OAP CO-2

CLOS DES PINS

COURNONTERRAL

Superficie du site : 3,5 ha
Classement du site au plan de zonage : AUX

Caractérisation du site

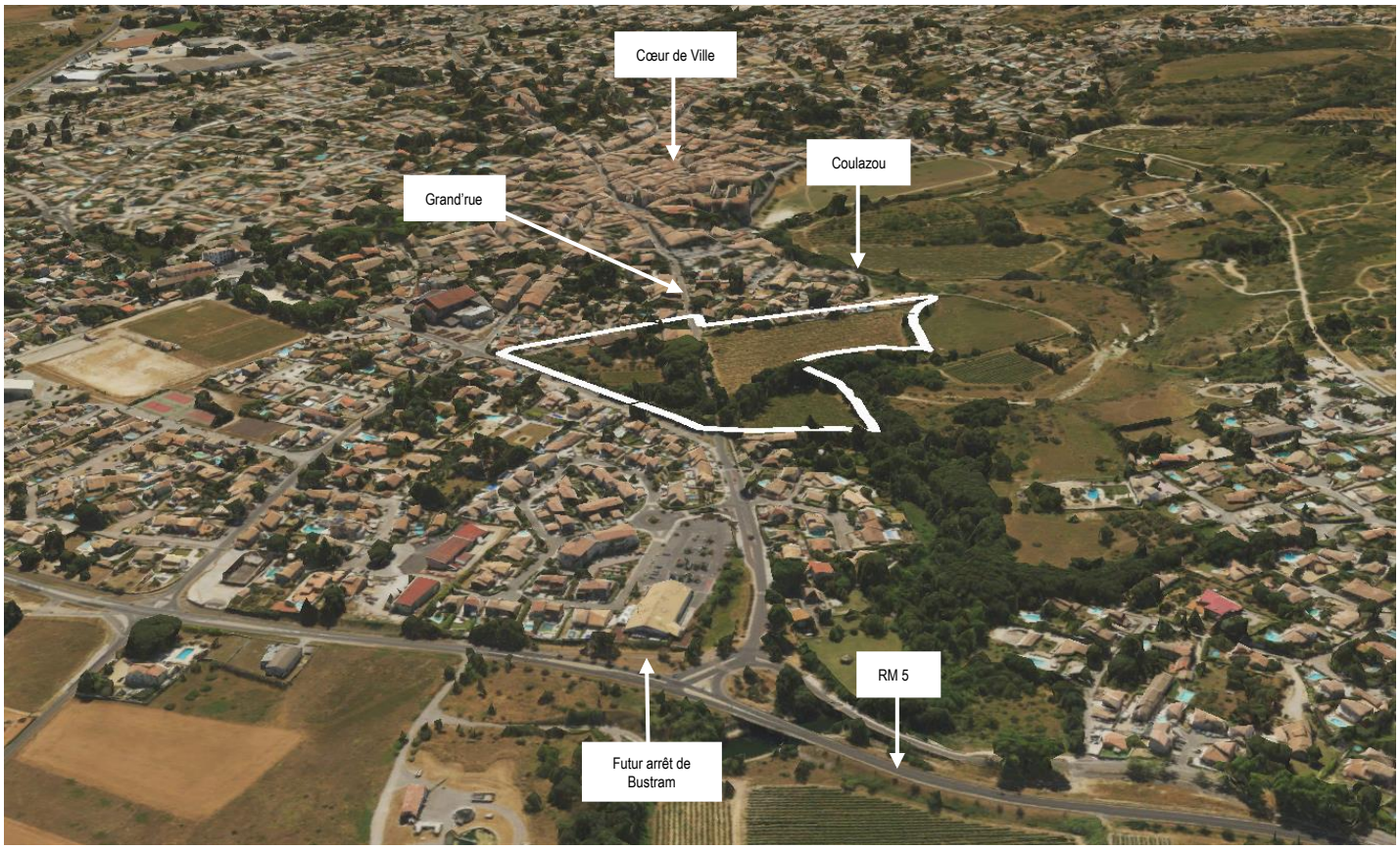
Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Clos des Pins » se situe à l'Ouest de la métropole, sur la commune de Cournonterral.

Ce site se localise entre le centre-ancien et les quartiers Est, au contact de la vallée du Coulazou qu'il surplombe. Il s'inscrit pleinement dans une séquence d'entrée de faubourgs, en articulation avec des polarités existantes : le centre-ancien avec ses équipements, ses commerces et ses espaces publics, et le centre commercial et la RM5 à l'Est.

Il est délimité par :
- la vallée inondable du Coulazou et sa ripisylve au Nord,
- le chemin de l'Amour à l'Est,
- la rue du Clos des Pins au Sud-Ouest,
- les maisons pavillonnaires riveraines du chemin de Saint-Martin au Nord-Ouest.

Traversé par la Grand'rue, le site est composé au Nord d'une terrasse surplombant la vallée du Coulazou, au Sud d'un parc en partie boisé clôturé de murs en pierres intégrant un bâti ancien remarquable.

Le site est desservi par la Grand'rue qui prolonge la route de Pignan, principale pénétrante du village depuis la RM5 qui accueillera la future ligne n°B4 de bustram desservant les communes de la plaine Ouest. Il est également desservi par deux lignes de transport en commun situées route de Pignan et chemin de l'Amour.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site du Clos des Pins visera à affirmer la Grand'rue comme entrée de village patrimoniale et apaisée. Le projet devra permettre l'intégration de l'urbanisation future dans la continuité du tissu existant tout en préservant les caractéristiques paysagères et environnementales du site. En partie nord, la création d'une nouvelle façade urbaine de « faubourgs contemporains », en retrait de la voie, permettra de préserver l'alignement de platanes et de mettre en scène la terrasse paysagère vers le Coulazou tout en préservant les vues lointaines. En partie Sud, l'esprit de l'enclos-parc sera conservé avec la préservation des principaux boisements et des murs de pierres sèches.

Le projet visera à offrir une mixité de formes urbaines (ex : habitat individuel, groupé, et collectif) structurée autour d'espaces verts et d'axes de mobilités douces. Sa programmation qui comprendra une diversité de logements libres et sociaux, permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels.

L'urbanisation du site sera conçue dans l'esprit de deux ilots apaisés, de part et d'autre de la Grand'rue dans lesquels la place de la voiture sera limitée au profit des déplacements doux et des espaces végétalisés.

Sur le plan environnemental, le projet préservera la remarquable pinède située en bordure de la Grand'rue de même que toute la lisière boisée marquant la limite Nord et Est du site. Les continuités écologiques vers la vallée du Coulazou seront préservées

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agira de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat s'appuyant à la fois sur le contexte urbain dans le prolongement de la centralité existante et sur les enjeux paysagers et environnementauxdu site. Le projet global se décomposera en deux parties distinctes :

- une partie Nord «en balcon» sur la vallée du Coulazou ;
- une partie Sud «en enclos» insérée dans le tissu urbain existant.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle est traduite par les orientations suivantes :

- la création d'une façade urbaine structurante de faubourgs en bordure Nord de la Grand'rue, avec un traitement qualitatif de l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels des franges Nord et Est du projet ; cette frange inconstructible qui intègre un cheminement piétonnier assure une transition douce entre le nouveau quartier qui marquera une nouvelle limite de l'urbanisation et la vallée du Coulazou située en contrebas ;
- une organisation générale du bâti veillant à favoriser l'étagement des constructions de manière à préserver les vues sur la vallée du Coulazou et à intégrer le projet dans son environnement existant : les bâtiments les plus hauts (R+2) se concentreront en cœur d'ilot et sur la Grand'rue, afin de dégager les franges par des hauteurs plus basses (R+1) ;
- la réhabilitation de l'ensemble patrimonial « maison de maître et parc » situé en bordure de la Grand'rue ainsi que la préservation du mur d'enceinte édifié en bordure du chemin de l'Amour et de la rue du Clos des Pins.

Dans une logique de valorisation mutuelle entre le projet et son environnement naturel proche, les orientations suivantes doivent être prises en compte :

- le traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique, les bâtiments devant s'intégrer dans un environnement patrimonial et naturel et dialoguer avec lui ;
- le maintien d'une porosité paysagère sur la frange Nord du projet (ouvertures visuelles vers les reliefs ceinturant la vallée du Coulazou) ;
- l'aménagement d'espaces verts dans les parties basses et inondables du site (Tuilerie Basse) ;
- la minéralisation limitée des sols afin que le végétal prime sur les perceptions paysagères.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet comprendra majoritairement des logements et aussi des activités de bureaux, de restauration et/ou de services prévues au sein des bâtiments réhabilités (maison de maître et sa remise). En partie basse inondable (Tuilerie Basse), l'espace est partagé, à vocation d'activités sportives et de loisirs.

À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 33 % des logements réalisés sont des logements locatifs sociaux et il est recherché une part minimale de 5% de logements en accession abordable ou BRS.

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

Les enjeux hydrauliques par ruissellement urbain seront pris en compte par l'aménagement d'espaces de rétention paysagés sur les deux parties du site. L'élaboration du plan de composition de l'aménagement du site permettra de préserver les constructions des aléas d'inondation par ruissellement urbain.

La continuité écologique associée à la ripisylve du Coulazou sera préservée, voire renforcée en limite Nord et Est du projet (Tuilerie Basse) ; la lisière boisée entre la tuilerie haute et basse sera mise en valeur ; elle se prolongera au Sud, dans la partie plus urbaine du site, avec le maintien des boisements existants (pins et platanes) situés en bordure de la Grand'rue.

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuge pour la faune en transit, de développer des îlots de fraicheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 30 % de la superficie du périmètre de l'OAP de la zone AU sera traitée en espaces perméables.

Orientations d'aménagement et de programmation

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

Le site sera desservi par le futur arrêt de la ligne de bustram, sur la RM5, à moins de 400m. Il est de plus desservi par deux lignes de bus dont l'arrêt le plus proche se situe à moins de 300 m à l'Est, sur la route de Pignan. En complément, le traitement de la Grand'rue, qui intègrera des mobilités « tous modes », permettra au projet de se connecter aux axes publics destinés aux mobilités douces.

En matière de mobilités douces, seront intégrées au projet :

- l'affirmation de la Grand'rue comme axe structurant de desserte du projet et de mobilités douces ;une contre-allée piétonne publique y sera aménagée ;
- en partie Sud, la création d'un îlot apaisé, limitant la circulation automobile à l'accès aux parkings mutualisés depuis le chemin de l'Amour ;
- un maillage de venelles piétonnes internes au projet assurera les continuités entre les parties Nord et Sud du projet ainsi que vers les quartiers voisins (avec des connexions sur les axes existants) ; à terme, des connexions seront également possibles vers les sentiers de la vallée du Coulazou.

Les besoins en stationnement sont appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun. Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces communs, il conviendra de :

- sur les voiries internes et dans les espaces communs des résidences, à dissimuler au maximum le stationnement automobile, notamment par la prégnance de la végétation ;
- pour l'habitat individuel et collectif, à rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements, permettant de limiter le nombre d'accès sur voirie et ce faisant, de renforcer la sécurisation des espaces communs.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La Grand'rue existante sera l'axe de desserte structurant du projet. La partie nord du projet développera une voie de desserte interne, desservant des parkings mutualisés. En partie sud, seuls les parkings mutualisés, localisés le long du Chemin de l'Amour, seront accessibles aux véhicules. L'objectif est d'apaiser majoritairement les cœurs d'ilots.

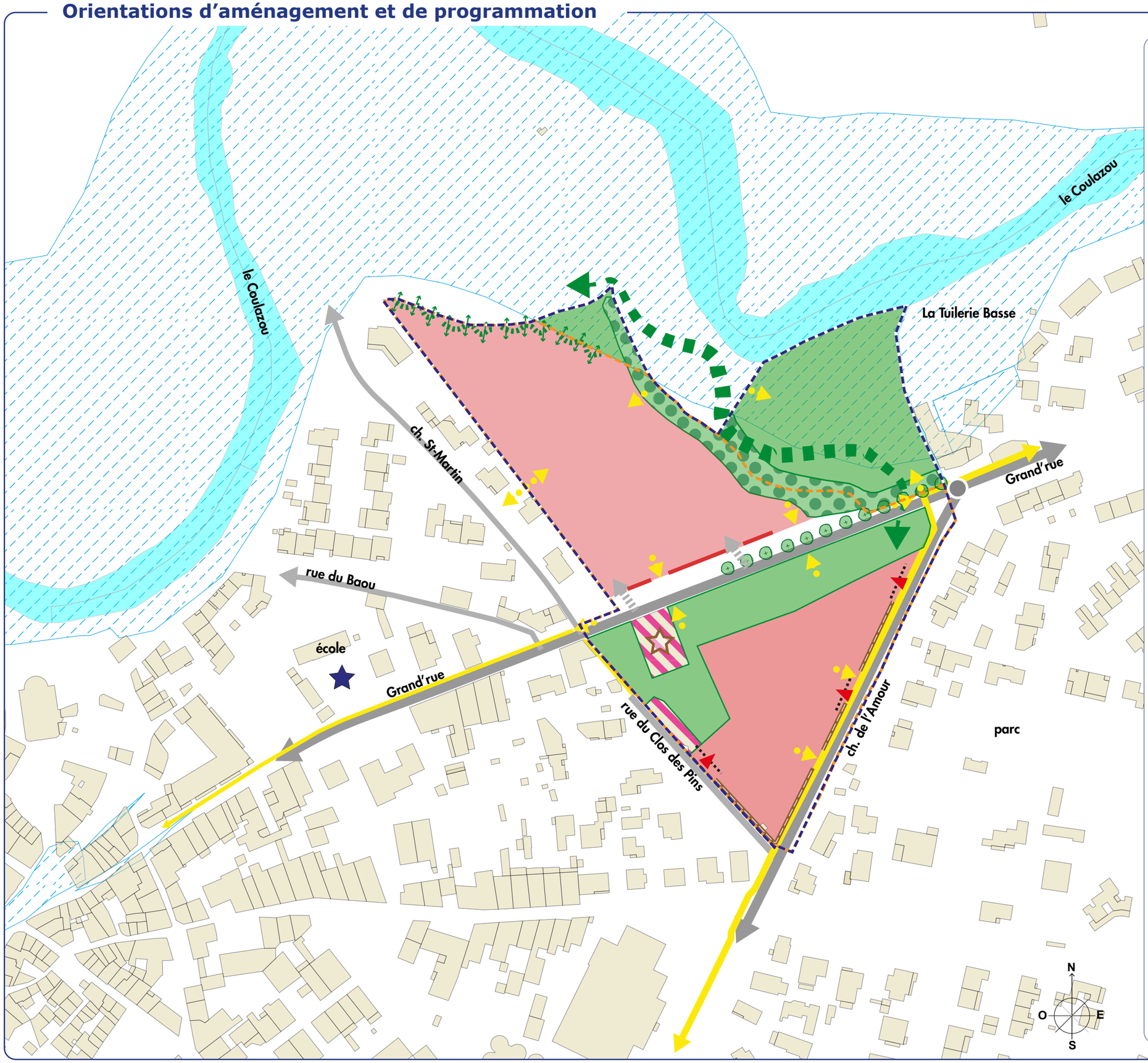
Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales, adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

Le projet développé sur le site « Clos des Pins » doit permettre d'atteindre une densité cible de 40 logements/hectare, soit la création d'environ **150 logements**.

L'aménagement du site s'échelonnera sur environs 8 années et débutera à l'horizon 2026.

Orientations d'aménagement et de programmation



Légende

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- périmètre de la zone AU
- bâti existant
- équipement existant
- zone à risque d'inondation

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

- arbres d'alignement
- espace de transition végétale
- espace vert, parc
- continuité écologique à préserver, conforter
- bâti remarquable
- mur remarquable

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

- porosité paysagère (transparence à maintenir)
- espace public à dominante végétale à créer
- façade urbaine à composer
- accès véhicules

AFFECTATION DES ESPACES ET DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- dominante résidentielle
- dominante économique

Voirie et accès

- voie structurante existante
- voie de desserte existante
- accès prévus
- carrefour structurant (*existant* / *futur*)
- P parking privé

Modes actifs

- itinéraire modes doux (*existant* / *futur*)

0 10 20 50 75 100m