






# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Pignan

## Notice explicative de l'opération et de son intérêt général

Juin 2023

	<b>Florence Chibaudel - Urbaniste OPQU - Architecte DPLG</b> Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	<b>Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.</b> <b>Consultant en Planification &amp; Urbanisme réglementaire</b> Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	<b>ELLIPSIG - Conseil &amp; prestation en géomatique</b> 1, rue de Cherchell - 34070 Montpellier



## SOMMAIRE

<b>Propos liminaires .....</b>	<b>5</b>
<b>I- Présentation du projet d'habitat adapté .....</b>	<b>7</b>
<b>1- Le site dans son contexte.....</b>	<b>7</b>
1-1 Contexte communal.....	7
1-2 Contexte urbain.....	8
1-3 Description du site .....	9
<b>2- Le projet de réaménagement des terrains familiaux en habitat adapté .....</b>	<b>10</b>
2-1 Définitions .....	10
2-2 Historique du site .....	12
2-3 Objectifs de réaménagement du site.....	12
<b>3- Etat initial de l'environnement du site .....</b>	<b>15</b>
3-1 Milieu physique.....	15
3-2 Milieux naturels et biodiversité .....	19
3-3 Approche paysagère et patrimoniale.....	25
3-4 Risques naturels et technologiques .....	29
3-5 Ressources, pollutions et nuisances .....	32
3-6 Synthèse des enjeux environnementaux.....	34
<b>II- Justification de l'intérêt général de l'opération .....</b>	<b>36</b>
<b>1- Permettre l'évolution des modes d'habitat des gens du voyage vers un habitat adapté .....</b>	<b>36</b>
1-1 Adapter les modes d'habitat en faveur de l'ancrage territorial .....	36
1-2 Résorber des situations d'habitat précaire et améliorer les conditions de vie des familles .....	37
<b>2- La déclinaison locale des obligations réglementaires en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage .....</b>	<b>38</b>
2-1 Les objectifs du Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage .....	38
2-2 Les objectifs de Montpellier Méditerranée Métropole en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage.....	40
<b>3- La contribution aux objectifs de mixité sociale de l'habitat .....</b>	<b>41</b>
3-1 Les obligations légales en matière de logements locatifs sociaux .....	41
3-2 Les obligations du PLH en matière de logement locatifs sociaux.....	41



## Propos liminaires

---

La présente notice explicative s'inscrit dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pignan en vue de la requalification des terrains familiaux locatifs en habitat adapté.

Pour répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, ainsi qu'à la volonté de sédentarisation, d'ancrage territorial et d'amélioration des conditions de vie des familles de gens du voyage installées sur le site, Montpellier Méditerranée Métropole, en accord avec la commune de Pignan, entend développer un projet exemplaire de transformation des terrains familiaux en logements sociaux adaptés et relancer une dynamique positive sur le site, en tenant compte des modes de vie évolutifs des familles concernées et des normes actuelles de constructibilité.

Les études préalables ont mis en évidence que le plan local d'urbanisme de la commune de Pignan applicables au site ne sont pas compatibles avec le programme général de l'opération. En effet, le site de projet relève d'une zone agricole n'admettant pas la création de logements.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de l'opération, une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet a été engagée par délibération du Conseil de Métropole en date du 30 mars 2022.

La présente notice a pour objet de présenter le projet d'habitat adapté et de démontrer son caractère d'intérêt général au regard des attentes et besoins des familles installées sur le site et des objectifs programmatiques des plans et schémas compétents en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage et de production de logements locatifs sociaux.



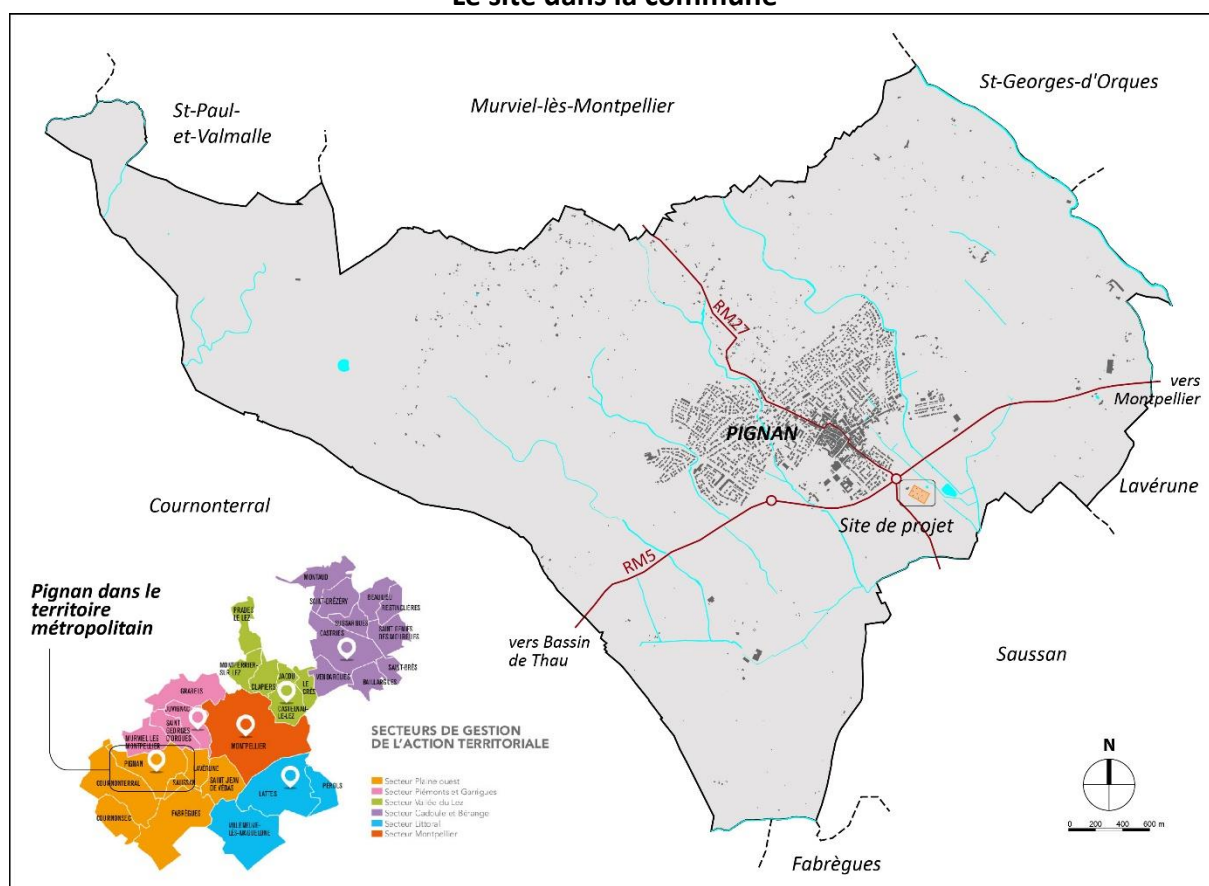
# I- Présentation du projet d'habitat adapté

## 1- Le site dans son contexte

### 1-1 Contexte communal

La commune de Pignan se positionne à l'Ouest du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'interface entre la plaine de Fabrègues et les garrigues du Causse d'Aumelas. D'une superficie de 20,32 km<sup>2</sup>, le territoire communal est traversé par la route métropolitaine RM 5, qui relie la métropole montpelliéraine au Nord du bassin de Thau. En 2020, la commune compte 8.333 habitants<sup>1</sup>, connaissant une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies.

### Le site dans la commune



Vue sur le cœur de village de Pignan

<sup>1</sup> Population totale - Source INSEE, Populations légales 2020 entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023

## 1-2 Contexte urbain

Positionné en bordure du chemin de la Fleur de Sel, le site est localisé à proximité du rond-point d'entrée du village, où convergent les deux principales infrastructures routières qui irriguent le territoire communal, la RM5 et la RM27. Le site se positionne à moins de 250 mètres du futur arrêt du réseau BHNS<sup>2</sup> aménagé au niveau du rond-point à horizon 2025.

Le site se place en limite de la mosaïque agro-naturelle de la plaine de Fabrègues, distant d'environ 600 mètres du cœur de village, de ses commerces, équipements et services. Les terrains familiaux actuels constituent l'une des rares entités urbaines ayant franchi la RM5 qui forme la limite « naturelle » d'extension du village de Pignan.



<sup>2</sup> Bus à Haut Niveau de Service



### 1-3 Description du site

Le site de projet est desservi à partir du chemin de la Fleur de Sel sur sa façade Nord, et jouxte sur sa façade Ouest une habitation dont il est séparé par un chemin privé et un mur de clôture. En partie Est, une parcelle communale sans usage constitue un espace tampon entre les terrains familiaux et les espaces agricoles tandis qu'en façade Sud, le site est directement à l'interface des espaces cultivés.

D'une superficie totale de 9.014 m<sup>2</sup>, le site comprend une emprise foncière clôturée de 7.211 m<sup>2</sup> (parcelles AS 165, 183 et 185) correspondant aux actuels terrains familiaux, ainsi que la parcelle sans usage attenante (parcelle AS 182), propriété communale. Les terrains familiaux se présentent comme un espace habité accueillant de petits modules bâtis et des emplacements pour les caravanes. Les espaces communs sont largement constitués de voiries se terminant en impasses dotées d'aires de retournement des véhicules.

L'accompagnement paysager est relativement sommaire, se structurant sur des linéaires d'arbres périphériques discontinus et quelques arbres isolés en bordure des voiries internes.

#### **Vue aérienne du site**



## **2- Le projet de réaménagement des terrains familiaux en habitat adapté**

### **2-1 Définitions**

Pour permettre une lecture éclairée des développements suivants, certains termes nécessitent d'être préalablement définis concernant les modalités d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

#### **2-1-1 La notion de gens du voyage**

Au terme de l'article 1<sup>er</sup> de la Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, la notion de « gens du voyage » renvoie à des personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

Ces dernières sont définies par le Décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage : sont désignés les véhicules terrestres habitables qui conservent des moyens de mobilité et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Il s'agit plus précisément de caravanes et de mobil-homes.

#### **2-1-2 Aire d'accueil des gens du voyage**

Selon la Circulaire n° 2001-49 du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, les aires d'accueil sont destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables et peuvent aller parfois jusqu'à plusieurs mois. Ces aires n'ont donc pas vocation à accueillir des familles qui ont adopté un mode de vie sédentaire.

La conception des aires d'accueil est réglementée par le Décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.

#### **2-1-3 Aire de grand passage**

La loi du 5 juillet 2000 définit les aires de grand passage comme des aires destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels.

La circulaire du 5 juillet 2001 précise qu'elles sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes environ voyageant ensemble. Ces aires ne sont pas ouvertes et gérées en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin.

#### **2-1-4 Terrains familiaux locatifs**

La Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté modifiant la loi du 5 juillet 2000 définit les terrains familiaux locatifs comme des terrains aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L444-1 du code de l'urbanisme et destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles.

Au terme de l'article L444-1 du Code de l'urbanisme, il peut s'agir de terrains bâtis ou non bâtis aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles.

La Circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs précise que les terrains familiaux correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Qu'ils soient réalisés à l'initiative de personnes publiques ou privées, ils constituent des opérations d'aménagement à caractère privé, contrairement aux aires d'accueil et de grand passage qui constituent des équipements d'intérêt général (Conseil d'Etat, 5 mars 1988, ville de Lille).

La conception des terrains familiaux est réglementée par le Décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 sus évoqué.

### 2-1-5 Habitat adapté

L'habitat adapté recouvre les solutions d'habitat correspondant à la sédentarisation ou à la semi-sédentarisation des gens du voyage. En ce sens, les terrains familiaux sont constitutifs d'un habitat adapté. En effet, la Circulaire du 17 décembre 2003 indique que « *Les modes de vie sédentaires ou semi-sédentaires nécessitent des modes d'habitat que l'on qualifie généralement « d'habitat adapté ». Ils recouvrent aussi bien l'habitat permettant de conserver la caravane en complément du logement que le terrain familial aménagé sans construction d'habitation.* »

Toutefois, le Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage de l'Hérault (SDHAGV) pour la période 2018-2024, introduit une distinction entre les terrains familiaux et l'habitat adapté dans les termes suivants.

*« Le terrain familial locatif est considéré par la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003 comme un lieu stable et privatif permettant de répondre à ce type de demande d' « ancrage territorial ». La caravane reste l'habitation principale pour les locataires du terrain (la place de la caravane ne doit pas être inférieure à 75 m<sup>2</sup>). La durée de location est d'un an minimum. Elle peut être prolongée dans l'attente d'une solution d'habitat plus durable. Ces terrains familiaux doivent répondre à un certain nombre de critères techniques, sociaux et relatifs à leur gestion.*

*L'habitat adapté correspond à un degré d'ancrage plus important, avec la réalisation d'un logement social comprenant l'ajout d'un emplacement dédié à la caravane. De cette façon, les familles de voyageurs entrent dans les dispositifs de droit commun. Ces projets de logements adaptés aux voyageurs sont portés et réalisés par des maîtres d'ouvrages sociaux (organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion et bailleurs sociaux HLM) qui ont les compétences et les outils nécessaires au montage de l'opération (notamment avec le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI)). »*

**C'est cette dernière distinction qui est retenue dans le cadre de la présente procédure et le projet d'habitat adapté désignera un projet de constructions de logements destinés aux gens du voyage, comprenant les aménagements associés (stationnement des caravanes).**

## 2-2 Historique du site

Inaugurés en 2007 après six années de gestation avec les partenaires institutionnels, les terrains familiaux locatifs de Pignan ont été aménagés par le SIVOM Vène et Mosson, alors compétent en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ils constituaient la première opération d'habitat de l'agglomération montpelliéraine visant à répondre à l'enjeu de sédentarisation des gens du voyage. L'objectif était d'apporter une solution à des familles vivant, de manière permanente ou occasionnelle, sur des terrains privés, agricoles ou naturels, non aménagés et dans des conditions de forte précarité. Il s'agissait ainsi de permettre aux familles d'accéder à un habitat décent et normalisé, tout en respectant le type d'habitat en caravane.

Le choix s'est ainsi porté sur la réalisation de terrains familiaux locatifs, comme étape transitoire vers un habitat sédentaire, avec une occupation locative de deux ans. Composés de 12 emplacements de caravane associés à six volumes bâtis proposant des commodités partagées pour deux familles (sanitaires, cuisine et buanderie), les terrains familiaux ont néanmoins été conçus sur un mode de fonctionnement proche d'une aire d'accueil.

En 2016, la gestion des terrains familiaux, d'abord associative, a été transférée à Montpellier Méditerranée Métropole. Au regard d'un certain nombre de dysfonctionnements ayant généré une dégradation des relations entre les familles et les services institutionnels et après avoir conduit plusieurs actions de médiation, la Métropole s'est déterminée à mettre en place une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin d'identifier les besoins et attentes des familles, de leur apporter une nouvelle solution d'habitat et de poser un nouveau cadre de gestion du site.

Aujourd'hui, le constat est fait que les familles installées sur ces terrains se sont fortement sédentarisées, avec une durée de présence quasi-continue, en s'appropriant les lieux : présence généralisée d'auto-constructions précaires, installation d'auvents, utilisation des espaces communs et limitrophes pour des activités de récupération, espaces potagers, abris d'animaux, ... On relève par ailleurs une suroccupation des emplacements, avec la présence de 20 ménages pour 12 emplacements, certains ménages étant hébergés par les ménages locataires (phénomène le plus souvent lié à la décohabitation des enfants du ménage).

## 2-3 Objectifs de réaménagement du site

Initiée en 2021, la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) associe Montpellier Méditerranée Métropole, l'Etat, le Conseil Départemental de l'Hérault, la commune de Pignan, le bailleur-constructeur désigné, les intervenants sociaux (CCAS, service social départemental, CAF) et les familles afin de définir et de mettre en place un projet d'habitat viable et adapté aux besoins des familles sédentarisées.

### 2-3-1 Vers un habitat adapté à l'ancrage territorial des familles

La phase diagnostic de la MOUS, fondée sur une enquête de terrain auprès des familles, a fait ressortir l'attente des familles d'une évolution des modes d'habitat en phase avec leur ancrage territorial à Pignan. Sur les 20 ménages identifiés, 19 sont présents sur le site au moins 10 mois dans l'année.

En conséquence, le projet consiste en la requalification du site des terrains familiaux vers un habitat adapté proposant des habitations « en dur » correspondant mieux à un mode de vie sédentaire.

### 2-3-2 Identification des dysfonctionnements des terrains familiaux

La phase diagnostic de la MOUS a permis de faire émerger les insuffisances et inadaptations des terrains familiaux.

*« En effet, l'équipement, qui devait à l'origine être conçu comme un habitat adapté, a fortement déçu ses occupants par son aménagement minimaliste, calqué sur le modèle des aires d'accueil, sans appréhension des différences d'attentes et d'usage que portaient ces attentes, par ailleurs probablement mal exprimées par les futurs usagers et certainement mal décodées par les concepteurs et constructeurs. »* (MOUS – Diagnostic et définition des besoins. Montpellier Méditerranée Métropole. Cabinet CATHS. Octobre 2021)

Les aspirations des familles à un ancrage territorial ont rapidement rendu les installations inadaptées aux modes de vie sédentaire (partage des lieux de commodité, ...) ce qui a généré une prolifération d'installations précaires pour la création de nouveaux espaces de vie.

Premier équipement du genre sur le territoire métropolitain, avec peu de références à l'échelle nationale et un faible retour d'expérience sur l'évolution dans le temps, les terrains familiaux de Pignan ont ainsi révélé des faiblesses dans la conception du site, inhérentes à son caractère précurseur et expérimental.

### 2-3-3 Identification des besoins d'habitat adapté

Le diagnostic de la MOUS a fait ressortir le souhait des familles de demeurer *in situ*, du fait de leur sédentarisation dans la commune depuis 2007 pour près de 70 % des adultes. Concernant les mineurs, sur 19 mineurs recensés, 13 sont scolarisés, pour l'essentiel, dans les établissements de Pignan (école et collège) et présentent donc un ancrage territorial et social local.

La localisation du terrain n'est donc pas remise en cause par les habitants, qui tendent plutôt vers un réaménagement du site sous la forme d'un habitat individuel permanent (maisons avec chambres), en complément de la caravane. Le diagnostic fait état d'un besoin de 18 logements, l'ensemble des familles en présence (locataires ou hébergées) souhaitant être intégré au projet d'habitat adapté. Les typologies vont du T1 au T4, potentiellement en duplex, ou encore décohabitation indépendante en R+1 pour des personnes isolées.

Parallèlement, le diagnostic de la MOUS identifie la nécessité de dissocier les espaces de vie des espaces occupés par les activités de ferrailage et de transformation des produits récupérés, afin d'éliminer tout risque sanitaire pour les habitants.

## 2-3-4 Définition du pré-programme

La MOUS établit un pré-programme de constructions, qui sera affiné ultérieurement avec le bailleur-constructeur sur la question des formes urbaines, des conditions de cohabitation et de voisinage, dans le cadre d'une démarche participative avec les habitants.

Au regard des situations actuelles, le programme est établi sur la base de 18 logements individualisés à vocation sociale de type PLAI adaptés<sup>3</sup>. La répartition du programme et la typologie des logements ci-dessous exposées sont établies selon les résultats du diagnostic mais pourront évoluer lors de la phase de conception.

### **Typologie des logements envisagée**

Typologie	Quantité	Dont PMR	Remarques et adaptations
T1	1		Ce logement destiné à un jeune adulte à autonomie limitée peut être situé au-dessus du logement de ses parents, mitoyens avec sa sœur, ... mais en co-visibilité de ces derniers
T2	6-7	1	
T3	5-6	1-2	A l'exception des logements qui accueillent des personnes handicapées, les autres peuvent être pensés en duplex
T4	5		
TOTAL	18	2-3	

Les 18 logements selon les typologies envisagées représentent une surface habitable totale estimée à 1.096 m<sup>2</sup>.

Chaque logement disposera d'une aire de stationnement attenante à l'habitation sur des emplacements semi-perméables.

De manière complémentaire, il est prévu de réserver la parcelle AS 182, actuellement sans usage et propriété de la commune, à la mise en place d'une plateforme d'activités (stockage et tri des métaux) dissociée des espaces de vie et accueillant des petits modules bâtis et/ou mobiles.

---

<sup>3</sup> Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) adaptés correspondent à des programmes de logements très sociaux à bas niveau de quittance

### **3- Etat initial de l'environnement du site**

L'analyse de l'état initial de l'environnement a pour objet de déterminer les caractéristiques physiques, environnementales et paysagères du site de projet et à identifier les enjeux à prendre en compte dans son réaménagement.

#### **3-1 Milieu physique**

##### **3-1-1 Occupation du sol**

#### ***Un site largement anthropisé***

Le site de projet est constitutif d'un milieu anthropisé depuis une quinzaine d'années (terrains familiaux), prélevé sur des espaces préalablement exploités par l'agriculture. Il se présente comme un espace largement goudronné et clôturé, dominé par des voiries, aires de manœuvre et de stationnement, qui desservent les blocs sanitaires et les espaces dédiés au stationnement des caravanes. L'imperméabilisation des sols représentent près de 70 % de la surface du site.

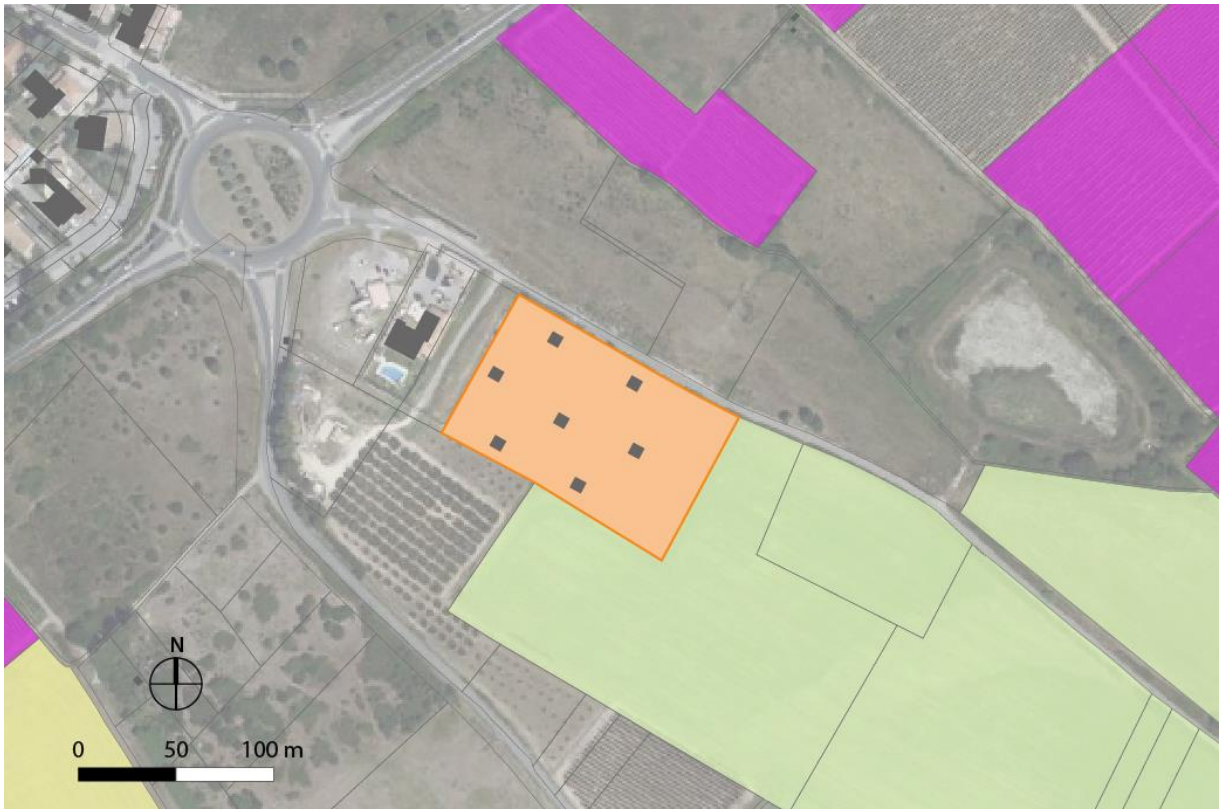
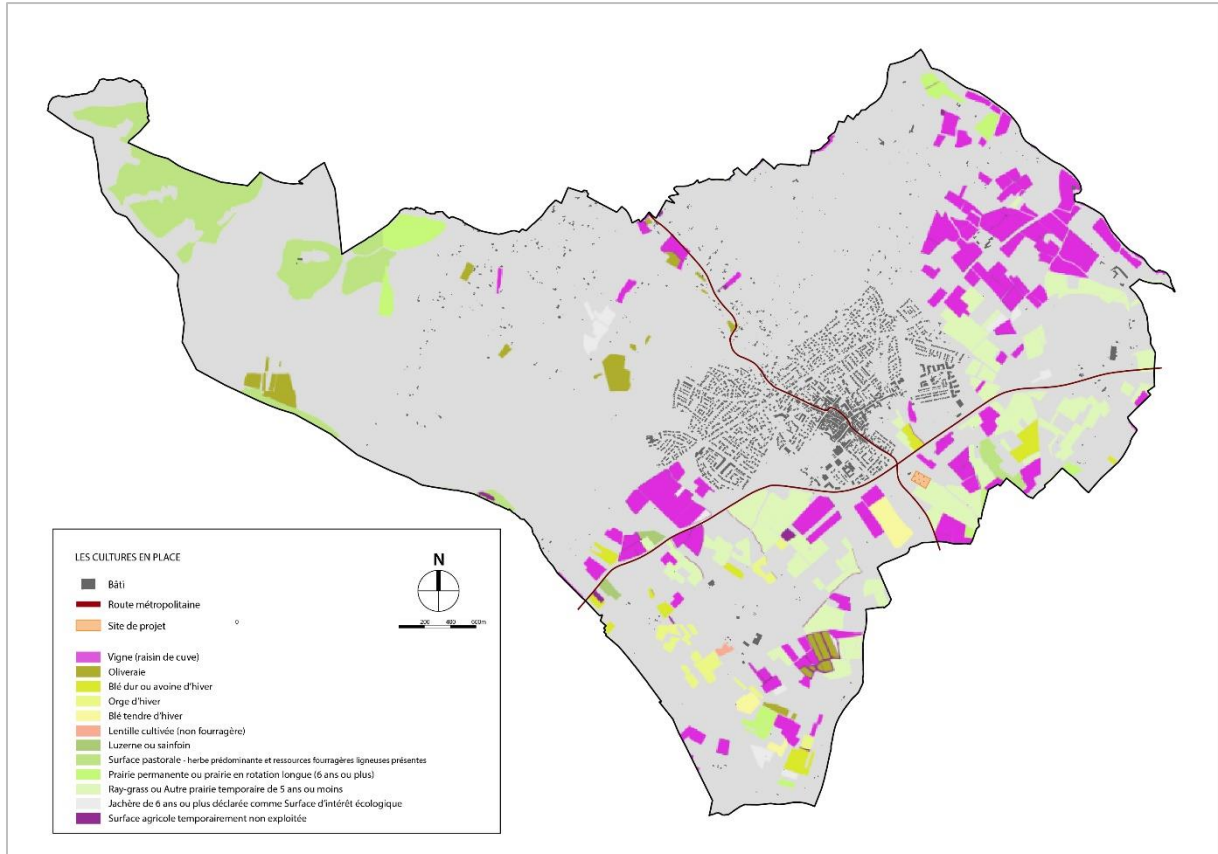
Positionné en bordure de la mosaïque agricole de la plaine de Fabrègues, le site s'insère au sein d'espaces agricoles en exploitation mais également dans un contexte fortement anthropisé : routes métropolitaines et rond-point d'entrée du village au Nord-Ouest et au Sud-Ouest, site de l'ancienne station d'épuration au Nord-Est, habitation et point de vente de produits agricoles en façade Ouest.

#### ***Enjeux agro-naturels***

Les espaces agricoles qui bordent le site sur ses façades Est et Sud sont cultivés en ray-grass de 5 ans ou moins et en oliveraie (non déclarée au RPG 2021). Par-delà le chemin de la Fleur de Sel, plusieurs vignes sont cultivées sans pour autant relever des périmètres d'Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) viticoles reconnues sur le territoire communal (AOC Languedoc, Languedoc St-Georges d'Orques et Languedoc Grès de Montpellier).

Le site ne présente pas d'enjeux agro-naturels en lui-même mais les espaces agricoles périphériques nécessitent d'être pris en compte pour leur valeur agronomique (potentiel cultural global assez fort), en considération plus particulièrement des conflits d'usage et des pollutions potentielles des sols (eaux usées, pollution des eaux de ruissellement par les hydrocarbures liés aux caravanes ou par lessivage des dépôts de matériaux et ferrailles).

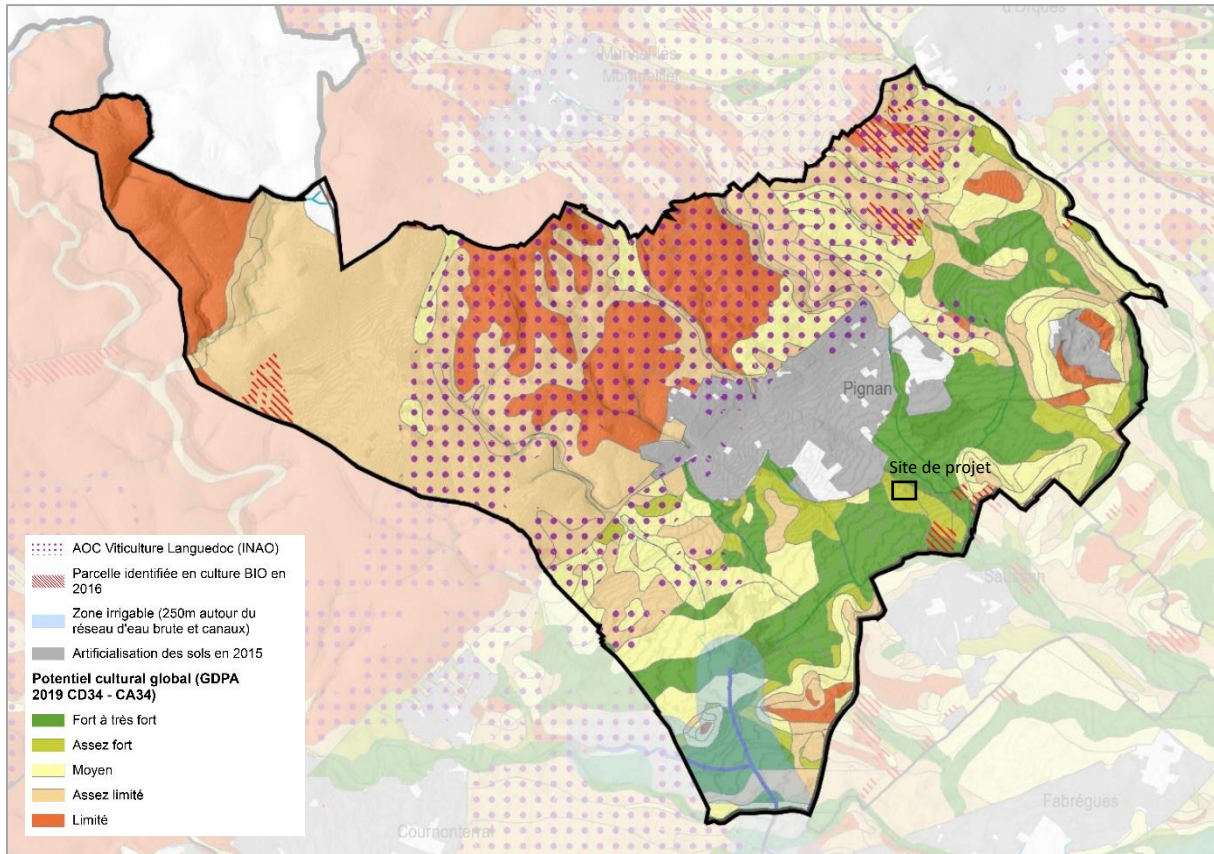
## La mosaïque agricole (RPG 2021)



Source : Registre parcellaire graphique (RPG) 2021



### Carte des valeurs agricoles (Extrait SCot 3M)



#### 3-1-2 Topographie

Dans un contexte de plaine, avec une altimétrie moyenne à 35 mètres NGF, le site présente une topographie relativement plane avec une pente faiblement marquée dans le sens Sud/Ouest – Nord/Est (déclivité de 2 %).

Le long du chemin de la Fleur de Sel, le site se trouve en surélévation de l'espace public, le sol étant retenu par un mur de soutènement en pierre sèche (entre 0,60 et 1,20 m), qui se prolonge le long des espaces cultivés jusqu'au chemin de l'Empignous.

#### 3-1-3 Hydrographie

Le territoire de la commune Pignan relève du bassin versant du ruisseau de la Brue.

*« Avec une superficie de 44 km<sup>2</sup>, le bassin versant de la Brue, affluent de la Mosson, draine, du nord au sud, les communes de Montarnaud où celle-ci prend sa source, Saint-Georges d'Orques, Murviel-lès-Montpellier, Pignan, Lavérune et Saussan. Le ruisseau de la Brue est alimenté par divers autres ruisseaux :*

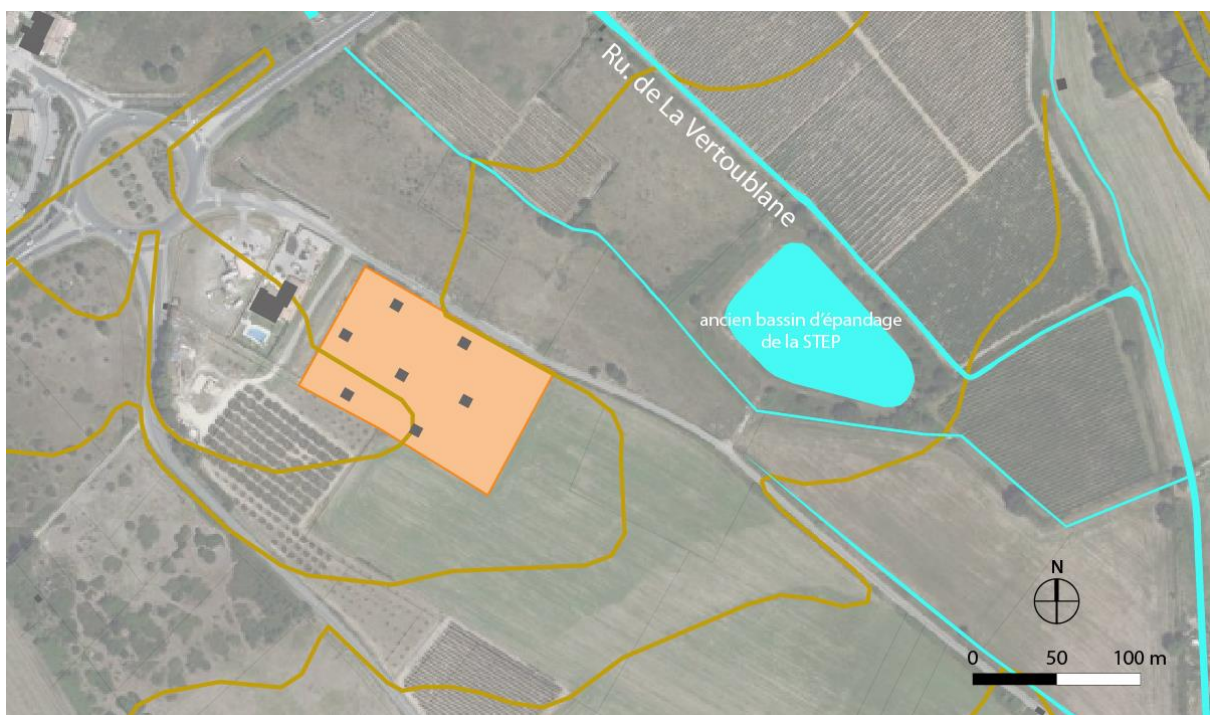
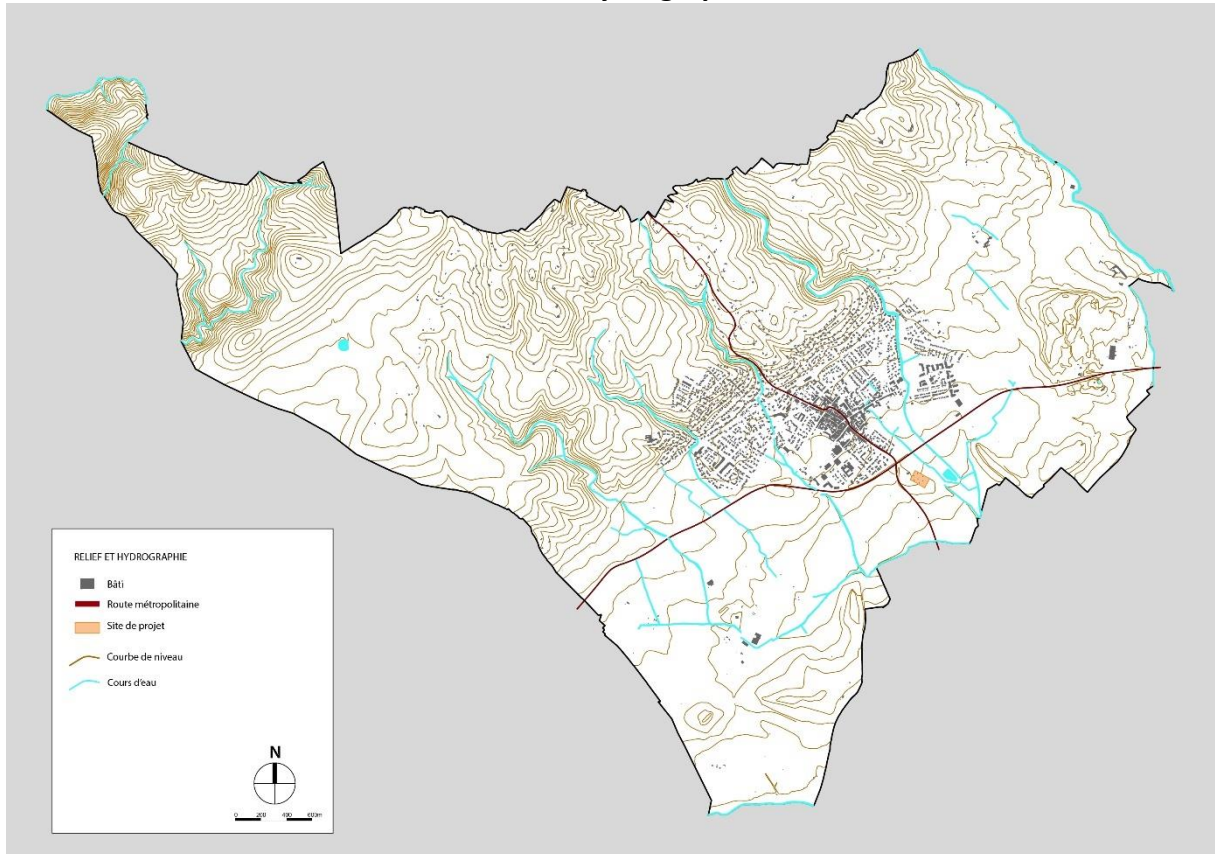
- le Boulidou avec un bassin versant de 3,5 km<sup>2</sup>,
- la Garonne avec un bassin versant de 2,1 km<sup>2</sup>,
- le Pignarel avec un bassin versant de 2 km<sup>2</sup>,
- la Vertoublane avec un bassin versant de 7,5 km<sup>2</sup>. »<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Extrait du P.P.R.I. du Bassin versant de la Brue – Commune de Pignan – Rapport de présentation (page 42) – Approuvé le 12.02.2009

Le site n'accueille aucun cours d'eau permanent ou temporaire. On relève le passage du ruisseau de la Vertoublane et d'un petit affluent au Nord-Est du site, distants respectivement de 180 m et de 80 m. Ces cours d'eau traversent le champ d'épandage de l'ancienne station d'épuration pour se jeter dans la Brue à hauteur de Saussan.

Le site se positionne ainsi en retrait des zones inondables qui assujettissent le territoire communal et en dehors des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau.

### Relief et hydrographie



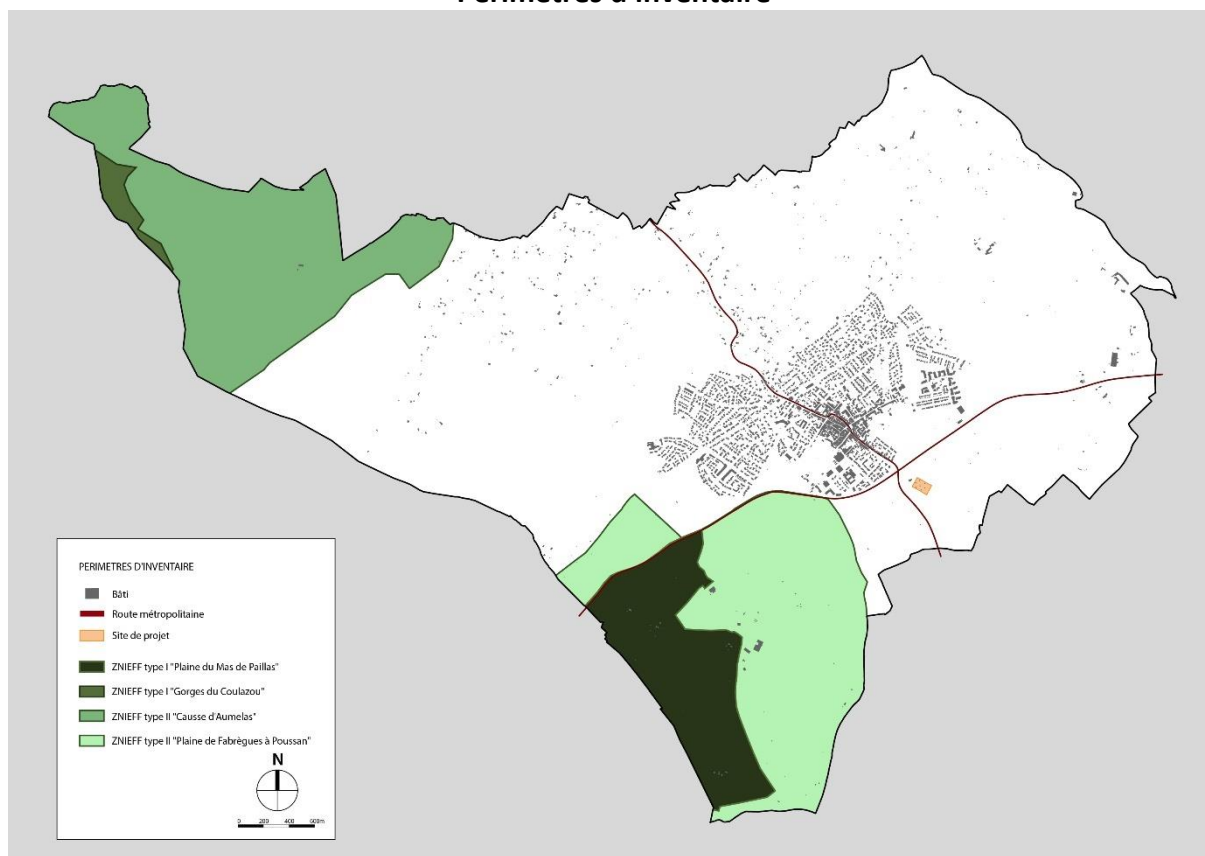
### 3-2 Milieux naturels et biodiversité

Différents périmètres d'intérêt écologique recouvrent la commune. Ceux-ci sont décrits dans l'évaluation environnementale et présentés de manière synthétique dans la présente notice. Le site de projet reste en dehors de ces périmètres (à l'exception du PNA Lézard ocellé).

#### 3-2-1 Périmètres d'inventaires

<b>Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)</b>	<b>Situation Commune</b>	<b>Situation Site de projet</b>
	<u>ZNIEFF type I</u> FR910030369 « Plaine du Mas de Paillas »	Distance au site : 1,60 km
	<u>ZNIEFF type I</u> FR910030384 « Gorges du Coulazou »	Distance au site : 4,50 km
	<u>ZNIEFF type II</u> FR9100300605 « Plaine de Fabrègues à Poussan »	Distance au site : 0,58 km
	<u>ZNIEFF type II</u> FR910015985 « Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure »	Distance au site : 2,80 km

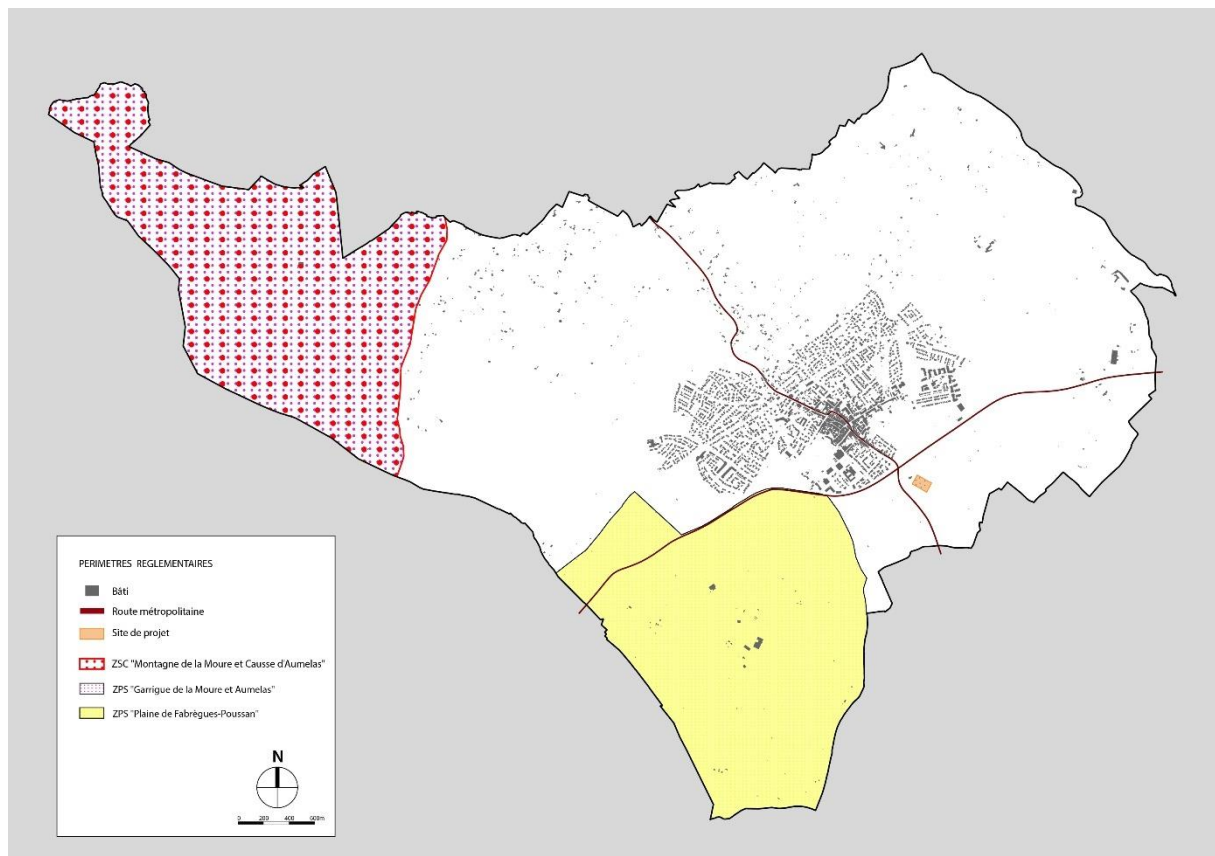
#### **Périmètres d'inventaire**



### 3-2-2 Zones Natura 2000

Zones Natura 2000	Situation Commune	Situation Site de projet
Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats)	ZSC FR9101393 « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas »	Distance au site : 3,75 km
Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)	ZPS FR9112020 « « Plaine de Fabrègues-Poussan »	Distance au site : 0,58 km
	ZPS FR9112037 « Garrigue de la Moure et d'Aumelas »	Distance au site : 3,75 km

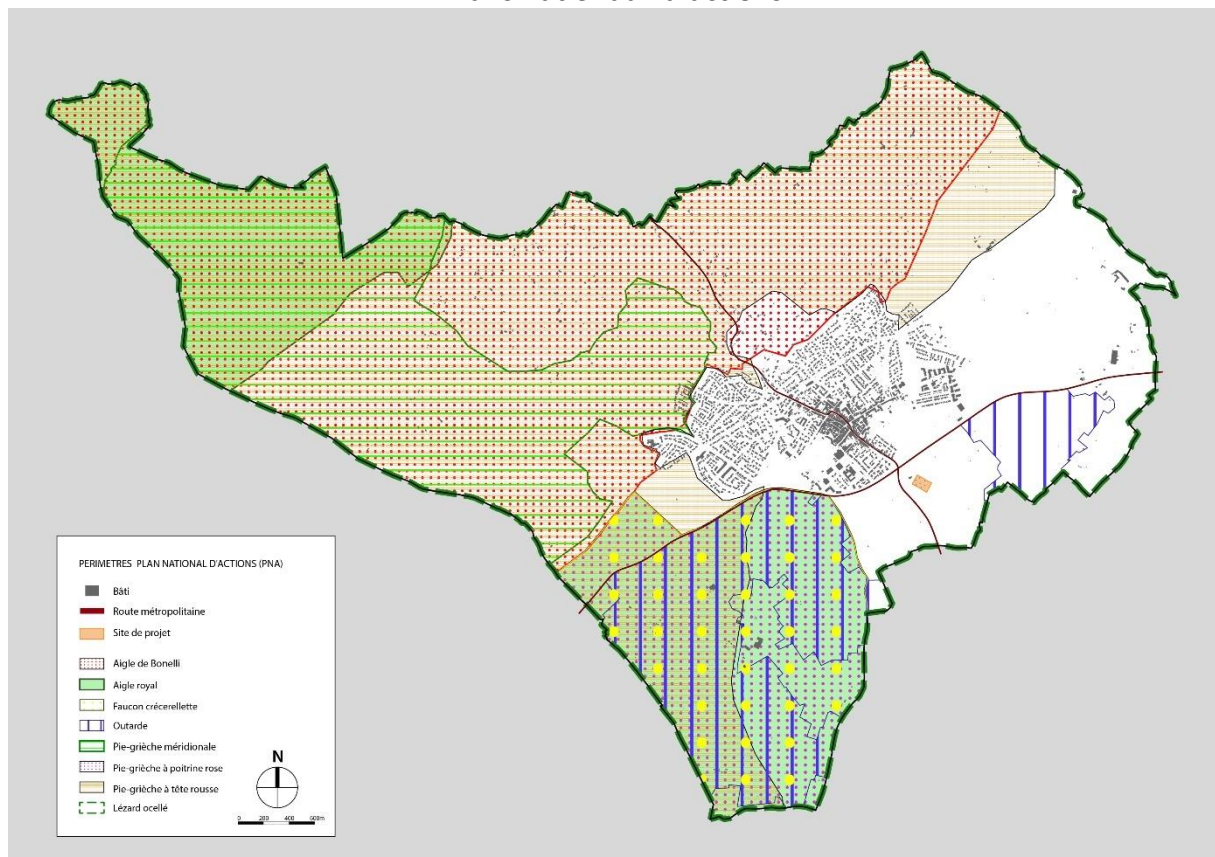
### Zones Natura 2000



### 3-2-3 Périmètres de Plan National d'Actions

Plans Nationaux d'Actions (PNA)	Situation Commune	Situation Site de projet
	PNA Aigle royal (Domaines vitaux)	Distance au site : 3,70 km
	PNA Aigle de Bonelli (Domaines vitaux)	Distance au site : 1,35 km
	PNA Faucon crécerellette (Domaines vitaux)	Distance au site : 0,58 km
	PNA Lézard ocellé ( <i>toute la commune</i> )	Intercepte le site
	PNA Outarde canepetière (Domaine vitaux)	Distance au site : 0,45 km
	PNA Pie-grièche méridionale	Distance au site : 1,80 km
	PNA Pie-grièche à poitrine rose	Distance au site : 0,58 km
	PNA Pie-grièche à tête rousse	Distance au site : 1,15 km

### Plans nationaux d'actions

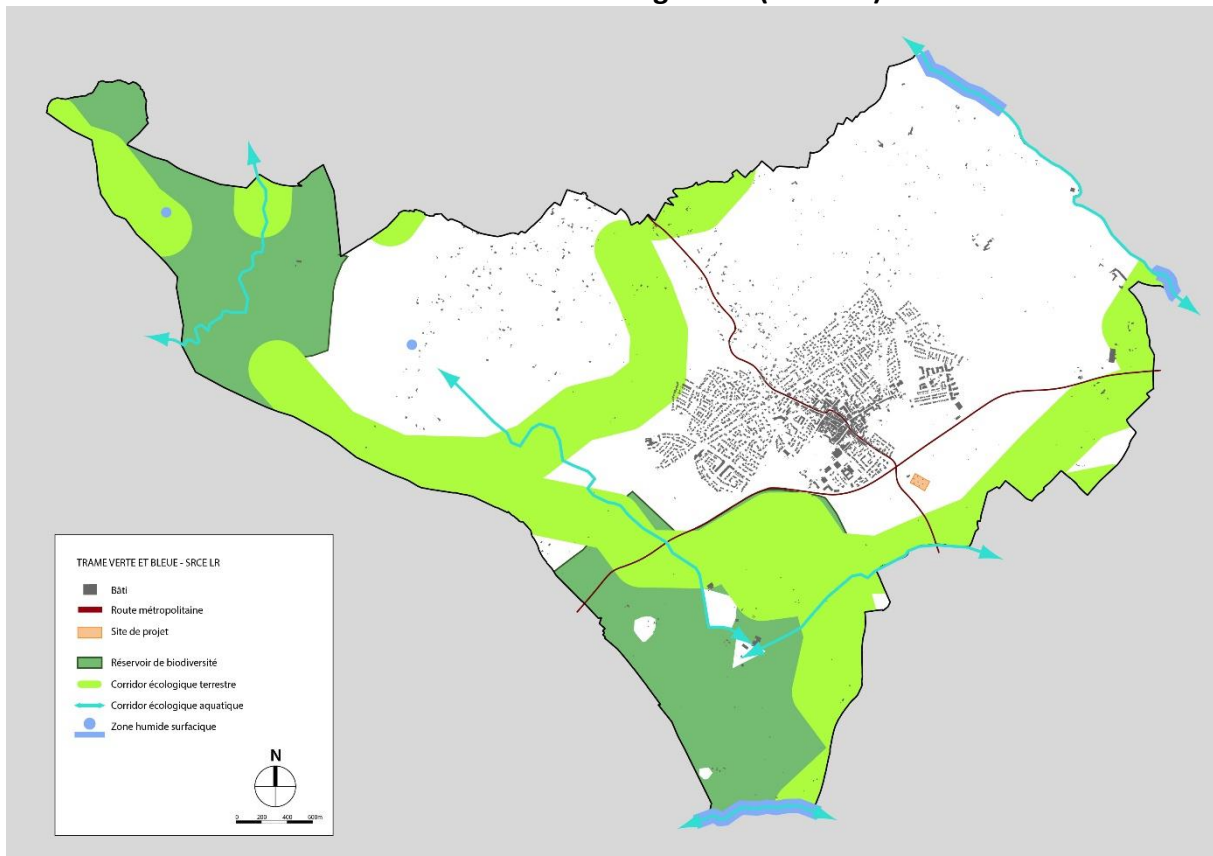


### 3-2-4 Fonctionnalités écologiques

#### ***Trame verte et bleue régionale***

Au vu du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Languedoc-Roussillon, le site de projet se positionne en retrait des éléments remarquables de la trame verte et bleue d'intérêt régional.

#### **Trame verte et bleue régionale (SRCE LR)**



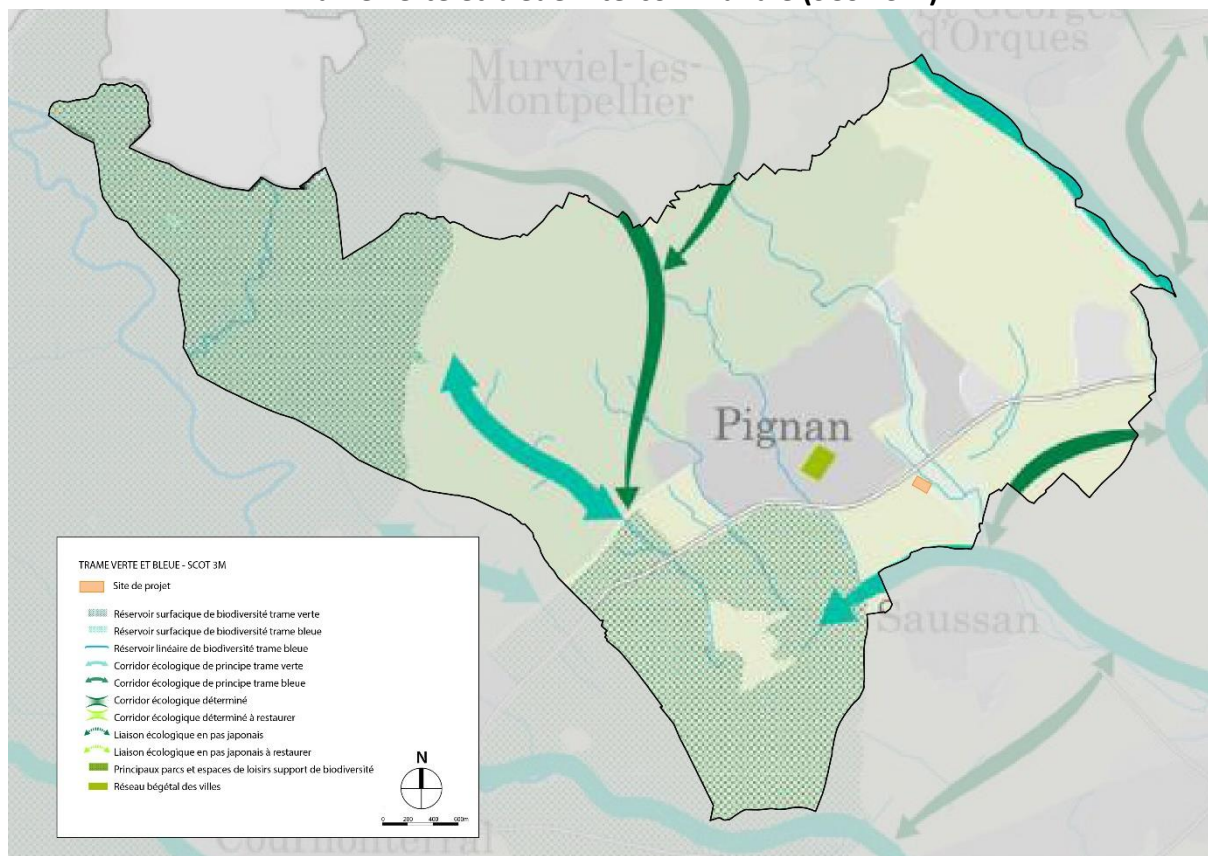
#### ***Trame verte et bleue intercommunale***

Au vu du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, le site de projet se positionne en retrait des éléments remarquables de la trame verte et bleue d'intérêt intercommunal.

#### ***Trame verte et bleue locale***

A l'échelle micro, le site est distant de 80 mètres environ du petit affluent du ruisseau de la Vertoublane, identifié comme réservoir linéaire de la trame bleue par le SCoT. Le chemin de la Fleur de Sel constitue en outre un élément fragmentant entre le site et l'espace de bon fonctionnement du ruisseau.

### Trame verte et bleue intercommunale (SCoT 3M)



#### 3-2-5 Evaluation des enjeux au regard des milieux naturels et de la biodiversité

Le site de Fabrègues-Poussan, sur lequel sont instituées une ZNIEFF de type II et une ZPS est une vaste plaine délimitée par deux massifs : d'un côté la montagne de La Moure et de l'autre la montagne de la Gardiole. Il est occupé par des zones cultivées, des vignes essentiellement. Surplombant la plaine, s'étend un plateau lui-même en grande partie cultivé en vignes. De petites falaises taillées dans du calcaire marneux ponctuent le site de micro-reliefs qui rompent la monotonie de la plaine viticole. Il faut aussi signaler la présence de quelques îlots boisés de garrigue ainsi que de plusieurs petits ruisseaux temporaires dans des bas-fonds marneux.

Dans cette plaine, la vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et de petits bois est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Elle accueille notamment l'une des dernières populations languedociennes de la Pie-grièche à poitrine rose (*Lanius minor*) qui a fortement régressé en France, le Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*) dont la répartition en France est quasiment limitée aux régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Languedoc-Roussillon et l'Outarde canepetière (*Tetrax tetrax*) qui en France est cantonnée aux grandes plaines céréalières du Centre-Ouest et aux plaines méditerranéennes dans le Languedoc et en Provence.

Pour les espèces liées à la plaine agricole, la Pie-grièche à poitrine rose et l'Outarde canepetière en particulier, c'est l'évolution des pratiques agricoles sous le jeu des facteurs économiques qui sera décisive dans la conservation des habitats favorables. L'effort général consenti notamment par les viticulteurs pour limiter les traitements insecticides et

phytosanitaires permet d'améliorer les ressources alimentaires de la plupart des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Pour la pie grièche à poitrine rose, la conservation des arbres d'alignement et leur renouvellement est également un enjeu majeur puisqu'ils constituent le biotope de nidification de cette espèce<sup>5</sup>.

A l'échelle du site, les enjeux naturalistes sont évalués de faible à modéré, en raison principalement :

- d'un positionnement en retrait des espaces de fonctionnalités écologiques d'intérêt régional et intercommunal,
- de la forte anthropisation du site et d'une présence humaine permanente,
- d'une trame végétale pauvre en quantité et en diversité.

L'enjeu principal identifié concerne le mur de soutènement en pierre sèche qui longe la façade Nord du site, constitutif d'un habitat potentiel pour les reptiles et notamment pour le Lézard ocellé, espèce protégée à l'échelle nationale. Le muret a subi par endroit des dégradations et l'on note notamment quelques jointements de ciment qui sont susceptibles d'entraver la fonctionnalité écologique de cet habitat potentiel pour l'herpétofaune.

---

<sup>5</sup> Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel



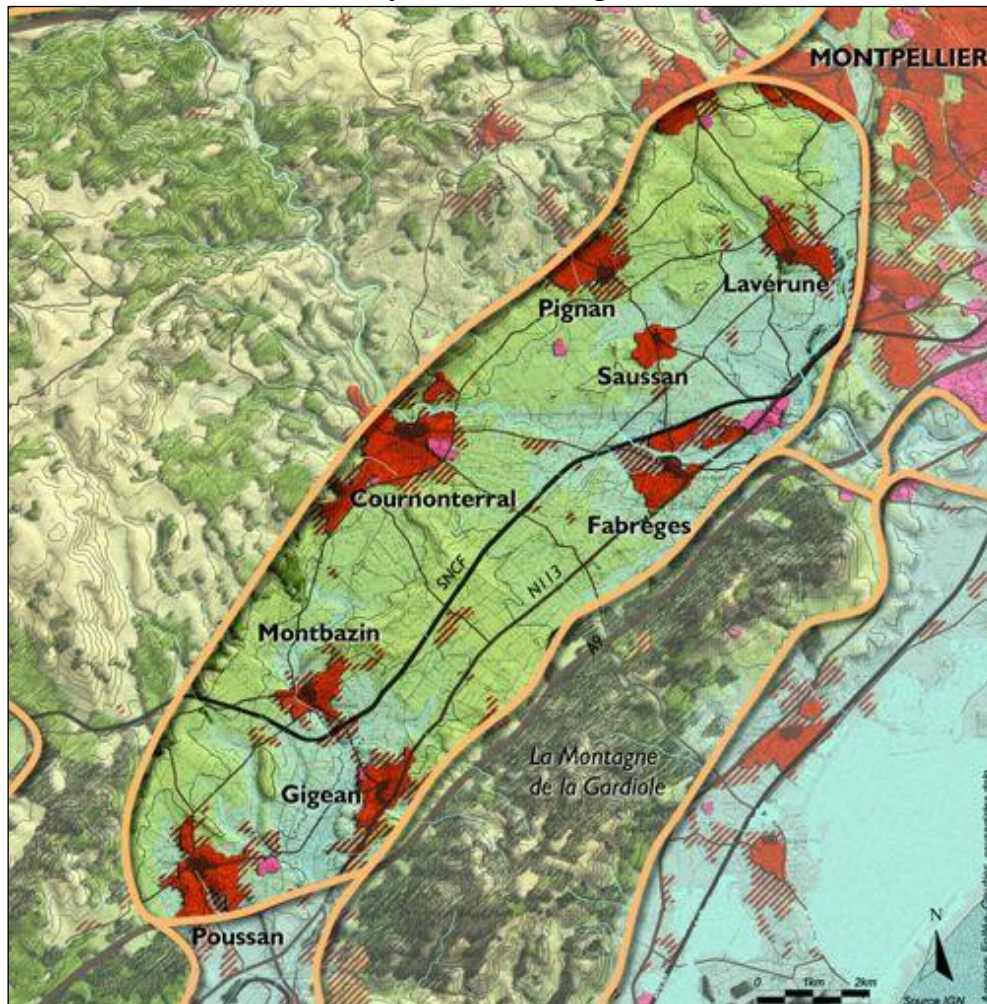
### 3-3 Approche paysagère et patrimoniale

#### 3-3-1 Le grand paysage

Pignan se situe sur les contreforts du Causse d'Aumelas. Le village est situé en hauteur, dominant la plaine de Fabrègues à près de 65 mètres d'altitude. Trois entités paysagères se développent sur le territoire :

- l'espace urbanisé qui s'étale autour du noyau ancien,
- l'espace agricole dans la plaine de Fabrègues à l'Est, rythmé par des puech entre le massif de la Gardiole et le Causse d'Aumelas,
- l'espace naturel composé de garrigues et boisements à l'Ouest qui constitue le plateau d'Aumelas.

#### La plaine de Fabrègues



Source : Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon

### 3-3-2 Perception lointaine du site

En vues lointaines (au-delà de 100 mètres autour du site), les terrains familiaux sont peu ou pas perceptibles depuis les principaux lieux de vie et de circulation du village.

Le village n'offre aucune perception sur le site.

Depuis la RM5 en provenance de Cournonterral, le site n'est pas perceptible. A l'approche du rond-point d'entrée, les bâtiments actuels sont masqués par le rideau végétal qui borde la RM 27 puis par une habitation et un haut mur de clôture.

En provenance de Lavérune, la végétation qui borde la RM5 ouvre des fenêtres paysagères sur le site mais les bâtiments se fondent dans la végétation et le grand paysage en arrière-plan, dominé par le relief de la Gardiole.

Depuis la RM 27 en provenance de Saussan, les bâtiments se distinguent comme une strate paysagère, entre la ligne de vignes en premier plan et les boisements émergents. Mais l'œil est plutôt attiré par la mosaïque paysagère de la plaine et les perceptions ouvertes sur le Causse en arrière-plan. Dès la vigne dépassée, le niveau du terrain remonte et le site est complètement masqué par un mur de soutènement en pierre. A l'approche du rond-point d'entrée du village, le rideau végétal, l'habitation et son mur de clôture obturent à leur tour toute perception sur le site.

Depuis le chemin d'Empignous en provenance de Saussan, la platitude de la plaine ouvre de larges perspectives paysagères sur la silhouette villageoise de Pignan et le Causse d'Aumelas en arrière-plan. Les terrains familiaux se distinguent mais sont confondus dans la masse urbaine du village, comme surplombés par les tours médiévales de Pignan.

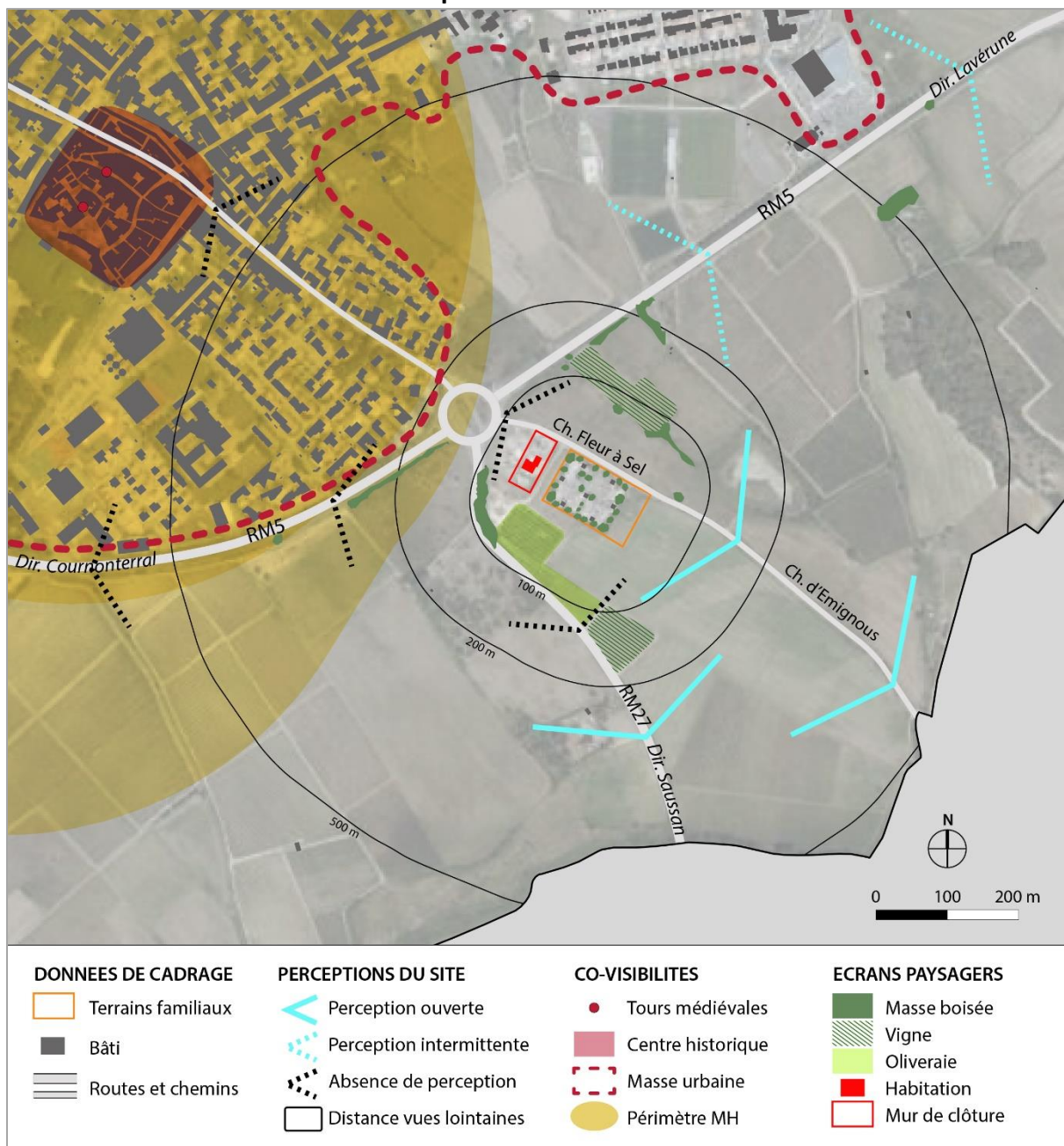
### 3-3-3 Perception rapprochée du site

Le site s'appréhende réellement seulement lorsqu'on arrive à sa hauteur par le chemin de la Fleur de Sel ou le chemin d'Empignous.

En arrivant du village, l'habitation en amont du site et son haut mur de clôture proposent un univers très minéral et de faible qualité paysagère. L'œil se tourne vers la plaine à gauche puis apprécie, au droit du site, le retour d'une végétation ornementale, même maigre, et du mur de soutènement en pierre sèche. La confrontation visuelle avec les bâtiments des terrains familiaux reste directe du fait de la pauvreté de la trame végétale.

En arrivant par le chemin d'Empignous, au sortir de la plaine, les terrains familiaux marquent la pénétration dans la zone urbaine. La confrontation visuelle avec les bâtiments est directe mais la perception de la masse bâtie du village en arrière-plan réduit leur impact paysager.

## Perceptions et co-visibilités



### 3-3-4 Patrimoine culturel et vernaculaire

Le cœur historique du village de Pignan est un haut lieu patrimonial qui fait l'objet de plusieurs mesures de protection du patrimoine culturel et paysager :

- le centre ancien de Pignan, incluant le parc du Château, est inscrit au titre des Sites et Monuments naturels par arrêté du 16 mars 1981,
- l'ensemble formé par les deux tours médiévales (Tour Fort Viel et Tour de Bosquet), les vestiges de l'ancien château et ceux de l'ancienne église, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 28 juillet 1999,

- le Château des Bashy du Cayla (actuellement mairie de Pignan) et son parc sont également inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 25 avril 2012 modifié le 26 décembre 2012.

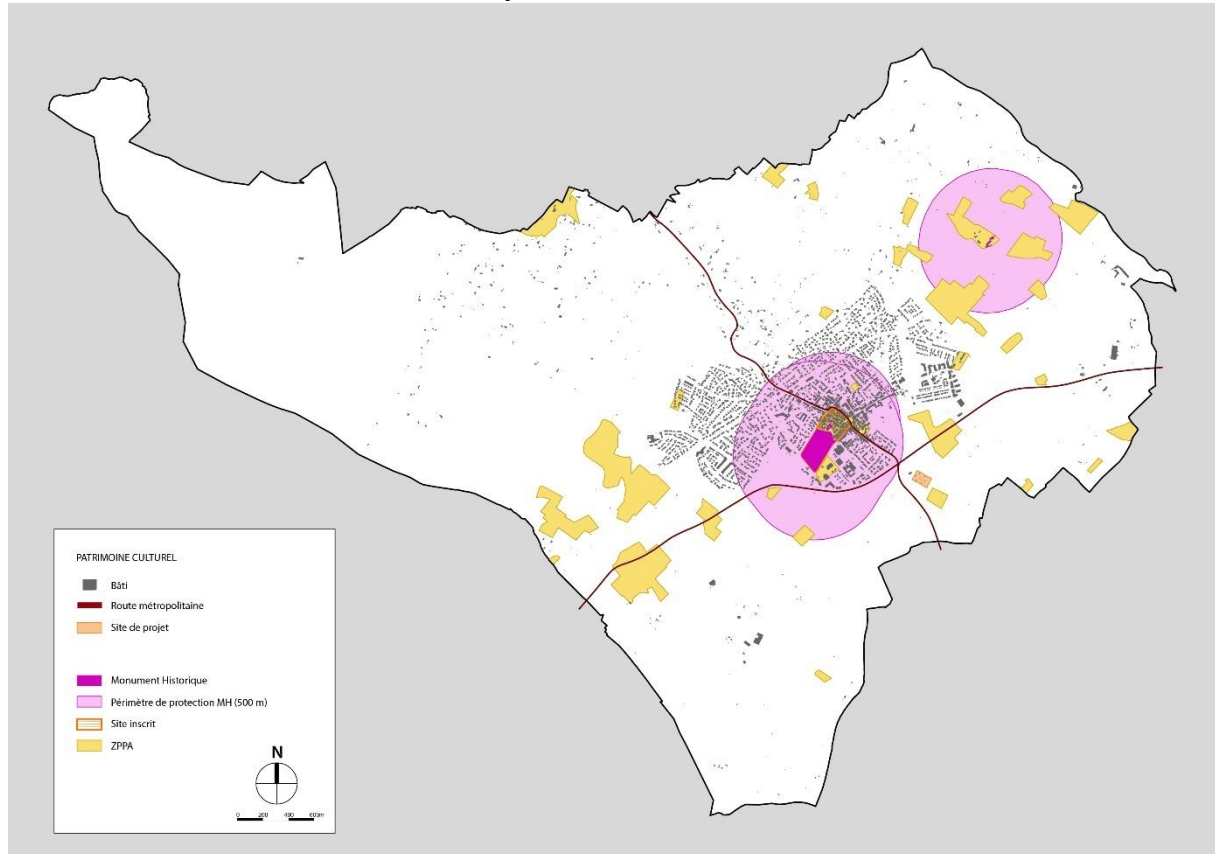
La commune abrite également l'abbaye de Vignogoul, patrimoine de l'architecture religieuse protégé dès 1862.

Le site présente des co-visibilités avec le patrimoine historique du village depuis les chemins parcourant la plaine mais il reste en dehors des périmètres de protection.

Le site n'est pas concerné par les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) définies par l'arrêté préfectoral n°2011349-0008 du 15 décembre 2011.

Le site abrite un petit patrimoine vernaculaire constitué par un mur de soutènement en pierre sèche bordant le chemin de la Fleur de Sel et qui se prolonge le long du chemin d'Empignous. Ce muret forme un motif paysager et patrimonial identitaire, qui rappelle le lien historique de l'homme et de la terre et du façonnement du paysage de la plaine de Fabrègues par l'agriculture. Le muret a subi par endroit des dégradations et l'on note notamment quelques jointements de ciment. Le muret doit être conservé en pierre sèche, et dans la mesure du possible restauré, pour pérenniser sa valeur historique, culturelle et paysagère.

### Le patrimoine culturel



### 3-4 Risques naturels et technologiques

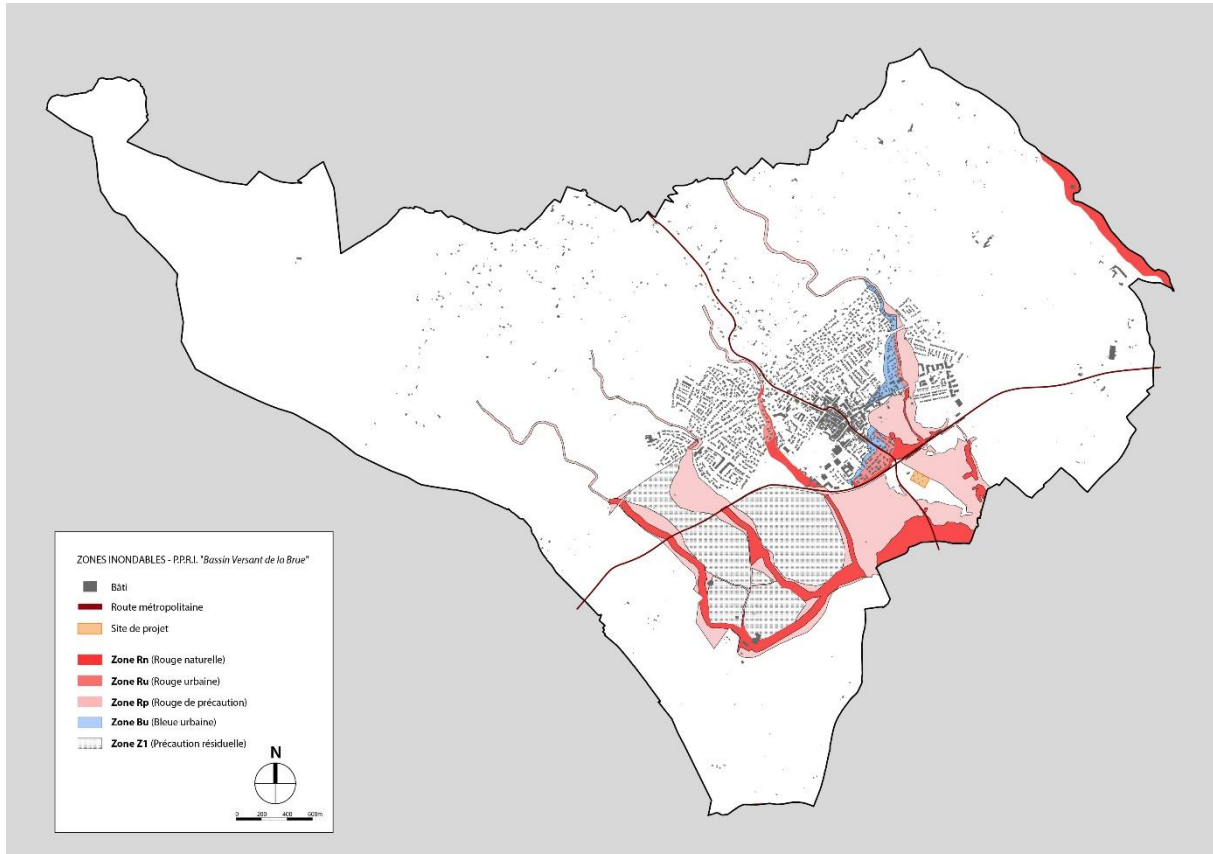
#### 3-4-1 Le risque d'inondation

La commune de Pignan est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin versant de la Brue, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2009 et modifié le 9 juin 2015. Le territoire communal est fortement impacté par le risque inondation. Depuis 2002, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 5 reprises lors d'événements pluvieux ayant engendré des inondations et coulées de boue.

Le zonage du PPRI définit des zones d'aléa fort dans le champ d'expansion des quatre principaux ruisseaux de la commune naissant sur les hauteurs en amont du village (Boulidou, Garonne, Pignarel, Vertoublane) ainsi que du ruisseau de la Brue, vers lequel confluent ces cours d'eau.

Les abords du village et la plaine agricole présentent ainsi une vulnérabilité à l'inondation par crue des cours d'eau lors d'événements pluvieux. Cependant, le site de projet, positionné en retrait des cours d'eau et de leur zone d'écoulement, reste en dehors des zones inondables du PPRI. Au droit, du site, la limite du champ d'expansion de crue du ruisseau de la Vertoublane correspond au chemin de la Fleur de Sel et le terrain, en léger surplomb de la voie, ne présente pas de vulnérabilité.

#### **Les zones inondables du PPRI**

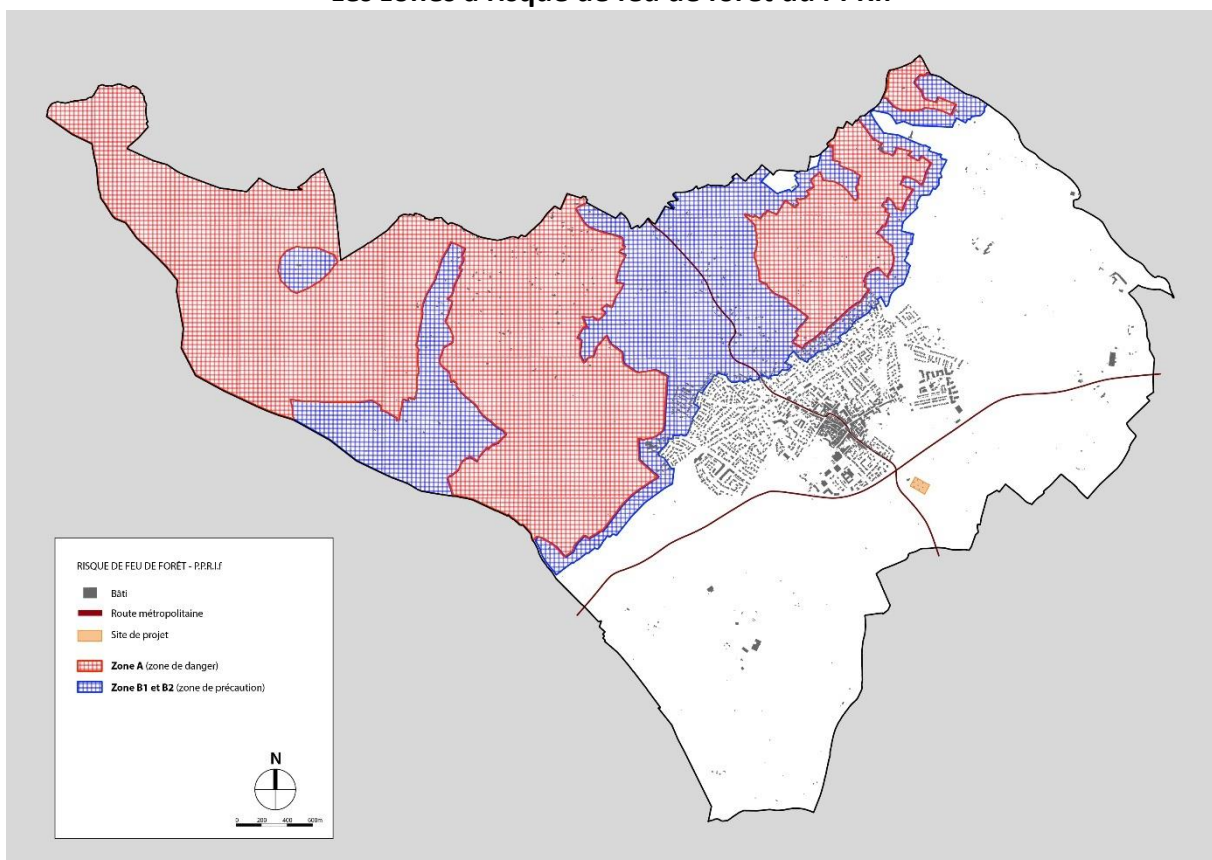


### 3-4-2 Le risque de feu de forêt

Du fait d'une dense couverture végétale sur les contreforts du Causse d'Aumelas, le territoire communal est fortement impacté par le risque de feu de forêt. Depuis 1973, la commune a subi 35 incendies de forêt (cause involontaire, foudre, malveillance, travaux forestiers, jet d'objets incandescents) concernant au total 109 ha de forêt (Source : Base Prométhée)

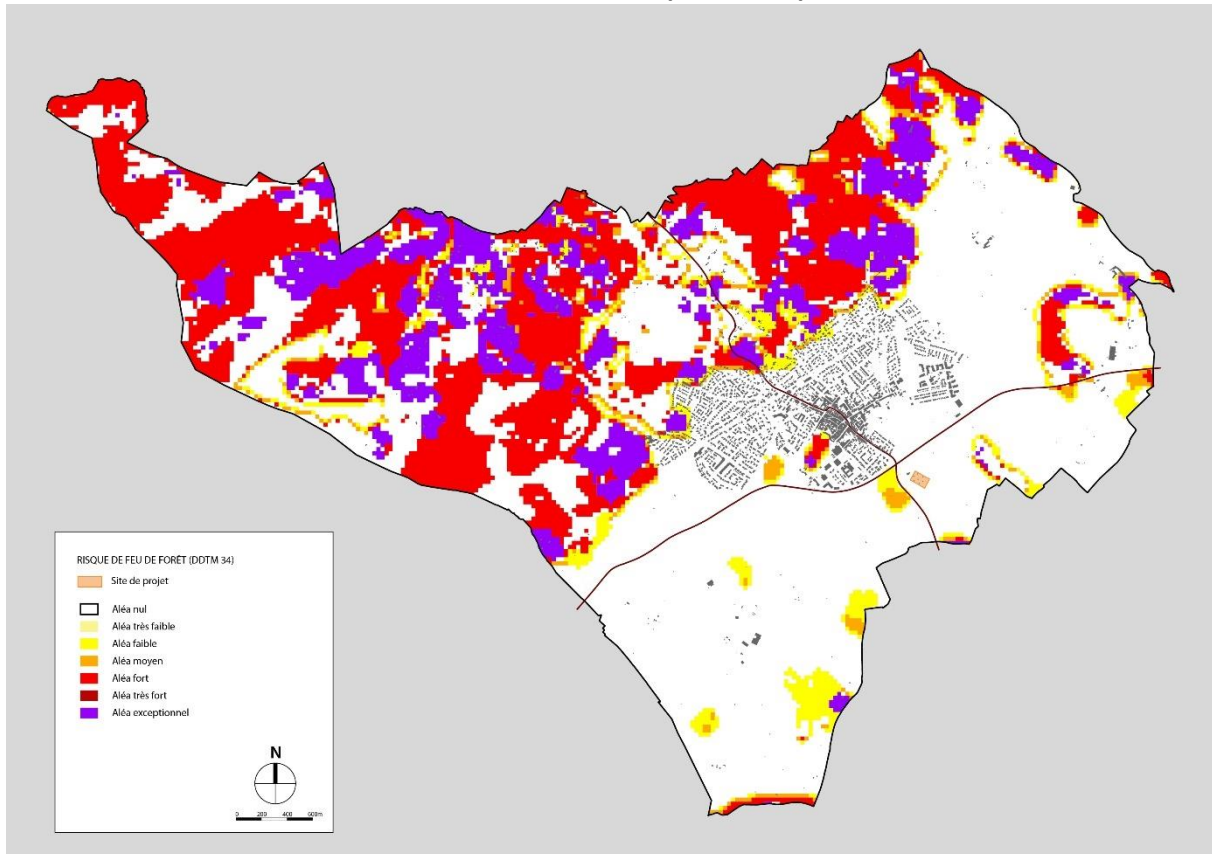
La commune de Pignan est couverte par un Plan de Prévention du Risque de Feu de forêt (PPRif), approuvé par arrêté préfectoral du 30 janvier 2008. Le zonage réglementaire concerne les espaces forestiers des contreforts du Causse, au Nord et à l'Ouest du village. Le site de projet reste en dehors des zones à risque de feu de forêt.

#### Les zones à risque de feu de forêt du PPRif



Au vu de la nouvelle carte d'aléa de feu de forêt établie par la DDTM de l'Hérault en 2021, la localisation des principales zones de risque se confirme mais la plaine présente également une vulnérabilité ponctuelle, généralement faible à moyen mais pouvant aller jusqu'à des aléas fort à exceptionnel localement. Cette carte confirme néanmoins l'absence de risque majeur en terme de feu de forêt sur le site de projet.

### Aléas Feu de forêt (DDTM 34)



#### 3-4-3 Risque lié aux sous-sols

Plusieurs cavités souterraines naturelles sont recensées sur le coteau sans concerner le site de projet.

Le territoire communal est par ailleurs concerné par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à moyen. Depuis 1998, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 6 reprises sur le territoire de Pignan pour des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le site est à cheval sur une zone d'aléa faible et une zone d'aléa moyen. Une étude de sol permettra de déterminer le niveau d'aléa.

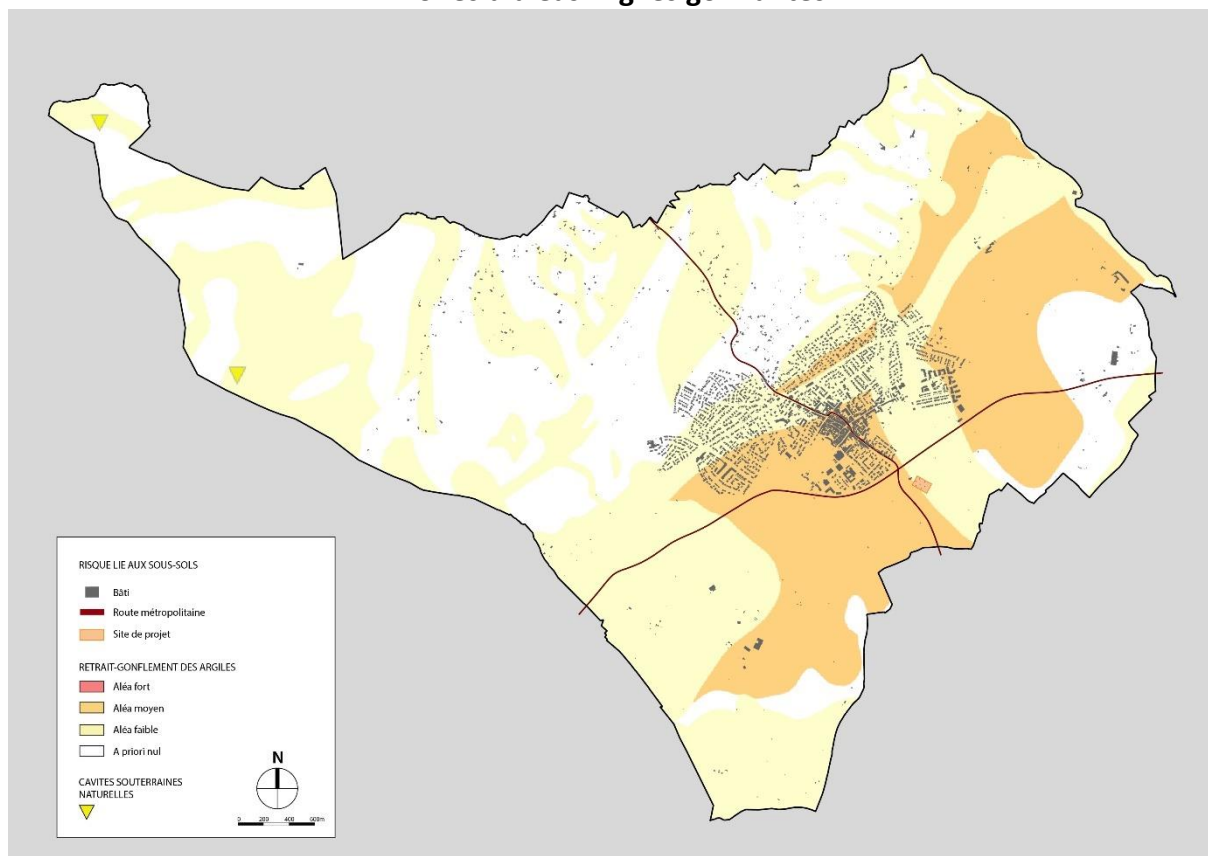
#### 3-4-4 Risque sismique

Au terme du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune est située en zone de sismicité faible – zone 2.

#### 3-4-5 Transport de marchandises dangereuses

Le territoire communal est concerné par un risque TMD pour la RM5.

## Zones d'aléas Argiles gonflantes



### 3-5 Ressources, pollutions et nuisances

#### 3-5-1 Réseaux humides

Les terrains familiaux sont actuellement desservis par les réseaux publics d'adduction en eau potable et de collecte des eaux usées.

Concernant les eaux pluviales<sup>6</sup>, un réseau enterré en Ø800 béton longe l'intégralité sur chemin d'Empignous. Il est doublé dans sa partie amont par ce qui semble être un ouvrage de rétention à ciel ouvert et grillagé, puis d'un second réseau en Ø800 béton, et enfin sur sa partie aval d'un fossé de collecte qui draine la parcelle en friche au Nord.

Le site comporte un réseau d'eau pluvial interne composés de grille qui se rejette sur le réseau central du chemin d'Empignous en Ø800. L'état du réseau est correct, avec cependant deux détails à noter :

- Un écoulement bien distinctif est présent dans le réseau sur sa partie aval malgré l'absence de pluie sur la dernière semaine, aucun piquage n'a pu être trouvé pour en définir la source,
- Un tuyau en fonte traverse le regard au droit la partie aval de la parcelle occupée par les gens du voyage, obstruant partiellement la section hydraulique.

<sup>6</sup> Etat des lieux du fonctionnement pluvial – Montpellier Méditerranée Métropole – Juin 2023



### 3-5-2 Sites pollués

Le site de projet n'est pas concerné par d'anciens sites industriels (inventaire Basias) ni par des sites pollués ou potentiellement pollués (inventaire Basol). Il ne fait pas l'objet d'un Secteur d'information sur les sols (SIS).

Toutefois, le diagnostic de la MOUS relève que « *Plusieurs habitants pratiquent le ferrailage avec transformation et stockage sur site des produits récupérés pour tri et revente vers des grossistes. Cette pratique hautement dangereuse pour l'environnement l'est également pour les riverains, et par extension sur un site ouvert comme Pignan pour les enfants dont les systèmes respiratoires et endocriniens en cours de formation sont particulièrement fragilisés.* »

En conséquence, Montpellier Méditerranée Métropole a commandé une étude des sols pour déterminer l'état du milieu souterrain.

Conclusions de l'étude <sup>7</sup> :

*« La visite de site et l'étude historique ont mis en évidence la présence d'une source potentielle de pollution, à savoir, d'anciennes aires de stockages de métaux sur la partie nord-est et une partie stockage de déchets (non investiguées à la demande du client).*

*La campagne d'investigations a mis en évidence la présence de traces en métaux, notamment en cuivre, et en hydrocarbures sur les échantillons de surface uniquement.*

*Compte tenu des teneurs mises en évidence, non représentatives d'un impact, aucune recommandation particulière ne sera formulée. »*

### 3-5-3 Installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

Le site de projet se positionne en retrait des deux I.C.P.E. actives sur la commune, la cave coopérative vinicole et la carrière.

### 3-5-4 Périmètre de protection des captages d'eau potable

Le site de projet se positionne en retrait des périmètres de protection des forages du Boulidou et de l'Olivet implantés sur la commune et du captage d'Issanka implanté sur la commune de Poussan.

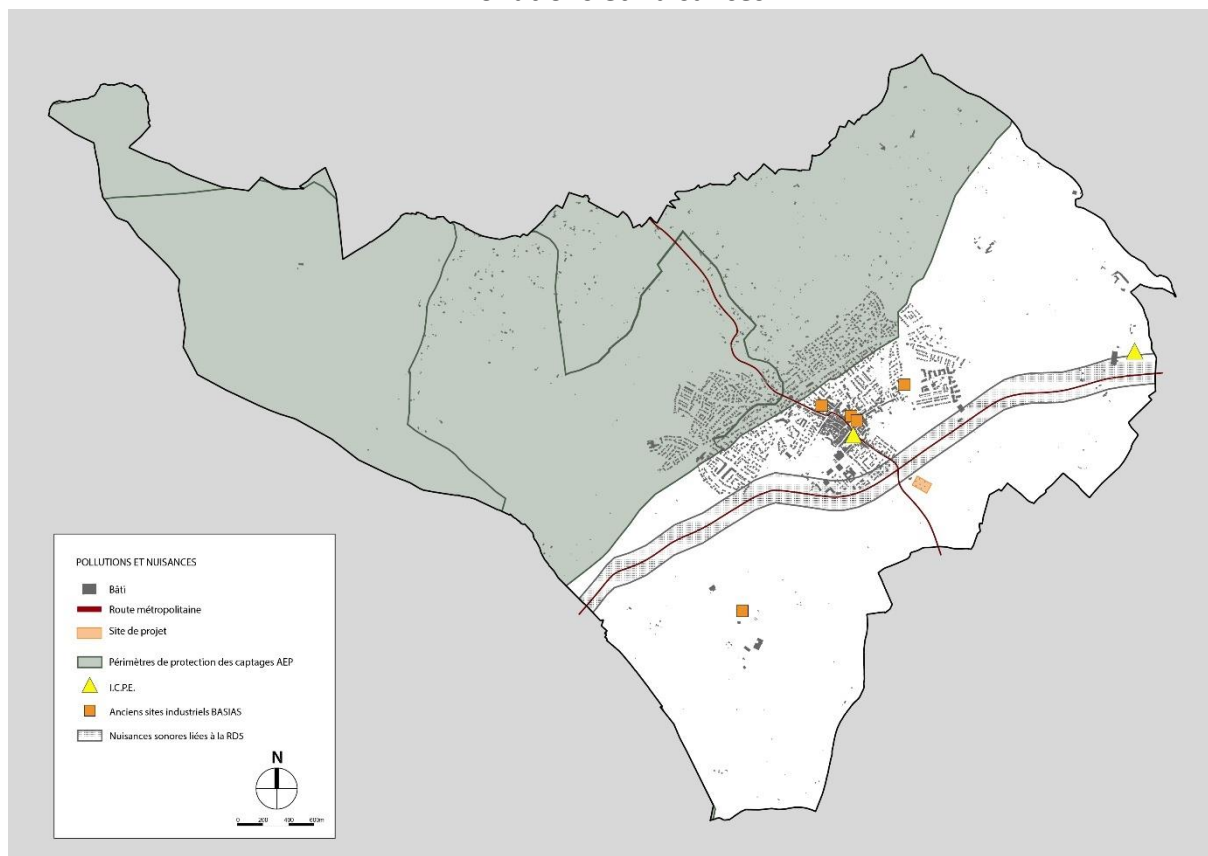
### 3-5-5 Nuisances sonores

Au terme de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10.000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, la RM5 génère une zone de bruit d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voie (classement sonore de catégorie 3). Le site de projet est en dehors de la zone de bruit.

---

<sup>7</sup> Diagnostic du milieu souterrain – Fondasol – Septembre 2022

## Pollutions et nuisances



### 3-6 Synthèse des enjeux environnementaux

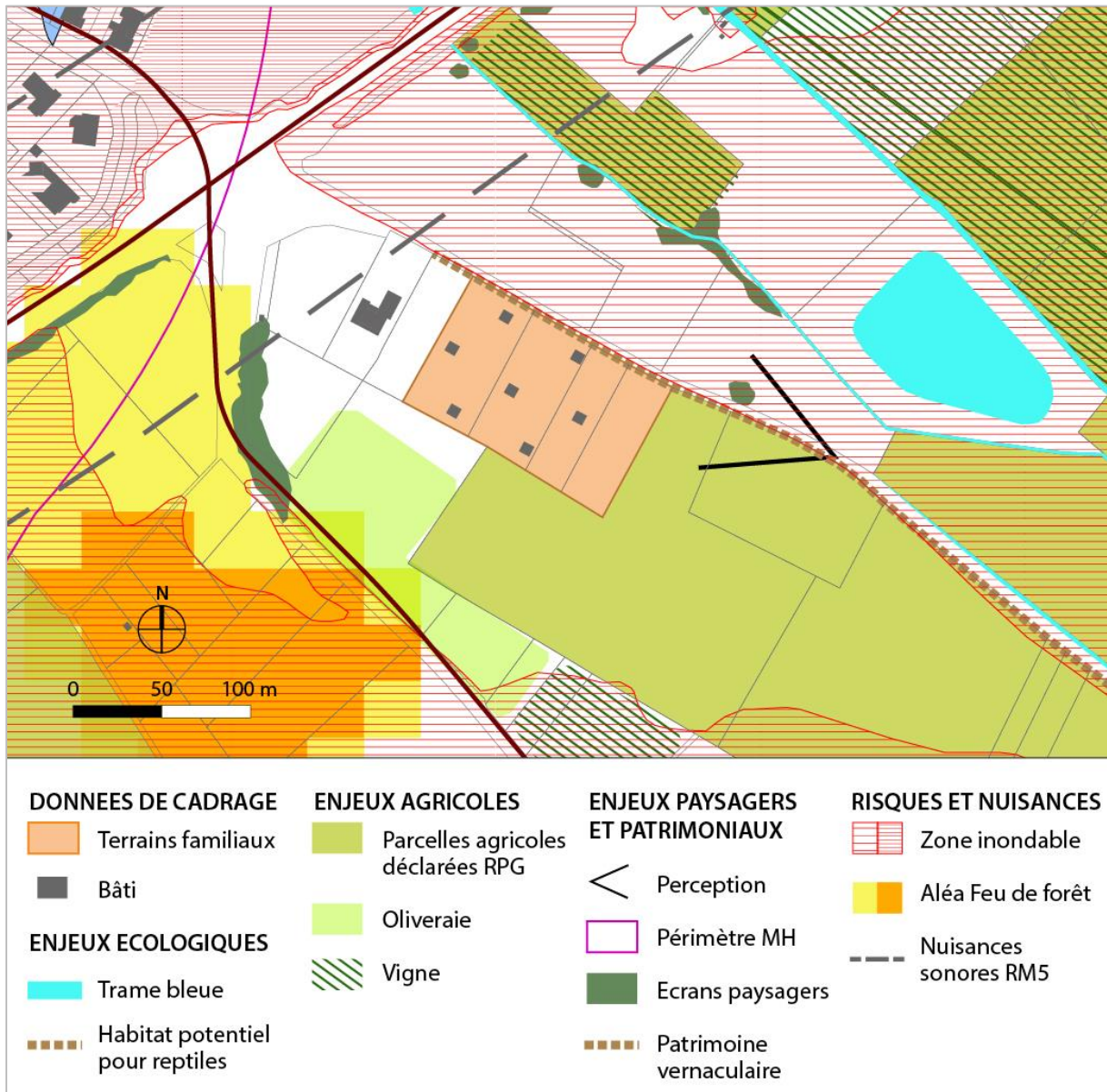
Au sein de son périmètre, le site de projet présente des enjeux d'ordre paysager, patrimonial, écologique et environnemental :

- **Enjeu paysager** : prendre en compte l'impact du réaménagement du site dans les perspectives paysagères et plus particulièrement depuis le chemin d'Empignous en provenance de Saussan ;
- **Enjeu patrimonial et écologique** : le muret de pierre sèche qui borde le site au Nord et se prolonge le long des parcelles agricoles représente à la fois un motif de patrimoine vernaculaire et un habitat potentiel pour l'herpétofaune (lézard) ; la préservation du muret est donc un enjeu important du réaménagement du site ;
- **Enjeu environnemental** : gestion des eaux pluviales

A une échelle plus large, le site reste en dehors des grands enjeux environnementaux, notamment ceux liés aux risques naturels (inondation, feu de forêt). **L'environnement agricole** est toutefois à prendre en compte, notamment en matière de maintien de la qualité des sols par la maîtrise des pollutions potentielles (eaux usées et eaux de ruissellement sur la plateforme de ferrailage).

Compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de Pignan, Montpellier Méditerranée Métropole<sup>8</sup> a considéré qu'une évaluation environnementale au sens de l'article L104-4 du Code de l'urbanisme est nécessaire.

### Carte de synthèse des enjeux



<sup>8</sup> Délibération n°M2022-77 du 30 mars 2022

## II- Justification de l'intérêt général de l'opération

---

### 1- Permettre l'évolution des modes d'habitat des gens du voyage vers un habitat adapté

#### 1-1 Adapter les modes d'habitat en faveur de l'ancrage territorial

Le projet d'habitat adapté sur la commune de Pignan s'inscrit dans une tendance marquée des gens du voyage à faire évoluer leurs modes d'habitat vers un ancrage territorial, sans pour autant abandonner un mode de vie itinérant ancré dans leurs habitudes culturelles.

Dans le cadre de la révision du Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage (SDAHGV - Cf. infra), le bilan d'application du schéma 2011-2017 a permis d'identifier un phénomène grandissant de semi-sédentarisation du lieu de vie chez les gens du voyage.

*« Le mode d'habiter d'une partie des gens du voyage tend aujourd'hui à évoluer vers une « semi-résidentialisation » sur les territoires permettant de se fixer sur un territoire sans pour autant renoncer définitivement à leur mobilité et ainsi préserver leur identité. »*

Comme l'analyse le « Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage » (Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer – 2009), l'évolution des modes d'habiter des gens du voyage vers la sédentarisation est multifactorielle :

*« La réduction des activités économiques liées au voyage, l'aspiration au confort - commune au reste de la population, la diminution des lieux de stationnement tolérés et la volonté d'offrir aux enfants les possibilités ouvertes par la scolarisation, tendent à renforcer le souhait de la majorité des voyageurs de disposer d'un lieu d'ancrage, lieu d'habitat leur donnant tout autant la possibilité d'aller et venir à leur guise que celle d'adopter un mode de vie sédentaire. »*

Selon l'enquête conduite dans le cadre de la révision du SDAHGV, 10 % des communes de l'Hérault déclarent des situations de sédentarisation sur leur territoire.

*« Cette évolution des besoins, constatée sur une longue période, oblige à repreciser les objectifs d'accueil des gens du voyage, dont l'enjeu n'est plus seulement d'accompagner leurs déplacements. La prise en compte d'un « ancrage territorial » préservant une dimension de mobilité est appelée à devenir un objectif à part entière de cette politique d'accompagnement. Cette approche doit également permettre de redonner aux aires d'accueil leur vocation première d'accueil des itinérants, tout en supprimant progressivement les situations d'habitat indigne. »*

Concernant le site de Pignan, la MOUS a mis en lumière l'ancrage territorial des familles installées sur les terrains familiaux et leur souhait de demeurer *in situ*. Domiciliation administrative et postale, accompagnement social pérenne et personnalisé, facilitation de l'accès aux droits et aux prestations sociales, scolarisation des enfants, sont autant de facteurs déterminants dans leur choix d'un mode de vie plus sédentaire.

## 1-2 Résorber des situations d'habitat précaire et améliorer les conditions de vie des familles

Toutefois, les terrains familiaux mis en place en 2007 ont montré leurs limites en termes d'adaptation des aménagements aux modes d'habitat sédentaire, de confort et de vie en communauté, et leur requalification vers un habitat adapté constitue ainsi une réponse mieux adaptée aux attentes des familles présentes sur le site.

Le diagnostic de la MOUS a en effet mis au jour l'inadéquation entre les attentes des familles et les installations en place sur les terrains familiaux qui, à l'origine, n'étaient pas conçus pour une sédentarisation des ménages mais comme une étape transitoire vers un habitat sédentaire. Il en est résulté une appropriation progressive des espaces individuels et communs par le développement d'installations et aménagements de fortune, précaires et illégaux.

*« La caravane est le principal élément d'habitat de référence des ménages, mais ce choix est largement contraint par le statut même du site et à son aménagement de type « aire d'accueil » ne permettant pas d'autre possibilité théorique de s'y inscrire formellement. De fait les familles s'y sont ancrées malgré ses limites formelles, qu'elles ont progressivement compensées par des auto-constructions précaires. »*

*« La plupart d'entre [elles] ont développé, en préférence à l'adjonction de caravanes épaves-annexes, des espaces de vie qui, quoi que précaires et illégaux, s'avéraient nécessaires. »*

Parmi ces constructions précaires, la MOUS recense :

*« - Des extensions résidentielles et des aménagements de confort afin d'adapter les emplacements aux usages : espaces fermés où se réunir et prendre les repas, transformation d'une salle de bain pour en permettre l'accès à une personne à mobilité réduite, une extension dédiée à un espace buanderie et toilettes. (...)*

*- Des espaces d'activité organisés sur les espaces communs du site (dépôts, épaves, véhicules de travail, chenils ...) entravant l'accès au site et la circulation interne.*

*- Installation d'espaces potager et d'accueil des animaux de compagnie (chiens, volailles ...). »*

En conséquence, la plupart des emplacements comporte un surplus d'installations et d'aménagements qui excède leurs limites contractuelles et qui réduit d'autant l'espace privatif des familles par des occupations précaires (caravanes, véhicules, pièces de vie, abris, mobiliers, ...).

Ce faisant, la plupart des « logements » n'offrent pas des conditions de vie décentes et adaptées aux besoins des différents ménages : suroccupation des emplacements par plusieurs ménages par effet de décohabitation juvénile, surpeuplement des habitations pour les familles avec enfants, pièces de vie servant d'espace nuit, inadaptation des caravanes pour les personnes malades ou en situation de handicap, ...

Le projet d'habitat adapté sur la commune de Pignan présente ainsi un véritable intérêt général du point de vue :

- **de l'adaptation de l'offre d'accueil et d'habitat** à l'ancrage territorial des familles de gens du voyage en présence et à la sédentarisation de leur lieu de vie,

- **de l'amélioration des conditions de vie** des familles en présence et **la lutte contre des situations d'habitat précaire**, pouvant évoluer vers des situations d'habitat indigne.

**L'urgence sociale et sanitaire** mise en exergue par la MOUS sur le site des terrains familiaux justifie la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU permettant, à court terme, de donner le socle réglementaire nécessaire à la réalisation du projet d'habitat adapté, sans attendre l'approbation du PLU métropolitain.

## **2- La déclinaison locale des obligations réglementaires en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage**

Au regard de l'inclinaison des gens du voyage à bénéficier d'un ancrage territorial, le contexte réglementaire a été renouvelé par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui irrigue désormais l'ensemble des dispositifs locaux en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Le projet d'habitat adapté sur la commune de Pignan constitue ainsi la mise en œuvre locale des obligations programmatiques en matière d'habitat adapté des gens du voyage fixées par le Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage de l'Hérault (SDAHGV), par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole.

### **2-1 Les objectifs du Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage**

#### **2-1-1 Définition du SDAHGV**

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose, dans chaque département, l'élaboration d'un schéma fixant les obligations en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage et établissant une gouvernance inter-institutionnelle relative à l'accompagnement social des gens du voyage vers les services de droit commun (santé, éducation, scolarisation, insertion professionnelle, ...).

Elaboré conjointement par le Préfet et le Conseil Départemental, le Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) est établi en cohérence avec le Plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le SDAHGV définit et territorialise ainsi les objectifs imposés aux communes de plus de 5.000 habitants en matière de réalisation d'aires permanentes d'accueil et d'aires de grand

passage, à charge pour les communes ou les EPCI<sup>9</sup> compétents de déterminer leur localisation.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a élargi le champ des SDAHGV pour prendre en compte la demande croissante d' « ancrage territorial » des gens du voyage. Il introduit ainsi des obligations en matière de réalisation de terrains familiaux locatifs, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles et permet aux communes de les intégrer dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU<sup>10</sup>.

### 2-1-2 Les objectifs du SDAHGV

Le 29 janvier 2019, le Préfet et le Conseil Départemental de l'Hérault ont approuvé la révision du Schéma département de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) pour la période 2018-2024.

Face au constat d'une semi-résidentialisation des gens du voyage sur le territoire de l'Hérault, le SDAHGV 2018-2024 cherche à adapter les dispositifs d'accueil pour répondre à la diversité des besoins des gens du voyage. Outre la programmation en matière d'aires d'accueil et d'aires de grand passage, le SDAHGV s'élargit à des solutions d'habitat mixte, sous deux formes distinctes : les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté.

En matière de terrains familiaux, le SDAHGV fixe pour objectif la conversion de 46 places situées dans des aires d'accueil sur les communautés de communes du Grand Orb et du Pays de Lunel.

En matière d'habitat partagé, **le SDAHGV fixe pour obligation la transformation des places existantes sur les terrains familiaux de Pignan en 12 habitats partagés à horizon 2024.** Il s'agit du seul projet identifié par le SDAHGV pour l'habitat adapté à l'échelle du département.

Le projet d'habitat adapté sur la commune de Pignan présente ainsi un véritable intérêt général du point de vue :

- **de l'adaptation de l'offre d'accueil et d'habitat** à l'ancrage territorial des familles de gens du voyage en présence et à la demande d'une sédentarisation de leur habitat,
- **de l'atteinte des obligations fixées** par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) de l'Hérault 2018-2024 en matière de création d'habitat adapté.

<sup>9</sup> Etablissements publics de coopération intercommunale (métropoles, communautés d'agglomération, communautés de communes, ...)

<sup>10</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

## 2-2 Les objectifs de Montpellier Méditerranée Métropole en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles a transféré de plein droit la compétence en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage aux métropoles et aux communautés urbaines.

Depuis août 2015, Montpellier Méditerranée Métropole exerce ainsi de plein droit cette compétence et, à ce titre, doit répondre aux objectifs fixés par le SDAHGV. En conséquence, la Métropole a décliné ces obligations dans les documents de politiques publiques locales que sont le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le Programme local d'habitat (PLH).

### 2-2-1 Les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Par délibération du 18 novembre 2019, le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé la révision du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), document de planification qui fixe les objectifs stratégiques du territoire métropolitain à horizon 2040.

En matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) se fixe pour défi d'assurer des capacités suffisantes pour accueillir les gens du voyage en accord avec le SDAHGV, à l'échelle de la Métropole (*Défi 1.5.2*).

Pour prendre en compte la diversité des besoins, outre l'augmentation programmée de la capacité des aires d'accueil et des aires de grand passage sur le territoire métropolitain, le DOO entend répondre aux demandes de sédentarisation des gens du voyage. Il cible ainsi le développement de deux types d'offres : les terrains familiaux et l'habitat adapté. Pour contribuer à cette démarche, **il vise la transformation des terrains familiaux de Pignan en habitat adapté.** (DOO – Page 188)

### 2-2-2 Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Par délibération du 18 novembre 2019, le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019-2024. Au terme de ce document, la Métropole se fixe pour objectif de répondre aux obligations du SDAHGV et de favoriser l'accompagnement social des gens du voyage :

*« Il s'agira de poursuivre les efforts engagés sur le territoire communautaire pour finaliser la réalisation du réseau d'aires et de développer l'habitat adapté et les terrains familiaux en réponse aux besoins de sédentarisation ».* (PLH 3M 2019-2024 – Axe 4)

Le PLH contient un programme d'actions au terme duquel est expressément visée **la transformation des terrains familiaux de Pignan en habitat adapté.** (*Action 14 – Compléter les dispositifs en faveur des gens du voyage*).

Montpellier Méditerranée Métropole a prescrit l'élaboration de son PLU intercommunal. Pour autant, la condition d'urgence de la mise en œuvre du projet et l'atteinte des objectifs fixés par le SDAHGV et le PLH à horizon 2024 ont déterminé la Métropole à engager la



présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pignan.

Le projet d'habitat adapté sur la commune de Pignan présente ainsi un véritable intérêt général du point de vue :

- **de l'atteinte des objectifs fixés par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage et, plus particulièrement, de développement d'une offre en habitat adapté répondant aux demandes de sédentarisation ;

- **de l'atteinte des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain 2019-2024** en matière de développement d'une offre en habitat adapté.

### **3- La contribution aux objectifs de mixité sociale de l'habitat**

#### **3-1 Les obligations légales en matière de logements locatifs sociaux**

La commune de Pignan est assujettie au taux légal de 25% de logements sociaux résultant de l'article 55 de la loi SRU. Elle compte actuellement 452 logements locatifs sociaux<sup>11</sup>, dont la moitié réalisée sur la dernière décennie.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de logements locatifs sociaux (LLS) de Pignan est de 17,13 %<sup>12</sup>. En conséquence, 273 LLS sont manquants pour remplir les obligations légales qui incombent à la commune.

#### **3-2 Les obligations du PLH en matière de logement locatifs sociaux**

Les objectifs territorialisés de production de logements résultant du PLH sont fixés entre 450 et 480 logements sur Pignan pour la période 2019-2024, dont une part minimale de 33 % de logements locatifs sociaux, soit entre 148 et 158 LLS.

La production de 18 logements sociaux avec un financement de type PLAI adaptés s'inscrit ainsi dans la politique nationale et métropolitaine de mixité sociale de l'habitat en contribuant à l'atteinte des objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

---

<sup>11</sup> Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2021

<sup>12</sup> Source : Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels (DHAPAR) – Montpellier Méditerranée Métropole

Le projet d'habitat adapté sur la commune de Pignan présente ainsi un véritable intérêt général du point de vue :

**- de sa contribution à l'atteinte du taux légal de logements locatifs sociaux fixé par la loi SRU ;**

**- de sa contribution à l'atteinte des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain 2019-2024 en matière de production de logements locatifs sociaux.**