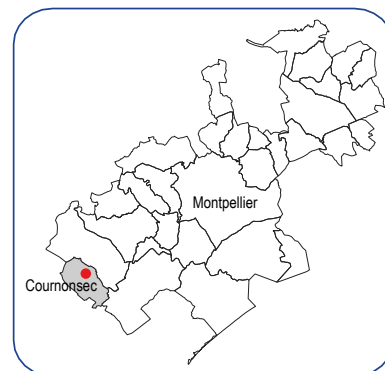


## Caractérisation du site

Le site objet de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Entrée de village – rue du Stade » se situe à l’ouest de la métropole, sur la commune de Cournonsec.

Le site se localise immédiatement à l’est du centre ancien de Cournonsec, à proximité d’équipements (école primaire, mairie, salle des fêtes, terrain de tambourin) et d’espaces publics structurants (esplanade Briou Garenne). Il s’agit d’un site stratégique par sa situation au cœur de la centralité urbaine de Cournonsec, en entrée de village depuis la RM5 et le giratoire de Londairac et au contact d’une zone d’activités (Le Frigoulet) qui pourra être réinvestie à terme.



Le site de l’OAP est délimité par :

- la rue des Écoles et la rue des Barrys côtés sud-ouest et ouest,
- la place du Puits et la zone d’activités du Frigoulet côtés nord et nord-est,
- la RM5 et le rond-point de Londairac côté sud.

Le périmètre de l’OAP intègre plusieurs secteurs opérationnels :

- l’îlot Stade composé des actuels terrains de sports, situés en bordure de la rue du Stade, qui seront délocalisés ;
- l’îlot Londairac, composé d’un tissu pavillonnaire, situé au contact du giratoire de Londairac ;
- l’îlot Faubourg entre la rue des Barrys et la rue du Stade, dont le réinvestissement urbain est souhaité, intégré dans un tissu d’anciens faubourgs vigneron, présentant un caractère patrimonial marqué.

Le site, qui constitue l’entrée principale du village via la RM5, est desservi par la future ligne de bus tram n°4 dont un arrêt se situera au contact du giratoire de Londairac et la véloligne n°8.



## Objectifs d'aménagement visés

Ce site stratégique doit répondre à plusieurs objectifs :

- **accompagner qualitativement le processus de densification envisagé**, en assurant notamment le maintien des qualités paysagères et urbaines en entrée de village et depuis la RM5 ;
- **renforcer la centralité urbaine de Cournonsec** par l'organisation de la densification des gisements fonciers existants (trois secteurs opérationnels identifiés) avec la création de nouveaux logements ainsi que des locaux commerciaux et des services de proximité ;
- **inscrire ce nouveau « cœur de ville élargi » dans une logique de déplacements doux et apaisés**. Il s'agira de :
  - renforcer les pratiques de proximité (avec le centre-bourg et ses équipements, avec la zone d'activités et son centre commercial),
  - développer l'utilisation des transports en communs et du vélo en facilitant les accès à la future station de bustram et à la véloligne bordant la RM5,
  - requalifier la rue du Stade pour lui permettre d'accueillir des fonctions destinées aux mobilités actives. Ce qui nécessite la création d'un nouvel accès à la commune depuis la RM5, permettant de mutualiser les dessertes (secteurs de projets, cœur de ville et parc d'activités du Frigoulet).
- **prendre en compte des contraintes hydrauliques** en limitant l'imperméabilisation des sols et en adaptant la hauteur des planchers habitables des nouvelles constructions aux aléas exceptionnels ;
- **renforcer la mixité sociale** et les fonctions urbaines.

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Principes d'aménagement

Les projets doivent permettre de conforter le cadre paysager en encadrant les dynamiques de densification dans le contexte patrimonial et architectural local, tout en inscrivant ce cœur de village élargi dans une dimension de quartier apaisé.

#### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle est traduite par les orientations suivantes :

- L'organisation générale des projets urbains permet de préserver l'arrière-plan paysager et notamment la silhouette villageoise identitaire de Cournonsec depuis la RM5. Les bâtiments les plus hauts (R+3) sont éloignés de la RM5 et un espace paysager à dominante végétale est prévu en bordure de la route.
- La création d'une façade urbaine structurante sur la rue du Stade, marquant la séquence d'entrée de village depuis la RM5 et le giratoire de Londairac :
  - L'îlot faisant face au giratoire est un site stratégique dont le réinvestissement doit intégrer la création d'une frange végétale et arborée le long de la façade sud de l'îlot, mais aussi atténuer la perception du front bâti depuis le giratoire sur la RM5 (limitation des hauteurs des constructions à R+2). Il doit amorcer la façade urbaine accompagnant la requalification de la rue du Stade.
  - L'implantation des futures constructions (jusqu'à R+3) en bordure de la rue du Stade doit permettre d'affirmer le caractère urbain de la rue avec des alignements bâtis en retrait, permettant la requalification de l'espace public et sa végétalisation.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Au sein de l'îlot Stade, les projets comprennent une mixité de logements (majorité de collectifs). Au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux. L'implantation de commerces et services de proximité est privilégiée en rez-de-chaussée des bâtiments, en lien direct avec l'espace public et la rue du Stade restructurée, définissant une nouvelle polarité commerciale au cœur du centre bourg élargi et directement en entrée de village.

Au sein de l'îlot Londairac, les projets comprennent une mixité de logements (majorité de collectifs). Au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux.

Au sein de l'îlot Faubourg et pour le reste du périmètre de l'OAP, une servitude de mixité sociale impose la réalisation de logements locatifs sociaux d'au minimum 33 % en nombre et d'au moins 25 % en surface de plancher. Dans l'îlot Faubourg, une certaine mixité fonctionnelle sera attendue, en lien avec le nouveau quartier du stade et les équipements existants rue des Barrys.

#### Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Les enjeux hydrauliques par débordement et ruissellement urbain seront pris en compte par l'aménagement d'espaces paysagés. L'élaboration du plan de composition de l'aménagement du site permettra de préserver les constructions des aléas d'inondation, notamment par la rehausse des planchers habitables.

Le nouveau quartier prévu sur les îlots Stade et Londairac privilégie l'intégration architecturale des nouvelles constructions par le traitement végétal de l'espace bordant la RM5, espace de transition paysagère face à la plaine agricole.

Au sein des projets, les espaces végétalisés permettent de restaurer une continuité écologique vers la plaine et d'estomper la coupure que représente la RM5.

## Orientations d'aménagement et de programmation

L'armature végétale urbaine du village, marquée notamment par les ensembles boisés situés sur les franges ouest et à l'intérieur même du tissu urbain, est confortée et prolongée par :

- l'identification d'arbres remarquables (giratoire de Londairac, de la RM5 et de l'école) et de parcs et jardins à préserver,
- la création d'une continuité verte et écologique au sein des îlots, entre la rue des Barrys et la RM5,
- l'aménagement d'un parc public rue de la Liberté en liaison avec l'équipement public projeté,
- la préservation de sols perméables pouvant être végétalisés, notamment en fond de parcelle dans le tissu caractéristique des faubourgs.

Afin de préserver la biodiversité des sols, de faciliter les continuités écologiques, de développer des îlots de fraîcheur et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 35 % de la superficie de la zone AU sera traitée en espace perméable.

### Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

Le site sera desservi par la ligne de bus n°4 et la véloligne n°8, implantées sur la RM5, qui vont permettre de relier les communes de l'ouest de la métropole à Montpellier et à la future ligne 5 de tramway.

L'arrêt de bus prévu au niveau du giratoire de Londairac constitue donc une opportunité pour le développement urbain de l'ensemble du secteur d'entrée de village.

Les rues des Barrys et du Stade constituent les axes structurants qui doivent être complétés par un maillage piéton transversal, prolongé vers les quartiers périphériques, nécessaire à l'apaisement de cette entrée de village :

- la requalification de la séquence « rue des Écoles – rue des Barrys » en tant qu'espace partagé (voie mixte à dominante piétonne), avec une priorité donnée aux sens uniques de circulation permettant une desserte directe et fonctionnelle des équipements, des services et des logements.
- la reconfiguration de la rue du Stade comme une voie primaire d'entrée de village, support des mobilités actives, recalibrée en cohérence avec les projets réalisés de part et d'autre pour intégrer des espaces publics qualitatifs.

Le renforcement des pratiques de proximité (avec le centre-bourg et ses équipements, avec la zone d'activités et son centre commercial) sera permis grâce au maillage optimisé des espaces publics, conçu pour faciliter les mobilités douces et les connexions avec :

- la véloligne n°8 et à l'arrêt du Bus n°4 en implantant les axes destinés aux cycles et aux piétons sur la rue du stade ;
- le centre-bourg de Cournonsec (traversée piétonne souhaitable notamment en cœur d'îlot entre le nouveau quartier et la rue des Barrys, aménagement du chemin des Barthes en espace public apaisé) ;
- les équipements existants et projetés, notamment la plaine des sports, traversée de la RM au droit de l'arrêt de Bus n°4 ;
- la zone d'activités du Frigoulet et son centre commercial (cheminement piétonnier projeté à terme entre le nouveau quartier et la zone du Frigoulet).

Les besoins en stationnement sont adaptés au regard de la desserte du futur quartier en transport collectif. Afin de diminuer la présence de la voiture dans le quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces publics, le projet prévoit :

- d'intégrer le stationnement résidentiel majoritairement dans le cadre bâti ;
- sur les voiries internes du quartier, d'accompagner le stationnement collectif par la plantation d'arbres de haute tige ;
- de rechercher les possibilités de mutualisation du stationnement collectif.

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La requalification de l'entrée de village nécessite un redéploiement des flux et des accès automobiles au centre bourg par la création d'un nouvel accès mutualisé depuis la RM5 (en entrée et sortie) permettant de désengorger l'amorce de la rue du Stade et de la requalifier pour une plus grande sécurisation des mobilités actives (réduction de la largeur de la chaussée par une mise à sens unique).

Le chemin des Barthes est réaménagé et prolongé pour desservir l'îlot d'entrée de village.

Les voies internes du quartier se connecteront sur la rue du Stade. L'accessibilité des futurs lots et macro-lots s'effectuera uniquement via les voies internes du quartier.

Les constructions du nouveau quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales, adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles doivent être raccordées.

### Programmation et phasage opérationnel

**Pour l'îlot Stade**, le projet doit permettre la création d'environ **160 logements**.

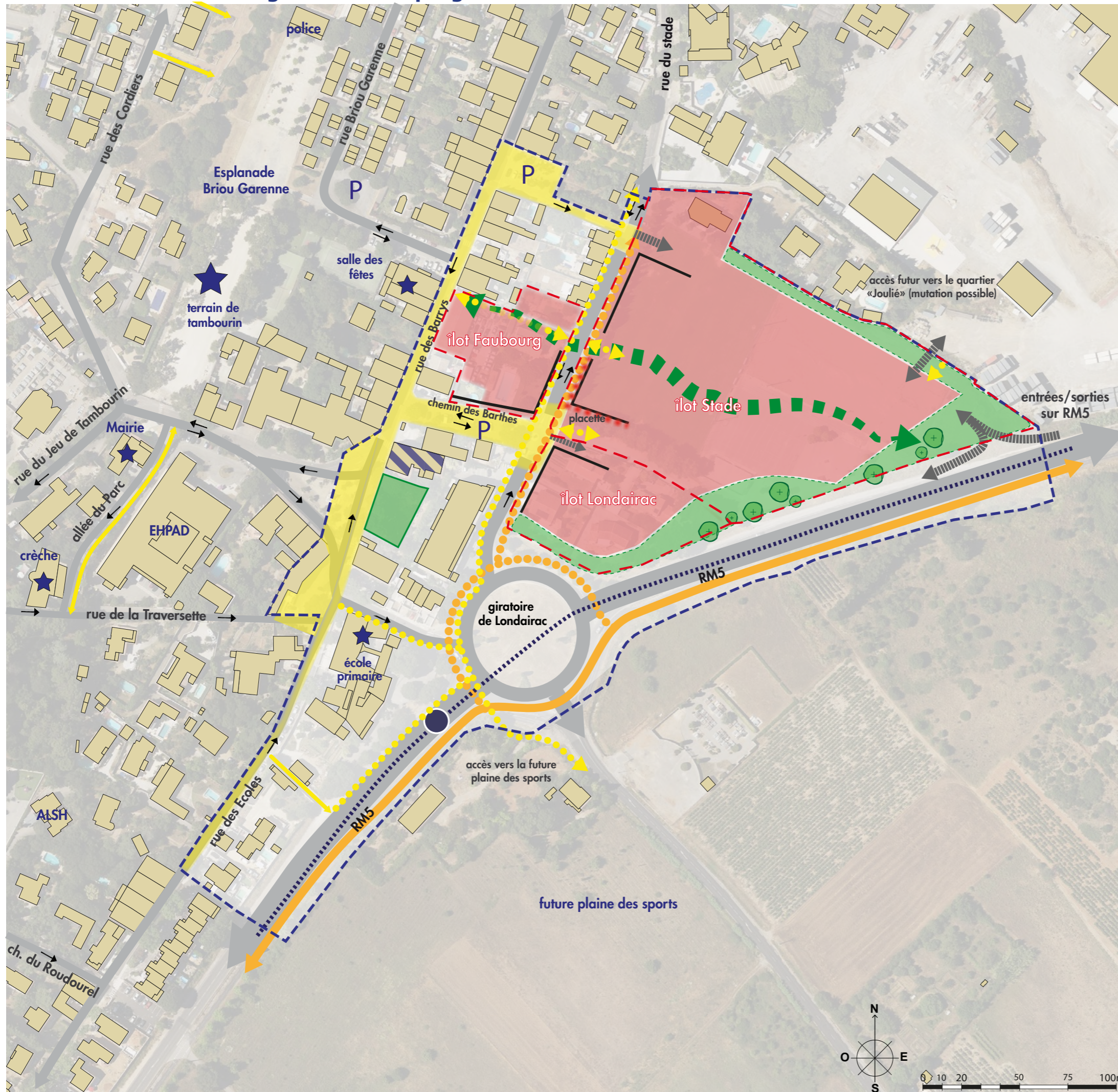
À l'angle de la rue du Stade et du chemin des Barthes les rez-de-chaussée des immeubles peuvent accueillir des activités, commerces et/ou des services de proximité, pour une surface d'au minimum 500 m<sup>2</sup>.

**Pour l'îlot Londairac**, le projet doit permettre la création d'environ **30 logements**.

**Pour l'îlot Faubourg**, le projet doit permettre la création d'environ **40 logements**.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025 et s'échelonnera sur environ 10 ans.

# Orientations d'aménagement et de programmation



## Légende

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- îlots (sous-secteurs à projet)
- bâti existant
- équipement existant

### ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

- parc, jardins et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)
- arbres d'alignement
- continuité écologique à créer

### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

- espaces publics apaisés
- aménagement paysager à dominante végétale pouvant intégrer de la rétention
- façade urbaine à composer

### PROGRAMMATION

- dominante résidentielle
- rez-de-chaussée actifs commerciaux
- dominante équipement public

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### Voirie

- existant futur voie structurante
- existant futur voie de desserte

- parking public
- stationnement longitudinal

#### transports en commun

- future futur ligne de bustram et arrêt (positionnement de principe)

#### Modes actifs

- existant futur liaison douce
- existant futur itinéraire cycle