Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral

ANNEXE XIII -Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Elaboration du PLU approuvée par DCM le 2 mai 2013					
Procédures d'évolution du PLU	**Mise à jour** *Date d'arrêté*	**Modification** *Date d'approbation*	**Modification simplifiée** *Date d'approbation*	**Révision Simplifiée** *Date d'approbation*	**Mise en compatibilité** *Date d'approbation*
1ère	04/06/2014		DCM 06/03/2014		
2ème	09/07/201				
3ème	03/11/2014				
4ème	05/10/2018				

Délibération n° 15114

SEANCE ORDINAIRE DU 20 DÉCEMBRE 2017

*****

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille dix-sept et le vingt décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92
Etaient présents :
M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme P. DANAN, Mme C. DARDE, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J. DOMERGUE, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-N. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme S. JANNIN, M. L. JAOUL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, M. C. MEUNIER, Mme B. MICHEL, M. J.-P. MOURE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND , M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme B. ROUSSEL-GALIANA, Mme M-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSOUS, .
Pouvoir(s):
M. J.-M. ALAUZET à Mme I. GUIRAUD, Mme T. DASYLVA à M. A. EL KANDOUSSI, Mme C. DONADA à M. E. PASTOR, Mme J. FRÊCHE à M. J.-P. MOURE, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, M. A. LARUE à M. J. RAYMOND , Mme P. MIRALLES à M. F. ABERT, M. A. MOYNIER à M. G. BALAZUN, Mme C. NAVARRE à Mme V. BARTHAS-ORSAL, M. E. PENSO à M. R. CALVAT, M. J.-L. SAVY à Mme B. MICHEL, M. B. TRAVIER à M. G. CASTRE.

Absent(es):
M. D. BOUMAAZ, M. J.-M. DI RUGGIERO, Mme M. FOURCADE, Mme A. LLEDO, M. M. MAJDOUL

RELATIONS INTERNATIONALES, TOURISME, PARCS D'ACTIVITÉ – ZAC CANNABE - COURNONTERRAL - APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION - AUTORISATION DE SIGNATURE

M. G. PASTOR, Vice-Président de Montpellier Méditerranée Métropole, rapporte :

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), approuvé par le Conseil de Métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale.
Un des enjeux énoncé par le Schéma d'Accueil des Entreprises Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier d'« activités », notamment celles de type économie productive, vecteur de « richesse » et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirects (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activités.

Le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), approuvé en Conseil de Métropole le 29 mars 2017, énonce notamment que la Région Occitanie et Montpellier Méditerranée Métropole souhaitent renforcer l'investissement d'immobilier collectif et rééquilibrer l'économie du territoire en développant des activités productives et industrielles. De plus, la collaboration entre ces deux collectivités portera en priorité sur six filières prioritaires dont l'agroalimentaire, l'économie agricole et l'agroécologie, et plus particulièrement le développement des circuits courts et les projets en matière d'innovation agricole.

En complément de sa politique en terme de développement économique de son territoire, le Conseil de Métropole a approuvé, le 29 juin 2015, les orientations de développement de sa politique agroécologie et alimentaire (P2A). Celle-ci a notamment pour objectif de créer le socle du développement d'un appareil de production agricole d'amont en aval (production, transformation, distribution et commercialisation).

L'aménagement du site Cannabe, situé sur la Commune de Cournonterral, s'inscrit donc dans le Schéma d'Accueil des Entreprises Métropolitain, le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) et dans la politique Agro-écologique et Alimentation menée par Montpellier Méditerranée Métropole. En effet, il intègre au sein d'une même opération d'aménagement, un parc d'activités et un hameau agricole destiné à l'implantation de sièges d'exploitations agricoles. Cet aménagement permettra notamment de répondre aux demandes des entreprises "PME, TPE" artisanales et des agriculteurs locaux. Il contribuera aussi à renforcer, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, le maillage de parc d'activités mixtes dit de "proximité". Enfin, ce projet répondra aux critères d'excellence en termes de développement durable définis dans le SAE.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 17 février 2006, définit le site « Cannabe » comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cournonterrala, approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014, identifie le site «Cannabe » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme un secteur *« destiné à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre secours déconcentré du Capdaliech, un village de regroupement technique agricole ».* Le site est actuellement classé en zone 0AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU qui intègrera les conclusions des études en cours.

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le Conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du CGCT, des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de la compétence développement et aménagement économique, social et culturel, qui concourent à la création, l'aménagement ou la

gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. A ce titre, l'aménagement du site « Cannabe » est d'intérêt métropolitain.

Par délibération n°14064, en date du 28 septembre 2016, le Conseil de Métropole a défini les objectifs du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site Cannabe :
-répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de fait, permettre la création d'emplois,
-conforter les secteurs d'activités économiques proches (Frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de services,
-conforter l'agriculture de proximité et permettre l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
-participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
-assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole de Cournonterral,
-prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

Par délibération n°D2017-08, en date du 07 février 2017, le Conseil Municipal de Cournonterral a donné un avis favorable sur le projet d'aménagement du site « Cannabe ».

Par délibération n°14471, en date du 22 février 2017, le Conseil de Métropole a notamment approuvé les objectifs qui seront poursuivis dans la concession d'aménagement du site « Cannabe » et les missions qui seront confiées à l'aménageur. En application de la présente délibération le concessionnaire, appelé aussi aménageur, assurera notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, la réalisation des études et de toutes les missions nécessaires à l'exécution des travaux et équipements précités, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, la vente des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Par délibération n°14708, en date du 28 juin 2017, le Conseil de Métropole a approuvé :
-Le bilan de la concertation du public ;
-Le bilan de la mise à disposition du public de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact ;
-Les enjeux et objectifs de la ZAC aménagée sur le site Cannabe ;
-Le périmètre d'intervention, le programme, le bilan financier prévisionnel de la ZAC aménagée sur le site Cannabe.

Il est proposé au Conseil d'arrêter et d'approuver le dossier de création de la ZAC « Cannabe » constitué conformément dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et qui comprend notamment :
-Un rapport de présentation ;
-Un plan de situation ;
-Un plan de délimitation du périmètre ;
-Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone
-Le dossier de demande d'examen au cas par cas et la décision de dispense d'étude d'impact émise par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie ;
-Le régime applicable au regard de la Taxe d'Aménagement.

La ZAC « Cannabe » couvrira un périmètre d'environ 9 ha et permettra de proposer environ 45 000 m² de surface cessible permettant l'édification de 18 000 m² à 20 000 m² de surface de plancher, répartis entre la création d'un :
-parc d'activités destiné à accueillir des petites et moyennes entreprises et des équipements publics de superstructure ;
-hameau agricole permettant l'accueil de sièges d'exploitations et d'un équipement mutualisé à destination des agriculteurs.
De plus, la ZAC « Cannabe » intègre l'aménagement d'une oliveraie/amanderaie qui permettra de préserver et développer la biodiversité tout en intégrant la ZAC « Cannabe » dans son environnement paysager.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté "Cannabe" à Cournonterral,
- créer la Zone d'Aménagement Concerté "Cannabe",
- dire que les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

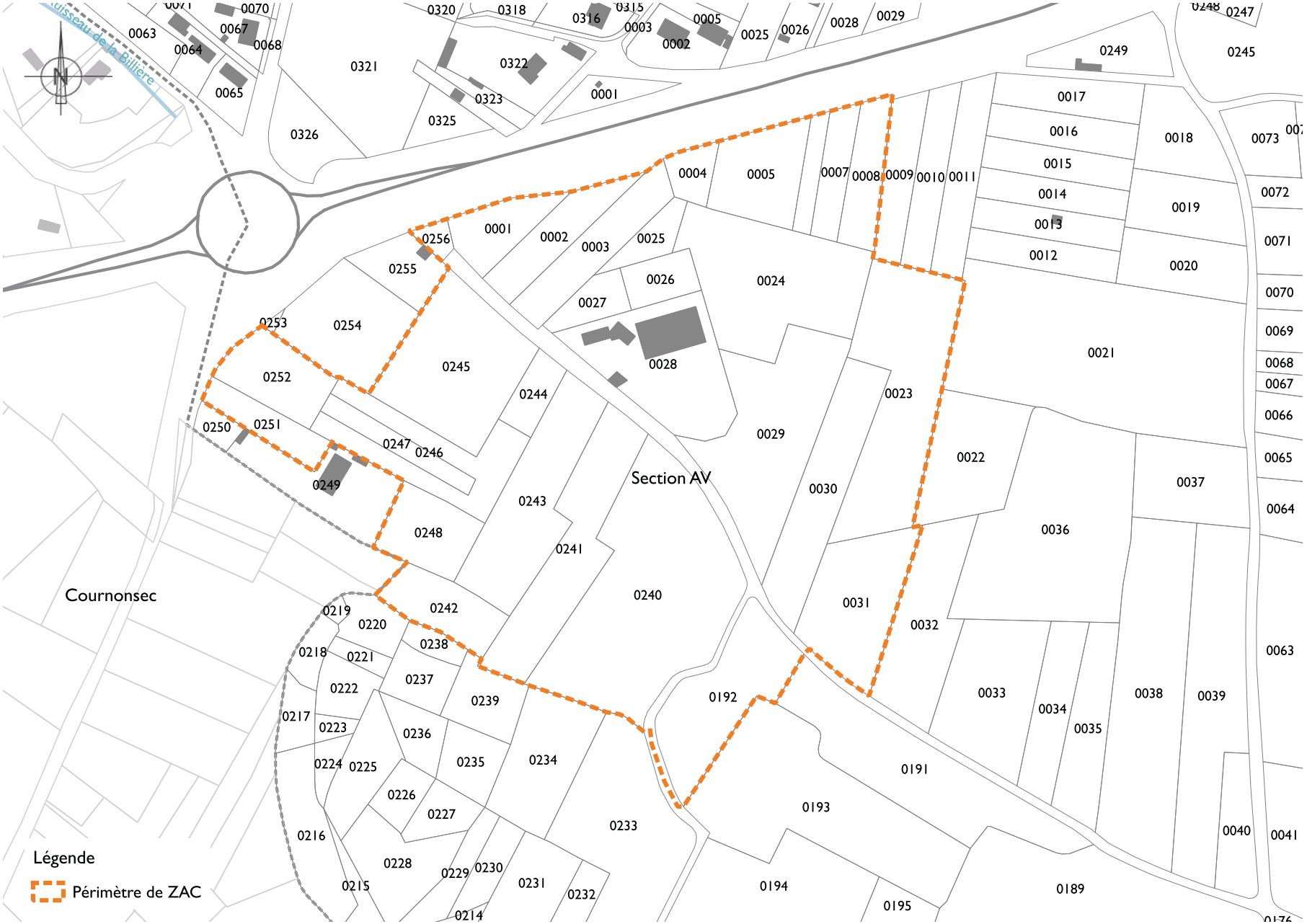
À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Certifié Exécutoire
Publié le : 28/12/2017
Déposé En Préfecture
Le : 28/12/17
Numéro de l'acte :
034-243400017-20171220-lmc1153034-DE-1-1

Fait à Montpellier, le 28/12/17
Pour extrait certifié conforme à l'original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.



Plan de délimitation du périmètre de ZAC sur le site de la Cannabe à Cournonterral

Source : Urban Projects

Montpellier Méditerranée Métropole

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC CANNABE

Commune de Cournonterral

Projet de création d'une Zone d'Activités Économiques

Dossier de création de ZAC

Préambule

1. Rapport de présentation

2. Plan de situation

3. Plan de délimitation du périmètre

4. Étude d'impact

5. Précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'Aménagement

6. Annexes

URBAN PROJECTS
Urbanistes Programmistes

Montpellier Méditerranée Métropole

Préambule

L'équipe travaillant sur la conception du projet

Maîtrise d'ouvrage

Montpellier Méditerranée Métropole
50, place Zeus
CS 39556
34961 Montpellier CEDEX 2

Mandataire (études préalables)

SA3M - Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole
Étoile Richter
45, place Ernest Granier
CS 29502
34960 Montpellier

Urbaniste

Mandataire
Urban Projects
58, avenue Georges Clémenceau
34000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

Co-traitant
AGIR EN VILLE
11, rue Montgrand
13007 Marseille
architectes@agirenville.com

Rappel réglementaire du code de l'urbanisme

Section I : Création des zones d'aménagement concerté

Article R 311-1

L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'État, une collectivité territoriale ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone.

Article R 311-2

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du III de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Article R 311-3

Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.

Dans les autres cas, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone adresse le dossier de création à l'autorité compétente pour la créer. Dans le cas prévu à l'article R. 311-4, elle l'adresse également à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en vue de recueillir son avis.

Article R 311-4

Lorsque la création de la zone est de la compétence du préfet, le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle il est envisagé de créer la zone ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent émet préalablement un avis sur le dossier de création.

L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de création.

Article R 311-5

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

a) Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;

Rappel réglementaire du code de l'urbanisme

b) Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué.

1. Rapport de présentation du dossier de création de ZAC

Urban Projects / Agir en Ville - 58, avenue Georges Clemenceau, 34 000 Montpellier - contact@urbanprojects.fr - www.urbanprojects.fr

1. Rapport de présentation du dossier de création de ZAC

Sommaire

1. Objet et justification de l'opération 5

A. Équipements
B. Contexte et expression des besoins

2. Description du site et de son environnement 7

A. Paysages
B. Contexte climatique
C. Réseau hydrographique
D. Risques naturels
E. Démographie
F. Catégories sociales et revenus
G. Environnement économique de la commune

3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier 13

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu 14

A. Présentation du projet retenu
B. Un projet cohérent avec les dispositions d'urbanisme en vigueur
C. Au regard de l'environnement naturel et paysager
D. Au regard de l'environnement urbain et social
E. Justification économique de la ZAC

1. Objet et justification de l'opération

Article L311-1 du Code de l'Urbanisme : « Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Montpellier Méditerranée Métropole a souhaité, face au déficit de foncier à vocation économique sur la commune de Cournonterral, mettre en œuvre un développement maîtrisé en prenant l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.
Comme l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme le mentionne, l'opération doit avoir pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains.
La notion d'équipements renvoie à celle de desserte par les voies et les réseaux. Celle d'aménagement est plus complexe : l'article L 300-1 énonce des objectifs formulés en termes généraux et c'est la jurisprudence qui a permis de fixer des objectifs plus généraux.
Le projet doit en plus soit :

- porter sur une partie significative du territoire que l'on ouvre à l'urbanisation, notamment par l'installation ou le renforcement d'équipements,
- quel que soit le périmètre de la zone, assurer une combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses.

A. Équipements

Le projet de ZAC comporte la réalisation d'équipements permettant une desserte des terrains la composant.

La création de ZAC se justifie par le fait qu'elle correspond à un projet global de développement à long terme et qu'elle bénéficie à l'ensemble de la population. En effet, des équipements d'intérêt général sont prévus sur le site (cheminements, bassins de rétention). L'ensemble de ces équipements participent à la cohésion et l'intégration du projet dans le cadre du développement communal et métropolitain. Il répond également aux exigences environnementales, notamment en termes de préservation de milieu et espèces protégées présents dans le périmètre de ZAC. De plus, elle répond à des préconisations architecturales qui participent en grande partie à l'intérêt de l'opération.

La ZAC est une procédure d'urbanisme qui vise à aménager et diviser le foncier. Cette procédure gère aussi le volet financier et vit et évolue dans le temps. Une certaine souplesse existe avec la modification du dossier de réalisation (selon la précision du programme global des constructions). Elle permettra de s'adapter aux besoins des entreprises et au découpage foncier pour la commercialisation.

B. Contexte et expression des besoins

La commune de Cournonterral se situe dans la région Occitanie, dans le département de l'Hérault, à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de Montpellier.

Située dans la Métropole de Montpellier Méditerranée, Cournonterral fait partie du plus grand pôle urbain du département et de l'ancienne région Languedoc-Roussillon. La commune se situe sur un secteur attractif pour le développement d'activités économiques à l'échelle locale, de type artisanat ou commerce de gros du fait de sa proximité avec Montpellier. De nombreuses demandes d'implantation d'activités artisanales et viticoles sont enregistrées. Il existe également une volonté d'implanter des entreprises de vente directe aux particuliers et aux professionnels et des équipements publics dans le secteur.

Montpellier Méditerranée Métropole (3M) a demandé à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), de lancer des études pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur la commune ayant pour finalité une Zone d'Activités Économiques (ZAE) sur une superficie d'environ 9 ha (voir périmètre du dossier).

Les besoins fonciers ont été recensés auprès des entreprises et agriculteurs de la commune. Nombre d'entre-eux, dans la perspective de développement de leur activité, ont formulé le souhait de pouvoir établir leur locaux dans une zone dédiée et ce notamment dans le souci de préserver la qualité de vie dans le centre urbain où ils sont actuellement implantés. Les demandes émanent d'entreprises artisanales liées au BTP (maçonnerie, terrassement, peinture, vente directe...) mais aussi d'agriculteurs désireux de déplacer ou créer leur siège d'exploitation en dehors des quartiers pavillonnaires.

1. Objet et justification de l'opération

Il existe également une demande de relocalisation de la caserne intercommunale des services d'incendie et de secours qui est actuellement implantée dans un lotissement d'habitat et des services techniques de la commune de Cournonterral.

Le projet d'implantation est envisagé sur le site de Cannabe, secteur situé au sud de Cournonterral en limite de Cournonsec et plus précisément au sud du rond-point de Cournonsec et de la déchetterie, en bordure de la route départementale D5.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité avec la présence de voies structurantes à l'échelle départementale et métropolitaine : la RD613 qui relie toutes les communes situées dans la Plaine de Fabrègues depuis Montpellier jusqu'à l'échangeur de l'A9 situé sur la commune de Poussan, la RD5 qui dessert de nombreuses communes de l'ouest montpellierain, telles que Cournonsec, Pignan, Lavérune, Montpellier et le future Liaison Intercommunale de Contournement Ouest de Montpellier (LICOM) qui facilitera l'accès au littoral en évitant le passage par le cœur de la Métropole.

La desserte locale du site est assurée par la route départementale D5 qui longe la zone d'implantation de la ZAC. Le giratoire de la D5 permet l'accès direct au secteur de Cannabe depuis les villages de Cournonterral et Cournonsec, deux axes majeurs de ces deux communes viennent s'y greffer : les avenues du Frigoulet et Armand Daney pour la première, et l'avenue de la Billière pour la seconde.

2. Description du site et de son environnement

A. Paysages

A.1. Grand paysage

Cournonterral se situe sur les contreforts du Causse d'Aumelas. Le village est situé en hauteur, dominant la plaine de Fabrègues à près de 65 mètres d'altitude. Trois entités paysagères se développent sur le territoire : l'espace urbanisé qui s'étale autour du noyau ancien, l'espace agricole dans la plaine à l'Est rythmé par des puech/pioch entre le massif de la Gardiole et le Causse d'Aumelas et l'espace naturel composé de garrigues et boisements à l'Ouest qui constitue le plateau d'Aumelas.

Le site de Cannabe fait le lien entre les zones urbanisées et la plaine agricole. Il n'est pas visible depuis les grands axes routiers, tant depuis l'A9 que la RD613. Depuis la RD114, dans le sens Vic-la-Gardiole - Cournonterral, quelques percées ouvrent des vues lointaines sur le secteur de projet. Seule la toiture de la construction à l'extrémité Sud du projet de ZAC est véritablement distinguée, notamment du fait qu'elle dispose d'une couverture en tôle qui réfléchit la lumière du soleil. Depuis la D5^{E}7 à l'Ouest, Cannabe est masqué par le Pioch de la Fontaine, aucune vue sur le secteur n'est possible.

A.2. Topographie - à l'échelle communale

Au nord du site de Cannabe se dessine la silhouette villageoise. Situé dans une cuvette dont le relief évolue positivement vers le nord et le Causse d'Aumelas, le village se trouve sur un point haut de 65 mètres NGF au nord du centre historique.

Le secteur de Cannabe est en revanche bien moins marquée par le relief. Située en plaine, la topographie évolue assez peu et de manière progressive.
En partie Sud, le secteur est néanmoins marqué par un relief proéminent : le pioch de la Fontaine qui culmine à 73 mètres NGF. Les boisements du pioch accentuent l'impression d'hauteur et donne au site un caractère particulier. Il s'agit aussi d'un atout majeur pour le projet, le pioch marquera la fin d'urbanisation et permettra de diminuer les impacts paysagers dans un contexte topographique relativement plat. Le point bas du site culmine à 50 mètres NGF. Il s'agit du ruisseau du Font Sauret qui borde la RD5 et le secteur de Cannabe.

Dans ce contexte, la topographie du site de Cannabe évolue progressivement et n'excède pas les 15 mètres de dénivelé. Il n'y a pas non plus de variation abrupte ou de talus trop marqué. Le point haut du périmètre de ZAC se trouve au pied du Pioch de la Fontaine, à environ 65 mètres NGF. Sur cette frange, on observe le seul talus majeur du secteur. Les pentes du site son orientées Sud - Nord-Est à l'Est et Sud - Nord à l'Ouest.

A.3. Paysages du site et environnement naturel proche

Les terrains sont actuellement exploités à des fins agricoles avec quelques parcelles en friche, notamment toute la partie Nord qui a été exploitée pour le stockage de déchets.

Le site est situé au pied du Pioch de la Fontaine. Il est un élément naturel qui apporte de nombreux avantages :

- il offre un belvédère avec des vues sur le grand paysage et le centre village de Cournonterral et Cournonsec,
- il offre un havre de fraîcheur en période chaude,
- il contribue à la préservation de la biodiversité des milieux,
- il permet de partitionner de façon naturelle le site.

Il faut également noter la présence de la déchetterie intercommunale, d'une entreprise de travaux publics, d'une société de location d'échafaudage, d'une habitation, une entreprise de location de salles de réception et un siège d'exploitation agricole qui domine le site de Cannabe en partie Nord. L'occupation humaine est très peu importante sur la partie Sud du site.
Sur Cannabe, le bâti, isolé, prend une grande importance et perturbe la perception paysagère de l'ensemble. Le site est faiblement pourvu en arbres de hautes tiges et renforce la perception du bâti malgré un végétal très présent par les cultures et friches.

Plusieurs murs de pierres sont présents sur le site. Ils épousent la topographie, bordent les chemins, captent la lumière. Ils sont témoins d'une histoire, d'un savoir-faire qu'il convient de garder. Ils peuvent être support de cheminements doux et de parcours au travers du secteur. Il est d'autant plus important de garder ce patrimoine car les murs nouvellement crées ne sont pas d'une qualité remarquable... Des murs en parpaings non enduits nuisent à la qualité générale du site.

2. Description du site et de son environnement

Le site est concerné par plusieurs mesures de protection environnementale.

- *Zones Natura 2000* :

Le site se trouve dans la zone Natura 2000 - Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Plaine de Fabrègues-Poussan, au titre de la directive Oiseaux.
À proximité du site se trouve également le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas qui concerne la partie Nord-Ouest de la commune, au-delà de la zone urbanisée.

- *ZNIEFF I et II (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)* :

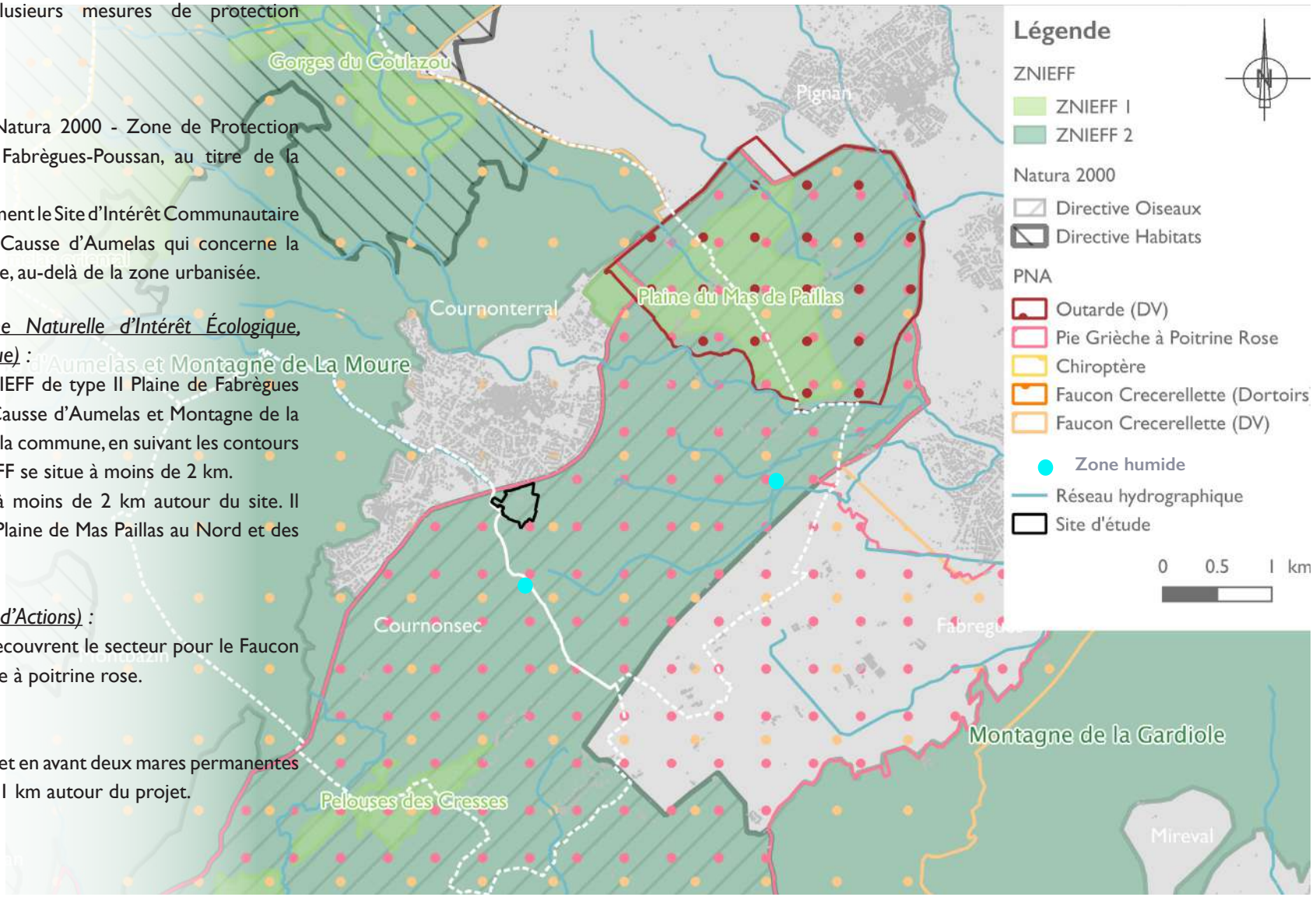
Le site est concerné par une ZNIEFF de type II Plaine de Fabrègues à Poussan. La ZNIEFF de type II Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure impacte le Nord-Ouest de la commune, en suivant les contours de la zone urbanisée. Cette ZNIEFF se situe à moins de 2 km.
Deux autres ZNIEFF se situent à moins de 2 km autour du site. Il s'agit des ZNIEFF de type I de la Plaine de Mas Paillas au Nord et des Pelouses des Cresses au Sud.

- *PNA (Plans Nationaux d'Actions)* :

Deux Plans Nationaux d'Action recouvrent le secteur pour le Faucon crécerellette et pour la Pie-grièche à poitrine rose.

- *Zones Humides* :

L'Inventaire des Zones Humides met en avant deux mares permanentes ou temporaires dans un rayon de 1 km autour du projet.



Mesures de protection de l'environnement à proximité du site d'étude

Source : Urban Projects

2. Description du site et de son environnement

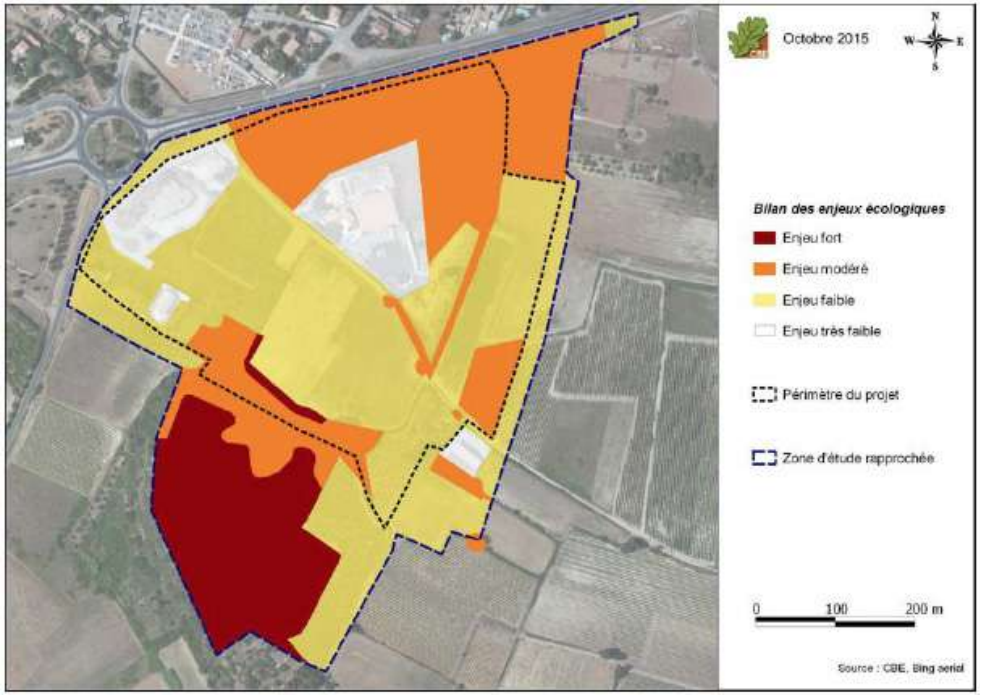
La zone de projet, en continuité du tissu urbain existant, se trouve déjà partiellement urbanisée et ne présente donc pas un enjeu majeur dans la fonctionnalité écologique locale. Pour autant, certains éléments sont à intégrer dans la conception du projet.

Des enjeux forts ont été définis dans la partie Sud de la zone d'étude, en dehors du périmètre du projet. Ils concernent des milieux ouverts de pelouses sèches avec de nombreux pierriers et murets, formant des biotopes propices à l'installation des reptiles et notamment du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards. Ces milieux ouverts possèdent également des zones buissonnantes favorables à la nidification d'une avifaune patrimoniale : les pies-grièches méridionales et à tête rousse, attendues sur ces habitats thermophiles.

De nombreuses autres espèces, dont certaines dites patrimoniales, bénéficient également de ces habitats. C'est le cas notamment pour l'entomofaune avec la présence potentielle de la Magicienne dentelée, et la présence avérée de la Proserpine et de la Zygène cendrée. C'est le cas également pour l'avifaune avec la présence de zones favorables à la nidification du Coucou geai, du Pipit rousseline et de la Linotte mélodieuse. Ces milieux sont également potentiellement favorables à diverses espèces de chiroptères, surtout en tant que zone de chasse.

Des enjeux modérés ont été identifiés sur divers habitats, et notamment sur :

- la friche au Nord-Est de la zone d'étude, biotope présentant des gîtes anthropiques favorables au Lézard ocellé ;
- les fourrés à Ormeau et pelouses, situés en périphérie Sud-Ouest du périmètre du projet, formant des habitats d'intérêt pour la Zygène cendré ;
- les milieux arborés, comprenant les boisements au Sud-Est du périmètre du projet, les trois arbres remarquables situés le long de la route de Cannabe (habitats abritant des cavités favorables à la nidification de la Huppe fasciée, du Petit-duc scops ou encore de la Chevêche d'Athéna) et les linéaires arborés propices aux déplacements de chiroptères au niveau de la zone d'étude.



2. Description du site et de son environnement

B. Contexte climatique

La commune de Cournonterral se trouvant dans l'Hérault, à proximité de la Méditerranée, le climat de la zone est de type méditerranéen. Ponctué par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides, les épisodes pluvieux maximaux se produisent à l'automne. Toutefois, avec en moyenne 654,6 mm d'eau par an, la région est caractérisée par une pluviométrie moyenne.

La température moyenne annuelle s'élève à 14,7°C.
Pendant l'été, les moyennes annuelles maximales sont caniculaires et avoisinent les 30°C. En hiver, la moyenne des maximales se situe autour des 12°C.
Des pics de températures hivernales peuvent être enregistrés aux alentours des 20°C. Les températures moyennes minimales sont rarement négatives.

La pluviométrie sur le secteur est caractéristique du climat méditerranéen. Après une période de sécheresse durant l'été, les précipitations sont abondantes et violentes durant l'automne. Le réchauffement de la mer Méditerranée tout au long de l'été et la baisse rapide des températures terrestres à l'automne forment une dépression qui se déplace vers le Nord et qui est ensuite bloquée par la chaîne des Cévennes. Elle provoque de violentes précipitations localisées au Sud du relief. Ces événements pluvieux sont appelés épisodes cévenols.

L'ensoleillement sur la commune est supérieur à la moyenne nationale. Avec près de 2 915 heures d'ensoleillement en 2015, cela correspond à 121 jours de beau temps sur l'année, contre 1 850 heures en moyenne en France.

Les vents dominants dans le secteur ont une direction dominante vers l'Ouest et le Nord-Ouest. La direction Sud-Est est la seconde direction majeure. Les vents les plus forts sont enregistrés durant l'hiver (moyenne de 8 kts en décembre), et les plus faibles de mai à novembre (avec une moyenne de 3 kts sur cette période).

C. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique à proximité du site de projet est relativement important par le nombre de cours d'eau qui sillonnent le territoire. Cependant, majoritairement composé de ruisseaux non pérennes, celui-ci n'est que peu signifiant en dehors des périodes pluvieuses. Le cours d'eau majeur sur le territoire communal est le Coulazou. Long de près de 30 km, il s'écoule de Nord-Ouest en Sud-Est, au nord du tissu bâti cournonterralais pour confluer vers la Mosson dans l'Ouest montpellierain, dans les garrigues du massif de la Gardiole à Fabrègues.

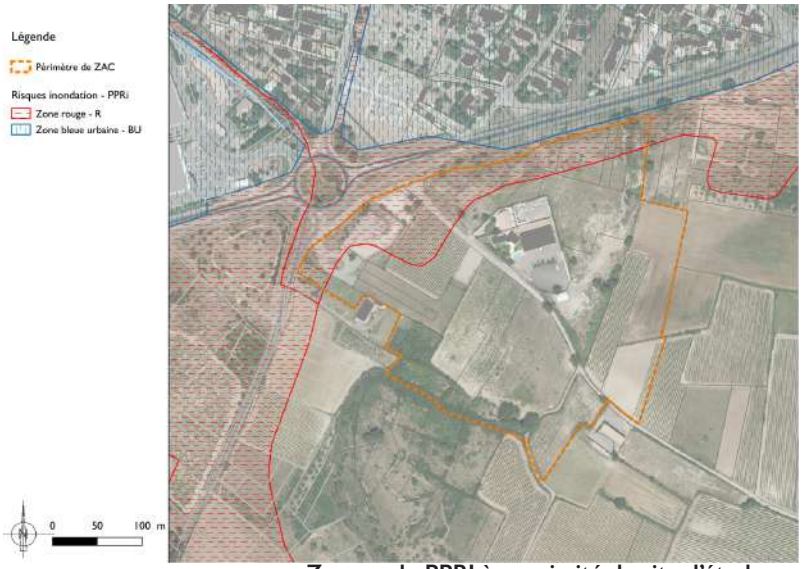
À proximité immédiate du site, le Font Sauret, longeant le site d'études d'Ouest en Est, est issu d'une défluence de la Bilière, cours d'eau intermittent qui marque la limite communale entre Cournonterral et Cournonsec du Nord au Sud, au niveau du rond-point de Cournonsec. Le second ruisseau issu de cette défluence est la Bilière ouest dont le lit borde la limite ouest du site d'études.

D. Risques naturels

La commune de Cournonterral dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) pour la Vallée du Coulazou. Elle est fortement impactée par le risque inondation. Depuis 2003, 5 catastrophes naturelles ont été reconnues au titre d'inondation ou coulée de boue.

Le zonage du PPRi recouvre une large partie Est du territoire communal, dans la plaine, modélisé pour une crue centennale. Le site de Cannabe est directement impacté par le risque inondation, sa partie Nord bordant le ruisseau de Font Sauret étant en zone rouge. En période de crue de référence (probabilité d'occurrence centennale), les hauteurs de submersions peuvent atteindre 50 cm au Nord du rond-point. La RD5 est submergée sur une hauteur plus faible, de l'ordre de 10 cm maximum, avec des vitesses d'écoulements élevées liées à l'étalement des eaux au droit du giratoire.

L'aménagement du site devra donc respecter le zonage et le règlement du PPRi. Une attention toute particulière devra être portée à la gestion des eaux sur le site, afin de ne pas aggraver la situation actuelle. Une réflexion toute particulière sera portée à l'implantation de la caserne intercommunale d'incendies et de secours.



Zonage du PPRI à proximité du site d'étude

Source : Urban Projects

E. Démographie

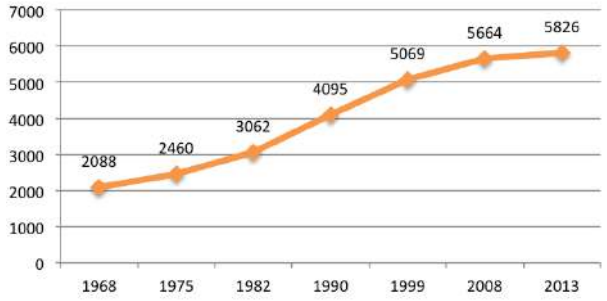
La commune de Cournonterral compte 5 826 habitants en 2013. Située dans la Métropole de Montpellier Méditerranée, celle-ci profite de l'attractivité du territoire métropolitain, de la situation privilégiée à proximité du littoral, en frange d'un grand pôle urbain et à proximité des grands axes de communication.

Cournonterral a connu un important essor démographique depuis les années 1980 en comptant plus de 3 000 habitants. En 1990, 4 000 Cournonterralais sont recencés, et en 2000, ils sont plus de 5 000[1].

Cette évolution rapide fut importante entre 1982 et 1990 avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,38%. S'en suit une période de croissance moins importante avec 1,15% de population supplémentaire tous les ans entre 1990 et 1999, puis 1,03% entre 1999 et 2008. C'est à partir de 2008 que le taux de croissance augmente à nouveau, avec un gain de population moyen de 1,75% tous les ans entre 2008 et 2013.

2. Description du site et de son environnement

Sachant qu'en 1968 la population était de 2 088 habitants, Cournonterral a connu un triplement de sa population en 45 ans (5 826 habitants en 2013). Cet apport constant en nouvelles populations génère des besoins au niveau des résidents et des entreprises locales.



F. Catégories sociales et revenus

L'emploi des Cournonterralais est fortement marqué par trois catégories socioprofessionnelles :

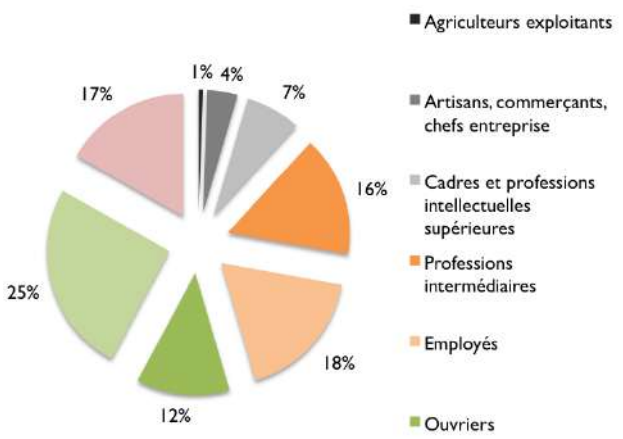
- les employés : 812 travailleurs soit 17,7% [2]
- les professions intermédiaires : 736 travailleurs soit 16 % [2]
- les ouvriers : 568 travailleurs soit 12,3 % [2]

Entre 2008 et 2013, ces mêmes catégories ont évolué positivement. Les professions intermédiaires ont évolué de plus de 92 emplois, la catégorie ouvrière a augmenté de 76 emplois et la catégorie des employés de 72 emplois[2].
Les catégories des Artisans, commerçants, chefs d'entreprises, Cadres et professions intellectuelles supérieures se sont plus ou moins stabilisées avec des baisses respectives de -12 et -8. Le secteur des Agriculteurs exploitants a fortement baissé, de près de - 50%, passant de 44 exploitants en 2008 à seulement 24 en 2013[2].

Le nombre de retraités sur la commune est important, avec 25,4 % de la population soit 1 168 personnes. Les personnes sans activité professionnelle correspondent à 16,8% de la population soit 772 individus[2].

2. Description du site et de son environnement

Le revenu médian des Cournonterralais est de 19 617 €[4] par an. Ce revenu confortable est supérieur à la médiane départementale de 18 411 €[3]. 62,2 % de la consommation était imposable en 2012.



G. Environnement économique de la commune

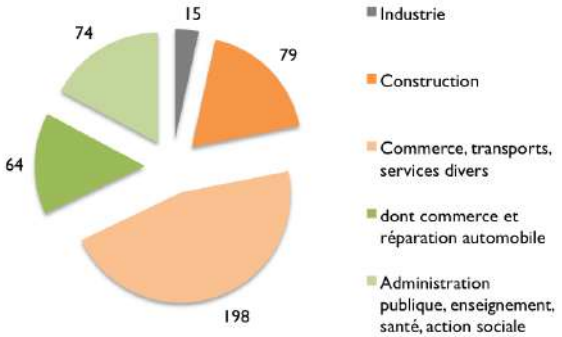
L'activité commerciale sur Cournonterral est dense et variée. La commune accueille de nombreux commerces de proximité tels que deux boucheries, deux boulangeries, plusieurs salons de coiffure et instituts de beauté, un fleuriste, plusieurs pharmacies, deux tabacs et un pressing. Une forte dynamique économique est de même présente sur la commune dans le secteur du bâtiment avec plusieurs plombiers, électriciens, maçons, charpentier, et menuisiers, et dans le secteur automobile avec un garage et un centre de contrôle technique. Des restaurants, banques et agences immobilières sont aussi implantés.

À proximité immédiate du site se trouve la zone d'activités économiques du Frigoulet de Cournonsec, composée d'un supermarché, de petites surfaces commerciales (fleuriste, laverie...) du village d'entreprises artisanales et de services (VEAS) Hannibal de Montpellier Méditerranée Métropole et d' une société de transport logistique. Par ailleurs, le village de Cournonsec accueille également quelques activités commerciales et de services dans son centre urbain.

Des ZAE sont présentes à proximité du site d'études. On retrouve la ZAE de la Barthe à Cournonterral et la ZAE de la Cresse à Cournonsec, éloignées des centres urbains et peu accessibles par les grands axes de communication et n'offrent pas d'opportunité d'installation de nouveaux entrepreneurs. La ZI Sud de Lavérune et la ZAE des 3 Ponts de Fabrègues ne présentent également aucun potentiel de nouvelles constructions si ce n'est pour des extensions limitées des activités déjà implantées. En revanche, les parcs d'activités Descartes de Lavérune et l'Écoparc de Fabrègues disposent encore d'un foncier libre de nouvelles entreprises. Néanmoins, ces deux zones sont trop éloignées de Cournonterral pour répondre à la demande locale pour l'implantation de sièges d'exploitation et de relocalisation des services techniques municipaux et de la caserne intercommunale d'incendies et de secours.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur la dynamique commerciale communale. Il permettra à de nombreux entrepreneurs en demande de foncier de pouvoir s'installer et développer leur activité en dehors des centres urbains où des conflits d'usages peuvent naître.

Au 1er janvier 2014, la commune comptait 366 entreprises sur son territoire. Le secteur du commerce, du transport, et des services divers est le plus représenté avec 198 entreprises dont 64 dans le commerce et la réparation automobiles. Le second secteur est celui de la construction avec 79 entreprises. Enfin le troisième secteur le plus significatif est celui de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Le domaine de l'Industrie n'est que très peu présent sur la commune avec seulement 15 entités renseignées.[4]



1 : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.
2 : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.
3 : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal
4 : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier

La superficie totale de la ZAC est d'environ 9,1 hectares. La ZAC couvre l'intégralité de la zone AU0 du PLU de Cournonterral ainsi qu'une partie de la zone Ai le long de la RD5.

Le projet s'oriente vers une organisation en 15 ou 20 lots dont les superficies correspondent peu ou prou aux besoins des entreprises formulés après enquête, soit des parcelles allant de 1 000 m^2 à 12 000 m^2 environ. Il est prévu 3 lots dont la superficie excède les 5 000 m^2 afin de permettre l'implantation de la caserne intercommunale d'incendies et de secours et le centre technique Municipal.
Le foncier cessible représente environ 4,5 hectares, soit 45% de la surface totale de la ZAC en raison de la richesse écologique de certains espaces et des contraintes existantes (hydraulique, pollution...).

La programmation s'oriente donc vers trois thématiques principales :

- le secteur artisanal (entreprises de maçonnerie, électricité, peinture, terrassement...),
- le secteur agricole (implantation de jeunes agriculteurs ou relocalisation d'exploitations existantes, vente en direct),
- le secteur public (centre de secours et ateliers municipaux).

Les constructions existantes du site représentent approximativement 2 100 m^2 environ de surface de plancher (SDP). Le projet prévoit la construction d'environ 20 000 m^2 de surface de plancher supplémentaire, dont au moins 1 000 m^2 environ seront consacrés aux activités agricoles et les logements liés.

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

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

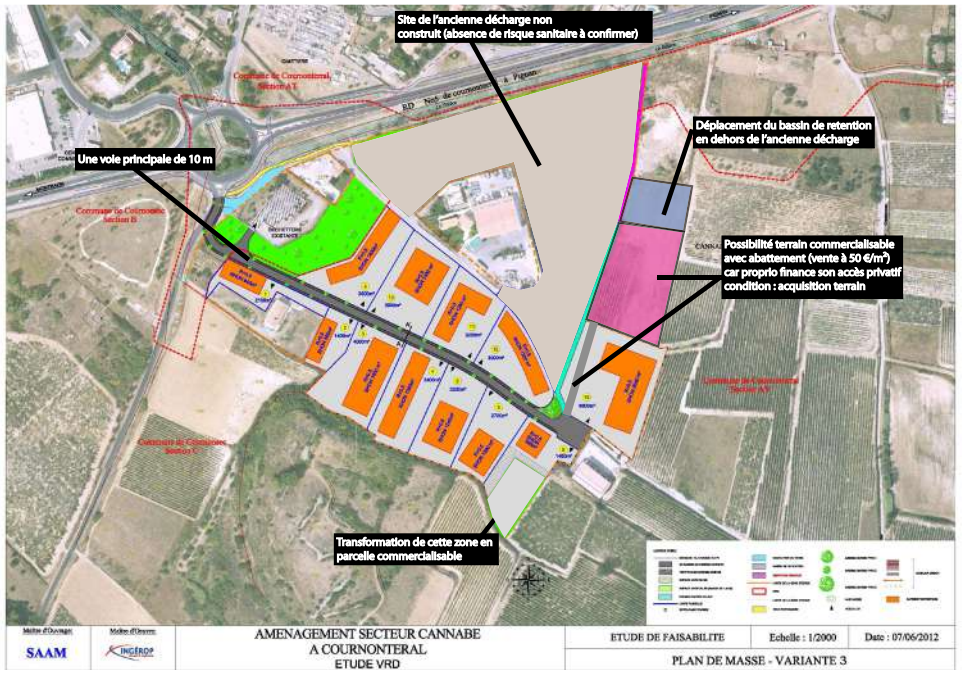
Dans ce chapitre, sont abordées les différentes raisons pour lesquelles le projet qui fait l'objet du dossier de création de ZAC a été retenu. Dans un premier temps, nous reviendrons sur les différents scénarios qui ont permis d'arriver à un projet final. Puis, nous reviendrons sur la cohérence du projet au regard des documents d'urbanisme en vigueur, de l'environnement naturel et paysager et de l'environnement urbain et social. Nous terminerons par les justifications économiques qui guident la création de la ZAC.

A. Présentation du projet retenu : scénarios, variantes, etc.

A.1. Projet version 1

Avant de faire l'objet d'un dossier de création de ZAC, le secteur de Cannabe à Cournonterral a fait l'objet de plusieurs études pour le compte de Montpellier Méditerranée Métropole. Une première étude de faisabilité a été menée en 2012 sur l'ensemble du périmètre de la zone. Le principe d'aménagement retenu était alors la création d'une voie principale linéaire avec aménagement en partie terminale d'une raquette de retournement afin de desservir les lots de part et d'autre. Le découpage parcellaire permettait la réalisation de 13 lots, d'une superficie variant de 1 000 m² à 6 600 m² et encore quelques inconnues quant à l'urbanisation des terrains où étaient réalisés des dépôts de déchets inertes.
Suite à cette première étude, Montpellier Méditerranée Métropole et la SA3M ont décidé d'approfondir les analyses pour s'engager dans les démarches d'études préalables à la création de ZAC. L'approfondissement des besoins économiques, les études environnementales et hydrauliques ont permis à l'équipe de conception d'adapter le projet.
Ainsi, ce premier projet n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :

1. la prise en compte des éléments naturels, paysagers et topographiques n'était pas optimale : certains arbres remarquables auraient dus être abattus, la voie nouvelle aurait fortement entamée les talus et le boisement du Pioch de la Fontaine aurait été fortement dégradé pour la construction de locaux d'entreprises. Les nouvelles connaissances en matière environnementale du secteur ont rendu indispensable la révision du projet sur ces aspects là ;
2. le découpage en lots ne correspondait plus aux besoins : l'implantation d'un centre de secours des sapeurs pompiers nécessite de grands espaces et la demande en foncier de la part des entreprises cournonterralaises s'approche davantage des parcelles de 1 000 m² que de 3 000 m² ;
3. le parti pris urbanistique devait être affiné pour trouver une meilleur intégration et une meilleur desserte du secteur dans son ensemble ;
4. les études environnementales ont montré une richesse du milieu jusque là inconnue. Plusieurs espèces rares et protégées peuplent la partie Est du site, dont le Lézard Ossellé. La préservation de ces milieux est alors devenue essentielle à prendre en compte ;
5. les études hydrauliques approfondies ont démontré que la position de la rétention devait être adapté au regard des différents bassins versants existants.



Premier scénario d'aménagement non retenu du secteur de Cannabe

Source : SAAM - Ingerop

Sur ce constat, la Métropole de Montpellier a décidé de mener de nouvelles études afin de définir un projet correspondant davantage aux demandes en foncier d'activités actuelles et au respect des enjeux environnementaux et écologiques que présente le site de Cannabe.

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

A.2. Projet version 2

Le second projet élaboré conserve le principe d'une voie centrale permettant de desservir de part et d'autre des lots. Formant une importante courbure à l'Est, elle permet d'intégrer davantage de foncier cessible que le scénario précédent. La voie vient s'accrocher à un chemin communal raccordé au giratoire de la RD5.

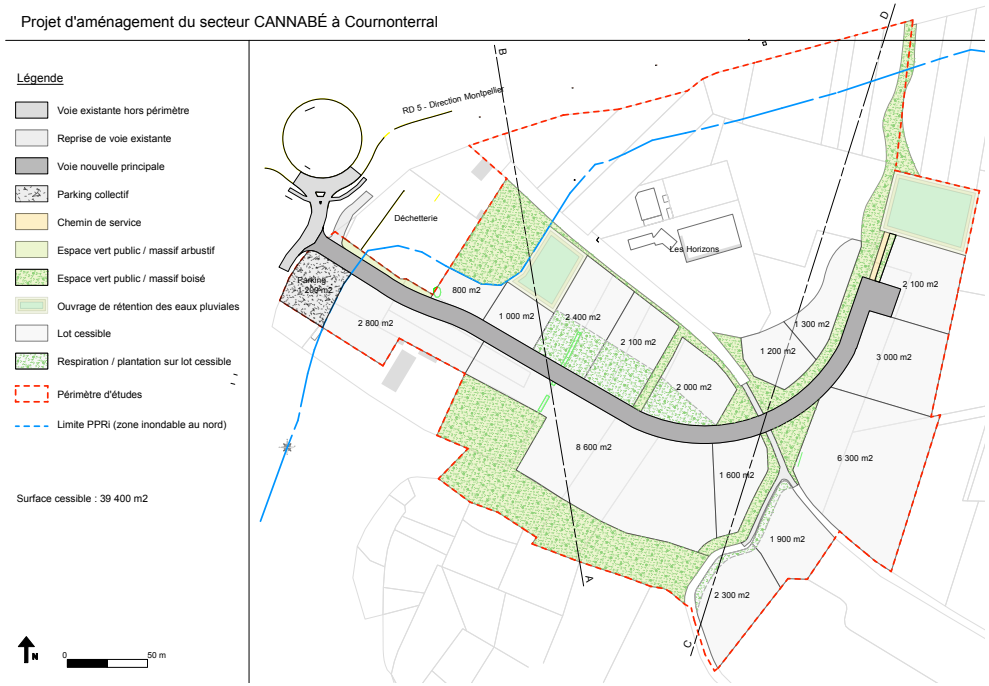
Le découpage parcellaire s'approche des besoins et demandes exprimés au cours de l'enquête menée par la Métropole de Montpellier et la commune de Cournonsec. Les grandes parcelles attendues pour la création d'équipements publics et la relocalisation d'activités sont intégrées. Les lots varient donc de 800 à 8 600 m².

Les trames vertes et éléments écologiques repérés au cours des études sont mieux pris en compte. Au Nord, les terrains des anciens dépôts de déchets inertes ne sont pas exploités et aucune fonction précise ne leur est dédiée. Au Sud-Ouest, le boisement est maintenu, intégré au périmètre de la ZAC comme un espace public à part entière et déconnecté des cheminements. Enfin, une large bande végétale relie les éléments naturels (haies, boisements...) Du Nord au Sud en partie Est en s'appuyant sur la clôture de l'ancienne décharge municipale largement plantée.

La gestion hydraulique, importante sur le site, est prise en compte. Deux bassins de rétention des eaux pluviales sont créés, un pour chaque bassin versant de Cannabe. Tous deux sont positionnés au Nord.

Pour autant que ce scénario intègre les nouveaux éléments connus sur le plan environnemental et écologique, il n'a pas été retenu pour les raisons suivantes :

- le découpage parcellaire n'était pas optimal et ne permettait pas de créer un « hameau agricole » afin de regrouper l'ensemble des agriculteurs qui souhaitent s'implanter à Cannabe ;
- la rétention du bassin versant Ouest, le plus conséquent, était mal positionnée et surtout trop petite au regard du potentiel d'imperméabilisation des sols dans ce secteur ;
- la valorisation paysagère n'était pas suffisamment traitée avec une incertitude quant au devenir de la partie Nord écartée de toute urbanisation du fait des enjeux environnementaux qui pèsent sur le site.



A.3. Version de projet retenue en phase création

Le projet retenu s'apparente au second. Il diffère dans le tracé de la voie qui forme une courbe moins prononcée à l'Est permettant de mieux dégager du foncier cessible et de ne pas inciter la prise d'allure des véhicules. La voie vient se raccorder au giratoire de la RD5 entre Cournoterral et Cournonsec afin de faciliter l'accès à la zone (notamment pour la fluidité de la circulation pour le centre de secours). Les voies existantes sont alors reprises pour créer un carrefour sécurisé. Le chemin de Cannabe desservant le site *Les Horizons* est dévié en partie terminale pour faciliter la création d'un macrolot de près de 7 300 m².

Le découpage correspond davantage aux demandes et besoins actuels des entrepreneurs locaux et pour la réalisation d'équipements publics tels que la caserne intercommunale d'incendies et de secours. Le projet prévoit à terme de réglementer l'implantation du bâti afin de favoriser la création d'un front bâti et ainsi d'assurer la qualité globale des aménagements. Deux espaces distincts sont alors valorisés : à l'Est, les terrains seront de

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

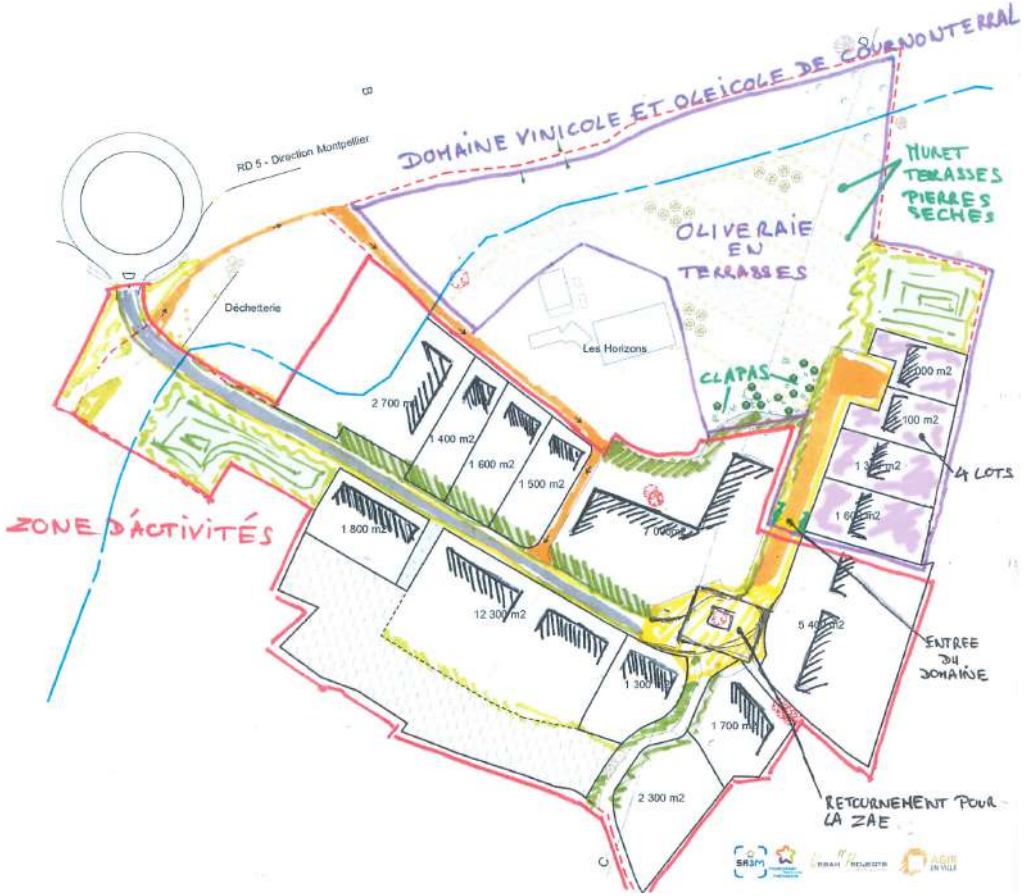
plus petite superficie et consacré à l'installation d'agriculteur dans l'optique de créer un « hameau agricole » ; à l'Ouest, l'implantation d'entreprises et services publics sera favorisée. Le projet intègre une réflexion sur la déchetterie existante avec une requalification de ses abords et de ses limites.

Le relief et les éléments paysagers du site sont préservés. La voie s'intègre en partie basse permettant d'intégrer les talus aux aménagements. Le boisement du Pioch de la Fontaine est maintenu et les arbres remarquables du site préservés.

Sur les lots en contrefort du Pioch, les bâtiments s'implanteront le long de la voie afin de dégager l'arrière des lots et éviter les forts terrassement et les impacts visuels depuis la plaine.

La partie Nord est valorisée par la plantation d'oliviers et d'amandiers, essences favorables au maintien des espèces protégées présentes. Des clapas (tas de pierres) plantés de pistachiers lentisques sont recréés afin d'assurer le maintien du lézard ocellé sur site. De grandes trames vertes sont créées pour favoriser le déplacement des espèces à l'échelle de la zone et des grands espaces naturels et agricoles. Les boisements Sud sont intégrés au parcellaire afin d'assurer leur gestion et leur entretien par les services publics et une trame verte en interface entre le parc d'activités et la plaine agricole sera aménagée à l'Est.

L'hydraulique est mieux traité afin de ne pas aggraver le risque inondation en frange Nord du site, le long de la RD5 et du ruisseau de la Font Sauret. Le bassin de rétention Est n'est pas modifié mais, à l'Ouest, il est repositionné et redimensionné.



À retenir du scénario arrêté :

- adaptation de l'emprise du projet au regard des enjeux environnementaux repérés sur site ;
- meilleure organisation de l'espace permettant de créer un foncier cessible proche de 45 000 m² (50% de la site de projet) ;
- meilleure prise en compte des besoins fonciers dans le découpage en lots ;
- prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers plus forte pour le maintien d'espèce protégées sur site ;
- valorisation des espaces publics et organisation urbaine qualitative, et traitement de l'entrée de ville de Cournonterral par la création d'une oliveraie et d'une amanderaie.

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

B. Un projet cohérent avec les dispositions d'urbanisme en vigueur

B.1. Le SRDEII

Le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la région Occitanie, approuvé le 11 mai 2017, constitue le cadre politique de référence pour toutes les actions en matière d'aides aux entreprises, de soutien à l'internationalisation et d'aides à l'investissement immobilier et à l'innovation des entreprises, ainsi que les orientations relatives à l'attractivité du territoire régional pour la période 2017-2021.
Au travers de ce document cadre, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée vise à agir sur l'emploi par stimulation de l'activité économique et fixe les orientations stratégiques qui permettront aux entreprises industrielles, artisanales, du tourisme, du commerce ainsi qu'aux exploitations agricoles, d'évoluer et de se différencier à l'international, notamment par le soutien à l'innovation.

Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, un document spécifique dénommé « volet métropolitain du SRDEII » traduit les orientations stratégiques élaborées et partagées conjointement entre la région et le métropole. La collaboration entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Région portera en priorité sur six filières prioritaires dont l'agroalimentaire, l'économie agricole et l'agroécologie, particulièrement la stratégie de développement du MIN de Montpellier, le développement des circuits courts et les projets en matière d'innovation agricole.

En proposant une offre foncière pour des activités productives et industrielles de proximité ainsi que pour les agriculteurs, la ZAC Cannabe répond aux objectifs fixés dans le SRDEII.

B.2. Le SCoT

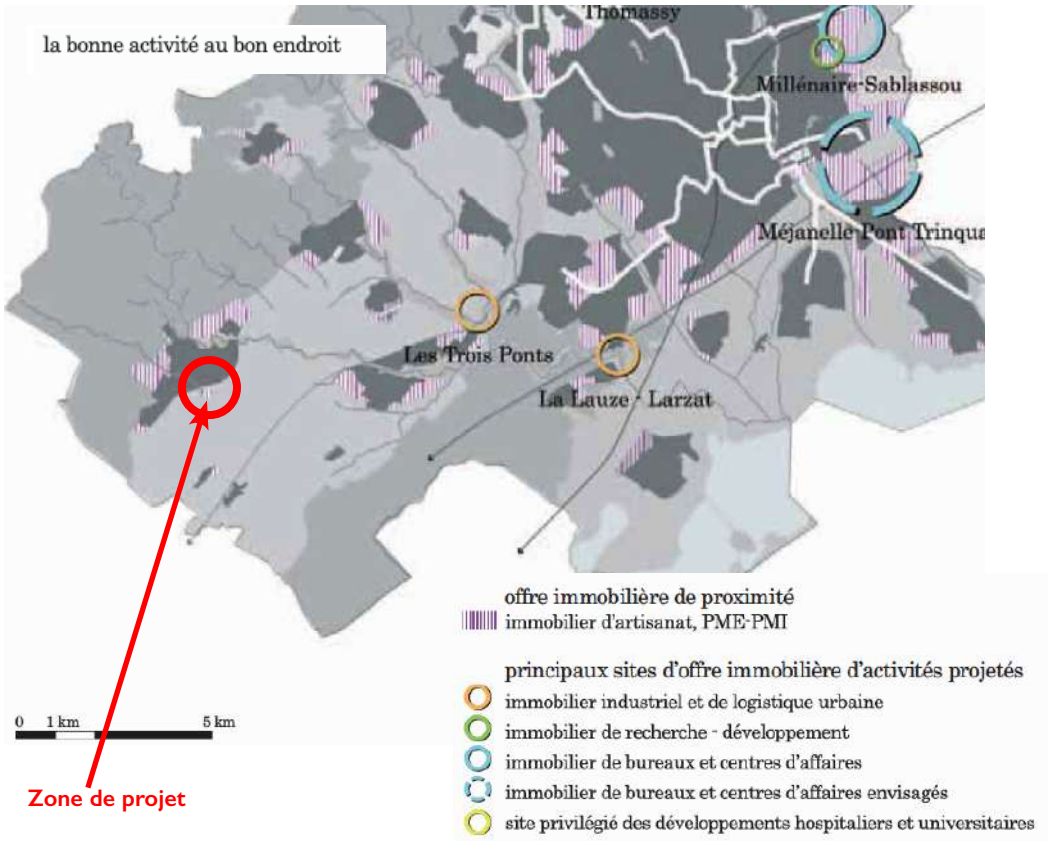
Le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 17 février 2006 se compose de 31 communes. Le territoire s'étire du littoral (Villeneuve-lès-Maguelone) aux garrigues du causse d'Aumelas.

Le SCoT propose de « localiser la bonne activité au bon endroit ». Outre le fait que le SCoT précise les secteurs potentiels d'extension urbaine, il définit les activités préférentielles dans les secteurs d'urbanisation potentielle. Pour Cournonterral, le secteur de la Cannabe est définit comme un espace d'extension urbaine potentielle et aborde la création d'un hameau agricole sur ce même site. Mais aussi à l'orientation visant à réduire la dépendance à la voiture en favorisant la création d'activités proches des centres-bourg et des activités préexistantes.

Le secteur de Cannabe correspond à l'implantation d'immobilier d'artisanat, de PME et PMI. Le projet prévoit l'implantation d'activités artisanales, d'équipements publics et de conforter l'agriculture de proximité par la création d'un hameau agricole. Il répond donc à l'orientation générale du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole.
Le SCoT fixe par secteur une densité minimale de constructions à réaliser. Le secteur de Cannabe doit justifier d'au moins 2 000 m^2 de SHON par hectare. Le projet y répond avec une SHON envisagée d'au plus 22 500 m^2 pour 4,5 hectares cessibles, soit 5 000 m^2 SHON/ha. Cela représente environ 18 000 m^2 de surface de plancher au maximum sur la ZAC.

Concernant le parti pris d'aménagement, le SCoT encourage les approches paysagères lors de la création de voirie. Le projet, à ce stade, prévoit la création d'une armature verte urbaine le long de la voie principale de la ZAC. Elle se connectera aux espaces naturels du site et à proximité. De même, la sécurisation des piétons et la prise en compte des personnes à mobilité réduite sera faite, notamment avec la création d'un large trottoir protégé de la voie par une bande paysagère.

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

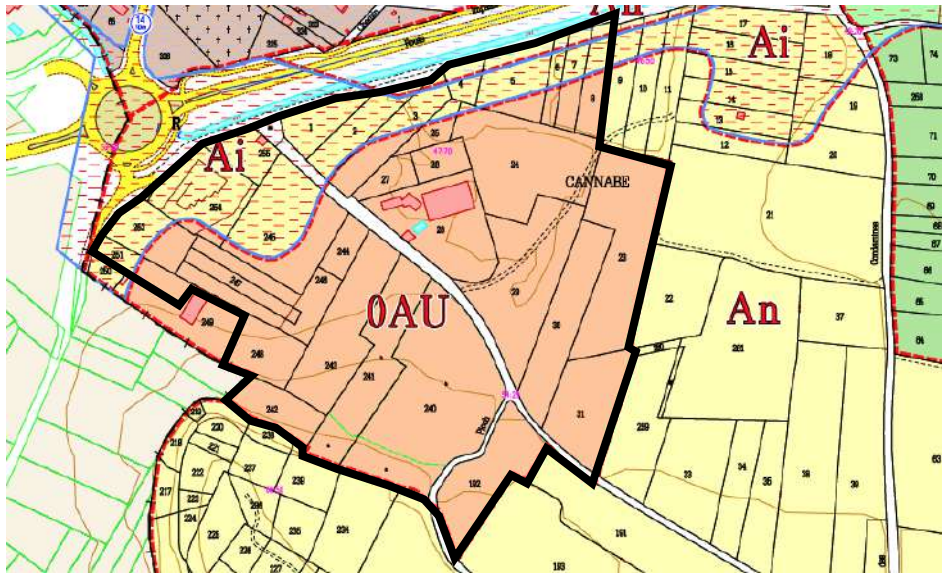


B.3. Le PLU de Cournonterral

Le PLU de Cournonterral a été approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014 par délibération du Conseil Municipal. Le règlement graphique définit les zones d'urbanisation future sur l'ensemble du territoire communal.

Le secteur de Cannabe est inscrit au plan de zonage en zone 0AU. Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

« Ce site a été retenu pour y implanter un hameau agricole, une zone technique municipale et dédiée à la sécurité, et une zone d'activités de faible ampleur. Cette urbanisation sera réalisée en liaison avec une zone similaire sur la commune de Cournonsec. Dans l'attente d'une étude de projet cohérent et réfléchi, la zone est bloquée. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU ». (source : PLU de Cournonterral)
Bien que la zone soit inscrite au PLU, elle n'est pour l'heure pas ouverte à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans le cadre actuel du PLU, une modification du PLU s'impose. Toutefois, la zone 0AU prévoit d'ores et déjà l'implantation de bâtiments liés aux activités agricoles, artisanales et d'équipements publics tel que le projet de ZAC l'ambitionne.
Néanmoins, une partie du périmètre de ZAC est exclue de la zone 0AU. Il s'agit de la frange Nord, qui est classée en zone Ai, agricole inondable. Le PLU précise que les constructions et installations admises dans la zone devront respecter le règlement du PPRi. Cette partie de la ZAC ne sera pas urbanisée.



4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

B.4. Le PPRi

Le PPRi de Cournonterral - Vallée du Coulazou a été approuvé le 23 septembre 2002 par arrêté préfectoral. Il définit une zone rouge R inondable naturelle et non urbanisée sur le secteur de projet. « Il s'agit de zones d'expansion de crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues.
Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue ». (source : rapport de présentation du PPRi)

Le règlement du PPRi précise les occupations du sol autorisées dans la zone rouge. Entre autres, sont admis :

- les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations ;
- les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues ;
- tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- la réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Le projet respecte les prescriptions du règlement du PPRi.

C. Au regard de l'environnement naturel et paysager

C.1. Prise en compte des qualités paysagères du site

La topographie du site va guider la conception de projet. Il est nécessaire de la prendre en compte pour proposer un projet qui s'intègre au mieux dans son contexte paysager. Les bâtiments s'intégreront à la faible déclivité du site, et plus encore dans la pente naturelle du Pioch de la Fontaine afin de minimiser l'impact paysager.

Les franges du site seront traitées tantôt par la création de haies végétales multiessences méditerranéennes, tantôt par la préservation des boisements existants (pinède à l'Est). Ces trames végétales constitueront des zones tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles, favorisant le déplacement d'espèces animales.

Les murs de pierre sèche et les arbres remarquables seront maintenus. La création de voirie et l'implantation des constructions tiendra compte de ces éléments afin de ne pas les dégrader.

C.2. Travail sur la trame verte

En cohérence avec une volonté d'une approche paysagère lors de la conception de voirie, la collectivité souhaite créer des coulées vertes dans la zone de Cannabe. Elles seront de deux types : publiques le long de la voirie et privées sur certaines parcelles afin de permettre une continuité des éléments paysagers.

En outre, une trame verte publique parcourra le site de Nord-Est à Sud-Ouest afin de relier deux éléments singuliers et sensibles du secteur de Cannabe : le boisement du Pioch de la Fontaine et les tas de pierres (clapas) qui abritent notamment le lézard ocellé (espèce protégée).

Les coulées vertes auront une double fonctionnalité : élément de liaison écologique et élément paysager structurant permettant d'apporter qualité du cadre de vie dans la zone et d'intégrer les constructions à l'environnement naturel proche.

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

C.3. La conception de projet au regard des enjeux environnementaux du site

Le site accueillant la ZAC est impacté par des mesures de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...). La prise en compte des enjeux environnementaux est le socle du projet d'aménagement du secteur de Cannabe.

La partie Nord où sont présentes les espèces protégées ne sera pas urbanisée. Les gravats actuels seront progressivement remplacés par des tas de pierres (clapas) plantés de pistachiers lentisques afin d'assurer le maintien du lézard ocellé sur site. Une plantation d'oliveraie et d'amanderaie en culture biologique sera créée sur les terrains en remblais, à la fois dans un objectif paysager (créer un masque végétal sur la zone d'activités) et environnemental (donner les conditions favorables au maintien et au développement de la biodiversité). Le positionnement des arbres sera également judicieusement choisi pour permettre la constitution d'un milieu favorable aux différentes espèces. La culture sera confiée à un des agriculteurs locaux et sera encadrée par un cahier des charges strict qui imposera une gestion biologique, compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces publics et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel.
Des terrasses seront alors réalisées en murs de pierre sèche ou gabions de pierres afin de rythmer le paysage et de constituer un lieu propice à l'installation du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards. Les terrasses seront implantées en dehors et avec une marge de recul de la limite du PPRi.

Au Sud-Ouest, le boisement de Pins d'Alep, les fourrés à Ormeau et pelouses en frange du site sont préservés. Intégrés au parcellaire cessible, ils bénéficieront d'une gestion environnementale par des organismes publics ; la caserne intercommunale d'incendies et de secours et le centre technique municipal devant s'installer sur cet espace. Ce choix permet de garantir la maîtrise des actions à mener sur cet espace remarquable. D'autre part, un protocole d'entretien des parcelles maîtrisées par Montpellier Méditerranée Métropole et la ville de Cournonterral a été encadré par un écologue et suivi sur site lors des opérations d'entretien réalisé en novembre 2016. Ainsi, les enjeux environnementaux modérés repérés sur cet espace seront maintenus. Par ailleurs, une bande verte fera la liaison entre les pelouses, le boisement de Pins d'Alep et la trame verte créée dans la zone.

C.4. La gestion hydraulique

Deux ouvrages de rétention des eaux de pluie sont prévus, un pour chaque bassin versant du site. Ils sont implantés 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 D5^{E}7.

D. Au regard de l'environnement urbain et social

D.1. Continuité et cohérence urbaine

La ZAC prendra place en continuité de la déchetterie intercommunale de Cournonterral et du complexe Les Horizons. Le site de Cannabe est actuellement mité par ces deux activités mais également par la présence de plusieurs habitations, d'une exploitation agricole et site de stockage de matériels. Il s'agit de donner du corps au tissu mité du secteur de Cannabe et de créer une harmonie architecturale. La ZAC sera alors une vitrine d'entrée de ville pour Cournonterral, valorisant à la fois l'identité communale et le tissu entrepreunarial cournonterralais.

L'accès par la RD5 permet de former une continuité urbaine avec les centres urbains de Cournonterral et Cournonsec. Un cheminement piéton assurera la liaison avec les cœurs de ville villageois où sont présents des commerces et des services. La piste cyclable de la RD5 et les aménagements de la rue de la Bilière et de l'avenue du Frigoulet permettent déjà de connecter la zone et son environnement proche.

D.2. Création d'emplois et transfert des activités viticoles du centre village

Le projet assurera la création et le renforcement d'emplois sur le secteur ouest de la Métropole. Il permettra également le transfert des activités de viticulture - installées au centre village - à proximité de la plaine agricole. A ce titre, les trajets d'engins agricoles sur le RD5 seront réduits et ne représenteront plus un risque fort d'accidents avec le trafic des usagers.

4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

E. Justification économique de la création de la ZAC

E.1. La position stratégique économique de Montpellier Méditerranée Métropole

Le développement économique d'intérêt communautaire est l'une des compétences obligatoires de Montpellier Méditerranée Métropole. Son action ne se limite pas à promouvoir et assurer l'essor des entreprises basées sur son territoire, elle inclut également l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités.

Les nombreux laboratoires, centres de recherche, universités et entreprises, dont l'activité s'étend à tous les secteurs stratégiques des hautes technologies, font de la Métropole de Montpellier la quatrième concentration de matière grise en France. Cette économie à très forte valeur ajoutée constitue un énorme potentiel et un véritable atout pour la création de richesses et d'emplois.
Les secteurs économiques plus traditionnels (agroalimentaire, artisanat, BTP) offrent, eux aussi, une capacité de croissance importante qu'il convient de développer.

E.2. Un projet qui s'inscrit dans le SAE Métropolitain et dans la politique agro-écologique et alimentation menées par Montpellier Méditerranée Métropole

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en conseil de métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale.
Un des enjeux énoncé par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier d'« activités », notamment celles de type économie productive, vecteur de « richesse » et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirect (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activité.

En complément de sa politique en terme de développement économique son territoire, le conseil de métropole a approuvé le 29 juin 2015 le cadre de développement de sa politique agroécologie et alimentaire (P2A). Celle-ci a notamment pour objectif de créer le socle du développement d'un appareil de production agricole d'amont en aval (production, transformation, distribution et commercialisation).

Le projet d'aménagement du site Cannabe situé sur la Commune de Cournonterral s'inscrit donc dans le SAE Métropolitain et dans la politique agro-écologique et Alimentation menée par Montpellier Méditerranée Métropole car il intègre au sein d'une même opération d'aménagement, un parc d'activités et un hameau agricole destiné à l'implantation de sièges d'exploitations agricoles. En effet, cet aménagement permettra notamment de répondre aux demandes des entreprises «PME, TPE» artisanales et des agriculteurs locaux. Il contribuera donc à renforcer, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, le maillage de parc d'activités mixtes dit de «proximité». De plus, ce projet répondra aux critères d'excellence en termes de développement durable définis dans le SAE car il sera engagé en certification HQE AménagementTM démarche certifiée par Certivéa.

E.3. Un projet qui répond à un besoin avéré

La commune et la Métropole ont prospecté les entreprises locales afin de définir leur besoin. L'enquête a recueillie une cinquantaine de demandes provenant des secteurs privé et public :

- une majorité concernent des activités artisanales,
- des activités liées à l'agriculture,
- des services publics (caserne de pompiers et centre technique municipal),
- des activités diverses (1 abattoir et 1 entreprise d'informatique).

Un questionnaire a été fourni aux requérants. Il en est ressorti :

- un besoin foncier global de plus de 3 hectares,
- un besoin global en surface de plancher de près de 10 000 m².

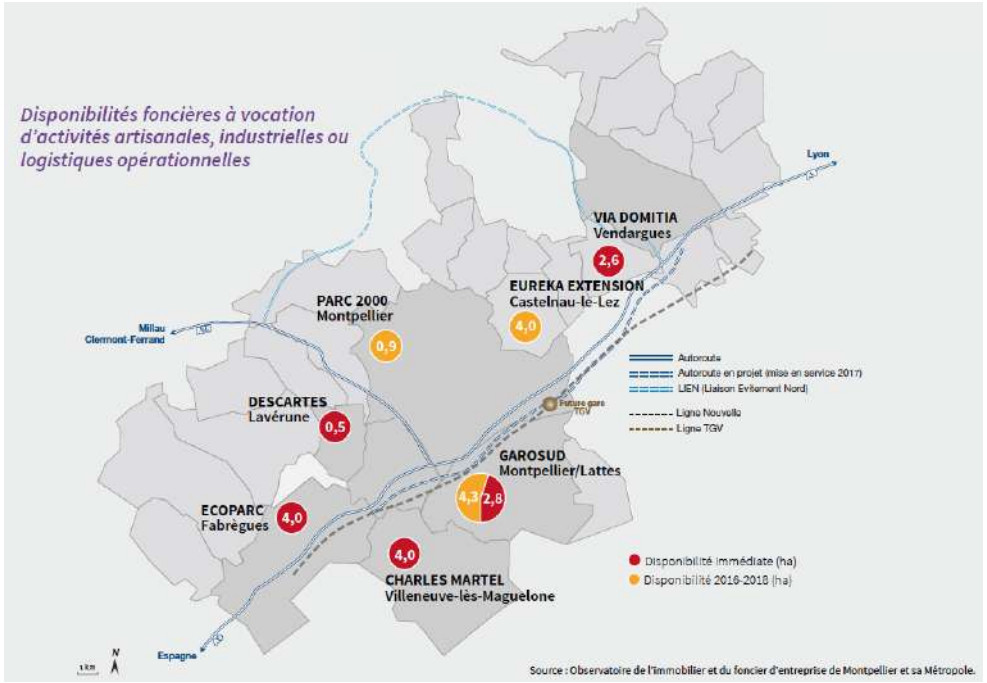
4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

E.4. Justification de l'impossibilité d'installer les entreprises ailleurs

L'évaluation du SCoT de Montpellier Méditerrannée Métropole disponible publiée en 2016 estime une disponibilité foncière des parcs d'activités existants, à hauteur de 10 ha à court terme et de 13 ha à moyen terme sur l'ensemble du territoire des 31 communes. Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins constant des entreprises et de l'évolution démographique.

À proximité de Cournonterral, seuls deux parcs d'activités auraient pu répondre à la demande cournonterralaise : la ZAC Descarte à Lavérune et l'Écoparc de Fabrègues.
La ZAC Descartes ne dispose d'un foncier disponible immédiatement que de 0,5 hectares et la commune est déjà trop éloignée de Cournonterral pour les demandes bien spécifiques d'agriculteurs.
L'Écoparc de Fabrègues dispose d'une capacité foncière de 4 hectares. Pour autant que cette commune soit proche de Cournonterral, la localisation de l'Écoparc ne permet pas à des agriculteurs de s'implanter à proximité de leurs lieux de travail quotidiens.

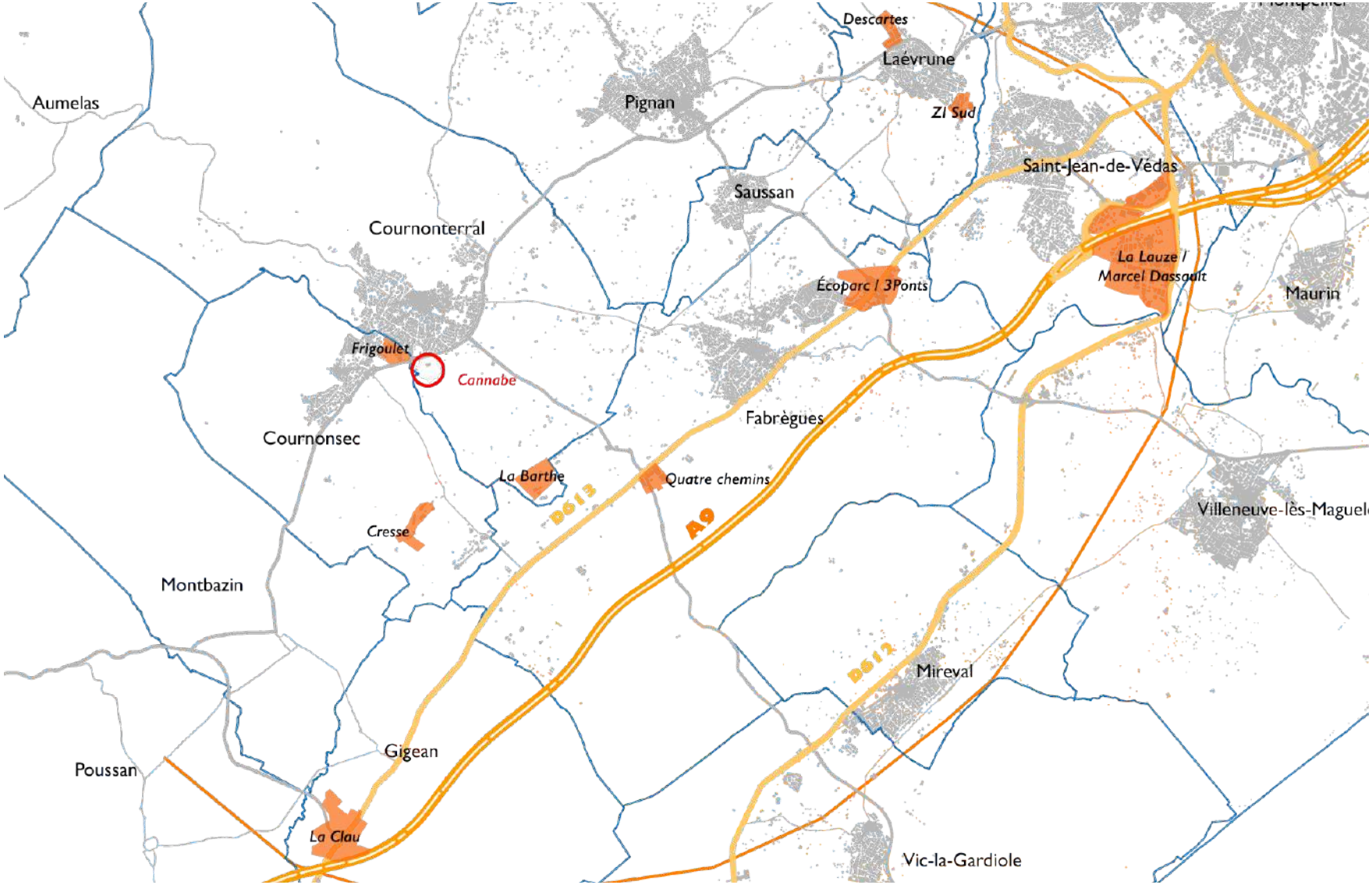
Ainsi, la création d'une zone d'activité à Cournonterral s'avère nécessaire afin de faciliter le développement et le maintien des activités agricoles du territoire.



2. Plan de situation

2. Plan de situation

Plan de situation large



Plan de situation de secteur de projet de ZAC dans l'Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : Urban Projects

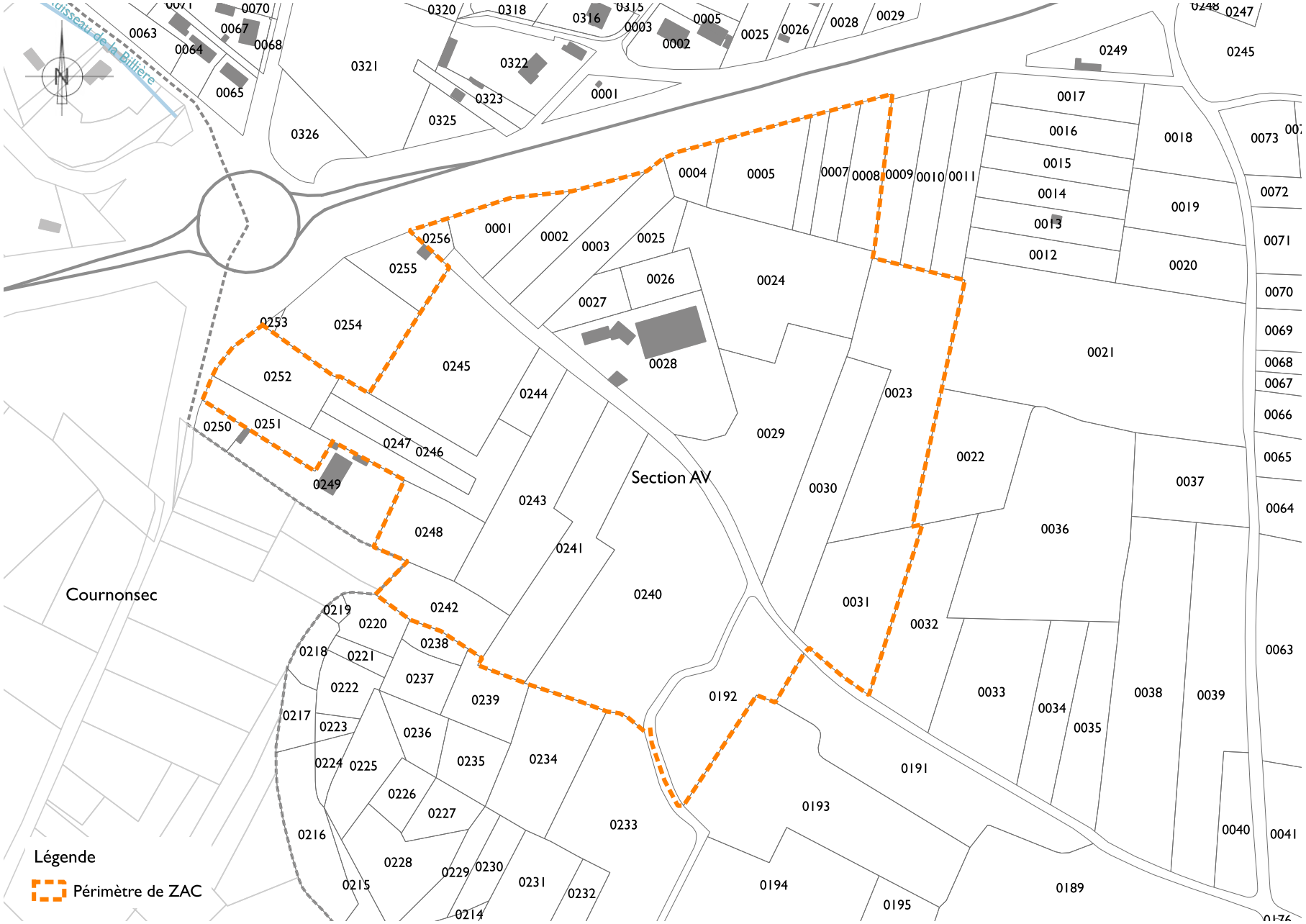
Plan de situation resserré

Plan de situation de secteur de projet de ZAC inscrit dans la commune de Cournonterral

Source : Urban Projects

3. Plan de délimitation du périmètre

3. Plan de délimitation du périmètre



Plan de délimitation du périmètre de ZAC sur le site de la Cannabe à Cournonterral

Source : Urban Projects

Plan de délimitation de la ZAC : les parcelles concernées

Les parcelles inscrites au sein du périmètre de ZAC se trouvent dans la section cadastrale AV de la commune de Cournonterral. Les parcelles présentées dans le tableau ci-après sont inscrites dans le périmètre de ZAC.

Section	Parcelle	Superficie totale (m²)	Propriétaire
AV	1	1 613	
	2	1 944	
	3	2 465	
	4	768	
	5	2 626	
	6	714	
	7	1 236	
	8	1 670	
	23	6 841	
	24	6 366	
	25	836	
	26	1 038	Les Horizons
	27	937	Les Horizons
	28	5 000	Les Horizons
	29	6 363	
	30	4 027	
	31	4 002	
	192	4 140	
	240	10 711	
	241	4 687	
	242	1 977	
	243	4 760	
	244	933	
	245	5 426	
	246	3 166	
	247	1 051	
	248	2 073	
	251	1 343	
	252	2 185	
	256	327	
TOTAL		91 225	

Foncier à ne pas acquérir, entreprise Les Horizons maintenue en place
Superficie globale : 6 975 m²

4. Étude d'impact sur l'environnement / Avis de l'autorité environnement

4. Dossier de demande d'examen au cas par cas et décision de dispense à l'étude d'impact de l'autorité environnement

A. Le cadre réglementaire

L'étude d'impact est prévue aux articles L. 122-2 à 122-3-3 du code de l'environnement. « Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.
Ces projets sont soumis à étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement ».

Les seuils de détermination pour l'examen au cas par cas sont définis à l'annexe III à la directive 85/337/ CEE du Conseil du 27 juin 1985.
Le projet de création de ZAC à Cournonterral sur le secteur de Cannabe entre dans le cadre d'une étude d'impact obligatoire du fait que la commune soit concernée par des zones Natura 2000. L'étude d'impact a été présenté à l'autorité environnementale qui a rendu son avis sur la projet.

B. Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis du 2 janvier 2017, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à l'étude d'impact le projet de ZAC à vocation d'activités économiques sur le site de Cannabe à Cournonterral.

L'avis de l'autorité environnementale est joint en annexe.

5. Précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'Aménagement

5. Précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'Aménagement

Les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de Zone d'Aménagement Concerté, seront exclues du champs d'application de la taxe locale d'équipement (taxe d'aménagement), conformément aux articles 1585C du Code Général des Impôts et 317 quater de l'annexe II du même Code.

6. Annexes

6. Annexes

Sommaire

Délibération sur les modalités de concertation 5

Délibération portant le bilan de la concertation 8

Avis de la commune de Cournonterral 26

Avis de l'autorité environnementale 27

Délibération n° 14064

Montpellier méditerranée métropole

SEANCE ORDINAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2016

*****

Extrait du Registre des Délibérations

l'An deux mille seize et le vingt-huit septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92
Etaient présents :
M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. D. BOUMAAZ, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme C. DARDE, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-N. FOURCADE, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÊCHE, Mme I. GIANIEL, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme F. JAMET, Mme S. JANNIN, M. L. JAOUL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. A. LARUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. M. MAJDOUL, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, M. C. MEUNIER, Mme B. MICHEL, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND , M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Mme M-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, .
Pouvoir(s):
M. P. DUDIEUZERE à M. A. MOYNIER, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, M. R. YOUSSOUS à Mme C. NAVARRE.
Excusé(es):
Mme J. GALABRUN-BOULBES
Absent(es):
Mme P. DANAN

Délibération n° 14064

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE – COMMUNE DE COURNONTERRAL - ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ SUR LE SITE CANNABE - OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION - MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU PROJET SOUMIS À ÉTUDE D'IMPACT - APPROBATION

Mme C. MARION, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, déléguée au développement économique, rapporte :

Depuis plusieurs années, Montpellier Méditerranée Métropole travaille en étroite collaboration avec la Commune de Cournonterral sur la définition du projet d'urbanisation du site « Cannabe ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2006 définit le site « Cannabe » comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain. Ce site, situé au Sud de la RD5 et au contact d'un giratoire, représente une superficie d'environ 9 hectares qui intègre plusieurs constructions existantes ainsi que la déchèterie intercommunale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cournonterral approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014 identifie le site «Cannabe » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme un secteur « *destiné à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre secours déconcentré du Capdaliech, un village de regroupement technique agricole* ». Le site « Cannabe » est actuellement classé en zone 0AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU qui intègrera les conclusions des études en cours.

Par décision en date du 27 avril 2011, la Communauté d'Agglomération de Montpellier devenue Montpellier Méditerranée Métropole a confié à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier devenue Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), un mandat d'étude visant à définir la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le site « Cannabe ». Ce mandat a permis de déterminer la faisabilité technique et financière d'une opération d'aménagement sur ce site. Dès lors, par décision en date du 13 mai 2013, Montpellier Méditerranée Métropole a confié à la SA3M un nouveau mandat visant à conduire l'ensemble des études pré-opérationnelles pour l'aménagement du site « Cannabe » ainsi que la constitution du dossier de création de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le Conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du CGCT, des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de la compétence développement et aménagement économique, social et culturel, qui concourrent à la création, l'aménagement ou la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. A ce titre, l'aménagement du site « Cannabe » est donc d'intérêt métropolitain.

Afin de poursuivre ce processus, il est envisagé aujourd'hui l'organisation d'une opération d'aménagement dans un cadre maitrisé sous forme de ZAC au sens des dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Préalablement à l'engagement de ce projet de ZAC, il y a lieu de préciser les objectifs de cette opération d'aménagement urbain et d'engager une procédure de concertation préalable avec la population, au sens de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Les objectifs proposés dans le cadre de l'opération d'aménagement du site « Cannabe », sont :

- répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de fait, permettre la création d'emplois,
- conforter les secteurs d'activités économiques proches (frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de services,
- conforter l'agriculture de proximité et permettant l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,

Modalités de concertation

Délibération n° 14064

- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole de Cournonterral,
- prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

La réalisation de cette opération d'aménagement à vocation d'activités économiques, notamment artisanales, de services et agricoles, doit permettre de satisfaire les besoins fonciers des entreprises désireuses de s'installer ou de se développer sur la frange Ouest du territoire métropolitain.
Il est proposé de mettre en œuvre au moins les modalités de concertation suivantes pendant la durée d'élaboration du projet :

- La présente délibération sera affichée au siège de la Métropole (50, place Zeus à Montpellier) et en Mairie de Cournonterral (12, avenue Armand Daney à Cournonterral),

- Un dossier sera mis à disposition au siège de la Métropole (50, place Zeus à Montpellier) et en Mairie de Cournonterral (12, avenue Armand Daney à Cournonterral). aux jours et heures ouvrables habituels, pendant toute la période d'élaboration du projet. Le dossier de concertation comprendra à minima :
  - la présente délibération,
  - un plan de situation,
  - un plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
  - une notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
  - un registre destinée à recueillir les observations du public,

  Ce dossier sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet,

- Un article d'information relatif au projet dans le journal d'information de la Montpellier Méditerranée Métropole « MmmAg »,

- Une réunion publique sera organisée à Cournonterral afin de présenter le projet d'aménagement du site « Cannabe » au public.

- L'étude d'impact sur l'environnement ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement du site « Cannabe », seront versés au dossier de concertation et feront l'objet d'une mise à disposition au public sur une période minimale de 15 jours.
  Conformément à l'article R.122-9 du Code de l'environnement, les modalités de mise à disposition du public, de l'étude d'impact sur l'environnement ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement du site « Cannabe », seront portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de leur mise à disposition par la publication d'un avis qui précisera :
  - la date à compter de laquelle le dossier est tenu à la disposition du public, et la durée pendant laquelle il peut être consulté,
  - les lieux, jours et heures où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

  Cet avis sera affiché en mairie de Cournonterral (12, avenue Armand Daney à Cournonterral), au siège de la Métropole (50, place Zeus à Montpellier) et publié dans au moins 2 journaux diffusés dans le département ainsi que sur le site Internet de Montpellier Méditerranée Métropole.

A l'issue de la concertation préalable, il sera rendu compte du bilan de celle-ci par délibération du Conseil de Métropole.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- approuver les objectifs poursuivis et modalités de concertation pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté sur le site "Cannabe" sur la Commune de Cournonterral,
- engager la concertation selon les modalités définies ci-avant,

Délibération n° 14064

- approuver les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact sur l'environnement ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement du site « Cannabe »,
- dire que les crédits sont inscrits au budget de Montpellier Méditerranée Métropole,
- autoriser Monsieur le Président Montpellier Méditerranée Métropole à engager les dépenses liées à cette procédure et à signer tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

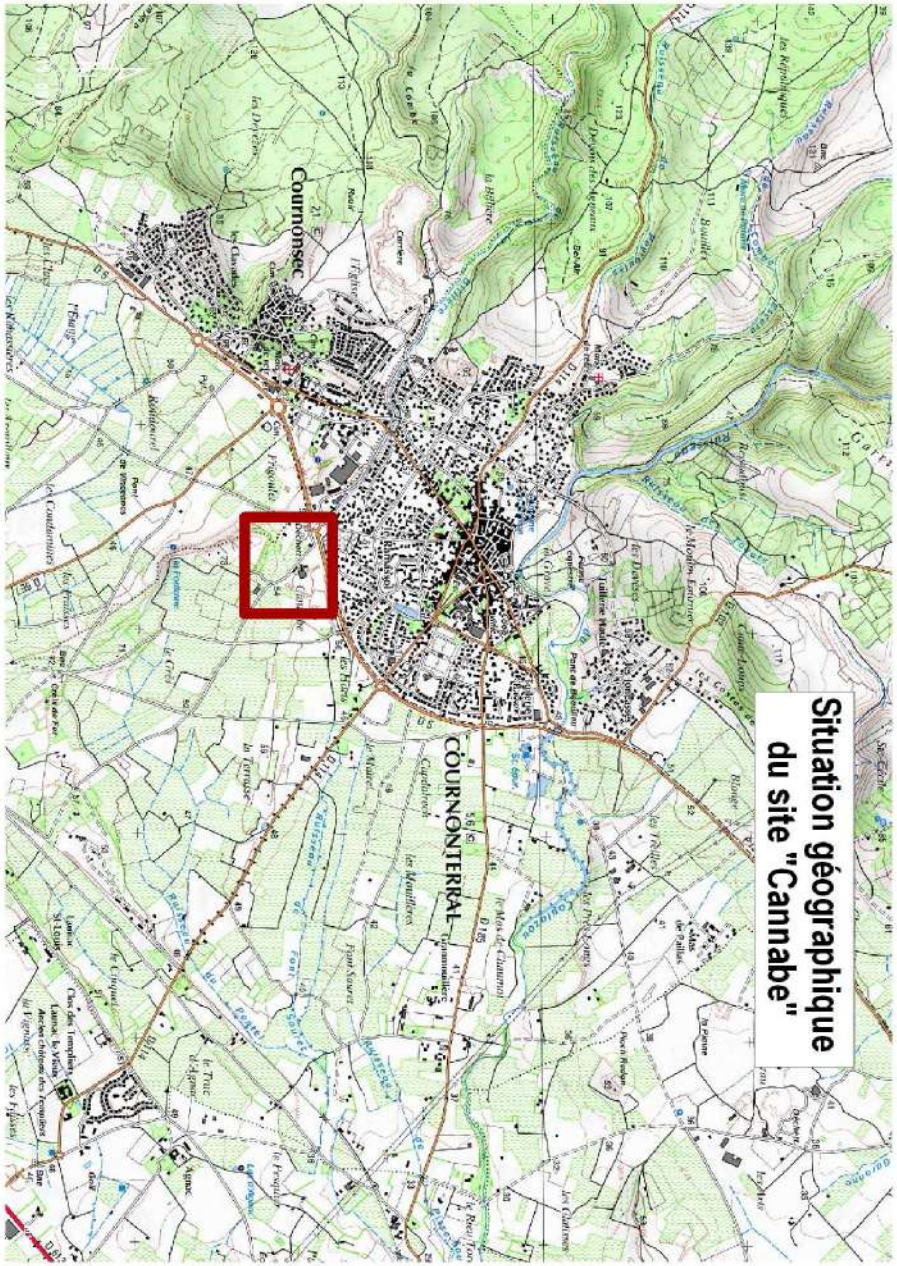
Certifié Exécutoire
Publié le : 04/10/16
Déposé En Préfecture
Le : 04/10/16
Numéro de l'acte :
034-243400017-20160928-lmc1130999-DE-1-1

Fait à Montpellier, le 04/10/16
Pour extrait certifié conforme à l'original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.

Modalités de concertation



Situation géographique du site "Cannabe"

Délibération n° 14708

Montpellier méditerranée Métropole

SEANCE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2017

*****

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille dix-sept et le vingt-huit juin, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92
Etaient présents :
M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, Mme P. DANAN, Mme C. DARDE, M. H. DE VERBIZIER, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-N. FOURCADE, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, M. J.-P. GRAND, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme F. JAMET, M. L. JAOUL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, M. C. MEUNIER, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND , M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme B. ROUSSEL-GALIANA, Mme M-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSOUS, .
Pouvoir(s):
M. J.-L. COUSQUER à Mme M. BODKIN, Mme T. DASYLVA à M. A. EL KANDOUSSI, Mme V. DEMON à Mme V. PEREZ, M. J.-M. DI RUGGIERO à M. P. KRZYZANSKI, Mme J. FRÊCHE à M. H. MARTIN, Mme S. JANNIN à M. M. LEVITA, M. M. MAJDOUL à M. J.-P. MOURE, Mme P. MIRALLES à M. Philippe SAUREL, M. B. TRAVIER à M. J. MALEK.

Absent(es):
M. D. BOUMAAZ, M. A. LARUE, Mme B. MICHEL

Délibération n° 14708

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE – ZAC CANNABE - COURNONTERRAL - BILAN DE LA CONCERTATION - BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE D'IMPACT - ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION - PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PRÉVISIONNEL - PROGRAMME ET BILAN FINANCIER PRÉVISIONNELS

Mme C. MARION, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, rapporte :

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en conseil de Métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale.

Un des enjeux énoncé par le Schéma d'Accueil des Entreprises Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier d'« activités », notamment celles de type économie productive, vecteur de « richesse » et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte.

En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirects (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activités.

En complément de sa politique en terme de développement économique de son territoire, le Conseil de Métropole a approuvé le 29 juin 2015 les orientations de développement de sa politique agroécologie et alimentaire (P2A). Celle-ci a notamment pour objectif de créer le socle du développement d'un appareil de production agricole d'amont en aval (production, transformation, distribution et commercialisation).

L'aménagement du site Cannabe, situé sur la commune de Cournonterral, s'inscrit donc dans le Schéma d'Accueil des Entreprises Métropolitain et dans la politique Agro-écologique et Alimentation menée par Montpellier Méditerranée Métropole car il intègre au sein d'une même opération d'aménagement, un parc d'activités et un hameau agricole destinés à l'implantation de sièges d'exploitations agricoles. Cet aménagement permettra notamment de répondre aux demandes des entreprises "PME, TPE" artisanales et des agriculteurs locaux. Il contribuera à renforcer, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, le maillage de parc d'activités mixtes dit de "proximité". Enfin, ce projet répondra aux critères d'excellence en termes de développement durable définis dans le SAE.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 17 février 2006, définit le site « Cannabe » comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cournonterral , approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014, identifie le site «Cannabe » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme un secteur *« destiné à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre secours déconcentré du Capdaliech, un village de regroupement technique agricole »*. Le site est actuellement classé en zone 0AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU qui intègrera les conclusions des études en cours.

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le Conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Il s'agit conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de la compétence développement et aménagement économique, social et culturel, qui concourent à la création, l'aménagement ou la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire. A ce titre, l'aménagement du site « Cannabe » est d'intérêt métropolitain.

Délibération n° 14708

Par délibération n°14064, en date du 28 septembre 2016, le Conseil de Métropole a défini les objectifs du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site Cannabe :
- répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur et permettre ainsi la création d'emplois,
- conforter les secteurs d'activités économiques proches (Frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de services,
- conforter l'agriculture de proximité et permettre l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole de Cournonterral,
- prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

Par délibération n°D2017-08, en date du 07 février 2017, le Conseil Municipal de Cournonterral a donné un avis favorable sur le projet d'aménagement du site « Cannabe ».

Par délibération n°14471, en date du 22 février 2017, le Conseil de Métropole a notamment approuvé les objectifs à poursuivre dans le cadre de la concession d'aménagement du site « Cannabe » et les missions à confier à l'aménageur. Celui-ci assurera, dans le cadre de cette concession d'aménagement, notamment la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des études, des travaux et des équipements concourant à l'opération et prévus dans la concession, ainsi que toutes les missions nécessaires à l'exécution des travaux et équipements précités, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et la vente des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

En application de la délibération n°14064 du Conseil de Métropole, en date du 28 septembre 2016, deux procédures distinctes se sont déroulées pour lesquelles, il est proposé de tirer un bilan.

La concertation du public :

Outre la définition des objectifs retenus évoqués ci-avant, le Conseil de Métropole, par délibération n°14064 en date du 28 septembre 2016, a défini les modalités de la concertation visant à créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de « Cannabe».

S'agissant de la concertation relative au projet, les modalités de la concertation ont été les suivantes :

1 La concertation du public s'est déroulée du 01 décembre au 21 avril 2017 inclus et s'est traduite notamment par :
- la mise à disposition du public du dossier de concertation du 01 décembre 2016 au 21 avril 2017 inclus, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50, place Zeus à Montpellier) et en Mairie de Cournonterral (12, avenue Armand Daney à Cournonterral) ;
- l'organisation d'une réunion publique en commune de Cournonterral le 24 janvier 2017 ;
- des rendez-vous avec des entreprises locales pour déterminer leurs besoins.

2 Le dispositif d'information du Public :

- Annonces de presse :

Plusieurs annonces presse ont été publiées notamment dans le Midi-Libre et par l'intermédiaire du correspond local du quotidien. Elles ont permis d'inviter les personnes à se rendre sur les lieux de mise à disposition du dossier technique et du registre de concertation, ou à participer à la réunion publique du 24 janvier 2017.

- Rubriques dédiées au projet sur le site de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Commune de Cournonterral :

Elles ont permis l'annonce de la tenue de la réunion publique, l'annonce de la mise à disposition de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact et la mise à disposition d'une plaquette d'information.

Délibération n° 14708

- Plaquette d'information et affichage sur site :

Une plaquette A3 a été mise à la disposition du public lors de la réunion publique. Elle apportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet. Destinée au grand public, elle se voulait simple et claire. Une représentation de la plaquette a été affichée sur le site du projet.

- Registres de concertation :

deux personnes ont renseigné le registre mis à disposition en Mairie de Cournonterral et aucune n'a renseigné le registre mis à disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

M. Millan et M. Guizard, tous deux agriculteurs, ont exprimé leur volonté d'acquérir une parcelle au sein du hameau agricole. M. Guizard souhaite aussi qu'une aire de lavage mutualisée pour le matériel agricole soit créée.

- Réunion publique de présentation du projet :

Lors de la réunion publique du 24 janvier 2017, le projet a été présenté au public avec la projection d'un diaporama : localisation du projet, stratégie économique globale sur le territoire de la Métropole, contexte environnemental et adaptation du projet vis-à-vis de la richesse écologique du site, présentation du parti d'aménagement et du planning indicatif. Cette réunion publique, qui a réuni près de 70 personnes, a confirmé l'intérêt de la population pour le projet d'aménagement du site de « Cannabe » et a permis de commencer à recueillir des demandes d'implantation sur la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Elle a aussi permis d'apporter des éléments de réponses opérationnelles (taille des lots, prix de cession envisagée, gestion de la future oliveraie/amanderaie…). Les questions et réponses apportées sont détaillées dans le rapport annexé à la présente délibération.

Dans la continuité de la réunion publique, plusieurs rendez-vous ont été organisés avec des personnes intéressées par le projet. Ceux-ci se sont déroulés en Mairie de Cournonterral en mars 2017 en présence des services de Montpellier Méditerranée Métropole. Près de 45 personnes ont été rencontrées et ont pu exprimer leurs besoins fonciers ainsi qu'une intention d'acquérir un lot au sein de la future zone d'aménagement concerté « Cannabe ».

A l'issue de l'ensemble du processus de concertation ainsi défini et réalisé, il ressort un certain nombre de validations et de précisions sur les objectifs et la programmation prévisionnelle. Il est par ailleurs constaté la cohérence des objectifs proposés et l'adhésion des acteurs et des populations au projet urbain présenté. Les questionnements exprimés, soit lors de la réunion publique, soit sur les registres mis à disposition, concernent essentiellement les modalités d'acquisition d'un futur lot dans la ZAC.

Le détail des modalités ainsi que le bilan de la concertation, sont exposés dans le rapport annexé à la présente délibération.

L'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact :

La délibération du Conseil de Métropole n°14064 en date du 28 septembre 2016 prévoyait la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale.

Il s'est avéré que le projet d'aménagement du site de « Cannabe » était soumis, conformément à la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, à une demande d'examen au cas par cas. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie, a décidé de ne pas soumettre le projet à étude d'impact (décision motivée en date du 2 janvier 2017) au regard de l'ensemble des éléments communiqués car le projet n'est pas susceptible d'entrainer des impacts résiduels notable sur l'environnement.

Le projet n'étant finalement pas soumis à étude d'impact, les mêmes modalités de mise à disposition du public prévues dans la délibération du Conseil de Métropole n°14064 pour l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale ont été appliquées pour l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact. Celui-ci comprend la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

Délibération n° 14708

L'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact a été mis à disposition du public du 27 février 2017 au 17 mars 2017 inclus au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50, place Zeus à Montpellier) et en Mairie de Cournonterral (12, avenue Armand Daney à Cournonterral).

Durant la mise à disposition du public aucune observation n'a été apportée aux deux registres mis à disposition du public.

Au regard de la concertation menée sur le projet de ZAC « Cannabe » et de la mise à disposition de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie, peuvent être définis ou confirmés les éléments suivants :

1 Les enjeux liés à l'aménagement de la ZAC sur le site Cannabe :
- répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur et permettre ainsi la création d'emplois,
- conforter les secteurs d'activités économiques proches (Frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de services,
- conforter l'agriculture de proximité et permettre l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole de Cournonterral,
- prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

2 L'objectif de l'aménagement de la ZAC sur le site de Cannabe qui réside en la production de foncier économique pour créer et pérenniser l'emploi sur le secteur ouest du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, tout en permettant de :
- conforter l'agriculture de proximité par l'accueil de sièges d'exploitation dans un espace dédié,
-Relocaliser la caserne des services d'incendie et de secours ainsi que les services techniques communaux,
- préserver les espaces naturels présentant des enjeux écologiques ainsi les corridors les reliant,
- conforter et permettre le développement d'espèces protégées.

3 Le périmètre d'intervention prévisionnel concernant l'aménagement de la ZAC sur site de Cannabe qui comprend la zone OAU du Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral ainsi qu'une unité foncière attenante, classée en zone A au Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral, constituant l'interface entre la zone 0AU et la route départementale n°5.

4 Le programme prévisionnel de l'aménagement de la ZAC sur le site Cannabe, qui réside :
- en la production d'environ 5 hectares de foncier cessibles permettant l'édification de 18 000 m² à 20 000 m² de surface de plancher, répartis entre la création d'un :
  + parc d'activités destiné à accueillir des petites et moyennes entreprises, les services techniques de la Commune de Cournonterral et un centre d'incendie et de secours ;
  + hameau agricole permettant l'accueil de sièges d'exploitations. Au vu des remarques apportées lors de la concertation, la création d'une aire de lavage « mutualisée » alimentée en eau brute sera étudiée.
- en l'aménagement d'une oliveraie/amanderaie afin de préserver et développer la biodiversité sur le site tout en intégrant le traitement paysager de la future ZAC.

5 Le bilan financier prévisionnel, estimé à 4 400 000 € HT en recettes et en dépenses.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- arrêter le bilan de la concertation tel que présenté dans la présente délibération et son annexe,
- arrêter le bilan de la mise à disposition du public de l'examen au cas par préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact,
- approuver les enjeux et objectifs de l'opération,
- approuver le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnels de l'opération,

Délibération n° 14708

- mettre à disposition la présente délibération sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole pendant une durée d'un mois,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Certifié Exécutoire
Publié le : 05/07/17
Déposé En Préfecture
Le : 05/07/17
Numéro de l'acte :
034-243400017-20170628-lmc1142994-DE-1-1

Fait à Montpellier, le 05/07/17
Pour extrait certifié conforme à l'original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.

Rapport relatif au bilan de la concertation et au bilan de la mise à disposition de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact en vue de la création d'une ZAC sur le secteur Cannabe

PARTIE 1 : BILAN DE LA CONCERTATION EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

PARTIE 2 : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT COMPRENANT LA DECISION DE LA DREAL OCCITANIE ET LE DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT (DOSSIER N°2016-004700)

PARTIE 3 : CONCLUSION ET PROCHAINES ETAPES

Préambule

Depuis plusieurs années Montpellier Méditerranée Métropole travaille en étroite collaboration avec la Commune de Cournonterral sur la définition du projet d'urbanisation du site « Cannabe ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2006 définit le site «Cannabe » comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain. Ce site, situé au sud de la RD5 et au contact d'un giratoire, représente une superficie d'environ 9 hectares qui intègre plusieurs constructions existantes ainsi que la déchèterie intercommunale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cournonterral approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014 identifie le site « Cannabe » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme un secteur *« destiné à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre secours déconcentré du Capdaliech, un village de regroupement technique agricole ».*

Le site « Cannabe » est actuellement classé en zone 0AU, dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU qui intègrera les conclusions des études en cours, et en zone A.

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Elles seront, conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du CGCT, réalisées dans le cadre de la compétence développement et aménagement économique, social et culturel, concourront à la création, l'aménagement ou la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

En application de la délibération précitée, l'aménagement du site « Cannabe » est donc d'intérêt métropolitain. Afin de poursuivre ce processus il est envisagé aujourd'hui l'organisation d'une opération d'aménagement dans un cadre maitrisé sous forme de ZAC au sens des dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La réalisation de cette opération d'aménagement, d'intérêt métropolitain, à vocation d'activités économiques, notamment artisanales, de services et agricoles, doit permettre de satisfaire les besoins fonciers des entreprises désireuses de s'installer ou de se développer sur la frange Ouest du territoire métropolitain.

Dans ce cadre, la Métropole de Montpellier a souhaité définir les objectifs de cette opération et engager une concertation préalable du public en vue de la création de l'opération d'aménagement « Cannabe ».

Cette **concertation relative à l'opération d'aménagement du site CANNABE s'est déroulée à partir du 1er décembre 2016** selon les modalités définies par la délibération du Conseil de Métropole n° 14064 du 28 septembre 2016 pour se terminer le 21 avril 2017.
Le présent document présente les **résultats** de cette période de concertation ainsi :

- PARTIE 1 : Bilan de la concertation en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- PARTIE 2 : Bilan de la mise à disposition de la décision de la DREAL – examen au cas par cas n° N°2016-004700.
- PARTIE 3 : Conclusion et prochaines étapes

PARTIE 1 : BILAN DE LA CONCERTATION EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

I – LE CADRAGE REGLEMENTAIRE

LE CADRAGE REGLEMENTAIRE GENERAL

Par décret 2014-1605 du 23/12/15 a été créée la Métropole dénommée « Montpellier Méditerranée Métropole », par transformation de la Communauté d'Agglomération à compter du 1er janvier 2015.

Par délibération n° 14064, en date du 28 septembre 2016, la Métropole a décidé d'élaborer un projet d'aménagement, d'en fixer les objectifs et d'organiser, pendant la durée de cette élaboration, en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

LE CADRAGE REGLEMENTAIRE DE LA PRESENTE CONCERTATION

En application de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ont été précisées par Montpellier Méditerranée Métropole par délibération **du conseil de Métropole n° 14064 du 28 septembre 2016.**
A l'issue de la phase d'élaboration et de concertation, il appartient à Montpellier Méditerranée Métropole, conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, d'arrêter le bilan de la concertation pour créer l'opération d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, le Code de l'Environnement dispose que le maitre d'ouvrage doit mettre à disposition du public, avant toute décision d'approbation, l'étude d'impact relative au projet ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sur cette étude.
Ainsi la délibération du conseil de Métropole n° 14064 du 28 septembre 2016 portait également sur la mise à disposition du public de l'étude d'impact.

Dans ce cadre, conformément à la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui *« soumet à examen au cas par cas les travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² et inférieure à 40 000m², et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha », une demande d'examen au cas par cas relative au projet (N°2016-004700) a été déposée et considérée complète par les services de la DREAL le 28 novembre 2016.*

« Considérant en conclusion, au regard de l'ensemble des éléments communiqués que le projet n'est pas susceptible d'entrainer des impacts résiduels notable sur l'environnement », **la DREAL a décidé de ne pas soumettre le projet d'aménagement du site « Cannabe » à étude d'impact par décision en date du 2 janvier 2017.**

Au vu de cette situation, les mêmes modalités de mise à disposition du public, prévues dans la délibération du conseil de métropole n°14064, de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale ont été appliquées pour l'examen au cas par préalable à la réalisation d'une étude d'impact. Celui-ci comprend la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

II – LE PERIMETRE DE LA CONCERTATION

LA ZAC CANNABE : UN SITE INSCRIT AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Ce projet de ZAC représente 10 ha et est intégralement située sur le territoire communal de Cournonterral.

Le projet est situé sur la Commune de Cournonterral en bordure de la RD5 et en limite de la plaine agricole.

La commune de Cournonterral est comprise dans le périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération de Montpellier. Celui-ci a été approuvé lors du Conseil communautaire du 17 février 2006 et est actuellement en cours de révision.

Le SCOT de l'Agglomération de Montpellier met en avant des grands objectifs d'équilibres spatiaux sur le territoire :

- Préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles
- Priorité du réinvestissement urbain
- Maîtrise des extensions urbaines

Le site de CANNABE s'inscrit dans la démarche de maîtrise des extensions urbaines afin de délimiter les espaces à préserver mais également ceux pouvant subir des modifications.

LE SCOT DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE METROPOLE, DEFINIT LE SITE DE CANNABE COMME UN ESPACE D'EXTENSION URBAINE POTENTIELLE ET ABORDE LA CREATION D'UN HAMEAU AGRICOLE SUR CE MEME SITE. IL PRECONISE UN NIVEAU D'INTENSITE C.

LA ZAC CANNABE : UN SITE QUI S'INSCRIT DANS LE SCHEMA D'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en conseil de métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale.

Un des enjeux énoncé par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier d'« activités», notamment celles de type économie productive, vecteur de «richesses» et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirect (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activité.

En complément de sa politique en terme de développement économique son territoire, le Conseil de métropole a approuvé le 29 juin 2015 le cadre de développement de sa politique agro-écologie et alimentaire (P2A). Celle-ci a notamment pour objectif de créer le socle du développement d'un appareil de production agricole d'amont en aval (production, transformation, distribution et commercialisation).

Le projet d'aménagement du site Cannabe situé sur la Commune de Cournonterral s'inscrit donc dans le SAE Métropolitain et dans la politique Agro-écologique et Alimentaire menée par Montpellier Méditerranée Métropole car il intègre au sein d'une même opération d'aménagement, un parc d'activités et un hameau agricole destiné à l'implantation de sièges d'exploitations agricoles.

En effet, cet aménagement permettra notamment de répondre aux demandes des entreprises "PME, TPE" artisanales et des agriculteurs locaux. Il contribuera donc à renforcer, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, le maillage de parcs d'activités mixtes dit de "proximité". De plus, ce projet répondra aux critères d'excellence en termes de développement durable définis dans le SAE car il sera engagé en certification HQE AménagementTM.

LA ZAC CANNABE : UN SITE INSCRIT AU PLU DE LA COMMUNE DE COURNONTERRAL EN AUO.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cournonterral approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014 identifie le site « Cannabe » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme un secteur « destiné à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre secours déconcentré du Capdaliech, un village de regroupement technique agricole ».

Le site « cannabe » est actuellement classé :

- **En majeure partie en zone 0AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU qui intègrera les conclusions des études en cours.**
- **Pour partie en zone A**

Les objectifs du projet ZAC CANNABE. Les objectifs proposés dans le cadre de l'opération d'aménagement du site « Cannabe », sont :

- **Répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur**, et de fait, permettre la création d'emplois,
- **Conforter les secteurs d'activités économiques proches** (Secteur du Frigoulet et VEAS Hannibal), par l'accueil d'activités artisanales et de services,
- **Conforter l'agriculture de proximité** en permettant l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- **Participer à la constitution d'une unité urbaine** de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
- **Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole**,
- **Prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable** (par le choix des matériaux, du mobilier, des essences végétales…).

ENJEUX IDENTIFIES ET PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Les enjeux sont définis de la manière suivante : les enjeux correspondent aux valeurs qui sont reconnues à l'environnement sur la base de critères tels que la rareté (espèces animales ou végétales rares, habitats remarquables…), l'intérêt esthétique (paysage) ou patrimonial (archéologie, monument historique.) …

Les enjeux sont, par définition, indépendants de la nature du projet. Il en résulte donc une approche objective de l'environnement.

Les enjeux sont établis pour chacun des thèmes et classés suivant trois catégories : nul à faible, moyen à fort, très fort :

- Un enjeu fort est attribué en chaque point du périmètre opérationnel pour lequel une valeur environnementale est incompatible ou difficilement compatible avec toute modification : secteurs réglementairement protégés, zones de grand intérêt patrimonial ou naturel…
- Un enjeu modéré est attribué en chaque point du périmètre opérationnel pour lequel une valeur environnementale est présente mais n'entraîne pas de difficultés majeures.
- Un enjeu nul à faible est attribué dans les zones où les valeurs environnementales ne sont pas incompatibles avec une modification.

Les enjeux environnementaux identifiés sont synthétisés et hiérarchisés dans le tableau ci-contre selon les différentes thématiques étudiées ; ce tableau est accompagné d'une carte de localisation des principaux enjeux.

	Niveau d'enjeu				
Thème	Majeur	Fort	Moyen	Faible	Nul
Contexte urbanistique et occupation des sols					
Maîtrise foncière					
Plan Local d'Urbanisme					
Schéma de Cohérence Territoriale					
Occupation des sols					
Milieu physique					
Contexte climatique					
Topographie					
Contexte géologique					
Eaux souterraines et superficielles					
Eaux superficielles					
Outils de gestion intégrée de l'eau					
Milieu naturel					
Faune					
Habitats naturels					
Proximité de zones règlementées (Natura 2000)					
Paysage et patrimoine					
Contexte paysager					
Patrimoine					
Environnement humain					
Réseau viaire					
Transport aérien					
Transport ferroviaire					
Transport en commun					
Cheminement doux					
Santé et cadre de vie					
Ambiance sonore					
Risques naturels et technologiques					
Transport de matières dangereuses					
Risque industriel					
Feux de forêts					
Risque sismique					
Risques de foudroiement					
Autres risques					
Stationnement					

ÉVITEMENT DES ZONES A FORT ENJEU

Deux types d'enjeu fort ont engendré la modification de l'emprise du projet :

- L'enjeu lié au risque d'inondation ;
- L'enjeu lié aux milieux naturels d'intérêts pour des espèces protégées.

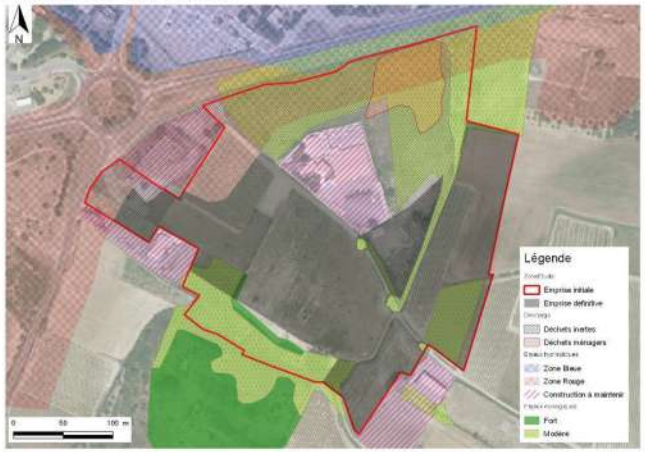
L'emprise définitive du projet a donc été réduite au regard de la zone d'étude pour

permettre l'évitement des zones à fort enjeu.

L'évitement concerne :

- La bordure Nord de la zone d'étude qui est directement concerné par le risque d'inondation. Dans cette zone, aucune construction, aucun lot, et aucun aménagement entrainant une modification de la topographie ne seront réalisés. L'objectif est de ne pas modifié l'aléa inondation relevé sur ce secteur.
- L'emprise de l'ancienne décharge, principalement constituée de déchets inertes. Cette zone constitue un milieu écologique à fort intérêt pour les reptiles et notamment le lézard ocellé qui a été observé dans ce secteur lors des inventaires écologiques.
- La zone de fourrés abritant la plante hôte de la zygène cendrée. Elle se trouve en bordure Sud de la zone d'étude, au pied du puech. Cette zone est intégralement préservée de tout aménagement et bénéficie de plus d'un recul suffisant pour garantir son maintien.
- Le corridor écologique identifié en partie Est de la zone d'étude, le long de la limite de l'ancienne décharge sera également conservé.
- Les trois arbres remarquables présents dans la zone d'étude seront préservés.

La cartographie suivante présente les principaux ajustements de l'emprise du projet pour la prise en compte de ces enjeux forts.



RENFORCEMENT ET GESTION DES ZONES D'INTERET

Au-delà de l'évitement retenu dans le cadre du développement du projet, il a été décidé, en concertation les services de la DREAL, de mettre en place des mesures d'accompagnement et de gestion des milieux à préserver, à valoriser.

DEVELOPPEMENT D'UNE OLIVERAIE-AMANDERAIE

L'évitement de l'ancienne décharge qui constitue un milieu favorable aux reptiles ne se traduit pas par l'abandon pur et simple de cette zone. Elle se positionne en façade de la ZAC depuis la route départementale. L'objectif fixé pour cette zone est de réaliser un aménagement à la fois paysager dans l'idée d'affirmer le caractère agricole de la ZAC et d'intérêt pour le maintien des espèces protégées

Pour ce faire, il est proposé d'implanter une culture mixte oliveraie et amanderaie en paliers délimités par des murets en pierre sèche. Cette implantation permet de concilier le développement d'une culture arboricole respectueuse de l'environnement prenant en compte les enjeux écologiques avec le traitement paysager du site « Cannabe ».

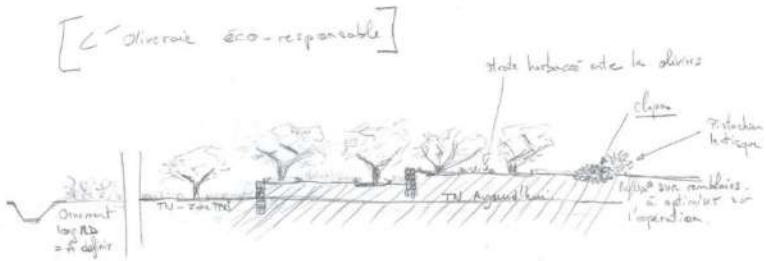


Schéma de principe d'aménagement de l'Oliveraie

La mise en œuvre des murets en pierre sera encadrée par un écologue afin de vérifier la compatibilité entre le mode de construction et le comportement des reptiles en vue d'une bonne appropriation du site.

Le positionnement des arbres sera également judicieusement choisi pour permettre la constitution d'un milieu favorable aux différentes espèces.

La culture sera confiée à un agriculteur local et sera encadrée par un cahier des charges strict qui imposera une gestion en culture biologique.

Le principe de **gestion différenciée** constitue un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces publics et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel.

L'objectif étant d'aménager ce site vers un milieu favorable à la biodiversité et d'orienter les pratiques vers un respect et une préservation des milieux naturels. Toutefois, elle intègre également les préoccupations d'entretien et de paysage urbain afin d'ajuster au mieux les techniques utilisées aux contraintes imposées par la sécurité, l'usage et le point de vue esthétique. Ainsi, elle tente d'orienter la gestion des espaces vers un souci de prise en compte de l'environnement et des êtres vivants qui en font partie.

Afin de rencontrer ces objectifs, le plan de gestion comprenant les éléments suivants :

- Pratiquer une faible pression d'intervention sur les milieux semi-naturels recréés. A priori, les seules interventions consisteront en des fauches avec exportation de la matière ;

- Interdire l'usage de produits phytosanitaires :

  1. Ces produits perturbent l'équilibre des écosystèmes et contribuent à polluer les sols et les nappes phréatiques. Ils sont particulièrement nocifs pour les insectes et induisent généralement une bioaccumulation mortelle chez leurs prédateurs.

  2. Le site se localisant le long d'un fossé, le risque de transfert des désherbants vers les eaux et dès lors de pollution des milieux aquatiques en aval est très fort. Aucun traitement chimique ne sera mené sur le périmètre de ZAC.

Schéma d'aménagement de l'Oliveraie et traitement paysager en bordure de la RD5

GESTION DE LA FRICHE EN PERIPHERIE SUD-EST DU PROJET

L'évitement de la friche formant un habitat d'intérêt pour la Zygène Cendrée ne suffit pas à garantir son maintien.

Pour répondre à cette problématique, il a été décidé d'une part de positionner les lots destinés à accueillir des structures publiques (caserne de pompiers et services techniques de la ville) au niveau de cette zone sensible. Ce choix permet de garantir la maitrise des actions à mener sur cet espace remarquable. D'autre part, un protocole d'entretien de la zone a été encadré par un écologue et suivi sur site lors des opérations d'entretien réalisé en novembre 2016.

L'entretien de cette zone se fait uniquement de manière mécanique, aucun produit phytosanitaire n'est employé.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une première étude a été menée en 2012 sur l'ensemble du périmètre de la zone. Le principe d'aménagement retenu était alors la création d'une voie principale linéaire avec aménagement en partie terminale d'une raquette de retournement afin de desservir les lots de part et d'autre. Le découpage parcellaire permettait la réalisation de 13 lots, d'une superficie variant de 1 000 m2 à 6 600 m2. Ce projet n'a finalement pas été retenu pour plusieurs raisons :

- la prise en compte des éléments naturels, paysagers et topographiques n'était pas optimale : certains arbres remarquables auraient dû être abattus, la voie nouvelle aurait fortement entamée les talus et le boisement du Pioch de la Fontaine aurait été dégradé.

le découpage en lots ne correspondait plus aux besoins : l'implantation d'un centre de secours des sapeurs-pompiers nécessite de grands espaces et la demande en foncier de la part des entreprises s'approche davantage des parcelles de 1 000 m2 que de 3 000 m2 ;

- le parti pris urbanistique manquait de cohérence : mauvaise organisation du bâti (absence d'alignement, de front bâti...) et également une mauvaise desserte la partie Est qui ne permet pas d'optimiser le foncier disponible ;
- les études environnementales ont montré une richesse du milieu jusque-là méconnue. Plusieurs espèces rares et protégées peuplent la partie Est du site, dont le Lézard Ocellé. La préservation de ces milieux est alors devenue essentielle à prendre en compte ;
- la position de la rétention ne tenait pas compte des bassins versants du site et nécessitait d'importants déblais et remblais.

Face à ce constat, Montpellier Méditerranée Métropole a décidé de mener de nouvelles études afin de définir un nouveau projet correspondant davantage aux demandes en foncier d'activités actuelles et au respect des enjeux environnementaux et écologiques que présente le site de Cannabe.
Le projet retenu conserve le principe d'une voie centrale desservant des lots de part et d'autre. La voie vient se raccorder au giratoire de la RD5 entre Cournonterral et Cournonsec afin de faciliter l'accès à la zone. Les voies existantes sont alors reprises pour créer un carrefour sécurisé.
Le découpage en lots tend à correspondre davantage aux demandes et besoins actuels des entrepreneurs locaux et pour la réalisation d'équipements publics attendus (SDIS...).

Le relief et les éléments paysagers du site sont préservés. La voie s'intègre en partie basse permettant d'intégrer les talus aux aménagements. Le boisement du Pioch de la Fontaine est maintenu et les arbres remarquables du site préservés. La partie Nord est valorisée par la plantation d'oliviers et d'amandiers, espèces favorables au maintien des espèces protégées présentes. Des clapas (tas de pierres) plantés de pistachiers lentisques sont recréés afin d'assurer le maintien du lézard ocellé sur site. De grandes trames vertes sont créées afin de favoriser le déplacement des espèces à l'échelle de la zone et des grands espaces naturels et agricoles.

Le volet hydraulique est traité afin de ne pas aggraver le risque inondation en frange Nord du site, le long de la RD5 et du ruisseau de la Font Sauret. Deux bassins de rétention sont créés, un pour chaque bassin versant du site à l'Ouest et à l'Est.

PRISE EN COMPTE DES QUALITÉS PAYSAGÈRES DU SITE

La topographie du site va guider la conception de projet. Il est nécessaire de la prendre en compte pour proposer un projet qui s'intègre au mieux dans son contexte paysager. Les bâtiments s'intégreront à la faible déclivité du site, et plus encore dans la pente naturelle du Pioch de la Fontaine afin de minimiser l'impact paysager.

Les franges du site seront traitées tantôt par la création de haies végétales multi-essences méditerranéennes, tantôt par la préservation des boisements existants (pinède à l'Est). Ces trames végétales constitueront des zones tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles, favorisant le déplacement d'espèces animales.

Les murs de pierre sèche et les arbres remarquables seront maintenus. La création de voirie et l'implantation des constructions tiendront compte de ces éléments afin de ne pas les dégrader.

En cohérence avec une volonté d'une approche paysagère lors de la conception de voirie, le maitre d'ouvrage souhaite créer des coulées vertes dans la zone de Cannabe. Elles seront de deux types :
- publiques le long de la voirie
- privées sur certaines parcelles afin de permettre une continuité des éléments paysagers.

En outre, une trame verte publique parcourra le site de Nord-Est à Sud-Ouest afin de relier deux éléments singuliers et sensibles du secteur de Cannabe : le boisement du Pioch de la Fontaine et les tas de pierres (clapas) qui abritent notamment le lézard ocellé (espèce protégée).

Les coulées vertes auront une double fonctionnalité : élément de liaison écologique et élément paysager structurant permettant d'apporter qualité du cadre de vie dans la zone et d'intégrer les constructions à l'environnement naturel proche.

Le site accueillant le projet est impacté par des mesures de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...).

La partie Nord où sont présentes les espèces protégées ne sera pas urbanisée. Les gravats actuels seront progressivement remplacés par des tas de pierres (clapas) plantés de pistachiers lentisques afin d'assurer le maintien du lézard ocellé sur site. Une plantation d'oliveraie et d'amanderaie sera créée sur les terrains en remblais, à la fois dans un objectif paysager (créer un masque végétal sur la zone d'activités) et environnemental (donner les conditions favorables au maintien et au développement de la biodiversité). Des terrasses seront alors réalisées en murs de pierre sèche ou gabions de pierres afin de rythmer le paysage et de constituer un lieu propice à l'installation du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards. Les terrasses seront implantées en dehors, et avec une marge de recul, de la limite du PPRi.

Au Sud-Ouest, le boisement de Pins d'Alep, les fourrés à Ormeau et pelouses en frange du site sont préservés. Intégrés au parcellaire cessible, ils bénéficieront d'une gestion environnementale par des organismes publics ; le centre de secours des Sapeurs-Pompiers et le centre technique municipal devant s'installer sur cet espace. Ainsi, les enjeux environnementaux modérés repérés sur cet espace seront maintenus. Par ailleurs, une bande verte fera la liaison entre les pelouses, le boisement de Pins d'Alep et la trame verte créée dans la zone.

La prise en compte et l'intégration des enjeux environnementaux est le socle du projet d'aménagement du secteur de Cannabe.

JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIAL

Le projet d'aménagement prendra place en continuité de la déchetterie intercommunale de Cournonterral et du complexe Les Horizons. Il s'agit de donner du corps au tissu mité du secteur de Cannabe et de créer une harmonie architecturale. Le projet sera alors une vitrine d'entrée de ville pour Cournonterral, valorisant à la fois l'identité communale et le tissu économique et agricole local.

L'accès par la RD5 permet de former une continuité urbaine avec les centres urbains de Cournonterral et Cournonsec. Un cheminement piéton assurera la liaison avec les cœurs de ville villageois où sont présents des commerces et des services. La piste cyclable de la RD5 et les aménagements de la rue de la Bilière et de l'avenue du Frigoulet permettent déjà de connecter la zone et son environnement proche.

Le projet assurera la création et le renforcement d'emplois sur le secteur ouest de la Métropole. Il permettra également le transfert des activités de viticulture - installées au centre village - à proximité de la plaine agricole. A ce titre, les trajets d'engins agricoles sur le RD5 seront réduits et ne représenteront plus un risque fort d'accidents avec le trafic des usagers.

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le Conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du CGCT, des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre de la compétence développement et aménagement économique, social et culturel, qui concourent à la création, l'aménagement ou la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.
Le développement économique doit notamment concourir à favoriser l'emploi local en mettant en adéquation les besoins des entreprises et celui d'une population en constante augmentation.

Montpellier Méditerranée Métropole développe donc des actions autour de 5 axes majeurs afin d'accompagner les entreprises et leur développement :

- le renforcement de la politique d'excellence et d'innovation ;
- le développement des actions en faveur du foncier et de l'immobilier d'entreprises ;
- la mise en place d'actions de développement local ;
- le renforcement de l'attractivité et du rayonnement économique de la Métropole ;
- la politique d'animation et de promotion économique du territoire.

La Commune de Cournonterral et Montpellier Méditerranée Métropole ont prospecté les entreprises locales afin de définir leur besoin. À proximité de Cournonterral, seuls deux parcs d'activités auraient pu répondre à la demande locale : la ZAC DESCARTES à Lavérune et l'ÉCOPARC de Fabrègues.

La ZAC Descartes, quasiment totalement commercialisée ne dispose plus que 0,5 hectares cessibles immédiatement et la commune est déjà trop éloignée de Cournonterral pour les demandes bien spécifiques des agriculteurs et des entreprises locales. L'Écoparc de Fabrègues dispose d'une capacité foncière de 4 hectares cessibles. Pour autant que cette commune soit proche de Cournonterral, la localisation de l'Écoparc ne permet pas à aux agriculteurs locaux de s'implanter à proximité de leurs exploitations. .

Ainsi, la création d'une zone d'activité à Cournonterral s'avère nécessaire afin de faciliter le développement et le maintien des activités agricoles du territoire et des entreprises locales

LES ACTEURS INSTITUTIONNELS ET PARTENAIRES

- *Montpellier Méditerranée Métropole (Maitre d'ouvrage)*

Le projet d'aménagement du site CANNABE s'inscrit parfaitement dans la vision d'avenir de Montpellier Méditerranée Métropole, maître d'ouvrage et porteur du projet : un territoire résolument durable, où le **mieux vivre ensemble** est une des composantes fondamentales, où l'économie, la nature et l'humain ne font qu'un.

- *La SA3M (Mandataire des études)*

La Société d'Aménagement de l'Agglomération Montpelliéraine (SAAM), devenue la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) par délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 24 mai 2016, a été mandatée en mai 2013 par Montpellier Méditerranée Métropole pour conduire les études préalables à l'aménagement du projet ZAC « CANNABE ».

- *La commune de Cournonterral*

Le projet ZAC « CANNABE » s'étend en partie sur le **territoire Sud de la ville de Cournonterral**, en bordure de la RD5. La ville de Cournonterral est donc associée à l'élaboration du projet, via des rendez-vous réguliers d'échanges avec les élus et les services. Le Maire de Cournonterral, Thierry BRESSE, a participé à la réunion publique de présentation du projet d'aménagement du site « Cannabe » qui a eu lieu le mardi 24 janvier 2017.

- *Une équipe de projet en lien avec les services de l'Etat*

La présente note de cadrage intègre les éléments issus des études préalables suivantes et des échanges avec les partenaires du projet :

Diagnostic du site et orientations d'aménagement :	URBAN PROJECT – Saint Jean de Védas (34)
Etudes hydrauliques préalables :	EGIS EAU – Montpellier (34)
Etudes Viabilité préalables :	SITETUDES – Montpellier (34)
Études environnementales :	EODD – Clermont l'Hérault (34)
Études circulation :	INGEROP – Montpellier (34)

Études biodiversité (faune et flore) : CBE BARBANSON – Castries (34)

- *Les autres acteurs*

Plus largement, les **acteurs socio-professionnels** et **habitants** de la commune qui ont participé à la construction du projet.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROJET

- Concertation préalable du premier décembre 2016 au 21 avril 2017.
- Création de la ZAC et dossiers réglementaires au cours du 1er semestre 2017.
- Travaux et premières commercialisation à partir du premier semestre 2018.

III – LE DISPOSITIF DE LA CONCERTATION DU PUBLIC

LES MODALITES DE CONCERTATION PREVUES DANS LA DELIBERATION DU 28.09.2016

Le cadre réglementaire de la concertation imposait, à minima, la mise en œuvre des modalités suivantes.

- *La mise à disposition du public pendant toute la période d'élaboration du projet, du dossier de concertation relatif à la création de la ZAC :*

Ce dossier comprenait
- La délibération Métropole n°14064 en date du 28/09/16 ;
- Un plan de situation ;
- Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération ;
- Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet ;
- Un registre destiné à recueillir les observations du public.

Ce dossier a été complété en janvier suite à la décision au cas par cas de la DREAL par :
- La décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas
- Le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

Dans le souci d'un accès facilité, le dossier de création et le registre ont été mis à disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de Cournonterral.

- *Une réunion de concertation du grand public*

Annoncée par voie de presse, sur le site de la Commune de Cournonterral, sur le site de Montpellier Méditerranée Métropole, dans le journal Midi Libre et la Gazette, une réunion publique de concertation a été organisée le mardi 24 janvier 2017 à 19h, à la salle du peuple à Cournonterral.
Pendant 1h30, les responsables du projet ont pu présenter aux acteurs clés et au grand public le programme de la ZAC (périmètre, chiffres-clés, etc.). L'objectif par ailleurs était de concrétiser et de donner du sens au concept de hameau agricole et de mettre l'accent sur les éléments phares de la future ZAC « Cannabe » : activités artisanales, pôle technique et caserne intercommunale, hameau agricole et aménagements paysagers (oliveraie).

Environ **70 personnes** ont assisté à cette réunion et, parmi elles, **9 ont pris la parole pour poser des questions ou exprimer leur point de vue.**

Lors de la réunion, **des affiches de 1.50m x 0.80m étaient exposées dans la salle** et des impressions **des affiches de présentation de la future opération en format A3 ont été distribuées à chaque participant dès le début de la réunion.**

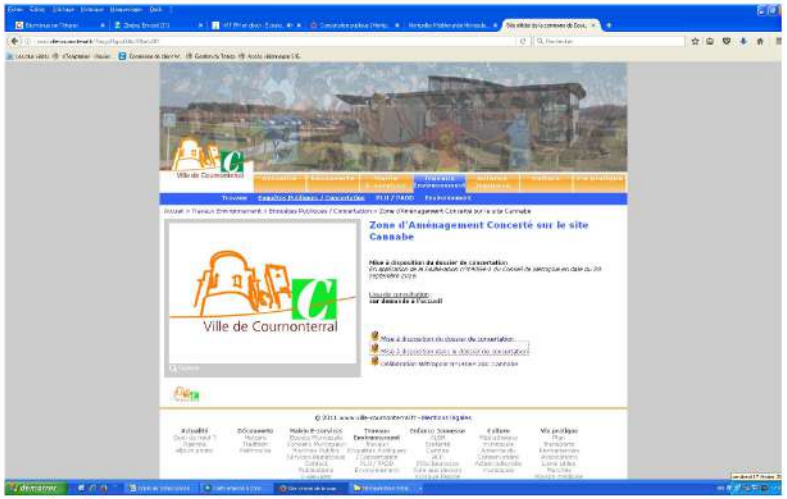
À noter **la présence également d'un panneau d'information** sur le site de Cannabe.

LE DISPOSITIF COMPLEMENTAIRE D'INFORMATION DU PUBLIC

Des modalités de concertation supplémentaires ont été mises en place, non prévues par la délibération du 28 septembre 2016 afin de d'assurer une bonne visibilité au projet et permettre l'expression du public.

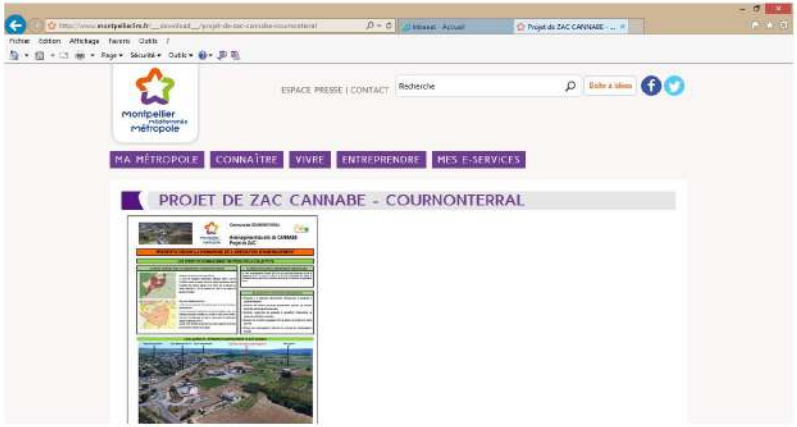
- *Les sites Internet*

Les habitants pouvaient également s'informer sur le projet via les sites Internet de la Commune de Cournonterral et de la Métropole qui présentent le projet global et le programme de la ZAC CANNABE :



Site internet Mairie de Cournonterral

Bilan de la concertation



Site internet de la Métropole de Montpellier

- *Affichage sur site*

- *Blog correspondant Midi libre local ;*

- *Rdv avec des habitants*

Dans la continuité de la réunion publique, plusieurs rendez-vous ont été organisés avec des personnes intéressées par le projet. Ces rendez-vous se sont déroulés en mairie de Cournonterral avec le service de la Métropole de Montpellier en mars 2017. **Environ 45 personnes ont été rencontrées. Toutes ont exprimé une intention d'acquérir une parcelle au sein du futur projet.**
En parallèle, la SA3M a rencontré le propriétaire des locaux d'activités situés au sein du projet d'aménagement (Les horizons). Lors de cette rencontre, le 10 janvier 2017 sur site, Monsieur PONS a exprimé son intention également de pouvoir bénéficier d'une parcelle afin d'optimiser son activité de logistique actuelle.

LES RETOMBEES MEDIA

Afin de faire connaître le projet et d'inviter le public à participer à la concertation, un plan média et des relations presse ont été initiés par la Métropole, durant la concertation.

- *Le plan media*

Des annonces presse de la concertation sont parues dans la presse locale et dans le MMMag, annonçant les dates de concertation et de réunion publique :
- Midi libre : 8 janvier et 3 février 2017,
- La Gazette de Montpellier : 19 au 25 janvier et du 16 au 22 février 2017.

À retenir :

⇨ *Une bonne couverture du dispositif de concertation, et notamment de la réunion publique.*

⇨ *Engagement des rencontres avec les porteurs de projet locaux en mars 2017*

⇨ *Une bonne compréhension des enjeux de la programmation de la ZAC CANNABE, et de sa cohérence avec la politique de développement économique de la Métropole.*

LES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONCERTATION ZAC CANNABE

I – GRACE A LA REUNION PUBLIQUE DU 24 JANVIER 2017

Présentation en annexe.
Trois temps forts ont marqué la réunion.

- La présentation du projet, avec :
  - **Un discours d'introduction par Chantal MARION,** Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, Présidente déléguée de la commission Développement économique enseignement supérieur et recherche, Innovation, International, Artisanat.
  - **Un discours de Thierry BRESSE,** Maire de Cournonterral, conseiller de Montpellier Méditerranée Métropole et Président délégué suppléant de la commission Développement économique enseignement supérieur et recherche, Innovation, International, Artisanat.
  - **Une présentation imagée par Florian JURADO**, l'urbaniste de l'agence URBAN PROJECTS.

Le support de présentation (en annexe) était constitué de 12 diapositives permettant de localiser et identifier l'ensemble des enjeux du projet.

À noter, la présence du représentant du SDIS (relocalisation de la caserne intercommunale) et de nombreux porteurs de projet, essentiellement locaux.

Neuf interventions ont rythmé le temps d'échanges avec le public.

- Il y a 4 lots pour les agriculteurs/viticulteurs, avez-vous prévu pour plus de demandes ?

  C'est faisable, possibilité d'ouverture et de redécoupage des parcelles selon le nombre de demande mais toujours dans l'esprit du hameau agricole.

- Quel serait le prix d'une parcelle ?

  Environ 75€ HT/m² de terrain.

- Comment est prévu le traitement des eaux pour le lavage du matériel de viticulteurs (cuves, etc....) ?

  Une aire de lavage du matériel agricole mutualisée peut être envisagée avec une connexion au réseau d'eau brute.

- Quelle est la surface minimale constructible ?

À définir mais autour de 500 m². Une mutualisation des bâtiments et des parkings communs serait idéalement prévue.

- Quelle gestion pour l'oliveraie ? Qui s'en occuperait ?

  Cette question est en étude, obligation de maîtriser le site. Un appel à candidature est envisagé à ce stade de la réflexion.

- Qui s'occupe des constructions ? Des lotisseurs ?

  La métropole désignera après procédure de mise en concurrence, l'aménageur qui aura en charge le développement du projet et l'attribution des lots.

- Quel est le COS ?
  0.3 ≈ 0.4, cependant le COS ne sera pas règlementé.

- Comment est géré l'espace pour la caserne de pompiers ?
  Mise en place d'un projet commun pour les services techniques et la caserne de pompiers.

- Concernant les lots : avez-vous déjà des demandes ? Quels sont les types de porteurs de projets ?

  C'est la mairie de Cournonterral et les services de Montpellier Méditerranée Métropole qui ont recensé les demandes. La pré-commercialisation sera conduite par le service implantation de la Métropole de Montpellier, en lien avec la Commune de Cournonterral. Cette zone va créer environ 200 emplois.

À retenir :

- ⇨ *Tonalité des questions : 9 questions positives.*
- ⇨ *Thématiques des questions : implantations futures et aménagement du territoire.*
- ⇨ ***Peu d'échanges, mais pas de remise en cause du projet, qui semble susciter l'adhésion et séduire par son caractère économique, et la prise en compte des attentes locales (enjeux environnementaux, porteurs de projets).***

II – À TRAVERS LES REGISTRES

Deux registres ont été mis à la disposition du public sur deux lieux distincts, du premier décembre 2016 au 21 avril 2017, afin que les citoyens puissent s'exprimer sous forme de remarques, requêtes, conseils ou avis relatifs au projet de ZAC « CANNABE » ; à savoir :

- À l'Hôtel de Métropole
- À la Mairie de Cournonterral.

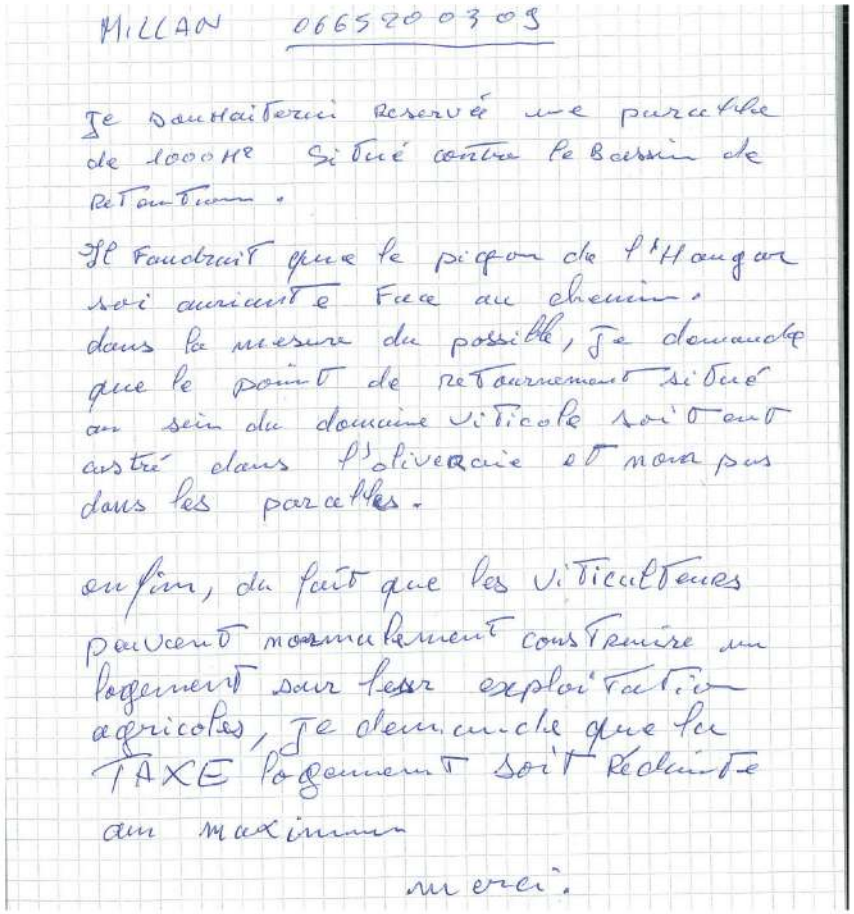
Au total, 2 **avis** ont été recueillis sur les registres, tous à Cournonterral. Les deux avis sont

état d'une demande d'implantation sur le site de Cannabe (voir ci-après).

À retenir :

- ⇨ *Les registres ZAC CANNABE ont servi à exprimer une intention d'acquérir une parcelle pour deux personnes présentes par ailleurs en réunion publique et rencontrées par les services de la Métropole de Montpellier en mars 2017.*

Avis n°1 – Registre présent à Cournonterral :



MILLAN 0665200309

Je souhaiterai réservé une parcelle de 1000 m² Situé contre le Bassin de Retournement.

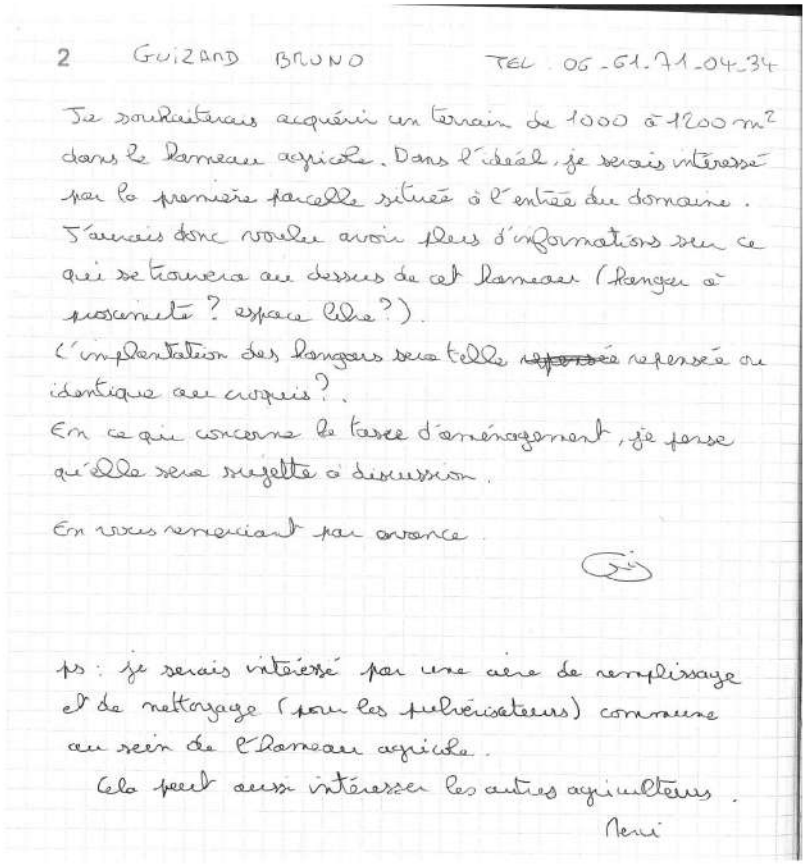
Il faudrait que le pigeon de l'Hangar soi auriculé face au chemin.

dans la mesure du possible, je demande que le point de retournement situé au sein du domaine viticole soi tout austré dans l'oliveraie et non pas dans les parcelles.

enfin, du fait que les viticulteurs peuvent normalement construire un logement sur leur exploitation agricoles, je demande que la TAXE logement soit réduite au maximum

merci.

Avis n°2 – Registre présent à Cournonterral :



2 GUIZARD BRUNO TEL 06-61-71-04-34

Je souhaiterais acquérir un terrain de 1000 à 1200 m² dans le hameau agricole. Dans l'idéal, je serais intéressé par la première parcelle située à l'entrée du domaine. J'aurais donc voulu avoir plus d'informations sur ce qui se trouvera au dessus de cet hameau (hangar à proximité ? espace libre ?).
L'implantation des hangars sera telle ~~repensée~~ repensée ou identique au croquis ?.
En ce qui concerne la taxe d'aménagement, je pense qu'elle sera sujette à discussion.

En vous remerciant par avance.

ps : je serais intéressé par une aire de remplissage et de nettoyage (pour les pulvérisateurs) commune au sein de l'hameau agricole.
Cela peut aussi intéresser les autres agriculteurs.

Merci

PARTIE 2 – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALSIATION D'UNE ETUDE D'IMPACT COMPRENANT LA DECISION DE LA DREAL OCCITANIE ET LE DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT (DOSSIER N°2016-004700)

Dans ce cadre, conformément à la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui *« soumet à examen au cas par cas les travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² et inférieure à 40 000m², et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha », une demande d'examen au cas par cas relative au projet (N°2016-004700) a été déposée et considérée complète par les services de la DREAL le 28 novembre 2016.*

« Considérant en conclusion, au regard de l'ensemble des éléments communiqués que le projet n'est pas susceptible d'entrainer des impacts résiduels notable sur l'environnement, la DREAL a décidé de ne pas soumettre le projet à étude d'impact » par décision en date du le 2 janvier 2017.

Au vu de cette situation, les mêmes modalités de mise à disposition du public, prévues dans la délibération du conseil de métropole n°14064, de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale ont été appliquées pour l'examen au cas par préalable à la réalisation d'une étude d'impact. Celui-ci comprend la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

Ainsi les modalités de mise à disposition du public de *l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact* ont été les suivantes :

- Mise à disposition, du 27 février 2017 au 17 mars 2017de *la décision de la DREAL Occitanie et du dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact* et d'un registre pour consigner les observations du public à l'accueil du siège de la Métropole (50 place Zeus, 34 000 Montpellier) et à la Mairie de Cournonterral aux jours et heures habituels d'ouverture au public 9h 12h – 14h 17h. Mise à disposition de la décision de la DREAL Occitanie et *du dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact* sur le site Internet de la DREAL http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/les-decisions-au-cas-par-cas-projet-r1418.html.

Les modalités de publicité relatives à la mise à disposition de *l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie et le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact* ont été les suivantes :

- Parution d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département (Midi Libre du 16 février 2017 et journal la Marseillaise du 17 février 2017).
- Affichage de l'avis au siège de Montpellier Méditerranée Métropole du 16 février au 17 mars 2017,
- Affichage de l'avis à la Mairie de Cournonterral, du 16 Février 2017 au 17 Mars 2017,
- Mise en ligne de l'avis sur le site Internet de la Métropole (http://www.montpellier3m.fr).
- Mise en ligne de l'avis sur le site internet de la Commune de Cournonterral.

Aucune remarque n'a été formulée par le public sur le dossier d'examen au cas par cas**,** *comprenant la décision de la DREAL Occitanie* **N°2016-004700** *et le dossier de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact,* **dans les registres mis à disposition du public à la Mairie de Cournonterral et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.**

PARTIE 3 : CONCLUSION ET PROCHAINES ÉTAPES

I – UN PROJET QUI SUSCITE L'INTERET

Cette concertation sur la création de la ZAC CANNABE a permis de présenter le programme précis qui sera **opérationnel dès 2017**.

Elle a permis également de **concrétiser et de valoriser le concept de Hameau agricole**, de mieux en mieux appréhendé par les acteurs économiques.

Une véritable **adhésion** est en train de naitre autour du projet CANNABE, qui séduit par son caractère économique, sa mixité de programmation et l'intégration des enjeux environnementaux tout en répondant aux nombreuses attentes des acteurs économiques locaux.

II – VALIDATION DES OBJECTIFS ET DE LA PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

Au regard de la concertation menée sur le projet de ZAC « Cannabe » et de la mise à disposition de l'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact comprenant la décision de la DREAL Occitanie, peuvent être définis ou confirmés :

1 Les enjeux liés à l'aménagement de la ZAC sur le site Cannabe :
-répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de fait, permettre la création d'emplois,
-conforter les secteurs d'activités économiques proches (Frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de services,
-conforter l'agriculture de proximité et permettre l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
-participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
-assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole de Cournonterral,
-prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

2 L'objectif de l'aménagement de la ZAC sur le site de Cannabe qui réside en la production de foncier économique pour créer et pérenniser l'emploi sur le secteur ouest du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, tout en permettant de :
-Conforter l'agriculture de proximité par l'accueil de sièges d'exploitation dans un espace dédié,
-Relocaliser la caserne des services d'incendie et de secours ainsi que les services techniques communaux,
-Préserver les espaces naturels présentant des enjeux écologiques ainsi les corridors les reliant,
-Conforter et permettre le développement d'espèces protégées.

3 Le périmètre d'intervention prévisionnel concernant l'aménagement de la ZAC sur site de Cannabe qui comprend la zone OAU du Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral ainsi qu'une unité foncière attenante cette zone, classée en zone A au Plan Local d'Urbanisme de Cournonterral, constituant l'interface entre la zone 0AU et la route départementale n°5.

4 Le programme prévisionnel de l'aménagement de la ZAC sur le site Cannabe, qui réside :
-En la production d'environ 5 hectares de foncier cessibles permettant l'édification de 18 000 m² à 20 000 m² de surface de plancher, répartis entre la création d'un :
-Parc d'activités destiné à accueillir des petites et moyennes entreprises, les services techniques de la Commune de Cournonterral et un centre d'incendie et de secours ;
-Hameau agricole permettant l'accueil de sièges d'exploitations. Au vu des remarques apportées lors de la concertation, la création d'une aire de lavage « mutualisée » alimentée en eau brute sera étudiée.
-En l'aménagement d'une oliveraie/amanderaie afin de préserver et développer la biodiversité sur le site tout en intégrant le traitement paysager de la future ZAC.

5 Le bilan financier prévisionnel, estimé à 4 400 000 € HT en recettes et en dépenses.

III – ET APRES ?

La Métropole poursuivra le travail d'échanges engagés avec les partenaires institutionnels, les acteurs économiques et les habitants. Rencontres régulières de maîtrise d'ouvrage, réunions d'échanges, site internet permettront de continuer à définir les orientations, dans le cadre du projet d'aménagement.

Ainsi, afin d'engager ce processus en phase avec les enjeux liés aux besoins économiques du territoire de la Métropole, la mise en œuvre de la ZAC « CANNABE » selon le planning prévisionnel suivant :

- Création de la ZAC « Cannabe » à l'été 2017 ;
- Sélection de l'aménageur de la future ZAC « Cannabe » et modification du PLU de Cournonterral à l'automne 2017 ;
- Approbation du dossier de réalisation et du programme d'équipements publics au premier semestre 2018 ;
- Début des travaux d'aménagement de la future ZAC « Cannabe » : deuxième semestre 2018 ;

Tout au long de l'engagement de ce projet de ZAC, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite poursuivre le dialogue avec les acteurs économiques et la population sur ce projet.

LISTES DES ANNEXES :

PARTIE 1 : BILAN DE LA CONCERTATION EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

- Délibération du Conseil de Métropole n°13814 du 26 mai 2016 – Définition, création et réalisation d'une opération d'aménagement – définition de l'intérêt Métropolitains,
- Délibération du Conseil de Métropole n° 14064 du 28 septembre 2016 – Zone d'aménagement concerté (ZAC) : Objectifs et modalités de la concertation – mise à disposition du projet soumis à l'étude d'impact,
- Cerfa 14734-02 demande examen au cas par cas ;
- Délibération du Conseil de Métropole n°14244 du 24 novembre 2016 – Stratégie d'accueil des entreprises : enjeux, orientations et principes de mise en œuvre – lancement Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE),
- Délibération du Conseil de Métropole 13043 du 29 juin 2015 – Politique agro écologique et alimentaire : enjeux, objectifs et principes de mise en œuvre,
- Capture écran site Commune pour mise à disposition dossier concertation ;
- Constat d'huissier n°1 du 2 décembre 2016 : concertation,
- Midi Libre du 8/01/2017 : invitation à réunion publique ;
- Gazette du 19/01/2017 : invitation réunion publique
- Capture écran site Commune pour invitation à réunion publique ;
- Midi Libre du 3/02/2017 : concertation
- Gazette du 19/01/2017 : concertation
- Articles de presse MMAG ;
- Présentation diffusée en réunion publique + reportage photos ;
- Avis aux registres de la Commune.

PARTIE 2 – BILAN DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE LA DECISION DE LA DREAL, DELIVREE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R-122-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- Avis examen au Cas par cas (décision DREAL n°2016-04700 du 2janvier 2017).
- Constat d'huissier n°2 du 20 janvier 2017, concertation + examen cas par cas + affiches sur site,
- Midi Libre du 16/02/17 : ajout au dossier de la dispense examen cas par cas
- La Marseillaise du 17/02/17 : ajout au dossier de la dispense l'examen cas par cas
- Capture écran site de la Commune de Cournonterral : ajout au dossier de la dispense l'examen cas par cas
- Certificats affichage Métropole et Commune,

PARTIE 3 : CONCLUSION ET PROCHAINES ETAPES

- Le Conseil Municipal de Cournonterral a délibéré le 9 février 2017 (délibération D2017-08) ;

Avis de la commune de Cournonterral

Envoyé en préfecture le 10/02/2017
Reçu en préfecture le 10/02/2017
Affiché le
ID : 034-213408980-20170209-D2017_08-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

Ville de Cournonterral
Hérault

Extrait du registre des délibérations
de la commune de COURNONTERRAL

Le neuf février 2017 à dix-neuf heures, à l'Hôtel de Ville, le Conseil Municipal de la Commune de COURNONTERRAL, convoqué le 3 février 2017, s'est réuni sous la présidence du Maire, Thierry BREYSSE.

Présents : BREYSSE Thierry, FRANCES Trinité, TEISSIER Michel, NOE Mauricette, ULLDEMOLINS Francis, MARTY Robert, SPIEGLER Patricia, GINE Martine, GUIZARD Christian, DEJEAN Jacqueline, PRIVAT Serge, BUGIANI Joseph, ANINAT Robert, LAVERGNE Hélène, ROUVIER Magali, ALBERT Marie, REGIS Brigitte, LABORIE Nathalie, CARNET Olivier, AIN Cécile, VALETTE Patrick, BELKADI Patricia, ARS William.

Absents et représentés : AUGUST Thierry représenté par PRIVAT Serge, ROUANET Franck par TEISSIER Michel, CLERIVET Pierre par SPIEGLER Patricia, DELMAS Olivier par VALETTE Patrick, ISERN Norbert par ARS William, MORET Jean-Marc par BELKADI Patricia.

Numéro D 2017-08

AVIS ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ SUR LE SITE CANNABE – AVIS DE LA COMMUNE DE COURNONTERRAL SUR LE PROJET

Depuis plusieurs années, la Commune de Cournonterral travaille en étroite collaboration avec Montpellier Méditerranée Métropole sur la définition du projet d'urbanisation du site de cannabe.
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2006 définit le site « Cannabe » comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain. Ce site, situé au Sud de la RD5 et au contact d'un giratoire, représente une superficie d'environ 9 hectares qui intègre plusieurs constructions existantes ainsi que la déchetterie intercommunale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cournonterral approuvé le 2 mai 2013 et modifié le 6 mars 2014 identifie le site «Cannabe » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme un secteur « destiné à recevoir une zone d'activités économiques artisanales, un centre secours déconcentré du Capdaliech, un village de regroupement technique agricole ». Le site « Cannabe » est actuellement classé en zone 0AU dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU qui intègrera les conclusions des études en cours.

Cette opération d'aménagement doit permettre de :

- répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de fait, permettre la création d'emplois,
- conforter les secteurs d'activités économiques proches, par l'accueil d'activités artisanales et de services,
- conforter l'agriculture de proximité et permettant l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole, de Cournonterral,
- prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...),

Envoyé en préfecture le 10/02/2017
Reçu en préfecture le 10/02/2017
Affiché le
ID : 034-213408980-20170209-D2017_08-DE

Plus globalement, la réalisation de cette opération d'aménagement à vocation d'activités, doit permettre de satisfaire les besoins en foncier des entreprises désireuses de s'installer sur la frange Ouest du territoire métropolitain et précisément sur la Commune de Cournonterral.
La mise en place d'un hameau agricole constitué de plusieurs lots à destination des viticulteurs et d'une oliveraie, permettront de satisfaire des demandes exprimées sur la Commune.
Ce projet a été engagé dans une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE en application de l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme, au titre notamment de sa compétence « développement et aménagement économique», « social et culturel ».

L'ensemble des études techniques et environnementales permettent de définir précisément, et en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet (collectivités, services de l'Etat, porteurs de projets...) les conditions de réalisation de ce projet d'aménagement sur la Commune.

Ce dernier, développé sur environ 8 hectares, a été présenté en réunion publique à la Salle du Peuple de Cournonterral le 24 janvier 2017. Le débat public engagé lors de cette réunion a permis de constater l'adhésion des habitants au projet, aussi bien sur le volet économique que sur l'approche environnementale proposée.

Par ailleurs, il est précisé que les services de l'Etat en charge de l'Environnement ont exprimé un avis sur le projet le 2 janvier 2017. Celui-ci précise que *« le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts résiduels notables sur l'environnement »* et que les « mesures proposées d'accompagnement réduisent fortement les impacts du projet sur le milieu naturel ».

Aussi, par décision de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie, et après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement, le projet n'a pas été soumis à étude d'impact.

Compte tenu de ces éléments, l'assemblée délibérante décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable à ce projet.

Pour copie conforme,
A Cournonterral, le 9 février 2017
Le maire,
Thierry BREYSSE

MAIRIE DE COURNONTERRAL (Hérault)

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le 10 /02 /2017 et de la publication le 10/02/2017 à Cournonterral.
Fait à Cournonterral le 10/02/2017
Le Maire

MAIRIE DE COURNONTERRAL (Hérault)

Avis de l'Autorité Environnementale

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION OCCITANIE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas, en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, concernant le projet d'aménagement du secteur de Cannabe sur le territoire de la commune de Cournonterral (34) déposé par la SA3M

Le préfet de région, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

- **n°2016-004700,**
- **Aménagement du secteur de Cannabe sur le territoire de la commune de Cournonterral (34) déposée par la SA3M,**
- **reçue le 28/11/2016 et considérée complète le 28/11/2016 ;**

Vu l'arrêté du préfet de région du Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, en date du 04 janvier 2016, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 30/11/2016 et en l'absence de réponse dans un délai de 15 jours ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste, sur un terrain de 9 ha occupé par des friches agricoles, à aménager un parc d'activités et un hameau agricole, étant précisé que le programme de travaux porte sur la réalisation de voiries et réseaux divers et d'aménagements paysagers permettant la cession de 4,5 ha de foncier viabilisé destiné à la construction de 15 à 18 000 m² de surface de plancher (SDP) pour l'artisanat, les activités agricoles (principalement vinicoles) ainsi que des services publics (pompiers et services techniques communaux) ;

- qui relève de la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas les travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m², et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha ;

Considérant la localisation du projet :

- au lieu dit « secteur Cannabe », sur les parcelles cadastrées section AV n°1 à 8 et 23 à 29, en bordure de la RD 5 ;

- sur les zones Ai et OAU du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 2 mai 2013, la zone OAU, non équipée, étant destinée à l'urbanisation à long terme ;

- sur une commune dotée d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 23/09/2002 ;

- au sein du site Natura 2000 « Plaine de Fabrègues-Poussan » désigné au titre de la Directive Oiseaux et de la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 2 du même nom ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sont significativement réduits[1] par :

- la prise en compte des enjeux liés à l'environnement naturel et écologique, avec notamment :
  - la diminution de l'emprise du projet afin d'éviter les zones présentant des enjeux forts (en particulier les secteurs propices au lézard ocellé et à la plante hôte du Zygène cendrée) avec le maintien du boisement du Pioch la Fontaine, de murets favorables aux reptiles, des arbres remarquables et d'un corridor écologique ;
  - la mise en œuvre de mesures d'accompagnement permettant d'améliorer le cadre paysager et d'assurer le maintien des milieux favorables aux espèces animales protégées avec la création et l'entretien, au Nord du projet, d'une oliveraie en paliers délimités par des murets en pierre constituant un habitat favorable aux reptiles, le renforcement du corridor écologique et l'entretien par réouverture alvéolaire de la zone tampon au sud du projet ;
  - l'établissement d'un calendrier des travaux évitant les périodes de reproduction de la faune avec suivi et contrôle des travaux par un écologue afin d'éviter les impacts sur les espèces protégées (lézard ocellé notamment) ;
- la prise en compte de l'occupation du site par une ancienne décharge communale essentiellement destinée aux déchets inertes ;

- la prise en compte des enjeux eaux et risques d'inondation qui doit donner lieu à une autorisation au titre de la loi sur l'eau assortie des prescriptions environnementales apropriées ;

Considérant en conclusion, au regard de l'ensemble des éléments communiqués à ce stade, **que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts résiduels notables sur l'environnement** ;

Décide

Article 1er

Le projet de Aménagement du secteur de cannabé sur le territoire de la commune de Cournonterral (34), objet de la demande n°2016-004700, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 02 JAN. 2017

Pour le préfet de région et par délégation,

Frédé... DENTAND

1 Les mesures d'évitement et de réduction sont présentées de façon plus détaillée dans les documents « étude environnementale de cadrage » et la « note concernant la mission d'accompagnement par un écologue des travaux d'entretien du secteur Cannabe » qui ont été joints à la présente demande d'examen au cas par cas.

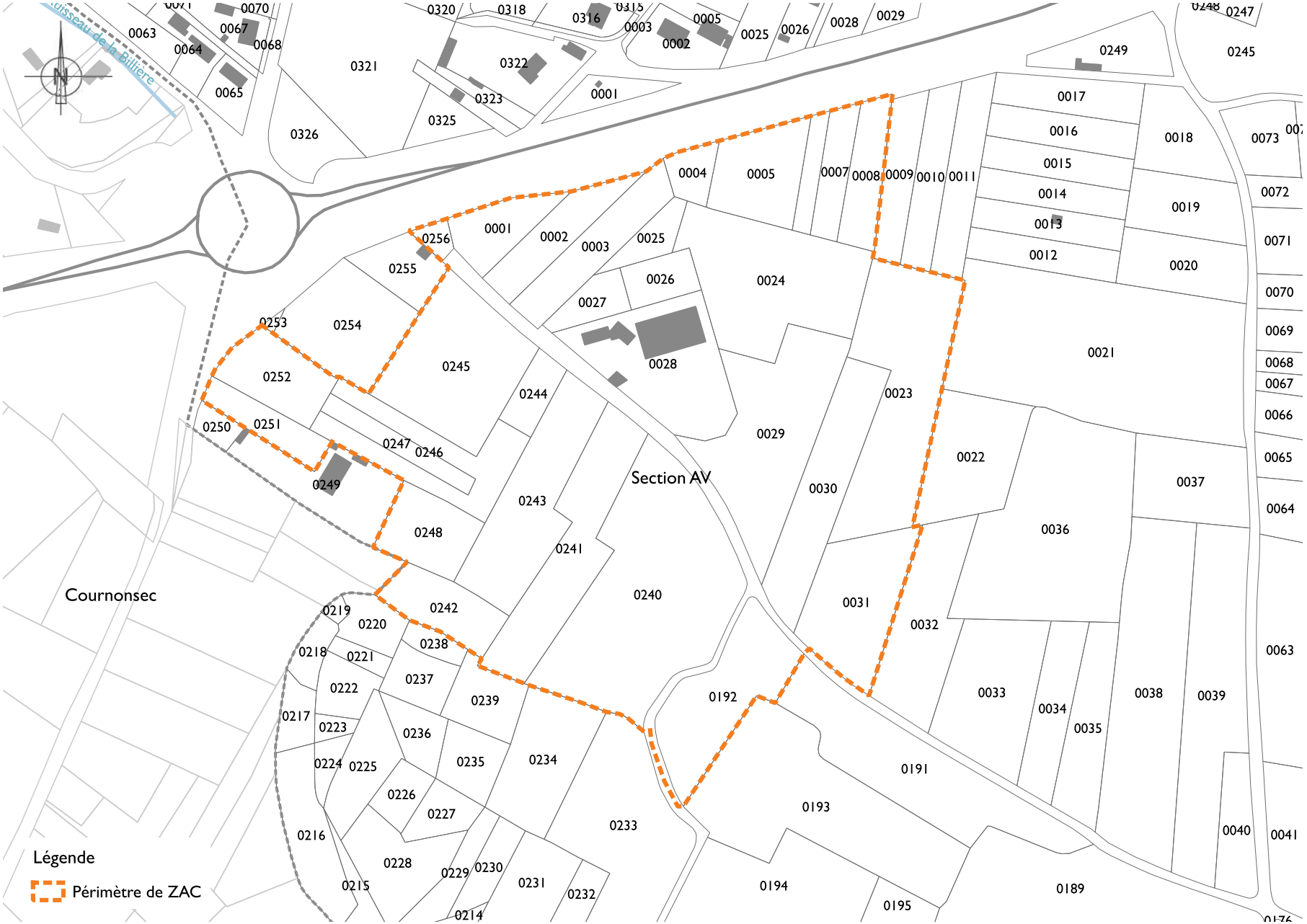
Avis de l'Autorité Environnementale

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.
Recours gracieux :
Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)
Recours hiérarchique :
Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)
Recours contentieux :
Tribunal administratif de Toulouse
68 rue Raymond IV
BP 7007 – 31068 Toulouse Cedex 7
(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)



Plan de délimitation du périmètre de ZAC sur le site de la Cannabe à Cournonterral

Source : Urban Projects