



Département de l'Hérault
Montpellier Méditerranée Métropole
Commune de Cournonterral



plu

> DUP / Mise en compatibilité

> Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce II.a

Document provisoire pour concertation

Ce document a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux.

Les modifications apportées au présent document sont identifiées ainsi :

Texte Ajout de texte

~~Texte~~ Suppression de texte

Les cartes situées aux pages n°9, 26, 33, 34, 41 et 42 ont également été modifiées, pour être compatibles avec le projet. Les cartes aux pages 17 et 18 ont été ajoutées. Il convient de se référer au rapport de présentation complémentaire (Pièce I) du dossier de Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'en connaître les modifications.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme stipule que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés par L121-1 et L.110 les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il s'agit de fonder un projet de territoire qui intègre les notions d'équilibre du développement urbain et de préservation des espaces naturels, la prise en compte des risques naturels et des nuisances, l'utilisation rationnelle de l'espace, une diversité sociale et une mixité urbaine.

Le PADD est le document de base de l'élaboration de la politique de développement communale.

Il présente une liste de projets qui s'intègrent dans la réflexion globale de l'aménagement territorial.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
▶ Cadre méthodologique	5
▶ Cadre juridique : les articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme relatifs au PADD	6
CHAPITRE 1 : LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ URBAINE POUR LA COMMUNE DE COURNONTERRAL	8
CHAPITRE 2 : LE P.A.D.D. : UN PROJET POLITIQUE GLOBAL, COHERENT, CONCERTÉ	13
CHAPITRE 3 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	15
CHAPITRE 4 : LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	19
4-1 Valoriser l'environnement et le cadre de vie	21
4-1-1 Préserver les espaces naturels et les ressources par une ville plus verte et plus viable	21
4-1-2 Prendre en compte les risques et les nuisances	21
▶ Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondations	21
▶ Les risques technologiques	22
▶ Les risques liés aux infrastructures de Transport.....	22
▶ Les nuisances sonores liées aux infrastructures de Transport	22
4-1-3 Aménager et valoriser les entrées de villes	22
4-1-4 Protéger l'environnement.....	22
4-2 Favoriser le développement de l'attractivité économique	30
4-2-1 Développer et conforter les zones activités économiques	30
4-2-2 Préserver et stimuler l'activité agricole	32
4-3 Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité.....	32
4-3-1 Rappel du contexte	32
4-3-2 Valoriser les centralités et la mixité des fonctions pour structurer le développement urbain	32
▶ Un développement maîtrisé.....	32
▶ Une centralité renforcée	33
▶ Une ville accessible à tous	34
▶ Valoriser le patrimoine bâti	36
4-4 Articuler une mobilité maîtrisée.....	38
4-4-1 Rappel du contexte	38
4-4-2 Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements	38
▶ Améliorer l'accessibilité de la commune en diversifiant les modes de déplacements alternatifs à la voiture	39
4-4-3 Partager l'espace dans les voies publiques.....	39
4-4-4 Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces. .	40
▶ Rationaliser la réglementation en matière de stationnement	40

▶ Améliorer les liaisons inter quartiers pour désenclaver certains secteurs de la ville	40
4-5 Développer les équipements publics	41
4-5-1 Rappel du contexte	41
4-5-2 Anticiper le besoin en équipements scolaires et sportifs	41
4-5-3 Créer un pôle d'équipements publics.....	41
CARTE DE SYNTHÈSE :	42

INTRODUCTION

► Cadre méthodologique

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique ainsi une démarche d'anticipation pour réfléchir aux profils, aux contours et aux limites de la commune des prochaines années.

Consciente de la portée fondatrice d'un tel document, la Commune de Cournonterral a souhaité organiser un large débat politique et public, préalablement à l'approbation de ce document d'urbanisme, en prévoyant notamment :

- *une première présentation des éléments de PADD au conseil municipal*
- *une seconde présentation aux personnes publiques associées sur l'avant projet d'aménagement et développement durable*
- *des rencontres avec différents acteurs de la commune : agriculteurs...*
- *une présentation et un débat public sur les orientations d'aménagement.*

Ce document s'appuie sur les éléments majeurs du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il répond à l'ensemble des enjeux et des besoins qui ont été déterminés et identifiés. Il rassemble également les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communal. Il forme ainsi un vrai projet de ville pour l'avenir.

Le PADD de Cournonterral précise les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité afin de :

- *Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension des surfaces urbanisées.*
- *Préserver l'équilibre entre les espaces naturels et les espaces urbains. Préserver la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la maîtrise des déplacements et la réduction des nuisances et des risques,*
- *Assurer la mixité sociale et urbaine en matière d'habitat,*
- *Répondre aux besoins en équipements publics,*
- *Permettre un développement harmonieux des activités en respectant les critères du développement durable.*
- *Assurer la mixité sociale et urbaine aussi bien en matière d'habitat, d'équipements publics, ...*

► **Cadre juridique : les articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme relatifs au PADD**

Le PADD doit respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme qu'elles soient d'ordre général (articles L. 110, L. 111-1-1 et L. 121-1) ou plus en relation avec le contenu des PLU (articles L. 123-1 et R. 123-1). Ce document n'est pas opposable aux tiers (L.123-5 du Code de l'Urbanisme) depuis la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003. Néanmoins, cette pièce écrite demeure l'élément fondateur de la cohérence essentielle dans la cohérence d'ensemble du document.

L'article L.110 du code de l'Urbanisme, pose le cadre général et rappelle que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PLU : « *un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques* » principalement.

Le PADD est l'une des composantes du PLU qui, selon l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, détermine « *les conditions permettant d'assurer :*

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

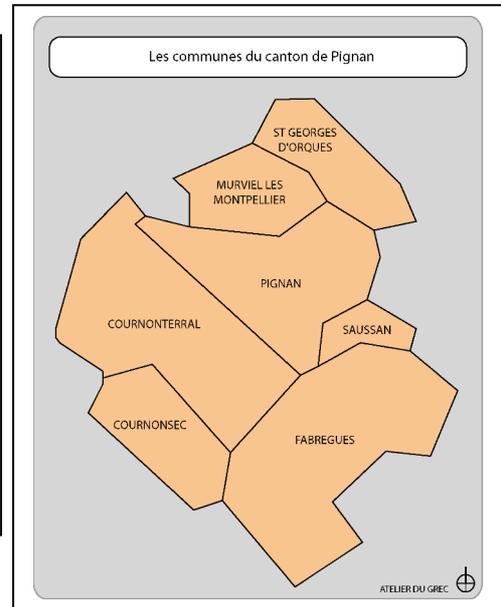
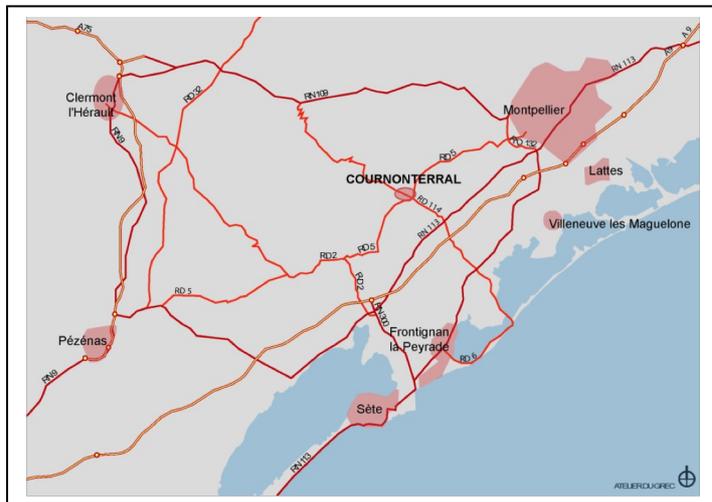
À travers ses « *orientations générales d'urbanisation et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune* » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) le PADD s'appuie sur ces principes de gestion durable du territoire communal, avec lesquelles le règlement

du PLU devra être « *en cohérence* » afin de fixer « *les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1.* » (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, « *les plans locaux d'urbanisme (...) doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (...)* » (article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme). Le PLU de la commune de Cournonterral (PADD compris) est donc pensé en compatibilité avec les options du SCoT de Montpellier Agglomération.

CHAPITRE 1 LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ URBAINE POUR LA COMMUNE DE COURNONTERRAL

La Commune est située à quelques kilomètres du centre de Montpellier.



Elle compte 5507 habitants en 2007, soit : un taux annuel de croissance de 2.58% par an depuis 1968, et 1.87% par an depuis 1990, ce qui indique l'importance de la poussée démographique qui s'exerce sur cette agglomération située au contact directe de Montpellier.

Cournonterral appartient à la communauté d'agglomération de Montpellier et au SIVOM entre Vène et Mosson.

La forte croissance démographique pousse la commune à structurer mieux son développement par la révision du Plan d'Occupation des Sols transformé en Plan Local d'Urbanisme.

Le souhait de la commune est d'assurer une croissance raisonnée, une valorisation voire une mise à niveau des équipements structurants publics, une valorisation des espaces publics, une meilleure répartition des modes de déplacement pour l'ensemble des usagers des voiries, d'assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal, la protection des espaces naturels et des paysages et la prévention des risques naturels.

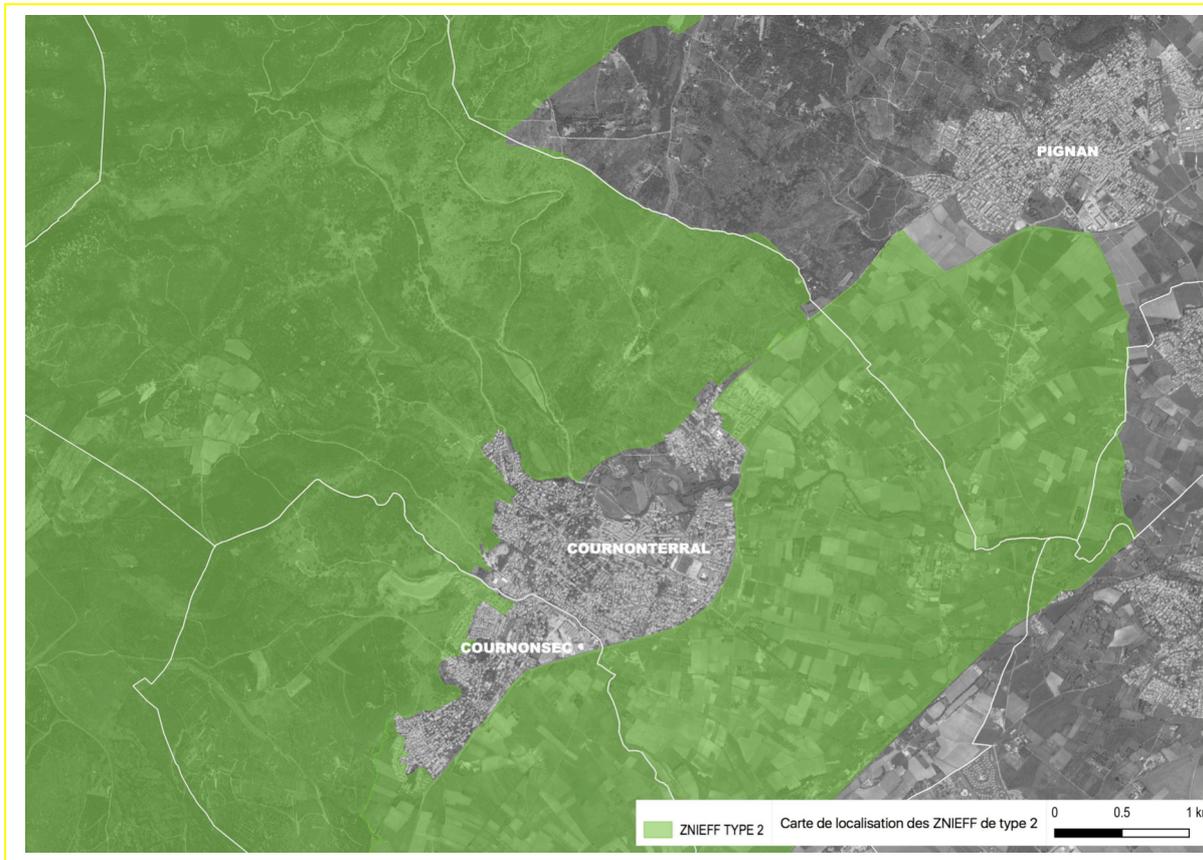
Le réseau interne à la ville est assez bien structuré mais mérite un effort de hiérarchisation et de partage avec les déplacements doux permettant la mise en réseau de tous les quartiers de Cournonterral.

Devant la pression urbaine, la Commune a eu deux préoccupations majeures et immédiates :

- Donner à Cournonterral les équipements d'infrastructure (eau potable et eaux usées) qui lui sont indispensables,
- Constituer une entité urbaine forte aujourd'hui étalée le long de la RD 5, et qui mérite une restructuration.

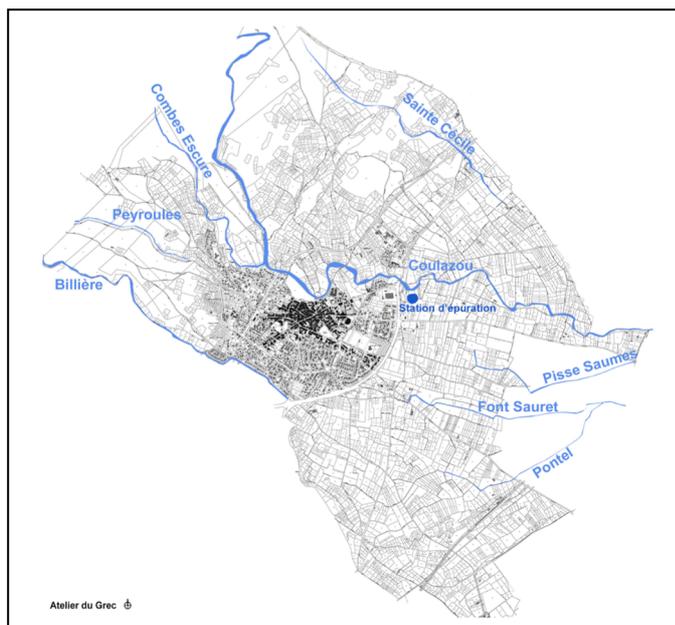
La commune dispose d'un profil agricole qui bien que subissant la crise viticole a su préserver un nombre d'exploitations à peu près constant.

Le territoire communal subit au Nord les derniers contreforts des garrigues du Mas Dieu. La partie agglomérée **s'est principalement développée à l'Ouest de la RM5**, qui borde la plaine agricole ouest de Montpellier. Cette agglomération est en liaison avec le littoral par la RD 114 **(devenue RM114)**.

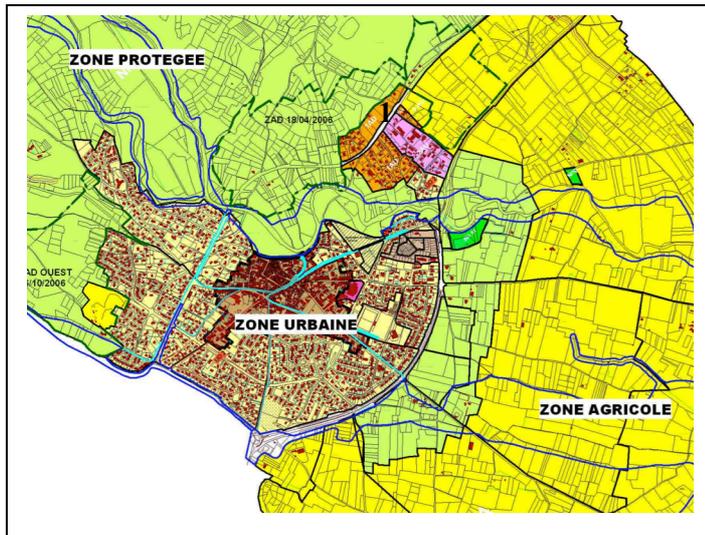


La Commune dispose d'**un patrimoine naturel** à protéger (présence de **2 ZNIEFF**, et paysage de plaine vinicole surhaussé de ponctuations végétales urbaines) et une zone de risque important le long du Coulazou qui a fait l'objet d'une étude de ruissellement pluvial.

Ces éléments auxquels on peut rajouter la ZPS « Plaine de Fabrègues-Poussan » et le SIC Montagne de la Mourre Causse d'Aumelas » déterminent une première structure de délimitation du champ de réflexion sur le devenir de la commune.



L'armature urbaine, typique des villages agglomérés greffés sur des voiries de trafic départemental qui le traversent ou les jouxtent sans offrir de vie urbaine villageoise, est constituée d'un village recentré sur lui-même, d'un village vigneron qui suit les lignes de déplacements ancestraux et d'une prolifération de lotissements sans ligne directrice qui suit les opportunités foncières sans les organiser ni les structurer, et qui se trouve aujourd'hui confrontée à un réseau viaire insuffisamment hiérarchisé et une absence de modes doux de déplacement.



Cette situation est particulièrement pénalisante pour réorganiser une entité villageoise. Elle est toutefois porteuse d'espérances fortes pour peu que la volonté d'une politique d'aménagement structuré soit appliquée, appuyée sur les notions de développement durable et de vie sociale.

En effet, un certain nombre de terrains libres de toute construction est encore disponible dans le périmètre aggloméré actuel.

Dans ce contexte, la commune dispose paradoxalement d'un atout de poids, la décision de l'agglomération de construire une piscine sur la commune de l'autre côté de la RD 5, piscine à laquelle seront accolés des terrains de sports délocalisés des espaces urbains qu'ils occupent aujourd'hui.

Les principaux besoins relevés par le Diagnostic

La Commune est consciente de ses atouts mais aussi des risques de voir son territoire transformé par une urbanisation excessive. Elle s'est ainsi donnée les moyens de repenser les politiques de développement de son territoire au bénéfice de ses habitants et de ses acteurs économiques. L'ambition du PLU est d'apporter une réponse mesurée à l'ensemble des objectifs fixés dans le cadre de la concertation.

Les principaux objectifs exprimés dans le cadre du SCoT de Montpellier Agglomération posent le cadre des orientations exprimées dans le PADD du PLU de la commune de Courronterral, également en relation avec les atouts et les contraintes identifiés précédemment.

Le PADD est la pierre angulaire du « **projet de territoire** » pour la commune de Courronterral. Dans le cadre de l'élaboration du document local d'urbanisme 5 grands thèmes ont été relevés en concertation avec les différents acteurs locaux :

BESOIN DE VALORISER ET DE PROTEGER L'ESPACE

▪ ***l'espace agricole.***

- ⇒ Préserver et développer durablement le potentiel agricole.
- ⇒ Valoriser une image et une carte touristique de l'agriculture.
- ⇒ Préserver le rôle environnemental et hydraulique de l'agriculture,
- ⇒ Renforcer les productions diversifiées.
- ⇒ Repenser le cadre bâti agricole dans le cadre d'un regroupement autour d'une fonction agricole en marge de zones d'activités permettant production et transformation, ainsi que l'habitat.

▪ ***les espaces protégés***

- ⇒ Préserver les éléments écologiques et paysagers (espaces naturels de la commune, ripisylve des cours d'eau).
- ⇒ Permettre une protection dynamique du paysage
- ⇒ Assurer l'équilibre des écosystèmes (rétention des eaux de ruissellement, lutte contre les incendies, coupures naturelles...)
- ⇒ Procéder à la vérification de l'incidence des projets urbains sur les secteurs d'intérêt communautaire.

BESOIN DE CONFORTER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- ⇒ Conforter et dynamiser l'activité économique
 - Au niveau du commerce urbain
 - Au niveau de la création de surfaces commerciales accessibles à tous.
 - Au niveau de la déconcentration de l'activité artisanale urbaine.
- ⇒ Protéger les territoires agricoles dans le cadre d'une valorisation économique de l'agriculture.

BESOIN EN TERMES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- ⇒ Favoriser la réhabilitation et la restructuration urbaine. Réinvestir les vides urbains.
- ⇒ Répondre à la demande locale de foncier à bâtir pour la production indispensable de logements sociaux.
- ⇒ Conserver l'identité du village en proposant une urbanisation maîtrisée et harmonieuse susceptible en continuité de l'existant de recomposer une vie urbaine. Maîtriser son image en préservant la qualité identitaire des façades de la ville.
- ⇒ Permettre une densification de l'existant.

BESOIN DE CREER UN EQUILIBRE ET UNE MIXITE SOCIO-URBAINE

- ⇒ Proposer une offre de logements diversifiée afin de composer des quartiers d'habitat socialement mixte dans les **zones d'urbanisation présentes et futures**.
- ⇒ Promouvoir une qualité de vie dans les programmes de logements.
- ⇒ Se donner les moyens de recréer la vie de village en remplacement de la tendance à la ville-dortoir que la tertiarisation de la population pourrait laisser craindre.
- ⇒ **Accompagner le développement démographique par la mise à niveau et le développement des équipements publics.**

BESOIN DE RENFORCER LA COHERENCE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN au travers de

- **L'amélioration de la lisibilité de la trame viaire :**
 - ⇒ Hiérarchiser le réseau viaire.
 - ⇒ Reformuler le cadre de vie à la faveur des déplacements en modes doux dans un cadre paysager sécurisé.
 - ⇒ Réduire la circulation automobile.
 - ⇒ Dégager la lisibilité du fonctionnement urbain.
 - ⇒ Renforcer les liaisons inter-quartiers tous types.
 - ⇒ Renforcer l'image identitaire que la commune a construite au cours de son évolution.

- **Le réseau viaire principal :**
 - ⇒ Sécuriser le réseau viaire principal et ses traversées.

- **Le réseau viaire secondaire :**
 - ⇒ Prendre en compte la gestion des carrefours.
 - ⇒ Entretien du réseau secondaire et sécurisation des liaisons douces.

- **Les entrées de villes :**
 - ⇒ Maîtriser l'urbanisation notamment aux abords de la RD 5 image urbaine dévalorisée.
 - ⇒ Maîtrise des cheminements viaires dans le cadre de « l'Amendement Dupont ».
 - ⇒ Requalifier les entrées de ville

- **Renforcement des lieux de centralités :**
 - ⇒ Affirmer les vocations de l'espace public en termes de sociabilité et de fonctionnalité (stationnement, équipements publics, gestion des commerces...).
 - ⇒ Conforter les lieux attractifs de la commune (la piscine, le stade, les places villageoises, ...).
 - ⇒ Organiser le stationnement afin de désengorger le centre du village et répondre à une réelle nécessité.

CHAPITRE 2

LE P.A.D.D. : UN PROJET POLITIQUE GLOBAL, COHERENT, CONCERTÉ

Avec environ **5 640 habitants recensés en 2009**, Cournonterral fait partie des gros villages qui composent la Communauté d'Agglomération de Montpellier (31 communes : 1 très grande ville, 2 villes, 16 petites villes / gros villages et 12 villages de moins de 4 000 habitants).

La population actuelle est le résultat de l'**attractivité de la commune**, facteur d'une **croissance démographique soutenue** : + 3 % par an en moyenne depuis 30 ans.

Située à l'Ouest de la Métropole, Cournonterral en permet un accès notamment depuis l'A75 qui assure la liaison entre Clermont-Ferrand et Montpellier (échangeur situé à environ 12 km, sur la commune de Montarnaud).

La commune a su préserver ses héritages historiques et patrimoniaux, et son développement présent qui fondent la ville. Le principal enjeu est de trouver un développement urbain dans le renouvellement plutôt que dans l'étalement pour maintenir et protéger les espaces naturels et agricoles. L'une des qualités du territoire communal est d'avoir pu conserver son écrin naturel et paysager dans le contexte démographique de la plaine Ouest de Montpellier, en pleine mutation.

La Commune a décidé de maintenir cette volonté d'équilibre à l'occasion de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la Loi Urbanisme et Habitat.

A l'issu du diagnostic, au vu des besoins exprimés, la commune arrête les objectifs d'aménagement équilibré de son territoire :

- Promouvoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux basé en partie sur le renouvellement urbain, et en partie sur la création de zones d'urbanisation futures pour autant que de besoin dans le processus d'offre de logements et particulièrement de logements sociaux.
- Protéger les zones d'urbanisation à long terme repérées au SCoT, au Nord Est et à l'Ouest de l'agglomération en les classant en ZAD.
- Renforcer le fonctionnement et l'armature urbaine et promouvoir les transports en commun et la pluralité des modes de déplacement, notamment piétons et autres modes doux actifs.
- Améliorer la qualité du cadre de vie,
- Contrôler les incidences éventuelles de l'urbanisation sur le secteur Natura 2000.
- Valoriser l'agriculture dans un rôle économique et une gestion dynamique des paysages.
- Protéger les éléments paysagers structurants que sont notamment le parc du château, les ripisylves du Coulazou, les boisements du Nord, les espaces boisés classés...
- Valoriser les espaces publics, lieux de convivialité et de cohésion sociale...
- Limiter les nuisances liées à la circulation routière (norme de construction, RD 5, lutte contre le bruit...)
- Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

- Réhabiliter et mettre en valeur le patrimoine bâti en préconisant une meilleure prise en compte des qualités architecturales.
- Favoriser le développement de l'activité économique dans la perspective d'un développement durable.
- Développer les équipements et services publics, notamment scolaires et sportifs.

Les principaux objectifs exprimés dans le cadre du SCoT Montpellier posent le cadre des orientations exprimées dans des choix d'orientations d'aménagement et d'urbanisme du PLU de la commune de Cournonterral, également en relation avec les atouts et les contraintes identifiés dans le diagnostic.

CHAPITRE 3 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier.

Le SCoT de Montpellier **approuvé le 17 février 2006** s'est fixé trois valeurs de projet :

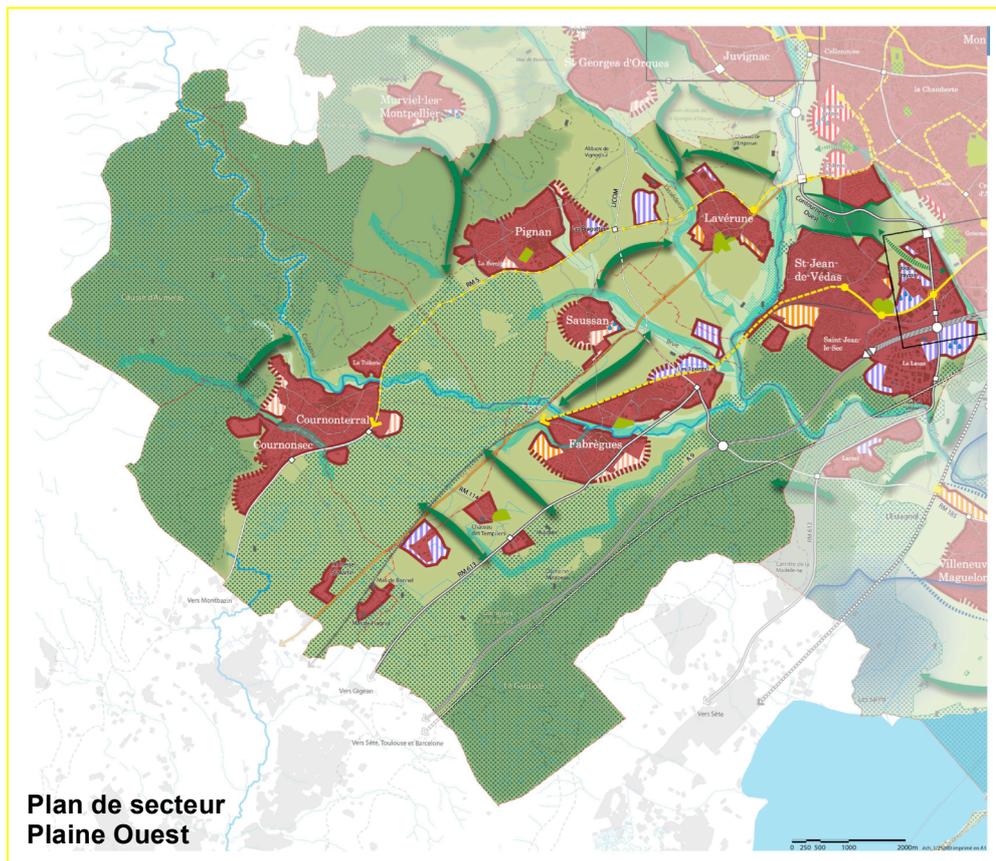
- la valeur environnementale : Préserver le capital nature (environnement, agriculture, loisirs, paysage)
 - ⇒ révéler les « espaces d'intérêt public »
 - ⇒ respecter le patrimoine commun
 - ⇒ promouvoir les solidarités territoriales
- La valeur sociale : Promouvoir une ville des proximités (habitat, économie, déplacements, stationnement)
 - ⇒ Promouvoir la ville de proximité
 - ⇒ Conforter les pôles villageois
 - ⇒ Rapprocher les fonctions urbaines
- La valeur économique : Intensifier le développement, économiser l'espace
 - ⇒ Intensifier le développement
 - ⇒ Valoriser le capital foncier
 - ⇒ « ménager » le territoire

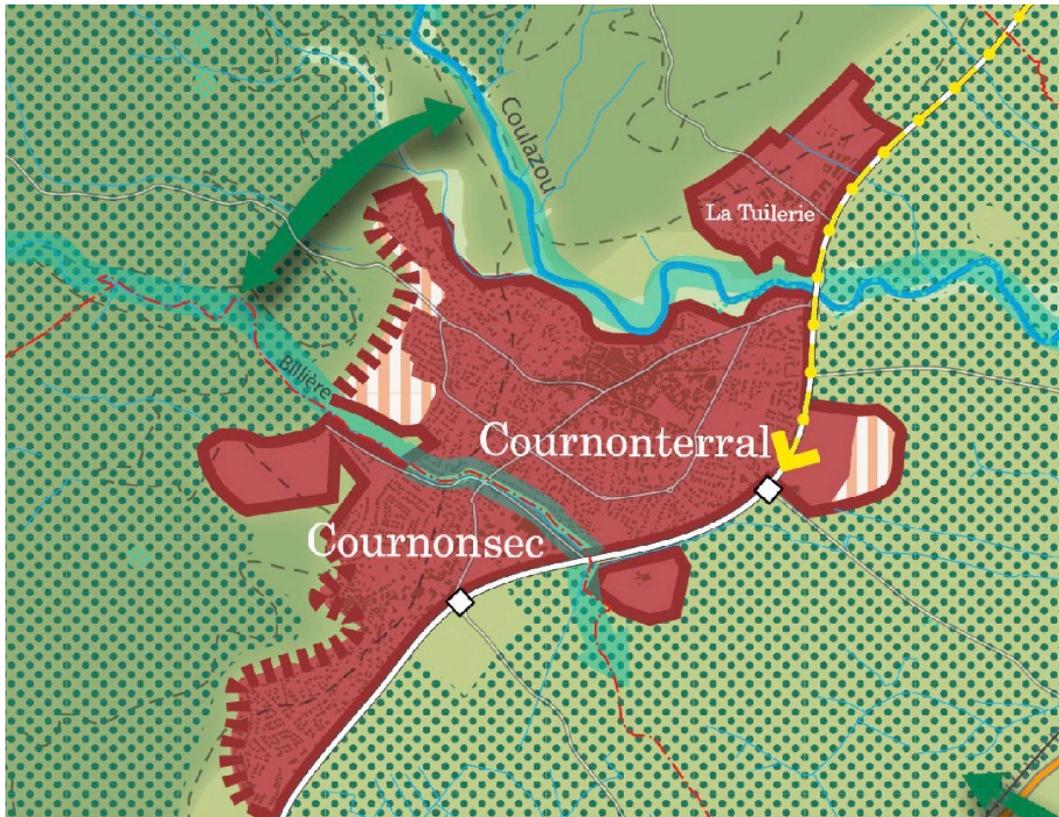


Dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de lycée et de ses accès multimodaux, le Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 18 novembre 2019.

Pour la commune de Cournonterral, le SCoT 3M approuvé en 2019 marque une évolution par rapport au SCoT approuvé en 2006, notamment sur la partie Est de la RM5. Il intègre désormais la piscine métropolitaine et le complexe sportif dans le tissu urbain existant et prévoit une extension urbaine mixte pour des équipements, de niveau d'intensité inférieure, en continuité avec les équipements existants. Le SCoT protège la plaine agricole en fixant une « limite urbaine déterminée » et en la classant en « réservoir surfacique de biodiversité trame verte ».

Également, le SCoT approuvé en 2019 prescrit de manière préférentielle l'accueil d'équipements secondaires de type lycée sur le cœur de Métropole et les communes de première et de deuxième couronne. La commune de Cournonterral fait partie des villes et villages de la deuxième couronne. Il est également prévu que la RM5 devienne un axe majeur potentiel de transports en commun en site propre.





5 PLAINE OUEST

ELEMENTS DE CONTEXTE GEOGRAPHIQUES

- Lac / étang / mer
- Principaux parcs et espaces de loisirs
- Patrimoine boisé et garrigues
- Terroirs agricoles
- Milieux littoraux et vallées
- Carrières
- Lignes topographiques significatives
- Patrimoine
- Via Domitia
- Limites communales

ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Trame verte et bleue

- Réservoir surfacique de biodiversité trame verte
- Réservoir surfacique de biodiversité trame bleue
- Réservoir linéaire de biodiversité trame bleue
- Corridor écologique trame bleue
- Corridor écologique trame verte
- Corridor écologique déterminé
- Corridor écologique déterminé à restaurer
- Liaison écologique en pas japonais
- Liaison écologique dans les extensions urbaines
- Liaison écologique en pas japonais à restaurer
- Principaux parcs et espaces de loisirs support de biodiversité

Réseau hydraulique et risques

- Ru / cours d'eau
- Enjeu hydraulique localisé
- Enjeu de protection globale

Valorisation des espaces agro-naturels

- Espace de déploiement de la politique agro-naturelle
- Limite urbaine déterminée
- Limite urbaine à formaliser

ARMATURE DES RÉSEAUX DE DÉPLACEMENTS

Réseau ferré de niveau national

- Ligne Nouvelle Montpellier - Perpignan

Réseau de transport collectif de niveau métropo

- Axe ferroviaire structurant
- Axe TCSP existant
- Axe TCSP potentiel
- Axe TC majeur potentiel
- Ancienne emprise de voie ferrée à préserver

Pôles d'Echange Multimodal

- PEM national et international
- PEM régional et/ou métropolitain
- PEM local

Espaces publics de voirie existants ou projetés

- Autoroute
- Contournement ou axe pénétrant existant
- Contournement ou axe pénétrant projeté
- Axe structurant existant
- Axe structurant projeté
- Carrefour significatif
- Péage ou échangeur existant
- Echangeur projeté

ARMATURE URBAINE

- Connexion Métropolitaine
- Urbanisation existante et engagée

Extensions urbaines

- Mixte niveau d'intensité supérieure
- Mixte niveau d'intensité intermédiaire
- Mixte niveau d'intensité inférieure
- Mixte niveau d'intensité adaptée dans les EPR (Loi littoral)
- A dominante d'activité
- Polarité économique potentielle soumise à procédure SCoT spécifique

CHAPITRE 4 : LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Le PADD de la Commune de Cournonterral s'articule autour de **cinq** orientations générales d'urbanisme et d'aménagement :

- 1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie.**
- 2. Favoriser le développement de l'attractivité économique.**
- 3. Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité.**
- 4. Articuler une mobilité maîtrisée**
- 5. Développer les équipements publics.**

Les orientations sont développées selon les axes transversaux proposés lors des réunions de travail avec les différents acteurs de la Commune **ainsi que dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU de la Commune avec le projet de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux.**

Elles s'appuient sur :

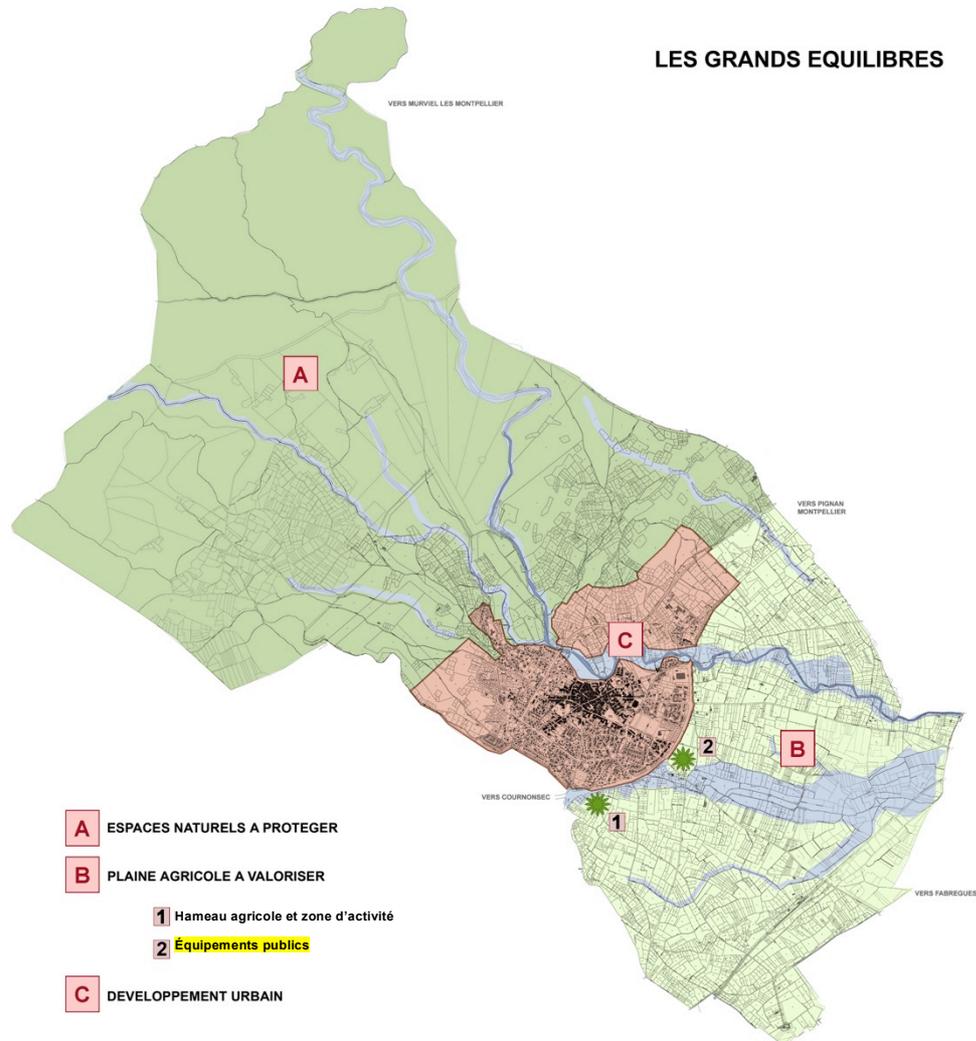
- les documents cadres :
 - Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Coulazou.
 - Les politiques intercommunales (SCoT Montpellier **approuvé en 2006, SCoT 3M approuvé en 2019**, PDU, PLH)
 - Le secteur d'intérêt communautaire (ZNIEFF : La Moure et Causse d'Aumelas)
- les souhaits de la Commune :
 - protection des secteurs naturels,
 - favoriser le développement économique
 - maîtrise de l'urbanisation dans le cadre du renouvellement urbain,

Ils ont été définis dans le cadre de débats organisés par la Commune.

Chacune de ces orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de plan local d'urbanisme dans ses composantes graphiques et réglementaires.

Ces orientations générales d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et restent dans les marges définies par les objectifs du SCoT Montpellier **approuvé en 2006 et du SCoT 3M approuvé en 2019 en ce qui concerne les équipements publics en extension Est.** Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

Les grands équilibres géographiques



La commune de Cournonterral se partage principalement en 2 parties entre :

- les espaces naturels au nord : à vocation de garrigues et de terroirs AOC, qui sont à préserver
- la plaine agricole au sud qui préserve les terres agricoles et valorise le paysage

Le village sépare ces 2 entités de grand paysage à protéger. Le territoire est drainé par un réseau hydrographique assez dense. Le village est notamment traversé par le Coulazou qui crée un obstacle lors de fortes pluies. Dans ces mêmes périodes, dans la vallée agricole, le Pisse Saumes et le Font Sauret se rejoignent et forme une large zone immergée. Le territoire de Cournonterral présente une mosaïque de paysages urbains, agricoles et naturels.

Ces grands équilibres géographiques constituent un bien collectif qui exprime le caractère de ceux qui le préservent et le fréquentent.

4-1 Valoriser l'environnement et le cadre de vie

4-1-1 Préserver les espaces naturels et les ressources par une ville plus verte et plus viable

La ville, depuis son origine, consomme dans son développement quotidien, les sols et les ressources naturelles de son territoire au risque, parfois, de rompre l'équilibre de son environnement.

Le phénomène s'est amplifié avec l'accélération de l'urbanisation enregistrée ces dernières années.

Dans une logique de développement durable, la ville de Cournonterral doit veiller à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement et garantir leurs préservations et leurs régénérations.

A ce jour, la commune a su protéger ses espaces naturels (champs agricoles, espaces boisés, vestiges archéologiques) dont la valeur patrimoniale est un des facteurs de son identité.

Prenant le parti de développement suggéré par le SCOT, la commune a fait étudier en liaison avec la communauté d'agglomération de Montpellier les possibilités de développement urbain sur des sites reconnus. Les études menées ont fait ressortir les potentialités des zones (+ de 1300 logements), ce qui a amené la commune à modérer l'étalement urbain, même bien géré, et à le différer dans le temps, tout en prenant les mesures nécessaires à la protection des sols pour un développement futur.

La commune attache de plus du prix au maintien des espaces de respiration urbains comme le parc du château, la ripisylve du Coulazou quienserre la plaine du fleuve, séparation, physique, mais liaison visuelle forte dans le cadre du cirque urbain environnemental à maintenir.

Le projet de développement de la commune intègre donc la nécessité de gérer les espaces naturels.

4-1-2 Prendre en compte les risques et les nuisances

► Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondations

Le territoire communal est soumis à un fort aléa d'inondabilité des sols. Dans le cadre du PLU, ces risques sont pris en compte. L'objectif des dispositions applicables en zones inondables sont de nature à :

- ⇒ Protéger les lieux habités.
- ⇒ Maitriser l'écoulement des eaux et la capacité d'expansion des crues.
- ⇒ Eviter l'aggravation du phénomène inondation en prenant des mesures de sauvegarde

Au titre des risques naturels la commune est soumise également :

- au risque généré par les mouvements de terrains (argiles gonflantes)
- au risque d'exposition au plomb comme tout le département.

► **Les risques technologiques**

Deux sites d'activités sont classés au titre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- une cave viticole soumise à autorisation,
- Carrière concassage, criblage de matériaux minéraux.

La carrière doit normalement être déconcentrée sur d'autres sites, ouvrant ainsi une possibilité de restructuration urbaine complémentaire forte.

Dans l'attente, le cadre réglementaire sera l'outil privilégié du PLU pour assurer la volonté de maîtriser et de limiter les risques technologiques.

► **Les risques liés aux infrastructures de Transport**

Le transit du transport des matières dangereuses et des convois exceptionnels fait courir un risque accru aux populations riveraines de la RM5.

D'autre part la commune est traversée par l'artère du midi (GRT GAZ) dans sa partie Nord. Ce risque accompagné d'une forte prescription de recul ne concerne aucune zone habitée.

► **Les nuisances sonores liées aux infrastructures de Transport**

Outre les mesures visant à réduire la vitesse des véhicules motorisés, l'isolation phonique dans la construction et les aménagements projetés doit être prise en compte à proximité des grands axes de circulations existants ou futurs (voies bruyantes classées par arrêté préfectoral).

Conformément à la directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, le PLU intégrera les données du PPBE de l'État dans l'Hérault. Le P.L.U. intégrera l'ensemble des réglementations et prescriptions relatives à la prévention des risques et des nuisances. Le règlement local d'urbanisme va maintenir l'interdiction des activités nuisantes ou dangereuses dans les quartiers d'habitat.

4-1-3 Aménager et valoriser les entrées de villes

Cournonterral dispose de trois points d'entrée de ville sur les principaux axes de communication de la commune :

- ⇒ Par la RM5 entrée Nord-Est coté Pignan et Sud-Ouest Cournonsec,
- ⇒ Par la RD114 entrée Sud

L'entrée par la RD 5 côté sud-ouest, et l'entrée par la RD 114 depuis le Sud méritent une attention particulière.

4-1-4 Protéger l'environnement

Cette protection passe :

- **1-Par la prise en compte des incidences de l'urbanisation sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF. :**
 - Extrait du rapport des Écologistes de l'Euzière :
La commune de Cournonterral est concernée par deux sites Natura 2000 et des ZNIEFF de type I :
 - Le site d'intérêt communautaire « Montagne de la Moure et cause d'Aumelas.
 - La zone de protection spéciale « Plaine de Fabrègues Poussan »

Elle est par ailleurs concernée par 3 ZNIEFF de type I :

- Plaine du Mas de Paillas
- Causse d'Aumelas Oriental
- Gorges du Coulazou.

Ainsi que par deux ZNIEFF de type II

- Plaine de Fabrègues à Poussan
- Causse d'Aumelas et la Montagne de la Moure.

L'étude des Écologistes de l'Euzière envisage les incidences du PLU sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF, et notamment la ZNIEFF Plaine du Mas de Paillas directement concernée par des zones d'aménagement du PLU.

L'étude environnementale identifie sur le territoire communal des secteurs de sensibilité écologiques différentes, de faible à majeure, et les croisent avec le projet communal en les superposant au plan de zonage envisagé.

Il apparaît d'autre part que la commune abrite des espèces végétales et animales, mais également des habitats d'intérêt majeur telles les pelouses à Brachypodes, les mares temporaires, ou l'outarde canepetière.

La conclusion de l'étude montre qu'il y a un potentiel d'impact du PLU sur la ZNIEFF « Plaine de Mas de Paillas » qui concerne une zone à urbaniser à long terme. Cette zone est impactée par l'outarde canepetière, mais une étude plus fine a été menée qui fait ressortir l'impact réel, car les outardes sont situées aujourd'hui dans un autre secteur que le secteur de la zone du PLU incriminée.

Concernant la ZPS « plaine de Fabrègues et Poussan », les zones du PLU situées de l'autre côté de la RD 5 par rapport à la ville sont existantes et ont fait l'objet antérieurement d'études spécifiques. Elles seront à surveiller dans le cadre de modifications ou de révisions futures.

La zone d'urbanisation future Nord Est n'a pas d'incidences du point de vue fonctionnel sur la ZPS qui se superpose à la ZNIEFF du Mas de Paillas.

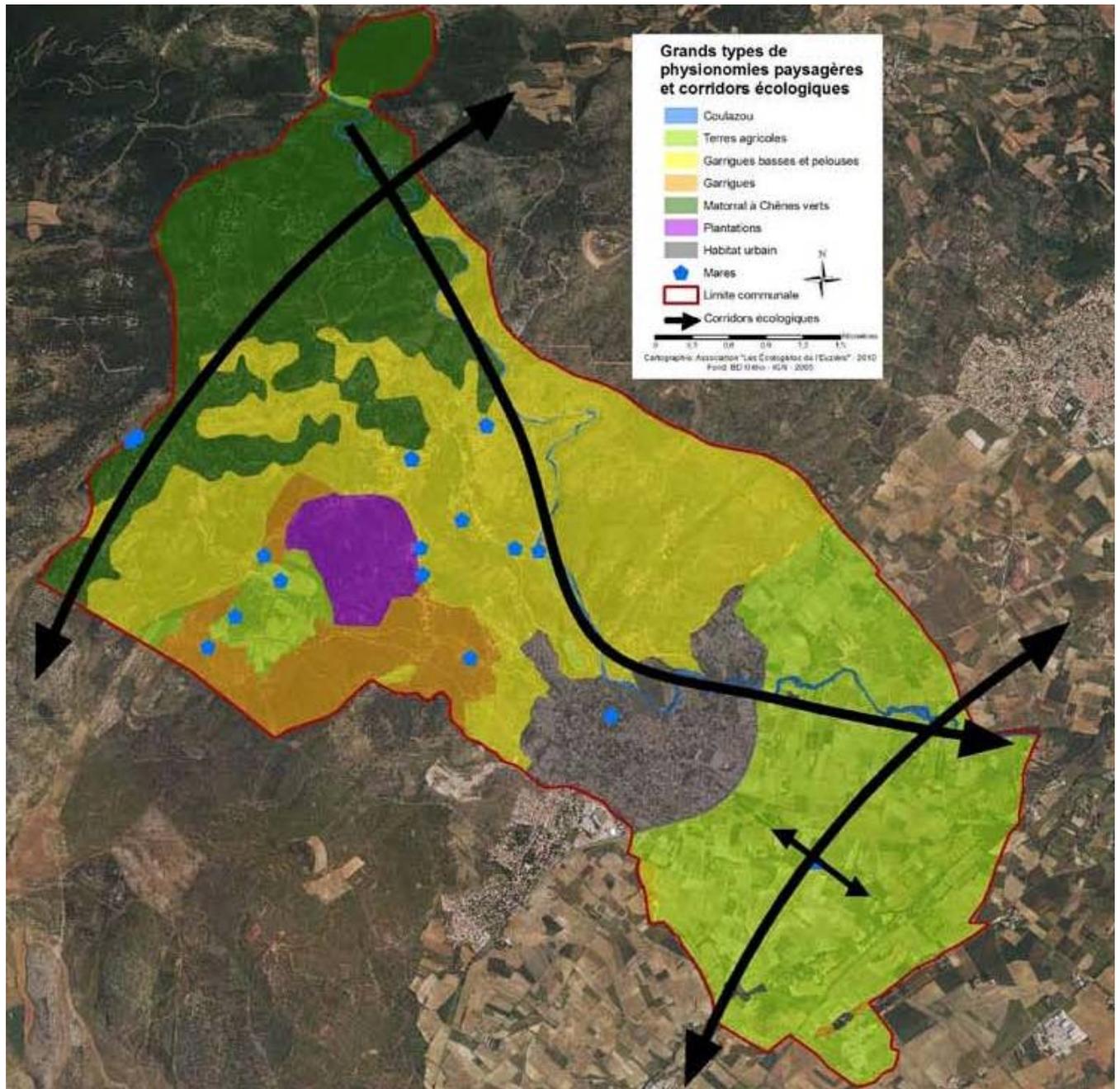
D'autre part, les intentions portées par le PADD prennent en compte la protection des corridors écologiques, et des espaces remarquables tels que Ripisylve du Coulazou, Mares de la Terrasse, buttes miocènes.

La conclusion est que d'un point de vue réglementaire, les intentions actuelles du PLU n'impactent pas significativement, et de manière directe ou indirecte, les sites Natura 2000 et autres identifiés sur la commune.

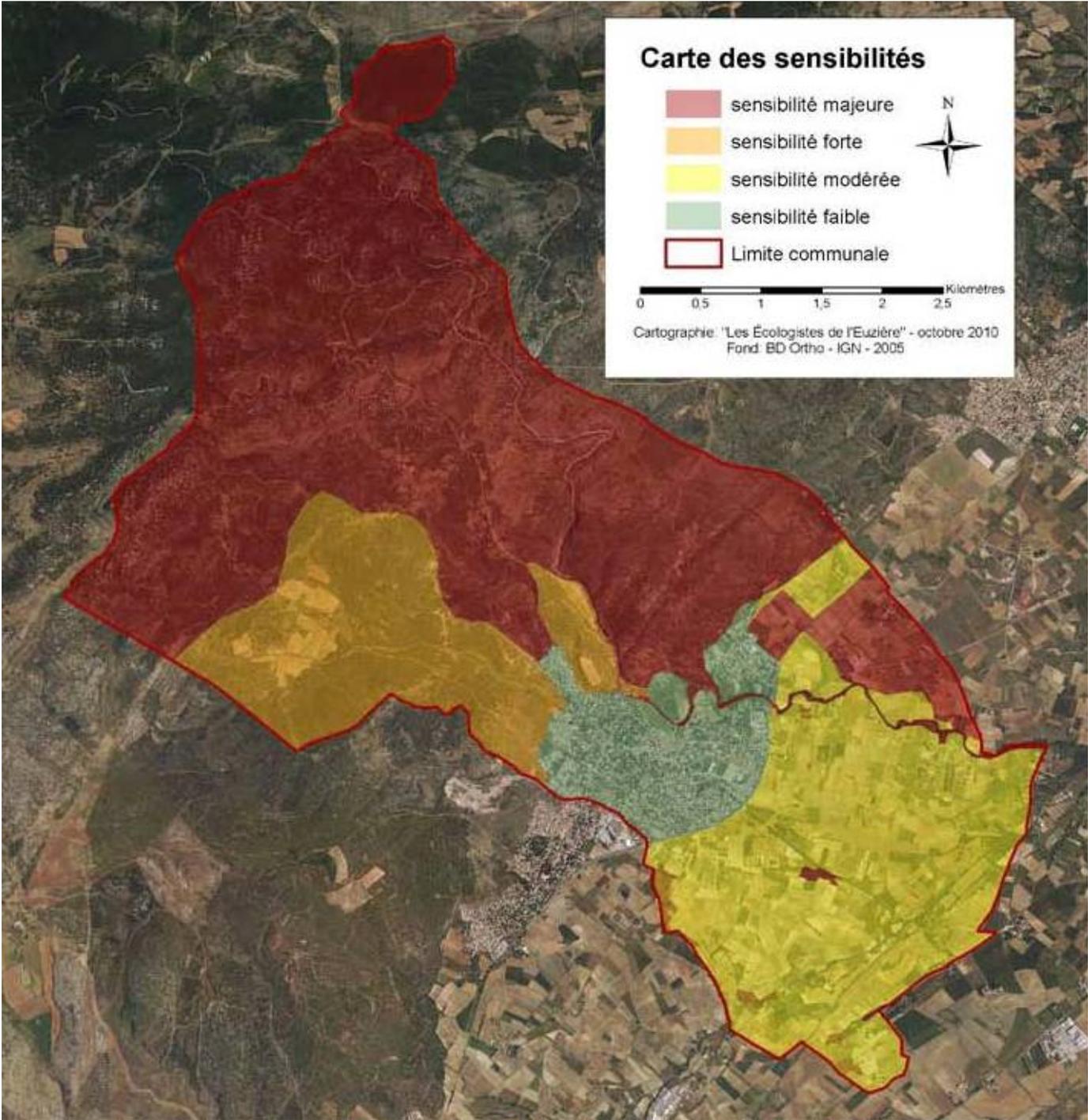
Toutefois au regard de la réglementation en vigueur, du fait de la présence sur le territoire communal des deux sites Natura 2000, le PLU peut être soumis à évaluation environnementale, et les dispositions réglementaires actuelles évoluent rapidement vers une application stricte de cette obligation (Loi du 12 juillet 2010-Loi Grenelle 2). Le processus du PLU pourrait donc être confronté à cette obligation.

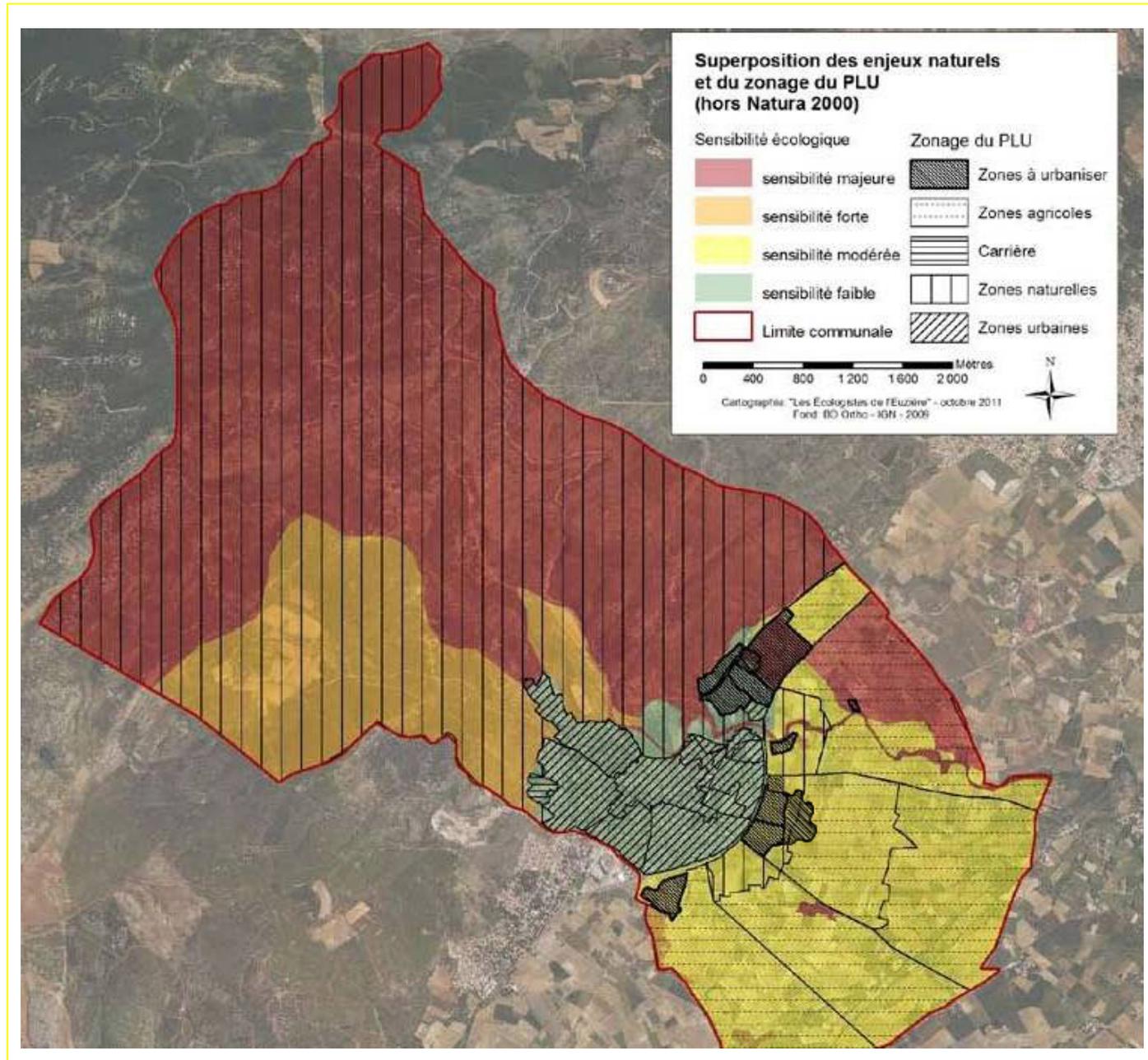
Ci-après, pages suivantes, productions des extraits de l'étude d'incidences des Écologistes de l'Euzière

L'étude intégrale est jointe au dossier

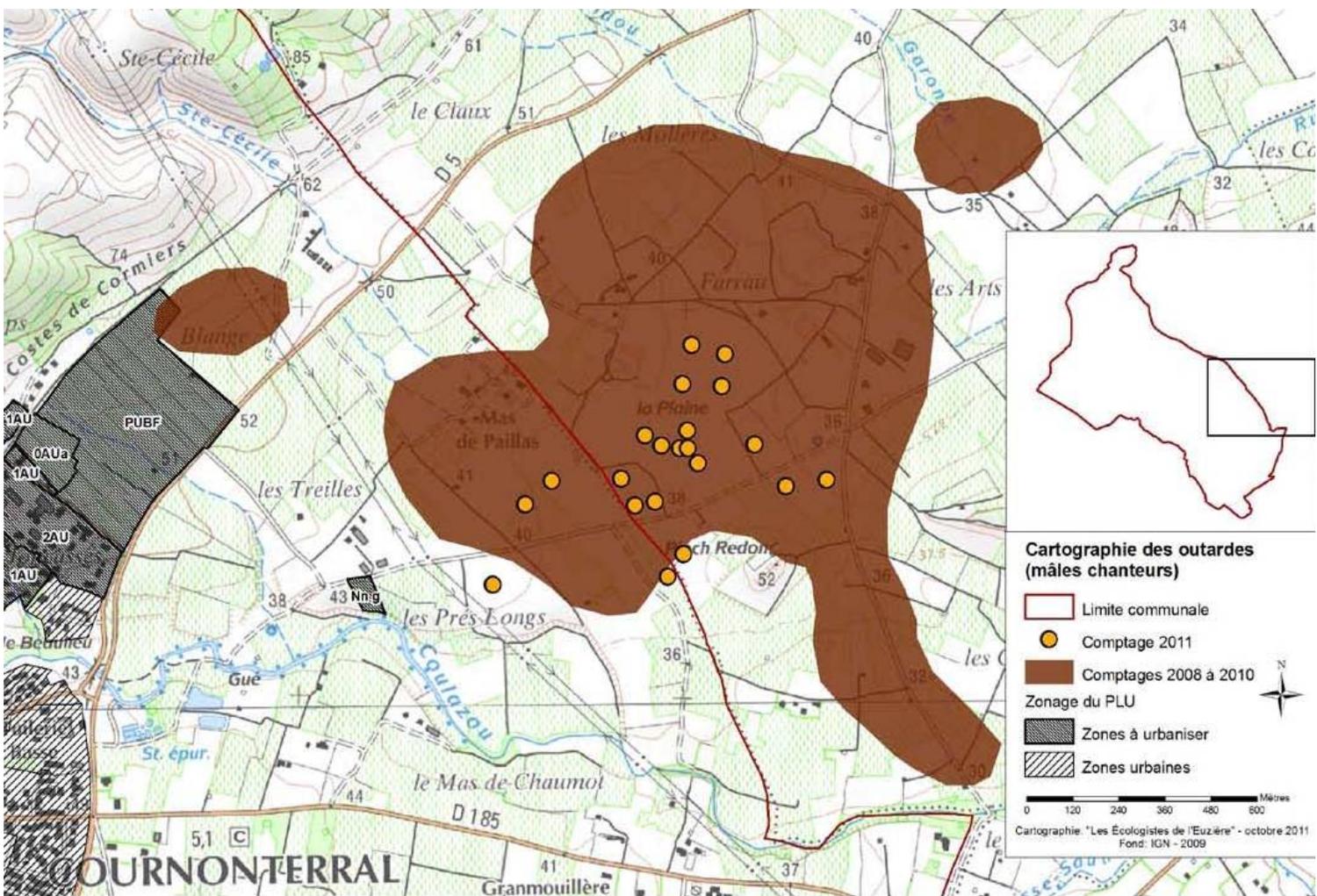


**TYPES DE PHYSIONOMIE PAYSAGERE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES
HORS DES ZONES URBANISEES.**





ENJEUX NATURELS ET ZONES D'URBANISATION FUTURE



LES ZONES DE PRESENCE DES OUTARDES MALES CHANTEURS N'IMPACTENT PAS LA ZONE D'URBANISATION FUTURE NORD EST
 L'espace touché est situé en bord de chemin, et la végétation n'est pas favorable à l'outarde (friche post-viticole).
 Le fait que la parcelle concernée, effectivement inscrite en ZPS, ne permette pas l'installation d'outardes, justifie que les conclusions de l'étude d'incidence du projet de zonage restent inchangées.

- **2-Par une meilleure gestion des risques relatifs à la pollution. Les priorités dans ce domaine sont :**

- ▶ **Installation polluante :**

La commune renferme sur son territoire une usine d'enrobés. Aucune urbanisation ne sera envisagée dans ce secteur tant que l'usine n'aura pas été transférée.

- ▶ **La filière de traitement des eaux usées**

La commune de Cournonterral fait parti du secteur Ouest du Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Le regroupement des effluents des communes de Cournonsec et Cournonterral sur la station existante a été achevé en 2005 et une extension de cette station sera réalisée en 2012.

La station d'épuration des eaux usées actuelle répond donc aujourd'hui au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées au regard des prévisions démographiques et des normes en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation se fera en adéquation avec les possibilités de traitement des eaux usées.

- ▶ **La qualité des eaux potables**

La commune de Cournonterral se trouve dans le périmètre de protection étendue du captage de la source d'Issanka, implanté sur la commune de Poussan. Le Plan Local d'Urbanisme fera ressortir cette servitude d'utilité publique.

Montpellier Agglomération a la compétence de l'Eau potable depuis début 2010. Son objectif est d'assurer la sécurité d'approvisionnement en eau des habitants de son territoire, grâce à une gestion équilibrée des ressources et à l'interconnexion des réseaux, et de garantir sa qualité.

- ▶ **La gestion des déchets ménagers et assimilés**

Schéma Directeur de Prévention et de gestion des déchets de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

L'Agglomération de Montpellier a compétence en matière de traitement, d'élimination et de valorisation des déchets ménagers.

L'instance supra-communale a pour projet de moderniser les processus afin d'optimiser la filière de traitement des déchets. L'ensemble des ordures ménagères est acheminé vers l'incinérateur.

Un service de collecte des biodéchets a également été mis en place sur 14 communes de l'Agglomération, dont Cournonterral. Ils sont traités à l'unité de méthanisation Ametyst.

La commune est dotée d'un point de propreté Demeter : déchetterie aménagée et gardiennée.

L'Agglomération de Montpellier a pour objectif de réduire la production à la source des déchets par un effort de communication important et la vulgarisation de la pratique du tri et du compostage.

- ▶ **Préserver et améliorer la qualité de l'air**

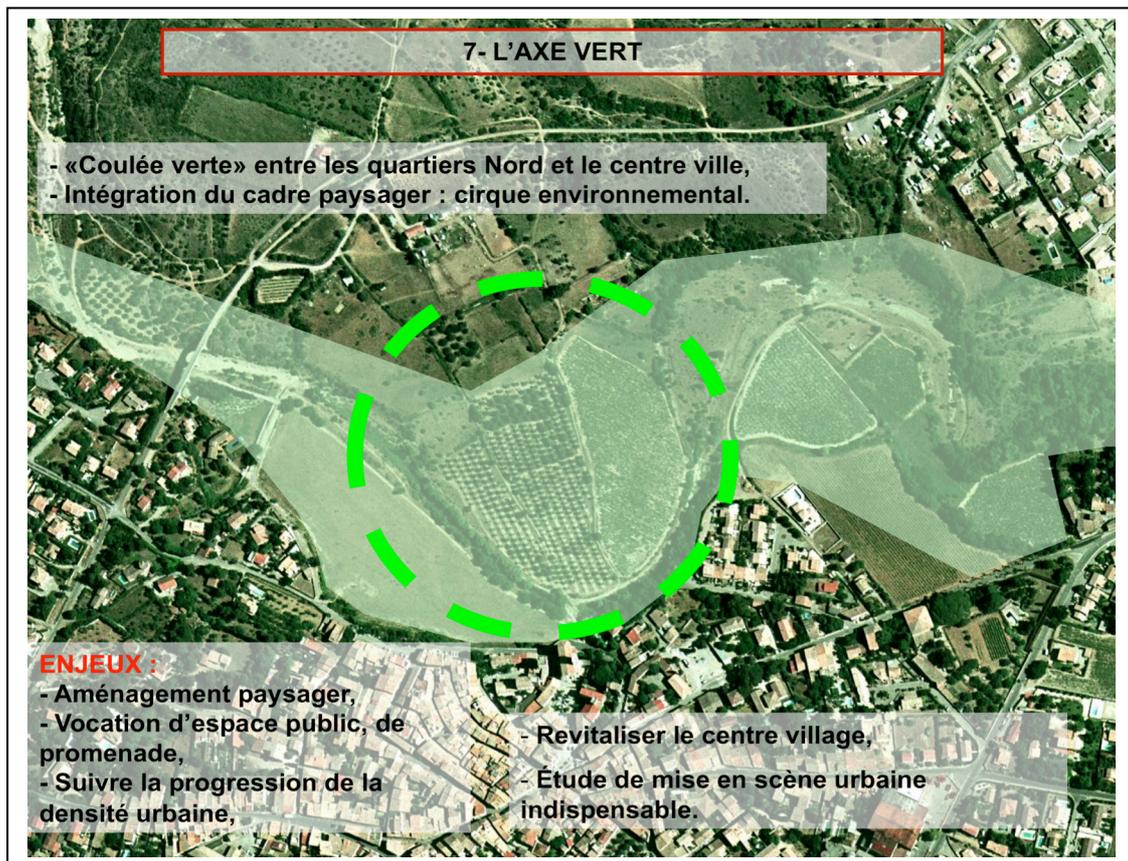
Afin de diminuer les impacts de cette pollution et d'améliorer la qualité de l'air : La volonté municipale est de poursuivre les orientations communales visant à réduire l'utilisation de la voiture (développement de liaisons douces, réaménagement des transversales urbaines, réflexion sur une augmentation de l'offre de stationnement). La commune souhaite favoriser les mesures ou dispositions qui incitent au partage des usages de la voirie.

D'autre part, la Commune sera tenue de respecter le Plan de Déplacements Urbains réalisé par la Communauté d'agglomération.

► **Protéger les rivières et les cours d'eau**

La directive cadre sur l'eau publiée en 2000 confirme la nécessité d'une approche globale de la protection des cours d'eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux défini par l'article L 212-3 du code de l'environnement constitue le cadre juridique idoine pour définir une politique locale adaptée. C'est au sein de cette structure que peuvent se définir les objectifs généraux de d'utilisation, de mise en valeur et de protection de la ressource en eau et des milieux associés.



► **Zones de danger.**

Le PLU prend en compte les zones inondables du PPRI.

D'autre part les préconisations du règlement tiendront compte des zones de danger sismique et argiles gonflantes.

► **Promouvoir une utilisation rationnelle des énergies**

Le PLU prendra en compte les préoccupations énergétiques actuelles dans le cadre d'une politique nationale de développement durable.

Le PLU favorisera, notamment au travers de la réglementation mise en place les possibilités de mis en formes de projets utilisant les ressources énergétiques propres et utilisant des matériaux compatibles avec le durable.

La municipalité soutiendra les initiatives des associations et des particuliers en vue d'une utilisation rationnelle de l'énergie dans les équipements d'intérêt général, les bâtiments d'habitation et les locaux professionnels.

4-2 Favoriser le développement de l'attractivité économique.

Le territoire communal ne connaît pas en termes activités, la même dynamique qu'en termes de croissance démographique.

Elle dispose de différents commerces et services, mais souhaite conforter et maîtriser un développement adapté, aussi bien dans le domaine des commerces que dans la création de centre commercial, ou de déconcentration d'activités artisanales.

Elle souhaite donc adapter son offre de services au développement urbain. La volonté municipale est de conforter et dynamiser l'activité économique.

Dans cette optique, il est proposé à l'échelle de Cournonterral de :

4-2-1 Développer et conforter les zones activités économiques

La commune de Cournonterral appartient à la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui a compétence en matière de développement économique. Le territoire communal accueille trois zones d'activités :

- La zone des Joncasses, zone ancienne et mal organisée.

- Le Capdalié, secteur récemment réadapté accueille un commerce « discount » nécessaire à la population.

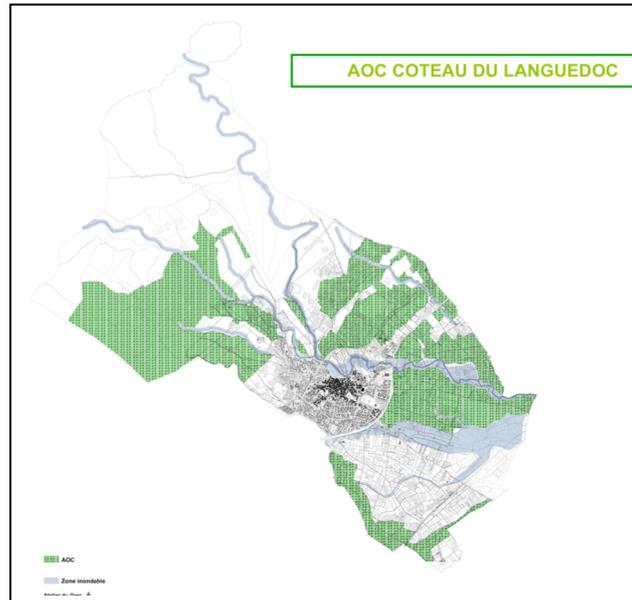


- La ZA Cannabe présente sous forme embryonnaire autour de l'entrée Ouest de la commune est destinée à terme à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre de secours déconcentré du Capdalié, un village de regroupement technique agricole. Cette structure a pour but d'offrir aux agriculteurs un instrument professionnel important, et de limiter le mitage de la plaine agricole.



4-2-2 Préserver et stimuler l'activité agricole

Ce secteur d'activités est actuellement en pleine mutation avec une agriculture qui tend à se diversifier après une domination quasi-exclusive de la vigne. Un des grands enjeux du projet d'aménagement est le maintien et le développement de cette activité. En effet, l'agriculture, outre l'aspect économique important qu'elle représente, avec en appui la mise en œuvre d'un tourisme rural, est également une pratique qui permet de préserver le cadre de vie et le paysage de la commune.



La municipalité souhaite donc, à travers son PLU, préserver durablement ce potentiel agricole. L'objectif est de favoriser les projets émergents et la pérennité des exploitations existantes.

Pastoralisme :

A noter qu'un berger fait paître son troupeau sur le causse et utilise la bergerie du Mas de Crespine. Cette bergerie joue un rôle essentiel de défense contre l'incendie et de préservation des équilibres écologiques.

Un abandon ou une urbanisation de ces milieux entraînerait une perte de biodiversité importante.

Cette activité doit être protégée.

Le projet prévoit également une protection de l'espace agricole sensible, notamment contre la déviation de la vocation des sols, en bloquant toute possibilité de construction dans ces zones sensibles.

L'Est de la RM5, hormis les deux espaces urbanisés et l'extension urbaine prévue, est repérée comme un « réservoir surfacique de biodiversité trame verte » dans le SCoT métropolitain, approuvé en 2019. Ce dernier détermine même une limite urbaine à l'extension, ne permettant pas de la faire évoluer, protégeant ainsi la plaine agricole.

4-3 Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité.

4-3-1 Rappel du contexte

La population de la Commune de Cournonterral représente 1,36% (en 2006) de la population totale de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (1,10% en 1982). Montpellier Agglomération compte 406.100 habitants au 1er janvier 2006. Sa population a plus que triplé au cours du dernier demi-siècle. Depuis le début des années 2000, le dynamisme démographique de l'agglomération reste fort avec 5.600 habitants supplémentaires chaque année. Déjà ancien, l'étalement urbain se poursuit le long du littoral et a gagné, avec le développement des transports, les communes ayant un accès immédiat sur l'A9 et l'A75 et à proximité des voies secondaires.

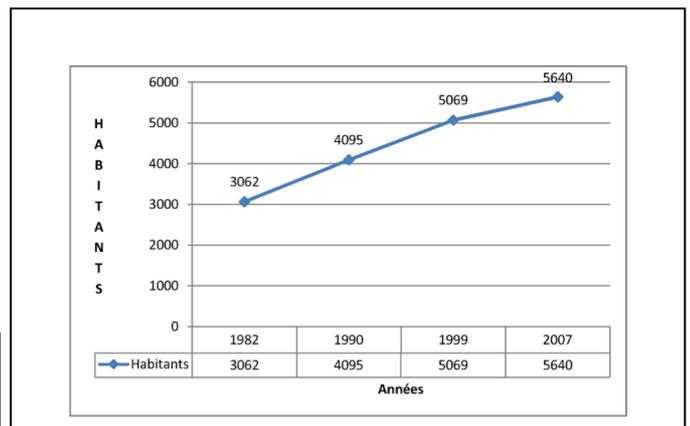
Population	1982	2006
Agglomération Montpellier	277.500	406.100
Augmentation de la population		146,34%
Cournonterral	3.062	5.507
Augmentation de la population		179,85%
Part de Cournonterral dans l'Agglomération de Mpt	1,10%	1,36%

Données Insee 2006

La place de la Commune de Cournonterral dans la Communauté d'Agglomération s'appuie majoritairement sur

- la valorisation de la centralité existante, lieux privilégiés de la mixité des fonctions pour structurer le développement urbain.
- la définition des priorités de la ville, pour conduire un développement équilibré afin de privilégier un concept de ville de proximité.

Croissance 2.47%/an sur 25 ans, 3%/an sur 17 ans et 1.34%/an sur les derniers 8 ans.



Pour ce faire, la commune propose de :

- reconquérir les espaces vacants ou en déshérence au sein de la ville, en renouvelant la ville sur elle-même,
- mieux organiser la vie des citoyens en privilégiant la proximité et en freinant l'éclatement de la ville,
- valoriser le patrimoine existant (bâti et espace public).

4-3-2 Valoriser les centralités et la mixité des fonctions pour structurer le développement urbain

L'ossature prioritaire du développement de la Commune s'établit à partir du rapprochement du complexe sportif de la piscine intercommunale. Le site actuel des terrains de sports apporteront ainsi une opportunité foncière proche du centre urbain.

Cette organisation s'oriente à partir de trois grands objectifs :

► Un développement maîtrisé

Suivant dans un premier temps le développement préconisé par le SCOT, la municipalité avait tablé sur un taux de croissance de 3%, ce qui aboutissait en 2020 à une prévoir un

nombre de logements supplémentaires égal à 1300. Cet objectif a finalement été ramené à une plus juste adéquation avec les besoins. La municipalité a donc décidé d'opter pour une croissance démographique maîtrisée aboutissant à l'horizon du PLU à un surcroît de population de l'ordre de 1200 habitants. La commune dispose de peu de dents creuses de taille moyenne dont l'**objectif s'oriente vers un réinvestissement urbain au niveau des stades reconvertis d'une part, et vers une extension en entrée de ville EST dans la ZAD Nord Est d'autre part.**

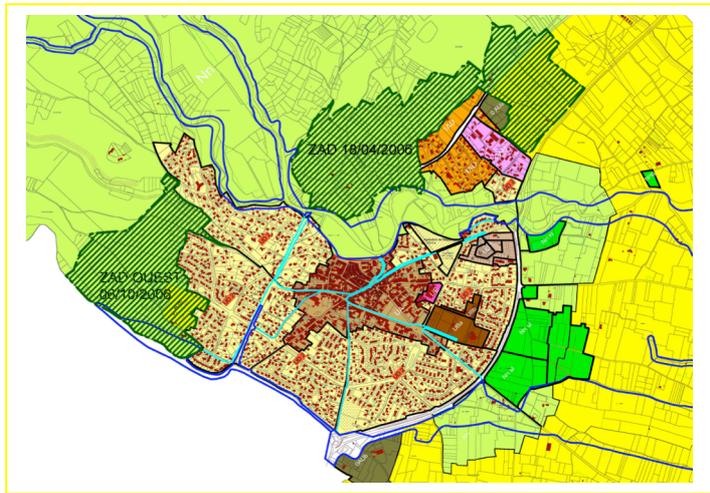
Cependant dans un premier temps elle pratique une intervention quotidienne sur les opportunités foncières qui se présentent, et dans un deuxième temps elle place en emplacement réservé pour logements dont 30% de logements sociaux

Un espace d'entrée de ville à destination d'une urbanisation en renouvellement d'horizon moyen terme. D'autre part, elle a décidé surtout de basculer les terrains de sport situé en pleine ville vers des terrains libres proches de la piscine en cours de réalisation.

Les terrains ainsi libérés représentent une superficie générant une possibilité de 220 logements urbains environ dont 30% de logements sociaux. (Collectifs, groupements et maisons de ville, plus lots individuels).

Le PLH de l'Agglomération de Montpellier prévoit la réalisation de 50 logement/an sur la période 2007-2012. Le nombre de logements prévus sur le secteur de la Plaine Ouest (Cournonterral, Cournonse, Pignan, Fabrègues, Saussan, Lavérune, Saint-Jean de Védas) est de 420 logements/an.

Le quota fixé par la Commune rentre donc dans le quota de renouvellement indiqué par le SCOT. La commune a choisi dans l'immédiat de profiter d'une opportunité foncière pour compléter sa stratégie de centralisation.

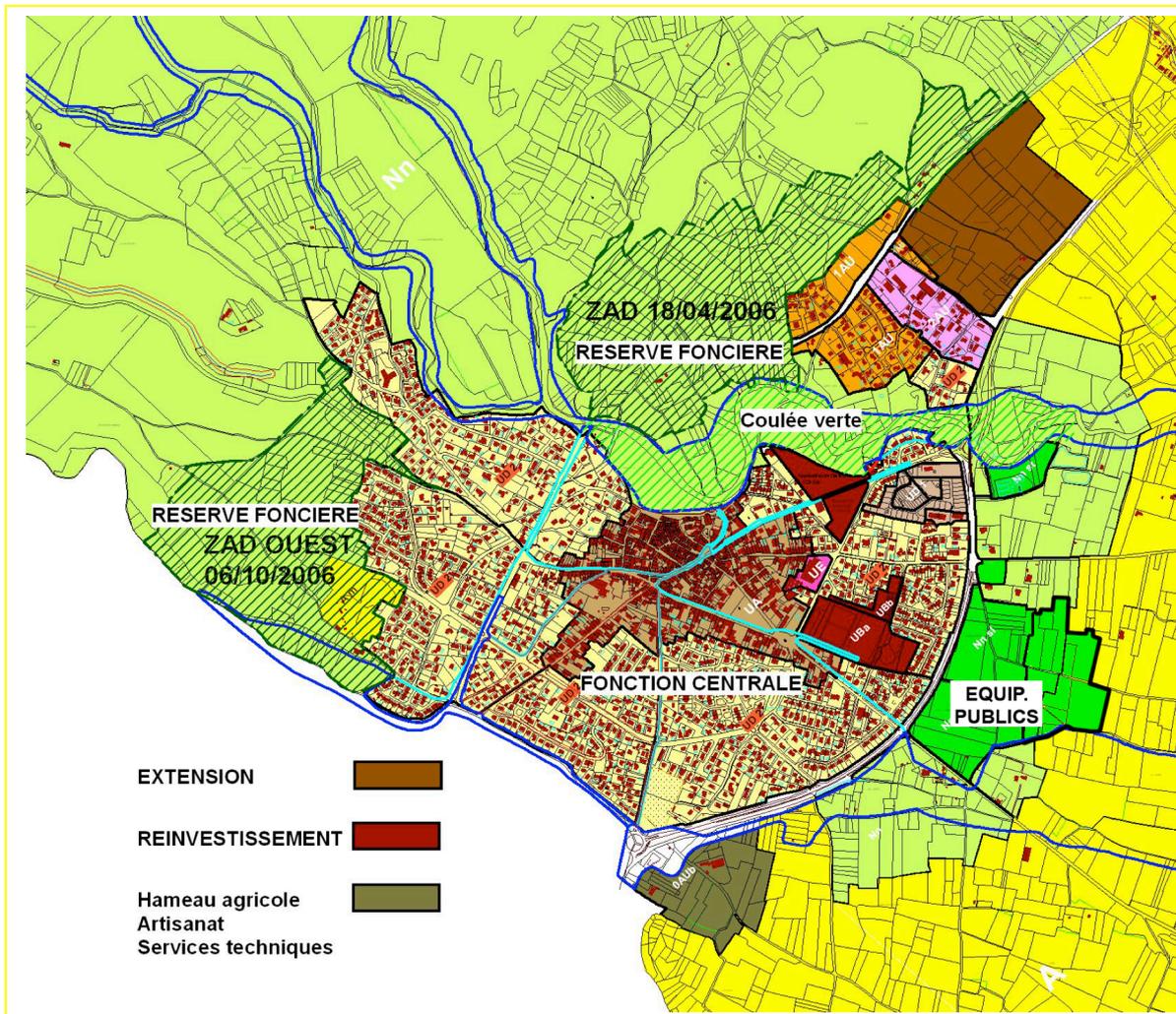


ZAD NORD EST ET OUEST CORRESPONDANT AU SCOT

A court et moyen termes elle envisage dans le secteur Nord Est de la ZAD d'occuper une zone de 17 Ha environ (les Joncasses) pour répondre notamment à la demande forte en logements sociaux. Le programme prévoit la réalisation par tranches de 460 logements dont 30% de logements sociaux, allant au-delà du quota envisagé pour la durée du PLU. Ce programme serait constitué environ de 140 logements collectifs, 120 maisons de ville, et 200 maisons individuelles. A plus long terme, elle envisage dans les secteurs repérés au SCOT, couverts par une ZAD, un développement urbain raisonné, pour autant que nécessaire dès lors que les objectifs de renouvellement auront été atteints. L'étalement urbain se limite aujourd'hui au secteur Nord Est couvrant par son aménagement les besoins exprimés par le PLH en logements sociaux. L'extension de cette zone n'est pas aujourd'hui envisagée.

► **Une centralité renforcée**

La commune veut affirmer le rôle structurant des polarités existantes ou en devenir, à différentes échelles :



- Le centre ancien, cœur dynamique du village dont l'attractivité doit être affirmée comme modèle d'organisation et de continuité spatiale avec densité, mixité et structure.
- La centralité est affirmée par une attention particulière portée notamment au traitement urbain des espaces publics, et au règlement du problème des stationnements.
- La consolidation de la centralité passe par une reconquête des espaces publics, lieux de cohésion sociale...

► **Une ville accessible à tous**

Diversifier l'offre de logement, favoriser la mixité urbaine et garantir un développement solidaire

Le parc comporte une forte part de résidences principales (80% des logements) dont 78% sont des propriétaires. Les résidences secondaires représentent 12% des logements.

Les logements vacants représentent une part non négligeable, 7.8%. Cette proportion a baissé depuis 1999, ce qui tend à monter qu'une restructuration sur place s'est effectuée à partir de logements non occupés.

La commune comporte peu de logements à structure collective.

Elle envisage la réalisation de logements sociaux locatifs collectifs. Avec un quota de 30% pour l'opération de réinvestissement du centre-ville et des Joncasses, et 25% pour le reste de la zone urbaine.

La mixité doit faire l'objet d'une réflexion et d'une action sur l'habitat en termes de mixité urbaine et de cohésion sociale pour l'avenir de Cournonterral.

La commune est consciente de ses atouts mais aussi de ses faiblesses. L'ambition du PLU est d'apporter une réponse adaptée à l'ensemble des objectifs fixés. Il est ainsi nécessaire de mesurer la problématique de l'habitat à l'échelle de la mixité sociale et la cohésion sociale afin de donner à la ville une impulsion et un réel équilibre, avec un souci d'économie d'espace. La commune entend favoriser l'implantation d'un bâti diversifié pour permettre à tout un chacun de pouvoir vivre au sein d'un cadre de vie agréable. La municipalité a fait le choix de planifier un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisations et d'accueil de nouvelles populations.

Favoriser des formes urbaines plus économes d'espace

Dans un souci d'utiliser l'espace de manière optimale et de préserver à la fois les espaces de respiration (collines boisées, garrigues, ripisylve, plaine...) et les grandes continuités paysagères, le PLU cherche à promouvoir :

- le retour à des typologies plus urbaines offrant une certaine densité (maison de ville, petit collectif, habitat intermédiaire...) en associant de manière adaptée les usages et les attentes actuelles des habitants
- l'adaptation des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager (moins dense à proximité d'un lotissement, plus dense le long des axes structurants...)
- des réponses diversifiées aux attentes des ménages.

Façonner la ville de demain

La qualité urbaine recherchée en terme de développement de la commune, repose sur :

- le confort urbain offert aux habitants,
- la qualité de l'offre des équipements et des services,
- l'accessibilité et la facilité de stationnement,
- des espaces publics de qualité
- l'équilibre des différentes fonctions que les quartiers accueillent.

Cet objectif s'exprime de manière différente selon les quartiers de la ville :

La structure des quartiers sera renforcée par l'organisation de pôles de centralité, organisés à l'échelle de chaque entité. Ces espaces constitueront des pôles de « convivialités » qui auront pour ambition de promouvoir une mixité fonctionnelle et spatiale.

Une meilleure desserte et liaison inter-quartiers sera recherchée en favorisant notamment les déplacements doux.

Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins de tous les habitants

La commune souhaite :

- diversifier les types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants,
- constituer une offre d'habitat qui permette l'accueil de jeunes actifs et des familles,
- rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel

► **Valoriser le patrimoine bâti**

La commune dispose d'un patrimoine bâti (les remparts, le château Mallet et son parc,..) de qualité qu'il convient de valoriser, voire de réhabiliter.

Le village historique, à travers son architecture et son attractivité, fonde l'identité de Cournonterral, un certain nombre de recommandations sont à observer pour faire vivre et protéger ce patrimoine.

- Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture remarquable.
- Conforter la forme urbaine traditionnelle et mettre en valeur le bâti vigneron.
- Préserver le caractère de la forme urbaine existante en ne sur-densifiant pas les parcelles du centre-ville qui ne sont manifestement pas apte à supporter et intégrer un tel afflux au détriment du cadre de vie.
- Favoriser une bonne intégration architecturale des enseignes et des devantures des commerces.
- Maitriser les problèmes liés à la réalisation des logements à l'intérieur des espaces existants.

Exemples de bâti patrimonial :



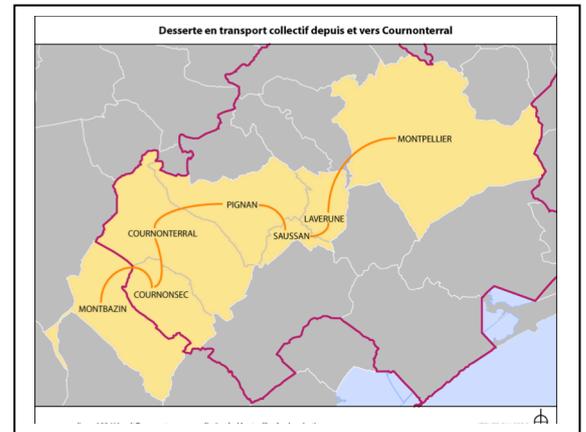
4-4 une mobilité maîtrisée

4-4-1 Rappel du contexte

La commune a un positionnement géographique stratégique. Elle est en effet localisée dans la plaine Ouest de Montpellier et à proximité des axes structurants l'ensemble de l'offre de transport du Languedoc Roussillon : l'A9 et la RN113.

Pour autant la commune n'est pas directement touchée par ces voies qui traversent les communes voisines.

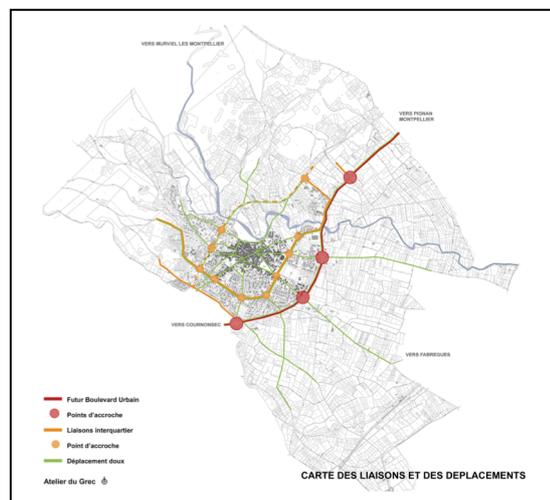
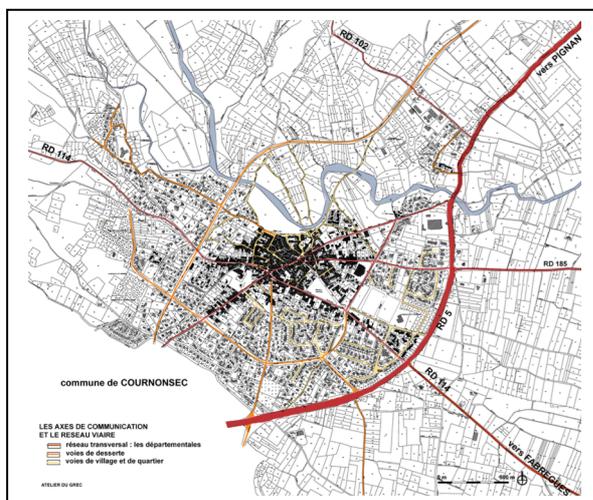
Cournonterral est essentiellement reliée au territoire par la RD5 (devenue RM5) qui lui sert également de déviation et la RD114 (devenue RM114) qui favorise la pénétration vers le Sud (étangs littoraux). La ville reste physiquement marquée par l'importance du trafic ininterrompu sur cette artère principale qu'est la RD5 (devenue RM5), générant des nuisances sonores importantes. Cette même voie est identifiée dans le SCoT 3M comme un axe de transport en commun majeur potentiel. C'est pourquoi, la métropole envisage un projet de requalification de la RM5 intégrant notamment le projet de construction de la ligne de BusTram.



4-4-2 Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements

La part des déplacements automobiles sur le territoire communal reste très importante créant encombrements, nuisances sonores, pollutions et insécurité pour les piétons et les deux roues. On notera cependant deux espaces de déplacements, qui n'ont pas les mêmes problématiques et ne nécessitent pas les mêmes interventions.

- Dans le centre ville, la voirie est étroite, les rues enclavées et les quartiers isolés.
- Autour de la déviation, la circulation et la vitesse peuvent être très importantes.



Réduire la circulation autour du village :

- Mieux partager l'espace de la voirie qu'il s'agisse de partage physique dans les voies existantes ou de développement de nouvelles liaisons intégrant privilégiant les modes alternatifs (piétons, vélos...).
- Engager une réflexion sur une possible requalification et un développement des liaisons inter-quartiers, en privilégiant les cheminements historiques de la ville afin de relier les nouveaux quartiers et le centre ancien.

Aménager la RD5 (devenue RM5) :

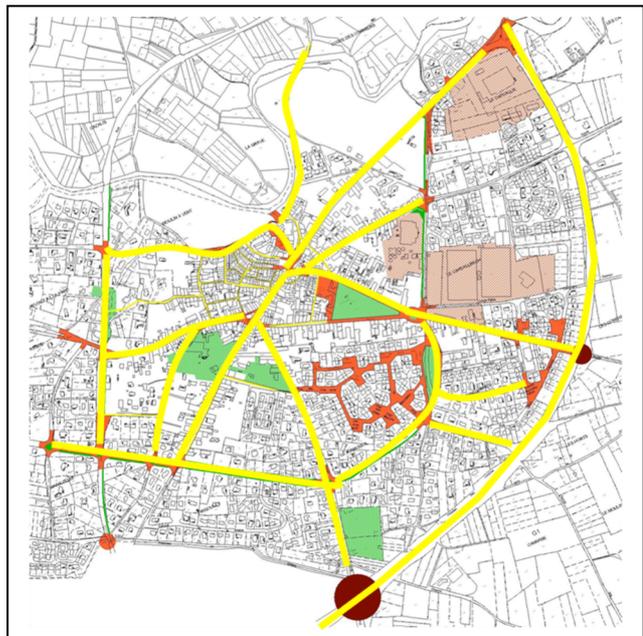
- Aménager les points d'entrées et de sorties du village sur la déviation de façon à favoriser le ralentissement de la circulation à proximité des zones urbaines.
- Sécuriser les traversées piétonnes et cyclables, surtout aux points des espaces sportifs, ludiques et scolaires et de la continuité urbaine autour du lien intercommunal Cournonsec/Cournonterral.
- Intégrer des zones d'arrêt minute pour les véhicules légers.

► **Améliorer l'accessibilité de la commune en diversifiant les modes de déplacements alternatifs à la voiture**

Le développement des modes de déplacements à pied et à vélo, en prolongeant la piste cyclable départementale, fait partie des axes stratégiques de la commune. Elle se traduit dans l'organisation et le dimensionnement des espaces collectifs en distinguant différentes approches conjointes et complémentaires.

Les déplacements urbains représentent une priorité pour la commune. Le développement du pôle d'équipements ludiques, sportifs et scolaires à l'Est du bourg nécessite notamment :

- Le développement de liaisons douces depuis le centre et notamment l'aménagement d'un mail piétons d'accès principal du lycée.
- L'aménagement d'une aire de manœuvre et de stationnement pour la dépose et repose des élèves du lycée par les transports scolaires.



4-4-3 Partager l'espace dans les voies publiques

Afin de favoriser les modes alternatifs et organiser l'espace public de manière plus équitable au bénéfice des piétons et des modes de déplacements non polluants, le PLU de Cournonterral incite l'implantation d'axes de déplacements doux pour toutes les voies nouvelles ou réaménagées en dehors de certaines contraintes. Ainsi les axes structurants de l'aménagement urbain des futures ZAD de la commune de Cournonterral seront soulignés de bandes disponibles aux déplacements doux permettant des allers-retours inter quartiers piétonniers et cyclables, en toute sécurité.

L'aménagement et l'organisation de l'axe de développement futur intercommunal avec la commune de Cournonsec, devra également faciliter les échanges entre les 2 communes.

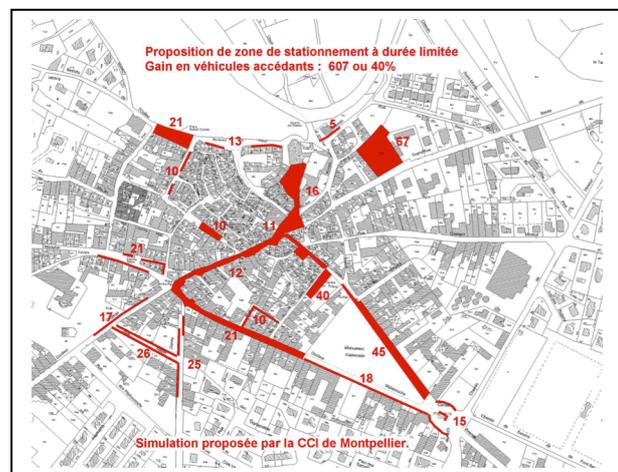
4-4-4 Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces.

L'objectif de la commune est de développer peu à peu une maille de circulations douces reliant entre eux les principaux pôles d'équipements, les espaces verts, les terrains de sport et les écoles. Le PADD et la démarche de projet confirment la volonté de la commune de transcrire physiquement ces options : développement de parcours de santé près des espaces sportifs de l'autre côté de la RM5 ; itinéraires lisibles le long des axes structurants, sécurisation des parcours le long de la RM5 et de son franchissement, libération et bornage des trottoirs à proximité du centre ancien, aménagement des points durs définis dans le diagnostic (carrefours internes aux quartiers).

► Rationaliser la réglementation en matière de stationnement

Le diagnostic communal a fait ressortir un manque important de stationnement dans le village et plus particulièrement dans sa structure moyenâgeuse. Devant cet enjeu concernant les habitants, les commerçants et les viticulteurs du centre du village, la commune souhaite :

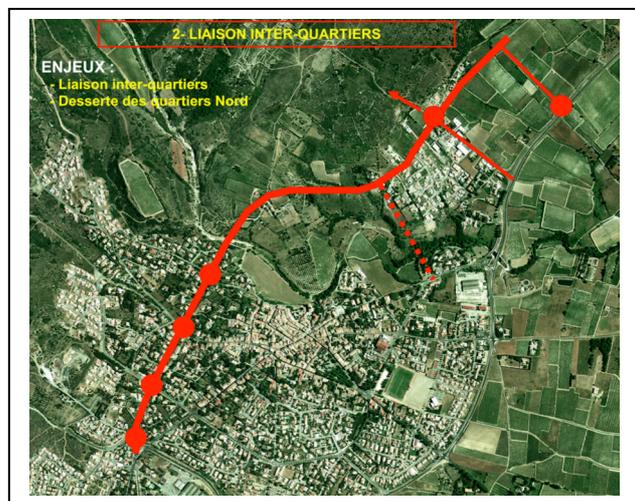
- Intégrer le stationnement dans le bâti et sur les parcelles privées, sauf contraintes particulières.
- Réserver des espaces de stationnement dans les nouveaux programmes d'aménagement.
- Aménager l'offre de stationnement des véhicules légers public accessible depuis la RM114.



► Améliorer les liaisons inter quartiers pour désenclaver certains secteurs de la ville

Le réseau de voirie communale doit affirmer sa double vocation :

- servir aux échanges et aux déplacements, en privilégiant les lieux de proximité et en partageant l'espace entre les différents modes de déplacements,
- mais aussi servir de structure au renouvellement urbain et au développement urbain, en désenclavant les quartiers et en générant l'organisation des futurs espaces à bâtir.



Dans cette double logique, les actions envisagées sur le réseau viaire s'appuient sur les principes suivants :

- organiser le réseau des voiries existantes en désenclavant les quartiers,
- donner de la lisibilité au réseau en hiérarchisant les voiries. En effet, une voie principale et une voie de desserte inter quartier n'ont pas le même gabarit ni la même structure (rapport de la bande de reculement par rapport à l'espace public)
- aménager le carrefour entre la RM5 et la RM185
- aménager et prolonger les voies de circulation vers le projet de lycée (voies logistiques, de desserte, etc.)
- aménager, prolonger et relier les chemins communaux en périphérie Ouest du pôle d'équipements ludiques, sportifs et scolaires.



4-5 Développer les équipements publics

4-5-1 Rappel du contexte

La Métropole Montpellieraine connaît une forte attractivité avec une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies. Cette hausse de la population entraîne un besoin en équipements, notamment scolaires. En effet, dans le secteur Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole, seul un lycée d'enseignement général et technologique est présent tandis que les effectifs des autres lycées au sein de la métropole sont proches de la saturation. L'implantation d'un nouveau lycée à l'Ouest de Montpellier est donc devenu une priorité pour la Région.

C'est pourquoi, le SCoT 3M prévoit, sur la commune de Cournonterral, une extension urbaine pour les équipements, ce que le PLU traduit précisément.

4-5-2 Anticiper le besoin en équipements scolaires et sportifs

La commune accueille le projet régional de construction d'un lycée à l'Est de la RM5, en lien avec les équipements déjà présents (piscine métropolitaine, complexe sportif). Pour cela, le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2019 et instaurer les règles de constructibilité nécessaires à l'aménagement d'un lycée et de ses bâtiments et aménagements annexes.

4-5-3 Créer un pôle d'équipements publics

Les terrains de sports situés dans les espaces urbains de la commune ont été délocalisés à l'Est de la RM5 afin de se rapprocher de la piscine métropolitaine Poséidon ayant ouvert ses portes en 2010. La commune a la volonté de créer un pôle d'équipements ludiques et sportifs à l'Est de la route métropolitaine. Le projet régional de construction du lycée viendrait renforcer et conforter ce pôle d'équipements, grâce à leur complémentarité.

CARTE DE SYNTHÈSE :

