






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

---

## Projet d'aménagement et de développement durables

Avril 2023 \_ V2

	<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

Préambule	p 3
Cartes :	
Le projet à l'échelle du territoire communal	p 5
Le projet à l'échelle du bourg	p 6
1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et l'environnement	p 7
1.1 Limiter l'étalement urbain et préserver les vues remarquables	p 7
1.2 Pérenniser les composantes du territoire	p 8
2. Permettre un développement urbain maîtrisé	p 9
- Maîtriser le rythme de croissance, diversifier le parc de logements	p 9
- Organiser les extensions du bourg en continuité de l'urbanisation existante	p 10
- Permettre le renouvellement urbain	p 11
- Augmenter l'offre en équipements	p 11
3. Améliorer le fonctionnement urbain, conforter le centre, prendre en compte les risques	p 12
- Aménager les rues existantes, créer de nouvelles rues	p 12
- Conforter le centre ancien	p 13
- Prendre en compte les risques	p 13
4. Développer les activités économiques, pérenniser l'activité agricole	p 14
- Conforter les activités	p 14
- Pérenniser l'activité agricole	p 14

## Préambule

### La situation et la dynamique actuelles : résumé du diagnostic

Pignan est située à l'ouest de l'agglomération montpelliéraine, dans la plaine de Fabrègues, plaine viticole nettement délimitée par le plateau d'Aumelas au nord et la Gardiole au Sud, qui constituent des espaces naturels importants. La commune bénéficie d'un cadre paysager agréable (un milieu naturel varié, des lieux de promenade...) mais aussi de la proximité de la capitale départementale, pôle d'emploi. La RD 5 permet notamment un accès rapide à Montpellier qui complète l'offre de services et les équipements ; la RN 113, accessible par la RD 27 au sud de la commune, permet l'accès aux autres pôles du département et au littoral. L'autoroute A9 peut être empruntée à l'échangeur de St Jean de Védas, à quelques kilomètres.

Pignan possède un patrimoine important : le château et son parc, l'abbaye de Vignogoul, le village ancien et également la plaine viticole, et la garrigue qui surplombe le village. Ce dernier, implanté dans la plaine, forme un ensemble intéressant caractérisé par le bâti ancien, quelques places, et le parc du château. Les rues qui entourent le centre ancien accueillent des commerces et services. Le bourg, qui compte de nombreuses associations, possède un bon niveau d'équipements (collège, médiathèque, écoles, stade, tennis,...). Ainsi Pignan constitue un pôle à l'échelle locale.

Dans ce cadre intéressant, le développement récent de l'urbanisation s'est réalisé par adjonction de lotissements ou étirements le long des routes préexistantes, dans la plaine et sur les coteaux boisés qui surplombent le village. Le traitement minimaliste des espaces publics et des clôtures dans ces quartiers offrent un paysage très minéral et monotone. Les voies de desserte sont raccordées aux voies existantes, sans créer de nouvelles liaisons interquartiers, ce qui induit une saturation du réseau, et une perte de lisibilité. La circulation est notamment difficile autour du centre ancien. De plus, les cheminements sont rarement aménagés pour les piétons et les cycles.

Depuis l'extérieur, les vues sur le bourg sont également banalisées du fait de l'étalement pavillonnaire : des maisons s'étirent sur les coteaux, se rapprochant de la ligne de crête. Toutefois, le château et ses deux tours restent un point de repère ainsi que les vues sur l'Abbaye de Vignogoul. Dans la plaine viticole, la RD 5 déviée forme une limite au développement du village, et n'a pratiquement pas été dépassée.

Le développement qui s'est réalisé, en grande majorité, par construction de maisons individuelles en accession à la propriété sur de grands terrains, induit le départ des jeunes adultes. La commune compte également un faible taux d'emploi au regard de la population active, ce qui induit des migrations alternantes vers les pôles d'emplois, notamment Montpellier (17,5% des actifs de Pignan travaillent dans la commune).

## Le projet d'aménagement et de développement durable

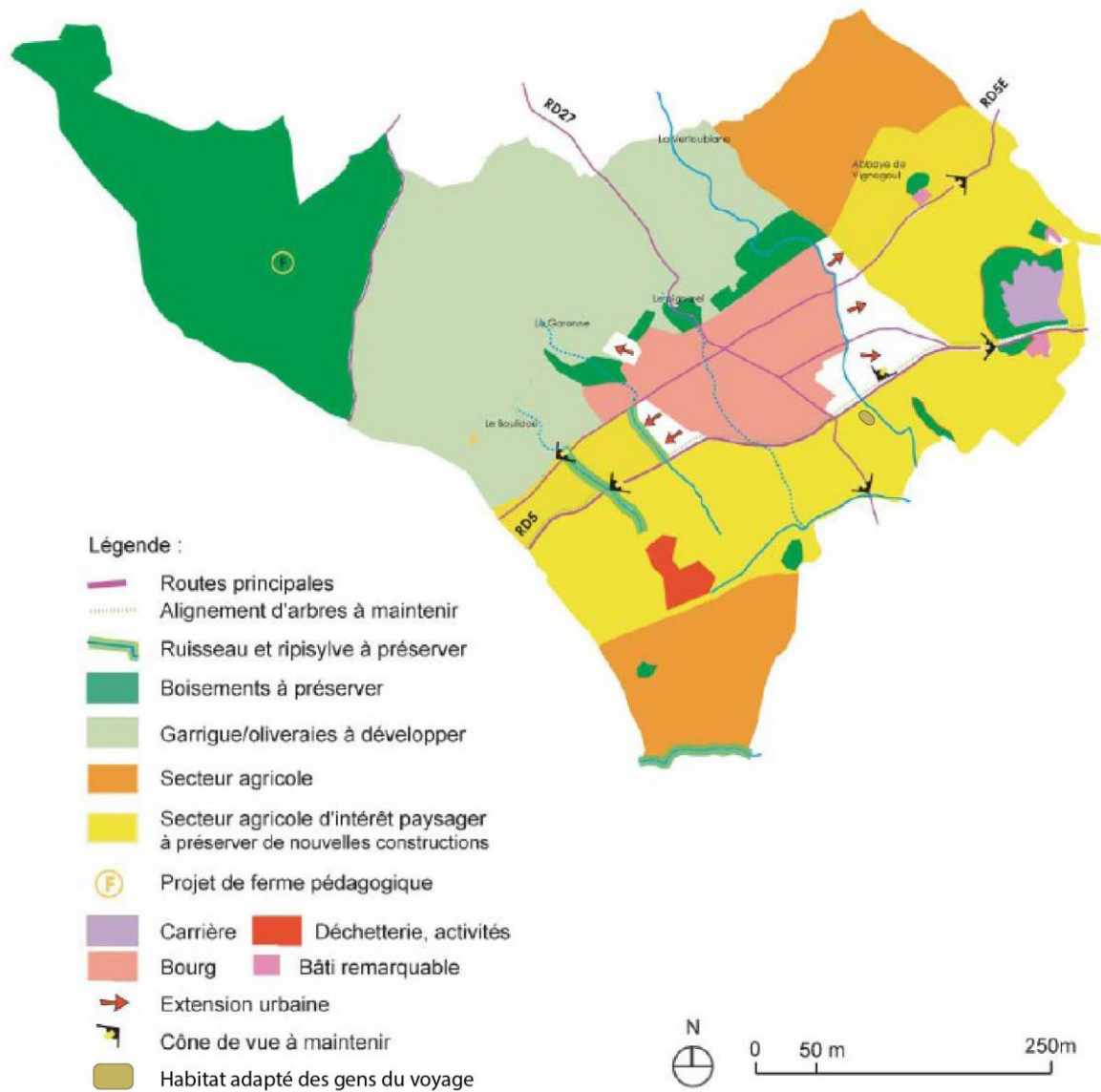
Le projet d'aménagement et de développement durable vise à conforter le bourg de Pignan au sein de l'agglomération montpelliéraine et du territoire du SIVOM Vène et Mosson et à améliorer le cadre de vie pour les habitants.

Pour les dix années à venir, la municipalité a choisi de répondre à plusieurs objectifs :

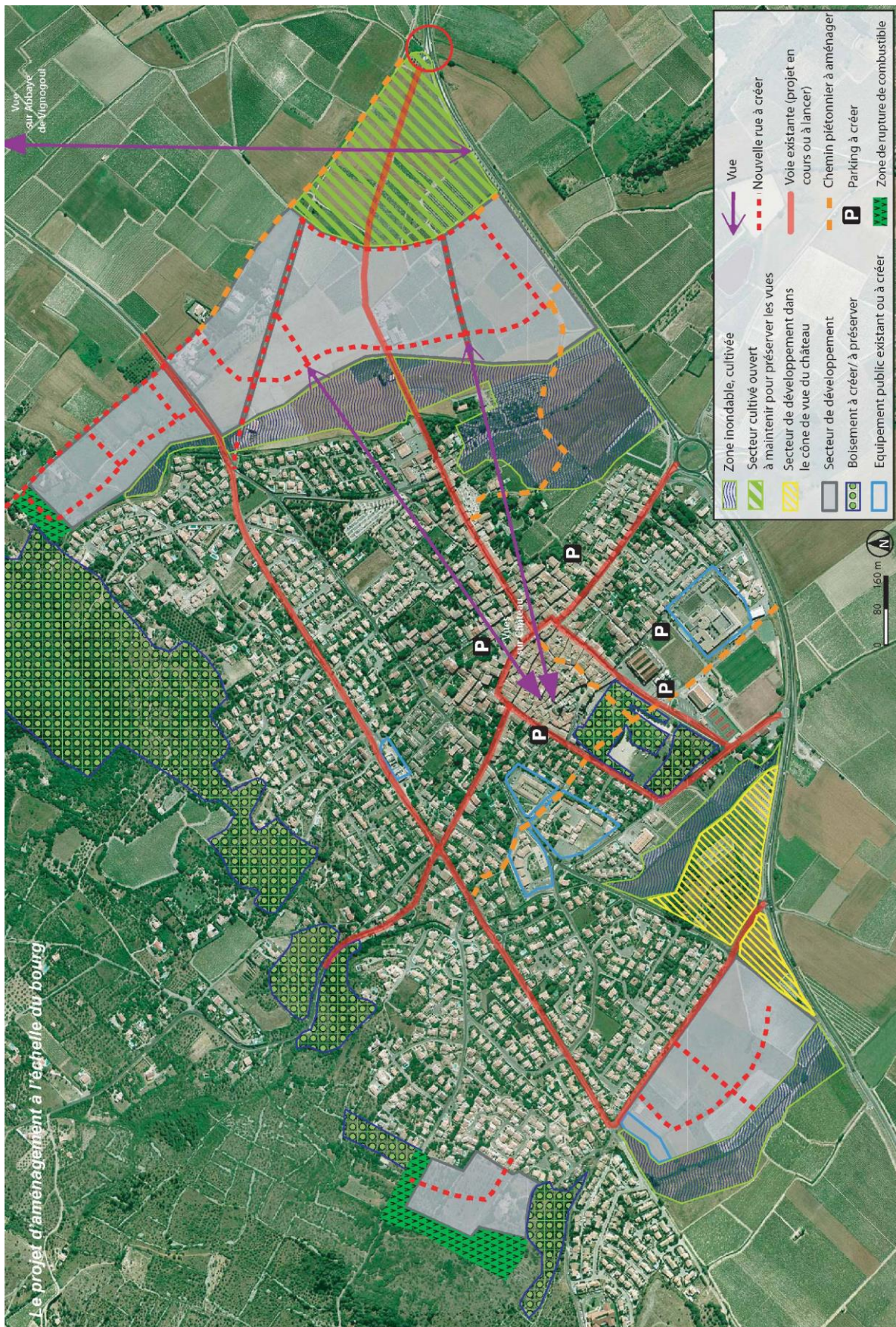
- Permettre un développement urbain maîtrisé, en privilégiant la diversité de l'habitat et la mixité des activités ; cet objectif suppose de freiner le rythme d'urbanisation des dernières années ;
- Conforter le centre et améliorer le fonctionnement urbain, renforcer les équipements tout en tenant compte des risques ; il s'agit notamment d'aménager les espaces publics pour améliorer le confort des piétons ; de prévoir des parcs de stationnements aux portes du centre, de créer les équipements scolaires et sportifs nécessaires à la croissance et de protéger les maisons existantes des risques d'inondations liées aux écoulements pluviaux ;
- Pérenniser l'activité agricole et développer les activités économiques : commerces, artisanat et petites entreprises de manière à renforcer l'équilibre habitat / emploi ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et l'environnement ; cet objectif suppose de limiter l'étalement urbain, de mettre en valeur les sites remarquables (abbaye, château, village ancien) et de préserver la plaine viticole, les coteaux et collines boisés du plateau d'Aumelas.

Le PADD de Pignan s'inscrit dans la réflexion en cours à l'échelle de l'agglomération montpelliéraine. L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale a été prescrite par délibération du 11 juillet 2002, le PADD du SCOT a été élaboré dans le courant de l'année 2005.

## Les orientations à l'échelle du territoire communal



## Le projet à l'échelle du bourg



# 1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine, les paysages et l'environnement

Les enjeux : le territoire de Pignan offre des paysages et un environnement remarquables, qu'il s'agit de conforter, notamment :

- la plaine viticole non bâtie à l'exception de quelques domaines,
- les coteaux boisés et la garrigue : déjà en partie urbanisés par des habitations dispersées, il s'agit désormais de les protéger,
- le village ancien.

Il s'agit également de promouvoir des projets respectueux de l'environnement et des milieux naturels tout en prenant en compte les risques d'inondations et d'incendies.

Il s'agit enfin de pérenniser l'activité agricole présente, activité historique qui joue un rôle identitaire et garant de l'entretien du paysage de la plaine. Elle va se développer sur les plateaux (oliviers).

Le projet communal se décline en 2 objectifs :

- limiter l'étalement urbain et préserver les vues remarquables
- mettre en valeur les grandes entités paysagères : plateau, plaine, bourg ;

Pour atteindre ces objectifs, la commune propose un certain nombre de principes ou d'actions.

## 1.1. Limiter l'étalement urbain et préserver les vues remarquables

Sur les coteaux et le plateau d'Aumelas, l'urbanisation dispersée ou sous forme de lotissements est terminée, pour ne pas aggraver le ruissellement pluvial dans le village, mais également pour limiter les problèmes de gestion pour la municipalité (assainissement autonome, entretien des voiries, etc) et pour limiter les risques d'incendies. Cette urbanisation était aussi très visible d'un point de vue paysager.

Il est préférable de conserver l'état naturel ou cultivé de ce secteur, qui présente un environnement et des paysages remarquables. Les maisons existantes implantées le long des chemins ont simplement le droit de s'étendre, mais les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception d'une ferme pédagogique en projet.

Pour limiter l'étalement urbain, la création de petits collectifs et de maisons de ville est favorisée dans les nouveaux quartiers et dans les « dents creuses » du tissu urbain, pour avoir à terme une densité plus élevée, mais qui s'accompagne de la création d'espaces publics.

La RD5 déviée est affirmée comme route de découverte de la plaine, et donc limite au développement urbain, qui ne la franchira pas.

Depuis cette voie, les vues remarquables existantes sur le château de Pignan, et sur l'abbaye de Vignogoul sont préservées ou mises en valeur à travers le dessin des rues des nouveaux quartiers. En effet ces vues sont des points de repère qui structurent le paysage de la plaine et permettent l'identification des lieux.



## 1.2. Pérenniser les composantes du territoire

### **La plaine**

Il s'agit de conserver sa vocation viticole et de veiller au maintien de ce paysage ouvert, traversé par des routes importantes à l'échelle de l'agglomération montpelliéraine. Un secteur agricole préservé est créé de part et d'autre des routes principales et de l'abbaye du Vignogoul, dans lequel toutes les nouvelles constructions sont interdites, **à l'exception d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) destiné à la requalification des terrains familiaux existants en habitat adapté des gens du voyage, dans le respect des caractéristiques paysagères de la plaine agricole.**

Les boisements autour de la carrière sont préservés.

Il est souhaitable de préserver ou reconstituer les éléments végétaux qui animent le paysage de la plaine et enrichissent l'écosystème : la végétation en bordure des cours d'eau, les boisements sur les piochs, les alignements d'arbre en bordure des voies.

### **Les coteaux, le plateau**

Le massif boisé de résineux, géré par l'ONF, est protégé par un classement spécifique. Dans la garrigue, également préservée par un classement en zone naturelle, des oliveraies vont être reconstituées sur 250 hectares : ce projet limite la fermeture du paysage des garrigues et constitue une diversification intéressante de l'occupation du sol.

Les lotissements des coteaux sont intégrés dans la zone urbaine. Un certain recul doit être observé par rapport aux boisements pour limiter les risques d'incendies.

### **Les entrées de ville**

L'aménagement des entrées de ville est prévu de manière à améliorer la signalétique et l'accès aux différents quartiers, ainsi que le traitement des voies : plantation d'arbres, création de trottoirs, etc.

### **Le patrimoine bâti**

La zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), en cours d'approbation, définit des règles permettant la mise en valeur du patrimoine bâti : maisons anciennes, bâtiments remarquables, mas.

Une étude en cours sur le petit patrimoine vernaculaire permettra de préserver les éléments les plus intéressants.

### **La remise en état du site de la carrière**

Une fois l'exploitation d'une carrière terminée la remise du site sera réalisée par l'exploitant selon les engagements qu'il a pris.

## 2. Permettre un développement urbain maîtrisé

**Les enjeux pour la commune :** maîtriser la pression foncière et développer Pignan en lui donnant les qualités d'un bourg : diversité de l'habitat, bon niveau d'équipements et de services, présence d'activités. Le PADD du SCOT a défini Pignan comme un pôle d'équilibre dans la seconde couronne de l'agglomération montpelliéraine.

Actuellement, l'habitat est composé en forte majorité de maisons individuelles sur de grands terrains, ce qui a deux conséquences non souhaitables : le départ d'une certaine population (qui n'a pas les moyens de s'offrir ces produits) et une forte consommation d'espace. La diversification de l'habitat (création de petits logements, de logements locatifs...) est un enjeu important pour accueillir une population jeune ou âgée, aux besoins différents, et permettre la mobilité résidentielle des ménages tout au long de leur vie. Cela permettra également de limiter l'étalement urbain.

En choisissant un rythme de croissance urbaine modérée, la municipalité se donne les moyens de prévoir les aménagements et équipements nécessaires pour accompagner son évolution et donc d'améliorer la qualité de vie à Pignan.

Pour répondre à ces besoins, le projet communal se décline en principes et actions :

- Permettre un développement maîtrisé
- Développer le bourg dans la continuité de l'urbanisation existante
- Diversifier l'habitat et augmenter l'offre en équipements

### **Maîtriser le rythme de croissance, diversifier le parc de logements**

La municipalité a choisi de s'appuyer sur un scénario de développement maîtrisé ; il a pour objectif de compenser l'évolution libre du marché qui induit des déséquilibres néfastes pour la cohésion sociale de la commune et la qualité de la vie ; il s'appuie sur deux approches différentes et complémentaires :

- politique du logement
- politique urbaine

La commune garde présent l'objectif de pérennisation du développement communal. Elle met en place une **politique de mixité du logement** afin d'associer des logements individuels du secteur libre, des logements collectifs, des logements sociaux, **dont une opération d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage**. Cela va dans le sens du Programme Local de l'Habitat qui demande que 25% de la production neuve soit constituée de logements sociaux.

La commune peut à tout moment modifier la répartition entre les différents programmes afin de répondre aux déséquilibres qui peuvent apparaître.

Cette démarche permet d'orienter le peuplement de la commune et en particulier de limiter le départ des jeunes et des personnes âgées vers la ville. En effet, la demande des jeunes ménages se porte sur les logements de superficie plus réduite et en locatif. A terme le déficit des 20/25 ans peut se creuser si l'offre dans ce segment n'est pas augmentée. En effet, les jeunes quittent le foyer familial vers 20 ans et cherchent à s'installer dans les communes où l'offre en locatif est importante. Les communes localisées en périphérie des villes peuvent connaître dans ces conditions un départ important de leur population jeune.

Cette offre peut aussi favoriser l'installation d'activités économiques nouvelles. Le maintien des jeunes adultes dynamiques sur la commune permet l'émergence de projets au même titre que la cohésion sociale.

Cette situation permet d'élargir la base économique de la commune. Elle participe au renforcement des capacités financières de celle-ci.

L'offre diversifiée est liée à un habitat un peu plus dense que l'habitat individuel : immeubles collectifs, maisons de ville. Elle permet une rotation de la population (ex : installation de jeunes familles). De ce fait, les équipements publics sont rentabilisés (taux de natalité stable avec un niveau de naissances qui alimente les classes).

Outre la politique du logement, il s'agit aussi de mener une **politique urbaine**, notamment de freiner le rythme de développement des dernières années.

Pour cela la municipalité a choisi d'ouvrir une quantité mesurée de terrains à l'urbanisation. Elle a aussi prévu un **phasage**, à travers la création de réserves foncières, dont l'urbanisation sera soumise à la modification du document d'urbanisme.

A terme, la politique municipale permet une croissance selon un volume plus réduit que ces dernières années (+180 hab/an), soit un total de 7 500 à 8 000 habitants dans 10 ans alors que la poursuite du rythme de développement des dernières années aurait conduit à 9 000 habitants.

Ce scénario prend le parti d'une certaine densification, il favorise la cohésion sociale et culturelle. Le rythme de construction peut être piloté à terme et dans ces conditions la planification des équipements nécessaires à la population est possible grâce à une capacité d'investissements plus importante et des marges de manœuvre reconstituées.

## **Organiser les extensions du bourg en continuité de l'urbanisation existante**

Les secteurs de développement sont localisés à l'Est et à l'Ouest du bourg existant, dans la plaine ; par conséquent le centre ancien reste en position centrale par rapport au périmètre urbanisé futur. Des limites nettes au développement urbain sont fixées :

- A l'Ouest, le ruisseau de la Garonne marque la limite du quartier de la Bornière, ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la dernière révision du POS qui a permis la mise en œuvre de la ZAC de la Bornière. Ce futur quartier s'inscrit aussi dans la continuité d'un quartier existant sur les coteaux.

- à l'Est, le nouveau secteur de développement de Saint-Estève/Vertoublane/Les Costes, séparé du bourg par la zone de risques d'inondation de la Vertoublane, occupe la plaine depuis la RD5 jusqu'au niveau des maisons existantes sur les coteaux. Ce quartier va constituer une nouvelle entrée dans le bourg avec également la création d'un giratoire sur la RD5. A l'Est, la nouvelle limite est marquée par le chemin du Salinié et par un léger relief.

Cette situation dans la plaine sur des terrains plats permet de les relier facilement au tissu existant et de prévoir des pistes cyclables et de larges trottoirs pour les circulations douces.

## **Permettre le renouvellement urbain**

Pour éviter un étalement trop important du bourg, il importe de permettre l'évolution des parties actuellement bâties du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme met en place plusieurs mesures favorisant le renouvellement et la densification du tissu urbain en centre-village :

- dans la zone urbaine (U), les règles de recul par rapport aux limites parcellaires sont assouplies ;  
long des rues principales, une hauteur plus élevée (13 mètres) est autorisée <sup>2</sup> ;
- dans la zone urbaine, la hauteur maximale autorisée, de 10 mètres, est un peu plus importante qu'au précédent POS (8,50 mètres), de manière à permettre éventuellement la construction de petits immeubles collectifs (R+2);

Plusieurs opérations ont été lancées dans le centre village :

- Par des organismes publics, création de logements sociaux : la réhabilitation de l'ancien centre aéré et la réhabilitation d'une ancienne cave, rue du Jeu de Ballon ;
- Par des privés : la constructions de logements avenue de la Gare.

Des opérations similaires peuvent être mises en œuvre. Une opération privée de 50 logements pourrait être réalisée sur un terrain non bâti à l'angle de la rue de la Cité et de la rue de l'Enclos.

## **Augmenter l'offre en équipements**

Les équipements suivants sont prévus :

- Un nouveau groupe scolaire sera réalisé dans le quartier de la Bornière ; dans un souci de répartition équilibrée des équipements par rapport au périmètre urbain, un nouveau groupe scolaire pourra également être réalisé dans les nouveaux quartiers situés à l'Est du bourg ;
- Crèche sur le site de l'école maternelle,
- halle aux sports près du collège,
- nouveau cimetière en limite Est du bourg,
- 

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a prévu la création d'une nouvelle station d'épuration intercommunale localisée à Fabrègues à l'horizon 2007.

<sup>2</sup> il s'agit de l'av. du Général de Gaulle, av. Ste Cécile, av. Grand Jeu, chemin de la Bornière, avenue de la Gare, route de Saussan.

### 3. Améliorer le fonctionnement urbain, conforter le centre, prendre en compte les risques

Le centre ancien de Pignan accueille quelques commerces, mais l'absence de traitement des espaces publics pour les piétons, et des difficultés de circulation et de stationnement ne favorisent pas la pratique du centre par les habitants de Pignan. L'objectif de la municipalité est de conforter le rôle du centre à l'échelle du bourg.

En ce qui concerne le bâti ancien, il n'y a pas de logements vacants ; mais la réhabilitation s'est parfois faite sans tenir compte des caractéristiques de l'architecture traditionnelle. La municipalité a pour objectif de mettre en valeur ce patrimoine.

Par ailleurs, peu de déplacements vers les équipements et vers les commerces se font à pied, car les espaces publics ne sont pas aménagés. Il s'agit aussi d'améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons et cyclistes.

#### **Aménager les rues existantes, créer de nouvelles rues**

Une réflexion est en cours à l'échelle intercommunale sur le contournement Ouest de l'agglomération afin de relier les autoroutes A750 et A9.

Dans la traversée du territoire communal de Pignan, plusieurs solutions étaient envisagées, dont la création d'une voie de contournement dans la plaine à l'Est entre l'abbaye du Vignogoul et le bourg, ou l'élargissement du chemin du Salinié en limite de la future zone urbaine à l'Est. Les élus souhaitent que soit réalisée la voie de contournement dans les terres agricoles à l'Est afin de réserver les voies du bourg à la desserte locale et d'éloigner les nuisances des zones habitées. En effet, cette nouvelle liaison supprimera une partie du trafic de transit entre la RD5 et la RD5E5 dans le bourg de Pignan.

Le Plan de Circulation de la commune va être revu et permettra la création de nouveaux panneaux de signalisation et une meilleure organisation des déplacements automobiles. Les rues principales existantes seront aménagées petit à petit, en élargissant les trottoirs et en plantant des arbres de haute tige si la largeur de l'espace public le permet.

Les entrées de ville depuis la déviation seront mises en valeur et sécurisées :

- En entrée de ville Ouest, un rond-point sera aménagé pour remplacer le triangle de rues existantes, peu sécurisant ;
- En entrée Est, la route de Montpellier sera aménagée en voie urbaine et entrée de ville ;

Dans les nouveaux quartiers, des schémas d'aménagement permettront de relier ces secteurs au tissu existant, selon une composition d'ensemble veillant à leur insertion urbaine. La place pour les piétons et les cyclistes sera prévue en bordure des nouvelles rues.

Un cheminement piéton nord-sud préférentiel sera aménagé depuis la RD5 jusqu'à l'avenue Ste Cécile, reliant les principaux équipements : les écoles, le parc du château, le collège et les terrains de sport.

Un chemin piéton existant sera aménagé et ouvert au public, entre le nouveau quartier St Estève et le centre ancien, à travers la plaine cultivée inondable de la Vertoublane.

## **Conforter le centre ancien**

Des nouveaux parcs de stationnement seront aménagés autour du centre, pour desservir les commerces et services, et pour les résidents du centre ancien, ce qui permettra de libérer de la place sur les rues principales pour le stationnement minute.

Les rues qui entourent le centre ancien seront aménagées de manière à réduire la chaussée et élargir les trottoirs, tout en conservant du stationnement.

La municipalité poursuit la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) afin de préserver la qualité du bâti ancien, ce qui confortera l'identité du centre.

## **Prendre en compte les risques**

A Pignan, les risques sont liés aux inondations par ruissellement pluvial. Suite aux inondations du 12 décembre 2002, un diagnostic du réseau d'assainissement pluvial a été réalisé. Les actions suivantes seront mises en œuvre :

- Le réseau existant sera rénové et agrandi pour pouvoir supporter des pluies importantes ;
- L'urbanisation prévue sur les coteaux est supprimée car il ne faut pas imperméabiliser en hauteur et à l'amont du village pour limiter les écoulements d'eau dans le réseau existant.

Dans les nouveaux quartiers, les promoteurs et constructeurs ont à charge d'aménager des bassins de rétention et des fossés permettant le stockage et l'écoulement de leurs eaux de ruissellement, qui ne viennent pas saturer le réseau existant.

Par ailleurs, il existe un Plan de Prévention des Risques sur les ruisseaux, approuvé par arrêté préfectoral du 8 mars 2002, qui définit des zones inconstructibles en bordure des ruisseaux de la Garonne et de la Vertoublane. Ces zones sont prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme : elles constituent des secteurs non bâtis au sein du futur périmètre urbanisé de Pignan : une vaste zone à l'Est, et une plus étroite à l'Ouest. La municipalité a la volonté de les aménager pour la promenade et les loisirs. Ces secteurs deviendront ainsi un lien entre les quartiers.

Les deux petits secteurs de développement localisés sur les coteaux prennent en compte le risque d'incendies : une zone de rupture de combustible devra être aménagée en limite avec les boisements existants.

Deux activités localisées sur le territoire communal sont génératrices de nuisances, mais elles sont éloignées des zones habitées : la carrière et l'entreprise Actisol, située à côté de la déchetterie, qui recycle des déchets et stocke des matériaux naturels.

## 4. Développer les activités économiques, pérenniser l'activité agricole

Situé dans l'aire d'influence de Montpellier, Pignan n'est pas un pôle économique développé ; son développement s'est fait par apport d'une population extérieure, avec une croissance essentiellement démographique. Par conséquent la plupart des actifs travaillent à l'extérieur, engendrant des migrations alternantes importantes. La municipalité a pour objectif de développer les activités dans la commune.

L'agriculture reste une activité importante, garant de la préservation des paysages et facteur identitaire. Or, elle est concurrencée par la pression urbaine qui s'exerce notamment en bordure des zones bâties et le long des routes principales. Il est important d'assurer sa pérennisation. Le tourisme, actuellement peu développé, peut s'orienter selon deux axes : une activité saisonnière et une activité régulière basée sur des randonnées et visites des citoyens de la région.

Trois objectifs donc, pour le projet communal :

- favoriser l'implantation de nouvelles entreprises
- pérenniser l'activité agricole

### Conforter les activités

Depuis la création de la communauté d'agglomération de Montpellier (CAM) et la mise en place de la Taxe Professionnelle Unique, la localisation de nouvelles zones d'activités est envisagée à l'échelle de l'agglomération. Il existe à proximité de Pignan des zones d'activités qui ne sont pas remplies.

Le souci de la municipalité n'est pas de créer une nouvelle zone d'activités, mais de permettre l'implantation d'activités compatibles avec la vie urbaine, dans les quartiers. Cette implantation pourrait être favorisée le long de la route de Montpellier, en entrée Est et Ouest (pôle oléicole). Il s'agit aussi de soutenir les commerçants et artisans déjà installés, à travers les projets d'aménagement d'espaces publics et de stationnement.

La création d'une ferme pédagogique est autorisée sur le plateau ainsi que celle d'une salle de réception à la Peyrière, en bordure de la RD5.

Les activités à caractère social éducatif de l'abbaye du Vignogoul et la clinique St Martin sont confortées par une réglementation urbaine adaptée.

### Pérenniser l'activité agricole

La municipalité affirme une volonté forte de soutien à cette activité. La municipalité a soutenu le projet de recépage d'oliviers qui concerne 250 hectares situés sur les coteaux. Elle a également le projet de permettre l'implantation d'une maison du Terroir et d'un pôle oléicole.

La réglementation du PLU a aussi pour objet de préserver le paysage de la plaine qui peut offrir une valeur ajoutée à la production locale.

Pour cela, le projet communal a défini des limites nettes au développement urbain : le chemin du Saliné à l'Est et une limite dans le prolongement du lotissement existant sur les coteaux, à l'Ouest. Ce sont des terrains viticoles, dont une partie en AOC, mais il n'était pas possible de développer le bourg ailleurs. En contrepartie, le territoire agricole de la plaine est préservé : les nouvelles constructions sont interdites, **à l'exception de la requalification des terrains familiaux en habitat adapté aux gens du voyage**, pour éviter le risque de détournement de la règle qui aboutit à clairsemer des habitations dans les terres. La municipalité a le projet de créer une zone d'activités agricoles dans le nouveau quartier St Estève à l'Est du bourg.

Le pôle oléicole est conçu comme un projet d'ensemble promouvant l'oléiculture sur le secteur élargi de Pignan et recouvrant toutes les étapes de la filière oléicole. Le projet s'inscrit dans une optique de (re)déploiement de l'oléiculture dans la plaine de Fabrègues, misant sur un potentiel de développement non exploité et des productions de qualité.

Le projet recouvre en outre plusieurs dimensions complémentaires :

- une dimension économique,
- une dimension environnementale,
- une dimension pédagogique et agri-touristique.

Il s'inscrit ainsi dans une déclinaison locale de la politique agro-écologique et alimentaire (P2A) conduite par Montpellier Méditerranée Métropole, tout en contribuant au développement économique local.