



COMMUNE DE PINET COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

2^{ÈME} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Pièce non modifiée par la 2^{ème} modification du PLU

Ce document est issu de la révision générale du PLU et a été réalisé par l'agence Krépis



Crédit photo : geoportail.gouv.fr

Révision générale approuvée par DCM le
25 avril 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le
28 mai 2014

Révision allégée n°1 approuvée par DCM le
10 février 2015

Modification n°1 approuvée par DCM le
05 juillet 2016

Modification n°2 approuvée par DCM le
01 mars 2019

URBAN PROJECTS
Urbanisme Programmation urbaine

URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

Projet d'aménagement et de développement durables

Les objectifs poursuivis par le présent projet communal

Le moment de la définition du projet urbain est singulier et engage la commune dans une perspective pour 10 à 15 ans. L'ambition soulevée par la municipalité est en parfaite cohérence avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment les récentes évolutions (loi portant engagement national pour l'environnement, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche notamment). Cette ambition est de faire du village de Pinet un véritable bourg rural possédant les équipements et services nécessaires. Pour se faire, elle poursuit plusieurs engagements cohérents :

- un développement équilibré du village,
- un développement cohérent au regard des documents supra-communaux (PLHi, SCOT),
- le respect des équilibres naturels (corridors écologiques),
- le développement de l'activité artisanale et économique,
- l'embellissement du terroir Picpoul de Pinet, (équilibre entre développement maîtrisé et préservation des paysages et des activités),
- le déploiement des outils pour rendre le logement accessible par tous.

La commune s'impose l'obligation d'un développement équilibré combinant à la fois un accroissement des équipements (enseignements, péri-scolaire...), de l'emploi (développement de l'accueil d'entreprises), d'une trame viaire structurée et efficace (véritable armature urbaine, placettes, micro centralités), avec un phasage des opérations. Il s'agira de programmer des opérations d'ensembles selon un échancier découlant des besoins du territoire. L'objectif est bien qu'à terme, Pinet devienne un bourg rural équilibré possédant tous les services de proximité. Le projet communal poursuivi refuse que Pinet devienne un satellite des communes riveraines.

Le territoire communal

Le territoire communal a connu un développement épargnant le vignoble réputé AOC Picpoul de Pinet. Les éléments forts sont principalement le domaine viticole, les quelques boisements en limite avec Castelnau-de-Guers non loin de la via Domitia. La trame viaire est un élément qui redonne une certaine structuration au tissu bâti assez désorganisé. Le tissu urbain historique se retrouve parfaitement sur le cadastre napoléonien et les extensions sont marquées à la fois autour des voies départementales (bâti vigneron du début du XXème siècle), tandis que l'habitat pavillonnaire s'étend le long des chemins, de l'ancienne voie ferrée au gré des opportunités foncières. Toute cette organisation offre un territoire bâti assez décousu au niveau des franges, et surtout de la structuration viaire. Le résultat c'est beaucoup de petits lotissements, quasiment tous en impasse. Les impasses, raquettes et autres formes urbaines de ce genre présentent quelques éléments intéressants (notamment en termes de sécurité routière), toutefois elles sont particulièrement préjudiciables pour le "vivre ensemble", pour la pratique même du territoire.

Le projet soutenu par la présente révision générale (élaboration du PLU) connaît ce diagnostic et propose des solutions pour rattraper ces déficits.

Le développement équilibré du village

Le projet d'aménagement et de développement durable est cohérent et fixe des objectifs tout à fait réalisables. L'ambition est d'amener un développement cohérent simultané de plusieurs secteurs. Le développement se fera à partir d'un échéancier programmé, par le biais d'opérations d'ensemble. Il mettra en avant l'équilibre entre équipements publics, développement urbain, consommation d'espace et équilibre espaces agricoles et naturels, habitats et activités, emplois. L'objectif est de favoriser le maintien des services et des équipements sur le territoire communal.

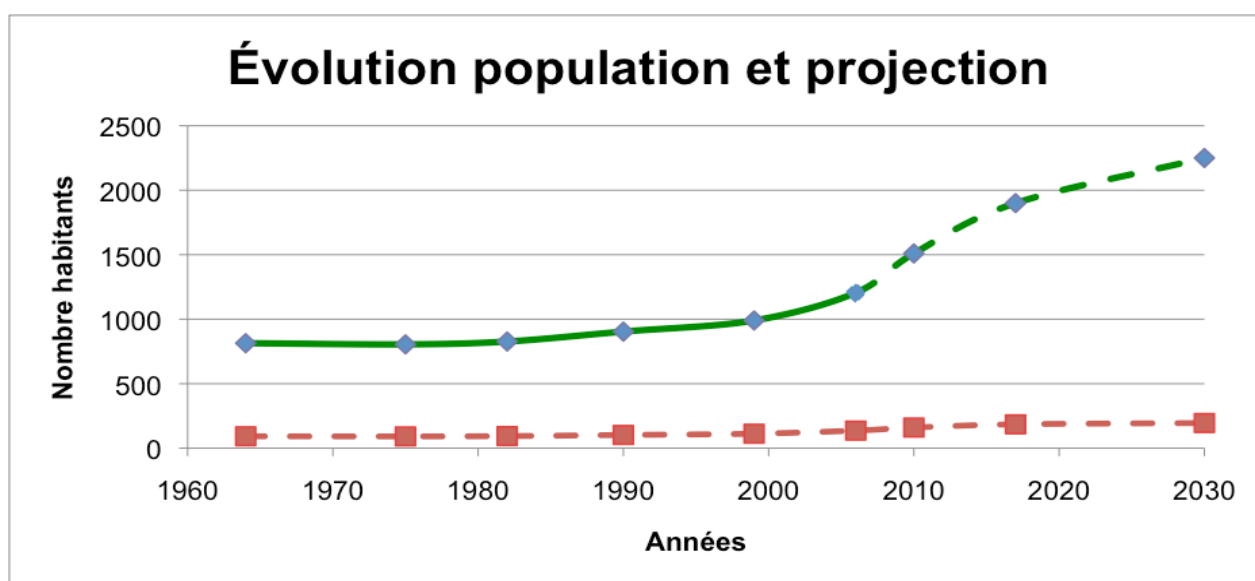
Un développement cohérent au regard des documents supra-communaux

L'ambition est un apport d'environ 700 habitants d'ici 2025/2030. Cela permettrait de conforter les équipements et les commerces. Aujourd'hui, la commune de Pinet compte 1 510 habitants. Le programme local de l'habitat intercommunal prévoit pour une période de 6 ans, environ 130 à 135 logements supplémentaires. Ce qui traduit en nombre d'habitants

revient à une hausse d'environ 340 individus potentiels. L'horizon du PLU étant plus lointain que celui du PLH, il est nécessaire d'anticiper sur les réelles capacités et besoins en urbanisation.

Ce programme est en parfaite conformité avec les possibilités offertes par la station d'épuration intercommunale (Pomérols) qui attribue à Pinet la capacité de traiter plus de 3 000 équivalents habitants.

Le graphique ci-après reprend l'évolution et la projection de la population.



En vert, la courbe d'évolution de la population

En rouge, la courbe d'évolution de la densité

La mise en valeur des corridors & des continuités écologiques

La viticulture est à la fois le patrimoine historique, paysager mais également économique du territoire. À ce titre, elle constitue la principale ressource économique mais également la principale occupation des sols. En effet, la valeur économique apportée par la viticulture a pour principale conséquence l'absence de friche, de prairie ou de surface toujours en herbe. Dans ce contexte, l'édification de corridors écologiques "verts" reste délicate. Toutefois, des éléments majeurs s'imposent comme la voie romaine (*via Domitia*). Les domaines importants et leurs bâtis remarquables concourent également aux éléments paysagers majeurs.

Le projet communal propose de relier tous ces éléments paysagers et environnementaux entre eux. Cela peut se coupler avec les Mas viticoles offrant ainsi une forme verte d'oenotourisme.

Le territoire est traversé par un complexe de chenaux d'écoulement, des recs par intermittence. Pour les plus importants, quelques berges sont ornées par une végétation herbacée et arbustive. Ces ripisylves sont assez intéressantes car peu présentes. Elles sont à coupler avec les corridors écologiques "verts". Elles devront faire l'objet d'un repérage au plan de zonage. Enfin, les zones inondables sont présentes, elles concernent essentiellement les débordements des recs et ceux notamment en raison d'obstruction à l'écoulement naturel par des aménagements humains (Soupié et Font Française). Ces surverses concernent en partie le centre village.

Le développement de l'activité artisanale et économique

Le projet municipal vise la diversification de l'économie sur son territoire. Elle soutient avec l'aide de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée le développement d'une zone d'activités économiques artisanales et agricoles. Cette zone mixte permettra l'accueil d'entreprises nouvelles, ou le déménagement d'artisan actuellement en centre village, occasionnant temporairement quelques nuisances d'usage. Ce secteur mixte se trouve sur le Roubié, sud de l'autoroute. À des fins stratégiques et pour répondre à une réelle demande des artisans locaux actuellement en centre village, ce secteur pourra comprendre des logements de fonctions intégrés au bâti d'activité. Compte-tenu de la capacité du secteur, la création d'environ une vingtaine de lots peut être envisagée.

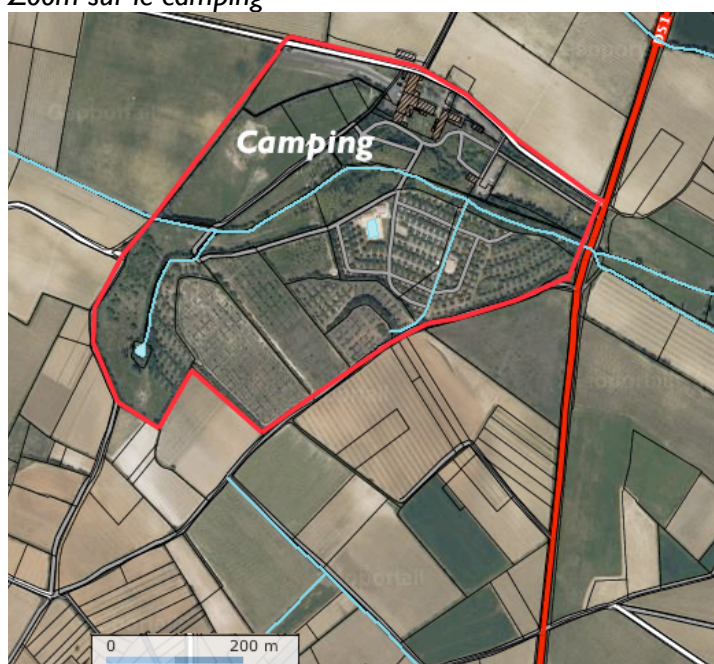
Sur le Roubié nord (nord de l'autoroute), un secteur d'activités est également prévu, il sera couplé avec des équipements publics et il permettra un dialogue urbain et architectural avec celui du Roubié sud. Les ateliers municipaux y sont pressentis.

Il est également prévu une extension du camping existant du Domaine de Saint-Jean des Sources. Il s'agit d'un équipement majeur pour la commune qui rayonne au-delà des limites communales voire départementales. Cette extension porte sur des aménagements nécessaires au bien-être des touristes, ainsi que des saisonniers. Cette extension comprend la création de bâtiments supplémentaires qui s'intégreront parfaitement au paysage.

Le camping et son extension



Zoom sur le camping



L'embellissement du terroir Picpoul de Pinet

L'embellissement signifie à la fois développement, préservation et mise en valeur. Pour ces trois principes repose une seule volonté : poursuivre l'identité du terroir.

Pour mettre en avant cette ambition, le projet municipal répond aux exigences de développement durable, de préservation des espaces, de la surface agricole utile et des paysages. Ainsi, la commune souhaite mutualiser le développement des hangars et des bâtiments agricoles sur des zones bien spécifiques de sorte à éviter le mitage et le saccage du paysage. Il va être créé des zones AI dans lesquelles les bâtiments à usage agricole seront permis. De plus, la zone d'activités mixtes permet d'accueillir également ce type d'activité. Les mas agricoles, dont l'activité est maintenue seront confortés.

Rendre le logement accessible par & pour tous

La municipalité ne souhaite plus voir apparaître une succession de lotissements "classiques". L'ambition est de changer les coutumes, les pratiques et les mentalités. Pour se faire, la commune se constitue de la réserve foncière. Elle désire mettre en place deux lotissements communaux. Par ce biais, elle contrôlera le prix de vente du terrain et permettra une accession très abordable à la propriété.

Pour les autres secteurs, la commune oblige à la réalisation de logements locatifs sociaux, à une réflexion sur les formes urbaines, considérant que la parcelle de 1 200 m² pour un logement individuel est révolue. Ces deux pistes vont dans le sens d'une mixité sociale, urbaine et humaine. La réflexion sur les formes urbaines doit répondre aux attentes du parcours résidentiel, de l'utilisation économe de l'espace, des paysages et du cadre de vie.

Cette nouvelle façon d'habiter doit également comprendre une réflexion sur l'économie d'énergie et doit reposer sur gestion raisonnée de l'utilisation de l'eau. Ainsi, l'accent doit obligatoirement porter sur l'orientation bioclimatique du bâti, en privilégiant les bonnes expositions, en interdisant les masques visuels liés au bâti (ombre portée). Il doit également favoriser l'installation de toiture photovoltaïque ou solaire (chauffe-eau), permettre facilement de gérer la récupération des eaux de pluie.

Les secteurs à potentiel de développement

Ces secteurs de développement se situent principalement en frange du tissu urbanisé, ainsi que quelques dents creuses. La première partie du développement se fera sur les dents creuses. Ces espaces résiduels situés à proximité du stade et de la cave coopérative seront les premiers à être urbanisés et construits. Certains pourront faire l'objet d'orientation d'aménagement, d'autres sont en cours de lotissement. L'objectif poursuivi est bien d'intégrer ces espaces au reste du tissu urbain, tout en évitant au maximum les impasses. L'armature urbaine confirmera des éléments structurants comme des placettes ou des petits mails. Ces espaces devront trouver une fonction et ne devront pas rester sans aménagement. Une attention particulière devra être portée sur le traitement des éléments extérieurs (frange urbaine, clôtures...).

Il n'y a pas de programmation particulière pour la résorption de ces dents creuses.

D'une manière générale, chacun de ces secteurs devra prouver une réflexion sur les formes urbaines, comprendre du logement locatif social, une mixité des formes d'habiter, au moins une placette structurante et une trame viaire hiérarchisée. De plus, ces secteurs devront comprendre les éléments nécessaires à la loi sur l'eau (technique de compensation et de rétention). Pour les autres secteurs, l'extension se commencera par la partie en lisière de la place centrale existante. Ce secteur comprendra une voie de liaison interquartier permettant de relier la route de Mèze à la cave coopérative de l'Ormarine. Il constituera une partie de la frange est du territoire urbanisé. Il devra comprendre une certaine densité pour dialoguer avec le tissu urbain existant.

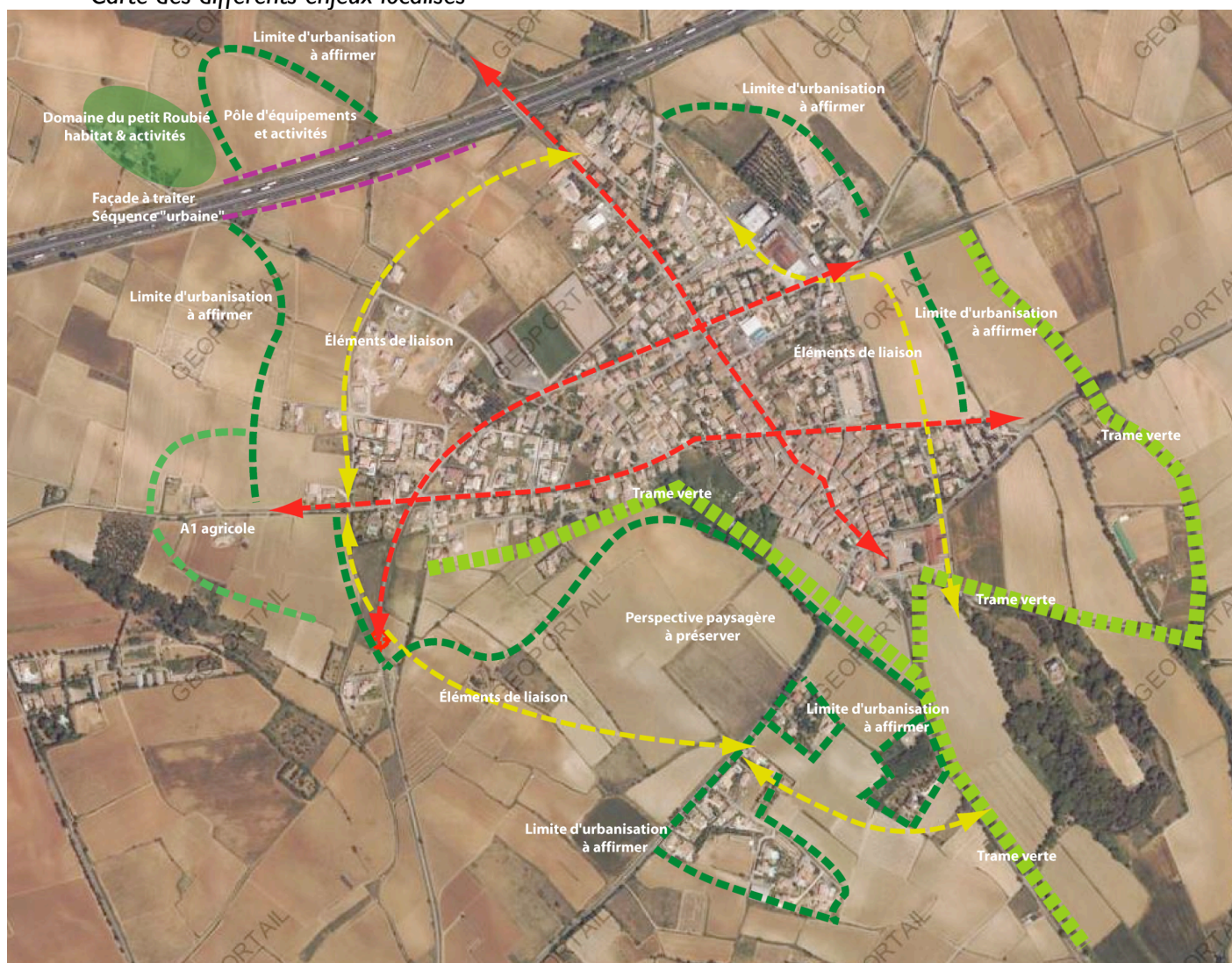
Plus à l'ouest du village, et en bordure de la zone d'activités économiques mixtes intercommunale, la seconde extension permet de coudre la frange. Ce secteur devra comprendre également une voie reliant la ZAEM à l'ancienne voie ferrée.

Enfin, un peu plus au sud, en couture d'urbanisation se dresse les dernières zones à urbaniser. Elles devront préparer l'avenir en prévoyant des sorties pour de futures liaisons.

Le secteur d'urbanisation diffuse, au droit de la route de Pomérols, est singulièrement mité. Un début d'urbanisation est constaté. La réflexion sur ce secteur sera lors de la prochaine révision générale. Le projet actuel ne souhaite pas l'étendre pour des raisons paysagères, de liaisons et notamment de sécurité ainsi que techniques.

La consommation d'espace est parfaitement maîtrisée. Le projet présenté revêt une logique spatiale rationnelle et raisonnable.

Carte des différents enjeux localisés





PLAN LOCAL D'URBANISME