



Département de l'Hérault
Montpellier Méditerranée Métropole
Commune de Cournonterral



plu
> DUP / Mise en compatibilité

Étude de densification des espaces bâtis

Document provisoire - Octobre 2022



Ville de Cournonterral
12 Avenue Armand Daney
34 660 COURNONTERRAL



Montpellier Méditerranée Métropole
50 Place de Zeus
34 000 MONTPELLIER



Région Occitanie
201 Avenue de la Pompignane
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Chargés d'études :



Robin & Carbonneau - urbanisme, paysage & architecture
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER



Biotope Méditerranée - environnementaliste
24 Rue Paul Doumer - 34140 MEZE





1.1. Étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâti

La nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers d'une extension mal maîtrisée de l'urbanisation est aujourd'hui reconnue. En effet, le développement urbain par extension s'opère par définition au détriment de ce type d'espaces que le document d'urbanisme doit concourir à protéger. Il s'agit alors de considérer la possibilité d'assurer le développement urbain en limitant les extensions, en privilégiant le réinvestissement des espaces bâtis déjà constitués.

L'accroissement des capacités d'accueil des espaces bâtis existants peut s'appuyer essentiellement sur deux grands principes du renouvellement urbain :

- La densification
- La mutation

La délimitation des espaces bâtis et méthode de calcul

Les espaces bâtis forment l'enveloppe urbaine existante qui a été définie en s'affranchissant des limites des parcelles bâties et des zones urbaines et à urbaniser définies au PLU.

L'ensemble du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine a été repéré au moyen de la photographie aérienne de 2021 corrélée avec l'étude des projets en cours. Seul le foncier situé hors contraintes cartographiées a été recensé, il s'agit de la prise en compte du risque inondation (PPRi approuvé) et de l'aléa feu de forêt.

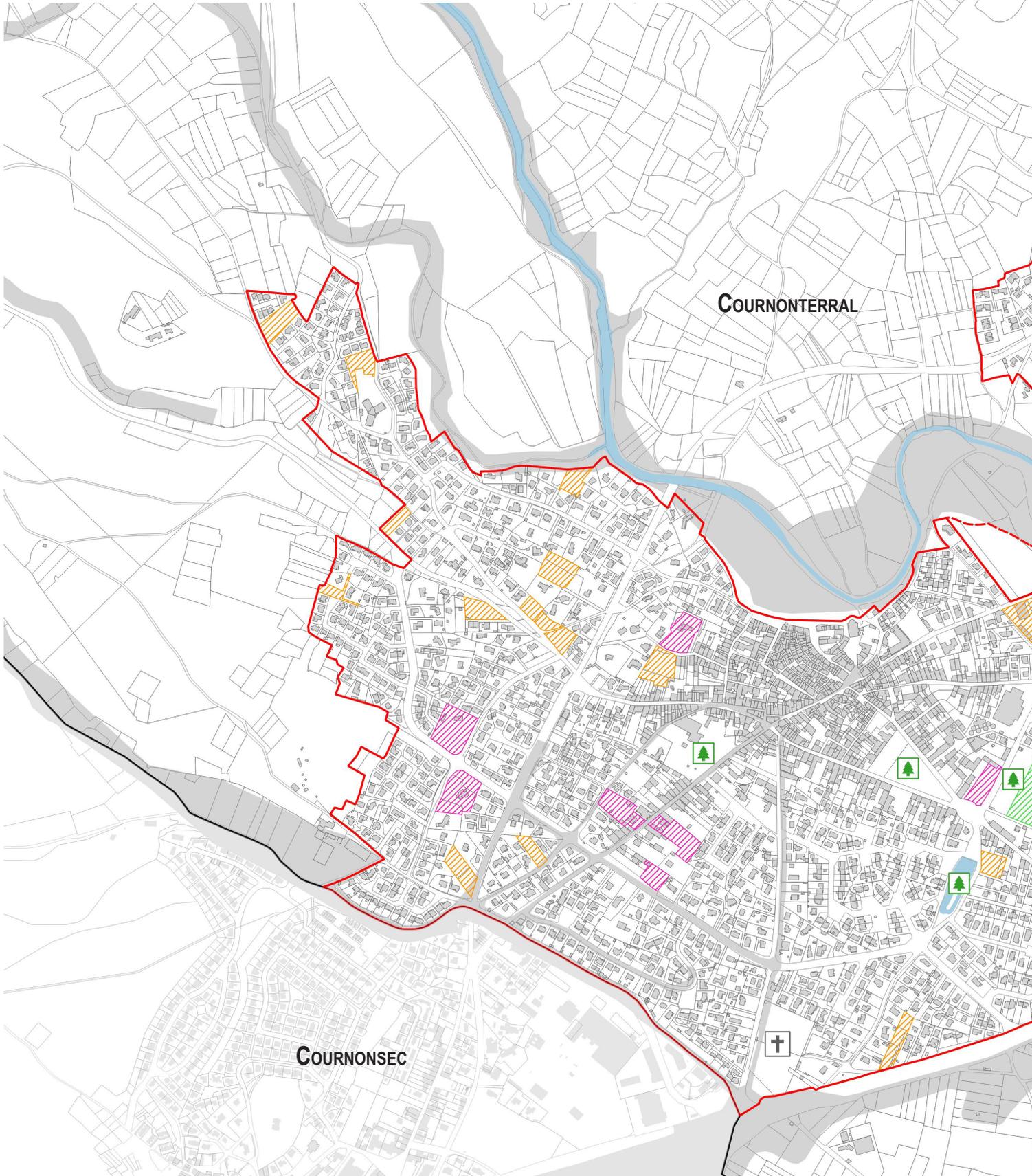
Ont également été repérés, afin de les sortir du foncier disponible :

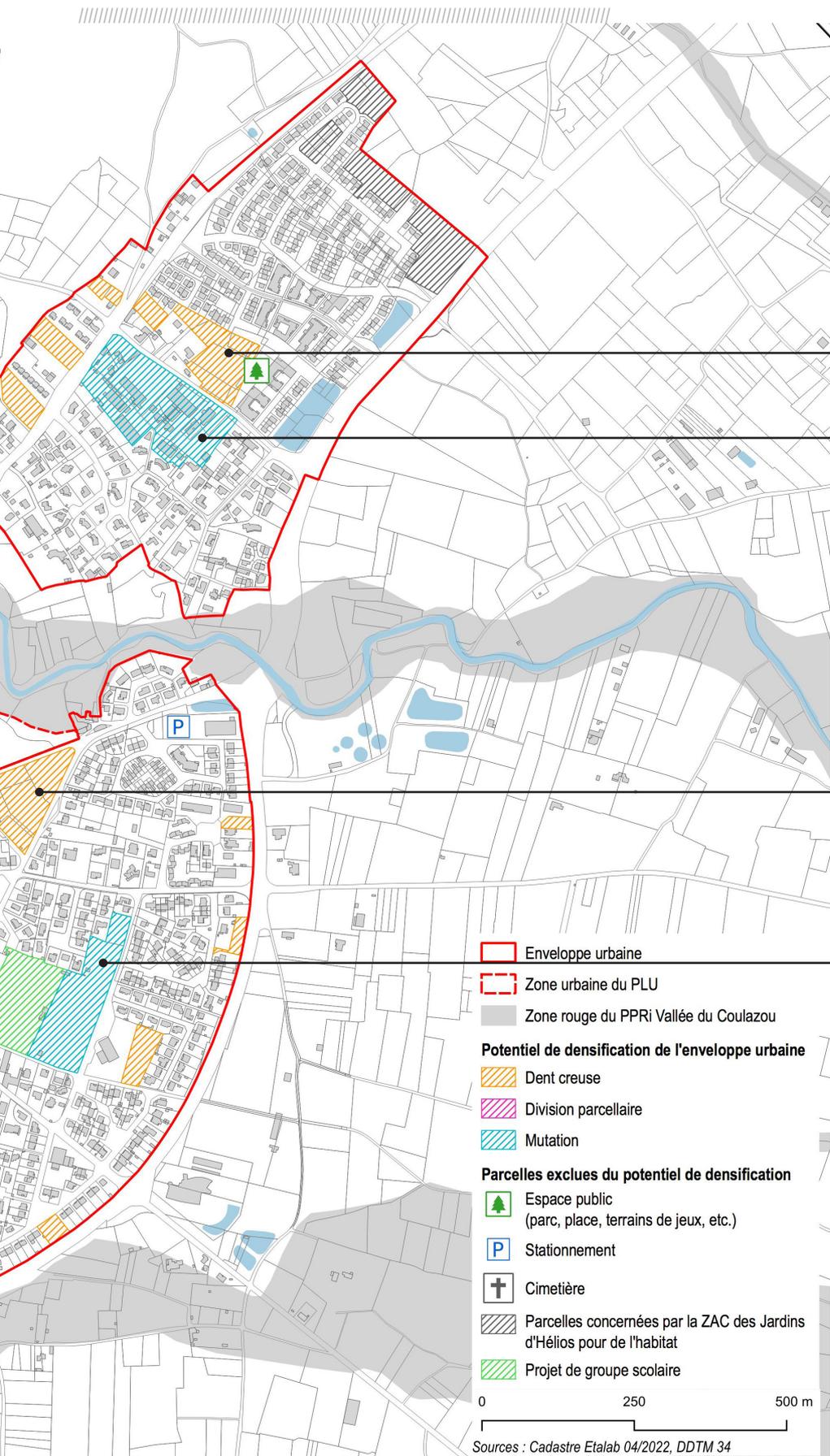
- Les opérations de logements en cours de réalisation,
- Les parcelles bâties ne figurant pas sur la photographie aérienne ou sur le cadastre,
- Les parcelles non bâties mais destinées à un usage de stationnement, de terrains de sport ou de cimetière et qui doivent être maintenues.

Les cartes pages suivantes localisent les potentiels de densification du tissu bâti ainsi que la surface de ces potentiels.



LOCALISATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS





Site réservé à un équipement public (ZAC Jardins d'Hélios)

Site des Joncasses

Le Clos des Pins

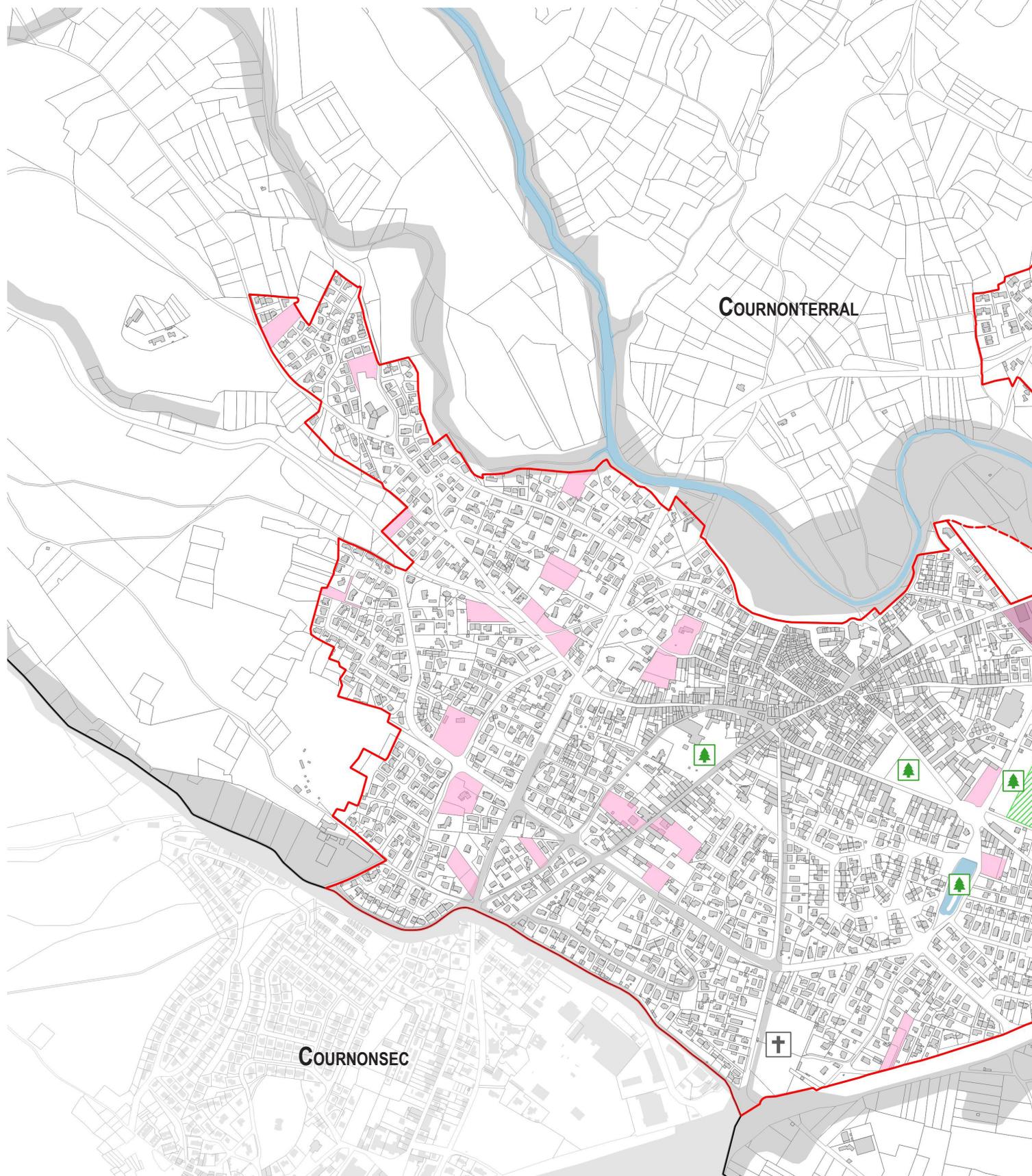
Sites des anciens équipements sportifs

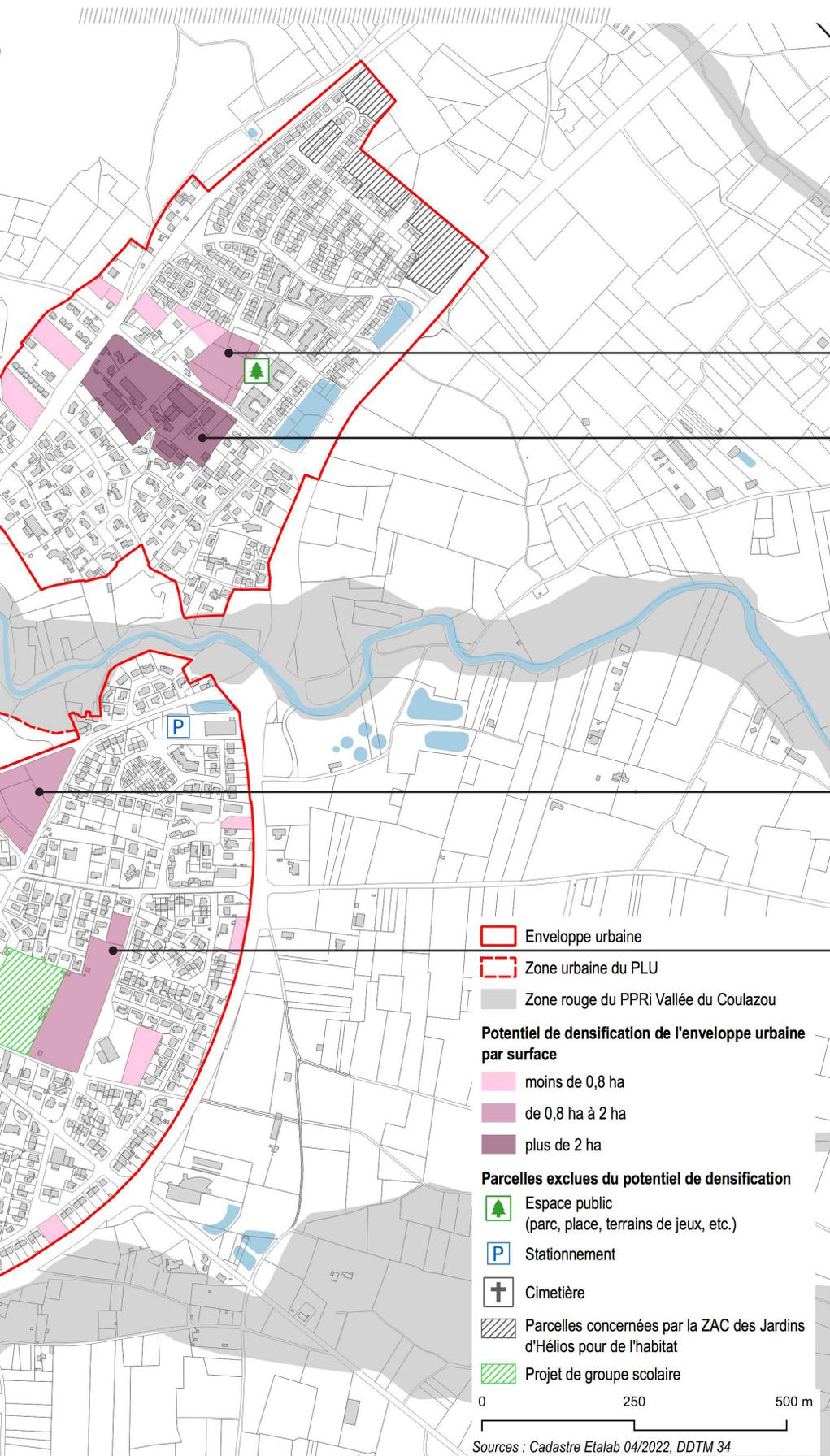
- Enveloppe urbaine
- Zone urbaine du PLU
- Zone rouge du PPRi Vallée du Coulazou
- Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine**
- Dent creuse
- Division parcellaire
- Mutation
- Parcelles exclues du potentiel de densification**
- 🌳 Espace public (parc, place, terrains de jeux, etc.)
- P Stationnement
- + Cimetière
- Parcelles concernées par la ZAC des Jardins d'Hélios pour de l'habitat
- Projet de groupe scolaire

0 250 500 m

Sources : Cadastre Etalab 04/2022, DDTM 34

SURFACES DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS





Site réservé à un équipement public (ZAC Jardins d'Hélios)

Site des Joncasses

Le Clos des Pins

Sites des anciens équipements sportifs

| | SURFACE | NOMBRE |
|------------------------|-----------------|-----------|
| DENTS CREUSES | 7,36 ha | 26 |
| - de 0,8 ha | 5,13 ha | 24 |
| de 0,8 ha à 2 ha | 2,23 ha | 2 |
| + de 2 ha | 0 ha | 0 |
| DIVISIONS PARCELLAIRES | 2,52 ha | 7 |
| - de 0,8 ha | 2,52 ha | 7 |
| de 0,8 ha à 2 ha | 0 ha | 0 |
| + de 2 ha | 0 ha | 0 |
| MUTATION | 4,57 ha | 2 |
| - de 0,8 ha | 0 ha | 0 |
| de 0,8 ha à 2 ha | 1,78 ha | 1 |
| + de 2 ha | 2,79 ha | 1 |
| TOTAL | 14,45 ha | 35 |



Capacités de densification des espaces bâtis

La commune de Cournonterral présente quelques opportunités de densification des espaces déjà urbanisés :

- **Comblement des dents creuses**

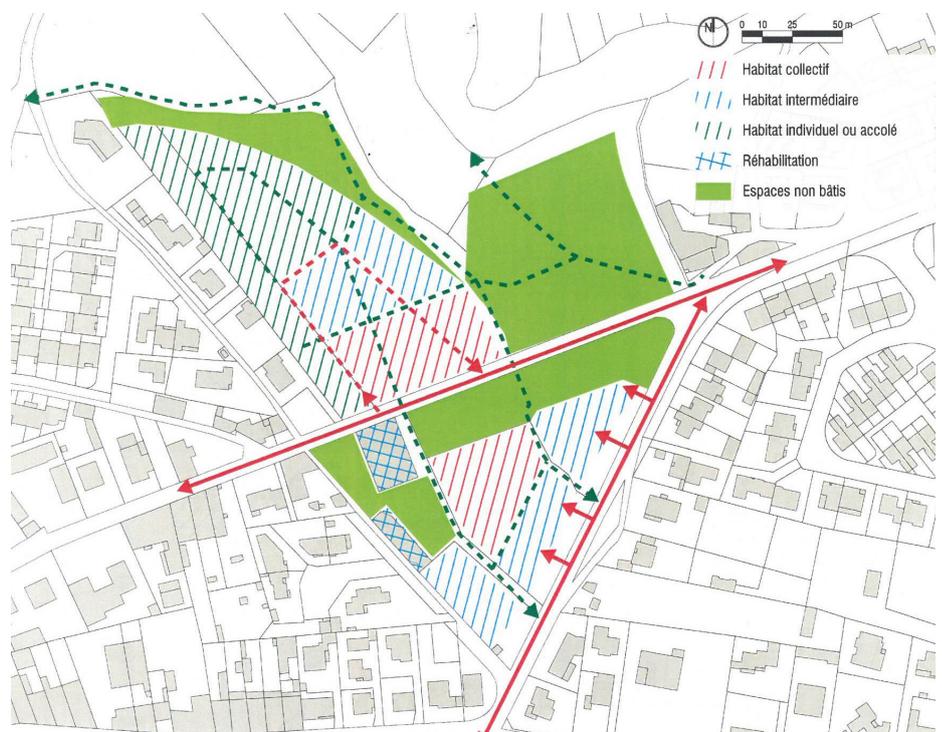
Le village de Cournonterral comporte encore quelques « vides » qu'il est théoriquement envisageable de combler par implantation de nouvelles constructions.

Ces opportunités foncières représentent un total de l'ordre de 7,5 ha. Il s'agit de dents creuses émiettées au sein de l'enveloppe urbaine, qui ont une surface oscillant entre 0,1 hectare et 1 hectare (trop petite), à l'exception de deux d'entre elles :

- Le clos des Pins :

D'une surface de 0,8 hectares, cette dent creuse est trop petite pour accueillir un lycée. Même en intégrant les parcelles AP37, AP38, AP42 et AP43, en dehors de la zone inondable, tel que prévu dans la zone urbaine du PLU, le projet de lycée ne serait pas réalisable, dans la mesure où l'accès au site est réalisé par une voie en sens unique étroite, menant au coeur de village, où les rues sont également très étroites, difficilement accessibles par transports scolaires.

De plus, un projet de logements est déjà en cours sur cet ensemble (schéma ci-contre).



Projet d'aménagement du Clos des Pins

Sources : Proposition schématique, Atelier GAU





- Le secteur à vocation d'équipement public (ZAC des Jardins d'Hélios) :

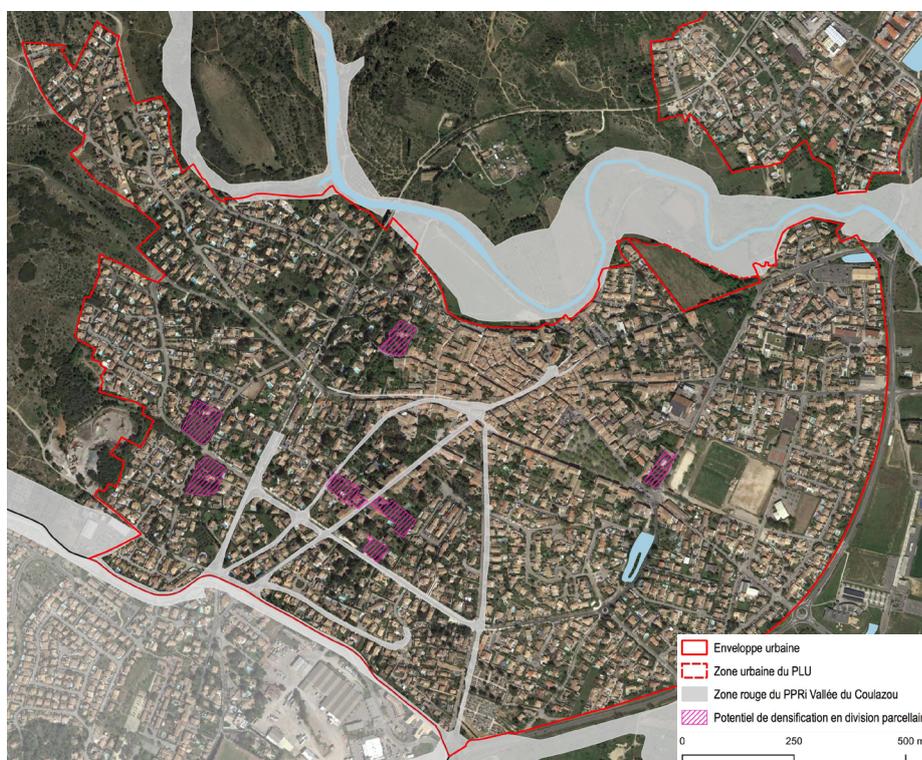
D'une surface de 1,4 hectares, cette dent creuse est trop petite pour accueillir un lycée. Même en imaginant un projet de lycée très vertical, les équipements sportifs nécessaires au lycée ne seraient pas réalisables à proximité du site et la desserte par les transports scolaires impossible.

- **Accroissement des capacités des parcelles bâties**

Certaines des parcelles bâties de la commune pourraient être densifiées par accroissement de leurs capacités.

Il s'agit principalement de parcelles occupées pour de l'habitat, dont le potentiel est compris entre 0,2 hectare et 0,5 hectare, trop petit pour accueillir le lycée. De plus, il ne s'agirait pas d'un choix d'implantation optimal : au sein de tissus bâtis à vocation principale d'habitat dont les voies d'accès ne sont pas nécessairement calibrées pour des transports scolaires et dont les nuisances engendrées par un tel équipement ne sont pas compatibles avec de l'habitat.

Ainsi, les capacités de densification (comblement de dents creuses et accroissement des capacités des parcelles bâties) n'offrent pas la possibilité d'y implanter le lycée de Cournonterral : il n'y a pas de dent creuse d'un seul tenant suffisamment grande et le recours à la division foncière ne semble pas adapté pour un tel projet.



Potentiel de densification en divisions parcellaires

Sources : Google Maps



Capacités de mutation des espaces bâtis

La mutation urbaine consiste à envisager l'évolution d'un bâtiment (mutation par reconstruction) ou d'un tissu bâti (mutation par transformation) devenu inadapté au nouveau contexte du développement.

Certains sites ne sont plus adaptés à ce jour à la destination pour laquelle ils ont été conçus. Ils pourraient faire l'objet d'un changement de destination.

La commune de Cournonterral compte deux sites pouvant faire l'objet d'une mutation par transformation (cf. cartes pages suivantes) :

- **Le site des anciens équipements sportifs**

Les équipements sportifs communaux ont récemment été déplacés, de l'autre côté de la RM5. Ceci fait que le site sur lequel ils étaient implantés est désormais en friche et peut donc faire l'objet d'une mutation.

D'une surface de 3,3 hectares, il est suffisamment grand pour accueillir un lycée.

Toutefois, l'augmentation de la population communale nécessite la création d'un groupe scolaire, en plus de celui déjà existant au sein de la commune. Une partie de ce site (1,5 ha) est donc requis pour ce projet. La commune a lancé des études. Un tel équipement trouve sa place au coeur du tissu bâti, les élèves n'étant pas suffisamment autonomes pour s'y rendre seuls. Il s'agit d'un programme qu'il

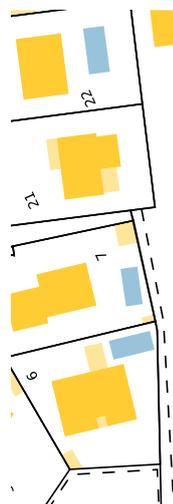
est plus judicieux d'implanter au coeur de l'enveloppe urbaine, contrairement à un lycée qu'il est plus intéressant de réaliser à proximité d'infrastructures routières ou de transports en commun, au vue de l'autonomie des lycéens, et du besoin en équipements sportifs.

Sur le reste du site, il est prévu la construction de logements.

Le site des anciens équipements sportifs ne peut donc pas accueillir le projet de lycée.



Emprise du projet
 Sources : Commune de Cournonterral, Vues sur Mer



Plan du RDC du groupe scolaire
 Sources : Commune de Cournonterral, Vues sur Mer





- **Le site des Joncasses**

Les entreprises actuellement implantées sur le site des Joncasses peuvent être déplacées sur la future zone d'activité économique Cannabe, ou au sein du projet d'extension de la zone économique de la Barthe.

Ainsi, un site d'une surface d'environ 2,8 hectares se libérerait, au coeur des habitations existantes et futures. Couplé avec le site à vocation d'équipement public au sein de la ZAC des Jardins d'Hélios, au delà de la route de Murviel, cela représenterait un site de près de 4 hectares, en capacité d'accueillir le lycée de Cournonterral.

Toutefois, les entreprises n'ayant pas encore été déplacées, la mutation du site ne pourrait se faire qu'à moyen voire long terme. Sauf que le projet de lycée est un projet de court terme, qu'il est urgent de réaliser à l'Ouest de la Métropole de Montpellier afin de répondre à la demande.



Localisation du site des Joncasses

Sources : Google Maps

Ainsi, les deux sites pouvant faire l'objet d'une mutation ne peuvent accueillir le lycée de Cournonterral.

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ne sont pas appropriés à la construction du lycée de Cournonterral.



RÉPARTITION SPATIALE DES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE URBAINE

L'étude urbaine de Cournonterral

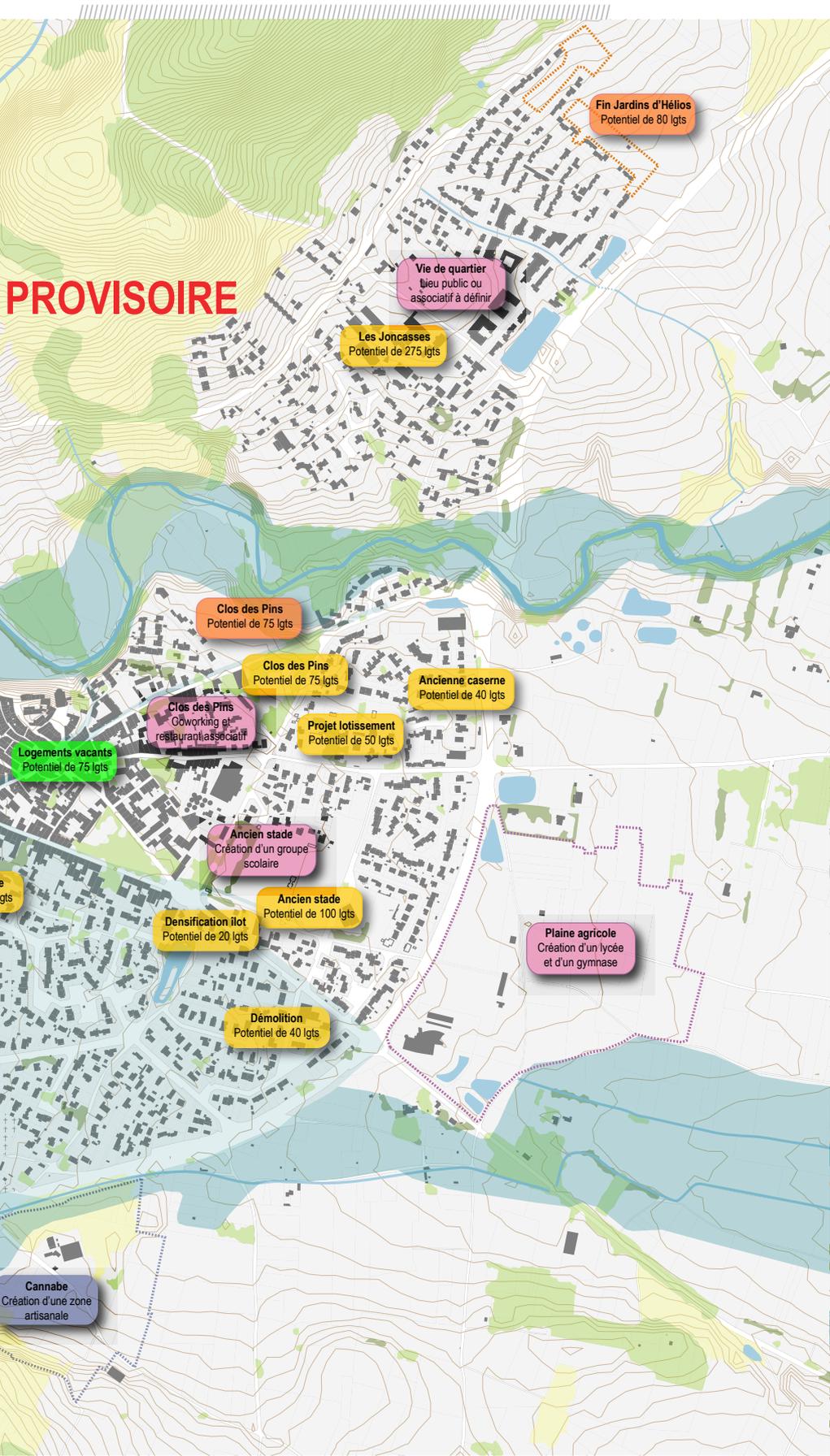
La commune mène actuellement une étude urbaine sur l'ensemble du tissu bâti existant.

Plus spécifiquement, sur les secteurs repérés dans l'étude de densification des espaces bâtis, l'étude urbaine de Cournonterral propose les aménagements suivants (schémas ci-contre). Ces aménagements apparaissent plus opportuns, en comparaison avec le projet de lycée.

En proposant des aménagements divers à cette échelle, il est possible de conclure que l'accueil d'une nouvelle population à l'horizon 2040 est entièrement possible au sein de l'espace bâti, par densification.

Toutefois, le projet de construction du lycée n'y trouve pas sa place et doit donc être implanté en extension du tissu bâti. L'étude urbaine intègre le projet de lycée, à proximité de la piscine métropolitaine, par le biais d'un nouvel axe structurant, reliant la future Mairie au futur lycée (cf. pages suivantes).





LEGENDE

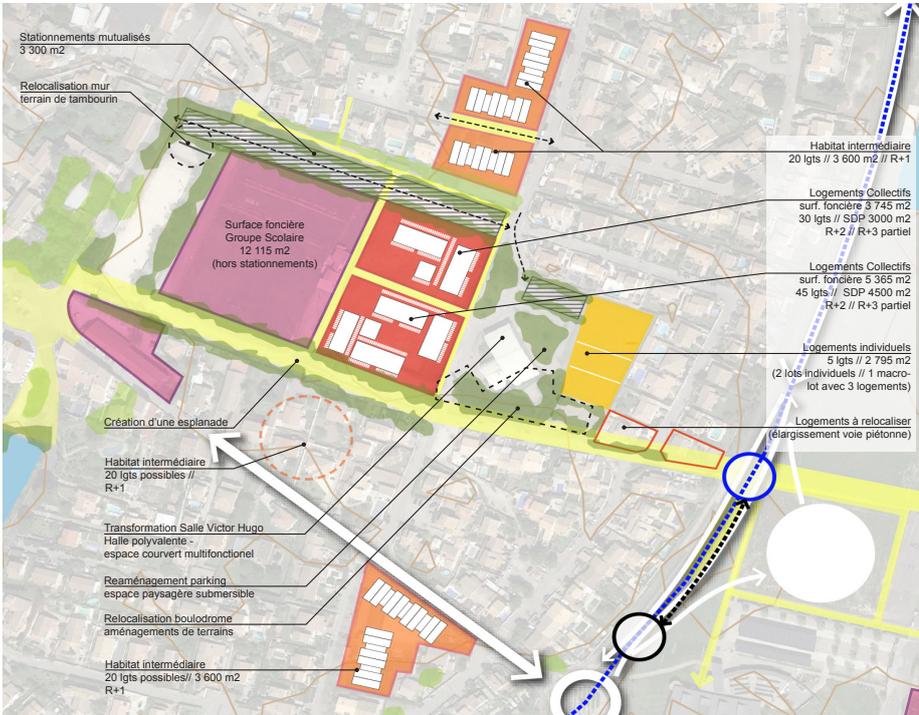
- Courbes de niveaux (tous les mètres)
- Cours d'eau et bassins
- Aléa inondation (PPRI)
- Bâtiments et cadastre
- Couvert végétal (boisements, haies, landes)
- Projets d'habitat en extensions nouvelles
- Projets d'habitat en densification
- Projets d'activités économiques
- Résorption d'une part des logements vacants
- Projets d'équipements publics

QUANTITES

Densification : 660 logements
 Extensions nouvelles : 205 logements
 Vacance : 75 logements

TOTAL : 940 logements





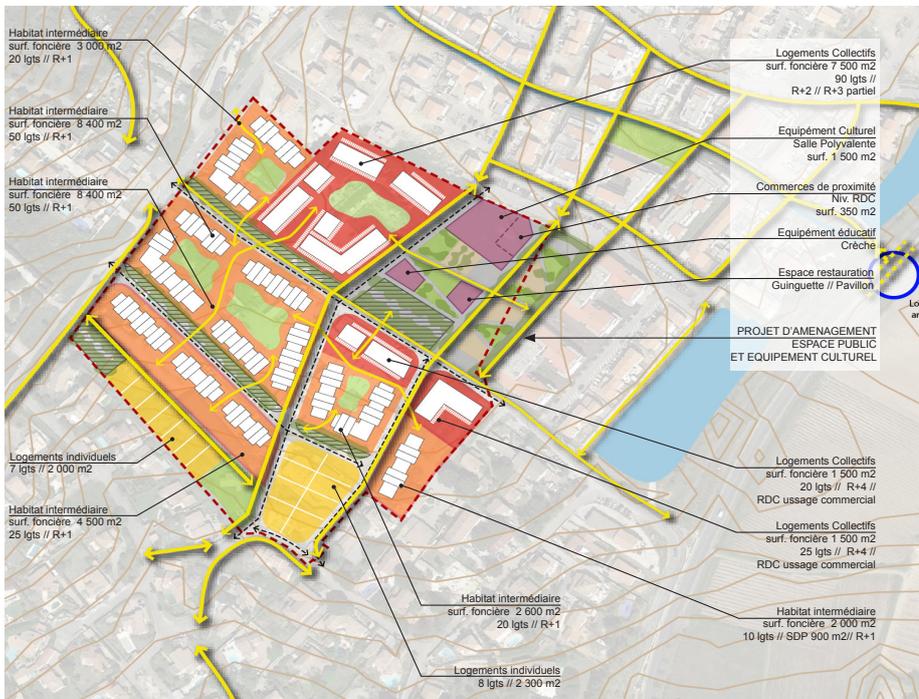
LEGENDE

- Courbes de niveaux (1 mètre)
- Cours d'eau et bassins
- Projets d'habitat - logements collectifs
- Projets d'habitat intermédiaire
- Projets d'habitat - logements individuels
- Projets d'équipements publics
- Logements existants à relocaliser
- Stationnements mutualisés
- Voies piétonnes et pistes cyclables
- Relation entre espaces
- Localisations arrêts BHNS
- Localisation préférée de l'arrêt BHNS ou traitement de la traversée
- RM 5 // Tracé ligne BHNS



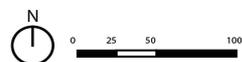
Proposition d'aménagement du secteur des anciens équipements publics

Sources : étude urbaine de Cournonterral (2022), agence Robin & Carbonneau



LEGENDE

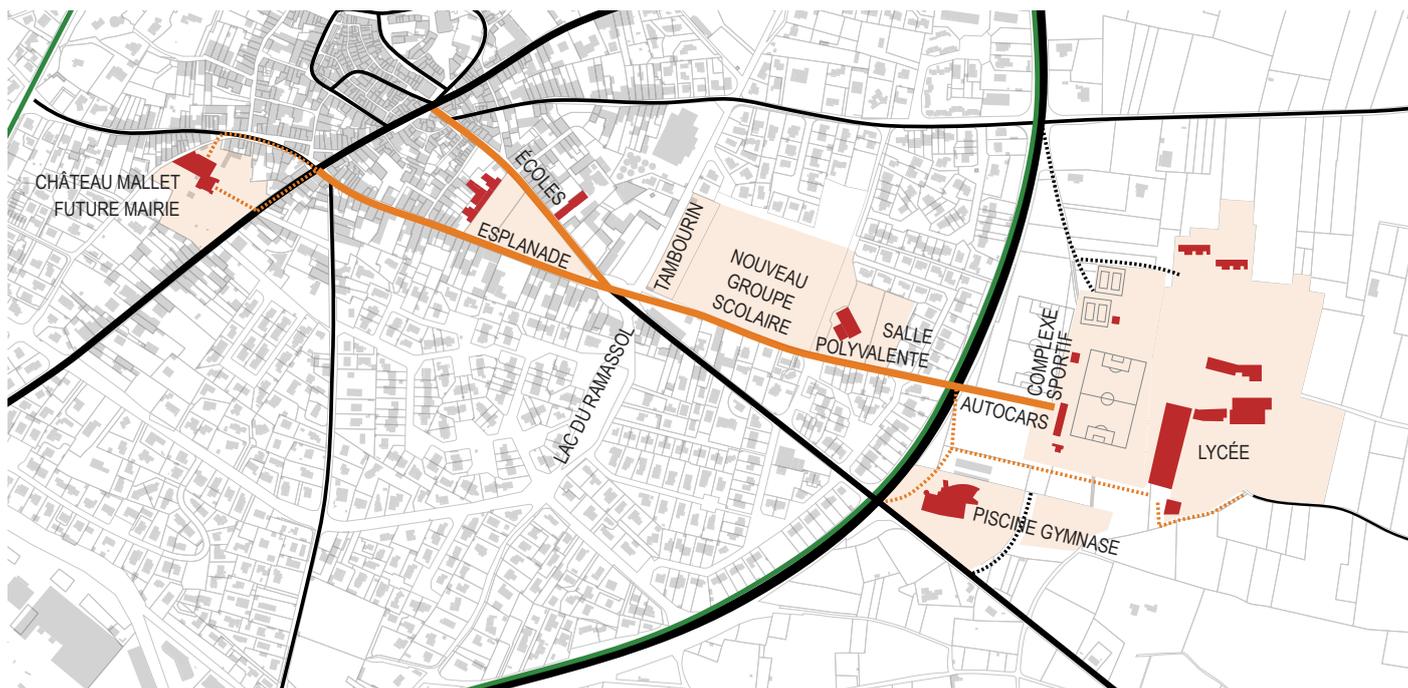
- Courbes de niveaux (1 mètre)
- Cours d'eau et bassins
- Projets d'habitat - logements collectifs
- Projets d'habitat intermédiaire
- Projets d'habitat - logements individuels
- Projets d'équipements publics
- Logements existants à relocaliser
- Stationnements mutualisés
- Voies piétonnes et pistes cyclables
- Espaces paysagers submersibles
- Espaces végétalisés
- Espaces dédiés aux activités



Proposition d'aménagement du secteur des Joncasses

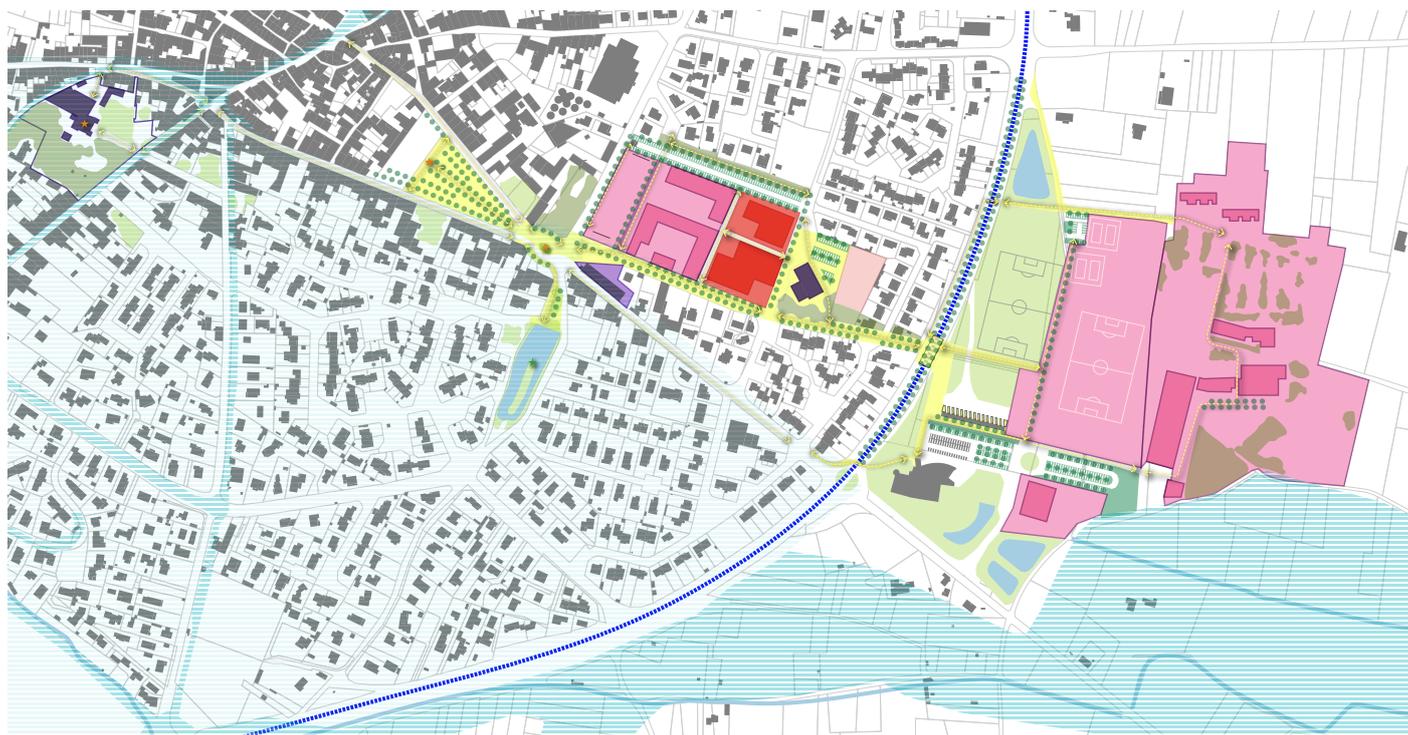
Sources : étude urbaine de Cournonterral (2022), agence Robin & Carbonneau





Proposition d'aménagement du nouvel axe structurant

Sources : étude urbaine de Cournonterral (2022), agence Robin & Carbonneau



Le nouvel axe structurant de Cournonterral. R&C 2022 d'après BD Topo 2021

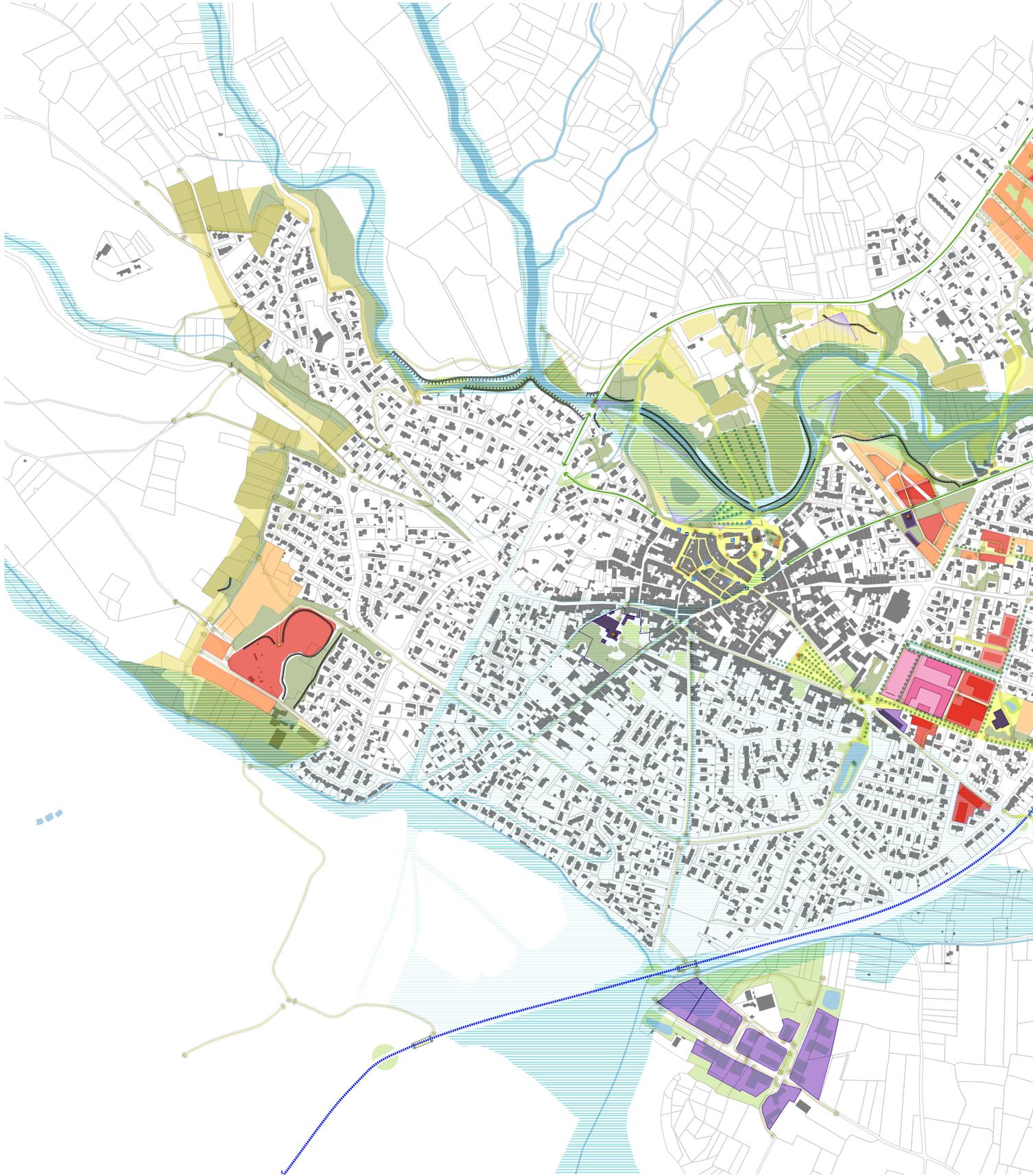
- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| NOUVEAUX LOGEMENTS (DENSITÉ FORTE) | MISE EN VALEUR DE L'ESPACE PUBLIC | ZONES INONDABLES (PPRI) |
| NOUVEAUX LOGEMENTS (DENSITÉ MOYENNE) | RECONVERSIONS ET RÉNOVATIONS | PATRIMOINE BÂTI |
| ESPACES VERTS, BASSINS DE RÉTENTION | ÉQUIPEMENTS PUBLICS | PATRIMOINE VÉGÉTAL |
| ALIGNEMENTS D'ARBRES | | |

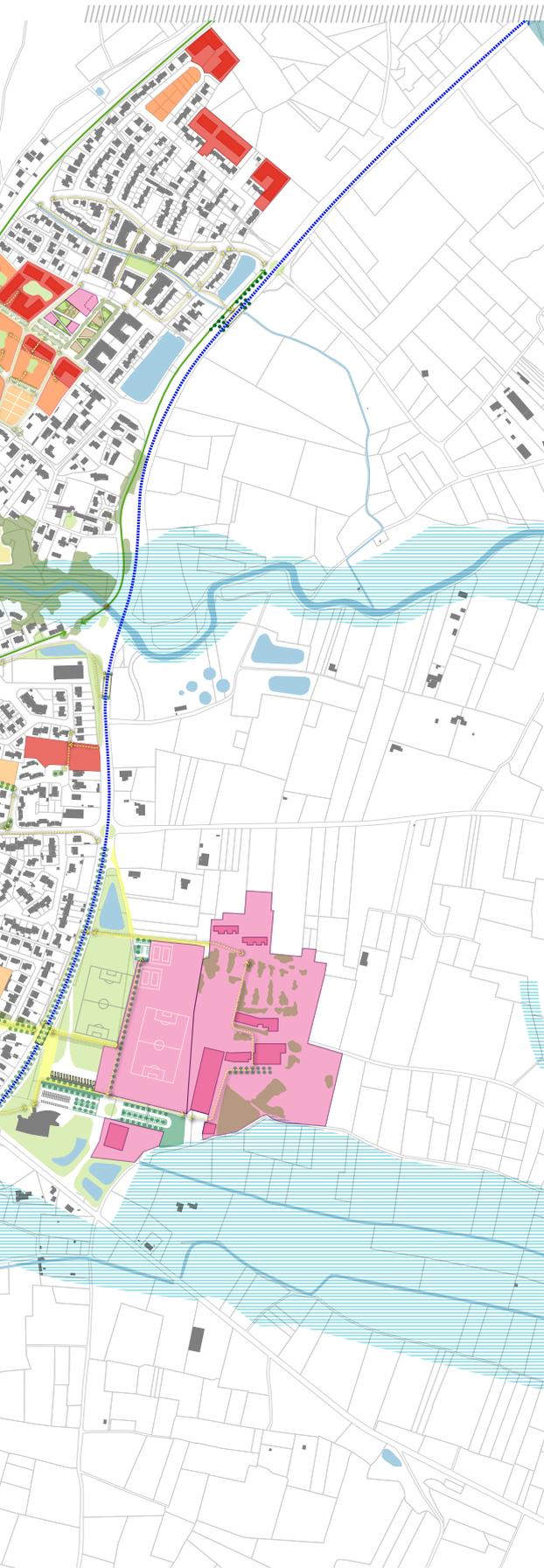
0 100 m

Schéma d'aménagement du secteur

Sources : étude urbaine de Cournonterral (2022), agence Robin & Carbonneau

CARTE DE SYNTHÈSE DES PROJETS PLANIFIÉS DANS L'ÉTUDE URBAINE





LEGENDE

-  Courbes de niveaux (1 mètre)
-  Principaux talus
-  Cours d'eau et bassins
-  Zones inondables (PPRI, deux niveaux d'aléas)
-  Projets d'habitat - logements collectifs
-  Projets d'habitat intermédiaire
-  Projets d'habitat - logements individuels
-  Projets d'équipements publics
-  Projets de reconversion de bâtiments existants
-  Projet de zone d'activités économiques
-  Espaces publics piéton prioritaire
-  Voies piétonnes et pistes cyclables
-  Bus-tram BHNS, ligne et arrêts
-  Stationnements mutualisés
-  Gare routière du nouveau Lycée
-  Espaces verts (jardins, bassins, boisements...)
-  Cultures méditerranéennes des lisières et du Coulazou (prairies, vignes, vergers...)
-  Alignements d'arbres
-  Cônes de vues à mettre en valeur
-  Monument à mettre en valeur





1.2. Justification de la nécessité de recourir à l'extension urbaine

Tel que vu précédemment, le tissu bâti de la commune de Cournonterral offre quelques dents creuses et divisions parcellaires potentielles. Toutefois, ces dernières ne sont pas mobilisables pour le projet de construction du lycée de Cournonterral dans la mesure où :

- Les dents creuses d'un seul tenant sont trop petites,
- Des projets d'aménagement sont en cours,
- Le recours à la division parcellaire ne semble pas approprié pour un tel projet, d'autant plus que leurs surfaces restent relativement petites.

Concernant les sites en mutation, deux ont une surface suffisamment grande pour accueillir un tel équipement mais :

- L'une d'elles fait l'objet d'un programme qu'il est plus judicieux d'y implanter : logements et équipement scolaire de type école élémentaire,
- L'autre est actuellement encore occupé par des entreprises qui seront déplacées à moyen voire long terme, ce qui engendre un terme trop long pour la construction du lycée de Cournonterral.

De plus, le tissu bâti de la commune de Cournonterral est relativement dense, avec des voies qui ne sont pas toutes calibrées pour accueillir le passage récurrent de transports scolaires. L'y implanter reviendrait à retravailler le plan de circulation ainsi que l'élargissement des voies.

Par ailleurs, le futur lycée de Cournonterral nécessite une proximité avec d'autres équipements tels que

- Une aire de transports scolaires pour la dépose des élèves du lycée,
- Des arrêts de transports en commun pour garantir l'autonomie des élèves, suffisamment âgés pour se déplacer seuls depuis d'autres communes de la Métropole,
- Des équipements sportifs et de loisirs : les cours d'éducation physique et sportive nécessitent des infrastructures de type gymnase ou encore des terrains de sports.

Ceci explique que le projet de lycée trouve sa place au delà de la route métropolitaine RM5, où ont déjà été déplacés les équipements sportifs et de loisirs de la commune. De plus, la piscine métropolitaine y a été également construite.

D'un point de vue urbain, le recours à l'extension urbaine est ainsi justifié.

