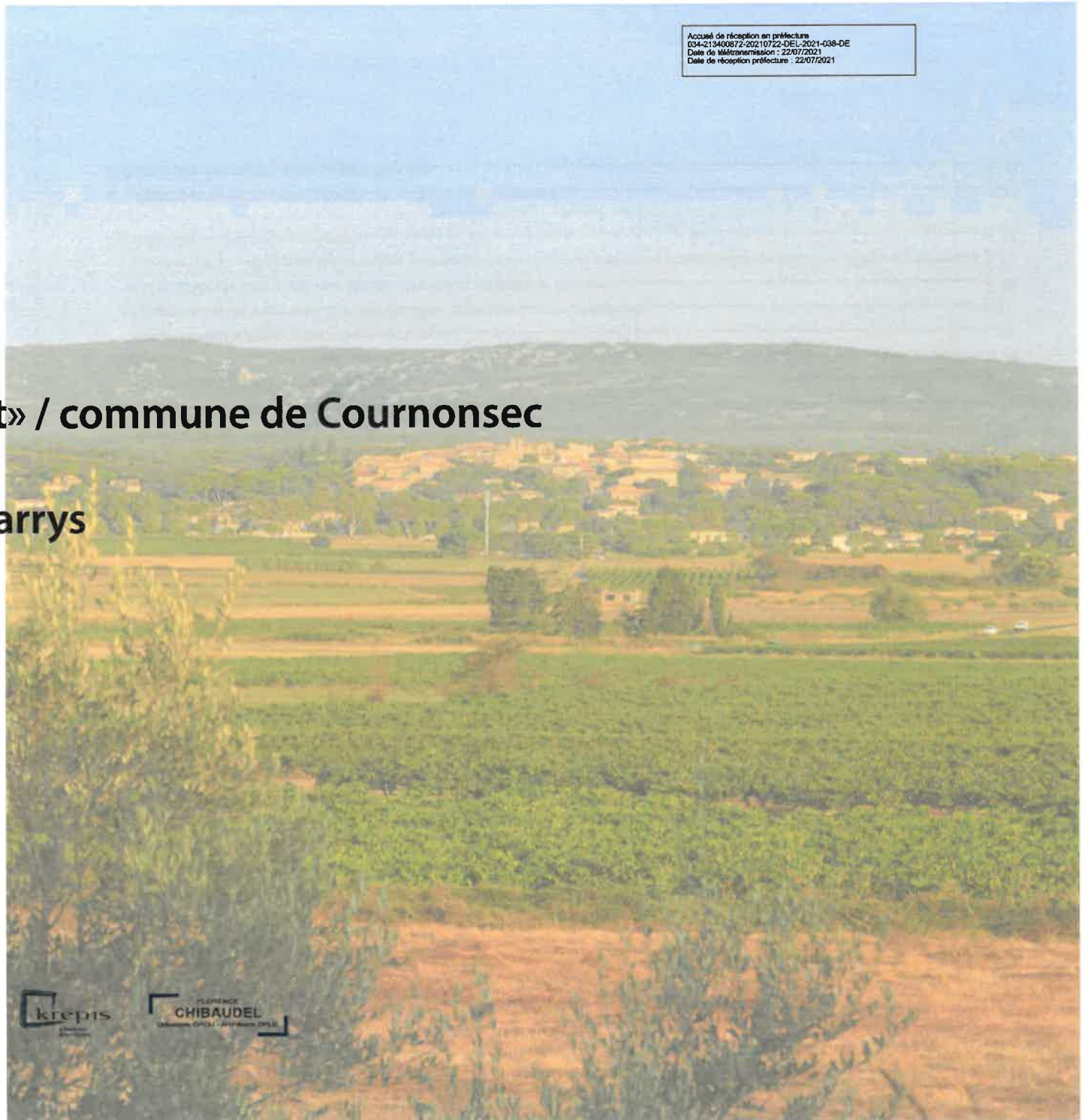


Secteur «Plaine Ouest» / commune de Cournonsec

Las Davaladas / Les Barrys

Étude urbaine

mai 2021



« LAS DAVALADAS / LES BARRYS » - OBJET DE L'ÉTUDE

Accusé de réception en préfecture
034-213400672-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

SOMMAIRE

Le secteur « Las Davaladas – Les Barrys » est identifié comme une centralité urbaine majeure dans le cadre du développement urbain futur de Cournonsec ; il se situe à proximité du centre ancien médiéval et il accueille d'importantes emprises d'équipements et d'espaces publics. Ce secteur qui est constitué pour une grande part d'un tissu d'anciens faubourgs vigneron présente un caractère patrimonial marqué (nombreux boisements, bâti ancien de qualité architecturale). Les caractéristiques typo-morphologiques du tissu urbain induisent un fort potentiel de densification que la commune souhaite pouvoir maîtriser.

Dans ce contexte, la commune de Cournonsec souhaite pouvoir encadrer les projets immobiliers dans le tissu urbain existant et anticiper les investissements publics nécessaires (voirie, espaces publics, équipements).

À cette fin, pour définir le projet urbain sur ce secteur, la commune se fixe les objectifs généraux suivants :

- conforter la centralité en favorisant notamment l'implantation d'activités et de commerces de proximité,
- favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services) et la mixité sociale,
- autoriser une densification maîtrisée du tissu urbain dans le respect du patrimoine bâti et du paysage urbain existant,
- repenser le maillage de voirie dans un souci de désenclavement du secteur.

Une étude urbaine doit être menée en amont de la définition du projet urbain. L'étude urbaine apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :

- la fluidité et la continuité des cheminements piétons,
- l'amélioration de la desserte automobile,
- l'évaluation de la capacité de densification admissible,
- la préservation des principaux éléments patrimoniaux,
- la structuration de l'entrée de ville depuis la RD5 et le giratoire de Londairac.

INTRODUCTION.....	P.3
Définition du périmètre et des objectifs.....	p.4
1 – APPROCHE THÉMATIQUE – ÉTAT DES LIEUX.....	P.6
- Topographie – Cournonsec, un village de piémont.....	p.7
- Espaces végétalisés – une silhouette villageoise assise dans une masse boisée.....	p.8
- Espaces végétalisés – envisager la densification sans compromettre la silhouette villageoise identitaire de Cournonsec....	p.9
- Patrimoine – Cournonsec, village Languedocien.....	p.10
- Typomorphologie – Un cœur de village linéaire inséré dans un tissu urbain hétérogène.....	p.11
- Fonctionnement urbain – Un cœur villageois confidentiel par sa situation en cœur d'îlot : une faible lisibilité.....	p.12
- Espace public et stationnement - améliorer l'offre en confortant le modèle de la courte distance.....	p.13
- Un site – deux secteurs aux caractéristiques spécifiques reliés entre eux par les équipements communaux	p.14
- Identification des potentialités foncières.....	p.15
Base de définition des orientations pour renforcer le cœur de village.....	p.16
2 – APPROCHES SECTORISÉES.....	P.17
A. SECTEUR SUD.....	P.17
- Parcelle de la Traversette – Compléter la colonne vertébrale de l'Allée du Parc et organiser la densification.....	p.18
- Parcelle de la Traversette – Améliorer l'accessibilité en vue d'une densification bâtie.....	p.19
- Parcelle de la Traversette – Désenclavement « existant conforté.....	p.23
- Gisements chemin du Redourel/rue des Ecoles - élargir et rendre lisible le cœur : poursuivre la piétonnisation de l'espace public..	p.24
Secteur Sud – Principes retenus.....	p.25
2 – APPROCHE SECTORISÉES.....	P.26
B. SECTEUR NORD.....	P.26
- Renforcer la mixité des fonctions urbaines en s'appuyant sur les gisements fonciers.....	p.27
- Améliorer les accès et le schéma de circulation – une question d'espaces publics.....	p.28
- Élargir et rendre lisible cœur – repenser la rue.....	p.30
- Gisement rue du stade / ilot d'entrée de ville – créer une façade villageoise.....	p.31
- Ilot d'entrée de ville : créer une façade villageoise végétale et arborée :	p.32
- Rue des Barrys – Organiser la mixité des fonctions en conservant la séquence remarquable de biens de village vigneron....	p.33
Secteur Nord – Principes retenus.....	p.34
3 – PRINCIPES RETENUS PAR L'ÉQUIPE – EN ATTENTE DE VALIDATION.....	P.35
Schéma des principes retenus par l'équipe.....	p.36

INTRODUCTION

DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



OBJECTIF : CONFORTER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

Bâti sur une colline entourée de vignes et de garrigue, à une vingtaine de kilomètres de Montpellier, le village de Cournonsec se caractérise par une forte identité vigneronne et languedocienne.

Dans le contexte de l'élaboration du PLUi, la présente étude a pour ambition d'accompagner la poursuite du confortement urbain du village, engagé depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de 2003, tout en préservant son caractère propre au sein de la métropole montpelliéraine. Le réinvestissement urbain constitue le principal moteur de production de logements des prochaines années, du fait de la limitation des extensions urbaines.

Dans ce cadre, la commune a défini un périmètre dont elle entend maîtriser le développement. Ce dernier est délimité comme suit:

- à l'Ouest par les rues de la Vierge ; Tras de Gleize ; des Cordiers ;
- au Nord par l'impasse du Cros et la Place du Puits ;
- au Sud: par les rues des Barrys ; du Stade (et son prolongement route de Montbazin) ; des Écoles ;
- à l'Est: par l'ensemble des parcelles desservies par le chemin de Roudourel.

Ce périmètre d'étude peut être considéré comme étant un élargissement du cœur villageois dans le sens où il englobe les axes historiques de faubourgs vigneron et le réseau communal d'espaces publics et d'équipements.

Il s'agit d'accompagner et organiser la densification bâtie spontanée du cœur élargi, pour permettre dans un second temps d'adapter le document d'urbanisme avec les conclusions de l'étude.

La démarche de projet proposée aboutira, au terme d'une réflexion partagée avec les élus, à la définition d'un projet d'aménagement, retranscrit dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce contexte, la commune pourra encadrer les projets immobiliers dans le tissu urbain existant et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci d'une juste et rigoureuse gestion du foncier.

À cette fin, pour définir son projet urbain, la Ville se donne sur le secteur d'étude, les objectifs suivants :

- conforter la centralité ;
- autoriser une densification maîtrisée et - reconstruire la ville sur la ville tout en préservant l'identité et le patrimoine du cœur de Cournonsec ;
- favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, artisanat, bureaux) et la mixité sociale ;
- repenser les cheminements et les déplacements.

Afin d'y répondre, plusieurs champs d'études ont été identifiés:

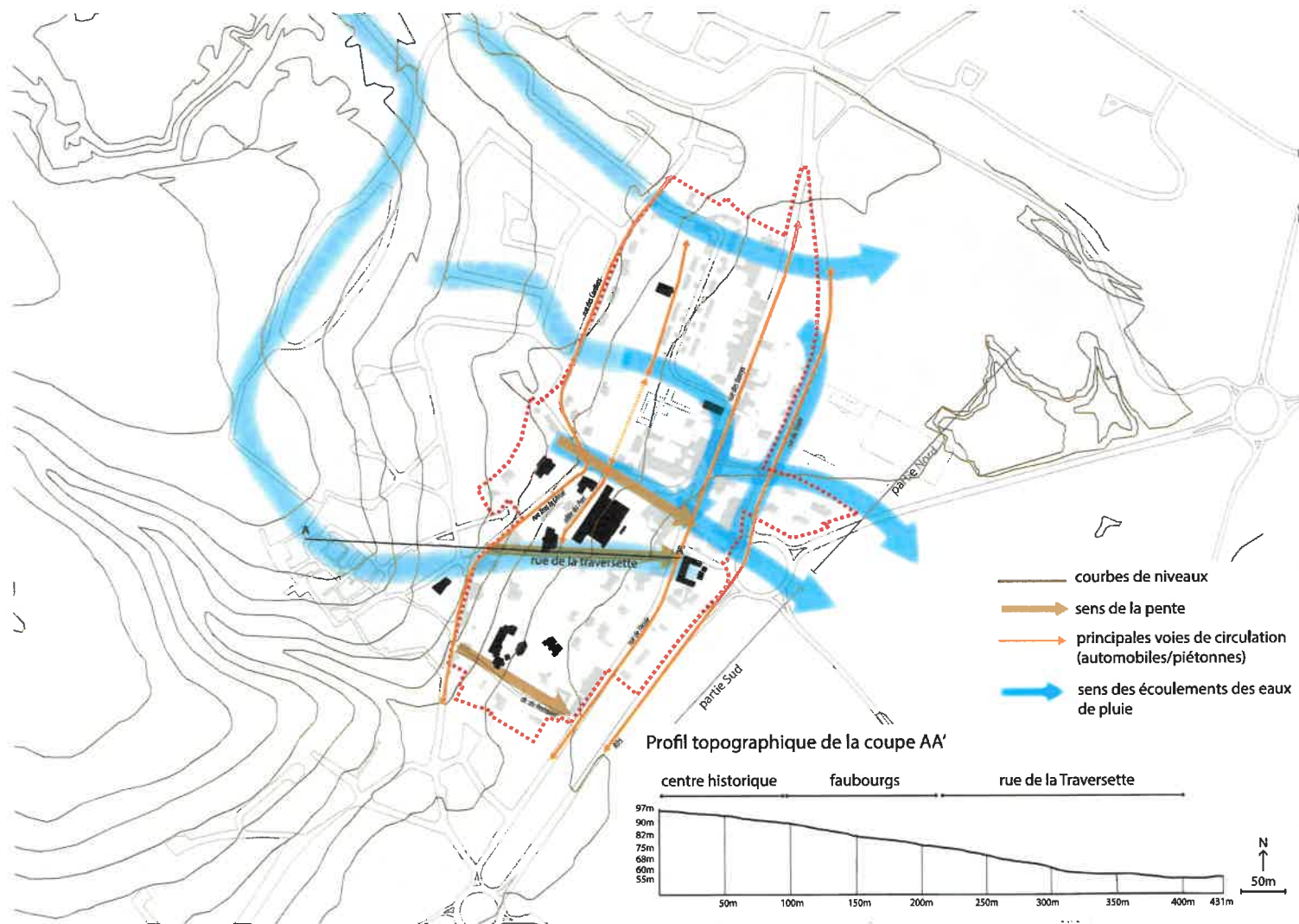
- Caractériser l'authenticité villageoise et vigneronne de Cournonsec, pour protéger, valoriser les éléments patrimoniaux bâtis et végétaux au fil des rues de Barrys, du stade, des tambourins, Place du Puits ;
- Inscrire le cœur de ville élargi dans les logiques de déplacements existants et de prise en compte des pentes, dans un objectif de renforcement des proximités par ses propres moyens (à pied, à vélo) et d'apaisement des usages des espaces publics ;
- Évaluer puis organiser le processus de densification bâtie, de trouver le point d'équilibre entre la création de nouveaux logements, locaux commerciaux ou d'activités, voire d'équipements et le maintien des qualités du cadre de vie, en particulier paysagères.

L'identification de ces différents champs permettra au terme de coordonner la densification du tissu urbain et la préservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères du village.

1 - APPROCHE THÉMATIQUE - ÉTAT DES LIEUX

TOPOGRAPHIE - COURNONSEC, VILLAGE DE PIÉMONT

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021








Le périmètre d'étude est un versant bas de colline qui dévale vers la plaine agricole. Les pentes sont orientées Ouest / Est, la partie Sud, «Las Davaladas», présente une topographie assez marquée.

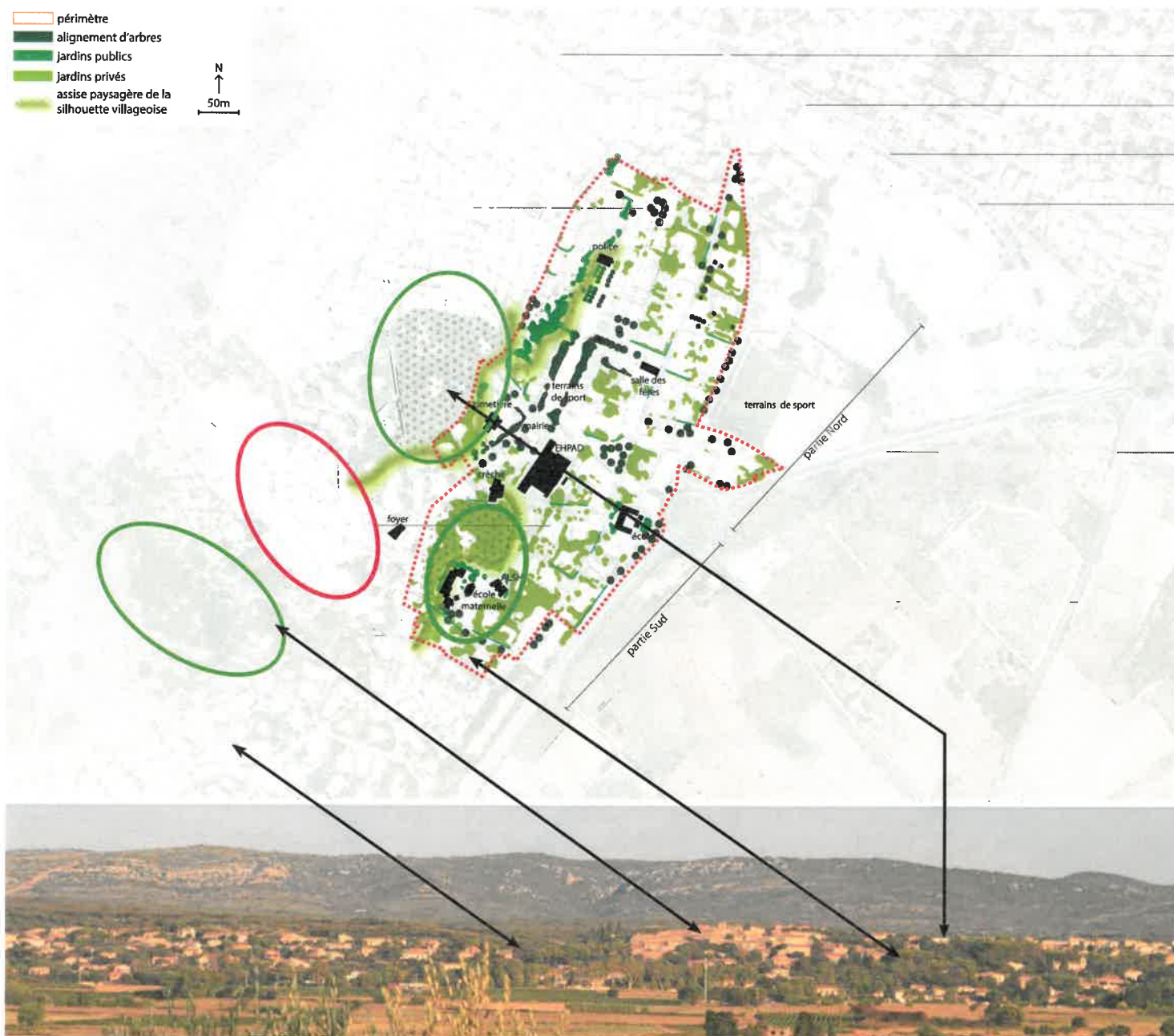
Le maillage viaire suit les courbes de niveau, le cheminement le plus aisé. Quelques autres chemins inscrits perpendiculairement dévalent la pente.

Les contraintes hydrauliques seront à prendre en compte selon l'importance des projets et des surfaces imperméabilisées.

ESPACES VÉGÉTALISÉS - UNE SILHOUETTE VILLAGEOISE ASSISE DANS UNE MASSE BOISÉE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

-  périmètre
 -  alignement d'arbres
 -  jardins publics
 -  jardins privés
 -  assise paysagère de la silhouette villageoise
- N
↑
50m



Le site est fortement végétalisé. Les faibles emprises bâties de la partie Sud du périmètre permettent à des arbres de hautes tiges de s'échapper des jardins, offrant une lecture lointaine de la silhouette villageoise, enserrée dans une assise boisée remarquable, masquant les extensions urbaines du village.

Le Nord du périmètre comprend des jardins arborés en fond de parcelles qui ne sont pas perceptibles depuis l'espace public. Les éléments de respiration remarquables pour ce secteur correspondent au jardin méditerranéen et aux arbres de hautes tiges qui entourent le terrain de tambourin, participant également à l'écrin paysager du village.

Les masses boisées assoient et isolent la silhouette villageoise. De même, le patrimoine arboré disséminé dans les tissus participe à la lecture aérée du village de piémont.



ESPACES VÉGÉTALISÉS - ENVISAGER LA DENSIFICATION SANS COMPROMETTRE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE IDENTITAIRE DE COURNONSEC

Accusé de réception en préfecture
034-213400672-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de mise en ligne : 22/07/2021
Date de publication : 22/07/2021



Perception de la rue des Barrys en arrivant depuis la rue de la Belle



Les cours arborées aèrent le tissu dense de faubourg

L'écrin paysager du village ancien de Cournonsec est remarquable à l'échelle du grand paysage mais également à l'échelle du piéton puisqu'il participe à la lecture aérée du tissu villageois.

Au-delà du caractère paysager, les espaces végétalisés représentent également un moyen de maintenir voire de renforcer le cadre de vie.

L'enjeu est d'encadrer et d'orienter la densification urbaine afin de préserver la silhouette identitaire de Cournonsec.



Végétation s'échappant des jardins de quelques pavillons de la rue des Barrys



Présentation d'un jardin de faubourg

Les masses boisées remarquables, ainsi que certains sujets de hautes tiges, jardins ou cours seront identifiés dans le document d'urbanisme pour assurer leur sauvegarde (voir page suivante).



Sujets remarquables de la rue des Barrys qui annoncent l'entrée dans les faubourgs végétalisés



Sujets remarquables

PATRIMOINE - COURNONSEC, VILLAGE LANGUEDOCIEN

- bâti remarquable
- bâti intéressant
- bâti de petit intérêt
- séquence remarquable
- clôture/mur en pierres
- jardins/masses boisées
- arbre remarquable/alignement d'arbres



Accusé de réception en préfecture
 034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
 Date de télétransmission : 22/07/2021
 Date de réception préfecture : 22/07/2021

Le secteur d'étude est marqué par la présence d'un bâti patrimonial identitaire, en particulier sur la rue des Barrys, qui offre une séquence remarquable caractéristique du XIXème siècle vigneron.

Il s'agit d'une part d'identifier et protéger ce patrimoine bâti et végétal ; d'autre part, d'encadrer les dynamiques de densification dans le contexte patrimonial.



TYPOMORPHOLOGIE - UN CŒUR DE VILLAGE LINÉAIRE INSÉRÉ DANS UN TISSU URBAIN HÉTÉROGÈNE

Accusé de réception en préfecture
034-21340672-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

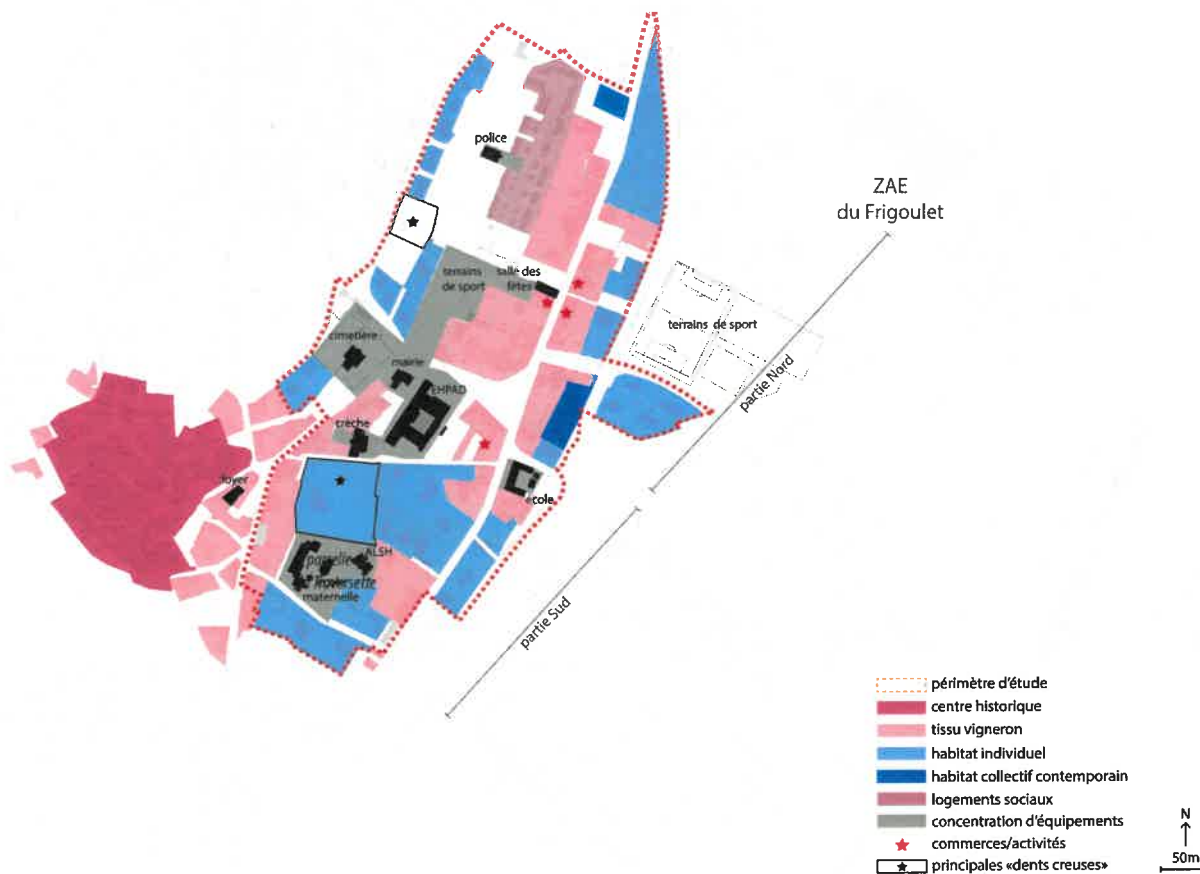
Le périmètre d'étude concentre différentes typologies bâties. Le tissu dense de biens de villages côtoie un tissu d'habitat individuel peu dense et d'équipements.

En contrebas du noyau médiéval qui se caractérise par une vocation unique d'habitat, se situent les équipements communaux, constituant une véritable centralité. Cournonsec se caractérise ainsi par un cœur de village linéaire marqué par les différentes séquences d'équipements: scolaires, social, administratif et ludico-sportifs.

Une mosaïque d'habitats individuels continus et discontinus se dessine entre les tissus anciens. Elle est particulièrement marquée sur la partie Sud du périmètre. Les habitats sont isolés sur de grandes parcelles. Par ailleurs, l'une d'entre elle, la parcelle de la Traversette, située en interface avec la crèche et l'école se détache par sa faible densité, constituant une « dent creuse » stratégique par sa situation.

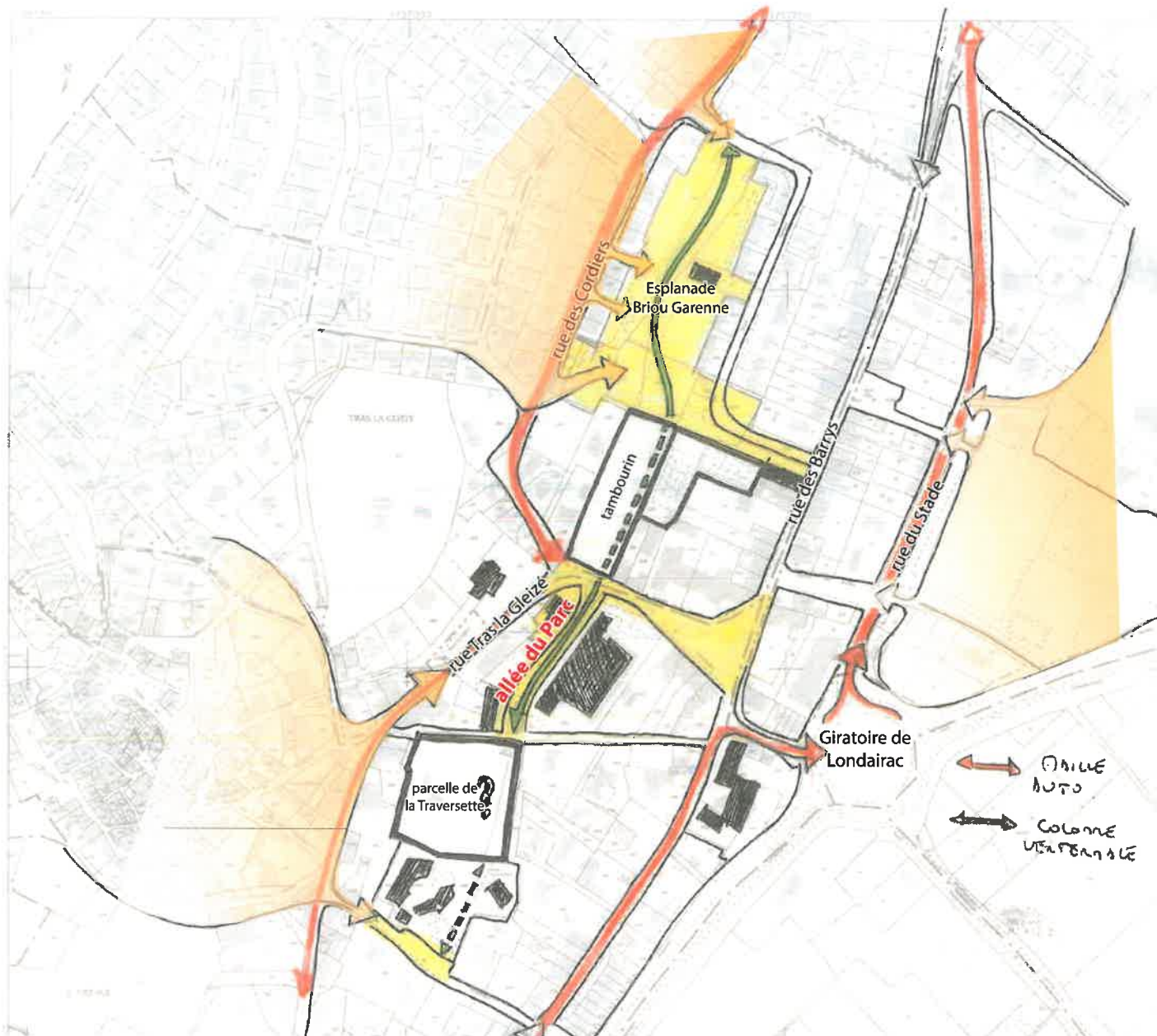
La partie Nord se distingue par de l'habitat individuel présent sous différentes formes (isolé sur sa parcelle ou continu) implanté sur des parcelles plus petites que dans la partie Sud. Ce secteur est également marqué par la rue des Barrys. Cette dernière est composée d'un tissu de faubourg organisé sur un parcellaire étroit et profond orienté perpendiculairement à l'axe de la rue. Quelques commerces et services y sont implantés en pieds d'immeubles, la zone d'activité du Frigoulet concentrant l'essentiel des commerces de proximité.

Porteuse des quelques commerces de proximité du village, la rue des Barrys doit évoluer pour gagner en convivialité et sécurité piétonne.



FONCTIONNEMENT URBAIN -UN CŒUR VILLAGEOIS CONFIDENTIEL PAR SA SITUATION EN CŒUR D'ÎLOT : UNE FAIBLE LISIBILITÉ

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de l'intercommunalité : 22/07/2021
Date de l'avis en conseil : 22/07/2021



Le cœur du village est actuellement organisé autour d'équipements et services publics installés sur une même courbe de niveau. Les commerces et activités sont faiblement présents, uniquement sur la rue des Barrys et ses prolongements. Le cœur commercial est excentré, localisé au sein de la zone d'activité du Frigoulet.

Ce mode d'organisation urbaine incite les usagers à se déplacer en voiture et pose la question de la proximité et de l'accessibilité des quartiers périphériques vers le cœur du village.

Le cœur villageois est contourné par les voies de circulation automobiles : rue du Stade, rue des Barrys, rue des Cordiers prolongée par la rue Tras de Gleize.

Les piétons suivent un cheminement naturel depuis l'allée du Parc en traversant le terrain de tambourin et l'esplanade Briou Garenne pour rejoindre les équipements et services publics. Cependant, ce dernier n'est pas continu vers l'Ouest : la parcelle de la Traversette précédemment identifiée, interrompt le cheminement vers l'école maternelle.

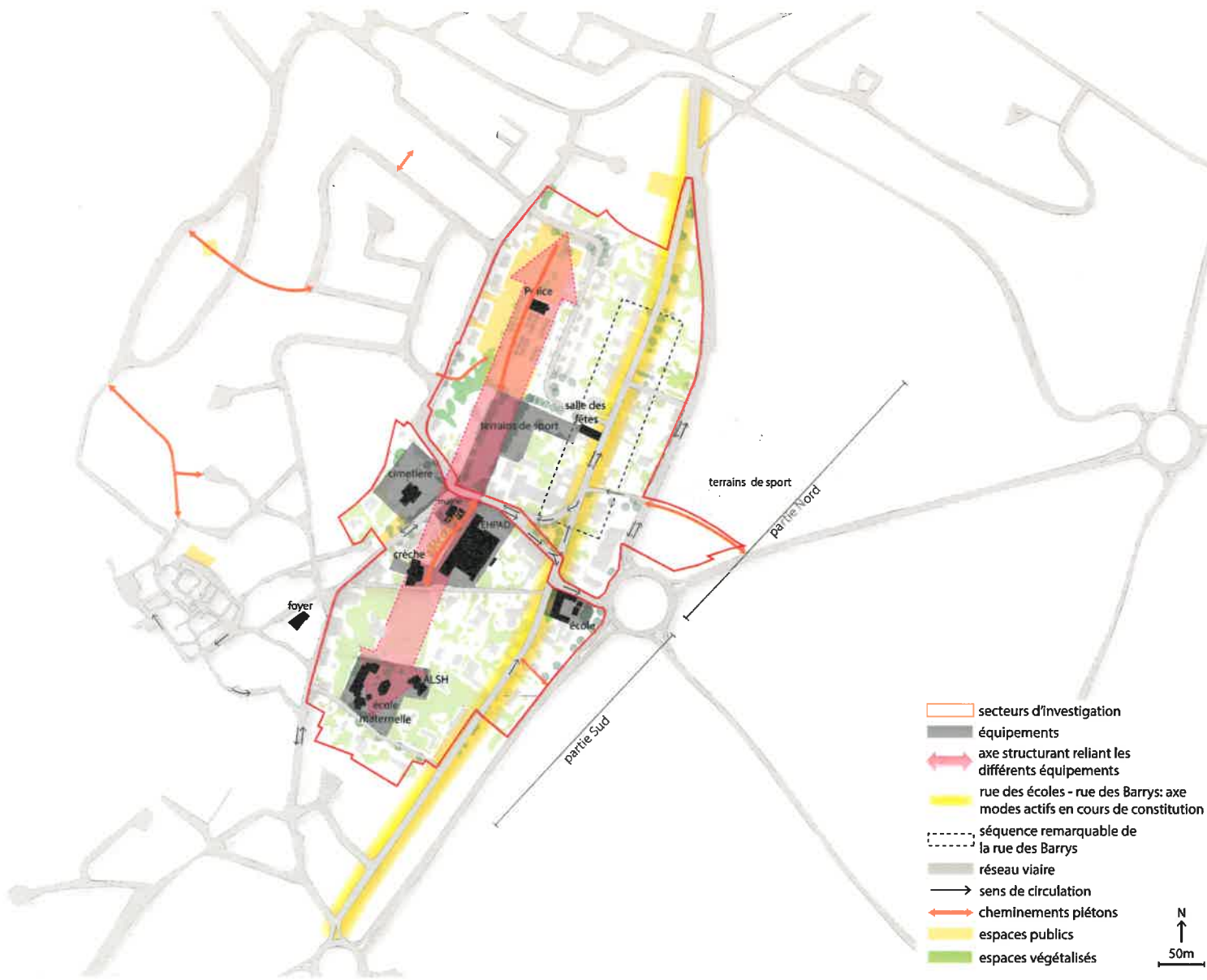
L'allée du Parc constitue la colonne vertébrale du cœur fonctionnel. Son prolongement à l'Ouest est essentiel pour créer une parfaite continuité de cheminement doux.

Néanmoins, par sa situation, entre des voies automobiles, cette colonne vertébrale est peu lisible, surtout depuis l'entrée de village et le giratoire de Londairac, malgré le schéma de circulation.

La lecture et l'accessibilité des espaces publics organisant la colonne vertébrale est un enjeu majeur pour le renforcement du cœur de Courmonsec.

UN SITE - DEUX SECTEURS AUX CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES RELIÉS ENTRE EUX PAR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de mise en ligne : 23/07/2021



Le site d'étude peut être divisé en deux secteurs présentant des problématiques spécifiques.

Trait d'union entre les deux secteurs: les équipements

Situé aux portes du centre-ancien, le pôle de services et d'équipements publics constitue une centralité urbaine. Toutefois, **cette centralité souffre d'un manque de lisibilité.**

Le secteur Sud : compléter la colonne vertébrale de l'Allée du Parc et organiser la densification

Il s'agit de répondre à une problématique de désenclavement, d'une part en vue de la densification de la parcelle de la Traversette, identifiée précédemment ; d'autre part quant au fonctionnement cloisonné de l'école maternelle, disjointe du reste des équipements, uniquement accessible depuis le chemin de Roudourel.

Le secteur Nord : renforcer la mixité des fonctions conforter le patrimoine bâti et paysager

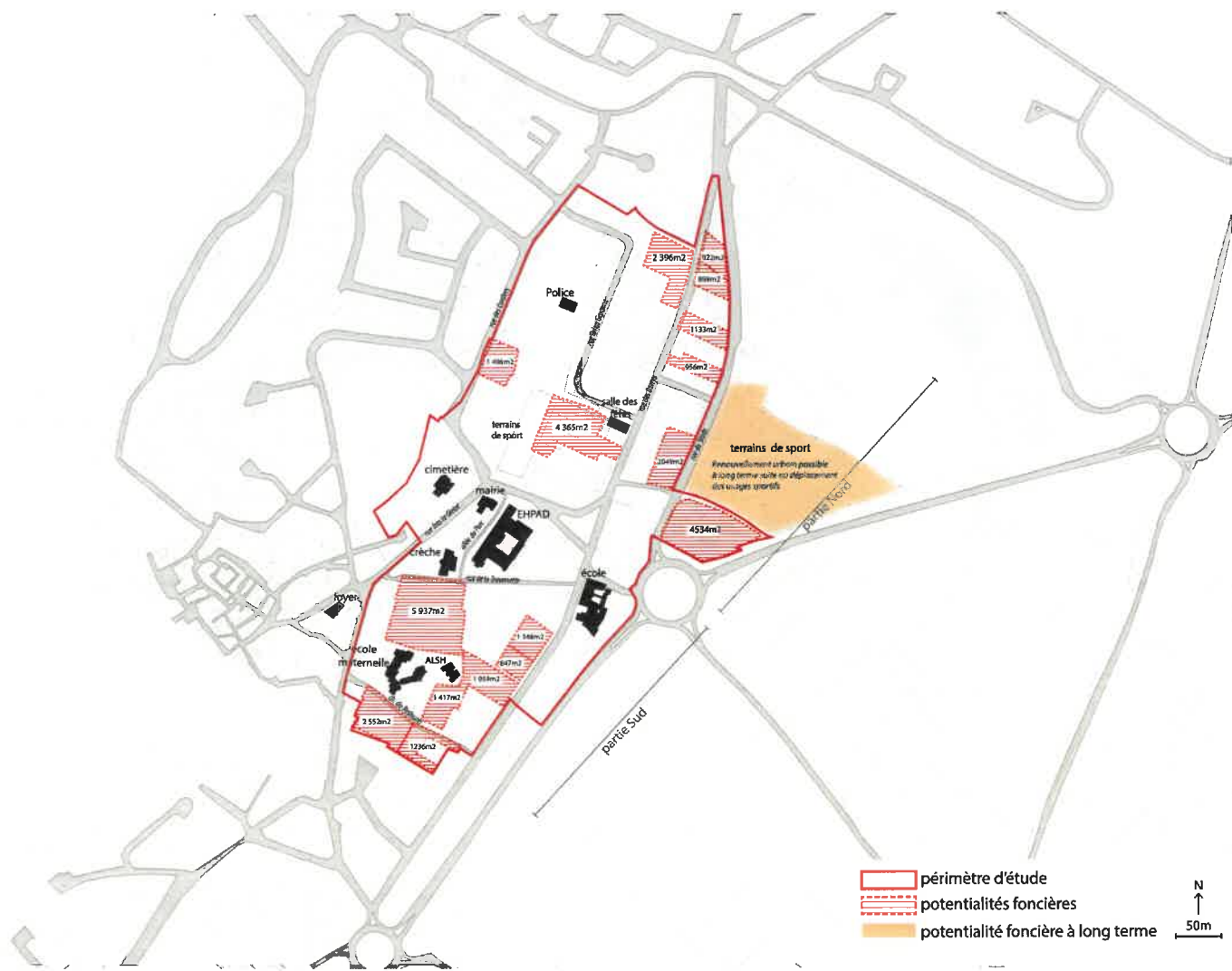
Il s'agit d'organiser la densification du tissu de faubourg afin de conserver les éléments patrimoniaux et conforter l'authenticité villageoise tout en assurant l'accessibilité des équipements.

Ce secteur fait également l'objet d'un enjeu de renforcement et de diversification des fonctions. La rue des Barrys accueillant les quelques commerces et activités de proximité du village, cette mixité pourrait être accentuée en poussant la création de commerces supplémentaires.

De ce fait, une attention particulière doit être portée aux usages des pieds d'immeubles de la rue des Barrys mais cela sous-entend de réorganiser le schéma de circulation et d'élargir l'offre de stationnement.

IDENTIFICATION DES POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



Le potentiel de densification identifié sur la rue des Barrys constitue une opportunité pour élargir les fonctions urbaines tout en les intégrant dans le contexte patrimonial, identitaire et paysager de la rue.

La potentialité foncière de la parcelle de la Traversette, permettrait de prolonger l'allée du Parc pour rejoindre l'école maternelle.

La rue des Ecoles offre également un important potentiel de densification. Néanmoins, le caractère végétalisé du front de rue doit être conservé dans le processus de densification.

Une réflexion fine sur les formes urbaines et paysagères devra être menée en vue de l'introduire dans le document de planification.

BASE DE DÉFINITIONS DES ORIENTATIONS POUR RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE

Au terme de cet état des lieux, il apparait que pour conforter le cœur de village, il faut :

- permettre l'accès et la lisibilité du cœur de village depuis tous les quartiers
- renforcer la mixité des fonctions urbaines et sociales
- maîtriser la densification bâtie tout en confortant le cadre paysager

Cela doit passer par :

I. Une amélioration des accès et du schéma de circulation

- une question d'espaces publics :

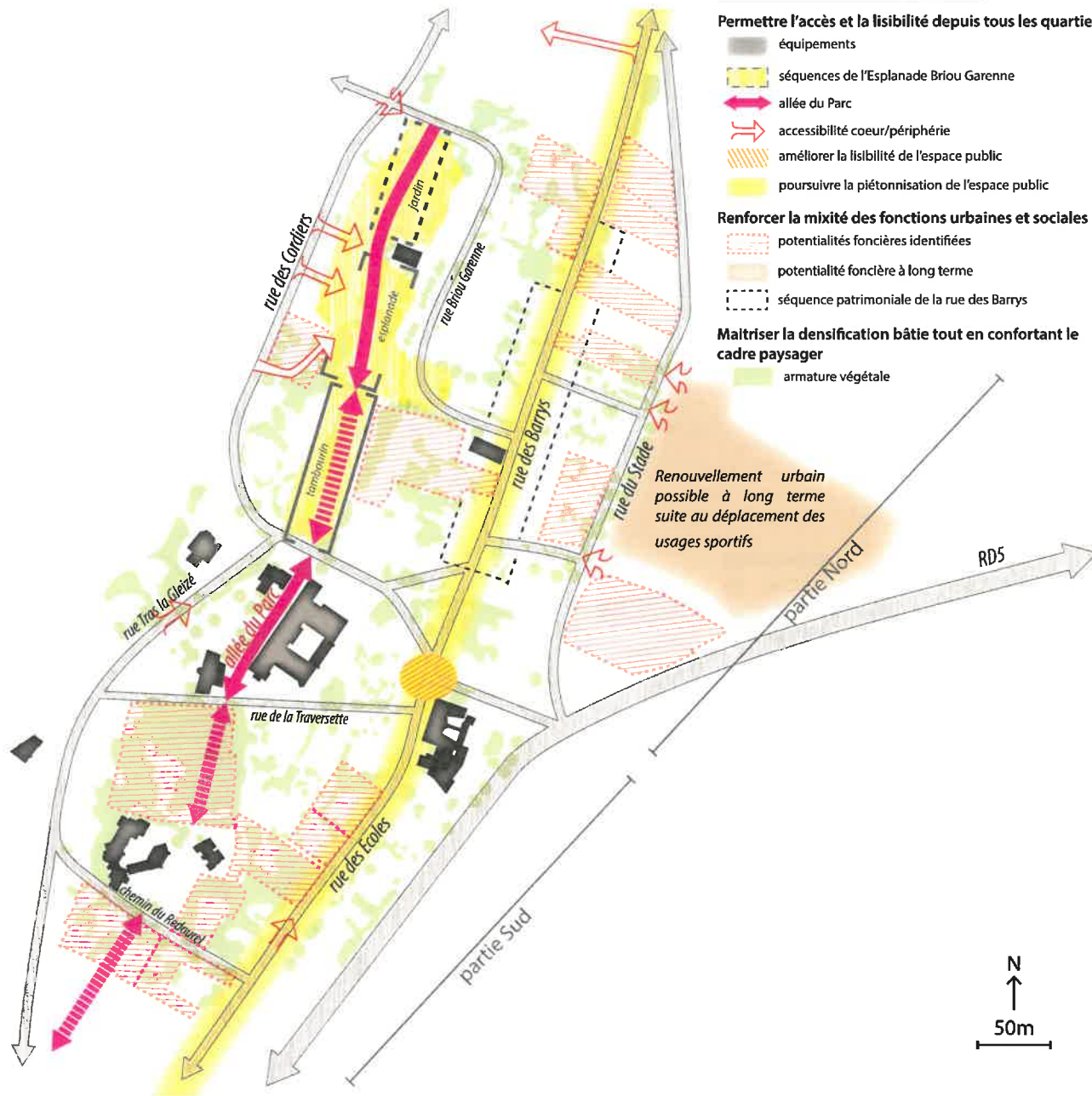
- 1 - Compléter la colonne vertébrale des équipements de proximité / publics
- 2 - Élargir et rendre lisible le cœur : élargir et renforcer la rue du Stade comme voie primaire tout en confirmant la séquence rue des Ecoles / rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne
Créer une offre de stationnements publics supplémentaire
- 3 - Fluidifier les accès depuis les quartiers vers le cœur

II. Un renforcement de la mixité des fonctions urbaines en s'appuyant sur les gisements de densification :

- 1 - Conserver les commerces et services déjà en place
- 2 - Identifier les pieds d'immeubles voisins comme propices à l'accueil d'activités
- 3 - Programmer la diversification de l'offre de logements

III. Le confortement du cadre paysager :

- 1 - Identifier et protéger le patrimoine arboré et bâti
- 2 - Prescrire les nouvelles formes villageoises au moyen des outils du PLU : alignements, hauteurs, espaces végétalisés
- 3 - Créer une façade villageoise végétale et arborée

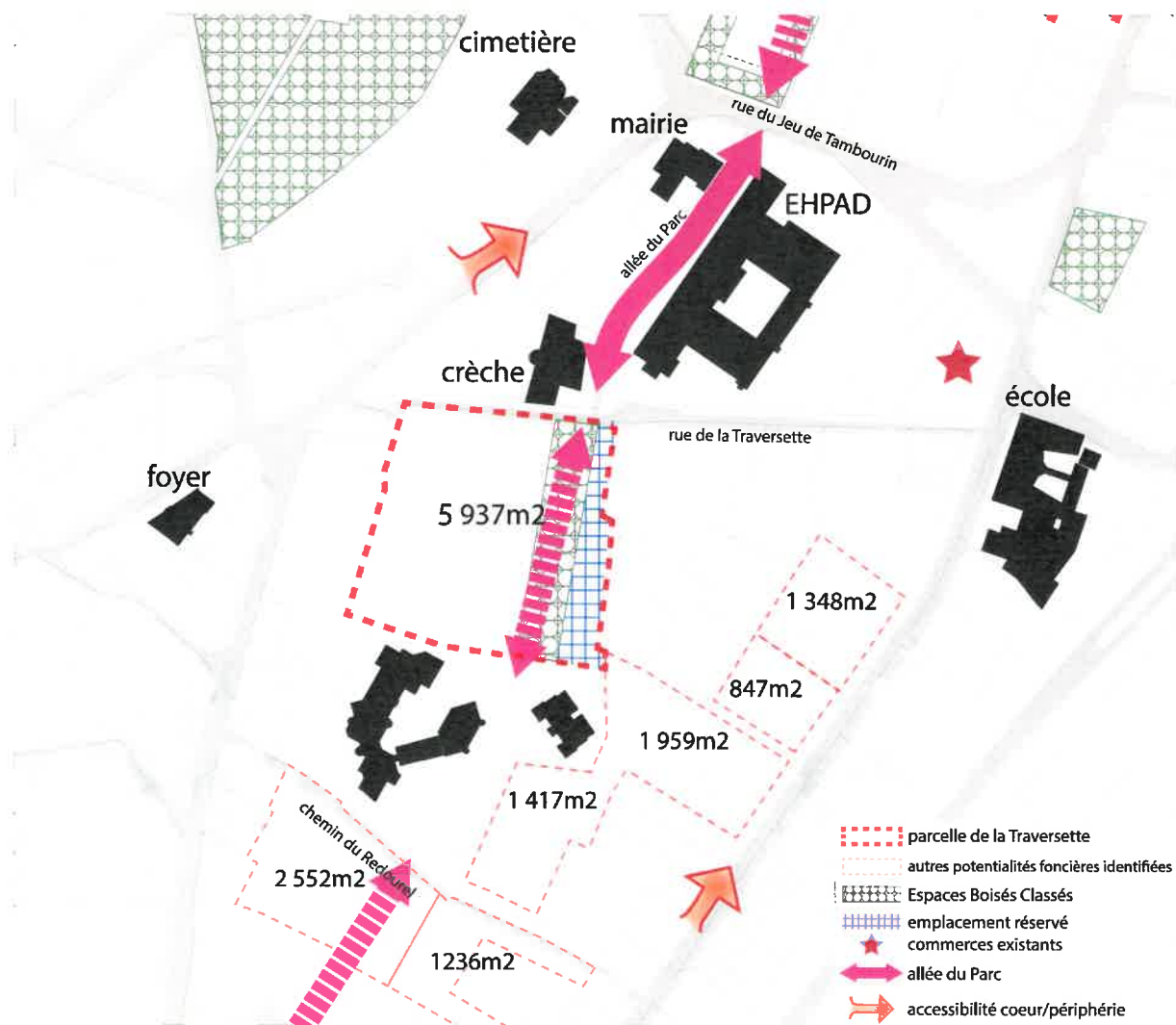


2 - APPROCHES SECTORISÉES

a. Secteur Sud

PARCELLE DE LA TRAVERSETTE - COMPLÉTER LA COLONNE VERTÉBRALE DE L'ALLÉE DU PARC ET ORGANISER LA DENSIFICATION

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de l'arrêté préfectoral : 22/07/2021



Caractéristiques de la parcelle:

La parcelle est une « dent creuse » enclavée d'environ 6 000m² en cœur de village entre la crèche et l'école, ce qui lui confère une situation stratégique offrant un potentiel de valorisation important. Actuellement, la parcelle est occupée par un parc densément boisé, composé d'une strate arborée et arbustive d'essences végétales variées, couronnée de plusieurs hauts pins qui se distinguent depuis les chemins attenants. Elle représente ainsi un boisement d'intérêt paysager et participe à la silhouette paysagère du village.

Les accès :

En l'état, la parcelle est accessible depuis deux accès :

- depuis la rue étroite de la Traversette qui fonctionne en sens unique depuis la rue Tras la Gleizé vers la rue des Écoles ;
- depuis l'allée du Parc qui débouche directement sur la parcelle. Cette dernière prends accès sur la rue du Jeu de Tambourin et fonctionne à sens unique jusqu'à la poche de stationnement située derrière la mairie, et à double sens au niveau du bâtiment accueillant la crèche. Cependant, cette voie n'a pas vocation à accueillir un trafic routier important. Il n'est pas envisagé de l'utiliser pour desservir la parcelle de la Traversette.

Enjeu : Compléter la colonne vertébrale des équipements de proximité et programmer la diversification de l'offre de logements tout en protégeant le patrimoine arboré du site.

Éléments de projet à prendre en considération:

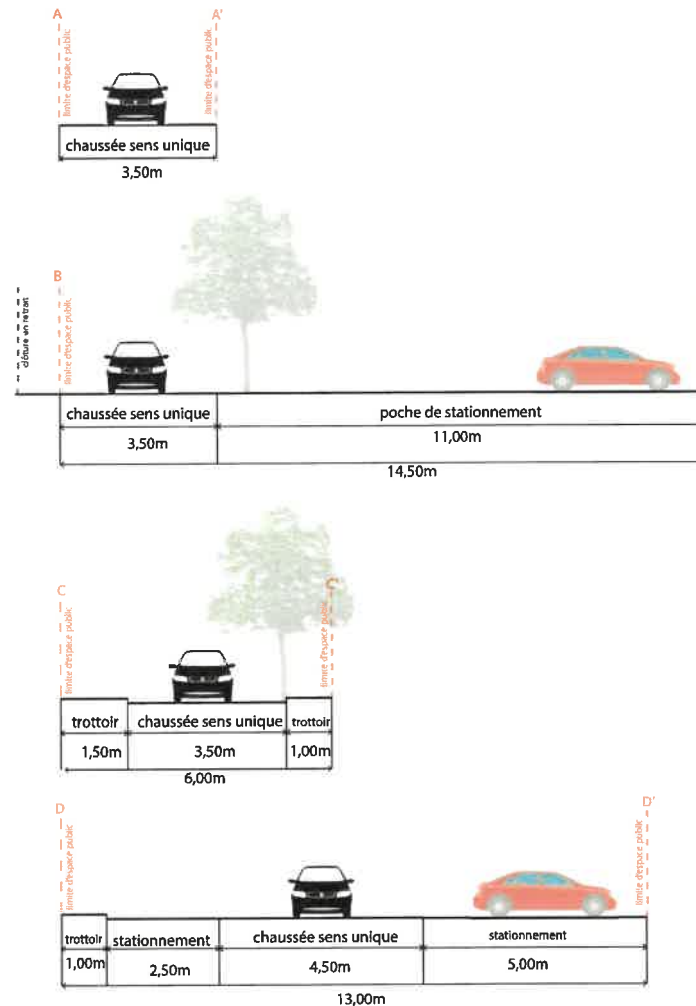
Le site comprend un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un maillage piétonnier afin de créer une liaison piétonne cohérente et sécurisée avec l'école maternelle. Un Espace Boisé Classé est également présent sur le site pour permettre de valoriser le cheminement à la manière d'un mail piéton et préserver les boisements existants.

PARCELLE DE LA TRAVERSESETTE - AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ EN VUE D'UNE DENSIFICATION BÂTIE

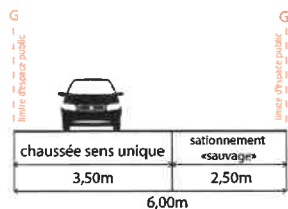
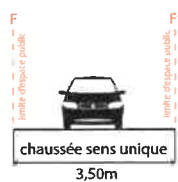
Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



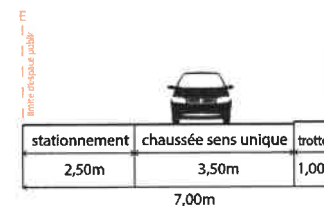
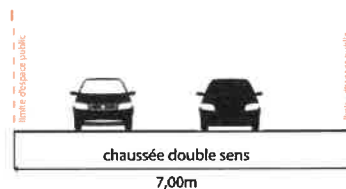
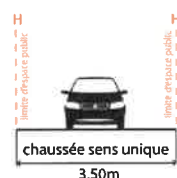
Chemin du Redourel - du Nord au Sud



Rue de la Traversette



Allée du parc



PARCELLE DE LA TRAVERSESETTE - AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ EN VUE D'UNE DENSIFICATION BÂTIE

Accusé de réception en préfecture
034-21340672-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

Identification et caractérisation des voies d'accès

RUE DE LA TRAVERSESETTE

Profil F - F'



Profil F - F'



Profil G - G'



Profil F - F'



ALLÉE DU PARC

Profil H - H'



Profil I - I'



CHEMIN DU REDOUREL

Profil A - A'



Profil B - B'



Profil C - C'



Profil D - D'



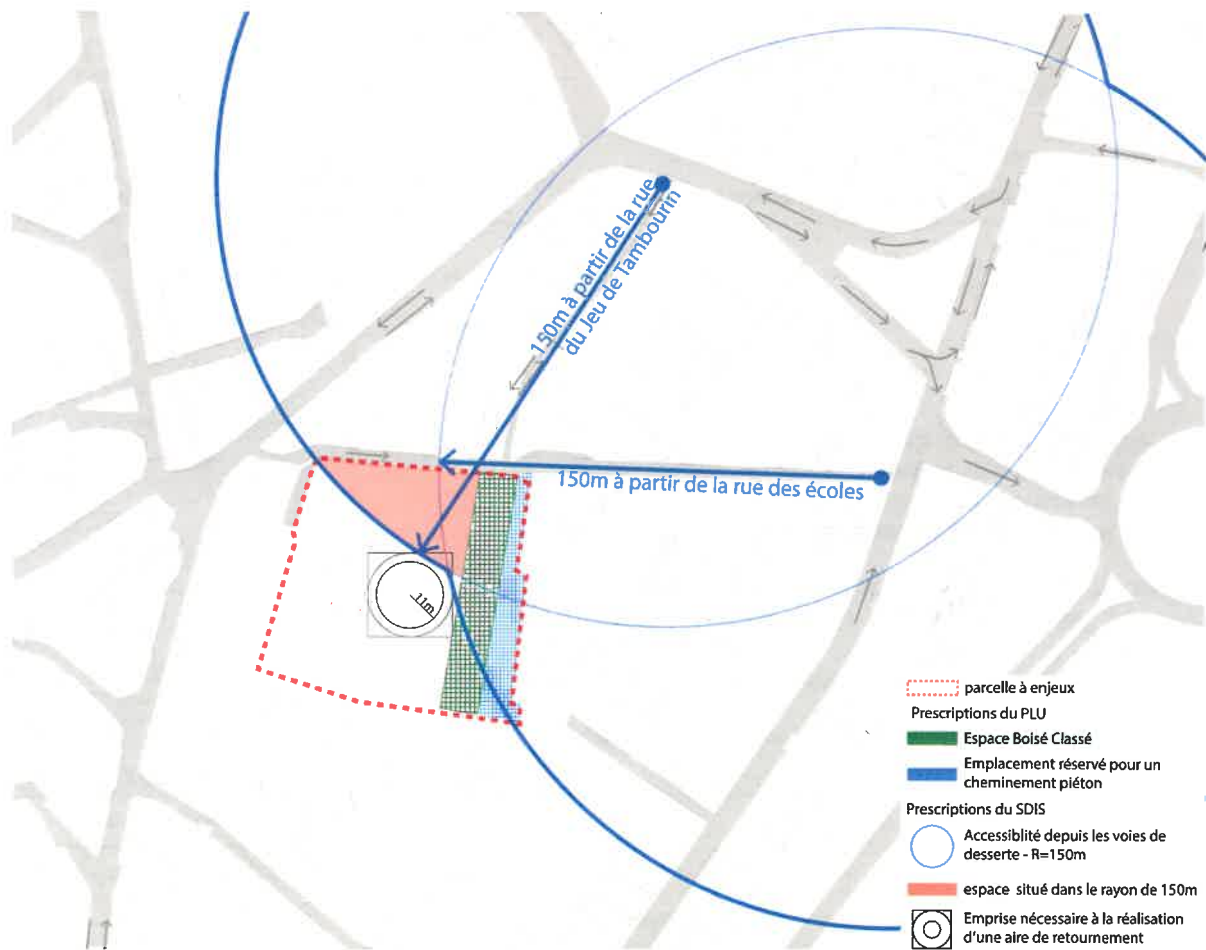
Profil E - E'



PARCELLE DE LA TRAVERSESETTE - AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ EN VUE D'UNE DENSIFICATION BÂTIE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

Analyse du potentiel d'urbanisation de la parcelle au regard des prescriptions d'accessibilité DU SDIS et du document d'urbanisme



Au regard des préconisations du SDIS, les voies d'accès à la parcelle existantes ne présentent pas un gabarit suffisant pour desservir un important programme de logements.

Cependant, la partie Nord de la parcelle étant située à moins de 150m des voies de dessertes de la rue du Jeu de Tambourin et de la rue des Ecoles, la parcelle est en capacité d'accueillir des logements, sous réserve de la réalisation d'une aire de retournement.

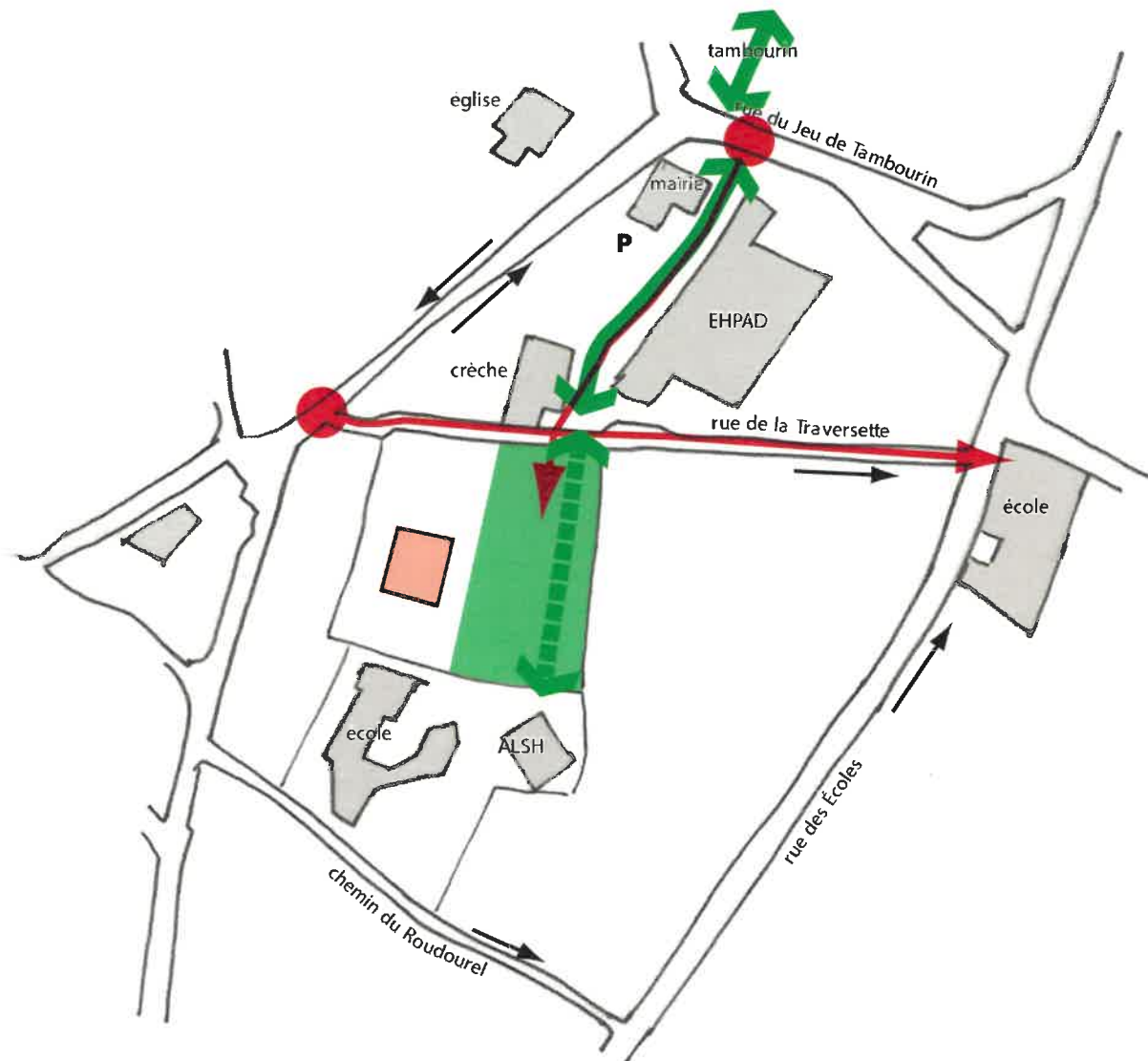
Située entre les équipements publics communaux, l'aménagement de la parcelle peut permettre de créer une nouvelle liaison piétonne entre la rue de la Traversette et l'école.

En outre, il s'agit de prendre en considération la topographie marquée du site et de son environnement dans la restructuration des connexions viaires et piétonnes.

Le mode de désenclavement de la parcelle conditionne le programme qu'elle peut recevoir.

PARCELLE DE LA TRAVERSESETTE - DÉSENCLAVEMENT «EXISTANT CONFORTÉ»

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-202110722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



- Maintien des voies existantes

- Accès par la rue de la Traversette via la rue du Jeu de Tambourin/Tras la Gleizé

Le sens unique de la rue de la Traversette et les faibles largeurs limitent les possibilités de construction (emprise au sol existante + extension possible).

La parcelle de la Traversette est maintenue en l'état boisé.

- Création d'une esplanade reliant les équipements, entre la rue de la Traversette et le complexe école du Roudourel / centre de loisirs

- Parc public en partie Est de la «dent creuse».

- Programme de construction = SdP existante + extension (4 logements supplémentaires maxi.)

Le fonctionnement urbain du secteur reste inchangé, il n'y a pas d'impact sur les équipements.

Néanmoins, les outils identifiés au PLU seront redéfinis : l'Emplacement Réservé pour la création du cheminement piéton qui prolongera l'Allée du Parc sera adapté afin de faciliter et sécuriser l'accès automobile aux logements nouveaux. L'Espace Boisé Classé sera augmenté, le boisement de cette parcelle participant fortement à la silhouette paysagère du village.

SECTEUR DES ÉCOLES : ÉLARGIR ET RENDRE LISIBLE LE CŒUR : POURSUIVRE LA PIÉTONNISATION DE L'ESPACE PUBLIC ET PROTÉGER LE PATRIMOINE PAYSAGER

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de l'arrêté préfectoral : 22/07/2021
Date de mise en ligne : 22/07/2021



Caractéristiques des gisements identifiés :

Les parcelles bâties identifiées se caractérisent par leur faible densité et représentent en conséquence un potentiel de densification non négligeable. Cependant, la forte pente conjuguée à l'étroitesse des voies de desserte limite fortement le potentiel de densification.

La rue des Écoles a récemment fait l'objet d'une réorganisation de son profil pour réserver une voie aux modes doux et affirmer le caractère piéton structurant de cette voie.

Néanmoins, elle présente un profil étroit marqué par un alignement de platanes souligné par les masses boisées qui émergent des parcelles privées, et contribuent à aérer la rue. La densification des potentialités foncières identifiées devra conserver un front de rue en retrait et végétalisé pour éviter d'engendrer un effet de couloir sur la voie.

Enjeux :

- Élargir et rendre lisible le cœur en confirmant la séquence rue des Ecoles / rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne ;
- Élargir et rendre lisible le cœur en confirmant la séquence rue des Ecoles / rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne.
- Protéger le patrimoine végétal existant en bordure de la rue des Ecoles.



Secteur Plaine Ouest - Courmonsec - étude urbaine « Las Davaldas / Les Barrys » - mai 2021

SECTEUR SUD - PRINCIPES RETENUS

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

Contexte urbain

- équipements
- séquences de l'Esplanade Briou Garenne
- potentialités foncières identifiées

Principes d'aménagement

- fluidifier les accès depuis les quartiers vers le cœur
- compléter la colonne vertébrale des équipements de proximité / publics

Elargir et rendre lisible le cœur

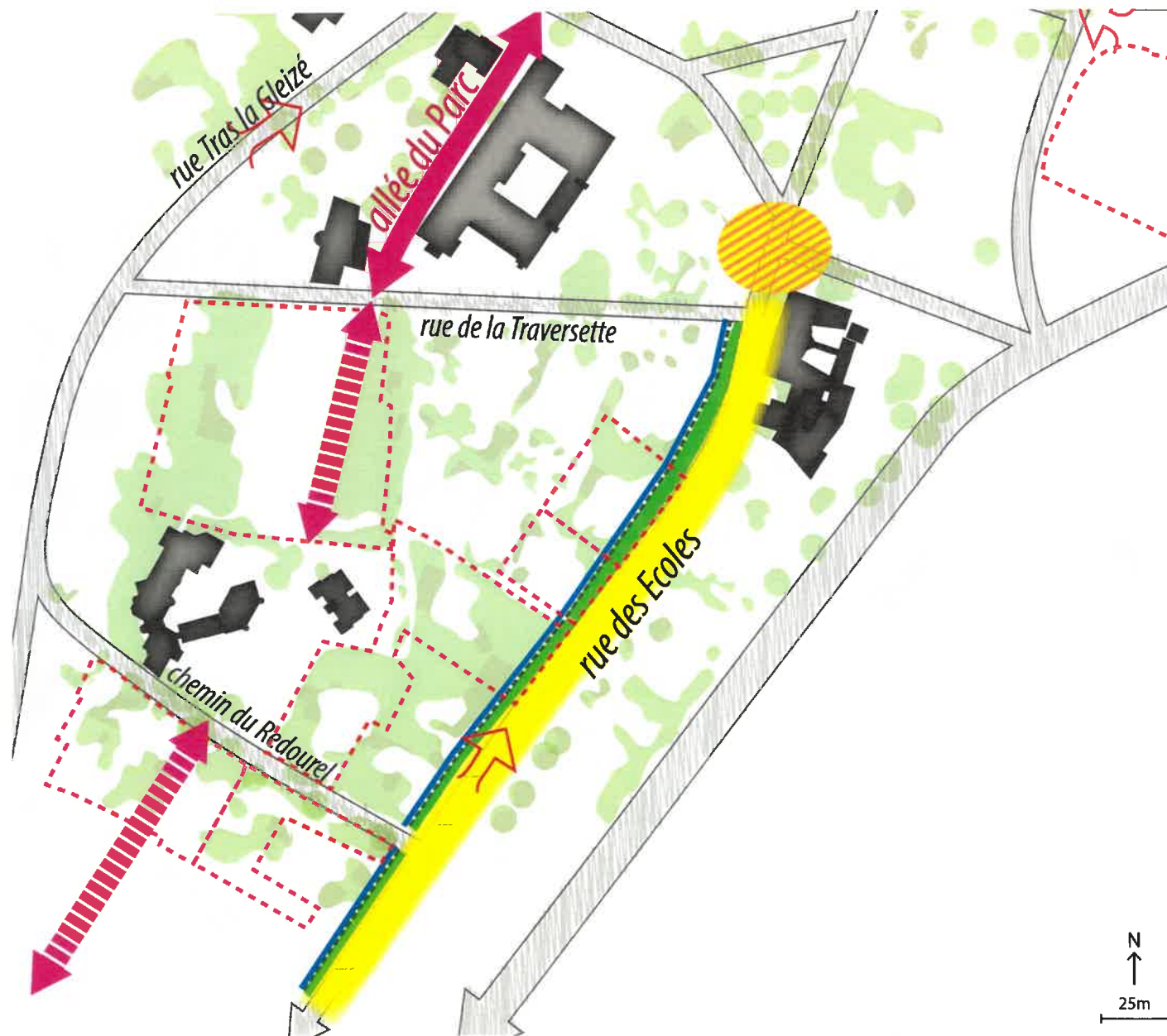
- améliorer la lisibilité de l'espace public
- confirmer la séquence rue des Ecoles / rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne

Programmer la diversification de l'offre de logements

- gisements potentiels

Identifier et protéger le patrimoine arboré et bâti

- armature végétale
- retraits végétalisés à conserver
- prescrire les nouvelles formes villageoises au moyen des outils du PLU : front bâti en retrait

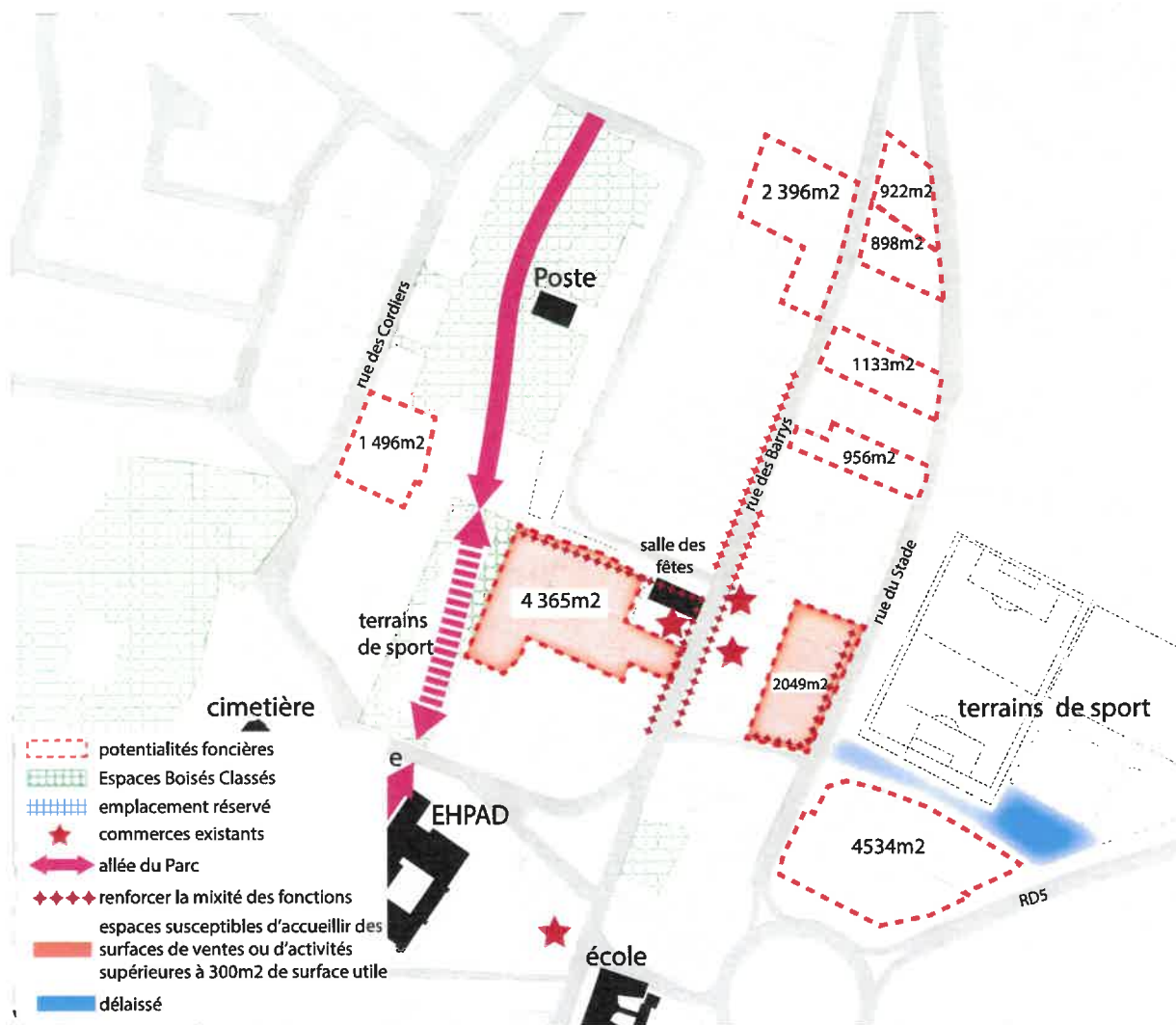


2 - APPROCHES SECTORISÉES

b. Secteur Nord

RENFORCER LA MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES EN S'APPUYANT SUR LES GISEMENTS FONCIERS

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



La partie Nord du périmètre d'étude présente plusieurs unités foncières identifiées dans une perspective de densification et de renforcement de mixité des fonctions.

Ces dernières sont insérées dans des tissus urbains de typologies différentes et sont localisées au sein de rues structurantes d'entrées de village :

- Les parcelles repérées au niveau de la rue des Cordiers marquent un espace de transition entre le tissu d'habitat individuel organisé en lotissement, et l'Esplanade Briou Garenne

- La rue des Barrys est un axe historique d'entrée vers le vieux village, occupée par des biens de village vigneron, constituant les faubourgs de Cournonsec.

- La rue du Stade, parallèle de la rue des Barrys, constitue elle aussi un axe d'entrée de ville. Cette rue structurante est occupée par de l'habitat individuel sous différentes formes.

- L'ensemble de parcelles identifiées entre la rue du Stade et la RD5, au niveau du giratoire de Londairac est occupé par de l'habitat individuel issu d'une densification spontanée. La réorganisation de cet îlot a pour objectif de structurer l'entrée de ville.

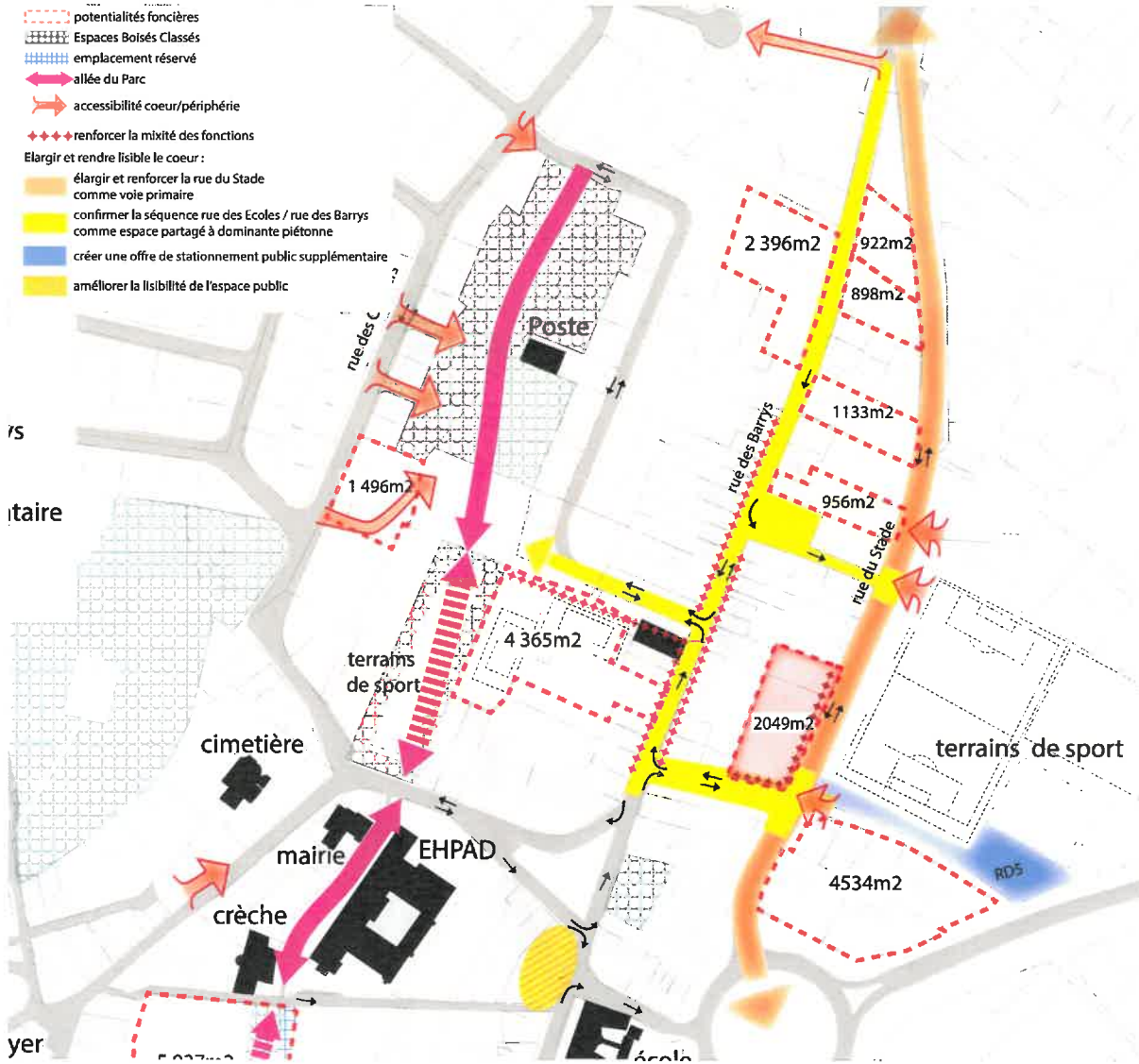
Enjeu n°1 à l'échelle du secteur Nord :

Accompagner et encadrer les dynamiques de densification et permettre un renforcement de la mixité des fonctions en :

- **Conservant les commerces et services déjà en place**
- **Identifiant les pieds d'immeubles voisins comme propices à l'accueil d'activités**
- **Programmant la diversification de l'offre de logements**

AMÉLIORER LES ACCÈS ET LE SCHÉMA DE CIRCULATION - UNE QUESTION D'ESPACES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
034-213400672-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



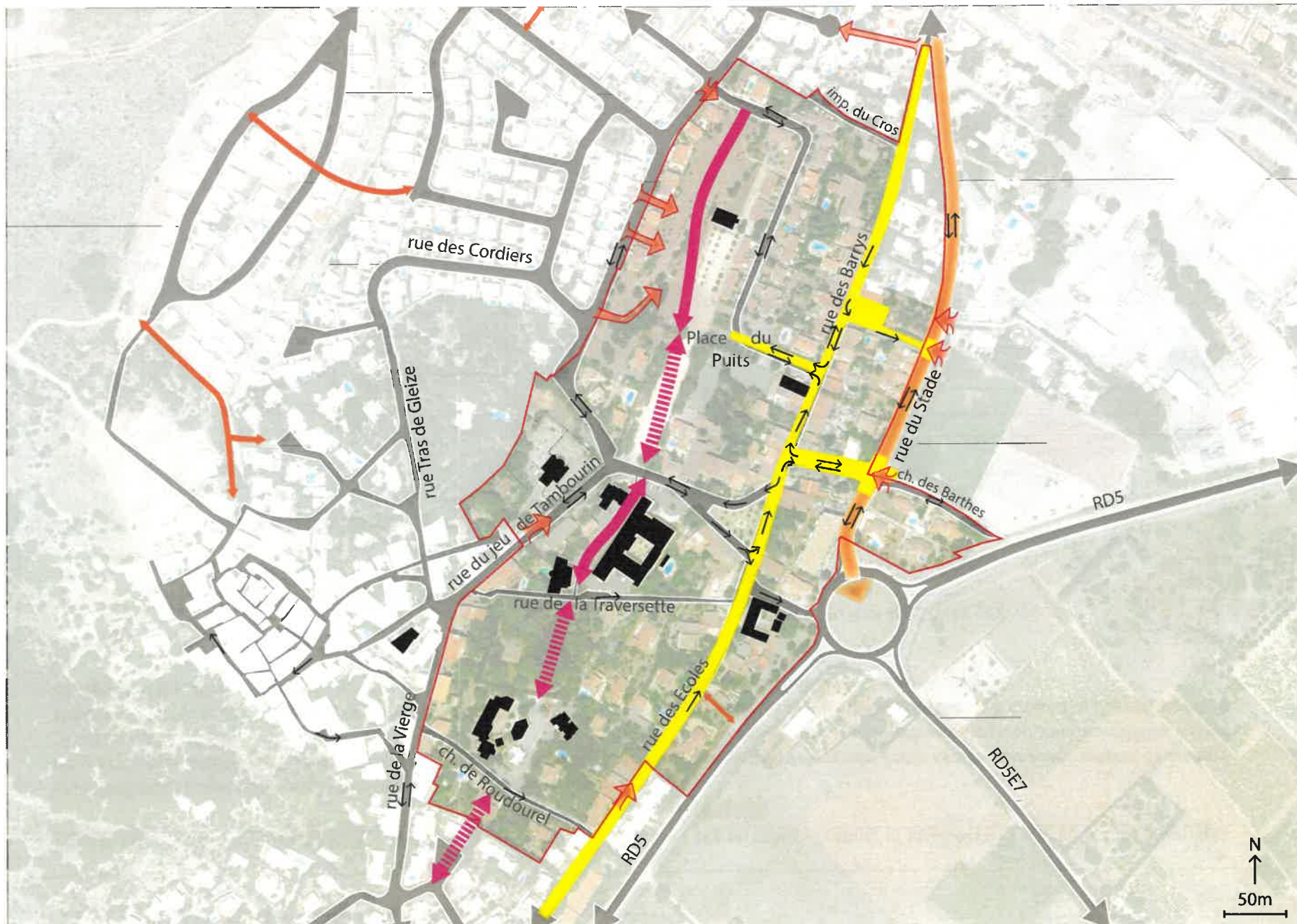
Enjeu n°2 à l'échelle du secteur Nord :

Améliorer les accès et le schéma de circulation en :

- Complétant la colonne vertébrale des équipements de proximité / publics organisée sur des déplacements doux avec des cheminements recalibrés et complétés ;
- Élargissant et rendant visible le cœur : élargir et renforcer la rue du Stade comme voie primaire tout en confirmant la rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne ;
- Créant une offre de stationnement supplémentaire
- Fluidifiant les accès depuis les quartiers vers le cœur de village : renforcement des liaisons depuis les rues des Cordiers / rue des Barrys / rue du Stade vers l'Allée du Parc

AMÉLIORER LES ACCÈS ET LE SCHÉMA DE CIRCULATION - UNE QUESTION D'ESPACES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-202110722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021



ÉLARGIR ET RENDRE LISIBLE LE CŒUR - REPENSER LA RUE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

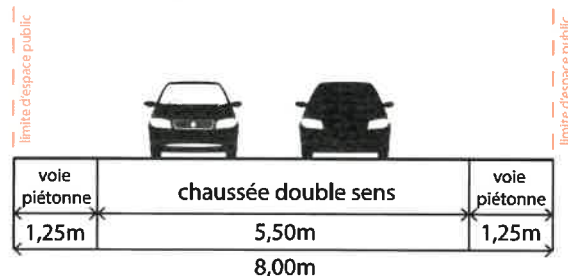
RUE DES BARRYS : VERS UN ESPACE PARTAGÉ À DOMINANTE PIÉTONNE

Le confortement du cœur villageois par un élargissement des fonctions avec des commerces et activités induit de faire gagner en convivialité et sécurité piétonne l'espace public.

L'espace mesure 8m. de large : une étude fine de réaménagement de l'espace doit être étudiée en plan et en profil.

Rue des Barrys : vers un espace mixte favorisant les piétons

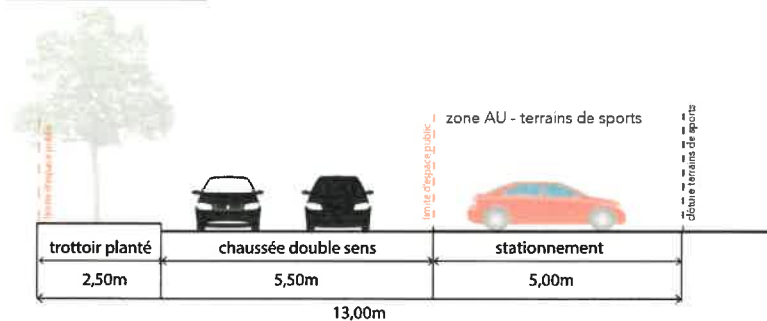
Profil existant à réaménager



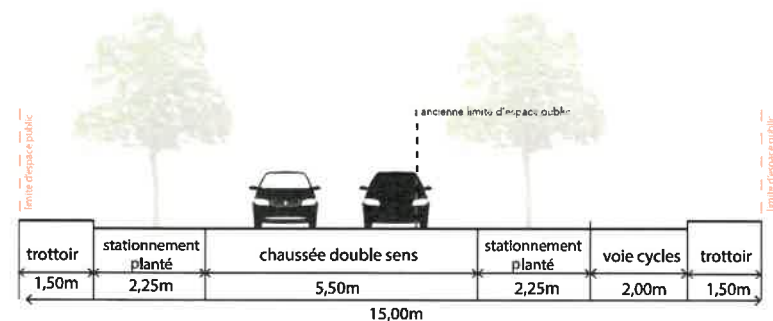
RUE DU STADE : ÉLARGIR ET RENFORCER LA RUE DU STADE COMME VOIE PRIMAIRE

L'intégration de la rue des Barrys dans le cœur apaisé suppose de donner à la rue du Stade une fonction primaire dans le schéma de circulation. Il s'agit d'élargir son profil, d'autant plus dans une perspective d'élargissement du cœur en renouvellement des terrains de sports.

Rue du Stade - existant



Rue du Stade - recalibrage de l'espace public



GISEMENTS RUE DU STADE / ÎLOT D'ENTRÉE DE VILLE - CRÉER UNE FAÇADE VILLAGEOISE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

ÎLOT D'ENTRÉE DE VILLE



Bouquet de pins signal de l'entrée de ville



Secteur Plaine Ouest - Cournonsec - étude urbaine « Las Davaldas / Les Barrys » - mai 2021

RUE DU STADE



Densification récente de la rue du stade

Caractéristiques de l'îlot d'entrée de ville

Cet îlot, accolé aux équipements sportifs, est localisé au droit du giratoire de Londairac, entre la RM5 et la rue du Stade. Il marque l'entrée de ville de Cournonsec, en particulier grâce au bouquet de pins émergeant d'un des jardins.

Depuis la RM5, les maisons sont peu visibles, masquées par la végétation des jardins et les clôtures en parpaings. En revanche, depuis la rue du stade, le minéral l'emporte sur le végétal, et les clôtures basses laissent apercevoir les maisons.

Cet ensemble d'habitat individuel isolé fait face à un collectif récent en R+2.

Caractéristiques de la Rue du Stade

Cette rue structurante d'entrée de ville est occupée par de l'habitat individuel sous différentes formes. La végétation est très présente et offre un cadre paysager agréable. Le parcellaire est hétérogène, laissant présager des découpages et une densification spontanée au fil du temps, au sein duquel s'est développé un habitat pavillonnaire en rupture avec la forme urbaine traditionnelle des faubourgs. Il demeure néanmoins certaines parcelles en lanières qui offrent la possibilité d'être réinvesties.

Enjeu : Conforter le cadre paysager en créant une façade villageoise végétale et arborée.

- Ilot d'entrée de ville :

«Ilot de tête» qui amorce l'entrée vers le village : créer une façade villageoise végétale et arborée à l'image de Cournonsec.

- Rue du Stade :

Enjeu de recalibrage de l'espace public: créer une nouvelle relation à la rue - amorce de la future façade urbaine de la voie.

ÎLOT D'ENTRÉE DE VILLE : CRÉER UNE FAÇADE VILLAGEOISE VÉGÉTALE ET ARBORÉE

Accusé de réception en préfecture
034-213400872-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

OPÉRATION D'ENSEMBLE COLLECTIFS R+2 STRUCTURANT SUR LA RUE DU STADE ET CŒUR D'ÎLOT DÉGAGÉ



La restructuration de cet îlot anticipe le renouvellement urbain des équipements sportifs, la forme urbaine amorce la future façade urbaine de la rue du Stade qui sera élargie et recalibrée.

L'entrée de ville sera structurée par un petit collectif en R+2 maximum aligné sur la rue du Stade et le Chemin des Barthes.

L'implantation du bâti permet de dégager un cœur d'îlot et de marquer plus significativement l'entrée de ville par la création d'une façade végétale et arborée sur la RM5 et le giratoire de Londairac, en préservant au possible le bouquet de pins existant.

RUE DES BARRYS - ORGANISER LA MIXITÉ DES FONCTIONS EN CONSERVANT LA SÉQUENCE REMARQUABLE DE BIENS DE VILLAGE VIGNERONS

La traversée de la rue des Barrys : une séquence remarquable paysagère et de biens de villages qui accueille les quelques commerces du village



Identification des biens de village remarquables



Identification des hauteurs du bâti



Caractéristiques de la rue des Barrys

Cette rue vigneronne est organisée selon un parcellaire en lanière où le bâti, implanté à l'alignement de l'emprise publique, laisse de grands espaces en fond de parcelle restés libres.

La rue des Barrys offre une séquence d'alignement remarquable par le front bâti continu des biens de villages vigneronnes. Certains bâtiments sont implantés en légers retrait de l'espace public, s'ouvrant sur des cours arborés, où la végétation s'échappe au-delà des clôtures.

La rue se caractérise également par des différences de bâti d'une rive à l'autre de la rue. Le front bâti continu de la rive droite est de ce fait aéré par les hauteurs moins importantes de la rive gauche. Cette différence de niveau participe à renforcer l'ambiance villageoise de Cournonsec.

En outre, cet axe est structurant dans le village car il constitue une pénétrante majeure, mais aussi par le fait qu'il accueille des commerces et services de proximité en rez-de-chaussée.



Identification de l'implantation du bâti



Identification de la trame végétale



Enjeu : s'appuyer sur l'offre commerciale de proximité restante de la rue des Barrys et les gisements identifiés pour élargir l'offre et organiser la capacité de production de logements.

Il s'agit d'organiser la densification et le renforcement de la mixité des fonctions en préservant au maximum la qualité urbaine, architecturale et paysagère qui se dégage de la rue.

L'enjeu consiste à conforter et réaffirmer la typologie de faubourgs en permettant l'installation de logements de qualité en centre de village, en maintenant et diversifiant les commerces et entreprises présentes et à venir, tout en organisant les modalités de stationnement.

Cela devra passer par la détermination de règles de hauteur bâti et d'implantation, et d'espace libre en front de rue.



SECTEUR NORD - PRINCIPES RETENUS

Accusé de réception en préfecture
034-21340087 / 2-2022 10722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

Contexte urbain

- équipements
- séquences de l'Esplanade Briou Garenne
- gisements potentiels identifiés

Principes d'aménagement

Améliorer les accès et le schéma de circulation - une question d'espaces publics :

compléter la colonne vertébrale des équipements de proximité / publics

Élargir et rendre lisible le cœur :

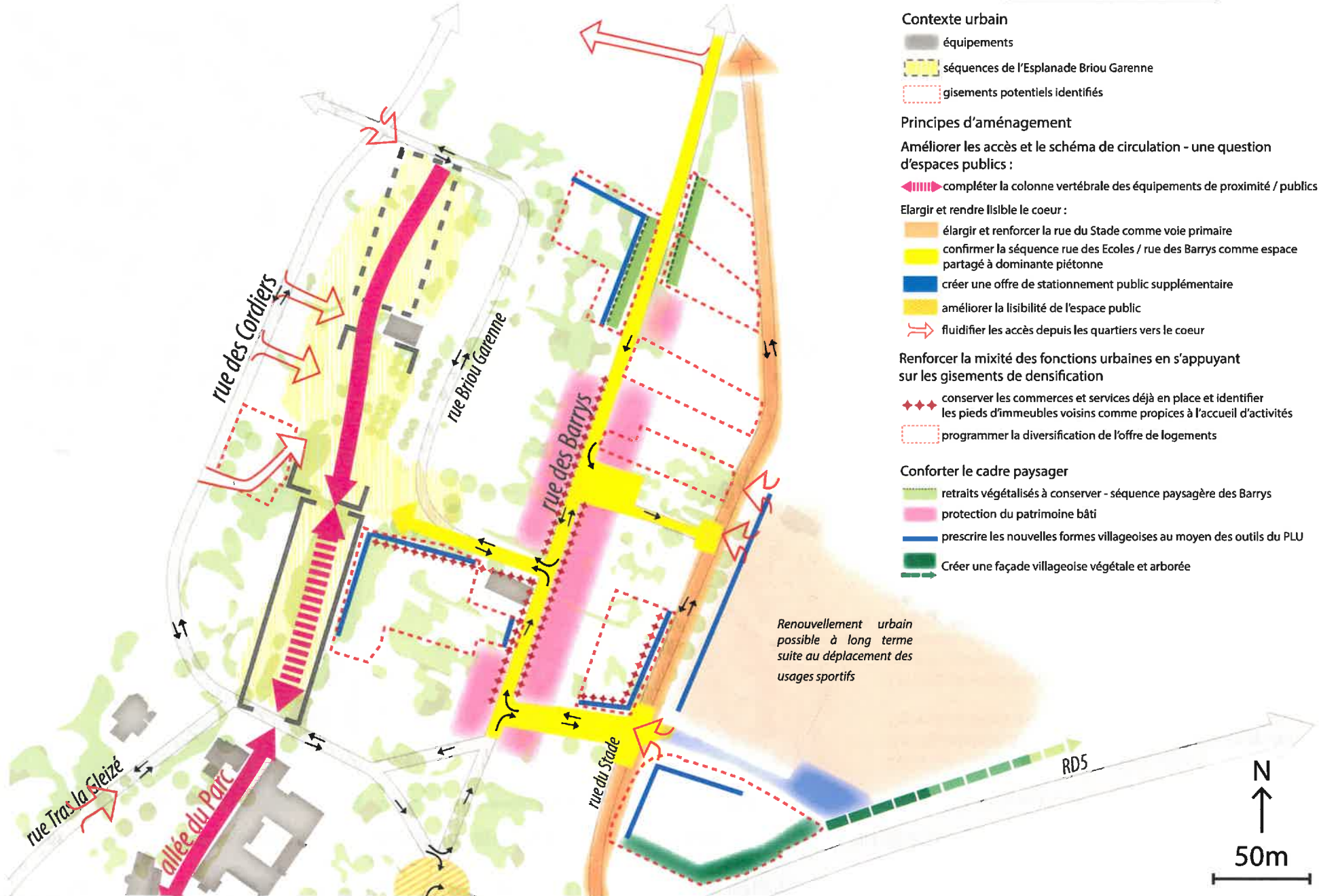
- élargir et renforcer la rue du Stade comme voie primaire
- confirmer la séquence rue des Ecoles / rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne
- créer une offre de stationnement public supplémentaire
- améliorer la lisibilité de l'espace public
- fluidifier les accès depuis les quartiers vers le cœur

Renforcer la mixité des fonctions urbaines en s'appuyant sur les gisements de densification

- conserver les commerces et services déjà en place et identifier les pieds d'immeubles voisins comme propices à l'accueil d'activités
- programmer la diversification de l'offre de logements

Conforter le cadre paysager

- retraits végétalisés à conserver - séquence paysagère des Barrys
- protection du patrimoine bâti
- prescrire les nouvelles formes villageoises au moyen des outils du PLU
- Créer une façade villageoise végétale et arborée







Renouvellement urbain possible à long terme suite au déplacement des usages sportifs

3 - SYNTHÈSE

SCHÉMA DE SYNTHÈSE


Accusé de réception en préfecture
034-213400672-20210722-DEL-2021-038-DE
Date de télétransmission : 22/07/2021
Date de réception préfecture : 22/07/2021

Contexte urbain






-  équipements
-  séquences de l'Esplanade Briou Garenne
-  armature végétale
-  potentialités foncières identifiées

Principes d'aménagement




Améliorer les accès et le schéma de circulation - une question d'espaces publics :

 compléter la colonne vertébrale des équipements de proximité / publics





Élargir et rendre lisible le cœur :

-  élargir et renforcer la rue du Stade comme voie primaire
-  confirmer la séquence rue des Ecoles / rue des Barrys comme espace partagé à dominante piétonne
-  améliorer la lisibilité de l'espace public
-  créer une offre de stationnement public supplémentaire
-  fluidifier les accès depuis les quartiers vers le cœur

Renforcer la mixité des fonctions urbaines en s'appuyant sur les gisements de densification

-  conserver les commerces et services déjà en place et identifier les pieds d'immeubles voisins comme propices à l'accueil d'activités
-  espaces susceptibles d'accueillir des programmes complémentaires
-  programmer la diversification de l'offre de logements

Conforter le cadre paysager

-  retraits végétalisés à protéger - séquence paysagère des Barrys / rue des Ecoles
-  protection du patrimoine bâti
-  prescrire les nouvelles formes villageoises au moyen des outils du PLU
-  créer une façade villageoise végétale et arborée

