

COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Déclaration de projet n°2

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

## CRÉATION D'UN SECTEUR D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À ROUJAN



# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>5</b>	<b>7. Intérêt général du projet</b>	<b>44</b>
<b>1. Coordonnées du responsable du projet – Maître d’ouvrage</b>	<b>5</b>	7.1 Un projet de développement économique stratégique pour le territoire communal et intercommunal	44
<b>2. Présentation de la commune et du site du projet</b>	<b>6</b>	7.2 Un secteur d’activités économiques pour répondre à une demande de fonciers économiques sur le territoire intercommunal	46
2.1 Présentation et caractéristiques générales de la commune	6	7.3 Satisfaire une politique de développement socio-économique	52
2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Roujan	8	7.4 Objectifs sociaux justifiant l’intérêt général	53
<b>3. Diagnostic sociodémographique</b>	<b>12</b>	7.5 Valoriser le territoire communal	55
3.1 Évolution démographique de la commune	12	7.6 Un projet marqué par les principes du développement durable	56
3.2 Structure et implantation des ménages	12	<b>8. Annexe</b>	<b>57</b>
3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements	13		
<b>4. Diagnostic socio-économique</b>	<b>15</b>		
4.1 Caractéristiques de l’emploi	15		
4.2 Caractéristiques des activités économiques	16		
<b>5. Présentation du projet</b>	<b>18</b>		
5.1 Le choix du site	18		
5.2 La programmation et les caractéristiques du projet	20		
<b>6. Un projet en cohérence avec les documents d’urbanisme supra-communaux</b>	<b>34</b>		
6.1 Le SRADDET Occitanie 2040	34		
6.2 Un projet en cohérence avec le SCoT du Biterrois approuvé et arrêté	36		



## 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 création d'un Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée à Roujan.

L'opération, portée par la Communauté de Communes Les Avant-Monts consiste à permettre la création d'un Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée dans la continuité urbaine de la ZAE intercommunale de Roujan sise en entrée de ville sud-est du village au nord de la RD13.

## 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](mailto:contact@avant-monts.fr)



## 2. Présentation de la commune 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.

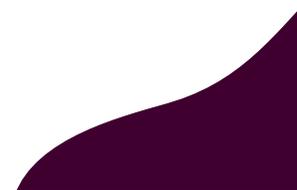
Roujan est également membre du Pays Haut-Languedoc et Vignobles et du syndicat mixte du SCoT du Biterrois.

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.



Situation du projet sur plan IGN 1/25000



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

Les plans de situation sont présentés page suivante.

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.

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 site est localisé en entrée de ville de Roujan, en second rang le long de la D13 depuis Pézenas : il vient en continuité de l'urbanisation existante de la ZAE intercommunale établie depuis les années 2010. La sensibilité paysagère du site est relativement peu sensible depuis la D13, le tissu bâti actuel jouant déjà un écran sur les terrains. En revanche, depuis la D125 (chemin de la Plaine), les perceptions sur le site sont directes et renvoient à une certaine sensibilité.

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

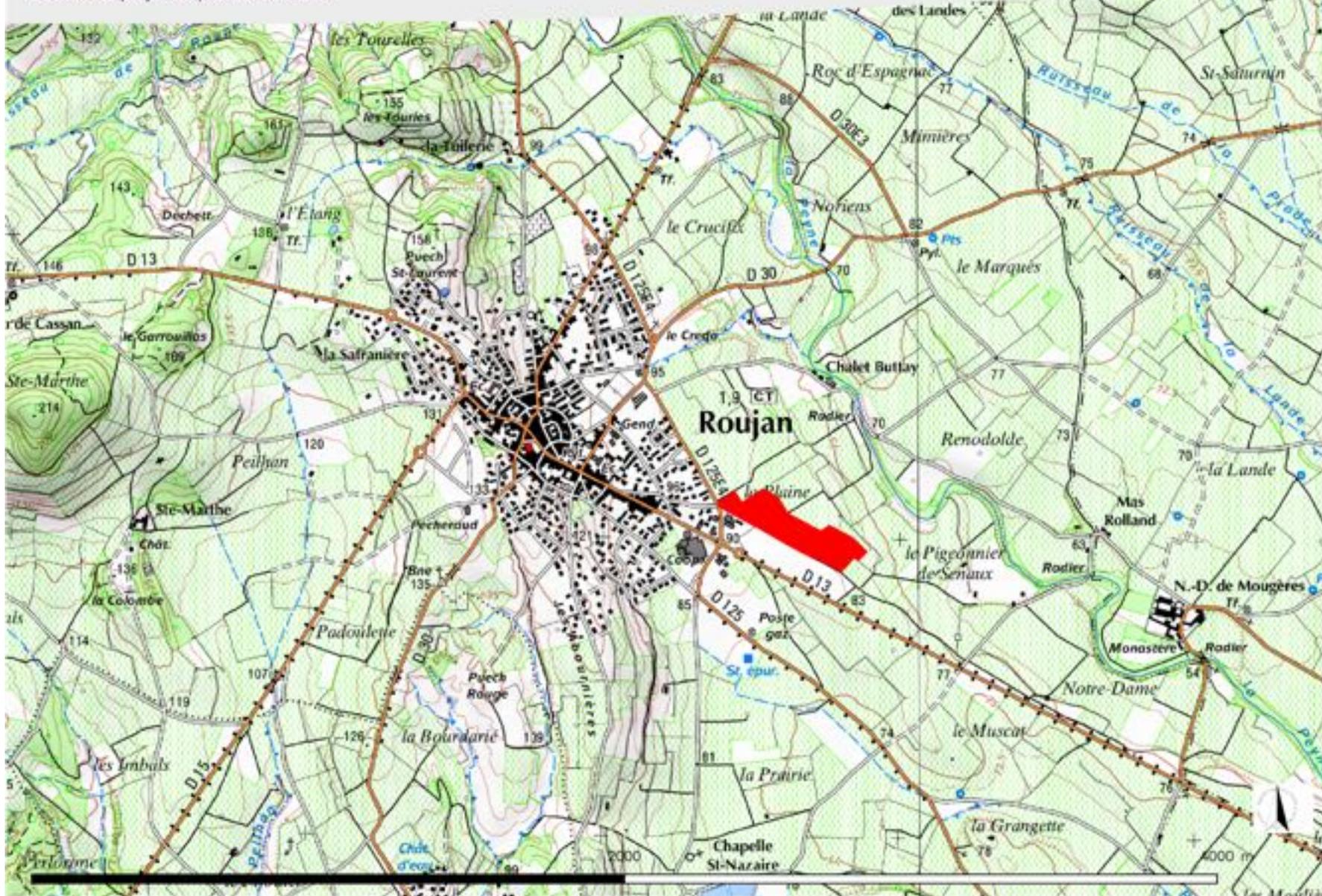
- Le Salagou (FR9112002) - Directive Oiseaux ;
- Aqueduc de Pézenas (FR9102005) - Directive Habitat.

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 création d'un secteur d'activités économiques en entrée de ville et en continuité de la ZAE existante.

L'emprise totale du projet totalise une superficie de 4,97 ha environ en extension d'urbanisation.

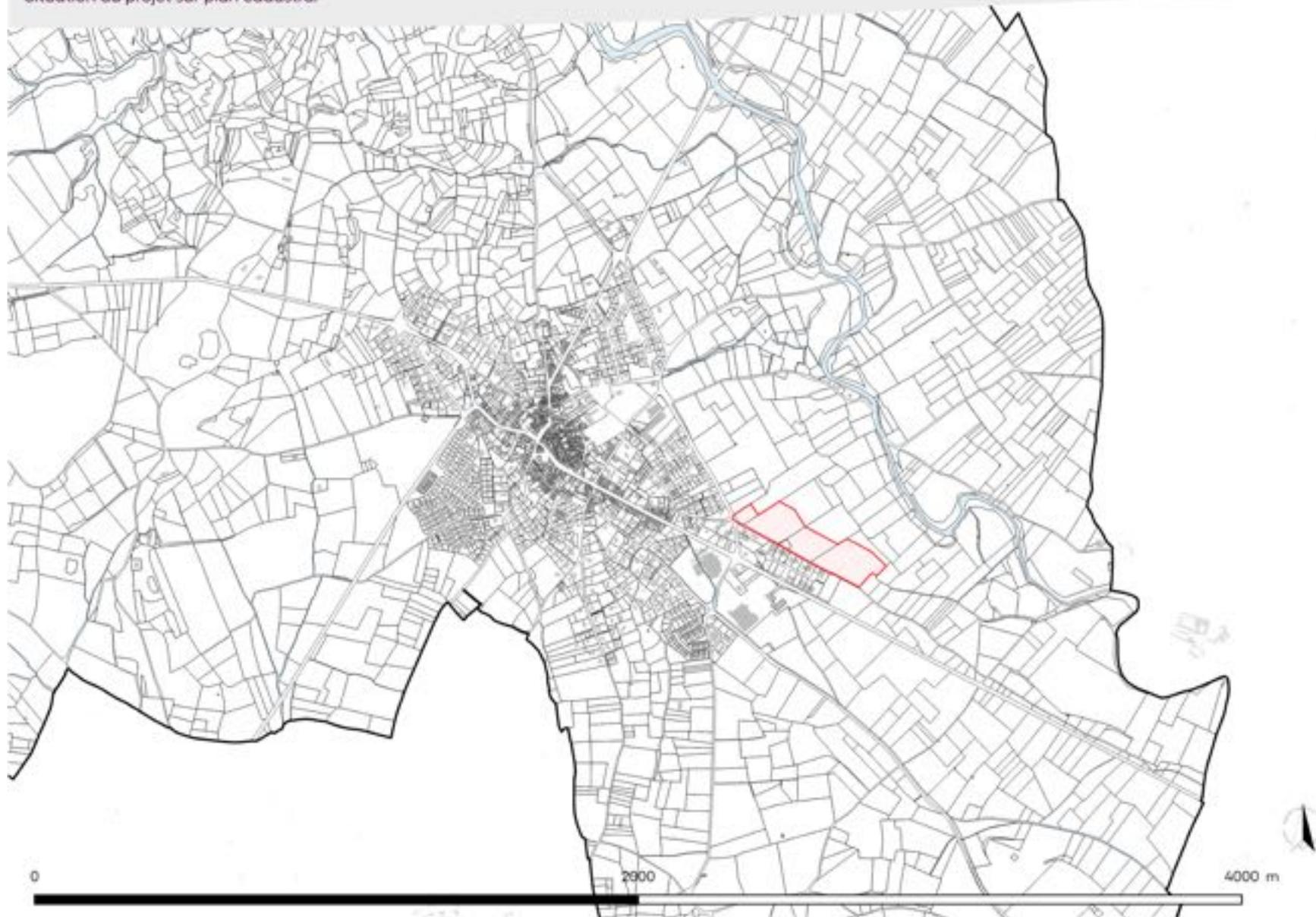
Section	Numéro de parcelle	Superficie totale (en m <sup>2</sup> )	Superficie comprise dans le projet (en m <sup>2</sup> )	Zonage actuel du PLU	Zonage projeté du PLU
AT	208	28 620		A0	AUE3
AT	211	720		A0	AUE3
AT	214	23 354		A0	AUE3
AT	215	24 616		A0	AUE3
AT	264	21 995		A0	AUE3
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>99 305</b>	<b>49 700</b>	<b>A0</b>	<b>AUE3</b>

Situation du projet sur plan IGN 1/15000



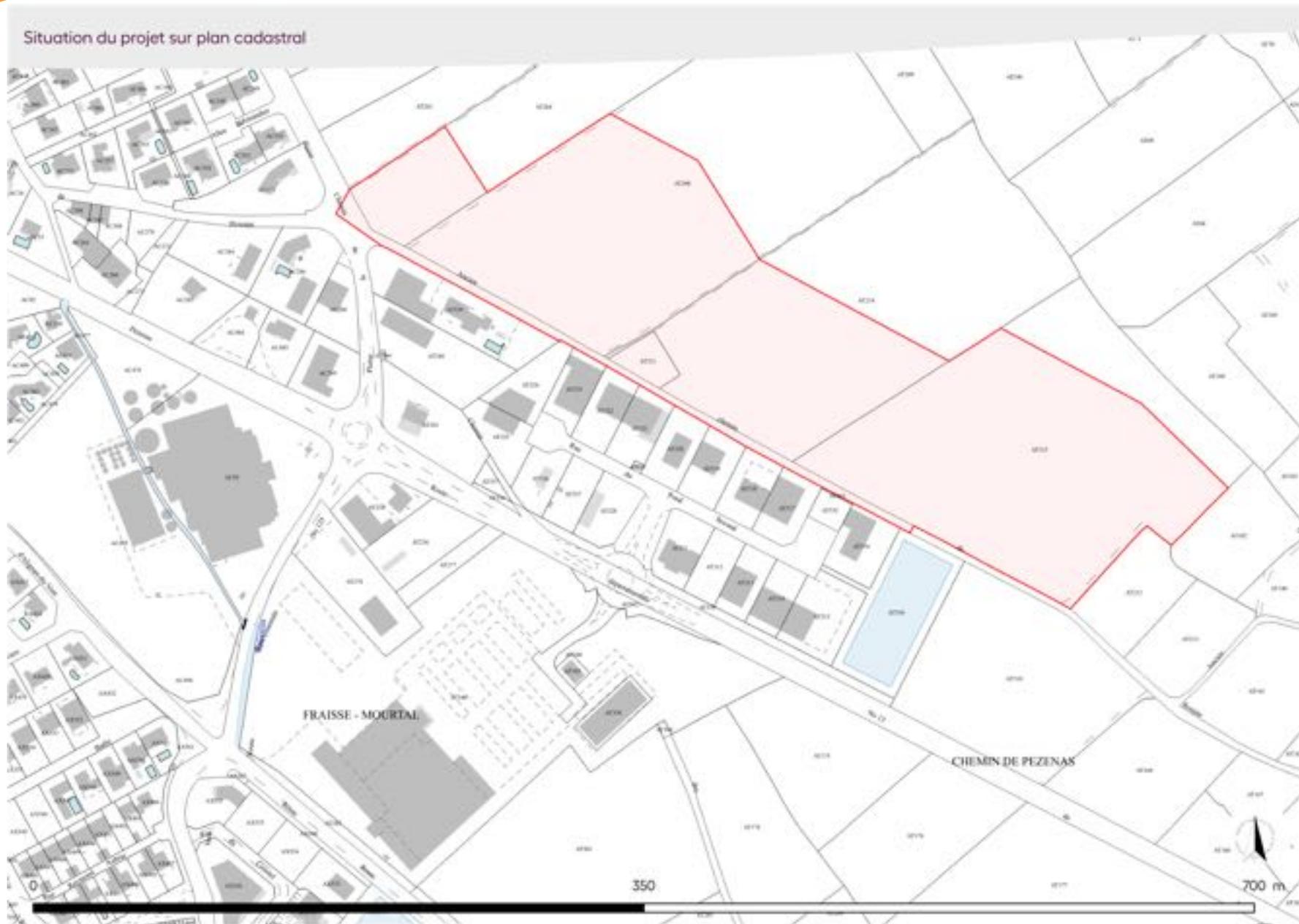
Plan de situation du projet sur fond IGN  
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

### 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%.

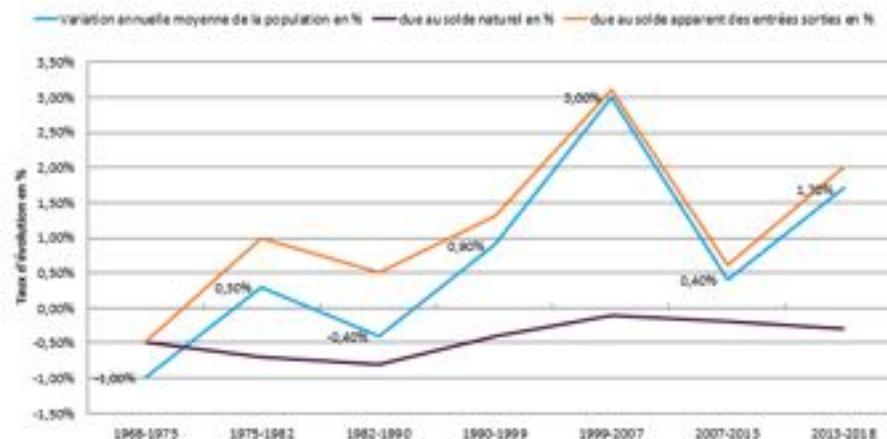
Sur la dernière période intercensitaire, le taux de croissance annuel moyen remonte mais reste à rythme modéré de 1,7% entre 2013 et 2018. Il reste toutefois supérieur à l'évolution de la population de la région et du département de l'Hérault (+1,2%/an en moyenne). Cette tendance s'observe également 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.

**La croissance de population de Roujan induit de nouveaux besoins dans la commune, tant en matière d'habitat que d'équipements, commerces et services, et plus largement d'activités économiques et d'emplois pour occuper les actifs du territoire.**



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

#### 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.

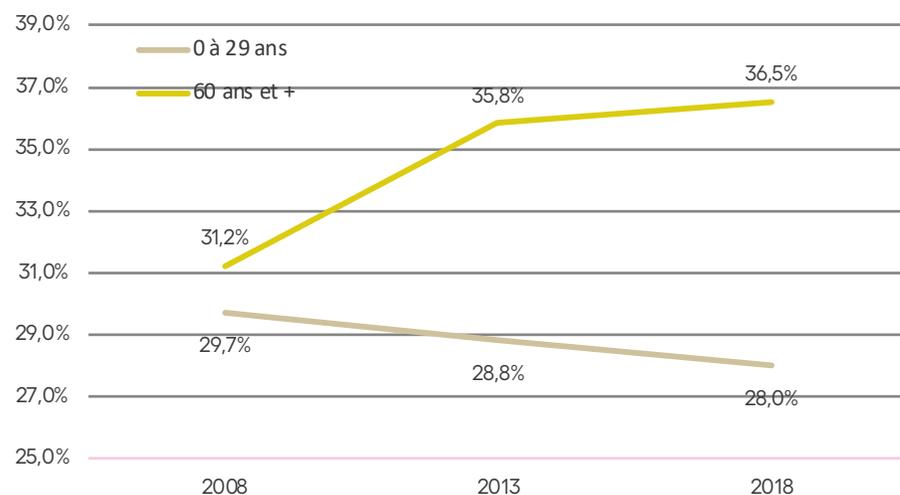
On constate alors une augmentation du nombre de personnes vivant seules, plus particulièrement chez les retraités (20,4% des 65-79 ans et 34,7% des 80 ans et plus). Les jeunes de 20-24 ans déclarant vivre seuls sont peu nombreux, 8,8% de cette tranche d'âge.



### 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).



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

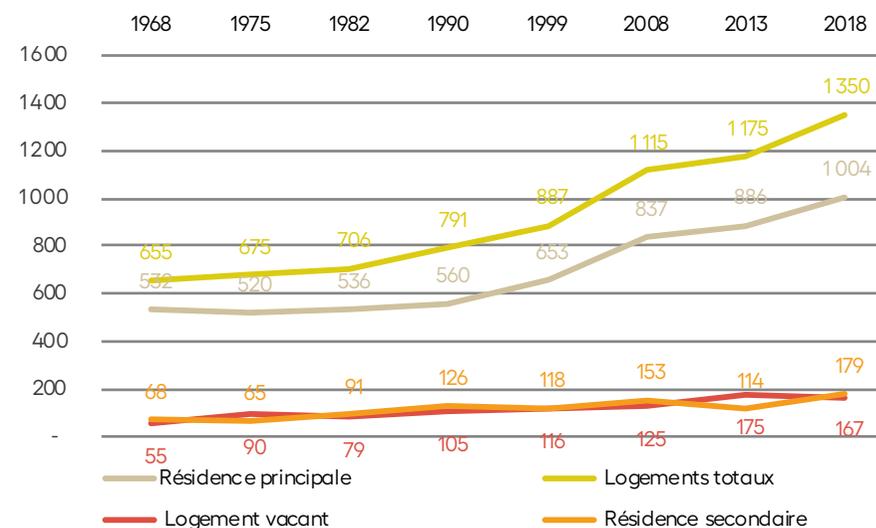
### 3.2.3 La stabilité des ménages roujanais

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.

## 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.**



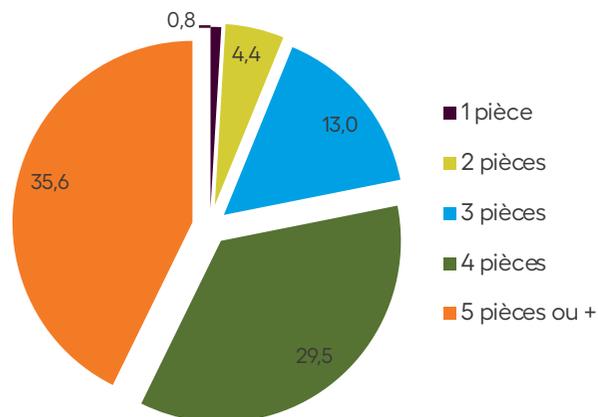
Une augmentation du nombre de logements qui double entre 1968 et 2018  
Source : INSEE, Urban Projects

### 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'opportunisme, 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.

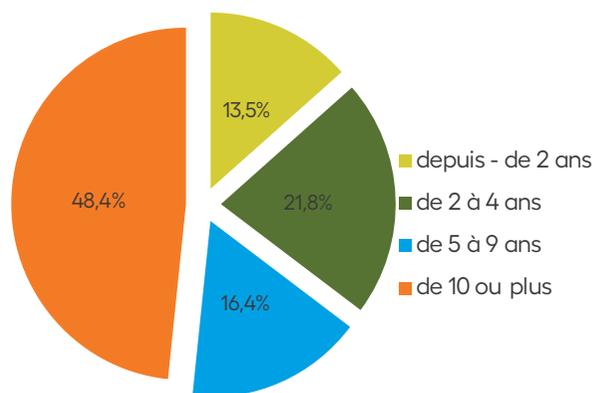


La part de logement de taille confortable occupe près des deux tiers du parc immobilier roujanais  
Source : INSEE, Urban Projects

### 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

#### 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%).

#### 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.

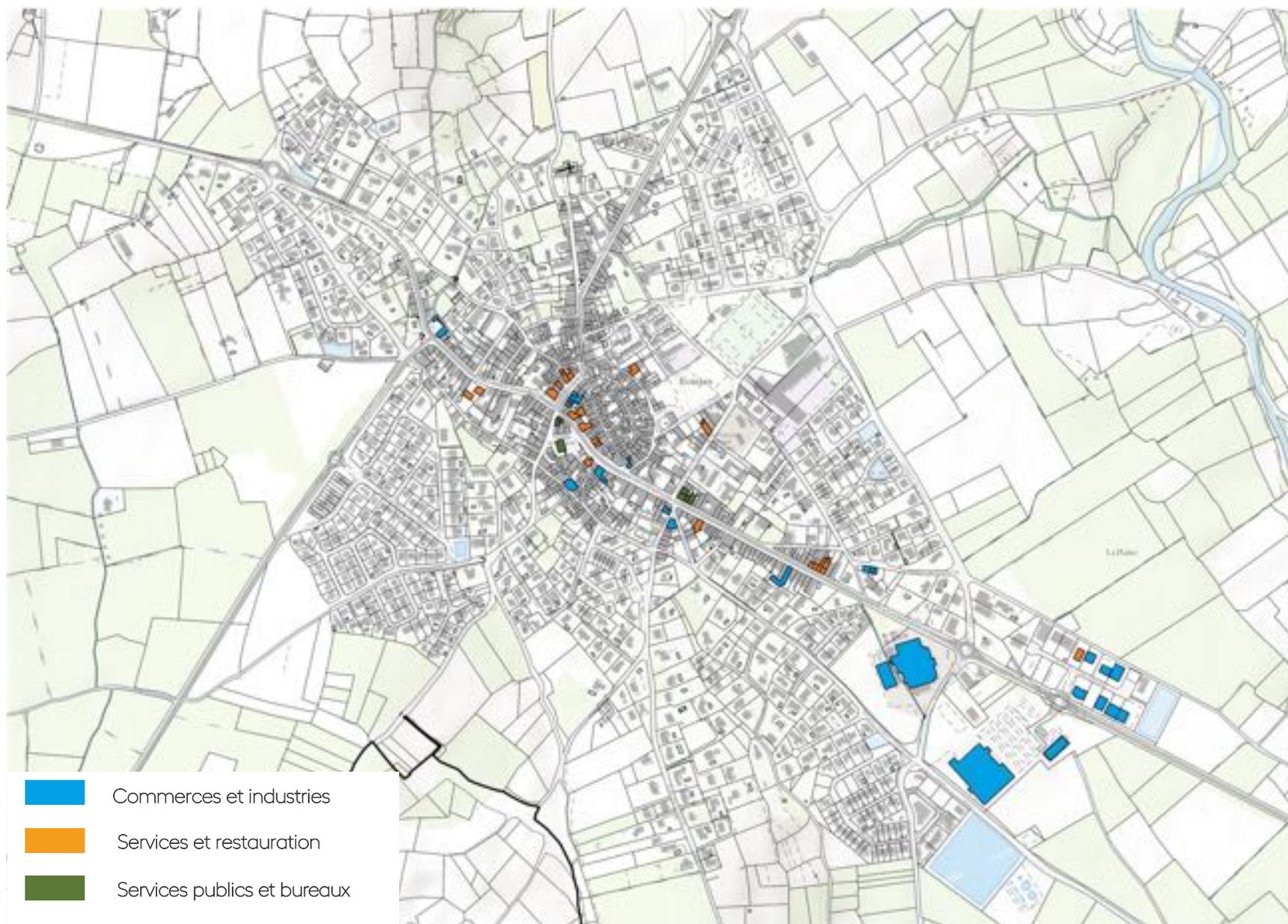
Les emplois à Roujan sont largement dominés par la présence de salariés à 69% en 2018, en hausse par rapport à 2013 (66,5%). Les employés représentent le plus d'emplois (29,6%, stable par rapport à 2013), suivi par les professions intermédiaires (20,5%, en hausse par rapport à 2013 15,6%) et les cadres 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.







Localisation des principales activités économiques à Roujan  
Source : Urban Projects

## 5. Présentation du projet

### 5.1 Le choix du site

#### 5.1.1 Extension le long de la RD13 dans la continuité de la ZAE intercommunale

Ce secteur a vite été écarté des réflexions pour la création du Secteur d'Activités Économiques. En effet, il aurait conduit à une extension linéaire de l'urbanisation le long de la RD13, contribuant à dégrader durablement et significativement la qualité paysagère de la RD13, tant dans les perceptions immédiates que lointaines en fermant les vues offertes sur le grand paysage.

Aussi, par l'étirement de la tâche urbaine, ce secteur n'était pas pertinent du point de vue des mobilités : allongement des distances à parcourir depuis le village ne favorisant pas les mobilités douces et éloignement également par rapport aux lignes de transport en commun.

**Pour ces raisons, ce secteur n'a pas été retenu.**

#### 5.1.2 Extension le long de la RD13 dans la continuité du pôle commercial

Ce secteur a été étudié pour accueillir le projet de Secteur d'Activités Économiques. Les accès à ce secteur sont possibles directement par la RD13, la RD125 et le pôle commercial. Pour ce dernier, l'accès aurait nécessité de traverser des espaces privés et généré des conflits d'usages avec les usagers du pôle commercial par le passage de véhicules d'artisans et de poids-lourds à tout heure de la journée. Un engorgement de la sortie du secteur sur la RD13 été prévisible en heure de pointe et pas souhaitable. Les accès directs depuis les RD13 et RD125 auraient nécessité la création de nouveaux carrefours à sens giratoire. Ce surcoût pour la collectivité n'est pas envisageable.

Ce secteur est traversé par une canalisation de gaz qui contraint les capacités d'aménagement et expose les biens et les personnes à des risques.

Aussi, la position en entrée de ville et en contrebas de la RD13 de ce secteur fait émerger d'importants enjeux paysagers en fin d'urbanisation. Un travail important de qualification des franges urbaines, tout comme de l'aspect des constructions et leurs toitures auraient été indispensables, sans garantie de résultat.

**Pour ces raisons, ce secteur n'a pas été retenu.**

#### 5.1.3 Extension urbaine linéaire à l'est de la RD125E4

Le projet aurait pu prendre place linéairement à la RD125E4 (chemin de la Plaine) qui présente l'avantage d'être facilement desservi et aménageable.

Toutefois, de forts enjeux paysagers se dégagent de ce secteur, tant dans la valorisation de l'entrée de ville et traversée urbaine est du village, que dans le maintien des vues sur le grand paysage et la plateau de Nizas. En effet, la commune souhaite préserver cet espace et la valoriser en fin d'urbanisation par un espace paysager qualitatif.

Ce secteur aurait également conduit à mettre à proximité des locaux d'activités potentiellement producteurs de nuisances diverses (sonores en particulier) d'habitations déjà établies. Des conflits d'usage auraient rapidement émergés sans capacité réelle de pouvoir y apporter une réponse efficace sur le long terme.

**Pour ces raisons, ce secteur n'a pas été retenu.**

#### 5.1.4 Extension nord à la ZAE intercommunale

Ce secteur présentent de nombreux avantages par rapport aux précédents :

- Bien qu'en extension urbaine, il ne présente pas une forte sensibilité paysagère compte tenu de sa moindre visibilité depuis la RD13 et la RD30 (route de Caux) même s'il reste nettement visible depuis la RD125E4 ;
- Son accessibilité est assurée à la fois par la ZAE intercommunale et la RD125E4 sans pour autant générer de conflits d'usage à terme ;
- Le secteur répond à une certaine logique de compacité de la tâche urbaine, favorisant ainsi les courtes distances et l'utilisation des mobilités douces ;
- Le secteur est situé à proximité des lignes de transport en commun qui desservent Roujan, et notamment des arrêts de car (250 mètres environ) ;
- Aucune habitation ne se situe en périphérie du site ce qui évite que les nuisances potentiellement générées par le projet ne dégrade la qualité de vie des riverains ;
- Le secteur n'est soumis à aucun risque particulier, y compris celui lié à la canalisation de gaz voisine du projet.

**Pour ces raisons, ce secteur a été retenu pour le projet.**

### Localisation des sites et secteurs étudiés pour le projet



Localisation des sites étudiés pour la requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan  
Source : google earth - Réalisation : Urban Projects

## 5.2 La programmation et les caractéristiques du projet

### 5.2.1 Le programme général

Le projet se développe sur un secteur en extension et en continuité d'urbanisation de la ZAE intercommunale de Roujan.

Il s'agit d'une opération d'initiative privée dont l'objectif est de créer une offre foncière pour les entreprises du territoire. Ce secteur d'activités économiques (SAE) n'a pas vocation à accueillir du commerce de détail et des services mais seulement des activités artisanales et industrielles, du commerce de gros et des entrepôts.

Le site du projet s'étend sur une emprise totale de 4,97 ha prélevés sur des espaces agricoles. Les principales caractéristiques du projet sont :

- Renforcement de l'activité économique dans la commune de Roujan et la Communauté de Communes Les Avant-Monts et du rôle de centralité de Roujan au sein du territoire intercommunal et du SCoT du Biterrois ;
- Développement d'un tissu économique complémentaire à celui existant dans la ZAE de Roujan (artisanat-commerces-tertiaire) et dans le cœur de ville ;
- Création de 29 lots à bâtir de différentes superficies (de 1 000 m<sup>2</sup> à 1 900 m<sup>2</sup>) pour répondre à une diversité des besoins sur une emprise cessible d'environ 3,8 hectares ;
- Désenclavement de la ZAE existante par la greffe du réseau viaire du SAE sur la rue du Pond Second et le chemin de la Plaine ;
- Aménagement et sécurisation du carrefour entre le chemin de la Plaine, le chemin de Pézenas et la voie interne du SAE ;
- Maintien et valorisation des chemins agricoles au sein de trames vertes plantées et notamment arborées ;
- Valorisation des franges d'urbanisation par des traitements paysagers significatifs permettant notamment de limiter les conflits d'usage ;
- Gestion des ruissellements pluviaux par la création d'un ouvrage hydraulique et la création de noues plantées en frange d'urbanisation ;
- Valorisation des paysages urbains et naturels et agricoles.

### 5.2.2 Le programme des constructions

Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments dédiés aux activités artisanales, industrielles, entrepôts et hangar. Aucune activité de commerce et de service n'est prévue dans ce nouveau secteur d'Activités Économiques de Roujan, ni même de la restauration. En effet, il s'agit de privilégier l'implantation de nouvelles entreprises productives sur le territoire roujanais pour renforcer et développer le tissu économique local et de la Communauté de Communes Les Avant-Monts (CCAM). C'est aussi une occasion de proposer une nouvelle offre foncière pour les entreprises de Roujan et de la CCAM qui, au regard de leur capacité de développement sur site ou à proximité directe, ne sont pas en mesure de mettre en œuvre leurs projets d'extension, de construction et d'augmentation de leur surface de stockage.

Pour autant, es activités de services aux entreprises seront autorisées. Il s'agit notamment de permettre l'implantation d'entreprise de vente de matériels et matériaux agricoles, d'imprimerie, etc. qui n'ont pas de clientèle de particulier ou très exceptionnellement.

L'objectif est également de capter des entreprises extérieures à Roujan et la CCAM qui actuellement ne trouve pas de réponse foncière à leurs besoins de développement (absence d'offre foncière à Caux et Pézenas notamment).

Ainsi, le programme des constructions prévoit la création d'une surface de plancher comprise entre 14 000 m<sup>2</sup> et 17 000 m<sup>2</sup> dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales incompatibles avec la fonction d'habitat (menuiserie, électricité, bâtiment, travaux publics...).

### 5.2.3 L'accessibilité et les mobilités

#### Des accès sécurisés

Chaque accès sera tout autant dédié aux véhicules qu'aux usagers des mobilités douces. Le Secteur d'Activités Économiques en comportera 2 :

- L'accès est se fera par greffe sur la rue du Pond Second de la Zone d'Activités Économiques intercommunale. Cette configuration permettra d'assurer une continuité avec les entreprises existantes et de renforcer les liens interentreprises entre la ZAE et le SAE.
- L'accès ouest se fera depuis le chemin de la Plaine (D125) au droit du carrefour existant avec le chemin de Pézenas. Cette configuration permettra d'engager des travaux d'aménagement et de sécurisation de ce carrefour et plus largement du chemin de la Plaine en créant un espace d'apaisement de la circulation routière. Cet accès permettra également une meilleur répartition des flux routiers et d'éviter de saturer la rue du Pond Second de la ZAE.

Toutefois, les accès piétons seront complétés par l'ancien chemin de Roujan à Pézenas qui sépare physiquement la ZAE intercommunale du SAE. En effet, ce chemin intégré au domaine public reste inchangé dans le projet, de même que ses connexions existantes avec le SAE (chemins agricoles).

#### Une desserte routière simple et efficace

La création de deux accès est et ouest rend d'autant plus naturel et évident la création d'une voie les reliant. Une seule voie sera nécessaire à la desserte du Secteur d'Activités Economiques. Son tracé est étudié pour desservir l'ensemble du projet et permettre la création de lots de différentes superficies. La voie interne créée et ses accès joueront un rôle de désenclavement pour la ZAE intercommunale aujourd'hui en impasse de deux cotés de la rue du Pond Second.

Les chemins agricoles présents sur le site sont entièrement maintenus. Ils sont intégrés à la trame viaire du projet mais la circulation ne sera autorisée que pour les engins agricoles. Pour éviter leur usage par d'autres véhicules, outre la signalétique au sol et verticale, le revêtement de ces chemins sera conservé en pleine terre. Ainsi, le risque d'une fréquentation automobile inadaptée sur l'ancien chemin de Roujan à Pézenas qui sépare le SAE de la ZAE intercommunale peut être écarté.

#### Un accès en transports en commun a proximité

Le projet est situé à proximité de l'arrêt de car des lignes 647 et 669 du réseau régional LiO – Hérault Transport (Béziers / Abeilhan / Roujan / Gabian et Pézenas / Alignan-du-Vent / Roujan / Fouzilhon), soit à une distance d'environ 260 mètres depuis l'accès ouest du SAE. Les continuités piétonnes entre l'accès du SAE et l'arrêt de car sont existantes et sécurisées. Le projet valorise l'utilisation des transports en commun par l'implantation d'une signalétique de rabattement à l'arrêt de car notamment en indiquant temps et distance de parcours à pied.

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

La Communauté de Communes et le Département de l'Hérault prévoient la création d'une aire de covoiturage au sud de la ZAE au niveau du pôle commercial *Cap Caroux*. Celle-ci aura une capacité maximale de 80 places environ. Sa localisation pourra bénéficier aux usagers du futur Secteur d'Activités Économiques par sa proximité : l'aire sera située à environ 200 mètres de l'accès est du SAE. Comme pour les transports en commun, la pratique du covoiturage sera valorisée dans le projet par la mise en place d'une signalétique de rabattement et pédagogique depuis le projet vers la future aire.

#### Des mobilités douces irrigant le projet

En termes de mobilités douces, le projet prévoit la création d'un cheminement piéton d'une largeur minimale de 2,00 mètres le long de la voie véhicules. Elle se connectera naturellement aux cheminements existants de la rue du Pond Second et du chemin de la Plaine.

Les chemins agricoles, tout comme l'ancien chemin de Roujan à Pézenas, seront également le support de mobilités douces. Leur intersection avec la voie principale du SAE sera traitée en zone de rencontre incluant un plateau traversant pour sécuriser les traversées et accorder une plus grande importance aux mobilités douces.



Localisation des accès et des aménagements pour les mobilités douces  
Source : MARRAUD Ingénierie / Urban Projects

## Une gestion privative et collective du stationnement

Le stationnement des véhicules se fera à la fois sur les parties privées des entreprises et sur le domaine collectif ouvert au public. Ce dernier sera réalisé le long de la voie du Secteur d'Activités Économiques de façon à permettre leur mutualisation à l'échelle du SAE.

Le stationnement des vélos sera organisé sur les parties collectives du SAE. Des supports seront implantés de façon à créer une offre complète en stationnement.

Sur la domaine privé des parcelles, le stationnement sera réalisé en fond de lot de manière à être la moins visible possible. Il intégrera obligatoirement des emplacements pour véhicules légers et lourds (camions), les deux-roues motorisés et les vélos. Les stationnements privatifs seront proportionnés aux besoins de chaque activité.

### 5.2.4 Le parti paysager

#### Le maintien et la valorisation des perspectives paysagères et patrimoniales

Le choix d'une voirie centrale n'est pas issue d'un manque de travail de conception ou de volonté d'étudier d'autres possibilités. Ce choix est motivé par le maintien de perspectives paysagères vers le clocher de Roujan d'une part, et vers la plaine agricole d'autre part. La réflexion menée sur l'alignement du bâti et son retrait par rapport à la voie vont également en ce sens : l'objectif est d'ouvrir les perspectives et ne pas les cantonner à mince fuseau de visibilité. L'alignement du bâti permettra quant à lui de cadrer le regard et l'accompagner dans la vision lointaine.

La conception paysagère autour de la voirie accompagnera et valorisera les perspectives créées.

#### Des limites végétales et arborées en transition avec les espaces agricoles et naturels

La localisation du projet en extension d'urbanisation au nord de la Zone d'Activités Économiques intercommunales, sur le balcon agricole de *la Peyne*, impose une attention particulière et significative sur le traitement des limites du projet. Sa bonne insertion dans son environnement et dans le paysage est essentielle. Fondre le bâti et ses espaces annexes tels que les stockages de matériels et matériaux est une nécessité.

Ainsi, le projet développera des franges d'urbanisation largement plantées d'une épaisseur variant entre 3,00 mètres et 5,00 mètres. Arbres, arbustes et autres vivaces basses seront plantés dans ces espaces, sans ordonnancement pour imiter le caractère spontané de la végétation dans son environnement naturel. Les franges végétales s'inspireront alors des haies présentes sur les talus non loin, mais aussi du corridor rivulaire de *la Peyne*. En ce sens, les plantations d'arbres et arbustes seront préférentiellement en cépée par opposition aux arbres de haut jet à une tige. En effet, la cépée confère au sujet un caractère plus naturel, plus spontané.

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...

Le bassin de rétention, situé à l'extrémité est du projet, assurera un espace tampon significatif entre le SAE et les espaces agricoles. De part sa dimension, la diversité des espèces plantées et leur plantation aléatoire confèrera à cet espace, outre un potentiel de biodiversité, un caractère spontané.

#### Le végétal : une composante à part entière en cœur de projet

Le manque de végétalisation des espaces publics comme des espaces privés de la Zone d'Activités Économiques intercommunales ont conduit à une réflexion diamétralement opposée sur ce nouveau Secteur d'Activités Économiques. Le végétal reprend une place dans la composition urbaine afin de structurer une armature verte et assurer les connexions naturelles avec les espaces agricoles.

#### *Des accès au SAE largement végétalisés marquant l'esprit et l'essence du projet*

Les accès au Secteur d'Activités Économiques, par la rue du Pont Second comme par le chemin de la Plaine offriront une place importante au végétal. Ils se composeront comme des portes d'entrées paysagères, accueillantes et chaleureuses. L'objectif est de renvoyer une image valorisante du SAE et du tissu économique de Roujan, tout en contribuant à l'insertion paysagère du projet et de ses futures constructions.

#### *Des coupures vertes et respirations au cœur du tissu urbain*

Les chemins agricoles présents sur le site et conservés présentent un vif intérêt dans la conception urbaine et paysagère du projet. En effet, ils serviront d'appui à la création de trame verte paysagère et plantée en cœur de projet. Plantés d'arbres et arbustes en cépée de part et d'autre du chemin, ces espaces seront de véritables respirations.

### Des espaces libres préservés sur le parcellaire privé des lots

Le maintien d'espaces libres sur les lots vise deux objectifs : maintenir des espaces perméables et favoriser le paysagement des parcelles. Chaque lot devra maintenir au moins 10% d'espaces libres qui devront obligatoirement être situés en devant de lots donnant sur la voie. Ces obligations doivent contribuer à mettre en valeur les entrées de lots, mais aussi les accès principaux aux constructions. De façon plus générale, outre la mise en valeur de l'espace privé, il s'agit de mettre à contribution les entreprises dans la valorisation des espaces collectifs du Secteur d'Activités Économiques. En ce sens, ces espaces libres devront comprendre un minimum de 3 arbres de haut jet.

### 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.
- 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, Cordyliné, Phormium, Cycas Revoluta, Yucca Rostrata, Coussin de belle-mère.

## 5.2.5 Le parti urbain et architectural

### Une mise en valeur des espaces collectifs et privatifs

Le parti urbain retenu pour le Secteur d'Activités Économiques se calque sur la Zone d'Activités Économiques intercommunale limitrophe. En effet, la simplicité des « motifs urbains » est largement privilégiée par souci d'efficacité et de fluidité des déplacements.

L'axe routier interne sera structuré par un alignement du bâti imposé. Ce retrait permettra un travail paysager en devant de lot qui participera à valoriser le parcellaire privé et l'entreprise d'une part et l'espace collectif ouvert au public d'autre part (la voirie). Des obligations d'implantation en limite séparative sont également prévues lorsque deux lots sont contigus. Elle sera prolongée par une orientation imposée des façades. Ces impératifs permettront de former des ensembles bâtis de

grand gabarit qui renforceront leur caractère urbain du SAE. L'ensemble des règles d'implantation doit contribuer à limiter le mitage du bâti sur les parcelles et se retrouver face à un modèle de secteur économique aujourd'hui dépassé et qui a démontré ses limites en termes d'urbanité, de paysage et de qualité de vie.

Les espaces de stockage et de stationnement seront alors tout naturellement placés en fond de lot. Cette implantation permettra d'assurer la valorisation du devant de lot tout en dissimulant les zones techniques depuis la voie interne. Pour autant, les épais rideaux végétalisés et arborés en frange d'opération participeront à produire un masque naturel et efficace à ces espaces généralement peu gracieux en artisanat du BTP notamment.

### Une compartimentage en îlot

En s'appuyant sur la trame verte créée, le projet se développe sous forme d'îlots bâtis encadrés par la végétation. Outre la valorisation du végétal dans le projet, cette structuration permet de rythmer la linéarité de la voie interne en proposant des séquences paysagères variées. Il s'agit également de créer des espaces apaisés au croisement des trames vertes et leur chemin agricole avec la voie principale, générant ainsi un petit espace de convivialité ou du mobilier urbain sera installé, notamment au bénéfice des salariés du secteur d'activités économiques pour leur pause déjeuner.

### La recherche d'une unité architecturale

Le gabarit des constructions (hauteur, emprise au sol) sera similaire à celui limitrophe de la Zone d'Activités Économiques intercommunale par souci de cohérence d'ensemble.

Sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et la cohérence. L'aspect extérieur du bâti sera sobre, sans artifice et ajouts non essentiels en façades. Les couleurs de façades seront choisies selon un nuancier qui favorisera les teintes sombres afin de faciliter l'insertion paysagère du bâti dans les vues lointaines, notamment depuis les RD125E4 et RD30. En outre, une palette de couleurs et de matériaux sera sélectionnée et imposée aux constructeurs de sorte à créer une unité architecturale avec la ZAE existante et le pôle commercial d'entrée de ville : les gris anthracite, brun foncé, vert foncé seront privilégiés.



Localisation des traitements paysagers du projet  
Source : MARRAUD Ingénierie / Urban Projects

### 8.2.6 Le parti environnemental

#### Un développement majeur des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables est une composante importante de ce projet. De par leur nature, les futures constructions devront répondre aux obligations légales en matière de performance énergétique mentionnées à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les constructions de locaux industriels ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent mettre en place « soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols ».
- Les obligations ci-dessus « sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées ».
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets dite loi Climat et Résilience renforce ces obligations à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et concernera alors, pour les mêmes catégories de destination, tout projet de construction de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le projet se veut résolument tourné vers le développement durable et les obligations légales actuelles et futures pourront être dépassées. En effet, le projet favorise l'implantation de toitures photovoltaïques sur toute les constructions afin de limiter les besoins en énergies fossiles notamment. Aussi, le bassin de rétention de l'opération pourrait être équipé de panneaux photovoltaïques si les contraintes techniques et paysagères le permettent en phase de réalisation.

#### Un projet en faveur des économies d'énergie

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. L'intensité lumineuse sera réduite au maximum pour éviter toute dépense énergétique superflue et réduire les nuisances lumineuses. La nuit, l'éclairage sera complètement éteint sur une plage horaire de 22h-6h.

#### Une valorisation des revêtements perméables et une gestion pluviale différenciée en faveur de plus de biodiversité

Les nouveaux emplacements de stationnement du domaine collectif et du domaine privé des parcelles destinés aux véhicules légers (voitures, camionnettes, fourgons...) seront traités en matériaux perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le phénomène de ruissellement.

La récupération des eaux de pluie sera fortement encouragée. Ces eaux pourront être 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 cuves permettant leur récupération seront intégrées aux volumes bâtis ou enterrées de façon à ce qu'elles s'intègrent et se fondent dans le paysage.

### 8.3 Plan général du projet et coupe de principe



Schéma d'aménagement retenu pour le Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée  
Source : CEAU

État existant



État projeté



État existant



État projeté



*Insertion du projet dans son environnement proche : au premier plan, le pôle commercial de Roujan et la ZAE intercommunale*  
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



*Insertion du projet dans son environnement proche : au premier plan, le pôle commercial de Roujan et la ZAE intercommunale*  
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



*Insertion du projet depuis le chemin de la Plaine  
Source : Marraud Ingénierie*





*Vue interne du Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée*  
*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 approuvé en Assemblée plénière le 30 juin 2022.

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 1.4 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 ».

En ce sens, la densification urbaine et le recyclage du foncier doivent être mis en œuvre pour l'accueil des habitants, mais aussi pour l'accueil des activités.

À ce titre le SRADET requiert de privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion.

**Le projet se développe sur un secteur en extension et en continuité de l'urbanisation de la ZAE existante de Roujan. La ZAE intercommunale ne dispose d'aucune capacité de densification ou de renouvellement urbain de friches, ni même de locaux vacants.**

**En ce sens la création d'un secteur d'activités économiques objet de la présente procédure est nécessaire pour assurer le développement économique à Roujan et dans la Communauté de Communes Les Avant-Monts. Le projet favorise la densité (taille moyenne des lots de 1 300 m<sup>2</sup>, pour un total de 29 lots) et s'inscrit dans l'objectif du SRADET de maximisation du foncier et de réduction du rythme de consommation des sols.**

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

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

À ce titre, il encourage le renforcement de la cohérence habitat/activités/réseaux de mobilité, en améliorant l'accessibilité des lignes de transport en commun, en limitant les extensions urbaines, chaque fois que c'est possible, à trop grande distance des points de desserte. Cette cohérence devrait, partout où c'est possible, être la règle pour les nouvelles opérations. À cet effet, les documents de planification locale identifieront notamment les Pôles d'Échanges Multimodaux stratégiques de leur territoire autour desquels il s'attacheront à développer de manière préférentielle les projets et équipements structurants.

Le covoiturage et l'autopartage sont également mis en exergue dans les territoires ruraux et de montagne en particulier, en complémentarité avec le réseau de transport public régional.

**La mise en compatibilité n°2 du PLU de Roujan répond aux ambitions du SRADDET. Le choix de la localisation du Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée permet une grande proximité avec les arrêts de transport en commun de la commune : 2 arrêts du réseau régional LiO sont situés à moins de 500 mètres, dont 1 à moins de 300 mètres. Aussi, une aire de covoiturage est en projet à proximité, à environ 250 mètres au plus près. D'une capacité de 50 à 80 places, elle pourra répondre à une partie du besoin en déplacements de ce nouveau Secteur d'Activités Économique d'initiative privée.**

### 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).

**La mise en compatibilité n°2 du PLU ne va pas à l'encontre de ce principe. Les pièces opposables du PLU rappelle la nécessité de pouvoir développer les énergies renouvelables à toutes les échelles, en toiture, en façades ou en couverture de stationnement et aires de stockage. De plus, rappelons que certaines constructions seront soumises de facto aux obligations légales en vigueur à ce jour qui s'appliqueront plus largement à compter de juillet 2023 dès 500 m2 de construction et aux aires de stationnement extérieures de plus de 500 m2. Selon toute vraisemblance, les premières autorisations d'urbanisme devraient être délivrées après juillet 2023.**

### Objectif général : Construire une région équilibrée pour ses territoires

Le SRADDET relève que « Si les tendances actuelles continuent, l'installation des nouveaux habitants va continuer à alimenter la croissance des deux espaces métropolitains, alors que les espaces de massifs et certains espaces ruraux risquent de continuer de décliner. Cette tendance est problématique pour l'ensemble de la région, et ses habitants, pour deux raisons :

- Elle peut avoir, à terme, des effets contreproductifs sur l'attractivité des métropoles et provoquer des retournements d'image dommageables à l'ensemble de la région.
- Elle peut laisser de vastes espaces en dessous d'un minimum de population qui ne garantit pas la pérennité des services collectifs y compris pour la population en place.

C'est pourquoi le SRADDET affiche une vision d'aménagement favorisant la construction d'une région équilibrée. Il s'agit de reconnaître et de soutenir l'importance des moteurs métropolitains de la région, tout en agissant de manière positive pour développer l'attractivité des autres territoires, notamment autour des territoires d'équilibre et des centralités locales, afin d'assurer une hausse de l'accueil dans ces territoires, dont certains, enclavés, risquent de perdre de la population malgré leur potentiel.

*Ce rééquilibrage doit s'entendre en termes démographiques, mais il importe de veiller également au bon équilibre habitat-activités-services pour éviter toute scission entre des territoires productifs et des territoires résidentiels. Cet objectif ne se réalisera pas sans les acteurs territoriaux. C'est pourquoi la stratégie pour une région équilibrée s'appuiera sur des espaces de dialogue interterritoriaux».*

### Objectif 2.1 Des métropoles efficaces et durables

Le SRADDET met en exergue que les signes de saturation s'accumulent autour des pôles métropolitain toulousain et celui de Montpellier.

Il importe que cette attractivité ne se fasse pas au détriment des autres territoires.

### 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 d'organiser des systèmes de mobilité et de communication.



À ce titre il est nécessaire de :

- 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 création d'un Secteur d'Activités d'initiative privée va renforcer l'offre économique dans une centralité locale identifiée comme un pôle relais structurant dans le SCoT du Biterrois en cours de révision. La création d'un Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée à Roujan contribue au rééquilibrage territorial de l'emploi et une localisation de ce dernier au plus près de la population en forte croissance.**

**Le projet de Secteur d'Activités d'initiative privée de Roujan contribue ainsi une meilleure répartition des activités économiques sur le territoire occitan.**

**L'ensemble contribuant à éviter le développement des activités et des services dans les métropoles de Toulouse et Montpellier, ou encore au sein des pôles urbains comme Béziers déjà bien équipés.**

**Ancré au sein d'un bassin de vie à dominante rurale, le projet permet aux petites villes et aux espaces ruraux de valoriser leurs potentiels de développement économique.**

**Par ailleurs, le projet dont l'objectif et l'accueil d'artisanat et de petites industries n'induit aucune concurrence avec les commerces et services déjà présents dans la commune, tant dans le cœur de village que la pôle commercial en entrée de ville sud-est.**

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

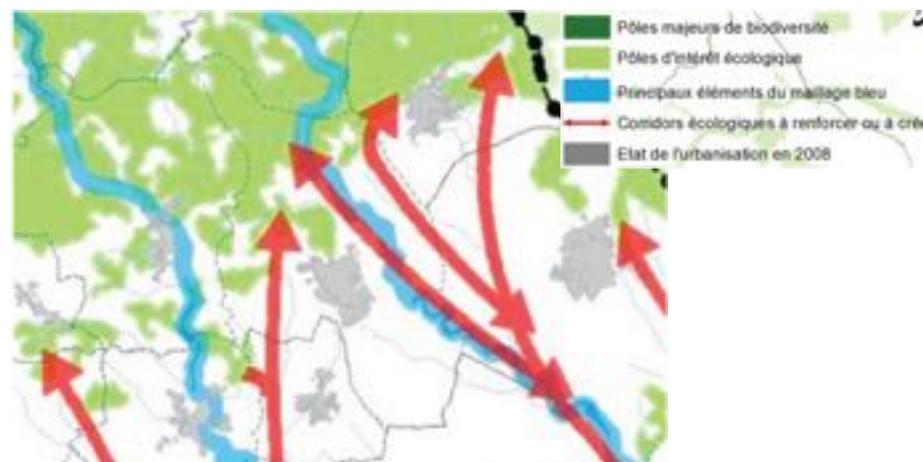
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois a été approuvé le 26 juin 2013. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire jusqu'à l'horizon 2025. Le SCoT est actuellement en cours de révision, le nouveau projet territorial a été arrêté en fin d'année 2021.

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

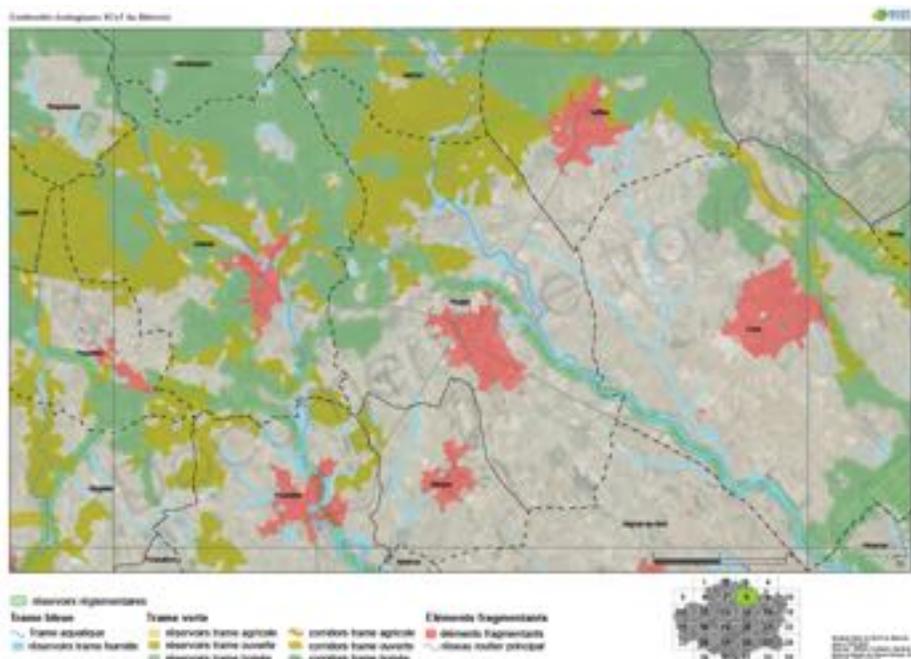
### 6.2.1 Axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

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 ;
- 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 le clocher de l'église protégé aux monuments historiques ;
- La ressource en eau est suffisante dans la commune pour desservir les futures constructions. Notons par ailleurs que la mise en compatibilité n° 2 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 ;
- La mise en compatibilité n° 2 du PLU de Roujan prévoit les marges de recul nécessaire à éviter les conflits d'usage (bande de 5 mètres inconstructible en frange urbaine).

**6.2.2 Axe 2 : Urbaniser sans s'étaler**

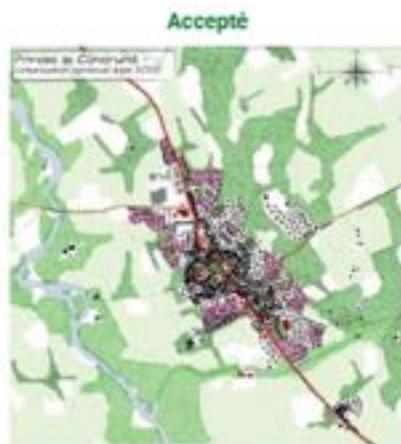
Le SCoT développe deux principes fondamentaux que les communes doivent respecter :

- 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 urbanisés 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, le Secteur d'Activités d'Économiques d'initiative privée vient en continuité nord de l'urbanisation de la ZAE intercommunale ; cela concerne un linéaire de près de 400 mètres, dont les franges urbaines et l'interface avec la ZAE seront traités paysagèrement et végétalement.**

**Aussi, l'opération consiste à développer une mixité d'activités économiques tout en spécialisant ce Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée sur l'accueil d'entreprises potentiellement susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec l'habitat (bruit, odeur). L'objectif est également à travers cela de maintenir les activités de commerces et services en cœur de ville afin de renforcer son attractivité tel que le prescrit le SCoT.**

### 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 n'a aucune incidence sur la production de logement et la croissance démographique. Il s'agit d'offrir les conditions favorables à la création d'une Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée permettant de développer et renforcer l'attractivité de Roujan et de la Communauté de Communes les Avant-Monts tout en offrant une offre foncière aux entreprises déjà présentes sur le territoire souhaitant se développer.**

**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 en entrée de ville.**

#### 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. »

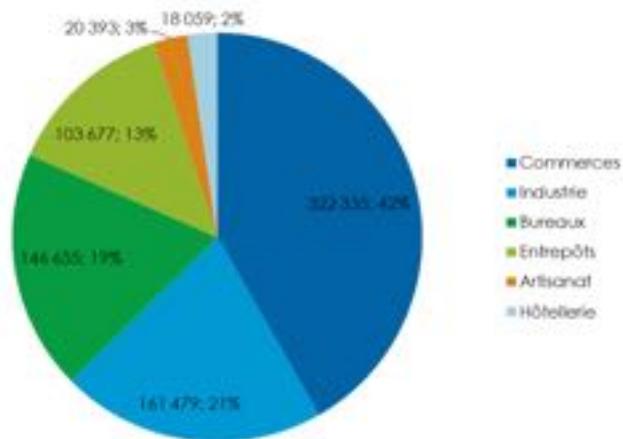
Le SCoT précise également que les zones d'activités doivent être dimensionnées sans excès et faire l'objet d'aménagement d'insertion architecturale et paysagère. En terme d'activités commerciales, le SCoT définit un équipement minimal pour les centralités secondaires telles que Roujan composé d'une surface 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 PADD du SCoT approuvé ajoute qu'il est nécessaire de « gérer de manière coordonnée et ciblée, les Zones d'Activités Économiques (ZAE). Elles offrent aux investisseurs de véritables solutions d'implantation diversifiées et adaptées à leurs besoins. Il est essentiel qu'elles répondent aux impératifs économiques mais doivent aussi être en accord avec les objectifs généraux de qualité du territoire et limiter leur impact sur l'environnement.

Pour cela, il est essentiel de privilégier une approche globale des projets de ZAE qui prennent en compte la dimension développement durable : performance énergétique des bâtiments, infrastructures collectives de transport, gestion de l'eau et des déchets, aménagement paysager, etc. ».

Le SCoT en cours de révision, fait état que « sur le territoire du SCoT du Biterrois, il existe pres de 80 zones d'activités. Ces espaces à vocation économiques se présentent sous plusieurs formes. Certaines sont très vastes et regroupent des activités variées comme la zone du Capiscot qui s'étend sur une centaine d'hectares à cheval sur Béziers et Villeneuve-les-Béziers, d'autres de taille plus réduite sont dédiées à des activités artisanales difficiles à intégrer au tissu urbain ou qui ne trouvent pas de locaux adaptés à leur activité ».

D'après le diagnostic du SCoT du Biterrois en révision, entre 2001 et 2013 la construction de locaux dédiés à l'artisanat représentent 3% des locaux d'activités tandis que les locaux dédiés aux entrepôts représentent 13%. Les surfaces construites affectées aux commerces sont très importantes, près de 42% de la production de locaux. De même, la production de locaux de bureaux et industries est très dynamique, représentant respectivement 19% et 21% des surfaces construites. Ce constat fait émerger un manque de locaux pour l'artisanat, mais aussi de foncier permettant le développement de l'artisanat à l'échelle du SCoT du Biterrois.



Locaux d'activités construits sur le territoire entre 2001 et 2013  
 Source : SCoT du Biterrois – Sit@del (2001/2013). Ces données sont des estimations à +/- 5% compte tenu du changement de référentiel (SHON puis surface de plancher)

**La mise en compatibilité du PLU s'intègre dans les prescriptions et orientations 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.**

**Le programme de construction est majoritairement dédié aux activités artisanales ceci permet de rééquilibrer l'offre de foncier économique à destination de l'artisanat aujourd'hui trop faible pour répondre à la demande.**

### Un projet en cohérence avec le DAAC

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) 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.

**Le périmètre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 est situé en dehors des localisations préférentielles identifiées par le DAAC.**



Localisation du projet par rapport aux localisations préférentielles du DAAC  
 Source : SCoT du Biterrois

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.

L'extension de la ZAE de Roujan objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité permettra l'implantation d'activités artisanales. Néanmoins, la sous-destination artisanat visée par le 3° de l'article R.151-27 et 28 à laquelle renvoie le DAAC, est celle comprenant des activités commerciales de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, ou des activités commerciales de vente de services comme une cordonnerie ou un salon de coiffure.

Les activités développées au sein de l'emprise du projet seront exclusivement des activités artisanales sans activité commerciale de biens ou de vente de services (maçonnerie, menuiserie, peinture).



Ces activités sont rattachées à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, et plus précisément à la sous-destination industrie, qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi **que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie**. (Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

**Considérant que les constructions projetées à l'intérieur du Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée sont à rattacher aux constructions artisanales du secteur de la construction, le projet objet de la présente procédure est hors champ d'application du DAAC du SCoT arrêté.**

### 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, les 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

La mise en œuvre d'une politique de soutien au développement économique et de l'emploi est soutenue dans ce schéma et repose sur deux piliers principaux : l'accompagnement à la création d'entreprises et l'aide à l'implantation. Pour ce faire, tous les outils nécessaires peuvent être mobilisés et notamment pour répondre aux besoins des microentreprises : pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, ateliers relais, villages d'artisans, tiers lieux. À ce jour, le schéma ne détermine pas quels types d'offre est à développer dans chacune des trois ZAE intercommunale. Des études complémentaires de faisabilité doivent être menée.

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 soulève 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 RD13 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 dans 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. »

Le schéma de développement et sa stratégie entend également s'inscrire dans le cadre des lois ALUR et Climat et Résilience et 2014 et 2021 en orientant sur la mobilisation des bâtis ou parcelles non utilisés dans les ZAE pour poursuivre le développement économique des Avant-Monts. Mais aussi en proposant de mobiliser tous les leviers possibles permettant de remobiliser les espaces peu ou non bâtis, en y favorisant la mutualisation et la mixité des usages mais aussi la densification

verticale. C'est aussi une question d'efficience foncière du bâti économique : « avant même de mener des actions visant à favoriser la densification verticale des zones, il paraît indispensable de rationaliser l'usage du foncier à vocation économique et de travailler sur l'optimisation des emprises au sol. [...] En ce qui concerne plus spécifiquement les futurs secteurs d'urbanisation, un effort particulier sera mené pour adapter le découpage parcellaire aux stricts besoins des preneurs. »

Le schéma prévoit également l'extension des ZAE intercommunale à l'horizon 2040. à jour, les arbitrages n'ont pas été réalisés sur les emprises foncières totales et pour chaque zone. Pour autant, Roujan, comme Magalas et Thézan-lès-Béziers, devra poursuivre l'accueil d'entreprises sur le territoire afin de répondre à la demande locale et de réaffirmer sa position de polarité au sein du SCoT du Biterrois en favorisant la diversification des entreprises et de l'emploi.



Principales pistes de requalification du PAE de Roujan  
Source : Schéma de développement des ZAE - AURCA

**La mise en compatibilité n°2 du PLU de Roujan s'insère parfaitement dans les premières orientations du document stratégique du schéma de développement des ZAE de la Communauté de Communes Les Avant-Monts :**

- **La création d'un Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée au nord de la ZAE intercommunale respecte les principes du schéma sur la localisation des extensions économiques ;**
- **Le Secteur d'Activités Économiques doit accueillir essentiellement des activités artisanales répondant à un besoin local à l'échelle du bassin de vie de Roujan ;**
- **L'insertion paysagère sera assurée à terme par le traitement paysager des franges urbaines comprenant, sur une largeur d'au moins 3,00 mètres, la plantation d'arbres et arbustes ;**
- **Un travail de végétalisation des espaces publics et privés est assuré : alignement d'arbres, trame végétale en franges urbaines et en cœur de secteur, maintien d'au moins 10% d'espaces libres sur les lots... ;**
- **Les continuités piétonnes sont conservées et renforcées avec la ZAE intercommunale ;**
- **La taille des lots pourra facilement être adaptée aux besoins des entreprises.**

### **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 d'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 le règlement et les OAP du PLU de Roujan. En outre, elles se composeront d'une bande de 3 mètres plantées d'arbres et autres arbustes.**

**Ces aménagements concourront à la qualification des franges urbaines et à l'intégration paysagère des la ZAE intercommunale dans le grand paysage.**

## 7. Intérêt général du projet

### 7.1 Un projet de développement économique stratégique pour le territoire communal et intercommunal

Le projet objet de la procédure présente des intérêts pluriels pour le village de Roujan, et au-delà pour les communes de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, notamment en terme de valorisation économique du territoire.

#### 7.1.1 Un territoire intercommunal dynamique

Créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Les Avant-Monts est composée de 25 communes.



D'une superficie de 234,59 km<sup>2</sup>, elle accueille 26 514 habitants pour une densité moyenne de 66,87 h/km<sup>2</sup>. Elle est située à une demi-heure des plages (Valras, et Agde), à une vingtaine de minutes du site des contreforts des Cévennes (Lamalou-les-Bains) et à une quinzaine de kilomètres des autoroutes A75 (Servian) et A9 (Béziers). Sa situation géographique lui confère un positionnement privilégié au sein du département de l'Hérault.

Sa richesse patrimoniale et son art de vivre en font un territoire dynamique qui a su conserver une qualité de vie reconnue et des espaces préservés.

La Communauté de Communes est compétente en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, de protection et mise en valeur de l'environnement, et de politique du logement et du cadre de vie.

Ces compétences principales lui donnent un rôle majeur dans la stratégie de développement du territoire.

Ce territoire qui connaît une attractivité continue, avec un taux d'évolution annuel de la population qui représente 1,14% contre 0,35% pour le territoire national pour la période 2013-2018.



En 2019, la Communauté de Communes Les Avant-Monts comptait 3 701 établissements dont 33,8% dans le commerce, 39,4% dans l'administration publique, la santé, l'enseignement les établissements publics, 12,8%, dans la construction, 12,7% dans l'agriculture et enfin 4,9% dans l'industrie.

Le tissu économique est marqué par la création d'entreprises. En 2021, 379 créations d'entreprises ont été enregistrées dans l'intercommunalité. Cette dynamique est caractérisée par la prépondérance des TPE qui représentent, en 2021, 79,7% des entreprises créées.

## 7.1.2 Un site géostratégique

Les études réalisées ont démontré que le site du projet bénéficie d'un positionnement stratégique. En effet, 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 » (Étude de développement Zone de Roujan (34), Institut Ropars).

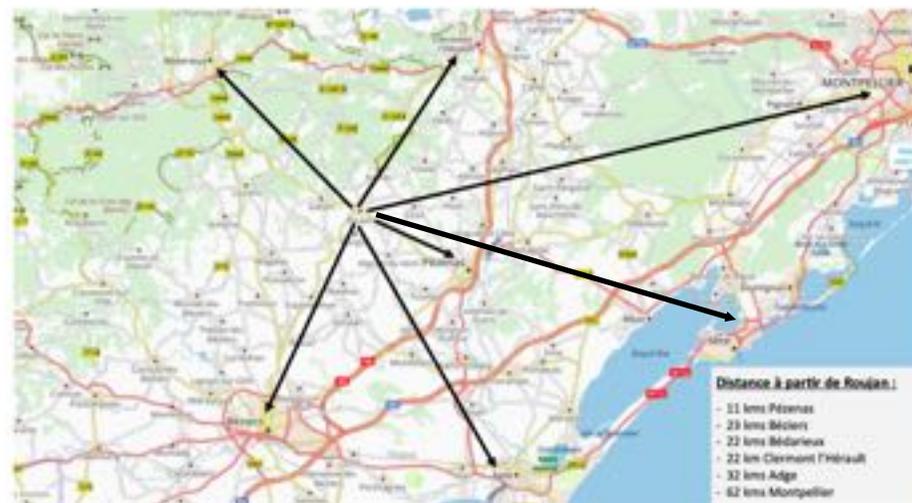
Le projet retenu et exposé permettra la création d'un Secteur d'Activités Économiques dans le prolongement nord de la ZAE intercommunale.

Ceci permet une rationalité économique et fonctionnelle mais également la structuration d'une zone d'ampleur offrant des services et commerces facteurs d'attractivité pour la commune et le bassin de vie.

Le choix d'un tel emplacement permet de renforcer une polarité déjà existante tout en conservant une cohérence urbaine.

Le site retenu assure une répartition équilibrée des activités sur le territoire, la zone d'activités permet de localiser les entreprises qui génèrent des flux routiers importants (véhicules légers ou poids lourds) dans les zones situées en dehors des zones d'habitation et à proximité des routes départementales D13 et D30.

Par ailleurs, un tel positionnement permet d'éviter le centre du village pour rejoindre l'A75, ce qui élimine des flux de transit sur des voies peu adaptées, des conflits d'usage, ou encore des nuisances avec les quartiers destinés à l'habitat.



Localisation de Roujan par rapport aux pôles urbains majeurs  
Source : Étude de développement – Zone de Roujan (34), Institut Ropars

## 7.2 Un secteur d'activités économiques pour répondre à une demande de fonciers économiques sur le territoire intercommunal

La dynamique économique de la Communauté de Communes Les Avant-Monts se caractérise par :

- Une augmentation croissante de la population
- Une dynamique de création d'entreprises et d'emplois
- Des ZAE avec un taux d'occupation très important et une absence de foncier disponible

### 7.2.1 Comblant une capacité d'accueil insuffisante sur le territoire communal et intercommunal

Si l'espace du centre ville reste le lieu privilégié d'installation des commerces, les zones d'activités doivent quant à elles assurer l'accueil d'entreprises qui ne peuvent trouver une place dans le tissu urbain existant de part la taille des parcelles requises et les nuisances qui peuvent être occasionnées (bruit, odeur, flux de véhicules importants).

Les capacités de densification ont été étudiées en décembre 2021. Elles représentent :

- 2 locaux d'activités dans une opération d'aménagement en cours – ZAE intercommunale à vocation tertiaire (0,13 hectare)
- 3,98 hectares d'espaces économiques sous-densifiés (centre commercial et cave coopérative)

**Il n'y a donc plus de capacité d'accueil d'activités artisanales, d'entrepôts et petites industries sur les espaces déjà urbanisés de la commune. En effet, le foncier sous densifié pour l'activité économique n'est pas mobilisable :**

- **Sur le secteur du centre commercial, un projet de requalification et valorisation est en cours. Ce dernier prévoit la création de logements, de locaux d'activités tertiaires et le développement d'une offre de services complémentaires à celle existante dans la commune de Roujan. Un projet artisanal sur ce secteur générerait des conflits d'usage et ne permettrait pas la mise en valeur de l'entrée de ville sud-est de Roujan telle qu'elle est envisagée ;**
- **Sur le secteur de la cave coopérative, les terrains sont voués au développement de les activités de la cave coopérative. Aucune implantation autre n'est envisageable à moyen ou long terme.**

La Communauté de Communes Les Avant-Monts gère deux Zones d'Activités Économiques en plus de celles de Roujan : l'Audacieuse à Magalas et Les Massallettes à Thézan-lès-Béziers. Toutes deux ne disposent pas des capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles entreprises artisanales à court terme. De plus, leur éloignement géographique de Roujan ne permet pas de répondre aux besoins du bassin de vie de Roujan constitué principalement de communes rurales telles que Alignan-du-Vent, Caux, Gabian, Neffiès, Roquessels et Vailhan.

En dehors de la Communauté de Communes Les Avant-Monts, plusieurs ZAE sont présentes à proximité de Roujan. Elles aussi ne disposent pas d'une capacité d'accueil suffisante pour permettre l'accueil et le développement des entreprises de Roujan. À proximité immédiate de Roujan, 3 zones d'activités sont présentes : Alignan-du-Vent, Caux et Pouzolles.



Localisation des ZAE autour de Roujan

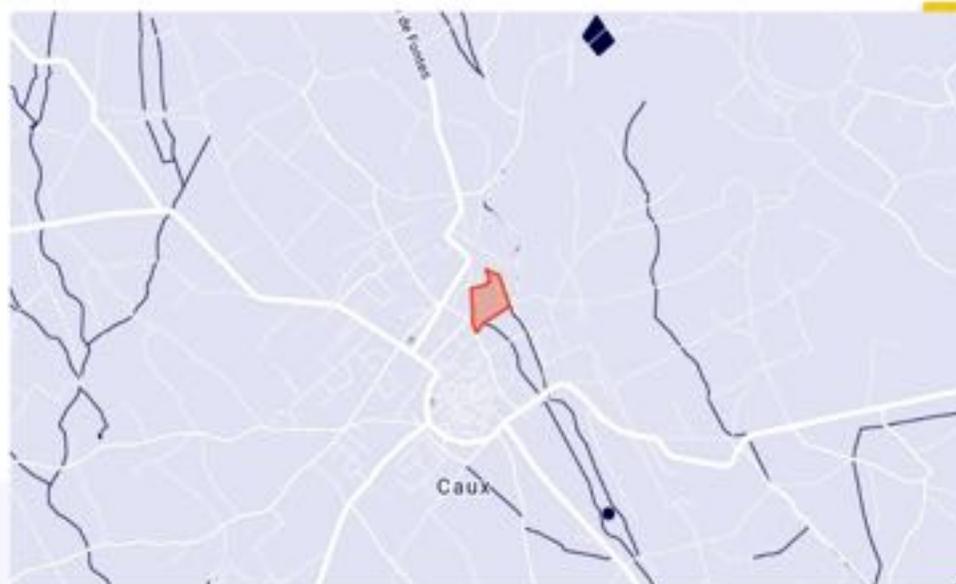
Source : Étude de développement Zone de Roujan (34), Institut Ropars

La ZAE d'Alignan-du-Vent ne dispose actuellement d'aucune capacité d'accueil. Cette petite zone ne fait l'objet d'aucun projet d'extension connu à ce jour. Cette zone regroupe un nombre important d'habitation qui constitue une contrainte à son développement.



Fiche d'identité de la ZA d'Alignan-du-Vent  
 Source : simplanter.fr

La ZAE la fontaine située à Caux : cette zone d'activités accueille principalement des activités industrielles manufacturières et ne dispose plus de capacité d'accueil. Le PLU de Caux prévoit la création d'une nouvelle ZAE en entrée de ville : ce projet est en suspens en raison de la présence d'un risque inondation non connu au moment de l'élaboration du PLU.



### Contact



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT-MÉDITERRANÉE

Formulaire de contact

Déposer une recherche

TÉL. : 09 72 55 87 80



14

Entreprises sur la zone



0

Locaux sur la zone



0

Recherche immobilière

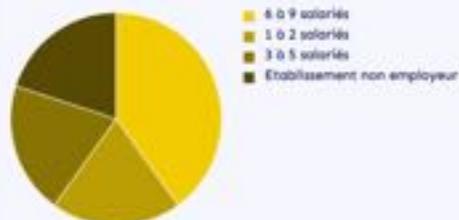


15

Aides sur la zone

### 14 entreprises sur la zone d'activités Z.A.E. LA FONTAINE

#### Répartition des entreprises par taille

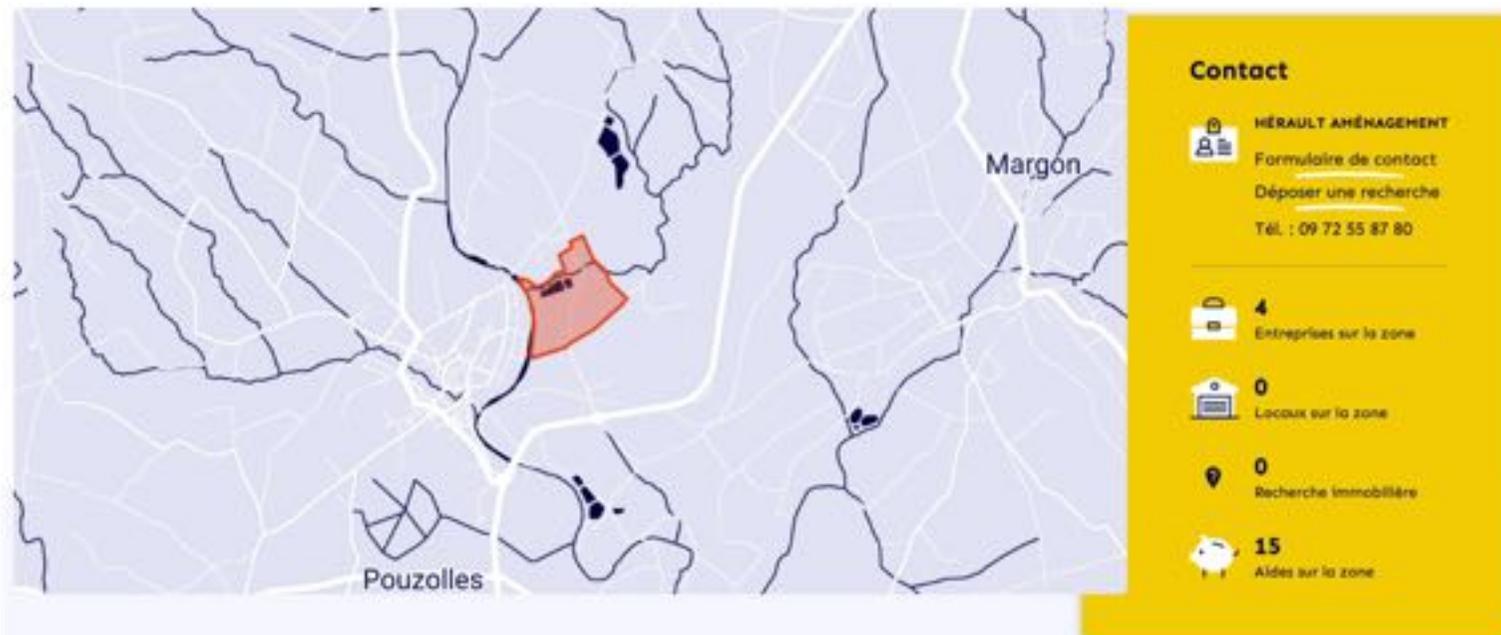


#### Répartition des entreprises par activité



Fiche d'identité de la ZAE la Fontaine de Caux  
Source : simplan.fr

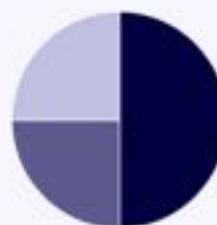
La ZAC de Grindragues à Pouzolles n'a pas de vocation économique nettement marquée, si ce n'est la cave coopérative (industrie). L'essentiel de la zone est actuellement occupé par des équipements publics et collectifs (terrains de sport, ateliers municipaux) et des équipements de santé (maison de santé et foyer d'accueil médicalisé – FAM – pour les personnes présentant des troubles du spectre de l'autisme et une déficience intellectuelle). La création d'activités économiques artisanales et industrielles ou d'entrepôts sources de diverses nuisances sonores et olfactives, en plus des nuisances visuelles potentielles serait source de conflits d'usage et de stress pour les personnes accueillies en internat dans le FAM.



#### 4 entreprises sur la zone d'activités Z.A.C. DES GUINDRAGUES

##### Répartition des entreprises par taille

##### Répartition des entreprises par activité



- Enseignement
- Arts, spectacles et activités récréatives
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles

Fiche d'identité de la ZAC des Guindragues à Pouzolles  
 Source : simplanter.fr



**Il en résulte un manque de foncier économique attractif et disponible tant à l'échelle communale, intercommunale et supracommunale pour accueillir des activités artisanales et de services aux entreprises.**

**Par ailleurs, la commune et l'intercommunalité doivent faire face à de nombreuses demandes de porteurs de projets.**

**Le projet présenté est d'intérêt économique à l'échelle du territoire communal et intercommunal, il répond au développement et à la restructuration des activités présentes en ciblant les besoins économiques spécifiques au regard de la demande actuelle.**

### 7.2.2 Une extension adaptée au contexte de raréfaction du foncier économique

Si les possibilités d'accueil sont aujourd'hui très réduites, ces conditions d'accès à un foncier économique est également mis à mal par l'abandon de plusieurs ZAE aux alentours du projet.

#### Une ZAE à Caux abandonnée en raison des coûts économique du projet et du risque d'inondation

Une ZAE initialement envisagée à Caux, située à 5,6 km de Roujan, n'a pu voir le jour en raison du coût de viabilisation trop important pour la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ainsi qu'une problématique de zone inondable venant grever le projet.

Cette ZAE aurait pu répondre à une partie des besoins à l'échelle du bassin de vie de Roujan, son abandon constitue une motivation supplémentaire à la création d'un Secteur d'Activités Économiques à Roujan.

De plus, la zone est bloquée et est devenue caduque au terme des 9 ans après l'approbation du PLU (approbation du PLU le 21 décembre 2012). Une révision du PLU est nécessaire à la réouverture de cette zone.

#### Une extension de la ZAE à Servian abandonnée en raison des impacts écologiques

Une extension de la ZAE de la Baume à Servian était également envisagée pour une superficie de 25 hectares. Cette zone, de compétence de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, est stratégiquement située le long de la RN9 (liaison Pézenas – Béziers) et à proximité de l'échangeur 62 de l'autoroute A75 (Montblanc – Servian).

Dès 2017, de forts enjeux écologiques ont été révélés. Le rapport d'activité 2020 des Écologistes de l'Euzière, association agréée en matière d'environnement, expose que « *Malgré la mise en place de mesures d'évitement et de réduction des impacts, cette étude, achevée en 2018, a mis en avant un impact non négligeable du projet, sur certaines espèces protégées à enjeu telles que :*

- *la Magicienne dentellé (Saga pedo)*
- *le Psammodrome d'Edwards (Psammodrommus hispanicus)*
- *la Couleuvre de Montpellier (Malpolon monspes- sulanus)*
- *la Couleuvre à échelons (Zamenis scalaris)*
- *le Petit duc Scops (Otus scops)*
- *la Huppe fasciée (Upupa epops) ».*

Le rapport ajoute :

« *Dans le cas de l'étude d'impact du projet d'extension de la ZAE la Baume à Servian, les espèces ciblées par la demande de dérogation commençaient à être conséquentes. Hormis les surfaces de compensation importante à trouver, compte tenu de la taille du projet, les types d'habitat à compenser devenaient problématiques. En effet, plusieurs espèces ciblées présentaient des exigences différentes :*

- *mosaïques agricoles ouvertes pour l'Outarde canepetière et l'Œdicnème criard*
- *garrigues / milieux ouverts et semi-ouverts secs pour le Lézard ocellé, les Psammodromes, les Couleuvres, la Magicienne dentellée, le Seps strié et les Zygenes*
- *milieu humide pour la Diane, etc. »*

*Suite à ce constat et le fort coût pressenti de l'ensemble des mesures, la question de la faisabilité et de la viabilité financière de ce projet a été remise en cause. De plus, pour être accepté par le CNPN, un projet, quel qu'il soit, doit impérativement présenter un intérêt public majeur. La DREAL a donc demandé si la réflexion d'étendre cette ZAC et pas une autre, avait clairement été réfléchi à l'échelle de toute la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. C'est, semble-t-il, sur ce dernier point, que le porteur du projet a été contraint d'abandonner ».*

### 7.2.3 Une extension à moindre coût écologique

Face à une carence de foncier disponible, à l'impossibilité d'accueil de nouvelles entreprises dans les ZAE existantes, et fort du constat de l'abandon de deux ZAE alentours, Roujan présente toutes les caractéristiques nécessaires à la création d'un Secteur d'Activités Économiques afin de proposer une offre foncière structurée, en adéquation avec la demande d'installations des entreprises.

Plusieurs arguments plaident pour la compatibilité du projet en termes d'intégration dans l'environnement :

- L'absence sur l'emprise directement concernée par le projet, d'un milieu naturel identifié dans le cadre d'inventaires spécifiques (ZNIEFF, Natura 2000, arrêté de biotope, PNA etc....). Par ailleurs un inventaire faune/flore a permis d'identifier la sensibilité de l'emprise estimée à un niveau « faible à moyen » ;
- La modification du milieu initial, bien qu'irréversible à court et moyen terme, ne constitue pas un appauvrissement du milieu naturel. En effet, les espaces concernés sont constitués de milieux agricoles cultivés ou en friches herbacées à faible diversité végétale.
- Le projet n'impactera pas la topographie du secteur.
- L'absence de zones humides ou cours d'eau sur le site d'implantation.
- Le projet situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante sera facilement raccordée aux réseaux AEP et assainissement collectifs, il sera dimensionné pour ne pas déséquilibrer la ressource en eau potable.
- Aucun risque naturel ou technologique recensé sur le secteur.

Le secteur retenu se situe en continuité d'une zone artisanale déjà existante depuis quelques années. Le choix de poursuivre l'extension de la zone artisanale en continuité de l'actuelle s'est donc logiquement imposé, plutôt que de se diriger vers l'ouverture d'un nouveau site ailleurs sur le territoire, cela évite de nouvelles nuisances sonores et la génération d'un trafic routier supplémentaire ailleurs sur la commune. Également, ce choix évite de créer ailleurs sur la commune d'éventuelles sources de pollution liées aux activités et au trafic routier en découlant.

Le choix du site dans le prolongement de la ZAE intercommunale de Roujan en entrée de ville sud-est permet également de ne pas créer de nouvelles sources de dérangement majeur pour les espèces ailleurs sur le territoire. Ce site engendrant déjà des perturbations pour les espèces (bruits, lumière), il reste préférable de poursuivre l'extension d'une zone en continuité d'un site déjà existant que d'urbaniser un secteur non concerné à ce jour par ce type d'activité. Cela limite les incidences sur les espèces.

La continuité avec la ZAE intercommunale du Secteur d'Activités Économique permettra également d'assurer la proximité entre l'artisanat et les industries de Roujan, favorisant la mise en relation des entreprises, la création d'échanges et d'une dynamique économique forte.

#### **7.2.4 Un projet nécessaire pour assurer une meilleure répartition des activités économiques sur le territoire du SCoT**

Le rapport de présentation du SCoT du Biterrois approuvé le 26 juin 2013 révèle que les trois intercommunalités littorales (Domitienne, CABM, CAHM) ont fait de gros efforts en matière d'aménagement pour l'accueil d'entreprises. Toutefois, les réalisations récentes et les projets (ZA Béziers Ouest, Via Europa, La Méridienne, Bessan) accentuent l'importance de ces localisations préférentielles.

La création d'un secteur d'activités économiques à Roujan tendra à assurer une meilleure répartition des entreprises en présence sur le territoire intercommunal.

Cette localisation offre une alternative à la concentration des projets sur la seule agglomération de Béziers.

## 7.3 Satisfaire une politique de développement socio-économique

### 7.3.1 Maintenir l'accueil et le développement des entreprises pour éviter les départs

Le projet permettra de répondre à un besoin et un enjeu majeur du territoire : le maintien et le développement des entreprises, et en particulier dans le secteur de l'artisanat et de l'industrie.

L'actuelle ZAE intercommunale de la Communauté de Communes Les Avant-Monts accueille des activités diverses telles qu'une station service, des commerces de réparation d'automobiles, un commerce de vente et réparation d'engins agricoles, un contrôle technique, une boulangerie-pâtisserie-traiteur, un pôle médical, un menuisier, un paysagiste.

Les artisans de Roujan et des communes alentours du bassin de vie ne sont pas en mesure de développer leur activité en l'absence de foncier. L'offre de foncier économique doit s'adapter aux besoins du marché et se diversifier pour accueillir des prospects structurants de la filière artisanale (maçonnerie, électricité, plomberie...).

L'artisanat est une filière stratégique pour le territoire communal et intercommunal, les besoins récurrents exprimés par les entreprises (création, extension) laissent craindre un départ de certaines d'entre elles pour s'installer en dehors du territoire, là où subsistent quelques capacités d'implantation aussi petites soient-elles.

Les éventuels départs d'entreprises aboutiraient à une perte d'emplois tant à créer qu'existants, une perte des recettes fiscales pour la collectivité, un allongement des trajets pour se rendre à un emploi sur une commune voisine, et à terme une perte de jeunes actifs pour la commune, dont la population est déjà vieillissante.

### 7.3.2 Conforter Roujan comme de centre de proximité

En se localisant sur la commune de Roujan, le projet poursuit la structuration d'une offre et d'un aménagement qui positionnent les villes secondaires comme des centres de proximité (système d'organisation intégré dans le SCoT approuvé et validé par le SCoT arrêté en cours de révision).

Ce secteur, dynamique démographiquement et économiquement, est appelé à jouer un rôle de « vitrine » et de support pour la Communauté de communes Les Avant-Monts.

Cette ambition portée par le SCoT et retranscrite dans 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.

Il 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, en participant au maintien et au développement des activités, et en densifiant le tissu économique du village.



## 7.4 Objectifs sociaux justifiant l'intérêt général

### 7.4.1 Dynamiser l'emploi sur la commune et l'intercommunalité

Bien que le rythme de création d'emploi soit dynamique au niveau de l'intercommunalité (1,6% contre 0,19% sur le territoire national) ceci reste insuffisant au regard du taux de chômage de l'ordre de 15% pour l'intercommunalité et d'un taux de pauvreté de 16,3%. Le taux de chômage (au sens du recensement) chez les 15-64 ans au niveau de la commune en 2018 est de 15,8% avec une augmentation de 3,8% depuis 2008. Il 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).

Pour faire face à un taux de chômage élevé, le renforcement du tissu économique de la Communauté de Communes Les Avant-Monts et de la commune de Roujan doit être poursuivi, notamment en s'ouvrant à de nouvelles filières créatrices d'emplois.

La création d'un secteur d'activités économiques d'initiative privée complémentaire 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 et les activités de la ZAE de Roujan. En effet, le secteur d'activités économiques n'entre pas en concurrence avec les activités du village, ni avec les autres ZAE de l'intercommunalité situées à proximité du site d'études. L'offre foncière créée par le projet est destinée à des activités artisanales, industrielles et des entrepôts. Les activités commerciales et touristiques n'y sont pas autorisées.

Le secteur d'activités économiques va permettre la création d'emplois en facilitant le développement des entreprises du territoire. Cette création d'emplois s'inscrit au sein d'un territoire communal et intercommunal encore fragilisé par la crise.

Représentant une opportunité pour le Bassin d'emploi d'Agde-Pézenas, le projet retenu tend à maintenir une activité économique sur la commune et le bassin d'emploi Agde-Pézenas et permet également d'éviter la fuite des jeunes actifs vers une autre commune ou un autre département.

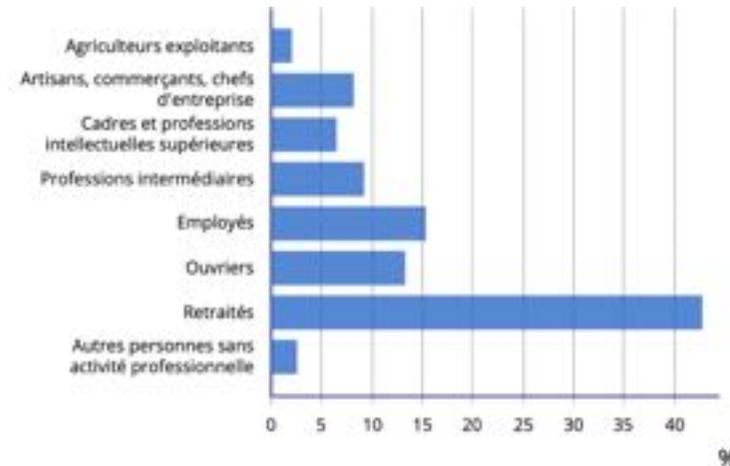
L'accueil de nouvelles entreprises entraînera la génération de nouveaux emplois et favorisera l'attractivité du territoire intercommunal dans son ensemble. L'identité économique de l'intercommunalité s'en trouvant renforcée cela aura irrémédiablement des répercussions sur les autres fonctions du territoire, habiter, se déplacer.

La création de nouveaux emplois pourra par effet de capillarité participer à la réduction des flux de déplacements entre domicile/travail particulièrement élevé sur le territoire intercommunal. En effet, 86,5% des trajets domicile/travail se réalisent en voitures et ceci est dû au fait que 69,9% des habitants de l'intercommunalité doivent changer de commune pour se rendre à leur travail.

Cette réduction de l'usage de la voiture sera par ailleurs encouragée par l'emplacement du projet à proximité des arrêts de transport en commun (environ 250 mètres) et d'une aire de covoiturage en projet le long de la RD13.

### 7.4.2 La création d'un cercle socio-économique vertueux

La création d'un secteur d'activités économiques, et avec elle la création de nouveaux emplois, entraînera l'arrivée d'une nouvelle population et fixera une population de jeunes actifs sur le territoire. Ceci aura pour effet de participer à l'équilibre démographique de la commune et de limiter le vieillissement en cours.

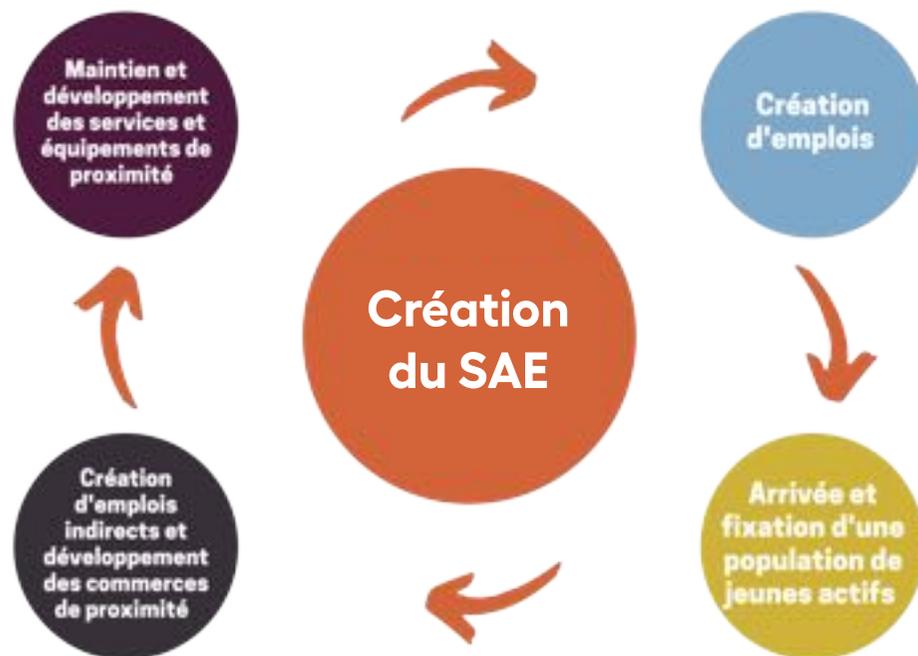


Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence  
Source : insee 2018

L'accueil de nouvelles entreprises aura en outre des répercussions sur le territoire par la création d'emplois indirects (bâtiment, transport, restauration), le développement des commerces de proximité et la création de nouvelles activités tertiaires induites en partie par le développement de l'artisanat et des petites industries (activités de services aux entreprises telles que la comptabilité).

L'ensemble du tissu économique local bénéficiera ainsi de retombées économiques très positives à moyen et long terme.

Ce dynamisme concourt également au maintien et au développement des services et des équipements de proximité (crèche, écoles, médecins...).



#### L'intérêt général est multidimensionnel :

- **Pour la collectivité :** Le projet est adapté au secteur et à l'échelle du territoire, son développement répond aux enjeux économiques de maintien des activités artisanales, de services aux entreprises et à l'accueil d'entreprises extérieures. Il permet en outre de percevoir des retombées fiscales supplémentaires.
- **Pour les artisans et entreprises :** Ces derniers pourront bénéficier d'une offre de foncier aujourd'hui inexistante, aux dimensions variées et facilement accessibles. Cette offre étant située sur un emplacement stratégique, cela permettra une synergie avec les secteurs d'activités existants.
- **Pour les habitants :** La création d'un secteur d'activités économiques de proximité assurent aux entreprises artisanales de rester près de leur clientèle en promouvant une logique de circuit court et offre de nouveaux emplois aux habitants.

### 7.4.3 Des retombées fiscales pour la collectivité

L'exploitation du secteur d'activités économiques assurera des retombées fiscales importantes pour la Communauté de Communes Les Avant-Monts. Elle sera soumise annuellement aux taxes suivantes :

- **CVAE :** Cotisations sur la Valeur Ajoutée des Entreprises. Cette cotisation est due par les entreprises et les travailleurs indépendants qui réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 500 000€ par an.
- **CFE :** Cotisation Foncière des Entreprises. Elle est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisé pour son activité professionnelle multipliée par un taux fixé par l'intercommunalité.
- **TFB :** Taxe Foncière sur les propriétés Bâties, qui se calcule en fonction de sa base d'imposition multipliée par un taux fixé par l'intercommunalité chaque année.

## 7.5 Valoriser le territoire communal

### 7.5.1 Une urbanisation en continuité du bâti existant

Le projet retenu s'inscrit dans le prolongement de l'actuelle ZAE de Roujan. Ce choix d'aménagement doit contribuer à améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'ensemble de la zone tout en assurant une continuité du bâti existant.

En ce sens, il répond aux attentes du SCoT du Biterrois qui requiert pour tout nouveau projet urbain :

- **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.

### 7.5.2 Assurer un traitement paysager et architectural qualitatif

Amplifiant l'attractivité du site dans sa globalité, le secteur d'activités économiques participera à la nouvelle dynamique du territoire et à la revalorisation paysagère de ce secteur (traitement paysager périphérique assurant l'insertion paysagère du projet et de la ZAE intercommunale depuis la route de Caux et le chemin de la Plaine). En effet, le projet prévoit la création de franges urbaines plantées sur une largeur minimale de 3,00 mètres. Ces espaces seront plantés d'arbres et arbustes de différentes essences afin de « jouer » avec la saisonnalité des sujets (feuillage persistant ou caduc), mais aussi le caractère fleuri ou non fleuri des plantations. L'ensemble créera des rythmes saisonniers permettant tantôt plus de transparence sur le bâti, tantôt moins. Les variations de hauteur des sujets plantés participera à rappeler les haies traditionnelles agricoles dont certaines subsistent à proximité immédiate du projet.

Ceci se traduira par l'obligation de réaliser un alignement d'arbres le long de la voie interne du Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée permettant de réduire la perception du bâti depuis le Puech Rouge (rue de la Serre). En effet, cet alignement constituera un filtre végétal une fois les sujets arrivés à un âge adulte, à l'instar de l'alignement de platanes de la RD13 qui crée un masque sur la ZAE existante. L'obligation faite de planter les clôtures de différentes essences vient renforcer la dominante végétale pour atténuer la perception du bâti.

De plus, la mise en compatibilité du PLU impose le maintien, la valorisation et la plantation d'une coupure verte en cœur de projet le long d'un ancien chemin agricole. Cette rupture verte permettra de segmenter les espaces et de renforcer la présence végétale dans les perceptions paysagères et de cette façon réduire l'incidence du bâti et des espaces de stockage et stationnement sur les paysages.

Aussi, l'obligation faite de maintenir au moins 10% d'espace libre de pleine terre et de planter ces espaces par des arbres (1 pour 50 m<sup>2</sup>) de même que les stationnement (1 arbre pour 6 emplacements) participera à renforcer l'insertion paysagère des futures constructions sur le périmètre de la mise en compatibilité n°2 du PLU de Roujan.

Afin d'assurer une intégration du projet dans son environnement plusieurs mesures ont été prises :

- Implantation de la voirie dans l'axe de la perspective ;
- Traitement paysager de la voirie et des clôtures ;
- Implantation en alignement des constructions ;
- Faîtage parallèle aux voies ;
- Espaces de stockage et stationnement en fond de lots ;

Cette perspective sera un atout dans la qualification paysagère du projet et permettra d'ancrer le Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée dans son environnement urbain de manière pérenne.



## 7.6 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 ».

### 7.6.1 Favoriser les mobilités durables

Le projet entend donner aux piétons et cyclistes une place importante, en prévoyant la création d'un cheminement piéton d'une largeur minimale de 2,00 mètres le long de la voie véhicules. Elle se connectera naturellement aux cheminements existants de la rue du Pond Second et du chemin de la Plaine.

La création de cheminement piétons permettra les déplacements pour tous et encouragera les recours aux alternatives à la voiture individuelle pour accéder à la zone économique située à 1 km du centre-ville de Roujan.

Par ailleurs, le site du projet est situé à proximité des arrêts de bus, et pourra bénéficier de l'aire de covoiturage projetée sur le pôle commercial en entrée de ville sud-est sur la RD13. Cette aire de covoiturage aura une capacité maximale de 80 véhicules environ. Elle permettra en termes de développement durable :

- une **réduction des émissions de gaz à effet de serre** ;
- 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).

### 7.6.2 La préservation des chemins agricoles

Les chemins agricoles présents sur le site sont entièrement maintenus et intégrés à la trame viaire du projet. Néanmoins, la circulation ne sera autorisée que pour les engins agricoles. Pour éviter leur usage par d'autres véhicules, outre la signalétique au sol et verticale, le revêtement de ces chemins sera conservé en pleine terre. Ainsi, le risque d'une fréquentation automobile inadaptée sur l'ancien chemin de Roujan à Pézenas qui sépare le SAE de la ZAE intercommunale peut être écarté.

L'absence de traitement et de circulation sur ces chemins permettra tout à la fois de limiter l'imperméabilisation des sols du projet et représentera un intérêt écologique dans le cadre des trames vertes puisqu'ils constituent des corridors pour les espèces en présence.

### 7.6.3 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 toitures sur le projet dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation, et au dessus du bassin de rétention, s'inscrit dans les objectifs nationaux et régionaux de production d'énergies renouvelables.

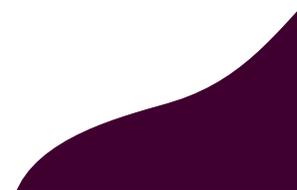
Le développement de panneaux photovoltaïques assoit ainsi l'intérêt général du projet tout en marquant la transition écologique de Roujan.

### 7.6.4 Réduire la consommation d'énergies

Afin de réduire la consommation énergétique des futurs bâtiments du projet, il est demandé de les orienter selon le modèle bioclimatique, qui permettra de profiter de la lumière naturelle du soleil pour l'éclairage et la chauffage naturel des locaux.

Les plantations envisagées devront également être conséquentes afin de créer suffisamment d'ombre pour rafraîchir les bâtiments en période estivale, les essences devront être adaptées au climat afin de limiter les arrosages.

## 8. Annexe





INSTITUT ROPARS

[ études marketing ]

# ÉTUDE DE DÉVELOPPEMENT

Zone de Roujan (34)

8 259<sup>e</sup> étude

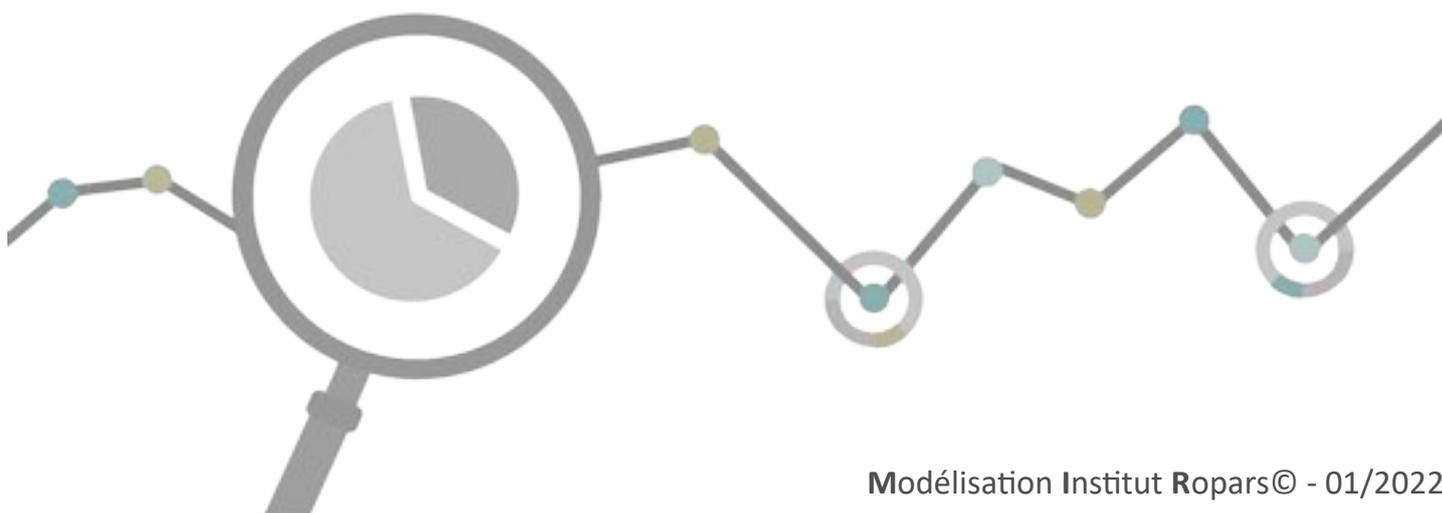
---

Consultant en charge de votre dossier

ANTHONY LE CALLONNEC

Tel. 02.97.27.68.20

---



Modélisation Institut Ropars© - 01/2022

# SOMMAIRE

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



---

# 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

---

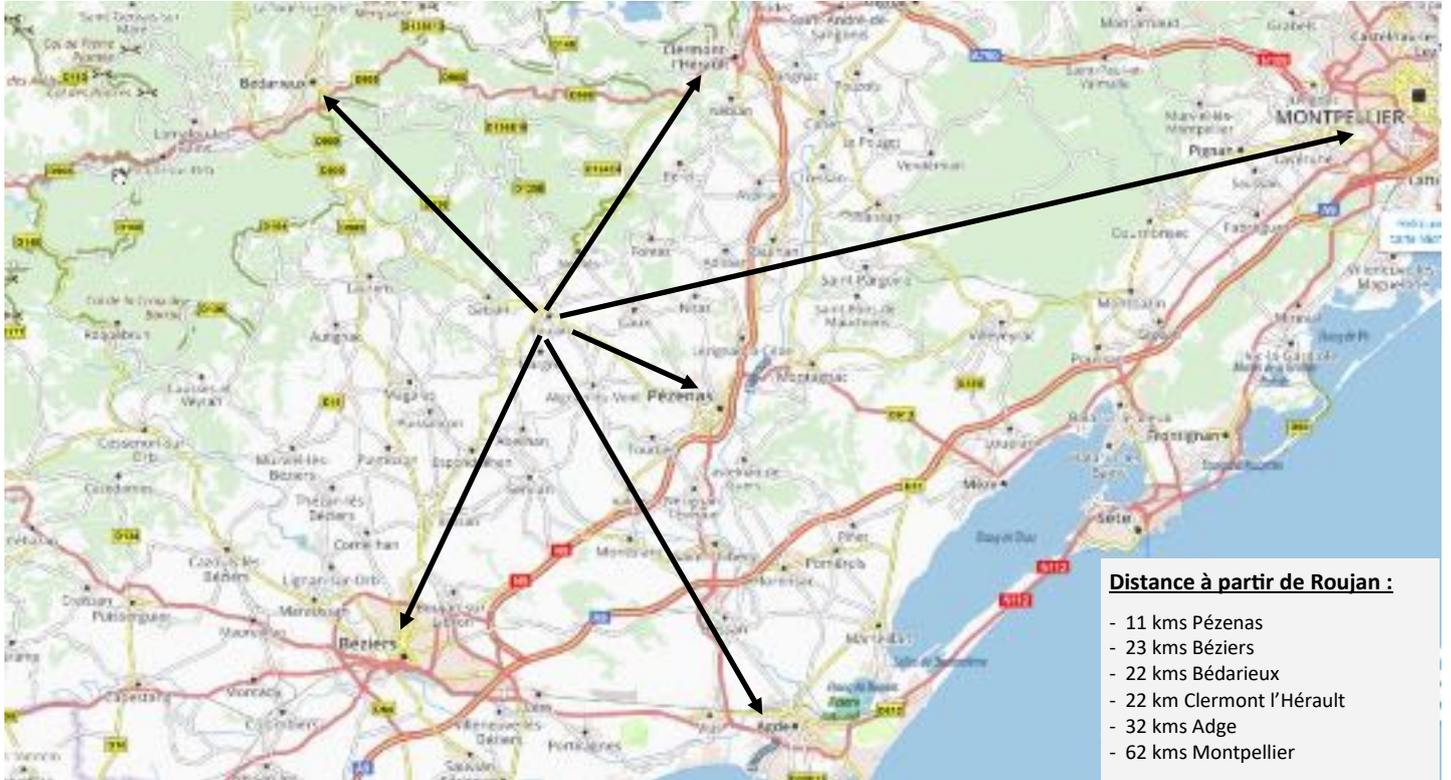
# LOCALISATION

Carte satellite du site



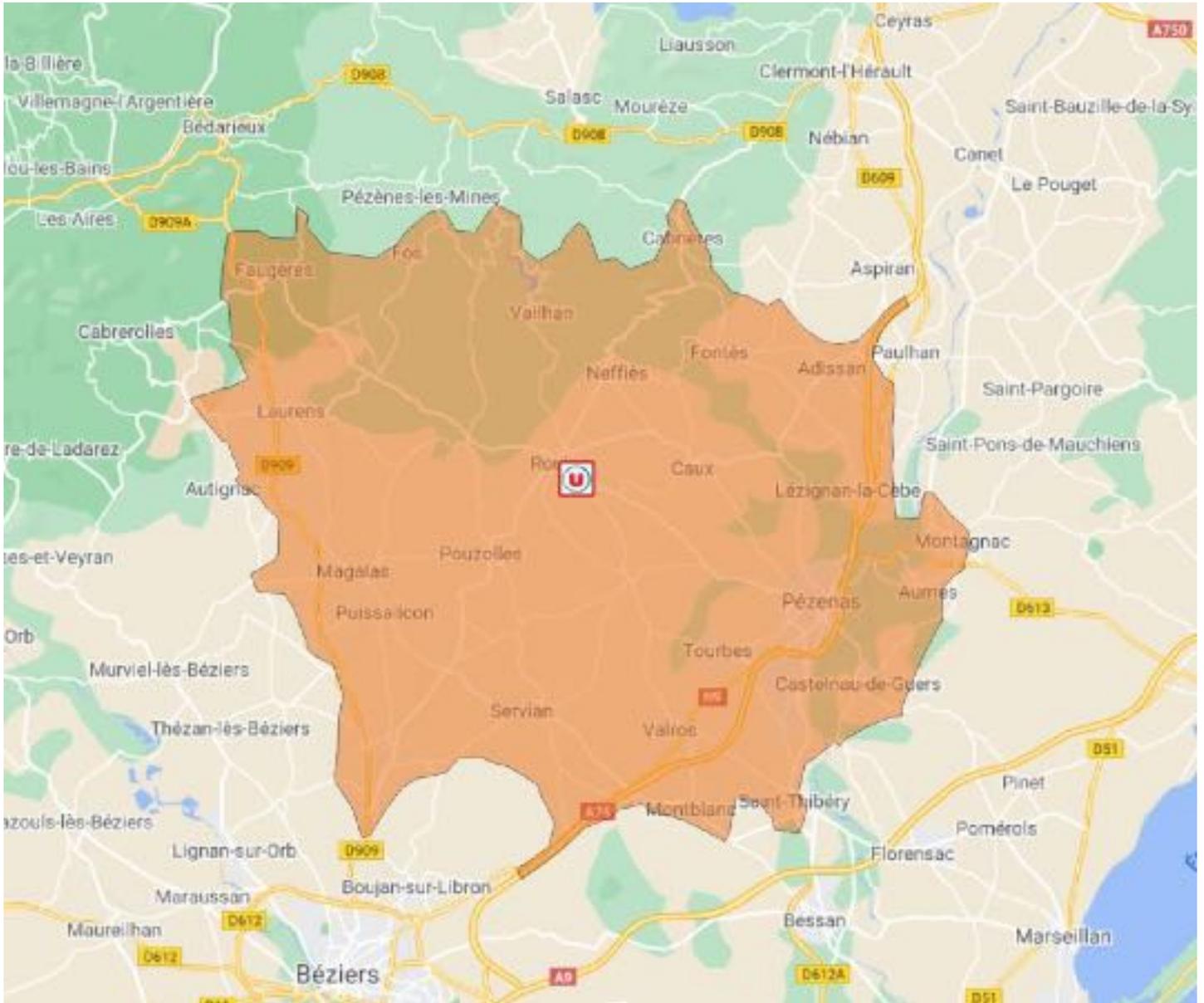
# LOCALISATION

## 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.



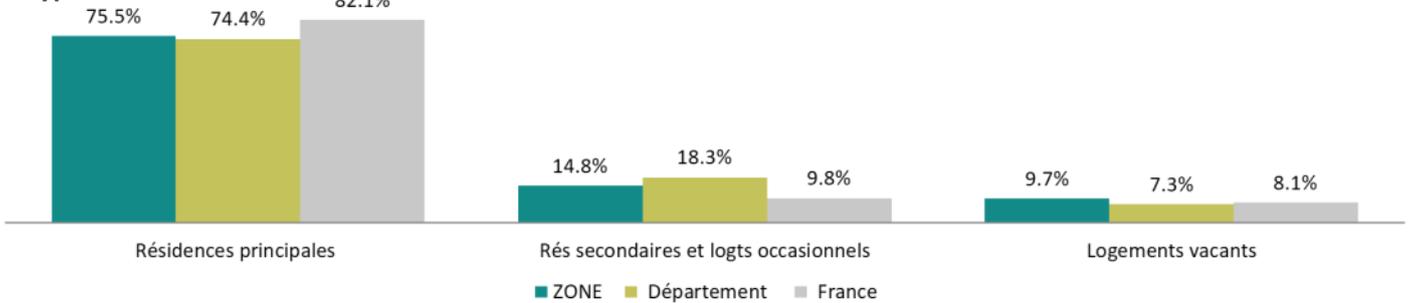


# PRÉSENTATION

## de la zone d'étude

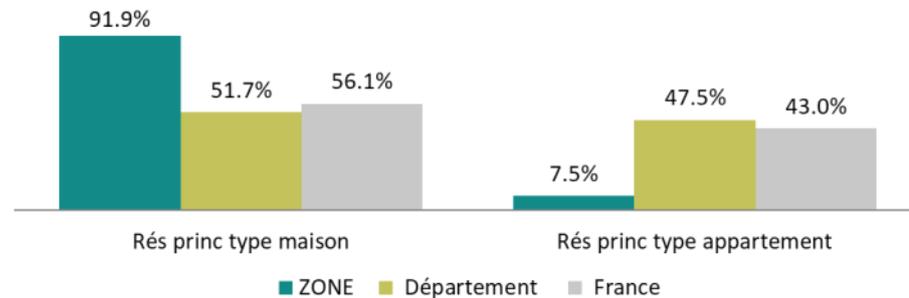
### Typologie des foyers de consommation

#### Type de résidence



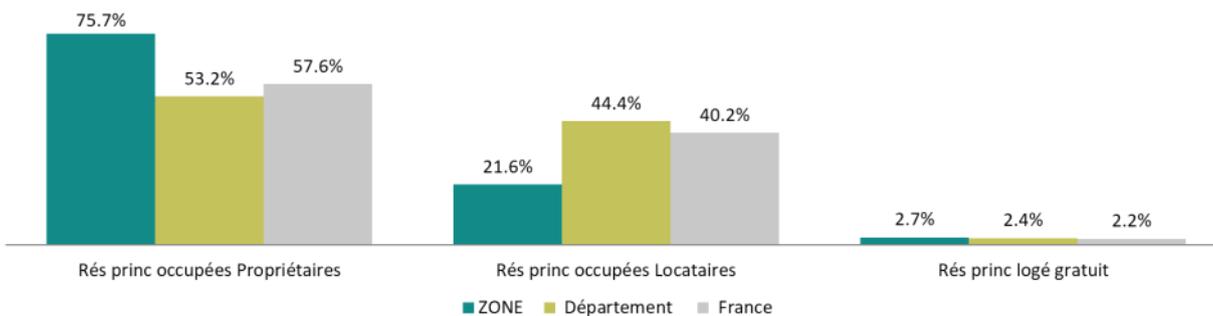
On note une sur représentation des résidences secondaires vs France

#### Type de logement



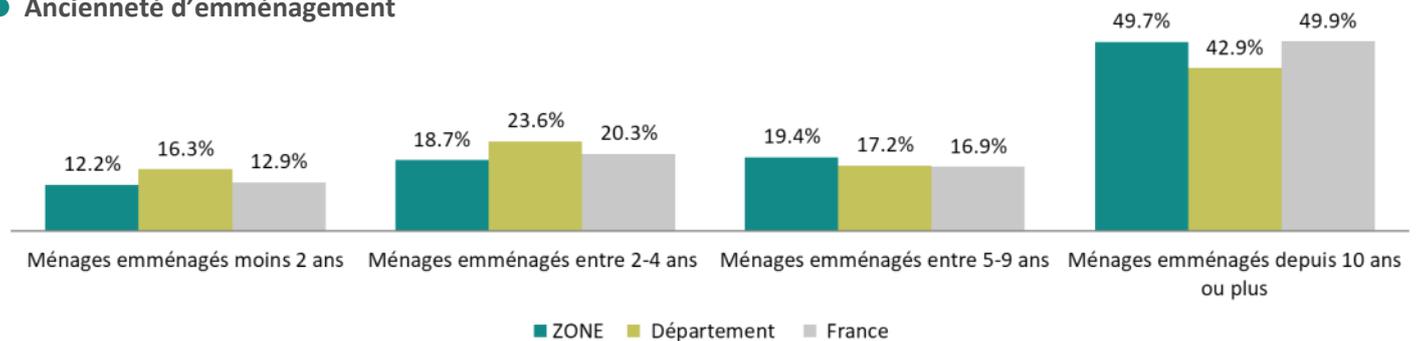
On note une sur représentation des résidences principales type maison vs France

### 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

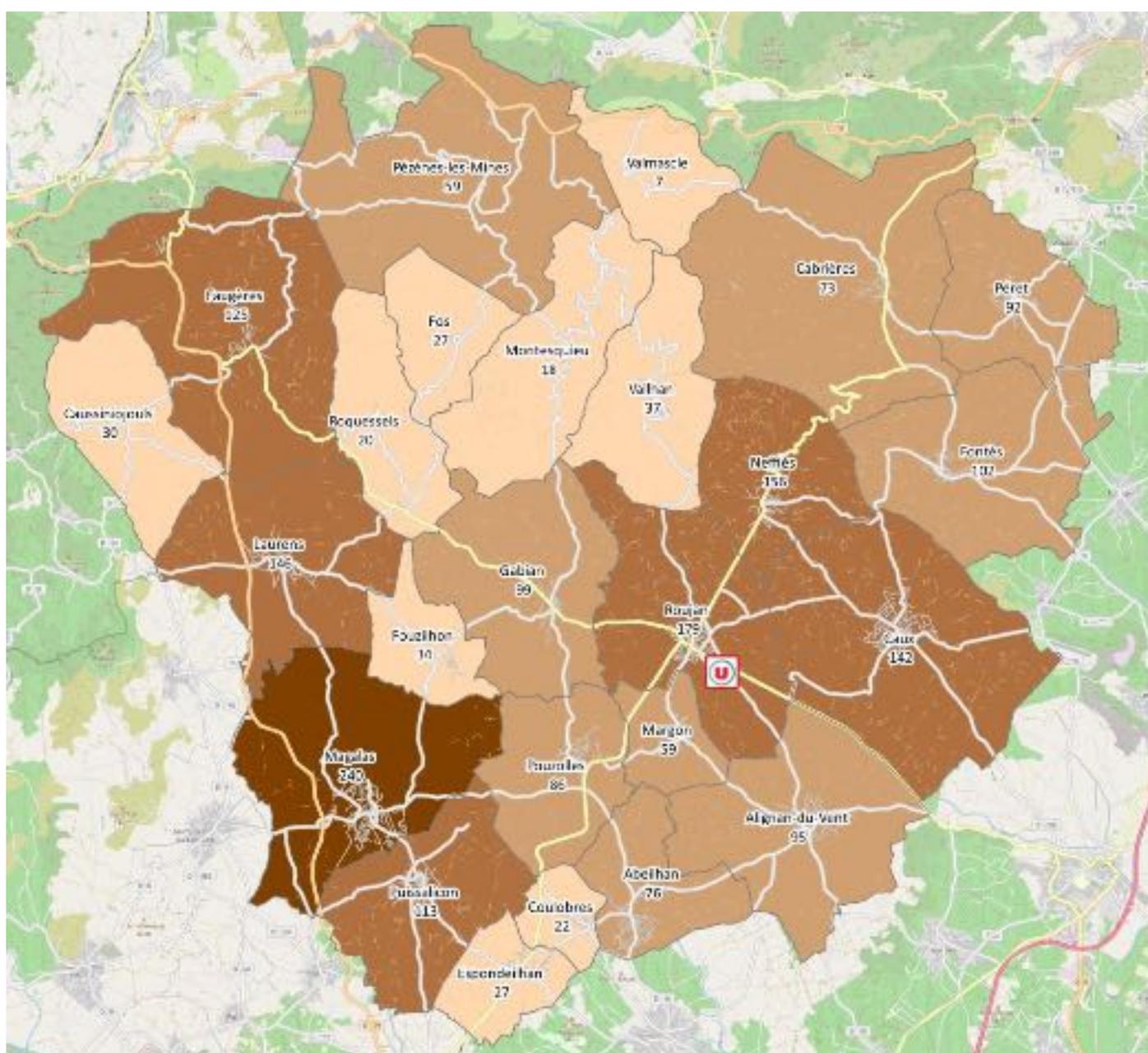
## de la zone d'étude

### 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

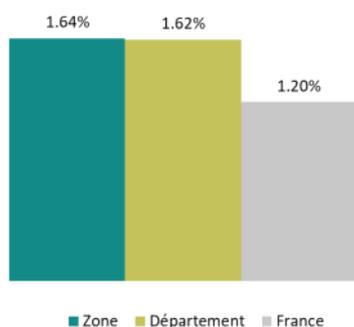
### Programmes logements (en date de prise en compte)

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

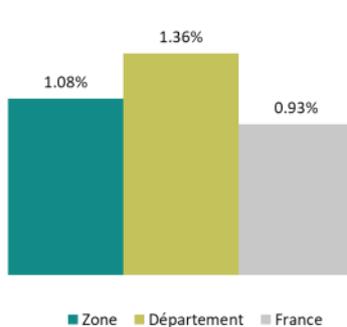
Le nombre de logements autorisés depuis 2018 sur la zone est de 912 ce qui fait une moyenne de 228 logements à l'année.

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

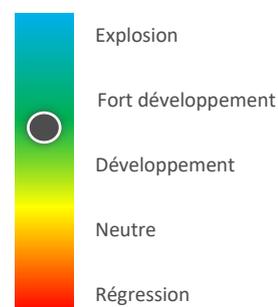
Poids des logements autorisés sur le parc logements



Poids des logements commencés sur le parc logements

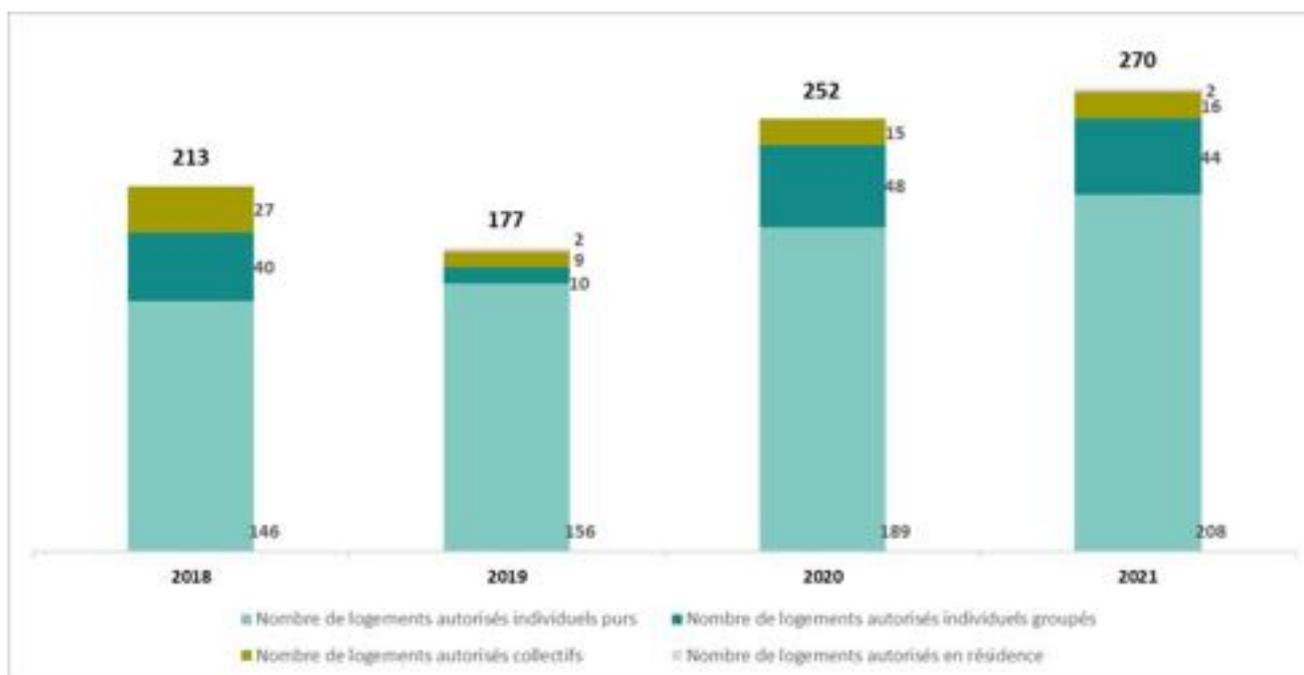


#### Niveau de dynamisme immobilier



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.

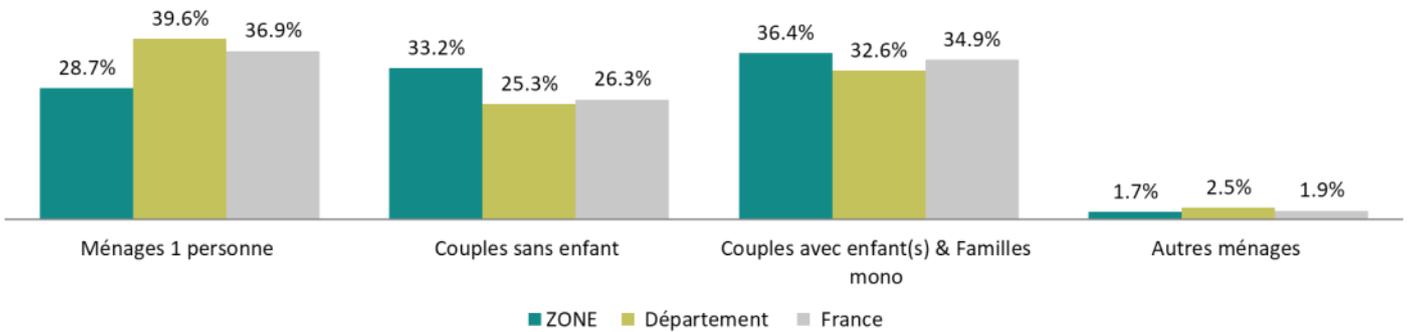
Sources : BPE 2020 - Base permanente des équipements : services aux particuliers

# PRÉSENTATION

## de la zone d'étude

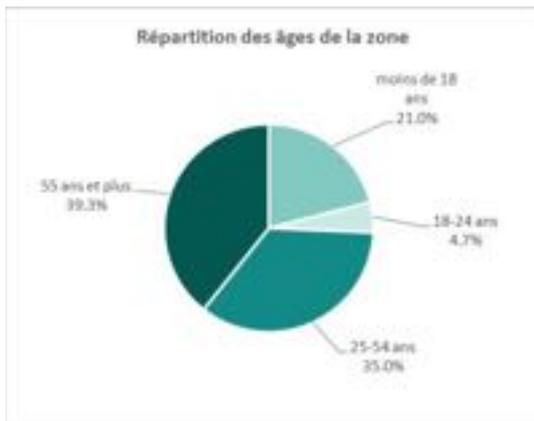
### Typologie des foyers de consommation

#### Ménages selon la structure familiale

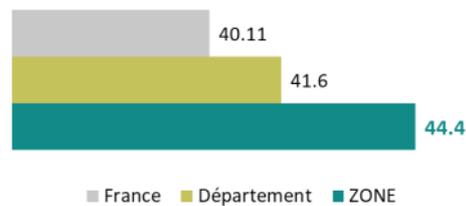


On note une sur représentation des couples avec et sans enfant(s) vs France. Le potentiel marché avec les familles s'élève au total à 69.6% sur la zone.

#### Âge de la population

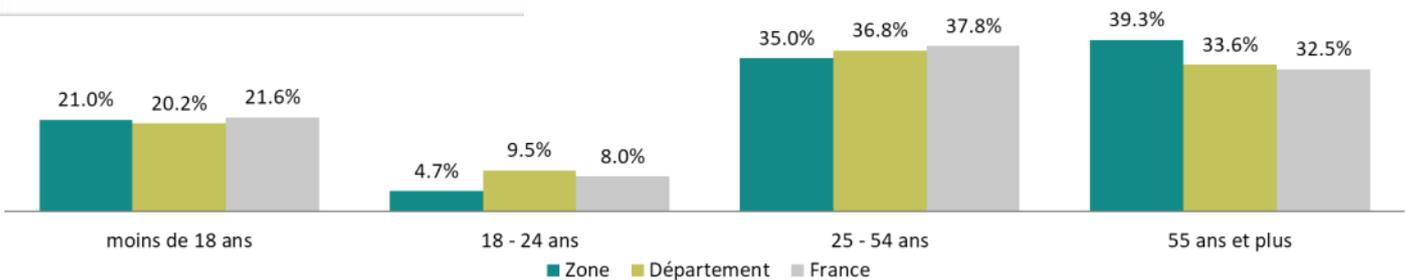


#### Âge moyen



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**.



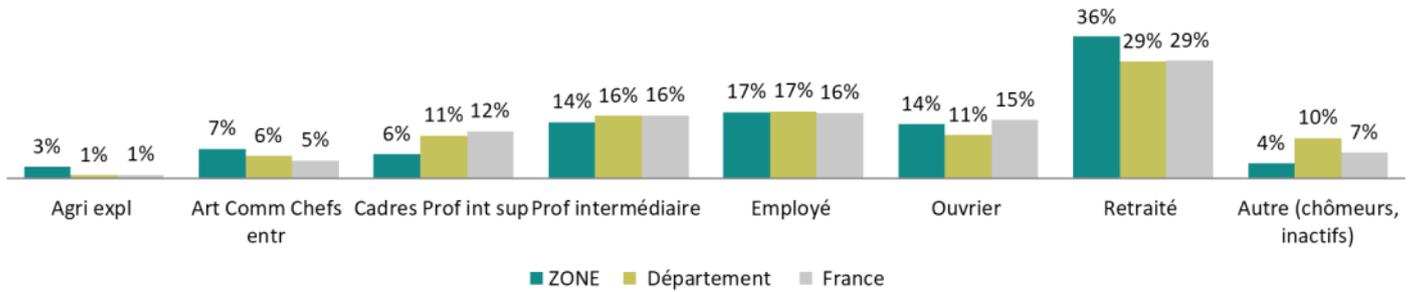
Par rapport au département, on note une sur représentation des moins de 18 ans et des personnes âgées de 55 ans et plus vs France. Il s'agit par conséquent de couvrir des besoins larges au vue des profils qui se dégagent sur cette zone.

# 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.

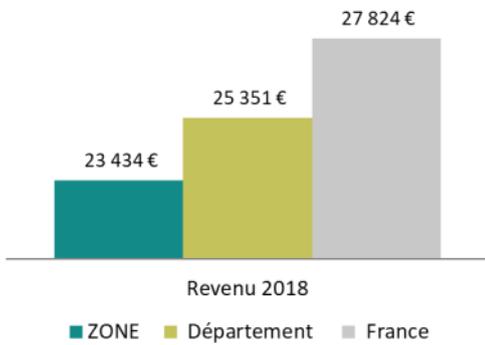
Pour les actifs en présence, les services du quotidien accompagnés d'une offre plus large sont des critères de choix pour le lieu de consommation.

Source : Insee

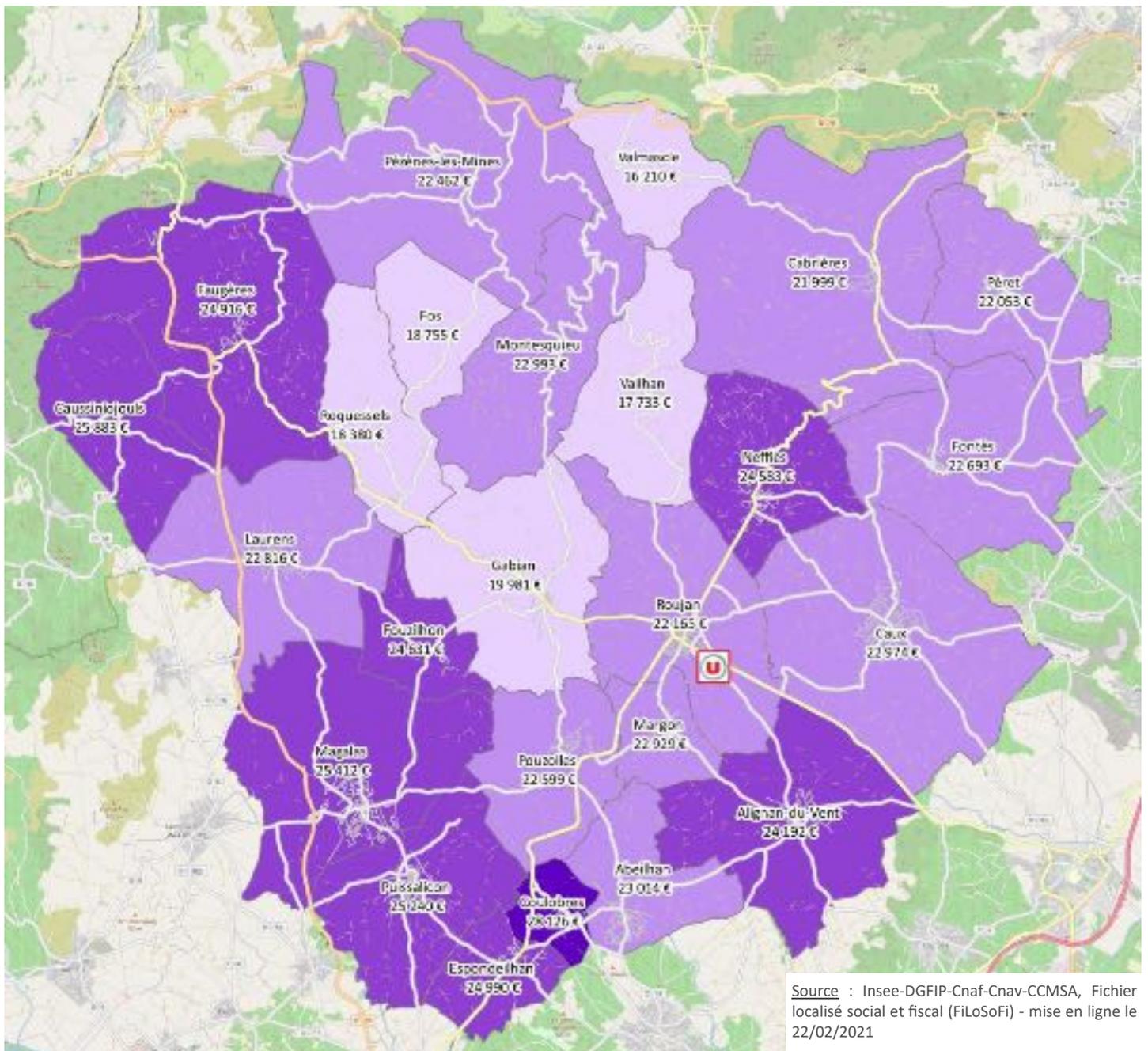
# PRÉSENTATION

## 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.

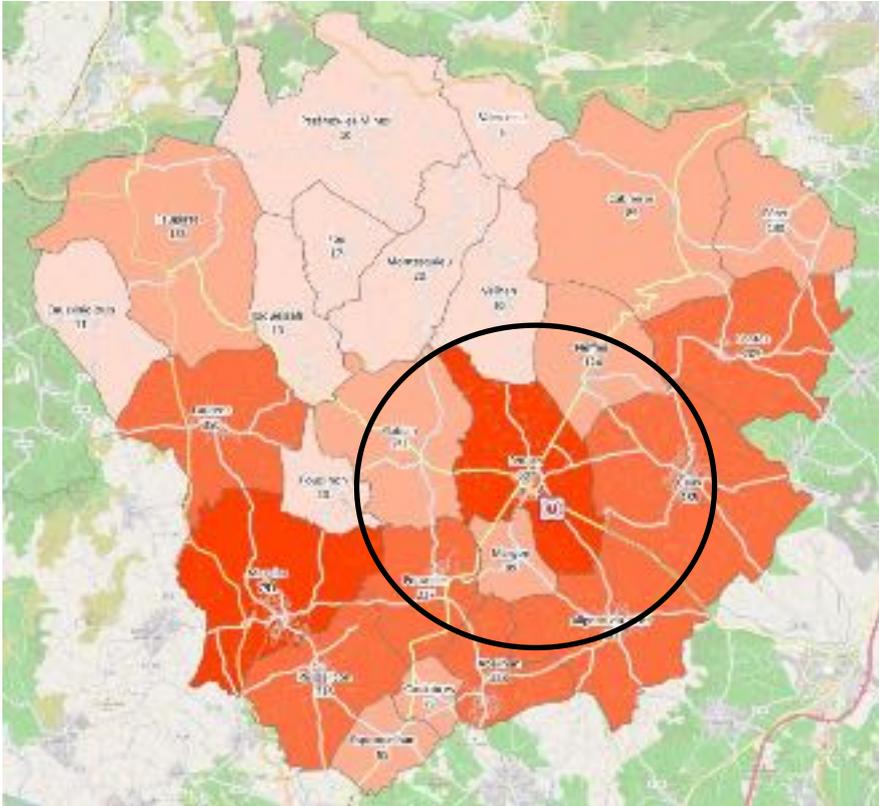


Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) - mise en ligne le 22/02/2021

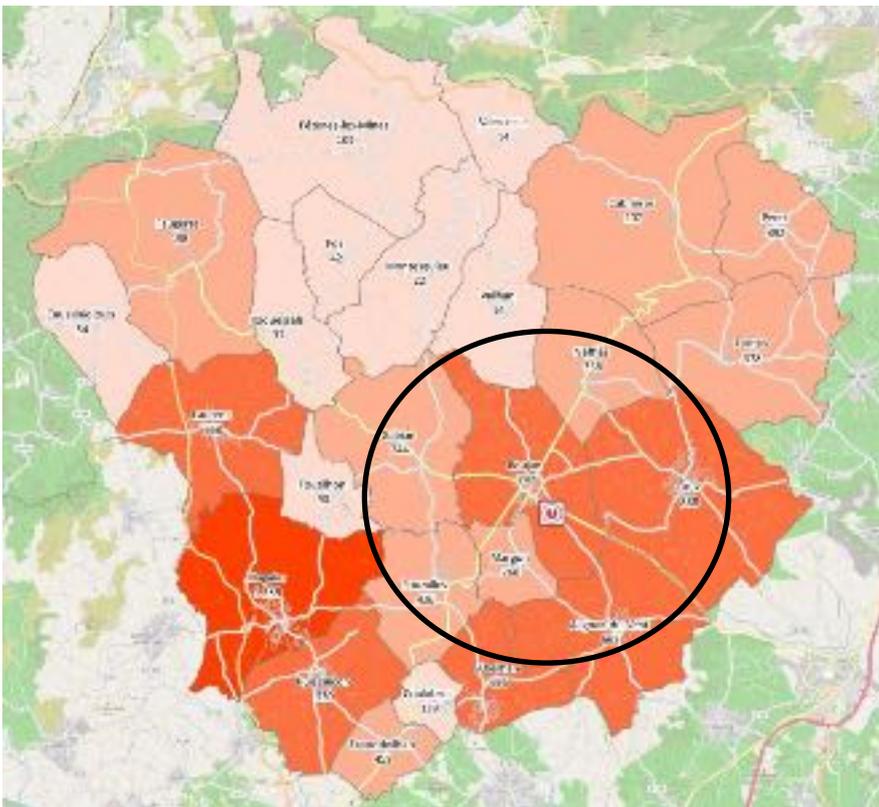
# PRÉSENTATION

## de la zone d'étude

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



### ■ ■ ■ Nombre d'actifs

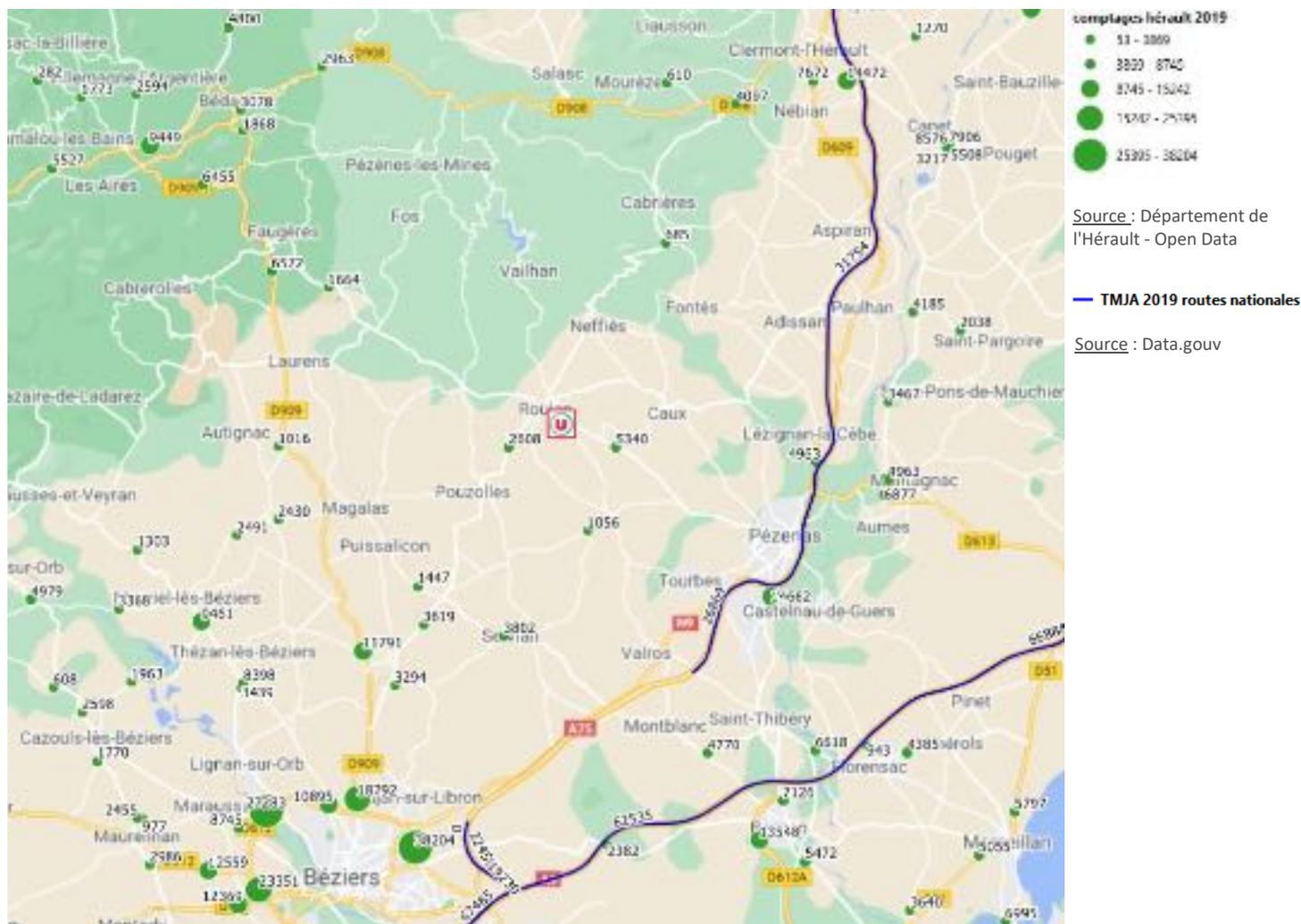


Source : Insee

# PRÉSENTATION

## de la zone d'étude

### Les flux routiers



### 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
		<b>1706</b>

**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.

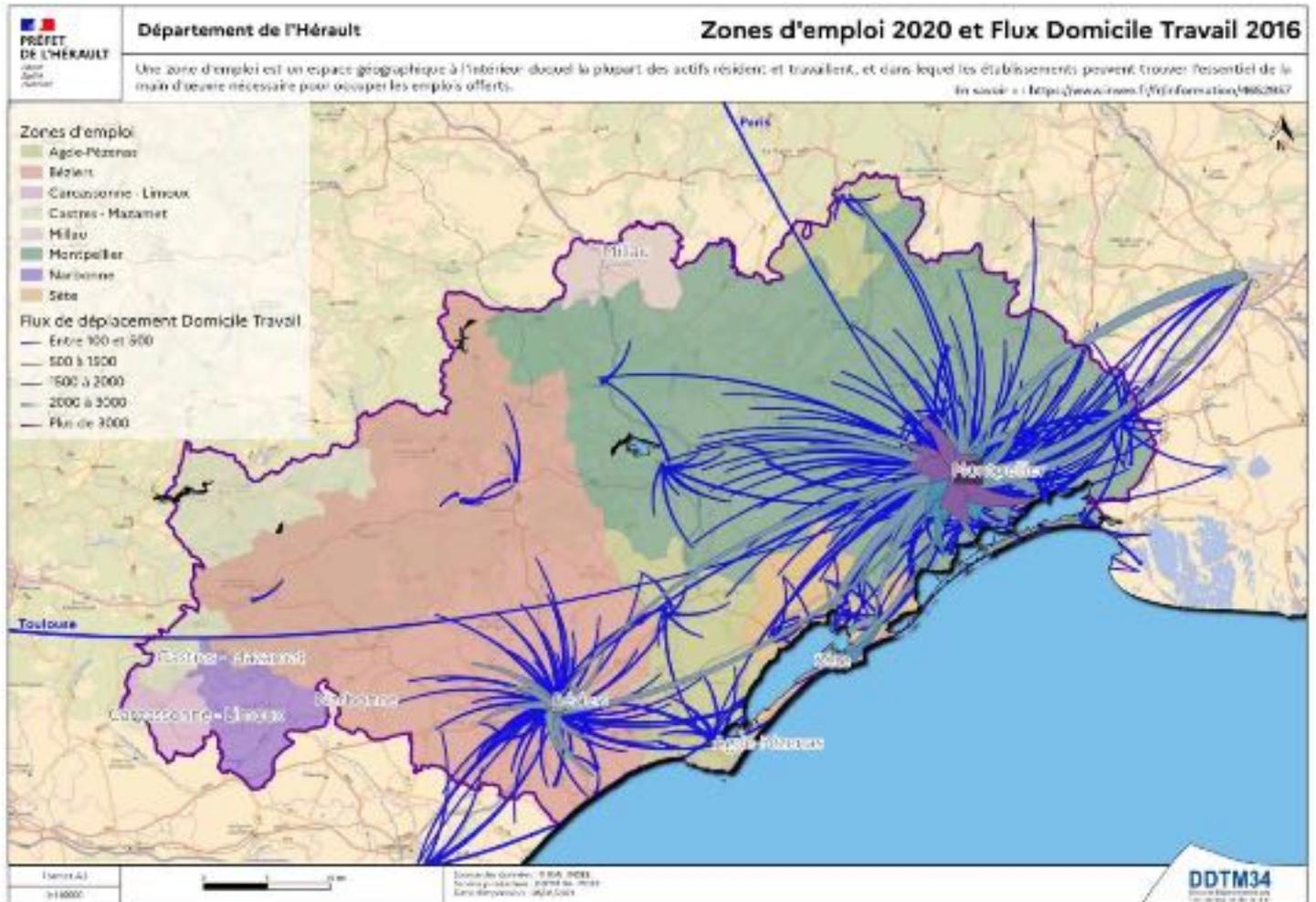
**La ville de Béziers représente près de 75% des flux sortants de la zone**

Source : Insee - recensement 2017

# PRÉSENTATION

## de la zone d'étude

### Zone d'emploi et flux

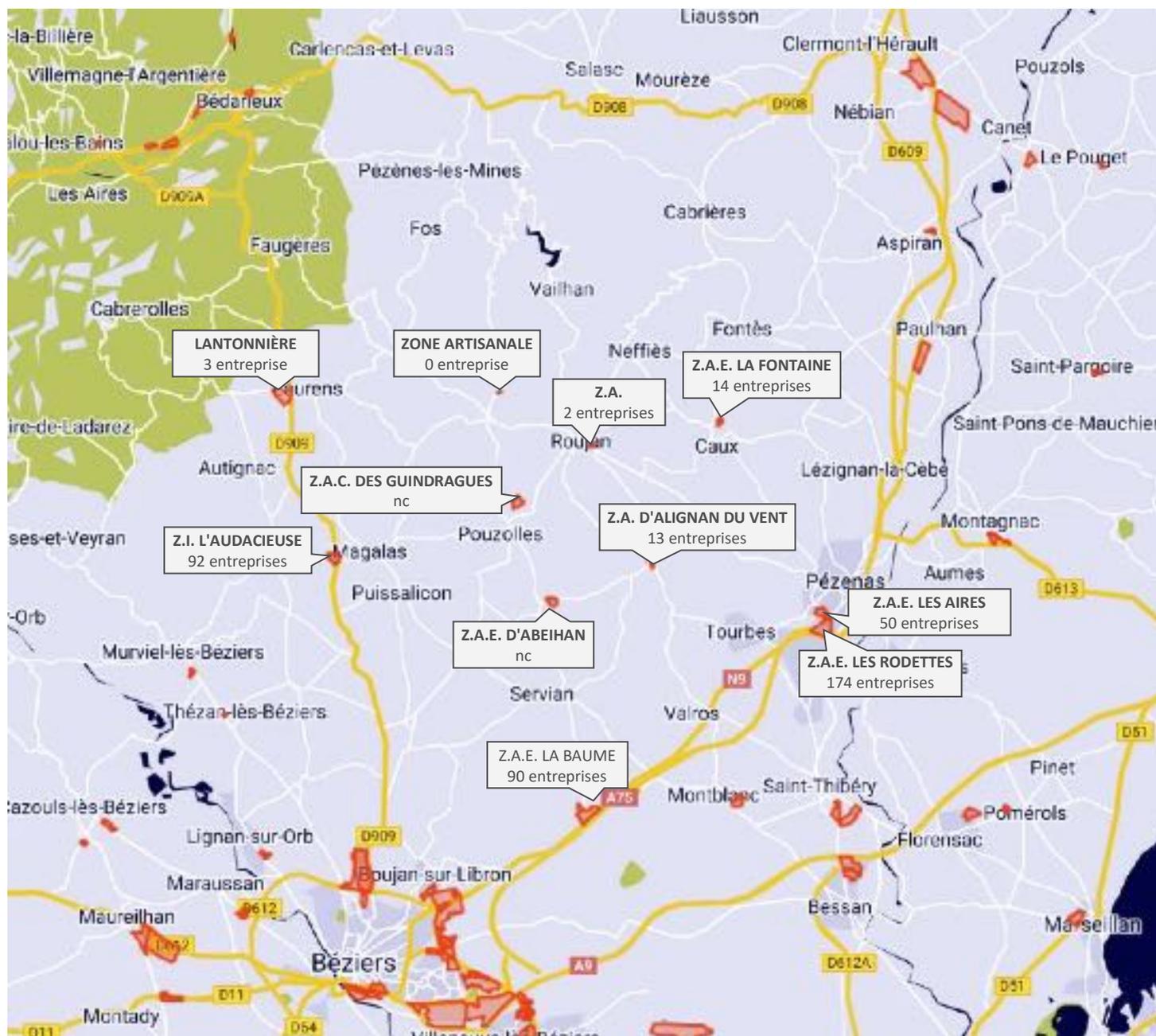


Source : [herault.gouv.fr](http://herault.gouv.fr)

# 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
- Capestang
- 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<sup>er</sup> 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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>10.8</b>	<b>2.9</b>	<b>0.0</b>	<b>0.4</b>	<b>2.1</b>	<b>0.0</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>8.3</b>	<b>3.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>3.2</b>	<b>0.2</b>

#### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-6.1</b>	<b>1.4</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>2.7</b>	<b>0.5</b>
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

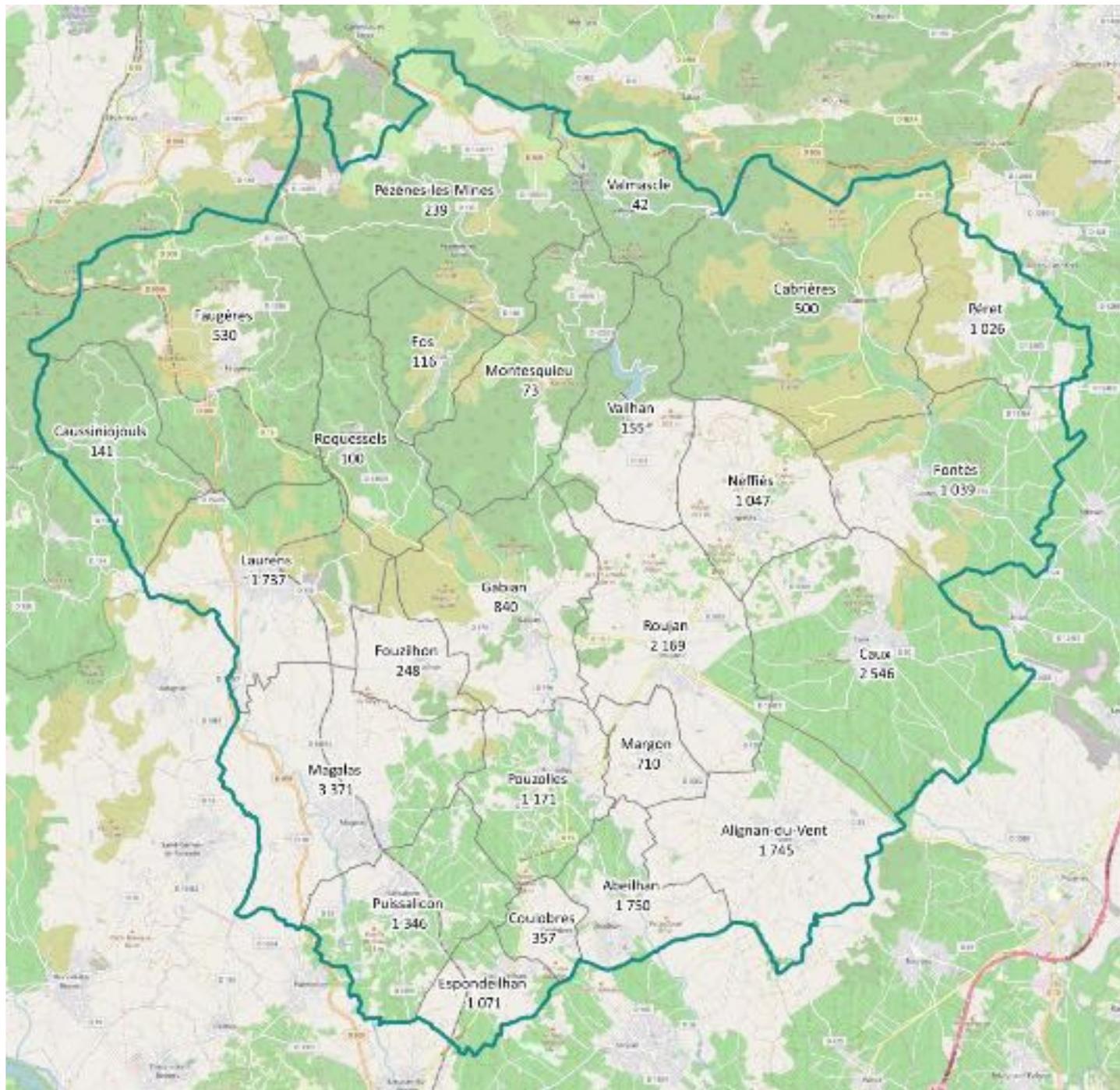
---



# BENCHMARK

## présentation des zones comparées

### Zone de Roujan

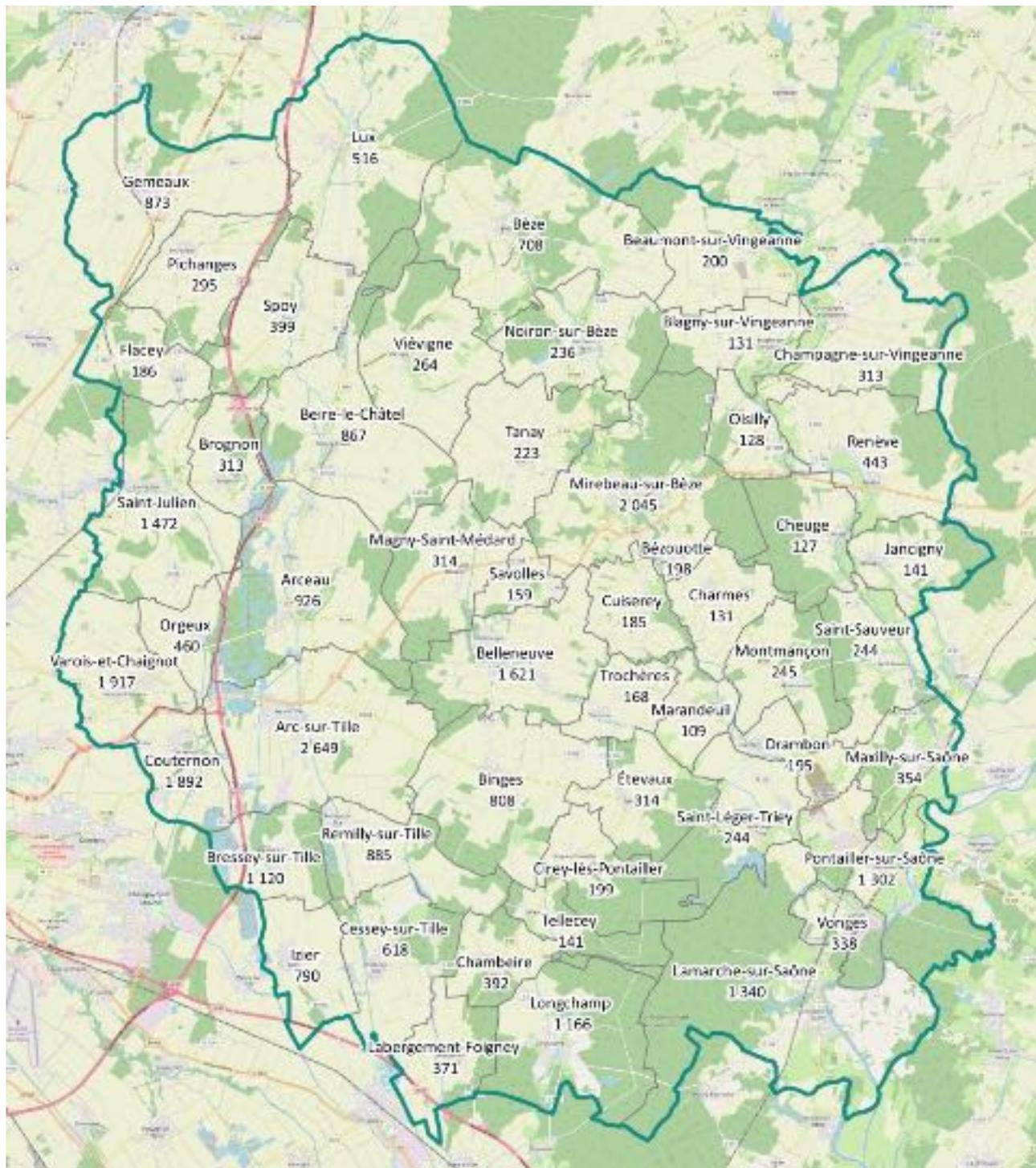


Nom de la zone	Roujan
Population de la zone	24 069
Grande ville à proximité	Béziers
Population de la grande ville de proximité	77 599

# 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

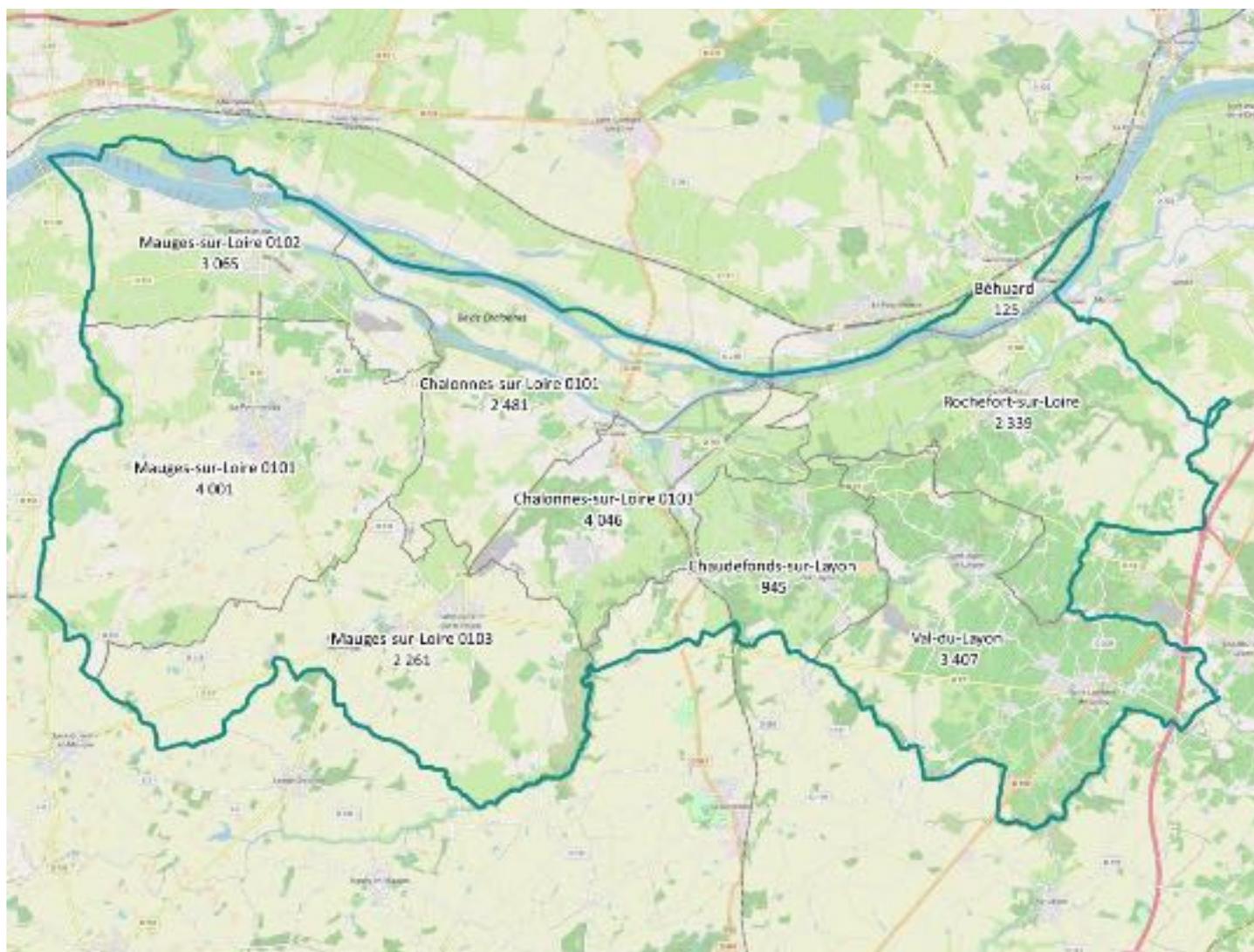


Nom de la zone	Capestang	
Population de la zone	34750	
Grande ville à proximité	Béziers	Narbonne
Population de la grande ville de proximité	77599	55375

# 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

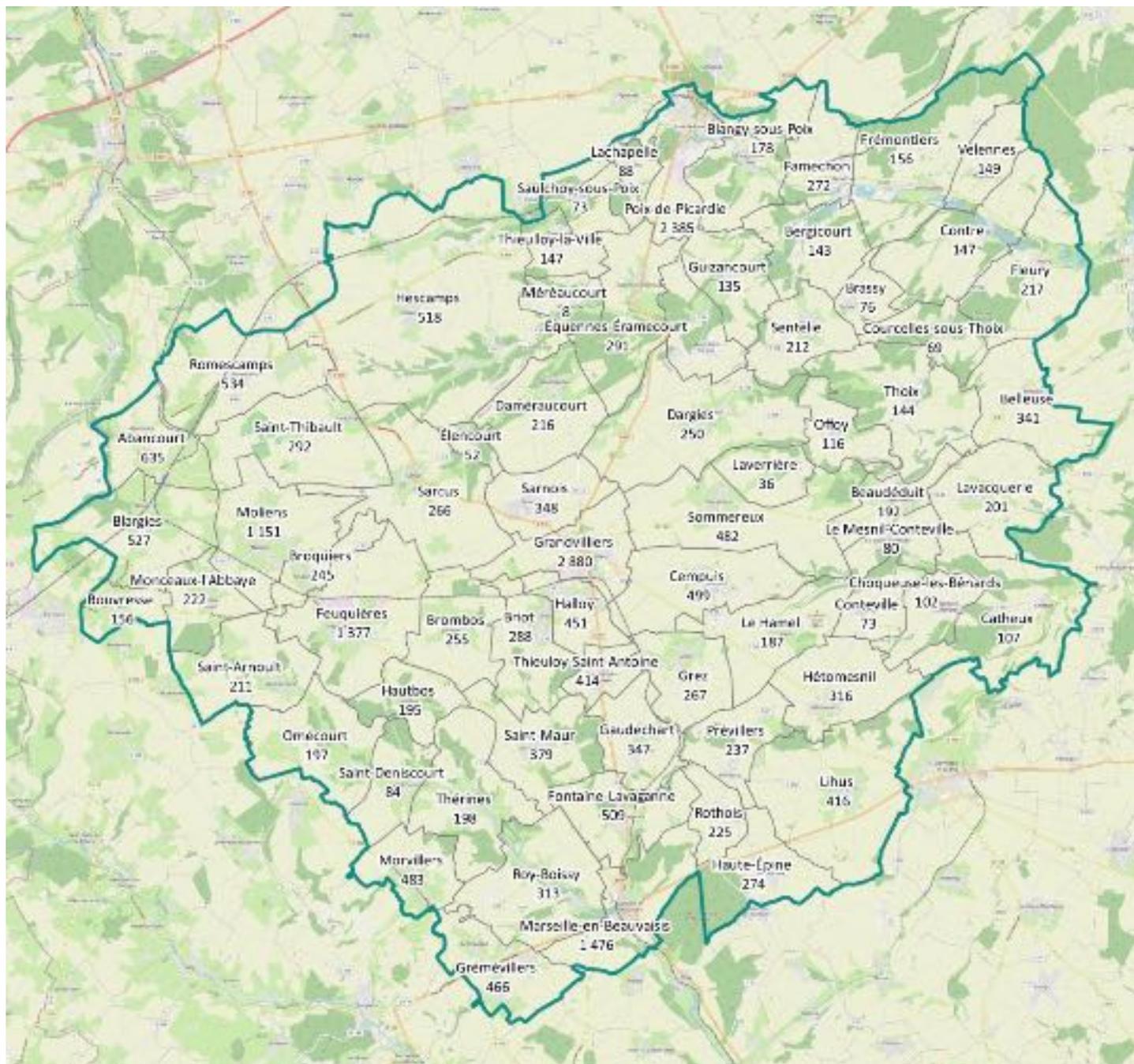


Nom de la zone	Gasny
Population de la zone	26899
Grande ville à proximité	Vernon
Population de la grande ville de proximité	23777

# BENCHMARK

## présentation des zones comparées

### Zone de Grandvilliers

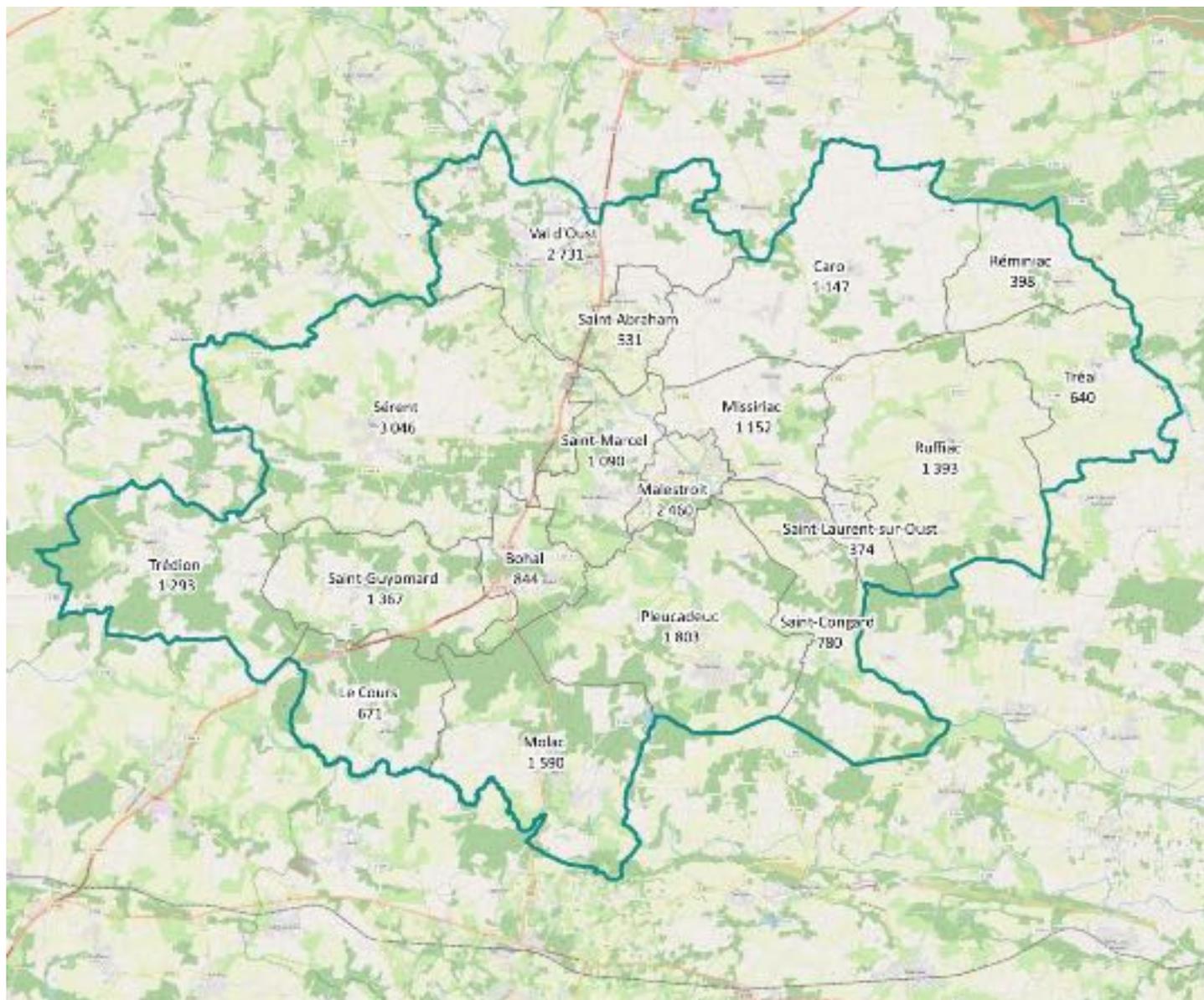


Nom de la zone	Grandvilliers	
Population de la zone	24976	
Grande ville à proximité	Amiens	Beauvais
Population de la grande ville de proximité	133891	56605

# BENCHMARK

## présentation des zones comparées

### Zone de Malestroit

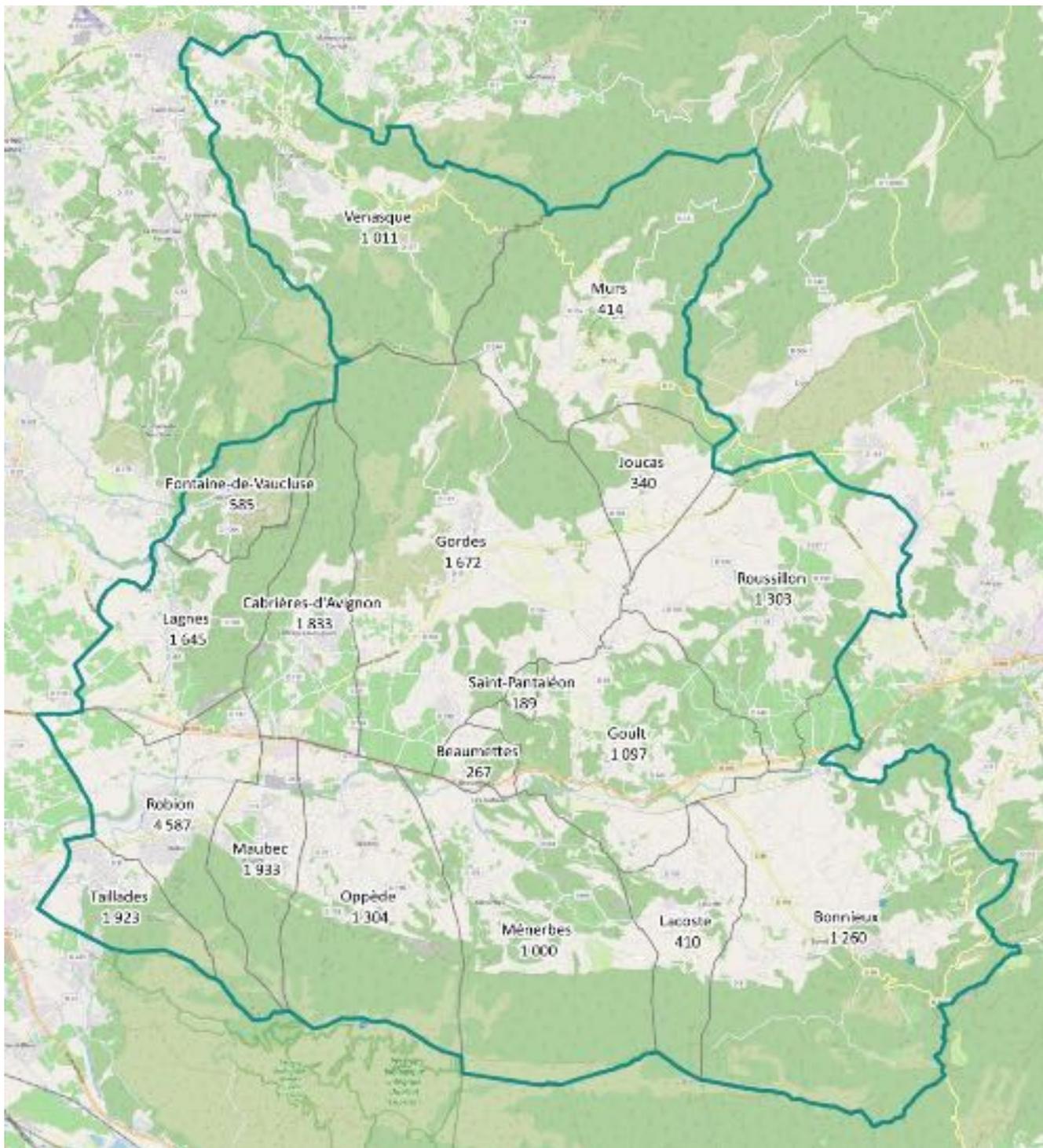


Nom de la zone	Malestroit
Population de la zone	23310
Grande ville à proximité	Vannes
Population de la grande ville de proximité	53438

# BENCHMARK

## présentation des zones comparées

### Zone de Maubec

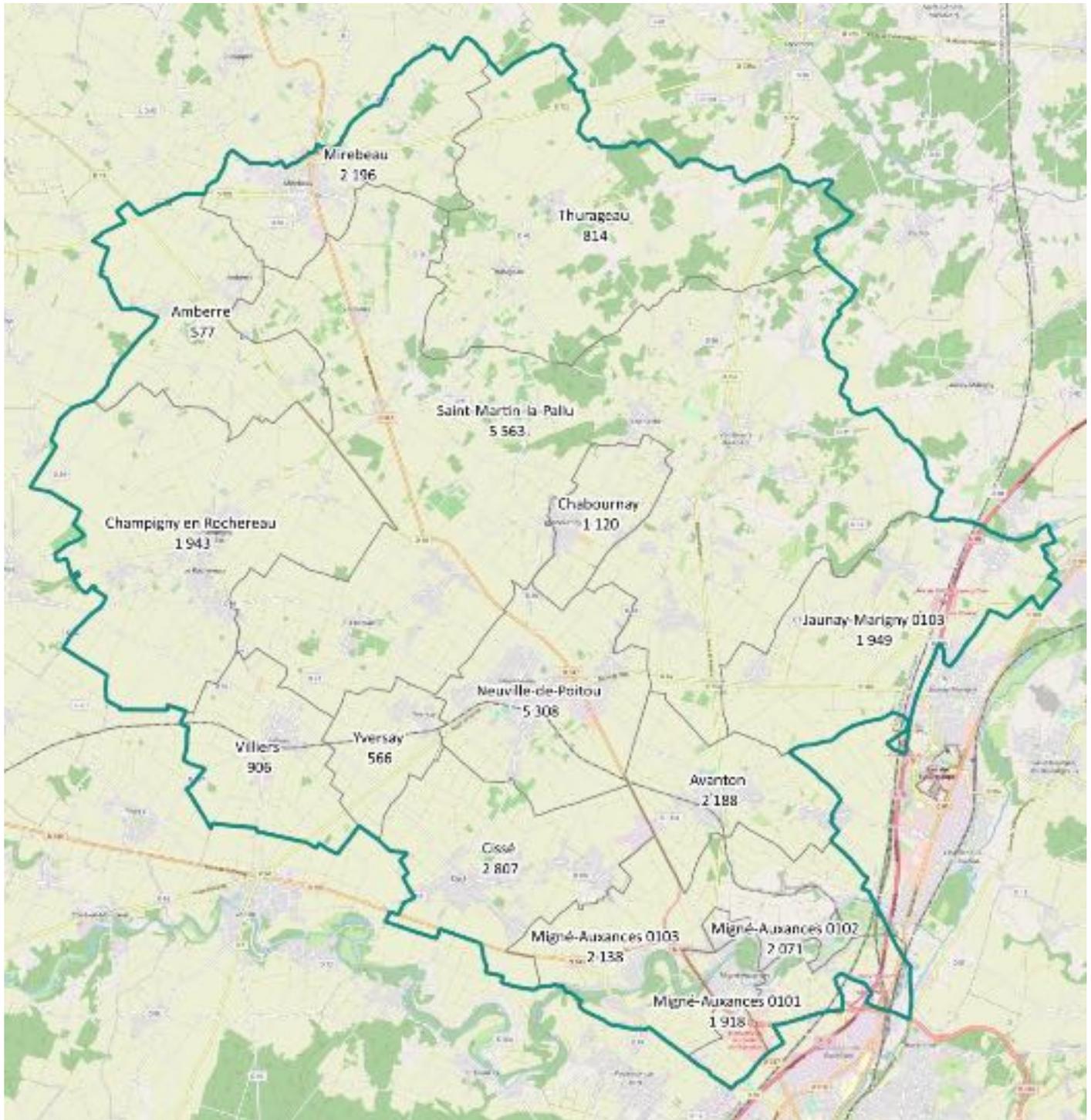


Nom de la zone	Maubec
Population de la zone	22773
Grande ville à proximité	Avignon
Population de la grande ville de proximité	91729

# BENCHMARK

## présentation des zones comparées

### Zone de Neuville de Poitou

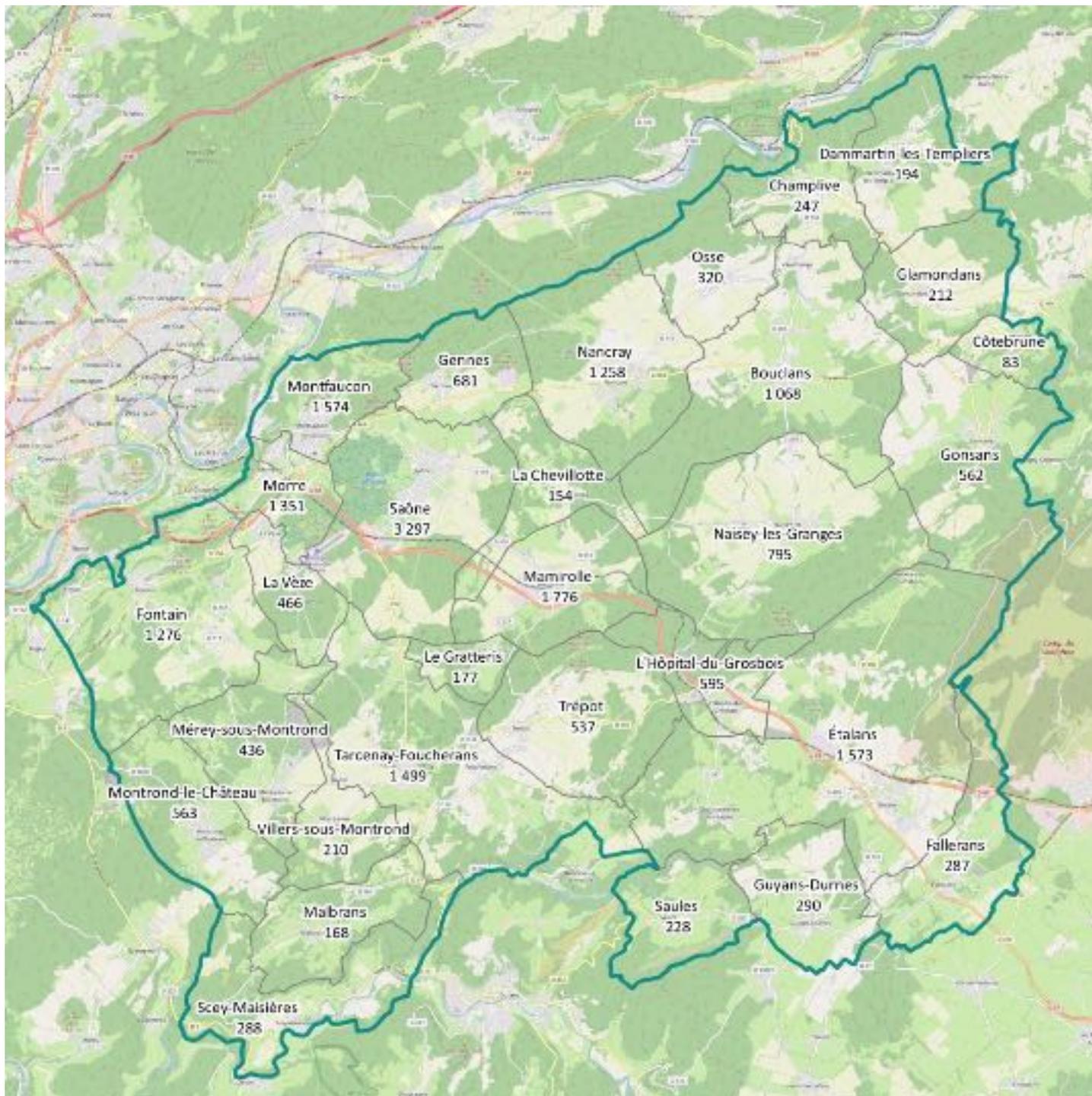


Nom de la zone	Neuville de Poitou
Population de la zone	32064
Grande ville à proximité	Poitiers
Population de la grande ville de proximité	88665

# BENCHMARK

## présentation des zones comparées

### Zone de Saône

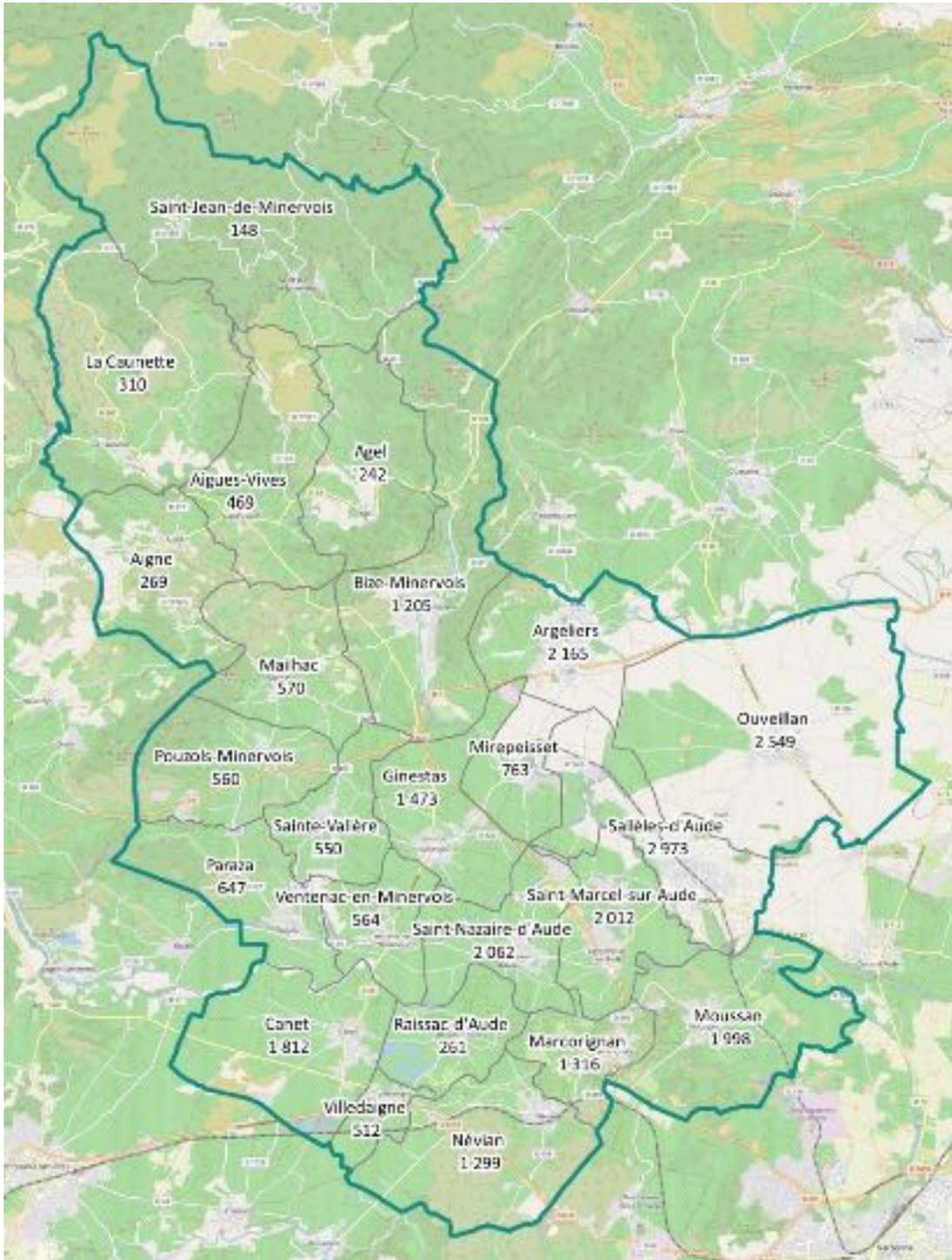


Nom de la zone	Saône
Population de la zone	22165
Grande ville à proximité	Besançon
Population de la grande ville de proximité	116775

# 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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>10.8</b>	<b>2.9</b>	<b>0.0</b>	<b>0.4</b>	<b>2.1</b>	<b>0.0</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>8.3</b>	<b>3.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>3.2</b>	<b>0.2</b>

### 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
<b>Roujan</b>	<b>-6.1</b>	<b>1.4</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.3</b>	<b>2.7</b>	<b>0.5</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>2.9</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Saône	22165	2.3	0.5	0.5	0.9
St Marcel sur Aude	26729	0.4	0.0	1.5	0.0
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>3.1</b>	<b>0.7</b>	<b>0.5</b>	<b>0.3</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>0.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.2</b>	<b>0.8</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>3.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.8</b>	<b>0.4</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>1.5</b>	<b>0.8</b>	<b>1.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.5</b>	<b>1.2</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-4.5</b>	<b>1.9</b>	<b>1.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.8</b>	<b>1.9</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>
Saône	22165	1.4	0.5
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.7
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>0.9</b>	<b>1.0</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>1.2</b>	<b>1.5</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>19.1</b>
Saône	22165	1.4	0.5	19.9
St Marcel sur Aude	26729	1.5	1.1	18.3
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>1.7</b>	<b>1.2</b>	<b>18.0</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>1.2</b>	<b>-0.1</b>	<b>-2.6</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>24.1</b>
Saône	22165	16.2
St Marcel sur Aude	26729	31.4
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>27.0</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>7.1</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.7</b>	<b>0.5</b>	<b>0.7</b>
Saône	22165	3.3	5.0	1.0
St Marcel sur Aude	26729	1.2	2.0	0.5
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>2.0</b>	<b>2.4</b>	<b>0.6</b>

## ● 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
<b>Roujan</b>	<b>7.9</b>	<b>11.5</b>	<b>-0.5</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>20.8</b>	<b>8.7</b>	<b>0.4</b>
Saône	22165	10.4	5.4	0.0
St Marcel sur Aude	26729	13.8	13.1	0.7
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>14.5</b>	<b>8.9</b>	<b>0.9</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-15.1</b>	<b>0.3</b>	<b>1.1</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>2.1</b>	<b>2.9</b>	<b>1.7</b>
Saône	22165	2.3	1.4	2.3
St Marcel sur Aude	26729	2.6	5.6	0.4
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>3.5</b>	<b>2.3</b>	<b>2.0</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>3.3</b>	<b>-1.4</b>	<b>0.8</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.8</b>	<b>3.3</b>	<b>0.0</b>
Saône	22165	1.4	2.3	0.5
St Marcel sur Aude	26729	1.5	3.0	0.0
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>1.5</b>	<b>3.1</b>	<b>0.5</b>

## ● 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
<b>Roujan</b>	<b>1.5</b>	<b>-0.6</b>	<b>1.2</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>7.1</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Saône	22165	8.1	0.5	0.0	0.0
St Marcel sur Aude	26729	5.6	0.4	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>8.5</b>	<b>0.9</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>3.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
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**.

# 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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>2.1</b>	<b>0.4</b>
Saône	22165	0.9	0.9
St Marcel sur Aude	26729	1.1	0.7
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>1.9</b>	<b>1.2</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-0.4</b>	<b>1.9</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.0</b>	<b>0.8</b>	<b>3.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.0</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>0.1</b>	<b>0.5</b>	<b>3.1</b>	<b>0.3</b>	<b>0.9</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>0.3</b>	<b>-0.8</b>	<b>-0.6</b>	<b>-0.3</b>	<b>2.2</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Saône	22165	0.0	0.0	0.0	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.1</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>10.4</b>	<b>4.2</b>	<b>25.8</b>	<b>11.6</b>	<b>2.1</b>	<b>0.0</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>8.6</b>	<b>3.3</b>	<b>16.9</b>	<b>10.8</b>	<b>2.3</b>	<b>0.1</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-4.3</b>	<b>-2.1</b>	<b>-21.4</b>	<b>-2.1</b>	<b>0.5</b>	<b>0.2</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>1.5</b>	<b>0.3</b>	<b>1.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>2.1</b>	<b>0.3</b>	<b>0.6</b>	<b>0.2</b>	<b>0.6</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>4.1</b>	<b>-0.4</b>	<b>-3.5</b>	<b>1.2</b>	<b>1.7</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.8</b>	<b>8.7</b>	<b>6.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>0.7</b>	<b>7.0</b>	<b>4.9</b>	<b>0.0</b>	<b>1.2</b>	<b>0.6</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-0.4</b>	<b>-4.1</b>	<b>-4.3</b>	<b>0.1</b>	<b>2.9</b>	<b>1.5</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.0</b>	<b>0.4</b>	<b>1.7</b>	<b>5.8</b>	<b>1.7</b>	<b>0.0</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>0.1</b>	<b>0.3</b>	<b>1.2</b>	<b>7.0</b>	<b>1.1</b>	<b>0.0</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>0.2</b>	<b>-0.3</b>	<b>-1.2</b>	<b>2.9</b>	<b>-1.4</b>	<b>0.0</b>
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**.

# 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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>5.4</b>	<b>1.7</b>	<b>0.0</b>	<b>2.1</b>	<b>1.2</b>
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
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>4.1</b>	<b>0.9</b>	<b>0.1</b>	<b>1.2</b>	<b>2.2</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>-3.1</b>	<b>-1.9</b>	<b>0.2</b>	<b>-2.0</b>	<b>2.2</b>
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
<b>Roujan</b>	<b>24069</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Saône	22165	0.0	0.0
St Marcel sur Aude	26729	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>292080</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>

### ● 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
<b>Roujan</b>	<b>0.0</b>	<b>0.6</b>
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**.



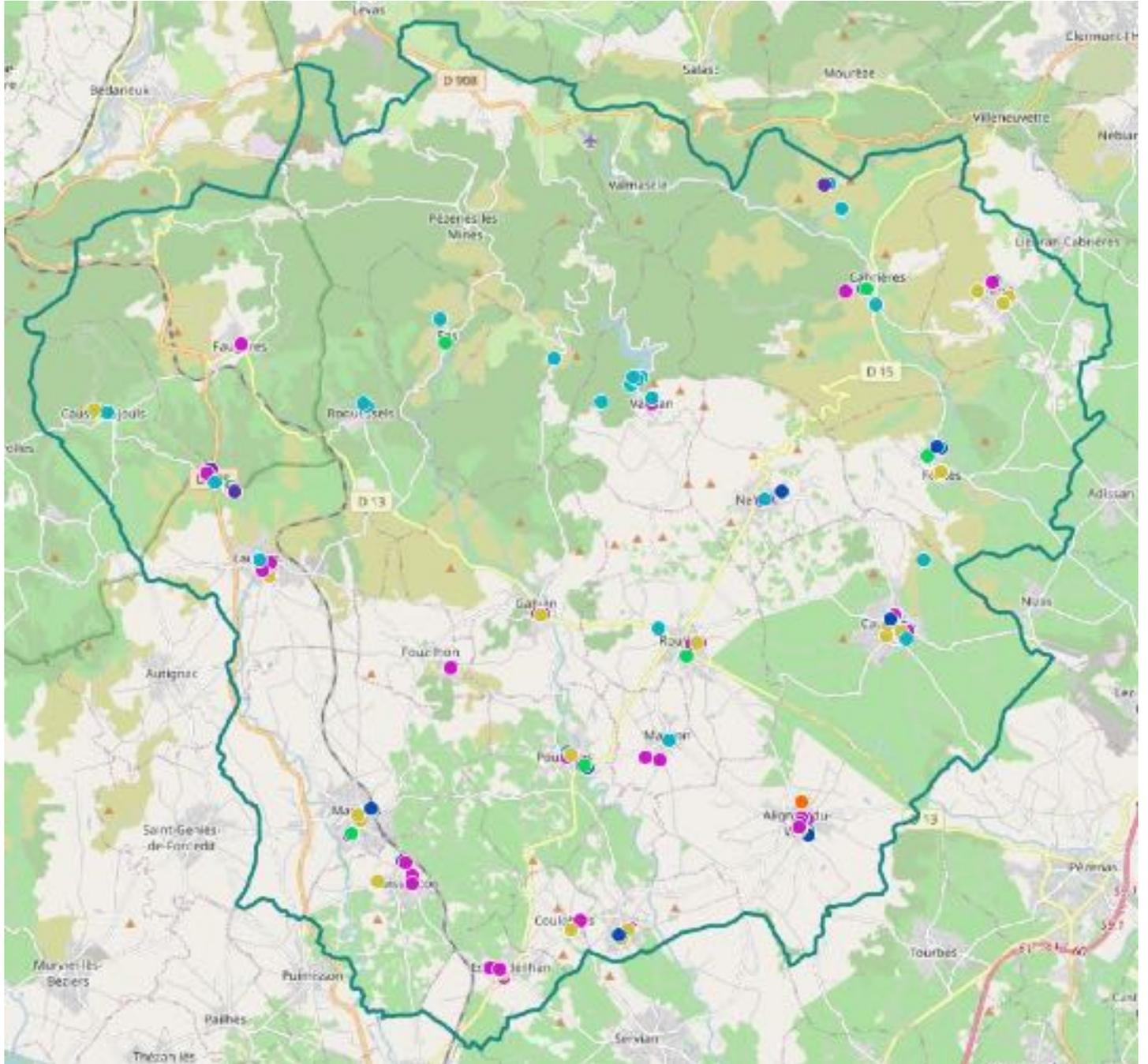
---

# 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
Équipement 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 - Caussiniojous	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 GYMNASTIQUE - 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>



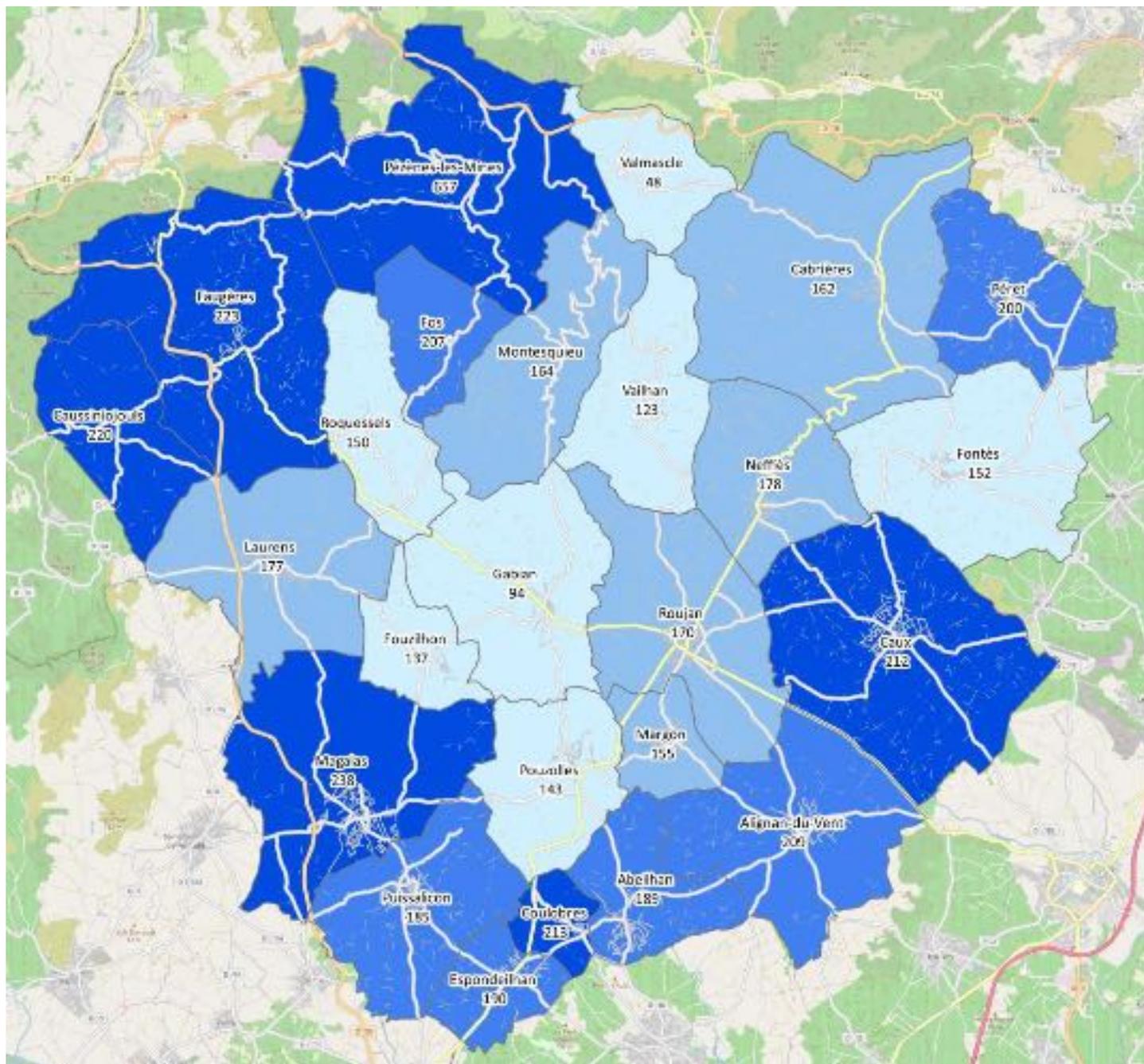
---

# 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

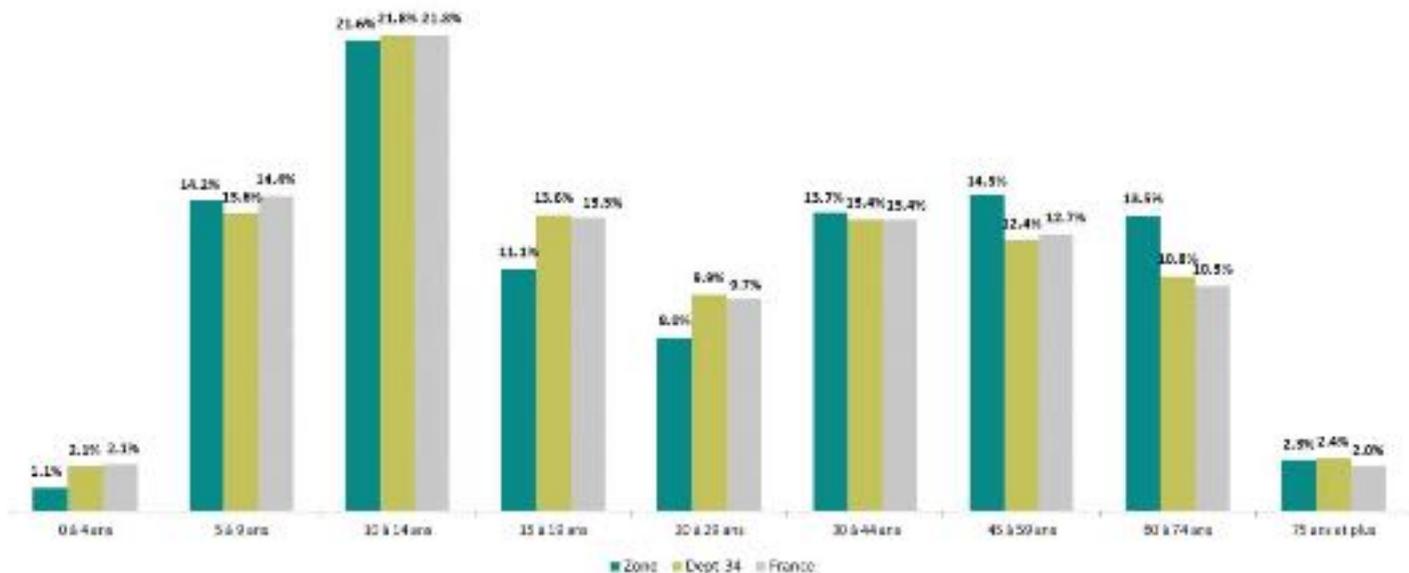
4 640

Nombre de licenciés présents dans la zone

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



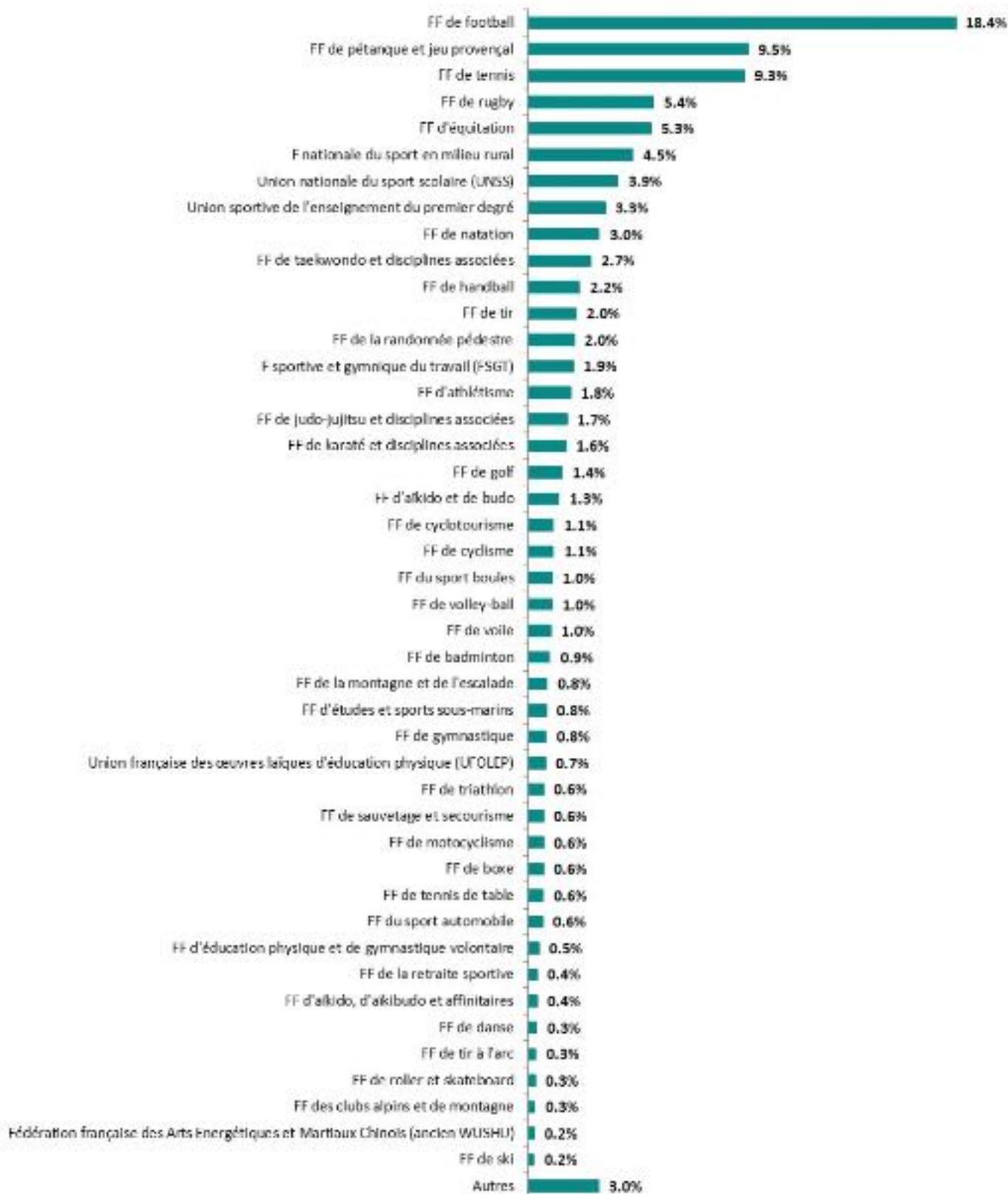
## ■ Répartition des licenciés dans la zone selon l'âge



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



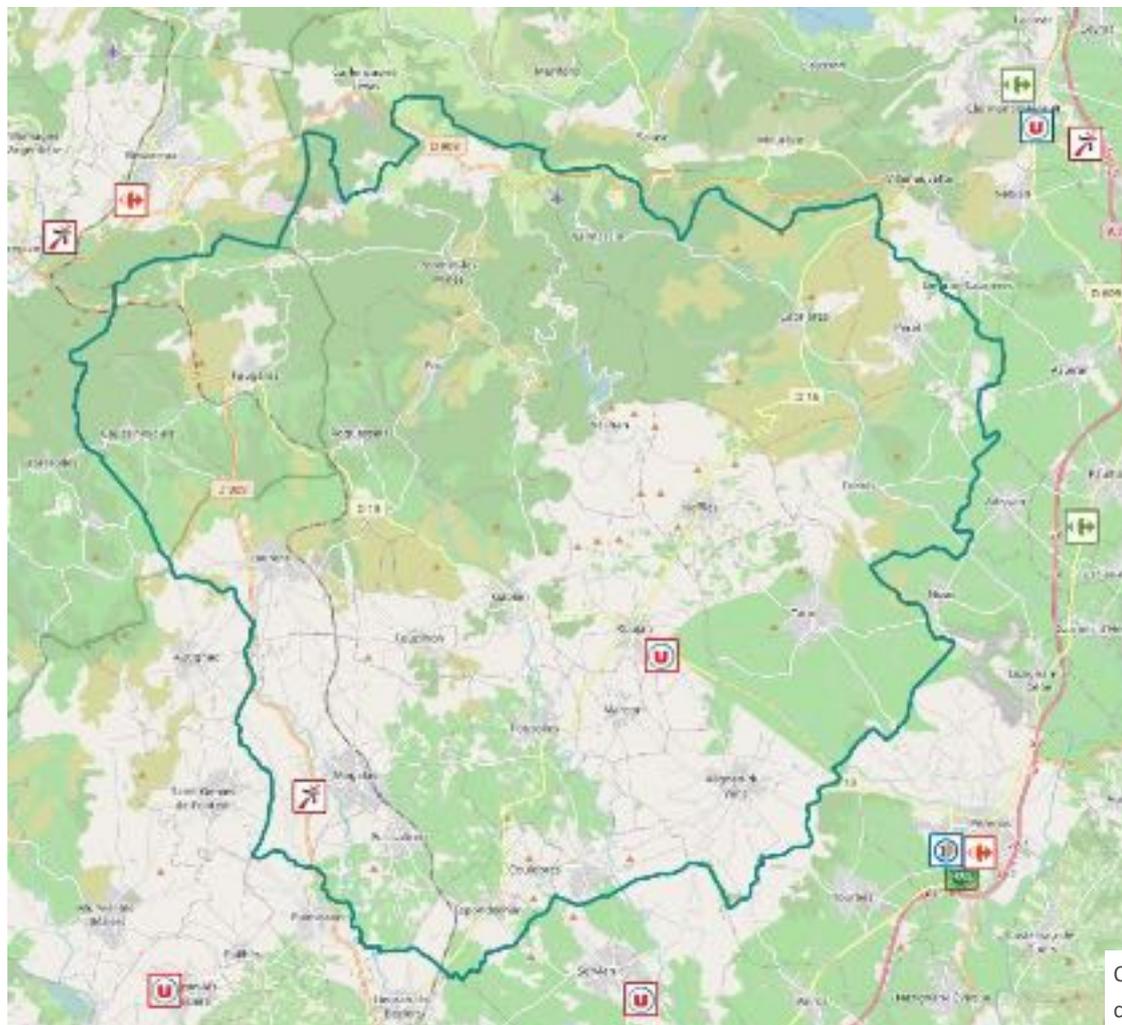
---

# 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

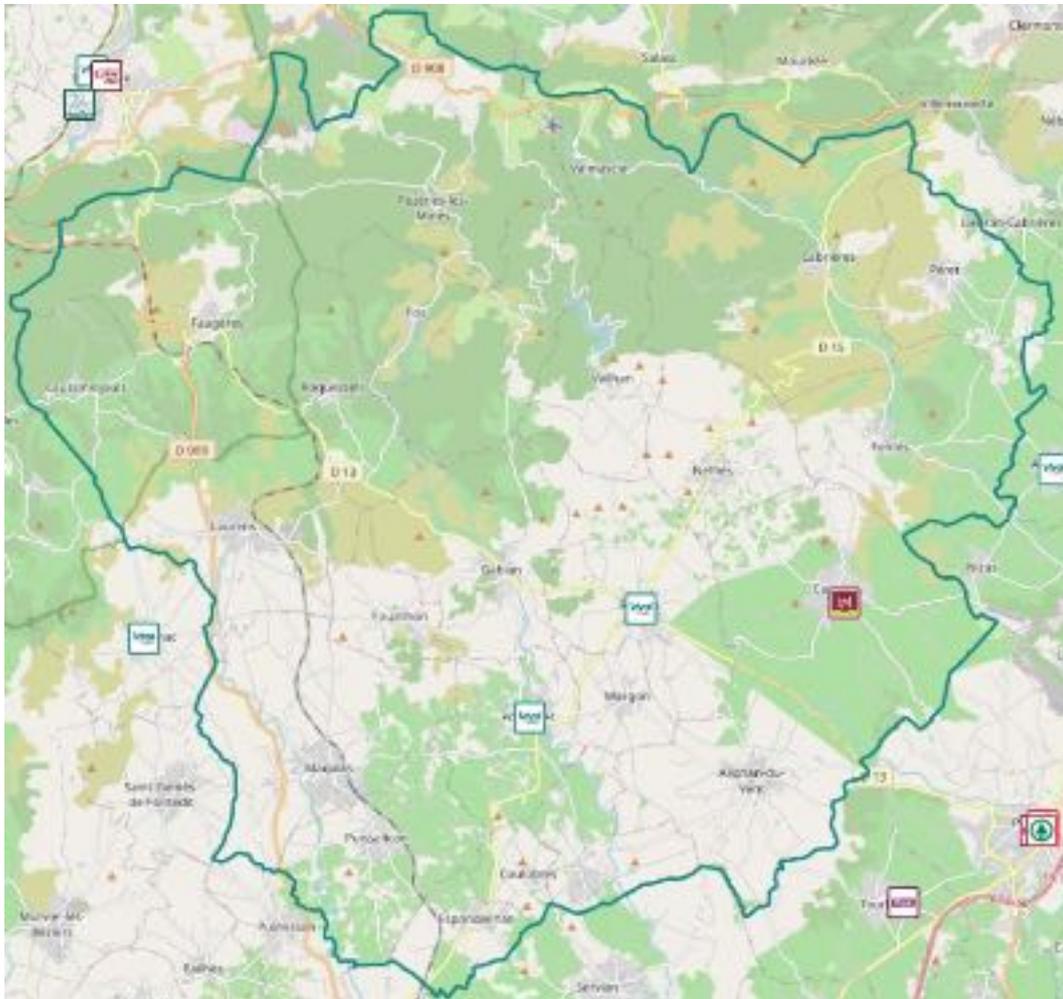
Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
CARREFOUR MARKET	32 Route de Saint Pons	34600	BEDARIEUX	supermarché	2813
CARREFOUR CONTACT	avenue de la Piscine	34800	CLERMONT L'HERAULT	supermarché	680
HYPER U	Avenue du President Wilson	34800	CLERMONT L'HERAULT	hypermarché	5611
INTERMARCHÉ SUPER	2 rue du 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

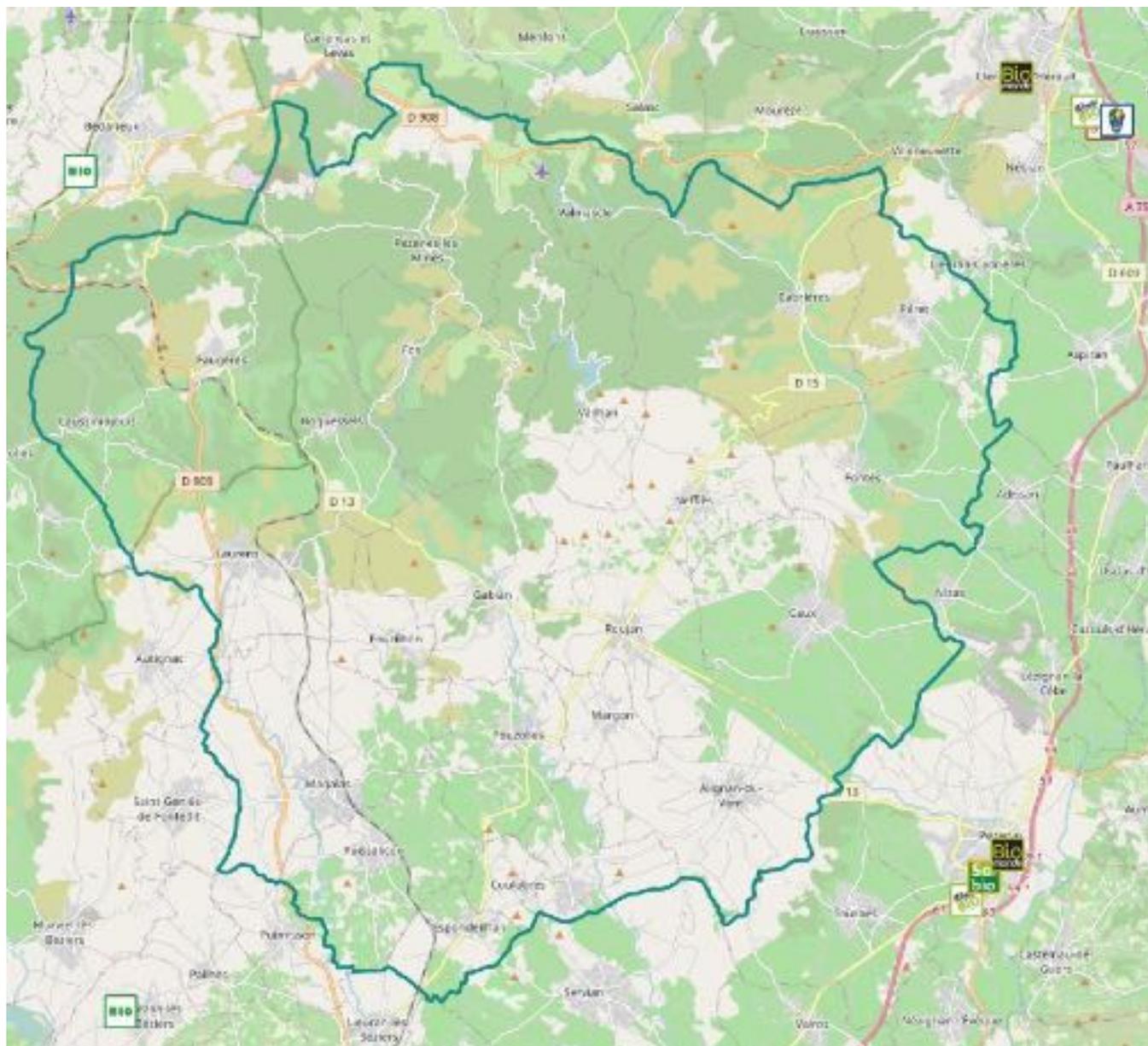
Enseigne	Adresse	CP	Commune	Domaine	Surface
VIVAL	11 Rue Lamartine	34230	ADISSAN	superette	54
VIVAL	18 Avenue de la Liberté	34480	AUTIGNAC	superette	100
PETIT CASINO	41 Rue de la République	34600	BEDARIEUX	superette	120
PROVENC HALLES	92 avenue Jean Jaurès	34600	BEDARIEUX	superette	300
VIVAL	15 Avenue 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

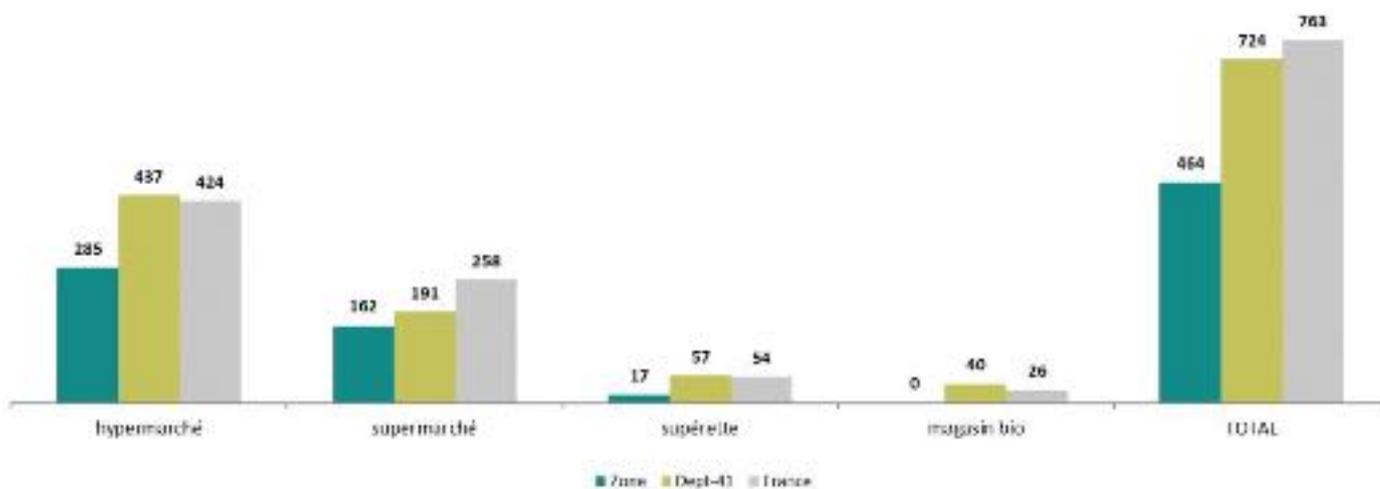
Sources : LSA, Nielsen TradeDimensions

# OFFRE

## alimentaire

### La densité commerciale GSA & BIO sur la zone étudiée

Densité commerciale (m<sup>2</sup> 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

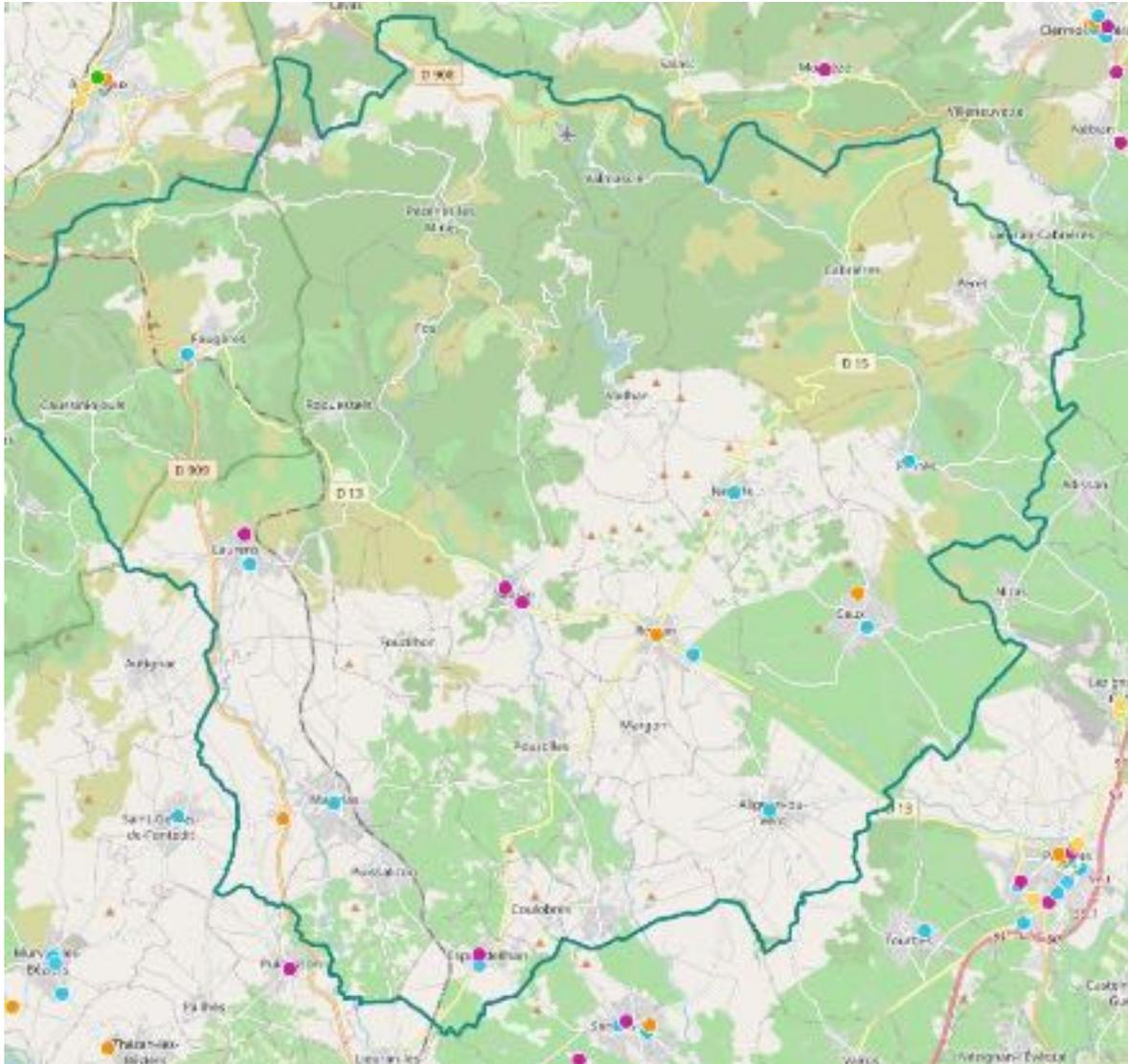


Vu le nombre de m<sup>2</sup> disponibles pour 1 000 ménages, le niveau de pression concurrentielle de la zone d'étude est assez fort : **niveau 3.2/5**. A noter, ce graphique ne tient pas compte de l'incidence des concurrents situés en dehors de la zone d'étude retenue, ni de celle exercée par les pôles 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

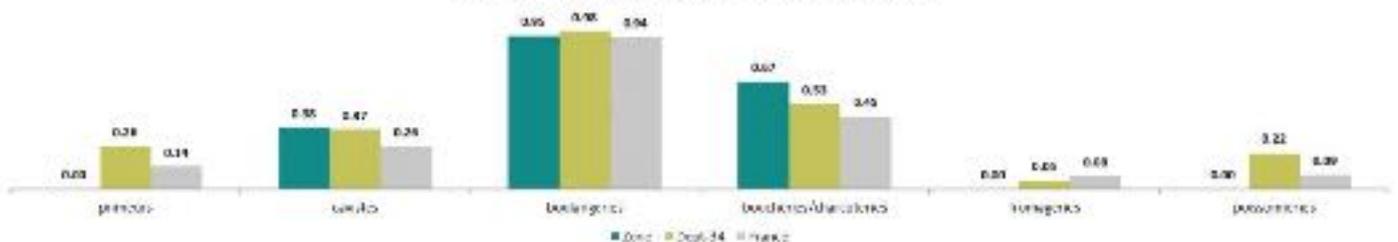


Cette carte représente le système concurrentiel de la zone.

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

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

Densité commerciale (nombre de commerces pour 1000 ménages)



Sources : CD Prospect



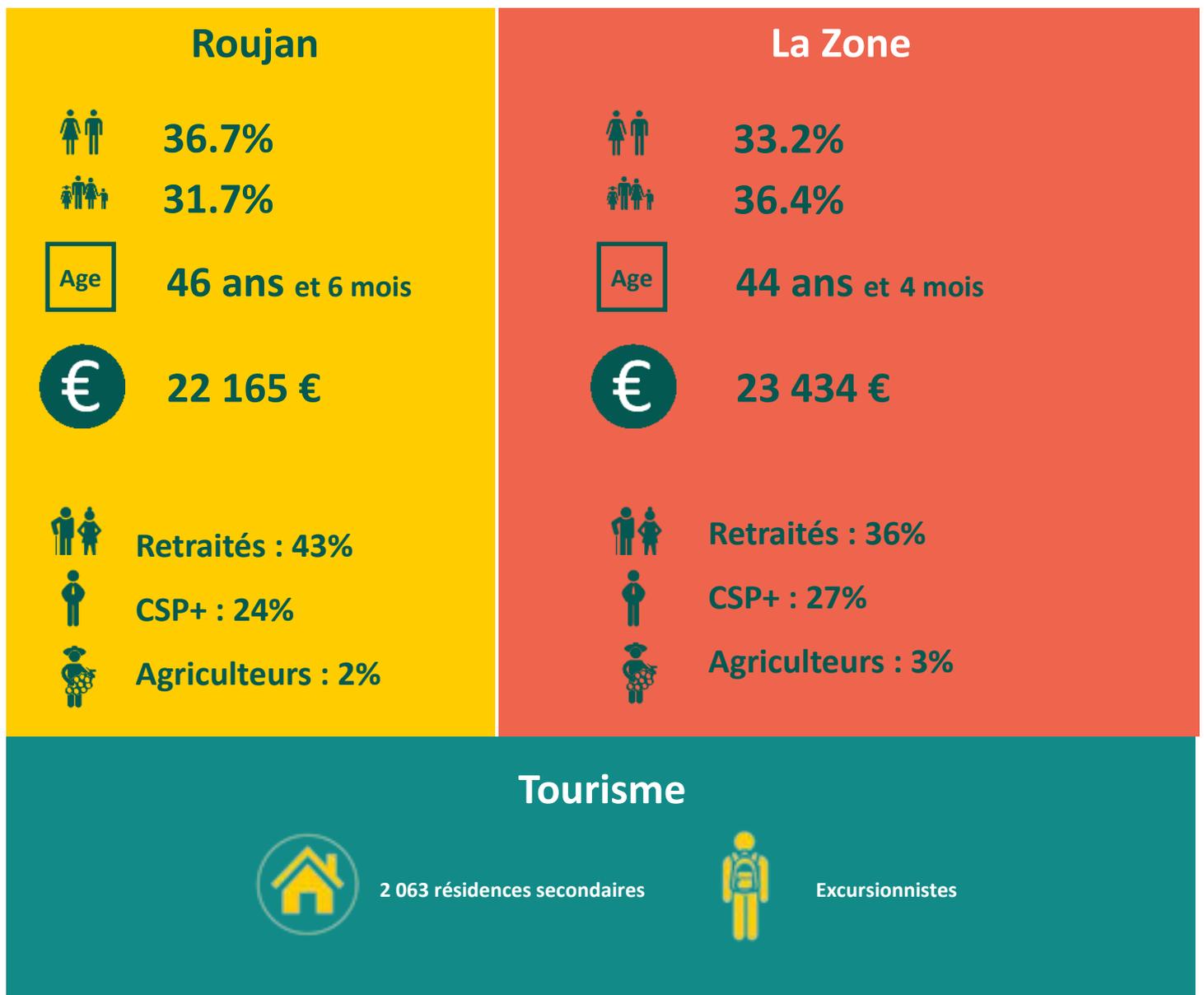
---

# 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



## SYNTHESE 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

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

<b>Culture/loisirs</b> 	<b><u>Principaux besoins identifiés</u></b>  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 :

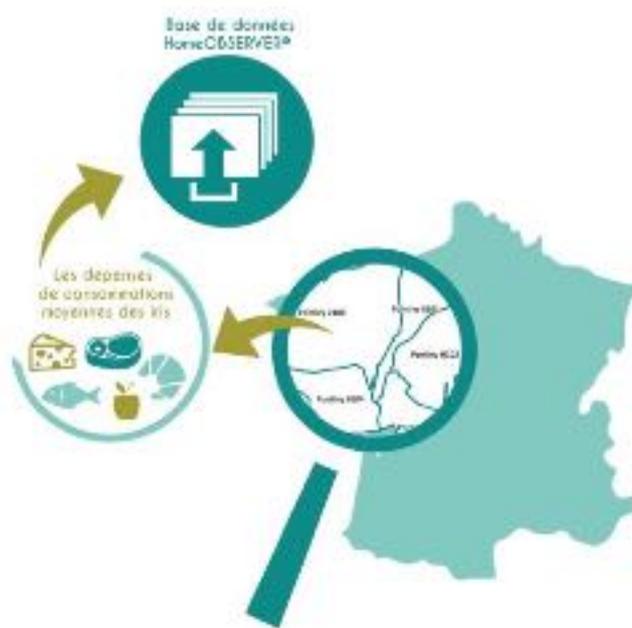
- INSEE, comptes de la nation annuels,
- INSEE, budget de consommation des ménages,
- Panels consommateurs privés,
- Presse spécialisée,
- Syndicats regroupement de producteurs,
- ...

### 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

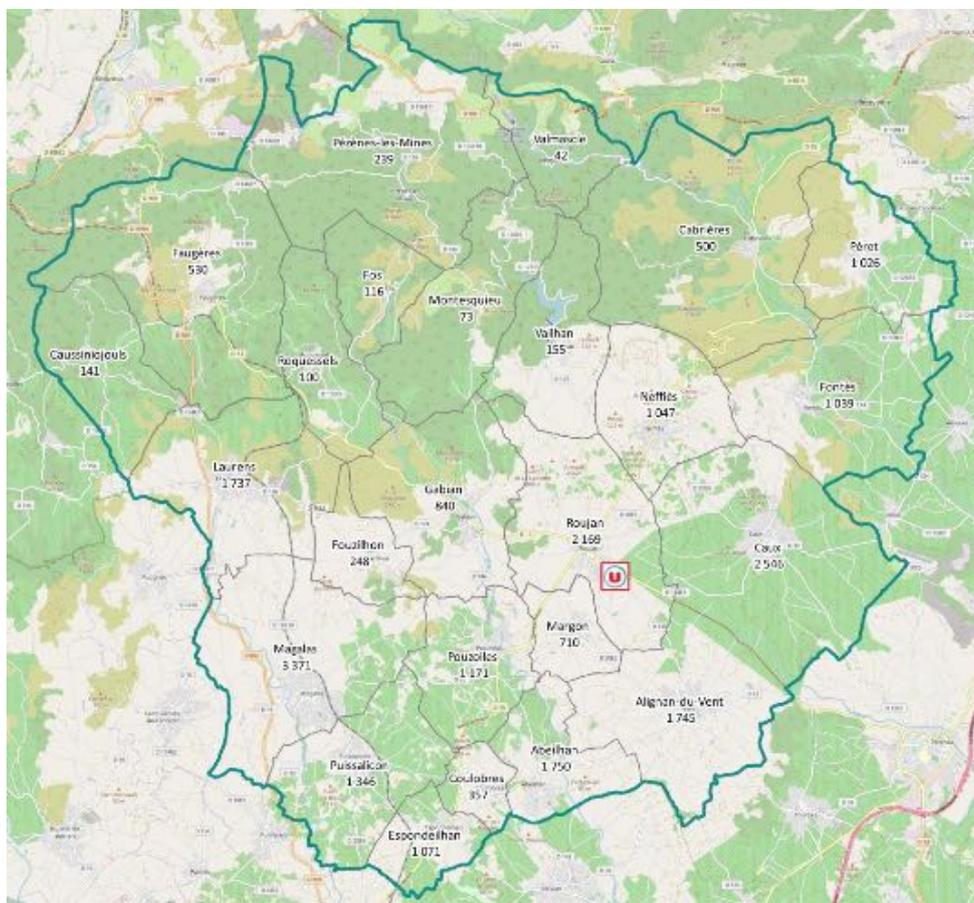
# POTENTIELS DES MARCHÉS

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.*

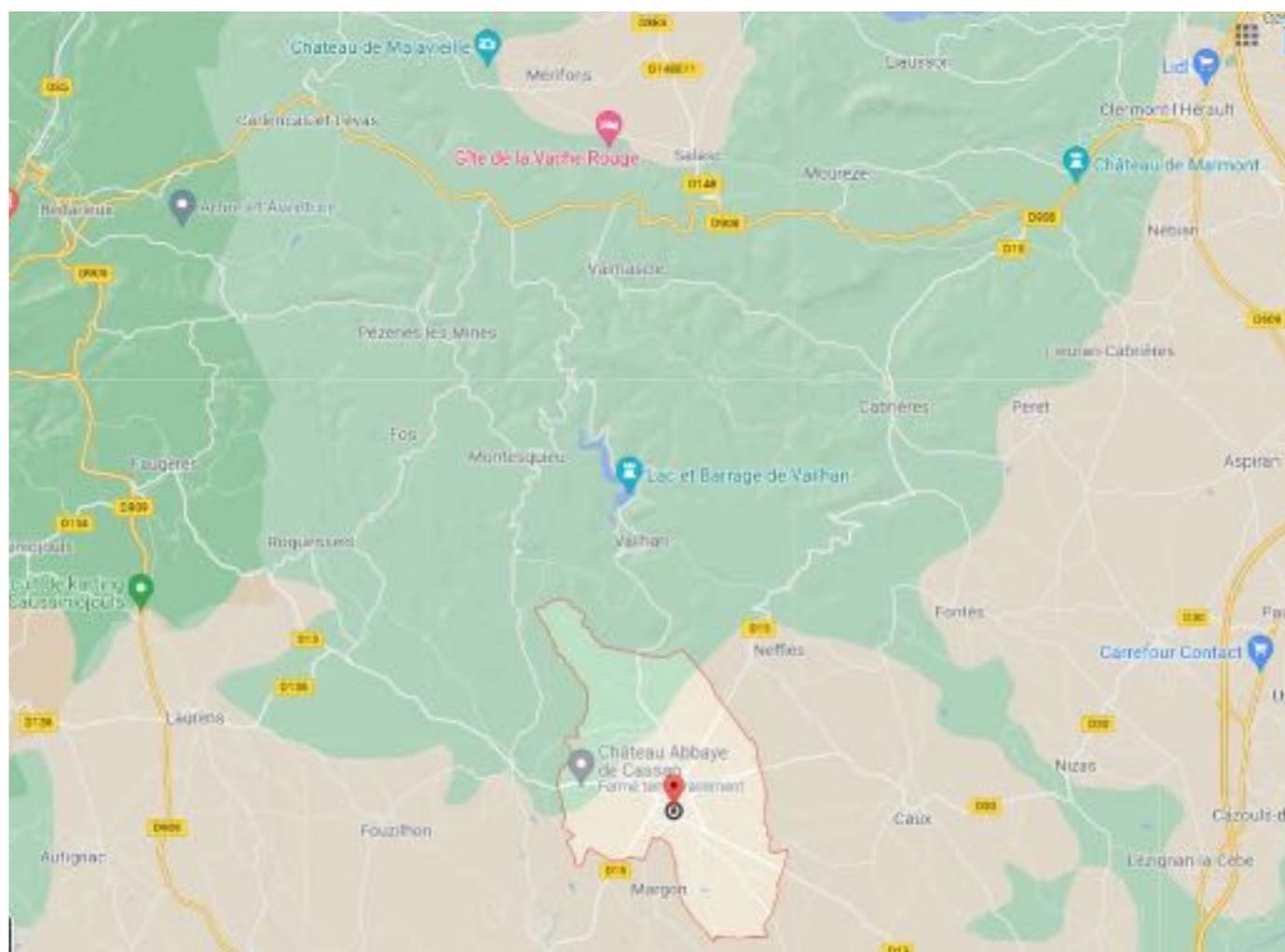
# SCHÉMA COMMERCIAL

## 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...

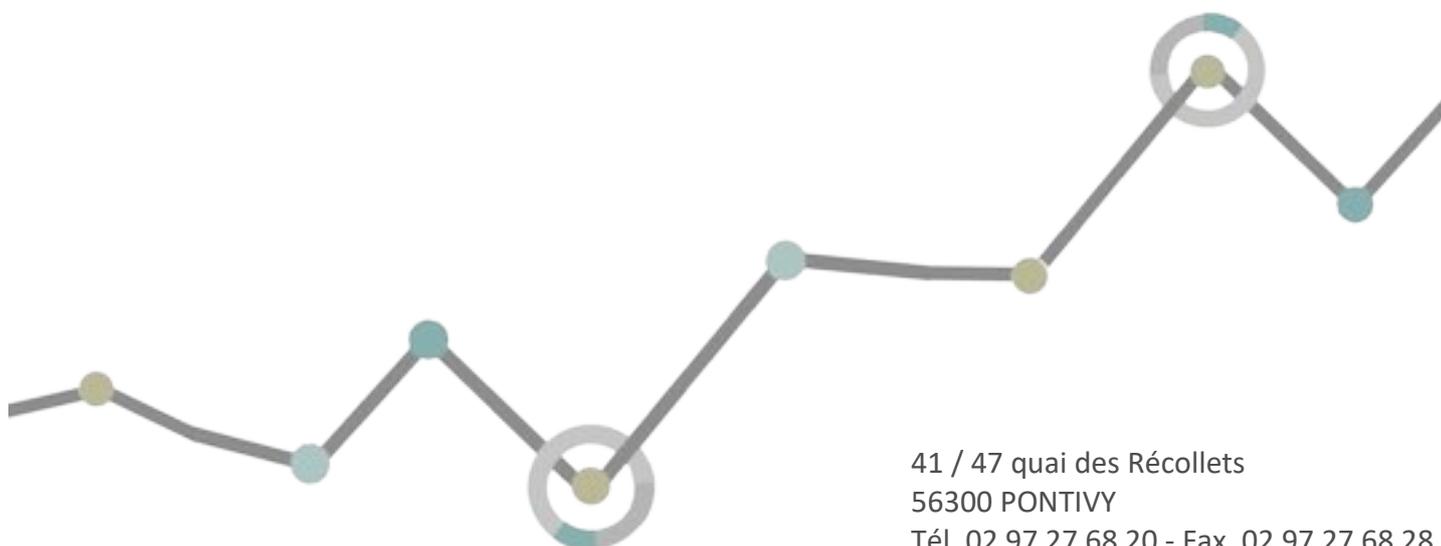


# VOS NOTES



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](mailto:contact@isr-france.fr)  
Siret : 433 307 998 000 32





COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

