



Département de l'Hérault  
Montpellier Méditerranée Métropole  
**Commune de Cournonterral**



# plu

> DUP / Mise en compatibilité

## > Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce II.b

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

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Plaine dédiée aux sports a été modifiée. Ont été supprimées, toutes les prescriptions à l'intérieur du périmètre de la DUP, cette dernière faisant l'objet d'une nouvelle OAP, créée lors de cette même procédure. 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.

Pour une meilleure lisibilité, l'ensemble de la pièce IIb correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est présentée.

## **1. Définition des orientations particulières d'aménagement**

Comme le permet le Code de l'Urbanisme dans la définition et la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme (articles L.123-1), au terme du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles sont appliquées en complémentarité avec le règlement des zones du PLU.

**Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.**

## **2. Porté réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations particulières d'aménagement**

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.* »

Les orientations d'aménagements sont **opposables** au tiers en termes de **compatibilité**. Ainsi les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et leurs pièces graphiques.

Les futures opérations de construction ou aménagement doivent respecter les orientations particulières d'aménagement dans l'esprit et non dans le détail.

Les futures opérations ou aménagements dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations particulières d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre sans les remettre en cause.

## **3. Complémentarité des différentes pièces du PLU**

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Dans ce contexte l'articulation de cette présente pièce avec les autres pièces du dossier et la suivante :

- Avec le règlement du PLU :

Les orientations particulières d'aménagement sont complémentaires avec le règlement écrit et les pièces graphiques.

Les autorisations d'aménagement ou de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

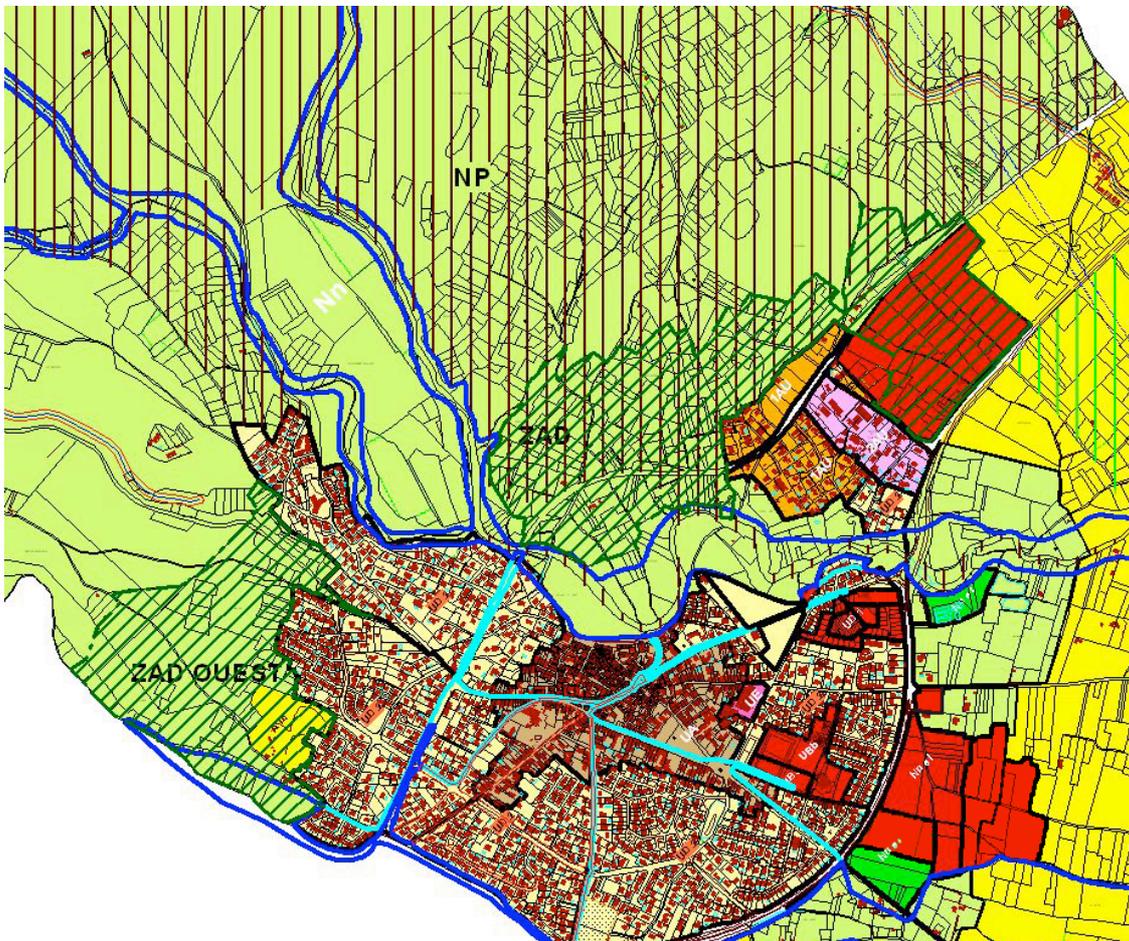
- Avec le PADD

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations particulières d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur la commune.

#### 4. Les secteurs soumis aux orientations particulières d'aménagement

Dans la logique du P.A.D.D., qui fixe comme objectif prioritaire le réinvestissement urbain, et la réalisation rapide de logements sociaux, les secteurs retenus pour proposer une traduction spatiale des principes d'aménagement envisagés sont :

- un secteur urbain à fort enjeu structurant, (zone UB en restructuration de l'espace sportif délocalisé),
- un secteur libre d'entrée de ville au foncier disponible pour une opération d'ensemble. (3 AU ).
- Un secteur déjà urbanisé occupé par un lotissement récent (zone UD1)
- L'extension de l'actuel emplacement de la piscine pour réalisation d'un ensemble sportif.
- **Un secteur réservé à la construction d'un lycée et de ses accès multimodaux**



**Localisation des secteurs soumis à orientations particulières d'aménagement.  
En ROUGE sur le plan**

Restant dans les objectifs fixés par la commune pour son développement, les zones envisagées pour un réinvestissement urbain (**UB**) occupent une superficie globale de 4.7 Ha environ.

Le secteur **3 AU** situé en entrée de ville, constitue une opportunité foncière qui permet un développement urbain prenant notamment largement en compte la mixité sociale et l'implantation de logements sociaux. Ce secteur 3 AU a recouvre une superficie de 18 Ha env.

Ces secteurs prennent tous place dans une stratégie de réinvestissement urbain prônée par la commune à court et moyen terme, et dans la production de logements dont des logements sociaux déficitaires sur la commune.

La forme urbaine réfléchiée dans ces secteurs s'attache particulièrement à l'économie de surface et à la mixité sociale.

Pour ce qui concerne la partie du secteur Nnsl destiné à l'extension de la zone des sports, l'orientation d'aménagement a pour objet de montrer que les aménagements prévus rentrent dans le cadre des prescriptions du SCOT, à savoir un aménagement léger principalement réalisé au sol, et dans le cadre d'une organisation paysagère de qualité.

### **Organisation des secteurs :**

#### **LES JONCASSES 3 AU :**

Le secteur des Joncasses est délimité au sud par la RD5, à l'ouest par la route de Murviel et au nord par le chemin des Canteloups.

D'une superficie de 17 Ha environ, il est coupé du village par la dépression du Couzalou et par un quartier hétérogène et peu structuré, d'habitations et d'activités diverses.

Disposant actuellement d'une accessibilité limitée, le site est peu visible depuis son environnement proche, excepté des collines le surplombant au nord.

Les enjeux de l'aménagement de ce nouveau quartier sont multiples :

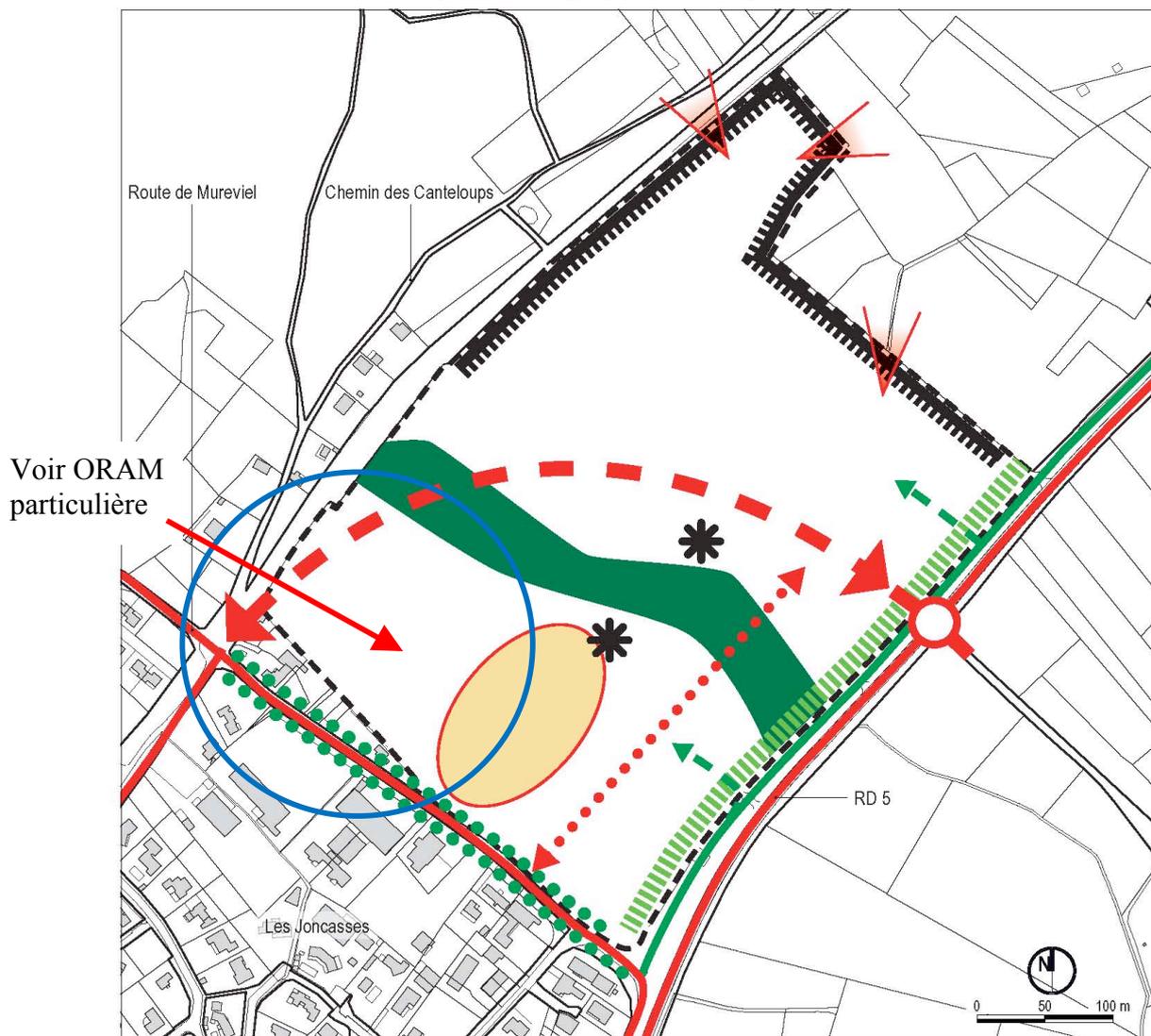
- Son accessibilité doit être améliorée par la création d'un accès direct depuis la RD5 et d'une liaison vers l'avenue Jean Jaurès prolongée et par un maillage avec la route de Murviel, parallèlement à la RD5, pour assurer une meilleure desserte du quartier actuel des Joncasses.
- La création d'un réseau de cheminements doux à l'intérieur du site connecté à la piste cyclable existante le long de la RD5.
- L'émergence d'un nouveau quartier structuré et équipé, doté de limites lisibles et parfaitement définies, en particulier en interface avec l'espace agricole contigu à l'est.
- L'indispensable requalification de la route de Murviel qui doit servir de vecteur de renouvellement urbain de la zone d'activités et du quartier actuel.
- L'aménagement du quartier doit prendre appui sur une armature paysagère forte intégrant les limites ouest et nord et la façade sur la RD5. Un vaste parc central reliant la limite ouest du quartier et la RD5 complète l'armature paysagère. Cet équipement recevra les principaux ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- La création d'espaces de centralité urbaine et d'équipements publics (école, maison communale) au centre du quartier et en interface avec l'urbanisation actuelle.

Le programme de construction prévoit la réalisation de 460 logements environ dont 30 % de logements sociaux.

Afin de ne pas obérer les possibilités de réalisation des logements sociaux, la zone globale 3 AU ne sera sans doute pas appréhendée dans son ensemble, une certaine latitude étant notamment permise au niveau du secteur OUEST au contact de la zone 2 AU.

Ainsi, une orientation particulière touche le secteur Ouest afin d'y déterminer les enjeux forts à retenir.

### COMMUNE DE COURNONTERRAL SECTEUR DES JONCASSES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



#### Déplacements

- Voie structurante existante
- Voie structurante à créer (implantation de principe)
- Voie de maillage à créer
- Piste cyclable existante
- Piste cyclable à développer à l'intérieur du nouveau quartier (implantation de principe)
- Carrefour sur la RD 5 à créer

#### Équipements et centralités

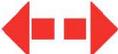
- École - maison communale
- Centralité urbaine : espace public, commerces et services

#### Paysagement

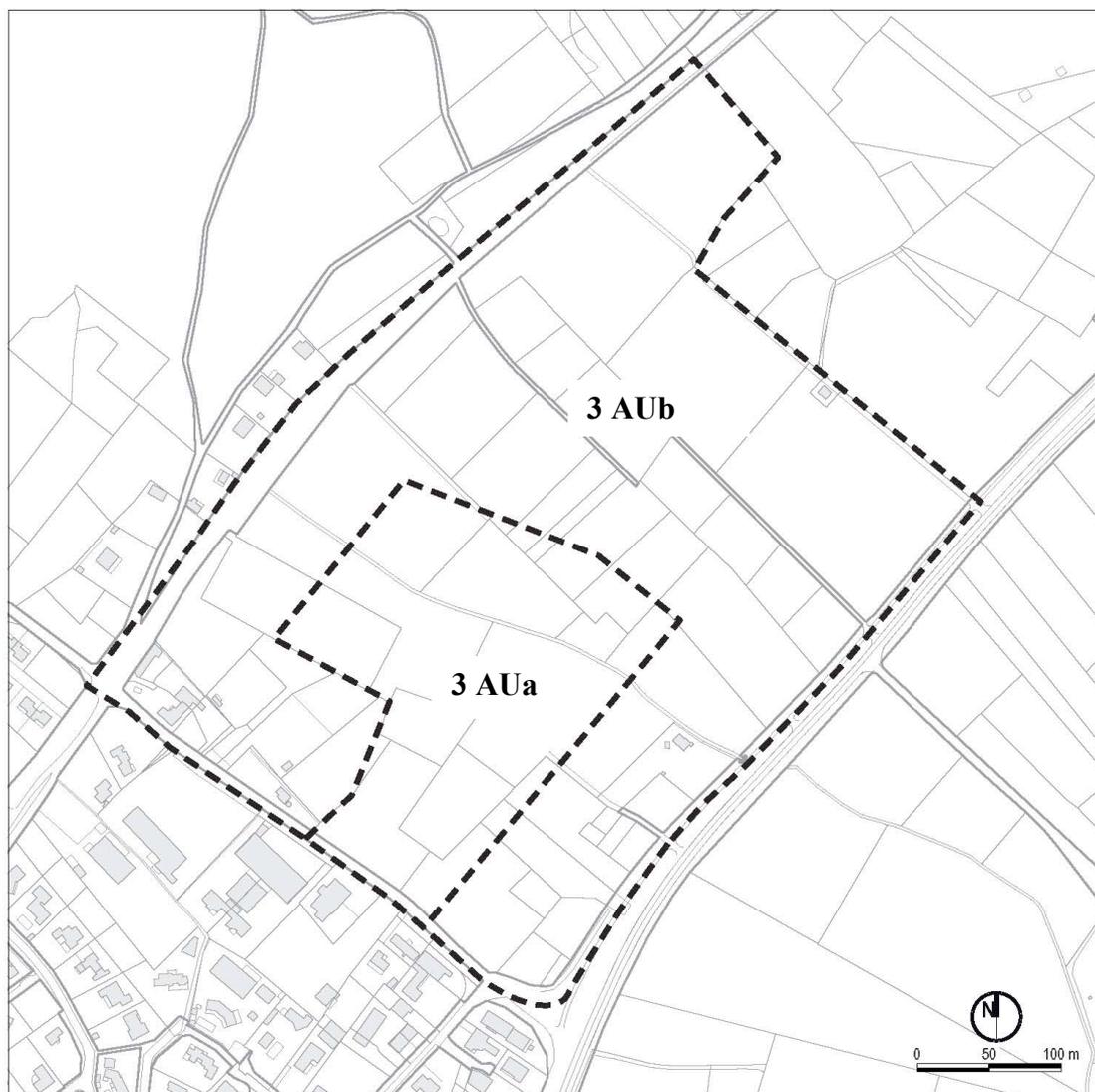
- Voie existante à requalifier
- Espace paysager à aménager avec intégration des ouvrages de rétention
- Accompagnement paysager de la RD 5
- Limite urbaine à conforter
- Percées visuelles

COMMUNE DE COURNONTERRAL  
SECTEUR DES JONCASSES  
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT COMPLÉMENTAIRE



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Secteur concerné par l'orientation d'aménagement              |  | Connexion piétonne ( <i>implantation de principe</i> ) |
|  | Voie structurante existante                                   |  | Accompagnement paysager de la voie à créer             |
|  | Voie structurante à créer ( <i>implantation de principe</i> ) |  | Espace boisé à créer                                   |
|  | Requalification de la RD 102                                  |   |  |

**COMMUNE DE COURNONTERRAL  
SECTEUR DES JONCASSES  
PROPOSITION DE ZONAGE**



## LE CENTRE VILLE (CAPDALLIECH) :

Situé à proximité du centre-ville de Cournonterral, le secteur de Capdallrech occupe un site de 4,8 Ha environ, occupé actuellement par des équipements sportifs dont la relocalisation est programmée.

Il est entouré au nord et à l'est par des lotissements relativement récents. Un terrain de jeu de tambourin le borde à l'ouest alors qu'une série de parcelles occupent l'espace entre la rue de la Gare du Midi et le site.

La rue des Bleuets qui assure la liaison entre la route de Fabrègues et la rue de la Gare du Midi, traverse sa partie est.

Les orientations d'aménagement du secteur proposent :

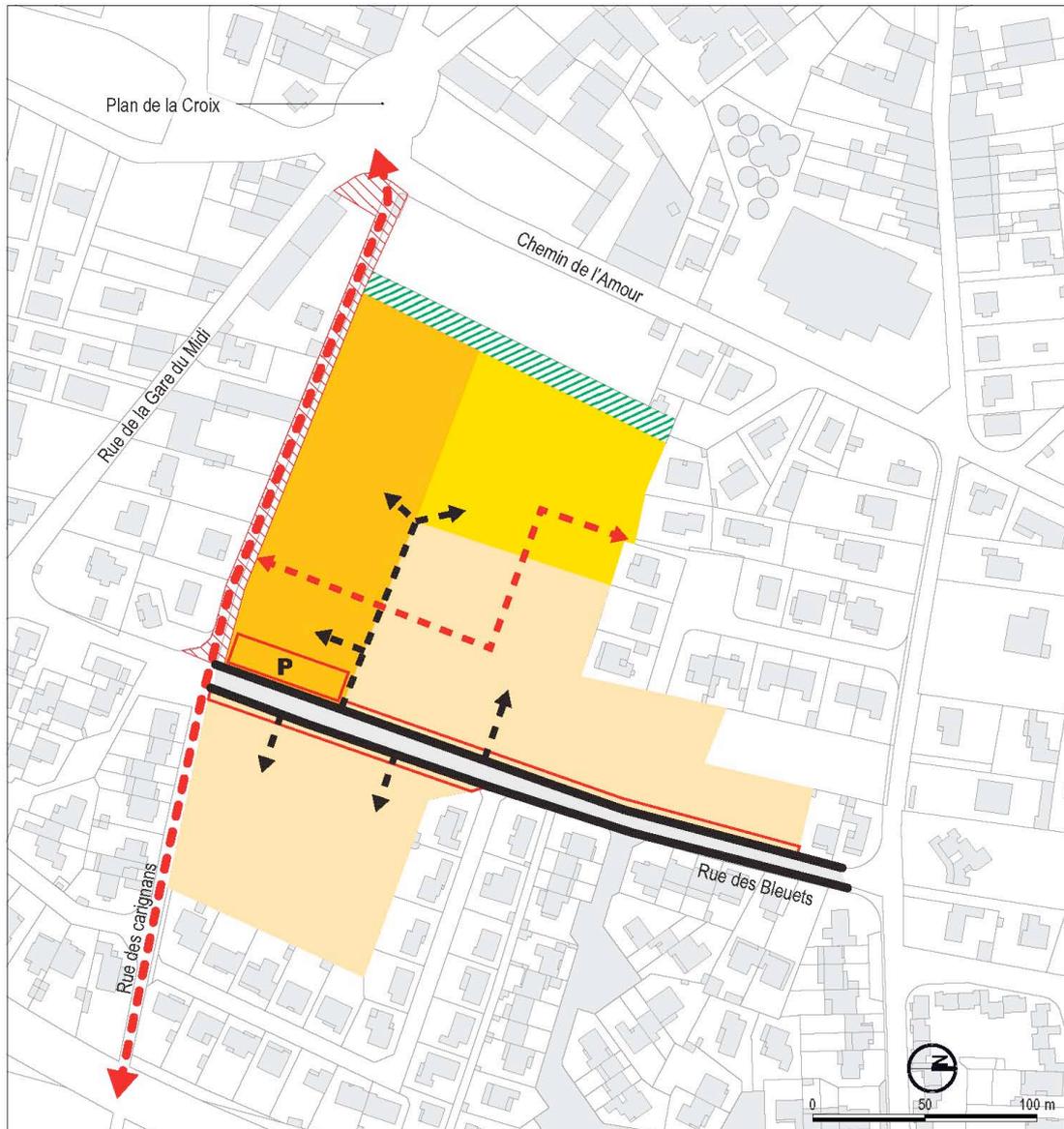
- **Un axe majeur de circulations douces** reliant le Plan de la Croix au passage sécurisé aménagé sur la RD5. Cet axe doux permet d'accéder à la piscine d'agglomération et au futur complexe sportif qu'il est prévu de réaliser à l'est de la route départementale. Cet axe est relié aux passages piétonniers aménagés dans les lotissements existants.
- La création d'un **espace public** dans le prolongement du tambourin pour favoriser le débouché de l'axe doux sur le Plan de la Croix. Cet espace public de liaison est prolongé vers l'est le long du site jusqu'à la rue des Bleuets.
- La **requalification de la rue des Bleuets** qui sera abondamment plantée et accompagnée d'une double rangée de places de stationnement public.
- La réalisation d'un **parking public** complémentaire au voisinage du carrefour entre la rue des Bleuets et la rue des Carignans.
- L'aménagement d'une **interface paysagère** entre le tambourin et les futures constructions.

Les intensités d'urbanisation sont déclinées de la manière suivante :

- Le long de l'axe doux, un secteur de forte densité est destiné principalement aux logements collectifs.
- Pour la zone proche du tambourin, à l'ouest du secteur, il est prévu des densités moyennes favorisant un habitat intermédiaire, composé de maisons de ville.
- De part et d'autre de la rue des Bleuets, la densité est plus faible pour assurer une bonne transition avec l'habitat existant.

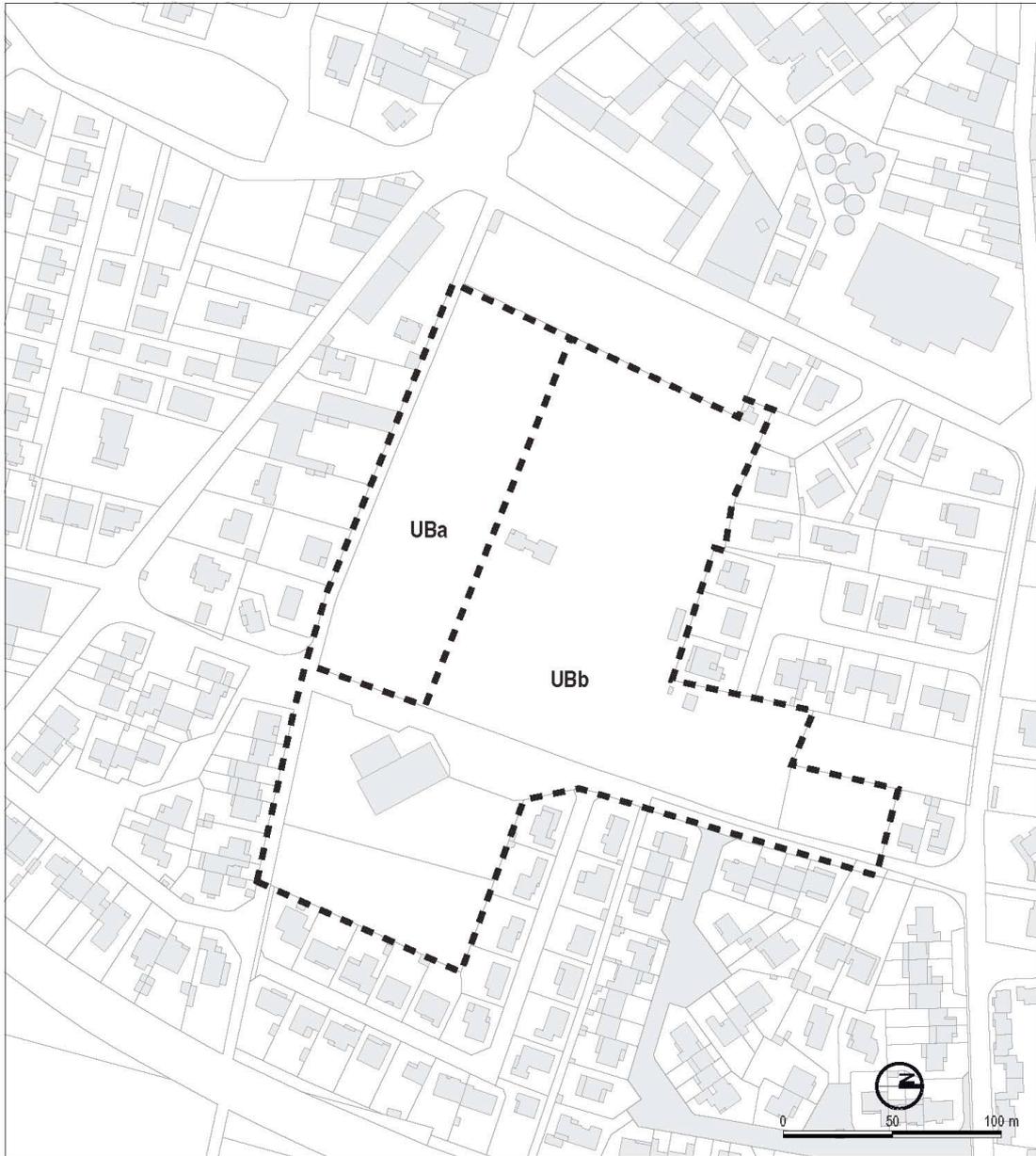
Le programme de construction prévoit la réalisation de 200 logements environ dont une soixantaine de logements sociaux.

# COMMUNE DE COURNONTERRAL SECTEUR DE CAPDALLRECH ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- |   |  |   |                                 |  |                                  |
|---|--|---|---------------------------------|--|----------------------------------|
|  | Espace public à créer ou à requalifier                       |  | Parking longitudinal à aménager |  | Intensité d'urbanisation forte   |
|  | Axe doux majeur à créer entre le plan de la Croix et la RD 5 |  | Voie à requalifier              |  | Intensité d'urbanisation moyenne |
|  | Liaison piétonne (implantation de principe)                  |  | Desserte préférentielle         |  | Intensité d'urbanisation faible  |
|  | Parking à créer (implantation de principe)                   |  | Interface paysagère             |  |                                  |

COMMUNE DE COURNONTERRAL  
SECTEUR DE CAPDALLRECH  
PROPOSITION DE ZONAGE



## LA ZONE DU CAPDALIECH (LOTISSEMENT) :

Le Capdalliech est une zone existante réalisée en grande partie et occupée par un lotissement.

La volonté de la commune est de maintenir les règles de ce lotissement, et de les pérenniser en les inscrivant dans le PLU.

Cette zone comprend un collectif locatif de logements sociaux, un groupe d'habitat d'accession sociale, des lots libres encadrés réglementairement. De plus cette zone jouxte un espace occupé par un commerce.

La modification ou la reconstruction des bâtiments existants devront être effectués dans les conditions du règlement du PLU.

Les étiquettes qui déterminent les secteurs et sous-secteurs se rapportent au règlement du PLU.



## **LA ZONE DE LA PLAINE DEDIEE AUX SPORTS :**

Cette zone fait suite à l'aménagement par la communauté d'agglomération de Montpellier d'une piscine intercommunautaire actuellement en service.

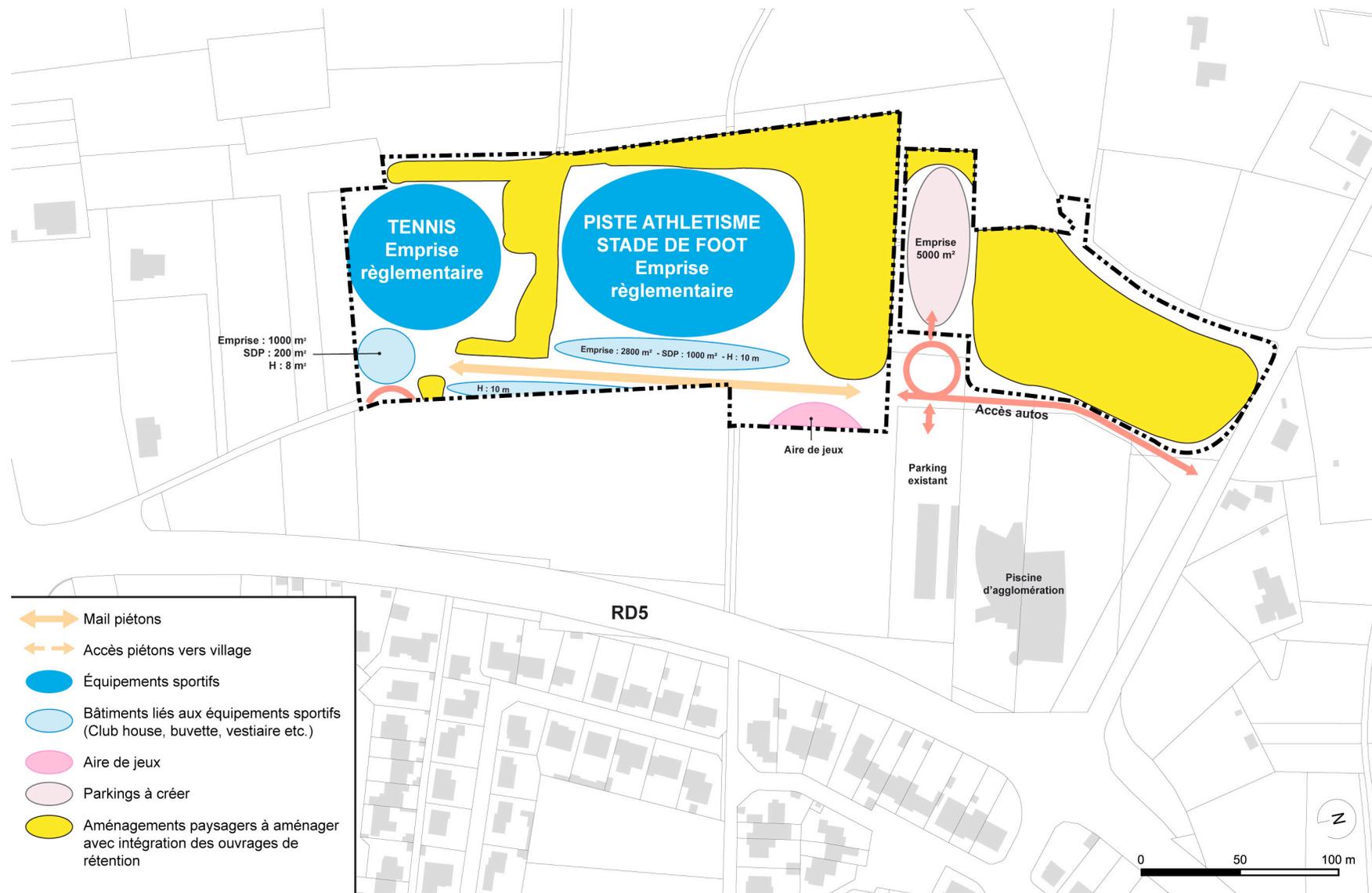
Cette zone a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS et d'un complément d'étude environnementale.

Située dans une zone naturelle inscrite au SCOT, l'activité proposée par ce secteur ne remet pas en cause la définition des possibilités offertes par le SCOT, et se cantonne à des aménagements de terrains destinés au foot et au rugby, ainsi qu'aux tennis, aux équipements de superstructure indispensables comme vestiaires et gradins de faible hauteur, et aux parkings indispensables pour permettre le « drainage » de toute la région.

Les emprises nécessaires sont indiquées dans le schéma et correspondent pour les activités proprement dites aux surfaces imposées par l'exercice du sport concerné. Pour ce qui concerne les annexes, les emprises au sol et les hauteurs sont indiquées sur le schéma.

L'organisation générale s'inscrit dans une volonté clairement affichée de respect d'un espace naturel à protéger.

A noter que cette opération est la condition essentielle pour que puisse se libérer les espaces centraux en zone urbaine et les ré-investir vers l'habitat notamment social.



## Localisation / situation

### Situation dans la commune

Bordant la route métropolitaine R5, le site de Cannabe s'étend en continuité Sud du village de Cournonterral, en limite communale de Cournonsec. Il bénéficie ainsi d'une situation stratégique en entrée de village et reste en interface directe avec la plaine agricole. Occupé par des vignes et des friches agricoles, il jouxte la déchetterie intercommunale et intègre quelques bâtiments à vocation résidentielle ou de services.

### Situation au regard du document d'urbanisme

Le site de Cannabe est identifié dans le PADD comme un secteur « *destiné à recevoir une zone d'activités économiques, artisanales, un centre de secours déconcentré du Capdalièch, un village de regroupement technique agricole* ». Le secteur est inscrit en zone 4AU au PLU, zone à urbaniser à vocation économique d'une surface de 8,25 ha, dont l'ouverture à l'urbanisation est organisée par la modification n°1 du PLU.

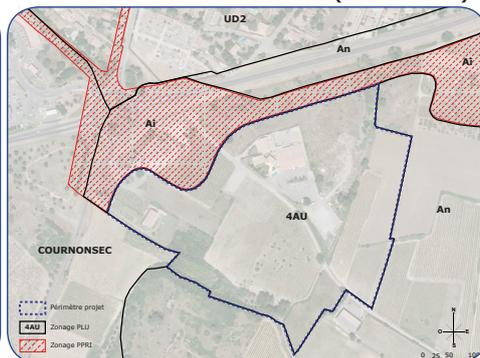
### Enjeux spécifiques identifiés

Sur la partie Nord-Ouest du site, ont été identifiés des enjeux écologiques et hydrauliques. En effet, le site accueille le Lézard ocellé, espèce protégée, mais jouxte aussi une zone inondable Rouge du PPRI de la Vallée du Coulazou, liée à la crue centennale du ruisseau de la Billière (classement en zone Ai). En partie Sud, le bois du Pioch de la Fontaine présente également un intérêt écologique.

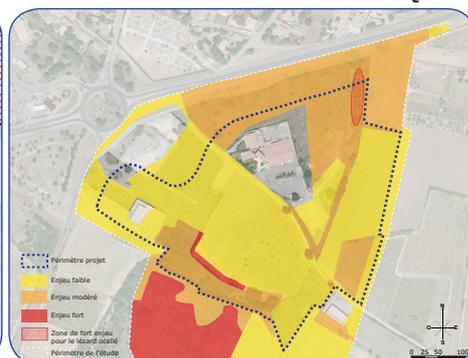
VUE AÉRIENNE DU SITE



ZONAGES RÉGLEMENTAIRES (PLU ET PPRI)



ENJEUX ÉCOLOGIQUES



## Nature et objectifs

L'attractivité de la Métropole montpelliéraine génère un apport constant de nouvelles populations qui induit à son tour des besoins en matière de développement économique. Cournonterral se situe dans un secteur attractif pour le développement d'activités économiques à l'échelle de l'Ouest de la Métropole. Fort d'une demande en terme de foncier, l'aménagement d'un parc d'activités sur le site de Cannabe répond ainsi à un intérêt métropolitain. Par sa situation, l'opération permet de couvrir les besoins des entrepreneurs de l'Ouest métropolitain, tout en confortant les secteurs d'activités économiques proches tels que le Frigoulet à Cournonsec.

### Les objectifs poursuivis :

- 1- Mettre en adéquation les besoins des entreprises en favorisant la création d'emplois locaux ;
- 2- Valoriser l'identité communale et le tissu économique et agricole local en confortant, d'une part, les secteurs d'activités économiques proches (le Frigoulet à Cournonsec) par l'accueil d'activités artisanales et, d'autre part, l'agriculture de proximité en permettant l'implantation de sièges d'exploitations agricoles et de surfaces de vente valorisant les productions agricoles locales ;
- 3- Faire du secteur une vitrine d'entrée de ville en garantissant une bonne insertion architecturale et paysagère, tout en participant à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements.

Le parti pris du projet doit être orienté par la préservation et la mise en valeur des richesses paysagères et environnementales du site.

# Principes d'aménagement et de programmation

## **QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

Le parti urbain et paysager qui préside à la conception du projet d'aménagement s'appuie sur les motifs paysagers locaux en vue d'intégrer la nouvelle zone économique mixte dans le paysage de la plaine agricole Ouest et valoriser l'image de l'entrée de ville.

Il s'agit dès lors :

- d'une part, de conforter et étendre le paysage agricole et boisé, en protégeant les espaces abritant les richesses environnementales présentes ;
- d'autre part, de structurer l'aménagement sur une trame forte d'espaces publics, ordonnant la valorisation foncière.

### **1- Conforter et étendre le paysage agricole et boisé et protéger les richesses environnementales**

- Créer un espace de transition végétale entre la ville, la route départementale et la zone d'activités au nord du site, reprenant les motifs paysagers agricoles locaux (oliveraies), en conservant ou recréant les éléments de patrimoine vernaculaire (murets de pierre sèche),
- Maintenir et valoriser le boisement du Pioch de la Fontaine existant au sud du site, comme espace de transition végétale entre la zone d'activités et la plaine agricole,
- Conforter et renforcer la trame verte existante entre ces deux espaces,
- Maintenir des espaces tampons entre le bâti et les zones agricoles pour traiter qualitativement les franges urbaines et limiter les confrontations visuelles,
- Créer une trame verte complémentaire s'appuyant sur les abords de voies, les espaces libres, les frontages, pour créer des aménités entre le bâti et le végétal et favoriser l'insertion paysagère des constructions,
- Préserver les arbres remarquables existants comme motifs paysagers de la plaine agricole.

### **2- Structurer l'aménagement sur une trame forte d'espaces publics**

- Créer un axe structurant assurant les fonctions de raccordement au giratoire de la R5 existant, d'accès et de desserte des lots privatifs, tout en sécurisant les différents modes de stationnement et de déplacement,
- Créer, en lieu et place d'un simple espace de retournement des véhicules, un véritable espace public structurant, permettant une diversité d'usages, tel que localisé sur le schéma ci-après.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le programme global prévisionnel (environ 4,5 ha cessibles et 22.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) prévoit :

- Un secteur développé sous la forme d'un parc d'activités économiques avec des parcelles de taille différenciée en fonction des besoins et, ponctuellement, des parcelles destinées à l'accueil d'équipements structurants (caserne intercommunale du SDIS, services techniques de la Commune, ...),
- Un secteur développé sous la forme d'un domaine agricole qui intègre le traitement de la façade R5 en oliveraie et un hameau agricole de quelques lots à destination des agriculteurs locaux.

La surface constructible sera affinée et ajustée en fonction du projet final au sein du dossier de réalisation de ZAC.

Parallèlement à l'aménagement du parc d'activités, Montpellier Méditerranée Métropole engagera la requalification de la déchetterie intercommunale.

L'affectation des espaces et la destination des constructions à édifier sur la zone sont spatialisées sur le schéma ci-après.

## **Principes d'aménagement et de programmation (suite)**

### **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES**

Les principes d'aménagement du site visent à préserver et renforcer la fonctionnalité écologique du site en s'appuyant sur les éléments de valeur écologique existants :

- Conserver ou recréer, dans l'espace de transition végétale au nord du site, les murets de pierre sèche et/ou clapas qui constituent des habitats privilégiés pour le Lézard ocellé,
- Conserver le boisement du Pioch de la Fontaine,
- Conforter et renforcer la continuité écologique entre ces deux espaces sensibles,
- Préserver les arbres remarquables existants comme habitats favorables à l'avifaune,
- Maintenir des espaces tampons entre le bâti et les zones agricoles favorables à la biodiversité,
- Créer une trame verte complémentaire favorisant la biodiversité ordinaire.

Par ailleurs, l'aménagement du site combiné à la contiguïté avec des zones inondables identifiées par le PPRI nécessite de gérer les eaux pluviales en veillant à l'insertion tant paysagère qu'environnementale des ouvrages.

Il s'agit dès lors de :

- Maintenir des espaces non imperméabilisés,
- Créer les ouvrages de compensation hydraulique réglementaires nécessaires au projet urbain,
- Prendre en compte les zones inondables du PPRI contiguës dans la gestion des eaux pluviales.

### **BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont fixées par le règlement.

Pour l'accueil du public, les aires de stationnement correspondant aux besoins de chaque établissement pourront être en tout ou partie regroupées, sous réserve de la mise en place de circulations dédiées aux modes actifs (création de cheminements piétons, trottoirs, ...) permettant un accès sécurisé aux établissements qu'elles desservent.

### **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Sans objet

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

L'accès à la zone se fera à partir d'un accès unique raccordé au rond-point aménagé sur la R5 tel que localisé au schéma ci-après.

La desserte interne de lots sera assurée par :

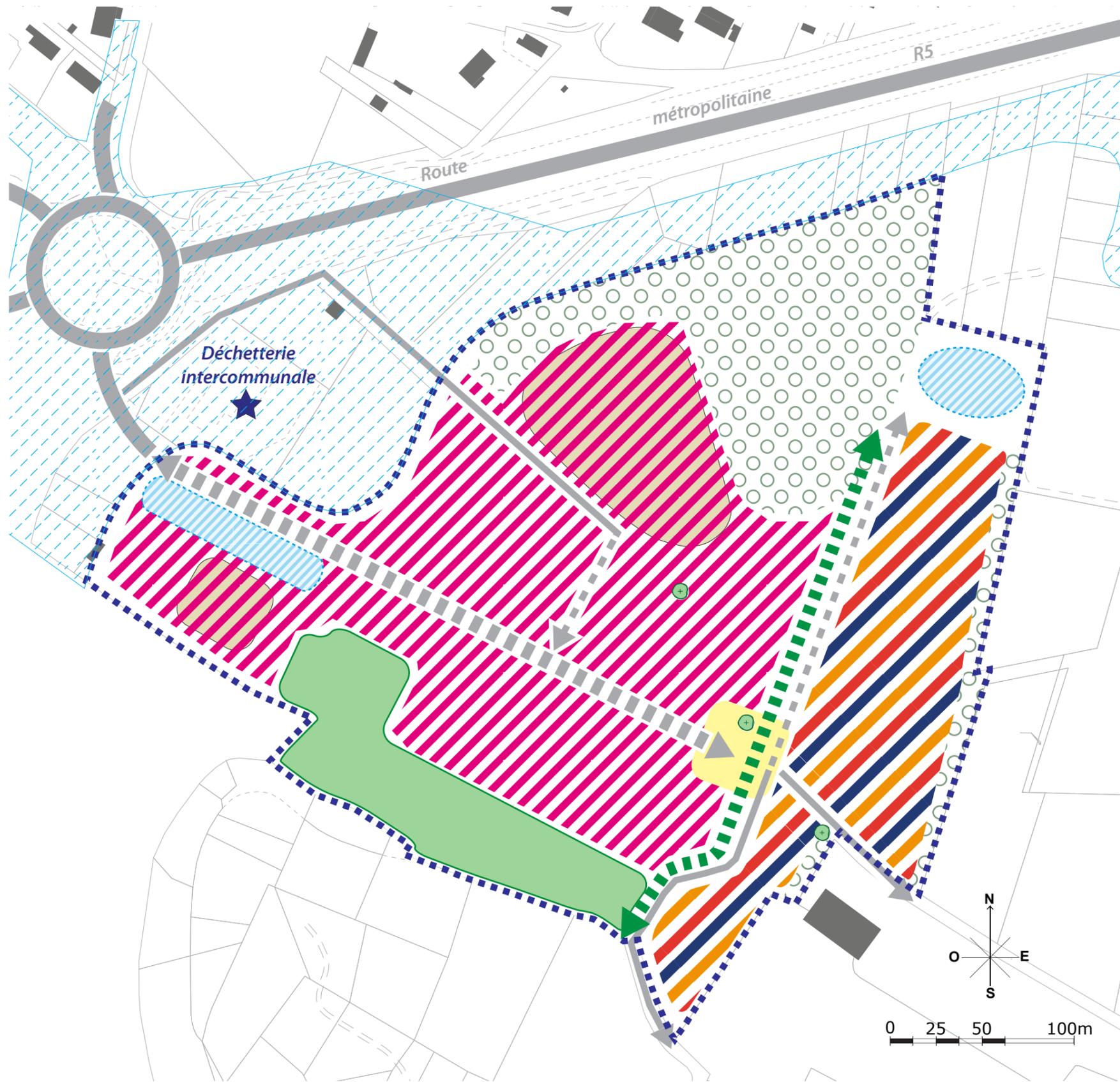
- une voie structurante (à créer) connectée à l'accès depuis la R5 jusqu'à l'espace public structurant,
- des voies de desserte (existantes ou à créer) dont le tracé de principe est localisé au schéma ci-après.

En matière de réseaux, la zone devra être desservie par les réseaux publics de distribution d'eau potable, de collecte des eaux usées, d'électricité et de téléphonie. La gestion des eaux pluviales nécessitera la création d'ouvrages internes à la zone. Deux ouvrages de rétention des eaux de pluie sont prévus, un pour chaque bassin versant du site. Ils sont localisés en frange du périmètre, hors des zones inondables du PPRI. Les bassins permettront de recueillir les eaux avant de les restituer au milieu naturel. L'ouvrage Est trouvera son exutoire dans le ruisseau de la Bilière et l'ouvrage Ouest dans un des fossés du chemin communal reliant la D5 à la D5E7.

### **PHASAGE**

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les présentes orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

# Principes d'aménagement et de programmation



## Légende

### CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  occupation bâtie existante
-  équipement existant
-  zone de risque d'inondation

### CONFORTER LE PAYSAGE AGRICOLE ET BOISE, PROTEGER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

-  espace de transition végétale à constituer permettant de conserver la biodiversité
-  continuité écologique et fonctionnelle à conforter
-  ensemble végétal remarquable à préserver (bois du Pioch de la Fontaine)
-  arbre remarquable à préserver

### STRUCTURER L'AMENAGEMENT SUR UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS

-  espace public structurant à créer / aménager participant à l'attractivité urbaine
-  existant carrefour structurant
-  existante voie structurante
-  future voie structurante
-  existante voie de desserte
-  future voie de desserte

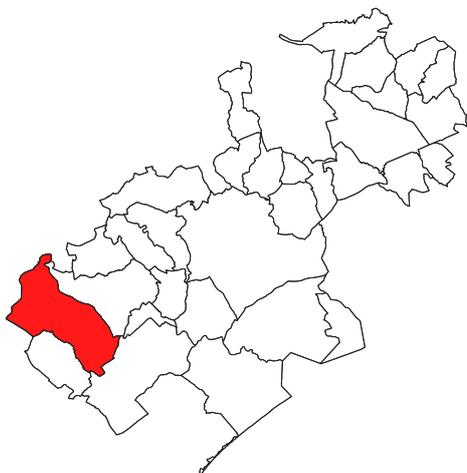
### GERER LES EAUX PLUVIALES

-  localisation préférentielle des bassins de rétention

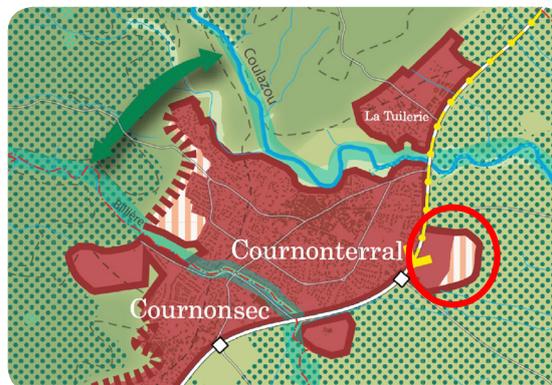
### AFFECTATION DES ESPACES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

-  dominante économique
-  mixité fonctionnelle : économique, agricole

localisation de la commune



extrait du SCoT révisé



## Caractérisation du site

D'une surface d'environ 14 ha, le périmètre de la présente OAP comprend la construction d'un nouveau lycée et ses accès multimodaux (voies de desserte, aire de transports scolaires, etc).

### **SITUATION AU REGARD DU PROJET MÉTROPOLITAIN**

Le site est identifié, dans le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019, comme extension urbaine d'intensité inférieure.

Ce dernier prescrit également 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 (dont Courronterral fait partie).
- au sein des communes dotées d'un bon niveau de desserte en transport en commun structurant (actuels comme projetés) et autre(s) mode(s) en veillant à leur desserte par les modes actifs, y compris entre eux

Concernant les mobilités, il est prévu que la Route Métropolitaine n°5 (RM5) constitue un axe majeur potentiel de transport en commun. En effet, un projet de TramBus est en cours et prévoit la création d'une ligne reliant Cournonsec à la future ligne 5 de tramway, desservant la commune de Courronterral avec 3 arrêts, dont 1 connecté au site du lycée.

### **SITUATION AU REGARD DU PLU**

Le secteur s'inscrit en zone 5AU, destinée à une urbanisation en extension pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics. La zone 5AU est découpée en 2 secteurs :

- 5AUa pour la construction du lycée
- 5AUb pour les accès multimodaux au lycée

# Caractérisation du site

## SITUATION DU SITE DANS LA COMMUNE

Le site d'implantation du projet de lycée et de ses accès multimodaux se situe en continuité Est du village de Cournonterral. Le site est cerné par :

- A l'Ouest : des secteurs d'habitat, le complexe sportif Georges Frêche et une aire de stationnement qui se greffent à la route métropolitaine RM5
- A l'Est : la zone agricole et notamment des terres cultivées (vignes principalement)
- Au Nord : des habitations, des terres cultivées et la route métropolitaine RM185
- Au Sud : la piscine métropolitaine Poséidon, la route métropolitaine RM114 et le projet de construction d'un gymnase complétant l'offre d'équipements sportifs pour le lycée

Le site bénéficie d'une situation stratégique, en entrée de ville et au sein d'un pôle d'équipements ludiques et sportifs, complémentaire avec un équipement scolaire.

Localisation du site



## INTÉGRATION DU LYCÉE ET DE SES ACCÈS MULTIMODAUX DANS UN PROJET GLOBAL

Le projet s'intègre dans un ensemble global où il est prévu qu'un gymnase s'implante à proximité du lycée et des équipements existants (piscine métropolitaine Poséidon, complexe sportif Georges Frêche). Le gymnase sera utilisé par les futurs lycéens pendant les heures de cours et par les associations sportives durant les périodes extra-scolaires.

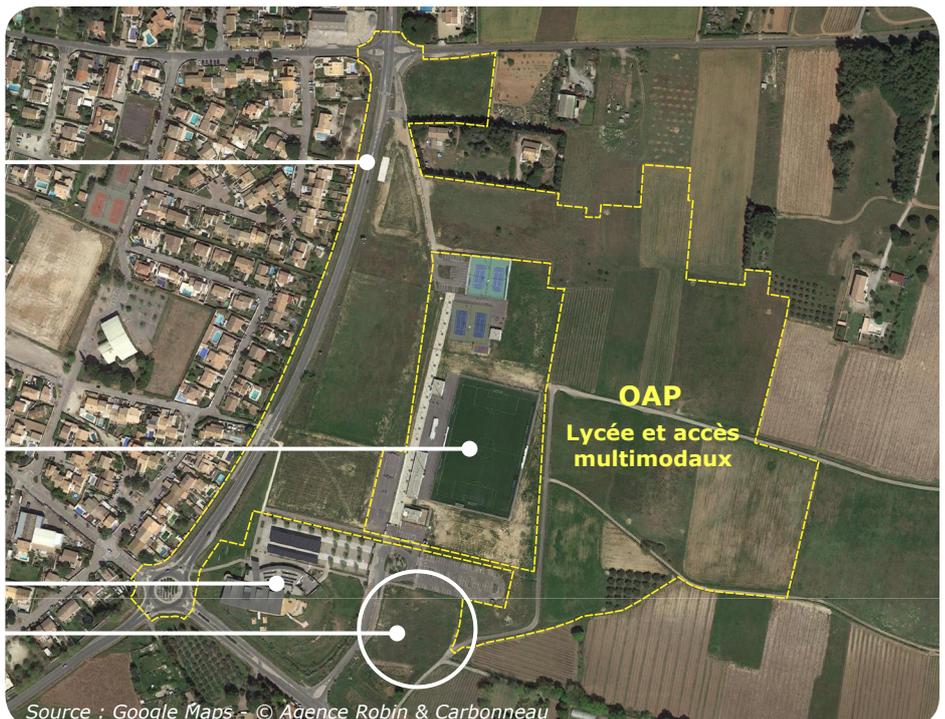
Le lycée se greffe également à la RM5 qui fait l'objet d'un réaménagement en vue d'accueillir une voie de BusTram et ses arrêts ou plateformes multimodales qui pourront l'accompagner.

Vue aérienne du site

Route métropolitaine RM5

Complexe sportif Georges Frêche

Piscine Poséidon  
Projet de gymnase



# Enjeux agri-environnementaux et urbains

## **ENJEUX URBAINS**

Le projet s'insère en extension de l'urbanisation, à proximité d'équipements sportifs. En contact direct avec la partie urbanisée de Cournonterral, le projet est également bordé par les routes métropolitaines reliant la commune au reste du territoire (RM185, RM5 et RM114). Aussi, le secteur est desservi par diverses liaisons douces et de transports collectifs existants (voies piétonnes et cyclistes) mais également en projet (voie de BusTram notamment).

Un réaménagement de la route métropolitaine RM5 est nécessaire pour :

- Engager un traitement plus urbain de la section de la RM5 située en bordure du pôle d'équipements publics
- Sécuriser les traversées piétonnes et modes doux entre le centre bourg et le pôle d'équipements ludiques, sportifs et scolaires
- Permettre l'accès à la desserte de l'aire de manoeuvre et de stationnement pour la dépose et repose des élèves du lycée par les transports scolaires
- Accueillir la nouvelle voie de transports en commun de BusTram

En termes d'équipements, le projet s'inscrit en continuité avec des équipements sportifs et de loisirs déjà réalisés : la piscine métropolitaine Poséidon et le complexe sportif Georges Frêche. Ainsi, l'arrivée d'un lycée confortera le pôle d'équipements publics intercommunal. Également, le lycée sera agrémenté d'un gymnase.

## **ENJEUX PAYSAGERS**

Le projet étant implanté en extension de l'urbanisation, sur la plaine agricole, il induit un enjeu fort d'interface entre les espaces agricoles et l'équipement. Une transition douce et travaillée est donc nécessaire, sous forme de frange paysagère. Elle ancrera la volonté de ne pas urbaniser davantage en extension Est. Également, les bâtiments devront s'intégrer au paysage, en termes de hauteurs et d'aspects, garantissant une transparence visuelle et conservant les cônes de vue depuis et vers la plaine agricole.

Par ailleurs, le site d'implantation du projet comprend une olivette et un chêne blanc remarquables. Ces deux éléments paysagers sont des marqueurs de l'identité communale et constituent donc un enjeu fort de préservation et de maintien. Au delà de leur rôle de mise en valeur de la plaine agricole, ces éléments présentent un enjeu de biodiversité.

Enfin, les aménagements à planifier concernant l'accessibilité du site, la sécurisation et l'affirmation des connexions piétonnes avec le centre dans une logique de qualification de l'entrée de ville en lien avec le développement des transports collectifs (BHNS notamment) permettront la mise en oeuvre d'actions de valorisation paysagère de la route métropolitaine de manière à la faire évoluer en boulevard urbain et paysager.

## **ENJEUX AGRI-ENVIRONNEMENTAUX**

Le projet se situe en extension de l'urbanisation, sur la plaine agricole de la commune : entre les vignes et les autres cultures agricoles. Cet ensemble agro-paysager ouvert est classé en sites Natura 2000 et ZNIEFF type II « Plaine de Fabrègues-Poussan ». Dans cette plaine, la vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et de petits bois est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. S'ajoutent également des classements AOC/AOP, pour les vignes, qui procurent aux parcelles un fort intérêt économique et touristique pour la commune. Se soulève alors un enjeu en terme d'interface entre la zone agricole et la future zone urbanisée, en ce qui concerne les usages. La présence d'une espèce protégée (anémone couronnée) appelle des mesures d'inconstructibilité pour sa protection durable.

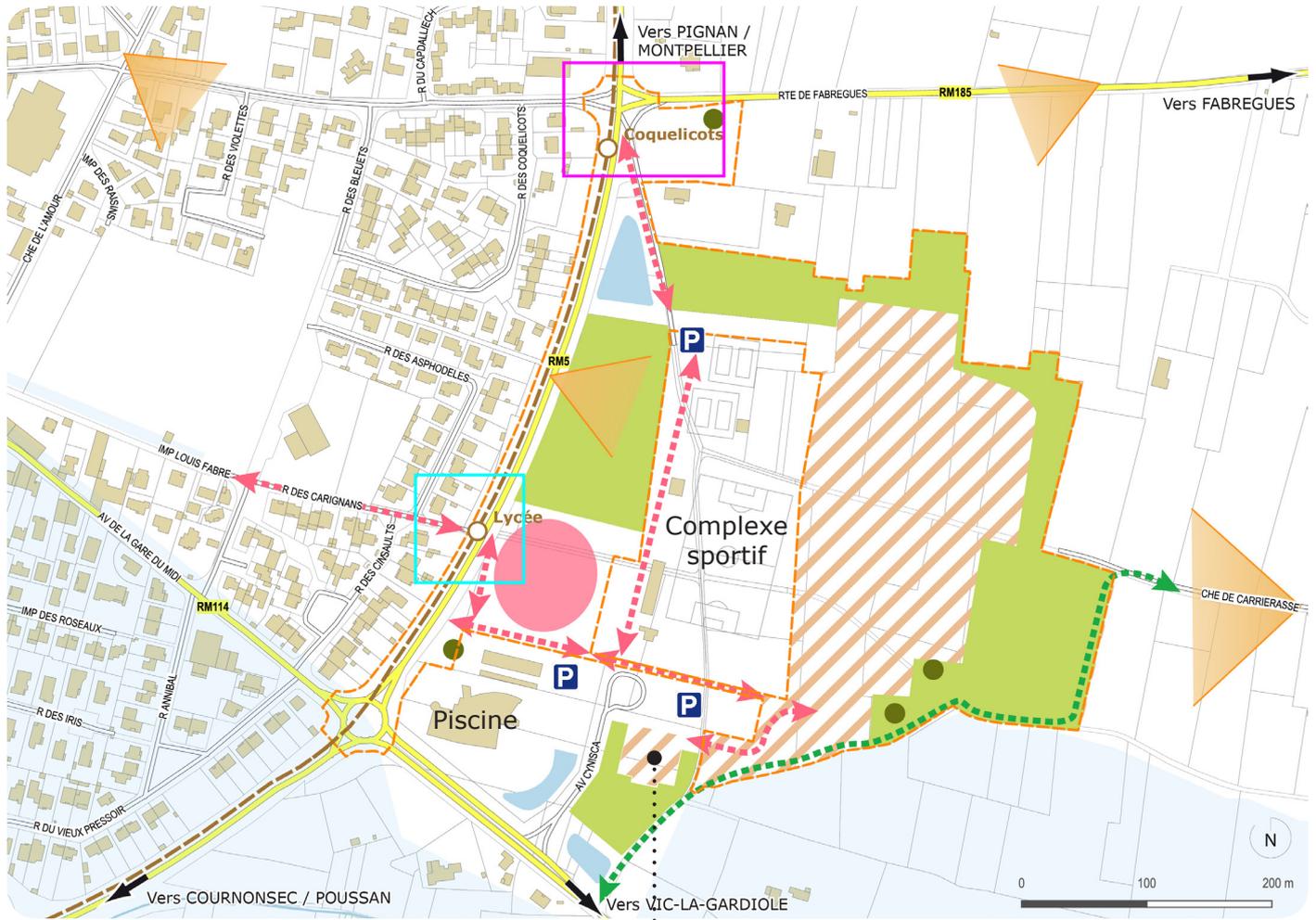
Cet ensemble agro-naturel offrant des potentialités biologiques importantes induit un enjeu de minimisation des impacts et de maintien de refuges pour la biodiversité locale (espèces faunistiques et floristiques // constitution de haies, franges, etc.).

En termes de risques, plusieurs risques majeurs sont recensés sur le territoire communal mais ne concernent pas directement le projet, les dispositifs de haies / franges permettent aussi la prise en compte du risque d'envol de produits phytosanitaires par exemple.

Bien que situé en dehors des zones inondables, le projet d'aménagement produira de l'artificialisation des sols impliquant une démarche intégrée et paysagère.

# Enjeux agri-environnementaux et urbains

## SCHÉMA DES ENJEUX AGRI-ENVIRONNEMENTAUX ET URBAINS



Source : BP TOPO, 3M - © Agence Robin & Carbonneau

Projet de gymnase

-  Périmètre de l'OAP
-  PPRi

### Enjeux urbains et de mobilité

-  Implantation préférentielle des équipements publics
-  Implantation préférentielle de l'aire de transports scolaire
-  Enjeu de liaison piétonne
-  Enjeu de liaison routière
-  Liaison douce à créer ou maintenir

-  Liaison agricole à créer/prolonger
-  Voie de BusTram en projet
-  Arrêt de BusTram projeté

### Enjeux paysagers et agri-environnementaux

-  Interface et espaces paysagers et écologiques à aménager
-  Patrimoine végétal à protéger
-  Vue à préserver

## Objectifs agri-environnementaux et urbains visés

Le projet de construction du lycée, et de ses bâtiments et aménagements annexes répond aux objectifs suivants :

- Anticiper et résorber la croissance démographique de l'Ouest de la métropole
- Équilibrer l'offre éducative dans l'Ouest Montpelliérain
- Répondre à la hausse du nombre de collégiens poursuivant leurs études et devant être intégrés en lycée
- Limiter les déplacements en s'implantant sur un site stratégique
- Proposer un projet bien orienté et le moins impactant possible en terme d'imperméabilisation
- Préserver la biodiversité

Ceci vise à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- « **Valoriser l'environnement et le cadre de vie** » : le projet se veut économe en espace imperméable, grâce au choix d'implantation des bâtiments, à leurs caractéristiques architecturales, et à leur compacité. Il prévoit également le maintien des corridors écologiques et la valorisation des espaces verts perméables. Les nombreuses liaisons douces visent également à minimiser l'impact des déplacements vers l'équipement et ainsi de réduire de nombreuses nuisances, notamment atmosphériques.
- « **Articuler une mobilité maîtrisée** » et notamment :
  - « Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements » : à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement d'une voie de BusTram reliant Cournonsec au terminus de la future ligne de tramway n°5 en passant par la commune de Cournonterral est en cours. Construire un pôle d'équipement à proximité de ce futur réseau améliore l'accessibilité aux équipements. Également, le projet assure les cadences pour les transports scolaires propres au lycée.
  - « Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces » : sont compris dans le projet des abris-vélos, et des liaisons douces vers les futurs équipements depuis les arrêts de transports collectifs et le centre-ville.
- « **Développer les équipements publics** » : pour faire face à la saturation des effectifs scolaires dans les lycées métropolitains et à la carence en lycée à l'Ouest de la Métropole, le PADD prévoit l'implantation d'un lycée à l'Est de la RM5.

# Orientations d'aménagement et de programmation

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS URBAINS ET AGRI-ENVIRONNEMENTAUX**

### ◦ **Orientations d'aménagements urbains**

Le projet s'insère dans le prolongement du complexe sportif Georges Frêche et de la piscine métropolitaine Poséidon, à l'Est de la RM5. L'objectif est de créer un pôle d'équipements publics ludiques, sportifs et scolaires à l'Est du bourg. La création d'un pôle permet la mutualisation des voies d'accès ainsi que des aires de stationnement des véhicules mais également la limitation des déplacements. Ainsi, l'imperméabilisation des sols est minimisée et l'emprunte carbone résultant des modes de déplacements se voit diminuée.

Également, le projet prévoit de compléter et de développer les voies de liaisons douces depuis le futur équipement vers l'ensemble du pôle d'équipements publics mais aussi vers le centre (et donc vers les commerces, services, et autres équipements). En ce sens, il est prévu que le grand mail piéton actuel aboutisse sur le parvis d'entrée du lycée, en captant les aires de stationnement et l'aire de transports scolaires de dépose/repose des lycéens qui verra le jour dans le cadre du projet. Cette dernière assurera la venue du plus grand nombre d'élèves : Cournonterralais mais aussi des villes et villages du secteur du lycée.

Le pôle d'équipements sera aussi relié au futur arrêt de BHNS, implanté sur la RM5. De ce point de vue, le projet prévoit également de réaménager la RM5 au niveau des traversées piétonnes, de la voie cyclable et du carrefour avec la route de Fabrègues.

Sont également prévus, une voie logistique et le rétablissement des chemins ruraux coupés par le projet.

Ainsi, les lycéens pourront se rendre à leur lycée depuis le centre, les arrêts de transports en commun et les équipements déjà présents, par divers modes de déplacement et en empruntant les nombreuses voies douces sécurisées.

### ◦ **Orientations d'aménagements paysagers et agri-environnementaux**

Le projet prévoit la création d'une interface paysagère et environnementale entre la plaine agricole et l'urbanisation, dans le but de créer une transition douce permettant notamment de préserver les vues depuis la plaine agricole et de respecter un recul de réciprocité entre les constructions (recevant des personnes vulnérables) et les terres agricoles nécessitant l'emploi de produits phytosanitaires. L'interface sera agrémentée notamment de haies anti-dérives, outil efficace de protection des riverains contre les produits utilisés sur les terres agricoles. Elle a également un rôle de préservation des continuités écologiques présentes sur le territoire, en faisant le lien entre les espaces de transition et le réservoir de biodiversité de la Plaine Natura 2000.

Les cônes de vues depuis et vers la plaine agricole sont protégés grâce des espaces de transition végétale dans lesquels pourraient être réalisés des bassins de rétention, entre le tissu bâti et les équipements sportifs existants (à l'Ouest et au Nord).

L'écriture architecturale des bâtiments doit être composée en tenant compte de la problématique d'insertion paysagère dans le milieu ouvert de la plaine de Fabrègues, induisant un risque d'impact visuel fort.

Le projet prend la forme d'une figure bâtie dense insérée dans son parc boisé et d'une prairie humide destinée à la gestion hydraulique. Cette dernière constitue un aménagement paysager, un espace d'intérêt écologique (abris pour les amphibiens notamment).

L'implantation des espaces de stationnement est également préférée à l'Est du projet, afin de concentrer les bâtiments à proximité du pôle sportif existant et de créer une décroissance des hauteurs vers la plaine. Cela permet d'intégrer les bâtiments mais aussi de préserver des cônes de vue depuis les espaces bâtis vers la plaine agricole et créer de la dynamique architecturale.

Sont également conservés, le chêne blanc et l'olivette au Sud du projet, formant un ensemble qualitatif et favorable aux habitats de l'avifaune ainsi que les emprises propices au développement de l'anémone couronnée (espèce protégée).

# Orientations d'aménagement et de programmation

## **PROGRAMMATION**

Le projet prévoit la construction d'un lycée composé d'un ensemble de bâtiments assurant la pérennité d'un tel équipement. Il s'agit de:

- Un internat
- Un espace de restauration
- Des logements de fonction
- Des places de stationnement pour le personnel ainsi que pour les logements de fonction
- Des équipements sportifs de plein air

Avec une emprise de bâti de moins de 9 500 m<sup>2</sup> et des hauteurs variant de 14 à 7m, le projet rationalise le foncier tout en garantissant au moins 50% d'espaces libres et de pleine terre.

Également, le projet prévoit, en terme de voirie :

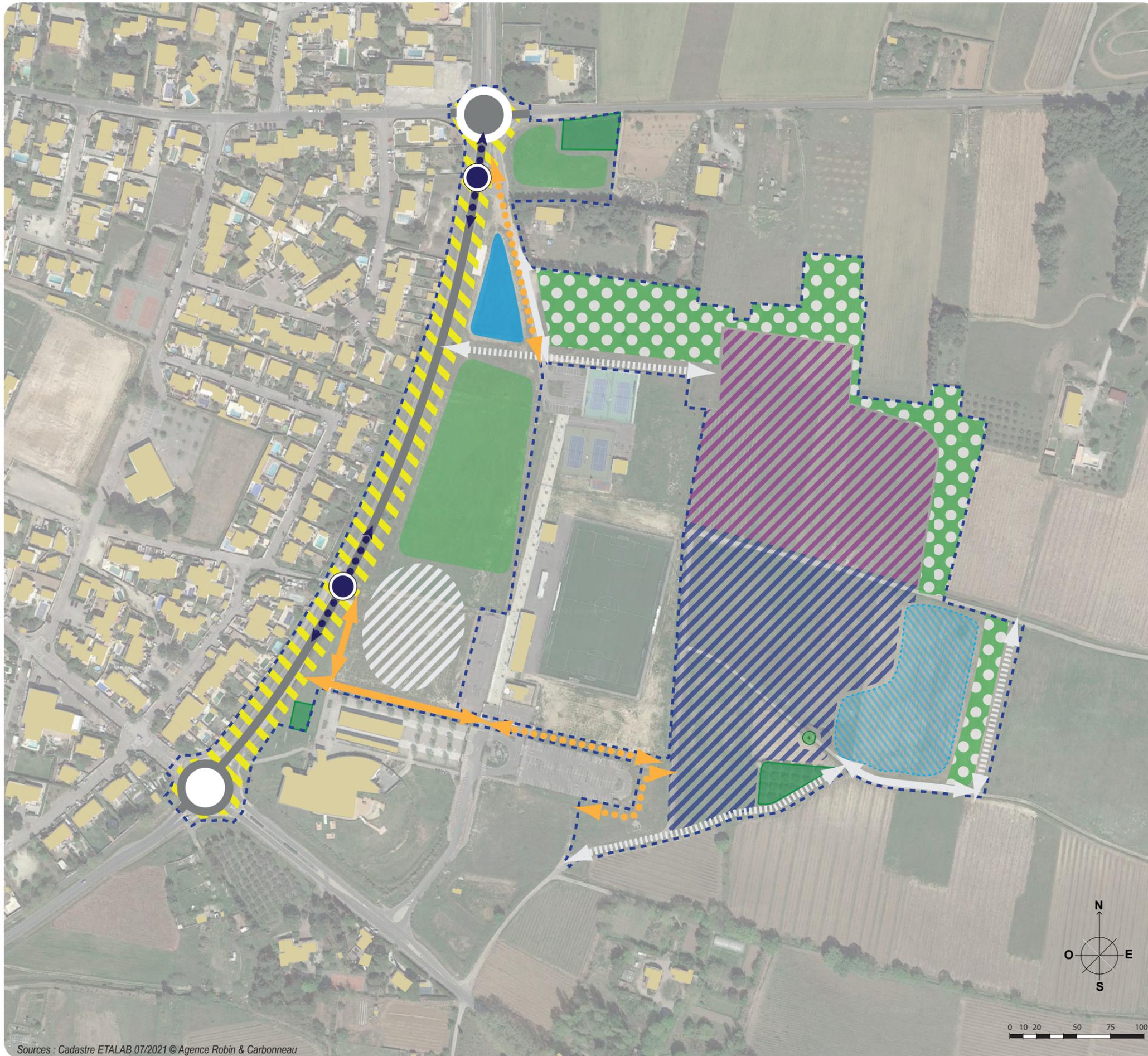
- Aménagement de nombreuses liaisons douces vers la RM5, les équipements ludiques et sportifs et le centre-ville
- Aménagement et sécurisation de la RM5 (création d'un giratoire / carrefour sécurisés)
- Paysagement et gestion hydraulique liées aux aménagements de voirie
- Création d'un parking dépose transport scolaire
- Voie d'accès logistique
- Rétablissement des chemins ruraux

## **PHASAGE**

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble constituée par la construction du lycée et de ses accès multimodaux mais également du gymnase. Les aménagements devront être réalisés de manière simultanée et les travaux de sécurisation des cheminements piétonniers devront impérativement être achevés pour l'ouverture du lycée.

L'échéance d'ouverture et d'accueil des nouveaux lycéens est fixée à l'horizon de la rentrée scolaire 2025.

# Principes d'aménagement et de programmation



Sources : Cadastre ETALAB 07/2021 © Agence Robin & Carbonneau

## Légende (principes d'aménagement)

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant

### CONFORTEMENT DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE VÉGÉTAL

- arbre à préserver
- espace de transition végétale à créer
- patrimoine végétal à protéger
- accompagnement des aménagements de voirie (possibilité d'ouvrages hydrauliques et paysagement)

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- bassins de rétention existant
- localisation préférentielle des bassins de rétention

### AFFECTATION DES ESPACES ET DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- dominante d'équipement public - principe de constructibilité jusqu'à +13m par rapport au TN
- dominante d'équipement public - principe de constructibilité jusqu'à +15m par rapport au TN

### ORGANISATION DE L'ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

- Requalification de la RM5 en boulevard urbain - section apaisée et sécurisée pour les futurs usagers du pôle d'équipements publics
- Zone de dépose/repose des transports scolaires

#### Voirie

- existante voie structurante
- existante voie de desserte
- future voie de desserte
- existant carrefour structurant
- futur carrefour structurant

#### Modes actifs

- existant itinéraire modes doux
- futur itinéraire modes doux

#### Transports en commun

- futur localisation préférentielle de l'arrêt BHNS



0 10 20 50 75 100m