

Caractérisation du site

Les sites objet de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « **Multi-sites** », se situent au nord-est de la métropole, sur la commune de Saint-Drézéry

Cette OAP comprend cinq sites :

- Le site n°1 « Font Nauquette » est situé au nord et à proximité du centre historique du village. Il est connecté au nord-est au cours d’eau « Le Bérange » qui constitue un corridor écologique de trame bleue ;
- Les sites n°2 « la Lavande », n°3 « Manely », n°4 « les Romarins » et n°5 « Lou Miradou » sont situés à l’ouest du centre du village.



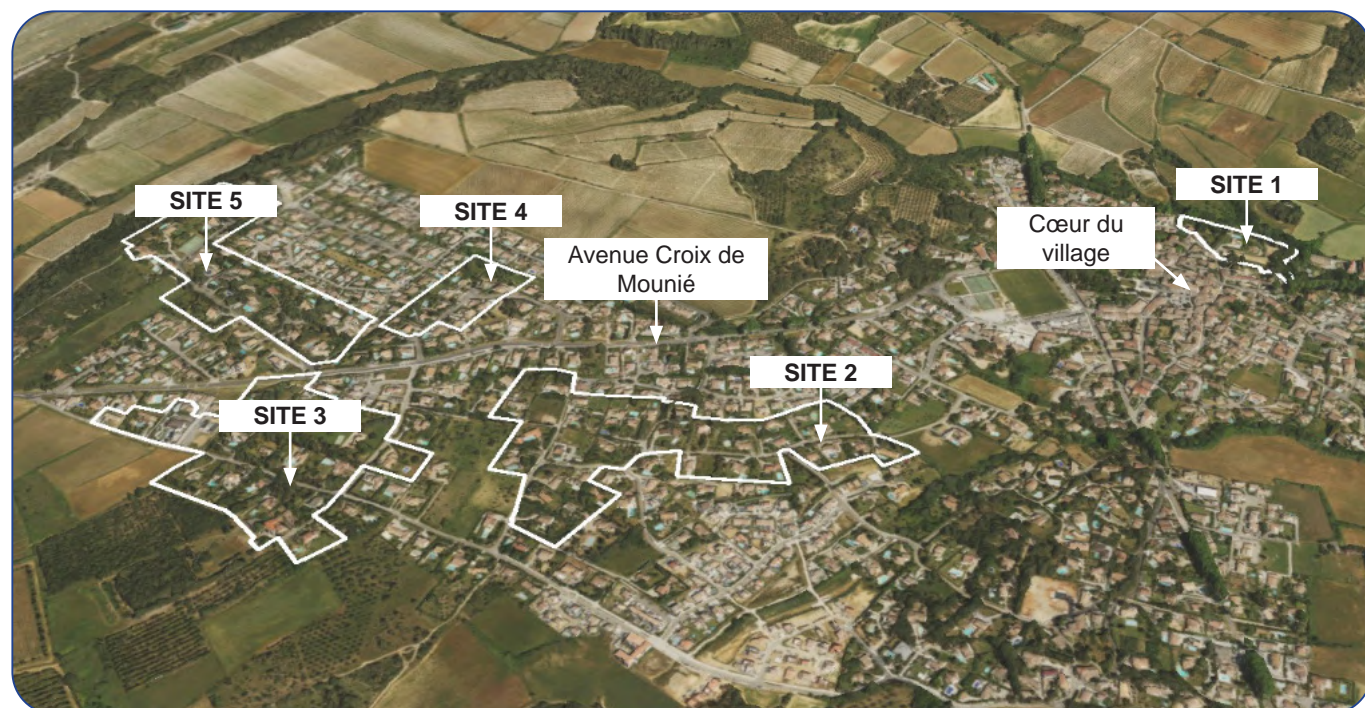
Ils s’insèrent tous dans un tissu pavillonnaire lâche composé de maisons édifiées en cœur de parcelle en RDC ou R+1. Ces sites représentent donc un gisement pour produire des logements.

Ces terrains enserrés dans le tissu pavillonnaire existant, sont desservis pour le :

- Site n°1 « Font Nauquette », par la rue des Prés du Puits ;
- Site n°2 « la Lavande », essentiellement par le chemin de la Lavande et dans une moindre mesure par la rue des Pouzades et des impasses (des Pouzades, des Amandiers, des Passereaux et des Peupliers) ;
- Site n°3 « Manely », par le chemin des Grives et le chemin de Manely ;
- Site n°4 « les Romarins », par la rue des Romarins ;
- Site n°5 « Lou Miradou », essentiellement par la rue Lou Miradou et dans une moindre mesure par la rue du Devois.

La particularité de ces sites réside dans le fait qu’ils ne sont actuellement pas desservis par le réseaux d’assainissement collectif des eaux usées et que les accès aux parcelles sont parfois contraints.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre villageois de Saint-Drézéry, et passent en moyenne à environ 600 mètres des sites (arrêts de bus « route de Teyran », « Stade », « Grives », « les Lilas » et « les Romarins »).



Objectifs d'aménagement visés

L'urbanisation de ces secteurs pourra se faire lorsque les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées seront réalisés et mis en service. S'insérant au sein d'un tissu pavillonnaire existant, l'aménagement de ces cinq sites doit veiller à une insertion urbaine qualitative et à la préservation de la qualité du cadre de vie.

Dans cette logique, il s'agit d'encadrer la densification de ces sites, par des formes urbaines adaptées qui limiteront la hauteur des constructions.

L'aménagement de ces sites :

- Structurera les lisières agro-naturelles entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (pour les sites n°1, n°3 et n°5) ;
- Favorisera une imperméabilisation limitée et la végétalisation des espaces perméables, permettant :
 - D'insérer au mieux les nouvelles constructions entre le tissu pavillonnaire existant et la zone agro-naturelle (pour les sites n°1, n°3 et n°5) et au sein de secteurs à caractère végétal ;
 - De préserver le réseau végétal du village ;
 - De proposer des îlots de fraîcheur ;
 - De favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques avec le corridor écologique de trame bleue (pour le site n°1) ;
 - D'infiltrer les pluies courantes.

Les constructions devront être connectées aux infrastructures publiques de mobilité existantes et futures, qui offrent des liaisons avec le centre du village, le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximités.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

L'urbanisation de ces cinq sites permettra de produire des logements au sein du tissu urbain existant, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées. Ces secteurs ont des logiques de desserte et de programmation différentes.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration urbaine qualitative des constructions dans les quartiers existants s'appuiera sur :

- Une configuration favorisant l'intégration urbaine :
 - Les sites n°2, n°3, n°4 et n°5, accueilleront des logements individuels ou groupés (maisons individuelles accolées, mitoyennes ou en bande) en RDC et/ou R+1. Les logements intermédiaires (logements superposés avec accès individuels privatifs) et/ou collectifs pourront être réalisés uniquement s'il s'agit de logements locatifs sociaux ou de logements en accession abordable ;
 - Le site 1, est concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), en vue de la réalisation d'études urbaines qui permettront de préciser, dans un second temps, les prescriptions et notamment les formes urbaines attendues.
- Un traitement qualitatif des interfaces :
 - Les interfaces entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes : il s'agira de concevoir ces espaces comme une transition naturelle en implantant les nouveaux bâtis en retrait des constructions existantes. Ces retraits seront végétalisés et plantés et permettront de constituer une bande tampon entre les constructions voisines existantes et les nouveaux logements.
 - Les interfaces avec les espaces agro-naturels : les constructions seront édifiées avec un recul vis-à-vis de l'espace agro-naturels. Ce recul devra être végétalisé.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur sera à dominante d'habitat. Il pourra également accueillir des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordable.

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

Certains arbres identifiés au document graphique et reportés dans le schéma de cette OAP sont protégés et devront donc être conservés.

Les bandes tampons végétalisés et plantées entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes, constitueront des continuités écologiques :

- Pour le site n°1 : avec le cours d'eau « Font Nauquette », corridor écologique de trame bleue ;
- Pour les sites n°2, n°3, n°4 et n°5 : au sein du site.

En sus, afin de faciliter les continuités écologiques au sein du site, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbain et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, des espaces perméables seront maintenus. Ce principe se concrétisera notamment par la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

Ces espaces perméables concourent à l'infiltration des pluies courantes, participant à la réduction de l'exposition aux risques, à l'alimentation des nappes d'eau souterraines et à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques.

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

Les accès des nouvelles parcelles et des nouvelles opérations se connecteront aux voiries publiques existantes, pour que les nouveaux usagers puissent bénéficier des futurs aménagements sur ces voies. Cela permettra d'optimiser les connexions avec le centre du village, les transports en commun, les équipements et services de proximité.

Le site n°1 est concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), en vue de la réalisation d'études urbaines qui permettront de préciser, dans un second temps, les prescriptions et notamment les connexions douces avec l'espace public.

Le cas échéant, les voies de desserte internes intégreront des cheminements piétonniers sur chaussée

Orientations d'aménagement et de programmation

et/ou sur des emprises dédiées pour encourager les mobilités douces.

Concernant les besoins de stationnement des automobiles, il conviendra :

- d'implanter le stationnement sur l'emprise des futurs parcelles privatives (lots ou macro-lots), afin de diminuer la présence physique des voitures sur l'espace public ; ou de rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiates des logements ;
- de planter les éventuelles surfaces de stationnement extérieur (sur les espaces communs) ;
- de perméabiliser l'ensemble des places de stationnement.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les futures constructions se connecteront aux voiries publiques existantes.

Le site n°1 est concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), en vue de la réalisation d'études urbaines qui permettront de préciser, dans un second temps, les prescriptions et notamment les connexions viaires avec l'espace public.

Les constructions futures devront être 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. **Par conséquent, elles ne pourront être envisagées que lorsque les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées seront réalisés et mis en service sur le site dans lequel elles seront réalisées.**

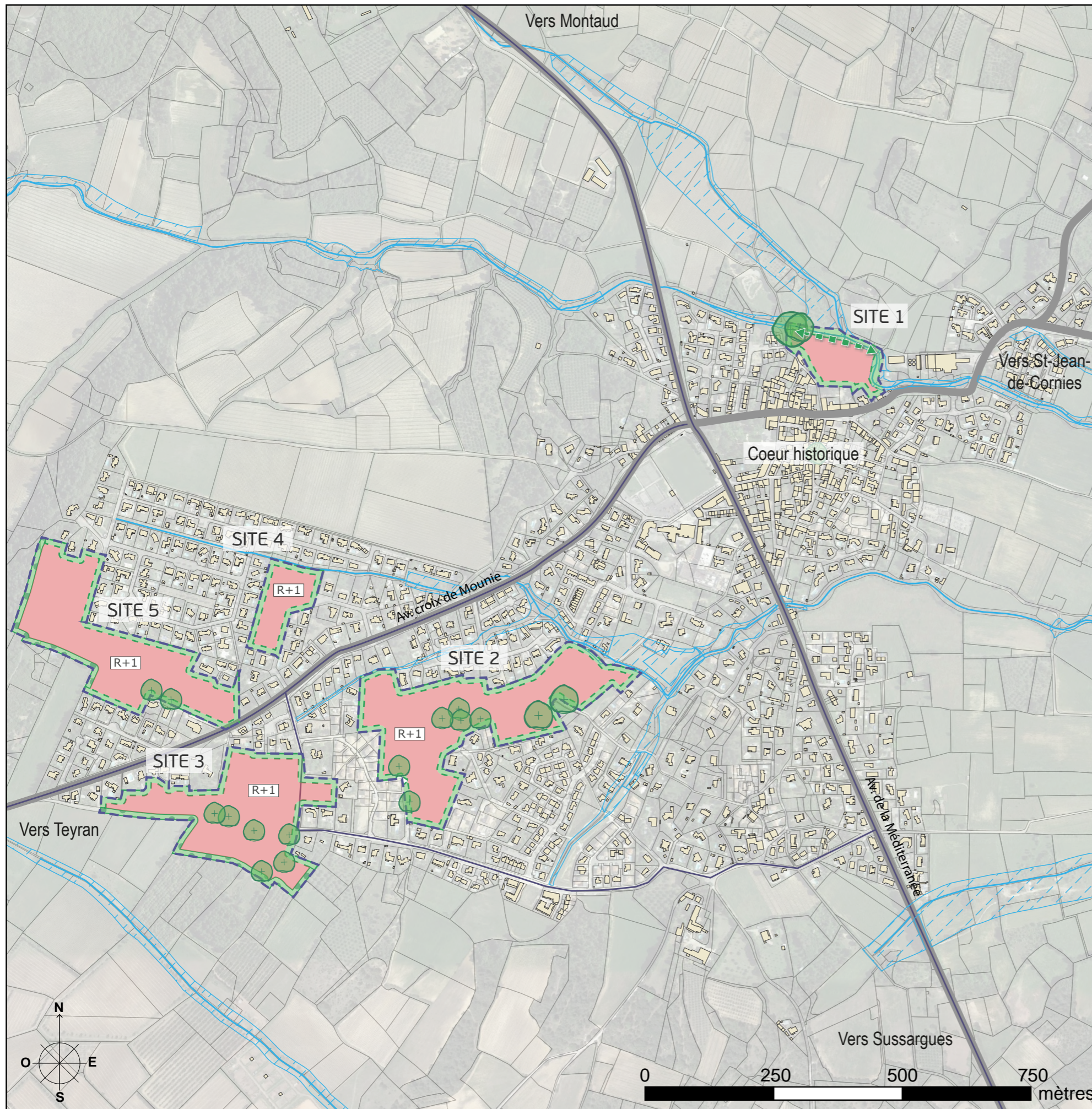
Programmation et phasage opérationnel

Ces sites seront à dominante résidentielle. Au vu de la configuration des lieux et du règlement associé à l'OAP :

- Le site n°1 est concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), en vue de la réalisation d'études urbaines qui permettront de préciser, dans un second temps, les prescriptions et notamment le gisement de logements potentiels ;
- Le site n°2 : accueillera environ 20 logements ;
- Le site n°3 : accueillera environ 25 logements ;
- Le site n°4 : accueillera environ 8 logements ;
- Le site n°5 : accueillera environ 25 logements.

Conformément au schéma d'assainissement des eaux usées, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui précise les échéances prévisionnelles de réalisation des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées :

- L'urbanisation du site 1 : débutera entre 2028 et 2035 et lorsque que le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sera levé ;
- L'urbanisation du site 2 : débutera entre 2023 et 2028 ;
- L'urbanisation du site 3 : débutera entre 2028 et 2035 ;
- L'urbanisation du site 4 : débutera entre 2028 et 2035 ;
- L'urbanisation du site 5 : débutera entre 2028 et 2035.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- réseau hydrographique
- zone de risque d'inondation

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- espace de transition végétale (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)
- arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- aménagement paysager à dominante végétale : parc, coeur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassins de rétention, etc.
- continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

- dominante résidentielle

Objectif programmatique quantitatif

- hauteur bâtie maximale

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- voie structurante
- existant
- futur

Transports en commun

- ligne de bus
- existant
- futur