3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 OAP sectorielles

3.1.2 OAP Coeur de Pays

3.1.2.a OAP des villes du Cœur de Pays

3.1.2.a.8 Mazères-Lezons



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019

Dernières évolutions : Modifications n°3 et n°4, le 19 décembre 2024

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné afin de garantir un développement cohérent des quartiers à enjeux de la commune. L'ensemble des OAP s'appuie sur le guide transversal 3.1.1 pour favoriser un urbanisme de qualité.

Le développement des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sera organisé dans le temps. En effet, les zones situées les plus près du centre-bourg ou du centre-ville de chaque commune seront urbanisées de manière prioritaire.

En compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), le développement de cette offre abordable s'inscrira dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres-villes, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services.
Le bilan du PLH permettra d'actualiser et d'ajuster les zones à développer et de définir de nouvelles priorités.

De plus, le développement de ces zones dépendra des capacités de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement et s'inscrira dans le calendrier de mise en œuvre programmée des systèmes d'assainissement validé dans le schéma d'assainissement de la CAPBP.

SOMMAIRE

IDENTIFICATION DES SITES À ENJEUX COMMUNAUX 4

SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE PAYS 2030 5

OAP SECTORIELLES 6

Mazères - Fondères **6**
Mazères - Le Château **10**
Mazères - Rue Pasteur/Sully **14**
Mazères - Secteur Mairie **18**
Mazères - Rue du Gave **22**

IDENTIFICATION DES SITES À ENJEUX COMMUNAUX

L'identification des sites à enjeux communaux est basée sur l'analyse fine des documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Une carte de recollement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées dans les documents communaux a ainsi été le premier support d'identification de ces sites. Cette carte a été par la suite complétée dans un premier temps par les entretiens communaux en mairies, qui ont permis d'identifier d'autres sites prioritaires à l'échelle des communes, puis par les ateliers thématiques, durant lesquels ces sites ont été questionnés en fonction des différents thèmes abordés.

Ces sites ont été retenus car ils représentent pour l'agglomération un potentiel de développement et/ou de renouvellement urbain important majeur. Ils sont fléchés par les communes comme sites prioritaires d'intensification urbaine au sein du TUC, et feront, pour les plus pertinents d'entre eux, l'objet d'OAP sectorielles au sein du PLUi en cours d'élaboration.

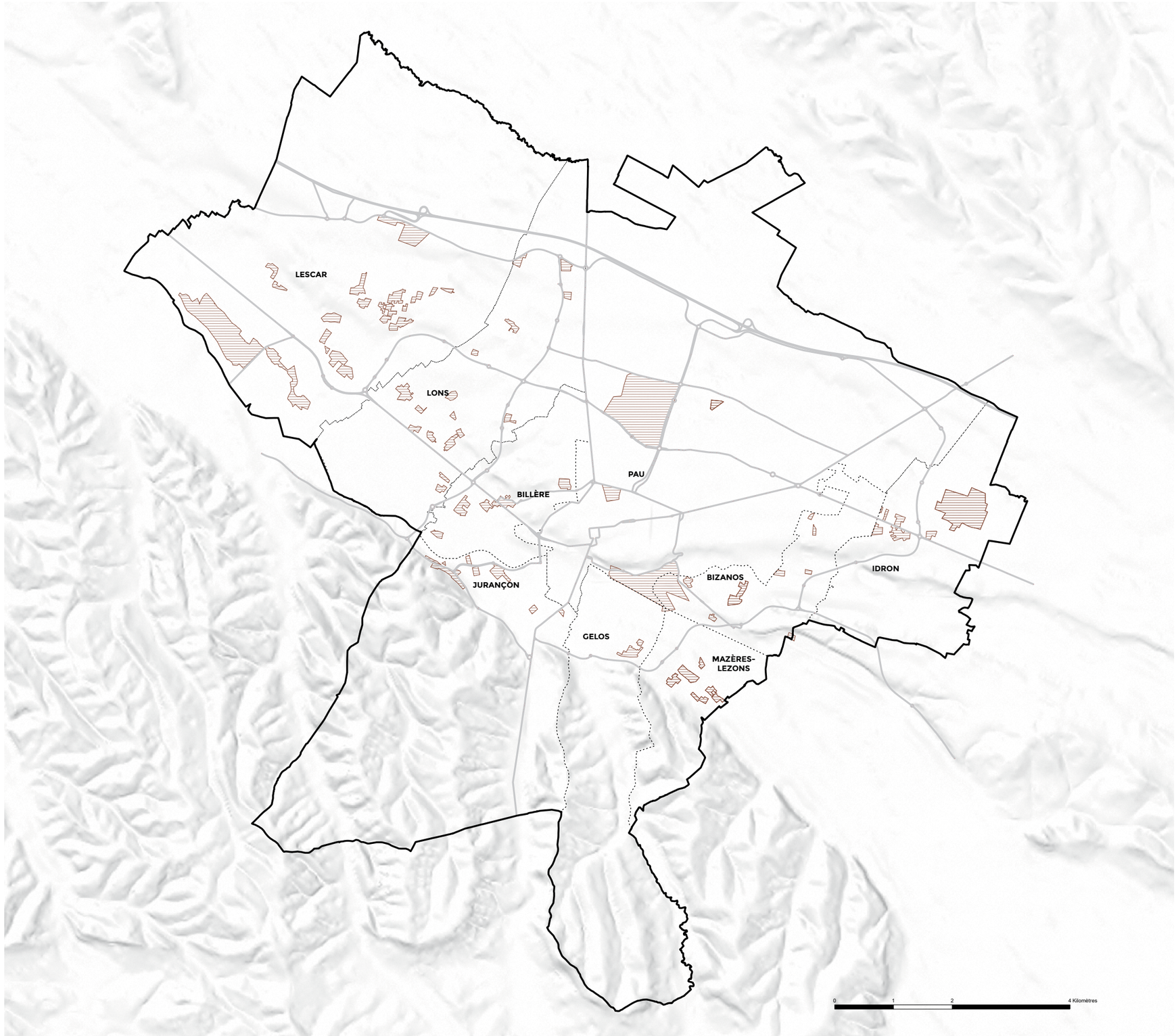
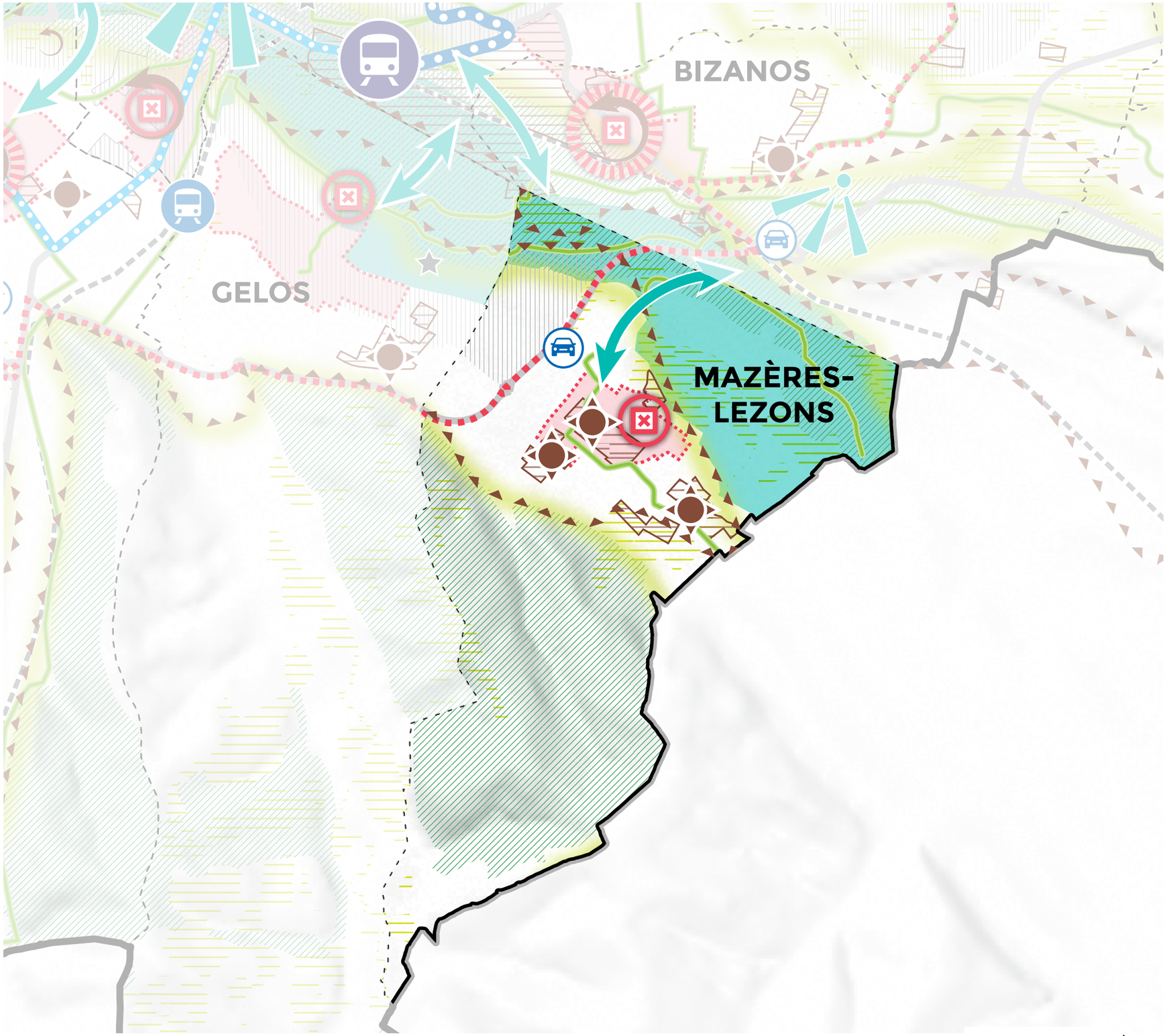


SCHÉMA DE SECTEUR CŒUR DE PAYS 2030

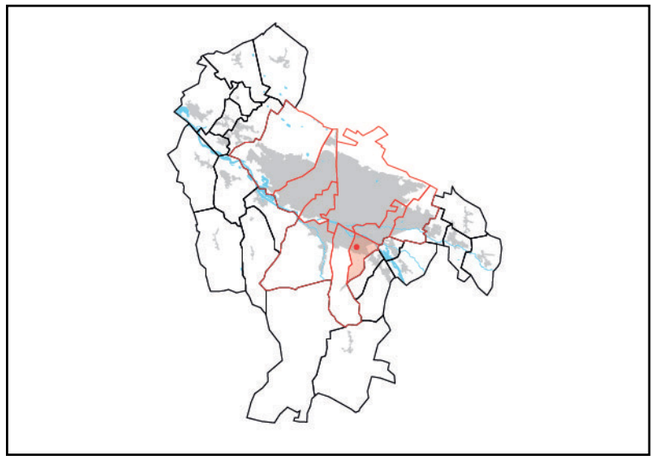
La commune de Mazères-Lezons a mené une étude sur son centre-ville et défini, dans la dernière mouture des OAP communales, deux sites d'extension de son centre ancien avec un projet d'intensification urbaine. Un site a par ailleurs été fléché au nord de la mairie afin de proposer une nouvelle offre de stationnement.

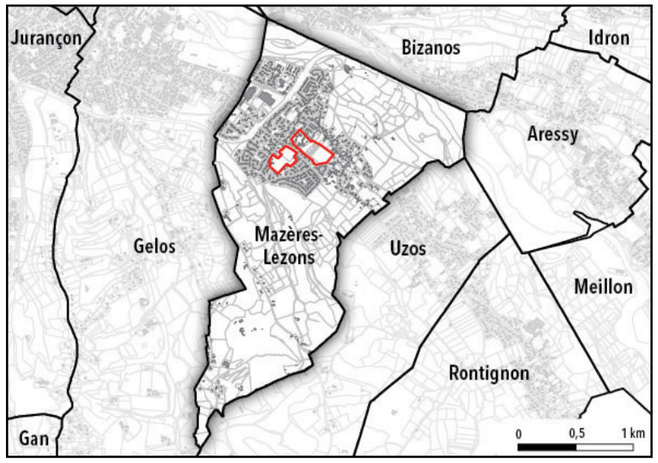
Deux sites étaient par ailleurs identifiés au sein de ce document comme secteurs d'intensification urbaine prioritaire, autour du château de Mazères et des rues Sully et Pasteur. Ces sites resteront identifiés comme tels au sein du futur PLUi, et font ainsi l'objet d'OAP sectorielles.

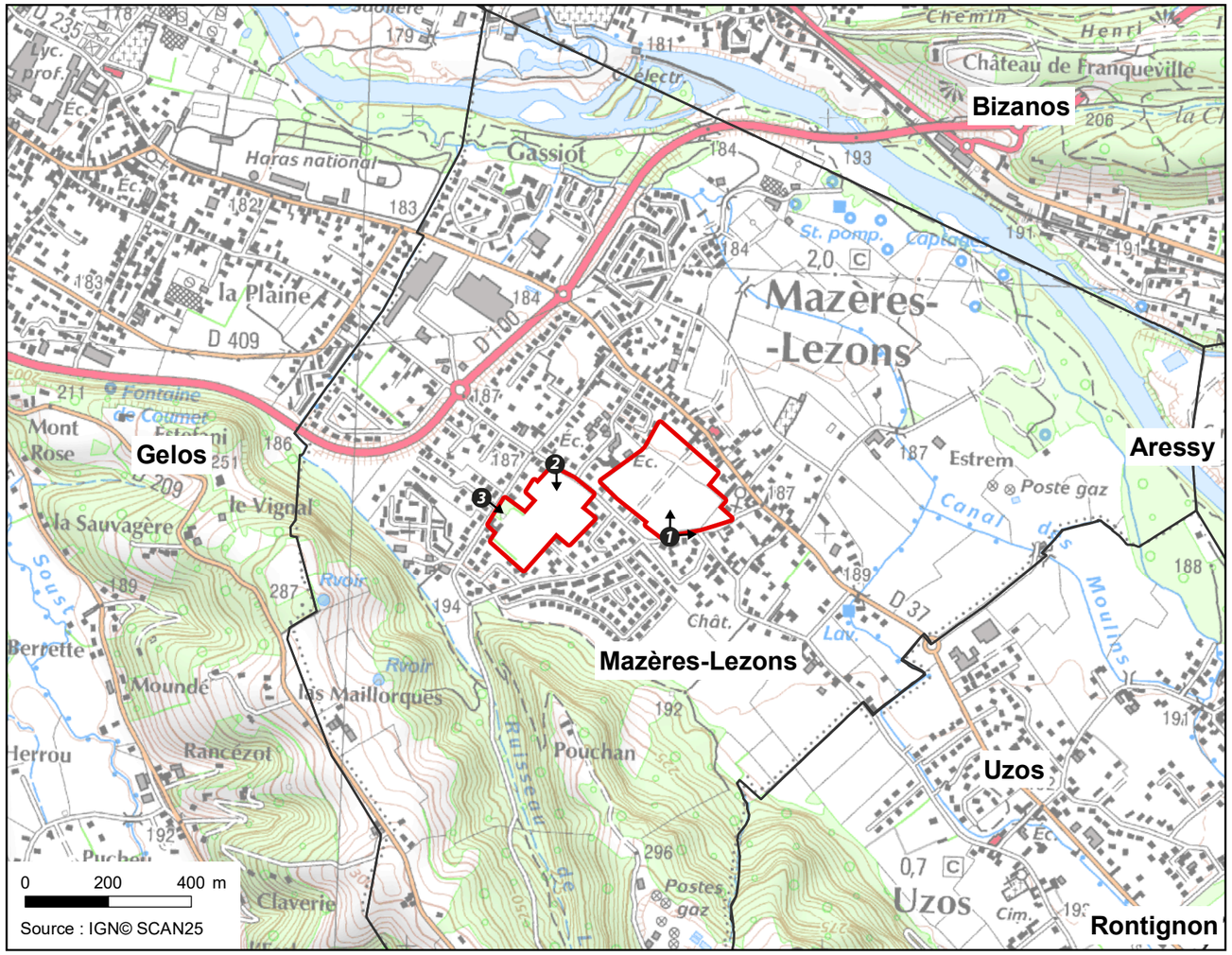
Une porte d'entrée vers le Parc Naturel Urbain reste à identifier plus clairement sur cette commune déjà fortement tournée vers le Gave de Pau.



MAZÈRES - FONDÈRES



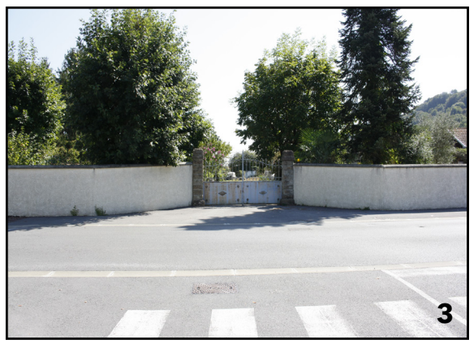




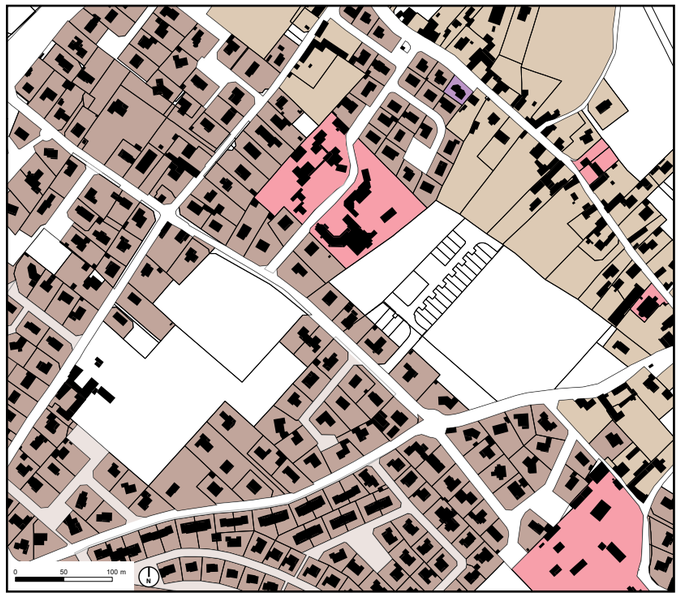








MAZÈRES - FONDÈRES



TYPO-MORPHOLOGIE

DEUX SECTEURS STRUCTURANT UNE FUTURE CENTRALITÉ

Ces deux secteurs se situent au sud-ouest de l'avenue du Général de Gaulle marquant l'axe traditionnel «mairie-église» de Mazères-Lezons. Ils bordent le pôle d'équipement public de la rue Jules Ferry. Le sud de l'avenue du Général de Gaulle est marqué par la construction de logements pavillonnaires tandis que l'avenue elle-même est définie par des constructions typiques d'un tissu traditionnel (aligné sur la rue, parfois mitoyen, grandes parcelles avec jardins en arrière-cour).

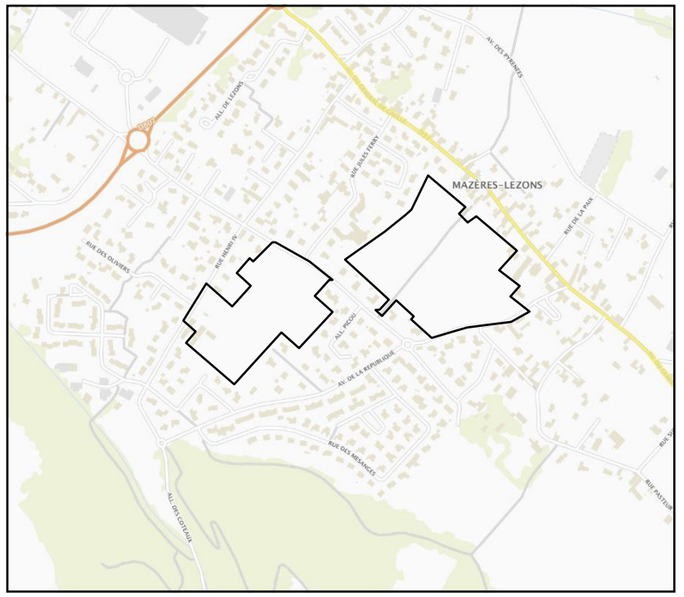
- Habitat individuel tissu ancien
- Habitat individuel type lotissement
- Equipement
- Activité



PAYSAGES

DEUX SECTEURS ENTRE LE GAVE ET LES COTEAUX

Les deux sites d'OAP permettent une lecture de la topographie à une grande échelle. Ils se situent en effet au pied des coteaux et à proximité du Gave de Pau. Leur dimension ouvre aujourd'hui des perspectives diverses sur le grand paysage de la vallée du Gave. Au nord, est visible l'église de Mazeres-Lezons ainsi que le château de Franqueville. Au sud, on peut apprécier les coteaux annonçant les reliefs abruptes des Pyrénées.



DESSERTE

DEUX SECTEURS AUX BORDS D'UN FUTUR AXE MAJEUR

Les deux secteurs d'OAP bordent l'avenue de la République ainsi que la rue Louis Barthou. Cette dernière tend à devenir un axe majeur complémentaire et parallèle à l'avenue Charles de Gaulle. Elle doit pouvoir faciliter l'accès à la rocade et son pôle commercial. Une ligne de bus ainsi qu'une piste cyclable viendront asseoir cette ambition. L'avenue de la République profite aujourd'hui d'un aménagement de qualité promouvant les déplacements doux.

MAZÈRES - FONDÈRES

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires, à proximité de l'avenue Charles de Gaulle et de la rocade paloise. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ces sites. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Le site A présente cependant un caractère stratégique à l'échelle de la commune et du développement de sa centralité, avec la création d'un espace public structurant.

Insertion architecturale et urbaine

L'aspect extérieur du bâti devra favoriser le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l'homogénéité.

La volonté de créer une nouvelle centralité doit inciter une densité souhaitable de 15 logements à l'hectare. Cette densité devra être plus élevée au regard de la nouvelle place publique (privilégier des logements collectifs afin de garantir un front bâti uni). Le gabarit R+2+combles sera cependant le plus imposant autorisé, afin de favoriser l'insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements (en accession sociale ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

L'offre de logement dans le secteur B devra laisser une grande place aux logements intermédiaires (maisons en bande/ immeubles où chaque logement bénéficie d'une entrée individuelle).

Le secteur A pourra accueillir des commerces et services de proximité. La parcelle AI 157 dans le secteur B pourra accueillir de l'habitat et/ou une résidence sénior.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les deux sites d'OAP doivent donner lieu à une mise en valeur fine et sensible d'un paysage exceptionnel. Elle pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement. Ces aménagements doivent permettre de ménager des espaces où il est possible à tous d'apprécier le paysage lointain (perspectives) ; ainsi que de développer localement des activités en lien avec des espaces naturels (lieu de sociabilité, cheminements piétons, vie animale, etc...).

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement

Accès et desserte

Au sein du secteur A, une voirie structurante de desserte devra être aménagée afin de relier la rue Jules Ferry et la rue Henri IV. L'intersection routière de cet axe avec la rue Jules Ferry devra faire l'objet d'une attention particulière de traitement de la voirie afin d'articuler avec soin l'espace public projeté à un axe fortement emprunté.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

La réalisation de cheminements doux, internes aux zones résidentielles planifiées, devra être obligatoirement prévue. Ces cheminements devront proposer des connexions avec le maillage existant du reste de la ville. Ces cheminements sont d'autant plus important pour connecter le secteur B: au sud-ouest vers la nouvelle place publique et au nord vers l'axe mairie-église.

MAZÈRES – FONDÈRES

Programmation : logement et espace public

Superficie : 6,0 ha

Densité souhaitable :
15 logements/ha minimum

Objectif programmatique : 90 logements

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie secondaire à aménager
- Accès depuis voirie existante
- Voie cyclable à aménager
- Cheminement piéton à prévoir
- Infrastructure à intégrer
- Cheminement à privilégier vers le centre-ville

Mixité fonctionnelle et sociale

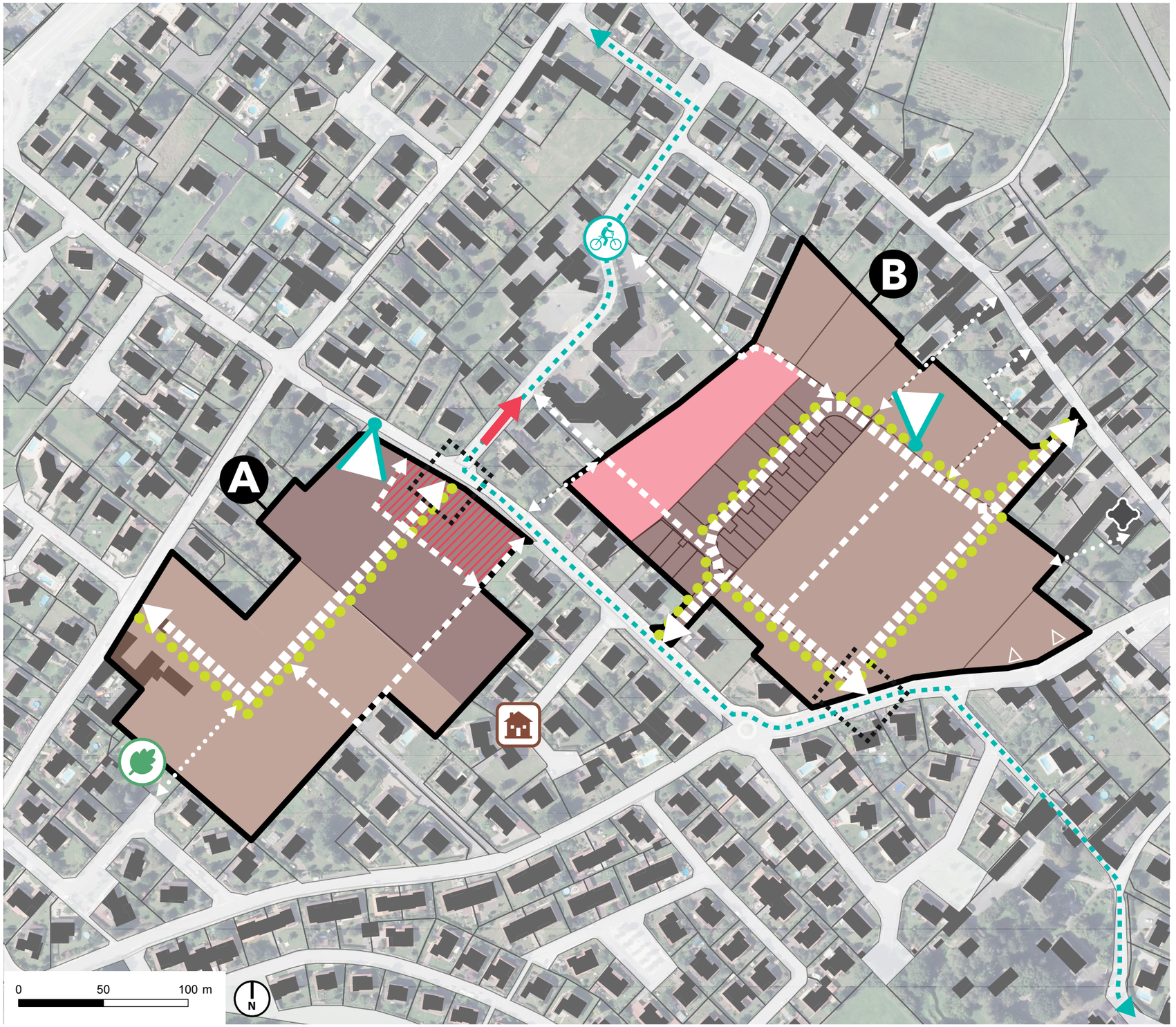
- Secteur à vocation première d'habitat très dense
- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur d'équipement public
- Principe d'espace public à positionner

Insertion architecturale et urbaine

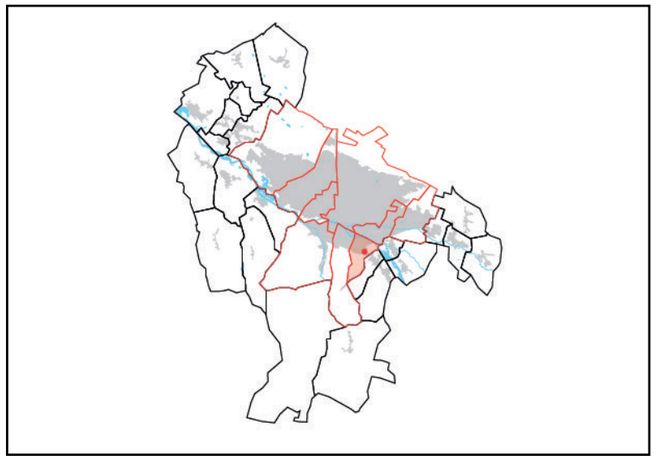
- Alignement d'arbres à créer
- Vues à préserver/créer
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Repère visuel / élément patrimonial

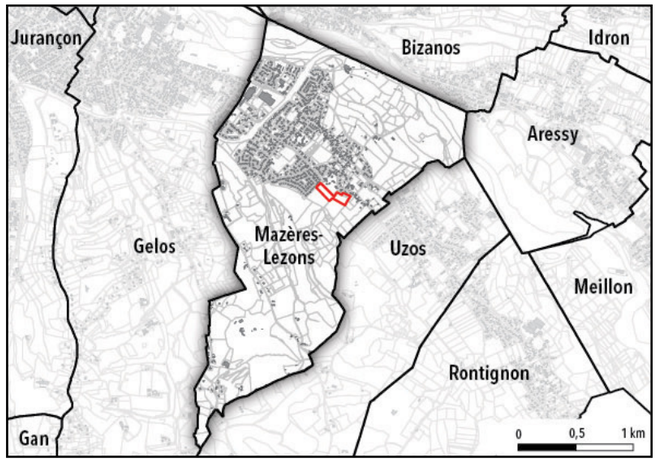
Qualité environnementale et prévention des risques

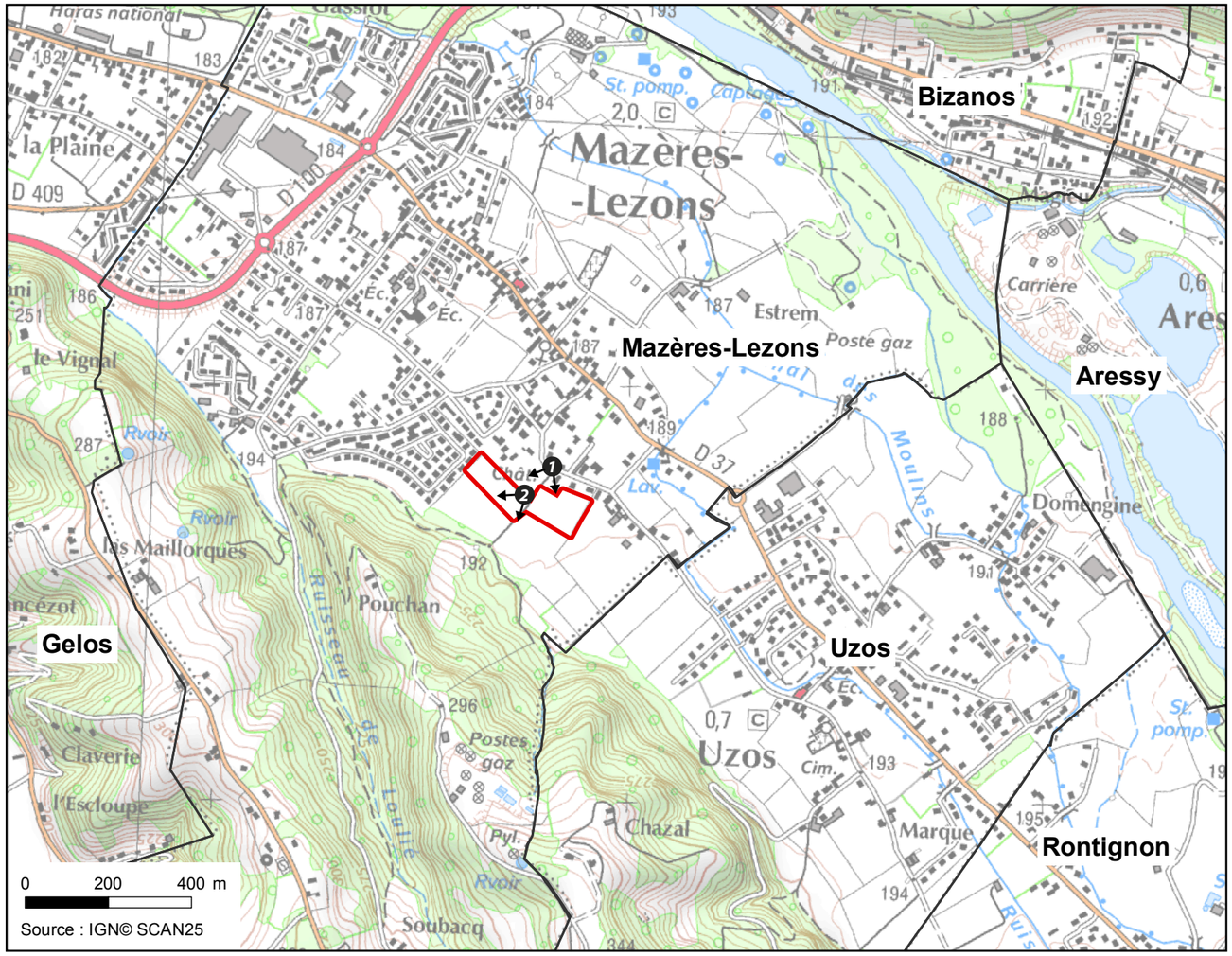
- Principe d'espace vert à positionner



MAZÈRES - LE CHÂTEAU







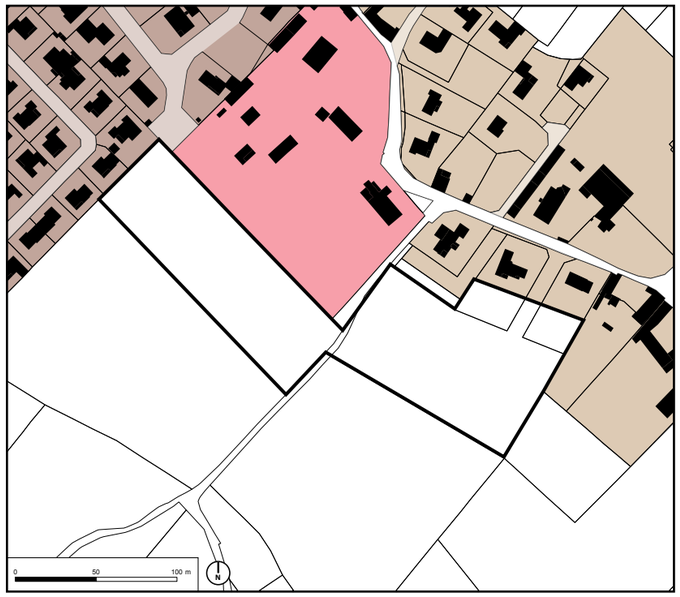








MAZÈRES - LE CHÂTEAU



TYPO-MORPHOLOGIE

DEUX SECTEURS NON-BÂTIS EN EXTENSION

Ces secteurs se situent en extension de l'enveloppe bâtie existante de Mazères-Lezons. Le château, où se situe aujourd'hui un Centre Médioco Psychologique (CMP), est adjacent au secteur 1. La composition bâtie diffère fortement entre l'organisation en lotissement (lots identique, composition rationnelle) à l'ouest et disposition traditionnelle (hétérogène, typologie bâtie variée) à l'est.

Habitat individuel isolé

Equipement

Habitat individuel type lotissement



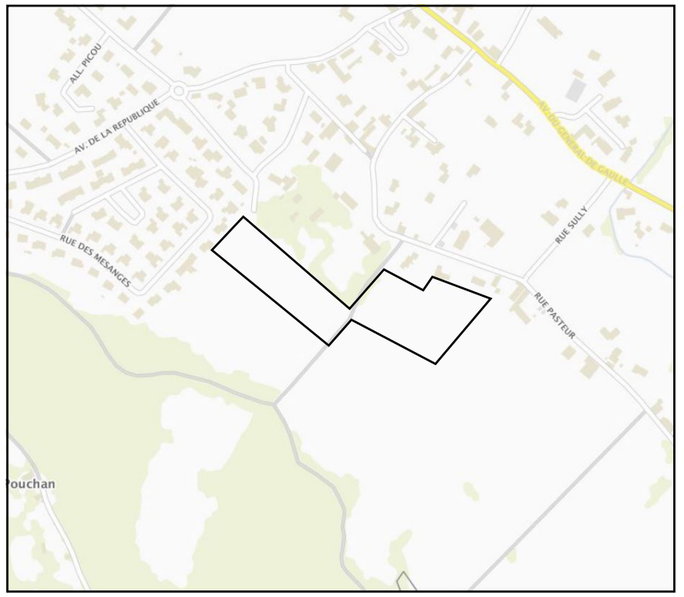
PAYSAGES

DEUX SECTEURS AU PIED DU COTEAU DE MAZÈRES-LEZONS

Ces deux secteurs profitent du coteau de manière privilégiée par rapport aux autres secteurs de la ville. En effet, en plus de disposer d'une vue directe sur sa végétation et sa topographie, un chemin piéton le rend directement accessible.

La présence du parc du Château, en plus des coteaux, ajoute à la dimension paysagère arbustive du site.

Les deux sites sur leurs parties sud et est font face à de vastes prairies.



DESSERTE

DEUX SECTEURS DIFFICILEMENT ACCESSIBLE

Ces deux secteurs sont aujourd'hui difficilement accessibles. Ils bénéficient seulement d'un accès via la rue Pasteur. Cet accès non viabilisé pour les modes de déplacements motorisés reste à aménager.

MAZÈRES - LE CHÂTEAU

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires, à proximité du château. Une temporalité de mise en oeuvre des opérations est ici souhaitable. Ainsi, le site 1, ayant vocation a accueillir un programme spécifique pour personnes âgées, devra être aménagé dans le cadre d'une première phase. La seconde phase, sur le site 2, est conditionnée à l'urbanisation de la première.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'orientation vers le sud du bâti sera à privilégier. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de la façade nord.

Pour les deux opération, l'implantation du bâti devra permettre de qualifier les vues sur le paysage.

Les tissus pavillonnaires peu denses ne sont pas souhaitables dans le cadre de cette opération d'urbanisation en extension du tissu urbain existant. L'habitat de type intermédiaire et/ou petit collectif sera à privilégier.

Dans le cadre de la deuxième phase, l'implantation de bâtis R+1 à R+2 autour de cours ouvertes sur la voirie serait souhaitable.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP propose une programmation mixte d'habitat et de programme spécifique aux personnes âgées.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet d'aménagement se situe sur des parcelles adjacentes au parc du Château. Des connexions piétonnes vers cet espace vert public sont à prévoir.

L'aménagement paysager devra être une priorité dans le cadre de cette opération. La préservation des éléments paysagers remarquables, des vues sur les coteaux et le parc, et de la biodiversité est essentielle.

Dans ce cadre, l'imperméabilisation des sols sera limitée.

Accessibilité, réseaux et stationnement

La desserte des deux opérations se fera en sens unique par le chemin communal «de la côte».

La sortie de l'opération 1 se fera par le lotissement «Le clos Corisande».

La sortie de la phase 2 se fera par une voie donnant sur la rue Pasteur.

Ces voiries en sens unique desserviront les sites sans donner à la voiture une place trop imposante au sein des aménagements. L'emprise de l'espace public programmé est cependant suffisamment conséquent pour accueillir et sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes le long des axes de desserte et vers le centre-ville de Mazères.

Pour la phase 1, le stationnement sera à privilégier au nord, le long de la voie de desserte à créer.

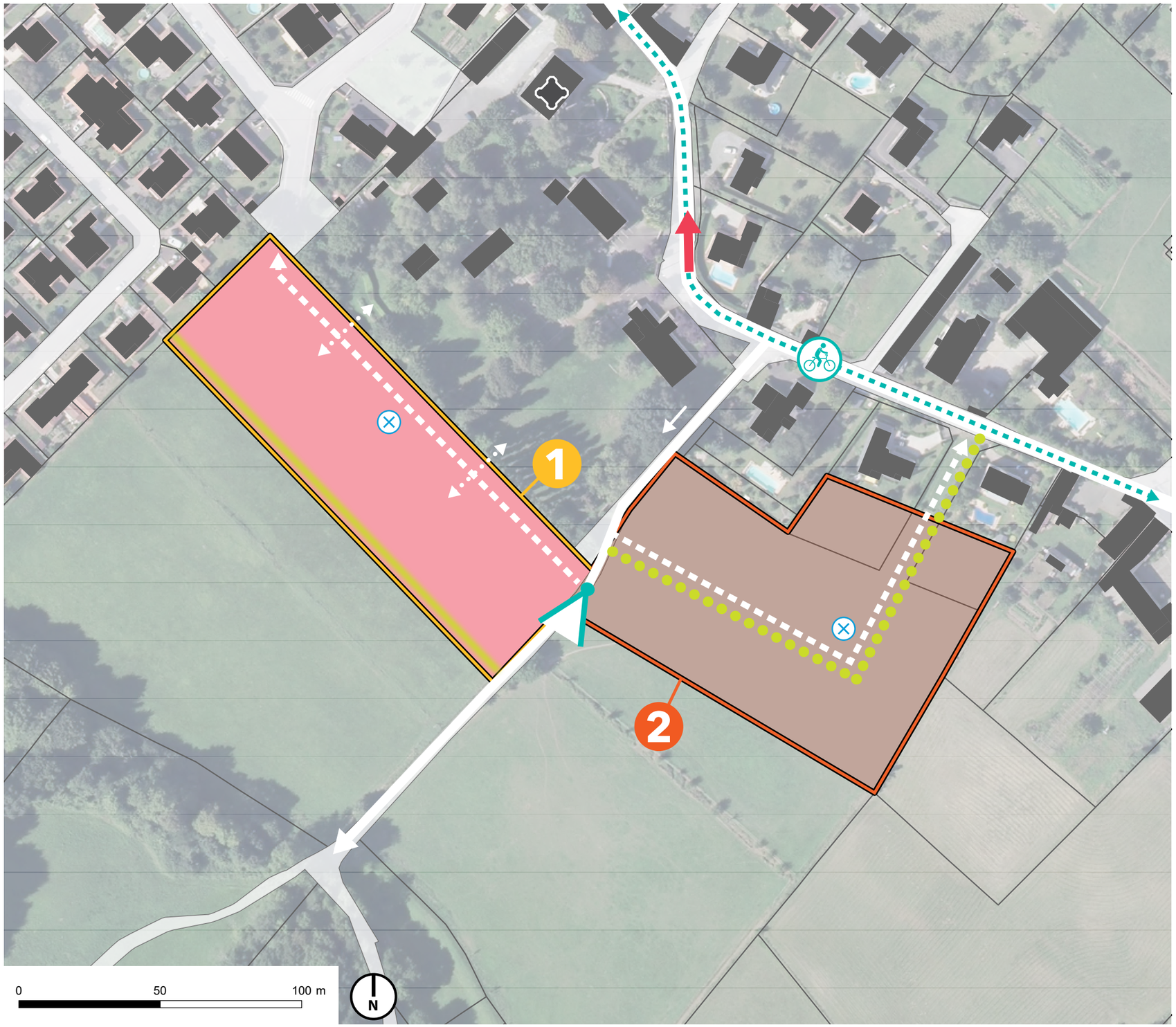
MAZÈRES - LE CHÂTEAU

Programmation : logement

Superficie : 1,8 ha

Densité souhaitable :
15 logements/ha minimum

Objectif programmatique : 45 logements



Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- 1 2 Phasage

Accès et desserte

- Voie principale existante
- Voie secondaire à aménager
- Voie cyclable à aménager
- Cheminement piéton à prévoir
- Cheminement à privilégier vers le centre-ville

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat dense

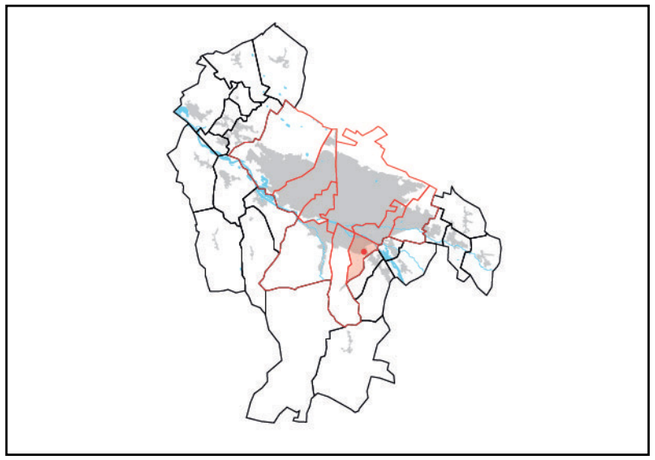
Insertion architecturale et urbaine

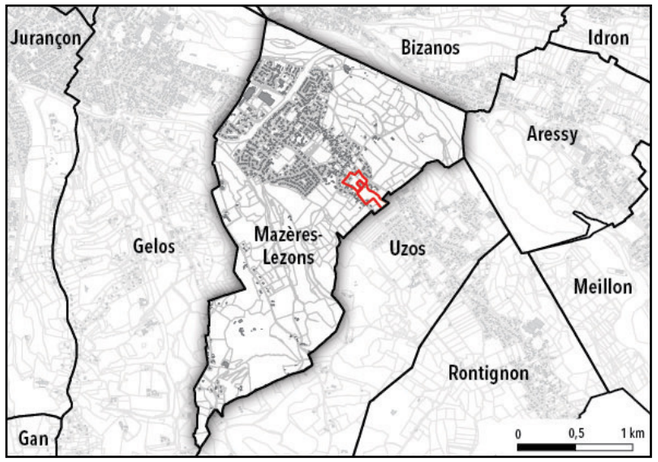
- Alignement d'arbres à créer
- Vues à préserver/créer
- Traitement des franges paysagères
- Repère visuel / élément patrimonial

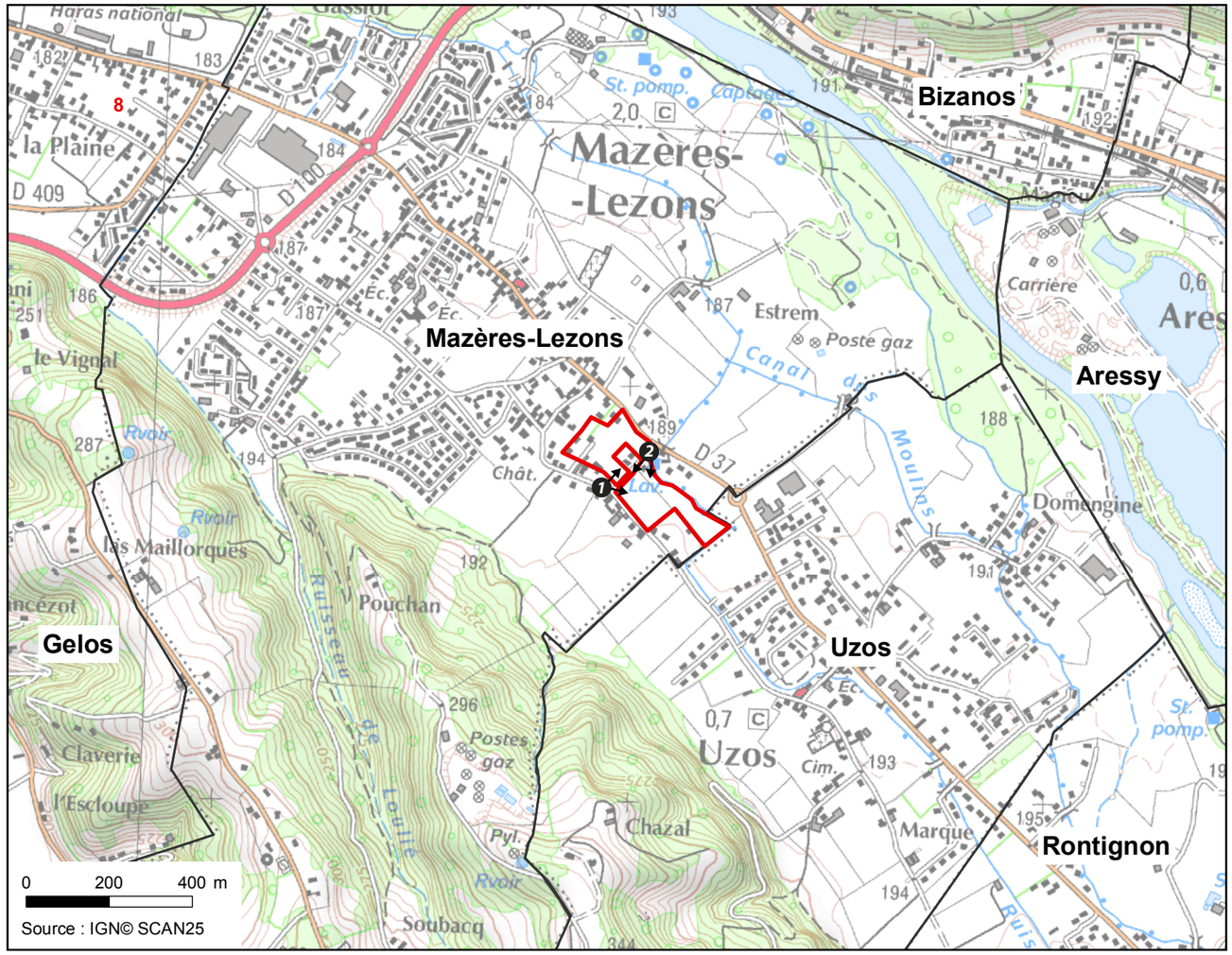
Qualité environnementale et prévention des risques

- Récupération /gestion des eaux

MAZÈRES - RUE PASTEUR/SULLY















MAZÈRES - RUE PASTEUR/SULLY



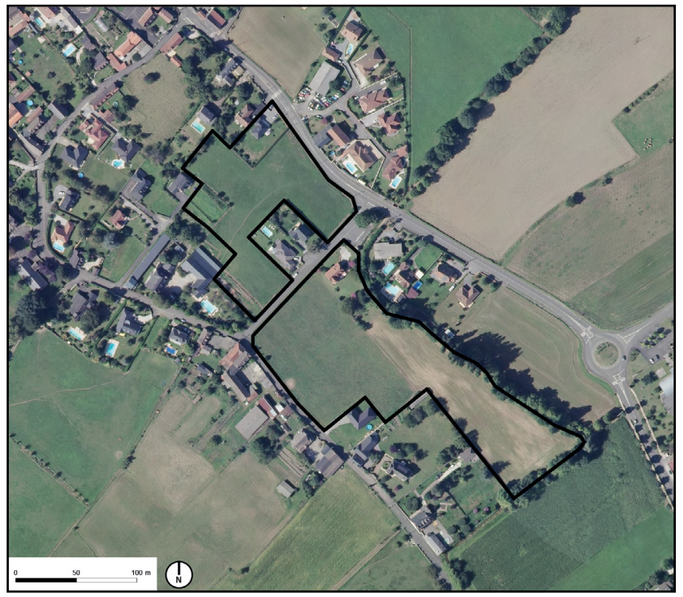
TYPO-MORPHOLOGIE

Habitat individuel isolé

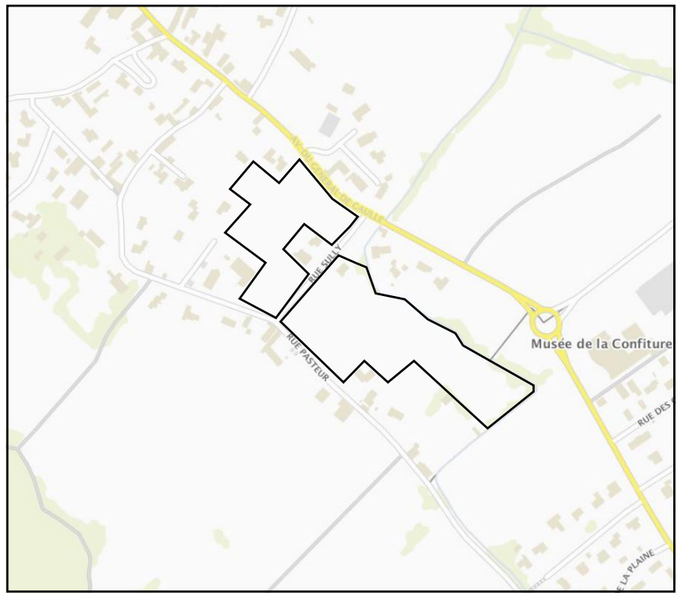
Habitat individuel type lotissement

Equipement

Activité



PAYSAGES



DESSERTE

DEUX SECTEURS NON-BÂTI A LA LIMITE DE MAZERES-LEZONS

Ces secteurs d'OAP se caractérisent par la forte présence d'un paysage agricole. Ils font partie d'un ancien quartier composé à majorité de corps de ferme structurés autour de la rue Pasteur. Ces corps de ferme typiques reprennent des éléments de langage de l'architecture vernaculaire de la région (matériaux, clôtures hautes dont l'arase est arrondie). Ces deux secteurs se trouvent à la limite du Tissu Urbain Constitué du Cœur de pays Palois.

DEUX SECTEURS EN LIMITE DE TISSU URBAIN CONSTITUÉ

Ces deux secteurs à l'ambiance « rurale » se situent à la limite est de la ville de Mazères-Lezons. Le ruisseau de Lasbouries borde le terrain sur son flanc est. Une végétation arborée remarquable l'accompagne et évoque un paysage de bocage peu présent sur le reste de la commune. En remontant la rue Sully vers la rue Pasteur on peut apprécier les coteaux boisés marquant la limite topographique de l'agglomération paloise.

DEUX SECTEURS NON-BATI PEU DESSERVIS

Ces secteurs d'OAP se trouvent à la limite de la ville de Mazères-Lezons. De ce fait, ils bénéficient de très peu de lien avec un réseau de transport en commun en rapport avec une centralité établie. La station de bus la plus proche reste assez peu accessible (rond point de la route de Nay). Par ailleurs, la proximité avec l'avenue Charles de Gaulle garantit un accès vers le réseau routier de l'agglomération (accès à la rocade via la D37).

MAZÈRES - RUE PASTEUR/SULLY

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires.

La partie B de l'OAP ne sera constructible que lorsque l'OAP FONDERES sera réalisée. Cette ouverture sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le partie d'aménagement du secteur. La recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation du bâti devra respecter les dispositions traditionnelles typique des corps de ferme encore présents dans le quartier, à savoir des volumes imposants et simples. Les volumétries respecteront un gabarit maximum R +1+combles.

La présence d'un lavoir au croisement entre la rue de Sully et l'avenue du Général de Gaulle doit être notée puisqu'il constitue le patrimoine ordinaire d'une ruralité témoin d'un mode de vie passé. Il est important de prendre en compte les potentiels nouveaux usages que celui-ci représente pour les habitants. Usages pouvant être directement induits de sa forme architecturale (petit espace couvert, présence d'assise, proximité de l'eau, endroit caché à l'écart de la voirie).

La vue sur les coteaux au sud pourra faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne les hauteurs et la disposition du bâti.

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est programmé pour accueillir une majorité de logements et éventuellement des locaux d'activités compatibles avec l'habitat (artisanat, bureaux, etc...). Les deux secteurs laisseront une grande place au logement intermédiaire. Tout en prévoyant une marge de programmation mixte entre collectifs et individuels, en location et en accession. La mixité sociale devra être recherchée, notamment par le biais de l'accession/location sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

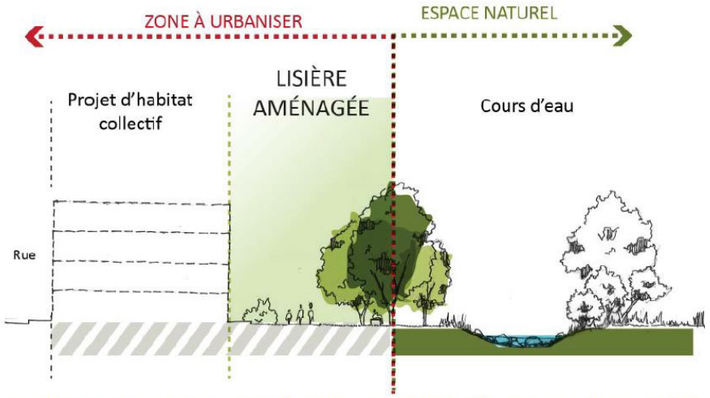
Les sites sont fortement touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. En effet, la zone nord et est du secteur B est catégorisé en zone jaune et orange interdisant l'implantation de logement. Celui-ci peut accueillir une zone naturelle en lien avec la richesse végétale et hydraulique déjà présente. En outre, certains aménagements restent autorisés, comme un parking pouvant être mutualisé au besoin des habitants du quartier. Le revêtement de ce dit parking devra être perméable.

Le traitement des abords du ruisseau de Lasbouries doit faire l'objet d'une attention particulière puisqu'ils constituent une interface singulière entre un environnement résidentiel et un paysage où domine l'activité agricole.

Accès et desserte

Les deux secteurs s'articulent autour d'une desserte locale devant respecter un certains nombres de principes. Il faudra donc que soit projetée une unique voie permettant d'articuler les deux îlots. La première partie de cette voie (en sens unique) dans le secteur A devra aboutir à mi-chemin sur une place et réaboutir sur la rue de Sully. La deuxième partie aboutira sur la rue Pasteur sans le principe de place.

Une piste cyclable est prévue le long de la rue Pasteur.



Exemple de création de lisières avec une opération d'habitat collectif : espaces verts collectifs

Recommandation de traitement des lisières issue du cahier de préconisations «Lisières» de l'AUDAP, octobre 2018

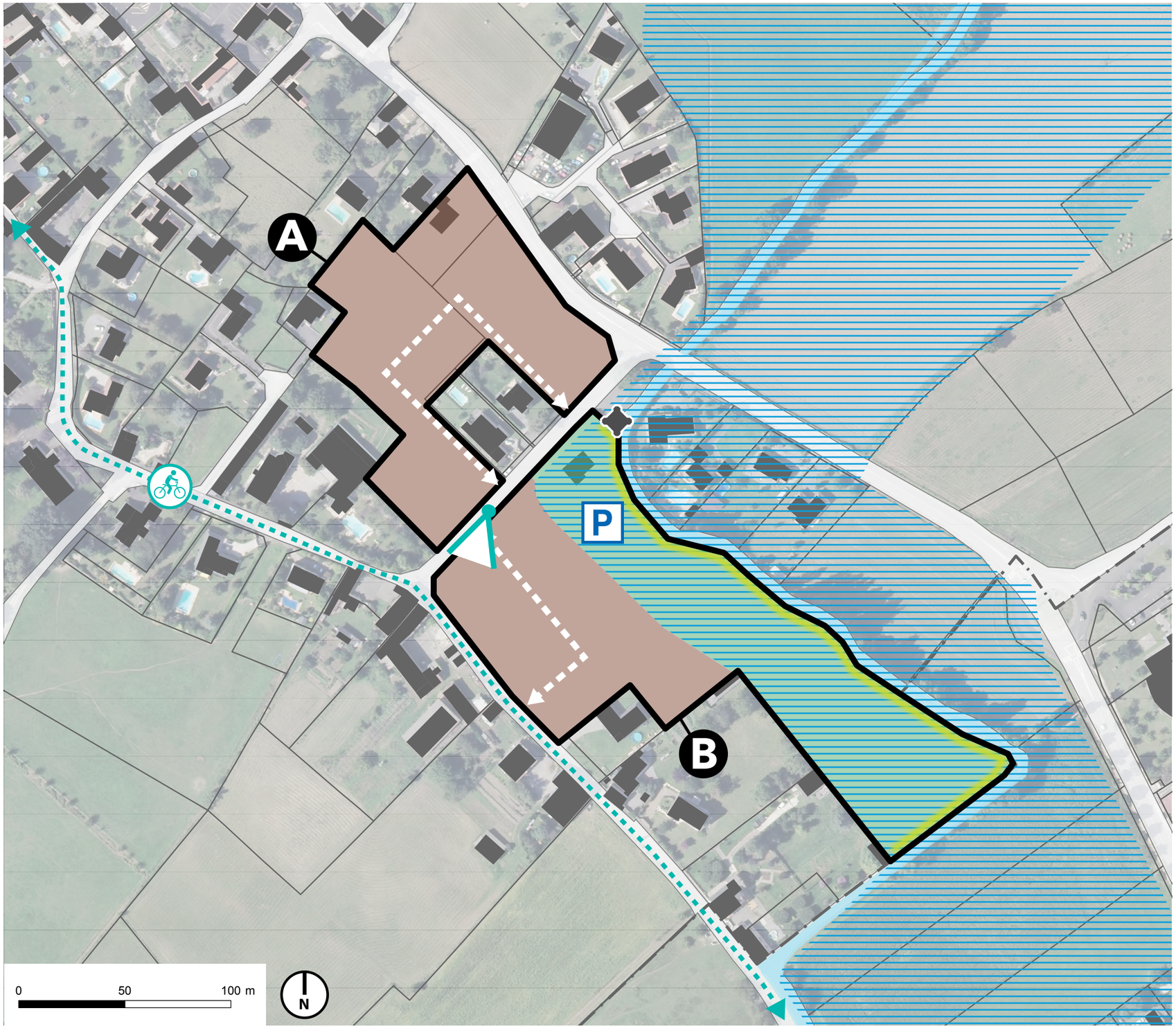
MAZÈRES - RUE PASTEUR/SULLY

Programmation : logement

Superficie constructible : 2 ha

Densité souhaitable :
8 logements/ha minimum

Objectif programmatique : 16 logements



Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie cyclable à aménager
- Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat dense
- Secteur à vocation naturelle ou paysagère

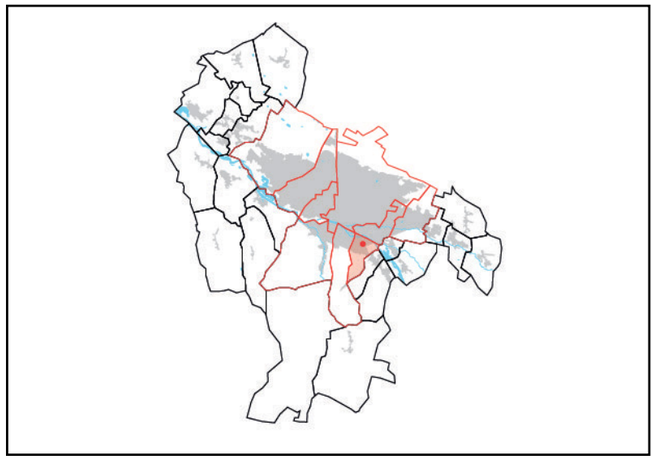
Insertion architecturale et urbaine

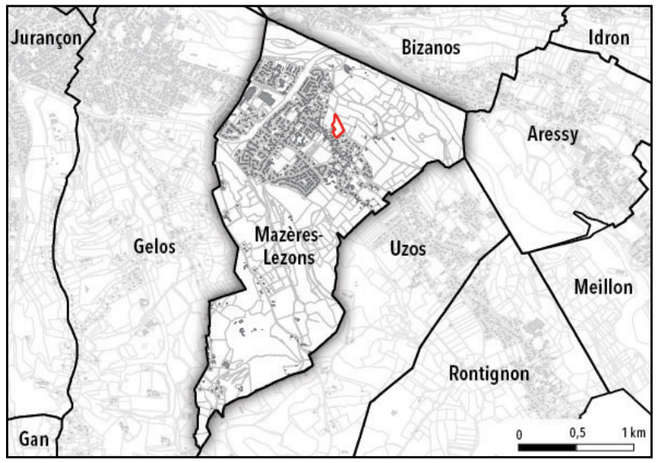
- Vues à préserver/créer
- Traitement des franges paysagères
- Repère visuel / élément patrimonial

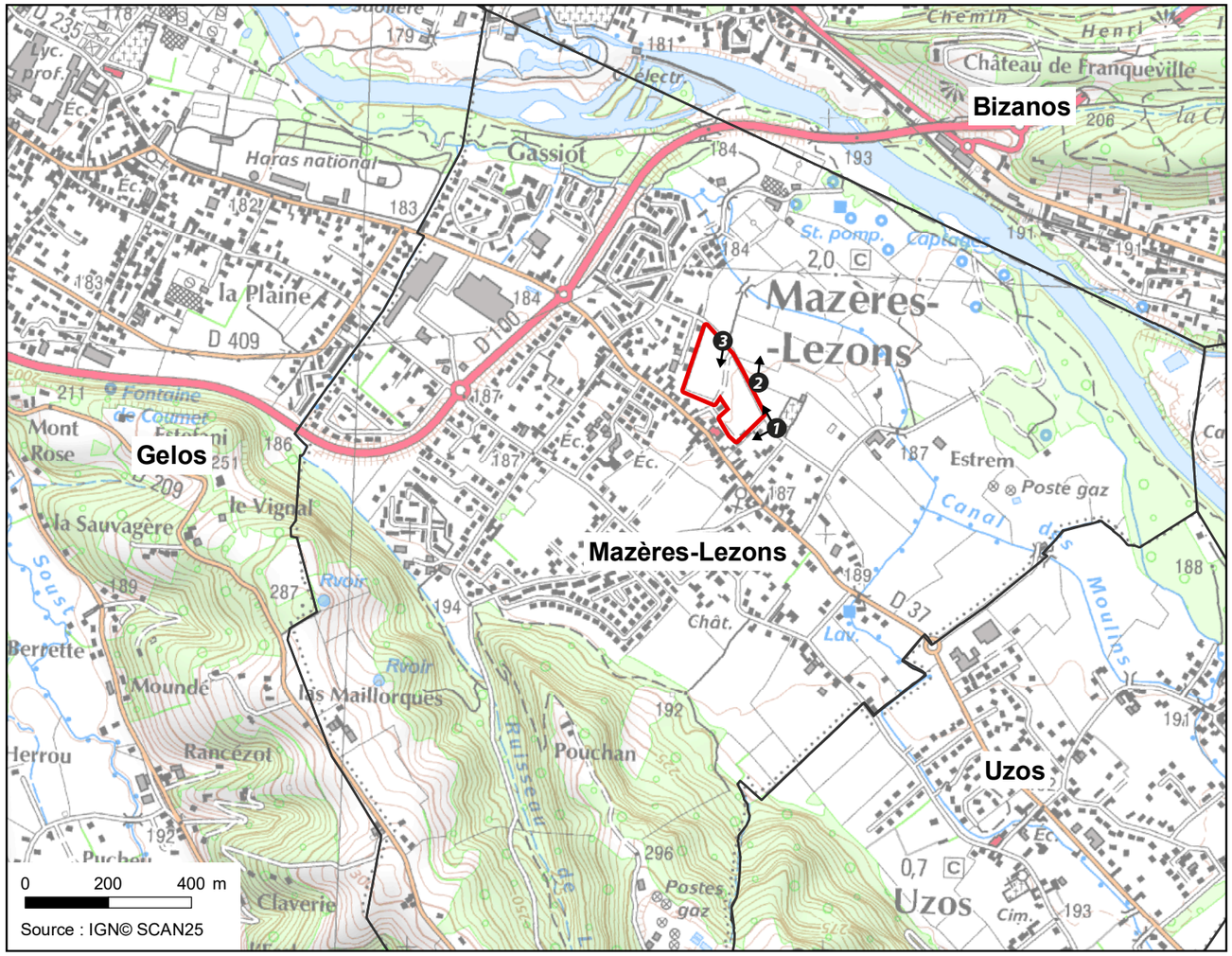
Qualité environnementale et prévention des risques

- Hydrographie
- Risque fort PPRI

MAZÈRES - SECTEUR MAIRIE















MAZÈRES - SECTEUR MAIRIE



TYPO-MORPHOLOGIE

Corps de ferme

Habitat individuel type lotissement

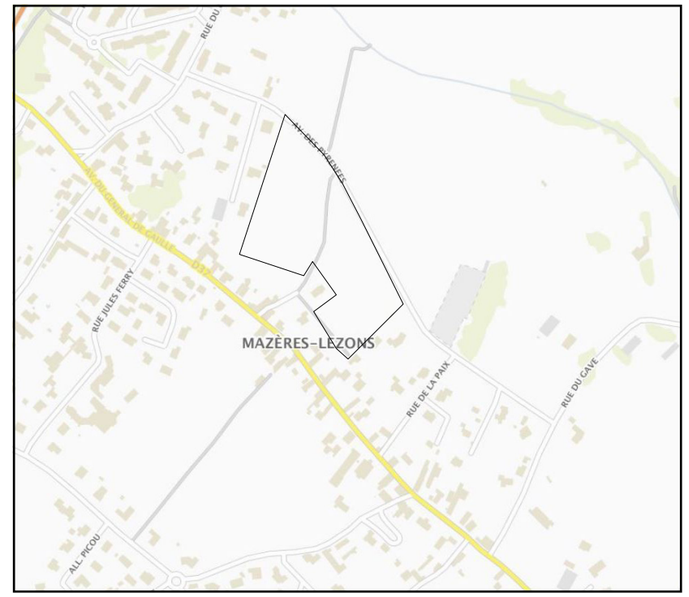
Habitat individuel développement linéaire

Equipement

Activité



PAYSAGES



DESSERTE

UN SECTEUR NON-BATI ENTRE LA MAIRIE ET LE CIMETIÈRE

Ce secteur d'OAP se trouve à l'arrière de la mairie de Mazères-Lezons, en lisière des champs. Le cimetière de la commune se trouvant directement à l'est.
Le tissu résidentiel adjacent à l'avenue du Général de Gaulle est ancien et correspond à une typologie vernaculaire traditionnelle. Les corps de ferme reprennent des éléments de langage architectural typique : pierre apparente, clôtures hautes dont l'arase est arrondie, volume simple et imposant avec pignon sur rue. Tandis que la typologie architecturale sur l'avenue des Pyrénées correspond à un style proche du pastiche traditionaliste (couleurs chaude, toit à quatre pente).

UN SECTEUR NON-BATI ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LA SALIGUE

Ce secteur se situe entre un paysage de centre-bourg, avec de nombreuses maisons comportant un jardin en arrière-cour, et un espace naturel agricole menant vers le Gave de Pau (la Saligue) et un équipement sportif. Le secteur de la Saligue indique un écosystème particulier lié à la zone de divagation du Gave. Autrefois lieu de passage pour les animaux et de récupération de gravier pour les constructions, la Saligue est aujourd'hui menacée.

Le chateau de Franqueville de Bizanos est visible depuis le nord du secteur.

UN SECTEUR PROCHE DE L'AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Ce secteur profite d'un accès vers l'avenue du Général de Gaulle via la rue des Champs. Celle-ci reste peu qualitative et nécessite un travail de viabilisation. L'avenue des Pyrénées est, quant à elle, viabilisée et en bon état.

MAZÈRES – SECTEUR MAIRIE

Périmètres et phasages

Cette OAP regroupe 2 sites complémentaires, de part et d'autre de la rue des Champs.

Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ces sites. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

L'urbanisation du nord des sites et cependant conditionné à une desserte suffisante par les réseaux

Insertion architecturale et urbaine

Les tissus pavillonnaires peu denses ne sont pas souhaitables dans le cadre de cette opération d'urbanisation en lien direct avec un équipement majeur du centre-bourg. L'habitat de type intermédiaire sera à privilégier. Les volumétries respecteront un gabarit maximum R+1+combles.

L'insertion architecturale des nouvelles constructions devra prendre en compte les vues à valoriser vers le nord du secteur. Une gestion intelligente de la hauteur, ainsi que de l'implantation peut aller en ce sens.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements intermédiaires et individuels, en location et en accession. Il prévoit aussi un secteur d'agrandissement d'un équipement (la Mairie).

Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

La trame verte et bleue est très présente au nord du site d'OAP. Sa mise en valeur pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement.

La lisière avec les espaces agricoles en bord de Saligue devra être travaillée dans le cadre des opérations d'aménagement des sites.

Une attention particulière sera portée à la contrainte d'inondabilité (issue des données géographiques relatives aux Territoires à Risques d'Inondation (zone de crue fréquente dans le TRI).

Accès et desserte

Le manque de places de parking permettant un accès vers la mairie et le cimetière est pointé sur ce secteur. Il est donc nécessaire de prévoir un espace de stationnement à la capacité minimum de 40 places. Ce parking pourra être mutualisé aux usagers des équipements et aux nouveaux habitants du quartier. Un revêtement au sol perméable ainsi qu'un traitement paysager adapté à la qualité du site environnant est souhaité.

Un axe de circulation allant du porche de la mairie vers le nord du secteur d'OAP doit être prévu. Celui-ci constituera la voie de desserte principale des logements. Il devra être accompagné d'un traitement paysager de qualité permettant aux piétons et aux modes de mobilité doux de coexister avec la voiture. Cette nouvelle voie créera un lien entre l'avenue Charles de Gaulle et la Saligue ainsi que le cimetière.

Les différentes voies doivent être pensées en sens unique. Leurs caractéristiques doivent être proche des rues ayant mené à la Saligue (rue étroites, trottoir à niveau ou chemin sur bas coté).

MAZÈRES – SECTEUR MAIRIE

Programmation : logement

Superficie : 2,2 ha

Densité souhaitable :
8 logements/ha minimum

Objectif programmatique :
18 logements

Périmètres et phasage

Périmètre d'OAP

Accès et desserte

Voie principale à aménager

Voie secondaire à aménager

Cheminement piéton à prévoir

Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat dense

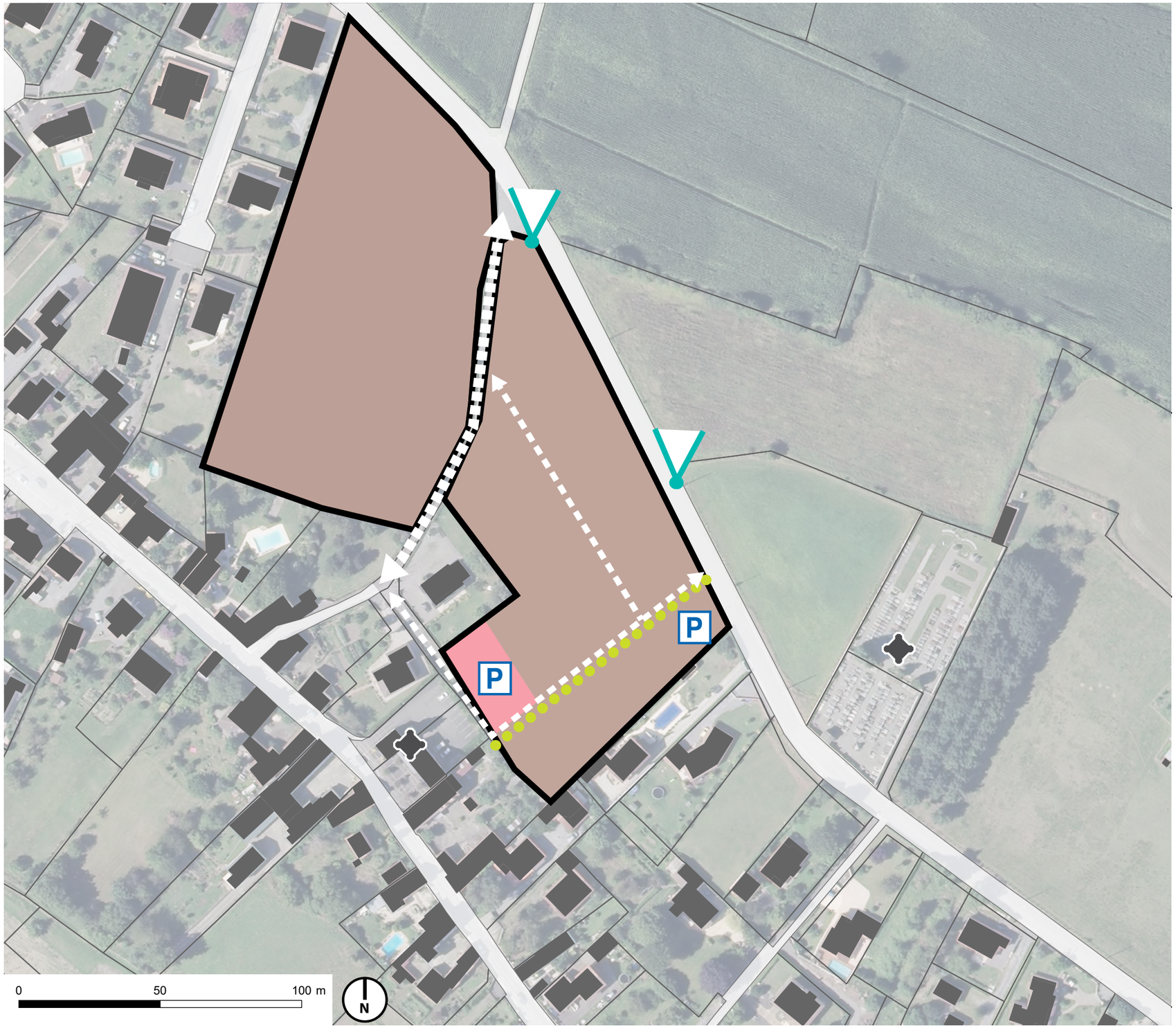
Secteur à vocation naturelle ou paysagère

Secteur d'équipement public

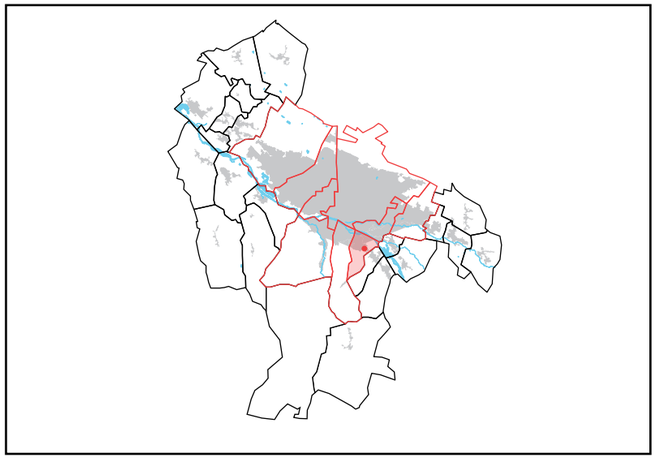
Insertion architecturale et urbaine

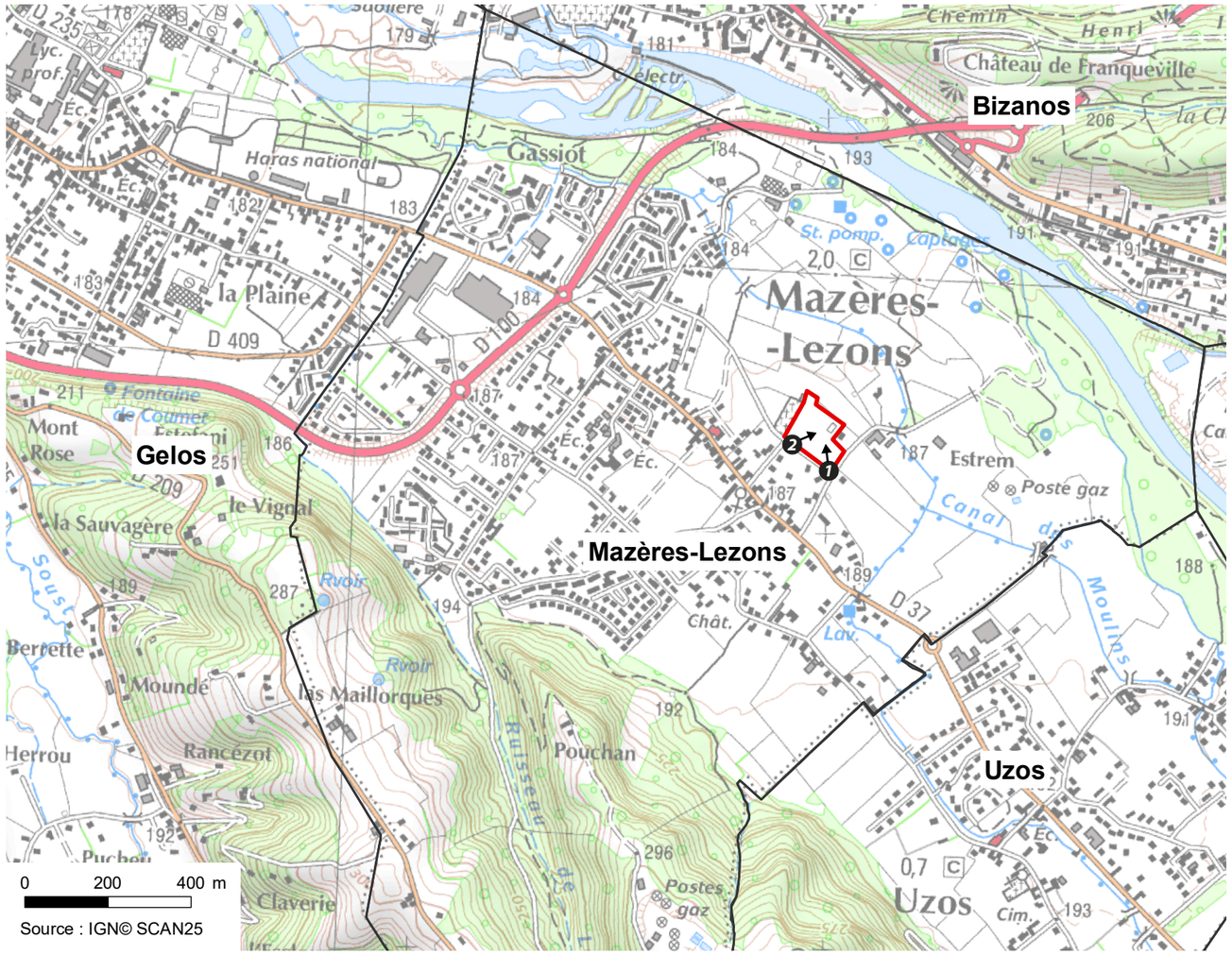
Vues à préserver/créer

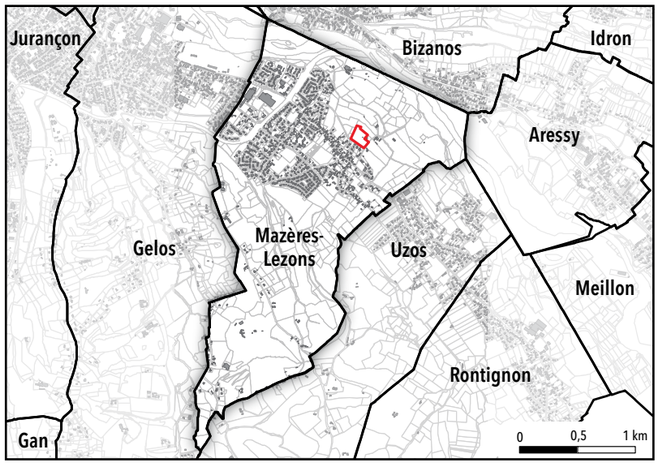
Repère visuel / élément patrimonial



MAZÈRES - RUE DU GAVE



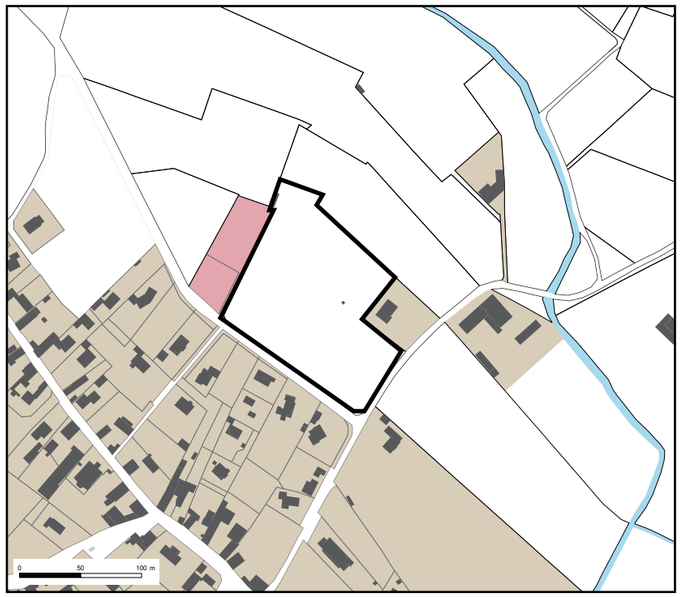








MAZÈRES - RUE DU GAVE



TYPO-MORPHOLOGIE

Habitat individuel

Equipement

UN SECTEUR NON-BATI EN FRANGE NORD-EST DU BOURG

Ce secteur d'OAP se situe en frange d'un tissu urbain lâche, composé exclusivement de logements individuels dont quelques lotissements, le long de l'avenue des Pyrénées. Le cimetière de la commune se trouve en bordure ouest du périmètre d'OAP, séparé de l'actuel champ par des alignements d'arbres.

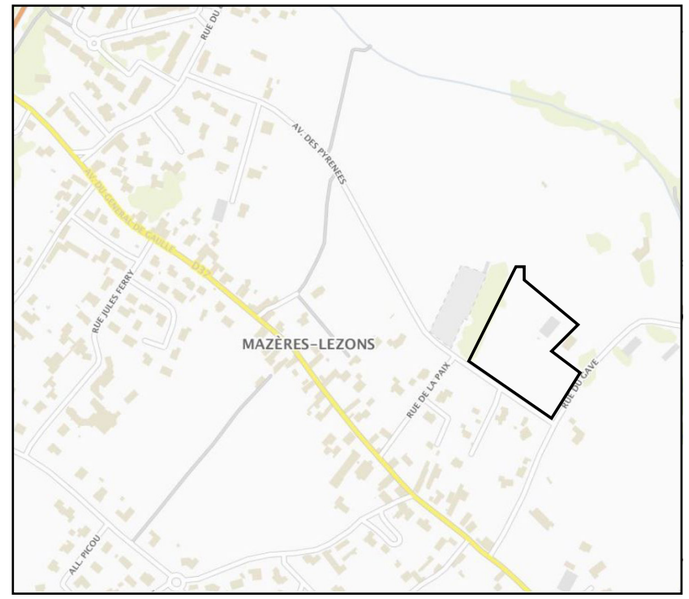


PAYSAGES

UN SECTEUR NON-BATI ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LA SALIGUE

Ce secteur se situe entre un paysage de centre-bourg, avec de nombreuses maisons comportant un jardin en arrière-cour, et un espace naturel agricole menant vers le Gave de Pau (la Saligue). Le secteur de la Saligue indique un écosystème particulier lié à la zone de divagation du Gave. Autrefois lieu de passage pour les animaux et de récupération de gravier pour les constructions, la Saligue est aujourd'hui menacée.

Le chateau de Franqueville de Bizanos est visible depuis le nord du secteur.



DESSERTE

UN SECTEUR PROCHE DE L'AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Ce secteur profite d'un accès vers l'avenue du Général de Gaulle via la rue du Gave. Même si l'avenue des Pyrénées est viabilisée et en bon état, le réseau viaire à proximité immédiate du site nécessite une requalification afin d'accueillir les flux liés à une opération.

MAZÈRES – RUE DU GAVE

Périmètres et phasages

Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ce périmètre. La recherche d'une certaine cohérence au sein de l'opération est indispensable.

L'urbanisation du périmètre est conditionnée à la réalisation des réseaux nécessaires.

Insertion architecturale et urbaine

Les typologies architecturales environnantes doivent être prises en compte tout en questionnant l'implantation du bâti afin d'offrir des jardins généreux et bien roientés. L'habitat de type intermédiaire sera à privilégier. Les volumétries respecteront un gabarit maximum R+1+combles.

L'insertion architecturale des nouvelles constructions devra prendre en compte les vues à valoriser vers le nord du secteur. Une gestion intelligente de la hauteur, ainsi que de l'implantation peut aller en ce sens.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation mixte de logements intermédiaires et individuels, en location et en accession.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRi. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

La trame verte et bleue est très présente au nord du site d'OAP. Sa mise en valeur pourra notamment se faire par le biais d'aménagement paysagers qualitatifs au sein des opérations d'aménagement.

La lisière avec les espaces agricoles en bord de Saligue devra être travaillée dans le cadre des opérations d'aménagament des sites.

Un espace vert situé à l'ouest du périmètre doit être conservé afin de conserver un espace tampon entre l'opération et le cimetière.

Une attention particulière sera portée à la contrainte d'inondabilité (issue des données géographiques relatives aux Territoires à Risques d'Inondation (zone de crue fréquente dans le TRI).

Accès et desserte

La desserte du site est essentiellement assurée depuis l'avenue des Pyrénées. Une voirire de desserte interne, qui pourra éventuellement être connectée à la rue du Gave, assure la desserte de l'opération. En fonction des choix d'implantation des logements, et si cela permet une meilleure insertion paysagère et une préservation de la frange nord du site, le tracé de la voirie pourra être revu.

La voirie devra être accompagnée d'un traitement paysager de qualité permettant aux piétons et aux modes de mobilité doux de coexister avec la voiture.

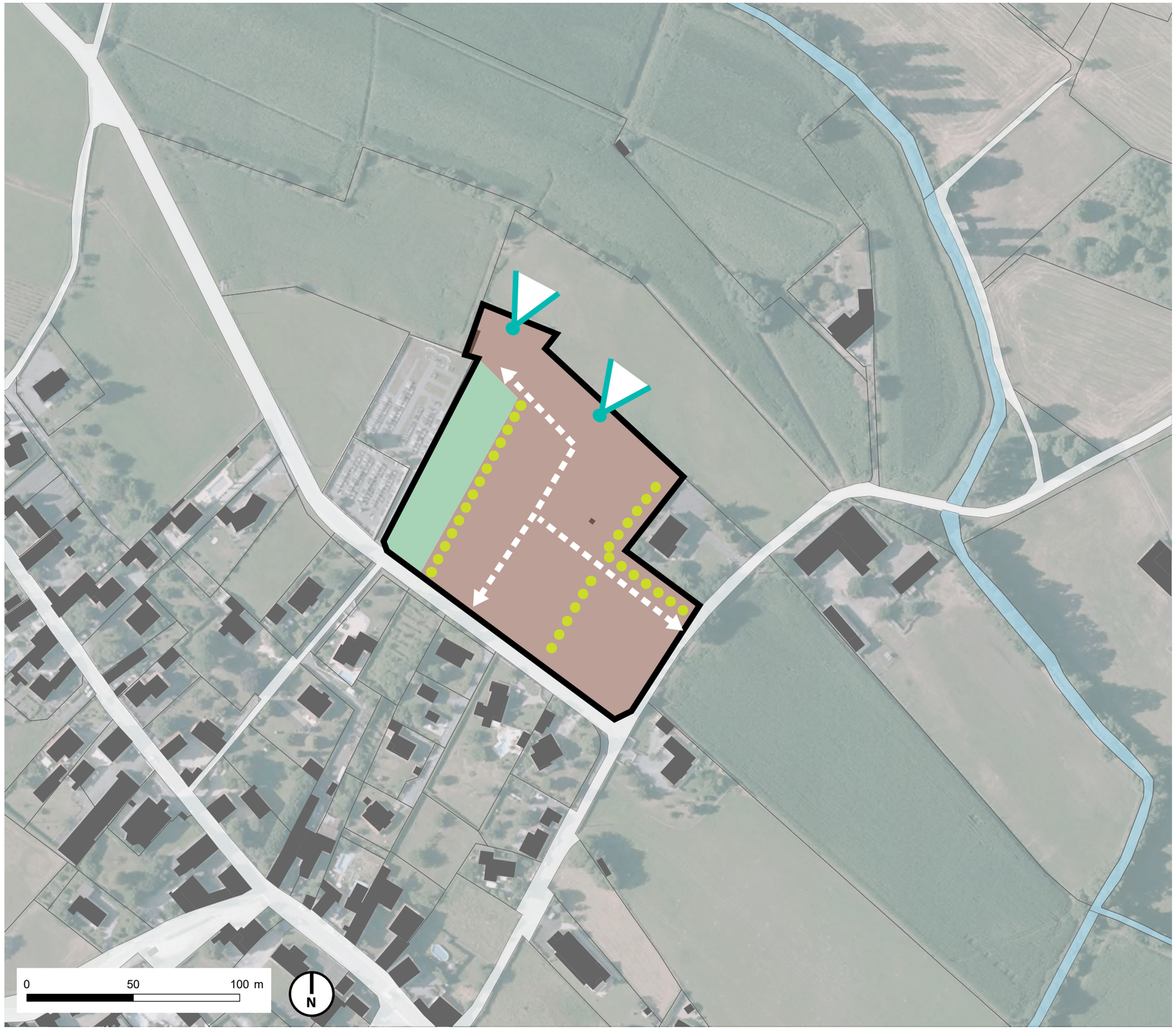
MAZÈRES – RUE DU GAVE

Programmation : logement

Superficie : 1,5 ha

Densité souhaitable :
8 logements/ha minimum

Objectif programmatique :
12 logements



Périmètres et phasage

Périmètre d'OAP

Accès et desserte

Voie principale à aménager

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat dense

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres à créer

Vues à préserver/créer