
Culture loisirs	7 256 005 €
Petits et gros électroménager	2 740 962 €
Maison (décoration, table..)	8 596 911 €
Textile accessoires	15 507 591 €
Chaussures	3 237 067 €
Optique	1 974 956 €
Parapharmacie et pharmacie	3 535 209 €
Parfumerie	5 572 794 €
Bijouterie	1 765 547 €
Restauration rapide	5 273 766 €
Restauration traditionnelle & thématisé	11 166 054 €
Produits Biologiques	6 049 728 €

Le montant des dépenses moyennes des ménages est issu de l'Observatoire de la Consommation des Ménages Home OBSERVER®

Source : HomeOBSERVER® - ISR





PROPOSITIONS SCHÉMA COMMERCIAL

SCHÉMA COMMERCIAL

ANALYSE DES OPPORTUNITES / DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

SERVICES & BEAUTE/SANTE :

Institut Beauté/Centre esthétique

PARFUMERIE

OPTIQUE/AUDITION

TELEPHONIE

AGENCE BANCAIRE

ASSUREUR

CRECHE

CENTRE AUTO

CLINIQUE VETERINAIRE

ECOLE DE CONDUITE

POLE SANTE RENFORCE

ENTREPOT DE STOCKAGE (BOX)
accès libre (24/24h)

Cette proposition d'équipement commercial correspond au meilleur compromis : vocation du site commercial / attentes des habitants de la zone d'attraction/réalité économique. Les magasins/enseignes présentés sont susceptibles d'intégrer ce site dans des conditions de réussite économique, sous conditions d'acceptation des enseignes et de faire réaliser une étude de potentiel approfondie par magasin et par secteur d'activité.

SCHÉMA COMMERCIAL

 ANALYSE DES OPPORTUNITES / DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

SPORT/LOISIRS/DETENTE :

SALLE DE FITNESS

MAGASIN VELO

MAGASIN MOTO

HOTEL

RESTAURANT(S)

FUTSALL/ PLAINE DE JEUX

Cette proposition d'équipement commercial correspond au meilleur compromis : vocation du site commercial / attentes des habitants de la zone d'attraction/réalité économique. Les magasins/enseignes présentés sont susceptibles d'intégrer ce site dans des conditions de réussite économique, sous conditions d'acceptation des enseignes et de faire réaliser une étude de potentiel approfondie par magasin et par secteur d'activité.

SCHÉMA COMMERCIAL

ANALYSE DES OPPORTUNITES / DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

EQUIPEMENT DE LA MAISON ET DE LA PERSONNE :

JARDINERIE

MOTOCULTURE

SOLDERIE/BAZAR/DECO/AMEUBLEMENT

ELECTROMENAGER

CHAUSSURES

HABILLEMENT



Cette proposition d'équipement commercial correspond au meilleur compromis : vocation du site commercial / attentes des habitants de la zone d'attraction/réalité économique. Les magasins/enseignes présentés sont susceptibles d'intégrer ce site dans des conditions de réussite économique, sous conditions d'acceptation des enseignes et de faire réaliser une étude de potentiel approfondie par magasin et par secteur d'activité.

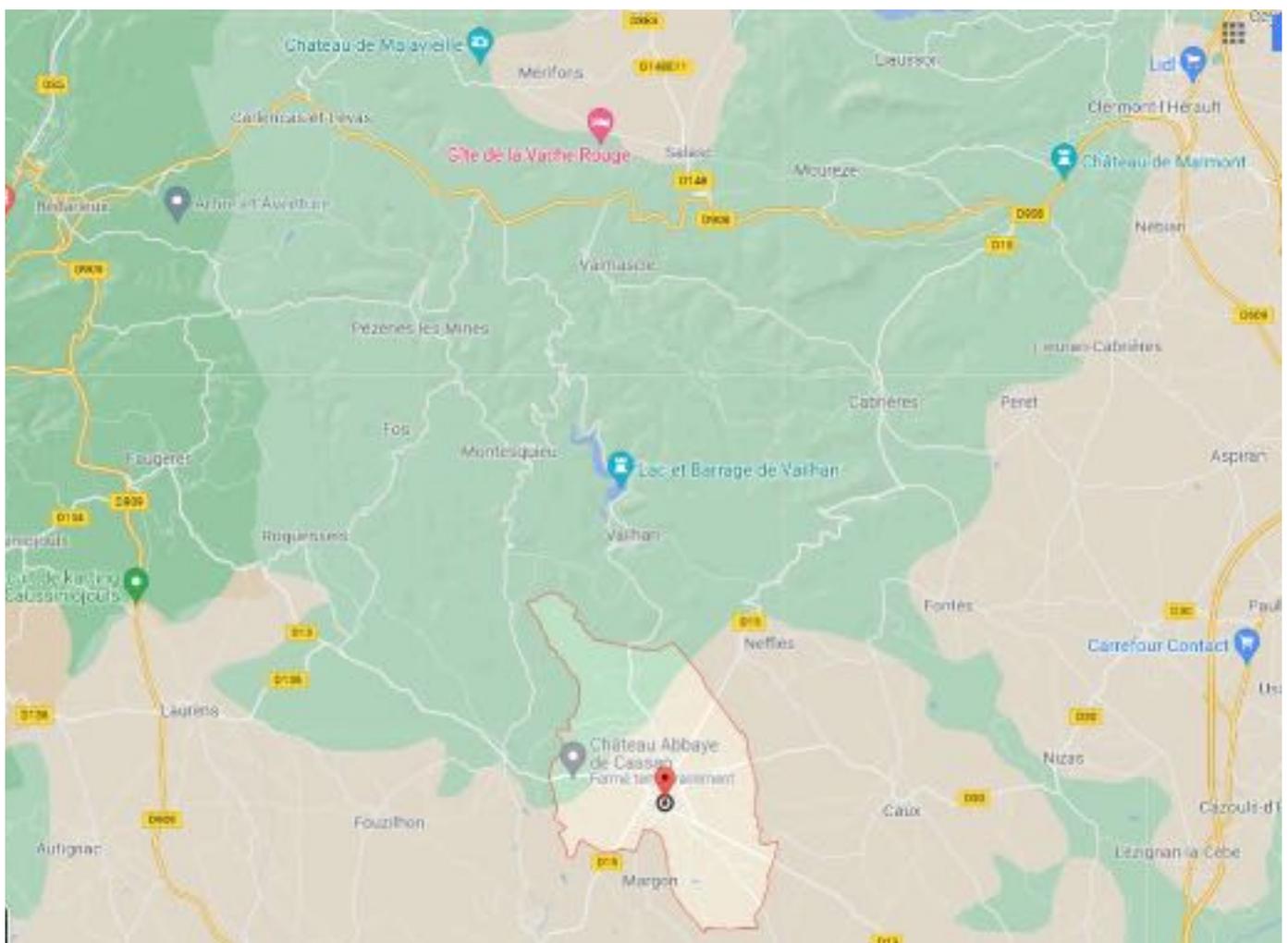
SCHÉMA COMMERCIAL

ANALYSE DES OPPORTUNITES / DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

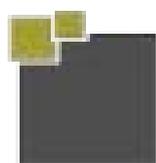
FLUX TOURISTIQUES :

Enjeu : positionner la commune Roujan en « VILLAGE ETAPE »

- * aire de service pour camping cars (eau, électricité...)
- * aire de stationnement pour camping car (ex : Camping - Car Park avec abonnement)
- * Restauration /boutique produits terroirs...

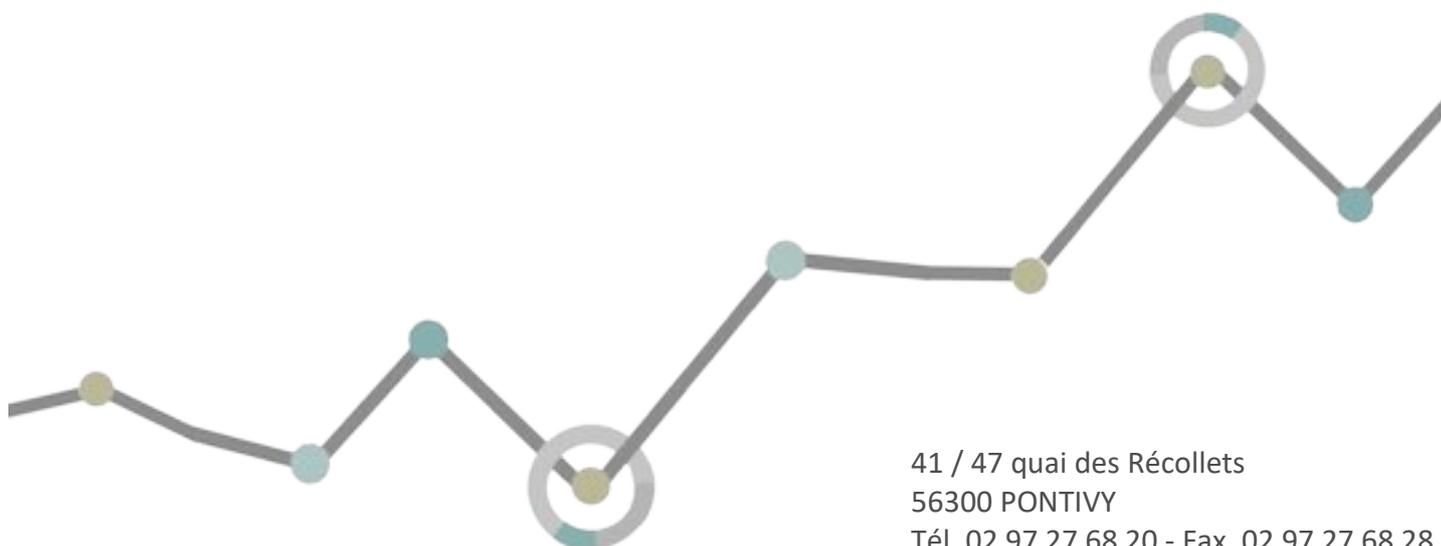


VOS NOTES



INSTITUT ROPARS

[études marketing]



41 / 47 quai des Récollets
56300 PONTIVY
Tél. 02 97 27 68 20 - Fax .02 97 27 68 28
contact@isr-france.fr
Siret : 433 307 998 000 32



COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

