



# ZAC MULTISITE PIGNAN

Réunion publique  
Lundi 6 mars 2023  
18h00



# SOMMAIRE

- 1. RAPPEL DES ACTIONS ENGAGÉES ET RÉFLEXIONS EN COURS**
- 2. LA ZAC C'EST QUOI ?**
- 3. ELEMENTS DE CONTEXTES ET D'ENJEUX DES SITES EN RÉFLEXION**
- 4. SECTEURS D'AMÉNAGEMENT RETENUS POUR L'OPÉRATION DE ZAC**
- 5. SYNTHÈSE DU PROGRAMME EN COURS DE RÉFLEXION**
- 6. LES SUITES À VENIR**

**LES ACTIONS ENGAGÉES ET  
REFLÉXIONS EN COURS**



## LES ACTIONS ENGAGÉES ET EN COURS

- Lancement d'une réflexion préalable à travers une étude préalables sur le devenir des lisières urbaines de la commune de Pignan (2020-2021) – une étude menée par l'Atelier Garcia Diaz (GAU), dont sont issus les productions que nous allons vous présenter par la suite : secteurs **Bragotte, Salinié, les Costes, La Rompude, Le Pignarel** ;
- Délibération en septembre 2022 afin de définir les objectifs poursuivis et fixer les modalités de concertation ;
- En parallèle des réflexions opérationnelles se déroulent le travail de planification à une échelle intercommunale porté avec Montpellier Métropole Méditerranée : l'élaboration du PLUi.

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ces secteurs à vocation mixte d'habitat, d'équipements publics et proposés à la concertation consistent à :

- répondre aux besoins futurs de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
- assurer l'intégration de ces nouveaux quartiers au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine, tout en garantissant un parfait traitement des franges urbaines de la commune,
- restructurer le réseau viaire en répondant, à court et plus long terme, à la problématique de l'accessibilité du secteur et en intégrant les divers projets de déplacement dans le secteur ouest de la Métropole,

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de chaque site de projet,
- mettre en valeur les franges urbaines de ces secteurs (entrées de villes, vitrines de la commune depuis la RM5, franges naturelles et agricoles), notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale,
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération,
- permettre l'implantation d'équipements publics structurants pour le territoire et nécessitant une parfaite accessibilité,
- développer une urbanisation cohérente et intensifier les usages sur la future ligne de bus à haut de service desservant la ligne 5 du tramway ainsi que le développement de tout mode actif.

## LES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES

- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que par la publication d'articles dans le journal municipal ;
- **Un dossier de concertation** sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre étudié, les avis visés à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (<http://www.pignan.fr/>),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (**concertation-zac@pignan.fr**),
- Une **réunion publique** sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet.



**LA ZAC : c'est quoi ?**



## LA ZAC : C'EST QUOI ?

- Une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique
- intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains
- La ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace
- Elle se doit d'être un ensemble cohérent qui permette de **répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.**
- Elle oblige également, dès sa conception, de prévoir et de financer les équipements publics qui seront nécessaires → financement des équipements publics d'infrastructure du projet **+ participation pour les équipements publics de superstructure internes et/ou externe au périmètre de ZAC)**
- Les études préalables doivent permettre de définir précisément les besoins et les objectifs

## LA ZAC : C'EST QUOI ?

### **Les étapes de la mise en œuvre d'une ZAC :**

La mise en place d'une zone d'aménagement se fait donc en plusieurs temps :

- Définition d'un périmètre et des objectifs ;
- Réalisation d'études préalables ;
- Organisation de la concertation avec la population ;
- Elaboration d'un dossier de création de ZAC qui décrit les grandes lignes du projet, son impact et les modalités de réalisation, précisément les éléments financiers et économiques, et énonce les raisons pour lesquelles le projet a été retenu ;
- Elaboration d'un dossier de réalisation décrivant très précisément le projet et notamment le programme des équipements publics, le programme des constructions, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

# Procédures

## La concession d'aménagement

### ***Le choix de l'externalisation***

Au titre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement à des tiers aménageur. Ce type de contrat s'inscrit dans le cadre de la législation relative à la commande publique.

Deux régimes de concession d'aménagement se distinguent :

- Les concessions d'aménagement avec transfert du risque économique au concessionnaire,
- Les concessions d'aménagement sans transfert du risque économique.

Le transfert du risque économique permet à la commune de faire supporter les risques d'exploitation et les risques inhérents à l'aménagement au concessionnaire.

Le cadre de la concession publique offre néanmoins à la commune une capacité d'analyse et de contrôle dans l'exécution des missions concédées que ce soit par la sélection du concessionnaire ou par l'inscription dans le traité de concession des modalités de suivi et de contrôles de la commune sur le concessionnaire dans l'exécution des missions concédées.

→ Dans le cadre de cette concession, les modalités de financement des équipements publics à travers le régime des participations sont fixées

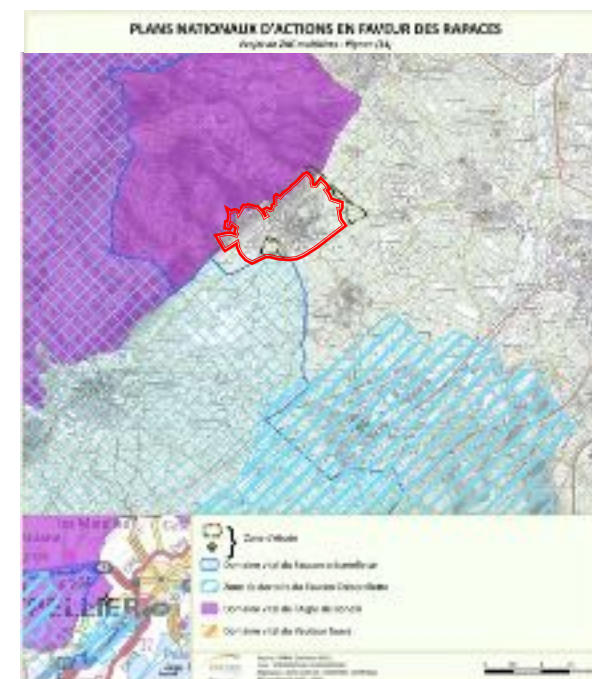
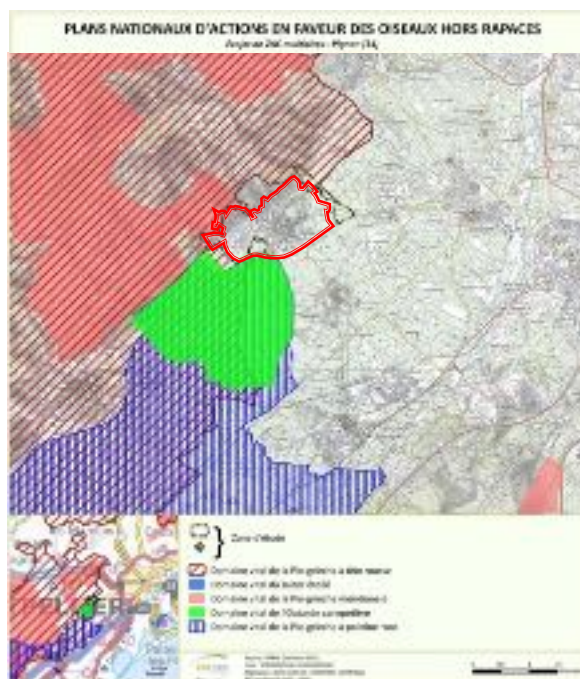
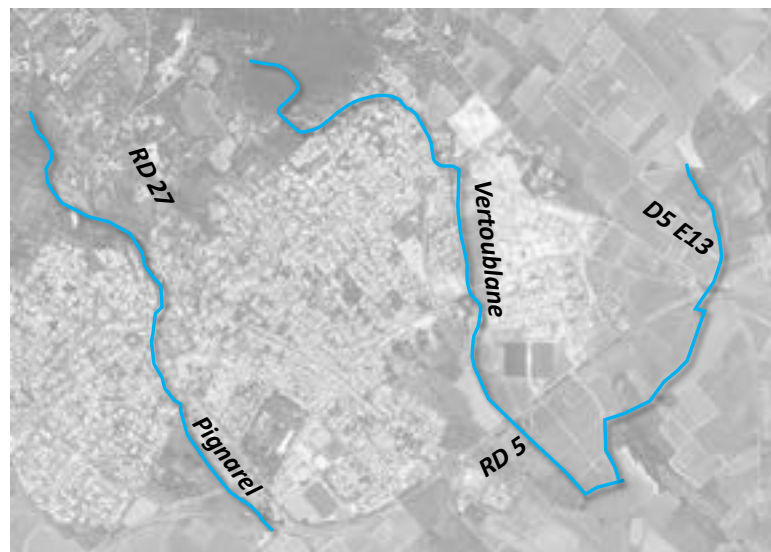
# ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX





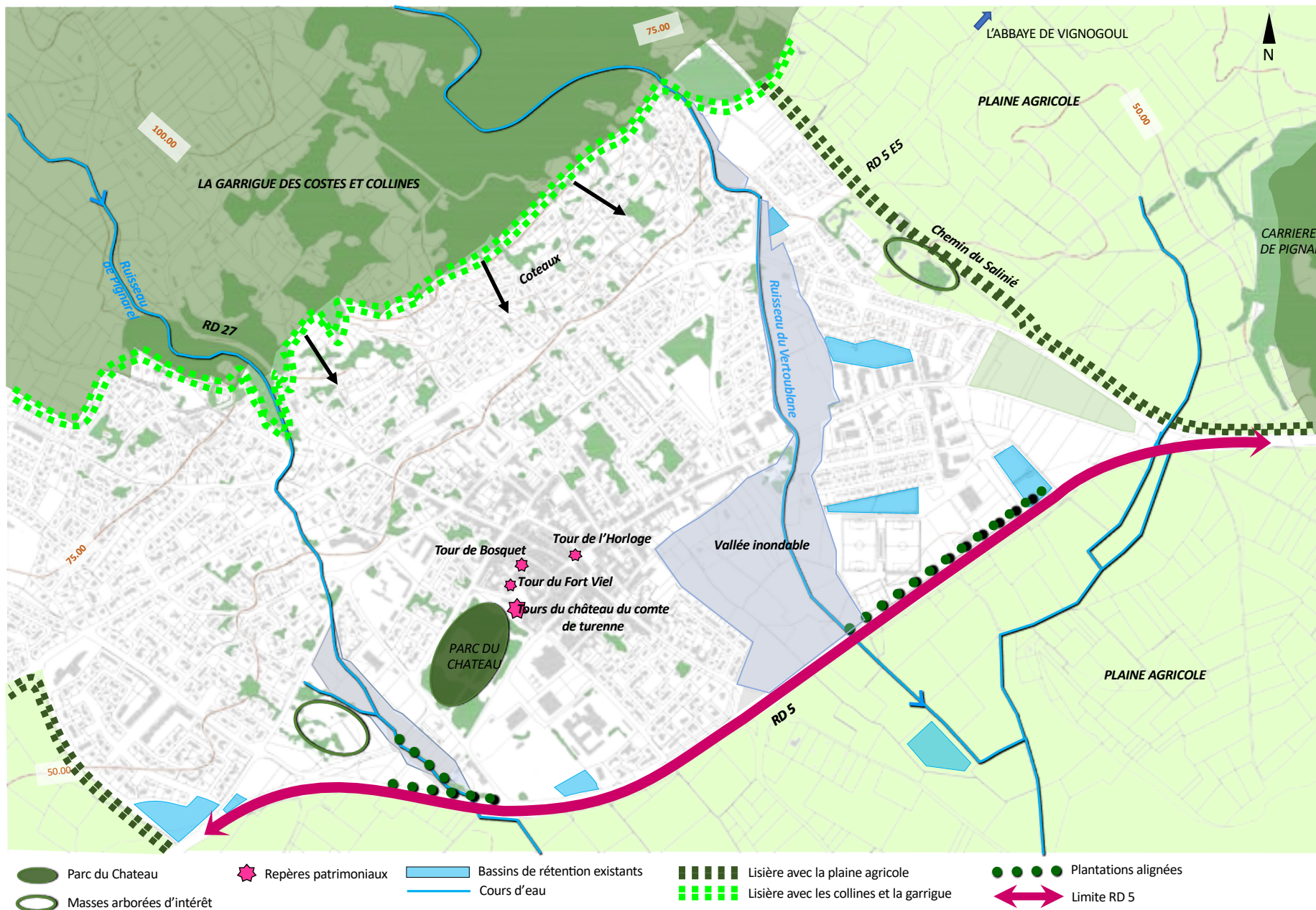
## UN TERRITOIRE POTENTIELLEMENT COUVERT PAR DES ENJEUX ECOLOGIQUES

- 2 Ruisseaux traversent la commune suivant les axes Nord /Sud: Le Vertoublane à l'est et Le Pignarel à l'ouest.
- Ils drainent le causse vers la plaine et forment des corridors de flore/faune intéressants.
- A l'extrémité nord-est, le secteur devient domaine vital de certains oiseaux et rapaces.
- la totalité du site est potentiellement concernée par l'habitat du Lézard Ocellé.

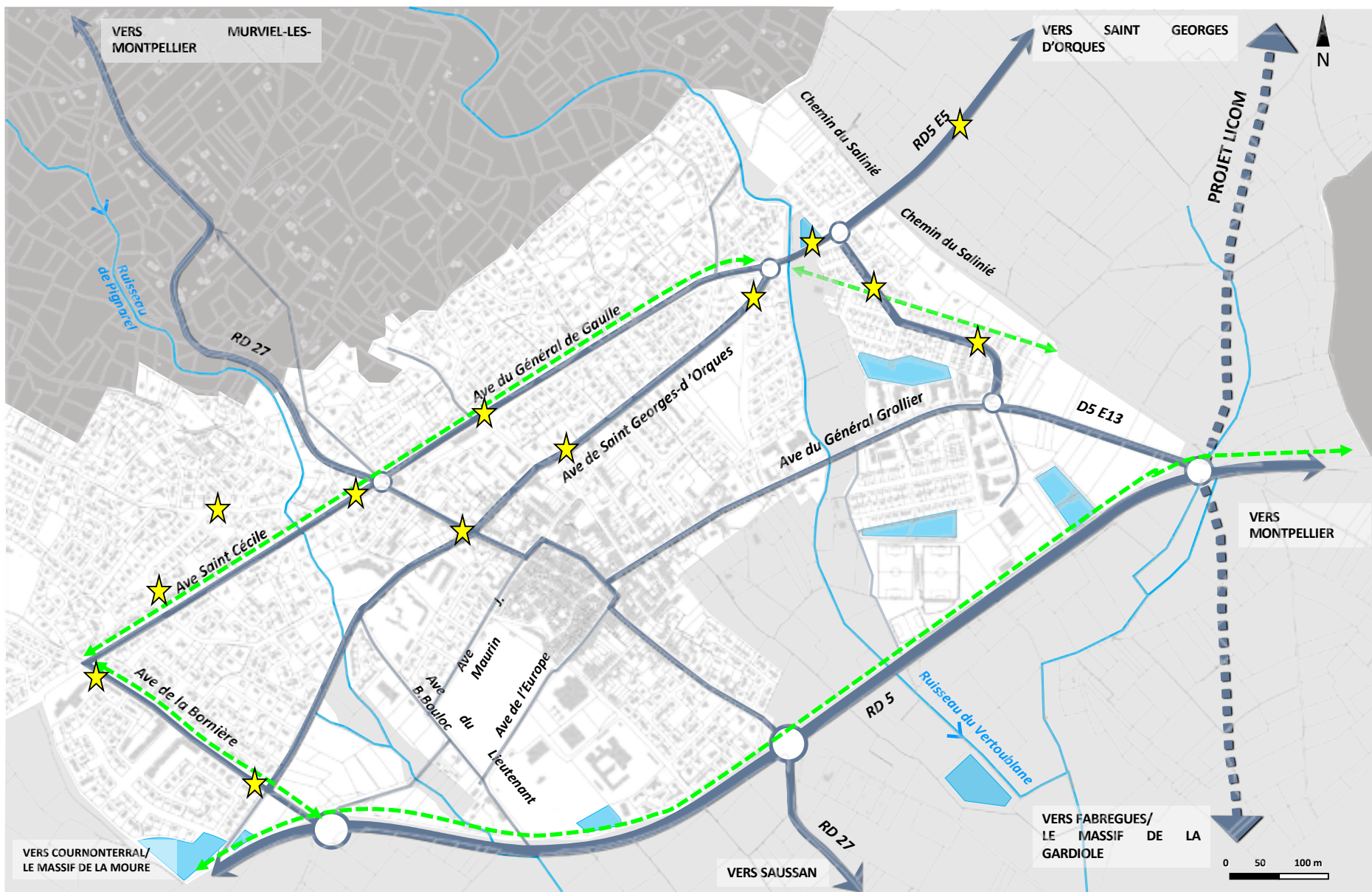




# LES ÉLÉMENTS MARQUANT LE PAYSAGE



# LE RESEAU VIAIRE ET CYCLABLE ET TRANSPORT PUBLIC



Le réseau viaire se structure à partir des voies départementales (RD 5, 5<sup>es</sup> et 27).

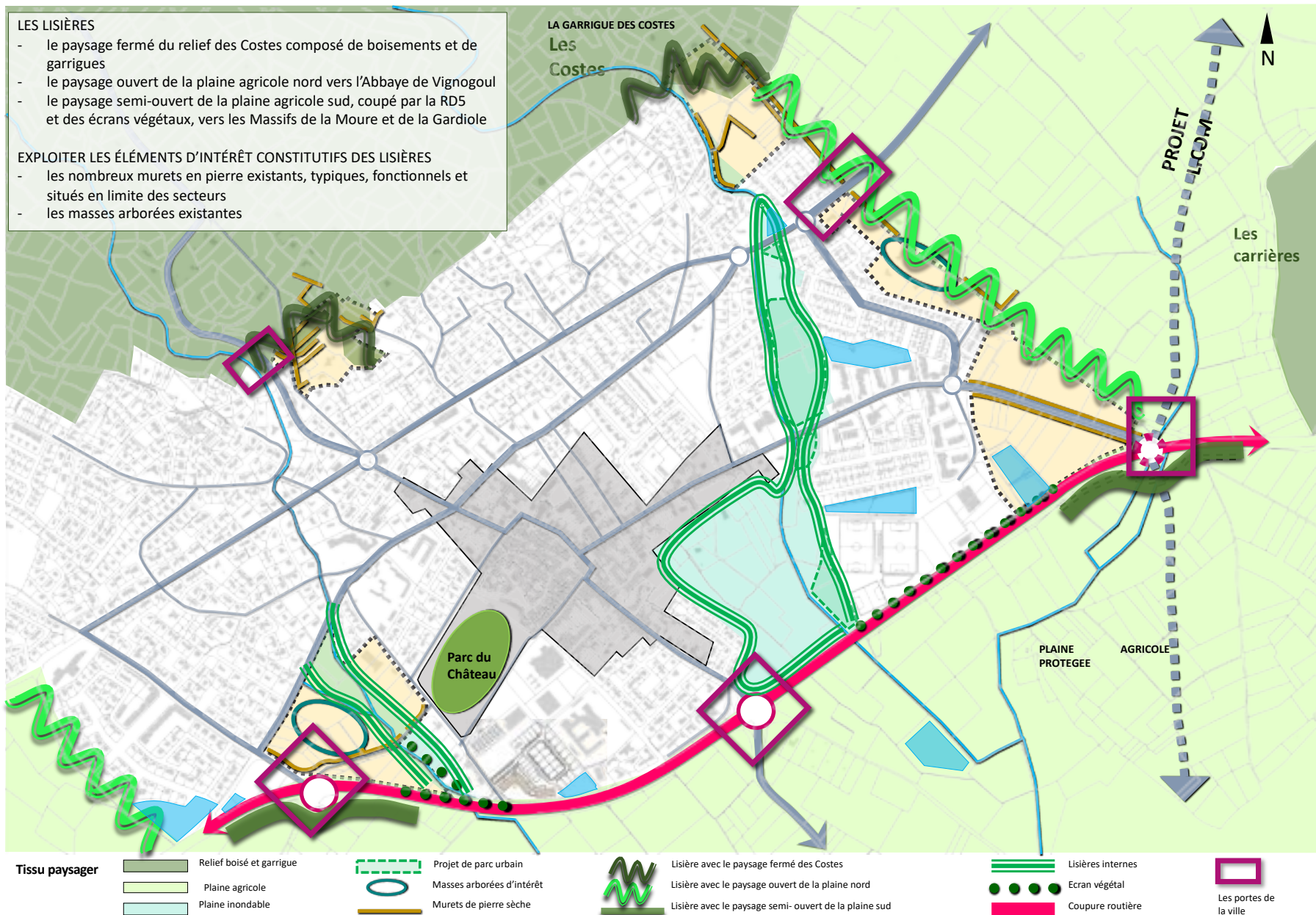
Une voie active ceinture le village mais n'y pénètre pas,

Le village est desservi par les lignes de bus (TAM N°34,38 et 43). Le réseau régional de transports (Hérault transport) n'est pas présent.

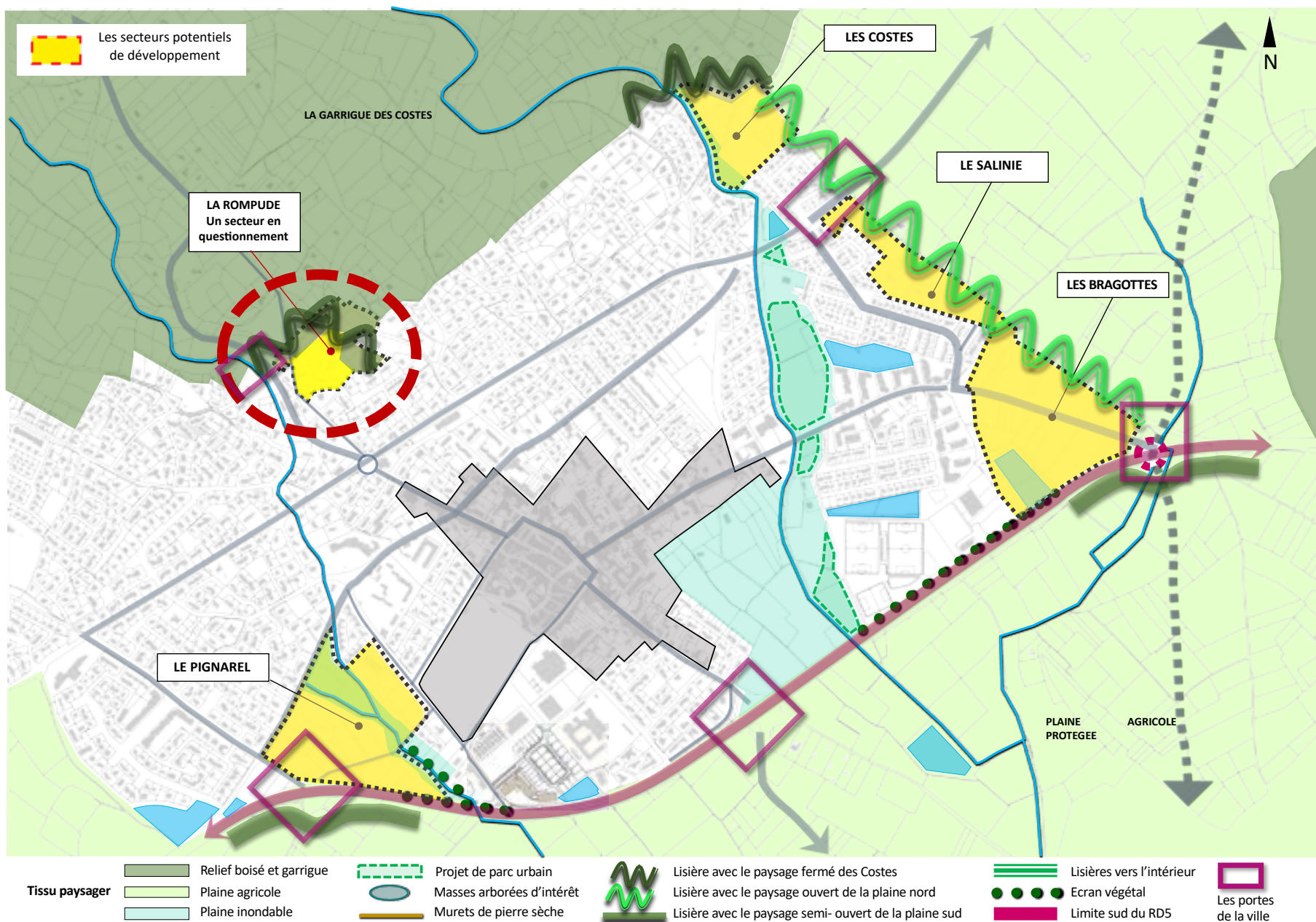
- - - - - Mobilité active
- Armature viaire
- ★ Arrêts bus
- L 34/38/43



# METTRE EN VALEUR LES LISIÈRES AVEC LE GRAND PAYSAGE

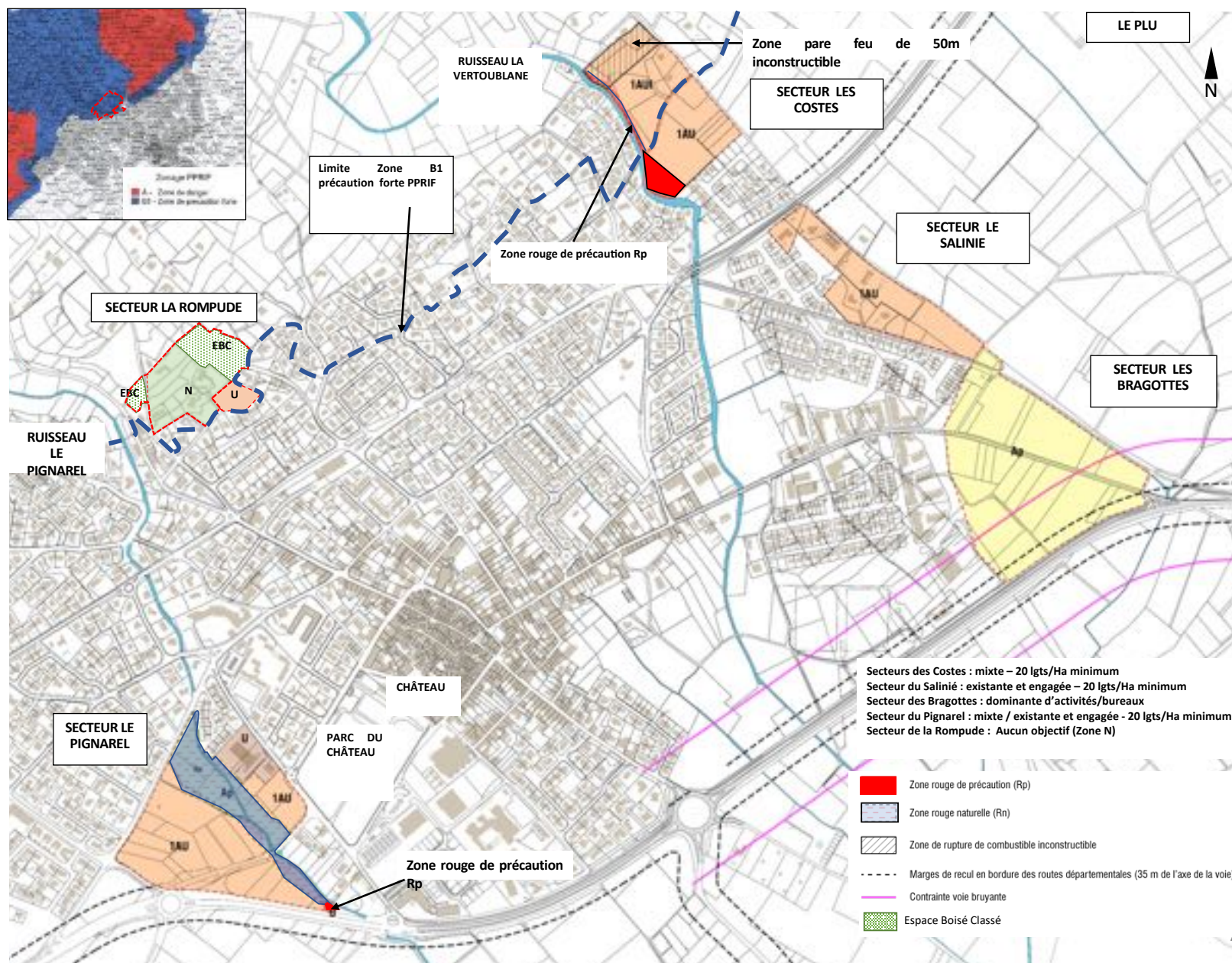


# ISSUS DES LISIERES, LES SECTEURS POTENTIELS D'URBANISATION



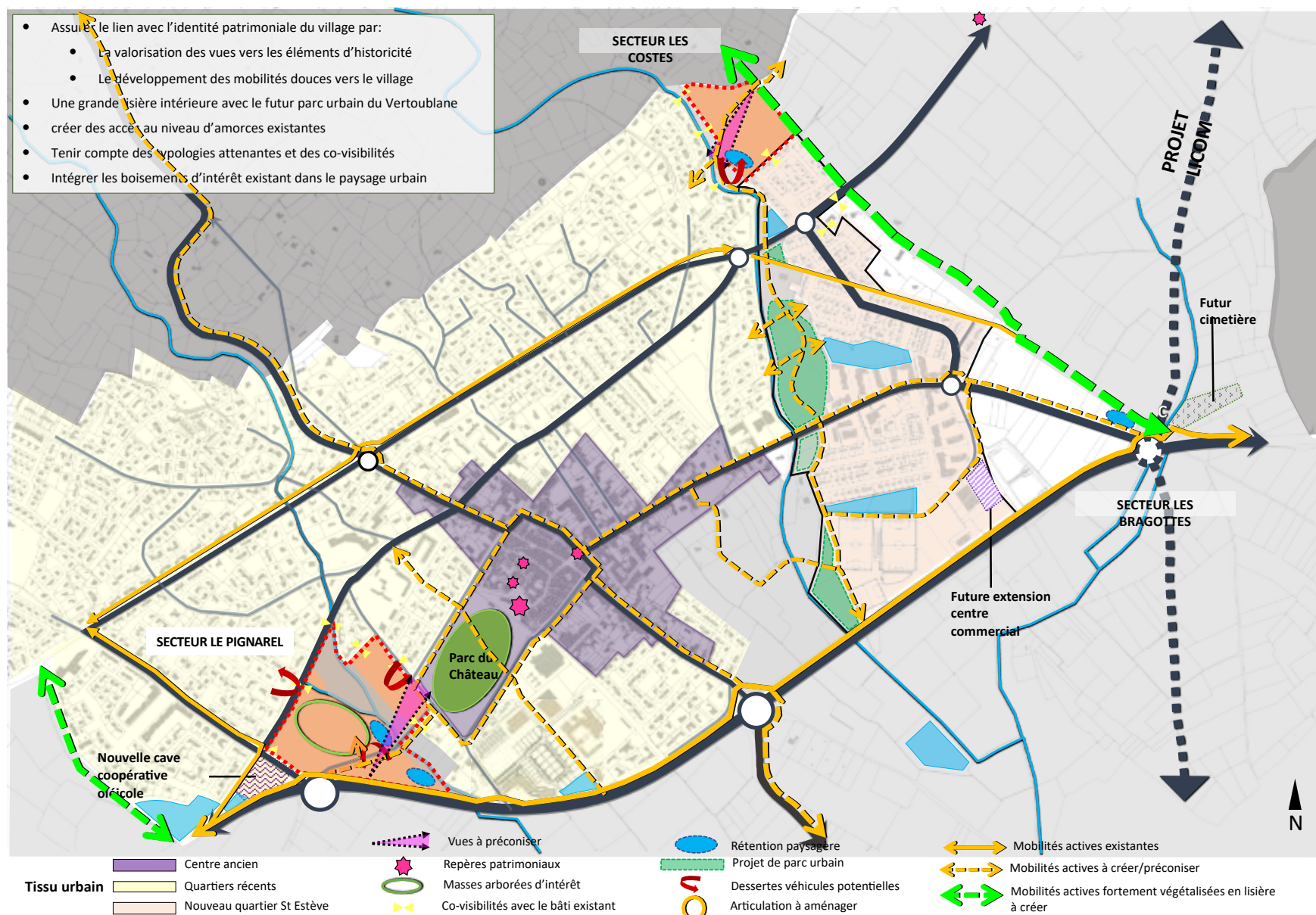


# LES CONTRAINTES D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LES SECTEURS





# LA COUTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE : RATTACHER LES SECTEURS POTENTIELS A L'EXISTANT



**LES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT  
RETENU POUR L'OPÉRATION DE ZAC  
MULTISITE**



## LES SECTEURS RETENUS POUR LA ZAC

- Les périmètres de projets faisant l'objet de la concertation préalable à la création d'une ZAC multi-site sont « **Le Pignarel et Les Costes** ».
- En effet, le secteur des Bragottes en entrée de ville est inscrit au SCOT comme un secteur à vocation d'activités économiques. Cette compétence est portée par la Métropole, qui le cas échéant engagera les études et le montage opérationnel de ce secteur si le besoin est avéré. A ce jour, le secteur n'est pas retenu pour une urbanisation à court terme au sein du projet de PLUi.
- Deux autres secteurs ne sont pas intégrés dans la réflexion sur la ZAC. Il s'agit des secteurs du Salinié et de la Rompude. En effet, ces deux secteurs, de taille plutôt réduite, ne nécessitent pas de création d'équipements publics internes aux périmètres d'urbanisation, ni d'actions sur le domaine public. Il n'y a donc pas de raison juridique d'intervenir en tant que collectivité (en régie ou pas l'intermédiaire d'un aménageur) sur la viabilisation de ces secteurs. Ces derniers n'entrent pas dans le champ des opérations d'aménagement disposées au L.300-1 du code de l'urbanisme.
- Le secteur la Rompude a un faible potentiel de production de logements et le secteur Salinié est maîtrisé d'un point de vue foncier par la commune.

# ZOOM SECTEUR PIGNAREL





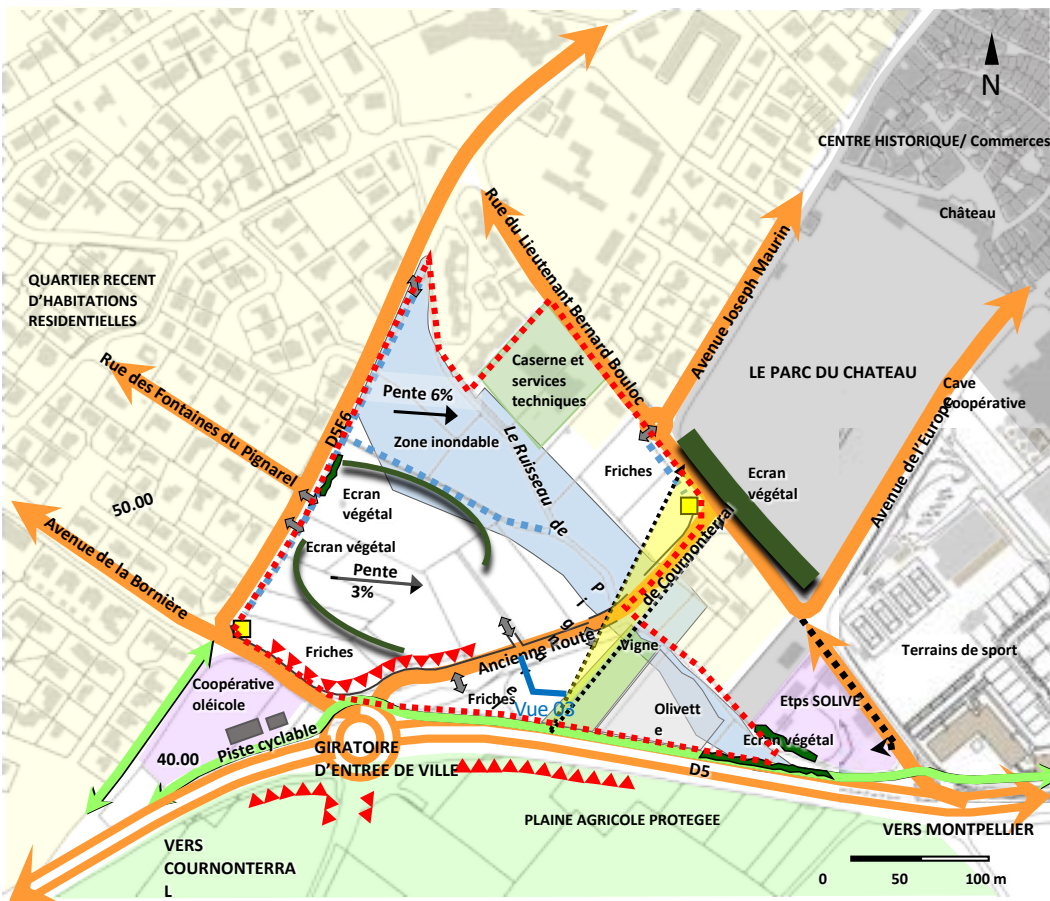
## SITUATION DE LA ZONE AU PLU DE 2006





# LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU SECTEUR « PIGNAREL »

Le secteur ouest « Le Pignarel ». Un site en dialogue avec le centre historique



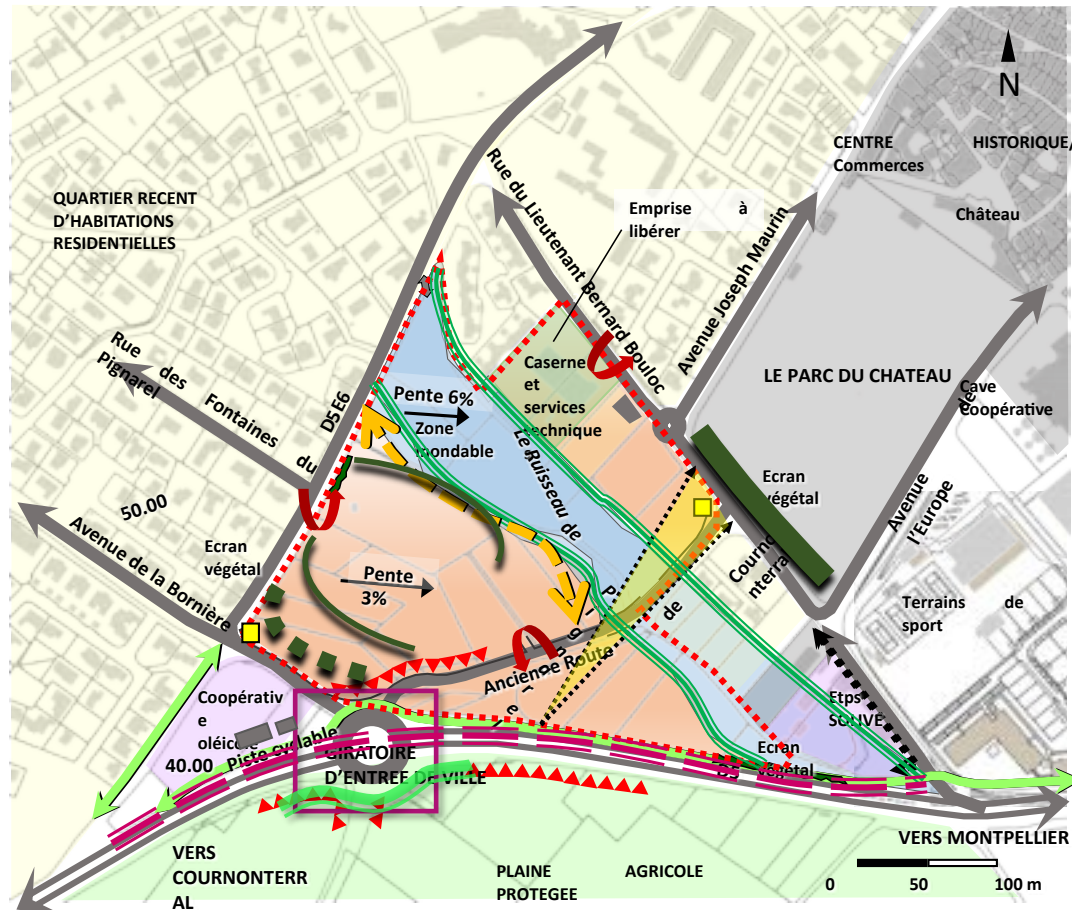
Vue 3 depuis drone hauteur 15m secteur « Le Pignarel » : Un vis-à-vis avec le parc du Château

- ⋯ Fossé
- Haie de cyprès
- Muret en pierre
- ▼ Talus
- ↔ Accès potentiel

Vue vers l'écran végétal et remparts du château

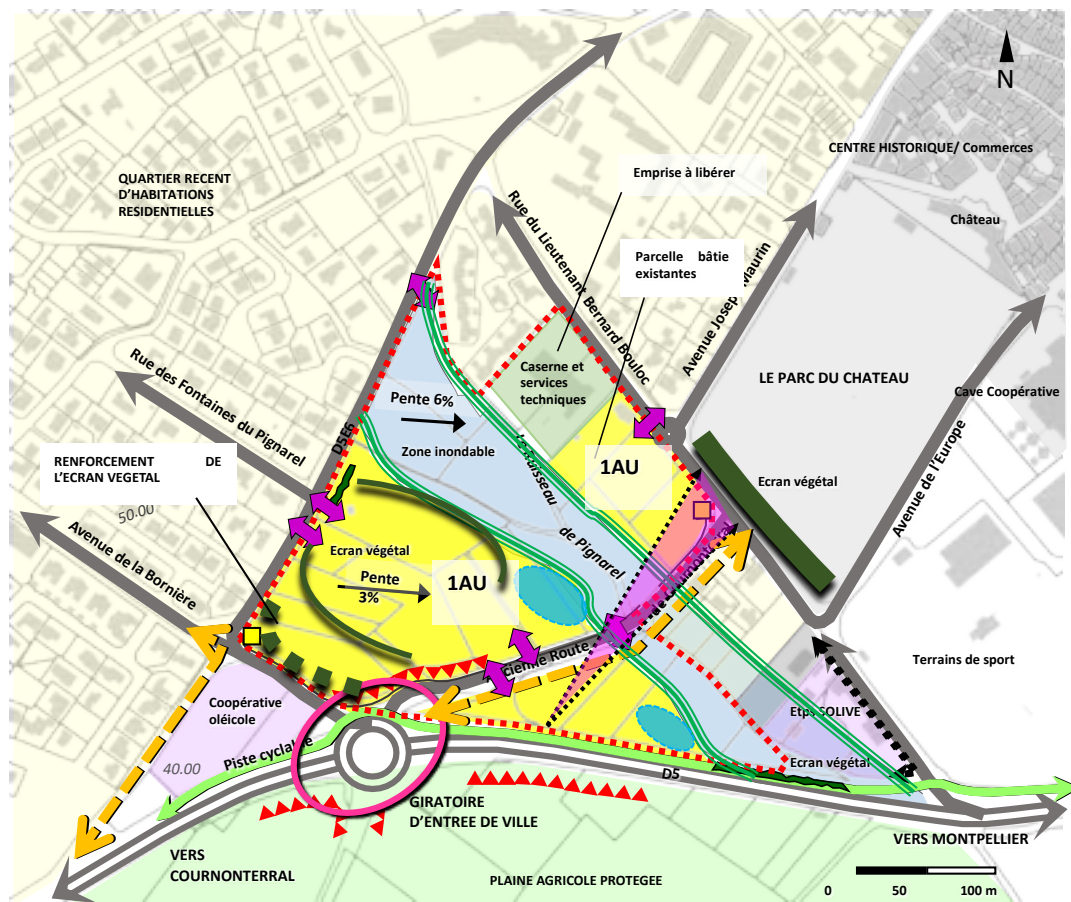
## LES ENJEUX DU SECTEURS « PIGNAREL »

**Le secteur ouest « Le Pignarel ». Un secteur d'entrée traversé par le ruisseau de Pignarel permettant l'encadrement de vues vers le parc du Château**



- Traiter l'accès depuis la RD5 en véritable porte urbaine d'accueil.
- Soigner le traitement des bâtiments en vitrine le long de la RD5 et l'ancienne route de Cournonterral.
- Organiser un cône de vue vers le parc du Château.
- Conforter les lisières le long du ruisseau de Pignarel.
- Maintenir l'ambiance paysagère boisée du secteur, en intégrant l'architecture au cœur des boisements et renforcer l'écran boisé le long de L'Avenue de la Bornière.


# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS SUR LE SECTEUR « PIGNAREL »



- Sur la rue du Lieutenant Bernard Bouloc, requalification conditionnée par la relocalisation de la caserne et services techniques.

- Profiter de la présence du ruisseau Le Pignarel pour mettre en valeur une trame verte permettant des vues vers le château et ses remparts depuis les nouvelles constructions. Hauteur des constructions à maîtriser pour ne pas impacter la ligne de ciel des boisements du château depuis la RD5.

- Préserver les espaces boisés au cœur du site et renforcer l'écran végétal existant.

- Mettre en valeur les vues vers les remparts du château et ses canopées.

- Gérer les co-visibilités et intégrer la nouvelle trame urbaine au quartier résidentiel environnant.



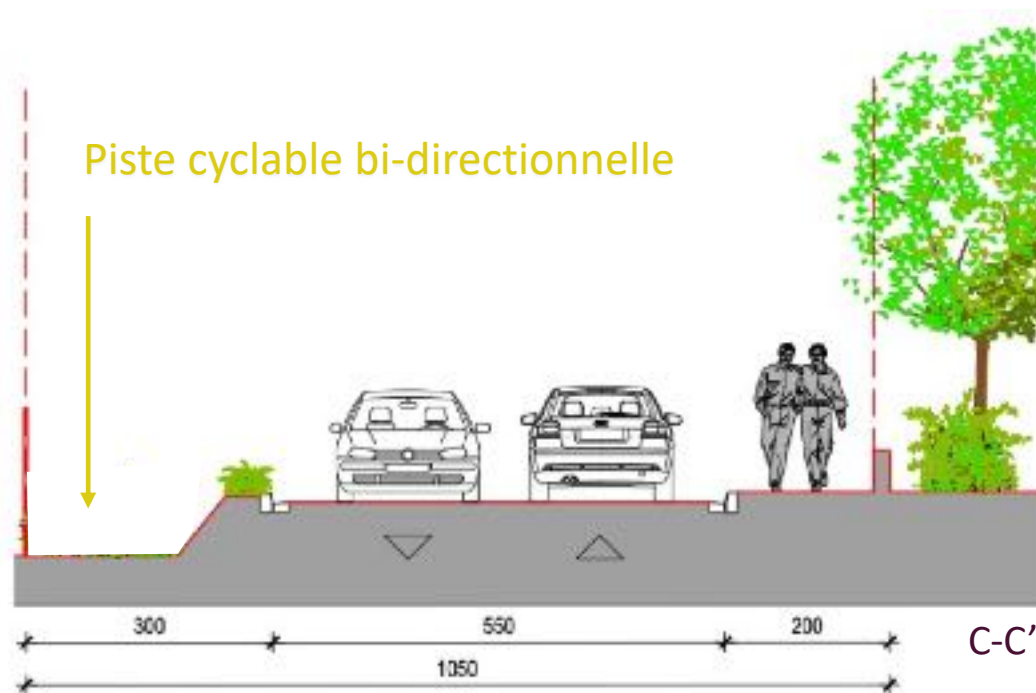

## ESQUISSE D'ORGANISATION SPATIALE SUR LE SECTEUR « PIGNAREL »



Arrêt de BHNS (mise en service 2025)



# ESQUISSE D'ORGANISATION SPATIALE SUR LE SECTEUR « PIGNAREL »



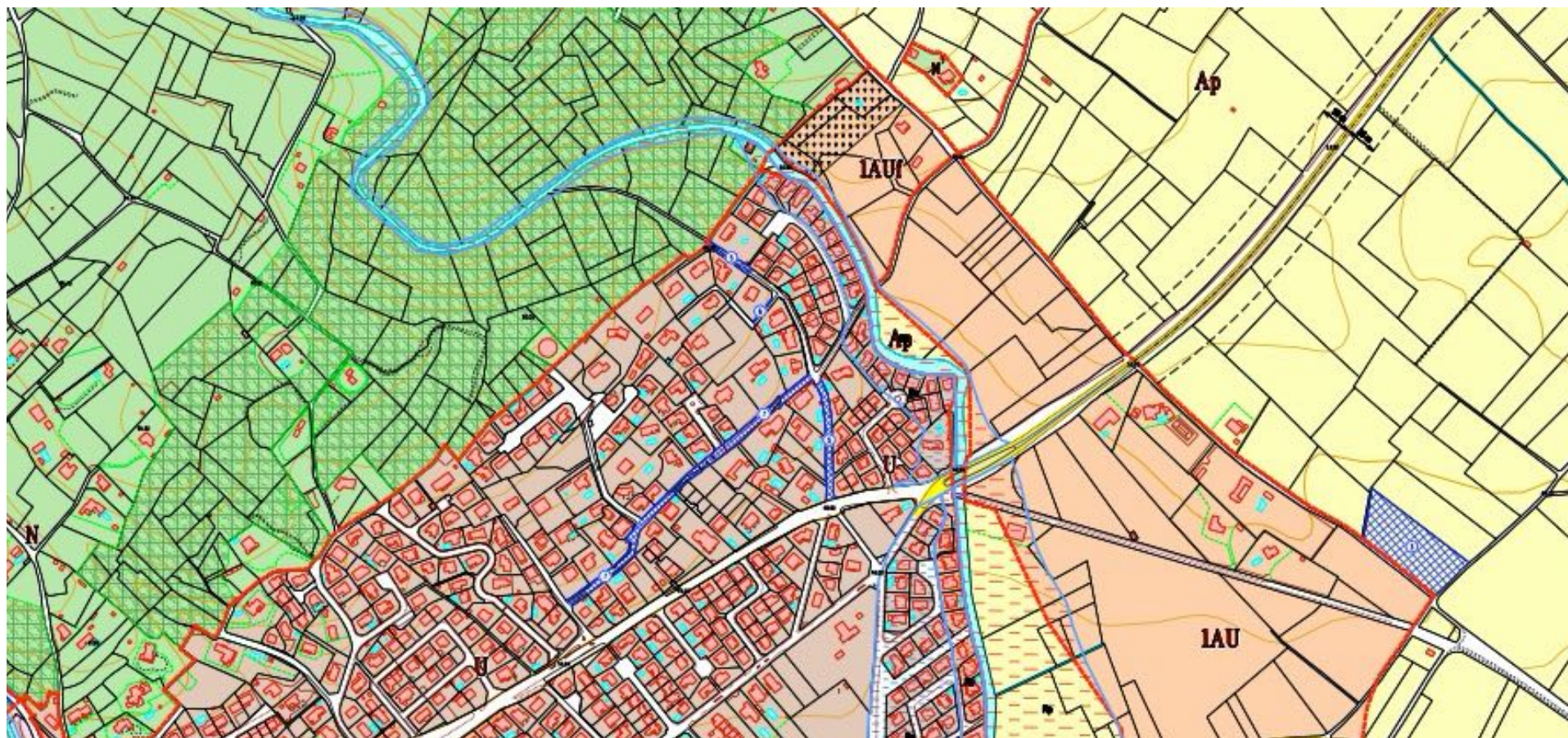
Avenue du Passet

# ZOOM SECTEUR LES COSTES





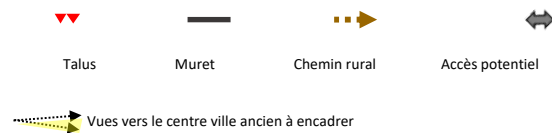
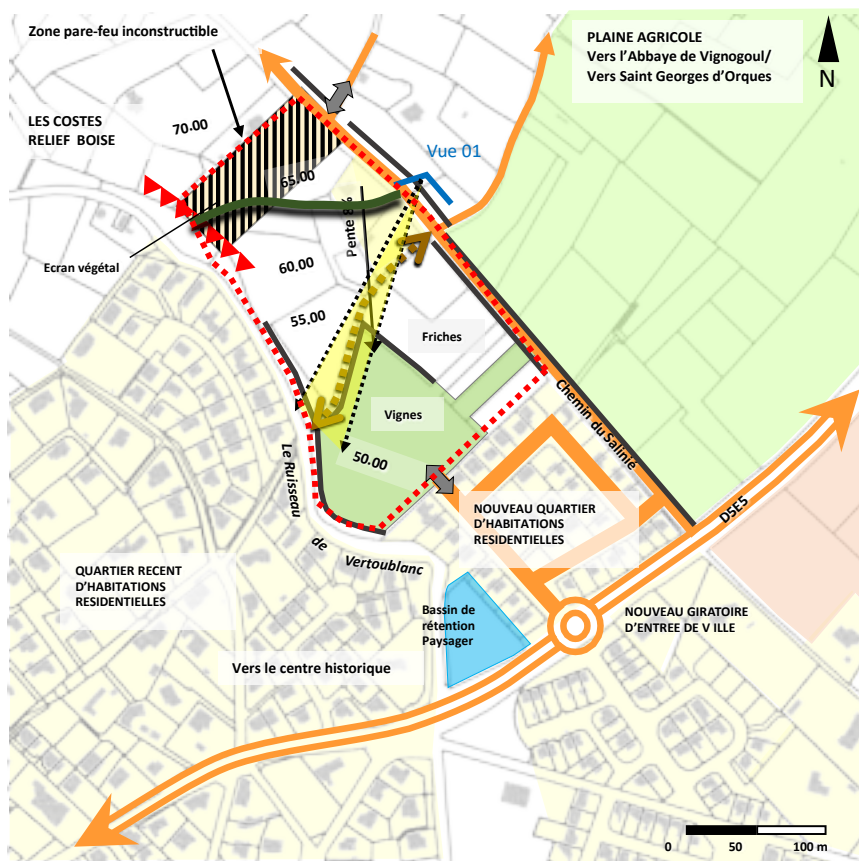
## SITUATION DE LA ZONE AU PLU DE 2006





# LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU SECTEUR « LES COSTES »

## Secteur nord « Les Costes » un secteur enclavé au relief prononcé

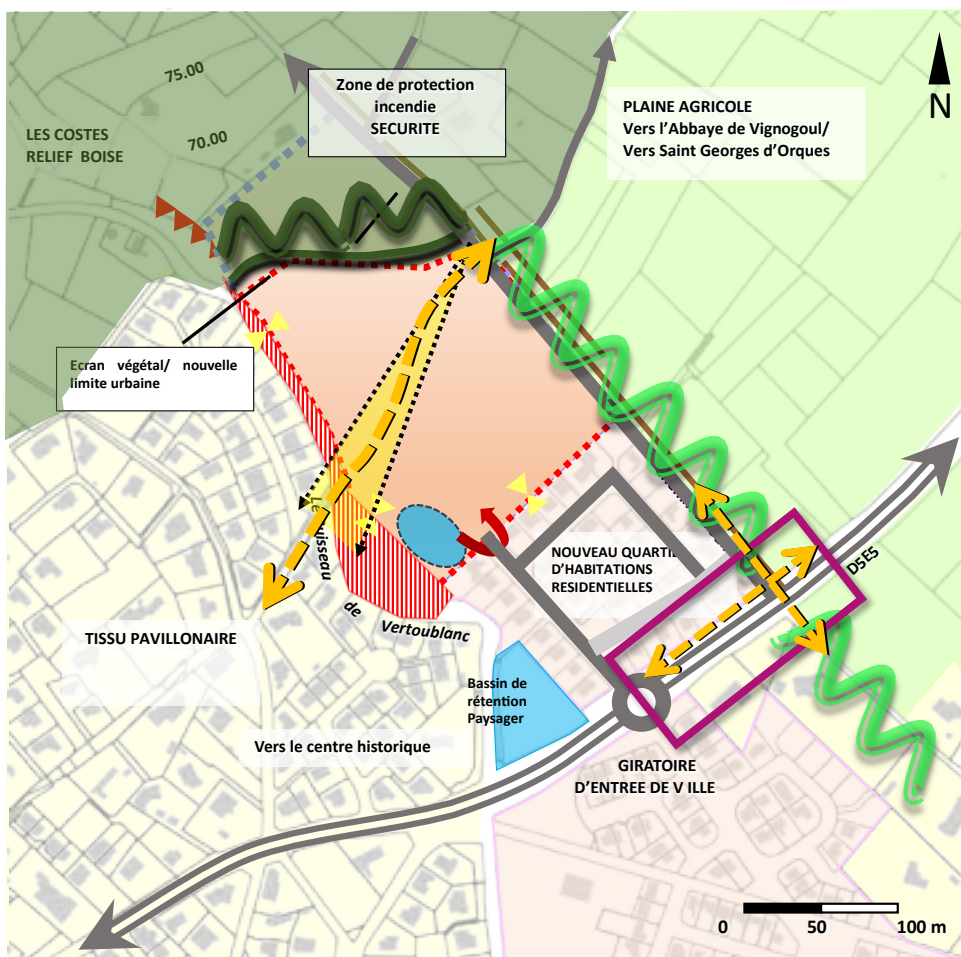


Vue 1 depuis drone hauteur 15m secteur « Les Costes »



## LES ENJEUX DU SECTEURS « LES COSTES »

**Secteur nord « Les Costes » un secteur en dénivelé, entouré de paysages variés à intégrer dans la trame urbaine**

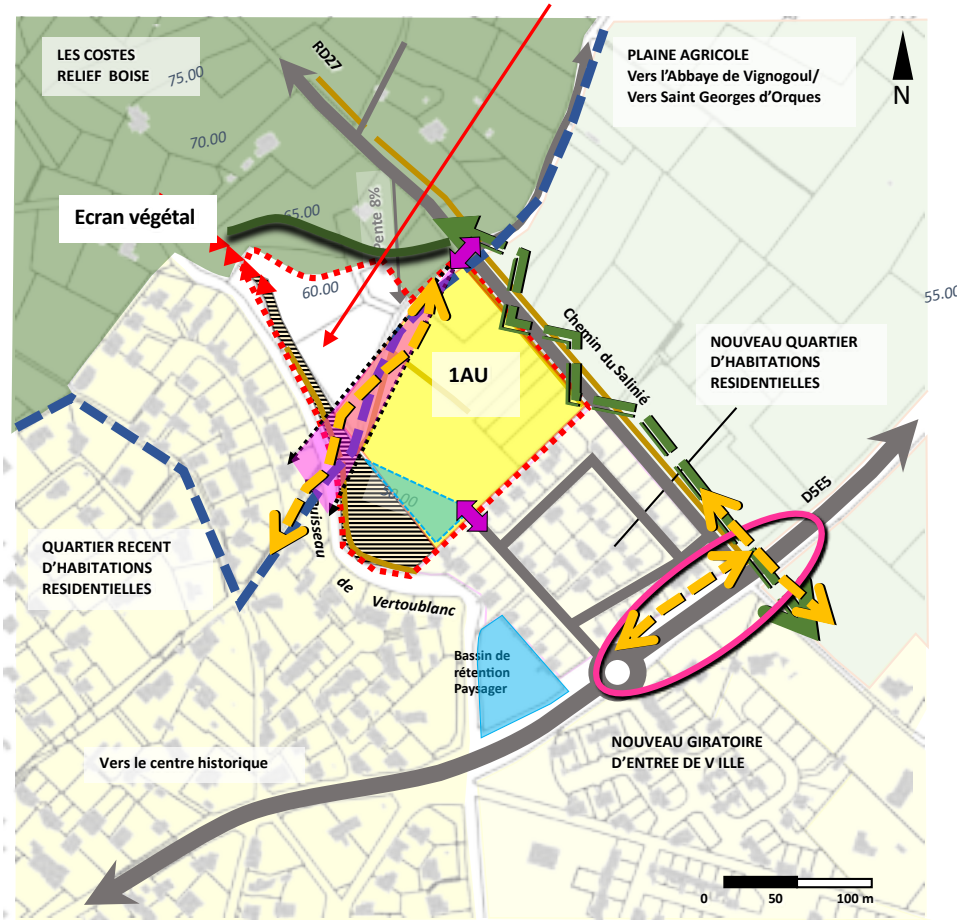


- Créer une réelle lisière urbaine avec le paysage environnant (avec la garrigue au nord et plaine agricole à l'est).
- Traiter l'entrée depuis la RD5E5 en véritable porte urbaine en sécurisant les déplacements piétonniers. (traversée de la RD5E5)
- Gérer des vues vers le centre ville ancien depuis le secteur.
- Assurer les liaisons vers le centre ville et les polarités (commerces, services, etc...)

Talus	Muret en pierre	Liaison douce à assurer	Accès possible	Co-visibilités avec le bâti existant à surveiller	Lisière avec la plaine à créer	Lisière avec les Costes à créer
Périmètre après analyse	Périmètre initial	Portes urbaines à conforter	Vues à préconiser	Rétention paysagère		

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS SUR LE SECTEUR « LES COSTES »

Réduction du secteur pour des raisons de risque incendie et de contraintes topographiques



- Compléter le tissu urbain existant en s'adaptant à la topographie en dénivelé existante,
- Valorisation du bord urbain contre la plaine agricole, avec la requalification du Chemin des Saliniers en bande de mobilité active, intégrant des aménagements paysagers pérennes
- Création d'une façade verte comme finition de la trame urbaine le long du Chemin du Salinié,
- Gérer les co-visibilités avec les quartiers environnants et la vue vers le centre ville ancien depuis le secteur
- Assurer les liaisons vers le centre ville et services
- Sécuriser les déplacements piétonniers dans le traitement de la porte d'entrée sur la RD5E5.

Talus à conserver	Murets en pierre à mettre en valeur	Vues vers le centre ville historique à mettre en valeur/ préserver	Mobilité active en lisière à créer	PPRI zone rouge	Logements groupés ou intermédiaires
Accès possibles	Portes urbaines à conforter	Zones de rétention paysagère	Mobilités actives à créer	Périmètre des secteurs	Secteur à dominante d'activités
				Limite zone B1 précaution forte PPRI	



# ESQUISSE D'ORGANISATION SPATIALE SUR LE SECTEUR « LES COSTES »



# SYNTHÈSE DU PROGRAMME





## REFLEXION PROVISOIRE SUR LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

<b>HYPOTHÈSES DE DENSITÉ</b>	
<b>Secteur Pignarel</b>	
	Hypothèse densité
<b>Le hameau</b>	
Superficie (HA)	1,5
Nombre de logements	42
Densité (logs/ha)	28
SDP estimé (si intermédiaire en promotion)	2730
<b>Le parc habité</b>	
Superficie	4,9
Nombre de logements	178,2
Densité (logs/ha)	36,36734694
SDP estimé (si intermédiaire en promotion)	11583
<b>Secteur Les Costes</b>	
	Hypothèse densité + 20%
Superficie (HA)	2,1
Nombre de logements	30
Densité (logs/ha)	14,28571429
Estimation équivalent en cessible (50% de l'emprise)	1,05
Taille moyenne des lots	350
<b>SYNTHÈSE À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION MULTISITE</b>	
LOGEMENTS TOTAUX SUR L'OPÉRATION	250
Superficie totale	8,5
Densité totale	29,43529412

- Un enjeu d'équilibre de production de logements pour une bonne intégration au regard des quartiers avoisinants
- Un premier enjeu à croiser avec les obligations en matière de sobriété foncière et de densification de l'espace

**LA SUITE À VENIR**



## Les étapes à venir

- ▶ Une concertation toujours ouverte et qui le sera jusqu'au lancement de la consultation aménageur
- ▶ La rédaction d'un bilan de concertation et le vote du bilan en conseil municipal (avant consultation aménageur)
- ▶ La création de la commission Ad'Oc au sein de la mairie
- ▶ La publication de l'appel d'offre



# Le calendrier

- ▶ Environ 12 mois pour désigner un opérateur qui va accompagner la mairie dans la mise en œuvre du projet
- ▶ Environ 24 mois d'études et de production des dossiers réglementaires
- ▶ Si obtention des autorisations : commencement des travaux de VRD (environ 6 mois)
- ▶ Démarrage des constructions des logements : 12 mois
- ▶ **Premiers habitants : été 2027**





# Rappels sur la concertation

- ▶ dossier évolutif en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que par la publication d'articles dans le journal municipal ;
- ▶ Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie et consultable sur le site Internet de la commune (<http://www.pignan.fr/>),
- ▶ Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation ([concertation-zac@pignan.fr](mailto:concertation-zac@pignan.fr)),
- ▶ Une réunion publique : tenue aujourd'hui



# ECHANGES AVEC LA POPULATION

Exprimez

- Vos questions
- Votre point de vue
- Vos attentes pour la suite



L'ÉQUIPE MUNICIPALE VOUS REMERCIE UNE  
NOUVELLE FOIS POUR VOTRE PRÉSENCE, VOTRE  
PARTICIPATION ET VOTRE ATTENTION

