

COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

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

*Pièce n°2.1 – Compléments au rapport de présentation*

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



# SOMMAIRE

<b>1. Objet de la procédure</b>	<b>5</b>		
<b>2. Présentation de la commune et du site du projet</b>	<b>6</b>		
2.1 Présentation de la commune	6		
2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Roujan	8		
<b>3. Diagnostic sociodémographique</b>	<b>13</b>		
3.1 Évolution démographique	13		
3.2 Structure et implantation des ménages	13		
3.3 Évolution et caractéristiques du parc de logements	14		
<b>4. Diagnostic socio-économique</b>	<b>16</b>		
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		
<b>5. Analyses de la consommation d'espace et de la densification</b>	<b>21</b>		
5.1 L'évolution urbaine de Roujan	21		
5.2 L'étude des capacités existantes dans le tissu bâti	25		
<b>6. Roujan au sein des documents cadre de rang supérieur</b>	<b>27</b>		
6.1 Le SRADDET Occitanie 2040	27		
6.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée	28		
6.3 Le SAGE et le PGRE 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
		<b>7. Diagnostic du site du projet</b>	<b>36</b>
		7.1 Occupation du sol	36
		7.2 Enjeux écologiques	36
		7.3 Accessibilité et déplacements	38
		7.4 Contexte paysager	40
		<b>8. Présentation du projet</b>	<b>45</b>
		8.1 Le choix du site	45
		8.2 La programmation et les caractéristiques du projet	46
		8.3 Plan général du projet et coupe de principe	53



# 1. Objet de la procédure

La Déclaration de Projet et Mise En Compatibilité n°2 du PLU de Roujan (DP-MEC n°2) poursuit les objectifs suivants :

- Permettre la création d'un secteur d'activités économique d'initiative privée dans le prolongement nord de la ZAE intercommunale sur une emprise foncière inférieure à 5 ha ;
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et faciliter le développement des activités déjà présentes dans la commune et son bassin de vie ;
- Répondre à la demande en foncier économique pour des activités artisanales notamment ;
- Revaloriser les franges urbaines pour permettre une meilleure intégration paysagère de l'urbanisation existante et future ;
- Adapter le plan de zonage et le règlement associé au regard du projet ;
- Créer une OAP permettant d'assurer le respect du projet à long terme, notamment au regard des enjeux paysagers, de mobilités et d'accueil d'entreprises artisanales notamment.

## 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.

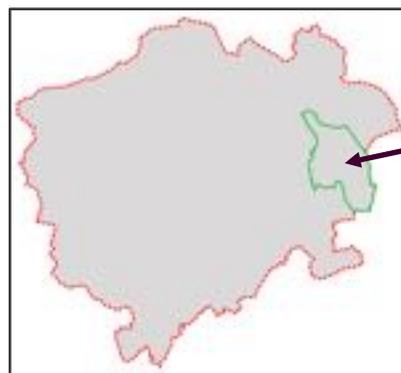
Roujan est également membre du Pays Haut-Languedoc et Vignobles et du syndicat mixte du SCoT du Biterrois.

#### 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 :

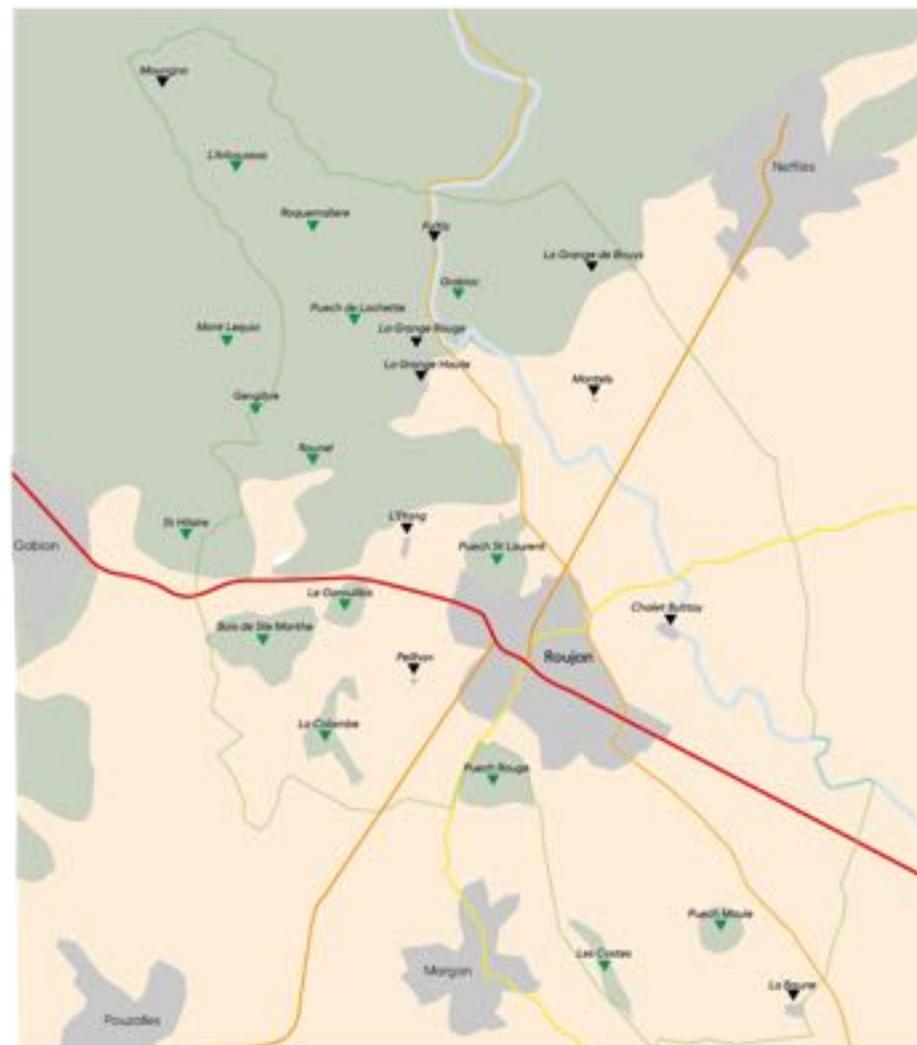
- Les collines boisées au nord, boisements composés essentiellement de pins et de chênes ;
- La plaine agricole est, la plus étendue des deux, principalement exploitée par de grandes cultures céréalières et la vigne ;
- La plaine agricole ouest, exploitée majoritairement par la culture de la vigne ;

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
 Coline 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.

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

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

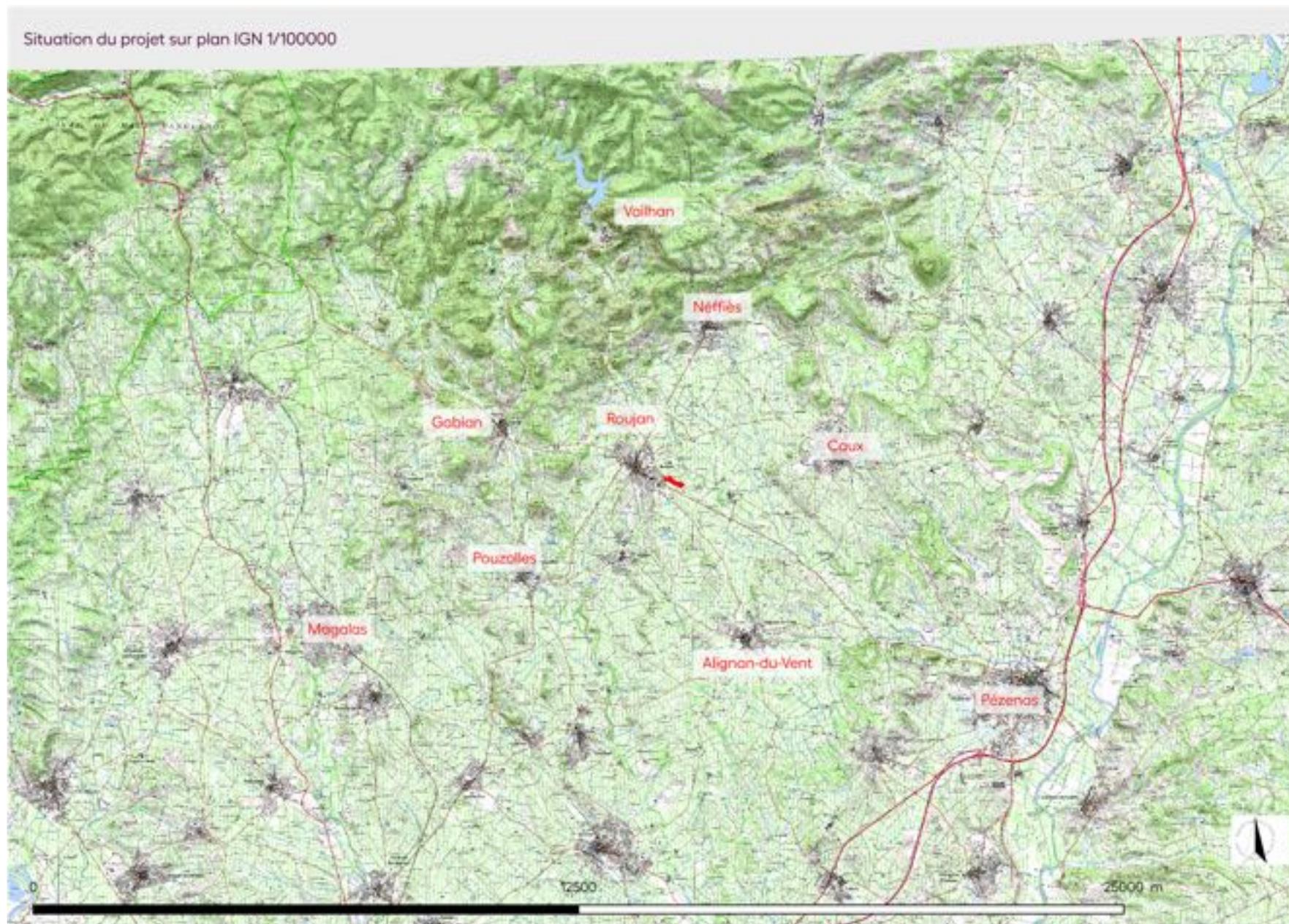
Le projet est à environ 5 kilomètres à vol d'oiseau de sites Natura 2000 :

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

Les terrains concernés par le projet sont les parcelles cadastrées dans le tableau ci-contre. Une adaptation du zonage et du règlement de la zone est nécessaire à la mise en œuvre du projet de création d'un secteur d'activités économiques en entrée de ville et en continuité de la ZAE existante.

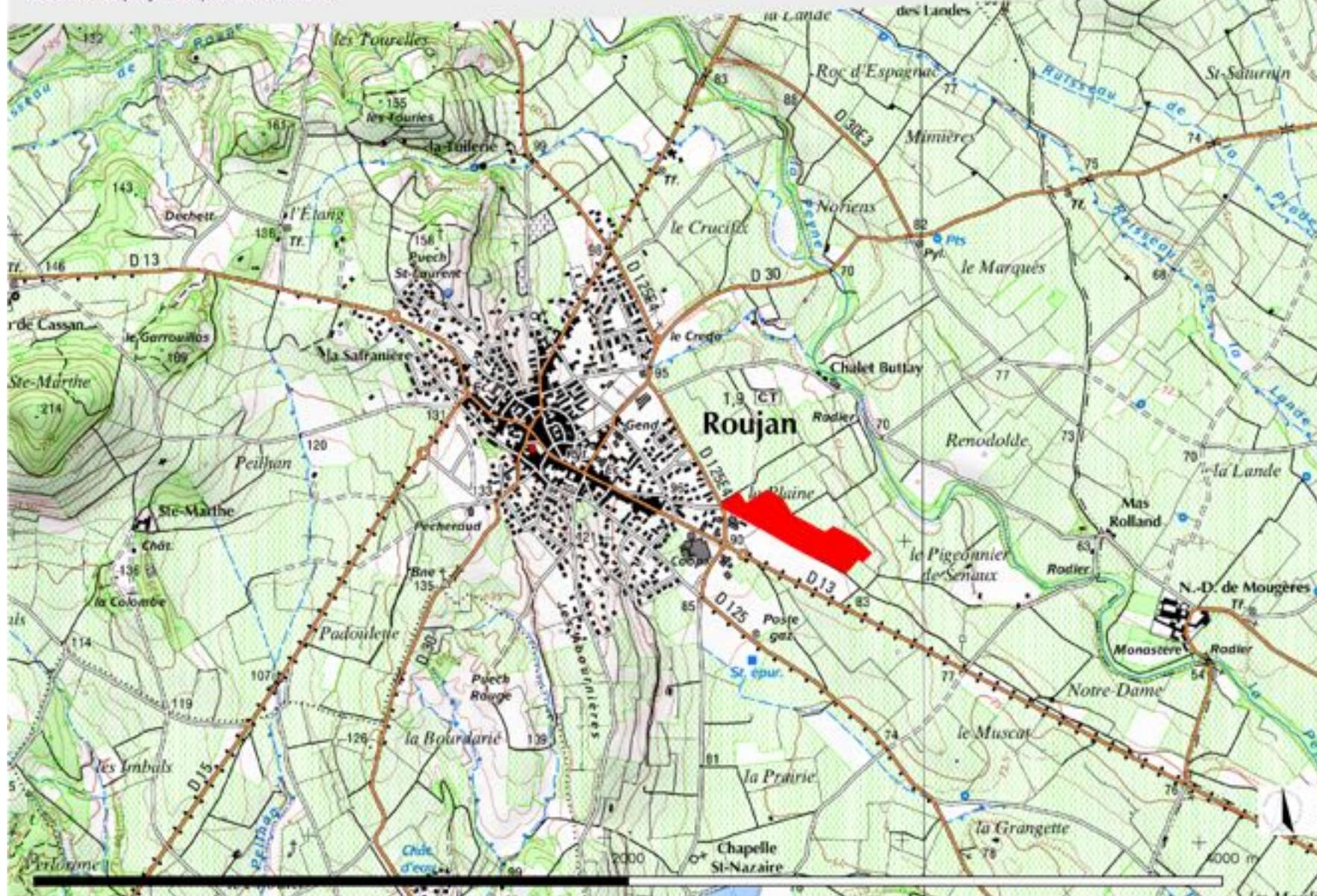
L'emprise totale du projet totalise une superficie de 4,97 ha environ en extension d'urbanisation.

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

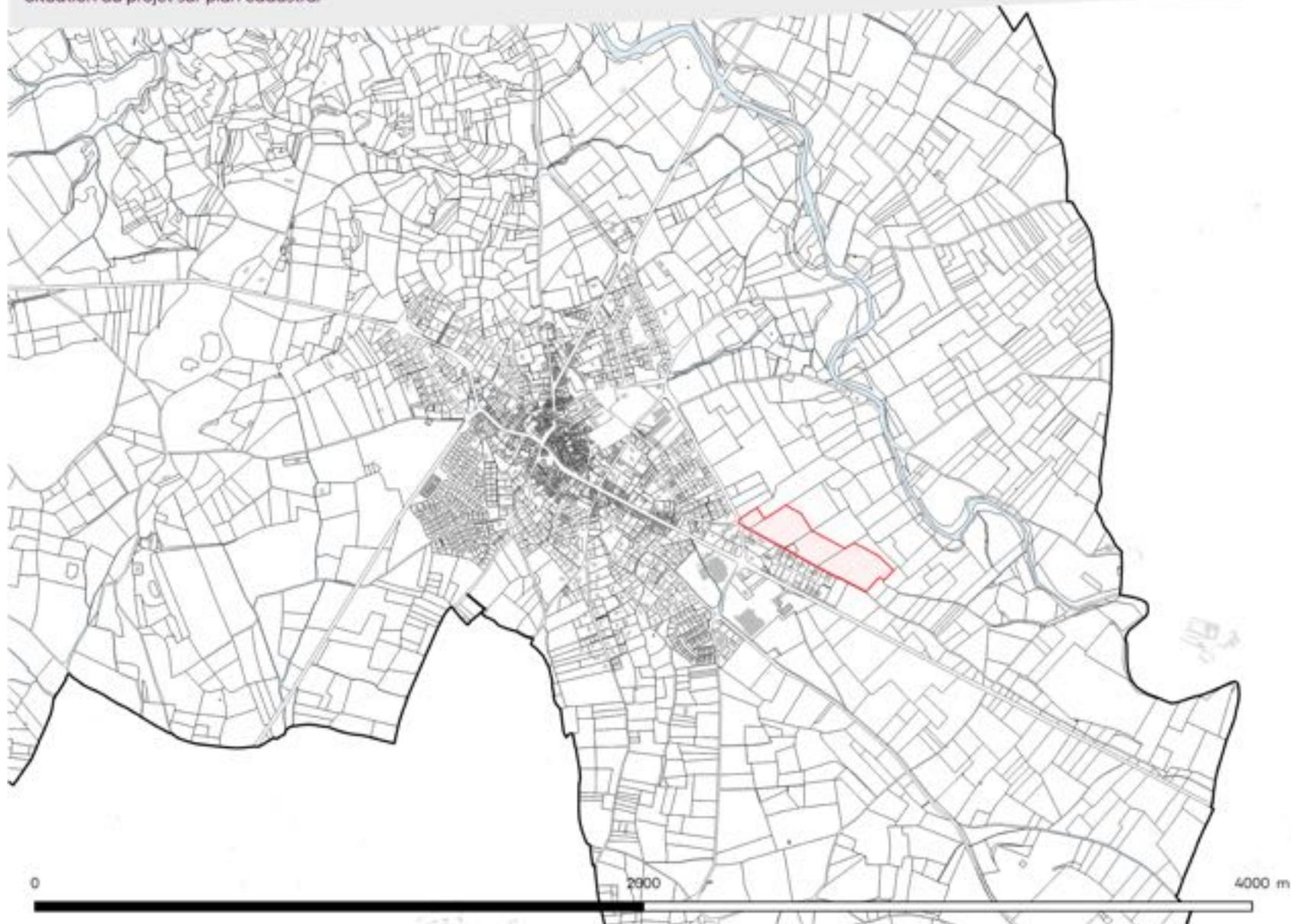


Plan de situation du projet sur fond IGN  
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Situation du projet sur plan IGN 1/15000

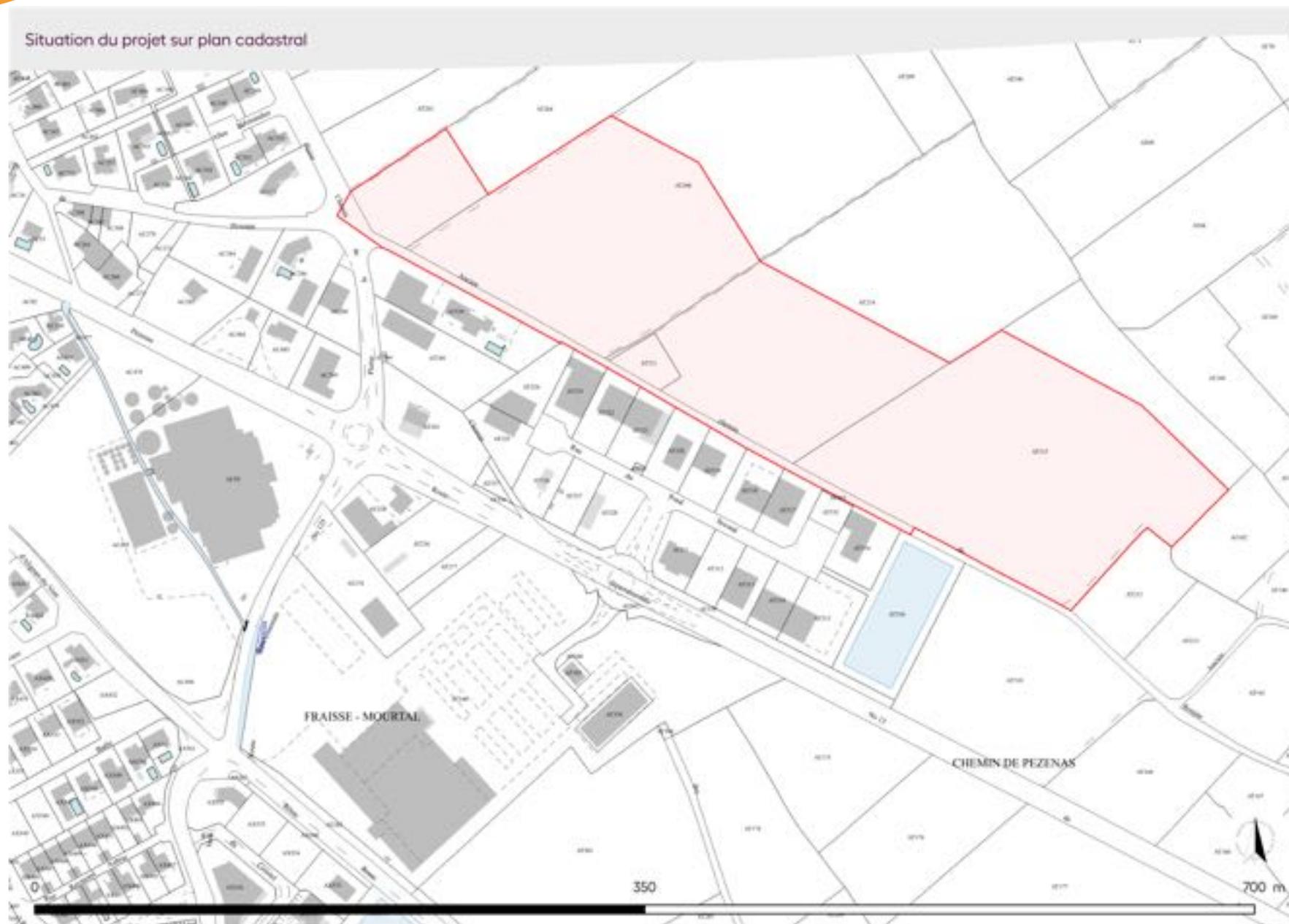
Plan de situation du projet sur fond IGN  
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Situation du projet sur plan cadastral



Plan de situation du projet sur fond cadastral

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



Plan de situation du projet sur fond cadastral

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

### 3. Diagnostic sociodémographique

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

#### 3.1 Évolution démographique

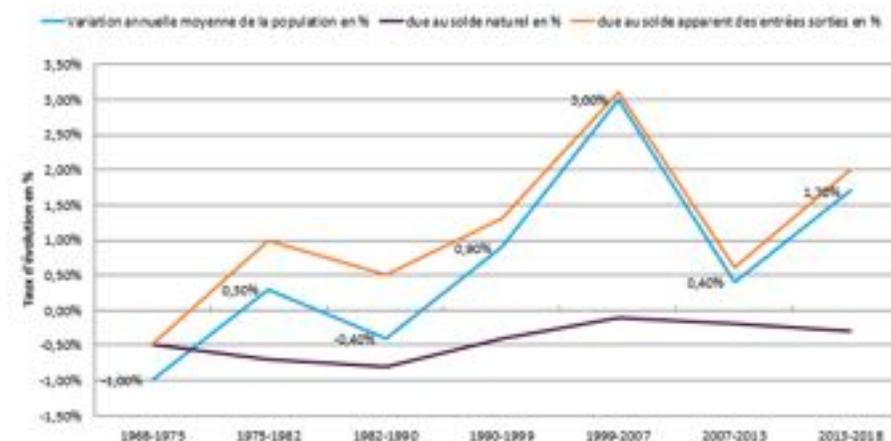
De 1968 à 1999 la population de Roujan reste constante avec un taux de croissance annuel moyen proche de 0%. Ce plateau connaît un fort accroissement entre 1999 et 2008 avec un TCAM de 3%. La population reste depuis en constante augmentation. Toutefois, sur la période intercensitaire de 2008 à 2013, 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 denserement. 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 denserement de -0,5% sur les 50 dernières années. Cette diminution s'explique par plusieurs facteurs :

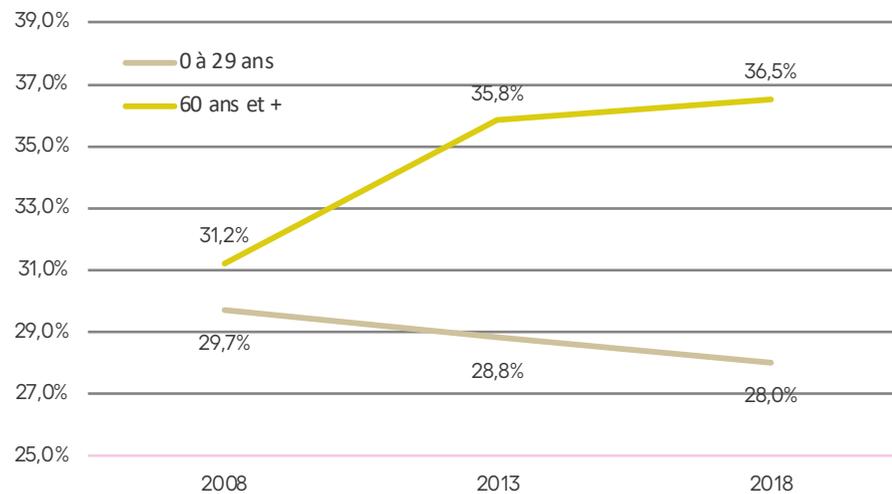
- des divorces de plus en plus courants ;
- la décohabitation plus tôt des enfants par rapport à leur famille ;
- des personnes isolées de plus en plus nombreuses.

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

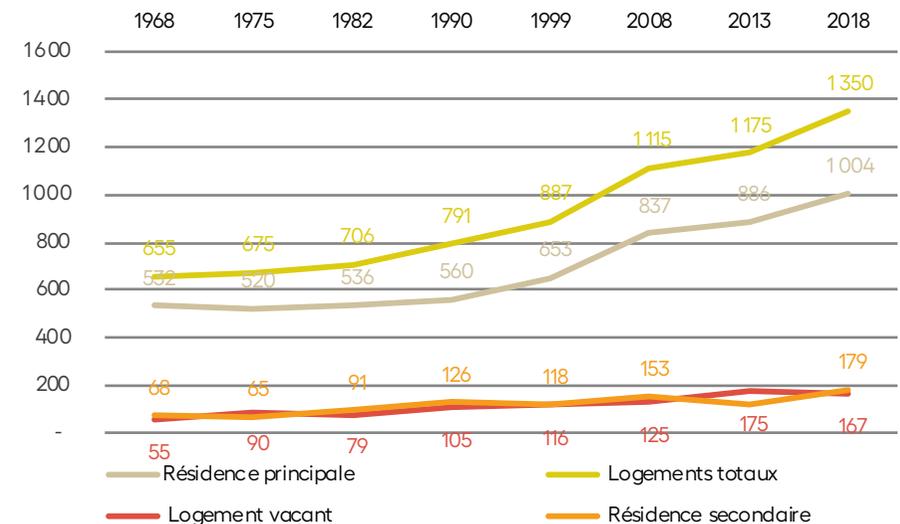
### 3.2.3 La stabilité des ménages roujanais

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.



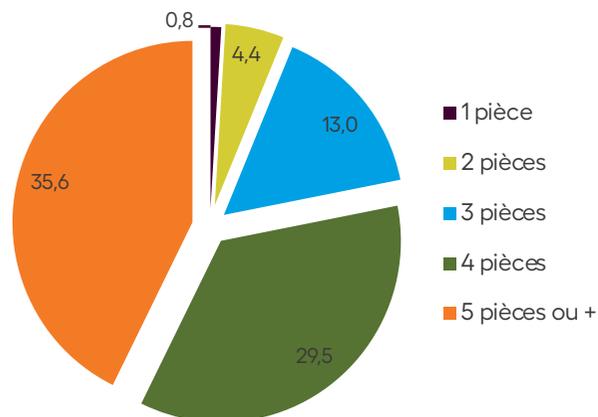
Une augmentation du nombre de logements qui double entre 1968 et 2018  
Source : INSEE, Urban Projects

### 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 recomposition d'immeubles collectifs et maison de ville (regroupement de plusieurs appartements en un seul). C'est, pour ainsi dire, le contrepied des pratiques régulièrement observée dans Les Avant-Monts et l'Hérault, à savoir d'une division parfois pas trop d'opportunisme, d'anciennes maisons vigneronnes en plusieurs logements. Cela peut également traduire un besoin en logements de grande taille à Roujan (T3 et +) : les données statistiques montrent un nombre moyen de pièces dans les appartements des résidences principales en augmentation avec 3,1 unités en 2018 pour 3 en 2013.

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

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

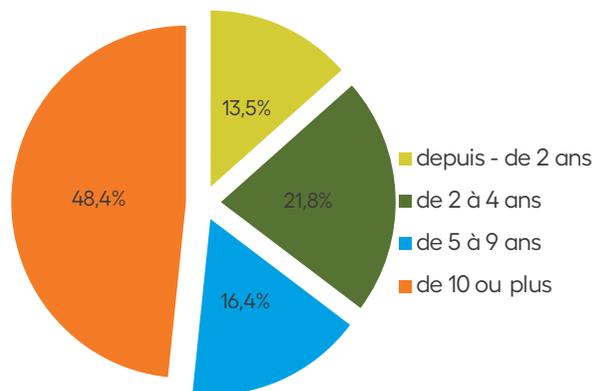


La part de logement de taille confortable occupe près des deux tiers du parc immobilier roujanais  
Source : INSEE, Urban Projects

### 3.3.3 Des ménages ancrés sur le territoire

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

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



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

### 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 boulangerie. 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.



### 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°2 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 :

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

## 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.

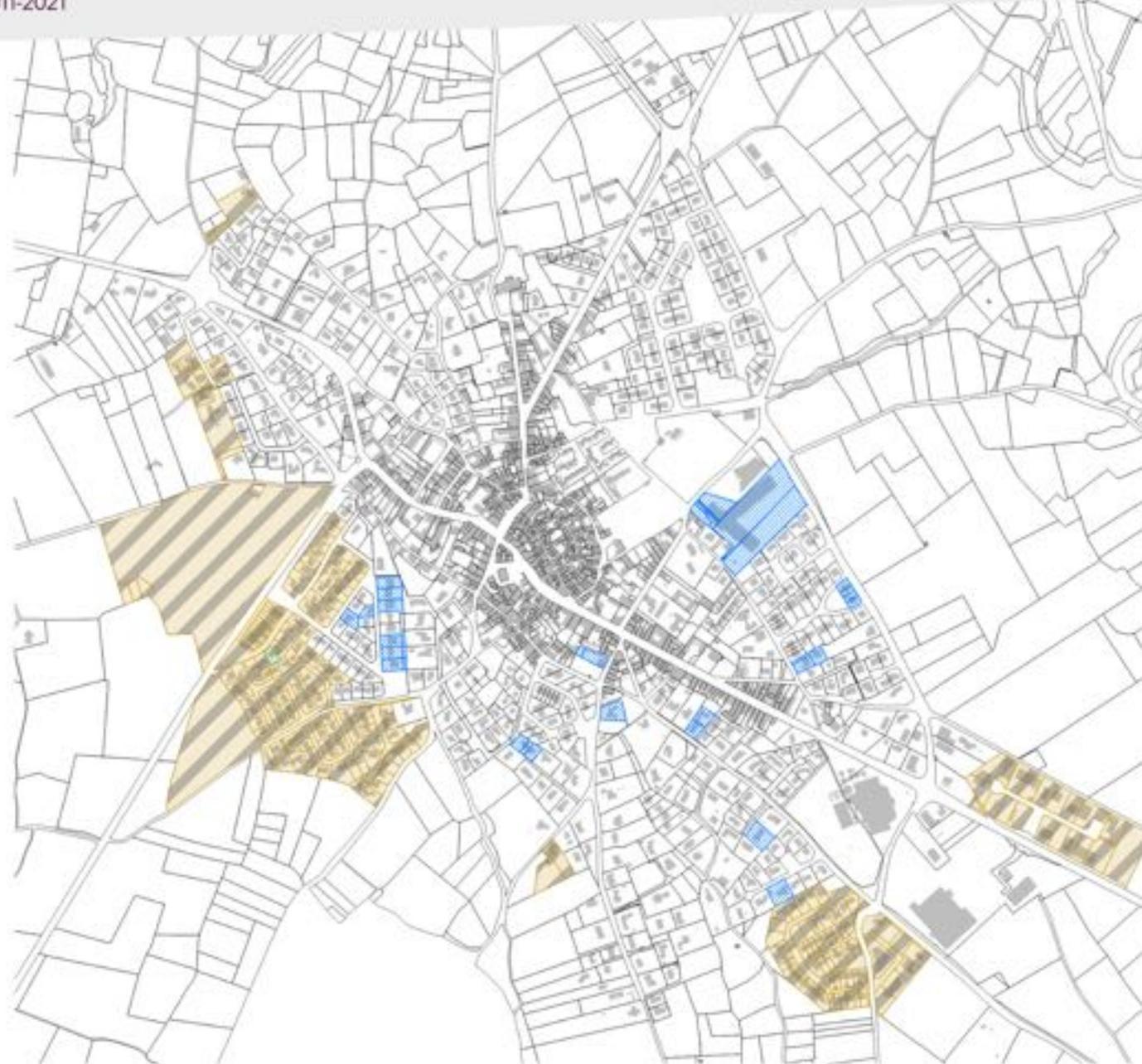
Consommation d'espace de 2011 à 2021 (en ha)				
	Agricole	Naturel	Naturel anthropique (espace aménagé)	Total
Extension	20,45	0	0	<b>20,45</b>
Densification	2,20	0	0,48	<b>2,68</b>
<b>Total</b>	<b>22,65</b>	<b>0</b>	<b>0,48</b>	<b>23,13</b>
Logements	18,21	0	0,48	<b>18,69</b>
Activités	3,08	0	0	<b>3,08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

## 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

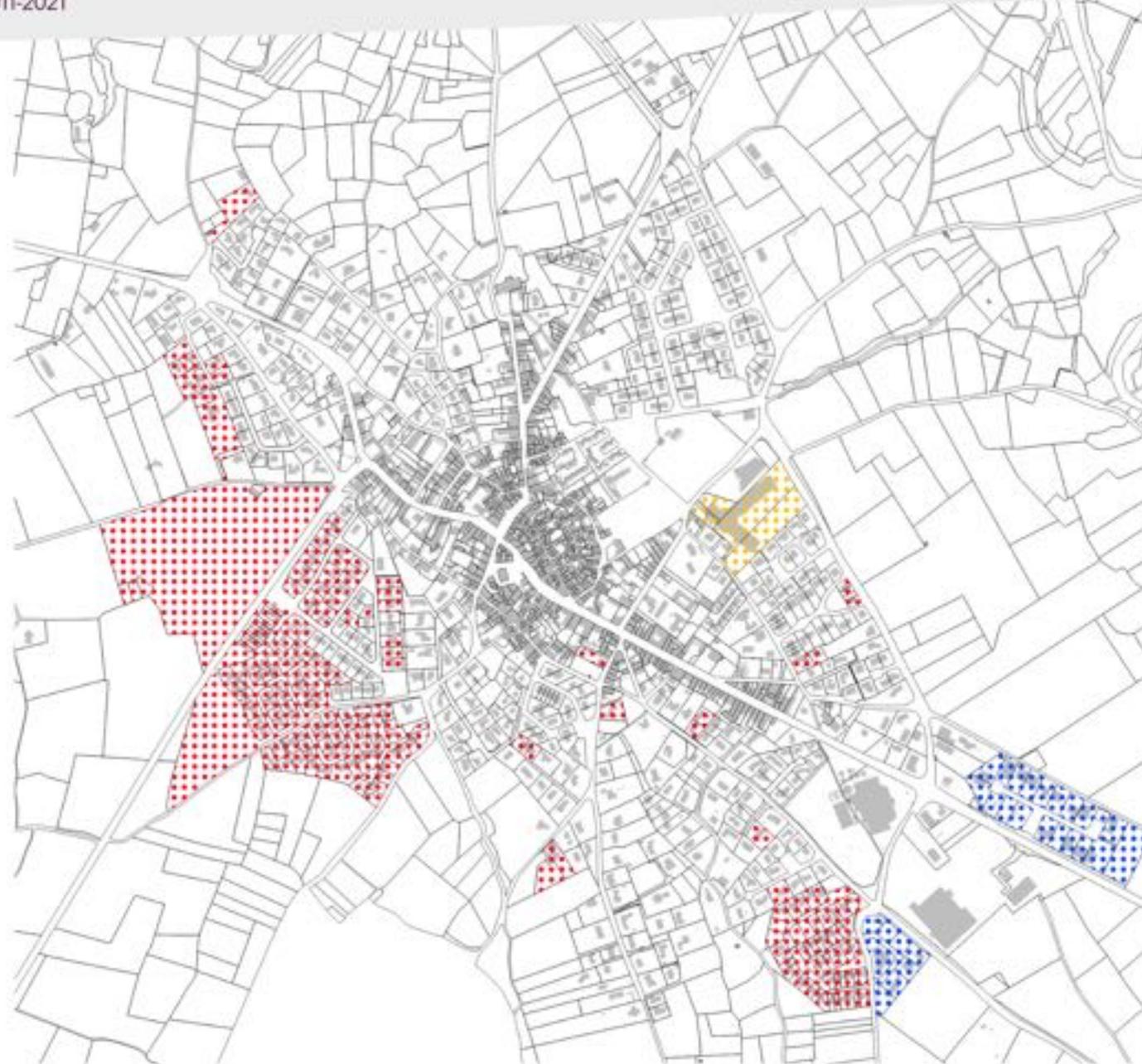


## Consommation d'espace de Roujan - 2011-2021

## 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.

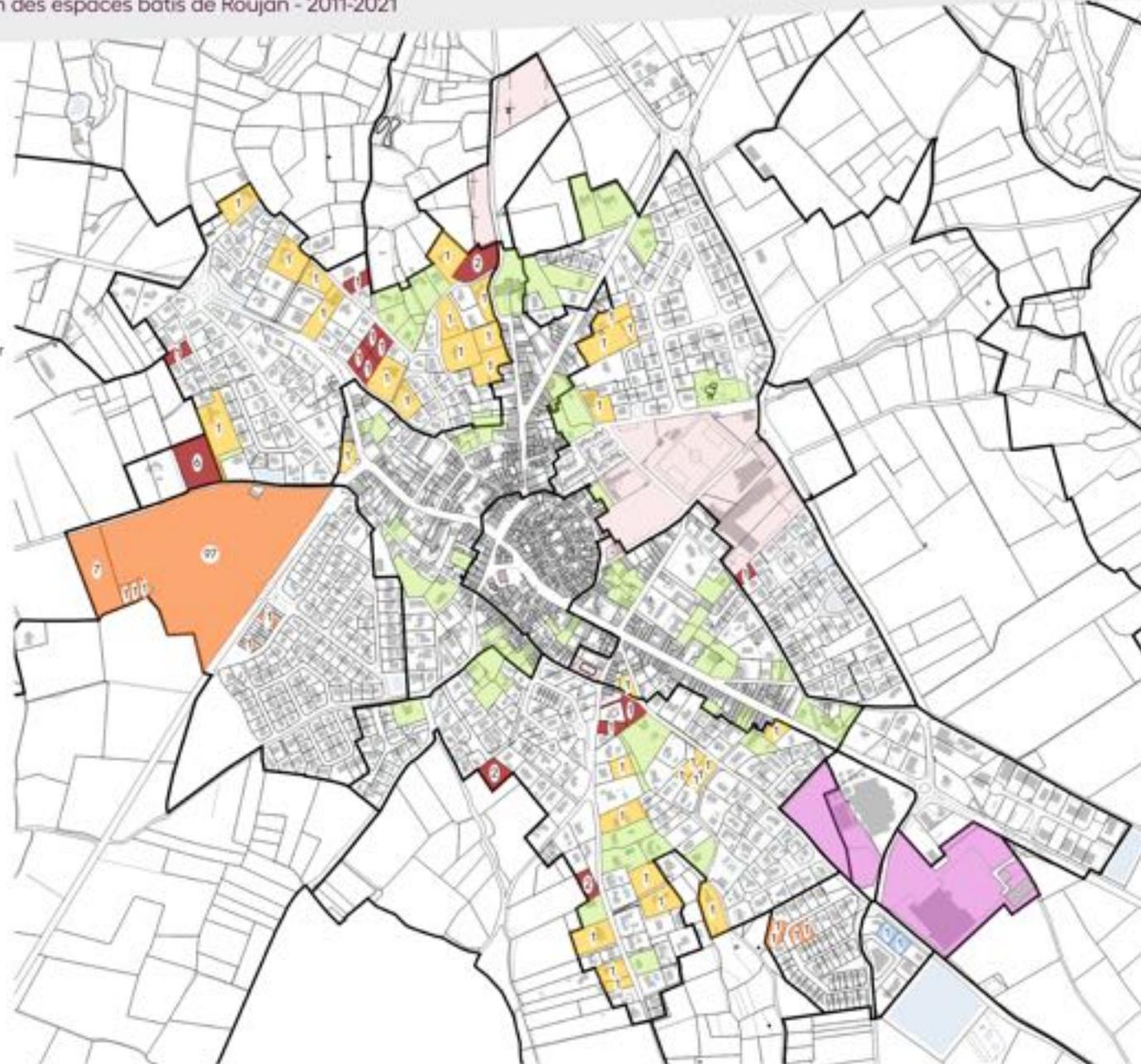
	Dent creuse hors lotissement		Dent creuse en lotissement		Sous densité	
	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre
Habitat	16 387	21	62 267	114	53 887	34
Activités	-	-	1 349	2	39 762	NC

## 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 :

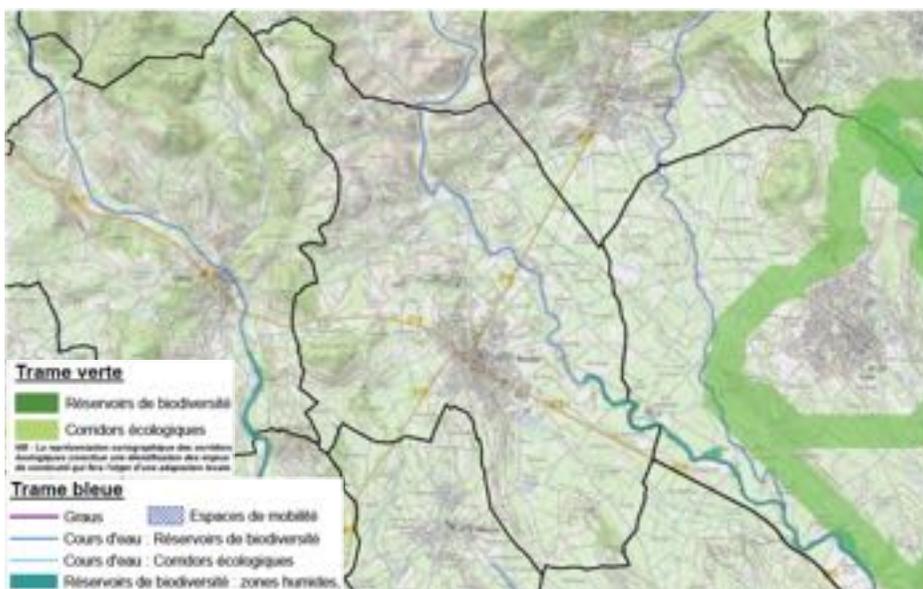
- limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ;
- favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux ;
- favoriser le recyclage des eaux de toiture ;
- favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, 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

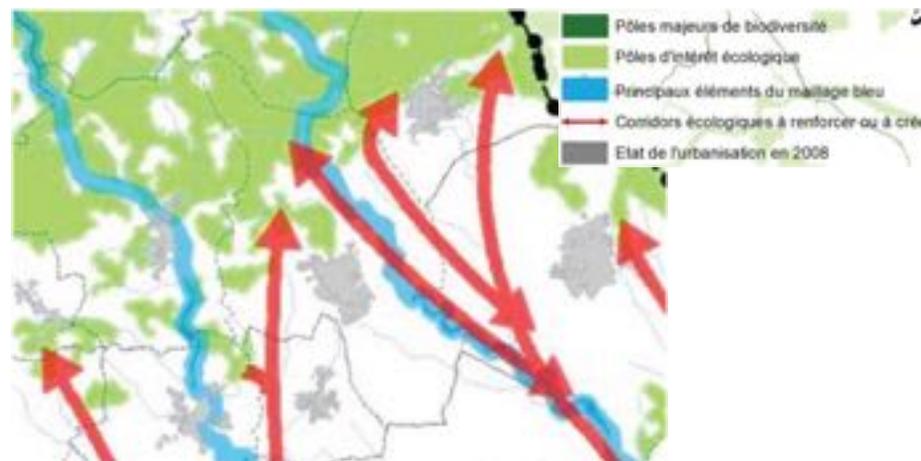
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois a été approuvé le 26 juin 2013. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire jusqu'à l'horizon 2025. Le SCoT est actuellement en cours de révision, le nouveau projet territorial devrait être arrêté d'ici la fin de l'année 2021.

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

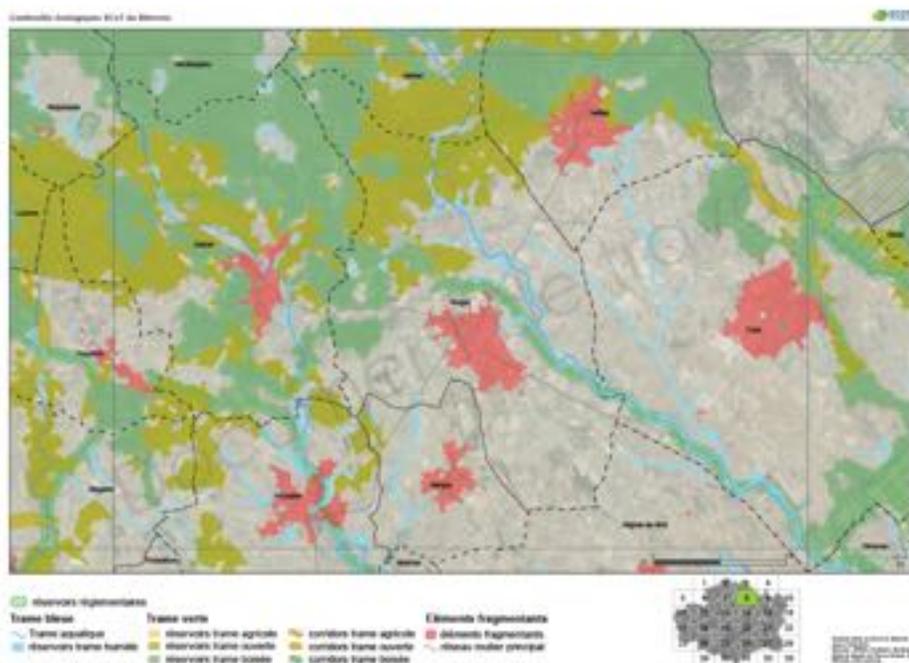
### 6.6.1 Axe 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

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, 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

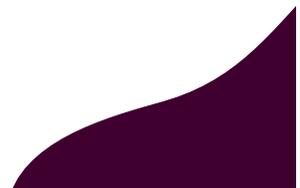
Ce dernier axe du SCoT relatif à l'aménagement du territoire propose une série d'objectifs et prescriptions permettant d'assurer la résilience du territoire avec son environnement. En outre, le SCoT encourage à éviter l'urbanisation dans les secteurs soumis à de forts risques et nuisances, tout particulièrement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

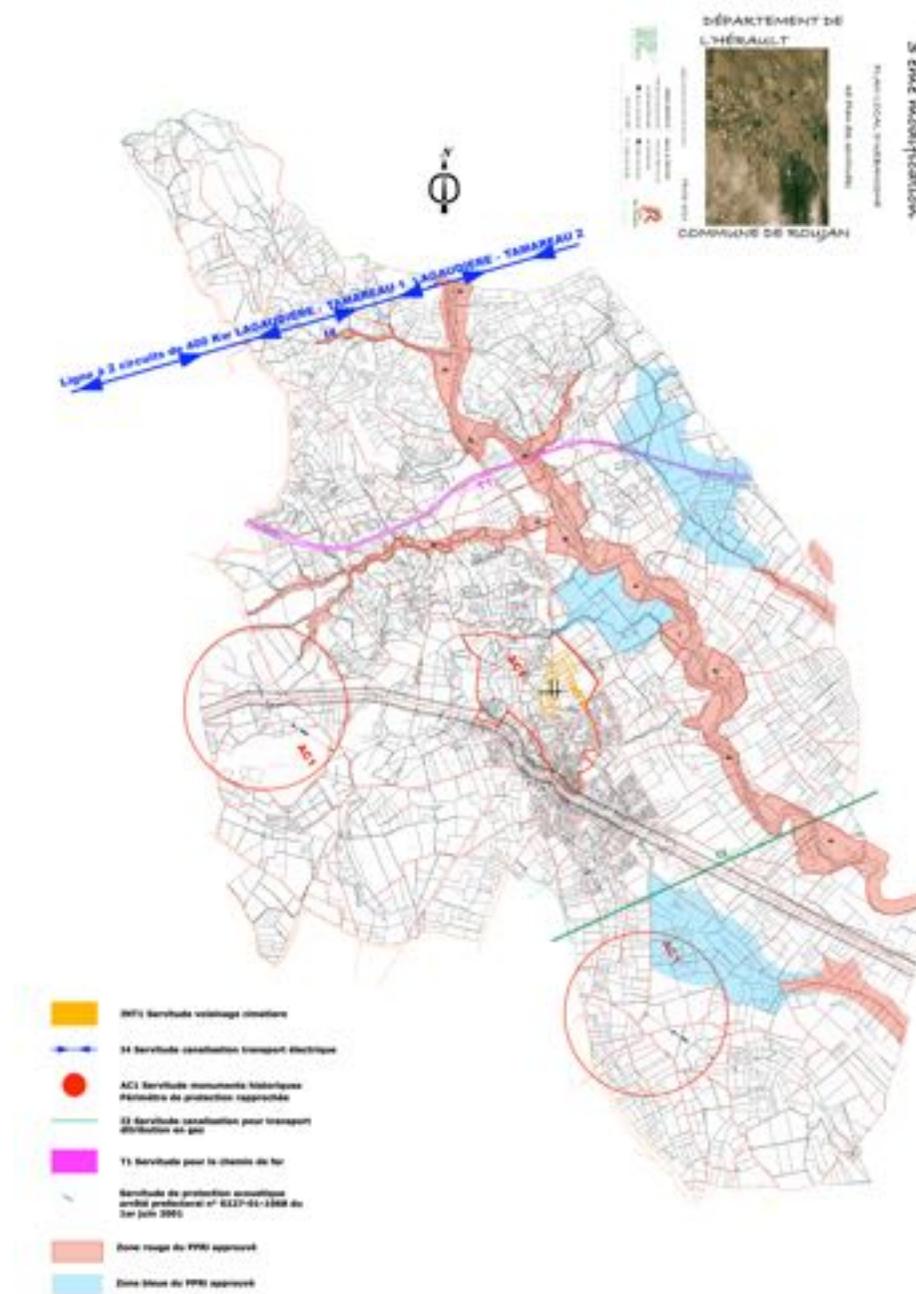
La Communauté de Communes Les Avant-Monts est en cours d'élaboration de son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). Les objectifs de ce document sont d'inscrire le territoire dans la transition écologique et énergétique tout en luttant contre le changement climatique et la santé des populations. 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.



Plan des servitudes  
Source : PLU de Roujan

## 7. Diagnostic du site du projet

### 7.1 Occupation du sol

Le site du projet est majoritairement occupé par des espaces agricoles et naturels. Les espaces agricoles se composent à la fois de parcelles en vigne et de parcelles en grande culture. Une petite parcelle est actuellement occupée par un jardin d'agrément et potager le long de l'ancien chemin de Roujan à Pézenas.

### 7.2 Enjeux écologiques

Aucune formation végétale n'est observée sur le site mis à part des haies horticoles sur une parcelle utilisée comme jardin d'agrément et potager.

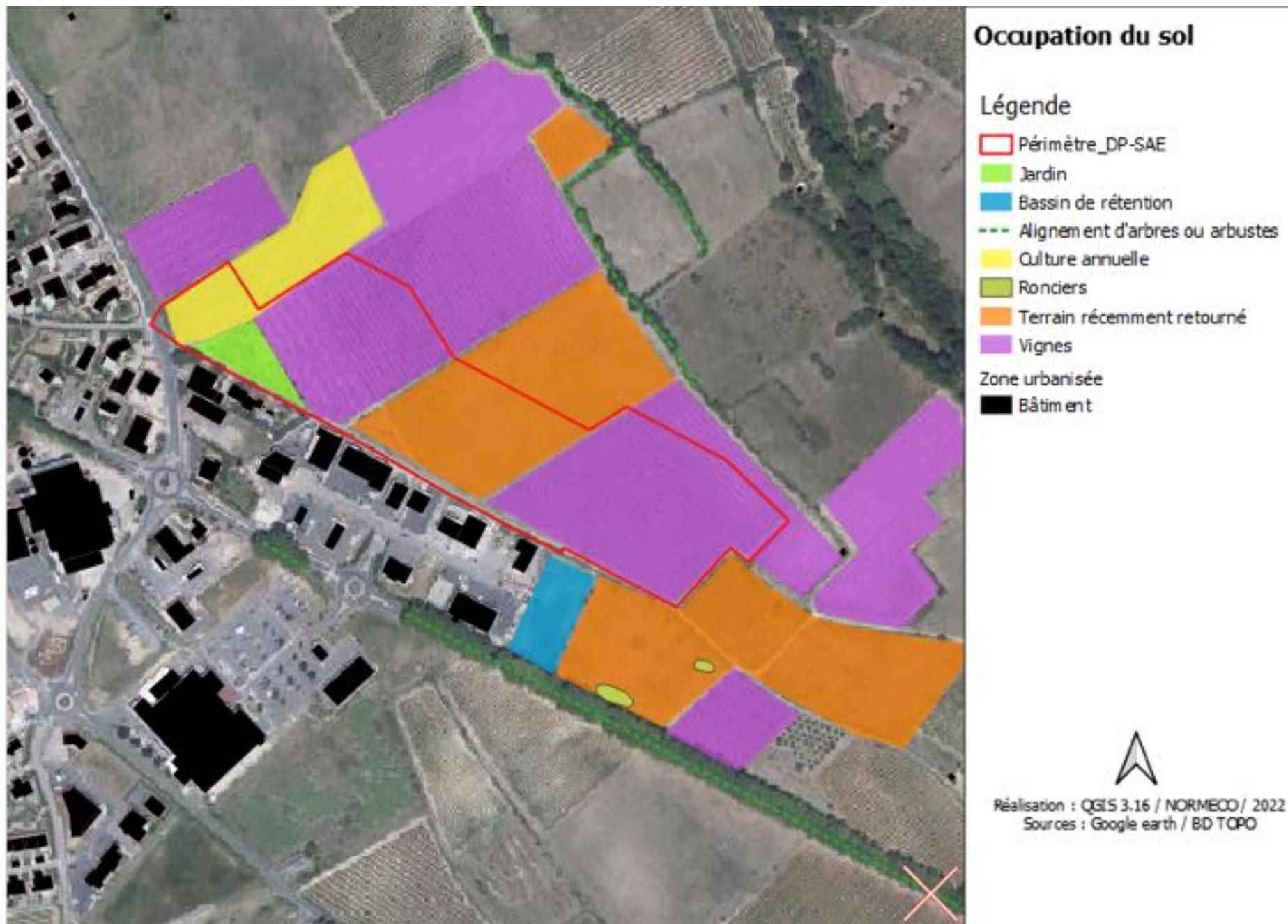
Les enjeux écologiques de la zone de projet sont globalement faibles :

- 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 accueillants 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...).



## 7.3 Accessibilité et déplacements

### 7.3.1 Les accès au site

Le site du projet est accessible depuis la route départementale D13 et la rue du Pond Second de la ZAE intercommunale au sud. Des attentes de voirie dans cette dernière sont réalisées et prévues en vue d'une extension ultérieure.

Par l'ouest, le site est accessible par la RD125E4 dite chemin de la Plaine. Il s'agit d'un axe routier majeur de la commune pour la desserte est du village, mais aussi un axe de transit pour les flux provenant de Caux et Neffiès notamment.

Le site est également longé par l'ancien chemin de Roujan à Pézenas. Bien que carrossable, son état et son gabarit n'offrent pas une desserte optimale au secteur. Il est actuellement utilisé à des fins de desserte agricole.

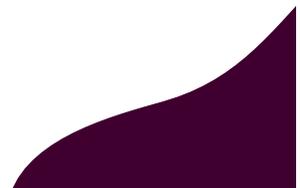
### 7.3.2 L'accessibilité et la desserte en mobilités douces

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 RD13 et RD125E4 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 et la ZAE d'entrée de ville en sécurité depuis le village de Roujan et l'ensemble des extensions résidentielles modernes.

### 7.3.3 L'accès en transport en commun

Le projet est situé à proximité des arrêts de transport en commun (environ 250 mètres). Deux lignes du réseau régional LiO – Hérault Transport assurent la desserte de Roujan :

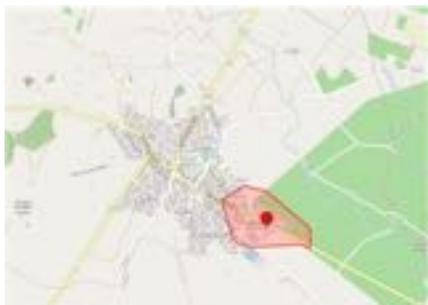
- Ligne 669 – Pézenas / Alignan-du-Vent / Roujan / Gabian : un arrêt de car au droit de la cave coopérative dans le sens Gabian / Pézenas ;
- Ligne 647 – Béziers / Roujan / Gabian : un arrêt dans chaque sens avenue de Pézenas à 500 mètres du projet.



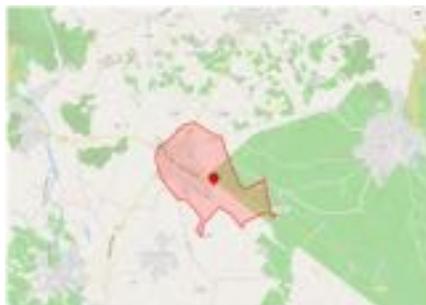
### 7.3.4 L'aire d'accessibilité

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**



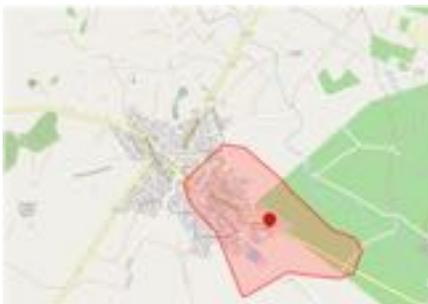
**En transport en commun – 5 minutes**



**En voiture – 5 minutes**



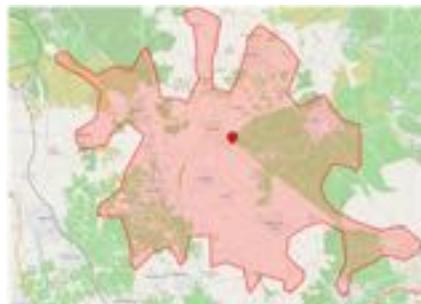
**À pied – 10 minutes**



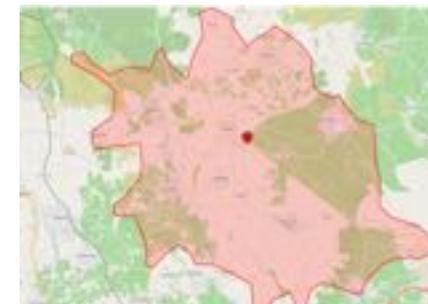
**En vélo – 10 minutes**



**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 » :

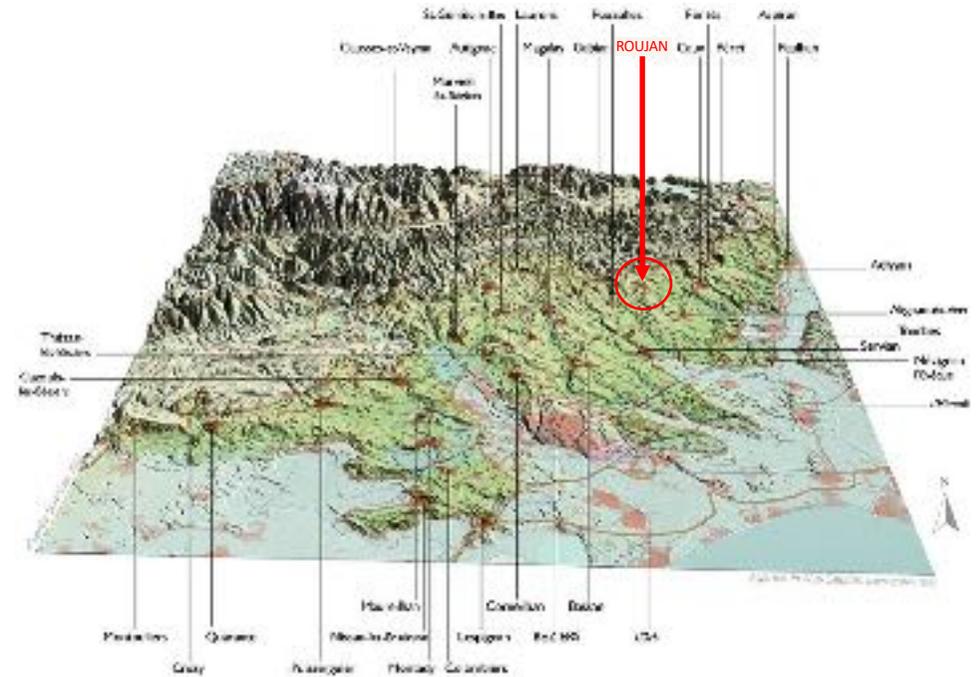
« Les collines de l'arrière-pays de Béziers et de Pézenas forment la plus grande unité paysagère du département de l'Hérault. Elles se succèdent sans interruption depuis la plaine de l'Aude à l'ouest jusqu'à celle de l'Hérault à l'est, sur 50 km. Du nord au sud, elles séparent les plaines littorales 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 Un site en fin d'urbanisation sujet à une sensibilité paysagère

#### Perceptions depuis la D30 – route de Caux

Depuis la RD30 en provenant de Caux, le village de Roujan se dessine à travers la végétation arborée qui accompagne les espaces agricoles et les vignes.

La silhouette de la cave coopérative, à proximité du site du projet, émerge nettement. De même, le bâti de la ZAE intercommunale existante se déploie linéairement, souligné par l'alignement de platanes de la RD13 en retrait.

Les parcelles concernées par le projet sont tout naturellement perceptibles au loin. Elles bénéficient néanmoins d'un premier filtre végétal qui en diminue leur visibilité : la ripisylve de La Peyne en contrebas du site du projet.

L'insertion paysagère du projet est donc essentielle depuis la RD30 et doit contribuer à améliorer l'intégration du bâti existant.



Perceptions du site depuis la RD30 – route de Caux  
Source : Urban Projects YE

### Perceptions depuis la RD125E4

Les abords de la RD125E4 sont complètement dégagés de toute végétation arbustive ou arborée en dehors des vignes. Cette configuration offre une grande visibilité sur le site du projet depuis cette route, tant sur son accroche urbaine sur la RD125E4 qu'en profondeur vers l'est comme en témoigne la visibilité de la ZAE intercommunale existante.

### Perceptions depuis la RD30

Depuis la RD30, le site n'est pas visible, il bénéficie d'un rideau végétal et du contrebas de la voie par rapport aux espaces agricoles.



Perceptions du site depuis la RD125E4 au niveau de la rue Jean Calas  
Source : Google Street View

### 7.4.3 Les perceptions du site depuis les espaces agricoles environnants

Depuis les espaces agricoles limitrophes au projet, c'est essentiellement la ZAE existante qui attire l'attention. En effet, cette dernière manque d'insertion paysagère par des franges urbaines peu voire pas végétalisées qui ne donne pas à voir un spectacle valorisant de la fin d'urbanisation.

L'alignement de platanes de la RD13 en arrière-plan de la ZAE offre quant à lui plus de valeur ajoutée aux paysages perçus.



*Vue d'ensemble du secteur depuis les abords de la RD125E4  
Source : Urban Projects YE*



*Vue d'ensemble du secteur depuis les limites de la zone A0  
Source : Urban Projects YE*

#### 7.4.4 Les perspectives paysagère depuis le site

Depuis le site, des perspectives paysagères s'ouvrent à la fois sur les espaces agricoles et les clocher de l'église Saint-Laurent de Roujan. Cette dernière est particulièrement intéressante et permet d'ancrer le site dans son environnement urbain et historique.



Vue du site depuis le nord en limite de la zone A0  
Source : Urban Projects YE



Vue sur l'église Saint-Laurent de Roujan depuis l'est du site  
Source : Urban Projects YE

## 8. Présentation du projet

### 8.1 Le choix du site

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.1.4 Extension nord à la ZAE intercommunale

Ce secteur présentent de nombreux avantages par rapport aux précédents :

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

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

## 8.2 La programmation et les caractéristiques du projet

### 8.2.1 Le programme général

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

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

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

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

### 8.2.2 Le programme des constructions

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

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

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

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

### 8.2.3 L'accessibilité et les mobilités

#### Des accès sécurisés

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

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

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

#### Une desserte routière simple et efficace

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

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

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

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

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

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

#### Des mobilités douces irrigant le projet

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

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



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

## Une gestion privative et collective du stationnement

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

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

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

### 8.2.4 Le parti paysager

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Des essences adaptées aux conditions climatiques

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

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

## 8.2.5 Le parti urbain et architectural

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

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

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

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

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

### Une compartimentage en îlot

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

### La recherche d'une unité architecturale

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

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



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

### 8.2.6 Le parti environnemental

#### Un développement majeur des énergies renouvelables

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

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

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

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

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

Les candélabres seront choisis de façon à limiter la dispersion du flux lumineux dans le ciel. L'intensité lumineuse sera réduite au maximum pour éviter toute dépense énergétique superflue et réduire les nuisances lumineuses. La nuit, l'éclairage sera complètement éteint sur une plage horaire de 22h-6h.

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

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

La récupération des eaux de pluie sera fortement encouragée. Ces eaux pourront être réutilisées soit pour les sanitaires soit pour l'arrosage des espaces verts en période de forte chaleur afin de réduire la pression sur la ressource en eau. Les cuves permettant leur récupération seront intégrées aux volumes bâtis ou enterrées de façon à ce qu'elles s'intègrent et se fondent dans le paysage.

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



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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

État existant



État projeté



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



Vue interne du Secteur d'Activités Économiques d'initiative privée  
Source : Marraud Ingénierie

État existant



État projeté





COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

# PLAN LOCAL D'URBANISME