



Département de l'Hérault
Montpellier Méditerranée Métropole
Commune de Cournonterrail



plu
> DUP / Mise en compatibilité

> Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation complémentaire

Pièce I

Document approuvé - Décembre 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

//



Table des matières

Préambule	5
1. Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise En Compatibilité du PLU	6
1.1. Cadre légal de la procédure	6
1.2. Compétence en matière d'élaboration de PLU	8
1.3. Champ d'application de l'évaluation environnementale	8
2. Présentation générale du projet	10
2.1. La procédure de DUP valant MEC du PLU	10
2.2. Le projet de lycée et ses accès multimodaux	11
2.3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes	17
3. Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU	22
3.1. Historique du document	22
3.2. Points d'incompatibilité du PLU en vigueur avec le projet	22
4. Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU	32
4.1. Adaptation du rapport de présentation (Pièce I)	32
4.2. Adaptation du PADD (Pièce IIa)	32
4.3. Adaptation des OAP (Pièce IIb)	44
4.4. Adaptation du règlement graphique (Pièce IV)	48
4.5. Adaptation du règlement écrit (Pièce III)	52
4.6. Adaptation de la liste des emplacements réservés (Pièce VI)	54
4.7. La Mise En Compatibilité du PLU avec les orientations du PADD	56
5. Évaluation environnementale	58



Préambule

Le Rapport de Présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide mémoire lors des modifications ou des révisions que le PLU peut connaître.

Dans le cadre d'une Mise En Compatibilité du PLU, le Rapport de Présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

Le présent document constitue l'additif au Rapport de Présentation.

En l'espèce, il s'agit d'une Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral avec le projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux.

A cet effet, le présent Rapport de Présentation Complémentaire porte sur :

- Un rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise En Compatibilité du PLU
- Un rappel de la présentation du projet tel qu'exposé dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique
- Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU : il s'agit d'exposer les points d'incompatibilité entre les différentes pièces du PLU et le projet
- Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU : il s'agit de justifier les modifications apportées aux pièces du PLU pour que ce dernier soit compatible avec le projet et qu'il puisse se réaliser
- Les éléments permettant d'apprécier l'impact de la Mise En Compatibilité sur l'environnement.



1. Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de DUP valant MEC du PLU

1.1. Cadre légal de la procédure

Art. L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de

cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique. »

Art. L.122-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols, du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L. 4433-10-7 du code général des collectivités territoriales en cas d'incompatibilité avec les prescriptions d'un schéma d'aménagement régional. »

Art. L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure engagée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas

requis, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Art. L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération





intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Art. L.153-56 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

Art. L.153-57 du Code de l'Urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Art. L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Art. L.153-59 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise

en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Art. R.153-14 du Code de l'Urbanisme :

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. »

La finalité de la procédure de la Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral est de faire évoluer le contenu du document d'urbanisme afin qu'il permette la réalisation de l'opération d'utilité publique, à savoir la construction d'un équipement scolaire (lycée) et de ses accès multimodaux.





1.2. Compétence en matière d'élaboration de PLU

Devenue métropole au 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est désormais compétente en matière d'aménagement du territoire et notamment pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

1.3. Champ d'application de l'évaluation environnementale

Art. L.104-1 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

[...]

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

[...] »

Art. L.104-2 du Code de l'Urbanisme :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation

de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. »

Art. R.104-13 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

En ce qui concerne la Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral, celle-ci se soumet à évaluation environnementale puisque :



//

• **La Mise En Compatibilité du PLU de Cournonterral est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :**

La commune de Cournonterral est traversée par un site Natura 2000 : Plaine de Fabrègues-Poussan. Il s'agit principalement de zones cultivées, essentiellement par de la vigne. Cette vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et de petits bois est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale.

La Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral est susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 Plaine de Fabrègues-Poussan. Ceci induit une évaluation environnementale de la Mise En Compatibilité du document d'urbanisme.

• **La Mise En Compatibilité du PLU de Cournonterral emporte les mêmes effets qu'une Révision :**

La procédure de MEC entre dans le cadre d'une procédure de Révision lorsqu'elle se conforme à au moins un des 5 objets de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

NOTA : Cet article s'applique au présent cas dans sa version antérieure à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, le PLU de la commune de Cournonterral ayant été approuvé le 2 mai 2013.

Art. L153-31 Code de l'Urbanisme (version antérieure à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021) :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- 5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

La Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral :

- Modifie les orientations du PADD : en effet, le PADD ne mentionne pas le projet de construction d'un équipement scolaire et ne prévoit pas l'extension à l'urbanisation au delà de la plaine sportive.
- Réduit une zone naturelle et forestière en déclassant le secteur du projet en zone à urbaniser.

La Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Cournonterral est soumise à évaluation environnementale, pour les raisons suivantes :

- **elle est susceptible d'affecter un site Natura 2000,**
- **elle modifie les orientations du PADD,**
- **elle réduit des zones agricole et naturelle et forestière.**

//



2. Présentation générale du projet

2.1. La procédure de DUP valant MEC du PLU

Objet de la procédure

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur 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. Le projet est porté par la Région Occitanie (pour le lycée) ainsi que par Montpellier Méditerranée Métropole 3M (pour les accès multimodaux).

La mise en oeuvre de ce projet urbain répond aux objectifs d'utilité publique suivants :

- 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 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.

Dans la version actuellement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée le 2 mai 2013, le projet n'est pas réalisable alors que le lycée figure bien dans la programmation du SCoT approuvé en 2019.

En effet, doivent notamment être adaptées :

- **Pièce IIa - PADD** : le projet n'est pas mentionné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du 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.
- **Pièce IIb - OAP** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne prennent pas en compte l'aménagement du futur équipement.
- **Pièce III - Règlement écrit + Pièce IV - Zonage** : le secteur sur lequel s'implante le projet de lycée est classé en grande partie en zones naturelles et agricoles.

Ainsi, la procédure de Mise En Compatibilité (MEC) du PLU permettra d'adapter le document afin de permettre la réalisation du projet de lycée et de ses aménagements annexes.

Justification de la procédure

Afin de mettre en oeuvre ce projet d'utilité publique, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, mentionnée dans le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est la plus appropriée puisque la Région et la Métropole ne sont pas propriétaires de l'ensemble des parcelles concernées : une expropriation serait donc nécessaire si les acquisitions amiables n'aboutissaient pas.

Le projet n'étant pas réalisable au regard du document d'urbanisme actuellement en vigueur, une Mise En Compatibilité du PLU est donc nécessaire. La procédure de DUP valant Mise En Compatibilité du PLU permet d'adapter le PADD, le règlement d'urbanisme (pièces écrite et graphique) ainsi que les OAP aux évolutions souhaitées de l'occupation du sol, à condition que l'utilité publique soit justifiée et que le dossier de Mise En Compatibilité soit soumis à un examen conjoint et à une enquête publique, conformément à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de DUP valant Mise En Compatibilité du PLU fera enfin l'objet d'un arrêté préfectoral.



2.2. Le projet de lycée et de ses accès multimodaux

Localisation du projet

Le projet se situe à l'Est du territoire de la commune de Cournonterral, au contact avec la zone urbanisée.

Le site est cerné par :

- A l'Ouest : des secteurs d'habitat et des équipements (la Plaine sportive avec la piscine Poséidon et le complexe sportif Georges Frêche) et la route métropolitaine 5
- A l'Est : la zone agricole et notamment des terres cultivées
- Au Nord : la route métropolitaine RM185
- Au Sud : la route métropolitaine RM114

Anciens équipements sportifs

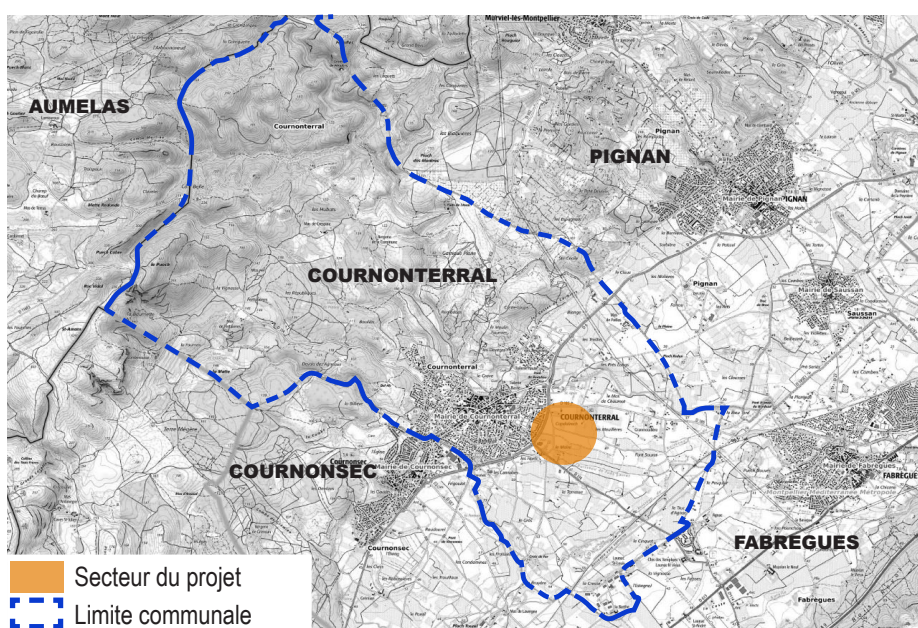
Salle communale Victor Hugo

Complexe sportif Georges Frêche

Route métropolitaine RM5

Piscine Poséidon

Projet de gymnase



Plan de situation à l'échelle communale - Carte IGN



Environnement du site - Google Maps



Vues photographiques du site



Photographie Agence Robin & Carbonneau - Octobre 2021



Rappel de la description du projet

Le projet est constitué par 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.

• La construction du lycée

L'implantation du lycée sur la commune de Cournonterral vient apporter une réponse aux besoins des lycéens au Sud-Ouest de Montpellier. En effet, il existe dans ce secteur une carence en équipement de second degré. Ainsi, le futur lycée drainera, hormis les élèves de Cournonterral, des élèves d'une dizaine de communes avoisinantes telles que : Aumelas, Montbazin, Courmonsec, Gigan, Fabrègues, Saussan, Pignan, Murviel-lès-Montpellier, etc.

Le projet prévoit la construction d'un lycée polyvalent de près de 1560 élèves et dispensera des formations tant professionnelles, techniques que générales, avec une orientation affirmée vers les métiers de l'informatique. On y trouvera notamment des options professionnelles liées aux systèmes numériques et systèmes informatiques aux organisations. L'ouverture de l'établissement est envisagée à la rentrée 2025.

L'établissement se décompose en 7 pôles fonctionnels :

- Les fonctions générales
- Les fonctions pédagogiques
- La restauration avec préparation sur place des repas
- L'internat
- Les logements de fonction
- Les locaux logistiques
- Des équipements sportifs

La conception architecturale du projet a été guidée, d'une part par la volonté de créer un édifice compact limitant la consommation foncière et d'autre part par une volonté forte d'inscrire l'identité locale et régionale dans le projet.

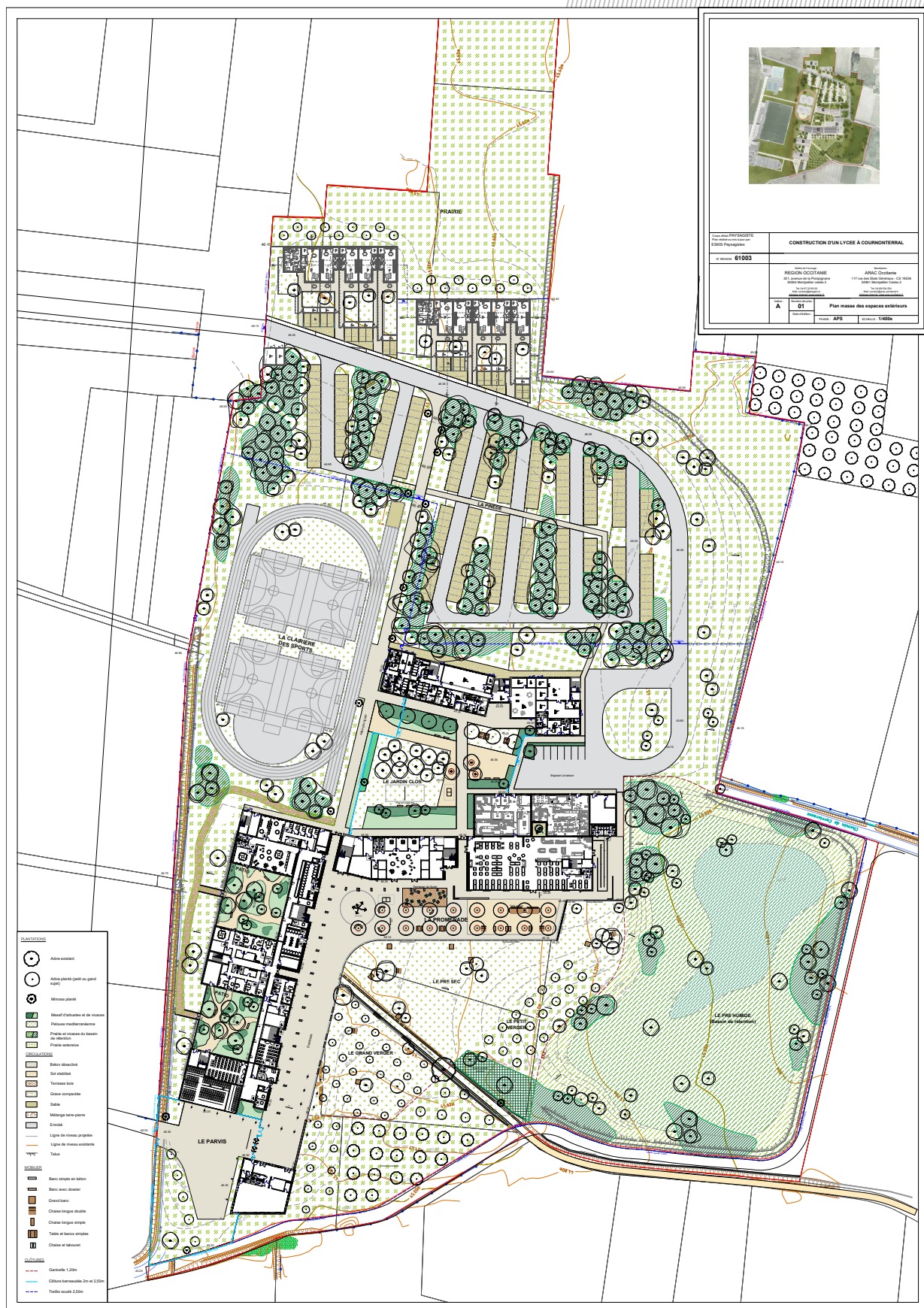
Des voies de desserte interne et des zones de stationnements uniquement réservées aux personnels et aux livraisons organisent les flux internes de véhicules.

Des aménagements paysagers et des ouvrages de gestion des eaux pluviales complètent ce plan d'ensemble.

Par ailleurs, il est prévu que les lycéens utilisent, pour les heures d'enseignement obligatoire d'Éducation Physique et Sportive (E.P.S.), le gymnase en cours de projet, porté par la commune. Cet équipement sera mutualisé et servira également aux associations sportives.



Perspectives du projet - BPA AWA



Plan masse des espaces extérieurs (rendu APS) - ESKIS PAYSAGISTE - BPA Architectes

• Les accès multimodaux du lycée

Les accès multimodaux du lycée sont découpés en plusieurs aménagements spécifiques, dont notamment :

L'aménagement d'une aire de stationnement pour les transports en commun le long de la RM5 sera prévue pour l'accostage et le stationnement de 15 véhicules à caisse unique (non-articulés). Les dispositifs permettront le passage des cars de transports scolaires et des bus aux heures de desserte du lycée et des lignes régulières de transports en commun selon l'adaptation de l'offre liée à l'ouverture du lycée et la mise en service du BNHS n°4.

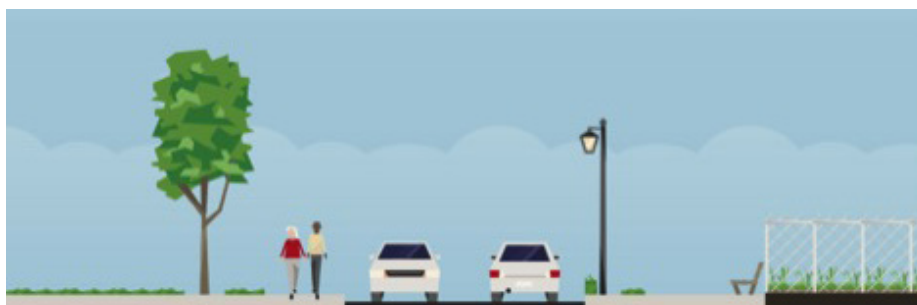
L'aménagement d'un mail piétons constituant l'accès principal du lycée assurera l'accès des élèves et du public à l'entrée principale du lycée pour les modes actifs.

L'aménagement d'un carrefour giratoire entre la RM5 et la RM185 et la requalification de la RM5 en boulevard urbain améliorera les mobilités. Ces aménagements seront constitués, notamment, d'un arrêt minute des véhicules particuliers (pour la dépose/repose des usagers du lycée et du complexe sportif en covoiturage), d'un élargissement de la piste cyclable, et la sécurisation des voies de circulation des modes actifs et des traversées piétonnes.

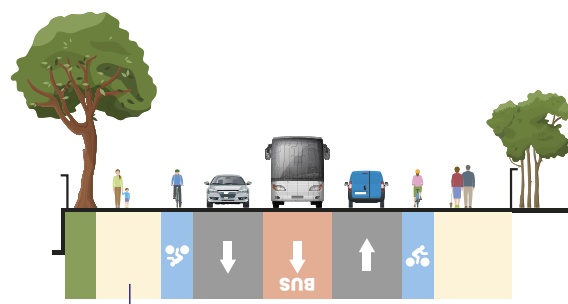
L'aménagement du chemin de Bellerac pour les accès techniques, les secours et le parking pour le personnel du lycée sera également complété par des accès piétons.



Exemple de zone de dépose/repose des transports scolaires - Source : 3M



Exemple de profil possible pour la voie d'accès technique - Source : 3M

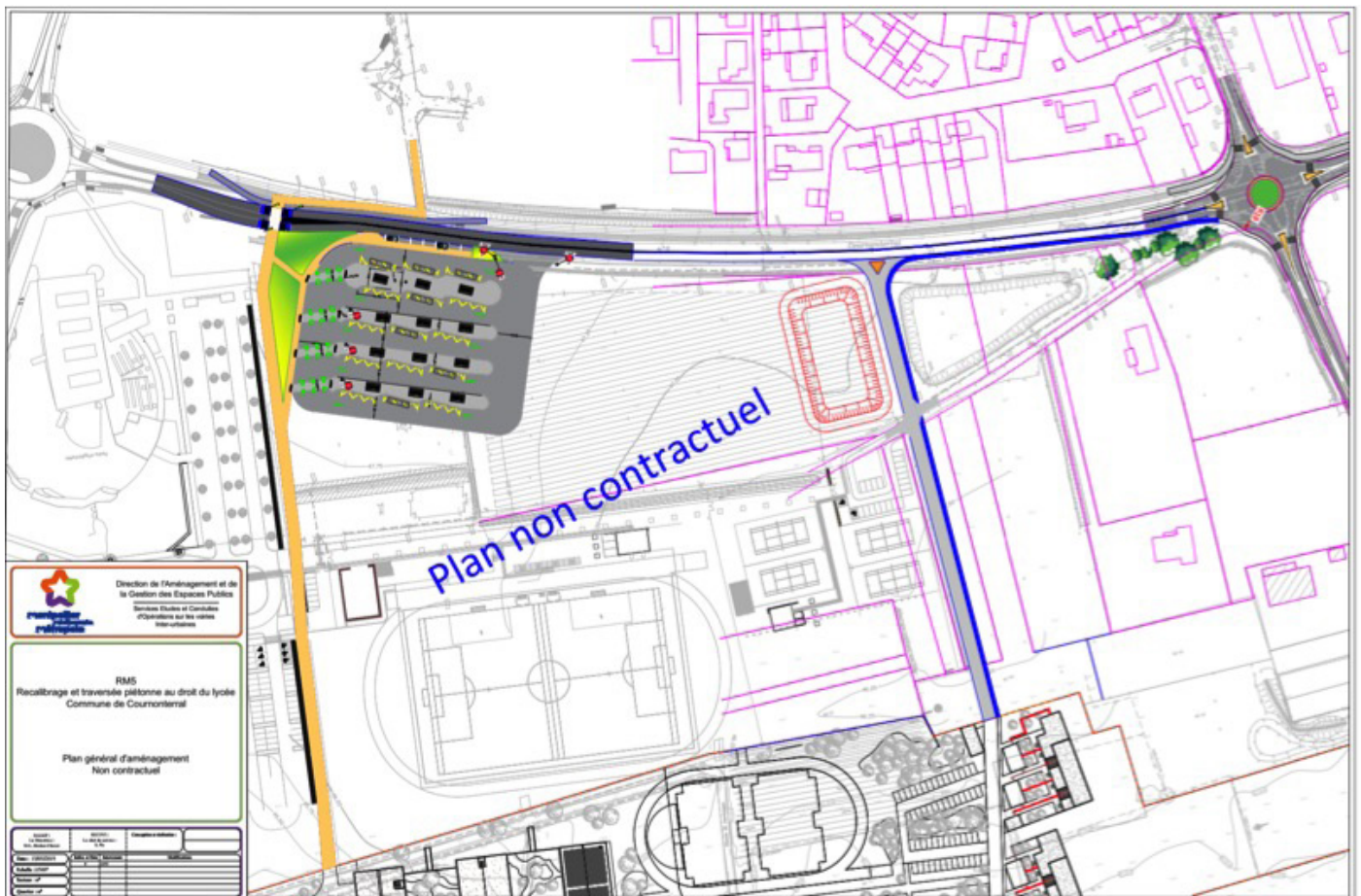


Exemple de profil possible pour la requalification de la RM5 - Source : 3M



Seront également pris en compte, les besoins communs à l'ensemble des périmètres à aménager, à savoir notamment la collecte des eaux pluviales, les espaces végétalisés, etc.

Il s'agit d'un projet complet, s'inscrivant en continuité des équipements ludiques et sportifs existants mais également avec le projet de construction d'un gymnase, en complément du lycée.



Plan de principe des aménagements, étude de faisabilité - Source : 3M

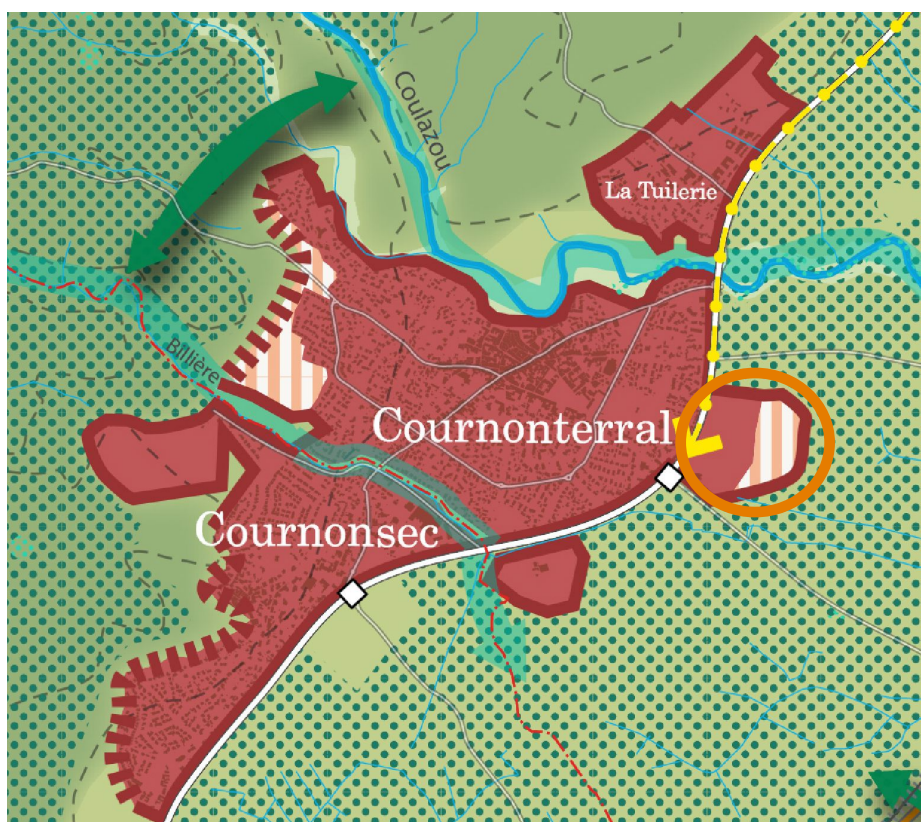


2.3. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

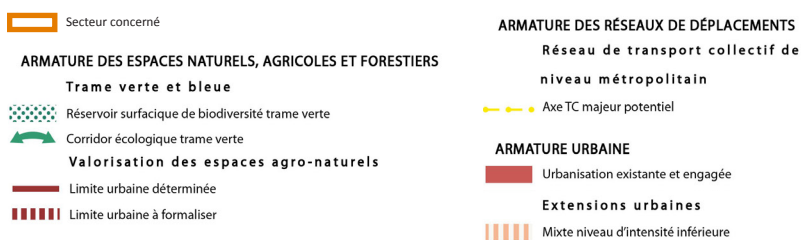
SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

La commune de Cournonterral est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019. En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être compatible avec le SCoT 3M.

Ce dernier prévoit, sur le territoire de la commune de Cournonterral, deux extensions urbaines mixtes, de niveau d'intensité inférieure, dont l'une se situe en continuité avec les équipements ludiques et sportifs existants, à l'Est de la RM5. Le SCoT protège la plaine agricole en fixant une « limite urbaine déterminée » et en la classant en « réservoir surfacique de biodiversité trame verte ». Il est également prévu que la RM5 devienne un axe majeur potentiel de transports en commun en site propre. Un projet d'aménagement d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) est cours.



Extrait du plan Plaine Ouest (18/11/2019) - SCoT 3M





Également, le SCoT 3M 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.

Par ailleurs, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) lance plusieurs défis pour la métropole, déclinés en objectifs.

Le projet de construction d'un lycée et ses accès multimodaux répond à plusieurs de ces défis, dont notamment :

- Une métropole équilibrée et efficace :

Le projet permet d'assurer une mixité des fonctions présentes sur le territoire Ouest de la métropole par le développement d'un équipement scolaire, au sein d'un pôle d'équipements publics déjà constitué (piscine métropolitaine et complexe sportif).

Il s'insère en cohérence avec le réseau de déplacements et favorise une mobilité pour tous et à toutes les échelles en s'implantant

à proximité d'axes routiers structurants métropolitains (tels que la RM5 ou encore la RM185) mais aussi une future voie de transports en commun (BusTram), tout en prévoyant une aire de dépose/reposes des lycéens pour des véhicules de type bus. Est également prévu, un maillage de liaisons piétonnes depuis le centre-ville, les commerces et équipements ainsi que les arrêts de transports en commun.

- Une métropole dynamique et attractive :

L'implantation d'un nouvel équipement de rayonnement métropolitain et intercommunal le long du réseau de transports collectifs au cœur de Métropole assure la réponse à un besoin actuel mais aussi futur sur le territoire Ouest Métropolitain. Il contribue à assurer le dynamisme et l'attractivité de la Métropole par la présence d'équipements publics permettant de pérenniser et d'accueillir la population.

Ainsi, le projet de construction d'un nouveau lycée et de ses accès multimodaux répond aux orientations du SCoT 3M.



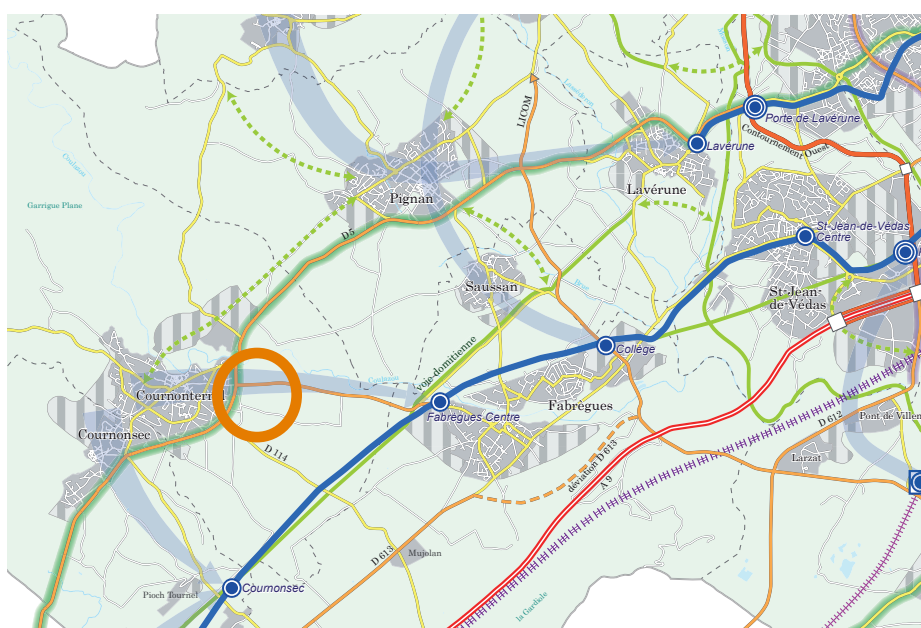
PDU intercommunal et autre planification de transports

PDU 2010-2020

Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Montpellier avait été approuvé le 19 juillet 2012 et portait sur la période 2010-2020.

La révision du PDU 2010-2020 a été initiée par délibération du 17 mai 2017. Toutefois, l'évolution du contexte sociétal et environnemental, ainsi que les premiers enseignements de la crise sanitaire traversée ont conduit la métropole à relancer la procédure de révision du PDU par l'élaboration d'un nouveau Plan de Mobilité 2030. La délibération date du 16 février 2021.

Le PDU met toutefois en avant un **réseau cyclable d'envergure passant par la commune : une liaison cyclable interrégionale, des voies cyclables de niveaux 2 (bandes cyclables, sas vélo, etc) et 3 (pistes cyclables, sas vélo, etc).**



Extrait du plan de synthèse - PDU 2010-2020

	Localisation de la DUP
Réseau armature des transports publics	
	future Ligne à Grande Vitesse
	ligne ferroviaire existante (TER)
	lignes de tramway existantes ou projetées
	principes de rabattement des transports publics sur le réseau armature
	principaux axes d'amélioration de la performance bus
Pôles d'échanges multimodaux (PEM)	
	PEM TGV
	PEM TER
	PEM d'agglomération
	PEM de proximité
	PEM de correspondances

Espaces publics de voirie existants ou projetés (et aménagements cyclables associés)	
	voies de niveau 5
	voies de niveau 4
	principaux échangeurs
	voies de niveau 3 (pistes cyclables, sas vélos...)
	voies de niveau 2 (bandes cyclables, sas vélos...)
	voies de niveau 1 (zones 30, zones de rencontre, doubles sens cyclables...)
Liaisons cyclables à vocation principale de loisir	
	itinéraires interrégionaux (véloroutes, voies vertes)
	principes de liaisons complémentaires
	voies vertes
	urbanisation existante
	extensions urbaines potentielles prévues au SCOT
	espaces naturels et agricoles
	cours d'eau / étangs
	limites communales



Les projets en cours

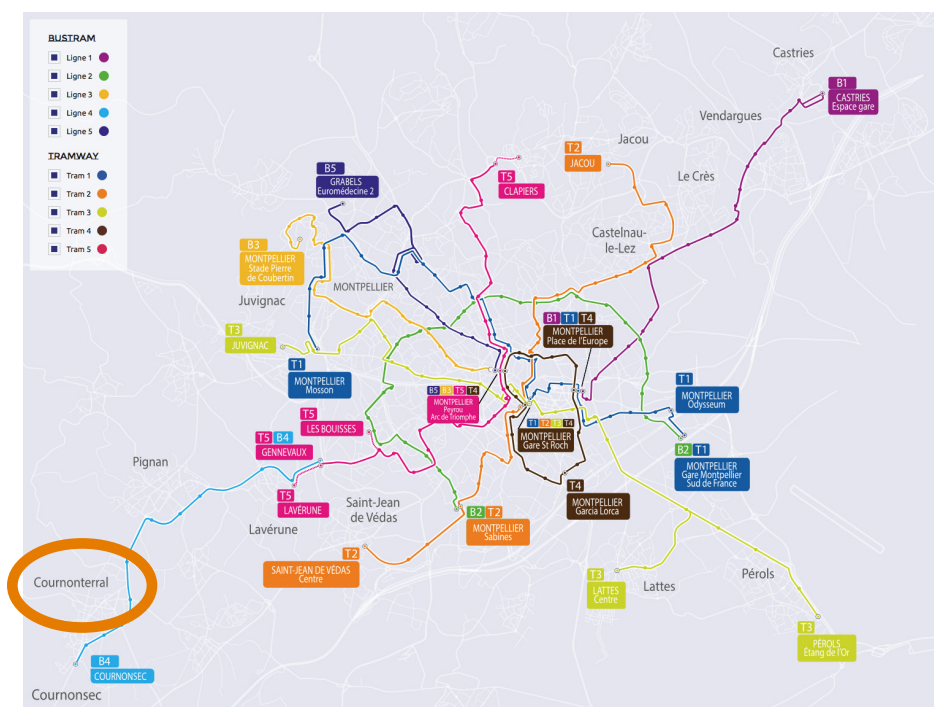
Cinq futures lignes de BusTram compléteront le réseau de transports en commun existant en desservant des zones métropolitaines plus éloignées : les communes de Castelnau-le-Lez, Le Crès, Vendargues et Castries au nord-est ; celles de Lavérune, Pignan, Cournonterral et Courmonsec au Sud-Ouest. Toutes ces communes subissent d'importants engorgements routiers.

Sur un tracé de 12 km, il est prévu que la ligne B4 atteigne la future station Gennevaulx de la future ligne 5 du tramway en 2025, et devrait être prolongée jusqu'à Courmonsec, via Cournonterral. La ligne est prévue sur la route métropolitaine 5, laquelle se situe à proximité immédiate du projet.

Pour la ligne B4 (Courmonsec - Gennevaulx), il est prévu :

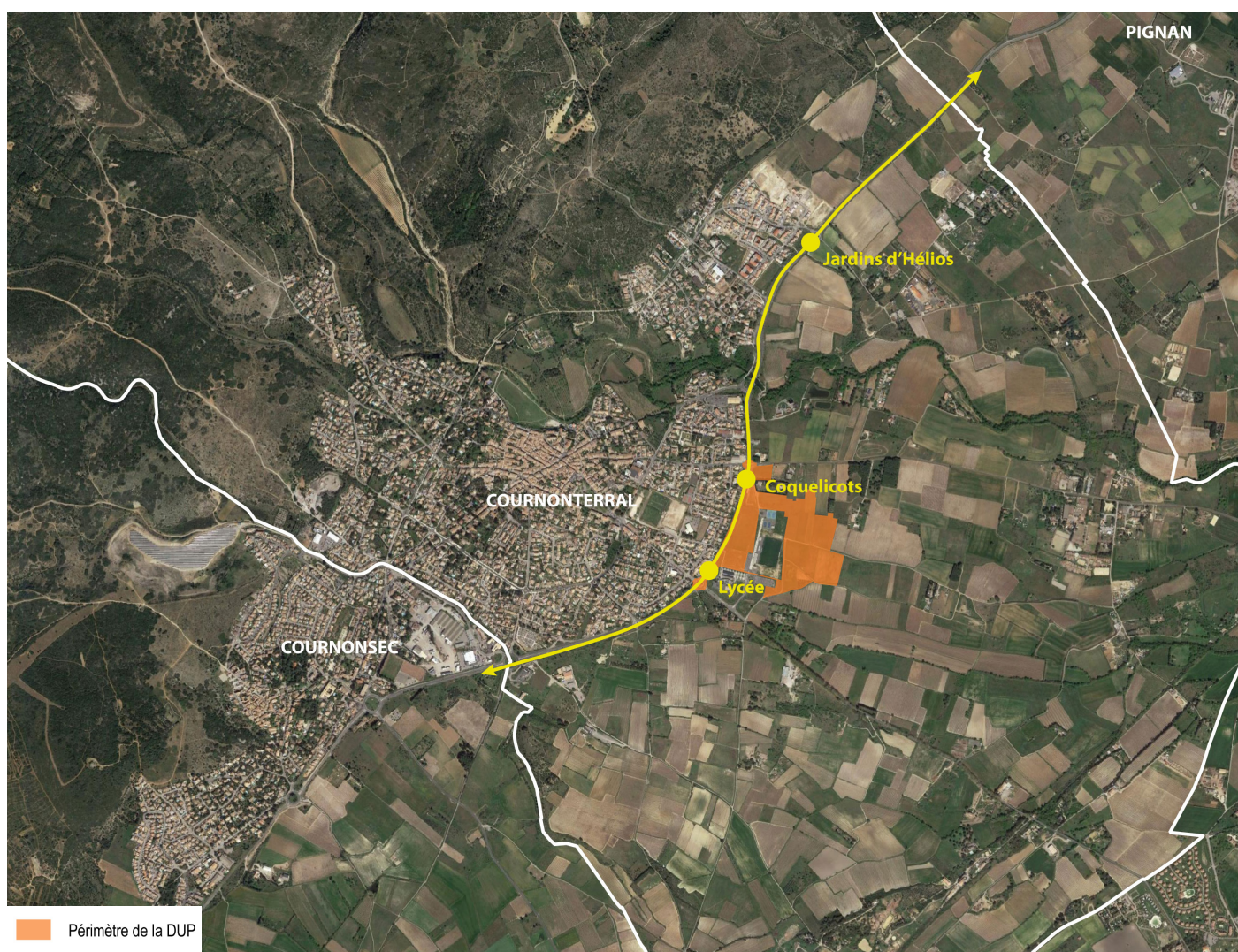
- 12 stations
- 5 500 voyageurs / jour attendus dont 3 500 du report modal de la voiture
- 25 min de temps de parcours

Au niveau de la commune de Cournonterral, la future ligne de BusTram sera aménagée sur la route métropolitaine RM5. La commune sera desservie par 3 arrêts (cf. plan ci-joint).



Extrait de la carte du futur réseau de BusTram //
 Version consultable pour enquête publique





Plan des arrêts projetés sur la commune de Courmonterral - Enquête publique 02/2022





3. Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU

3.1. Historique du document

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cournonterral a été approuvé par délibération en Conseil Municipal en date du **2 mai 2013**.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- **1^{ère} modification simplifiée**, approuvée le 6 mars 2014, destinée à améliorer la qualité rédactionnelle du règlement et en faciliter son application ;
- **1^{ère} modification de droit commun**, approuvée le 25 juin 2019, visant à :
 - Ouvrir à l'urbanisation la zone OAU dite de « Cannabe » pour y permettre l'aménagement d'une zone d'activités,
 - Y définir les conditions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Permettre le regroupement d'activité agricoles et artisanales en vue de réduire les nuisances et de préserver la qualité de vie du centre urbain de la commune.

Également, depuis 2014, le PLU a fait l'objet de 8 mises à jour approuvées les 4 juin 2014, 9 juillet 2014, 3 novembre 2014, 5 octobre 2018, 9 décembre 2020, 17 mai 2021, et 3 juin 2021. Ces mises à jour visent à intégrer en annexes du PLU les délibérations prises par le Conseil Métropolitain.

Ce dossier concerne la Mise En Compatibilité du PLU de Cournonterral avec le projet de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux.

3.2. Points d'incompatibilité du PLU en vigueur avec le projet

Le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est aujourd'hui opposable, ne permet pas de réaliser le projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux. Afin de permettre sa réalisation, il convient d'apporter des modifications à six pièces du PLU :

- Le rapport de présentation (Pièce I),
- Le projet d'aménagement et de développement durables (Pièce IIa),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce IIb),
- Le règlement écrit (Pièce III),
- Le règlement graphique (Pièce IV),
- La liste des emplacements réservés (Pièce VI).

La modification du règlement graphique entraîne la mise à jour de plusieurs autres pièces annexes telles que le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce Va), le plan de servitude PM1 (Pièce Va.1), le plan du Droit de Préemption Urbain (Pièce VII), le plan des Réseaux d'Eaux usées (Pièce IXb) et du réseau d'Eau potable (Pièce IXc), le plan du Classement sonore (Pièce Xa), et le plan du réseau d'eaux pluviales (Pièce IX.e).

Les points d'incompatibilités du projet avec les pièces du PLU sont présentés pages suivantes.



• **Pièce IIa - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le PADD, établi lors de l'élaboration initiale du PLU de la commune de Cournonterral, est incompatible avec le projet dans l'ensemble des chapitres :

- Chapitre 1 - Les enjeux du développement durable et de qualité urbaine pour la commune de Cournonterral

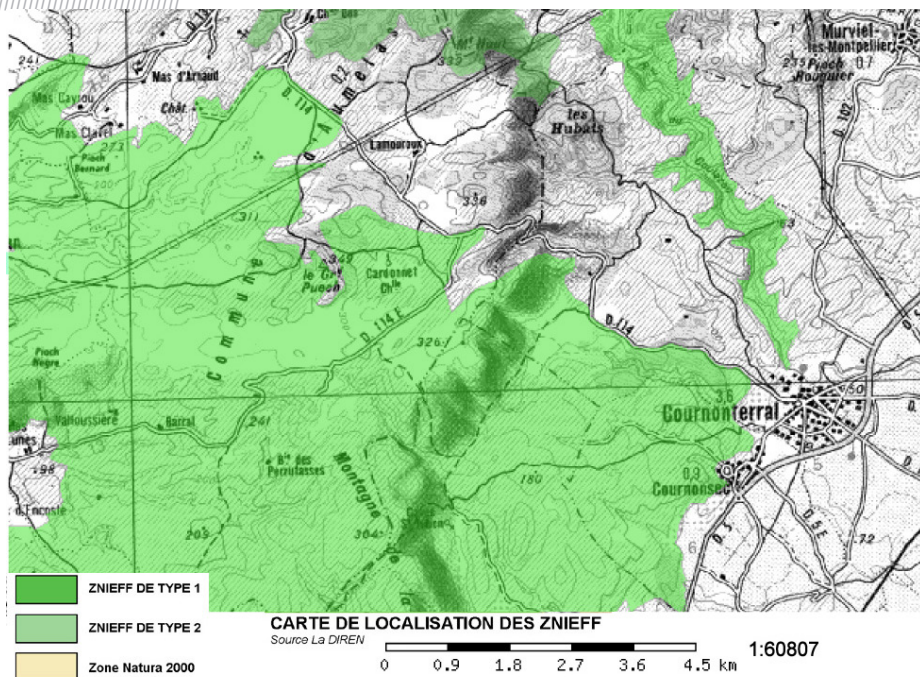
Dans ce chapitre, il est soutenu que la RM5 constitue la limite de la zone urbaine communale, qui se situe à l'Ouest. Or, à l'heure actuelle, s'est développé un pôle d'équipements ludiques et sportifs à l'Est de cette voie, auquel va s'accrocher le projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux.

De plus, il n'est fait mention que d'une ZNIEFF sur le territoire communal (illustré par la carte ci-contre), alors qu'une seconde est présente sur le secteur du projet.

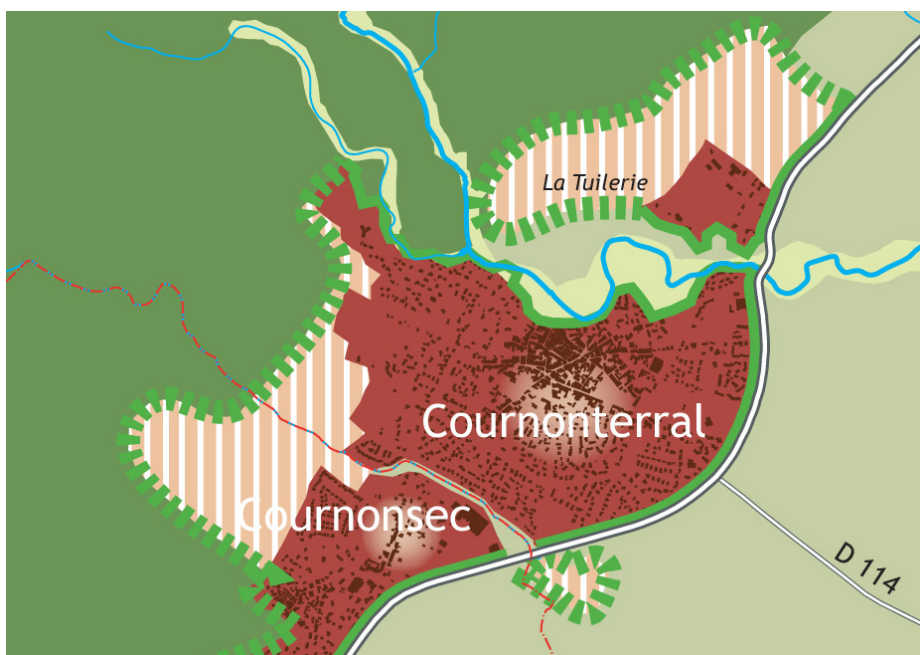
Quant aux principaux besoins relevés par le diagnostic, il n'est pas fait mention du besoin de mise à niveau et de développement des équipements publics engendrés par le développement démographique et donc la nécessité de créer un lycée et ses aménagements annexes. Or, ce besoin est très présent sur le territoire Ouest Métropolitain.

- Chapitre 2 - Le P.A.D.D. : un projet politique global, cohérent, concerté

Puisque dans les principaux besoins identifiés dans le chapitre précédent, il n'est pas fait mention du besoin de développement des



Plan de situation des ZNIEFF - PADD approuvé en 2013 (p9)



Prescriptions du SCoT approuvé en 2006 - PADD approuvé en 2013 (p17/18)

équipements publics et notamment scolaires et sportifs, les objectifs d'aménagement du territoire ne font mention, ni du futur lycée, ni de la nécessité de renforcer les transports en commun.

- Chapitre 3 - Compatibilité avec les documents supra communaux

Puisque le PLU a été approuvé en 2013, il devait être compatible avec le SCoT approuvé

le 17 février 2006, en vigueur à cette période. Or, le projet de lycée et de ses accès multimodaux n'y était pas prévu et aucun aménagement n'était mentionné à l'Est de la RM5, hormis la zone d'activité Cannabe.

Un nouveau SCoT à l'échelle de la Métropole de Montpellier a été approuvé le 18 novembre 2019 et prévoit l'extension en continuité avec les équipements publics actuels.

◦ Chapitre 4 - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En cohérence avec les besoins et objectifs identifiés dans les chapitres 1 et 2, aucune orientation ou sous-orientation ne fait mention de la nécessité de développer les équipements publics et notamment scolaires sur le territoire. Également, n'est mentionné que le SCoT de 2006 qui ne prévoit donc pas l'accueil d'un équipement scolaire.

De plus, la carte des grands équilibres géographiques (carte ci-contre) ne pointe qu'un équipement public dans la plaine agricole à valoriser. Or, il s'agit d'un pôle complémentaire de plusieurs équipements publics ludiques, sportifs et scolaires.

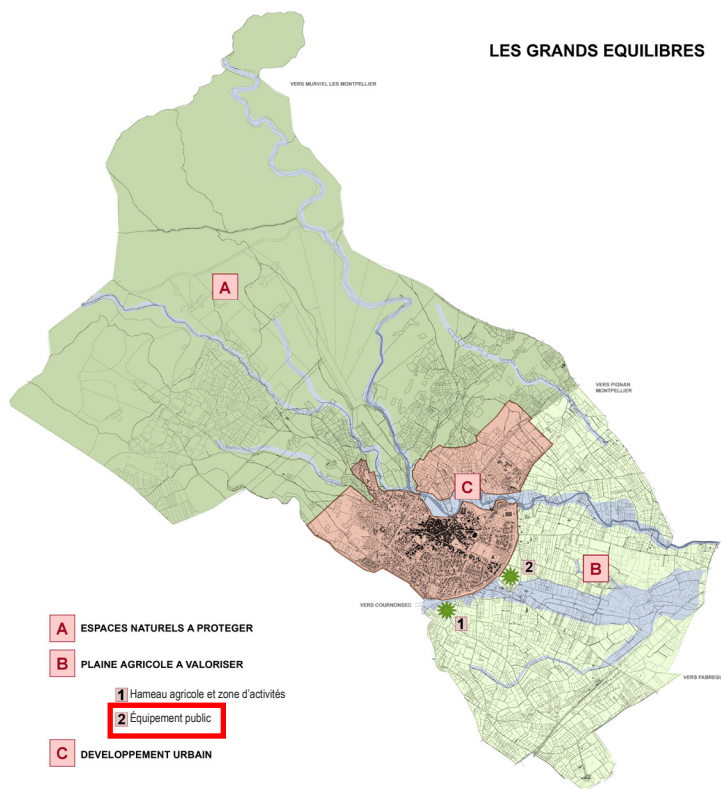
Les 4 grandes orientations du PADD rendent le projet incompatible avec le PLU sur plusieurs points :

1. Valoriser l'environnement et le cadre de vie

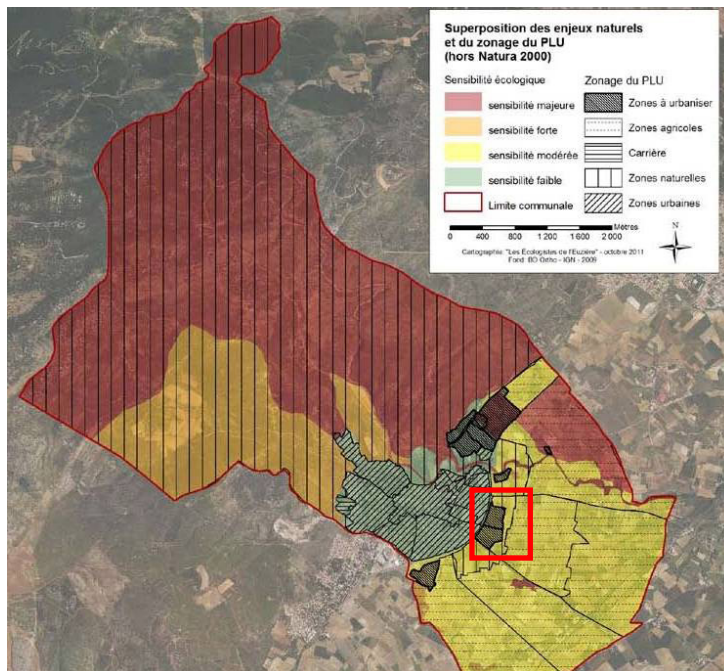
La carte identifiant les enjeux naturels et les zones d'urbanisation future sur le territoire communal n'identifie pas le projet de lycée et de ses accès multimodaux et classe le secteur en sensibilité écologique modérée (carte ci-contre).

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 SCoT approuvé en 2006, la plaine Ouest doit restée à vocation agricole. Or, le projet, identifié dans le SCoT approuvé en 2019, est prévu en extension des équipements publics existant, à l'Est de la RM5, sur la plaine qui est identifiée comme agricole.



Les grands équilibres (Les grands équilibres géographiques) - PADD approuvé en 2013 (p18)

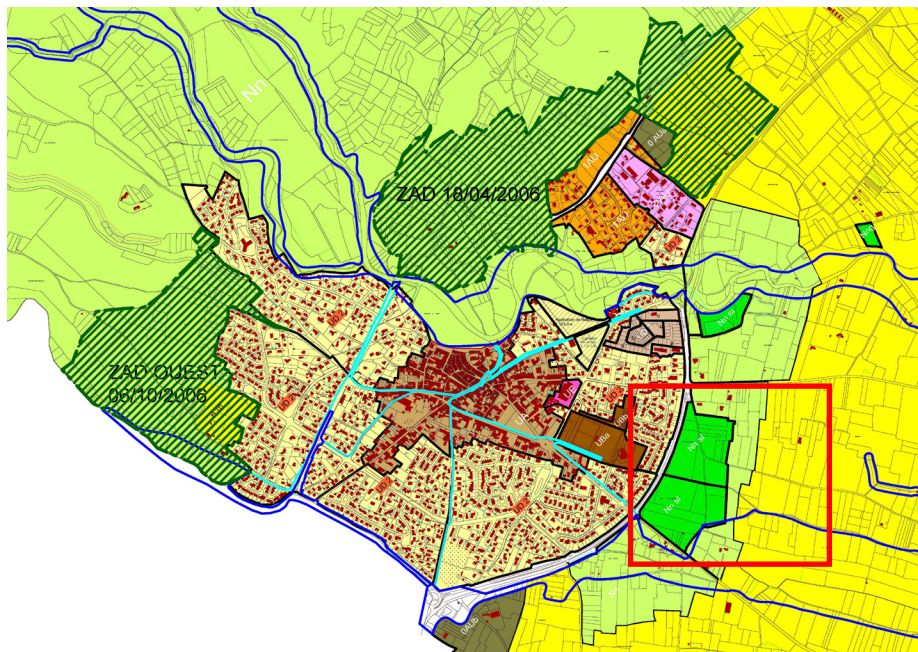


Enjeux naturels et zones d'urbanisation future (Valoriser l'environnement et le cadre de vie) - PADD approuvé en 2013 (p24)

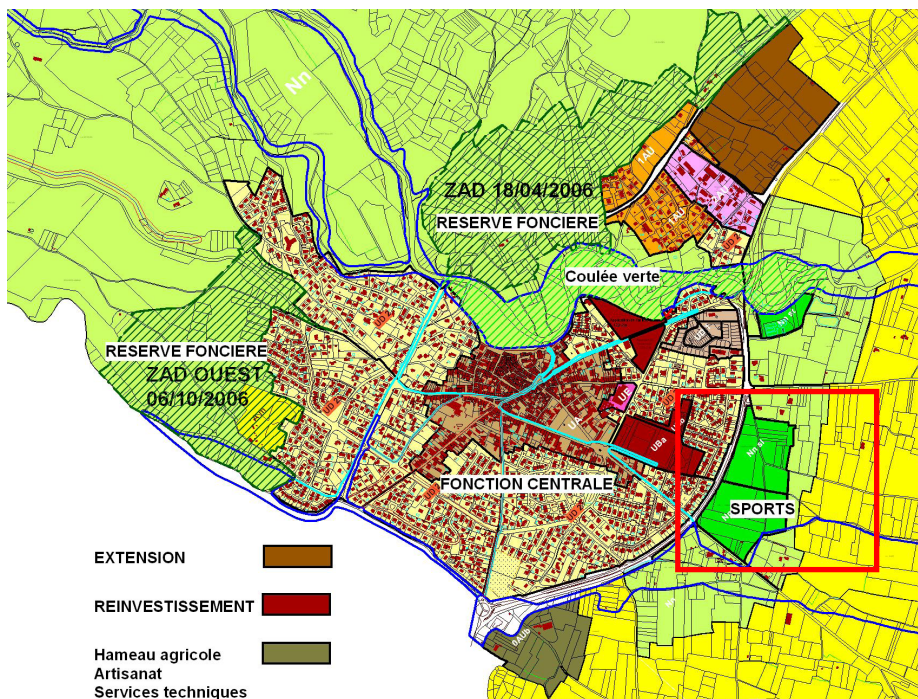
////////////////////////////////////

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 » (cartes ci-contre) 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.



Une centralité renforcée (Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité) - PADD approuvé en 2013 (p30)



Un développement maîtrisé (Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité) - PADD approuvé en 2013 (p30)

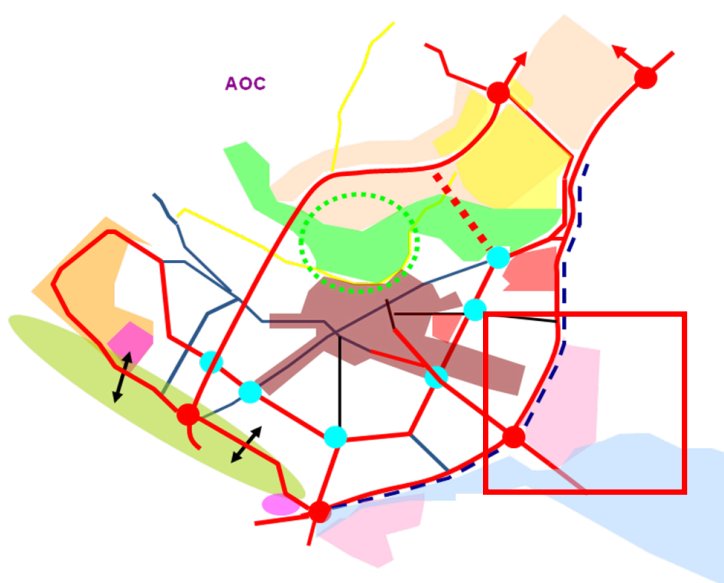
////////////////////////////////////



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 manoeuvre et de stationnement pour la dépose et la repose 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 mentionné.

De plus, un des schémas d'illustration n'identifie pas le projet de lycée et de ses accès multimodaux (carte ci-contre).



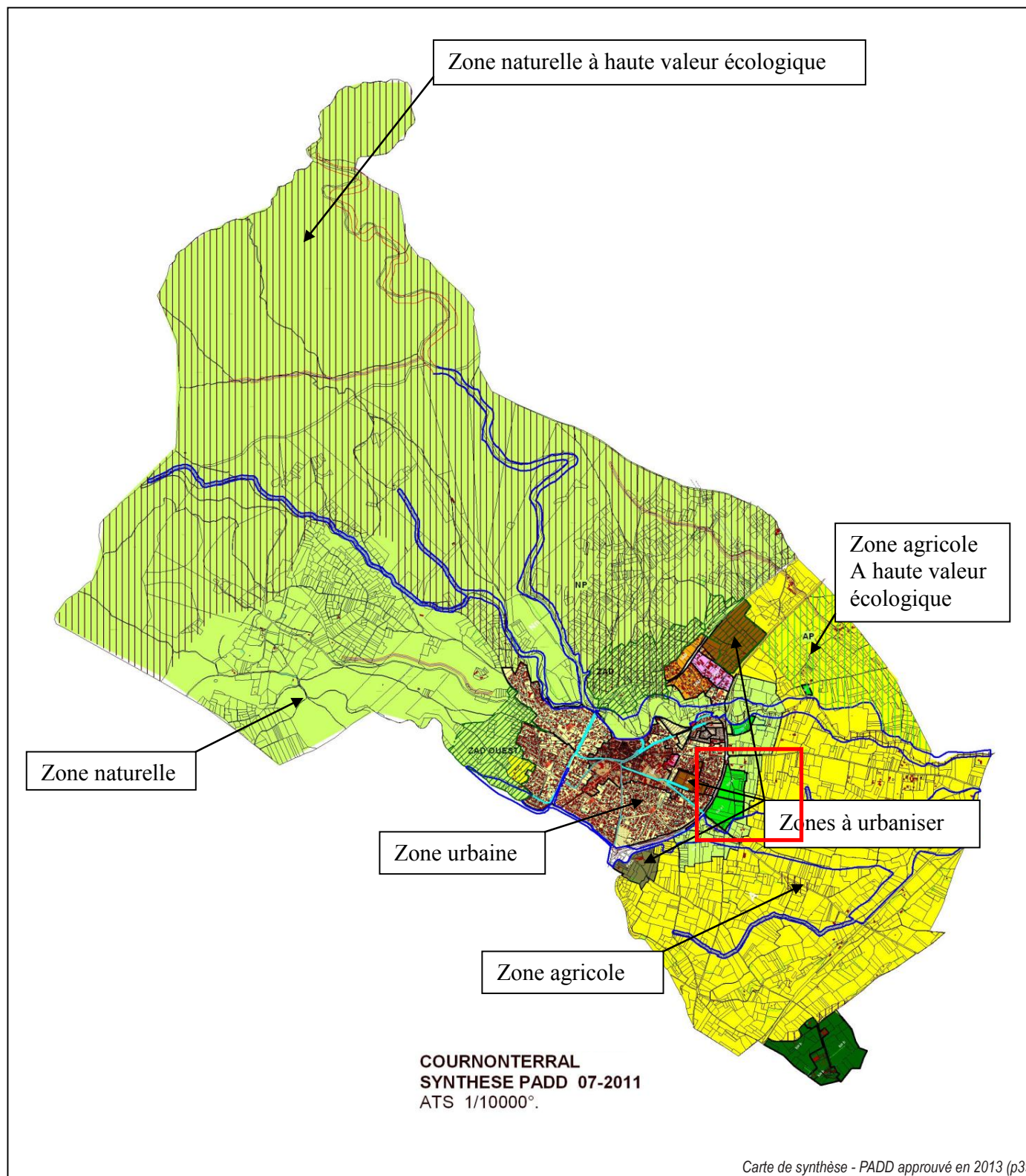
Améliorer les liaisons inter quartiers pour désenclaver certains secteurs de la ville (Articuler une mobilité maîtrisée) - PADD approuvé en 2013 (p38)

Carte de synthèse

La carte de synthèse est incompatible avec le projet puisqu'elle identifie le secteur en zones agricoles et/ou naturelles (carte page suivante).

Le projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux n'ayant pas été anticipé dans le PADD, ce dernier nécessite des ajustements et ajouts.





Carte de synthèse - PADD approuvé en 2013 (p39)





• **Pièce IIb - 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 :

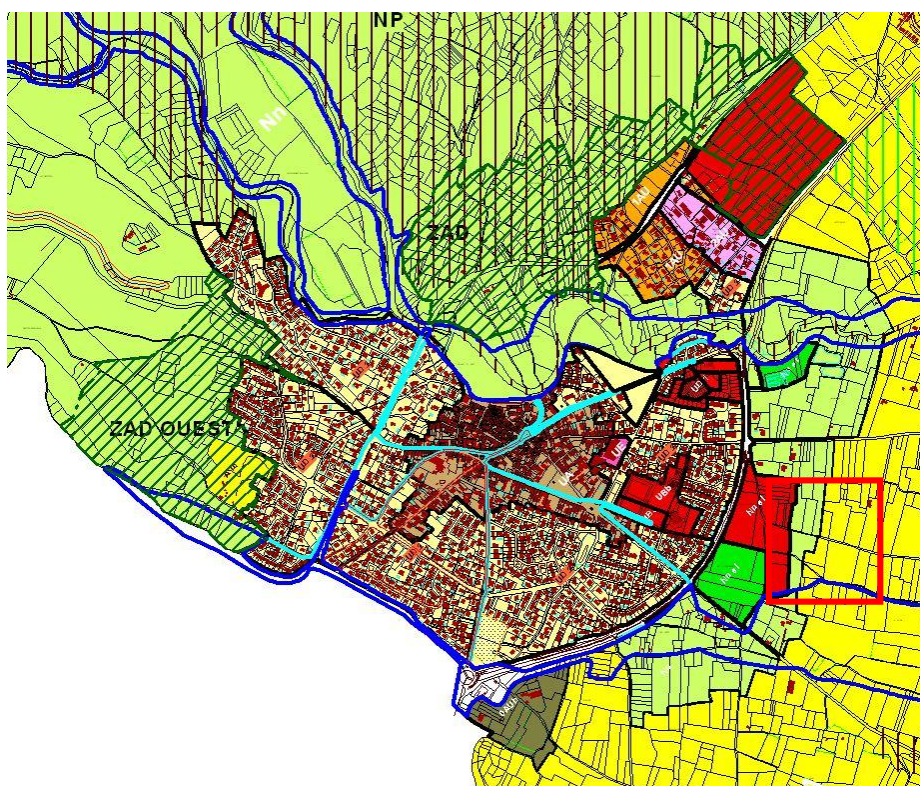
- Un secteur urbain à fort enjeu structurant : Ancien équipements sportifs délocalisés
- Un secteur libre d'entrée de ville : Les Joncasses
- Un secteur déjà urbanisé occupé par un lotissement récent : Lotissement Capdalliech
- Un secteur couvrant l'extension de l'actuel emplacement de la piscine pour 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

Au regard des sites visés par une orientation d'aménagement et de programmation (carte ci-contre), le site d'implantation du projet n'est pas concerné.

Toutefois, l'OAP « Plaine des Sports » comprend une partie du projet (hors site du lycée) mais ne prévoit pas d'aire de transports scolaires ni de liaisons vers le lycée (schéma page suivante). Il est prévu une aire de jeux d'une emprise de 9 000 m² en lien 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.



Localisation des secteurs soumis à orientations particulières d'aménagement (en rouge sur le plan)

Les OAP nécessitent d'être reprises et complétées pour intégrer le projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux.



////////////////////////////////////

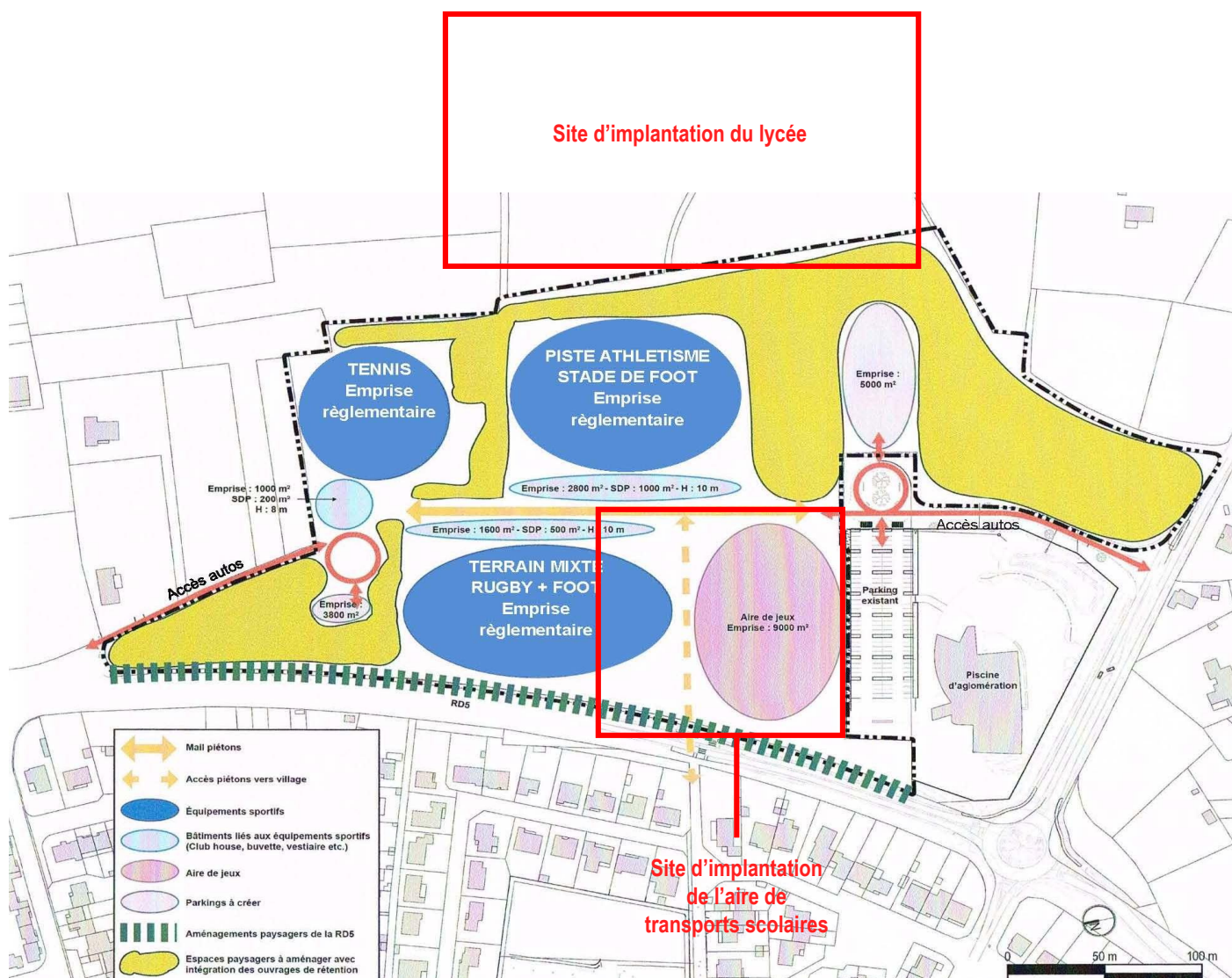
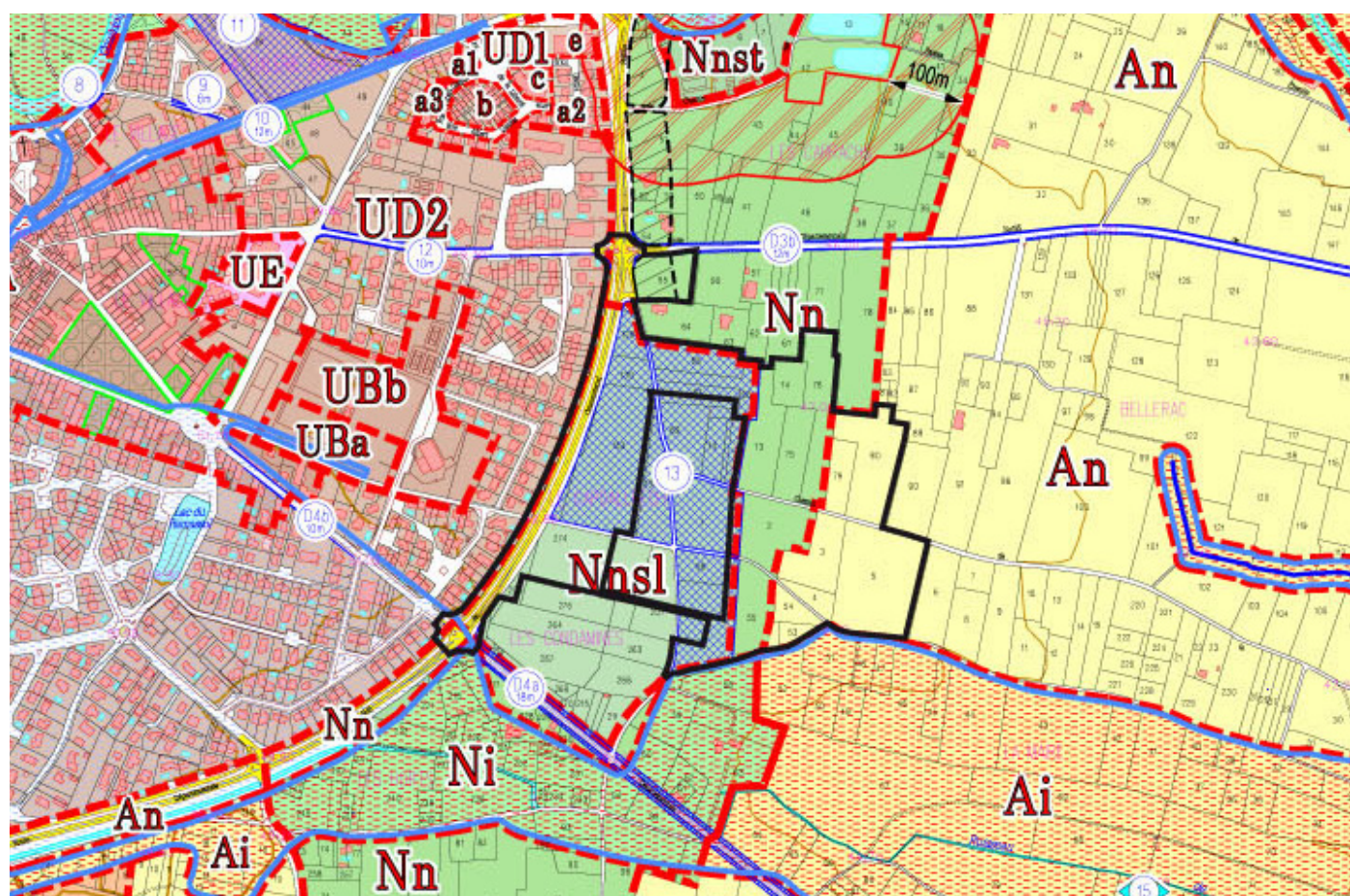


Schéma d'OAP de la « Plaine dédiée aux Sports »

////////////////////////////////////



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur
sur le territoire communal

LEGENDE

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.

- Limite de zone et de secteur.
- Espace boisé classé à conserver ou à créer.
- Emplacement réservé : ouvrage public, installation d'intérêt général.
- Emplacement réservé : voie publique à élargir.
- ZAD Tuilerie, AP du 18 avril 2006
- ZAD Ouest La Bilière, AP du 18 juillet 2011
- Bruit des transports terrestres - limite du périmètre d'isolement acoustique.

- Périmètre d'éloignement autour de la station d'épuration
 - Zone de débroussaillage inconstructible.
 - Elément à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 CU
- #### ZONES INONDABLES
- Report indicatif, se référer au dossier du PPRI Mosson Vallée du Coudoux approuvé par A.P. du 22/05/2002
- Zone inondable naturelle de risques graves : "rouge R"
 - Zone inondable urbanisée de risques graves : "rouge Ru1"
 - Zone inondable urbanisée de risques importants : Bleu Bu
 - Zone non aedificandi de 10m de part et d'autres des ruisseaux.

Périmètre du projet



4. Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU

4.1. Adaptation du rapport de présentation (Pièce I)

Le Rapport de Présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide mémoire lors des Modifications, des Révisions et des Mises en Compatibilité que le PLU peut connaître.

Dans le cadre d'une Mise En Compatibilité du PLU, le Rapport de Présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

Le présent document constitue l'additif au Rapport de Présentation.

4.2. Adaptation du PADD (Pièce IIa)

A la suite de l'exposé des incompatibilités du PADD avec le projet (cf. 3.2. ci-dessus), il est proposé de modifier la pièce du PLU comme suit :

- Chapitre 1 - Les enjeux du développement durable et de qualité urbaine pour la commune de Courmonterral

La Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP nuance le paragraphe sur le développement urbain à l'Ouest de la RM5, afin de ne pas en exclure le pôle d'équipements publics se développant à l'Est.

De plus, la cartographie de localisation des ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal est reprise pour y intégrer les deux ZNIEFF, notamment celle concernant le périmètre du projet. Il s'agit de mettre en cohérence le PADD avec l'évaluation environnementale.

Quant aux principaux besoins relevés par le diagnostic, ils sont complétés par un nouveau besoin de créer un équilibre et une mixité socio-urbaine : « Accompagner le développement démographique par la mise à niveau et le développement des équipements publics. ». Il s'agit d'un besoin identifié à l'échelle métropolitaine qui se répercute sur les communes de la Métropole, notamment à l'Ouest, dont la commune de Courmonterral fait partie. L'identification de ce besoin permet de justifier les objectifs identifiés dans le chapitre 2 du PADD et ainsi de créer une nouvelle orientation.

- Chapitre 2 - Le P.A.D.D. : un projet politique global, cohérent, concerté

Puisque dans les principaux besoins identifiés dans le chapitre précédent, il n'est pas fait mention du besoin de développement des équipements publics et notamment scolaires, les objectifs d'aménagement du territoire ne font mention, ni du futur lycée, ni de la nécessité de renforcer les transports en commun.

Deux objectifs sont donc modifiés :

- L'un pour renforcer la promotion des transports en commun,
- L'autre pour intégrer le nouveau besoin de développement, et non plus seulement de renforcement, des équipements et services publics afin de répondre aux attentes de la population actuelle et future.

- Chapitre 3 - Compatibilité avec les documents supra communaux

Le nouveau SCoT approuvé le 18 novembre 2019 est intégré dans la liste des documents supra-communaux puisque les parties modifiées dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU doivent être compatibles avec ce dernier. Le plan de secteur Plaine Ouest et un zoom sur le tissu urbain de la commune de Courmonterral complète les dispositions.

- Chapitre 4 - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

En cohérence avec les modifications apportées aux besoins et objectifs identifiés dans les chapitres 1 et 2, une nouvelle



orientation est créée : « Développer les équipements publics ».

La légende de la carte des grands équilibres géographiques est modifiée pour que soient identifiés plusieurs équipements publics à l'Est de la RM5 et non plus un seul.

Les 4 grandes orientations du PADD initial sont modifiées et complétées ainsi :

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 intègre désormais la nouvelle zone à urbaniser à l'Est de la RM5.

2. Favoriser le développement de l'attractivité économique

Les nouvelles prescriptions du SCoT en ce qui concerne la plaine agricole Est sont mentionnées :

- Classement en tant que « réservoir surfacique de biodiversité trame verte » de la plaine agricole
- Détermination d'une limite urbaine d'extension stricte, n'allant pas au delà du projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux

Ainsi, sont intégrés les équipements publics existants et le projet, sans toutefois compromettre la protection de l'espace agricole sensible.

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 » intègrent désormais entièrement le pôle d'équipements publics.

4. Articuler une mobilité maîtrisée

Pour une meilleure compréhension de l'ensemble des documents et une harmonie entre eux, il est précisé que la route départementale RD5 est devenue route métropolitaine RM5. La Métropole a désormais cette compétence, qu'elle n'avait pas au moment de l'approbation du PLU initial.

Également, l'orientation est étoffée afin de prendre en compte les prescriptions du SCoT de 2019 en ce qui concerne les mobilités. Il s'agit notamment de l'axe de transport en commun majeur potentiel sur la RM5 qui permet de justifier de la localisation du futur équipement scolaire.

Il en va de même avec l'ensemble des aménagements de voiries prévues dans le cadre du projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux, à savoir le développement de liaisons douces, la zone d'arrêt minute pour les véhicules légers, l'aire de dépose/repose des lycéens, etc.

En ce sens, la carte des liaisons inter-quartiers doit être ajustée.

5. Développer les équipements publics

Le chapitre 4 est complété par une nouvelle orientation. Comme pour les autres orientations du PADD, le contexte est rappelé, à savoir une croissance démographique à l'échelle de la

Métropole continue.

Ce constat engendre la nécessité de développer les équipements publics et notamment scolaires à l'Ouest de la Métropole. La commune de Cournonterral a été choisie par la Région Occitanie et doit donc mettre son PLU en compatibilité.

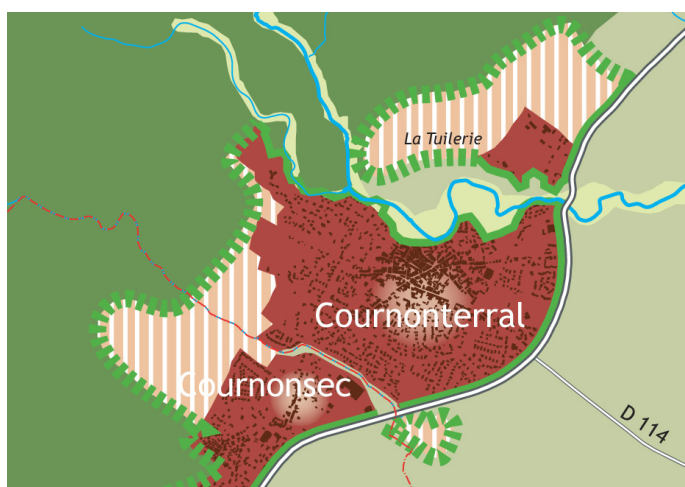
Le choix d'implantation du projet est déterminé par de nombreux facteurs dont notamment celui de la proximité avec le réseau de transports en commun (existant et futur) et avec d'autres équipements publics (tels que la piscine Poséidon et le complexe sportif Georges Frêche).

Cette orientation répond aux objectifs même du SCoT en plaçant un équipement scolaire en continuité avec les équipements ludiques et sportifs et à proximité de la future ligne de transports métropolitains BusTram.

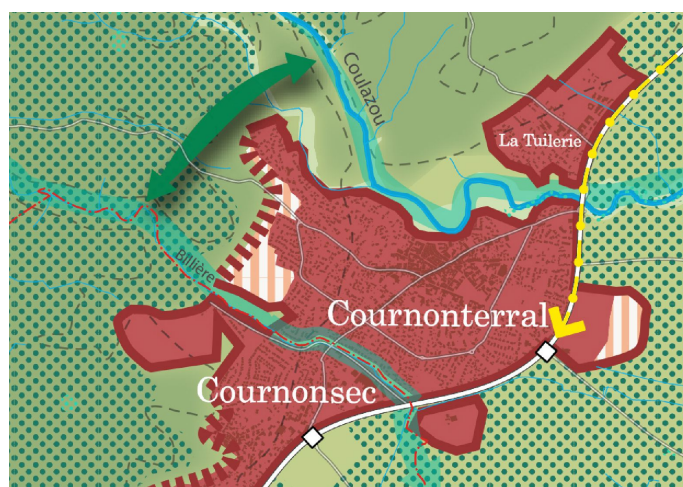
Carte de synthèse

La carte de synthèse est modifiée pour intégrer l'ensemble du pôle d'équipements publics.

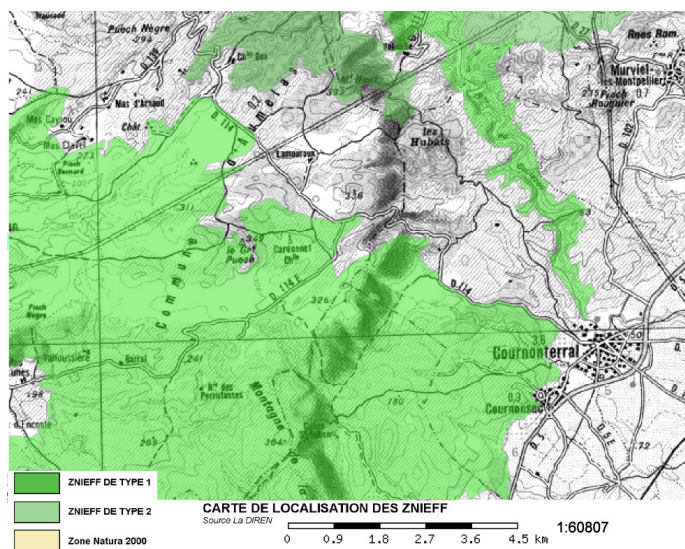
L'ensemble des modifications apportées au document sont référencées pages suivantes.



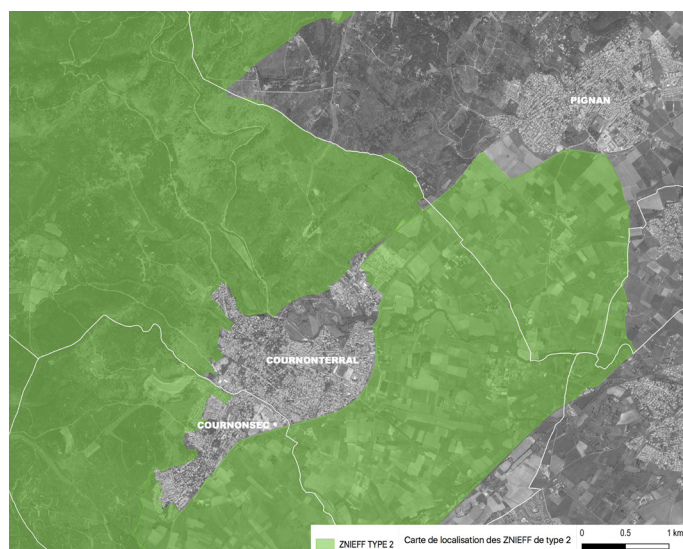
Prescriptions du SCoT approuvé en 2006 - AVANT Mise En Compatibilité du
 PLU



Prescriptions du SCoT approuvé en 2019 - APRÈS Mise En Compatibilité du
 PLU



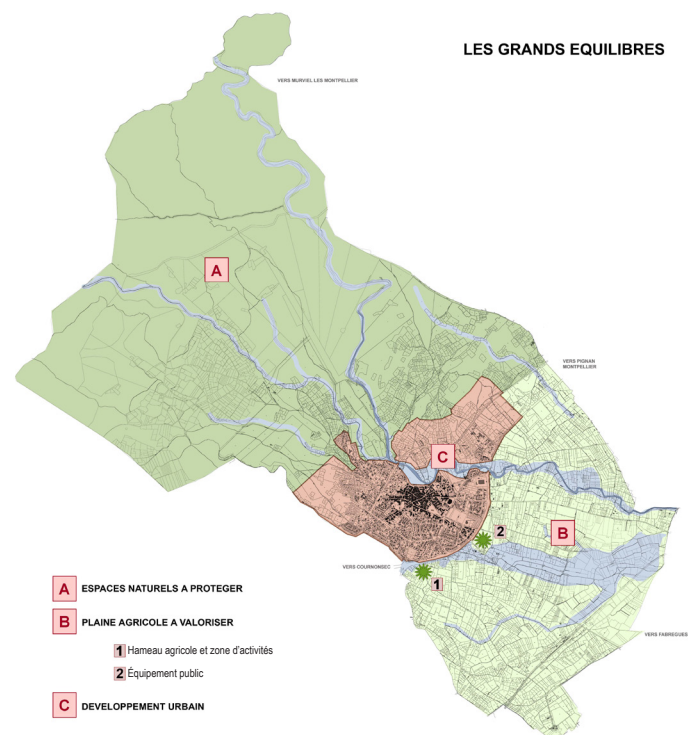
Plan de situation des ZNIEFF - AVANT Mise En Compatibilité du PLU



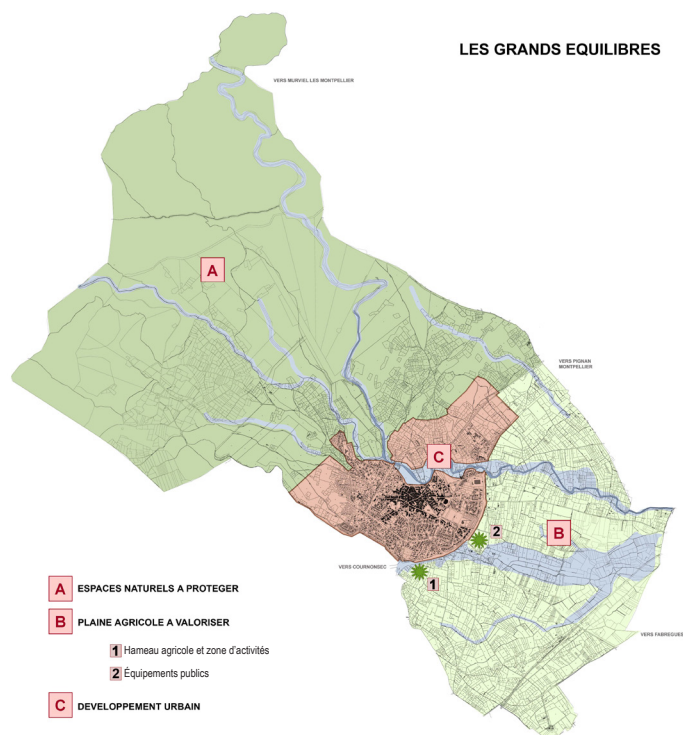
Plan de situation des ZNIEFF - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU



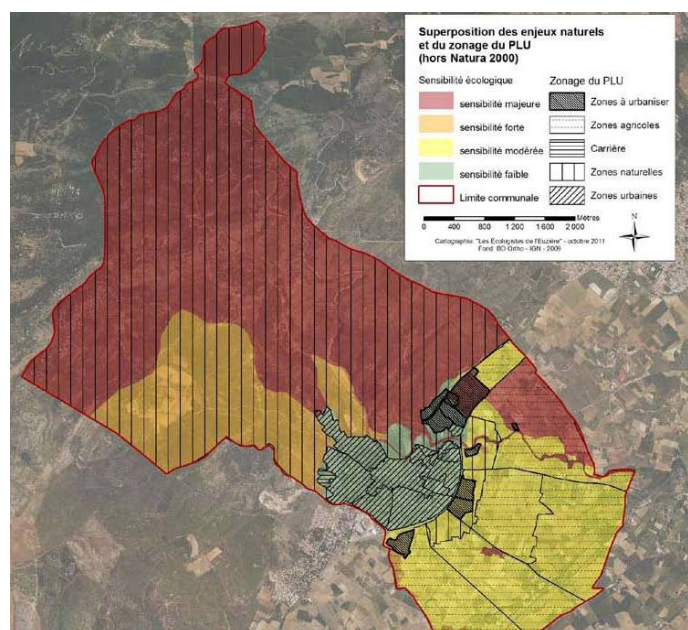
////////////////////////////////////



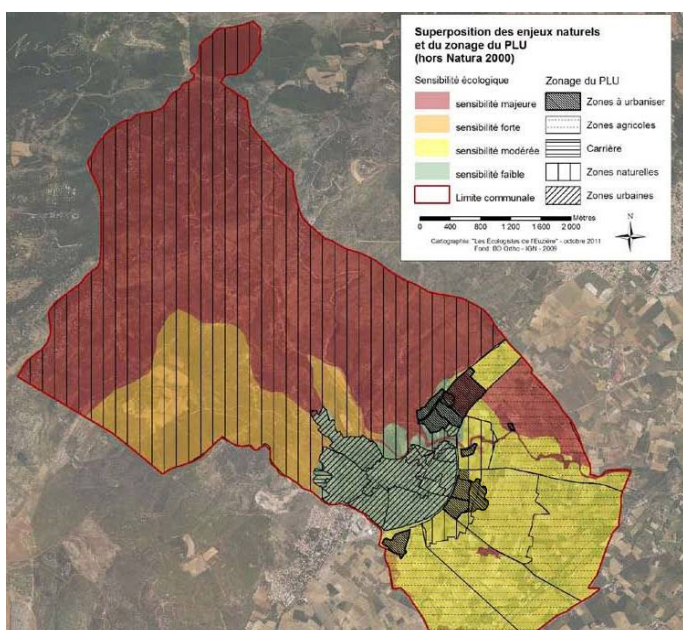
Les grands équilibres (Les grands équilibres géographiques) - AVANT Mise En
 Compatibilité du PLU



Les grands équilibres (Les grands équilibres géographiques) - APRÈS Mise En
 Compatibilité du PLU



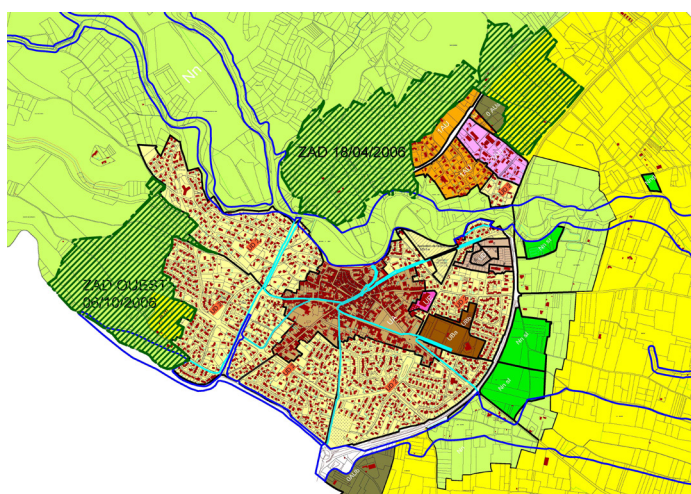
Enjeux naturels et zones d'urbanisation future (Valoriser l'environnement et le cadre de
 vie) - AVANT Mise En Compatibilité du PLU



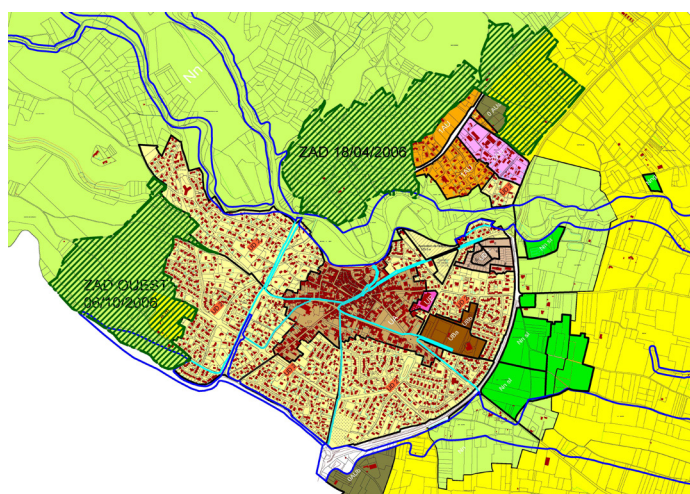
Enjeux naturels et zones d'urbanisation future (Valoriser l'environnement et le cadre de
 vie) - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

////////////////////////////////////

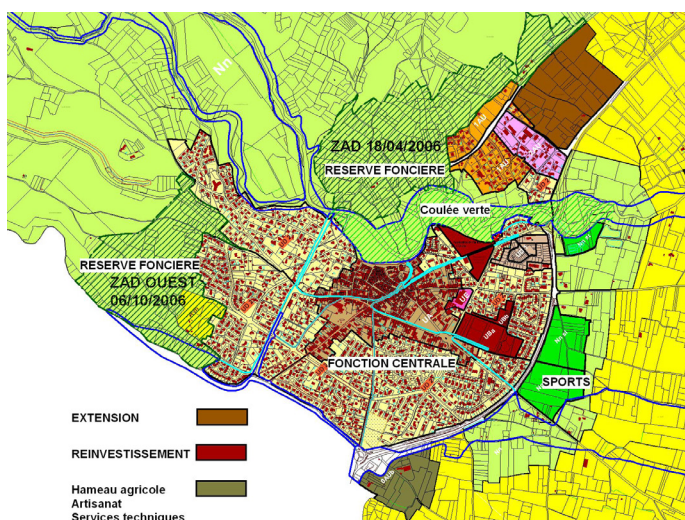
////////////////////////////////////



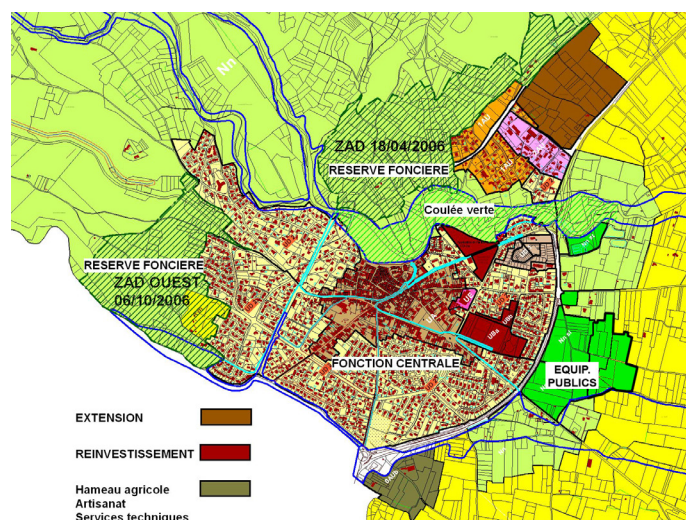
Une centralité renforcée (Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité) - AVANT Mise En Compatibilité du PLU



Une centralité renforcée (Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité) - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU



Un développement maîtrisé (Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité) - AVANT Mise En Compatibilité du PLU



Un développement maîtrisé (Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité) - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

////////////////////////////////////

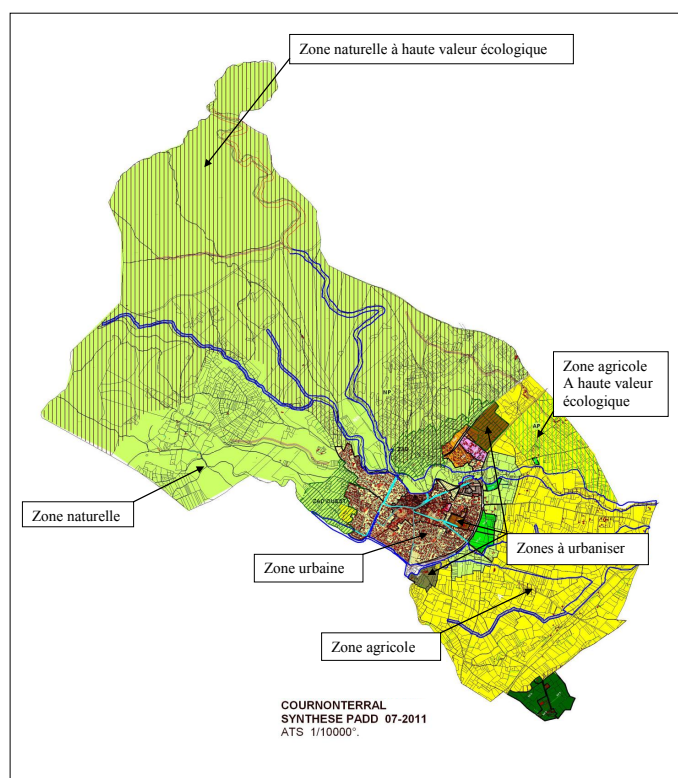
////////////////////////////////////



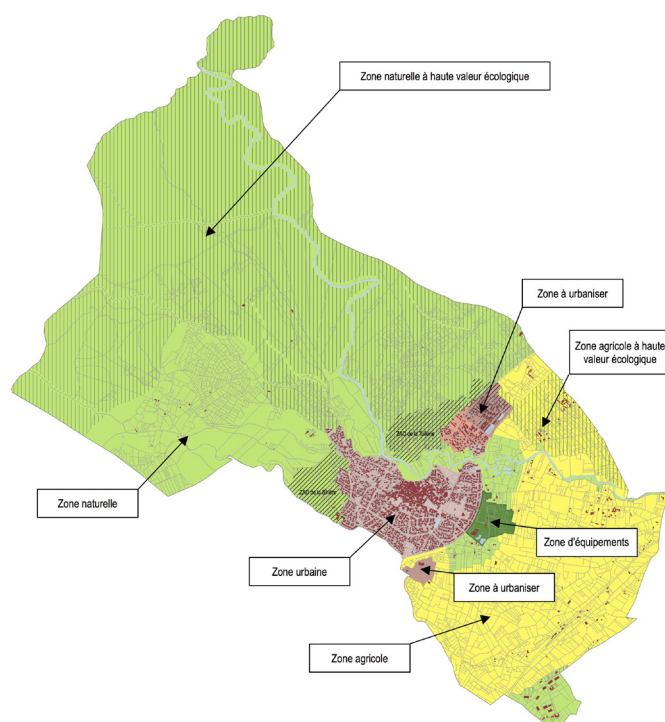
Améliorer les liaisons inter quartiers pour désenclaver certains secteurs de la ville
(Articuler une mobilité maîtrisée) - AVANT Mise En Compatibilité du PLU



Améliorer les liaisons inter quartiers pour désenclaver certains secteurs de la ville
(Articuler une mobilité maîtrisée) - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU



Carte de synthèse- AVANT Mise En Compatibilité du PLU



Carte de synthèse - APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

////////////////////////////////////

Nouvelle rédaction

- 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.**

Nouvelle rédaction

$$[\dots]$$

//

CHAPITRE 3 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
Le Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier. Le SCoT de Montpellier s'est fixé trois valeurs de projet : [...]	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 : [...] 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.

//

Nouvelle rédaction

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

[...]

$$\begin{bmatrix} \vdots \\ \vdots \\ \vdots \end{bmatrix}$$

[...]

[...]

$$[\dots]$$

[...]

//

CHAPITRE 4 - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
4-4 Une mobilité maîtrisée <u>4-4-1 Rappel du contexte</u> [...] Cournonterral est essentiellement reliée au territoire par la RD5 qui lui sert également de déviation et la RD114 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, générant des nuisances sonores importantes. <u>4-4-2 Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements</u> [...] Aménager la RD5 : - 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 et ludiques et de la continuité urbaine autour du lien intercommunal Courmonsec/Cournonterral. - ► Améliorer l'accessibilité de la commune en diversifiant les modes de déplacements alternatifs à la voiture [...] Les déplacements urbains représentent une priorité pour la commune.	4-4 Une mobilité maîtrisée <u>4-4-1 Rappel du contexte</u> [...] 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. <u>4-4-2 Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements</u> [...] 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 Courmonsec/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 [...] 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.

//

Nouvelle rédaction

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

[...]

- Rationaliser la réglementation en matière de stationnement

$$[\dots]$$

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

$$[\dots]$$

- 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.

//

CHAPITRE 4 - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
	4-5 Développer les équipements publics <u>4-5-1 Rappel du contexte</u> 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. <u>4-5-2 Anticiper le besoin en équipements scolaires et sportifs</u> 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 conformité 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. <u>4-5-3 Créer un pôle d'équipements publics</u> 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.

//



4.3. Adaptation des OAP (Pièce IIb)

- **Modification de l'OAP « Plaine des Sports »**

Le projet porte sur un secteur en partie couvert par l'OAP « Plaine des Sports » qui a pour vocation l'aménagement d'équipements sportifs.

Celle-ci n'étant en partie pas compatible avec le projet, elle est reprise afin de supprimer ce qui se trouve dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

En effet, si l'OAP est maintenue telle quelle, aucune liaison vers le futur équipement n'est possible. L'OAP Plaine des Sports n'a pas anticipé l'arrivée du lycée. Sont prévus, en lieu et place du lycée et de ses accès multimodaux, notamment :

- Des « espaces paysagers à aménager avec intégration des ouvrages de rétention » notamment sur les cheminements piétons vers le lycée
- Des « aménagements paysagers de la RD5 » qui ne sont plus prévus dans le cadre du projet
- Une « aire de jeux » d'une emprise de 9 000 m² à la place de l'aire de transports scolaires
- Une emprise de 3 800 m² pour un parking à créer à la place des voies de desserte

Ces derniers sont alors supprimés, dans le périmètre de la DUP. Par ailleurs, le périmètre de l'OAP est réduit aux contours extérieurs du

périmètre de la DUP. Il convient d'être cohérent en créant une unique OAP pour l'ensemble du projet, même si toutes les dispositions de l'OAP actuelle « Plaine des Sports » ne sont pas entièrement incompatibles.

Il s'agit de supprimer des orientations d'aménagement de l'OAP Plaine des Sports pour ne pas contrevenir au projet de lycée. Toutefois, même si une grande partie de les espaces paysagers sont supprimés, le futur équipement prévoit également des orientations paysagères et écologiques. Il ne s'agit que de déplacer ces orientations dans le cadre de la nouvelle OAP.

En plus du schéma d'orientation, le description de l'OAP est modifié.

Une nouvelle OAP est alors créée dans l'ensemble du périmètre de la DUP.



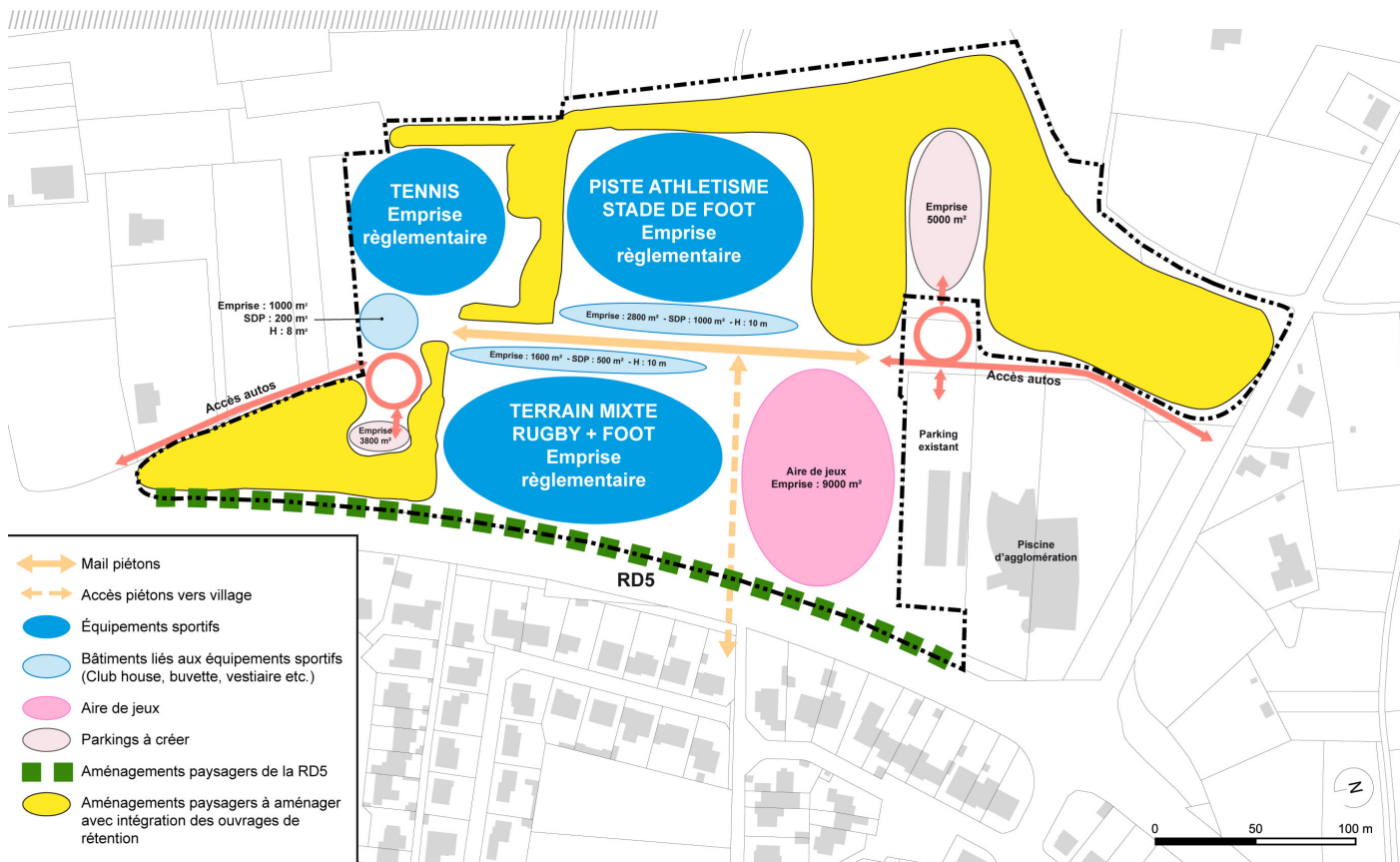


Schéma de l'OAP « Plaine des Sports » AVANT Mise En Compatibilité du PLU

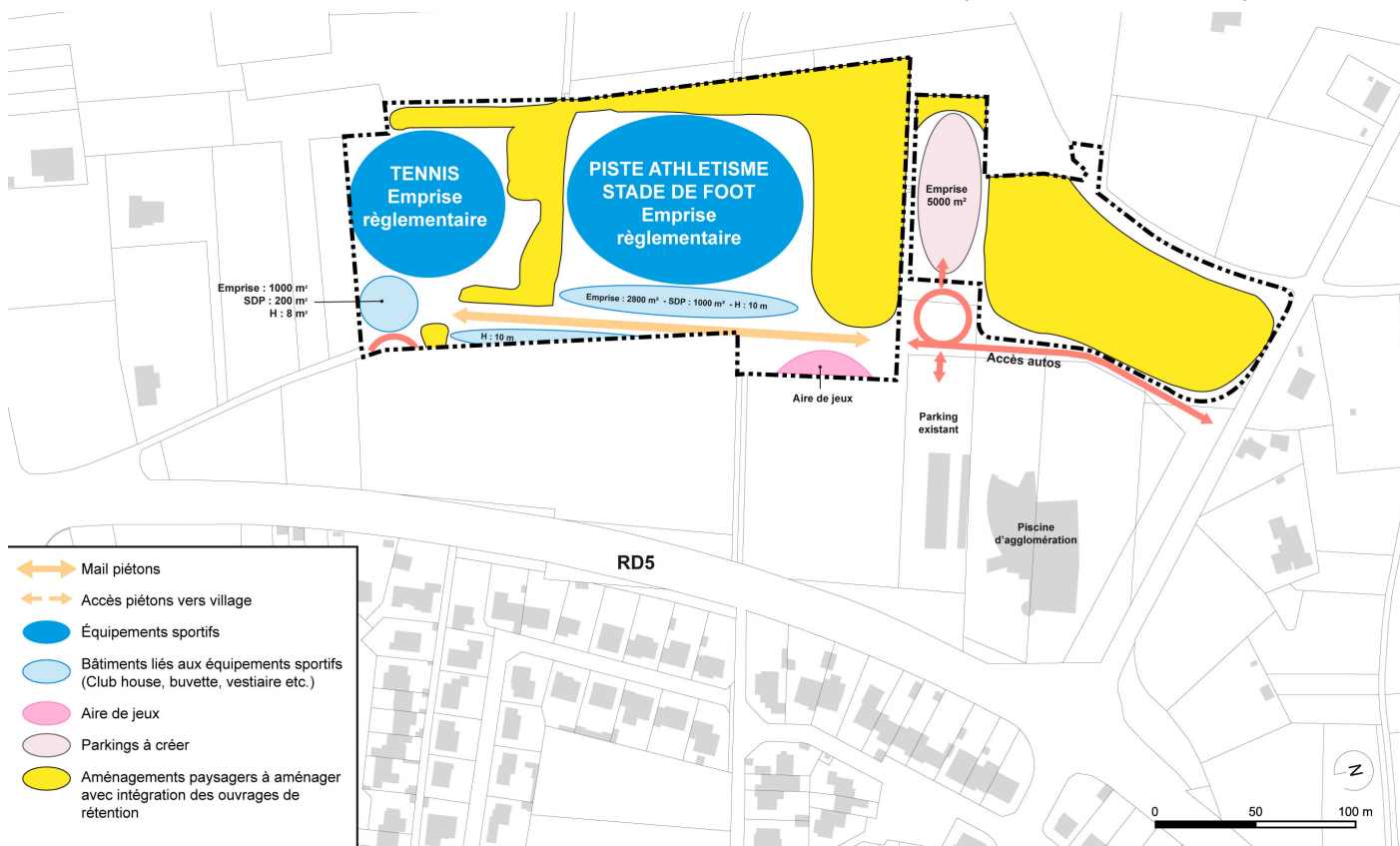


Schéma de l'OAP « Plaine des Sports » APRÈS Mise En Compatibilité du PLU



• **Création d'une nouvelle OAP « Lycée et accès multimodaux »**

A l'appui de la création de la nouvelle zone à urbaniser ouverte (5AU), une nouvelle OAP est créée. Elle est l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement de la zone.

Le périmètre de l'OAP reprend celui de la zone 5AU qui lui-même s'attache au périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dont fait l'objet le projet de construction du lycée et de ses accès multimodaux.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 ajoute des obligations aux OAP retranscrites aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme :

Art. L151-6-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Art. L151-6-2 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

La nouvelle OAP se compose de 2 éléments :

- Une notice caractérisant le site (au regard du projet métropolitain et du PLU mais aussi sein de la commune et du projet

d'aménagement global du secteur), les enjeux et objectifs agri-environnementaux et urbains ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

- Un schéma exposant les principes d'aménagement et de programmation.

Il est nécessaire que l'OAP anticipe le projet de gymnase en cours sur le territoire communal. Elle s'inscrit dans un projet global de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux mais aussi d'un gymnase profitant à l'ensemble de la commune (futurs lycéens et associations communales et intercommunales).

Les orientations d'aménagements urbains et agri-environnementaux de l'OAP sont :

- La création de nombreuses voies de liaisons principalement douces,
- La connexion du projet aux transports collectifs (métropolitain et scolaire) ainsi qu'aux espaces urbanisés de la commune,
- La liaison entre les cheminements agricoles existants mais discontinus,
- Le réaménagement de la RM5 : fluidification du trafic, implantation de la ligne de BusTram, sécurisation des traversées, etc.
- La préservation des éléments végétaux remarquables,
- La création d'une interface entre l'espace urbain et l'espace agricole et de plusieurs espaces de transition,
- La création de nombreux espaces naturels perméables,
- L'économie des espaces imperméables par la compacité des bâtiments et leur

recours aux énergies renouvelables,

- La préservation des continuités écologiques et paysagères,
- La sauvegarde d'éléments paysagers remarquables.

Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Lycée et ses accès multimodaux » offre des garanties nécessaires pour préserver le paysage et les continuités écologiques tout en répondant à un besoin en terme d'équipements publics.



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

Modes actifs

-  existant
-  futur
- itinéraire modes doux

Transports en commun

-  localisation préférentielle de l'arrêt BHNS

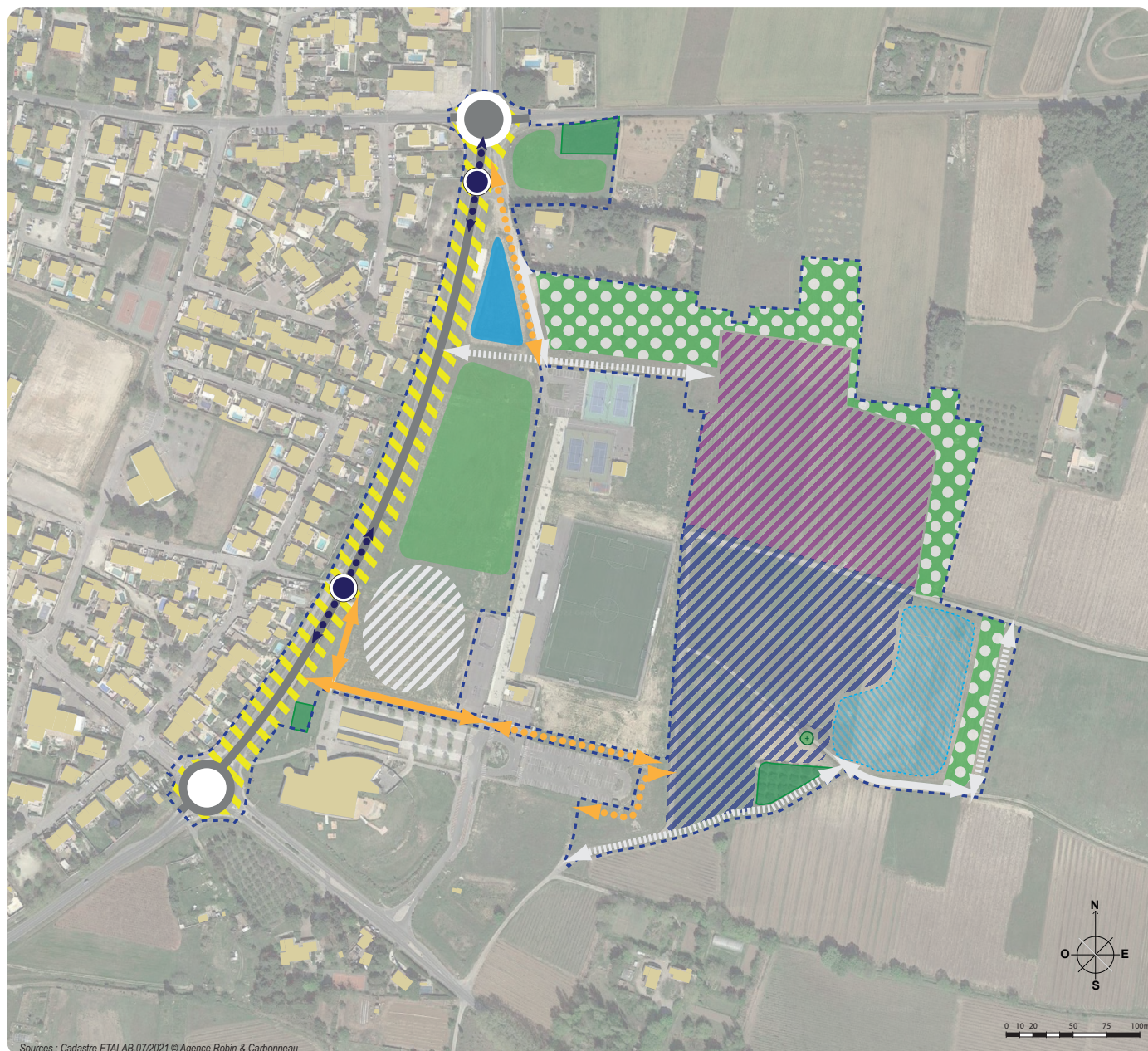


Schéma des principes d'aménagement et de programmation - OAP « Lycée et accès multimodaux »



4.4. Adaptation du règlement graphique (Pièce IV)

• Création d'une zone à urbaniser 5AU

Il est proposé de reclasser l'ensemble du site du projet en zone à urbaniser, coïncidant avec le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en compatibilité (cf. 4.6.).

En effet, au titre de l'article R.123-6 en vigueur lors de l'approbation du PLU en 2013, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Aucune zone à urbaniser du PLU en vigueur n'a la vocation adaptée à la nature du projet (équipement public). En effet, quatre zones à urbaniser sont déterminées dans le PLU :

- 1AU : zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services déjà fortement occupée
- 2AU : zone non équipée destinée à l'implantation d'activités
- 3AU : zone d'extension urbaine à vocation d'habitat et de services avec un pourcentage de logements sociaux importants
- 4AU : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'un parc d'activités économiques, un hameau agricole et des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Chaque zone à urbaniser concerne un seul secteur de la commune, respectivement Tuilerie Haute, Les Joncasses, Les Jardins d'Hélios, et Cannabe.

Il est donc proposé de créer une nouvelle zone à urbaniser 5AU comprenant l'ensemble du projet et ayant pour vocation d'accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette nouvelle zone est découpée en 2 secteurs :

- 5AUa pour le lycée et ses équipements connexes
- 5AUb strictement limité aux voies et réseaux divers pour desservir le lycée et ses équipements connexes.

Le but de ce découpage est de fixer des règles différents d'occupations et d'utilisations du sol mais également d'implantation des constructions, de hauteur maximale autorisée, et d'obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

La nouvelle zone à urbaniser 5AU (+13,85 ha) se fait au détriment des zones naturelle (-10 ha) et agricole (-3,85 ha) (cf. tableau page suivante). Toutefois, cette urbanisation des zones naturelles et agricoles est relativement modérée, car elle réduit une zone naturelle destinée à recevoir des équipements à vocation sportive et de loisirs, et d'intérêt collectif. Il était donc déjà prévu une artificialisation de la zone.

• Suppression d'une partie de la zone de débroussaillage inconstructible

La parcelle BC 55 est concernée par une zone de débroussaillage inconstructible. Cette dernière est supprimée dans le périmètre de la DUP, son maintien n'étant pas utile puisqu'une servitude de localisation est créée sur la parcelle en vu de la création d'un giratoire. Le risque se voit ainsi réduit par cet aménagement qui artificialise une partie des sols.

• Réduction des ER D3b et D13

Il est proposé de réduire les emplacements réservés :

- ER n°D3b ayant pour vocation l'élargissement de la RD185 (Route de Fabrègues) à 12 m d'emprise depuis la R.D.5 jusqu'en limite communale avec FABREGUES
- ER n°13 ayant pour vocation la création d'équipements publics à vocation sportive en liaison avec la piscine de l'Agglomération de Montpellier (devenue métropole au 1^{er} janvier 2015). Ce périmètre reprend l'OAP « Plaine des Sports ».

L'OAP « Plaine des Sports » ayant été réduite, et la nouvelle OAP « Lycée et accès multimodaux » n'ayant pas de vocation sportive, l'ER 13 est réduit aux contours extérieurs de la zone 5AU (correspondant au périmètre de la DUP, lui-même repris pour la zone 5AU et l'OAP). Quant à l'ER D3b, il est également réduit aux contours extérieurs de la zone 5AU, au profit d'une servitude de localisation pour l'aménagement du carrefour/giratoire, l'emprise



//

nécessaire à cet aménagement n'étant pas encore clairement défini à ce jour.

- **Création d'une servitude de localisation sur la parcelle BC 55**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, une servitude de localisation est instituée sur la parcelle BC 55 en vu de la création d'un giratoire au croisement des RM5 et RM185. La délimitation exacte du futur aménagement de voirie n'est pas connue de façon précise à ce stade, sinon l'inscription de l'emplacement réservé aurait été maintenu et modifié.

- **Création d'un périmètre et d'un sujet isolé d'éléments à protéger pour des motifs d'ordre paysager et écologique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le projet comprend des éléments paysagers ayant un intérêt écologique et paysager : une olivette et un chêne blanc solitaire.

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime

ZONES	Surface en ha AVANT Mise En Compatibilité	Surface en ha APRES Mise En Compatibilité	Évolution
UA	26,99 ha	26,99 ha	0 ha
UB	4,77 ha	4,77 ha	0 ha
UD	133,88 ha	133,88 ha	0 ha
UE	0,88 ha	0,88 ha	0 ha
TOTAL ZONES U	166,52 ha	166,52 ha	0 ha
1AU	11,51 ha	11,51 ha	0 ha
2AU	5,94 ha	5,94 ha	0 ha
3AU	20,88 ha	20,88 ha	0 ha
4AU	8,24 ha	8,24 ha	0 ha
5AU	-	13,85 ha	+ 13,85 ha
TOTAL ZONES AU	46,57 ha	60,42 ha	+ 13,85 ha
Ai	121,41 ha	121,41 ha	0 ha
An	462,36 ha	458,51 ha	- 3,85 ha
Ap	82,16 ha	82,16 ha	0 ha
TOTAL ZONES A	665,93 ha	662,08 ha	- 3,85 ha
Ni	142,93 ha	142,93 ha	0 ha
Nm	4,01 ha	4,01 ha	0 ha
Nn	484,33 ha	474,34 ha	- 10 ha
Np	1 375,55 ha	1 375,55 ha	0 ha
TOTAL ZONES N	2 006,82 ha	1 996,82 ha	- 10 ha
SUPERFICIE TOTALE	2 885,84 ha	2 885,84 ha	0 ha

Tableau des surfaces de zones avant et après Mise En Compatibilité

d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

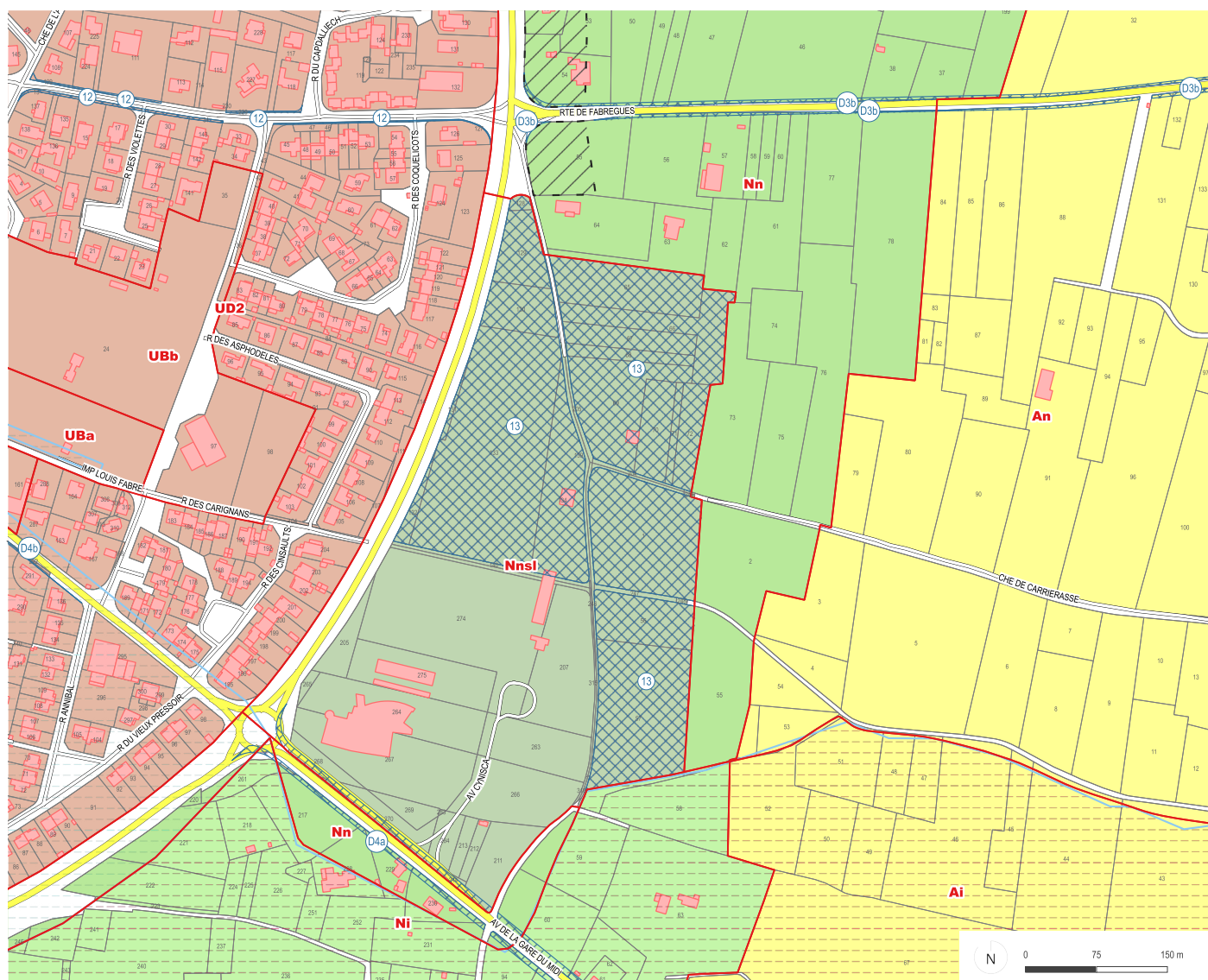
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités

écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'olivette et le chêne blanc identifiés dans l'OAP « Lycée et accès multimodaux » sont repérés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme afin de les préserver.

Par ailleurs, la modification du règlement graphique entraîne la mise à jour de plusieurs autres pièces annexes telles que le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce Va), le plan de servitude PM1 (Pièce Va.1), le plan du Droit de Préemption Urbain (Pièce VII), le plan des Réseaux d'Eaux usées (Pièce IXb) et du réseau d'Eau potable (Pièce IXc), le plan du Classement sonore (Pièce Xa), et le plan du réseau d'eaux pluviales (Pièce IX.e).

//



Extrait du zonage AVANT Mise En Compatibilité du PLU





LEGENDE

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

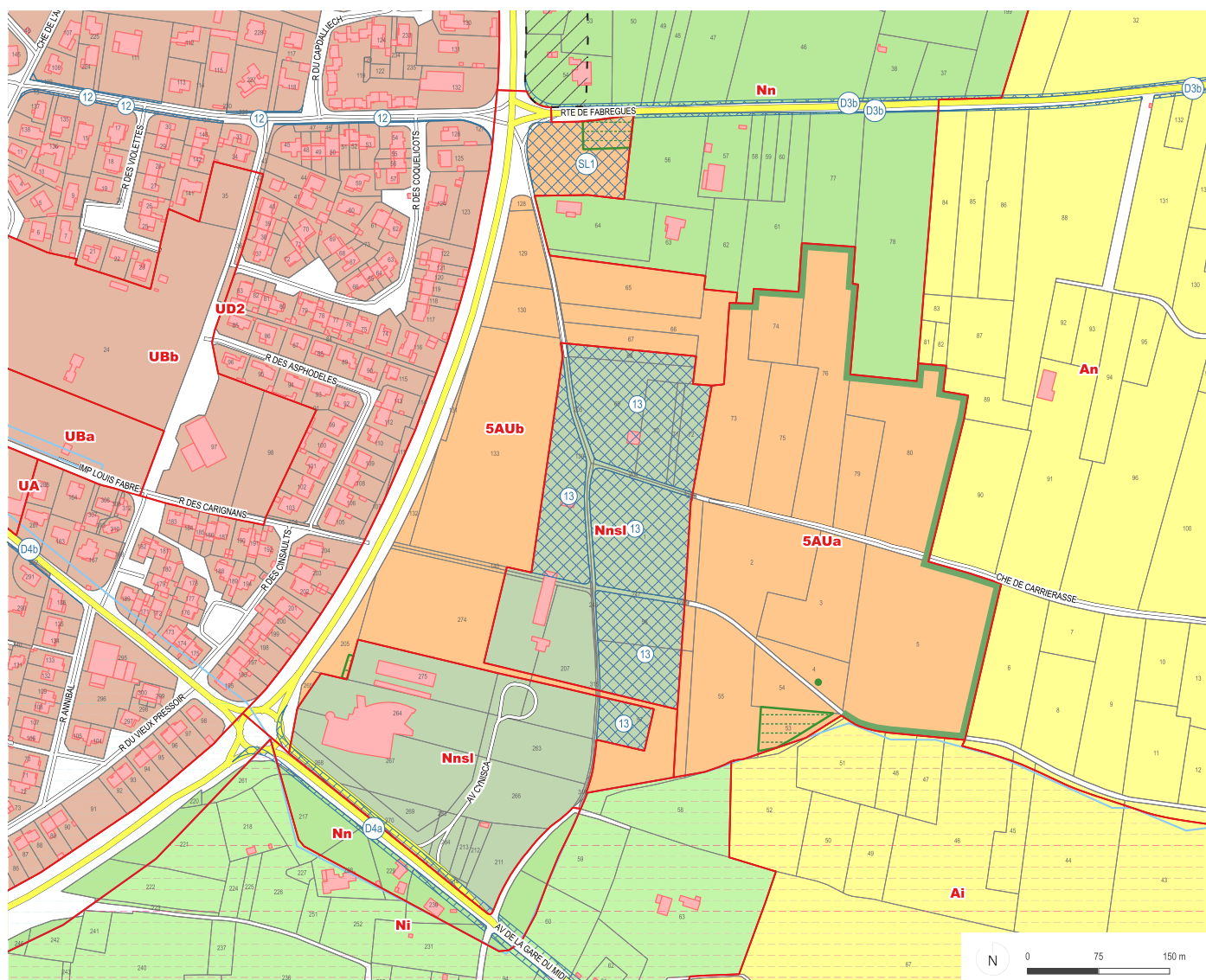
- Limite de zone et de secteur
- Emplacements réservés
- Périmètre éloignement autour de la station d'épuration
- Zone de débroussaillage inconstructible
- Frange urbaine (5m)

Élément à protéger pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 CU

- Espèce végétale
- Sujet isolé

ZONES INONDABLES

- Zone Inondable Rouge (R)
- Zone Inondable Rouge Urbanisée de risque grave (RU1)
- Zone Inondable Bleue Urbanisée (BU)



Extrait du zonage APRÈS Mise En Compatibilité du PLU





4.5. Adaptation du règlement écrit (Pièce III)

La création de la nouvelle zone à urbaniser 5AU nécessite de définir les règles applicables à celle-ci. La pièce écrite du règlement est complétée pour réglementer la nouvelle zone 5AU.

Le corps du règlement de la zone 5AU suit la structure du règlement en vigueur, fondé sur 14 articles :

- 5AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- 5AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- 5AU 3 - Accès et voirie
- 5AU 4 - Desserte par les réseaux
- 5AU 5 - Caractéristiques des terrains
- 5AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 5AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 5AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 5AU 9 - Emprise au sol
- 5AU 10 - Hauteur des constructions
- 5AU 11 - Aspect extérieur des constructions
- 5AU 12 - Stationnement
- 5AU 13 - Espaces libres et plantations
- 5AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'objet de la Mise En Compatibilité du PLU étant d'adapter le document en fonction du projet à mettre en œuvre, les règles ci-après se fondent sur les enjeux d'aménagement et les principales caractéristiques du projet.

L'objectif est de permettre la réalisation du projet tel qu'envisagé mais également d'apporter les garanties réglementaires à la bonne insertion du projet dans son environnement au sens le plus général.

En préambule de la rédaction des règles applicables à la zone, et à l'instar de la structuration du reste du règlement, en entête est proposée une description sommaire du caractère de la zone.

• **Caractère de la zone**

Le caractère et la vocation de la zone sont décrits afin de situer la zone dans son contexte et d'exposer les deux secteurs de la zone :

- 5AUa : comprenant le lycée et équipements connexes
- 5AUb : comprenant les accès multimodaux : voiries, aire de transports scolaires, etc.

La zone est divisée en deux secteurs afin de prescrire des dispositions différentes en ce qui concernent les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions mais aussi l'implantation des constructions, leur hauteur et la surface des espaces libres et de plantations.

Également, il est fait mention du fait que la zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation, permettant ainsi de s'y référer.

Ensuite, le règlement est modifié pour inclure les règles propres à la zone :

• **Article 5AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La zone a la vocation d'accueillir des équipements publics d'intérêt général et de services publics. Sont ainsi interdites, les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à ce caractère.

• **Article 5AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Modalités et conditions d'urbanisation :

Le règlement autorise tous les travaux, constructions, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements des sols qui créent une cohérence dans l'ensemble de la zone et contribuent à un aménagement de qualité.

2. Sont admis sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Le règlement prescrit des conditions pour les constructions à usages d'habitation afin de ne pas contrevenir au caractère principal de la zone. Il faut pouvoir admettre des destinations accessoires mais nécessaires au fonctionnement de l'équipement public (logements de fonction, internat, etc).



//

Quant au secteur 5AUb, seuls sont admis les équipements publics répondant à la vocation du secteur, à savoir l'accessibilité de la zone en termes de voirie, desserte par les réseaux et transports en commun.

Concernant la frange urbaine, une disposition particulière est apportée afin d'y restreindre les occupations et utilisations du sol admises dans le but de préserver cet espace de transition entre les espaces urbanisés et agricoles.

- **Article 5AU 3 - Accès et voirie**

S'agissant d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée, cet article a vocation à définir les conditions de constructibilité de la zone, notamment pour l'accessibilité et la voirie. Il emprunte des dispositions similaires à celles des autres zones à urbaniser de la commune.

- **Article 5AU 4 - Desserte par les réseaux**

S'agissant d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée, cet article a vocation à définir les conditions de constructibilité de la zone, notamment pour la desserte par les réseaux. Il emprunte des dispositions similaires à celles des autres zones à urbaniser de la commune.

- **Article 5AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

- **Article 5AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le secteur 5AUa, puisque le projet ne se situe pas dans un tissu urbain continué, en terme de morphologie urbaine, il n'a donc pas vocation à s'implanter à l'alignement. C'est pourquoi, une règle de recul de 3 mètres est prescrite. Les locaux et ouvrages techniques restent toutefois tolérés dans la bande de recul.

Dans le secteur 5AUb, à vocation principale de desserte de la zone, la règle de recul est de 5 mètres avec toutefois une disposition différente pour les équipements qui nécessiteraient d'être en proximité avec les voies (comme par exemple les abris-bus de l'aire de dépose/repose des lycéens).

- **Article 5AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur 5AUa, des mitoyennetés sont possibles, notamment pour les projets de logements, sinon un recul de 3 mètres doit être observé.

Dans le secteur 5AUb, le recul des constructions est de 5 mètres, par conformité au code de l'urbanisme.

- **Article 5AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

- **Article 5AU 9 - Emprise au sol**

La gestion de la densité et des questions hydrauliques se fait par l'intermédiaire de l'article « 5AU 13 - Espaces libres et plantations ».

- **Article 5AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée pour maîtriser les volumétries et favoriser l'insertion paysagère des constructions tout en s'adaptant au projet architectural. Également, la hauteur des constructions permet de préserver les vues sur le grand paysage.

- **Article 5AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Le règlement définit un cadre général à l'aspect extérieur des constructions afin de garantir une architecture adaptée à l'environnement.

- **Article 5AU 12 - Stationnement**

Le stationnement relève uniquement d'un enjeu de fonctionnement de l'équipement : le règlement définit des prescriptions qualitatives pour avoir des traitements perméables des aires de stationnement. L'objectif est de limiter

//



l'imperméabilisation du sol sur un secteur sensible.

Le stationnement vélo est également réglementé.

- **Article 5AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés par une disposition spécifique. L'objectif consiste à maintenir des continuités écologiques et à conserver le caractère paysager de la plaine agricole.

Quant à la surface d'espaces libres et de pleine terre, celle-ci s'apprécie à l'échelle de chaque secteur.

Dans le secteur 5AUa, le but est de maximiser les espaces perméables en fixant un objectif ambitieux de 50% d'espace libre et de pleine terre. Cela permet de mieux gérer l'hydraulique, faciliter l'infiltration des eaux de pluie, etc. Ainsi, l'impact sur le secteur sensible est limité.

Ces prescriptions doivent être lues en complémentarité avec les OAP qui identifient et localisent des espaces de transition végétale entre l'espace urbanisé et la plaine agricole et des localisations préférentielles des bassins de rétention.

- **Article 5AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

4.6. Adaptation de la liste des emplacements réservés (Pièce VI)

Deux emplacements réservés sont réduits aux contours extérieurs du périmètre de la DUP :

- **L'emplacement réservé n°D3b**

L'ER D3b a pour destination : « Élargissement à 12 m d'emprise depuis la R.D.5 jusqu'en limite communale avec FABREGUES » et est au bénéfice du département.

L'emplacement réservé n°D3b n'a plus lieu d'être au sein du projet. Il est donc réduit aux contours extérieurs de la zone 5AU, qui comprend le projet.

- **L'emplacement réservé n°13**

L'ER 13 a pour destination : « 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 » et est au bénéfice de la commune de Cournonterral.

Cette destination n'étant plus compatible avec la vocation de la zone nouvellement créée (cf. 4.3.), et l'OAP « Plaine des Sports » étant réduite (cf. 5.8.), l'emplacement réservé n°13 n'a plus lieu d'être au sein du projet. Il est donc réduit aux contours extérieurs de la zone 5AU, qui comprend le projet.

- **Création d'une servitude de localisation**

Une servitude de localisation est créée sur la parcelle BC 55 en vue de l'aménagement du

carrefour/giratoire. L'emprise nécessaire à cet aménagement n'étant pas encore clairement défini à ce jour, une servitude de localisation semble plus adaptée, sinon l'inscription d'un emplacement réservé aurait été privilégiée.

Ainsi, la pièce VI correspondant à la liste des emplacements réservés est revue uniquement pour ce qui est des surfaces des ER D3b et 13. La surface de l'ER D3b est réduite de 97 m² tandis que la surface de l'ER 13 est réduite de 35 677 m².

Aussi, l'intitulé de la liste est revu pour y intégrer la servitude de localisation. Un nouveau tableau au profit de la Métropole est créé.

NB : La surface initiale de l'ER13 est erronée : elle est affichée à 64 710 m² mais elle est en réalité de 64 663 m².



////////////////////////////////////

N° des Opérations	DESIGNATION DES OPERATIONS DEPARTEMENTALES	Surface Approximative des emplacements réservés (m²)	Collectivités ou Service Public ayant demandé l'inscription
D3b	<u>RD 185 Route de Fabrègues</u> 3b : Elargissement à 12 m d'emprise depuis la R.D.5 jusqu'en limite communale avec FABREGUES.	8666 m²	Département

Extrait de la liste des emplacements réservés et des SL AVANT Mise En Compatibilité du PLU

N° des Opérations	DESIGNATION DES OPERATIONS DEPARTEMENTALES	Surface Approximative des emplacements réservés (m²)	Collectivités ou Service Public ayant demandé l'inscription
D3b	<u>RD 185 Route de Fabrègues</u> 3b : Elargissement à 12 m d'emprise depuis la R.D.5 jusqu'en limite communale avec FABREGUES.	8569 m²	Département

Extrait de la liste des emplacements réservés et des SL APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

N° des Opérations	DESIGNATION DES OPERATIONS COMMUNALES	Surface Approximative des emplacements réservés (m²)	Collectivités ou Service Public ayant demandé l'inscription
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	64710 m²	Commune

Extrait de la liste des emplacements réservés et des SL AVANT Mise En Compatibilité du PLU

N° des Opérations	DESIGNATION DES OPERATIONS COMMUNALES	Surface Approximative des emplacements réservés (m²)	Collectivités ou Service Public ayant demandé l'inscription
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	28986 m²	Commune

Extrait de la liste des emplacements réservés et des SL APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

N° des Opérations	DESIGNATION DES OPERATIONS METROPOLITAINES	Surface Approximative (m²)	Collectivités ou Service Public ayant demandé l'inscription
SL1	Aménagement de voirie et paysage et gestion hydrauliques liés.	4934 m²	Métropole

Extrait de la liste des emplacements réservés et des SL APRÈS Mise En Compatibilité du PLU

////////////////////////////////////



4.7. La Mise En Compatibilité du PLU avec les orientations du PADD

La modification des pièces du PLU de la commune de Cournonterral permet de mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le projet faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) : la construction d'un lycée et de ses accès multimodaux.

La procédure modifie le PADD afin notamment d'ajouter une orientation visant au développement des équipements publics sur la commune afin de garantir la corrélation entre l'accueil d'une nouvelle population et les équipements publics, scolaires en l'espèce.

La modification des OAP, des règlements graphique et écrit ainsi que de la liste des emplacements réservés, outre la nécessité de se mettre en compatibilité avec le projet, répond aux orientations du PADD, notamment :

- « Valoriser l'environnement et le cadre de vie » :

Étant situé en secteur sensible, le projet a la volonté de minimiser les espaces imperméables, préserver l'insertion paysagère des constructions et maintenir les corridors écologiques en prévoyant notamment dans :

- Le règlement écrit :
 - Interdire toute construction contraire à la vocation de la zone,
 - Imposer un recul des constructions par rapport aux limites séparatives de l'opération,
 - Réglementer la hauteur des constructions,
 - Prescrire un aspect extérieur des constructions en adéquation avec le site et le paysage urbain,
 - Réglementer la perméabilité des aires de stationnement
 - Imposer une demande d'autorisation pour toute modification ou suppression d'éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
 - Imposer une surface minimale de 50% d'espaces libres et de pleine terre et donc de limiter l'emprise au sol des constructions favorisant la compacité des constructions et la densité.

- Le règlement graphique :
 - Protection de certains éléments pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

- L'OAP « Lycée et Accès multimodaux » :
 - Créer un espace de transition végétale entre l'espace urbanisé et la plaine agricole à l'Est du projet,
 - Préserver l'olivette et le chêne blanc au Sud du projet,
 - Recréer les cheminements agricoles coupés par le projet,
 - Préférer une implantation des bassins de rétention en complément avec l'espace de transition végétale ou à l'approche des constructions d'habitation.

Le projet se veut donc économe en espaces imperméables, 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 à réduire de nombreuses nuisances, notamment atmosphériques.



//

• **« Articuler une mobilité maîtrisée » :**

- « Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements » :

Le projet a la volonté de favoriser les déplacements principalement doux (piéton, cycle, transports en commun) et en lien avec le futur équipement en prévoyant notamment dans :

- Le règlement écrit :
 - Réglementer les accès et voiries de manière à désenclaver le lycée,
 - Prévoir des dispositifs de stationnement.
- Le règlement graphique :
 - Créer d'un secteur 5AUB dans la zone 5AU dédié aux accès et réseaux de desserte du projet.
- L'OAP « Lycée et Accès multimodaux » :
 - Réaménager la RM5 pour prévoir l'arrivée de la future ligne de transports en commun métropolitain de BusTram et sécuriser les traversées,
 - Créer des voies de desserte routière et surtout douces,
 - Prévoir l'aménagement d'une aire de transports scolaires.

- « Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces » :

Le projet a la volonté de mettre en avant les mobilités douces, en prévoyant notamment dans :

- Le règlement écrit :
 - Prévoir des dispositifs de stationnement vélos.
- L'OAP « Lycée et Accès multimodaux » :
 - Créer de nombreux itinéraires modes doux vers les arrêts de transports en commun (scolaire et métropolitain) et le centre-ville.

• **« Développer les équipements publics » :**

La Mise En Compatibilité du PLU a permis d'ajouter cette orientation au PADD pour répondre au projet. Elle prend forme dans divers pièces du PLU :

- Le règlement écrit :
 - Interdire les occupations et utilisations du sol autres que celles d'équipements publics ou d'habitation et d'hébergement,
 - Soumettre à condition les bâtiments connexes (habitation et hébergement).
- Le règlement graphique :
 - Créer une zone à urbaniser 5AU dédiée aux équipements publics.
- L'OAP « Lycée et Accès multimodaux » :
 - Affecter des espaces aux équipements publics uniquement.

//



5. Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est jointe en annexe du présent document (Pièce I). Elle a été menée par le bureau d'études BIOTOPE.

