



ZAC MULTI-SITE  
DOSSIER DE CONCERTATION N°1  
-ÉTUDES PRÉALABLES-  
*DIAGNOSTIC ET ENJEUX*

**Document produit par la mairie sur la base de l'étude réalisée par l'Atelier A. GARCIA-DIAZ  
Architectes-Urbanistes-Paysagistes**

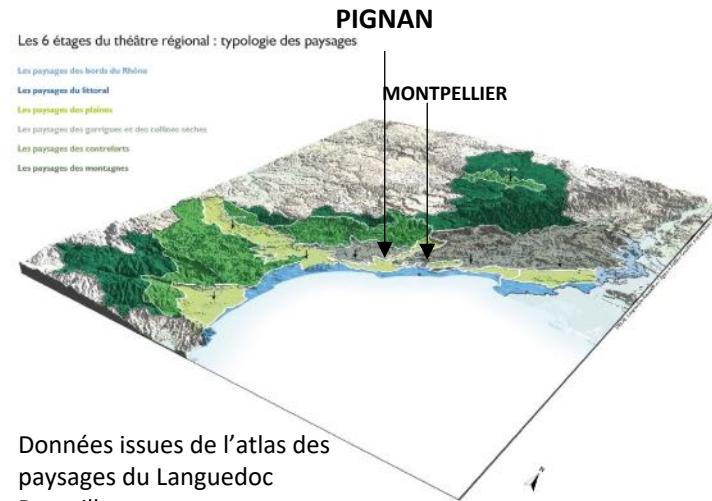
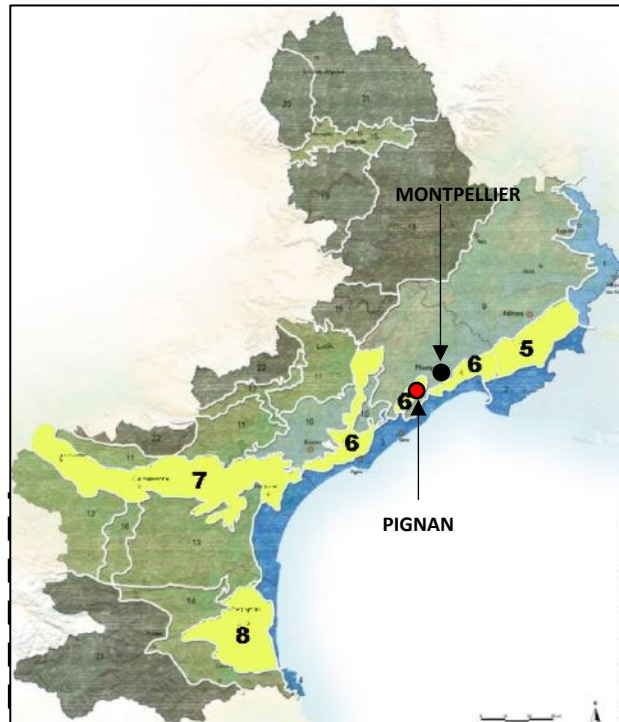
# SOMMAIRE

## VERS UN PAYSAGE DE LISIÈRES

- **UN TERRITOIRE ENTRE PLAINE ET GARRIGUE**
- **LES LISIÈRES URBAINES : L'INTERFACE VILLE / NATURE**
- **LES SECTEURS DE PROJET**
- **LES ENJEUX : TERMINER L'URBANISATION ET RECOMPOSER LES LIMITES**

# UN TERRITOIRE ENTRE PLAINE ET GARRIGUE

# UNE COMMUNE SITUEE DANS LA PLAINE OUEST DE MONTPELLIER

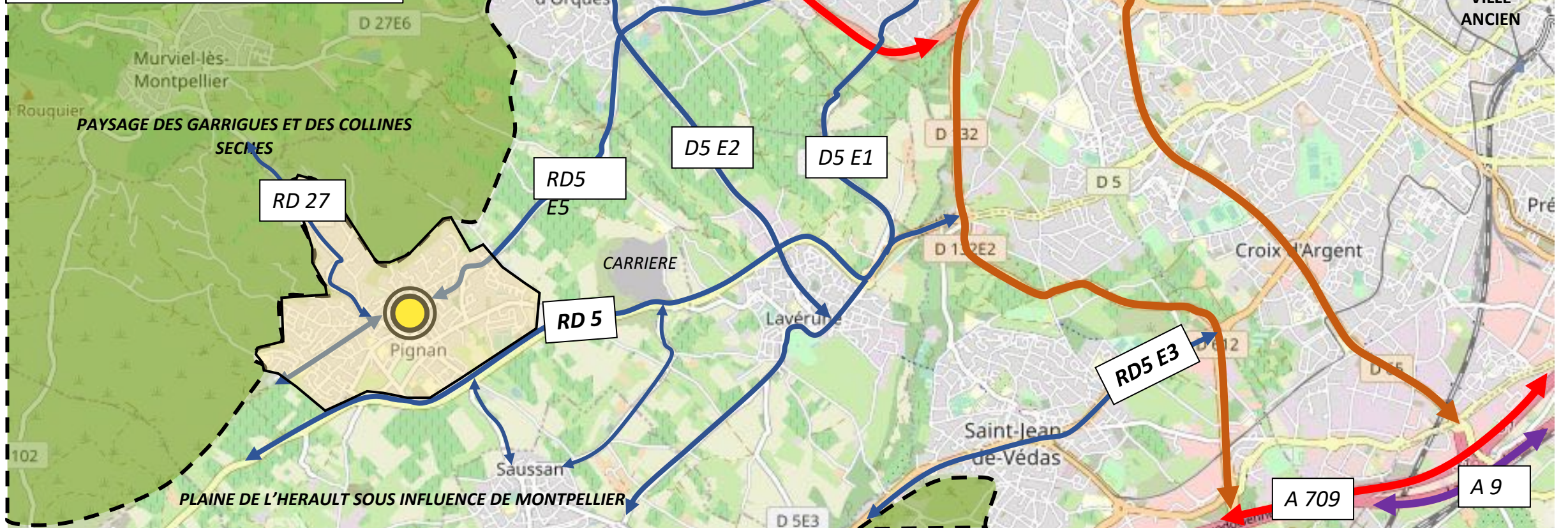


Données issues de l'atlas des paysages du Languedoc Roussillon

- Situation en limite de la plaine de l'Hérault qui possède une triple vocation: agricole, urbaine et de déplacements.
- Le paysage environnant est marqué essentiellement par la vigne, les céréales et plus ponctuellement l'arboriculture fruitière ou le maraichage.
- Ce contexte très ouvert présente peu d'obstacles et permet des vues intéressantes vers le grand paysage.
- Un réseau viare (dont historiquement la voie Domitienne) offrant une desserte efficace.

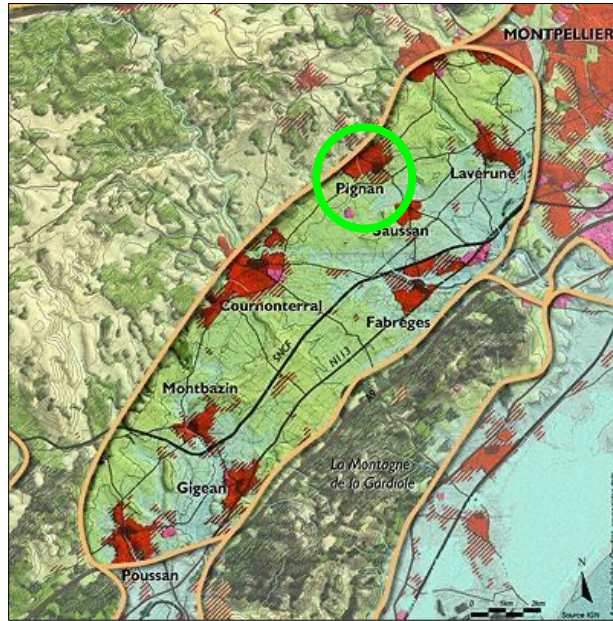
**Les paysages des plaines**

- 5- La Costière, sous l'influence de Nîmes
- 6- L'ensemble des plaines de l'Hérault, sous l'influence de Montpellier
- 7- Le sillon Audois, sous l'influence de Narbonne et Carcassonne
- 8- La plaine du Roussillon, sous l'influence de Perpignan



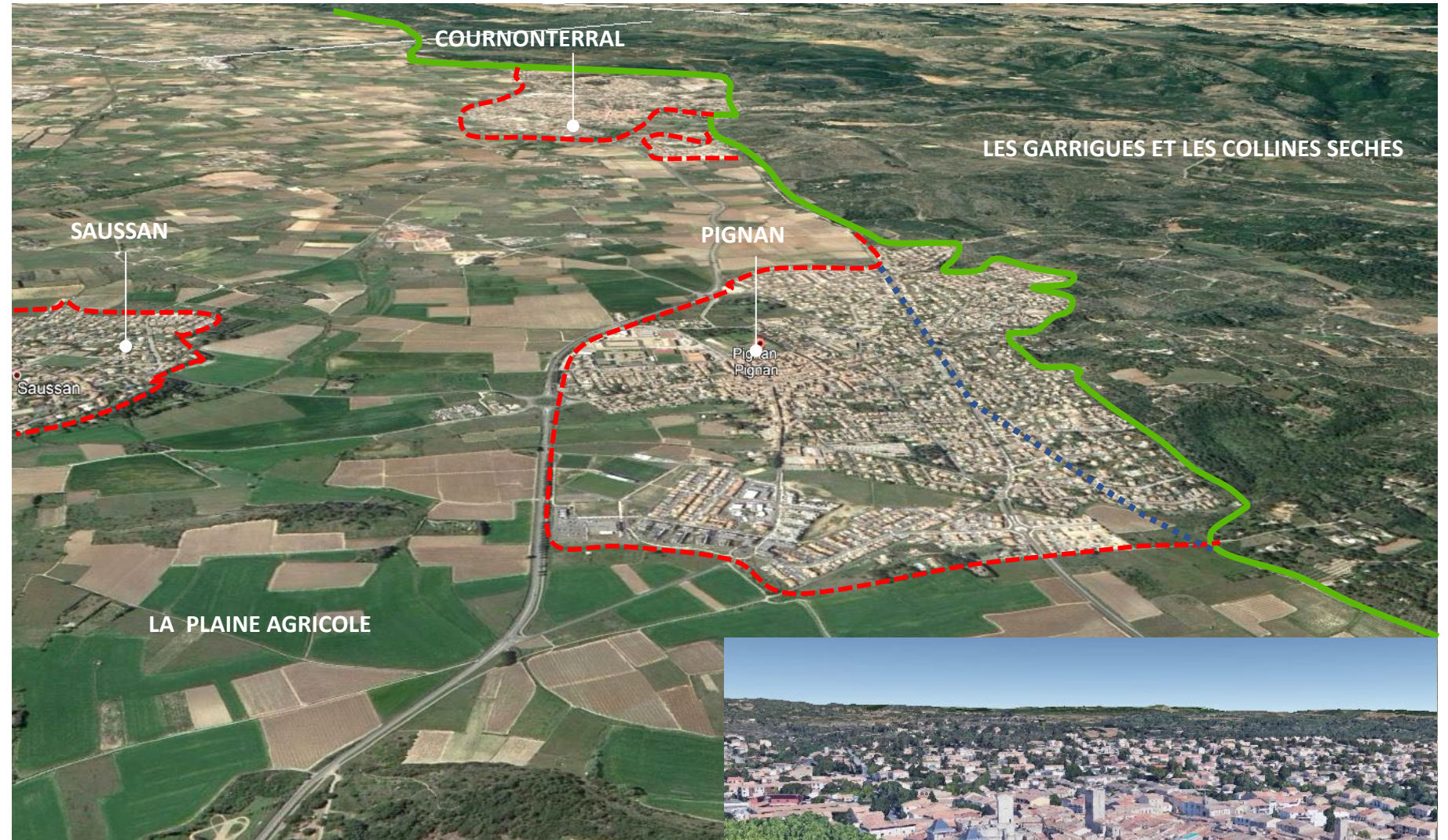
PAYSAGE DES GARRIGUES ET DES COLLINES SECHES

# UN PAYSAGE AGRICOLE DE PLAINE ADOSSÉ AUX GARRIGUES



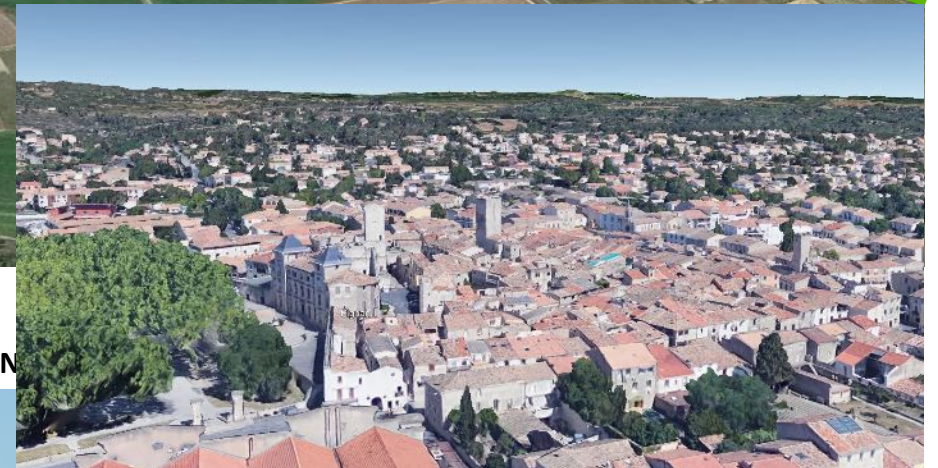
Extrait de l'atlas des paysages du Languedoc-Roussillon

- La commune de Pignan se trouve à cheval entre deux unités de paysage :
  - la plaine de Fabrègues au sud
  - et les garrigues d'Aumelas au nord
- le paysage s'appuie en permanence sur les pentes des avant-monts qui, au nord, forment l'horizon de ce vaste paysage ouvert.
- Nous sommes au cœur d'un paysage de lisières où les dynamiques d'évolution de l'agglomération dessinent des unités de paysage distinctes, davantage marquées par l'urbanisation récente (l'architecture des villages) que par les caractéristiques rurales.



VUE AERIEENNE DE PIGNAN DANS LA PLAINE

VUE AERIEENNE DU CENTRE VILLE ANCIEN



VUE DE PIGNAN DEPUIS RD5

# L'EVOLUTION DES LIMITES URBAINES

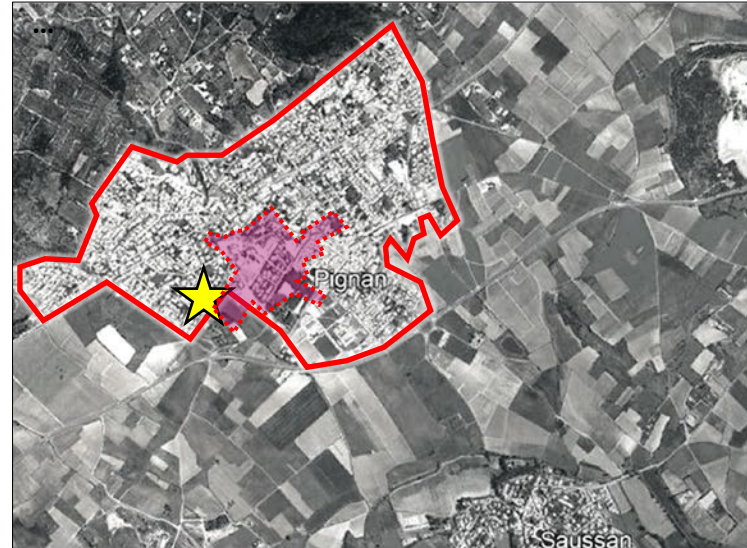
Le village historique ...

1963



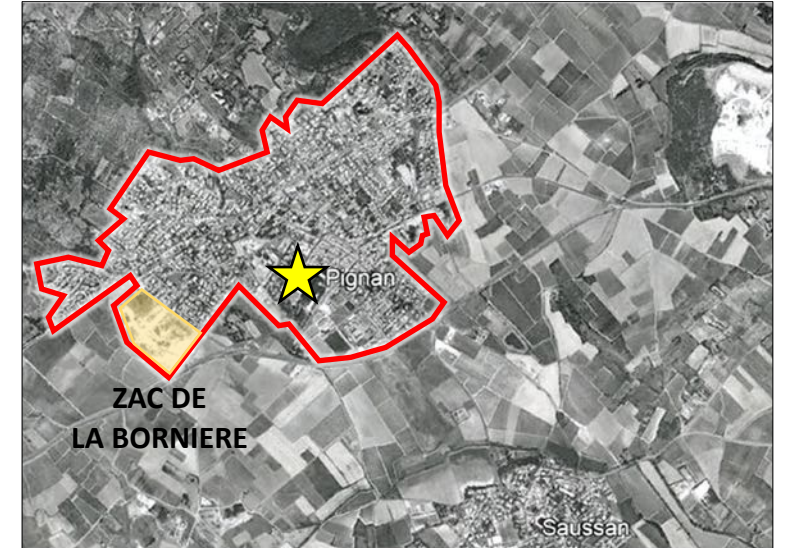
... L'expansion des lotissements

2005



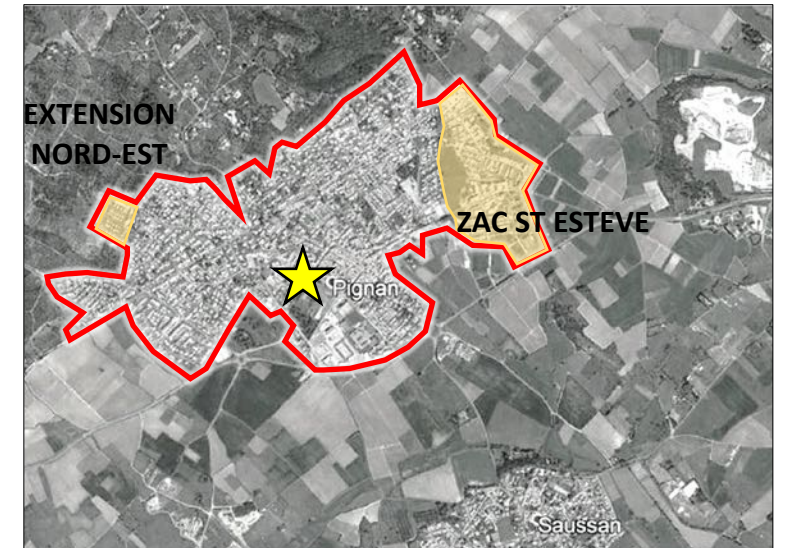
... la ZAC de la Bornière ...

2010

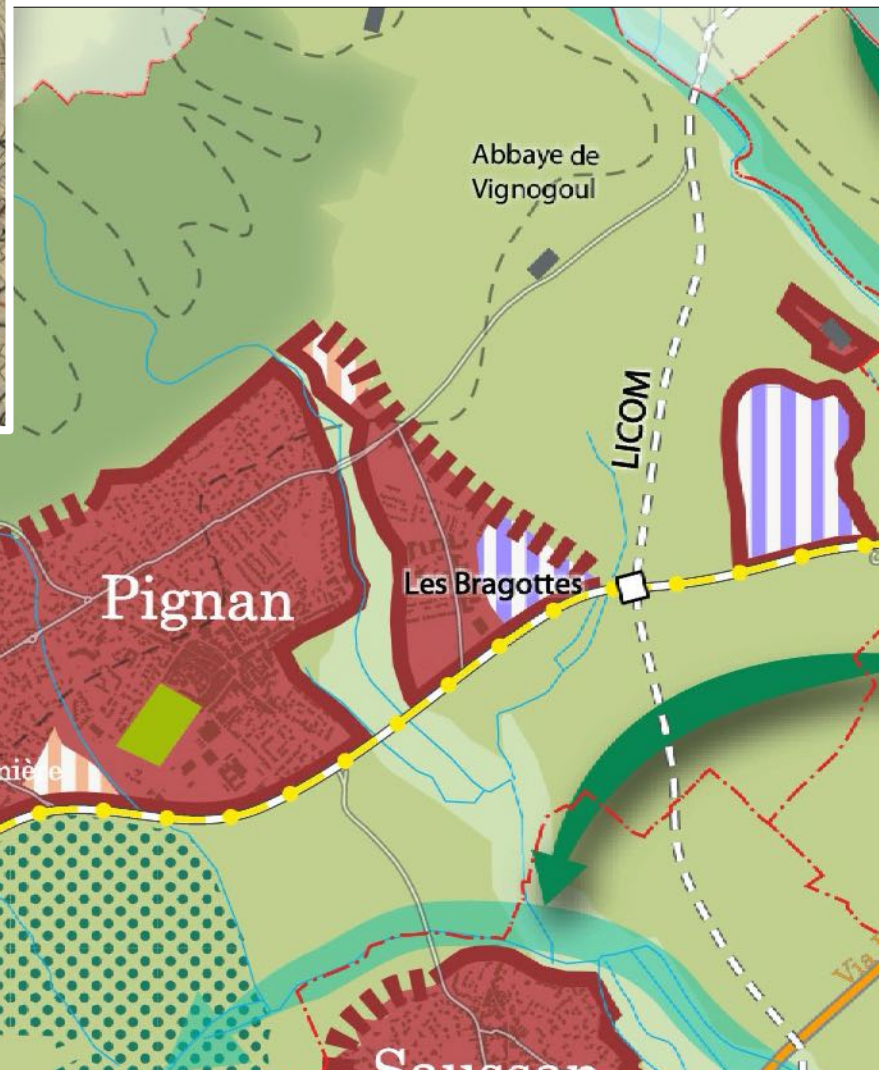
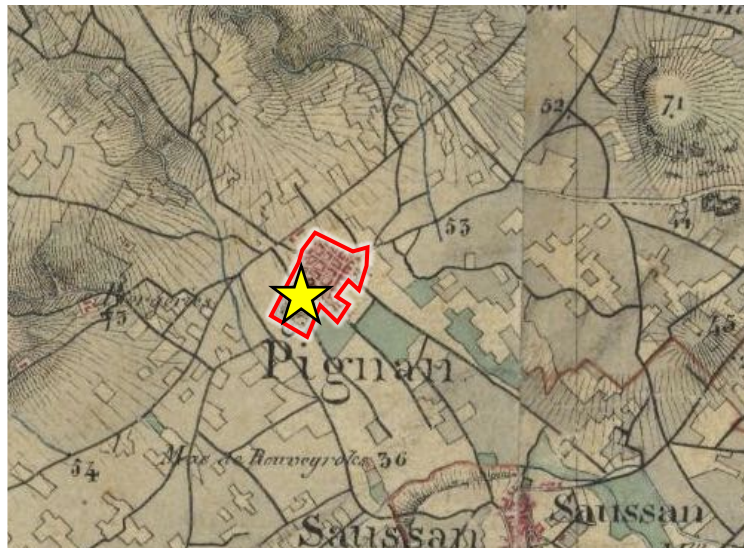


... et les nouveaux quartier

2020



★ REPERE: LE CHATEAU



LE SCOT

La commune de Pignan a connu un fort étalement urbain, lié au développement des lotissements au cours des années 1960 à 2000

Le RD5 a constitué une limite forte au sud de la commune.

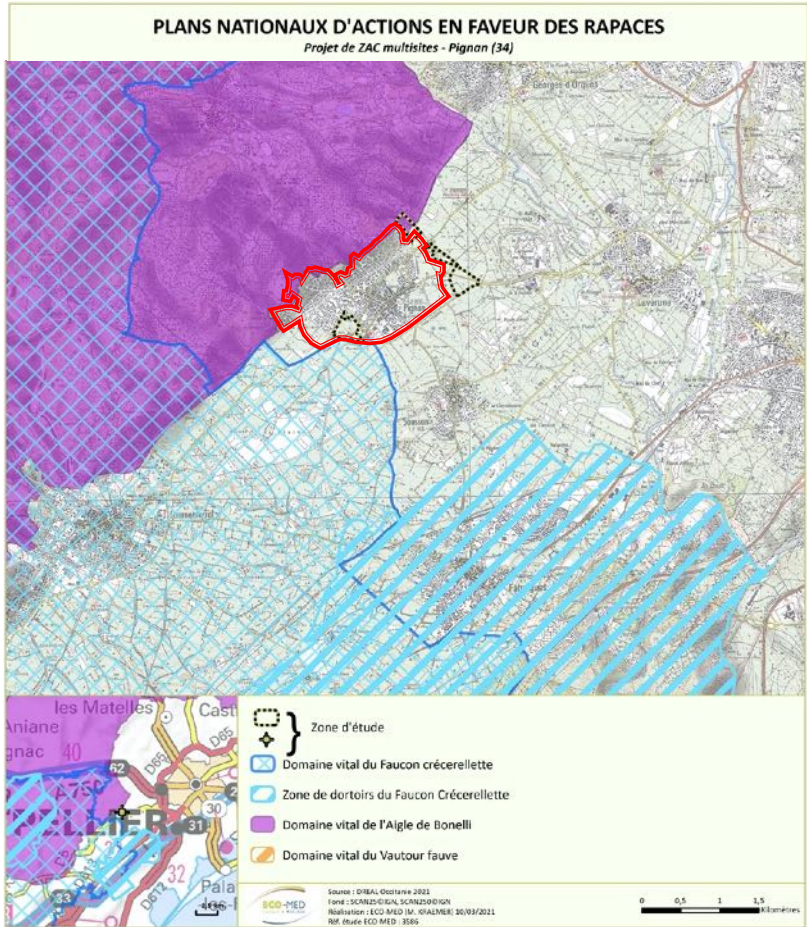
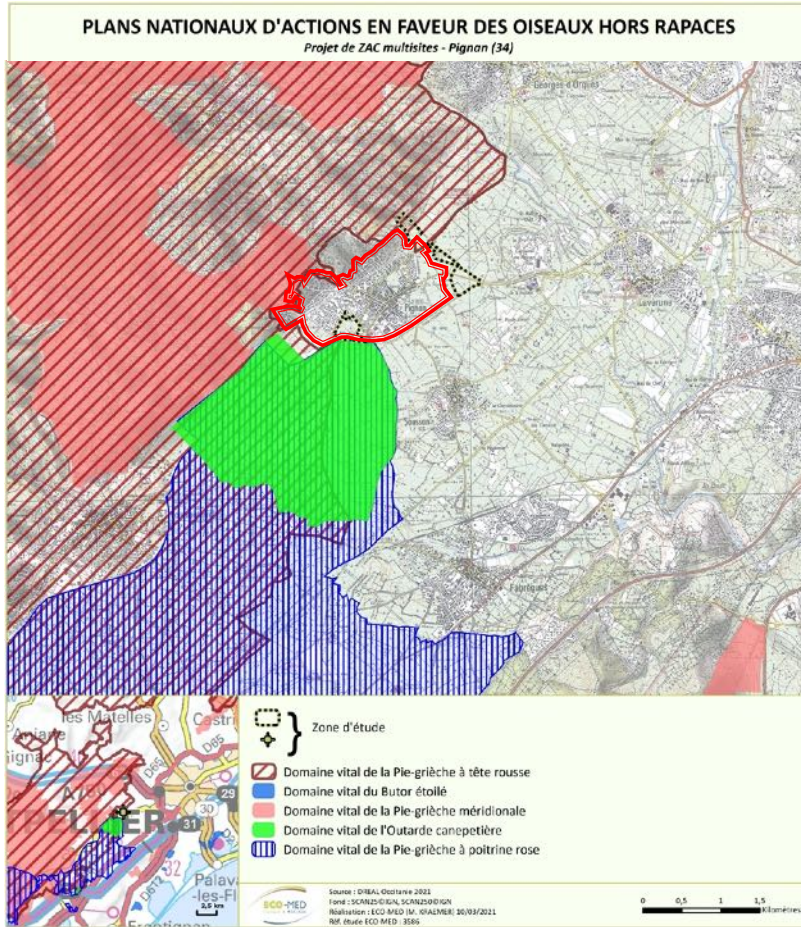
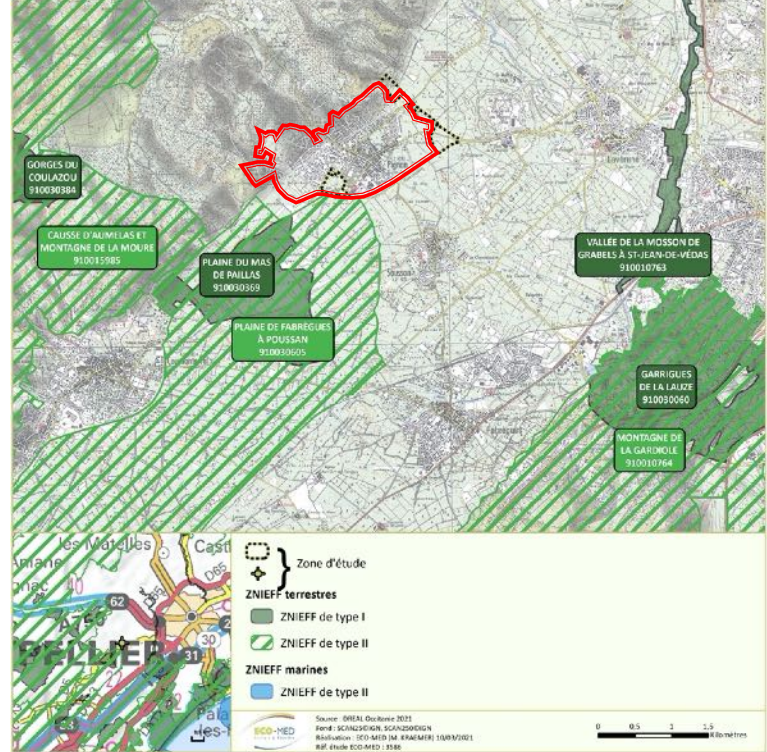
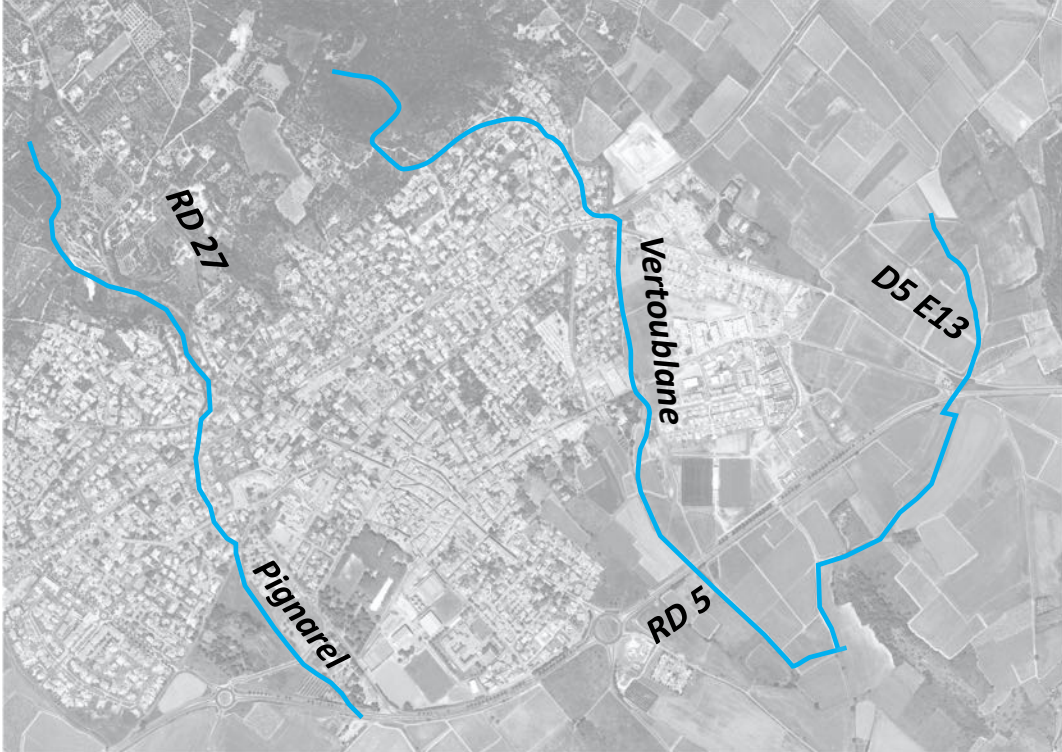
En 2010, le quartier de la Bornière est venu clore l'extension vers la plaine ouest.

Depuis, deux nouveaux quartiers ont été créés sur la commune : Saint Estève et l'extension nord-est.

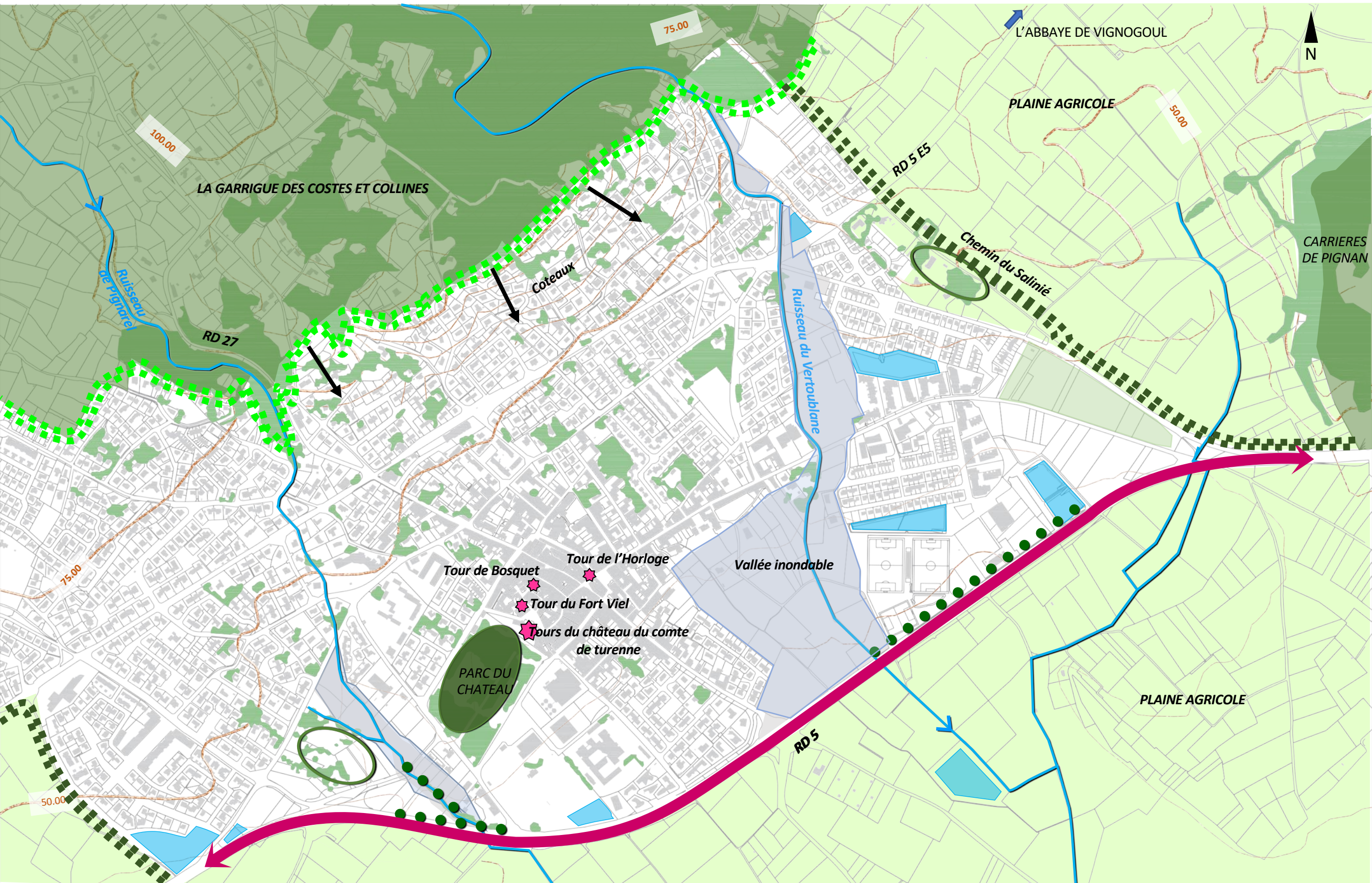
Enfin, le SCOT prévoit des extensions sur la frange Est et le long du Pignarel, au sud du village.

# 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.



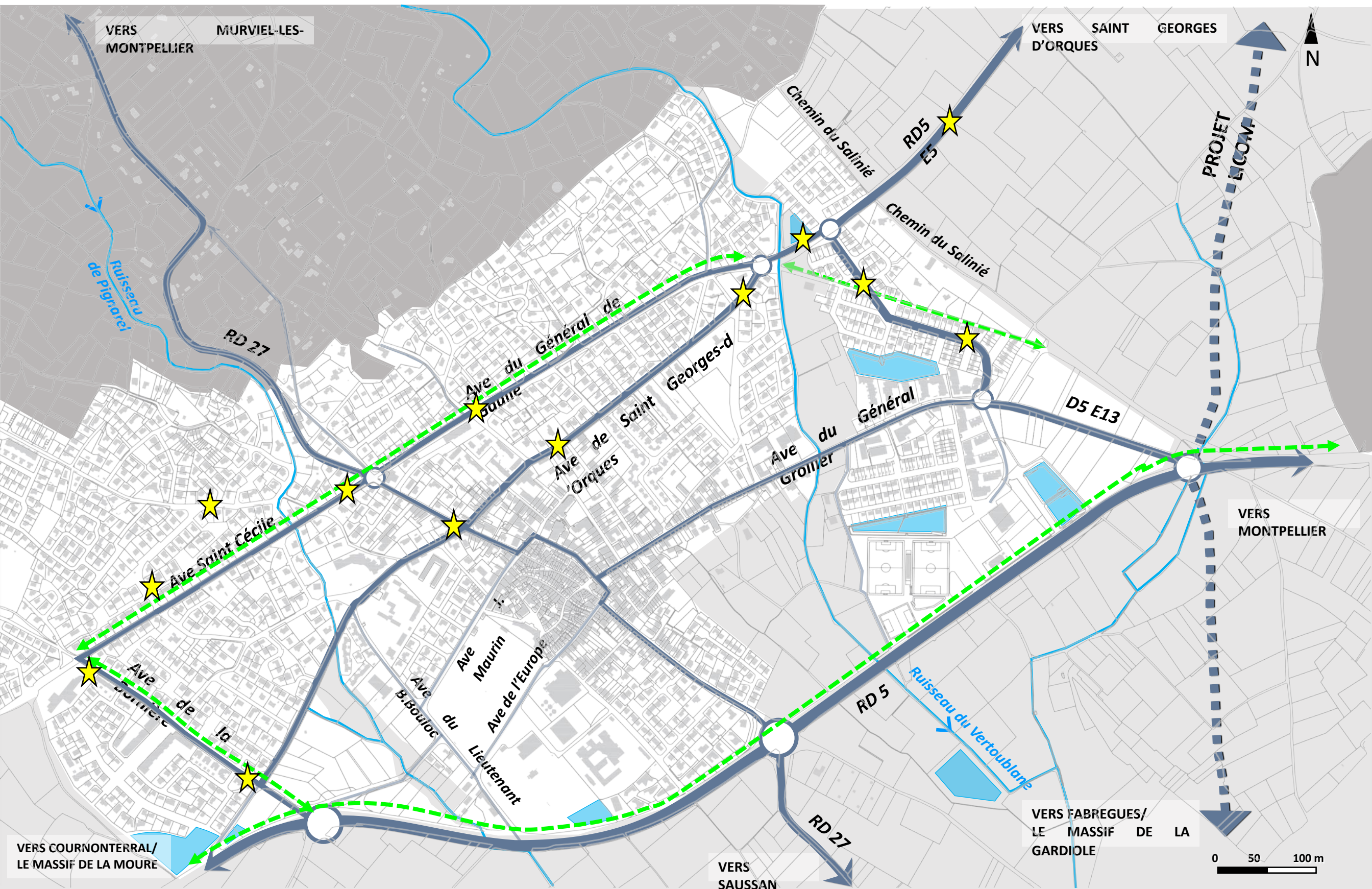
# LES ÉLÉMENTS MARQUANT LE PAYSAGE



-  Parc du Château
-  Repères patrimoniaux
-  Bassins de rétention existants
-  Lisière avec la plaine agricole
-  Lisière avec les collines et la garrigue
-  Cours d'eau
-  Plantations alignées
-  Limite RD 5



# LE RESEAU VIAIRE ET CYCLABLE ET TRANSPORT PUBLIC



Le réseau viaire se structure à partir des voies départementales (RD 5, 5<sup>E5</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

# LES ACCÈS VERS LE VILLAGE : DES PORTES URBAINES A VALORISER



**VUE 01** : Le front bâti dense du nouveau quartier St Estève depuis la RD5.



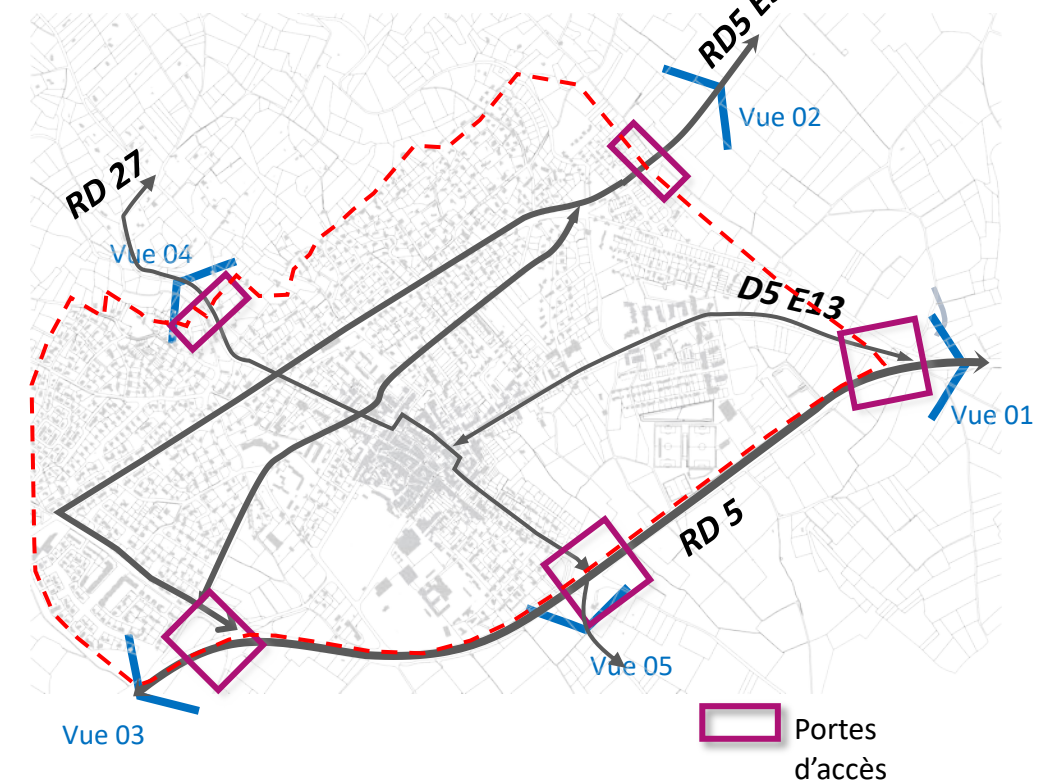
**VUE 02** : Le nouveau quartier St Estève depuis la RD5 E5.



**VUE 03** : Les masses arborées caractérisant l'arrivée depuis Cournonterral.



**VUE 04** : Le relief arboré des Costes depuis la RD27:.



Actuellement limitées à un vocabulaire essentiellement routier, les voies d'entrée à la ville de Pignan sont autant de vitrines offrant l'opportunité de renforcer une image identitaire forte et cohérente avec le patrimoine bâti et paysager.

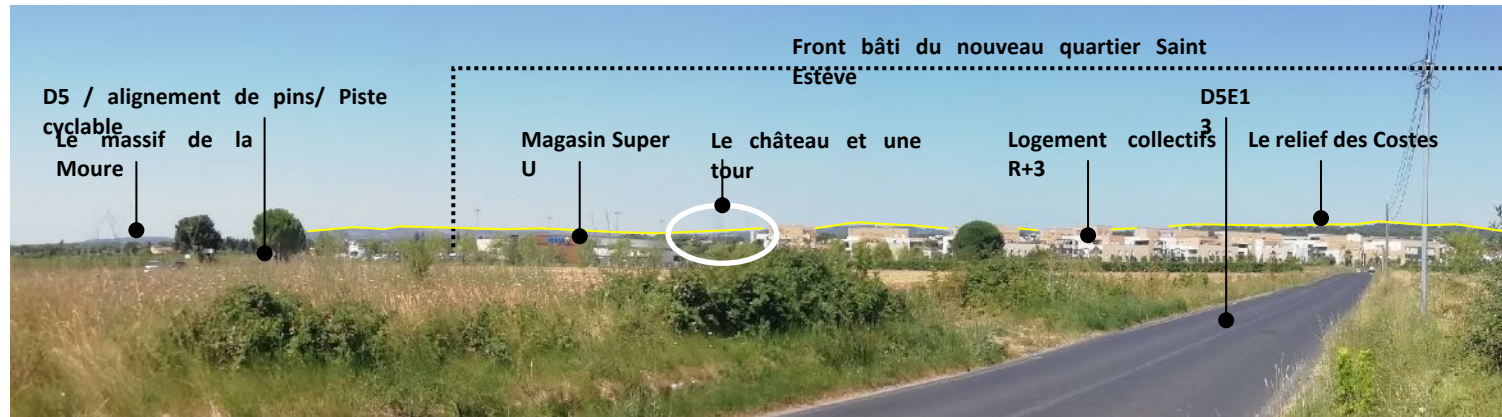


L'Impact de la nouvelle cave oléicole en vitrine sur la RD5



**VUE 05** : Entrée depuis la RD27 depuis Saussan direction Pignan.

# DES VUES LOINTAINES VERS LE VILLAGE A PRÉSERVER



**VUE 01** Point de vue depuis la D5E13. Le secteur d'entrée de ville est « Les Bragottes » s'étendant devant le premier front bâti du nouveau quartier St Estève.



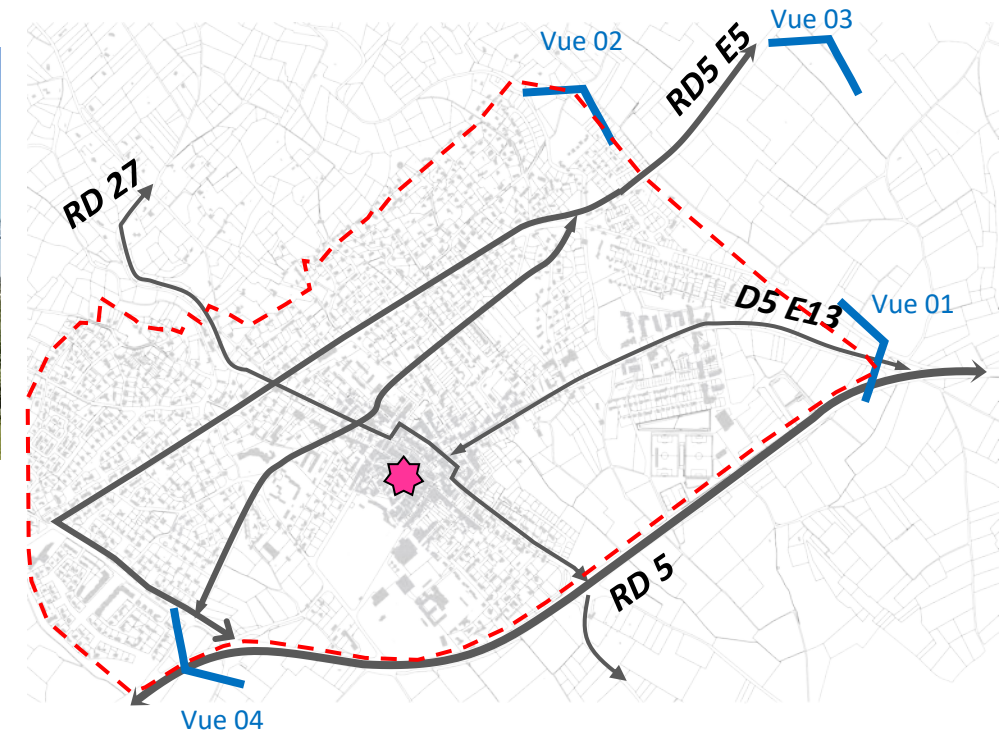
**VUE 02** Point de vue dominant depuis le secteur nord donnant à voir le château, les trois tours et le paysage lointain.



**VUE 03** Des secteurs est et nord visibles sur un linéaire important dès l'Abbaye de Vignogoul depuis la D5E5 et s'inscrivant dans les reliefs environnants.



**VUE 4** Un secteur visuellement très présent en entrée de ville ouest. Une superposition d'écrans végétaux masquant le château et les tours.



- Les vues lointaines découvrent un paysage agricole très ouvert où les masses boisées sont des repères.
- Les amers des constructions historiques du centre ville souffrent la concurrence des nouvelles constructions. (vue 2)
- Pignan se découvre surtout depuis les routes départementales qui sont aujourd'hui les vitrines de la ville. Il s'agit de vues dynamiques qui sont liées à la vitesse de déplacement relativement élevée des véhicules.
- La piste cyclable accompagnant la D5 permet une approche plus lente et offre une perception plus fine.

# DES VUES DE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE PATRIMONIALE A ORGANISER

Les entrées Est et Sud-Ouest de la commune donnent à voir, en plusieurs points, les éléments patrimoniaux. Ces vues contribuent à marquer le site de son caractère rural riche d'un patrimoine culturel fort.



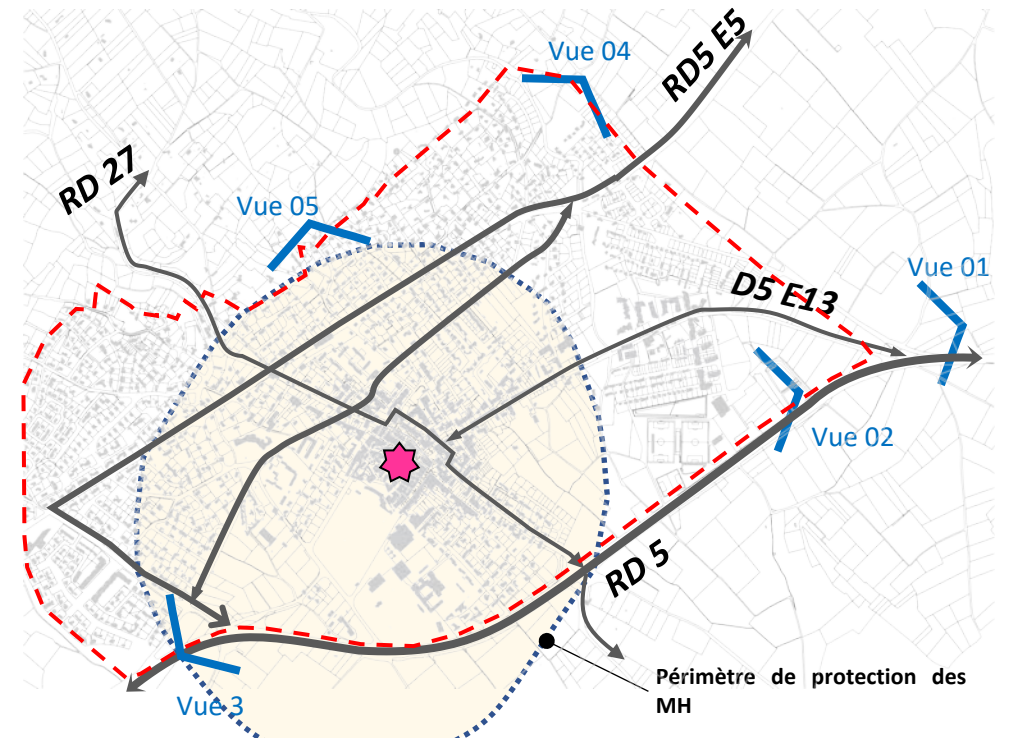
**VUE 01** Le Château de Turenne, les tours du Fort Viel et du Bosquet, vus depuis l'entrée de ville depuis la RD5.



**VUE 02** Le Château de Turenne, les tours médiévales du Fort-Viel et de Bosquet, et plus discrètement celle de l'Horloge vus depuis la coulée verte de la Zac St Estève



**VUE 03** Depuis la RD5 La silhouette du parc boisé du château comme ligne de ciel



**VUE 04** La tour du Fort Viel vue depuis le chemin des Saliniés.



**VUE 05** Le Château de Turenne, les tours du Fort Viel depuis le secteur pavillonnaire situé sur le tombant du Causse d'Aumelas : des vues au dessus des toitures.


# LES LISIÈRES URBAINES : L'INTERFACE VILLE/NATURE


# DES LISIÈRES URBAINES : MENAGER DES LIENS ENTRE LA VILLE ET LE PAYSAGE

## • LE TRAITEMENT DES ABORDS DES SECTEURS

COMPOSER LES BORDS URBAINS MAITRISANT LA TRANSITION AVEC LA CAMPAGNE ET LES ESPACES VERTS EXISTANTS, PERMETTRA DE CREER UNE TRANSITION HARMONIEUSE ENTRE LA VILLE ET SON ENVIRONNEMENT RURAL ET NATUREL.



Lisière avec les garrigues du piémont 

Lisière avec la plaine agricole 

## Les éléments supports des différentes lisières

### Des voies carrossables



### Des sentiers



### La RD5 avec la piste cyclable



### La trame bleue



### Le fond des

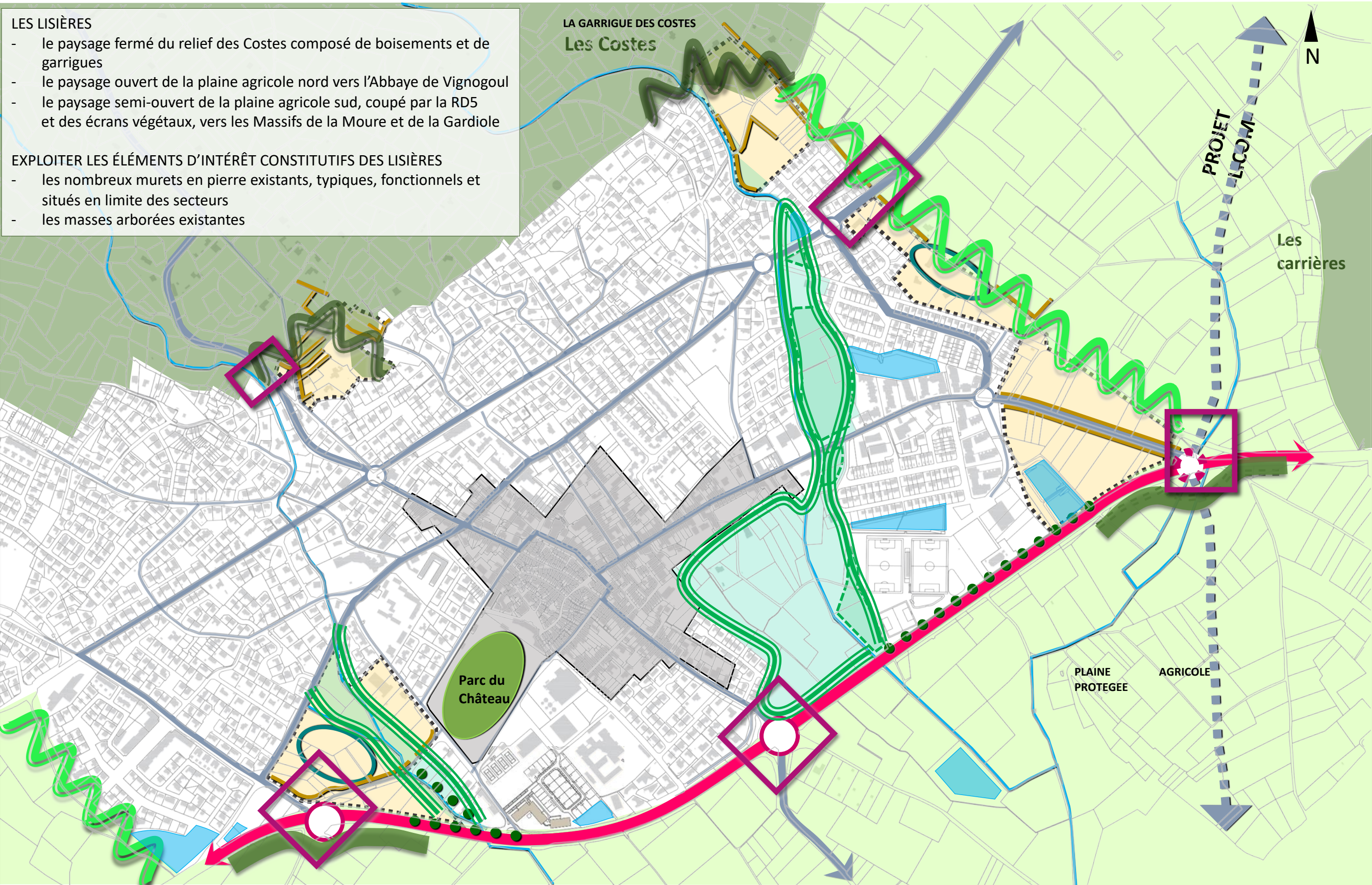


### Des impasses lisières avec les garrigues au nord



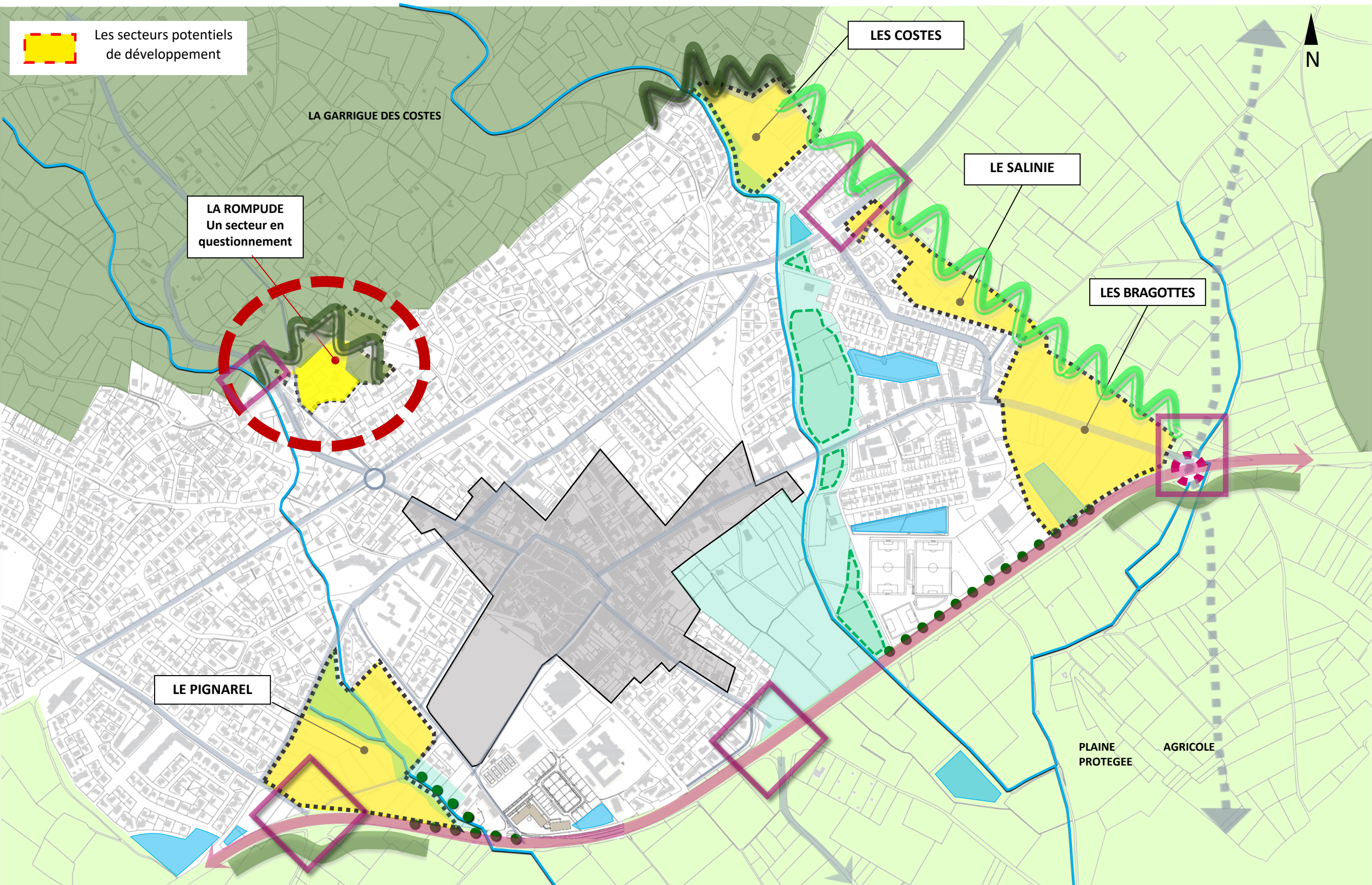
# METTRE EN VALEUR LES LISIÈRES AVEC LE GRAND PAYSAGE

- LES LISIÈRES**
- le paysage fermé du relief des Costes composé de boisements et de garrigues
  - le paysage ouvert de la plaine agricole nord vers l'Abbaye de Vignogoul
  - le paysage semi-ouvert de la plaine agricole sud, coupé par la RD5 et des écrans végétaux, vers les Massifs de la Moure et de la Gardiole
- EXPLOITER LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT CONSTITUTIFS DES LISIÈRES**
- les nombreux murets en pierre existants, typiques, fonctionnels et situés en limite des secteurs
  - les masses arborées existantes



<b>Tissu paysager</b>	Relief boisé et garrigue	Projet de parc urbain	Lisière avec le paysage fermé des Costes	Lisières internes	Les portes de la ville
	Plaine agricole	Masses arborées d'intérêt	Lisière avec le paysage ouvert de la plaine nord	Ecran végétal	
	Plaine inondable	Murets de pierre sèche	Lisière avec le paysage semi-ouvert de la plaine sud	Coupure routière	

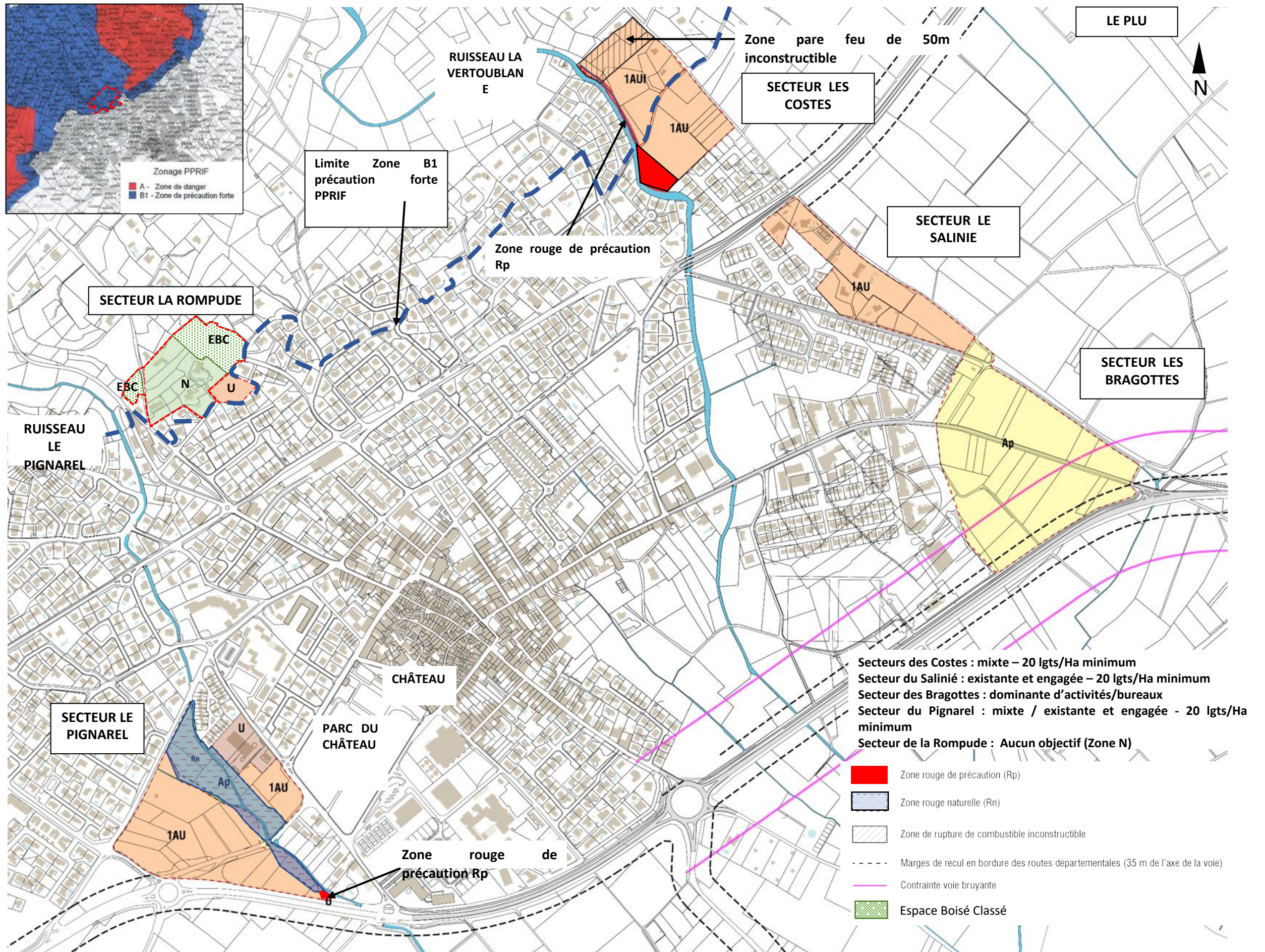
# ISSUS DES LISIERES, LES SECTEURS POTENTIELS D'URBANISATION



- |                          |                           |  |                           |                        |
|--------------------------|---------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| Relief boisé et garrigue | Projet de parc urbain     | Lisière avec le paysage fermé des Costes             | Lisières vers l'intérieur | Les portes de la ville |
| Plaine agricole          | Masses arborées d'intérêt | Lisière avec le paysage ouvert de la plaine nord     | Ecran végétal             | Limite sud du RD5      |
| Plaine inondable         | Murets de pierre sèche    | Lisière avec le paysage semi-ouvert de la plaine sud |                           |                        |



# LES CONTRAINTES D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LES SECTEURS



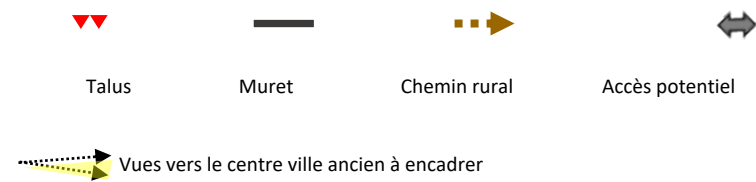
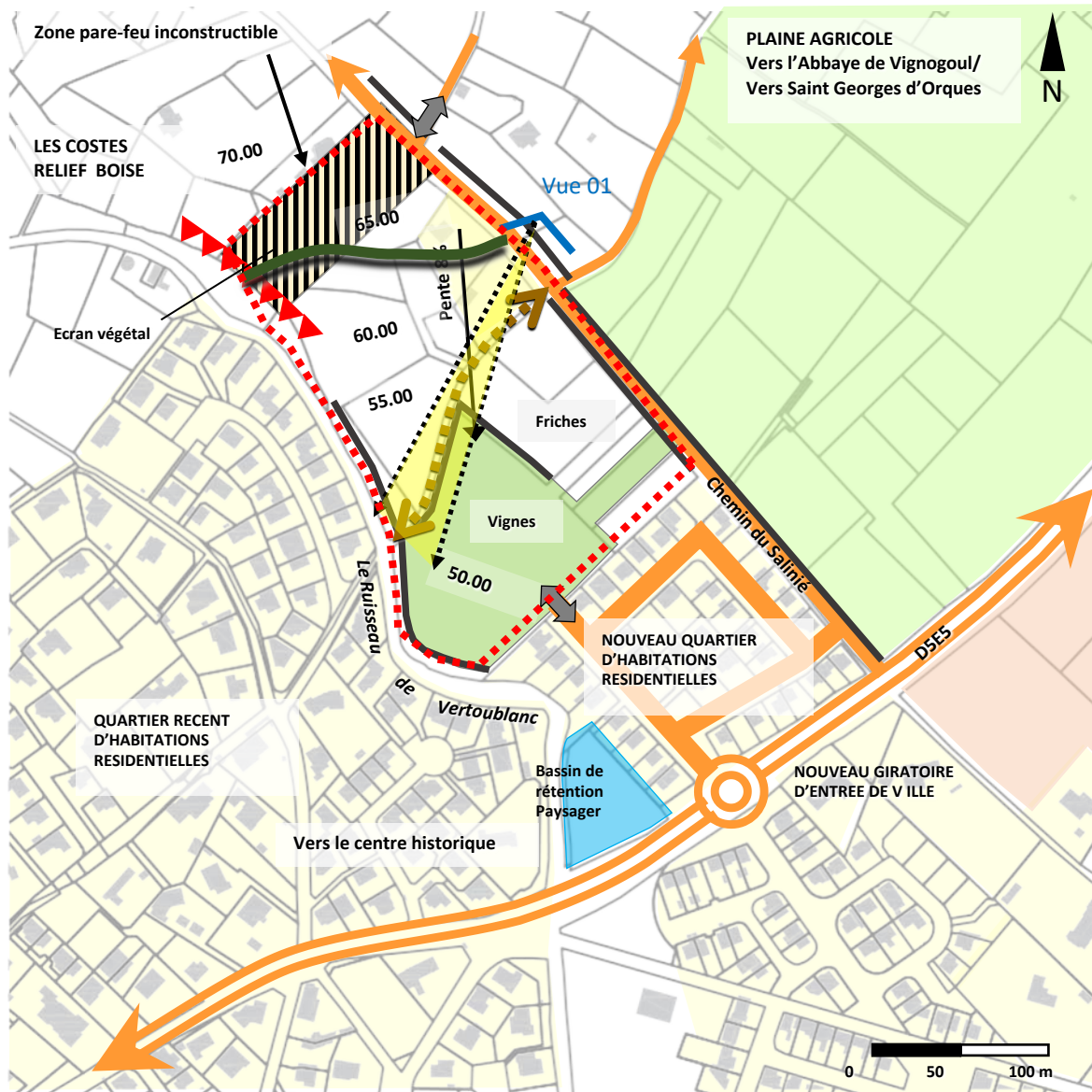
## LES SECTEURS D'URBANISATION RETENUS POUR LA ZAC MULTI-SITE

## LES SECTEURS D'URBANISATION 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.
- 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, en effet, ces secteurs n'entrent pas dans le champ des opérations d'aménagement disposées au L.300-1 du code de l'urbanisme.

# LES PRINCIPALES COMPOSANTES DES DIFFÉRENTS SECTEURS

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



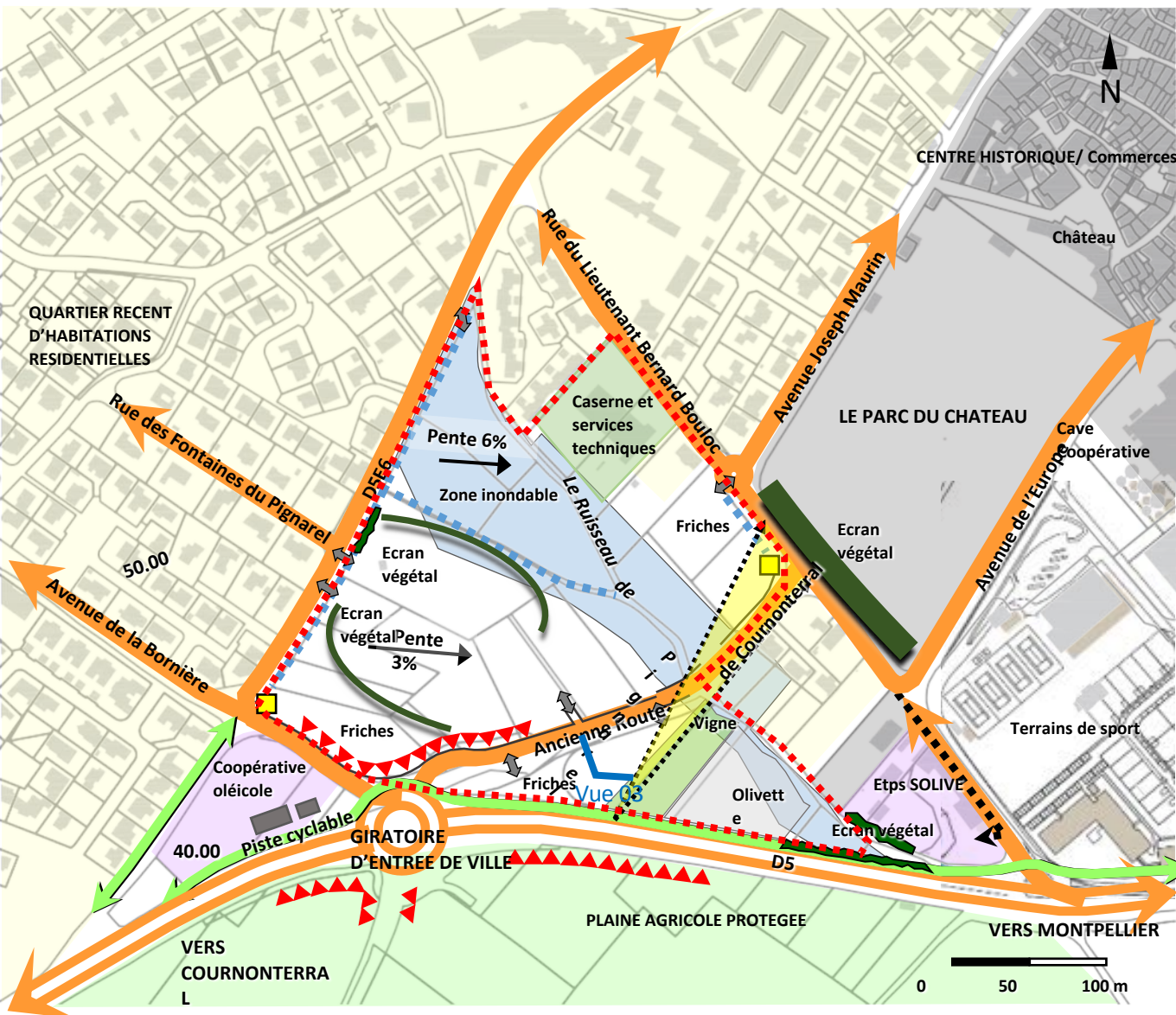
Vue 1 depuis drone hauteur 15m secteur « Les Costes »



Vue 2 drone hauteur 15m Secteur « Les Bragottes »

# LES PRINCIPALES COMPOSANTES DES DIFFÉRENTS SECTEURS


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

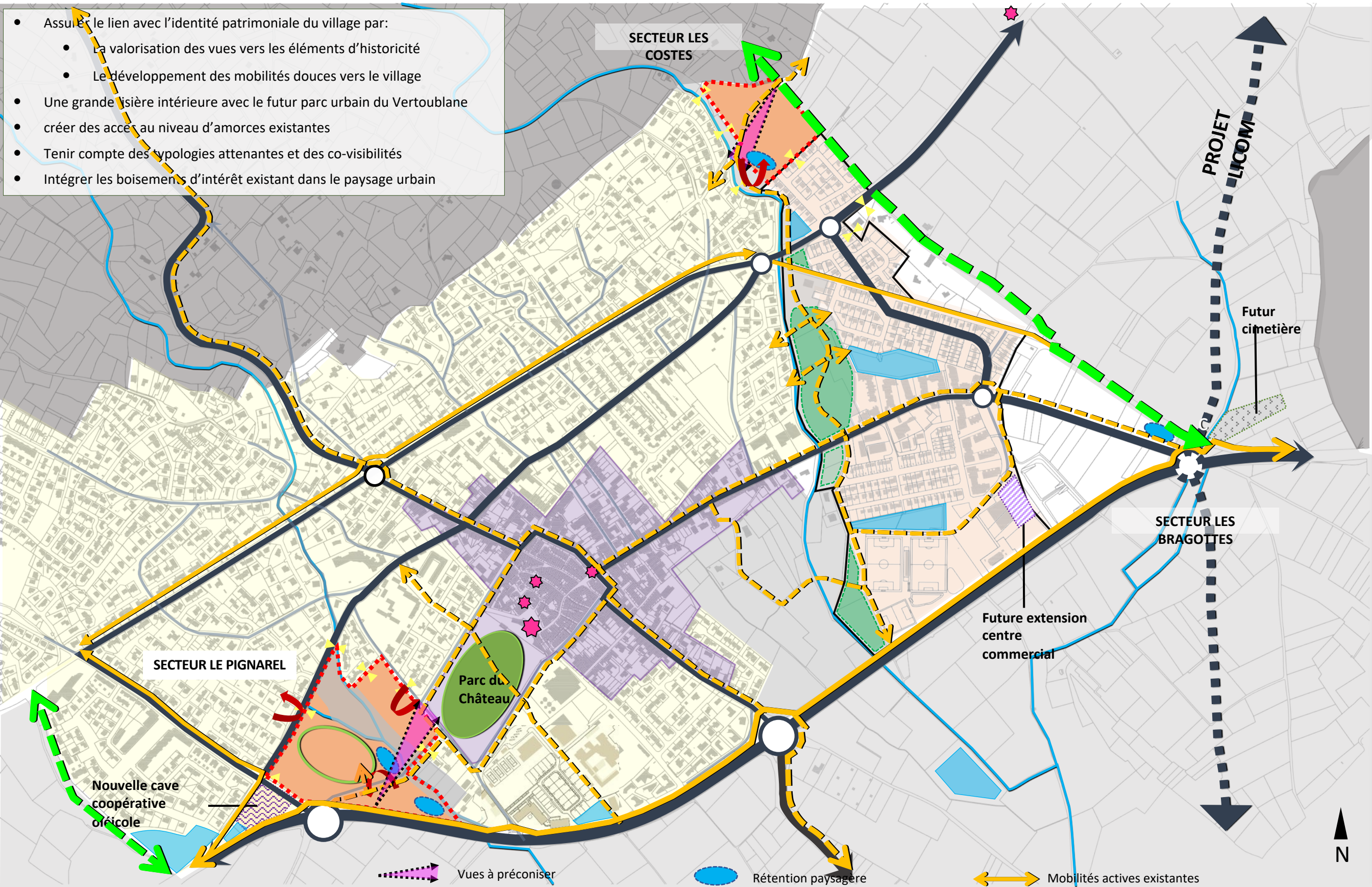
Croix monumentale

Vue vers l'écran végétal et remparts du château 

**LES ENJEUX : TERMINER L'URBANISATION  
ET RECOMPOSER LES LIMITES**

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

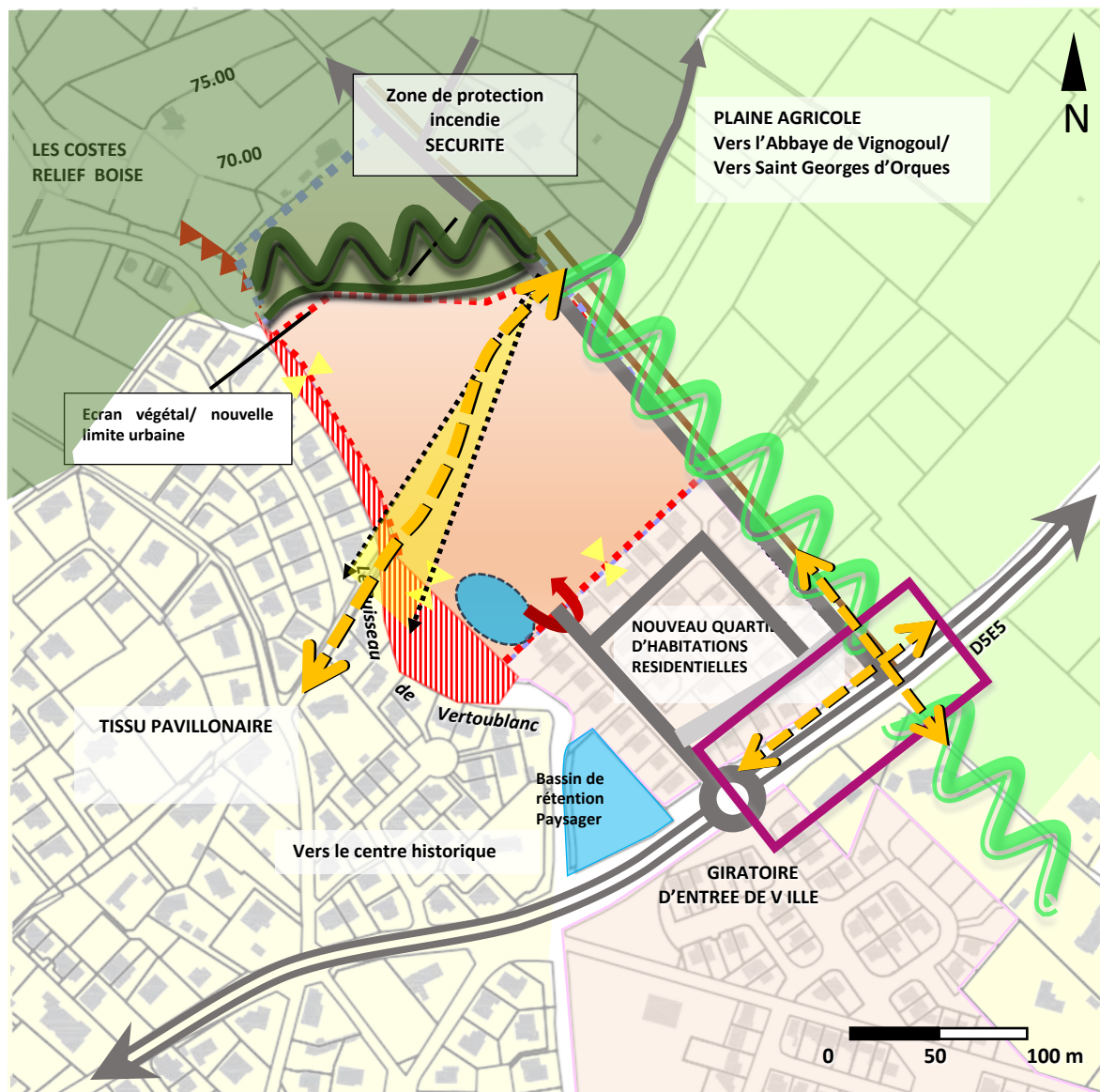
- Assurer le lien avec l'identité patrimoniale du village par:
  - La valorisation des vues vers les éléments d'historicité
  - Le développement des mobilités douces vers le village
- Une grande lisière intérieure avec le futur parc urbain du Vertoublane
- créer des accès au niveau d'amorces existantes
- Tenir compte des typologies attenantes et des co-visibilités
- Intégrer les boisements d'intérêt existant dans le paysage urbain



<b>Tissu urbain</b>	Centre ancien	Repères patrimoniaux	Rétention paysagère	Mobilités actives existantes
	Quartiers récents	Masses arborées d'intérêt	Projet de parc urbain	Mobilités actives à créer/préconiser
	Nouveau quartier St Estève	Co-visibilités avec le bâti existant	Dessertes véhicules potentielles	Mobilités actives fortement végétalisées en lisière à créer
			Articulation à aménager	

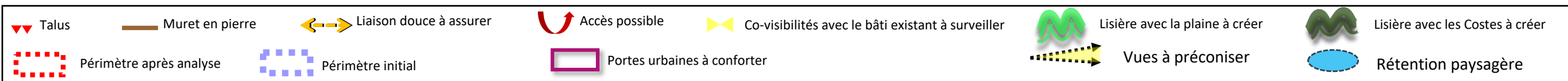
# LES ENJEUX PAR SECTEUR

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



## SECTEUR NORD « LES COSTES »

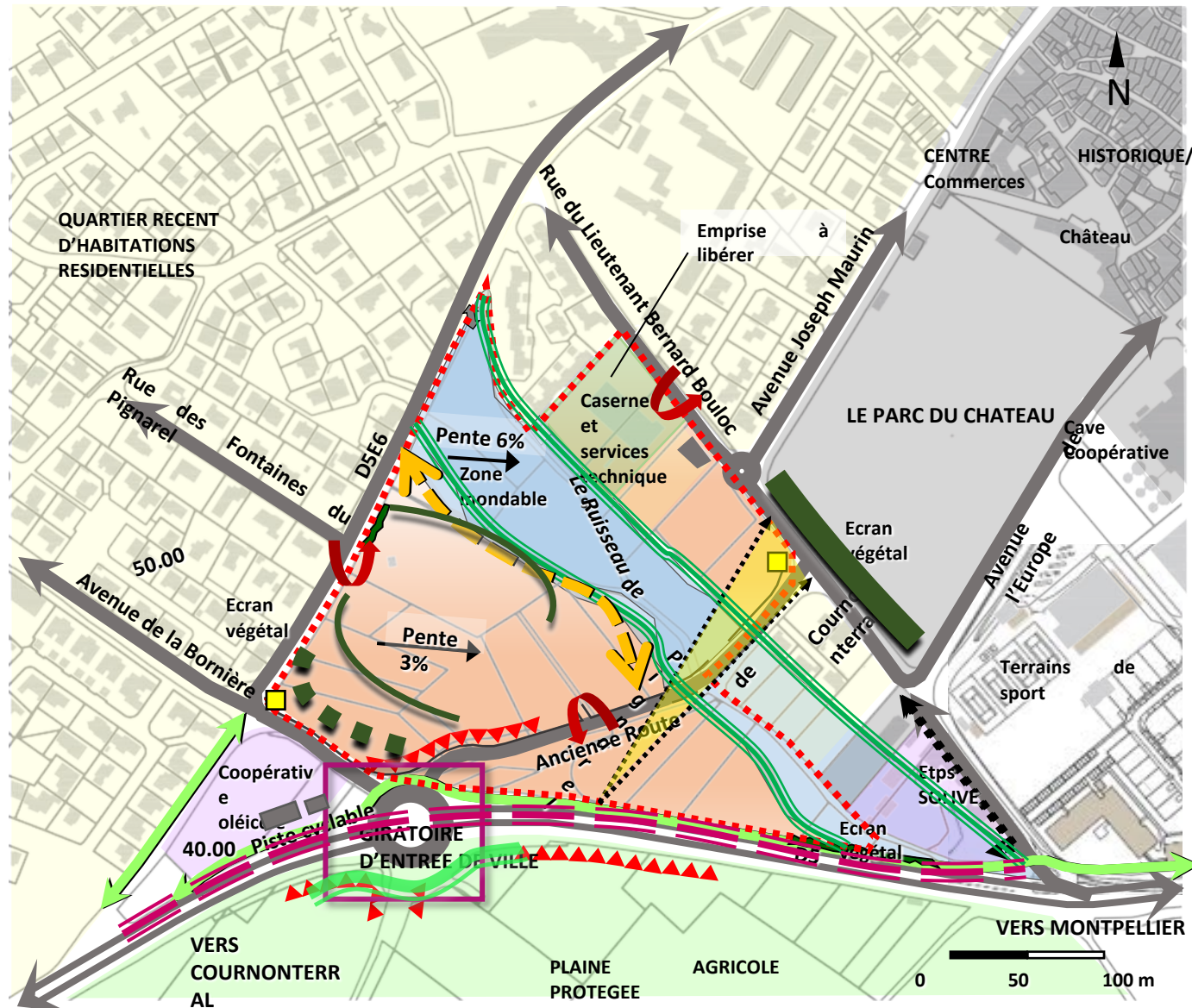
- Créer une réelle lisière urbaine avec le paysage environnant (avec la garrigue au nord et plaine agricole à l'est).
- Rendre inconstructible la partie nord du site.
- Traiter l'entrée depuis la RD5E5 en véritable porte urbaine en sécurisant les déplacements piétonniers. (traversée de la RD5E5)
- Gérer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





# LES ENJEUX PAR SECTEUR

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



## SECTEUR OUEST « LE PIGNAREL »

- 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 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PAR SECTEUR

Le secteur ouest « Le Pignarel »: n'offre pas d'enjeux forts de conservation. Des enjeux modérés et faibles dans presque la totalité du site.



Secteur nord « Les Costes »: des enjeux modérés concernant les habitats naturels presque dans toute sa totalité. Aucun enjeu fort de conservation dans tout le secteur.

Secteur présentant le plus de diversité structurale et d'habitats diversifiés.

