

### Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Multi-sites Costes et Pignarel » se situe à l'Ouest de la métropole, sur la commune de Pignan.

L'OAP couvre :

- **Le site des Costes**
- **Le site du Pignarel**



1- **Le site des Costes** positionné en limite Nord-Est de la partie urbanisée de la commune, en accroche avec le quartier Saint-Estève, s'inscrit dans un paysage de lisières entre deux unités paysagères : les garrigues d'Aumelas au Nord, et la Plaine de Fabrègues au Sud.

Il est délimité par :

- Un sentier pédestre au nord ;
- Le chemin du Salinié à l'est ;
- Le quartier Saint-Estève au sud ;
- Le ruisseau de la Vertoublane et sa zone inondable à l'ouest.

Le site présente un dénivelé est/ouest qui se traduit par une pente moyenne de 6 %, le point bas du site est constitué par le ruisseau de la Vertoublane.

Il est desservi par :

- La route de Saint-Georges-d'Orques (RM5E5), via la rue Joe Dassin ;
- La Véloligne C qui borde le site à l'est ;
- La ligne de bus 34 qui relie la Commune à Montpellier, via un arrêt situé à 150 m ;
- Les axes de mobilité douce du quartier Saint-Estève permettant un accès au cœur de ville.

**2- Le site du Pignarel** est positionné au sud-ouest de la commune :

- A proximité du centre du village qui accueille des commerces et services de proximité ;
- Entre le quartier pavillonnaire de la Bornière et le Parc du Château.
- Au contact d'équipements publics structurants : Groupe scolaire Lucie Aubrac, Collège Marie Curie, Halle des Sports et Plateau Sportif.

Il est délimité par :

- L'avenue du Passet au nord-ouest ;
- Au nord-est par la rue André Solive et un tissu urbain intégrant des pavillons, les services techniques ainsi qu'une caserne de pompier ;
- L'ancienne route de Cournonterral au sud-ouest ;
- La RM5 au sud-est.

Le site présente une pente moyenne ouest/est égale à 4% et un dénivelé négatif de 7m. Le ruisseau du « Pignarel » qui traverse le site en constitue le point bas.

Il est desservi par :

- Plusieurs voiries : Avenue du Passet, Rue André Solive, Ancienne route de Cournonterral (qui intègre des trottoirs) et la RM5 ;
- La Véloligne n°8 ;
- Les axes de mobilités douces du quartier de la Bornière.

## Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement de la ZAC « Multi-sites Costes et Pignarel » vise à créer deux nouveaux quartiers en prolongement de deux quartiers existants : « Saint-Estève » et « Bornière ». La composition urbaine visera à bien insérer l'ensemble des aménagements dans leur contexte urbain et paysager.

**Sur le site des Costes**, il s'agira de constituer une urbanisation en lien avec le paysage environnant de la plaine agricole et les formes urbaines au contact du site. La situation d'interface du secteur implique de constituer une limite paysagère franche.

**Sur le site du Pignarel**, l'aménagement du site visera à :

- Bien insérer l'ensemble des constructions dans un site marqué par des enjeux paysagers liés à la visibilité du site en entrée de village.
- Préserver les cônes de vue sur le parc du château depuis la RM5.

La programmation, à l'échelle de l'OAP, visera à répondre aux besoins en logements, produire des services et commerces nécessaires à la vie des quartiers, créer des espaces publics et des équipements attractifs. L'offre d'habitat devra être diversifiée, comprenant des logements libres, sociaux et abordables, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et participer à assurer des parcours résidentiels continus.

Sur le plan environnemental, l'aménagement des sites veillera à :

- Préserver des éléments supports de continuités écologiques et renforcer la coulée verte du Pignarel ;
- Proposer des formes urbaines permettant de libérer des espaces perméables favorisant des îlots de fraîcheur et l'infiltration des pluies courantes ;
- Intégrer les enjeux liés aux aléas hydrauliques et/ou feux de forêt.

Enfin, chaque site devra se connecter aux équipements publics et au cœur du village via les maillages piétons et cycles.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Principes d'aménagement

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

Située à l'interface avec les espaces agro-naturels, l'aménagement du **site des Costes**, s'appuiera sur :

- Une composition en continuité du tissu existant :
  - Prolongeant les caractéristiques morphologiques (maisons individuelles groupées ou non d'une hauteur R+1 maximum) du quartier « St Estève » contigu ;
  - S'appuyant les réseaux et voiries existantes du quartier « Saint-Estève » ;
- Une organisation structurée pour valoriser les interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu existant en implantant les constructions :
  - Sur les limites publiques et privées, les interfaces seront végétalisées afin de valoriser la lisière urbaine, gérer qualitativement la transition avec les paysages naturels et protéger les maisons existantes des vues depuis les nouvelles constructions.

Située en entrée ouest de la Commune de Pignan, l'aménagement du **site du Pignarel** s'appuiera sur :

- Une composition adaptée pour préserver des vues sur le parc du château depuis le site et la RM5.
- Les constructions seront édifiées selon un épannelage qui se concrétisera par des hauteurs de bâti différenciées :
  - Le long de l'avenue du Passet la hauteur des bâtiments sera limitée à R+1 pour permettre une transition avec le tissu pavillonnaire existant ;
  - Au contact de l'ancienne route de Cournonterral, le long de la rue André Solive et en façade de la RM5 la hauteur maximale des constructions sera limitée à R+1 pour préserver des cônes de vue sur le parc du Château. ;
  - Les bâtiments les plus hauts (maximum R+2+attique) seront implantés au cœur de l'îlot situé entre le ruisseau du « Pignarel », l'avenue du Passet et l'ancienne route de Cournonterral ;
- Une organisation du bâti structurée :
  - Le long de l'avenue du Passet, les constructions s'implanteront en recul de l'espace public. Cette interface sera végétalisée pour préserver et renforcer l'ambiance végétale aux abords de cette voie et gérer les co-visibilités avec le tissu pavillonnaire existant ;
  - De part et d'autre de l'ancienne route de Cournonterral, les constructions seront implantées en recul et l'interface sera végétalisée avec des végétaux bas afin de préserver des vues sur la canopée du parc du château.
  - En façade de la RM5, les bâtiments seront implantés en recul par rapport à cette emprise. L'organisation et le traitement des façades des bâtiments devra être traitée qualitativement au regard de leur visibilité depuis la RM5 en entrée de la Commune.
  - De part et d'autre du ruisseau du « Pignarel », les constructions seront implantées en recul de celui-ci afin de préserver une trame végétale aux abords du cours d'eau.

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Mixité fonctionnelle et sociale

Ces deux secteurs pourront être édifiés des logements individuels (groupés ou non) et collectifs, ainsi que des constructions pouvant accueillir des services, des commerces de proximité et des équipements publics.

L'offre de logement devra être variée. À l'échelle de l'OAP, au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux.

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

Sur le plan de la prévention des risques l'aménagement des sites veillera à prendre en compte :

- L'aléa feu de forêt sur le site des Costes ; L'aménagement se traduira par la mise en place d'une zone tampon entre les constructions et les espaces boisés. Celle-ci s'appuiera sur l'emprise publique qui accueille actuellement un sentier et disposera d'un poteau incendie ;
- L'aléa inondation sur le site du Pignarel : la zone inondable par débordement du ruisseau est intégrée au projet en tant qu'espace paysager non constructible.

Le maintien d'espaces végétalisés aux abords du ruisseau permettra de préserver une trame verte au cœur du quartier support d'une continuité écologiques avec les espaces agro-naturels situés au sud de la RM5.

Au moins 40% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Ceux-ci concourront à l'infiltration des pluies courantes et à l'alimentation des nappes d'eau souterraines ainsi qu'à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques. Ils seront principalement végétalisés via la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

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

Les sites faisant l'objet de la présente OAP seront raccordés aux infrastructures de mobilités douces, en ce qui concerne le site :

- Des Costes, celui-ci sera connecté à la Vélo ligne C, à l'arrêt de la ligne de bus 34 et aux emprises de mobilités douces présentes sur le quartier voisin ;
- Du Pignarel, celui-ci sera connecté à la Vélo ligne n°8, au futur arrêt de la ligne de Bustram n°4 et aux infrastructures existantes aux abords du site.

Pour cela l'opération développée sur les deux sites devra prévoir des cheminements doux, soit par des circulations distinctes, soit sur les emprises des voies de desserte interne.

Pour les besoins en stationnement, il conviendra pour l'habitat :

- Collectif, d'intégrer majoritairement le stationnement automobile dans le cadre bâti ;
- Individuel et/ou groupé, de rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements.

Les places de stationnement mutualisées et les places le long des voies internes au quartier seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de haute tige.

## **Orientations d'aménagement et de programmation**

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

Les voies de dessertes internes des sites se raccorderont sur les voies existantes, en ce qui concerne le site :

- Costes, celui-ci sera connecté sur la rue Joe Dassin via un point de connexion unique et le chemin du Salinié via un point de connexion unique ;
- Pignarel, celui-ci sera connecté à l'avenue du Passet, à l'ancienne route de Cournonterral et à la rue André Solive.

Les constructions des futurs quartiers seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et des pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

### **Programmation et phasage opérationnel**

À l'échelle de l'OAP, les opérations permettront la production de surfaces de plancher à destination de logements, de services et commerces de proximité ainsi que d'équipements publics.

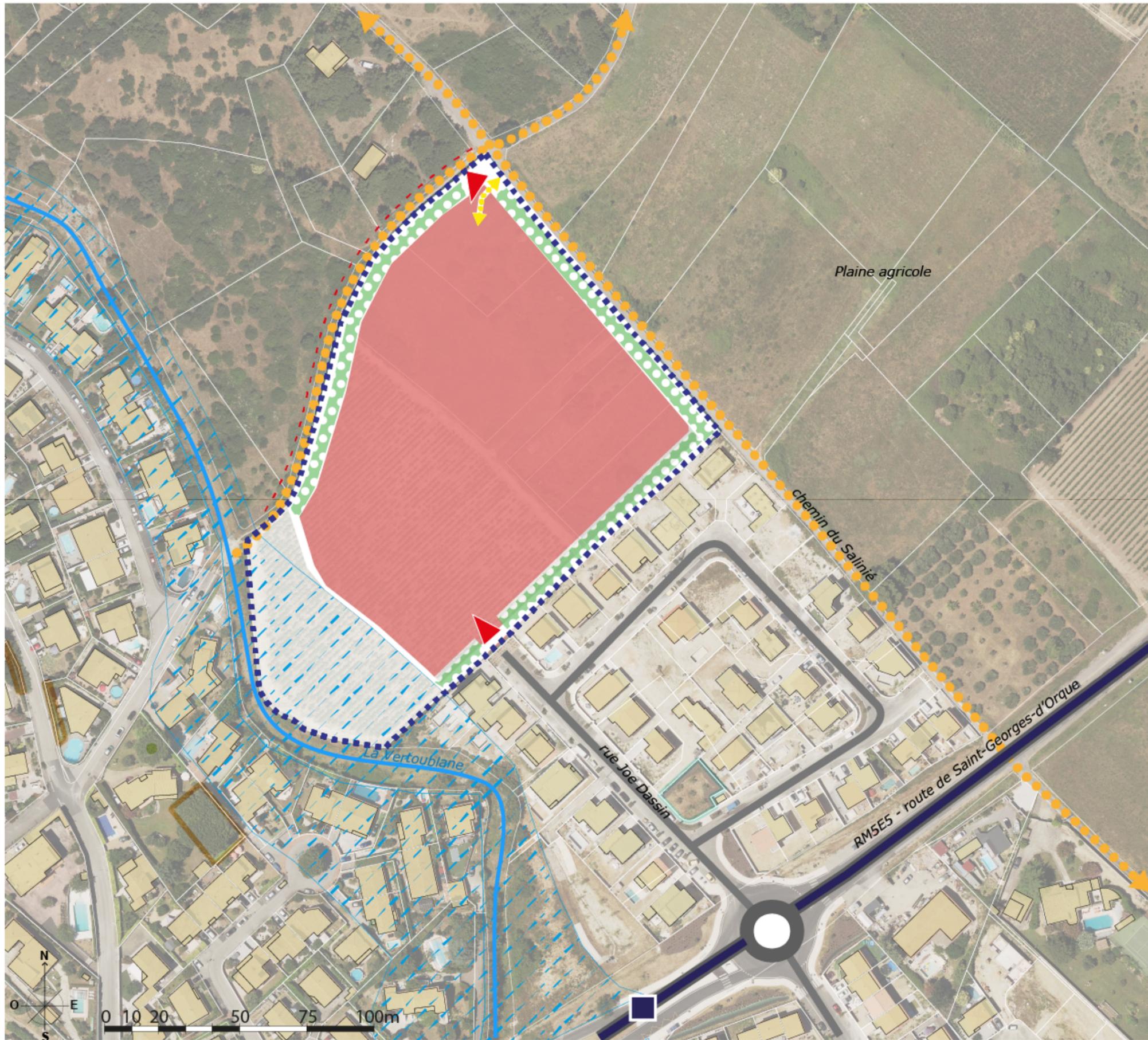
La production de logements sera répartie comme suit :

- Environ 35 logements sur le secteur des Costes ;
- Environ 195 logements sur le site du Pignarel.

L'aménagement du site :

- Costes s'effectuera en une tranche qui débutera à l'horizon 2026-2027 ;
- Pignarel s'effectuera en plusieurs tranches dont la première débutera à l'horizon 2026-2027.

# Principes d'aménagement et de programmation



## Légende (principes d'aménagement)

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- réseau hydrographique
- zone de risque d'inondation
- limite de zone de risque d'incendie de forêt

### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJÉTÉE

#### Composition des espaces

- espace de transition végétale à constituer

#### Morphologie urbaine

- accès véhicules

### PROGRAMMATION

#### Vocations à conforter / développer

- dominante résidentielle

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### Voirie

- existant voie structurante

- existant
- futur
- voie de desserte

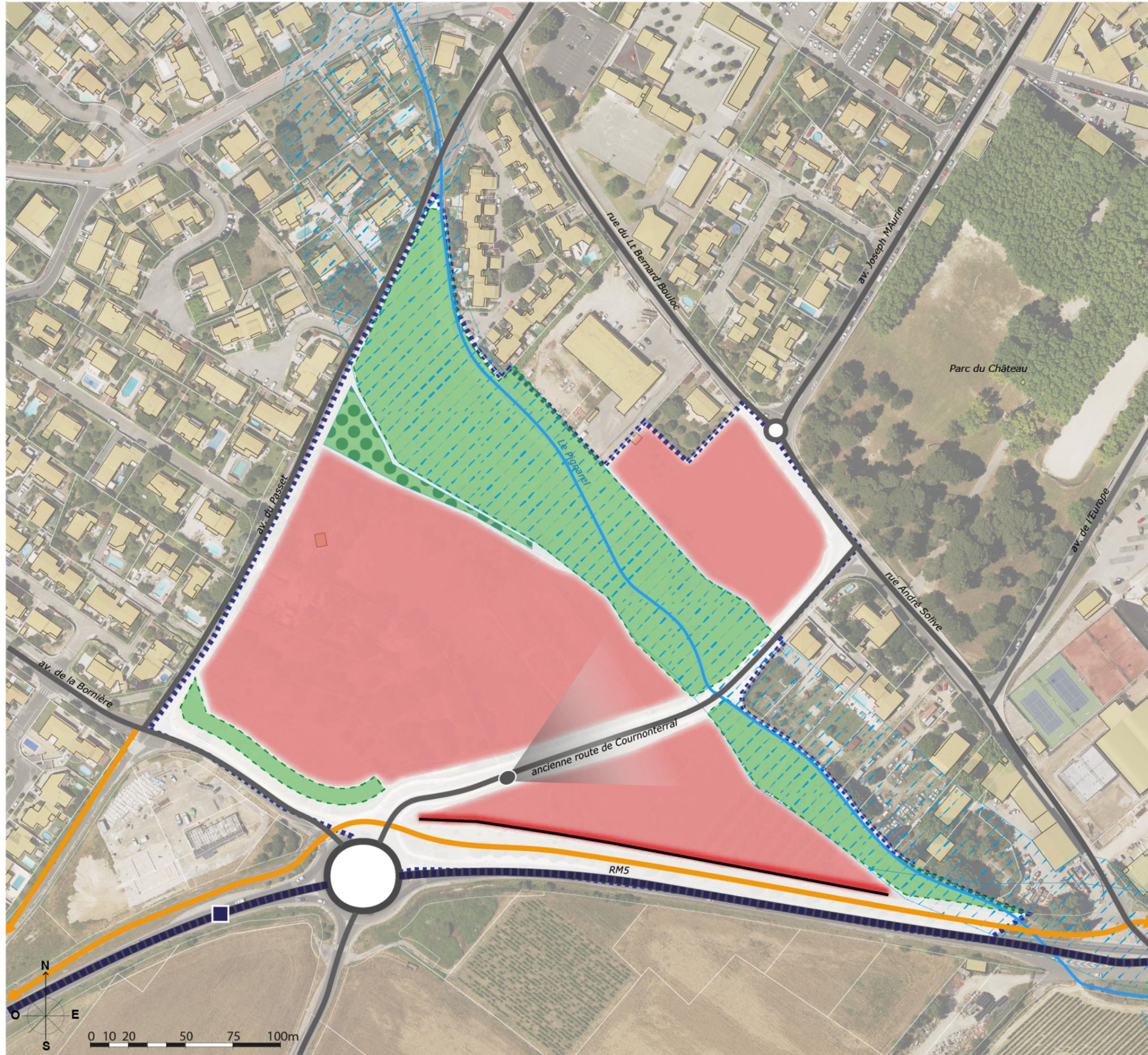
#### Transports en commun

- existant
- existant
- ligne de bus et arrêt (positionnement de principe)

#### Modes actifs

- futur
- itinéraire cycle: réseau express vélo

- futur
- itinéraire piéton



**Légende** (principes d'aménagement)

**CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE**

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant
-  réseau hydrographique
-  zone de risque d'inondation

**ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET**

*Patrimoine écologique et végétal*

-  parc, jardins, et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)

*Patrimoine bâti, urbain et paysager*

-  cône de vue

**QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE**

*Composition des espaces*

-  espace de transition végétale à aménager

*Objectifs urbains*

-  façade urbaine à composer

**PROGRAMMATION**

*Vocations à conforter / développer*

-  dominante résidentielle

**ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ**

*Voirie*

-  existant voie structurante

-  existant
-  futur
- voie de desserte

*Transports en commun*

-  futur
-  future
- ligne de bus-tram et arrêt (positionnement de principe)

*Modes actifs*

-  existant
- itinéraire cycle: réseau express vélo