

**REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 10 MAI 2023  
PROCES VERBAL**

**Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cournonterral  
dans le cadre du projet de construction d'un gymnase municipal**

Dans le cadre du projet de construction d'un gymnase à Cournonterral, la réunion d'examen conjoint sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cournonterral, prévue à l'article L.153-54 Code de l'Urbanisme, s'est tenue le 10 mai 2023 en Préfecture de l'Hérault, Salle Erignac, sous la présidence de Monsieur Alexis DARRAS, Directeur Général des Services de la Commune de Cournonterral.

**Présents :**

- Didier SOUSTELLE, DDTM34 Chargé de mission urbanisme,
- Corinne ROUX-LAGET, DDTM34 Cheffe adjointe Service Territoire et Urbanisme,
- Alexandre PAILHES, Chambre d'Agriculture de l'Hérault Chargé de mission Aménagement,
- Raphaël CARBONNEAU, Agence Robin et Carbonneau, Urbaniste Architecte,
- Manon SEGURET, bureau d'études Biotope, Cheffe de projet,
- Delphine GONCALVES, bureau d'études Biotope, Directrice de projet,
- Catherine VACHER, Montpellier Méditerranée Métropole, Cheffe de secteur Plaine Ouest,
- Caroline FRIOL, Montpellier Méditerranée Métropole, Directrice Déléguée Planification Environnement,

- Tristan PICHOT, ARAC Occitanie, Responsable d'opérations,
- Christophe VARNOTEUX, ARAC Occitanie, Responsable d'opérations,
- Pierre PAGEAU, Région Occitanie, Chargé de mission DAI,
- Benoît CELIE, Région Occitanie, Directeur de l'Aménagement et de l'Immobilier,
- Alexis DARRAS, Commune de Cournonterral, Directeur Général des Services

**Absents :**

- Conseil Départemental de l'Hérault,
- Christian POUJOL, Président de la chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault,
- SNCF Réseau
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault

**Cadre réglementaire et objectif de la réunion :**

Monsieur **DARRAS** remercie l'ensemble des participants à cette réunion et rappelle qu'il appartient à la Commune de recueillir l'avis des personnes publiques associées au sein d'une réunion dite « *d'examen conjoint* » consacrée à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cournonterral avec le projet de gymnase à Cournonterral, objet d'une demande de déclaration de projet portée par la Commune conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Ce projet est à resituer dans le cadre d'une opération plus globale de construction du lycée par la Région Occitanie et de la réalisation des accès multimodaux (cheminements doux, voies de desserte, aire de transports scolaires, etc.) par Montpellier Méditerranée Métropole, qui a fait l'objet d'un examen conjoint préalable des PPA immédiatement avant cette réunion.

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

Un support visuel est projeté pour les participants simultanément à la présentation.

### **1/ Présentation du projet :**

**M. DARRAS** présente le projet, à savoir la réalisation d'une halle des sports à proximité directe du futur lycée, à l'Est de la RM5.

Avec plus de 2000 usagers prévus par semaine, cet équipement proposera des prestations permettant la pratique du sport de compétition au niveau régional.

La Halle des Sports répond à un double besoin :

- accueillir les cours d'Education Physique et Sportive des élèves du futur lycée (mise à disposition de créneaux horaires à hauteur de 82h) ;
- proposer aux associations sportives locales un équipement adapté à leurs besoins pour les entraînements et l'organisation des compétitions (notamment volley-ball, tennis de table, tambourin, fitness-zumba, judo, aikido, karaté, boxe, gymnastique, etc.). Les activités sportives sont actuellement disséminées sur différents équipements vétustes ou trop étroits.

Au rez-de-chaussée : une grande salle de 1250 m<sup>2</sup> sur 9m de hauteur permettant la pratique en compétition du volley-ball, tambourin, tennis de table, handball, badminton et basket-ball. Elle comprend également une structure artificielle d'escalade (SAE), de niveau départemental, avec 16 voies, un espace convivialité pouvant servir de salle de réunion de 130 m<sup>2</sup>, des vestiaires et sanitaires.

A l'étage : une tribune de 250 places, une salle d'arts martiaux et d'expression de 340 m<sup>2</sup>.

Le tambourin aura une place de choix dans cet équipement, qui pourra devenir une référence régionale en matière de compétition indoor.

Le projet intègre une centrale photovoltaïque (441 modules, puissance 180 kilowatt crête), de la géothermie et des stationnements mutualisés.

Il est actuellement en phase d'APD et portera sur une surface utile de 2 900 m<sup>2</sup>.

**M. DARRAS** salue la collaboration étroite entre les trois maîtres d'ouvrage de cette opération, la Région pour la construction du lycée, la Métropole pour les aménagements des accès multimodaux et la ville de Cournonterral pour le gymnase.

Enfin, il rappelle que la Commune mène une étude urbaine en parallèle de l'élaboration du PLUi, qui vise notamment à créer un nouvel axe mettant en relation une allée, partant de l'Ouest avec le centre historique et le Château Mallet –appelé à devenir la nouvelle mairie– se prolongeant jusqu'au futur lycée. Cela en irriguant l'esplanade et les écoles existantes, le terrain de tambourin, les anciens terrains de sports et la salle polyvalente Victor Hugo.

**M. CARBONNEAU** complète en indiquant que la halle de sports vient compléter l'offre d'équipements publics, qu'elle s'insère dans une logique mutualisée des espaces publics (notamment desserte routière et stationnements) et de connexion piétonne. On a un complexe qui existe déjà avec la piscine, le terrain de foot, les vestiaires et le club de tennis.

Le principal effort ici était de rationaliser la consommation foncière. On accompagne par le biais de la DP cette effort de rationalisation foncière.

## **2/ Les modifications des documents d'urbanisme :**

**M. CARBONNEAU** indique qu'il est compliqué d'appréhender cette procédure relative au gymnase sans appréhender celle relative au lycée en même temps. La synthèse de tout cela sera portée par le PLUi ; dans ce laps de temps, nous avons 2 procédures concomitantes qui modifient le PLU sur leurs propres périmètres.

Il précise que les évolutions du PLU sont nettement moindres que celles du projet du lycée.

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

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

L'OAP « Plaine des Sports » ne prévoit pas la construction d'un gymnase et classe le site d'implantation en zone d'aménagements paysagers à aménager.

Par conséquent, il est prévu d'apporter les modifications suivantes dans le cadre de la DP :

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

- création d'une voie douce vers le futur lycée et d'un parvis piéton entre le gymnase et l'aire de stationnement existante ;
- connexion du projet aux transports collectifs (métropolitain et scolaire) ainsi qu'aux espaces urbanisés de la commune ;
- création d'un espace naturel perméable ;
- superficie de l'OAP : 0,78 ha

#### **Modification de l'OAP existante « Plaine dédiée aux sports » :**

- suppression des éléments incompatibles à l'intérieur du périmètre de la DP

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

Le PADD ne prévoit pas explicitement le projet de gymnase et n'est pas compatible avec les DOO du SCOT de 2019 qui planifie le franchissement ponctuel de la RM5 pour des équipements publics.

Le PADD est modifié en conséquence.

### **Sur le règlement écrit et le règlement graphique :**

Le règlement et le zonage du PLU actuel classent le site du projet en zone naturelle NnsI destinée à recevoir les équipements publics à vocation sportive et de loisirs, d'intérêt collectif.

**M. CARBONNEAU** précise que les règles vont être modifiées pour permettre notamment une hauteur nécessaire pour l'imbrication verticale des fonctions au sein du gymnase avec là aussi une économie de foncier et donc d'impact.

#### **Adaptation du règlement graphique**

Création d'une nouvelle zone à urbaniser (5AU) avec un secteur (5AUc). 5AUc : 0,78 ha.

#### **Adaptation du règlement écrit**

- Création d'une nouvelle zone à urbaniser (5AU) avec 1 secteur : 5AUc correspondant au gymnase
- Des règles différentes pour le secteur 5AUc :
  - articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites / admises sous conditions
  - article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 10 : Hauteur des constructions
- article 12 : Stationnement
- article 13 : Espaces libres et plantations

### **3/ Observations :**

**M. PAILHES** pour la Chambre d'Agriculture considère que l'on ne peut effectivement pas dissocier l'analyse du projet de gymnase de celui du lycée présenté lors de la réunion immédiatement précédente. Il évoque les mêmes remarques concernant les distances par rapport aux cultures ; la question se posant peut-être ici plus fortement dans la mesure où nous sommes à proximité de parcelles en vignes (déclarées PAC 2021).

**M. DARRAS** rappelle qu'un chemin sépare le projet des parcelles évoquées. Le voisinage est plutôt entre le bassin et la vigne qu'entre le bâtiment et la vigne.

**M. PAILHES** évoque une zone tampon de 20m autour de la parcelle cultivée. Pour éviter des conflits d'usage notamment. Selon la réglementation actuelle, l'exploitant ne pourrait en effet plus traiter dans ces 20m. Concrètement, il est obligé d'arracher.

**Mme FRIOL** demande pourquoi, s'il ne traite pas, l'exploitant est obligé d'arracher.

**M. PAILHES** confirme que dans la pratique l'exploitant est obligé d'arracher ; il y a des traitements même en agriculture biologique.

**M. CARBONNEAU** indique que seule une petite pointe de l'emprise est concernée.

**M. PAILHES** préconise de se rapprocher de l'exploitant pour connaître les moments de traitement et les produits utilisés. Travailler sur une charte de bon fonctionnement, de bonnes pratiques avec l'exploitant.

**Mme SEGURET** évoque la mise en place de haies sur d'autres projets.

**M. PAILHES** reconnaît que les haies peuvent faire partie des solutions. L'agriculteur, en fonction des matériels techniques et des produits utilisés peut réduire cette distance aussi. Des haies végétalisées de haute tige peuvent être pertinentes. Il met en avant l'antériorité de la présence des cultures.

**M. DARRAS** rappelle l'action de la Commune menée depuis 2020 concernant la protection des terres agricoles sur Cournonterral à travers des procédures d'urbanisme anti cabanisation. Des dizaines de procédures sont en cours et un budget annuel de 50 000 euros est affecté à la préemption dans ce cadre, avec une adjointe à l'urbanisme particulièrement impliquée.

**M. CARBONNEAU** propose de voir avec la maîtrise d'œuvre du gymnase la possibilité de translater le projet de quelques mètres pour améliorer cette distance vis-à-vis des cultures.

**M. DARRAS** indique que le projet est en phase APD. On peut examiner avec le maître d'œuvre ce qu'il est possible de faire à la marge.

**Mme ROUX-LAGET** indique que la DDTM n'émet pas d'observations. Renvoi à l'avis DDTM transmis à la MRAE.

Sans autres observations relatives à la modification du PLU de Cournonterral, Monsieur DARRAS, rappelle que le procès-verbal de cette réunion sera joint au dossier soumis à enquête publique.

**Avis des participants :**

- DDTM34 : sans observations
- Chambre d'Agriculture : avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques (distance de retrait, gestion des interfaces)
- Montpellier Méditerranée Métropole : avis favorable
- Région : avis favorable

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

La séance est levée.

Pour le Maire et par délégation,  
le Directeur Général des Services

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a horizontal line, representing the name Alexis DARRAS.

Alexis DARRAS