



plu
> DP / Mise en compatibilité

> Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce II.b

Document approuvé le :
03/12/2022

Ce document a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration de Projet (DP) valant Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de construction gymnase.

Les modifications apportées au présent document sont identifiées ainsi :

Texte Ajout de texte

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Plaine dédiée aux sports a été modifiée. Ont été supprimées, toutes les prescriptions à l'intérieur du périmètre de la DP, cette dernière faisant l'objet d'une nouvelle OAP, créée lors de cette même procédure. Il convient de se référer au rapport de présentation complémentaire (Pièce I) du dossier de Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre de la Déclaration de Projet (DP) afin d'en connaître les modifications.

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

1. Définition des orientations particulières d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

3. Complémentarité des différentes pièces du PLU

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

- Avec le règlement du PLU :

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

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

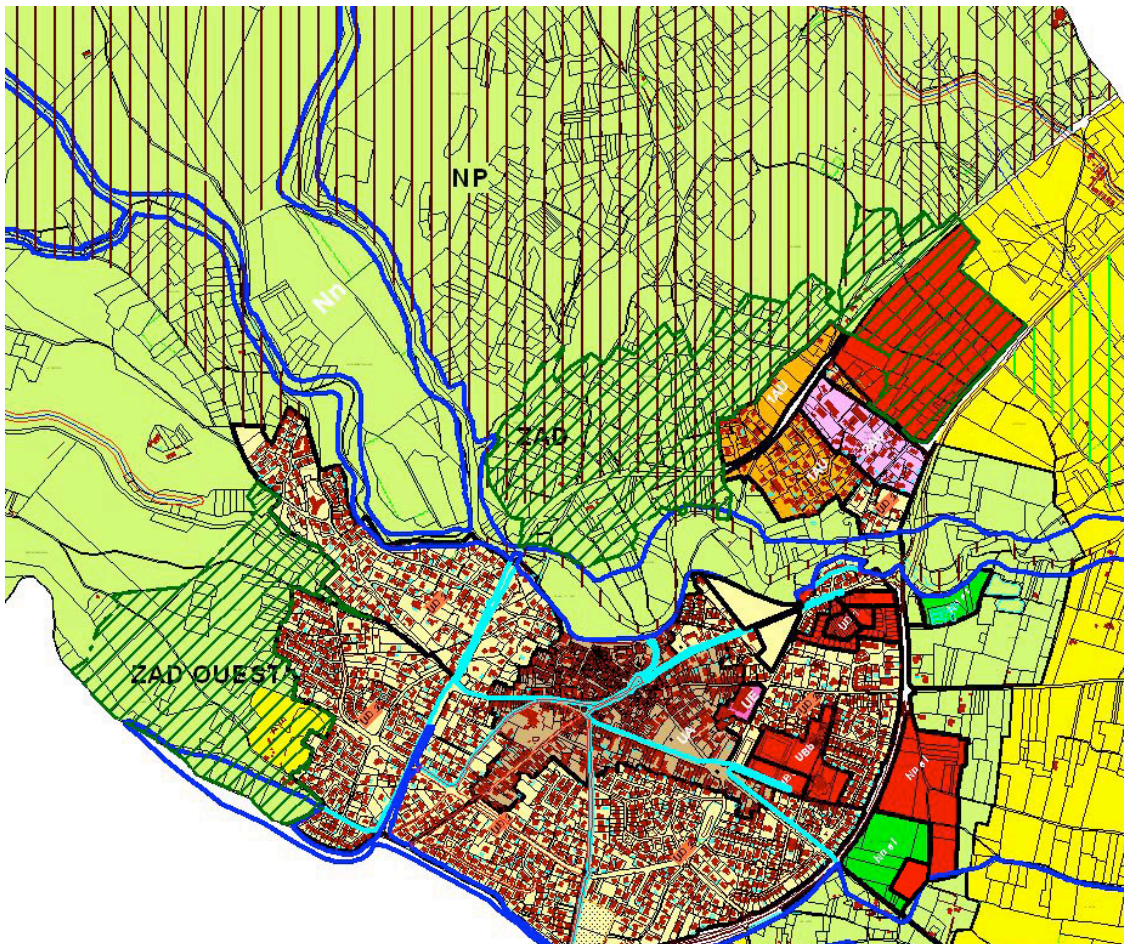
- Avec le PADD

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

4. Les secteurs soumis aux orientations particulières d'aménagement

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

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



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

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

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

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

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

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

Organisation des secteurs :

LES JONCASSES 3 AU :

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

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

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

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

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

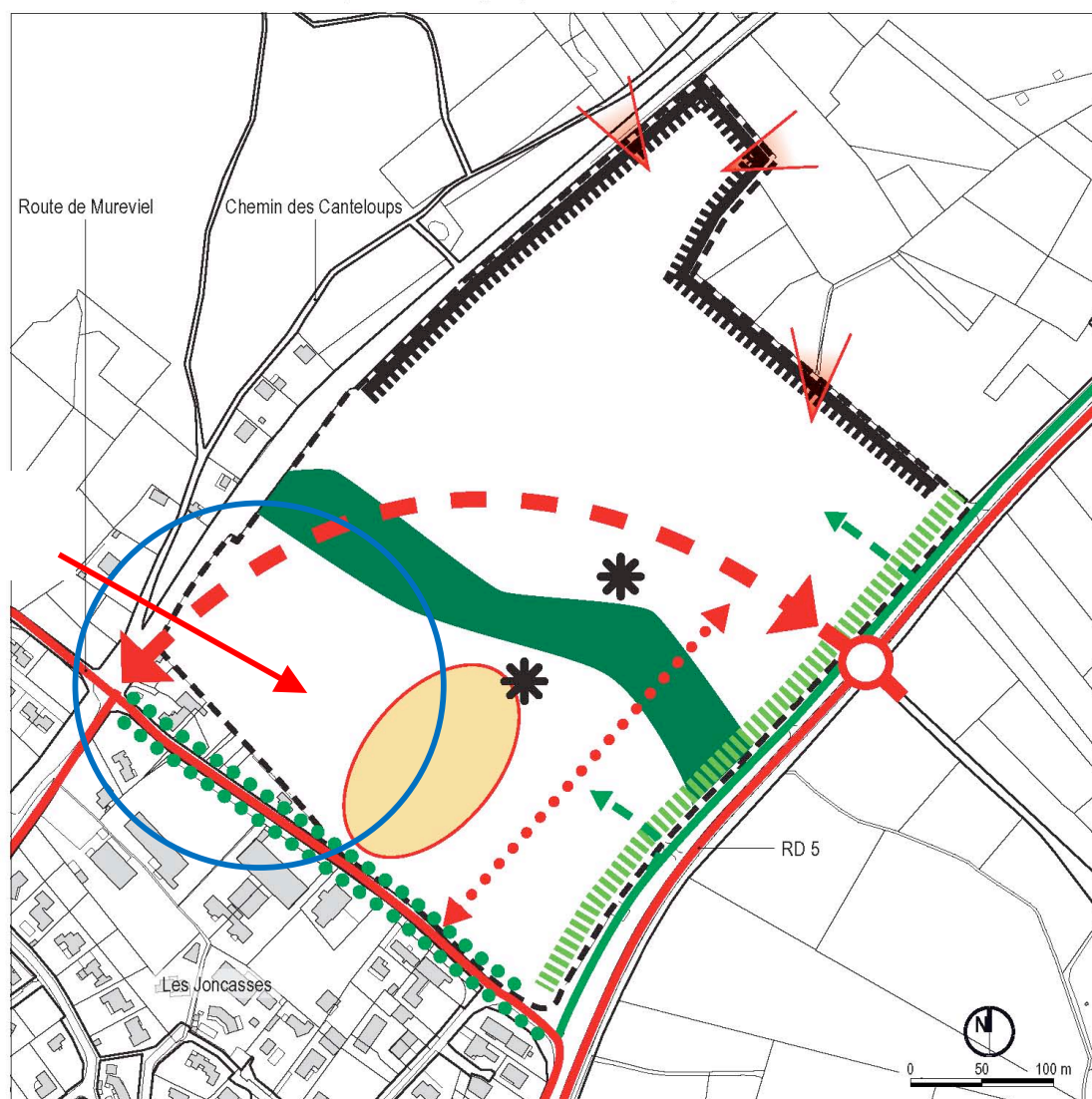
Le programme de construction prévoit la réalisation de 460 logements environ dont 30 % de logements sociaux.

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

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

AM
ère

COMMUNE DE COURNONTERRAL SECTEUR DES JONCASSES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Déplacements

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

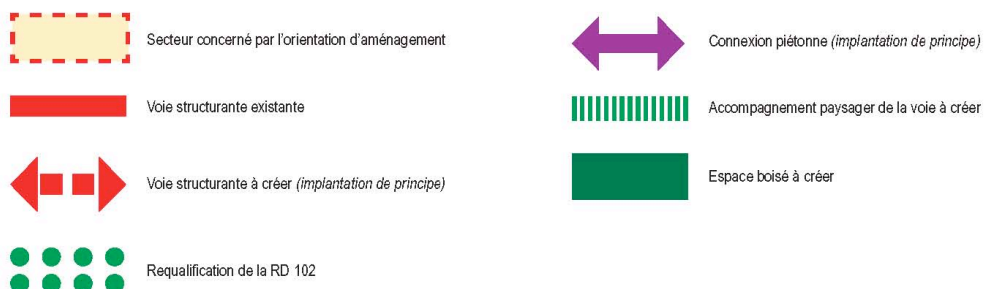
Équipements et centralités

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

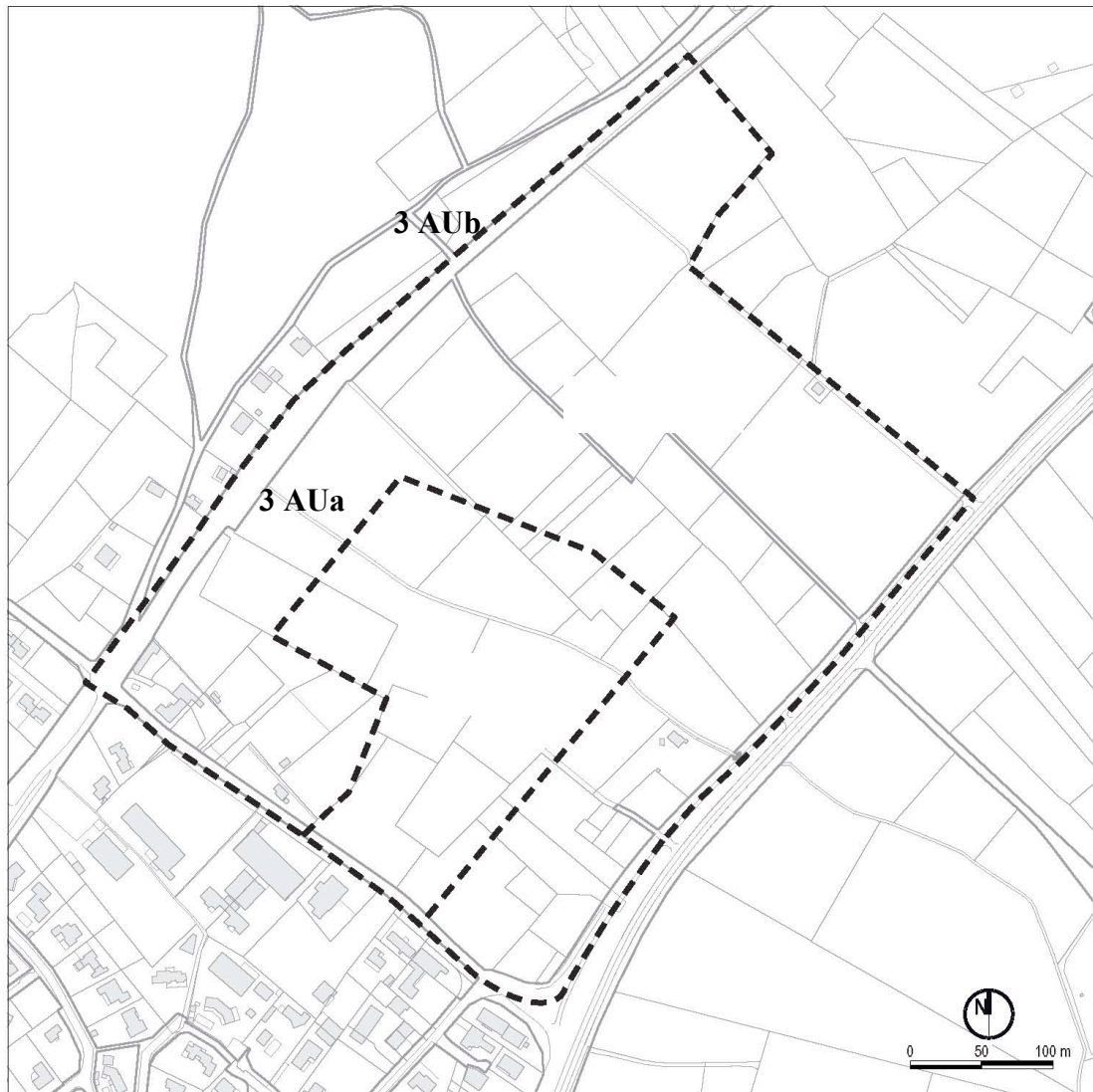
Paysagement

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

COMMUNE DE COURNONTERRAL
SECTEUR DES JONCASSES
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT COMPLÉMENTAIRE



COMMUNE DE COURNONTERRAL
SECTEUR DES JONCASSES
PROPOSITION DE ZONAGE



LE CENTRE VILLE (CAPDALLIECH) :

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

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

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

Les orientations d'aménagement du secteur proposent :

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

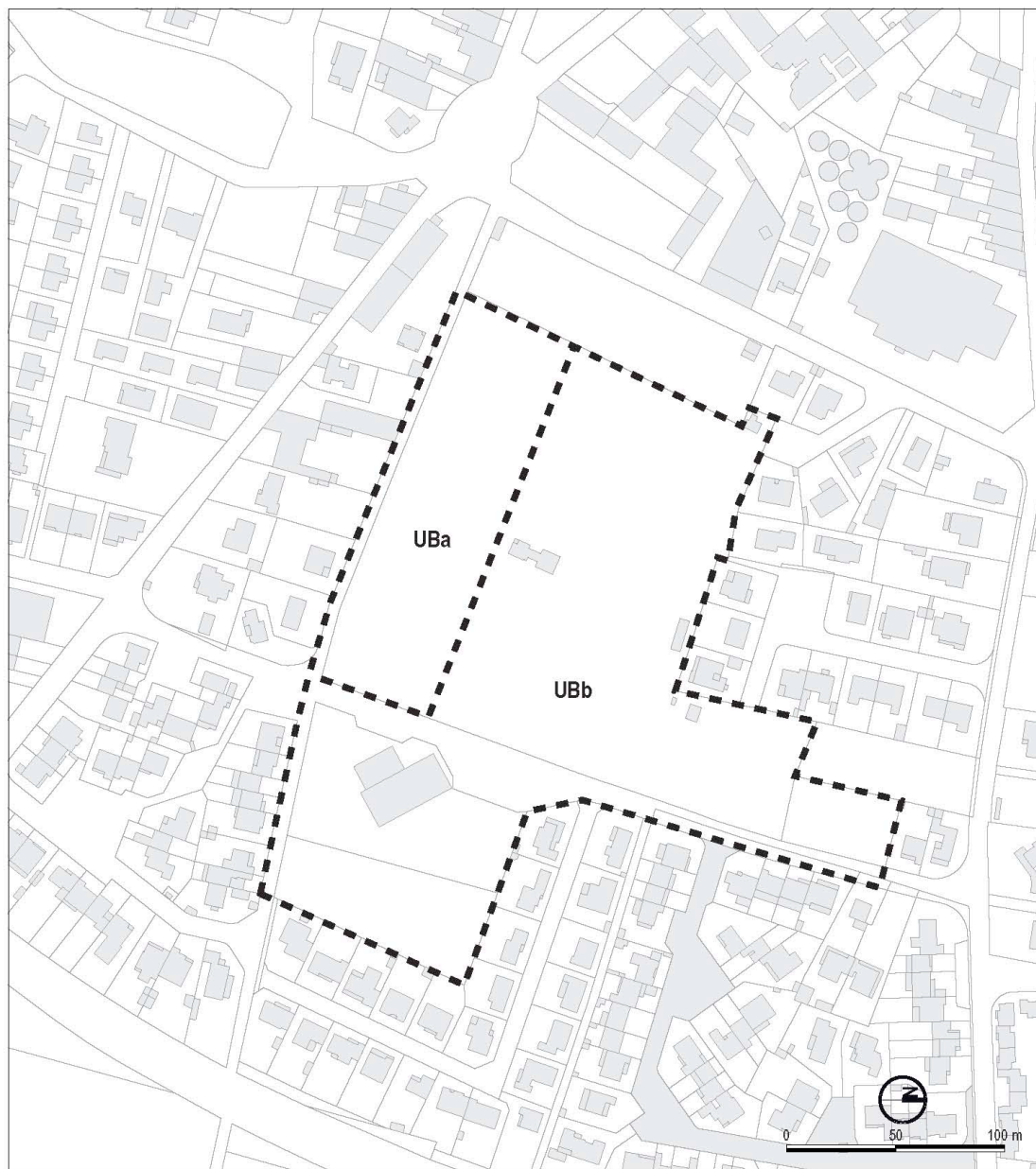
Les intensités d'urbanisation sont déclinées de la manière suivante :

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

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

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

COMMUNE DE COURNONTERRAL
SECTEUR DE CAPDALLRECH
PROPOSITION DE ZONAGE



LA ZONE DU CAPDALIECH (LOTISSEMENT) :

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

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

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

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

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



LA ZONE DE LA PLAINE DEDIEE AUX SPORTS :

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

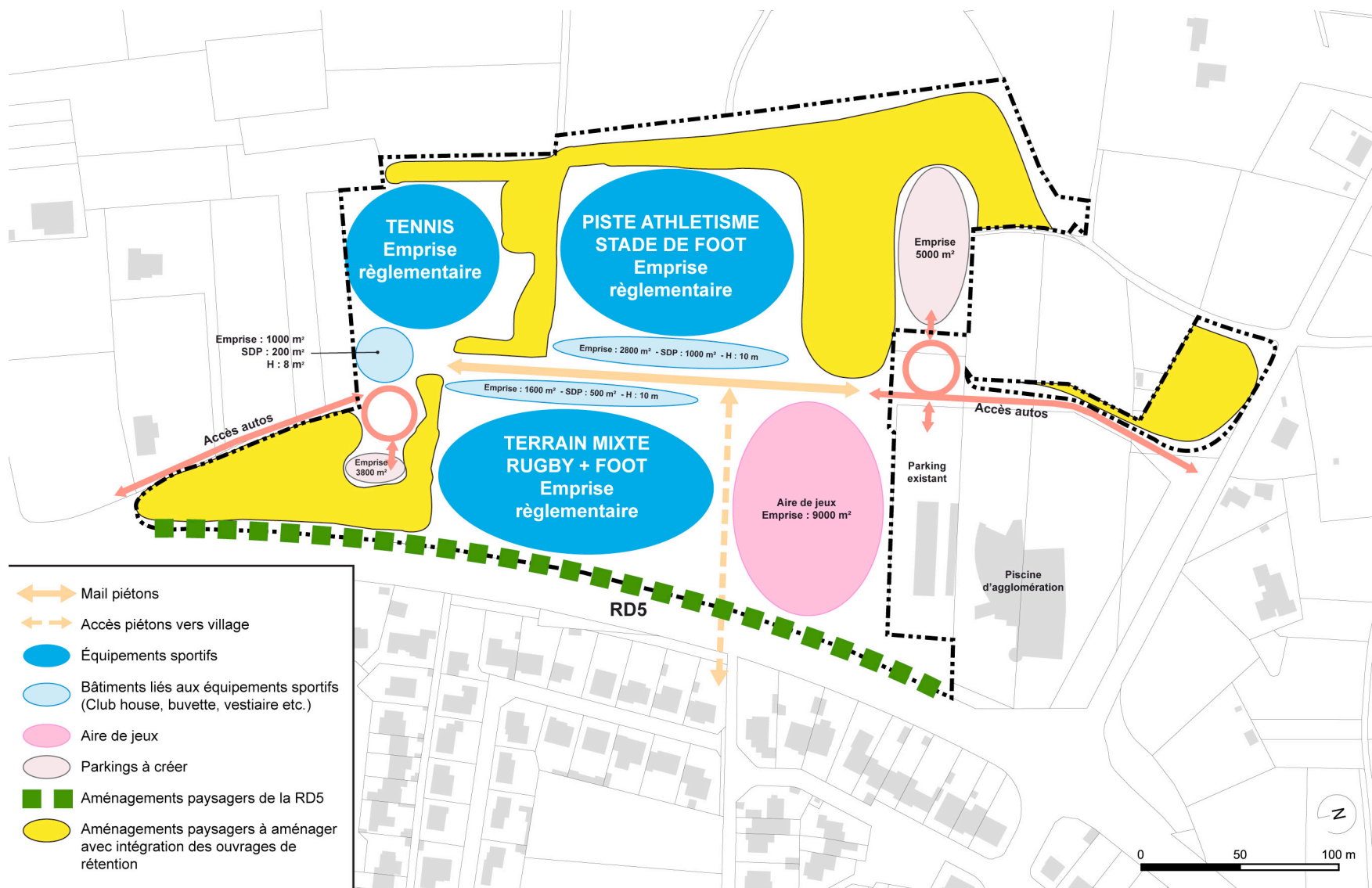
Cette zone a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS et d'un complément d'étude environnementale.

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

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

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

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



Localisation / situation

Situation dans la commune

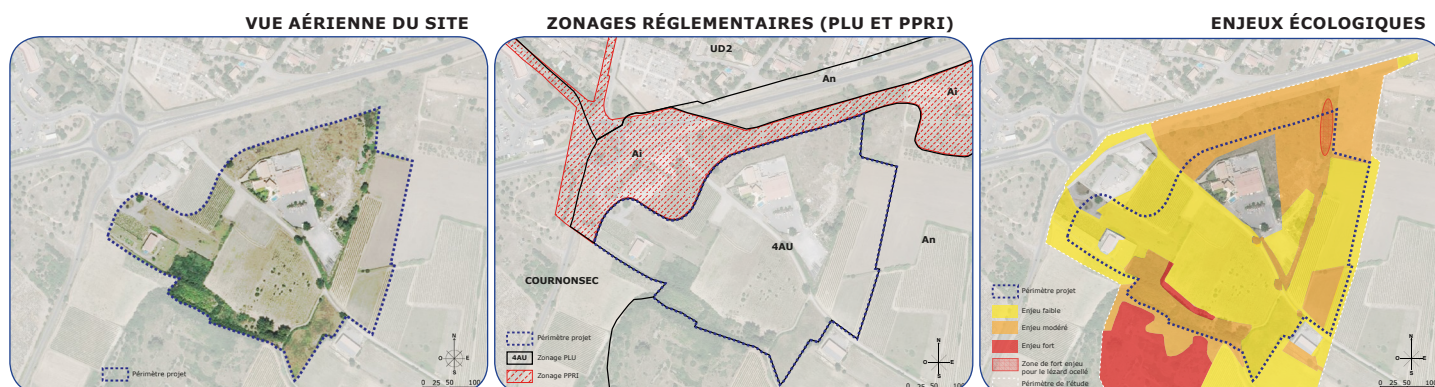
Bordant la route métropolitaine R5, le site de Cannabe s'étend en continuité Sud du village de Cournonterral, en limite communale de Cournonsec. Il bénéficie ainsi d'une situation stratégique en entrée de village et reste en interface directe avec la plaine agricole. Occupé par des vignes et des friches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

Situation au regard du document d'urbanisme

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

Enjeux spécifiques identifiés

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



Nature et objectifs

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

Les objectifs poursuivis :

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

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

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

Il s'agit dès lors :

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

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

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

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

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le programme global prévisionnel (environ 4,5 ha cessibles et 22.000 m² de surface de plancher) prévoit :

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

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

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

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

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

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

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

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

Il s'agit dès lors de :

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

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

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

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Sans objet

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

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

La desserte interne de lots sera assurée par :

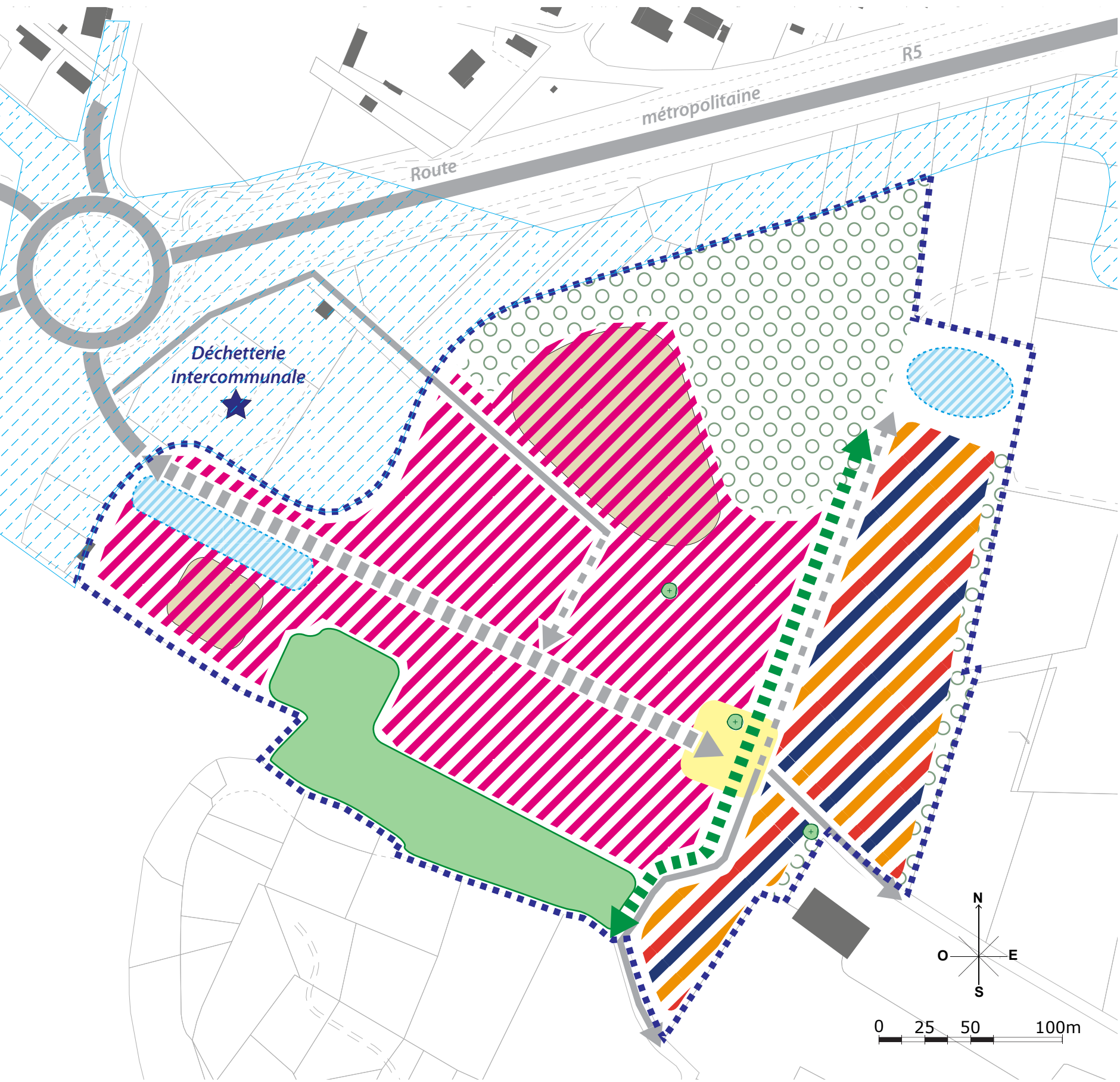
- une voie structurante (à créer) connectée à l'accès depuis la R5 jusqu'à l'espace public structurant,
- des voies de desserte (existantes ou à créer) dont le tracé de principe est localisé au schéma ci-après.

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

PHASAGE

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

Principes d'aménagement et de programmation



Légende

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE

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

CONFORTER LE PAYSAGE AGRICOLE ET BOISE, PROTEGER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

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

STRUCTURER L'AMENAGEMENT SUR UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS

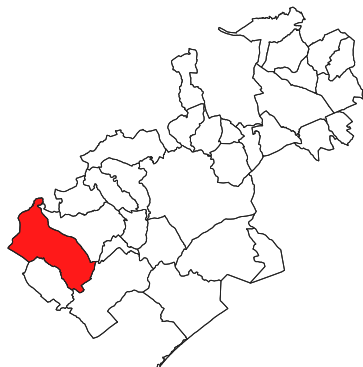
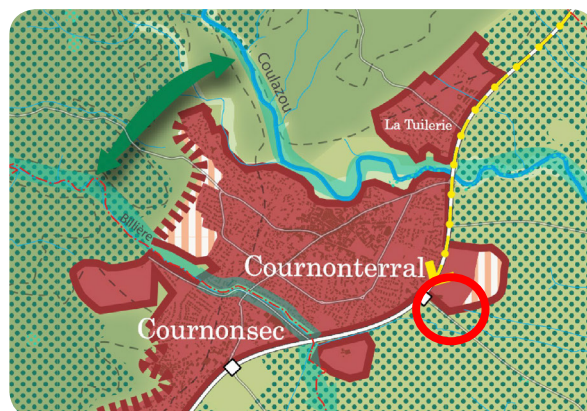
- espace public structurant à créer / aménager participant à l'attractivité urbaine
- carrefour structurant
- voie structurante
- voie de desserte

GERER LES EAUX PLUVIALES

- localisation préférentielle des bassins de rétention

AFFECTATION DES ESPACES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- dominante économique
- mixité fonctionnelle : économique, agricole

localisation de la commune**extrait du SCoT révisé**

Caractérisation du site

Le périmètre de la présente OAP comprend la construction d'un nouveau Gymnase. D'une surface de 7 800 m², le périmètre intègre une partie des parcelles AS 211, AS 212, AS 213, AS 284, AS 315, AS 316, AS 324.

SITUATION AU REGARD DU PROJET MÉTROPOLITAIN

Le site est déjà intégré, dans le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019, dans le tissu urbanisé existant et engagé. Il est prévu que la Route Métropolitaine n°5 (RM5) constitue un axe majeur potentiel de transport en commun. En effet, un projet de BusTram est en cours et prévoit la création d'une ligne reliant Cournonsec à la future ligne 5 de tramway, en passant par la commune de Courronterral.

SITUATION AU REGARD DU PLU

Le site du Gymnase est compris dans la zone de la plaine des sports identifiée dans le PADD. Il vise à étoffer le pôle d'équipements publics en extension Est de la RM5.

Par ailleurs, le secteur s'inscrit dans le secteur 5AUc de la zone 5AU destinée à une urbanisation en extension pour des équipements d'intérêt collectif et services publics dont la création est organisée par les Mises en Compatibilité du PLU (dans le cadre de la Déclaration de Projet et de la Déclaration d'Utilité Publique). Le secteur 5AUc est réservé aux équipements publics sportifs.

Caractérisation du site

SITUATION DU SITE DANS LA COMMUNE

Le site d'implantation du projet de construction du Gymnase se situe en continuité Est du village de Cournonterral. Le site est cerné par :

- A l'Ouest : des secteurs d'habitat, la piscine métropolitaine Poséidon et la route métropolitaine RM5
- A l'Est : la zone agricole et notamment des terres cultivées (vignes principalement)
- Au Nord : une aire de stationnement, le complexe sportif Georges Frêche et la route métropolitaine RM185
- Au Nord-Ouest : le projet de lycée
- Au Sud : la route métropolitaine RM114

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

Localisation du site



INTÉGRATION DU GYMNASE DANS UN PROJET GLOBAL

Le projet s'intègre dans un ensemble global où il est prévu qu'un lycée s'implante à proximité du gymnase et des équipements existants (piscine métropolitaine Poséidon, complexe sportif Georges Frêche) afin de constituer un pôle d'équipements publics à l'Est de la RM5. Le gymnase sera utilisé par les futurs lycéens pendant les heures de cours et par les associations sportives communales durant les périodes extra-scolaires.

Le gymnase se greffe à une aire de stationnement qui a été réalisée en partie pour la piscine métropolitaine et le complexe sportif Georges Frêche. Il se situe également à proximité de la RM5 qui fait l'objet d'un réaménagement en vue d'accueillir une voie de BusTram et ses arrêts ou plateformes multimodales qui pourront l'accompagner.

Vue aérienne du site

- Route métropolitaine RM5
- Anciens équipements sportifs
- Salle communale Victor Hugo
- Complexe sportif Georges Frêche
- Projet de construction du lycée
- Piscine Poséidon



Enjeux agri-environnementaux et urbains

ENJEUX URBAINS

Le projet s'insère dans un système équipé mais non résidentiel en partie déjà constitué, à diverses échelles, au sein de la commune ayant une vocation intercommunale. A proximité de la partie urbanisée de Cournonterral, le projet est également bordé par les routes métropolitaines reliant la commune au reste du territoire (RM5 et RM114). Aussi, le secteur est desservi par diverses liaisons douces et en transports collectifs existants (voies piétonnes et cyclistes) mais également en projet (voie de BusTram notamment).

En termes d'équipements, le projet s'inscrit en continuité avec des équipements ludiques et sportifs déjà réalisés : la piscine métropolitaine Poséidon et le complexe sportif Georges Frêche. L'arrivée d'un gymnase confortera le pôle d'équipements publics. Également, le gymnase s'inscrit en lien avec le projet de construction d'un lycée et de ses accès multimodaux.

Il existe donc un enjeu fort de connexion entre le projet de lycée et le futur équipement mais aussi entre le futur équipement et ceux déjà existant (complexe sportif et piscine métropolitaine) permettant les usages attendus. Le futur Gymnase doit également s'articuler avec le centre-ville et les accès multimodaux existants ou en projet.

ENJEUX DE DESSERTES ET DE MUTUALISATION DE STATIONNEMENTS

Le projet s'implante au contact des aires de stationnements existantes qui ont été réalisées pour la piscine communautaire et le plateau sportif. Cela permet leur mutualisation sans extension, et de tirer profit des voies de dessertes déjà existantes.

Par ailleurs, le projet de BHNS sur la RMS permettra d'accroître nettement l'accessibilité du site, justifiant d'autant plus de l'implantation stratégique du gymnase.

ENJEUX AGRI-ENVIRONNEMENTAUX

Le projet se situe dans la plaine agricole de la commune : entre les vignes et les autres cultures agricoles. Cet ensemble agro-paysager ouvert est classé en sites Natura 2000 et ZNIEFF type II « Plaine de Fabrègues-Poussan ». Dans cette plaine, la vaste mosaïque de zones cultivées ponctuée de haies et de petits bois est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale.

Cet ensemble naturel offrant des potentialités biologiques importantes induit un enjeu de minimisation des impacts et de maintien des corridors écologiques (espèces faunistiques et floristiques).

En termes de risques, plusieurs risques majeurs sont recensés sur le territoire communal mais ne concernent pas directement le projet.

Enjeux agri-environnementaux et urbains

SCHÉMA DES ENJEUX AGRI-ENVIRONNEMENTAUX ET URBAINS



Anciens équipements sportifs

Piscine métropolitaine Poséidon

Projet de gymnase

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiment à caractère industriel, commercial, agricole ou d'équipements publics
-  PPRI
-  Implantation des équipements publics projetée
-  Espace paysager et écologique à aménager
-  Liaison douce existante ou à créer
-  Liaison agricole à créer/prolonger
-  Voie de BusTram en projet
-  Arrêt de BusTram projeté

Objectifs agri-environnementaux et urbains visés

Le projet de construction du Gymnase répond aux objectifs suivants :

- Compléter le futur équipement scolaire (lycée)
- Répondre aux besoins des associations extra-scolaires
- Créer un pôle sportif : compléter l'offre en équipements sportifs de plein air déjà présents sur le territoire

Ceci vise à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- « **Valoriser l'environnement et le cadre de vie** » : le projet se veut économe en espace, grâce à la compacité du bâtiment. Il prévoit également de s'implanter à proximité immédiate des autres équipements et des arrêts de transports collectifs, réduisant ainsi les nuisances, notamment atmosphériques.
- « **Promouvoir en priorité un renouvellement urbain harmonieux et maîtrisé : une ville de proximité** » et notamment « Valoriser les centralités et la mixité des fonctions pour structurer le développement urbain » : le projet communal prévoyait, au moment de la rédaction du PADD, le rapprochement du complexe sportif de la piscine métropolitaine qui était alors en construction. Cet objectif, repris dans l'OAP Plaine des Sports, est en partie réalisé puisque la piscine a été inauguré en décembre 2010 et le nouveau complexe sportif en décembre 2018 (un terrain de grand jeu, un club house, un bâtiment alloué aux vestiaires et locaux techniques et des gradins). Viennent en complément du complexe sportif : quatre terrains de tennis, etc. La construction d'un Gymnase renforcera cette offre en équipements sportifs et de loisirs. L'objectif du PADD serait alors pleinement atteint.
- « **Articuler une mobilité maîtrisée** » et notamment :
 - « Offrir dans l'ensemble de la commune une meilleure accessibilité pour tous les modes de déplacements » : à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement d'une voie de BusTram reliant Cournonsec au terminus de la future ligne de tramway n°5 en passant par la commune de Cournonterral est en cours. Construire un pôle d'équipement à proximité de ce futur réseau améliore l'accessibilité aux équipements.
 - « Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces » : sont compris dans le projet du gymnase notamment des abris-vélos ainsi que des cheminements doux pour accéder à l'équipement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS URBAINS ET AGRI-ENVIRONNEMENTAUX

◦ **Orientations d'aménagements urbains**

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

Également, le projet prévoit de se relier au réseau de voies de liaisons douces depuis le futur équipement vers l'ensemble du pôle d'équipements publics mais aussi vers le centre (et donc vers les commerces, services, et autres équipements). En ce sens, il est prévu que le gymnase se connecte avec l'aire de stationnement et le projet de lycée.

Ainsi, les usagers pourront se rendre au gymnase depuis le centre, les arrêts de transports en commun et les équipements déjà présents, par divers mode de déplacement et en empruntant des voies douces. De plus, un espace dédié aux vélos est prévu.

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

Le projet prévoit une plate-bande paysagère et écologique entourant le bâtiment produisant à la fois un habitat pour la petite faune locale et apportant une qualité paysagère au site. Le bassin de rétention situé au Sud de la construction est conservé. Il offre un espace qui peut être valorisé d'un point de vue paysager mais aussi écologique grâce aux plantations favorables à l'habitat de l'avifaune.

PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement prévoit la construction d'un gymnase desservi par une connexion avec l'aire de stationnement existante ainsi qu'avec le futur lycée. Le bassin de rétention est maintenu et un espace paysager autour de la construction est prévu. La hauteur du bâti est d'environ 15 mètres.

La surface de plancher est estimée à environ 2 500 m².

PHASAGE

La constructibilité du secteur 5AUC (correspondant à l'OAP) est immédiate. L'échéance d'ouverture du gymnase est fixée à l'horizon 2025.



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

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

- aménagement paysager à dominante végétale

GESTION DES FAUX PLUVIALES

- bassins de rétention existant

AFFECTATION DES ESPACES ET DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

ORGANISATION DE L'ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- existante
- futur

Modes actifs

- itinéraire modes doux