

COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Mise en compatibilité n°1 du PLU

Pièce n°2.1 – Compléments au rapport de présentation

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

SOMMAIRE

1. Objet de la procédure	5		
2. Présentation de la commune et du site du projet	6		
2.1 Présentation de la commune	6		
2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Roujan	8		
3. Diagnostic sociodémographique	13		
3.1 Évolution démographique	13		
3.2 Structure et implantation des ménages	13		
3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements	14		
4. Diagnostic socio-économique	16		
4.1 Caractéristiques de l'emploi	16		
4.2 Caractéristiques des activités économiques	17		
4.3 Le Schéma de Développement des ZAE de la Communauté de Communes Les Avant-Monts	19		
5. Analyses de la consommation d'espace et de la densification	21		
5.1 L'évolution urbaine de Roujan	21		
5.2 L'étude des capacités existantes dans le tissu bâti	25		
6. Roujan au sein des documents cadre de rang supérieur	27		
6.1 Le SRADDET Occitanie 2040	27		
6.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée	28		
6.3 Le SAGE et le PGRI du bassin versant du fleuve Hérault	29		
6.4 Le PGRI Rhône-Méditerranée	30		
		6.5 Le SRCE Languedoc-Roussillon	31
		6.6 Le SCoT du Biterrois	31
		6.7 Le PCAET de la Communauté de Communes Les Avant-Monts	34
		6.8 Les Servitudes d'Utilité Publique	35
		7. Diagnostic du site du projet	36
		7.1 Occupation du sol	36
		7.2 Enjeux écologiques	36
		7.3 Accessibilité et déplacements	38
		7.4 Contexte paysager	40
		7.5 Qualité urbaine et architecturale	46
		8. Présentation du projet	48
		8.1 Le choix du site	48
		8.2 La programmation et les caractéristiques du projet	51
		8.3 Plan général du projet et insertions paysagères	63

1. Objet de la procédure

La Déclaration de Projet et Mise En Compatibilité n°1 du PLU de Roujan (DP-MEC n°1) poursuit les objectifs suivants :

- Permettre le renouvellement urbain du centre commercial Cap Caroux situé en AU4b du PLU en favorisant la mixité des usages et fonctions urbaines à l'échelle d'un îlot complet (habitat, commerces, bureaux, services, aire de covoiturage) : le projet consiste notamment à déplacer une enseigne de commerce de gros et une habitation en vue de construire un immeuble mixte habitat/activités et les stationnements associés et d'intégrer les autorisations d'urbanisme déjà obtenues pour des extensions commerciales dans un projet d'ensemble cohérent et adaptés aux besoins locaux ;
- Agrandir la zone AU4b afin de permettre la création d'une aire de covoiturage le long de la RD13 ;
- Ouvrir un secteur à l'urbanisation dans le prolongement de la ZAE intercommunale pour réimplanter un commerce de gros de matériaux existants sur l'îlot du centre commercial Cap Caroux : ce déplacement est une condition indispensable au renouvellement urbain de l'îlot du centre commercial, à sa diversification et sa valorisation ;
- Valoriser l'entrée de ville de Roujan depuis Pézenas, porte d'entrée de la Communauté de Communes Les Avant-Monts et au-delà vers le Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.
- Adapter le plan de zonage et le règlement associé au regard du projet de renouvellement urbain et de déplacement d'une enseigne de commerce de gros.
- Créer une OAP permettant d'assurer le respect du projet à long terme, notamment au regard des enjeux de mixité urbaine, de mobilités et de valorisation de l'entrée de ville.

2. Présentation de la commune et du site de projet

2.1 Présentation de la commune

2.1.1 L'environnement administratif et intercommunal

Roujan est située dans la Région *Occitanie*, dans le département de l'*Hérault*. Elle 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.

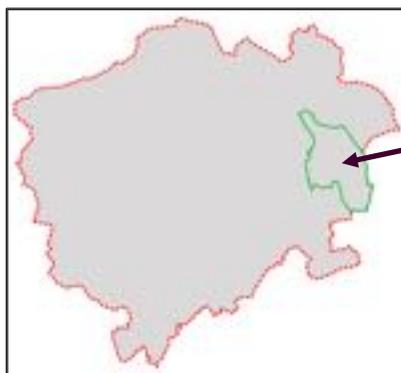
Roujan est également membre du Pays Haut-Languedoc et Vignobles et du syndicat mixte du SCoT du Biterrois.

2.1.2 Situation géographique de la commune

Roujan est une commune rurale située au centre de l'Hérault, à environ 10 km de Pézenas au sud-est et 20 km de Béziers au sud-ouest. Selon la nouvelle définition de l'Insee de 2020 des aires d'attraction des villes, Roujan n'appartient à aucune aire d'attraction, y compris celles de Pézenas et Béziers pour les plus proches. Cela signifie que moins de 15% de la population travaille dans un des pôles de Pézenas et Béziers.

Légendes

-  Commune de Roujan
-  Communauté de Communes Les Avant Monts
-  Département de l'Hérault
-  Région Occitanie



Localisation de Roujan
Source : Urban Projects

2.1.3 Caractéristiques générales de la commune

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*, *Faïtis* 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.

Trois entités majeures composent le territoire :

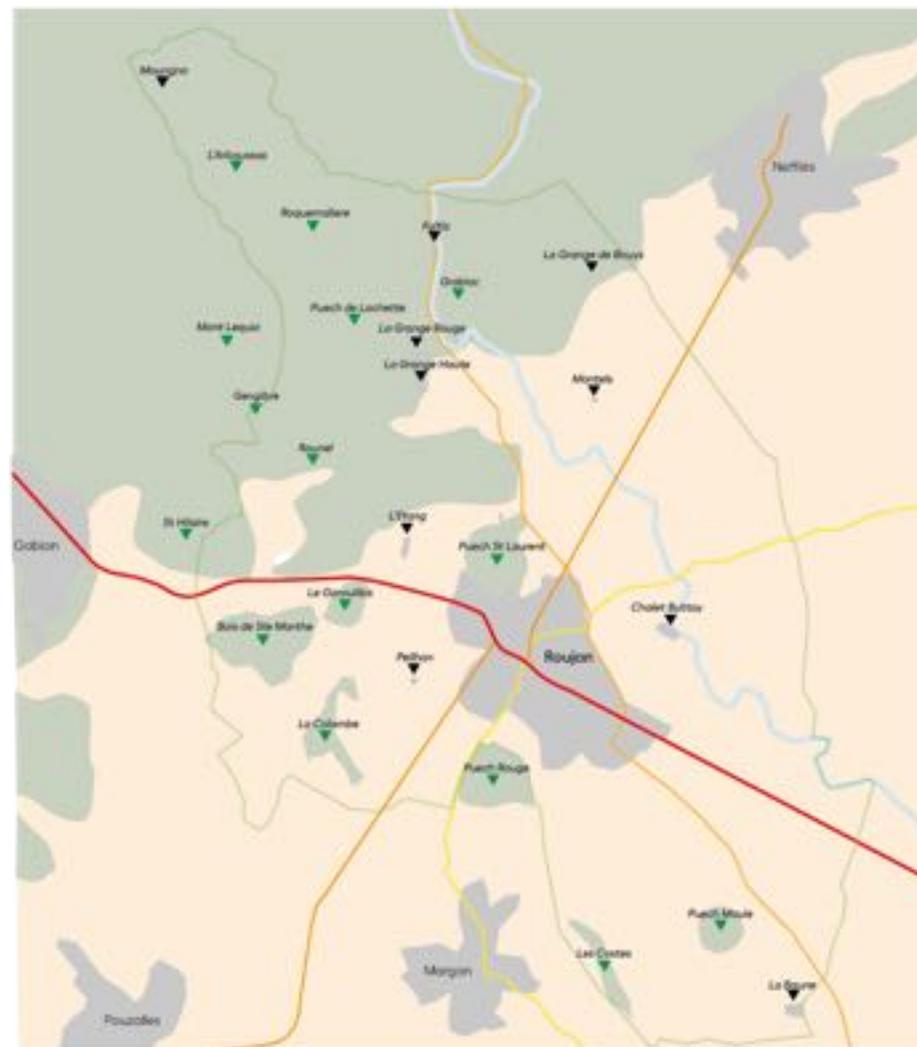
- Les collines boisées au nord, boisements composés essentiellement de pins et de chênes ;
- La plaine agricole est, la plus étendue des deux, principalement exploitée par de grandes cultures céréalières et la vigne ;
- La plaine agricole ouest, exploitée majoritairement par la culture de la vigne ;

Roujan est traversée du nord au sud par la rivière *la Peyne*, affluent du fleuve *Hérault*. De nombreux cours d'eau irriguent le reste du territoire.

La commune est desservie du nord-est au sud-ouest par la D15, un axe routier clé reliant Clermont-l'Hérault à Béziers. Perpendiculairement, la D13 structure aussi le territoire et permet un accès rapide à Pézenas et Bédarieux. À l'échelle des liaisons communales, la D30 assure la liaison avec les communes alentour de Caux et Margon. La D125 relie quant à elle Alignan-du-Vent et Vailhan à Roujan.

Légendes

 Limite communale	 La Peyne
 Hameau	 D13
 Agriculture	 D15
 Colline boisée	 D125
	 D30



Caractéristiques principales du territoire de Roujan
Source : 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.

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

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

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

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

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

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

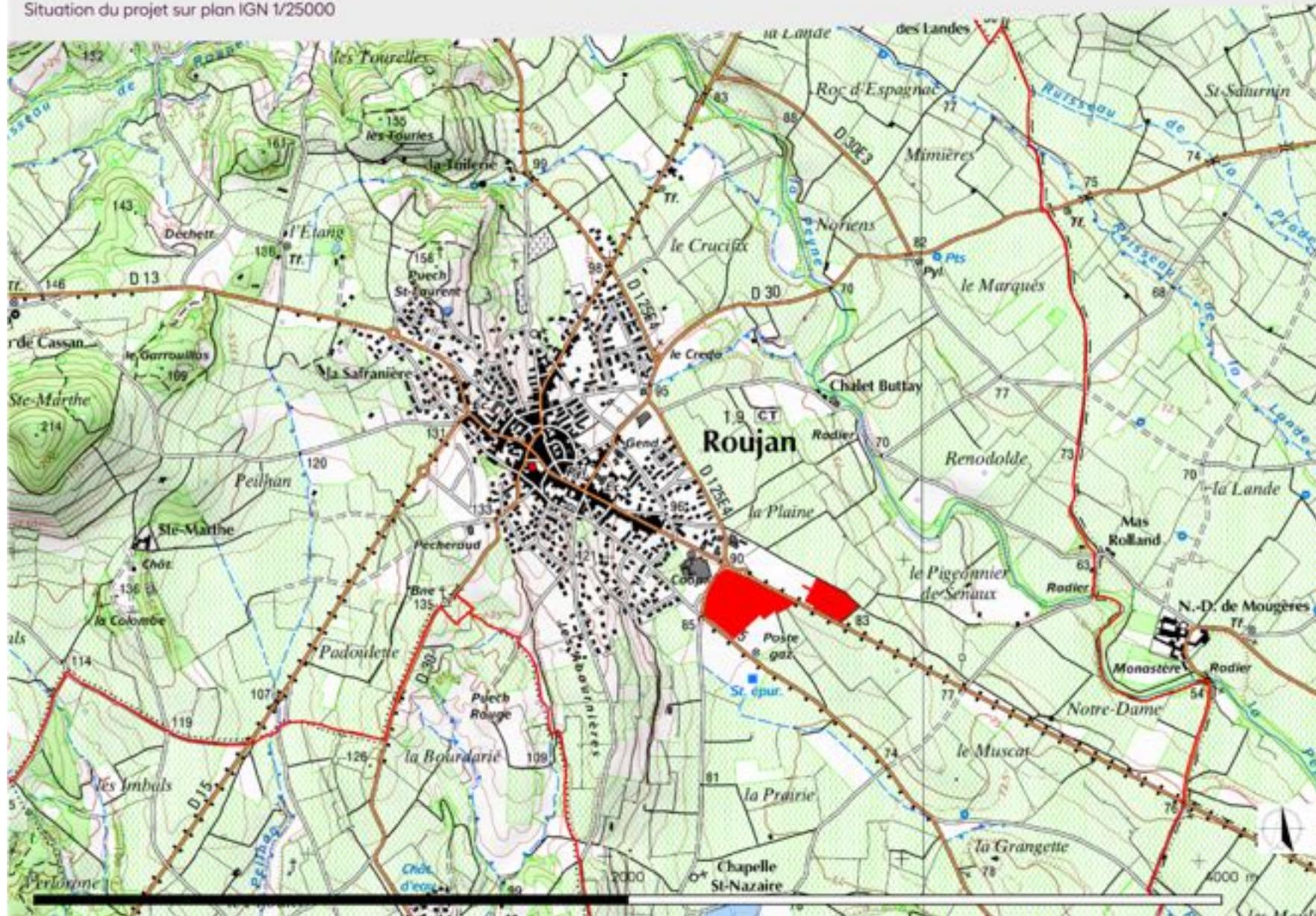
Section	Numéro de parcelle	Superficie (en m2)	Zonage actuel du PLU
AT	234	1 333	U4a
AT	236	1 735	U4a
AT	277	737	AU4b
AT	278	2 639	U4a / AU4b
AT	339	802	AU4b
AT	340	709	AU4b / A0
AT	345	198	AU4b
AT	346	29 423	AU4b / A0
Total	-	34 576	U4a / AU4b / A0

Situation du projet sur plan IGN 1/25000



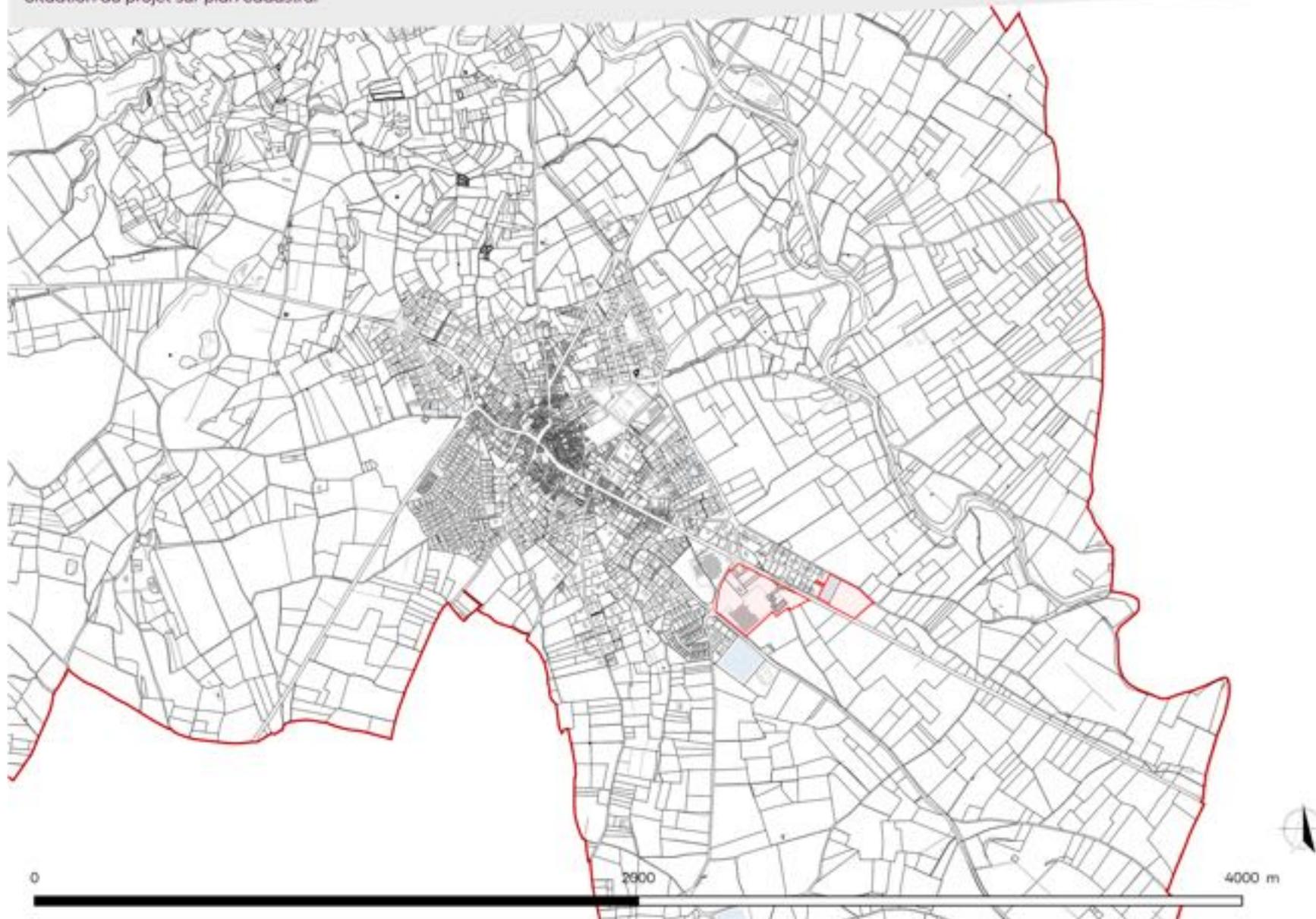
Plan de situation du projet sur fond IGN
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Situation du projet sur plan IGN 1/25000



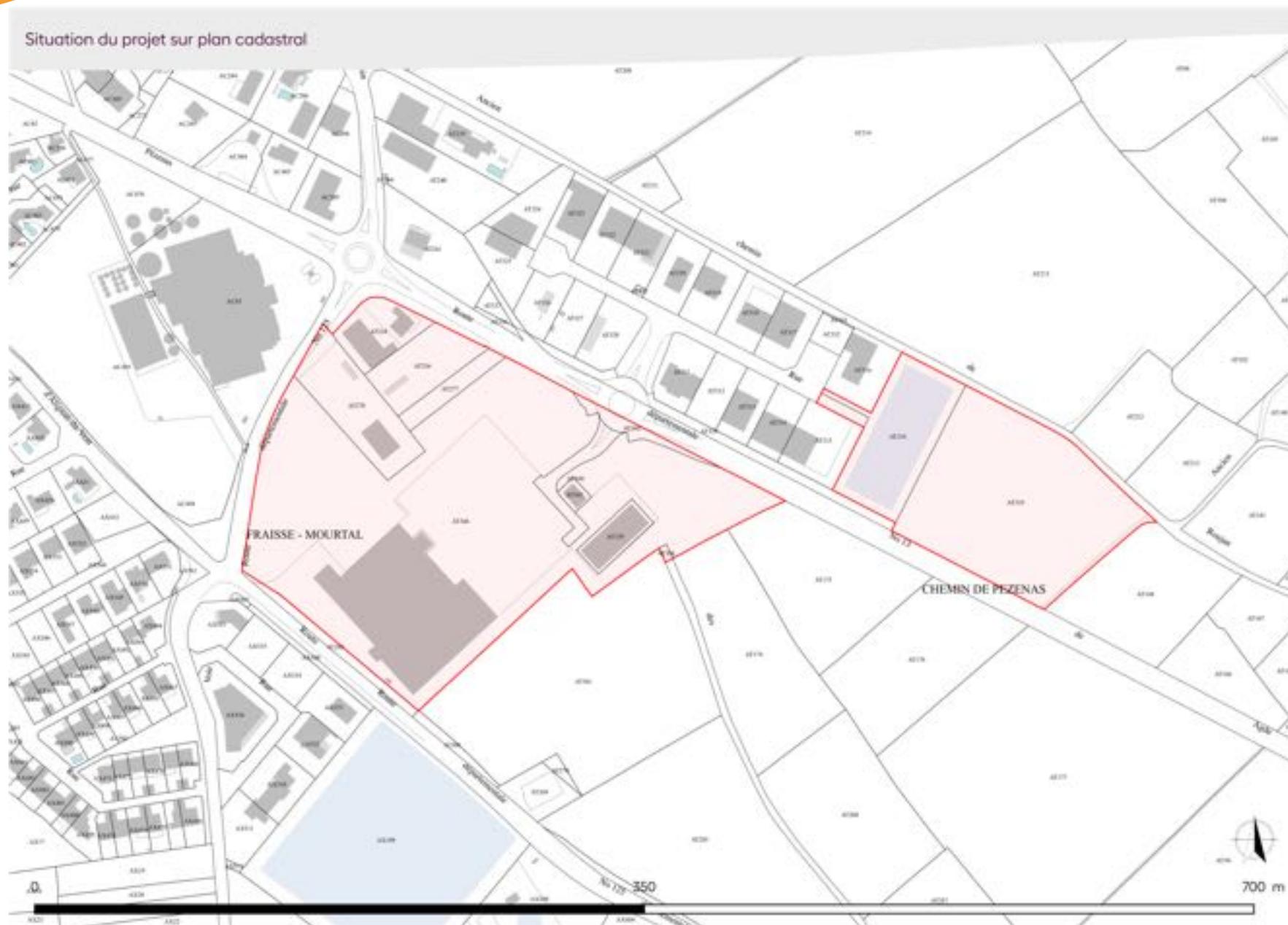
Plan de situation du projet sur fond IGN
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Situation du projet sur plan cadastral



Plan de situation du projet sur fond cadastral

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



Plan de situation du projet sur fond cadastral

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

3. Diagnostic sociodémographique

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

3.1 Évolution démographique

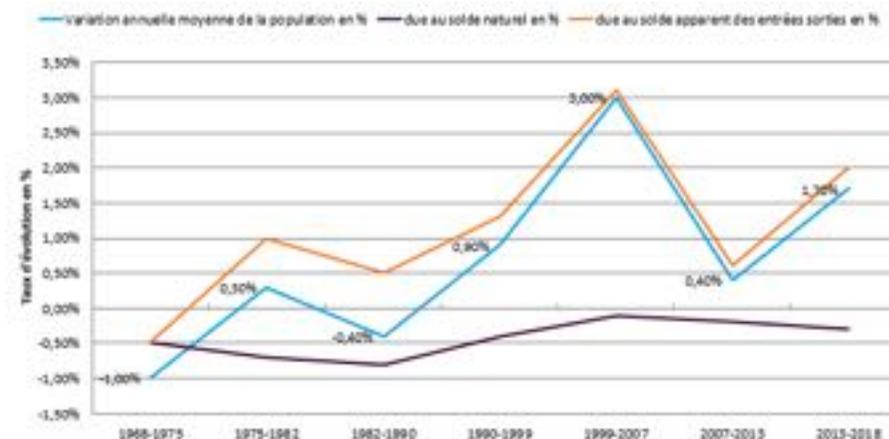
De 1968 à 1999 la population de Roujan reste constante avec un taux de croissance annuel moyen proche de 0%. Ce plateau connaît un fort accroissement entre 1999 et 2008 avec un TCAM de 3%. La population reste depuis en constante augmentation. Toutefois, sur la période intercensitaire de 2008 à 2013,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

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



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

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



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

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 :

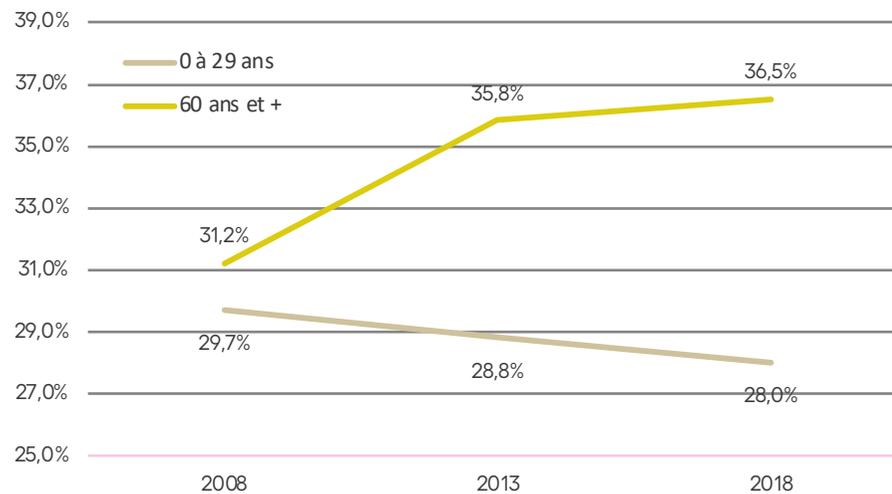
- des divorces de plus en plus courants ;
- la décohabitation plus tôt des enfants par rapport à leur famille ;
- des personnes isolées de plus en plus nombreuses.

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

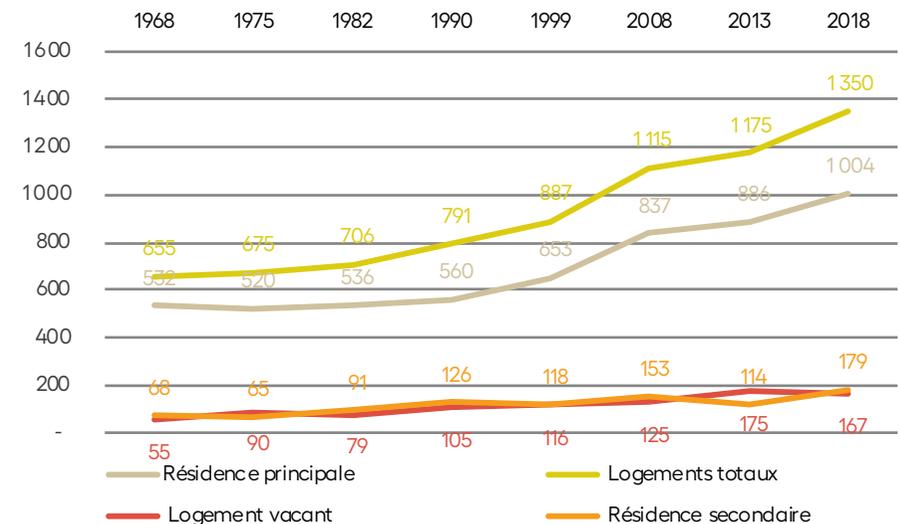
3.2.3 La stabilité des ménages roujanais

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 2013 et 2008 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.



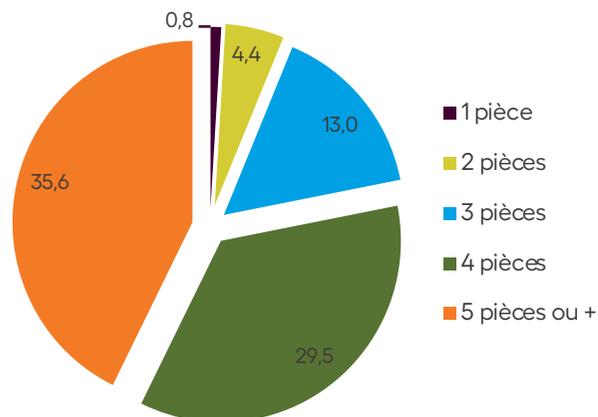
Une augmentation du nombre de logements qui double entre 1968 et 2018
Source : INSEE, Urban Projects

3.3.2 Une faible diversification des formes d'habitats

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 reconstitution 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.

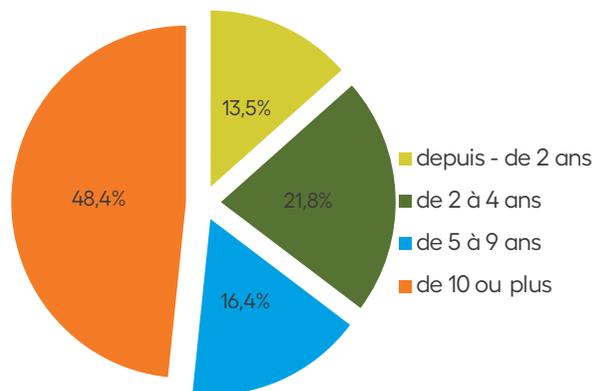


La part de logement de taille confortable occupe près des deux tiers du parc immobilier roujanais
Source : INSEE, Urban Projects

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

3.3.4 Une prédominance des propriétaires occupants

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

3.3.5 Un bon équipement des logements

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

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

4. Diagnostic socio-économique

4.1 Caractéristiques de l'emploi

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

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

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

4.1.2 Les caractéristiques de l'emploi

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

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

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

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

4.1.3 Scolarité, diplômes et formation

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

4.2 Caractéristiques des activités économiques

4.2.1 Les polarités commerçantes de Roujan

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

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

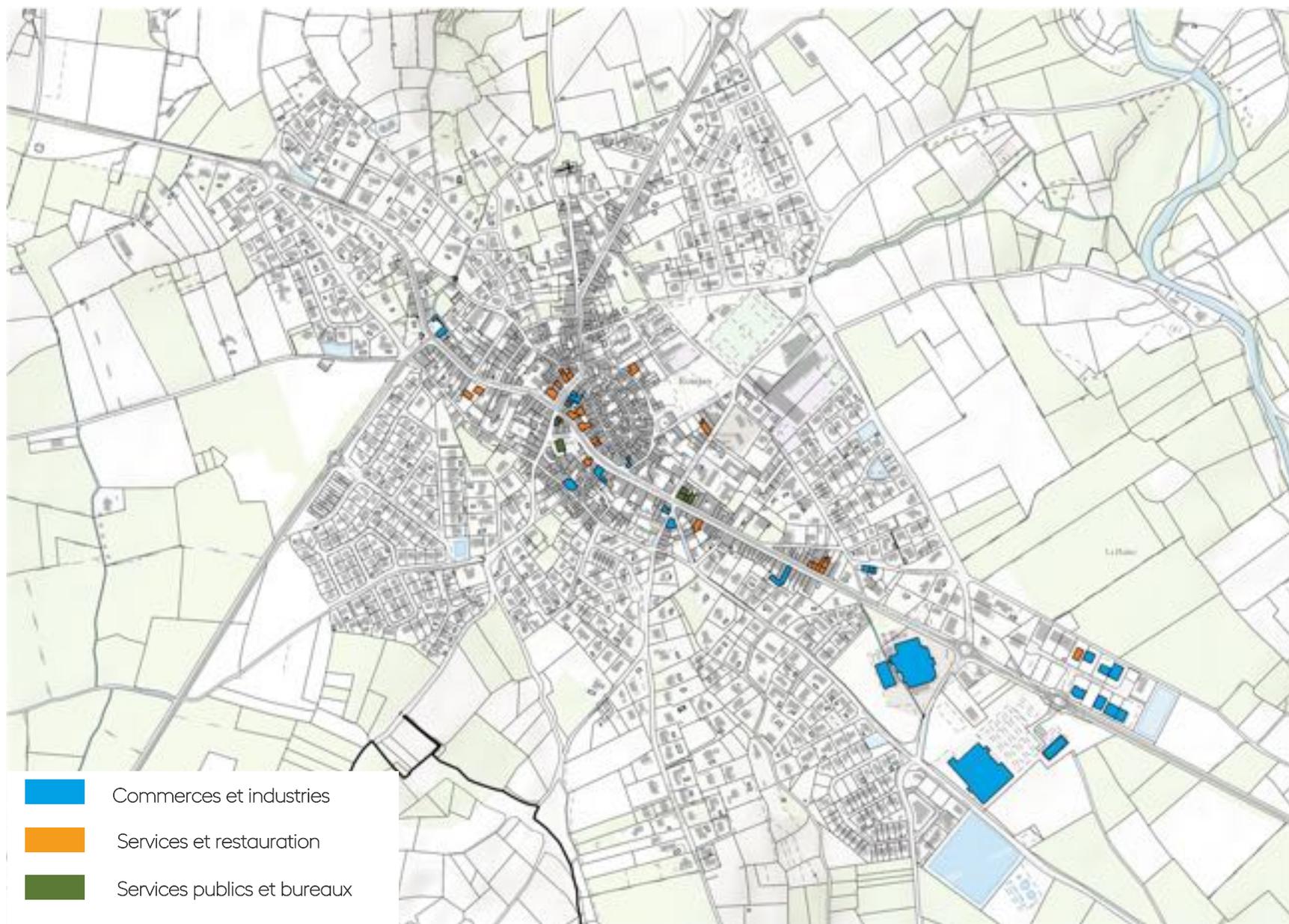
4.2.2 Les entreprises et établissements

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

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

4.2.3 Les activités touristiques

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



Localisation des principales activités économiques à Roujan
Source : Urban Projects

4.3 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 intercommunales. Des études complémentaires de faisabilité doivent être menées.

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°1 du PLU de Roujan s'inscrit parfaitement dans les premières orientations du document stratégique du schéma de développement des ZAE de la Communauté de Communes Les Avant-Monts :

- **Les grandes vocations des 4 entités de la zone sont maintenues et diversifiées : l'habitat et les bureaux pourront se développer verticalement tel que l'envisage le schéma pour améliorer l'efficience foncière du bâti économique ;**
- **L'îlot va faire l'objet d'une recomposition urbaine et revalorisation paysagère (architecture et plantation) permettant notamment de mieux intégrer le bâti dans le paysage, de donner de la cohérence à l'entrée de ville et de soigner les effets vitrines le long des RD13 et RD125 ;**
- **La relocalisation du Point P est l'élément principal de la requalification complète de l'îlot et de sa mixité fonctionnelle pour améliorer les échanges et les transitions avec les quartiers résidentiels limitrophes ;**
- **le réseau de mobilités douces est développé, tant aux abords de l'îlot *Fraïsse-Mourtal Cap Caroux* qu'en son sein (RD13 et RD125, coulée verte piétonne, mise en sécurité des cheminements existants...) et également par l'obligation de prévoir des stationnements vélos sur les parkings ;**
- **La création d'un tiers lieux est prévue dans le projet.**

5. Analyses de la consommation d'espace et de la densification

5.1 L'évolution urbaine de Roujan

5.1.1 L'historique du développement urbain de Roujan

Le village historique renferme un castrum relativement marqué par un jeu de voies tournant autour d'un cœur, c'est d'abord la rue Basse, puis la rue Bastard Senaux, dont la première est entrecoupée par la rue Droite. Ce tissu très dense présente peu d'espace libre, le bâti occupant systématiquement la quasi totalité de la parcelle. De l'autre côté de l'avenue de Pézenas se retrouve un bâti historique à la typologie un peu plus éloigné, on observe du bâti vigneron. Ce dernier s'étend le long des premiers axes de communication et notamment tout le long de l'avenue de Pézenas.

Le processus d'urbanisation s'opère depuis le centre historique, dans un premier temps le long de la route départementale 13 (Faugères - Agde), puis le long des axes secondaires, notamment en direction de Neffiès et Vailhan (direction église et cimetière). Les premiers équipements structurants sont situés aux écarts du territoire bâti, la cave coopérative en entrée de ville depuis la route de Pézenas, le cimetière et l'église depuis la route de Vailhan (l'eau). Notons que dans ce modèle de développement, l'église Saint-Laurent du 13ème siècle, n'est pas située en plein cœur mais constitue un écart. Cela permet de relever que le tissu historique est bien antérieur au moyen-âge.

Les autres extensions se sont organisées au gré des opportunités foncières reliant ou tentant de relier les différents axes existants. La trame parcellaire reste presque identique, forme rectangulaire s'approchant du carré, les constructions le plus souvent en 4 faces ou jumelées par le garage (3 faces).

Aujourd'hui, l'étude du tissu montre les que les extensions des années 1960-2000 ont conduit à une consommation foncière conséquente offrant un parcellaire diffus mais rarement ou très occasionnellement aéré. La sous-densité (terme à relativiser pour une commune assez rurale) s'observe mais n'est pas non plus légion. Elle se retrouve sur le plateau, le plus souvent en conservant la trame parcellaire initiale. Il s'agit du permis de construire par opportunité.

5.1.2 La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La loi Climat et Résilience est entrée en vigueur le 22 août 2021 et publiée le 24 août 2021 au Journal Officiel. La loi prévoit tout particulièrement de réduire la consommation d'espace pour atteindre le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. L'atteinte de cet objectif doit se faire par étape dont la première consiste à diviser par deux la consommation d'espace agricole, naturel et forestier par rapport à celle observée sur les 10 années précédents la promulgation de la loi.

Au regard de la loi, la consommation d'espace correspond aux nouveaux espaces urbanisés, qu'ils soient en extension d'urbanisation ou densification (dents creuses), qu'elle soit liée à l'habitat, aux activités, aux équipements ou au voiries.

Différentes analyses sont présentées ci-après :

- Le type de consommation d'espace : en extension ou en densification ;
- La vocation des espaces consommés : habitat, activités, équipements ;
- La nature du sol consommé : agricole, naturel, forestier...

Il en ressort les données dans le tableau ci-dessous.

Consommation d'espace de 2011 à 2021 (en ha)				
	Agricole	Naturel	Naturel anthropique (espace aménagé)	Total
Extension	20,45	0	0	20,45
Densification	2,20	0	0,48	2,68
Total	22,65	0	0,48	23,13
Logements	18,21	0	0,48	18,69
Activités	3,08	0	0	3,08
Équipements	1,35	0	0	1,35
Total	22,65	0	0,48	23,13

Consommation d'espace de Roujan - 2011-2021

Légende

Consommation d'espace
Types consommés

-  Autre
-  Densification de terrain nu
-  Densification en division parcellaire
-  Extension
-  Renouvellement urbain



Consommation d'espace de Roujan - 2011-2021

Légende

Consommation d'espace
Types de sols consommés

-  Agricole
-  Forestier
-  Naturel
-  Naturel anthropique (jardin)
-  Naturel anthropique (lotissement)
-  Urbanisé

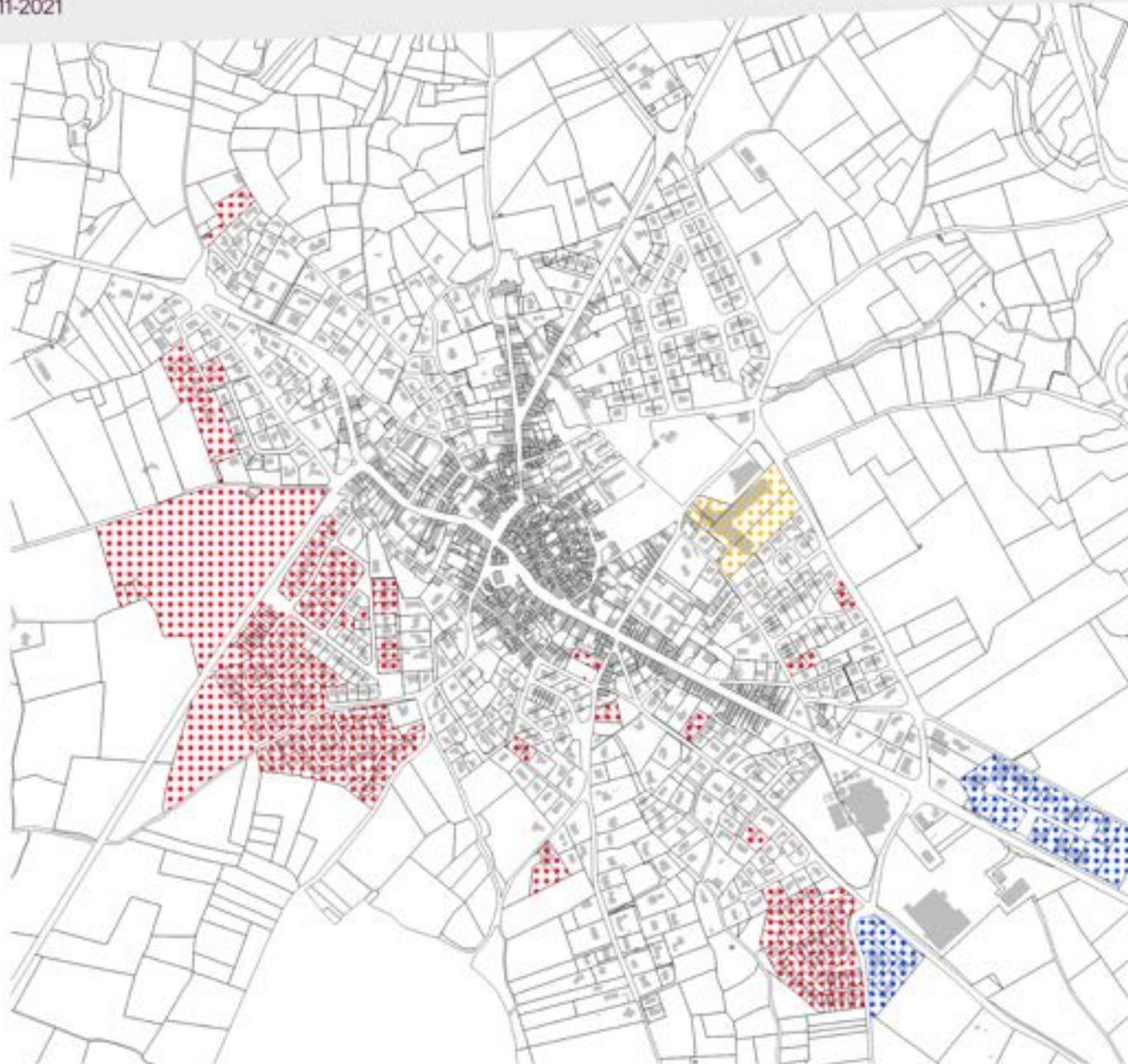


Consommation d'espace de Roujan - 2011-2021

Légende

Consommation d'espace
Vocation des espaces consommés

-  Activité
-  Autre
-  Équipement
-  Logement
-  Route



5.2 L'étude des capacités existantes dans le tissu bâti

L'étude porte essentiellement sur les tissus récents qui renferment encore quelques capacités constructibles contrairement aux tissus anciens qui sont peu aérés et densément bâtis. Les potentiels sont évalués au regard de l'accessibilité, des contraintes topographiques, de l'intégration dans le tissu environnant (densité équivalente ou légèrement supérieure), de l'occupation et l'organisation de l'espace existantes ou potentielles et de la présence de boisements significatifs à maintenir et valoriser.

L'analyse permet de mettre en évidence les potentiels dans le tableau ci-dessous.

Les espaces de sous-densité correspondent à des parcelles bâties de grande superficie dont l'organisation des constructions, accès et installations permet encore une constructibilité

Les espaces en dent creuse correspondent à des parcelles non bâties insérées dans le tissu urbain, soit en lotissement (opération d'aménagement d'ensemble) soit hors lotissement.

La trame verte urbaine correspond à des espaces paysagers ou écologiques dans le tissu bâti pour lesquels il convient de mettre en place une protection particulière dans le PLU afin de préserver l'équilibre urbain et paysager du village, mais aussi la qualité du cadre de vie.

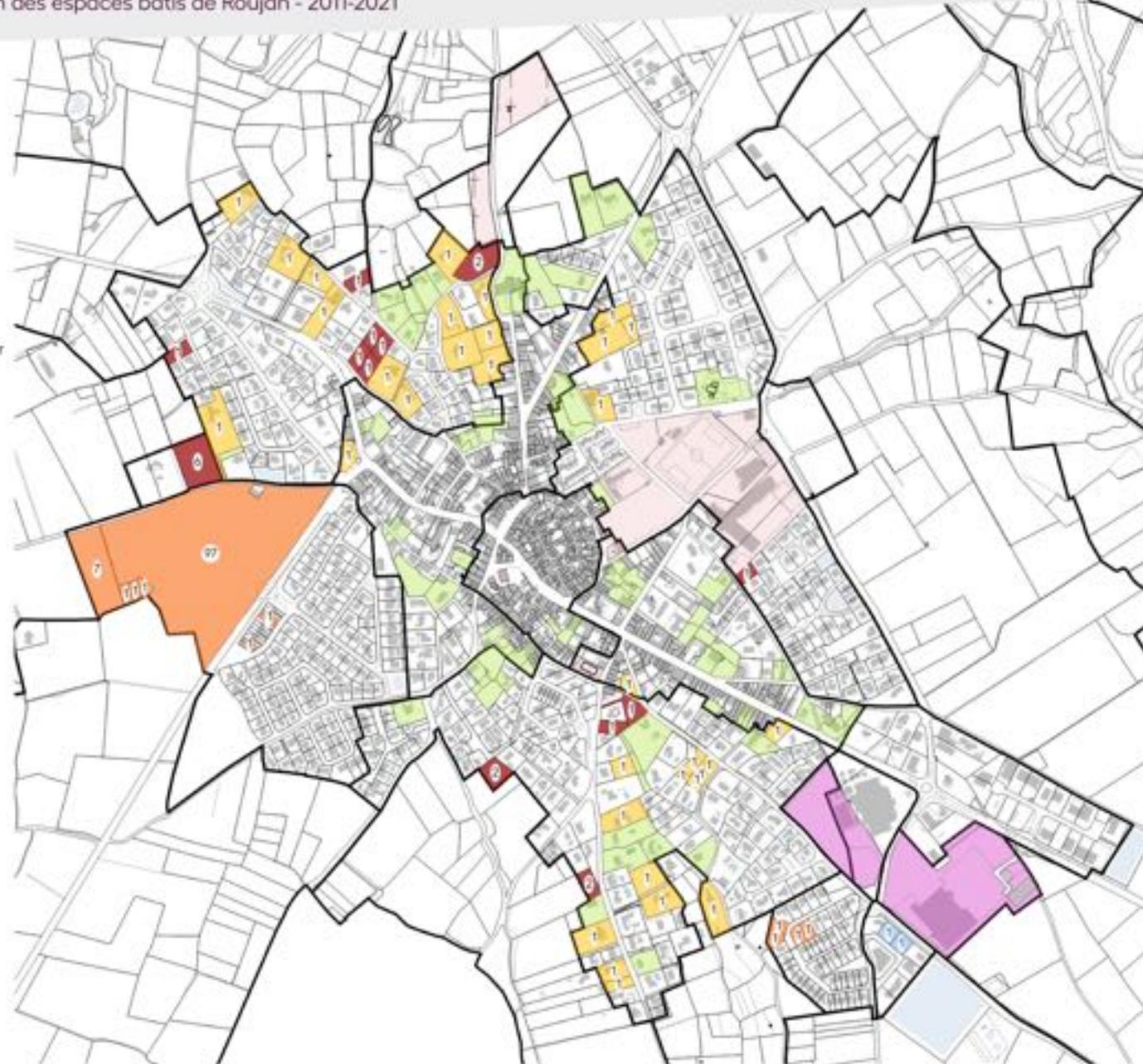
	Dent creuse hors lotissement		Dent creuse en lotissement		Sous densité	
	Surface (m ²)	Nombre	Surface (m ²)	Nombre	Surface (m ²)	Nombre
Habitat	16 387	21	62 267	114	53 887	34
Activités	-	-	1 349	2	39 762	NC

Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de Roujan - 2011-2021

Légende

Potentiel de densification
et de mutation des espaces bâtis

-  Dent creuse activité (en lotissement)
-  Dent creuse habitat (en lotissement)
-  Dent creuse habitat (hors lotissement)
-  Équipement, espace et ouvrage public majeur
-  Trame verte urbaine
-  Sous densité activité
-  Sous densité habitat



6. Roujan au sein des documents cadre de rang supérieur

6.1 Le SRADET Occitanie 2040

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

6.1.1 Les ambitions du SRADET sur l'accompagnement des dynamiques sur le territoire

L'inscription des territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales.

Le SRADET vise ainsi, en écho au Plan Montagne, à assurer partout un socle de services de proximité (social, santé, culture, sport...) et le désenclavement des espaces (mobilités, réseaux numériques). Il importe également de développer les économies rurales et montagnardes et d'accompagner leur adaptation à la transition énergétique et écologique (notamment l'agriculture et le tourisme).

Le développement d'un maillage équilibré du territoire et de nouvelles coopérations.

Un rééquilibrage vertueux, limitant l'impact sur le foncier et la biodiversité, implique de conforter les territoires d'équilibre et les centralités locales (définies par les territoires) par l'implantation des projets structurants, des équipements et services. Le rééquilibrage passera également par davantage de coopérations et de solidarités territoriales, de tous types et à toutes les échelles, à l'appui des espaces de dialogue qui seront animés par la Région dans le cadre de l'Assemblée des Territoires. Trois règles traduisent ces objectifs. D'une part, les territoires devront adapter leur stratégie d'accueil de populations à l'ambition de rééquilibrage régional (inflexion de la croissance démographique des deux espaces métropolitains, amélioration des capacités d'accueil dans les espaces hors métropoles) et veiller à un meilleur équilibre population-emploi. D'autre part, ils sont encouragés à développer de nouvelles coopérations dans des domaines aussi divers que la mobilité, les ressources naturelles, l'agriculture ou encore l'aménagement économique.

6.1.2 Les ambitions du SRADET sur les offres de mobilités, logements, services adaptés aux besoins

À cet effet, le SRADET énonce des objectifs et des règles dans ces trois domaines :

- En matière de mobilité, il s'agit de favoriser l'accès à des services performants de mobilité en tous points du territoire régional, notamment en assurant les articulations entre les différents réseaux (service public régional IiO, réseau national ferroviaire et réseaux urbains).
- Concernant les services de proximité, il est préconisé de privilégier leur implantation dans les centres villes et cœurs de villages et d'encourager la mutualisation et la polyvalence des équipements. La Région demande ainsi aux territoires de localiser préférentiellement les projets d'équipements et de services dans les centralités (maillage), à proximité des pôles d'échanges multimodaux et dans les lieux accessibles en transports en commun ou desservis par une solution alternative à l'autosolisme.
- En termes d'habitat, une priorité forte est donnée à la diversification de l'offre de logement (en particulier logement des jeunes et logement social). C'est dans cette optique que tous les territoires devront se doter de stratégies adaptées à la diversité sociale et aux besoins locaux.

6.1.3 Les ambitions du SRADET en matière d'aménagement territoire

Le SRADET fixe un objectif ambitieux : « 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* ».

6.1.4 Les ambitions du SRADET en matière d'énergie

En parallèle de l'objectif d'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2040, le SRADET 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 SRADET 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).

6.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et entrée en vigueur le 21 décembre 2015. Le SDAGE cours sur la période 2016-2021 et est en cours de révision pour la période 2022-2027.

En France métropolitaine, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a d'abord désigné (dans les années 1990) le document de planification ayant pour objet de mettre en œuvre les grands principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE sert de cadre général à l'élaboration des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour des cours d'eau et leurs bassins versants ou des systèmes aquifères particuliers à plus petite échelle.

Le SDAGE édicte neuf orientations fondamentales :

- N° 0 : Adaptation au changement climatique : faire face à l'augmentation des précipitations, des risques d'érosion et de submersion marine, la biodiversité sera affectée, augmentation de la température de l'eau (problèmes sanitaires) ;
- N° 1 : Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- N° 2 : Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- N° 3 : Enjeux économiques et sociaux : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- N° 4 : Gestion locale et aménagement du territoire : renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- N° 5 : Lutte contre les pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- N° 6 : Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides : préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- N° 7 : Equilibre quantitatif : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- N° 8 : Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Eaux. En outre, la requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Roujan doit répondre aux exigences du SDAGE tel que :

- Les nouveaux aménagements et infrastructures doivent garder raison et se projeter sur le long terme. Les nouvelles infrastructures doivent donc respecter les espaces de bon fonctionnement des milieux et le choisir des variétés culturales adaptées, faire des aménagements réversibles lorsque cela est possible. (Disposition 0-02)
- Les projets doivent appliquer de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser ». Le projet doit constituer, par sa nature et ses modalités de mise en œuvre, la meilleure option environnementale permettant de respecter les principes évoqués aux articles L. 211-1 (gestion équilibrée et durable de la ressource en eau) et L. 212-1 du code de l'environnement (objectifs du SDAGE relatifs à l'atteinte du bon état des masses d'eau. (Disposition 2-01)
- Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) doivent être compatibles avec cet objectif. Ce principe est par ailleurs un des fondements de l'élaboration des PPRI (article L. 562-8 du code de l'environnement).
- En milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises afin de limiter le ruissellement à la source : limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ; favoriser l'infiltration des eaux de toitures, favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...) ; préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion.

6.3 Le SAGE et le PGRE du bassin versant du fleuve Hérault

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin du fleuve Hérault a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 novembre 2011. Il énonce les priorités à retenir, en tenant compte :

- de la protection du milieu naturel aquatique ;
- des nécessités de mise en valeur de la ressource en eau ;
- de l'évolution prévisible de l'espace rural ;
- de l'environnement urbain et économique ;
- de l'équilibre à assurer entre les différents usages de l'eau ;
- et des contraintes économiques.

Les principaux objectifs qui concernent Roujan sont :

- Mettre en œuvre une gestion quantitative durable permettant de satisfaire les usages et les milieux ;
- Maintenir ou restaurer la qualité de la ressource et des milieux pour permettre l'expression de leur potentialité biologique et leur compatibilité avec les usages ;
- Limiter et mieux gérer le risque inondation ;
- Développer l'action concertée et améliorer l'information.

Pour *La Peyne*, rivière qui traverse la commune de Roujan et affluent de l'Hérault, le SAGE fixe un objectif d'atteinte du bon état écologique pour 2021 et de bon état chimique pour 2015.

Afin de préserver la ressource en eau et optimiser le bon fonctionnement des réseaux d'eaux potables, le SAGE et le PGRE fixent un objectif de rendement de réseau de 75% et la conservation des rendements actuels si ceux-ci sont supérieurs à 75%. Le réseau d'eau potable de Roujan atteint un rendement du réseau de distribution de 79,9% en 2020.

6.4 Le PGRI Rhône-Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le PGRI a pour but de définir des objectifs appropriés en matière de gestion des risques d'inondation pour les zones répertoriées en mettant l'accent sur la réduction des conséquences négatives potentielles d'une inondation pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique, et, si cela est jugé approprié, sur des initiatives non structurelles et/ou la réduction de la probabilité de survenance des inondations. Cinq grands objectifs sont définis :

- N°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- N°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations (...);
- N°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- N°4 : Organiser les acteurs et les compétences ;
- N°5 : Développer la connaissance sur les risques.

La disposition D1-6 engage à « *éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risques* ». Les choix opérés pour les développements urbains tiennent compte de la vulnérabilité aux risques inondation. Le site de projet se situe hors d'une zone à risque définie au Plan de Prévention des Risques inondation ou à l'Atlas des Zones Inondables et n'est donc pas concerné par des mesures restrictives.

La disposition D2-4 encourage à « *limiter le ruissellement à la source* ». En effet, en milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises, notamment par les collectivités par le biais des documents et décisions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval. La limitation du ruissellement contribue également à favoriser l'infiltration nécessaire au bon rechargement des nappes.

Aussi, en complément des dispositions 5A-03, 5A-04 et 5A-06 du SDAGE, il s'agit, notamment au travers des documents d'urbanisme, de :

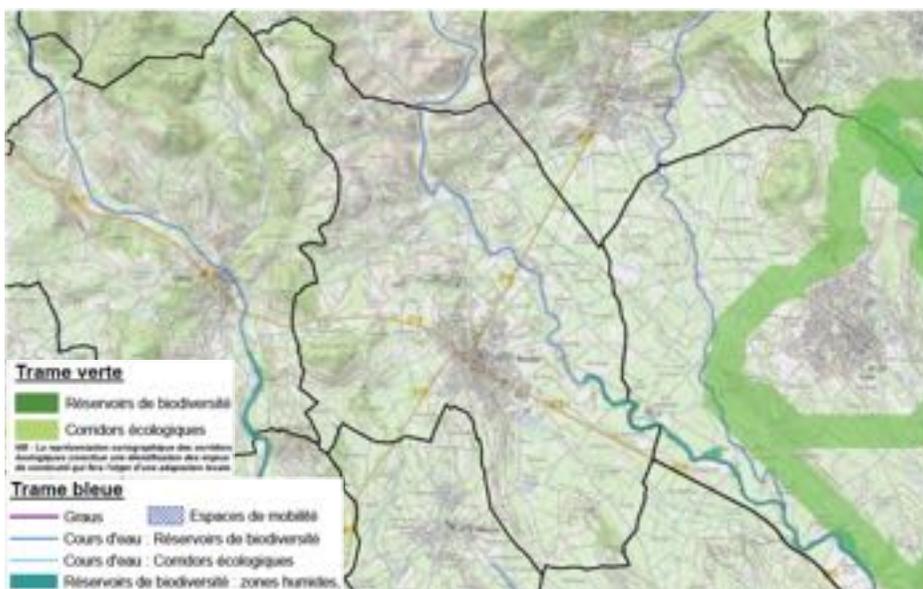
- limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ;
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux ;
- favoriser le recyclage des eaux de toiture ;
- favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...);
- maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ;
- préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion et l'aggravation des débits en période de crue ;
- préserver les fonctions hydrauliques des zones humides ;
- éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons dits secs qui sont des axes d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement.

6.5 Le SRCE Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Languedoc-Roussillon (SRCE) a été approuvé le 23 octobre 2015. Il reste le document de référence en matière d'orientations en faveur des trames vertes et bleues dans l'attente de l'approbation du SRADDET Occitanie qui inclus ce volet.

Roujan est concernée par la présence de deux réservoirs de biodiversité :

- Trame bleue : La Peyne ;
- Trame verte : corridor boisé de La Peyne.



Trame verte et bleue sur le territoire de Roujan
Source : SRCE Languedoc-Roussillon

6.6 Le SCoT du Biterrois

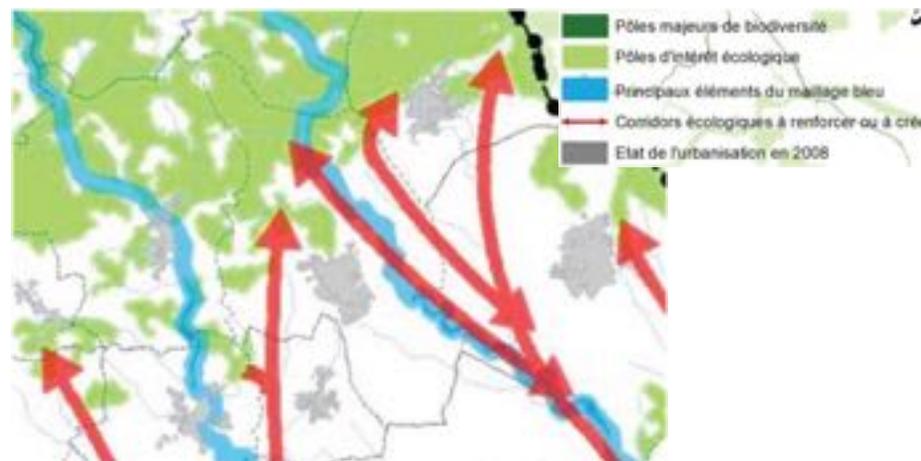
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois a été approuvé le 26 juin 2013. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire jusqu'à l'horizon 2025. Le SCoT est actuellement en cours de révision, le nouveau projet territorial a été arrêté en fin d'année 2021.

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

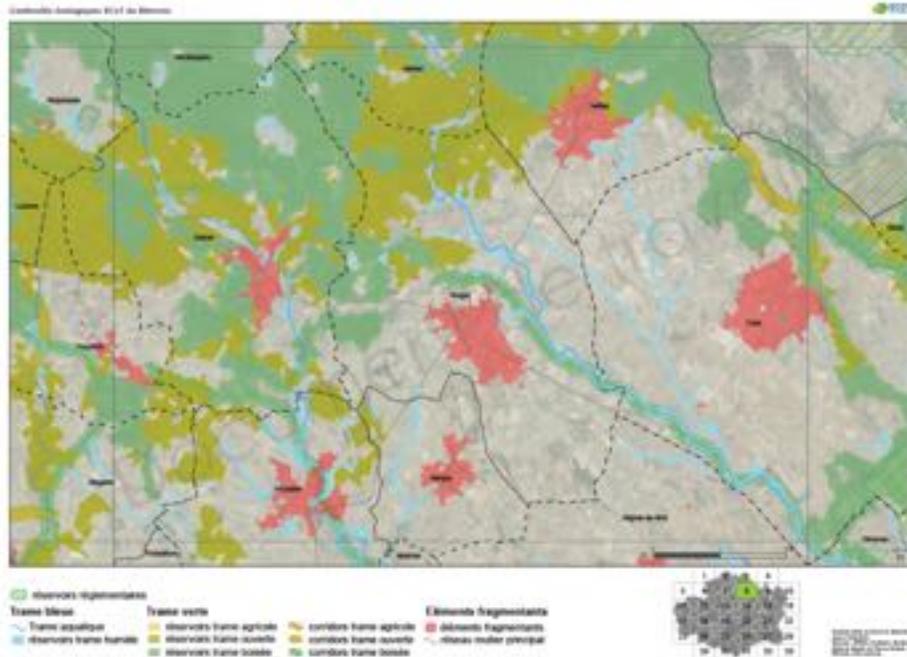
6.6.1 Axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

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.

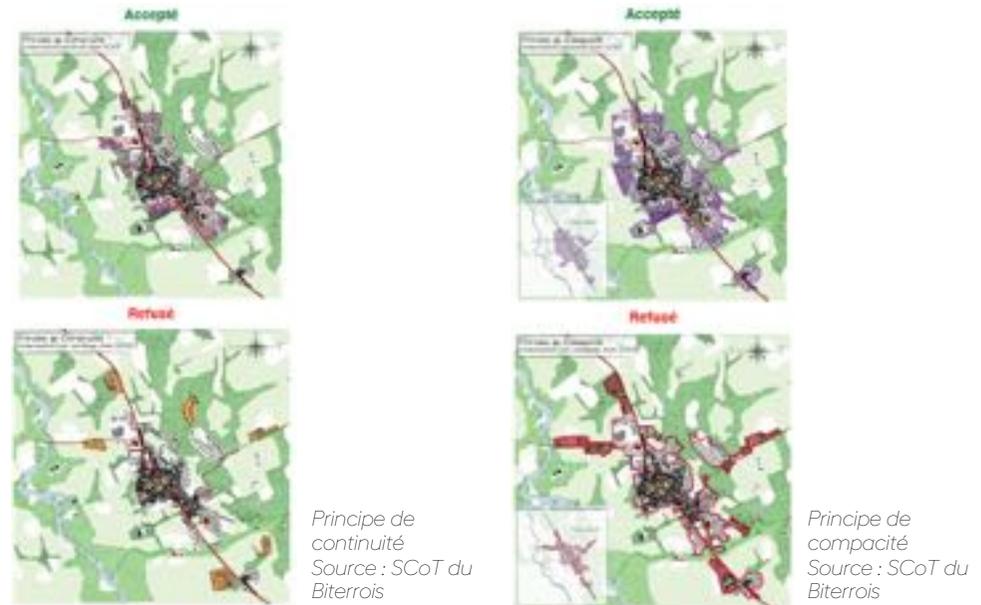
Il est également question d'un développement urbain et démographique en cohérence avec les ressources, et tout particulièrement la ressource en eau potable : s'assurer d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la population et des usagers. Afin de limiter le recours aux énergies fossiles, 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).

6.6.2 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'étiement 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.



Principe de continuité
Source : SCoT du Biterrois

Principe de compacité
Source : SCoT du Biterrois

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

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

6.6.3 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.

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.

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

6.6.5 Axe 5 : Développer un urbanisme durable

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

Aussi, cet axe traite de la qualité paysagère. La bonne insertion paysagère de l'urbanisation est un objectif majeur, tant dans le travail des franges urbaines (plantations, rideau végétale, interface urbain/agricole...) que dans le maintien et la valorisation des silhouettes villageoises. Un des objectifs phares 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.

6.7 Le PCAET de la Communauté de Communes Les Avant-Monts

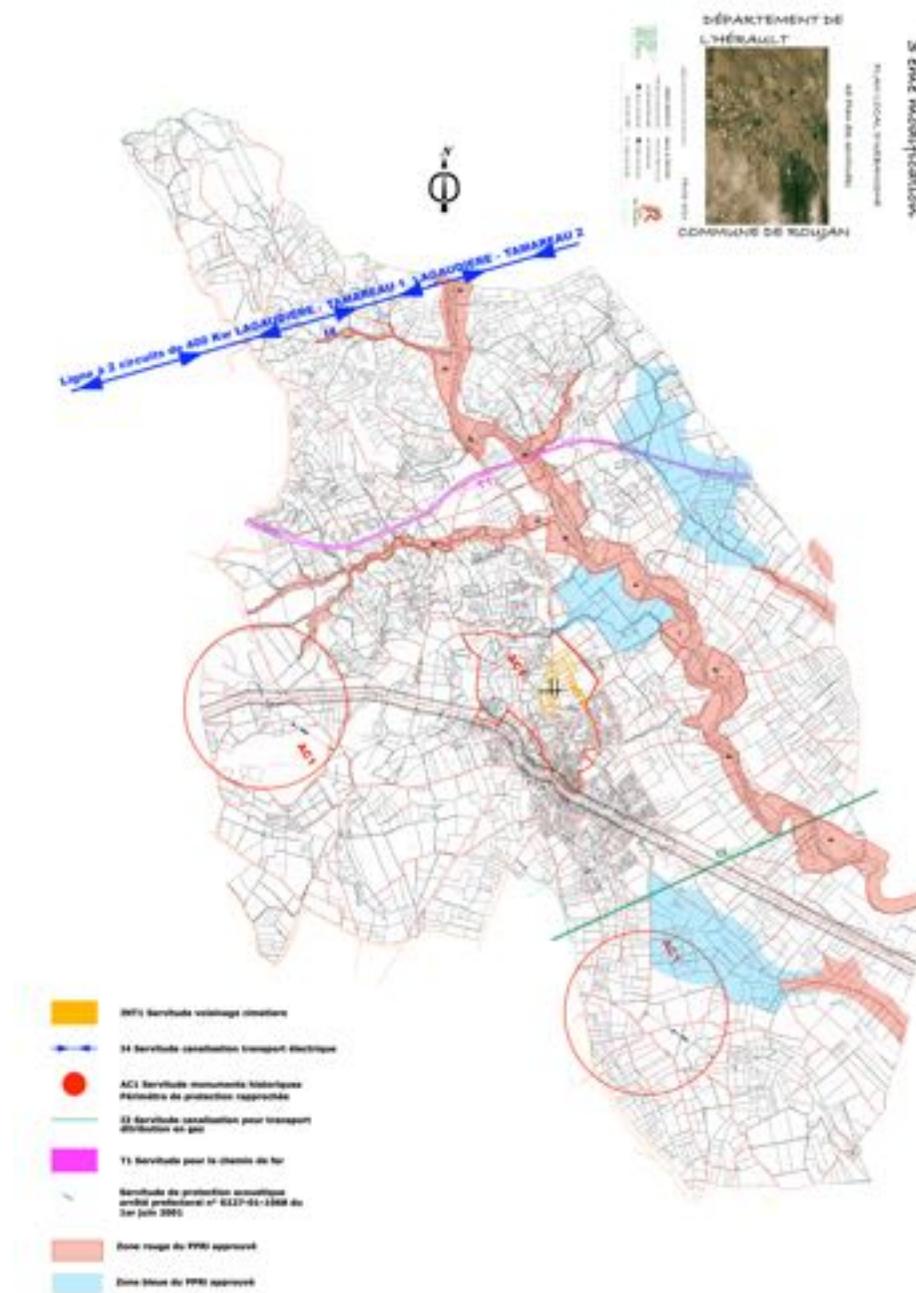
La Communauté de Communes Les Avant-Monts est en cours d'élaboration de son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). Les objectifs de ce document sont d'inscrire le territoire dans la transition écologique et énergétique tout en luttant contre le changement climatique et la santé des populations. Pour cela, le document prévoit de s'inscrire dans le cadre du futur SRADDET en cours d'élaboration et dans la démarche de Territoire à Énergie POSitive du Pays Haut-Languedoc et Vignobles. En outre, le PCAET devra fixer les orientations et objectifs à poursuivre en vue de réduire la consommation énergétique, développer la production d'énergie renouvelable, améliorer la qualité de l'air et développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle.



6.8 Les Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de Roujan sont :

- Une servitude de voisinage du cimetière (INT1) en bordure du cimetière au nord du centre-village.
- Une servitude de canalisation et transport électrique (I4) de la ligne Lagaudière-Tamareau. Celle-ci traverse la commune en son extrémité nord.
- Trois servitudes de monuments historiques :
 - Château Abbaye de Cassan, arrêté d'inscription du 14 janvier 1953 et arrêtés de classement du 14 janvier 1953 et du 26 janvier 1998 : périmètre de protection de 500 mètres ;
 - Chapelle Saint-Nazaire de Roujan, arrêté de classement du 09 juillet 1981 : périmètre de protection de 500 mètres ;
 - **Église Saint-Laurent de Roujan, arrêté d'inscription du 14 avril 1954 : périmètre délimité des abords approuvé le**
- Une servitude de canalisation pour transport distribution en gaz (I3). Celle-ci traverse la commune d'est en ouest au niveau de l'entrée de ville est.
- Une servitude pour le chemin de fer (T1), traversant le village d'est en ouest au nord du centre-ville.
- Un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI – PM1) sur le bassin versant de *La Peyne* approuvé le 3 juillet 2008.



7. Diagnostic du site du projet

7.1 Occupation du sol

Le site du projet est majoritairement occupé par des espaces urbanisés ou anthropiques :

- Au sud de la D13, le secteur est occupé par une moyenne surface alimentaire et quelques commerces et services associés (Super U), un magasin de matériaux de vente en gros (Point P) et une habitation ainsi que les aires de stationnement rattachées. Les zones rudérales occupent une faible emprise sur cet îlot et ne présente pas d'intérêt écologique ou paysager particulier et ce d'autant plus que des autorisations d'urbanisme ont déjà été accordées sur certains espaces près de la cave coopérative pour l'extension du centre commercial.
- Au nord de la D13, le secteur est occupé par un ouvrage de gestion hydraulique à l'ouest et une friche agricole à l'est. L'ensemble ne présente pas d'intérêt écologique ou paysager particulier.

7.2 Enjeux écologiques

Les formations végétales observées sur le site sont fortement marquées par l'occupation et les activités humaines. Il s'agit majoritairement d'espaces délaissés (jachères, friches...) et de quelques parcelles cultivées (vignes, culture annuelle).

Les enjeux écologiques de la zone de projet sont globalement faibles :

- Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée dans les fossés lors des sorties terrain ;
- Les vignes présentent des enjeux écologiques faibles en raison de leurs modalités d'exploitation. Le sol des vignobles est pauvre en diversité végétale ;
- Les friches de la zone de projet présentent une végétation herbacée typique des milieux perturbés avec quelques arbustes isolés. Il s'agit d'un stade précoce des friches, qui par la suite voient d'avantage d'arbustes se développer ainsi que d'autres espèces plus autochtones ;
- Les zones rudérales correspondent aux bords de chemins, de routes ou a des espaces abandonnés comme le bassin de rétention dans lesquels une végétation peut se développer.

Les enjeux floristiques de ces milieux sont faibles, seules des espèces dites pionnières adaptées aux milieux perturbés et extrêmement communes s'y développent.

Les enjeux faunistiques sont quant à eux extrêmement variables selon la localisation de ces milieux, concernant notamment les terrains en friches. Les friches représentent en effet parfois les seuls espaces non perturbés par l'homme au sein de vastes plaines agricoles et se retrouvent ainsi être des refuges pour la biodiversité. À l'inverse, la proximité de nombreux espaces naturels peut faire que ces terrains en friches seront délaissés par la faune qui trouvera des espaces plus accueillant au sein des zones non-anthropisées.

Notons également que le site du projet est situé hors d'un périmètre réglementaire de protection ou d'inventaire (zone Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible, Plan National d'Action pour les espèces menacées...).



Zone rudérale de l'îlot Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux
Source : Urban Projects YE



Friche de la ZAE intercommunale
Source : Urban Projects YE

7.3 Accessibilité et déplacements

7.3.1 Les accès au site

Le site du projet est directement accessible depuis la route départementale D13 qui assure la liaison Pézenas – Bédarieux en traversant Roujan :

- Le secteur sud à la D13 est desservi directement par le giratoire d'entrée de ville de la D13 ; il s'agit du principal accès pour les usagers de la zone et une partie des livraisons. Le second accès se fait par le sud depuis la D125 et est réservé aux livraisons du supermarché par les poids-lourds. Enfin, un dernier accès ouest sur la D125 est présent : il dessert le parking du personnel du supermarché d'une part, et le pôle commercial pour les piétons uniquement d'autre part.
- Le secteur nord à la D13 est desservi par la rue du Pond Second raccordée au giratoire d'entrée de ville de la D13. Il peut également être desservi par des chemins agricoles non carrossables dont un prend directement naissance sur la D13 et un autre sur le chemin de la Plaine (D125E4) et nommé ancien chemin de Roujan à Pézenas.

7.3.2 L'accessibilité et la desserte en mobilités douces

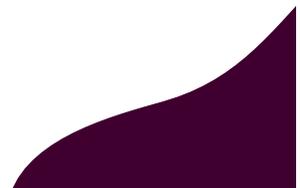
Les accès et la desserte pour les mobilités douces et actives sont assurés depuis le domaine public par des cheminements le long des routes départementales et de la rue du Pond Second. Ces cheminements sont actuellement sécurisés mais pourraient mériter d'être conforter, notamment pour les cyclistes. Le réseau de cheminements permet néanmoins aux piétons de se rendre sur la pôle commercial d'entrée de ville en sécurité depuis le village de Roujan et l'ensemble des extensions résidentielles modernes.

En interne du cœur d'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* (secteur sud), des marquages au sol sur l'aire de stationnement matérialisent les itinéraires piétons sans pour autant assurer leur mise en sécurité.

7.3.3 L'accès en transport en commun

La position du site en entrée de ville le rend propice à la desserte par les transports en commun. Deux lignes du réseau régional LiO – Hérault Transport assurent l'accès au projet avec des arrêts à proximité immédiate :

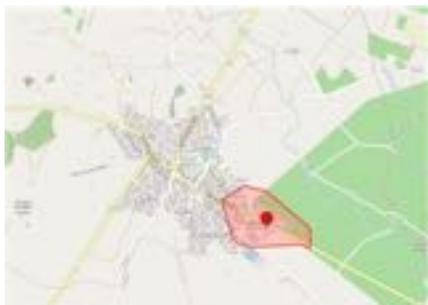
- Ligne 669 – Pézenas / Alignan-du-Vent / Roujan / Gabian : un arrêt de car au droit de la cave coopérative dans le sens Gabian / Pézenas ;
- Ligne 647 – Béziers / Roujan / Gabian : un arrêt dans chaque sens avenue de Pézenas à 500 mètres du projet.



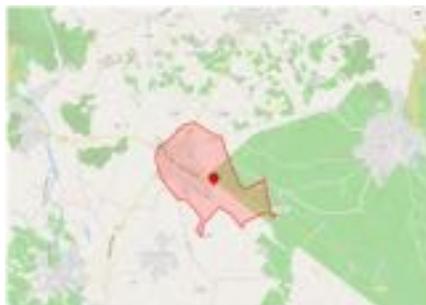
7.3.4 L'aire d'accessibilité

L'aire d'accessibilité du site du projet varie selon les modes de transport utilisés. Les isochrones ci-dessous représentent l'aire d'accessibilité depuis le projet pour un temps de trajet de 5 et 10 minutes à pied, en vélo, en transport en commune et en voiture.

À pied – 5 minutes



En vélo – 5 minutes



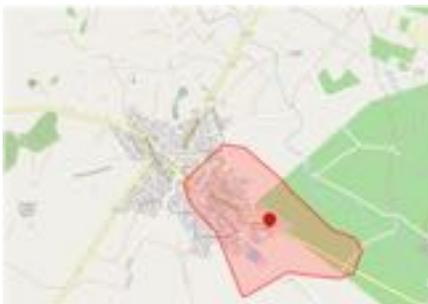
En transport en commun – 5 minutes



En voiture – 5 minutes



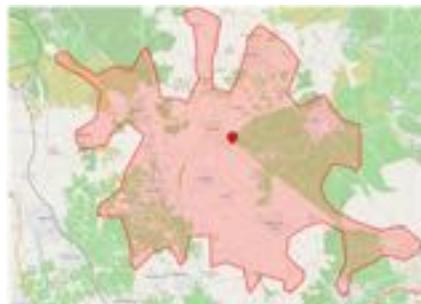
À pied – 10 minutes



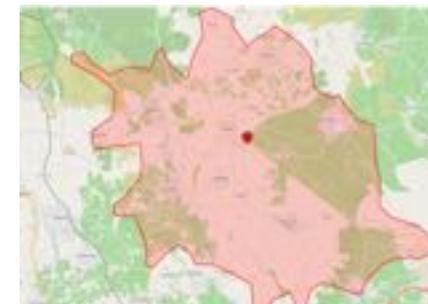
En vélo – 10 minutes



En transport en commun – 10 minutes



En voiture – 10 minutes



Population desservie – 5 minutes : 6 511 habitants environ

Population desservie – 10 minutes : 16 846 habitants environ

7.4 Contexte paysager

7.4.1 Le contexte paysager de Roujan

Roujan s'inscrit dans l'unité paysagère n° 12 de l'atlas des paysages du Languedoc-Roussillon « Les collines viticoles du Biterrois et du Piscénois » :

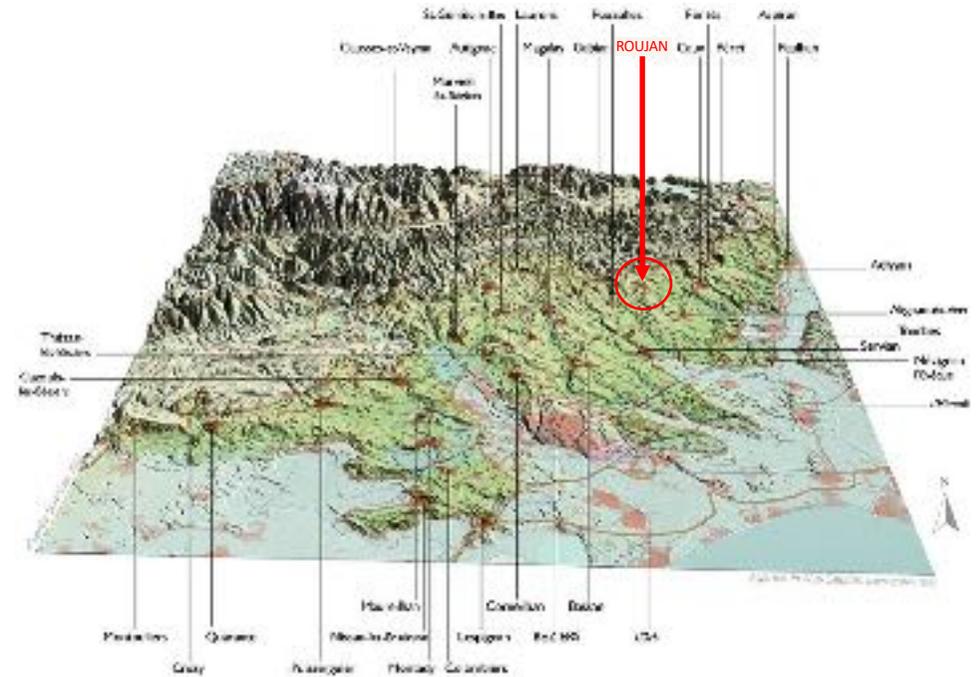
« Les collines de l'arrière-pays de Béziers et de Pézenas forment la plus grande unité paysagère du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'est, sur 50 km. Du nord au sud, elles séparent les plaines littorales Orb-Libron-Hérault des avant-monts, sur plus de 20 km ».

« L'arrière-pays de Béziers et de Pézenas se présente comme une succession de plaines animées par des puechs. Les plaines, constituées par les dépôts argileux et sableux des mers du Miocène, ont été creusées au Quaternaire par les ruisseaux qui descendent des avant-monts vers la mer. Les vents du Quaternaire, entre 250 000 et 20 000 ans, ont par ailleurs accentué les reliefs, formant des successions de dépressions éoliennes, dont la plus célèbre est celle de Montady. Les nombreux puechs, formés de remblaiements mio-pliocènes plus durs, ont été dégagés par ce jeu de l'érosion. Leurs formes souvent allongées témoignent de leur origine : remblaiements d'anciennes vallées messiniennes. À l'échelle géologique, sur un peu plus de 5 millions d'années, il y a ainsi eu inversion de reliefs : les anciens « creux » du Tertiaire, comblés par des matériaux plus durs, sont devenus des « bosses » par le jeu de l'érosion du Quaternaire.

Ces différentes formes d'érosion expliquent qu'au final, on ne lise pas de succession de vallées, mais plutôt un dédale de collines complexe, aplani par endroits en petites plaines, agité en d'autres en succession plus serrée de puechs, doucement incliné vers le sud et la mer.

Seules deux exceptions interrompent cette organisation géomorphologique du paysage : la vallée de l'Orb à l'amont de Béziers, fleuve plus important, qui a creusé une véritable vallée au fond plat nappé de dépôts alluviaux ; et le Plateau de l'Arnet à l'amont de Pézenas, nappé par les coulées basaltiques du Quaternaire, aplani comme un « causse » et accueillant d'ailleurs l'aérodrome de Pézenas-Nizas ».

À l'échelle communale, le paysage se compose de deux grandes unités : à l'extrémité nord, les collines accidentées boisées et de garrigues et les plaines viticoles ponctuées de puechs de faible envergure. Le village vient se positionner au centre du territoire communal : le village historique est implanté sur le sommet d'un puech et s'étire depuis dans la plaine au sud et sur le plateau du puech au nord. Les routes départementales D13 et D15 animent le paysage agricoles avec leurs alignements de platanes qui marquent une certaine verticalité et linéarité.



Localisation de Roujan dans l'unité paysagère 12
Source : Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon



La plaine de Roujan
Source : Urban Projects YE

7.4.2 Le contexte paysager du projet : un site en entrée de ville et fin d'urbanisation sujet à une forte sensibilité paysagère

Perceptions depuis la D125 en provenant d'Alignan-du-Vent

Depuis cette autre entrée de ville de Roujan, seul l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* est visible. C'est le magasin *Super U* qui est le principale élément visible. À sa conception il y a une dizaine d'année, aucun travail d'insertion paysagère en frange d'urbanisation n'a été opéré sur cet îlot. Un rattrapage tardif a été réalisé avec l'implantation d'arbres en pots pour tenter de mieux intégrer l'imposant volume bâti dans le paysage agricole fait de vignes et grandes cultures (tournesol notamment). Toutefois, l'état végétatif des sujets n'assure pas à ce jour d'insertion du bâti.

En arrière-plan, apparaît la cave coopérative qui par les jeux de perspective s'impose moins que dans la réalité. La silhouette du village émerge au-dessus des constructions de l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* ; cette visibilité est à conserver.



Perceptions du site depuis la D125
Source : Urban Projects YE

Perceptions depuis la D13 en provenant de Pézenas

Le projet se situe en entrée de ville, sur un espace de transition entre le milieu urbains et les milieux agricoles et naturels. Sa position en fait un secteur très visible, d'autant plus qu'il est desservie par la D13 qui est l'axe routier principal de la commune et à l'échelle supra communale (liaison Pézenas/Bédarieux, littoral/hauts-cantons). Depuis cette entrée de ville, les alignements de platanes de la D13 permettent de créer un rideau sur le projet qui, au fur et à mesure que l'on approche (et que l'allure des véhicules diminue) laisse apparaître davantage le cadre bâti.

Les franges coté sud, l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux*, ne sont pas traitée qualitativement, le bâti vient à l'aplomb des vignes sans interface plantée suffisante pour assurer une insertion et intégration paysagère du bâti dans une perception lointaine et proche ; seule les vignes en amont peuvent contribuer à améliorer l'insertion du bâti lorsqu'elles sont en feuille. Les arbres, en pot, disposé à l'interface du *Super U* avec les espaces naturels ne sont pas de nature à renforcer l'intégration du bâti. Après le franchissement du giratoire de la D13 au droit des accès à l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* et de la la ZAE intercommunale, le paysage s'ouvre. La diversité et la manque d'unité et d'harmonie du cadre bâti est alors une évidence. Cet ensemble bâti hétéroclite articulé autour d'une aire de stationnement tout juste plantée renvoi une image dégradée de cette entrée de ville et ce d'autant plus que certaines constructions sont vieillissantes et manquent d'entretien. Les volumétrie très différentes, de même que les écritures architecturales (forme, volumétrie, matériaux et couleurs), les aires de stockage et parkings en premier plan accentuent une ambiance paysagère désordonnée et de faible qualité.

Au nord, sur l'extension de la ZAE intercommunale, la frange est plus qualitative et assurée à la fois par un ouvrage de gestion hydraulique partiellement plantée (pins parasols, arbres de Judée et micocouliers) et par une parcelle en friche. La ZAE intercommunale est devancée par une haie horticole composée de pyracantha qui se poursuit le long de l'ouvrage de rétention. La faible hauteur des sujets assure une faible intégration paysagère à ce jour.

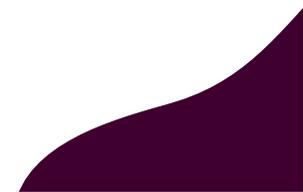


Perceptions du site depuis la D13
Source : Urban Projects YE

Traitement des franges secteur sud
Source : Urban Projects YE



Traitement des franges secteur nord
Source : Urban Projects YE



Perceptions depuis le *Puech Rouge*

Le relief marqué de Roujan rend le site visible dans un horizon plus lointain et principalement depuis le *Puech Rouge* et la rue de la Serre en son sommet. D'ici, l'ensemble du site, à la fois le secteur sud *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux* et le secteur nord de la ZAE intercommunale sont vus. Les perceptions actuelles font davantage ressortir la minéralité du site et un tissu peu tourné vers la biodiversité et la qualité paysagère. En effet, les toitures ne sont pas végétalisées et les parkings trop peu plantés pour faire émerger significativement du végétal sur ce secteur. La ZAE et son extension projetée est quant à elle mieux intégrée depuis le *Puech Rouge* : le double alignement de platanes de la D13 crée un filtre végétal relativement dense sur le bâti permettant ainsi de la confondre dans le paysage.

Depuis le *Puech Rouge*, le manque d'harmonie des constructions se ressent également, tant sur les volumes bâtis, la forme et l'aspect extérieur des constructions. La cave coopérative est un bâtiment imposant dans le paysage qui par son emprise s'approche de celui du Super U mais dont les hauteurs sont significativement différentes : près de 15 mètres au plus pour la cave et au plus 8 mètres pour le supermarché. Se développent également différentes formes de toitures, à pentes ou plate, en tuile ou en acier ou en photovoltaïque. Tout cela contribue à créer un certain désordre dans le paysage et à dévaloriser les perceptions paysagères depuis le *Puech Rouge*.

Le site est également visible au-delà du *Puech Rouge* depuis la chapelle Saint-Nazaire, édifice protégé au titre des monuments historiques. Les masses bâties s'imposent assez brutalement dans le paysage à la fois par leur gabarit que leur coloris gris. La cave coopérative apparaît quelque peu isolée dans le paysage par son important volume et sa toiture blanche.



Vue non zoomée sur le site du projet depuis la rue de la Serre

Source : Urban Projects YE



Vue zoomée sur le site du projet depuis la rue de la Serre

Source : Urban Projects YE

7.4.3 Un site ouvert sur l'extérieur et des paysages qualitatifs

Les perceptions paysagères depuis le secteur sud *Fraïsse-Mourtal- Cap Caroux*

Le site présente un véritable potentiel de valorisation des perspectives paysagères, de nombreuses vues s'ouvrent sur l'extérieur et facilite son ancrage territorial :

- Sur la cave coopérative, notamment la façade principale qui d'un point de vue architectural présente le plus d'intérêt ;
- Les alignements de platanes de la D13 à fort intérêt paysager et patrimonial ;
- Le Puech Rouge, émergence emblématique de la commune et partiellement urbanisé qui force l'identité de Roujan ;
- La plaine viticole et les puechs boisés de Tourbes et Alignan-du-Vent.



Vue non zoomée sur le Puech Rouge
Source : Urban Projects YE



Vue non zoomée sur l'alignement de Platanes de la D13
Source : Urban Projects YE



Vue non zoomée sur la cave coopérative
Source : Urban Projects YE



Vue non zoomée sur les puechs de Tourbes et Alignan-du-Vent
Source : Urban Projects YE

Les perceptions paysagères depuis le secteur nord ZAE intercommunale

Depuis la ZAE intercommunale, les vues dégagées sont plus limitées. Au nord, la silhouette du village se dégage néanmoins au-dessus des bâtiments d'activité. Au sud, les vues sur la plaine agricole en direction de Pézenas comme la Peyne sont, pour l'heure, obstruées par des stockages de matériels et véhicules divers. Un fort potentiel de valorisation de ces vues existent, notamment vers les puechs et colline de Neffiès et du causse de Nizas.



Vue non zoomée vers la plaine en direction de Pézenas
Source : Urban Projects YE



Vue non zoomée vers le village en silhouette perchée
Source : Urban Projects YE



Vue non zoomée vers la plaine de la Peyne et le causse de Nizas
Source : Urban Projects YE

7.5 Qualité urbaine et architecturale

7.5.1 Une qualité urbaine à renforcer

Le site ne présente pas de qualité urbaine particulière excepté sur la D13 entre les deux giratoires où la commune a investi dans la valorisation paysagère des bas-côtés (plantations, cheminement piétons, couvre sol en pierres de différentes couleurs...).

La route d'Alignan-du-Vent (D125 coté cave coopérative) a été récemment aménagée sur le côté ouest (côté cave), l'autre partie de la voie reste à aménager et paysager.

Les différences volumétriques des bâtiments n'est pas favorable à la qualité urbaine également. En effet, la cave coopérative s'impose brutalement dans le paysage, l'implantation en contrebas du supermarché accentue le volume imposant de la cave au lieu de dialoguer avec lui par des dimensions et emprises comparables. Les petits volumes au nord de l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux (Point P, habitation)* accentuent cette sensation.

Le parking du centre commercial est largement dominé par le bitume noir, les arbres présents ne créent pas de mise en valeur particulière au vu de leur implantation (un carré interplaces sans fleurissement en pied). Les abords sont enherbés, sans autre végétation. Une tonte est régulièrement pratiquée pour éviter « l'enfrichement » des délaissés de la zone.

La ZAE intercommunale ne présente pas davantage de qualité urbaine que l'îlot *Fraïsse-Mourtal- Cap Caroux*, si ce n'est moins. En effet, les espaces publics sont dépourvus de traitement paysagers, y compris d'un alignement d'arbres et les clôtures sont hétéroclites tant dans la leur forme (mur bahut + grillage et mur plein toute hauteur) que leur coloris (gris, blanc cassé, vert, noir...).

La qualité urbaine est aussi altérée par les espaces de stockage de Point P non intégrée paysagèrement.

La qualité urbaine de ces deux espaces doit être recherchée à travers l'harmonisation des aménagements et leur mise en valeur paysagère.



Qualité urbaine des D13 (à gauche) et D125 (à droite)
Source : Urban Projects YE



Qualité urbaine de l'îlot *Fraïsse-Mourtal - Cap Caroux*
Source : Urban Projects YE



Qualité urbaine de la ZAE intercommunale
Source : Urban Projects YE

7.5.2 Une diversité architecturale peu valorisante

Le site et ses alentours se composent d'une diversité d'écriture architecturale notamment du fait d'époques de constructions variées entre la cave coopérative (édifice le plus ancien), la ZAE intercommunale et la centre commercial *Cap Caroux* (le plus récent).

Sur le plan architectural, différents matériaux se côtoient : pierre naturelle, bardages métalliques, bardage bois, murs rideau en polycarbonate (Danpalon), surfaces vitrées... Les coloris sont tout autant diversifiés bien que la ZAE intercommunale développe une palette restreinte : blancs, gris clairs, gris soutenu et gris anthracite, ocre rouge, marrons... Cette grande diversité de matières et couleurs nuit aujourd'hui à l'unité d'ensemble de l'entrée de ville et renforçant l'effet désordonné de la traversée urbaine de la D13.

L'unité et l'harmonie architecturale doit être recherchée.



Vue d'ensemble de l'îlot Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux et de la ZAE intercommunale
Source : Urban Projects YE



Diversité du bâti dans la ZAE intercommunale
Source : Urban Projects YE



Diversité du bâti de l'îlot Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux
Source : Urban Projects YE

8. Présentation du projet

8.1 Le choix du périmètre de projet

8.1.1 Une nécessité d'intervenir sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'entrée de ville sud-est de Roujan

Roujan est une centralité à l'échelle de la Communauté de Communes Les Avant-Monts (CCAM) et du SCoT du Biterrois. Porte d'entrée de la CCAM et du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, elle se doit de véhiculer une image positive et qualitative du territoire.

Le projet de requalification de l'entrée de ville émerge de plusieurs constats et en premier lieu au regard du SCoT du Biterrois. Il identifie Roujan sur les « itinéraires sur lesquels le traitement qualitatif des entrées de ville s'impose » et qui concernent les D13 et D15. Le SCoT impose alors :

- « le traitement de l'espace public, l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi le contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes, notamment par la mise en place d'un règlement local de publicité, permettant la création de zones de réglementation spéciale afin de contrôler l'affichage ;
- que les futures extensions urbaines situées en entrée de ville fassent l'objet d'opération d'ensemble afin d'apporter un soin particulier aux formes urbaines mises en œuvre et d'assurer leur intégration paysagère ;
- afin d'assurer l'intégration paysagère des zones d'activités situées en entrée de ville, aux documents locaux d'urbanisme et aux règlements de lotissements de zones d'activités concernés :
 - de soigner leur traitement paysager ;
 - l'instauration de marges de recul suffisantes ;
 - l'organisation des espaces de stockage et de stationnement ;
 - la maîtrise de l'effet vitrine ».

Le second constat posé concerne spécifiquement l'entrée de ville sud-est de Roujan, le long des RD13 et RD125 : l'allée de platanes de la D13, la cave coopérative et la piste douce amorcent une structuration cohérente. Sorti de ça, l'espace est peu organisé et structuré : le but est donc de retrouver de l'ordre mais aussi de la nature sur cet espace aujourd'hui peu valorisé.

8.1.2 L'entrée de ville sud-est de Roujan : un secteur en développement en recherche de plus de cohérence urbaine, architecturale et paysagère

L'entrée de ville est de Roujan est en plein développement depuis une dizaine d'années, en lien avec l'accroissement de la population et de son attractivité à l'échelle du bassin de vie. Elle se divise en deux secteurs distincts :

- au nord de la D13, une zone d'activités artisanales intercommunale dont le traitement paysager et architectural reste sommaire ;
- au sud de la D13, un pôle commercial un peu désuet autour d'un supermarché où le végétal est relégué au second plan et sans cohérence architecturale.

Le secteur *Fraïsse-Mourtal*, où s'implante le centre commercial *Cap Caroux (Super U)* a été le dernier développement de la zone en date. Des autorisations d'urbanisme ont été accordées et sont en cours de validité pour la constructions de nouveaux locaux commerciaux (pharmacie, salle de sport/fitness...) dont la construction devrait être imminente.

Témoins du développement de ce pôle économique structurant et conscientes des faiblesses de ce tissu monofonctionnel et des besoins de développement économique, la Communauté de Communes Les Avant-Monts et la commune de Roujan ont décidé d'être actrices et organisatrices des évolutions futures.

8.1.3 L'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* : un site à forts enjeux

La première image d'une commune ou d'un village est souvent une impression que l'on garde en mémoire. L'entrée de ville est particulièrement importante car porteuse du paysage de la ville, de son accueil.

À y regarder de près, le secteur de *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* est l'unique îlot présentant un enjeu et un intérêt de requalification. Les autres entrées de ville de Roujan, et tout particulièrement celles ciblées dans le SCoT du Biterrois, traversent des zones pavillonnaires globalement bien traitées sur leurs périphéries après avoir franchi des alignements de platanes. À l'inverse, l'entrée de ville est par la D13 longe une zone d'activités économiques mixte avec au nord un pôle artisanal et au sud un pôle commercial. Les deux espaces fonctionnent indépendamment, leur architecture et leur organisation urbaine s'en ressentent. Au sud, l'ensemble de l'îlot n'est pas urbanisé et donne une impression de tissu mité. La nappe de bitume qui s'étire de la D13 au supermarché renvoie une image peu séduisante de Roujan malgré une perspective sur la cave coopérative et le clocher de l'église, deux monuments forts du patrimoine local. À cela s'ajoute des architectures variées sans unité. Au nord de la D13, l'unité du bâti se lit, le traitement des franges est assuré. Toutefois, cet espace économique dispose de ses propres caractéristiques qui ne facilitent pas le dialogue urbain et paysager avec la partie sud.

Un alignement de paramètres permet alors d'envisager une requalification profonde de l'entrée de ville est et de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caoux* :

- Des autorisations d'urbanisme pour la création de surfaces commerciales ont été accordées sur cet îlot, dans la continuité nord du supermarché *Super U*. Ces nouvelles constructions vont entamer une première phase de qualification de délaissés sans pour autant améliorer significativement les ambiances paysagères, urbaines et architecturales et les conditions d'accès et de desserte de l'îlot.
- L'enseigne *Point P* dispose de locaux vieillissants et d'un parcellaire inadapté à son activité. L'entreprise souhaite se relocaliser dans la commune, sur une emprise foncière sinon plus grande plus fonctionnelle.
- La monofonctionnalité de l'îlot n'est plus désirée : la Communauté de Communes Les Avant-Monts souhaite pouvoir installer un tiers lieux sur ce secteur et se saisir de cette opportunité pour développer un tissu économique tertiaire (activités de bureau). L'objectif est de valoriser et développer une mixité des usages et des pratiques urbaines et sociales.
- La commune fait face à une demande importante de logements et notamment sociaux. Les espaces constructibles de la commune ne pouvant plus admettre de nouveaux projets structurants, la relocalisation souhaitée de l'enseigne *Point P* présente une véritable opportunité de renforcement de la mixité urbaine de l'îlot mais aussi de réponse au besoin en logement privés et locatifs sociaux. La proximité de l'habitat et de la cave coopérative y joue en faveur : pas d'implantation d'une nouvelle entreprise générant des nuisances et des volumes bâtis plus imposants que l'habitat pavillonnaire permis par le gabarit de la cave coopérative.

Ainsi, au regard de cet ensemble d'éléments, la requalification de l'îlot *Fraïsse-Mourtal* relève d'un intérêt majeur pour la commune et la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

8.1.4 Une réflexion autour de la zone d'extension pour la relocalisation du Point P

Plusieurs sites ont été explorés pour la relocalisation du *Point P* dans un périmètre proche de son implantation actuelle.

Site 1 : La cave coopérative

À l'arrière de la cave coopérative se trouve une parcelle en partie libre de tout aménagement sur une emprise d'environ 7 300 m². Le propriétaire de cette parcelle a été approché mais aucune réponse favorable à la cession des terrains concernés n'a été donnée, le propriétaire actuel préférant conserver les capacités de développement de l'activité de la cave coopérative sur site.

De plus, bien que cette emprise soit suffisante au projet de *Point P*, la géométrie de la parcelle est compliquée et pas en adéquation avec l'usage futur qui nécessite une grande mobilité pour la giration des poids-lourds de livraison et chargement de chantier.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 2 : Le sud du centre commercial *Cap Caroux (Super U)*

Cette localisation, dans la continuité directe du *Super U* est cohérente sur le plan urbain. Elle l'est également sur le plan paysager compte tenu qu'elle aurait permis un travail approfondi du traitement de la frange urbaine.

Toutefois, le site présente une zone humide potentielle au regard de sa topographie en forme de cuvette. Les plantations présentes sur cette parcelle (canne de Provence, ronciers...) renforce l'hypothèse d'une présence d'eau récurrente sur les terrains qui ne sont donc pas favorable à l'implantation d'un projet urbain.

Aussi, ce choix d'implantation aurait induit la traversée par les poids-lourds du parking actuel du centre commercial (*Cap Caroux*). Cette option n'est pas souhaitable et en contradiction avec la volonté d'apaiser la circulation automobile sur le parking et renforcer la place du piéton. Des conflits d'usage auraient pu émerger à terme entre piétons et poids-lourds, mais aussi entre automobilistes et poids-lourds.

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 3 : Le chemin de la Plaine (D125E4), au nord de la ZAE

Ce secteur est pertinent à plusieurs titres : facilité d'accès, continuité de l'urbanisation existante, aménagement de la parcelle aisée, foncier mobilisable important, capacité à travailler une frange d'urbanisation épaisse et qualitative, etc.

Toutefois, la maîtrise foncière de ce secteur s'est avérée difficile à court comme à moyen terme notamment du fait que les terrains visés concernent différents propriétaires. Le surcoût pour la collectivité aurait également été important dans la mesure où il aurait été nécessaire de requalifier et sécuriser le carrefour entre le chemin de la Plaine et de le chemin de Pézenas pour une seule unité bâtie. Par ailleurs, bien que le secteur soit en continuité d'urbanisation, il aurait constitué une excroissance peu esthétique de l'enveloppe urbaine aujourd'hui clairement délimitée par la D125E4 (chemin de la Plaine).

Pour ces raisons, ce secteur a été écarté du choix final.

Site 4 : L'extension est de la ZAE

Le scénario retenu consistant à déplacer le bassin de rétention existant permet de mutualiser les ouvrages entre la ZAE existante et l'extension. Cela évite la multiplication d'ouvrages de petites emprises au profit d'un ouvrage plus conséquent susceptible d'avoir une fonction écologique plus importante et un contrôle plus sûr. Aussi, de par sa dimension, le traitement paysager de la frange d'urbanisation pourra être plus important et la transition agricole/urbain mieux valorisée.

Ce secteur présente également un avantage sur les précédents explorés : il permet de répondre à une demande des entreprises en continuité d'extension de leur parcellaire pour assurer le développement de leurs activités, mais aussi de libérer les emprises publiques de l'entreposage de matériels agricoles. En effet, le stockage de matériel sur la voie publique, sur une raquette de retournement, cause aujourd'hui des nuisances et une gêne permanentes à la fois pour les véhicules d'enlèvement des déchets et les usagers de la ZAE. L'objectif est également de retrouver les bonnes conditions d'accès pour les véhicules de sécurité publique.

Pour ces raisons, ce secteur a été retenu pour la mise en œuvre du projet.



8.2 La programmation et les caractéristiques du projet

8.2.1 Le programme général

Contexte

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

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

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

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

Les grands principes du projet

Le projet revêt une caractéristique vertueuse : la requalification et valorisation de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* et de l'entrée de ville sud-est de Roujan consiste en une opération de renouvellement urbain, de densification et de mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot d'environ 3,46 ha. Le projet prévoit, en plusieurs temps :

- Démolition d'activités après relocalisation dans un autre secteur de la commune : *Point P* et producteur de pains et yaourts ;

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

8.2.2 Le nouveau urbain

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

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

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

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



Une extension urbaine mesurée de la zone d'activités

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

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

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

8.2.3 Le programme des constructions

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

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

Une extension du supermarché est prévue. Elle comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4 L'accessibilité et les mobilités

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

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

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

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

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

Des accès inchangés à l'extension

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

Un accès en transports en commun amélioré

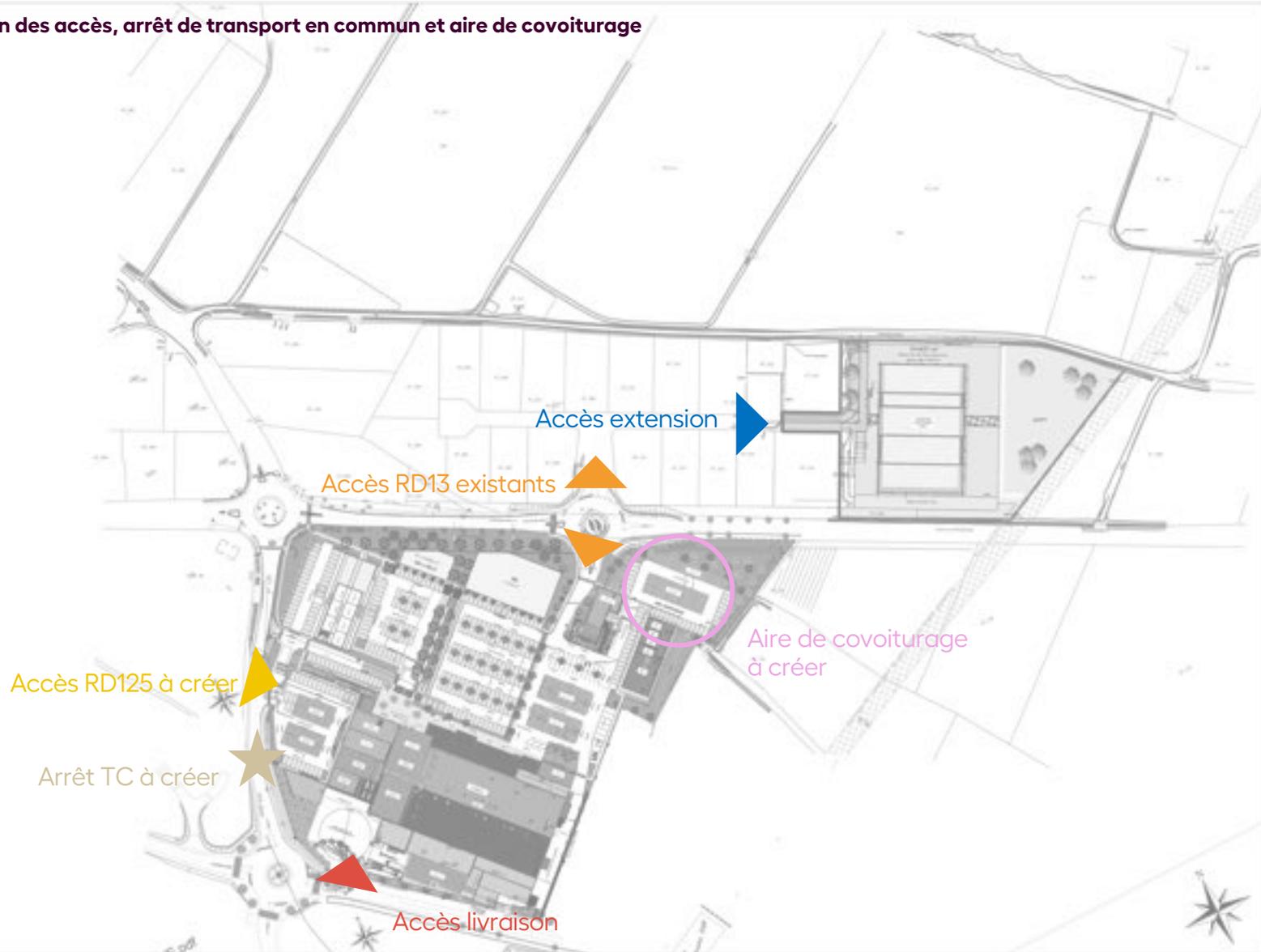
L'arrêt de car existant de la D125 le long de l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux* et de la cave coopérative sur la ligne LiO – Hérault Transport 669 – Pézenas / Alignan-du-Vent / Roujan / Gabian dans le sens Gabian / Pézenas ne sera pas impacté par le projet.

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

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

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

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



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

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



Des mobilités douces irrigant le projet

En termes de mobilités douces, le projet prévoit notamment :

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

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

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

Une gestion collective et mutualisée du stationnement

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

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

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

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

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

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

Quant aux véhicules lourds de livraison, leur stationnement se fera obligatoirement sur les parcelles à proximité des lieux de chargement et déchargement afin d'éviter tout conflit d'usage avec les véhicules légers, piétons et cyclistes.

Localisation des cheminements doux et espaces piétons



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

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



8.2.5 Le parti paysager

Le végétal au cœur du projet

Une colonne vertébrale végétale en renouvellement urbain

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

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

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

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

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

La structuration d'une trame verte en extension

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

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

Des parkings paysagers et densément plantés

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

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

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

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

Un écrin végétal aux limites du projet

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

Pour ce faire, chaque frange de chaque secteur se composera d'une bande verte plantée d'une épaisseur minimale de 3,00 mètres et jusqu'à 5,00 mètres minimum dans les secteurs les moins contraints comme le long de la D13 sur l'îlot *Fraïsse-Mourtal – Cap Caroux*. Ces franges plantées viendront consolider l'armature verte de la D13 déjà constituée par les alignements de platanes et les plantations d'oliviers, cyprès et autres arbustes réalisées par la commune.

La variation des hauteurs des sujets végétaux, alternant arbres de haut jet, arbustes et vivaces basses, assurera une transition douce et rythmée. Les rythmes seront également soutenus par la variété des essences : caduques/persistantes, fleuries/non fleuries...

La position du bassin de rétention de l'extension de la ZAE en frange urbaine et en interface avec les espaces agricoles épaissira l'écran végétal. La densité de plantations sera plus importante qu'en frange, assurant un écran végétal sur les espaces bâtis et les stockages de matériaux et matériels.

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

Le maintien et la valorisation des perspectives paysagères et patrimoniales

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

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

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

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

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

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

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, Cyprés, Margousier, Érable de Montpellier, Frêne à feuilles étroites, Tilleul, Paulownia, Faux Poivrier, Amandier, Néflier, Mimosa, Eucalyptus.
- Les arbustes : Genêt, Polygala Myrtifolia, Myrte, Bruyère méditerranéenne, Germandrée arbustive, Escallonia, Camphre, Lagerstroemia, Troène de Chine, Callistemon, Pistachiers, Arbousier, Argousier, Pittosporum Tobira.
- Les vivaces : Sauges, Gaura, Lavande, Valériane, Lantanas, Romarin, Cystes, Plumbago, Agapanthe, Euphorbes, Abélia.
- Les autres plantes : Agave attenuata, Cordyline, Phormium, Cycas Revoluta, Yucca Rostrata, Coussin de belle-mère.

Localisation des principaux espaces verts



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

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



8.2.6 Le parti urbain et architectural

Un prolongement naturel du parti urbain en extension

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

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

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

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

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

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

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

La recherche d'une unité architecturale

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

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

Sur le plan architectural, la priorité est donnée à l'unité et la cohérence. En extension comme en renouvellement, l'écriture architecturale s'inspirera de l'existant par les formes, matières, coloris... Afin de créer un véritable dialogue de part et d'autre de la D13, les bardages bois, la pierre naturelle, les gris anthracite, les ocres rouges et le gris clair seront privilégiés.

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

8.2.7 Le parti environnemental

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

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

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

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

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

Vers une gestion économe des énergies

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

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

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

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

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

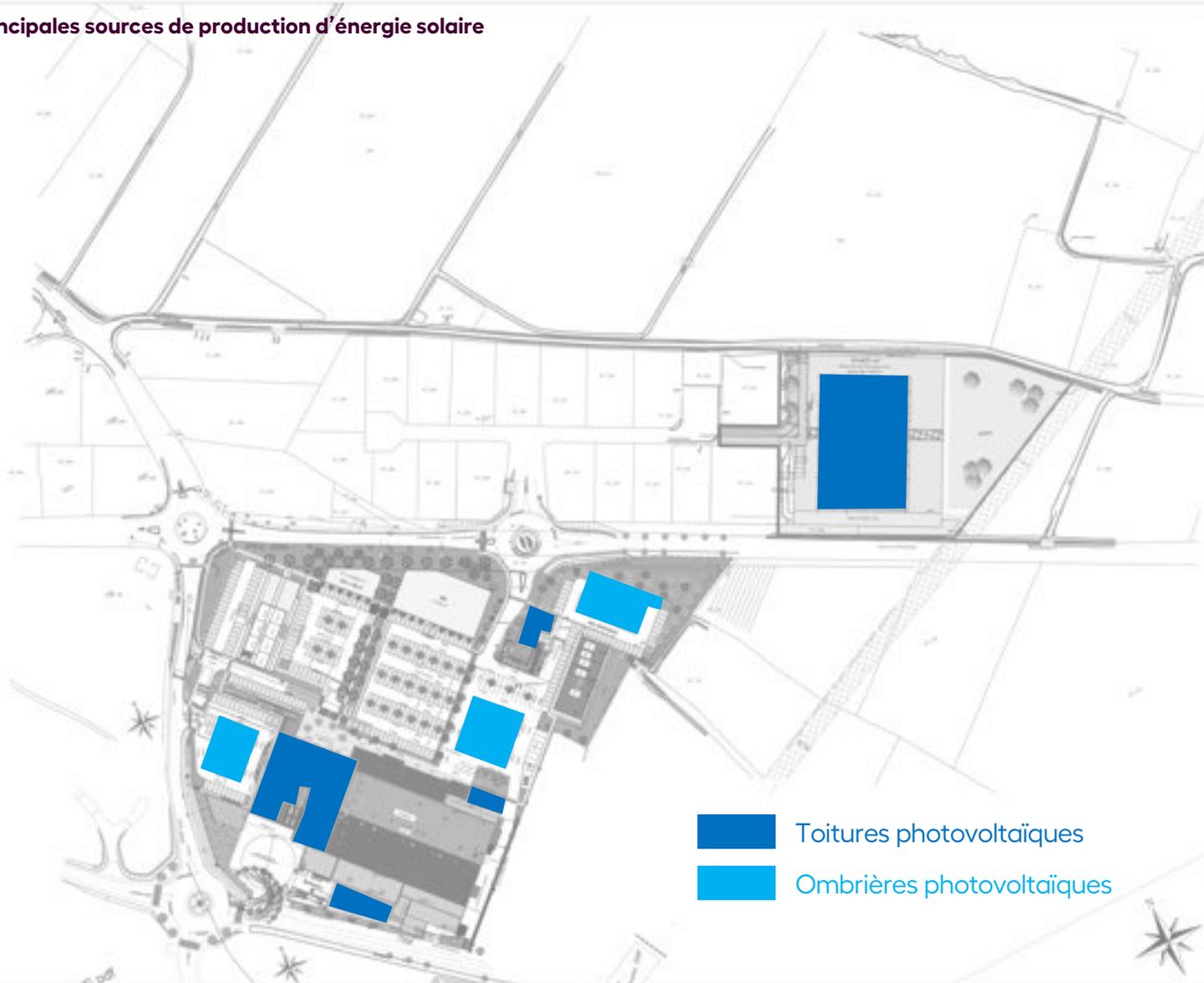
Les constructions à usage d'activités et de logements favoriseront l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie. Ces eaux seront réutilisées soit pour les sanitaires soit pour l'arrosage des espaces verts en période de forte chaleur afin de réduire la pression sur la ressource en eau.

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

Une volonté d'agir en faveur des abeilles

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

Localisation des principales sources de production d'énergie solaire



- Toitures photovoltaïques
- Ombrières photovoltaïques

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

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

8.3 Plan général du projet et insertions paysagères



État existant



État projeté



État existant



État projeté



Insertion du projet dans son environnement
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



Insertion du projet dans son environnement
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



Insertion du projet en entrée de ville depuis le premier giratoire de la RD13

Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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



COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME