



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

## Orientations d'aménagement et de programmation Zone Aph

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 Chercell - 34070 Montpellier

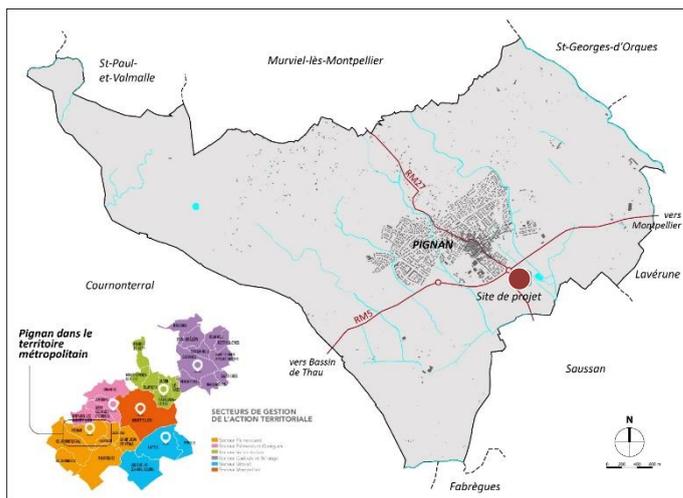


**Classement au plan de zonage : Aph**  
**Superficie : 0,9 ha**

## Caractérisation du site

Positionné en bordure du chemin de la Fleur de Sel, le site de projet est localisé à proximité du rond-point d'entrée du village, où convergent les deux principales infrastructures routières qui irriguent le territoire de Pignan, la RM5 et la RM27.

Le site prend place sur les terrains familiaux aménagés en 2007, en limite de la mosaïque agro-naturelle de la plaine de Fabrègues. Il est distant d'environ 600 mètres du cœur de village, de ses commerces, équipements et services.



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> correspondant aux terrains familiaux ainsi qu'une parcelle attenante sans usage, propriété communale.

**Vue aérienne du site**



Source : IGN - Geoportail

## Objectifs d'aménagement visés

### **Requalifier les terrains familiaux en habitat adapté des gens du voyage :**

Le réaménagement des terrains familiaux de Pignan vise à créer un habitat adapté à l'ancrage territorial des gens du voyage installés sur le site. Il s'agit de répondre à une urgence sociale et sanitaire par la résorption d'un habitat précaire, insalubre et dysfonctionnel.

Le réaménagement prévoit la mise en place d'unités de vie sous forme de logements individualisés associés à des aires de stationnement des caravanes, qui répondent à la fois à la sédentarisation des gens du voyage et au mode de vie itinérant.

### **Organiser, sécuriser et gérer l'activité de ferrailage :**

Le site accueille une activité de ferrailage et de transformation de matériaux de récupération pour laquelle les terrains familiaux ne sont pas adaptés.

Il est nécessaire de dissocier les habitations des espaces occupés par ces activités afin de sécuriser les espaces de vie et éliminer tout risque sanitaire. Il est par ailleurs impératif de gérer les risques de pollutions liés à ces activités.

### **Maîtriser l'impact paysager des constructions et aménagements dans le contexte de la plaine agricole :**

Le site prend place en bordure de la plaine agricole de Pignan, dont la qualité paysagère est préservée par le PLU. Le site est perceptible dans les grandes perspectives paysagères qui s'ouvrent depuis la RM5 en venant de Laverune et depuis la RM27 en provenance de Saussan.

L'intégration paysagère des constructions et aménagements est donc une condition impérative de la qualité de l'opération. Elle participe également à la valorisation du cadre de vie pour ses habitants.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Principes d'aménagement

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le bâti devra présenter une simplicité d'aspect et de volumétrie. L'expression architecturale devra contribuer à l'intégration paysagère de l'ensemble bâti.
- L'orientation des constructions devra favoriser un ensoleillement suffisant en période hivernale et un ensoleillement maîtrisé en période estivale.
- Une bande paysagère d'une largeur minimale de 5 mètres prendra place en limites de l'opération. Elle vise à atténuer l'impact paysager des constructions et à valoriser le cadre de vie pour les gens du voyage (intimité, ombrage, cadre verdoyant, ...).  
En limite du chemin de la Fleur de Sel, la bande paysagère sera constituée d'arbres de haute tige associés à une strate arbustive et/ou herbacée formant un frontage qualitatif en limite d'espace public.  
Le long des autres limites parcellaires, un espace de transition végétale sera mis en place pour assurer une transition paysagère entre l'espace habité et les espaces agricoles contigus et limiter les conflits d'usage potentiels. Il sera le support d'une strate arbustive et herbacée.
- Une coupure paysagère sera aménagée entre l'espace habité et l'espace d'activités. Elle sera plantée d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes jouant un rôle de masque paysager sur les dépôts de matériaux et les constructions d'activités.
- Les plantations seront composées d'essences locales ou adaptés au climat local afin de favoriser leur pérennité dans le temps et de limiter les besoins en eau.

### Mixité fonctionnelle et sociale

- Le projet d'habitat adapté vise à répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage actuellement installés sur le site, en leur proposant des logements individualisés conformes aux attentes en termes de fonctionnalité, de confort de vie et de salubrité.
- Un espace d'activités est dédié aux activités de ferrailage. Il comprend des aires de manœuvre des véhicules et de petits modules bâtis et/ou mobiles liés au stockage et au tri des métaux.

### Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

- L'aménagement du site limitera les surfaces imperméables (toitures, voirie, plateforme d'activités) en maximisant les surfaces perméables (pleine terre, ouvrages de gestion des eaux pluviales) et semi-perméables (espaces de stationnement, terrasses).
- Sur la plateforme d'activités, les eaux de pluie seront récupérées et traitées en circuit dissocié des ouvrages de gestion pluviale de la partie habitat de l'opération afin d'éviter tout risque de pollution.
- Hors contraintes techniques particulières, l'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales favorisera leur insertion paysagère au sein de l'opération : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité, ...

- Le muret de pierre sèche en limite du chemin de la Fleur de Sel sera préservé et, au besoin, restauré selon les modes de mise en œuvre traditionnels (sans joint de maçonnerie). Des percements nouveaux pourront être autorisés pour la création d'accès à l'opération. Ils seront limités au strict minimum et les linéaires du mur devront rester majoritaires sur les ouvertures.
- La conception et l'emplacement de la clôture en limite de voie devra être compatible avec la préservation du muret de pierre sèche : il ne pourra pas être installé de mur ou de muret maçonné sur le muret de pierre sèche.

#### Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

- L'accès au site s'effectue par le chemin de la Fleur de Sel, qui permet de rejoindre à pied le village. Aucun aménagement spécifique n'est prévu.
- Le stationnement des voitures et des caravanes sera assuré sur des emplacements semi-perméables attenants aux habitations et adaptés à leurs usages.

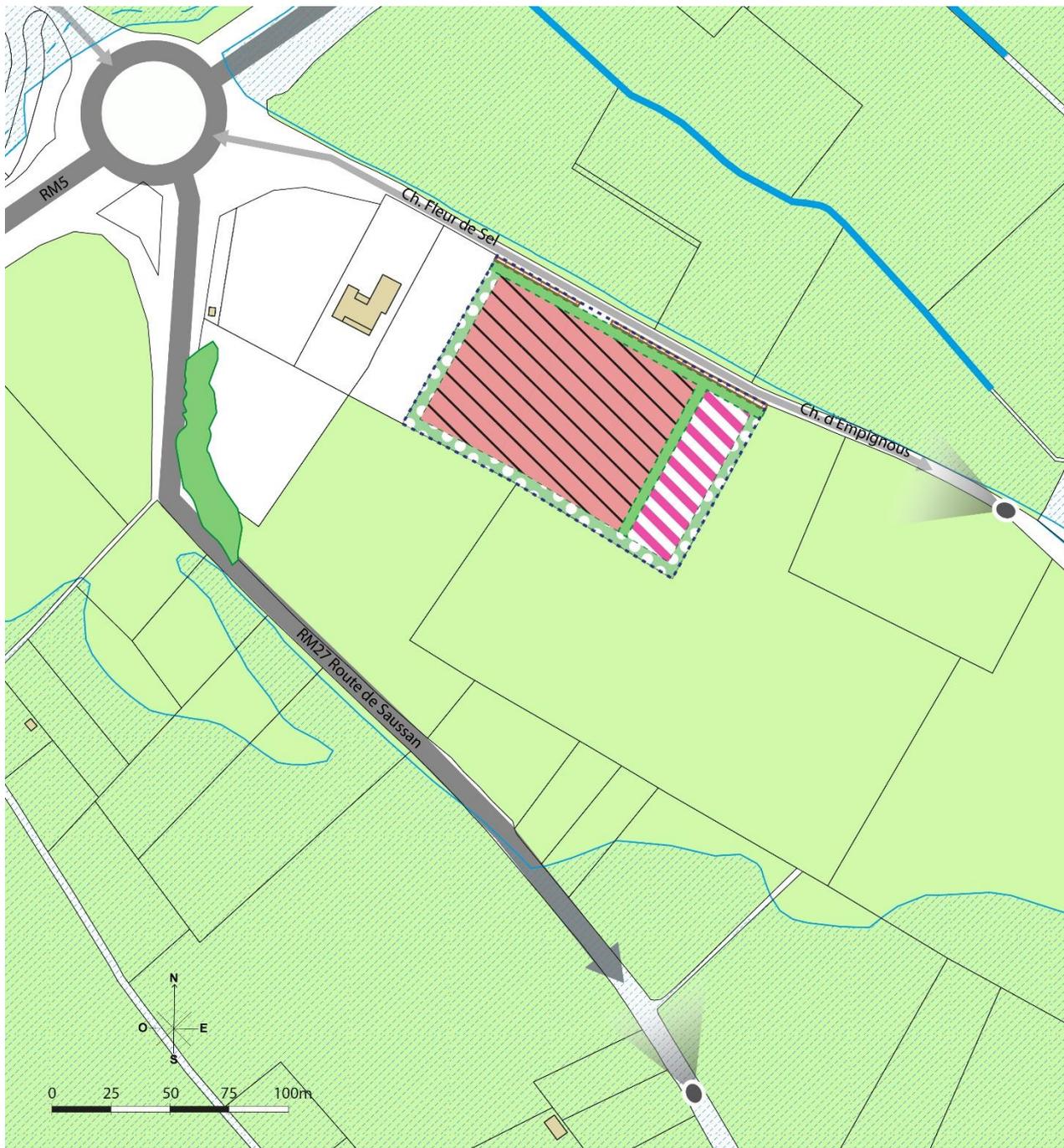
#### Desserte des terrains par les voies et les réseaux

- L'accès au site s'effectue par le chemin de la Fleur de Sel. Les voies internes desservant les espaces habités et la plateforme d'activités seront dissociées autant que possible afin que le trafic lié aux activités de ferrailage ne transite pas par les espaces de vie (limiter les nuisances et assurer la sécurité des habitants).
- Les entrées et sorties de l'espace de vie seront dissociées afin de limiter l'emprise de la voirie interne et éviter tout accaparement des voies pour des usages privés. Les accès seront limités au strict minimum tant en nombre qu'en largeur afin de ne pas sur-segmenter le muret de pierre sèche à préserver.

### Programmation et phasage opérationnel

- Création de 18 logements individualisés adaptés à la diversité des situations familiales. Ce programme pourra évoluer lors de la phase de conception.
- Aménagement d'une plateforme d'activités comprenant des petits modules.

## Schéma de principes d'aménagement et de programmation



### Légende (principes d'aménagement)

#### CONTEXTE

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti existant
-  Mosaïque agro-naturelle
-  Ensemble végétal remarquable
-  Réseau hydrographique
-  Zone inondable
-  Voie structurante
-  Voie de desserte

#### ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE

-  Muret de soutènement en pierre sèche
-  Cône de vue

#### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

-  Espace de transition végétale à constituer
-  Aménagement paysager à dominante végétale

#### PROGRAMMATION

-  Dominante résidentielle sociale (habitat adapté)
-  Dominante économique (plateforme de ferrailage)