



**Procès-verbal
de la réunion d'examen conjoint du 10 mai 2023**

**Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cournonterral
dans le cadre du projet de construction d'un lycée à Cournonterral**

Dans le cadre du projet de construction d'un lycée à Cournonterral, la réunion d'examen conjoint sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cournonterral, prévue à l'article L153-54 Code de l'Urbanisme, s'est tenue le 10 mai 2023 en Préfecture de l'Hérault, Salle Erignac, sous la présidence de Madame Pierrette OUAHAB, chef du bureau de l'Environnement à la Direction des Relations avec les Collectivités Locales.

Étaient présents :

Mme Pierrette OUAHAB, chef du bureau de l'Environnement, représentant le Préfet de l'Hérault,
Mme Marie-Line FERRERES, bureau de l'Environnement, préfecture de l'Hérault,
Mme Corinne ROUX-LAGET, direction départementale des territoires et de la mer,
M. Didier SOUSTELLE, direction départementale des territoires et de la mer,
M. Alexandre PAILHES, chambre d'agriculture de l'Hérault,
M. Benoît CELIE, Région Occitanie,
M. Pierre PAGEAU, Région Occitanie,
M. Christophe VARNOTEAUX, ARAC Occitanie,
M. Tristan PICHOIR, ARAC Occitanie,
Mme Caroline FRIOL, Montpellier Méditerranée Métropole (3M),
Mme Catherine VACHER, Montpellier Méditerranée Métropole (3M),
M. Alexis DARRAS, commune de Cournonterral,
Mme Delphine GONCALVES, bureau d'études Biotope,
Mme Manon SEGURET, bureau d'études Biotope,
M. Raphaël CARBONNEAU, agence Robin et Carbonneau

Absents excusés :

Mme Carole DELGA, présidente de la Région Occitanie,
Conseil Départemental de l'Hérault,
M. Christian POIJOL, président de la chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault,
SNCF Réseau

Absent :

Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault

Cadre réglementaire et objectif de la réunion :

Mme OUAHAË, chef du bureau de l'Environnement, remercie l'ensemble des participants à cette réunion et rappelle qu'il appartient au Préfet de recueillir l'avis des personnes publiques associées au sein d'une réunion dite «d'examen conjoint» consacrée à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cournonterral avec le projet de **lycée à Cournonterral**, objet d'une demande de déclaration d'utilité publique portée par la Région, coordonnatrice, constituée de deux volets :

- La construction de l'équipement scolaire : le lycée dont le maître d'ouvrage est la Région Occitanie
 - Les accès multimodaux à l'équipement : les cheminements doux, les voies de desserte, l'aire de transports scolaires, etc. dont le maître d'ouvrage est Montpellier Méditerranée Métropole.
- et ce conformément aux articles L122-5 du code de l'expropriation et L153-54 du code de l'urbanisme.

Chaque participant a été destinataire, avec la convocation, d'un dossier de mise en compatibilité du PLU de Cournonterral, comportant la présentation du projet et les modifications proposées au PLU.

Présentation du projet :

M. CELIE présente le projet à savoir la réalisation d'un équipement scolaire (lycée) et de ses accès multimodaux (notamment les voies de liaison), en extension de l'urbanisation, à l'Est du bourg.

La mise en œuvre de ce projet urbain apporte une réponse aux besoins de nouveaux établissements sur un territoire métropolitain attractif.

Il permet de :

- Résoudre un déficit en matière d'équipement scolaire de type lycée sur le territoire Ouest de la Métropole en accompagnement de la forte croissance démographique ;
- Réduire les déplacements des élèves de l'Ouest de la Métropole vers la commune de Montpellier et ainsi de créer une polarité complémentaire dans ce territoire ;
- Se connecter au réseau viaire existant et anticiper l'arrivée de la future ligne de transport en commun BusTram tout en agissant dans une logique de complémentarité / multimodalité en renforçant le maillage et les connexions des modes doux et alternatifs.

Le site de Cournonterral a été choisi, car il se situe au milieu d'équipements sportifs (stade, piscine) et à proximité de la RM5 avec ses pistes cyclables.

Il rappelle la collaboration forte entre les trois acteurs et partenaires de cette opération, la Région pour la construction du lycée, la Métropole pour les aménagements routiers et la ville de Cournonterral pour le gymnase et les aménagements sportifs associés.

Il termine cette présentation en indiquant que le futur lycée accueillera 1 400 élèves, dispensera un enseignement général, professionnel, technologique ainsi qu'un BTS (enseignement supérieur).

Il comportera également un internat de 100 places et un service de restauration in situ sur 13 000 m² de surface à énergie positive avec la pose de panneaux photovoltaïques et pour le chauffage l'utilisation de la géothermie. Le coût de ce nouvel équipement est estimé à 45 millions d'euros pour la région.

M. DARRAS ajoute que la construction du gymnase portée par la ville répond à un triple besoin en plus de sa vocation pour le lycée :

- le gymnase de la métropole,
- une mise à disposition des associations sportives notamment pour la pratique du tambourin.

Le projet est actuellement en phase d'APD et portera sur une surface de 1250 m².

Mme FRIOL termine cette présentation en indiquant qu'il s'agit bien d'un projet intégré notamment en termes d'accès aux nouveaux équipements par l'aménagement d'une station de bus à haut niveau de service à proximité immédiate du lycée et de la connexion avec la future ligne 5 de tramway.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, la commune de Cournonterral a en parallèle de ce projet, lancé une étude urbaine. La localisation de ce lycée correspond aussi à une vision globale de la commune qui souhaite relier le chapelet d'équipements publics (le lycée, la piscine, le plateau sportif, le futur gymnase) avec le reste de la ville. Une future esplanade piétonne relierait la future mairie, les espaces publics de l'esplanade historique, le centre, le plateau sportif et le lycée, en un axe principal.

Il convient de rappeler que si le projet de construction d'un nouveau lycée et de ses accès multimodaux répond aux orientations du SCoT 3M, en revanche dans la version actuellement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée le 2 mai 2013, le projet n'est pas réalisable.

En effet, doivent notamment être adaptées :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD): le projet n'est pas mentionné dans le PLU en vigueur alors qu'il s'agit d'un projet d'envergure régionale ayant des impacts divers sur le parti d'aménagement de la commune.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP): elles ne prennent pas en compte l'aménagement du futur équipement.
- le règlement écrit et le zonage: le secteur sur lequel s'implante le projet de lycée est classé en grande partie en zones naturelles et agricoles.

Les modifications des documents d'urbanisme :

M. CARBONNEAU présente les propositions de modifications du document d'urbanisme qui permettra la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Cournonterral.

Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Les 4 grandes orientations du PADD rendent le projet incompatible avec le PLU sur plusieurs points :

1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie. La carte identifiant les enjeux naturels et les zones d'urbanisation future sur le territoire communal n'identifie pas le projet de lycée et de ses accès multimodaux et classe le secteur en sensibilité écologique modérée,
2. Favoriser le développement de l'attractivité économique. Le PADD soutient que la RM5 doit marquer la limite de l'urbanisation de la commune et que, conformément au SCoT approuvé en 2006, la plaine Ouest doit rester à vocation agricole. Or, le projet, identifié dans le SCoT approuvé en 2019, est prévu en extension des équipements publics existants, à l'Est de la RM5, sur la plaine qui est identifiée comme agricole,
3. Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité, Les deux cartes d'illustration de la sous orientation « Valoriser les centralités et la mixité des fonctions pour structurer le développement urbain » situent le secteur du projet de lycée et de ses accès multimodaux comme zones naturelles et/ou agricoles et les équipements publics ludiques et sportifs sont identifiés par un aplat de couleur vert et la mention « SPORTS ». Ces orientations rendent le projet incompatible.
4. Articuler une mobilité maîtrisée. Étant postérieur à l'approbation du document, le projet d'aménagement d'une ligne de transports en commun sur la RM5 n'est pas pris en compte dans

l'orientation. Or, le projet anticipe et intègre le futur BHNS, notamment dans la requalification de la RM5. Il en va de même avec tous les aménagements de desserte nécessaires au projet tel que des arrêts minutes, des liaisons douces, l'aire de manœuvre et de stationnement pour la dépose et la reprise des élèves du lycée et les espaces de stationnement des véhicules légers pour l'ensemble des équipements du pôle. La création d'un giratoire au carrefour entre la RM5 et la RM185 n'est également pas mentionnée.

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP, établies lors de l'élaboration initiale du PLU de la commune de Cournonterral, retiennent quatre secteurs :

- Un secteur urbain à fort enjeu structurant : anciens équipements sportifs délocalisés
- Un secteur libre d'entrée de ville : Les Joncasses
- Un secteur déjà urbanisé occupé par un lotissement récent : Lotissement Capdalliech
- Un secteur couvrant l'extension de l'actuel emplacement de la piscine pour la réalisation d'un ensemble sportif « Plaine dédiée aux sports »
- La modification de droit commun n°1 du PLU ajoute un secteur aux OAP : la ZAE Cannabe

Il est prévu une aire de jeux d'une emprise de 9 000 m² en lieu et place de l'aire de transports scolaires. La RM5 n'est également pas comprise dans l'OAP alors qu'elle nécessite une requalification afin notamment de permettre les traversées vers le futur équipement.

Sur le règlement écrit et le règlement graphique :

Le règlement graphique dans sa dernière version applicable, à la suite de la 1^{ère} modification de droit commun approuvée le 25 juin 2019, classe le site du projet principalement en zones :

• Naturelles :

Zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, coupure d'urbanisations, paysages ou écosystèmes divisée en secteur dont le secteur Nnsl destiné à recevoir les équipements publics à vocation sportive et de loisirs, d'intérêt collectif.

• Agricoles :

Secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;[...] ».

Le projet portant sur la construction d'un lycée et de ses accès multimodaux, il n'entre donc pas dans le champ d'application de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme et ne saurait être réalisé en zones agricoles et naturelles. De plus, l'ampleur du projet est incompatible avec une zone naturelle et/ou agricole. Il est donc nécessaire de créer une zone à urbaniser (AU).

Par ailleurs, au vu du **plan de zonage**, le secteur est concerné en partie par les emplacements réservés :

- n°13 : Création d'équipements publics à vocation sportive en liaison avec la piscine de l'Agglomération de Montpellier. Projet « Plaine des sports » en bordure de la RD5

- n°D3b : RD 185 Route de Fabrègues.

Élargissement à 12 m d'emprise depuis la R.D.5 jusqu'en limite communale avec FABREGUES

- n°D4a : Élargissement à 18 m d'emprise (avenue de la Gare du Midi) depuis la limite communale avec FABREGUES jusqu'au R.D.5

L'emplacement réservé n°D4a ne rend pas le PLU incompatible avec le projet, à l'inverse de l'emplacement réservé n°13 qui lui ne l'est pas. Quant à l'emplacement réservé n°D3b, il est insuffisant et doit donc être adapté et modifié pour réaliser les ouvrages de voirie, hydrauliques, paysagers.

Le secteur est également concerné par une zone de débroussaillage inconstructible, au niveau de la parcelle BC 55. Au vu de l'aménagement de la zone (création de voirie et d'espaces paysagers et hydrauliques aménagés), celle-ci n'a pas lieu d'être maintenue.

Synthèse des incompatibilités

- Le PADD ne fait pas référence à la nécessité de construire un lycée à l'Ouest de la métropole, sur la commune de Cournonterral,
- L'OAP « Plaine des Sports » ne prévoit pas d'aménagement de voirie pour le lycée ni d'aire de stationnement pour les transports scolaires,
- Le règlement et zonage établissent un caractère naturel et agricole et un emplacement réservé pour des équipements sportifs au secteur du projet, ce qui est incompatible avec la vocation du projet.

Observations :

Mme Corinne ROUX-LAGET rappelle en séance la contribution globale de la DDTM sur les propositions de modifications du PLU, émise le 20/02/2023. A ce stade la DDTM n'a pas d'autres observations et porte un avis favorable sous réserve que les éléments relatifs à la sécurité routière soient réexaminés par le porteur de projet.

Elle souhaite rappeler que si la DDTM n'est pas compétente s'agissant d'une route métropolitaine, il appartient aux services de l'État d'alerter sur les risques d'accidentologie liés aux nouveaux équipements afin de les supprimer ou de les limiter. De plus, la mise en sécurité des équipements étant notamment susceptible de faire évoluer les emplacements réservés ou d'en générer de nouveaux, ces questions relatives à la sécurité routière rentrent parfaitement dans le périmètre d'examen de la mise en compatibilité du PLU.

Elle liste ensuite les points soulevés sur ce point dans l'avis émis sur le dossier.

Mme OUAHAB précise que ces éléments ont été communiqués à la Région Occitanie dans le cadre de l'instruction préalable à l'enquête publique. La DDTM transmettra, par courrier, aux services compétents de la métropole de Montpellier les éléments techniques détaillés et explicités relatifs aux points de sécurité routière soulevés dans l'avis du 20/02/2023.

M. PAILHES demande si des éléments agricoles figurent dans ce projet dans la mesure où le dossier de mise en compatibilité n'en comporte pas.

M. CARBONNEAU précise qu'une étude préalable agricole a été conduite et le projet a été présenté en Commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis favorable.

M. PAILHES estime que ces deux éléments auraient dû être mentionnés dans le dossier de DUP MEC ainsi que leurs conclusions liées à l'impact du projet sur l'agriculture, afin de se conformer au Code de l'urbanisme. Ce défaut de volet agricole caractérisé dans ce dossier, amène la chambre d'agriculture à considérer le projet contraire à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Il juge ce défaut d'autant plus

regrettable que 3M mène actuellement (dans le cadre de l'élaboration du PLUi) un diagnostic agricole, et a réalisé une modélisation de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles (en cours de validation). De plus, il observe que le projet a également un impact sur les terres agricoles avoisinantes qui sont cultivées en vignes, grandes cultures et vergers et déclarées à la PAC. En effet, au vu de la modélisation évoquée, le projet se traduit par une perte de potentiel agricole de 7,41 ha dont 7,27 ha de parcelles classées dans les aires d'appellation AOC Languedoc et AOC Grès de Montpellier, au potentiel agronomique jugé partiellement « Assez fort », avec des parcelles déclarées cultivées en 2021 (vignes, grandes cultures et verger). Le site est également en proximité immédiate de parcelles déclarées cultivées, ainsi qu'un siège d'exploitation potentiellement qui risquent d'être aussi impactés.

Enfin, au regard du prélèvement surfacique, de l'impact sur les exploitations concernées, de la desserte et des conflits d'usage que peut générer l'implantation d'un établissement recevant du public comme ce lycée, se pose la question de la gestion des interfaces avec l'espace agricole.

L'impact s'étend sur l'emprise du projet mais également à proximité. En effet, les agriculteurs sont tenus par exemple, de respecter une certaine distance lors de l'utilisation de traitements phytosanitaires à proximité de lieux publics ou d'équipements sportifs.

Il précise que cette question de la distance de retrait des bâtiments par rapport aux parcelles et ses conséquences sur la consommation des espaces agricoles avait déjà été évoquée lors de la définition du SCOT.

Il rappelle en effet que les bâtiments doivent avoir une distance de retrait par rapport aux parcelles agricoles exploitées ou non. Une distance d'environ 20 mètres est préconisée et peut s'accompagner également de barrières végétales.

Pour conclure, il indique que cette opération ne bénéficie en rien à l'agriculture et à ses espaces. Toutefois, considérant le travail de concertation engagé en amont et son caractère d'intérêt général, la chambre d'agriculture recommande afin d'en atténuer l'impact et de préserver l'unité agricole du site, outre les distances de retraits des nouvelles constructions par rapport aux parcelles agricoles, de limiter l'emprise du projet au plus près de la D5, de réduire l'emprise à l'ouest du chemin de Bellerac et d'afficher des limites urbaines au sein des OAP.

M. CARBONNEAU confirme que la question de la distance de retrait des bâtiments a été prise en compte dans la nouvelle OAP. Il précise que le projet de lycée dans sa conception architecturale prend également en compte ce paramètre notamment dans la partie sud avec l'aménagement d'un espace paysager à vocation de rétention. Il indique qu'il y a un espace tampon autour du lycée et que la parcelle d'oliviers est préservée et le chêne blanc maintenu.

M. PAILHES souligne que des parcelles seront tout de même impactées avec des obligations de retrait des cultures, notamment au sud.

Mme SEURET intervient pour signaler que lors de la phase de conception du projet, il a été volontairement donné une vocation de souplesse à l'OAP pour permettre de la compléter si nécessaire, toutefois le volet agricole et notamment la prise en compte des usages agricoles et des zones de retrait sont détaillées dans l'étude d'impact.

M. CARBONNEAU approuve ces propos et indique qu'un effort important a été fait sur le recul des bâtiments ainsi que dans la prévision des aménagements paysagers afin que ce projet soit parfaitement intégré dans le paysage.

M. PAILHES tient à rappeler que lorsqu'on se situe dans une interface urbaine-rurale aussi abrupte que celle du projet, la prise en compte de l'impact sur les terres agricoles doit être une priorité au sein d'une

OAP.

M. PICHOT précise qu'il y aura également une zone sanctuarisée à l'est à laquelle les lycéens n'auront pas accès.

Mme OUAHAB demande que l'avis de la CDPENAF soit joint au dossier soumis à enquête publique afin d'assurer une plus grande lisibilité du projet par le public.

Sans autres observations relatives à la modification du PLU de Montpellier, Mme OUAHAB, rappelle que, conformément aux textes, le procès-verbal de cette réunion sera joint au dossier soumis à enquête publique.

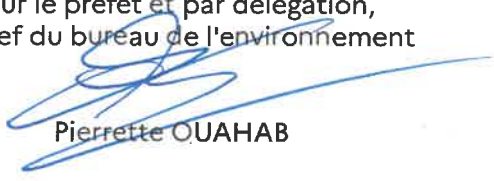
Avis des participants :

Mme OUAHAB précise que le Conseil départemental de l'Hérault, absent à cette réunion, a donné un avis favorable.

Les participants émettent un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Cournonterral avec le projet présenté.

La séance est levée.

Pour le préfet et par délégation,
Le chef du bureau de l'environnement



Pierrette OUAHAB

