

V LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été une innovation issue de la réforme des documents de planification. Il est apparu avec l'entrée en vigueur de la loi SRU (solidarités et renouvellement urbain) actant le passage des POS aux PLU.

Le rôle du PADD, au sein du corpus de documents que constitue le PLU, est d'exposer les grandes orientations de la politique communale pour les 10-15 ans à venir. Si la loi « urbanisme et habitat » de 2003 a supprimé son caractère opposable, il subsiste une obligation de compatibilité avec toutes les autres pièces du PLU. Ne pas la respecter peut gravement compromettre la sécurité juridique de l'ensemble.

Le PADD permet la transition d'un urbanisme de simple gestion du foncier, que représentait le POS, à un urbanisme de projet.

La récente loi Grenelle 2 a introduit une évolution du contenu attendu, défini dans l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Le PADD fixe désormais des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il doit également comprendre des orientations générales concernant :

- **La préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.**
- **L'équipement commercial.**
- **Le développement des communications numériques.**

Extrait de l'article L. 123-1-3

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

[...] arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble [...]

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les orientations générales du PADD de la commune :

TROIS AXES FEDERATEURS :

- Protéger et Améliorer le cadre de vie des Mazérois au quotidien
- Promouvoir une urbanisation diversifiée pour développer une commune durable entre Gave et Coteaux
- Participer à la dynamique d'agglomération

TROIS ORIENTATIONS THEMATIQUES

Théma. 1 : Valoriser le patrimoine naturel et le bâti remarquable

Théma. 2 : Affirmer le dynamisme de Mazères-Lezons par un développement fédérateur

Théma. 3 : Préparer l'accueil de nouveaux habitants tout en améliorant les conditions de vie et de déplacement

Les objectifs énoncés sont avant tout le fruit de la volonté politique des élus locaux. Ils représentent la direction qu'ils souhaiteraient voir prendre au développement du territoire durant ces prochaines années. Cependant, dans un souci de cohérence avec les autres échelles de réflexion, de respect du Code de l'Urbanisme et des principes du développement durable, l'élaboration du projet repose également sur :

- **Les normes juridiques encadrant la planification urbaine.**
- **Le diagnostic territorial.**
- **La concertation avec la population.**
- **Les documents sectoriels.**

1 – LES NORMES JURIDIQUES ENCADRANT LA PLANIFICATION URBAINE

1.1 – Législation nationale sur les documents de planification urbaine

Malgré la latitude laissée aux élus dans la définition du projet communal, ce dernier doit se conformer aux orientations prises à l'échelle nationale en matière d'urbanisme. Notamment celles exposées dans les articles L. 110 et L. 121-1 du Code. Elles ont subi une évolution avec l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2.

Article L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement

Article L.121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural.*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Ces exigences font une référence directe aux principes fondateurs du développement durable : solidarités spatiales et temporelles, principe de précaution...

Deux caractéristiques principales :

- **Une densité urbaine élevée.**
- **Une mixité fonctionnelle des espaces.**

Il s'agit avant tout de moyens mis en œuvre et non de fins en soi. Les objectifs vers lesquels ils sont censés tendre sont :

- **Une dépendance moindre à l'automobile** par le rapprochement des lieux d'emploi, d'habitat et de service, et donc une diminution des émissions de

gaz à effet de serre.

- **Une mixité sociale facilitée** par la variété des formes d'habitat qu'induit la densité.
- **Une meilleure rentabilité des politiques de renouvellement urbain et de revitalisation des espaces**, ainsi que des économies réalisées sur les extensions et l'entretien des réseaux.
- **La sauvegarde des espaces naturels et agricoles** en empêchant le débordement des zones bâties hors de leurs limites.

Les avantages théoriques de ce modèle apparaissent clairement. Cependant, ses effets n'ont jusqu'à présent jamais pu être démontrés de façon irréfutable sur le terrain. Devant la montée en puissance du phénomène de périurbanisation et les externalités négatives qu'il génère, la notion de compacité s'impose tout de même comme la solution la plus évidente pour rééquilibrer et encadrer le développement des territoires.

Elle avait déjà été inscrite comme un objectif de la planification par la loi SRU. **La nouvelle loi Grenelle 2 la renforce encore en intégrant au PADD des objectifs de modération de consommation de l'espace.**

1.2 – Les impératifs de mixité sociale inscrits à la loi SRU

La commune étant loin du seuil de 3500 habitants à partir duquel elle est soumise aux obligations de mixité sociale inscrites à la loi SRU, elle n'était pas tenue de produire des logements locatifs sociaux. Cependant dès l'entrée en vigueur de la loi, en 2000, un effort avait été demandé sur la diversification des produits, avec l'intégration de locatif, et sur la consommation économe de foncier.

Au final, le pourcentage de logement social sur l'ensemble du parc est passé de 20% en 2003 à 16,5% en 2010.

Le rééquilibrage en logement social sera abordé de manière plus complète dans la présentation du PLH ainsi que dans la note présentant les objectifs de consommation d'espace.

1.3 – Les nuisances sonores

L'article 13 de la loi n°92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992 a imposé le recensement et le classement, dans chaque département, des infrastructures de transport terrestre. L'objectif est la prise en compte des niveaux de nuisances dans les secteurs définis au voisinage de ces voies. Toutefois, l'arrêté préfectoral classant les voies au titre de cette disposition n'est pas encore intervenu.

Les arrêtés préfectoraux n°99 R 529 du 9 juin 1999 et n° 99R 1215 du 20 décembre 1999, relatifs au classement sonore du réseau routier national et départemental, figurent en annexe du dossier. Ils comprennent notamment la liste des voies concernées.

1.4 – Les risques

Le risque d'inondation est géré par un PPRI (plan de prévention du risque d'inondation) dont l'approbation remonte au 31 Janvier 2002. L'objectif de ce document est de repérer les zones pouvant potentiellement être touchées par un aléa, et de prendre des mesures permettant de réduire leur vulnérabilité.

L'outil utilisé est un zonage réglementaire délimitant l'intensité du risque, et limitant en conséquence les modes d'occupation du sol. **Ces restrictions peuvent aller d'une diminution de la densité bâtie permise à une interdiction totale de construire.**

Le zonage a valeur de servitude. Il s'impose donc au PLU et aux autres documents d'urbanisme pouvant être élaborés sur le territoire. Le dossier complet de PPRI est intégré aux annexes.

Depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, **Mazeres Lezons est classée en zone de sismicité 4, ce qui équivaut à un risque « moyen ».** La totalité du territoire communal est concernée.

Les constructions nouvelles et existantes (dans le cadre d'une extension) sont soumises aux règles édictées par l'arrêté :

La commune de Mazeres Lezons est concernée par le phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Le niveau d'aléa est qualifié de moyen à faible, il est donc conseillé de suivre des recommandations constructives transmises aux pétitionnaires

L'établissement **MAZEDIS Centre Leclerc** est **soumis au régime d'autorisation des installations classées** en raison de ses activités de stockage et de traitement des déchets ménagers et industriels.

Rubri. IC	Ali.	Date auto.	Etat d'activité	Rég.	Activité	Volume	Unité
1432		07/02/2003	En fonct.	NC	Liquides inflammables (stockage)	-	
1434	1b	07/02/2003	En fonct.	DC	Liquides inflammables (remplissage ou distribution) autres que 1435	-	m3/h
1435	2	14/01/2011	En fonct.	E	Stations-service	4390	m3
2920	2b	07/02/2003	A l'arrêt	D	Réfrigération ou compression (installation de) pression > 10E5 Pa	289	kW

1.5 – la mise en valeur des paysages

Le projet de PLU doit prendre en compte la gestion du cadre naturel, paysager et agricole avec pour objectifs la pérennité et la valorisation de ce patrimoine.

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, affirme le rôle prépondérant du PLU dans le cadre de la protection des paysages sensibles, et notamment l'aménagement des entrées de ville.

La rocade de contournement traverse des zones urbanisées et classées en U depuis deux générations de POS. Aucun changement n'est à noter dans ce périmètre.

1.6 – La législation sur l'eau

La loi sur l'eau de 1992 a motivé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement annexé au PLU. Les travaux qui ont été réalisés dans le cadre des nouvelles opérations se sont conformés aux procédures prévues par la loi ainsi que ses décrets d'application 93-742 et 93-743.

1.7 – l'accueil des gens du voyage

La gestion de l'accueil des gens du voyage, compétence communautaire depuis le 1^{er} Janvier 2002, est régie par un schéma départemental approuvé le 6 Septembre 2011.

Dans ce cadre, la CdAPP a programmé 5 opérations d'habitat adapté sur la commune de Pau et 1 opération d'habitat adapté, minimum, pour accueillir un groupe familial sur chacune des 13 autres communes de l'agglomération.

1.8 – La lutte contre la régression des surfaces agricoles

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de 2010 prévoit la mise en place d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet organe sera amené à formuler un avis sur les projets de PLU des communes.

1.9 – La loi Grenelle 2

La loi Grenelle 2 constitue la déclinaison opérationnelle des principes actés par le « grenelle de l'environnement » de 2007. Elle induit de nombreuses modifications, autant sur le fond que la forme, dans l'élaboration des documents de planification. Elle met également en cohérence une batterie de nouveaux décrets.

- Les objectifs politiques de l'urbanisme.

Les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, qui déclinent les objectifs auxquels doivent répondre les PLU, ont subi un toilettage. **Ils ont été présentés ci-dessus.**

- La préservation de la biodiversité.

Le décret n°2010-365 du 9 Avril 2010 précise les objectifs du code l'environnement quant à la préservation ou la restauration de certains habitats ou espèces animales et végétales. **Ces thèmes sont traités dans quasiment tous les documents du dossier de PLU, mais plus particulièrement dans les « incidences sur l'environnement », « l'état initial de l'environnement » ainsi que le PADD.**

- Le contenu du rapport de présentation

Il doit désormais intégrer :

- Des analyses et objectifs chiffrés en termes de gestion des fonciers naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'une justification des objectifs de consommation d'espace.
- Il peut également comprendre un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Ce sujet est couvert par la partie « justification de la consommation d'espace » du rapport de présentation.

- Le contenu du projet d'aménagement et de développement durable

Son contenu est complété par :

- Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des orientations concernant la remise en état des continuités écologiques, l'équipement commercial et le développement des communications numériques.

- Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Ce document subit une refonte clarifiant ses attributions. **Il peut :**

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Il doit :

- Définir les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. **Cette partie est déjà assurée par la « justification de la consommation d'espace ». De plus, les orientations d'aménagement détaillent les projets urbains concernant des terrains ciblés de la commune.**
- Définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

- Le règlement

De nouvelles possibilités sont désormais offertes aux communes :

- Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'un projet d'aménagement
- Pour les communes dotées de transports collectifs, imposer une densité bâtie minimale et un nombre maximal d'aires de stationnement à proximité de leur desserte.
- Imposer des normes de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Permettre une majoration de la densité permise dans les cas où les opérations intègrent du logement social et/ou des dispositifs de performance énergétique

2 – LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic est un préalable obligatoire à la constitution du projet urbain. Il permet de déterminer quelles sont les tendances à l'œuvre sur le territoire et comment agir pour les résorber ou au contraire les encourager. Il donne, au delà de la présentation des données techniques, une image claire du profil de la collectivité :

Diagnostic thématique

DEMOGRAPHIE

Mazères-Lezons est une commune périphérique de première couronne marquée à la fois par une périurbanisation précoce et la présence de quelques opérations collectives permettant l'accueil de petits ménages.

Après une période de croissance marquée durant les années 70 et 80, la dynamique démographique a ralenti durant les années 90 avant de s'effondrer entre les derniers recensements.

Les caractéristiques actuelles de la commune mettent en évidence les impacts négatifs à long terme d'une production résidentielle orientée vers l'individuel en propriété :

L'évolution des prix fonciers a repoussé l'attractivité pavillonnaire vers des communes plus excentrées du cœur urbain, ce qui a enrayé la dynamique de construction neuve et limité l'accueil de nouveaux ménages.

Les familles déjà implantées ont vieilli et connu la décohabitation, avec pour conséquence une chute du taux d'occupation des logements.

La commune est aujourd'hui une des plus vieillissantes de l'agglomération et la part des petits ménages augmente malgré un parc de logement majoritairement destiné à l'accueil de familles nombreuses.

Les mécanismes de rajeunissement liés au renouvellement de la population des pavillons sont encore trop faibles pour avoir une influence, mais on remarque qu'ils amènent sur le territoire des ménages déjà relativement âgés, les plus jeunes n'ayant plus les moyens d'accéder à la propriété aussi près du cœur urbain.

Si la présence de logements locatifs, de plus petite taille, a permis d'amoindrir les effets directs du vieillissement, ils apparaissent pour le moment trop peu nombreux pour avoir une réelle incidence sur la démographie.

La situation actuelle appelle un rééquilibrage de l'offre résidentielle vers des produits plus accessibles permettant d'attirer à nouveau des jeunes ménages.

HABITAT

L'évolution du parc de logement, suivant une courbe comparable à celle de la démographie, est caractérisée par un ralentissement de la croissance au début des années 90 qui s'est accentué durant les années 2000.

23 logements/an construits entre 1982 et 1990.

8 logements/an construits entre 1999 et 2008.

Cet effondrement semble avant tout causé par un épuisement du foncier accessible dans les zones urbaines. Bien que de vastes unités subsistent au sein de la tâche urbaine, elles souffrent d'une forte rétention. Cette contrainte est accentuée par la spécialisation de la construction récente, uniformément pavillonnaire et forte consommatrice d'espace.

Malgré l'enrayement de la dynamique de construction neuve, la commune reste relativement attractive et les biens mis en vente semblent rapidement trouver preneur. Cependant leur valeur a fortement augmenté, les plaçant parmi les plus chers à l'échelle du pays du grand Pau et rendant la commune inaccessible aux primo accédants.

Alors que le développement de l'habitat social faisait la spécificité du territoire, son importance relative a fortement diminué ces dernières années. Il est passé de 20 à 16,5% du parc total et les logements, que leur taille destinait à des familles, sont attribués à des petits ménages.

DEPLACEMENTS

Le diagnostic met en avant des caractéristiques typiques des territoires périphériques à dominante pavillonnaire.

Dépendance à l'égard des zones centrales de l'agglomération en matières d'emploi, de services et équipements, ici fortement tempérée par la présence d'une grande surface implantée à proximité des secteurs résidentiels.

Sous équipement en aménagements sécurisant les déplacements doux.

Desserte en transports en commun inadéquate.

Réseau de voirie peu hiérarchisé et interconnecté.

Les comportements de la population, très homogènes, sont contraints par cette situation mais reposent également sur une conception de la mobilité individuelle propre aux territoires périphériques :

- Un nombre de déplacements quotidiens comparable à celui enregistré dans le cœur urbain en raison d'une diminution de la population active. Les déplacements secondaires, sans doute en raison de la présence de la grande surface, sont assez rares.
- Utilisation quasi exclusive de la voiture et ce même pour les déplacements intra communaux.
- Polarisation des déplacements vers la ville centre de l'agglomération.

ACTIVITE ECONOMIQUE

La commune présente un tissu économique épars et peu dynamique caractéristique des territoires périurbains à dominante résidentielle. Elle dispose cependant, grâce à la présence de la rocade, d'une véritable locomotive commerciale assurant un gisement d'emploi conséquent et se substituant au commerce de proximité

La proximité du cœur urbain remet en question la pérennité de l'activité agricole. Malgré la diversité des productions et la relative jeunesse des exploitants, l'urbanisation est venue grignoter les terres de la plaine du Gave quand la topographie rend l'exploitation des coteaux difficile. Les précédents documents et le PPRI ont tout de même permis de sauvegarder une partie du foncier.

Le secteur secondaire, porté par une petite zone d'activité, est peu représenté et comprend principalement des artisans.

Le commerce représente l'essentiel de l'activité du territoire. Il est concentré autour du centre commercial Leclerc implanté en bord de rocade. La commune en est très dépendante en termes de capacité d'emploi et de pratiques de déplacements et d'achats de sa population.

Mazères Lezons comprend trois établissements d'hébergement spécialisé. Leur éclatement sur le territoire ne permet cependant pas de mettre en évidence un potentiel de développement.

EMPLOI

Les chiffres de l'emploi, fortement conditionnés par la spécialisation et l'époque de construction du parc de logement, mettent surtout en évidence le vieillissement de la population.

Le chômage est à un niveau parmi les plus bas de l'agglomération.

La part d'actifs est en forte diminution au profit de celle des retraités. Les jeunes quittant massivement la commune, les étudiants et stagiaires ont une représentation moindre

Les formes d'emploi « précaires » - CDD, Intérim, temps partiel - sont relativement rares. Elles semblent toucher une proportion relativement importante de femmes.

Les employés et professions intermédiaires sont les CSP les plus représentées. Cette répartition est proche de celle observée à l'échelle de la CDAPP. Le niveau d'étude moyen apparaît par contre plus faible.

Synthèse des enjeux environnementaux

UNE FORME URBAINE LIMITANT LES REJETS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Le PLU constitue un instrument pouvant favoriser la limitation des rejets de gaz à effet de serre. A ce niveau, son action s'exerce sur les problématiques liées à l'habitat et aux transports.

- Favoriser l'utilisation des déplacements doux et des transports en commun par une mise en cohérence avec les schémas communautaires et la concentration de l'urbanisation autour des dessertes en TC.
- Diversifier le parc de logements en rééquilibrant le ratio individuel/collectif.
- Inciter à recourir aux équipements favorisant les performances énergétiques et les énergies renouvelables dans l'habitat.
- Réhabiliter la proximité. Par la restauration de liens doux entre les différents quartiers et les zones de services, mais aussi par un aménagement des derniers terrains libres qui devra s'opérer dans un souci de mixité urbaine.

UN ETALEMENT URBAIN LIMITE

Il s'agira de favoriser:

- **Un renouvellement de la forme urbaine:** le modèle pavillonnaire dominant génère en effet des consommations énergétiques et foncières importantes.
- **L'urbanisation des terrains non bâtis et le renouvellement urbain:** Même si il reste relativement peu d'unités foncières à bâtir, leur surface permet de réaliser des opérations d'une certaine envergure. La démarche en cours sur le secteur FONDERST apparaît comme exemplaire.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Sur le territoire sont concernés par le périmètre **NATURA 2000**:

- toute la partie Nord de la commune en raison de la saligue du Gave de Pau. Il s'agit du milieu le plus remarquable de l'agglomération, touché par plusieurs périmètres de protection – ZNIEFF et ZICO. Son classement au réseau natura 2000 est motivé par la présence avérée de plusieurs espèces protégées par la directive habitat
- le Soust sur la partie Sud de la commune.

En plus des éléments associés au réseau Natura 2000, ayant un caractère remarquable et dont la survie est menacée, une vision plus large du réseau écologique conduit à prendre en compte des éléments de nature plus ordinaires.

La communauté d'agglomération s'est lancée en 2005 dans un travail d'inventaire des éléments constitutifs du réseau écologique de son territoire.

Cette étude s'attache particulièrement à repérer et mettre en réseau les éléments conditionnant les déplacements de la faune, au sein desquels on peut distinguer :

- Les réservoirs biologiques

- S'y ajoutent **les zones d'extension**,

- La mobilité entre ces différents espaces est permise grâce à la présence de **corridors écologiques** trop peu marqué sur la commune.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Le patrimoine architectural et paysager est menacé par une typologie inadaptée de l'habitat qui prend de plus en plus d'importance dans le tissu urbain (néo-provençal, pavillonnaire standardisé...). L'enjeu sera de mieux encadrer le développement de l'urbanisation sur la commune en travaillant à l'échelle:

- De la composition urbaine pour l'aménagement des nouveaux quartiers et lotissements
- De l'habitat individuel par l'harmonisation des prescriptions architecturales et paysagères.

LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- Protection des zones autour des puits d'eau potable
- Le maintien des zones d'écoulement des crues par la protection et la valorisation des zones inondables
- réseau assainissement et gestion des eaux pluviales

3 – LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Plusieurs réunions publiques ont été organisées durant la phase d'élaboration de la procédure. La première s'est tenue en octobre 2010. **Elle a permis de présenter les points suivants :**

- Le cadre législatif de la révision du PLU.
- Le contenu général d'un PLU et les grandes lignes de la révision.
- L'échéancier et les grandes étapes de la révision.
- Le diagnostic territorial
- Le PADD

La dernière réunion, préalable à l'arrêt du projet, s'est tenue le 14 Décembre 2012. Elle a rappelé les orientations prises du projet communal ainsi que leurs déclinaisons réglementaires et opérationnelles ;

Cette réunion a clôturé une exposition publique de 15 jours en Mairie. Cette exposition a permis de présenter le projet.

3.1 – Un questionnement lié au PPRI :

Les contraintes générées par le PPRI (zones « vides » pouvant donner un aspect décousu à l'urbanisation) et le gel de terrains restent une préoccupation majeure des habitants et des propriétaires fonciers. A ce jour, l'Etat demeure exclusivement compétent sur les procédures d'élaboration et de révision des PPRI.

3.2 – Un questionnement lié aux densités et formes urbaines :

La question de la modification des règles de densité du Plan d'Occupation des Sols lors de sa transformation en PLU a été évoquée. Dans le cadre du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement, une réflexion a été menée sur les règles de densité et de gabarit à mettre en place dans chaque zone du PLU.

La commune a assuré également prendre en considération les dernières évolutions législatives en matière d'habitat, ainsi que les orientations du Programme Local pour l'Habitat de la CDAPP et l'avis des Services de l'Etat en matière de création de logements, notamment de logements sociaux.

3.3 – La sécurité et les déplacements dans la commune :

L'insécurité et les nuisances générées par un trafic important suscitent des inquiétudes. Les élus ont, à cette occasion, lancé quelques pistes de réflexion concernant le projet de PLU :

- Améliorer les liaisons sécurisées entre quartiers.
- Améliorer la liaison du centre-bourg vers les parties plus pavillonnaires.

- Favoriser les modes de déplacements doux : vélos, chemins pédestres, sentiers de promenade.
- Requalifier certaines rues étroites.

3.4 – Une volonté de conserver et renforcer l’attractivité du centre-bourg :

L'échange avec la population fait également ressortir une volonté de conforter la centralité du bourg. Cet espace, par la présence de commerces et nombreux services de proximité, constitue un pôle d'urbanité.

3.5 – La mise à l’urbanisation des dernières unités foncières

Des remarques ont été émises sur la mise à l'urbanisation, prochaine ou à long terme, de certains terrains.
Des inquiétudes ont été exprimées sur la pertinence et les modalités d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4 – LES DOCUMENTS SECTORIELS.

Bien que le PLU expose un projet communal n'ayant d'effet que dans ses strictes limites, il doit se conformer aux orientations prises à des échelons territoriaux supérieurs. La Communauté d'Agglomération et la région, notamment, ont en charge des compétences nécessitant la réalisation de documents sectoriels avec lesquels le PLU a une obligation de compatibilité:

A l'échelle communautaire :

- Les déplacements sont gérés par un PDU (Plan de Déplacements Urbains) actuellement en cours de révision.
- Les orientations de la politique de l'habitat sont définies par un PLH (Programme Local de l'Habitat) approuvé en Avril 2011.
- Un schéma directeur des aménagements cyclables.

En plus de ces documents ayant valeur réglementaire, des études urbaines de portée plus stratégique sont réalisées pour garantir la cohérence intercommunale des politiques d'aménagement de chaque territoire.

- Nous disposons de l'étude « Secteur Sud », réalisée par l'AUDAP (agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées) dont le périmètre comprend Mazères Lezons, Gelos, Gan et Jurançon.

A l'échelle régionale :

- La loi Grenelle 2 impose la compatibilité du PLU avec de nouveaux schémas sectoriels : « le schéma régional de cohérence écologique », « le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ». Ils sont en cours d'élaboration.

4.1 – Le PLH

Le PLH (programme local de l'habitat) est un document communautaire de portée réglementaire planifiant le développement du parc de logement. Après un premier cycle de contractualisation 2003-2007, une nouvelle mouture a été élaborée et validée en 2011.

Prenant acte d'une forte spécialisation des produits selon les territoires et d'une consommation foncière excessive, il met en évidence plusieurs enjeux :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération.**
- **Inscrire les projets d'habitat dans une démarche de développement durable.**
- **Travailler sur une diversité des formes urbaines en lien avec une nouvelle politique des déplacements.**
- **Permettre l'accès de tous au logement et faciliter les parcours résidentiels.**
- **Réfléchir à un modèle plus efficient, redéfinir le rôle, les compétences et l'investissement de chaque acteur en matière d'habitat, constituer un réseau de partenaires et partager la connaissance du territoire.**

Il s'agit de thèmes généraux qui sont ensuite déclinés localement selon les spécificités de chaque territoire. Le résultat est une série de « fiches communes » présentant chacune un diagnostic et **des objectifs chiffrés à atteindre dans la durée du cycle de contractualisation.**

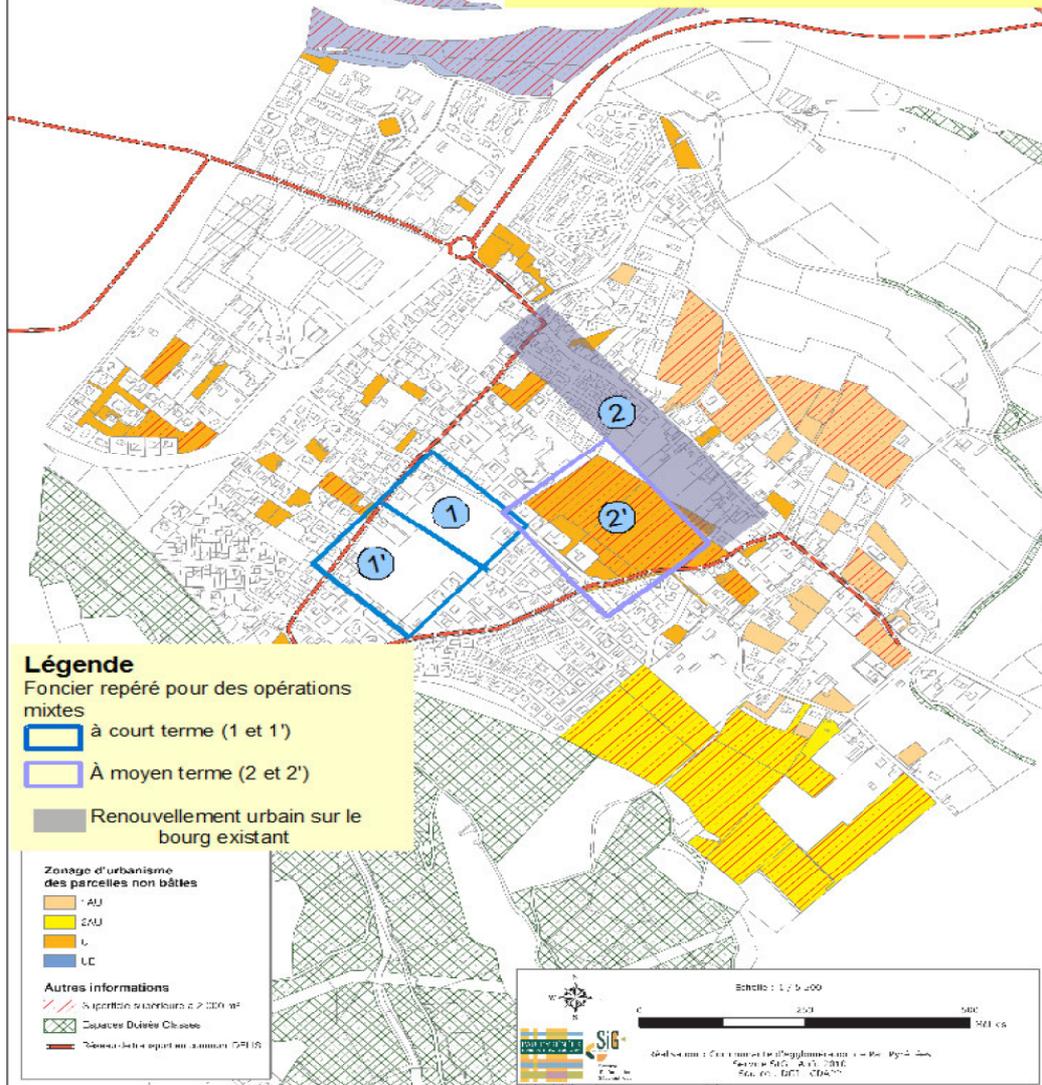
Ces derniers ayant reçu une validation politique des élus locaux, ils seront choisis comme base de croissance dans le document « justification de la consommation d'espace ».

La fiche de Mazeres Lezons :

TERRITORIALISATION DU PLH	
MAZERES LEZONS secteur 3	
SITUATION DE LA COMMUNE RP : 2006	<p><u>Nombre d'habitants</u> : 2 026, évolution 1999-2006 : - 0,8% /an <u>Résidences principales</u> : 804 <u>construction 2000-2007</u> : 72 logements commencés <u>consommation foncière (2000-2007)</u> : 6.8 hectares soit 10.6 logts/ha <u>nombre de logements sociaux (1/1/2010)</u> : 132 logements soit 16,54 % des RP foncier disponible en U : 7.6 ha ; en 1AU : 6.8 ha</p>
ETAT DU DOCUMENT D'URBANISME	PLU en cours de révision
OBJECTIF DE PRODUCTION 2011-2016	<p>Construction de logements : 113 dont locatifs sociaux :15 dont accession sociale : 20 foncier à mobiliser : 8 hectares</p>
OBJECTIF DE RENOUVELLEMENT URBAIN	Renforcement du centre bourg en prenant en compte la spécificité du village-rue historique
ELÉMENTS INTRODUIITS DANS LE PLU PERMETTANT LA PRODUCTION D'UN HABITAT DIVERSIFIÉ	A écrire dans la révision du PLU
COMPATIBILITE	est ce que le PLU permet la mise en œuvre du PLH ? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON (à prévoir à l'occasion de la révision en cours)
MODALITES DE MISE EN OEUVRE OPERATIONNELLE	<ul style="list-style-type: none"> - engager une veille foncière - mobiliser l'EPFL sur le secteur 2 pour garantir la faisabilité à terme du projet de centre bourg - négocier avec des opérateurs immobiliers la réalisation de programmes de logements mixtes - maîtrise du foncier consommé par les programmes immobiliers privés - obligation de repérer un terrain pour une opération d'habitat adapté
FONCIER REPERE	2 unités foncières situées de part et d'autre de la rue Barthou

MAZERES LEZONS

TERRITORIALISATION DU PLH



4.2 – Le zonage d’assainissement pluvial

Les PPRI en vigueur sur l’agglomération ne prenant en compte que le risque d’inondation par débordement, il s’est avéré nécessaire d’élaborer un zonage d’assainissement pluvial. Ce document n’est pas opposable. Cependant, les règles et emplacements réservés pour bassin de rétention qu’il définit doivent être repris dans les PLU.

**Communauté d'Agglomération
Pau Pyrénées**



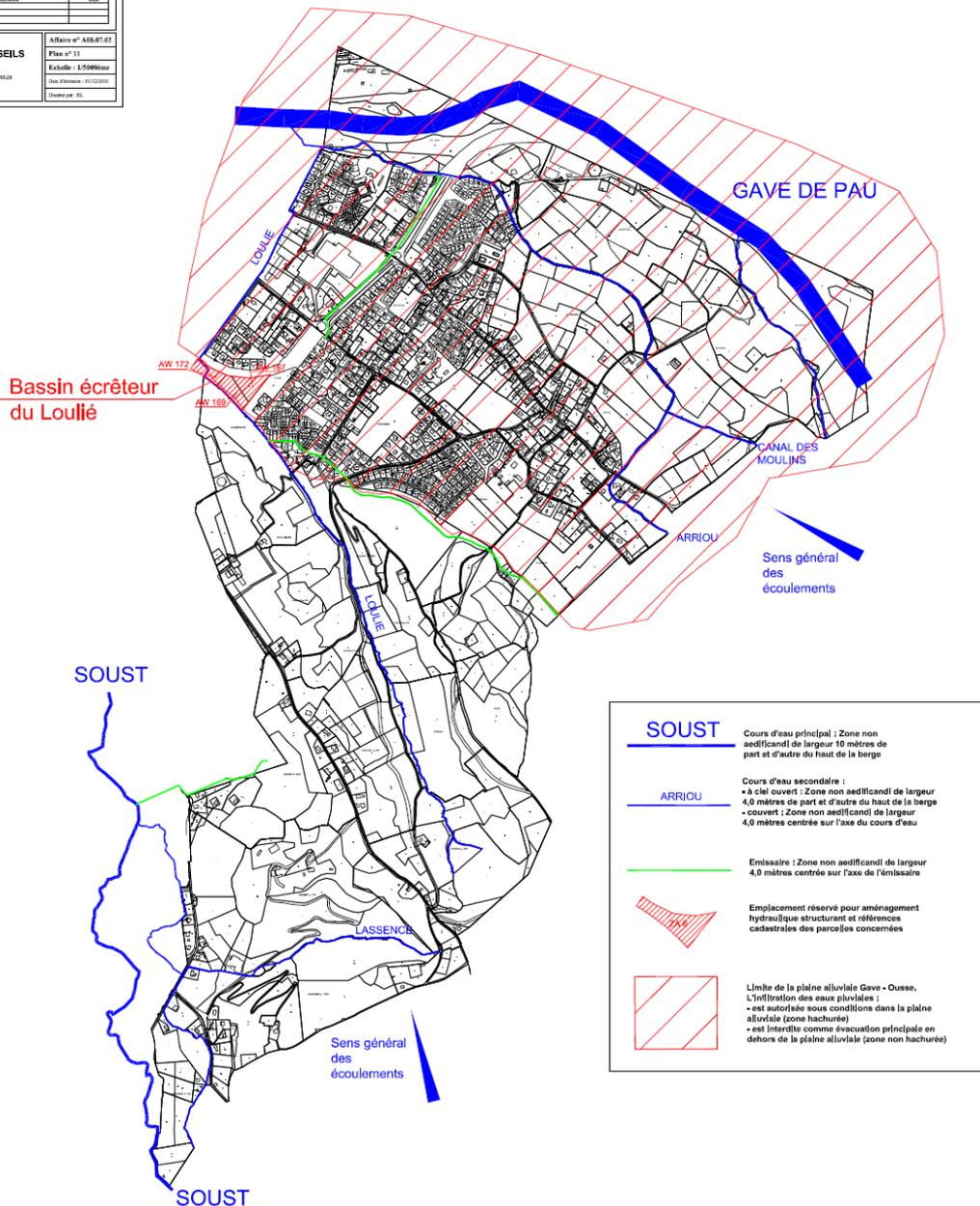
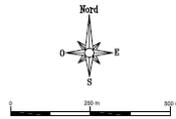
**PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX PLUVIALES**

Commune de MAZERES-LEZONS

Modificateur	Date de la modification	Etat

INGENIEURS-CONSEILS
HYDRAULIQUES

Affaire n° A09.07.02
Plan n° 11
Echelle : 1/5000
Niveau : 001/000
Date : 01/01/2011
Version : 01



SOUST Cours d'eau principal : Zone non aedificandi de largeur 10 mètres de part et d'autre du haut de la berge

ARRIOU Cours d'eau secondaire :
- à ciel ouvert : Zone non aedificandi de largeur 4,0 mètres de part et d'autre du haut de la berge
- couvert : Zone non aedificandi de largeur 4,0 mètres centrée sur l'axe du cours d'eau

Emissaire : Zone non aedificandi de largeur 4,0 mètres centrée sur l'axe de l'émissaire

Emplacement réservé pour aménagement hydraulique structurant et références cadastrales des parcelles concernées

Limite de la plaine alluviale Gave - Ousse, L'infiltration des eaux pluviales :
- est autorisée sous conditions dans la plaine alluviale (zone hachurée)
- est interdite comme évacuation principale en dehors de la plaine alluviale (zone non hachurée)

Mesures de protection contre les crues :

Libellé	Détails de la proposition	A réaliser par :
Création de Zones non aedificandi le long des cours d'eau et des émissaires pluviaux, en complément de tout autre réglementation en vigueur relative aux zones inondables ou à la préservation des milieux aquatiques	Cours d'eau et émissaires concernés : Cf. plans cadastraux joints. Largeurs minimales : Cours d'eau principaux : 10 mètres de part et d'autre du haut des berges Cours d'eau secondaires à ciel ouvert : 4,00 mètres de part et d'autre du haut des berges Cours d'eau busés : Largeur totale de 4,00 mètres Émissaires : Largeur totale de 4,00 mètres	La commune dans son PLU
Conservation à ciel ouvert des émissaires recensés	Tous les émissaires sont concernés : Cf. plans cadastraux joints.	La CDAPP
Cartographie des zones inondables et prescriptions	Etudes complémentaires à réaliser sur les zones inondables non prises en compte par les PPRI.	Opérateur en charge de la lutte contre les crues

Mesures de maîtrise quantitative et qualitative de l'infiltration souterraine

Libellé	Détails de la proposition	A réaliser par :
Encadrement de l'infiltration des eaux pluviales	- Interdite comme évacuation principale en dehors de la plaine de l'Ousse et du Gave de Pau (Cf. limites sur plans cadastraux joints). - Soumise à étude de sol obligatoire dans les zones autorisées, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager. - Regard de décantation visitable et départ siphonide avant le dispositif d'infiltration. - Distance de 1,0 mètre à respecter entre le fond du système d'infiltration et le toit du niveau haut de la nappe. - Possibilité de reconstitution d'un massif filtrant si nappe haute supérieure à -3 m/T.N.	La commune dans son PLU La CDAPP et l'aménageur dans la mise en application

Mesures particulières pour l'aménagement de sous-sol

Libellé	Détails de la proposition	A réaliser par :
Sous sols : Tous niveaux de plancher en dessous du sol.	- Interdits pour l'habitat individuel dans la plaine du Gave et de l'Ousse (Cf. limites sur plans cadastraux joints). - Autorisés dans ces mêmes zones pour l'habitat collectif sous réserve de la mise en place de dispositifs de protection adaptés. - Soumis à autorisation préalable ailleurs.	La commune dans son PLU L'aménageur dans la mise en application

Mesures correctrices à l'imperméabilisation

Libellé	Détails de la proposition	A réaliser par :
Mesures correctrices à l'imperméabilisation sur les secteurs équipés d'assainissement pluvial collectif ou avec rejet dans le milieu naturel de surface	- Limitation quantitative des débits d'eaux pluviales pour les constructions neuves et les opérations de renouvellement urbain, par stockage temporaire. Dimensionnement des bassins de rétention / noues / plan d'eau pour stockage temporaire : Habitat isolé : Volume calculé par la méthode enveloppe des pluies avec les hypothèses suivantes : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$ – Fréquence décennale Lotissement, groupe d'habitations, habitats collectifs, zones d'activités : Volume calculé par la méthode enveloppe des pluies avec les hypothèses suivantes : $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$ – Fréquence trentennale - Volume minimal pour décantation : 10 l/m^2 imperméabilisé - Prétraitement obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée neuve supérieure à 250 m^2	La commune dans son PLU La CDAPP et l'aménageur dans la mise en application
Création de réserves foncières pour aménagements « eaux pluviales » structurants	Surface d'emprise à intégrer dans les documents d'urbanisme pour faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des ouvrages structurants indiqués au 6.2 ci-dessous (Cf. emprises sur plans cadastraux joints).	La commune dans son PLU

Libellé	Détails de la proposition	A réaliser par :
Desserte en Assainissement séparatif des zones d'urbanisation futures, sauf en l'absence d'exutoire pluvial.		La commune dans son PLU et La CDA et l'aménageur dans la mise en application
Avis obligatoire préalable du service assainissement de la CDAPP pour toute demande de C.U., de permis de construire ou d'aménager, pour tous travaux en domaine public susceptibles de modifier les écoulements des eaux pluviales , en zone d'assainissement collectif et non collectif.	Avis portant sur tous les aspects relatifs aux eaux pluviales et aux risques d'inondation : - Cote minimale de construction/ T.N. - Cote minimale de l'accès supérieure à la voie publique - Conception et dimensionnement du réseau privé pour lotissements, groupe d'habitations, habitats collectifs, zones d'activités - Identification et autorisation de rejet et mesures correctrices si nécessaire - Existence d'émissaire et de fossés à conserver - Diamètre minimal Φ 400 mm si busage de fossé ou émissaire pour accès aux parcelles - Transmission obligatoire par le pétitionnaire du dossier d'autorisation ou de déclaration relatif à l'article L214.1 du Code de l'Environnement, dans le cadre de la demande de permis d'aménager ou de construire	La CDAPP
Établissement d'un plan topographique terrestre pour tout projet d'urbanisme (aménagement, lotissement, construction, etc.) de superficie totale supérieure à 1 hectare.	En préalable à la demande du permis de construire ou d'aménager	L'aménageur
Contrôle et réception des réseaux privés neufs (E.P. et E.U.) des lotissements branchés sur le réseau public avant délivrance du certificat de conformité	Intégrer les Prescriptions Techniques de la CDAPP dans la conception et la réalisation des ouvrages d'assainissement Tests d'étanchéité – inspection vidéo Contrôle de conformité des ouvrages importants Plans de récolement normalisés selon charte CDAPP	L'aménageur

Libellé	Détails de la proposition	A réaliser par :		
Bassins écrêteurs sur cours d'eau à enjeux (Cf. tableau ci-après)	Rive Droite : Ousse des Bois amont (Idron, Sendets), Lassègue (Idron, Lée, Ficelle (Artigueloutan, Sendets), Mohédan/Cavette (Lons), Lagoué (Lescar) Rive Gauche : Loulié (Mazères, Gelos), Cachou (Gan), émissaire « Michaud » (Gan)	Structure en charge de la protection contre les crues sur les cours d'eau concernés		
Loulie	Mazères	SDEP 2009	V = 5 000 m ³	1,5 ha

4.3 – L'étude Secteur Sud

Cette étude réalisée par l'AUDAP (agence d'urbanisme rattachée à la communauté d'agglomération) en 2012 développe des orientations générales destinées à assurer une cohérence à l'urbanisation des communes du Sud de l'agglomération. Son périmètre concerne les territoires de Mazères-Lezons, Gan, Gelos et Jurançon.

La méthodologie consiste à dresser une typologie des différentes zones du secteur, puis à proposer thématiquement des orientations pouvant être appliquées à chacun.

D'un questionnement sur la préservation des paysages à une approche dynamique du territoire

Les principaux constats partagés :

Les horizons Palois: un ensemble de protections partielles inopérantes à l'échelle du paysage

Un paysage façonné par les activités agricoles, dont les principales qualités résident dans la polyculture

Des mosaïques de paysages : un équilibre fragile entre espaces ouverts et espaces fermés

Un territoire « vivant », finalement peu connu et peu valorisé

Un projet économique à construire pour le maintien des paysages face à une pression urbaine toujours forte

Le projet : Construire un projet économique pour la valorisation du territoire autour de quatre ambitions

1 Redynamiser l'agriculture

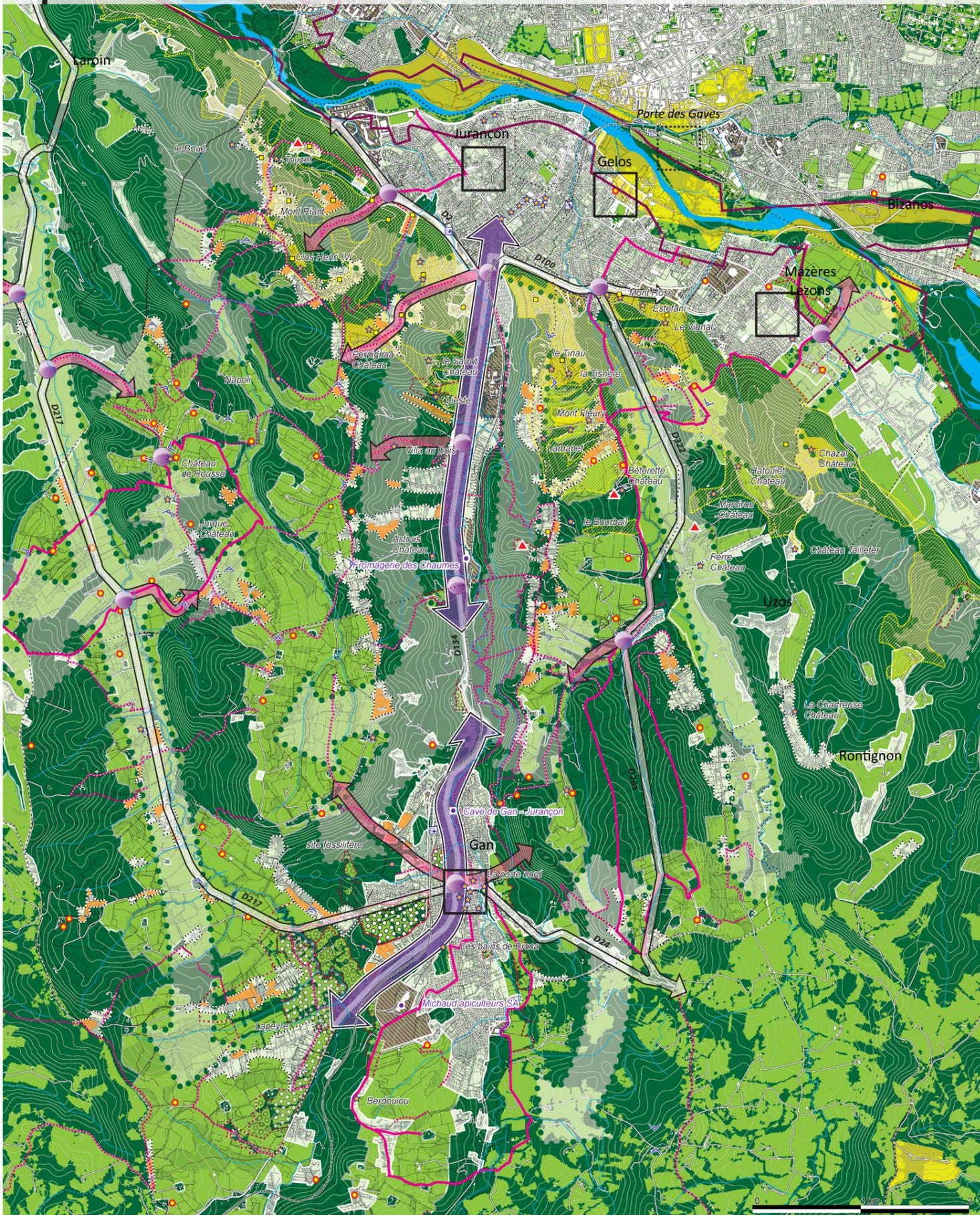
2 Préserver les ressources naturelles et la biodiversité, en maintenant un équilibre entre espaces boisés et espaces ouverts et en menant conjointement des actions de communication sur la richesse environnementale de ce territoire

3 Mettre en valeur le patrimoine architectural et les paysages – Renforcer l'identité du territoire et développer un projet touristique et agro-touristique

4 Imaginer des formes urbaines compatibles avec la préservation des paysages et les objectifs d'accueil de population et d'emplois

Et contenir les développements dans l'enveloppe urbaine existante en favorisant le renouvellement urbain

« L'entre deux gaves » le territoire des coteaux et vallées du sud de l'agglomération paloise
Construire un projet économique pour la valorisation du territoire
 Schéma d'orientations



MAINTENIR LE POTENTIEL DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Fixer la limite des espaces agricoles
- Permettre l'implantation d'activités complémentaires aux exploitations existantes
- Proscrire le développement résidentiel
- Encourager la polyculture, garante de la qualité des paysages

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

- Assurer une gestion qualitative des espaces forestiers
- Améliorer la connaissance des milieux pour hiérarchiser l'intérêt des corridors écologiques existants et à reconstituer

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

- Privilégier la commercialisation des produits du territoire dans la vallée du Nééz (route du goût)
- Améliorer l'image de la vallée
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités et le renouvellement des sites existants
- Associer l'image du territoire aux entreprises motrices de l'économie locale
- Étudier le potentiel des sites d'accueil de programmes spécifiques (développement et valorisation du territoire)
- Prioriser les actions de développement (économique, touristique, résidentiel) en « recyclant » les friches identifiées

LIMITER L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Permettre le renouvellement urbain dans les tissus existants
- Interroger les zones U des PLU au regard des enjeux agricoles, paysagers et écologiques
- Prioriser l'ouverture à l'urbanisation en renforcement des noyaux urbains existants
- Organiser l'ouverture à l'urbanisation pour créer un nouveau quartier favorisant la mixité des fonctions (économiques, équipements, habitat, ...)
- Différer l'ouverture à l'urbanisation pour préserver le potentiel (programmes et formes compatibles avec les enjeux du territoire)
- Déclasser les zones d'urbanisation future
- Mesurer l'incidence des projets potentiels sur le paysage depuis le boulevard des Pyrénées

ORGANISER LA MOBILITÉ AUTOUR DU PROJET DE VALORISATION TOURISTIQUE

- Identifier un parcours de découverte et de valorisation des coteaux en voiture qui s'appuie sur les vallées.
- Valoriser l'accès aux coteaux pour les piétons et les cyclistes
- Développer des parcours de découverte des coteaux pour les modes actifs en valorisant les chemins identifiés
- Répertoire et jalonner les vues d'intérêt en lien avec les parcours de découverte
- Compléter l'inventaire des bâtiments d'intérêt et les valoriser dans le projet de territoire

- Siège d'exploitation

Bosdarros

- Parc naturel urbain
- Site inscrit ou classé
- Secteur visible des coteaux depuis le boulevard des Pyrénées (méthode de calcul SIG à partir du mnt, ne prend pas en compte la hauteur de la végétation)
- Élément bâti visible depuis le boulevard des Pyrénées

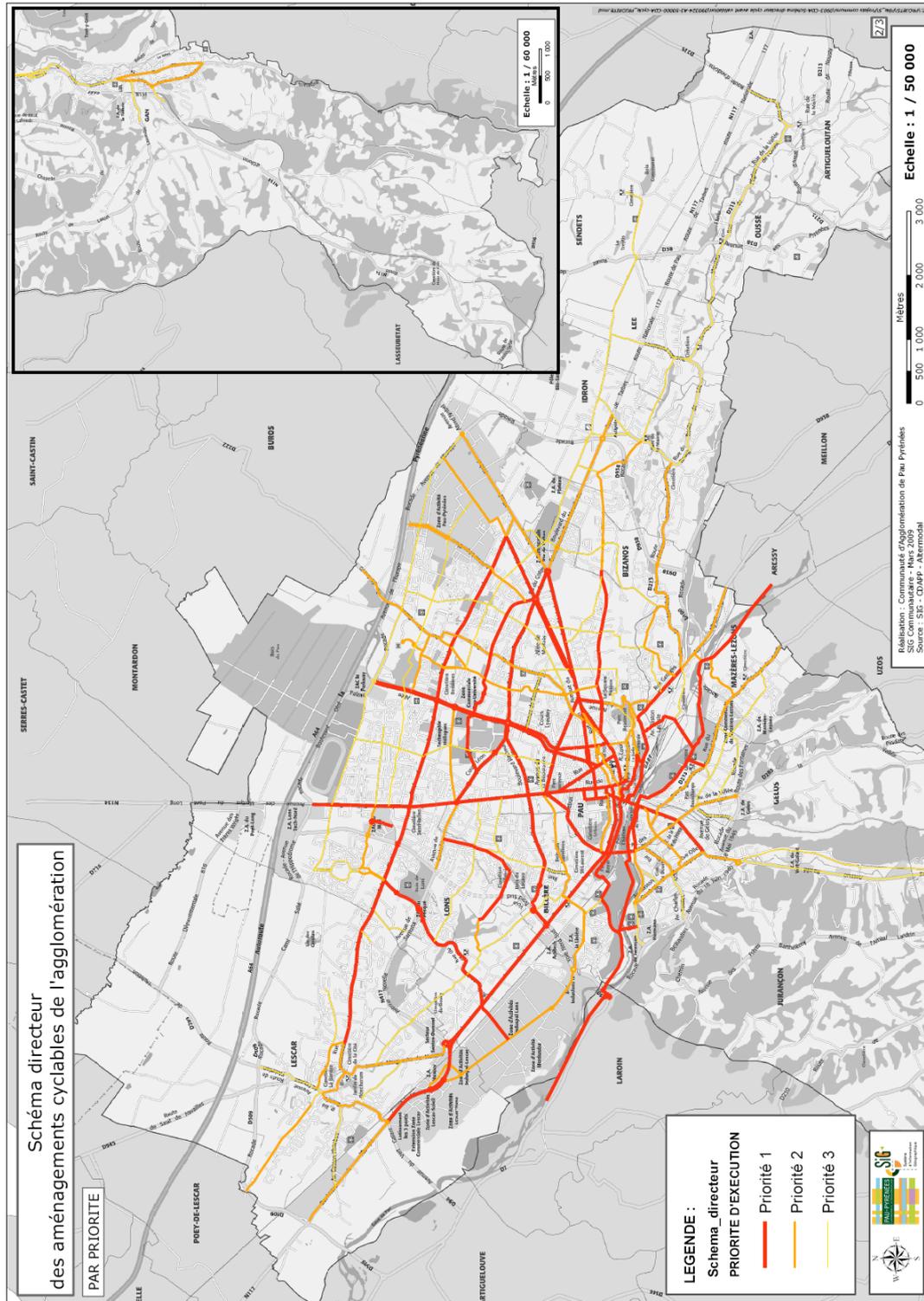
- Zone U des PLU
- Parcelle non bâtie en zone urbanisable
- Zone économique des PLU
- Halte ferroviaire
- Gare existante (déplacement envisagé)
- Parc relais
- Centralité existante ou en projet

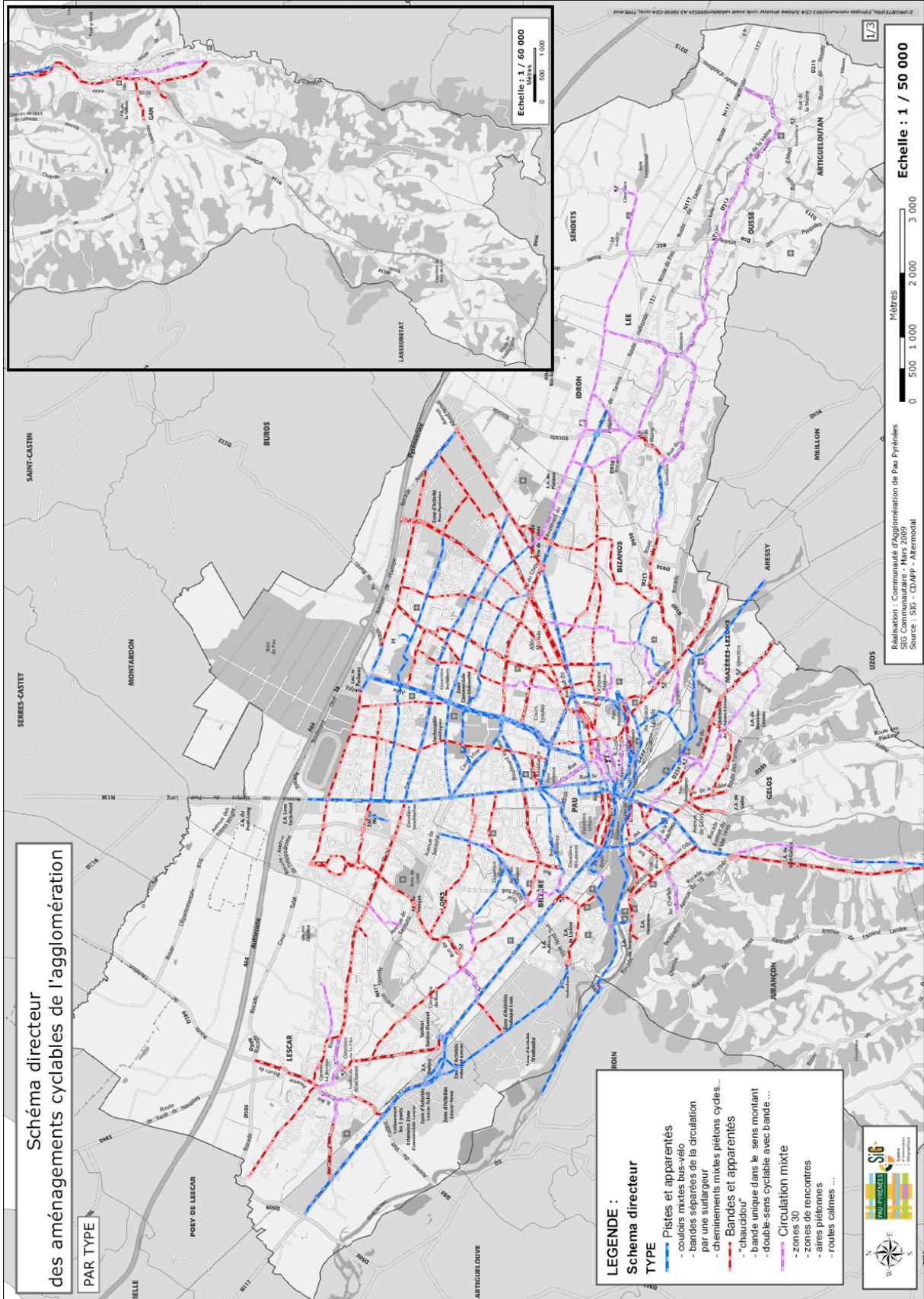


Sources : IGN BDTOP®, CAPP, AUDAP novembre 2012 - V2
 Document projet - 29 Novembre 2012 - (Secteur Sud_C5_ORIENTATIONS.ai)

4.4 – Le schéma directeur des aménagements cyclables

Ce document intercommunal comprend une cartographie faisant office de programmation ainsi qu'une charte définissant les caractéristiques et prescriptions de mise en place de ces aménagements.





VI PRESENTATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions réglementaires du PLU de Mazères Lezons ont été élaborées pour permettre la déclinaison des orientations exposées dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles s'appuient donc principalement sur :

- La définition d'objectifs fondamentaux du projet de ville.
- La prise en compte des normes supérieures.
- La recherche d'un équilibre entre la capacité des réseaux et équipements d'une part, le développement urbain d'autre part.

Les dispositions réglementaires du PLU, comprises dans le plan graphique, le règlement et les annexes, répondent en outre par leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par :

- La loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), ainsi que ses trois décrets d'application du 27 Mars 2001.
- La loi n°2003-590 du 2 Juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » qui apporte notamment des modifications aux documents de PADD et règlement.
- La loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi Grenelle 2), venue préciser les outils concrets et objectifs de la planification.

Le Plan Local d'Urbanisme instaure un zonage découpant le territoire communal en plusieurs secteurs distincts. Ces derniers encadrent la constructibilité des terrains, la desserte par les différents réseaux, les caractéristiques du bâti.

Ainsi, le PLU fait apparaître :

- **Des zones urbaines désignées par la lettre « U ».** Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics et différents réseaux ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les nouvelles constructions.
- **Des zones à urbaniser désignées par le sigle « AU ».** Elles peuvent comprendre les secteurs dont l'urbanisation est prévue, mais différée en raison d'une capacité insuffisante des réseaux ou du parti d'aménagement.
- **Des zones agricoles désignées par la lettre « A ».** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- **Des zones naturelles dites « N ».** Peuvent être classés en zone naturelle les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- § De leur caractère naturel.
- § De la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue écologique, historique ou esthétique.
- § De l'existence d'une exploitation forestière.

Ces catégories sont divisées en zonages spécifiques permettant un encadrement plus fin des usages du sol, des caractéristiques des espaces bâtis comme non bâtis ainsi que du développement des réseaux.

De plus, des indices peuvent s'y superposer, notamment le « i » désignant les secteurs concernés par un risque d'inondation porté au PPRI. Il induit, selon l'intensité du risque, des prescriptions interdisant ou limitant la constructibilité.

Le plan graphique fait également apparaître, de manière complémentaire au zonage, des prescriptions :

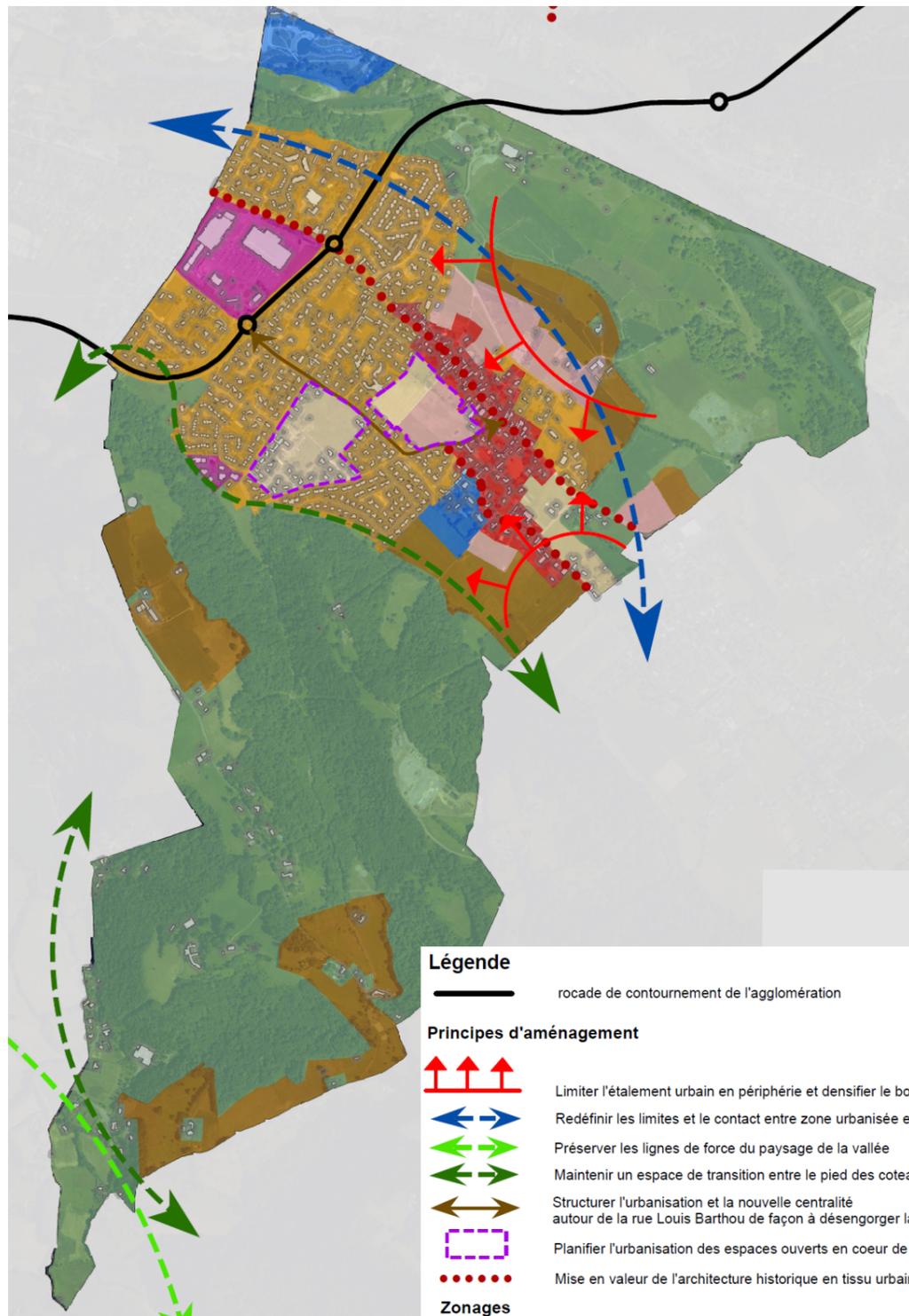
Pour la protection de l'environnement et du patrimoine

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) soumis aux dispositions des articles L. 130 et R.130 du Code de l'Urbanisme.** Ils interdisent « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ». Ainsi, les défrichements ne sont pas autorisés et les coupes soumises à autorisation préalable.
- **Les Espaces Verts Protégés (EVP), dont la création est rendue possible par l'article L.123-1-5 paragraphe 7 du Code de L'urbanisme.** Ce dernier permet de repérer des « éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

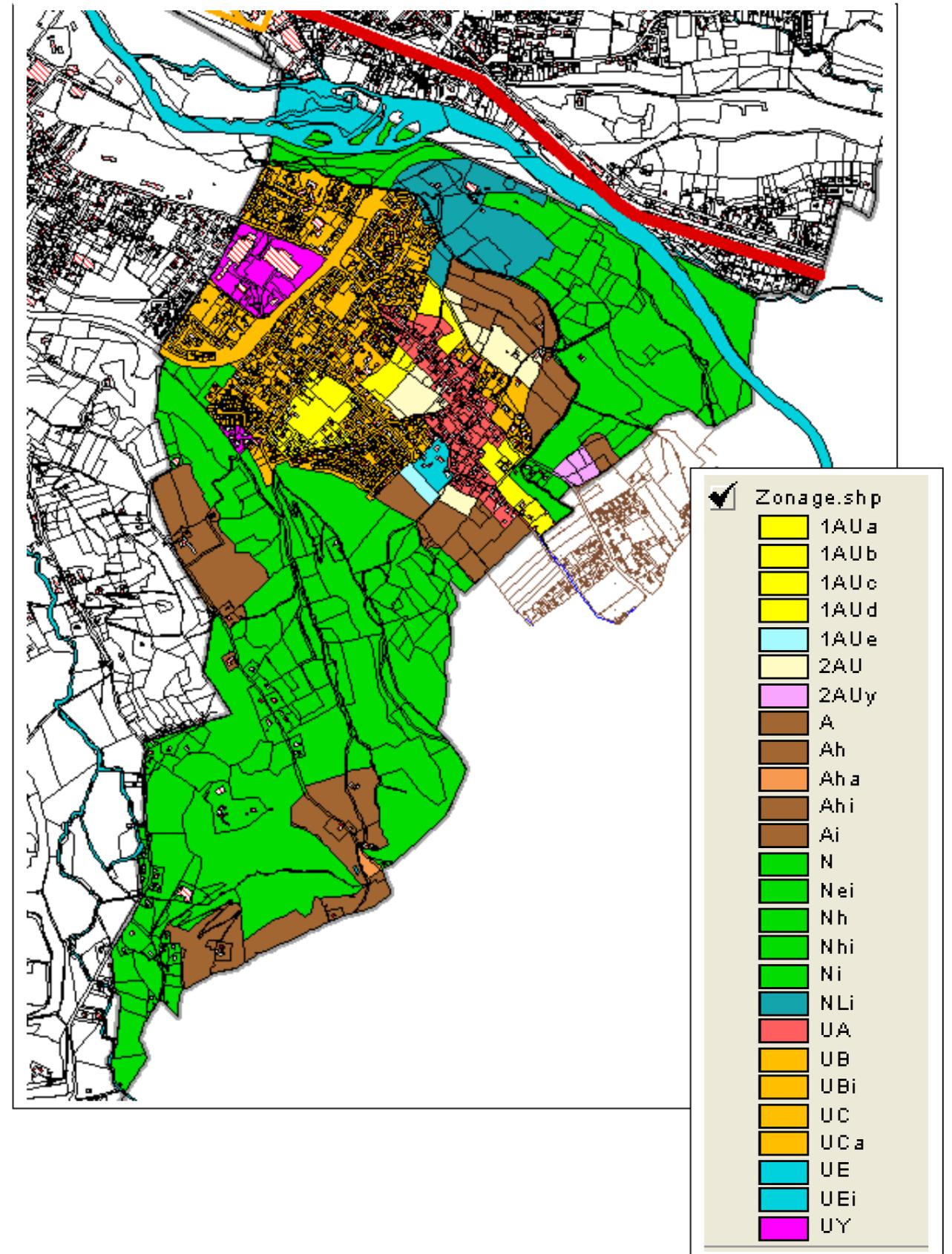
Pour la mise en place d'outils fonciers

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.** Ils indiquent que la commune a repéré des terrains pour la réalisation d'équipements ou réseaux ayant un intérêt dans la mise en place de son projet urbain. En faisant savoir que les parcelles risquent d'être acquises, ils limitent leur attractivité pour le secteur privé. l'objectif étant qu'une opération privée . Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières) et ceux de superstructure (stations d'épurations, cimetières, équipements socio-culturels, sportifs, parcs de stationnement...).
- **Les emplacements réservés destinés à la réalisation de programmes de logements sociaux en PLUS ou PLAI.** La loi SRU donne en effet la possibilité de mettre en place, dans les zones urbaines, des emplacements réservés destinés à renforcer la mixité sociale du territoire.

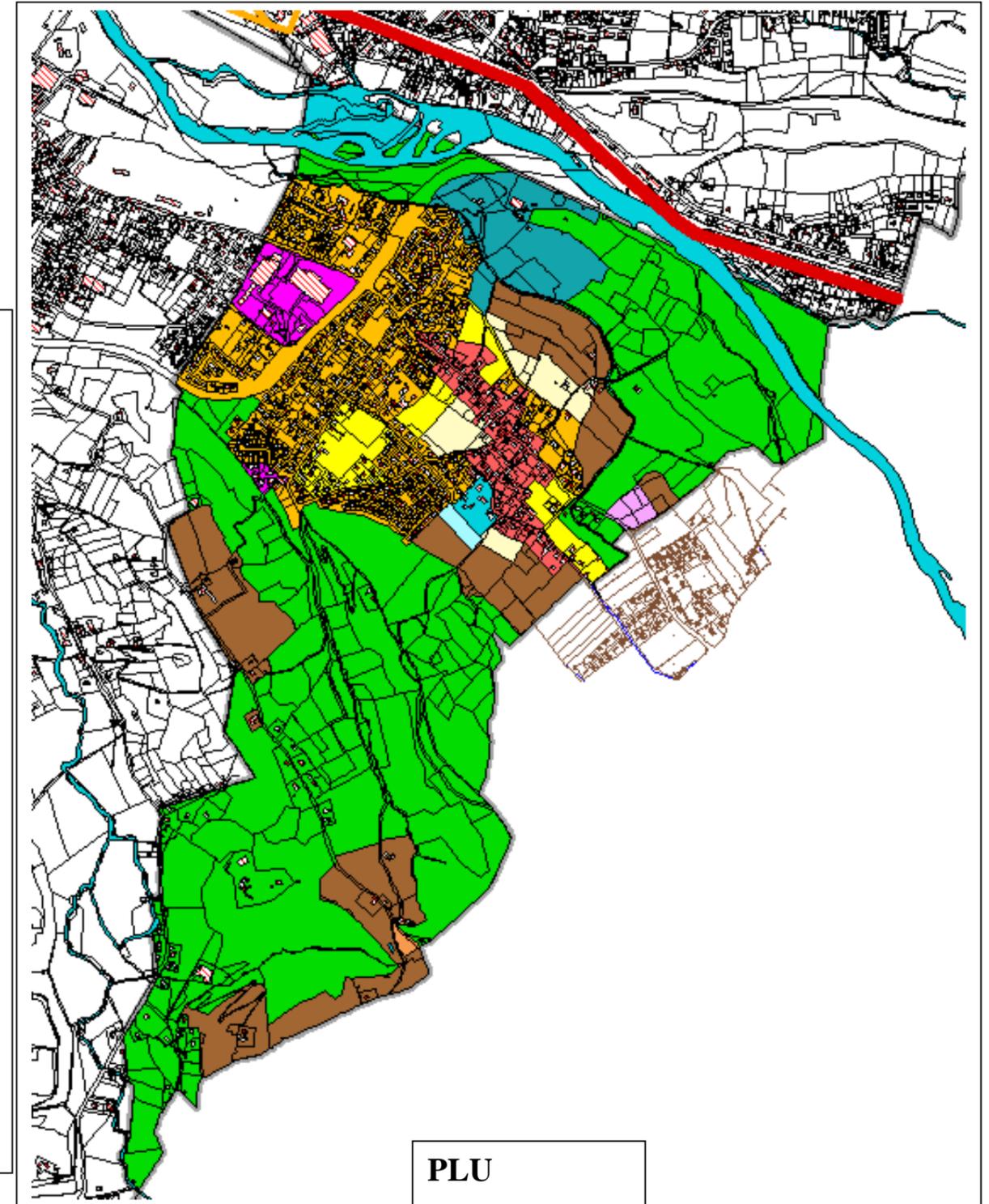
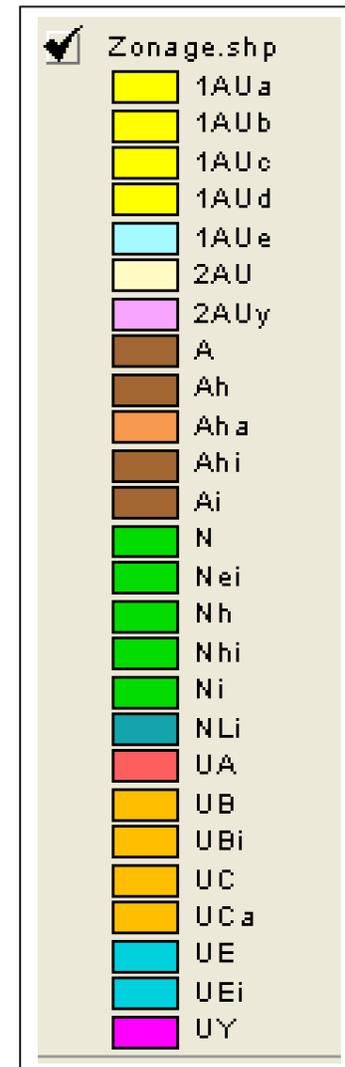
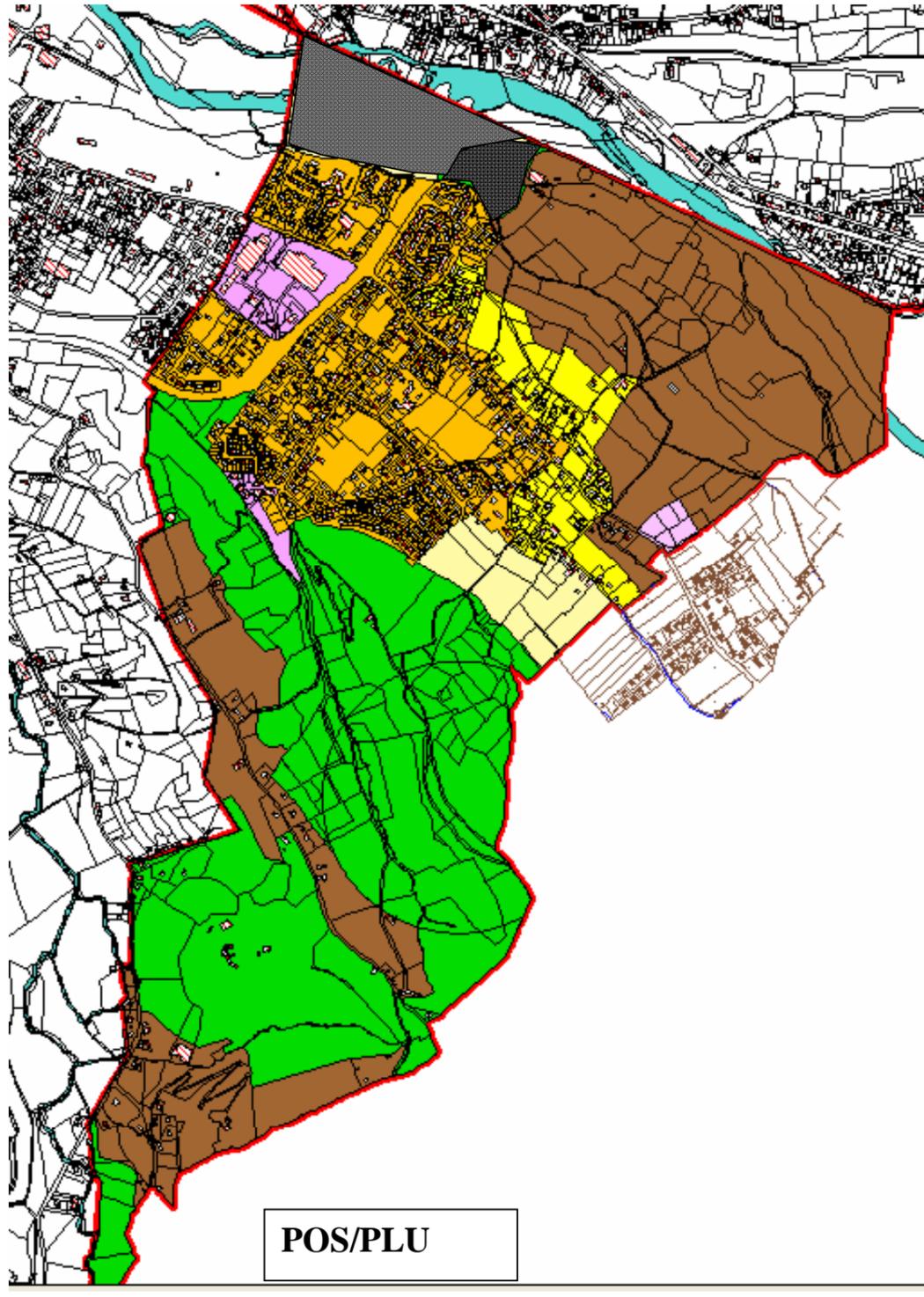
LE PARTI D'AMENAGEMENT



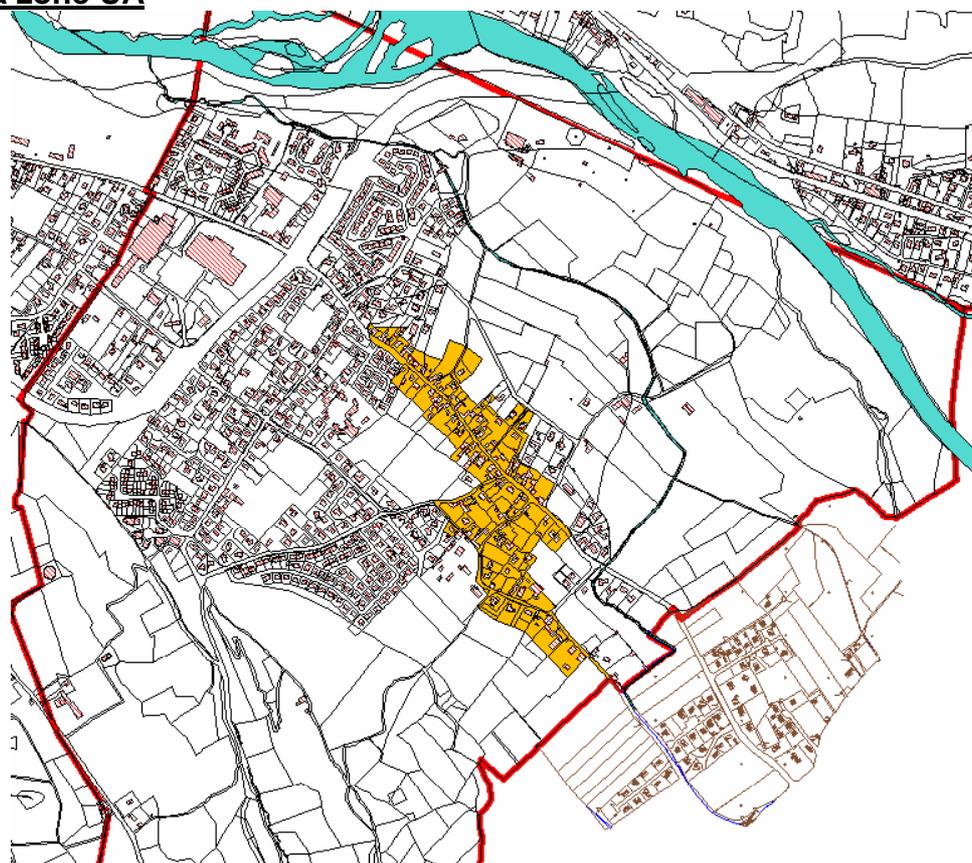
LE PLAN GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE



2 – PRESENTATION DES ZONES URBAINES : Présentation des évolutions entre le POS/ PLU et le PLU



2.1 – La zone UA



Caractère de la zone UA

Cette zone recouvre le centre ancien, zone où le patrimoine architectural est d'un intérêt remarquable. Une orientation d'aménagement spécifique à cette zone (OAP n°8) doit être consultée en complément de ce règlement pour tout projet.

C'est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitations et de commerces et de bureaux

Les règles de cette zone permettent aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu ancien. Une orientation d'aménagement complète le règlement : elle précise l'esprit dans lequel ce secteur doit se développer pour garder ces caractéristiques séculaires.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

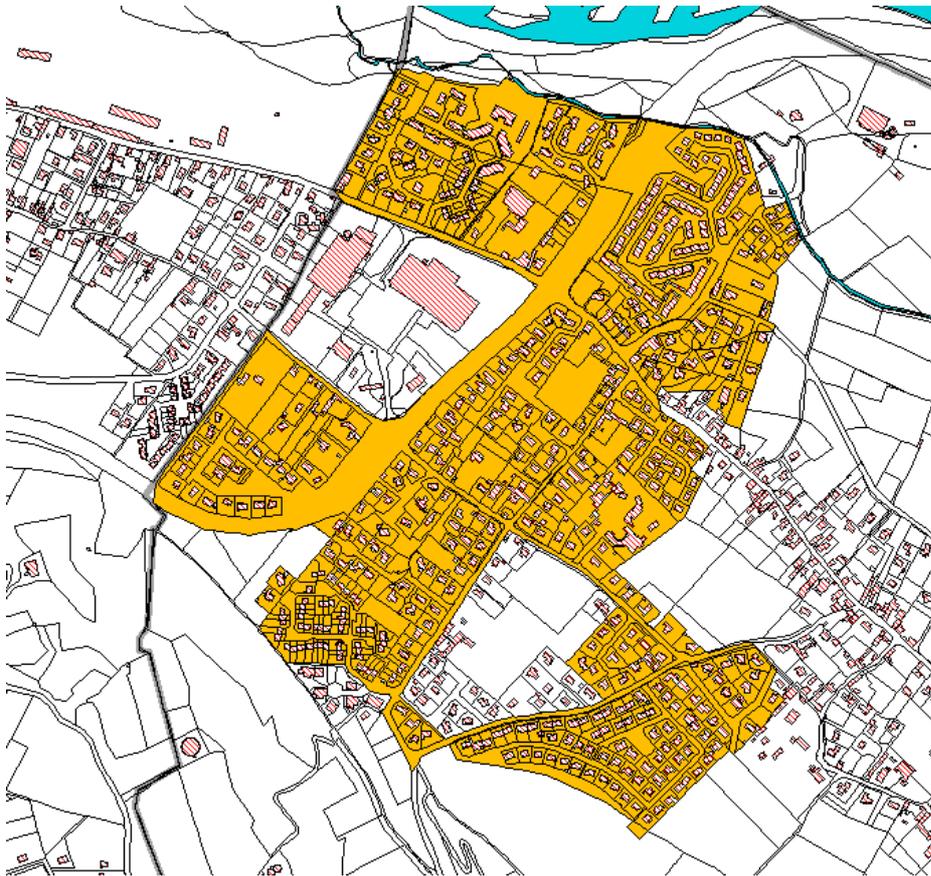
Dans la bande de 15 mètres de profondeur à partir de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres ;

Emprise au sol : néant

Hauteur maximum des constructions : la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux soit r + 1 + combles.

Coefficient d'occupation du sol : néant.

2.2 – La zone UB



Caractère de la zone UB

Cette zone dense est principalement destinée à la construction en ordre continu ou discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Il est distingué un secteur UBi soumis à des risques d'inondation.

Les règles de cette zone permettent une évolution du tissu pavillonnaire existant en favorisant une densité plus importante, conforme à un urbanisme de centralité. L'augmentation de la densité est mesurée pour permettre une transition du mode d'urbanisation entre la période POS et la période PLU.

Caractéristiques des terrains : néant.

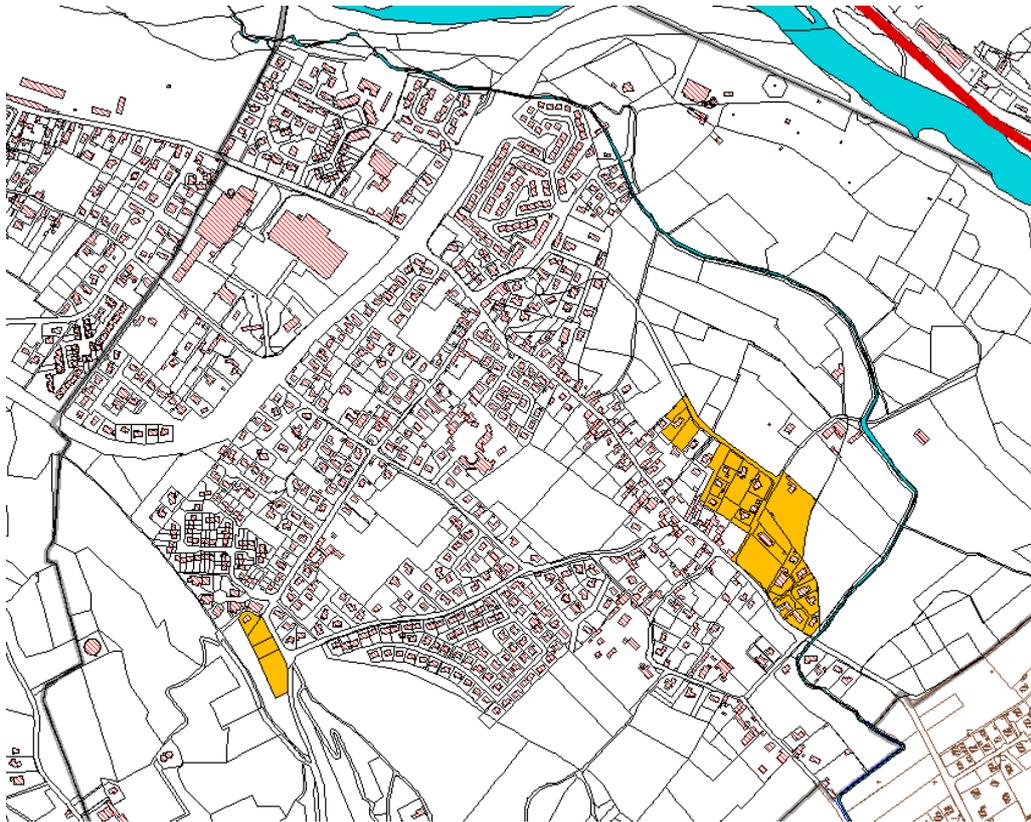
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Pour les secteurs situés dans le périmètre du PPRi, l'emprise au sol ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

Hauteur maximum des constructions : La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés soit R+2 + combles.

Coefficient d'occupation du sol : Le Cos est de 0,4

2.3 – La zone UC



Caractère de la zone UC

Cette zone moyennement dense est principalement destinée à la construction en ordre continu ou discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Il est distingué un secteur UCa où les constructions devront avoir un aspect particulier pour être en harmonie avec l'environnement existant.

Les règles de cette zone constructible, située en frange du cœur urbain, permettent aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu pavillonnaire existant.

La petite zone UCa, située au Sud du centre urbain, est dans la perspective du paysage emblématique des coteaux. Les règles de cette zone visent donc à maîtriser les volumes des constructions pour qu'ils ne portent pas atteinte à ces vues.

Caractéristiques des terrains : Néant

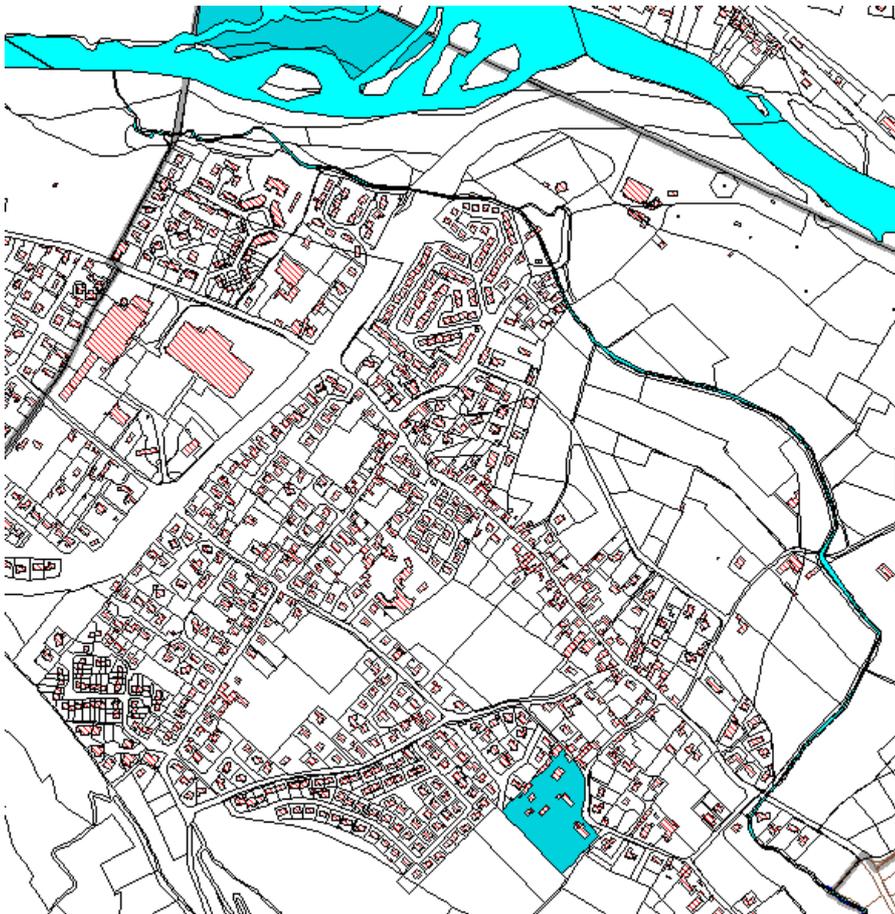
Emprise au sol : L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt Général n'est pas réglementée.

Hauteur maximum des constructions : La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux soit R + 1 + combles.

Coefficient d'occupation du sol : Le COS est de 0,3

2.4 – Les zones UE



Caractère de la zone UE :

La zone UE est une zone principalement destinée aux ouvrages et installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements de superstructures, scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, loisirs,....).

Les règles de ces zones permettent la réalisation d'équipements d'intérêt général.

Les règles s'appliquant sur la zone du bassin Portes des Gaves limitent les possibilités de réalisation car elles correspondent aux règles imposées par le PPRI.

Les règles qui s'appliquent autour du Château confortent la vocation sociale et médicale de ce secteur. La hauteur maximale proposée correspond à celle du Château.

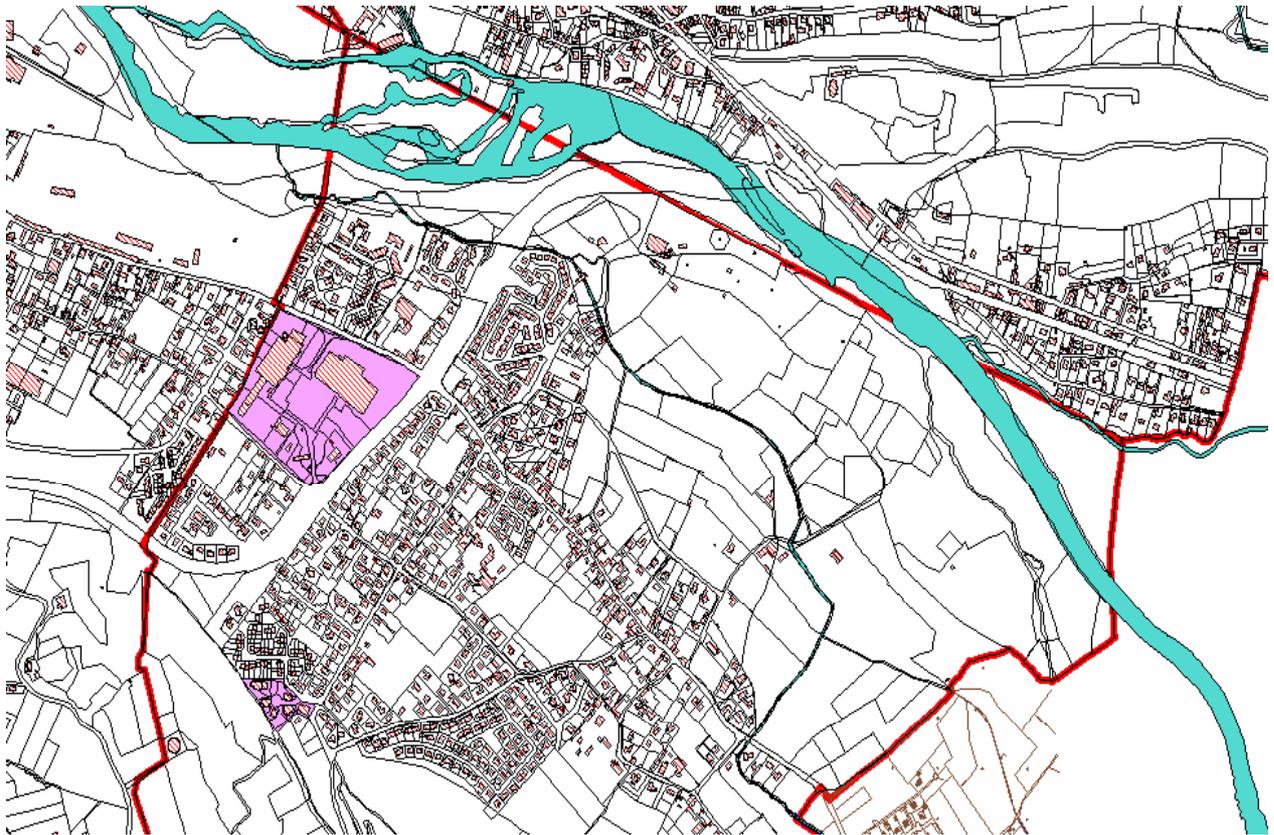
Caractéristiques des terrains :néant

Hauteur maximum des constructions -

la hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés soit r+3 + combles.

Coefficient d'occupation du sol : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

2.5 – Les zones UY



CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

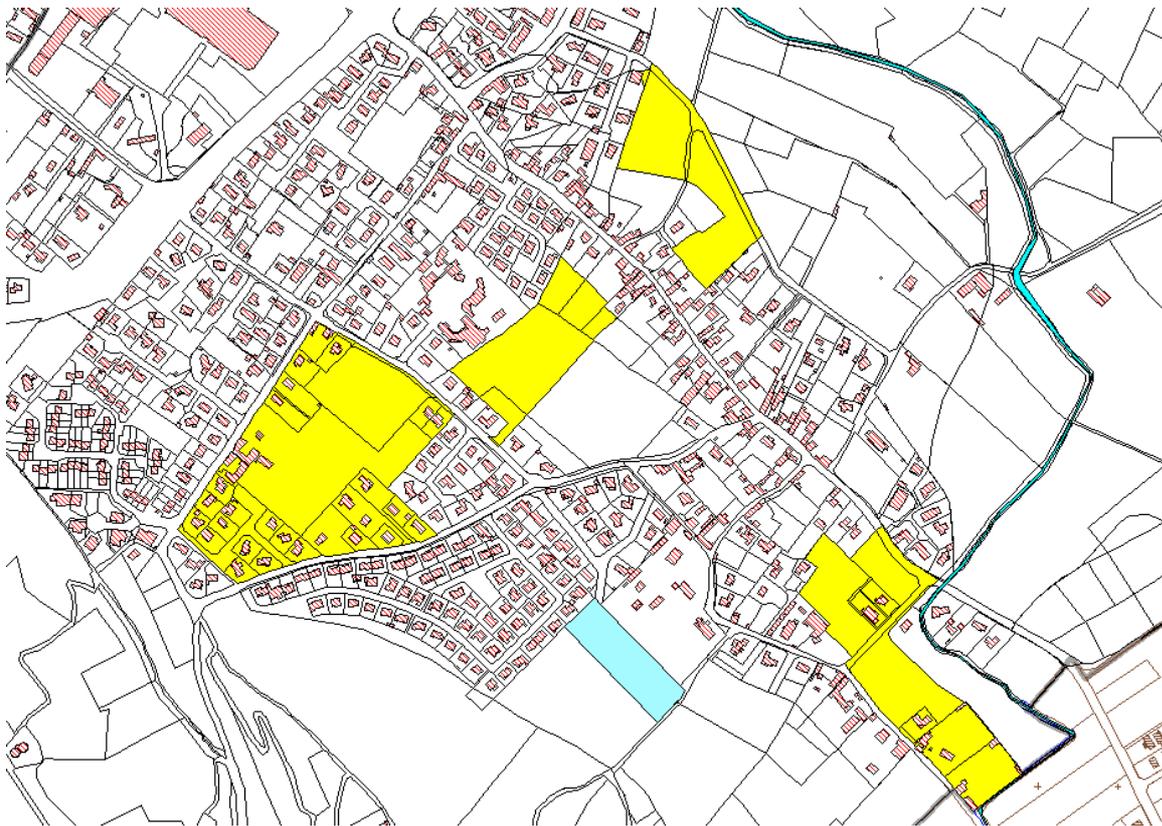
Les règles de ces zones permettent la réalisation d'établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Elles correspondent à des règles qui régissent déjà ce secteur dans le POS.

Emprise au sol L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Hauteur maximum des constructions La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

Coefficient d'occupation du sol :néant

2.6 – Les zones 1AU



CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour de l'habitat, et du commerce. Il peut être fixé l'ordre d'ouverture de l'urbanisation dans l'esprit de la progressivité du développement urbain et de la gestion économe de l'espace.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire :

après la réalisation programmée des équipements, notamment d'infrastructure (système d'assainissement adapté, ouvrage de gestion des eaux pluviales, équipement voirie, réseaux,...), nécessaires ;

et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles.....).

La zone 1AU comprend

- le secteur 1AUa correspondant au secteur Fondères ouest
- le secteur 1AUb correspondant au secteur Fondères Est
- le secteur 1AUc correspondant au sud de l'avenue des Pyrénées
- le secteur 1AUe correspondant au à un secteur destiné aux établissements de santé et sociaux (maisons de retraite,...)

Cette zone est composée de plusieurs secteurs :

- les secteurs à densifier dans le centre du village (zones 1AUa et 1AUb)***
- les secteurs à insérer dans un tissu pavillonnaire existant (zones 1AUc et 1AUd).***

Les règles de densité sont donc différentes suivant la situation géographique des secteurs.

L'ordre de présentation des secteurs correspond à une programmation des opérations dans le temps.

Le secteur 1AUe est destiné à conforter la zone UE. Il permet l'implantation d'une maison de retraite ou d'un établissement ayant cette vocation. La règle de hauteur tient compte de la hauteur du Château située à proximité. Ces règles favorisent la compacité des bâtiments et préservent le cadre naturel qui fait l'intérêt de ce quartier.

Caractéristiques des terrains : néant.

Emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Hauteur maximum des constructions :

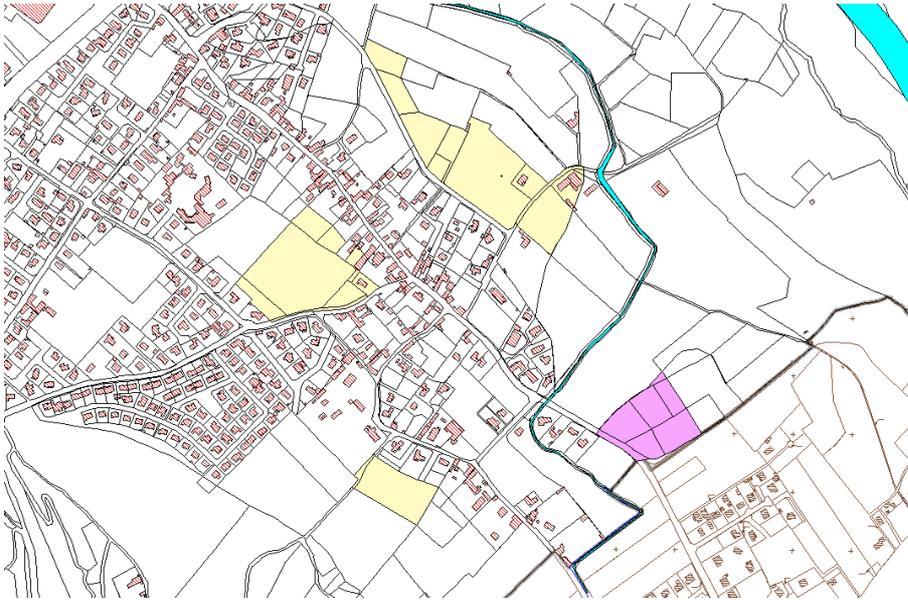
-dans les secteurs 1aue et 1aub, la hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés soit r+2+combles.

-dans les secteurs 1auc et 1aud, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés soit r+1+combles.

-dans le secteur 1AUe, la hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés soit r+3 + combles

Coefficient d'occupation du sol : néant.

2.7 –Les zones 2AU



CARACTERE DE LA ZONE 2AU

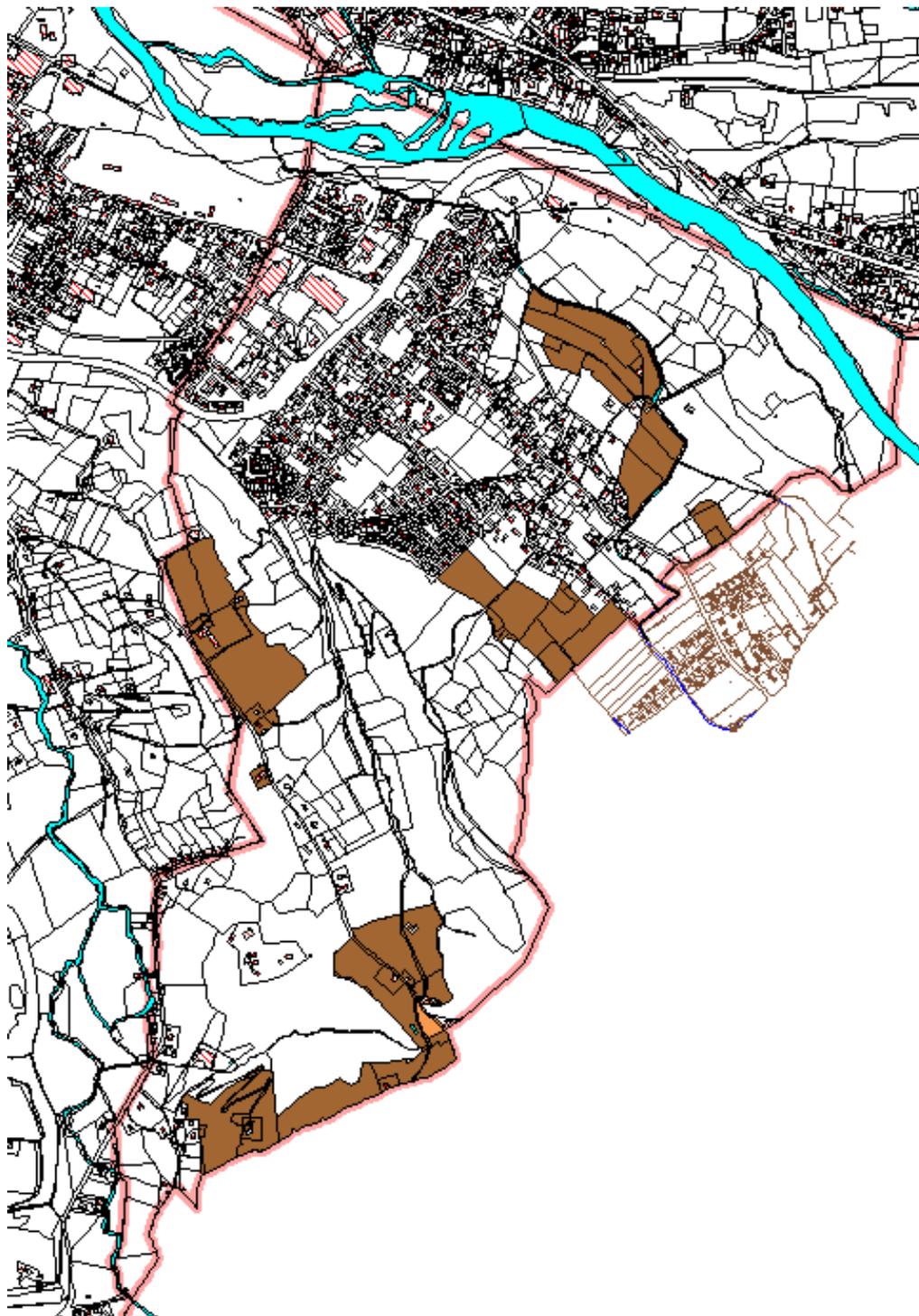
La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra en principe à moyen terme par la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces secteurs, lors de l'ouverture à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme, les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être conformes au règlement ci-dessous et compatibles avec les Orientations d'Aménagements.

Il est distingué un secteur 2AUy destiné à de l'activité économique.

Dans ces zones, les règles ne permettent pas la réalisation de constructions nouvelles afin de ne pas compromettre un aménagement d'ensemble futur. Le secteur 2AUy se situe dans la continuité de la zone d'activité de la commune d'Uzos. Il est grevé d'une servitude d'utilité publique (canalisation de gaz) qui gèle le secteur tant que l'exploitation du gisement n'est pas terminée.

2.8 –Les zones A



ARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué :

- un secteur Ah qui accepte une construction à usage d'habitation dont l'objet est soit de créer une activité économique complémentaire et en lien avec l'activité agricole

principale (gîte rural), soit de permettre à l'exploitant agricole de résider à proximité de l'exploitation.

- un secteur Ai soumis à des risques d'inondation

Cette zone concerne les secteurs de la plaine du Gave, historiquement utilisés pour le maraîchage et le secteur des coteaux, destinés à la polyculture, notamment à l'élevage.

Un sous secteur Aha a été créé. Il autorise notamment la construction d'une maison d'habitation pour un des derniers agriculteurs de la commune qui doit rester, à proximité de son élevage.

Cette initiative s'inscrit dans une démarche élargie à l'ensemble des communes du Sud de l'agglomération (Etude Secteur sud : « L'entre deux gaves ») : des orientations d'aménagements et de développements ont été définies pour l'ensemble des quatre communes. La principale orientation est la confortation des exploitations agricoles économiquement fragiles recensées par chacune des communes.

La traduction PLU se fait alors de façon précise par un zonage limité strictement au projet et situé géographiquement en fonction des considérations techniques : paysage, assainissement, élevages, respect des règles architecturales,...

Dans le cas de Mazères Lezons, un seul sous secteur Aha permettant d'accueillir une seule construction à usage d'habitation a été détourné.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

Emprise au sol :

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ah : Néant.

Dans le secteur Ah : L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15%.

Hauteur maximum des constructions :

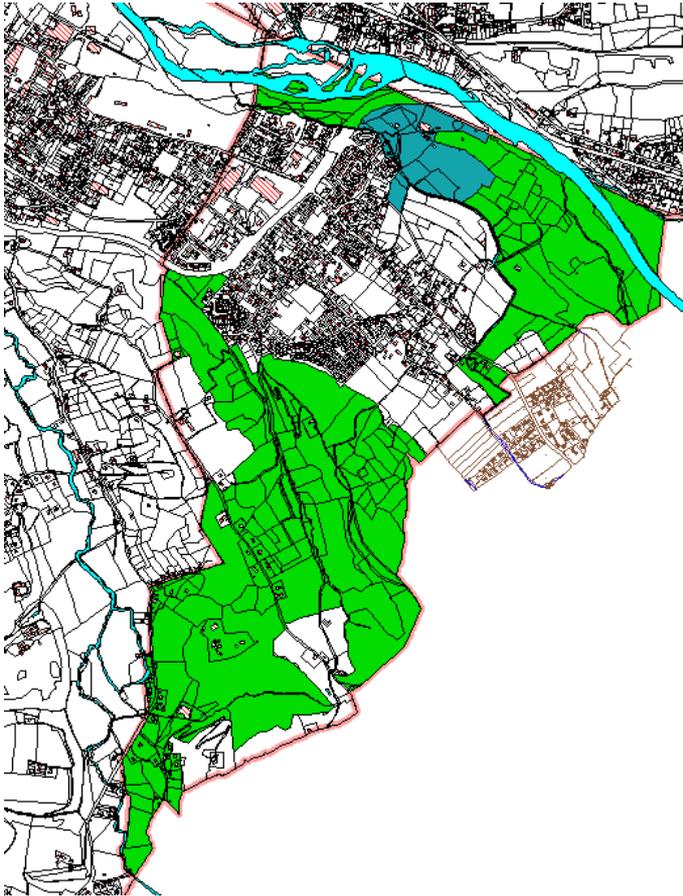
Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ah : La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles).

Dans le secteur Ah : La hauteur d'une construction ne peut excéder 1 niveau (R+combles).

Coefficient d'occupation du sol

Pas de COS minimum

2.8 –Les zones N



CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages

Il est distingué :

- un secteur Nh où sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes

- un secteur Nei qui correspond au périmètre du site Natura 2000 où ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur de site écologique remarquable, la restauration des continuités écologiques et l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le respect des corridors existant ou à conforter.

- un secteur NLi dans lequel sont admises les occupations ou utilisations du sol liées aux activités de loisirs et de plein air (terrain de sports,), à l'exploitation de jardins familiaux (cabanon, abri de jardin,...).

La zone distingue plusieurs secteurs.

Le premier, Nh, recense les constructions à usage d'habitation existantes isolées des zones urbaines pour qui il est nécessaire de prévoir des mesures permettant une évolution du bâti (extensions, annexes, piscines...).

Le second, Nei, correspond au secteur natura 2000 à protéger. Cette protection est renforcée le long des cours d'eau où se situent des constructions (à l'est de la commune) par des règles de recul pour l'implantation des nouvelles constructions. L'objectif est de ne pas altérer la trame verte et bleue qui relie la zone naturelle du Gave à celle des coteaux et de préserver des possibilités de réhabilitation.

Enfin un secteur NLi, correspond à la plaine sportive existante et élargie dans le cadre de cette révision. Ce secteur n'autorise que la création d'espaces verts et sportifs ouverts. Il n'autorise pas de nouvelle construction. Sa détermination géographique a été décidée pour ne pas altérer les espaces écologiques les plus sensibles. La détermination des espaces sensibles à protéger est issue de l'analyse du site par l'étude CREN de 2010. (cf. rapport de présentation)

Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des contraintes particulières

Dans le secteur Nh et dans le secteur Nei, à condition de reculer toute implantation de bâtiment à 10m de tous cours d'eau la restauration et l'extension des constructions existantes et les annexes, et le changement de destination des constructions existantes ;

Dans le secteur NLi, les occupations ou utilisations du sol liées aux activités de loisirs et de plein air (terrain de sports, ...), à l'exploitation de jardins familiaux (cabanon, abri de jardin,...).

Caractéristiques des terrains : Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conformément aux prescriptions édictées en annexe 5 du Plan Local d'Urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Dans le secteur Nei, les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir de la limite séparative qui est constituée par un cours d'eau.

Hauteur maximum des constructions : La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1+combles).

Coefficient d'occupation du sol : Pas de COS minimum

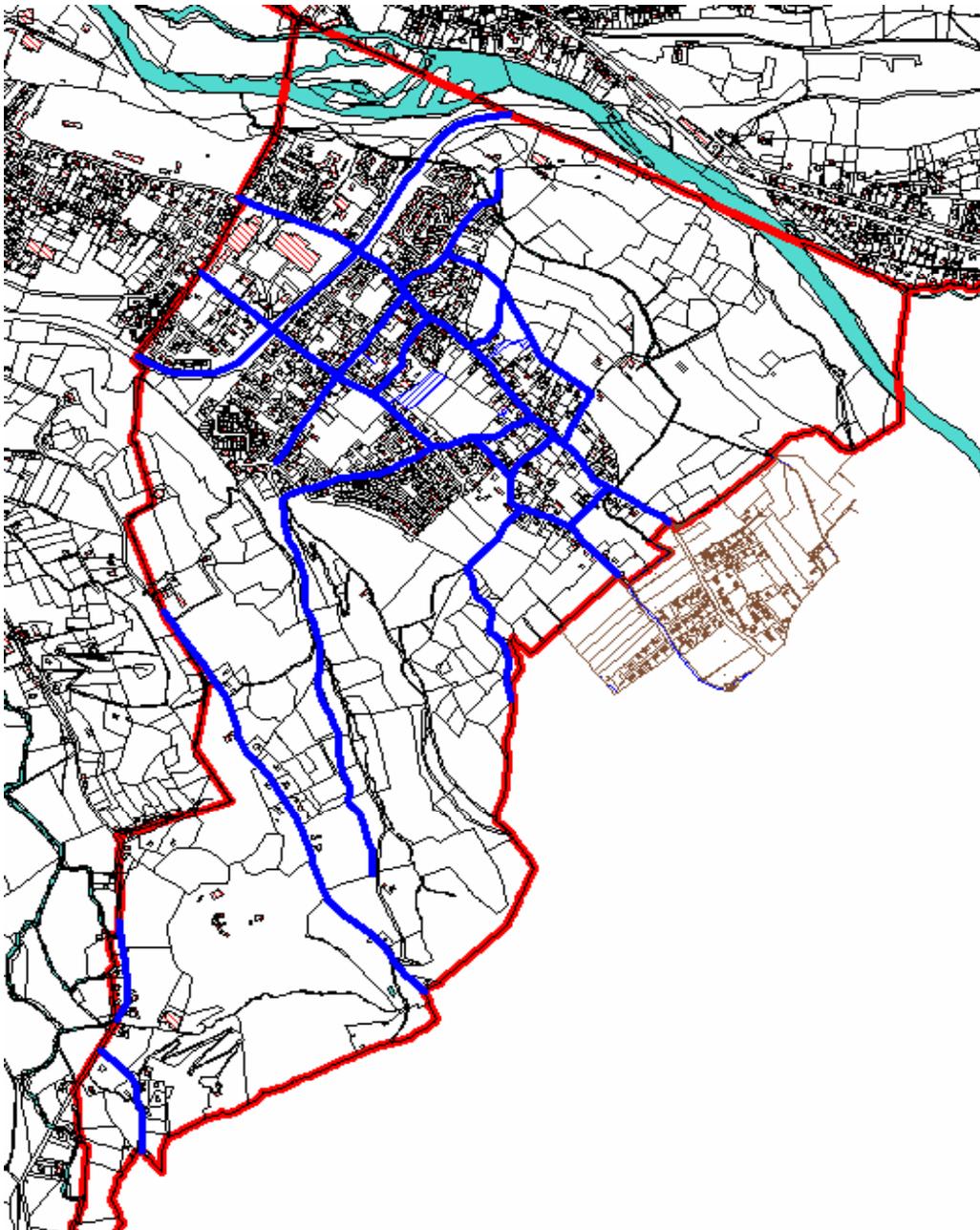
A NOTER : les zones UB, UC, UE, et 1AU permettent le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Cela permet donc à la commune de créer une aire d'habitat adaptée quand elle en aura l'opportunité.

3 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU crée des emplacements réservés sur le territoire. Ces outils réglementaires permettent de désigner des terrains que la commune, ou une autre personne publique, compte acquérir pour y réaliser un projet d'intérêt général.

On peut distinguer plusieurs types d'emplacements réservés les emplacements réservés destinés à la réalisation ou l'extension de voiries, chemins doux, et équipements publics.

3.1 – Les emplacements réservés pour voirie.



A Emplacements réservés pour le Conseil Général :

1 Elargissement à 9 mètres d'emprise de la RD 285

2 Elargissement à 12 m d'emprise de la RD 37 entre la limite Est de la commune et les parcelles AI n°41 et AK n°6

3 Elargissement à 10 m d'emprise de la RD 37 entre les parcelles AX n°66 et AX n°172 et les parcelles AI n°41 et AK n°6)

4 Elargissement à 12 m d'emprise de la RD 37 entre la limite ouest de la commune et les parcelles AX n°66 et AX n°172

5 Elargissement à 10 m d'emprise de la RD 322

6 Elargissement à 10 m d'emprise de la RD 209

B Emplacements réservés pour la Commune de Mazères :

7 Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n°3 dite rue Louis Barthou

8 Elargissement à 10 m (12m dans le POS) d'emprise de la voie communale n°3 dite rue Pasteur entre le croisement de la rue Sully et la commune d'Uzos

9 Elargissement à 9 m (12m dans le POS) d'emprise de la voie communale n°4 dite rue du Château

10 Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n° 5 dite rue Sully

11 Elargissement à 10 m (12m dans le POS) d'emprise de la voie communale n°6 dite avenue de la République entre le chemin rural dit des Coteaux et la rue Louis Barthou

12 Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n°6 dite avenue de la République entre la rue Louis Barthou et la RD 37

13 Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n°7 dite rue du Gave entre la RD n°37 et l'avenue des Pyrénées

14 Elargissement à 8 m (12m dans le POS) d'emprise de la voie communale n°8 dite rue des Aguts

15 Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n°101 dite avenue des Pyrénées

16 Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale n°2 et n°103 dite rue du 8 mai 1945

~~Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale Henri IV~~ Enlever de la liste du POS

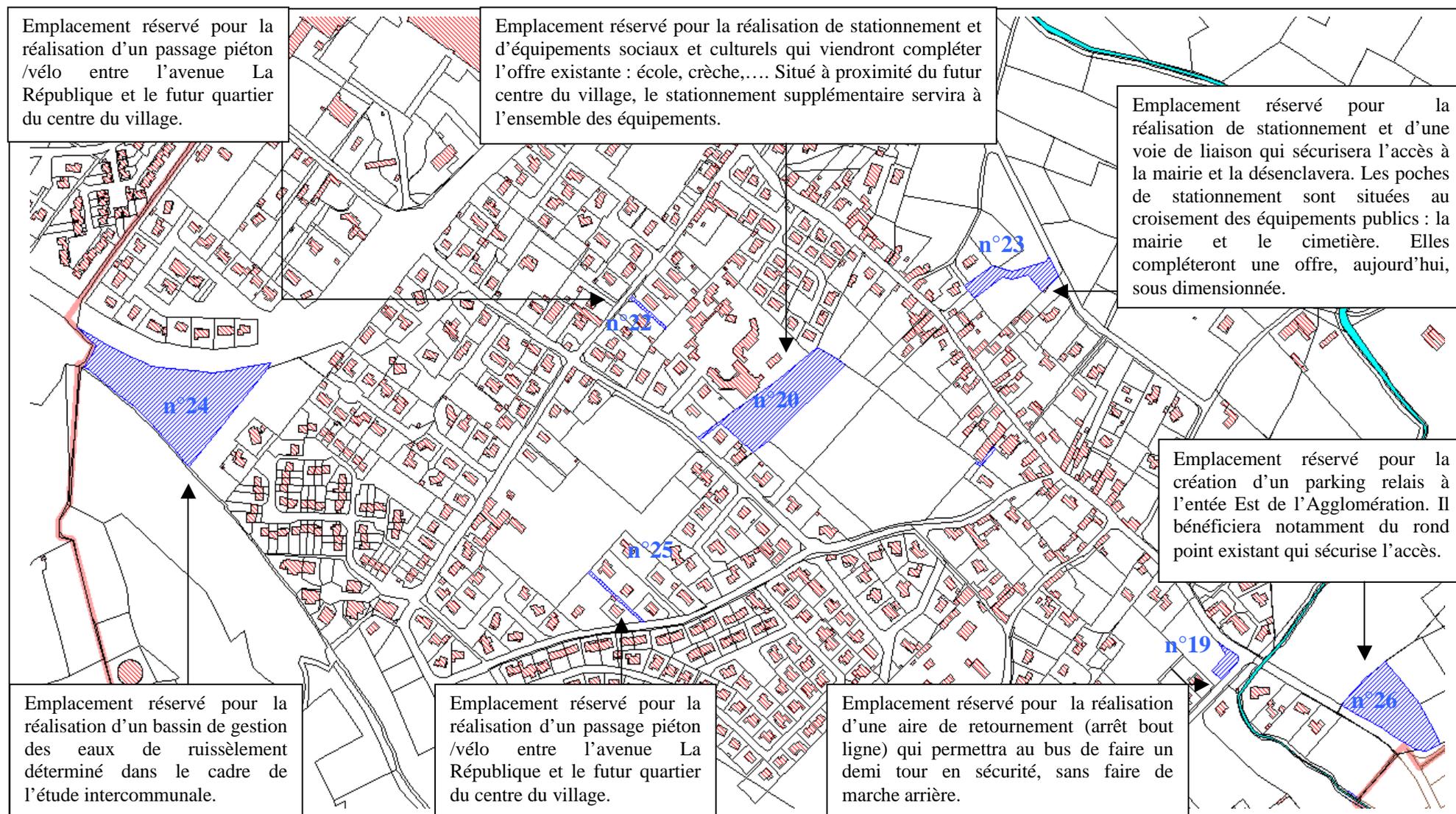
~~Elargissement à 12 m d'emprise de la voie communale J Ferry~~ Enlever de la liste du POS

Cette liste a été établie en fonction du gabarit de chaque voie et des possibilités réelles de faire un élargissement. Ces élargissements vont permettre la création de voies piétonnes et vélos sécurisées.

Certains emplacements réservés ont été enlevés car difficile à mettre en œuvre : préservation du patrimoine bâti (maisons anciennes, vieux murs en galets,...), alignements inutiles.

Dans les secteurs des coteaux, les emprises des emplacements réservés permettront de réaliser des élargissements pour les voiries en tenant compte du talutage consommateur d'espace.

3.2 – Les emplacements réservés pour équipements.



VII PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 – PRESENTATION DU DOCUMENT

Le PLU doit obligatoirement comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent également préciser les modalités de mise en œuvre des orientations définies en matière d'habitat ou de transport sur l'ensemble du territoire.

Le document, au départ facultatif, a été créé par l'article 12 de la loi Urbanisme et Habitat. Ses attributions se concentraient sur la prévision des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Il pouvait prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

La loi Grenelle 2 a apporté plusieurs modifications. Si les principales caractéristiques (opposabilité, traitement de secteurs géographiques ou thèmes particuliers) restent inchangées, le document a dorénavant un caractère obligatoire et s'intitule « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles doivent :

- Définir les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.
- Définir l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

2 – ORIENTATIONS LIEES A DES SECTEURS PARTICULIERS

2.1 – Organisation du centre bourg.

Quartier centre bourg

Une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de permettre un développement urbain maîtrisé. Cela se traduit par l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat au centre de la commune.

Les études qui ont été conduites pour déterminer le parti d'aménagement ont permis de confirmer les ambitions et enjeux pour ce secteur communal, à savoir :

- Favoriser le renouvellement et la croissance démographique de la commune,
- Favoriser une offre de logement diversifiée, conformément au PLH communautaire,
- Prévoir et permettre une diversité des fonctions avec la possibilité d'implantation de commerces et de certaines activités,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, avec, entre autre, un regard particulier sur les eaux de ruissellement.

Situation

Le secteur comprend les terrains situés au sud du pôle scolaire et d'équipements et à l'est de ce même secteur.

Le scénario d'aménagement fait apparaître deux grands secteurs d'urbanisation : Fondères-est et Fondères ouest.

Enjeux et objectifs

Les futurs quartiers ont pour objectifs d'apporter des réponses aux besoins en habitat, de structuration du centre.

Les enjeux du projet :

- Développer deux secteurs à vocation principale d'habitat en de part et d'autre de la rue Louis Barthou et de l'avenue de la République ;
- Rééquilibrer l'urbanisme de la commune vers le Sud-Ouest de l'axe église-Mairie ;
- Inscrire les opérations, dans le temps, mais aussi dans les objectifs de densité du SCoT et du PLH en matière de mixité des « produits » de logements.
- Créer une liaison bus structurante sur l'axe Barthou – République et des déplacements doux menant aux équipements et au secteur Saligue ;

Les affectations :

- Les opérations développeront principalement des programmes de logements diversifiés ;
- Des services peuvent s'insérer dans les programmes ;
- Une place publique sera créée.

Le secteur « Fonderes ouest »,

Principes d'aménagement, d'urbanisme et objectifs architecturaux :

- favoriser la diversité des formes architecturales, du paysage urbain ainsi que l'offre de logements,
- privilégier le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l'homogénéité,
- permettre, lorsque cela répond à la logique du projet urbain, les propositions « sur mesures » en matière de gabarit, volumétrie, teintes, dimension...
- Prendre en compte les exigences de développement durables en vigueur,
- Au fur et à mesure que l'on s'oriente vers les coteaux, au sud, la densité diminuera (maisons mitoyennes, maisons en bandes ou individuelles).
- Privilégier les offres diverses et différentes : privilégier l'habitat collectif permettant de "tenir" les espaces publics en créant des alignements de façades et des fronts bâtis en rapport avec les espaces non construits. Habitat intermédiaires présentant des hauteurs variées et une offre de logement allant du collectif et l'individuel groupé; cette forme d'habitat permet aussi de marquer certaines séquences urbaines le long des axes primaires et secondaires.

L'environnement et le paysage :

- Créer une trame verte en lien avec celle des secteurs voisins et en lien avec la perspective des coteaux;
- Assurer des liaisons douces avec les secteurs d'équipement et naturels (Saligue) situés au nord;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Créer un système de récupération des eaux pluviales par noues, si possible..

Le secteur « Fonderes est »,

La composition :

Le secteur s'articule autour d'une desserte locale sur la base :

- D'une densification composée de petits volumes (maisons en bande, logements intermédiaires, etc.);
- De la prise en compte de la topographie du site ;
- Du développement de nouvelles formes urbaines en vue de diversités sociales ;
- Du respect des perméabilités biologiques et d'une gestion de l'eau au maximum par infiltration ;
- D'assurer une transition et des liaisons avec les secteurs du pôle d'équipement, d'une part, et du secteur Mairie-Eglise, d'autre part.

L'environnement et le paysage :

- Créer une liaison douce en lien avec les secteurs voisins ;
- Assurer la liaison avec le secteur de la Saligue en passant par la Mairie ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Développer un espace vert en proximité du groupe scolaire ;
- Créer un système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies.

2.2 Lieu dit "Le château"

Situation

Comme son nom l'indique ce secteur se situe au sud du château de Mazères et en pied de coteaux.

Deux secteurs sont concernés par cette orientation d'aménagement.

D'une part un terrain situé au sud de la propriété du "Château" (terrain 1 sur le schéma ci-contre) et destiné à être urbanisé dans un premier temps,

D'autre part, un second terrain (terrain 2) situé plus à l'est en pied de coteaux.

Ce sont de très beaux espaces entre parc du Château et coteaux qui pourront accueillir à la fois du logement et un programme spécifique pour personnes âgées.

Enjeux et objectifs

L'objectif est de rendre urbanisable ce secteur afin d'y installer un équipement d'accueil pour personnes âgées et des logements, si possible intergénérationnels.

Ceci passera par :

- une bonne implantation du bâti,
- une desserte bien pensée et connectée au réseau existant
- La réalisation de la rétention nécessaire à la zone, compensant l'imperméabilisation des sols liée aux deux opérations
- L'aménagement paysager du bassin de rétention afin d'en faire un lieu agréable à voir et à vivre.

2.3 Secteur rue Pasteur - rue Sully

Situation

Les terrains sont situés dans un secteur en limite de commune entre coteaux et route de Nay, D37. Ce secteur fait partie du quartier particulier de la rue Pasteur. Anciens ensembles de fermes, hauts murs de clôture dont l'arase est arrondie sont les caractéristiques de cette partie à l'ambiance encore « rurale ».

Enjeux et objectifs

L'objectif est de rendre urbanisable ce secteur, dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères.

2.4 Secteur Mairie

Situation

Le secteur de la Mairie et du cimetière souffre actuellement d'un manque de places de stationnement.

Enjeux et objectifs

L'objectif est de restructurer le stationnement actuel de la Mairie, de dégager de l'espace pour une éventuelle extension du bâtiment, et enfin d'offrir une offre en stationnement plus confortable entre Mairie et cimetière.

2.5 Secteur Saligue

Situation

La Saligue est un vaste secteur situé entre les bords du gave et les débuts de la partie urbanisée du bourg. C'est une zone naturelle et agricole où on trouve aussi la plaine des sports. C'est un secteur inondable et les constructions neuves y sont très contraintes.

Enjeux et objectifs

Les projets pour La Saligue doivent promouvoir des espaces collectifs multi-usages ou à usage évolutif, ceci signifie que les aménagements ne seront ni contraignants, ni exclusifs, ni trop spécialisés et s'assureront de la préservation de la biodiversité. Une forte incitation pourra être mise en place pour orienter les activités agricoles du secteur vers une production d'agriculture périurbaine sur le territoire. De part la présence du Gave et des points de captages il s'agira de mettre en place sur l'ensemble de la Saligue une agriculture et un maraichage respectueux de l'environnement.

2.6 Voiries

Les voiries concernées par l'orientation d'aménagement sont la rue Pasteur, la rue du Gave et la rue de la Paix. Elles présentent un intérêt patrimonial. Des propositions d'aménagements de voirie permettent de composer avec le bâti implanté en limite et la préservation du bâti remarquable (bâti, murs de clôture). Ces propositions privilégient le réaménagement de l'emprise existante à l'élargissement systématique des voies.

2.7 Programmation des opérations d'habitat

Les opérations planifiées à court terme sont celles dont la réalisation est prévue entre 2011 et 2016 pour répondre aux besoins énoncés par le document actuel de PLH. Leur élaboration en est déjà à un stade avancé. Elles sont toutes situées dans le centre bourg ou ses environs immédiats, conformément au parti d'aménagement du PLU qui donne la priorité au renouvellement et au renforcement de ce secteur.

2. 8 Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1-5

Les secteurs identifiés et concernés par cette mesure particulière sont peu nombreux. Il s'agit principalement des quartiers autour des rues Pasteur et Général de Gaulle (Départementale). Les règles et recommandations protégeant le patrimoine tout en laissant des possibilités d'évolution aux bâtiments existants.

A ce titre, l'article L123-1-5.7 du Code de l'urbanisme autorise la définition de prescription de nature à assurer leur protection et leur préservation.

Les fermes ou bâtiments repérés devront faire l'objet de projets (construction, transformation, réhabilitation) garantissant la préservation, le respect et la mise en valeur des caractères identifiés comme remarquables.

L'objet de la présente orientation est de :

- Révéler ces caractères communs permettant de définir les caractéristiques de ce "patrimoine de qualité",
- Identifier les caractéristiques à préserver,
- Définir les prescriptions à même d'assurer leur protection et leur mise en valeur ;

VIII JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le contenu du « rapport de présentation » des documents de PLU a évolué avec l'entrée en vigueur de la loi Engagement National Pour l'Environnement dite Grenelle 2. Il est dorénavant demandé une justification des objectifs de consommation foncière en matière d'habitat, d'agriculture, de développement économique, d'équipement et de zones naturelles (Article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme).

Appréhender ces besoins pour les années à venir suppose une mise en relation entre les prévisions de croissance démographiques, économiques, agricoles, et les surfaces disponibles pour héberger ces occupations du sol.

1 – LA CONSOMMATION D'ESPACE PERMISE PAR LE ZONAGE

La consommation d'espace permise par le PLU dépend en premier lieu de l'évolution du périmètre des zones urbaines et à urbaniser à court terme, donc de la morphologie de la tâche urbaine. Elles regroupent :

- Les zones UA, UB et UC, urbaines à dominante résidentielle.
- La zone 1AU, pouvant être ouverte à l'urbanisation si un projet d'ensemble est proposé.
- Les zones UE et UY respectivement consacrées aux équipements publics et activités économiques.

Au contraire, d'autres zonages interdisent les constructions :

- La zone N préservant les espaces ayant un caractère naturel.
- La zone A préservant le foncier agricole.

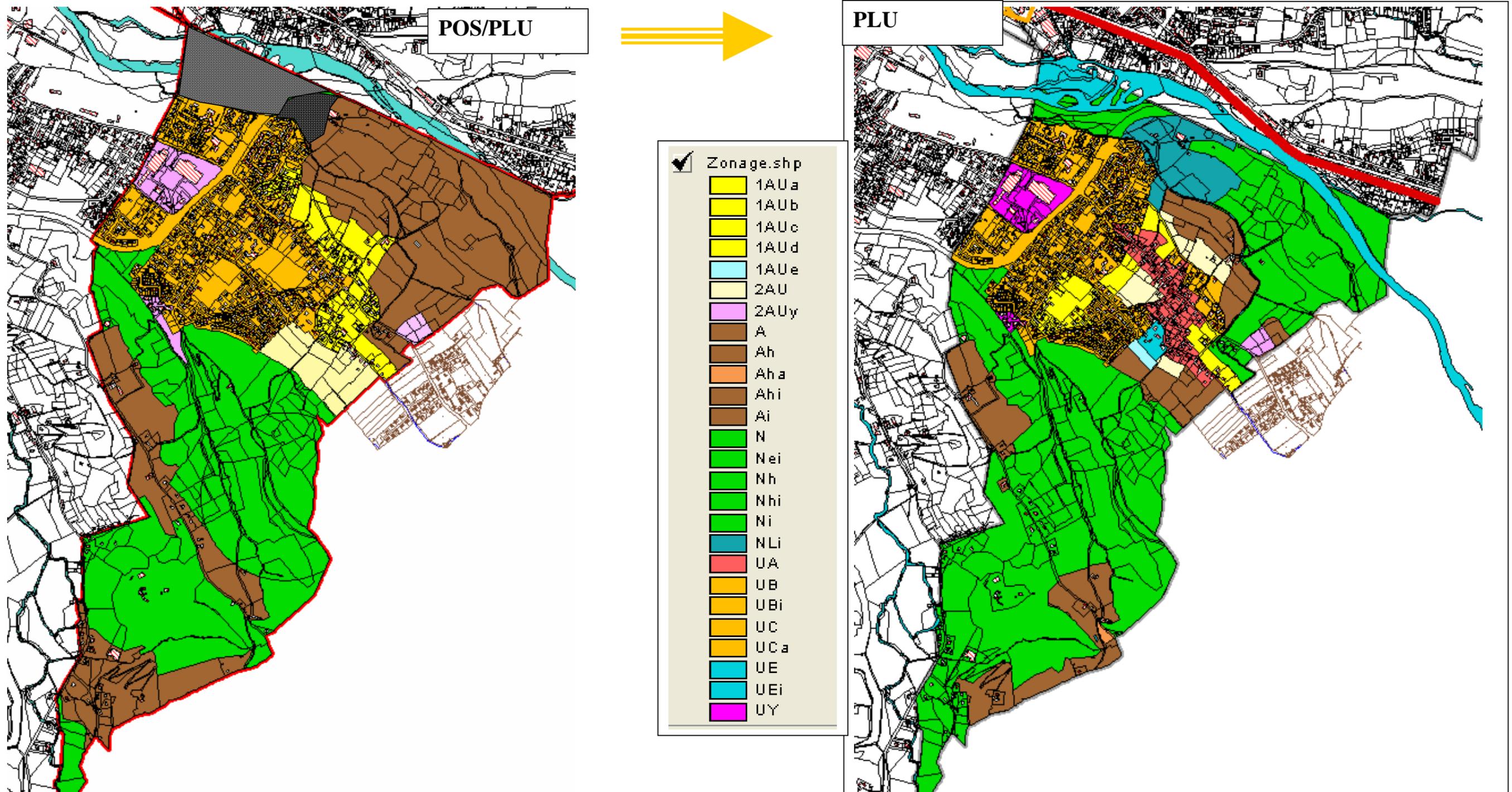
Enfin, il existe des zones à urbaniser à long terme qui, si elles ne sont pas directement constructibles, annoncent une consommation d'espace :

- La zone 2AU, nécessitant a minima une procédure de modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Nous pouvons dans un premier temps vérifier si l'évolution du périmètre de ces zonages ne vient pas étendre la tâche urbaine, et donc augmenter la consommation d'espace permise par rapport au précédent document.

1. – Comparaison POS/PLU

1 1 Présentation des évolutions des zones entre le POS/ PLU et le PLU :



Deux principes ont guidé le zonage du PLU :

1 Réduire l'enveloppe des zones constructibles à court (U), moyen (1AU) et long terme (2AU) pour se rapprocher des objectifs des surfaces à consommer indiquées dans le Programme Local de l'Habitat.

2 Réorganiser la répartition des zones constructibles à court (U), moyen (1AU) et long terme (2AU) pour mieux répartir la programmation de l'urbanisation dans le temps.

Conséquences :

- Une augmentation des surfaces des zones U liée à l'intégration de secteurs 1NA/1AU du POS (zones constructibles à moyen long terme) car elles ont été desservies par les réseaux ou urbanisées depuis 2000.

- Une baisse des surfaces des zones à urbaniser 1NA /1AU liée au reclassement en zone U des secteurs équipés en réseaux et au reclassement en zone 2AU de certains secteurs 1NA/1AU suite à une réorganisation de la programmation de l'urbanisation à court moyen terme.

- Une baisse des surfaces des zones à urbaniser 2NA /2AU liée au reclassement en zones agricole ou naturelle des secteurs qui ne rentrent pas dans une programmation à moyen long terme.

1 2 La réduction des zones urbanisées et à urbaniser

<u>Zones du POS</u> 2002 :	<u>Zones du PLU</u> 2013 :	<u>POS/PLU :</u>
UB: 76,6	UA : 13,18 UB : 47,77 UBi : 12,66 UC : 4,24 UCa : 0,61 UE : 2,11 UEi : 4,68 Total U : 85,27	U: + 8,65
UY: 9h	UY : 9,08	UY: 0h
1NA: 20,45 1NAy: 0,95	1AUa : 6,36 1AUb : 1,89 1AUc : 3,41 1AUd : 1,93 1AUe : 0,87 Total 1AU : 14,46	1NA/1AU : - 6 1NAy/1AUy :- 0,95
2NA: 27,2	2AU : 7,28	2NA/AU : - 19,92
2NAy: 1,4	2AUy: 1,48	2NA/AUy : 0
NC: 125	A : 38,15 Ai : 8,79 Ahi : 0,15 Ah : 1,42 Total A : 48,51 Aha : 0,57	A: - 76,49 Ah : + 0,57
ND : 139,4	N : 132 Nei : 72,02 Nh : 12,97 Nhi : 1,54 NLi : 14,84 Total N : 233,37	N: + 93,97
Total 400	Total 400	



Zones constructibles à court, moyen et long terme : - 18,22 hectares
Zones naturelles ou agricoles : + 18,22 hectares

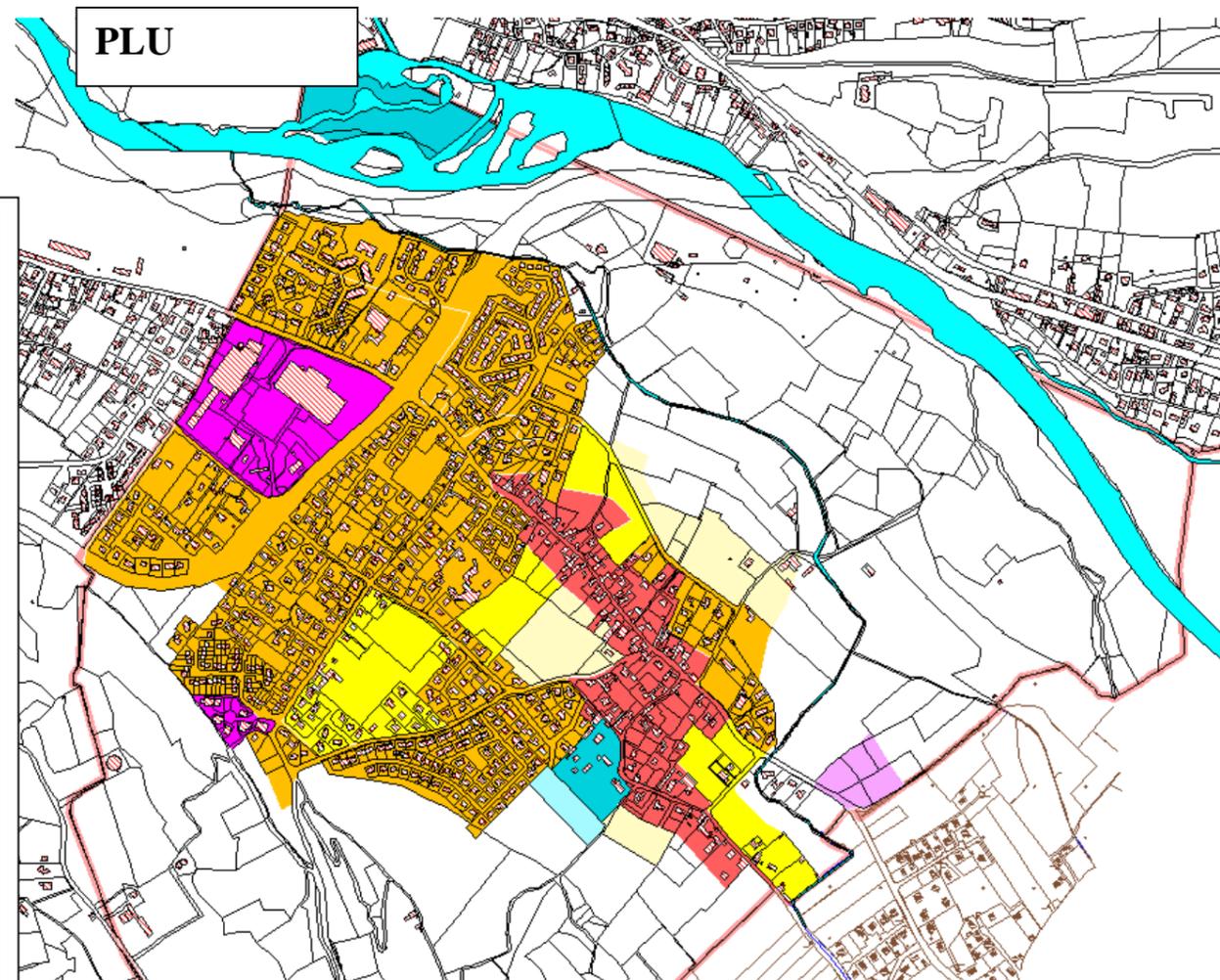
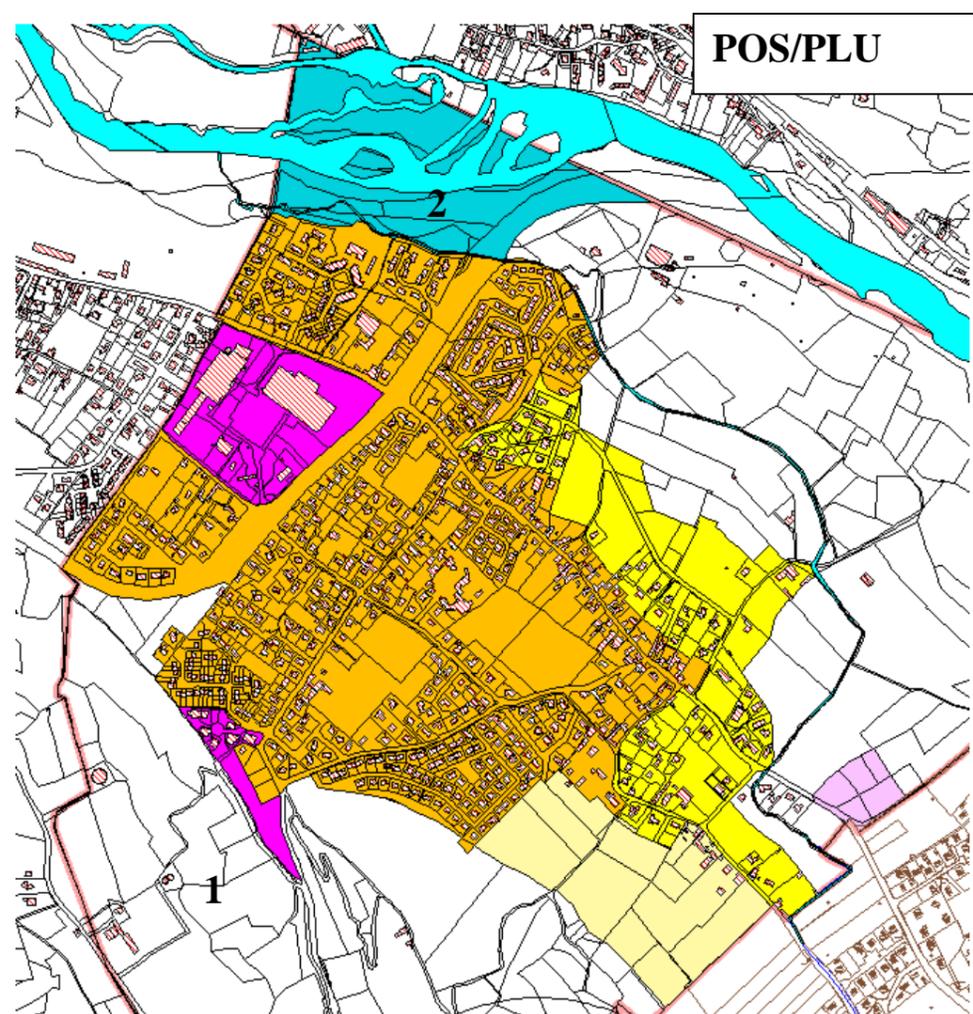
La réduction des zones urbaines et à urbaniser s'est faite au profit des zones agricoles et naturelles.

Le principal secteur remis en zone agricole se situe à l'Ouest du bourg, lieu dit Le Château. Il représente un potentiel à usage agricole.

Cette remise en zone agricole est conforme aux ambitions de la commune : préserver les entités agricoles homogènes, avoir un développement maîtrisé de son territoire, affirmer son identité en marquant une rupture verte avec la commune voisine. (cf. plan :1)

De plus, un secteur 2AU/NA a été remis en zone naturelle. Il est situé en bordure du Gave, aux abords du Bassin d'Eaux Vives. (cf. plan :2)

Présentation de l'évolution des zones urbanisées :



✓ Zonage.shp

1AUa
1AUb
1AUc
1AUd
1AUe
2AU
2AUy
A
Ah
Aha
Ahi
Ai
N
Nei
Nh
Nhi
Ni
NLi
UA
UB
UBi
UC
UCa
UE
UEi
UY

1 3 Les espaces libres dans les zones constructibles :

<u>POS Espaces libres :</u>	<u>Projet de PLU :Espaces libres :</u>	<u>POS /PLU Espaces libres :</u>
UB : 12,2 h	Zone UA : 0,59 h Zone UB : 1,62 h Zone UC : 1,25 h Zone UE : 0 h Zone UY : 0 h Total U : 3.46	U : - 8,74 h
1NA : 13,7 h	Zone 1AUa : 2,7 h Zone 1AUb : 1,27 h Zone 1AUc : 2,45 h Zone 1AUc : 1,93 h Zone 1AUe : 0,87 h Total 1AU : 9,22	1AU/1NA : - 4,48 h
2NA : 27,2 h 2NAy : 1,4h Total 2NA : 28,6h	Zone 2AU : 7,9 h Zone 2AUy : 0,8 h Total 2AU : 8,7 h	2AU/2NA : - 19,9 h

Total espace libre court/ moyen terme: $U+1AU=12,68$ h

Total espace libre court/ moyen/ long terme: $U+1AU+2AU=21,38$ h

Un effort conséquent a été réalisé par la commune pour diminuer son potentiel ouvert à l'urbanisation et se rapprocher des ambitions de consommation foncière fixées dans le Programme Local de l'Habitat.

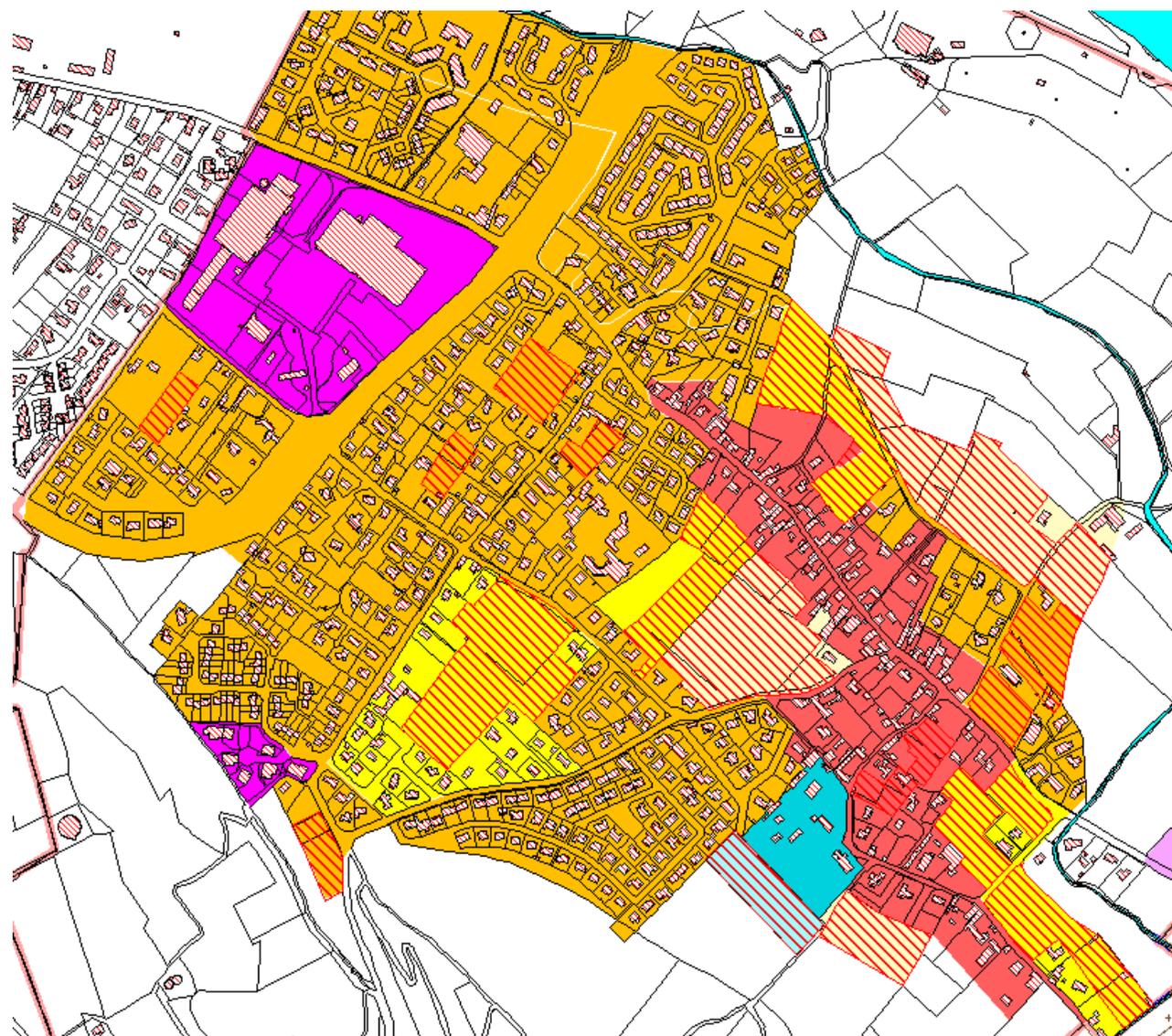
Les espaces libres ouverts sur le court, et moyen termes représentent 12,68 h.

Les espaces libres ouverts sur le court, moyen et long termes représentent 21,38h.

Or le Programme Local de l'Habitat mentionne une consommation de 8 h sur six ans soit 13h sur 10 ans et 20h sur 15 ans.

On peut donc considérer que la somme des terrains libres ouverts à l'urbanisation correspond à la durée de vie d'un PLU (10 à 15 ans).

- Potentiel foncier constructible



	UA
	UB
	UBi
	UC
	UCa
	UE
	UEi
	UY

	1AUa
	1AUb
	1AUc
	1AUd
	1AUe
	2AU
	2AUy

 Espaces libres en zones constructibles

2 – PREVISIONS DE CONSOMMATION D'ESPACE

Les prévisions de consommation d'espace dépendent au final de l'adéquation entre le potentiel foncier repéré et les besoins dont fait état la commune.

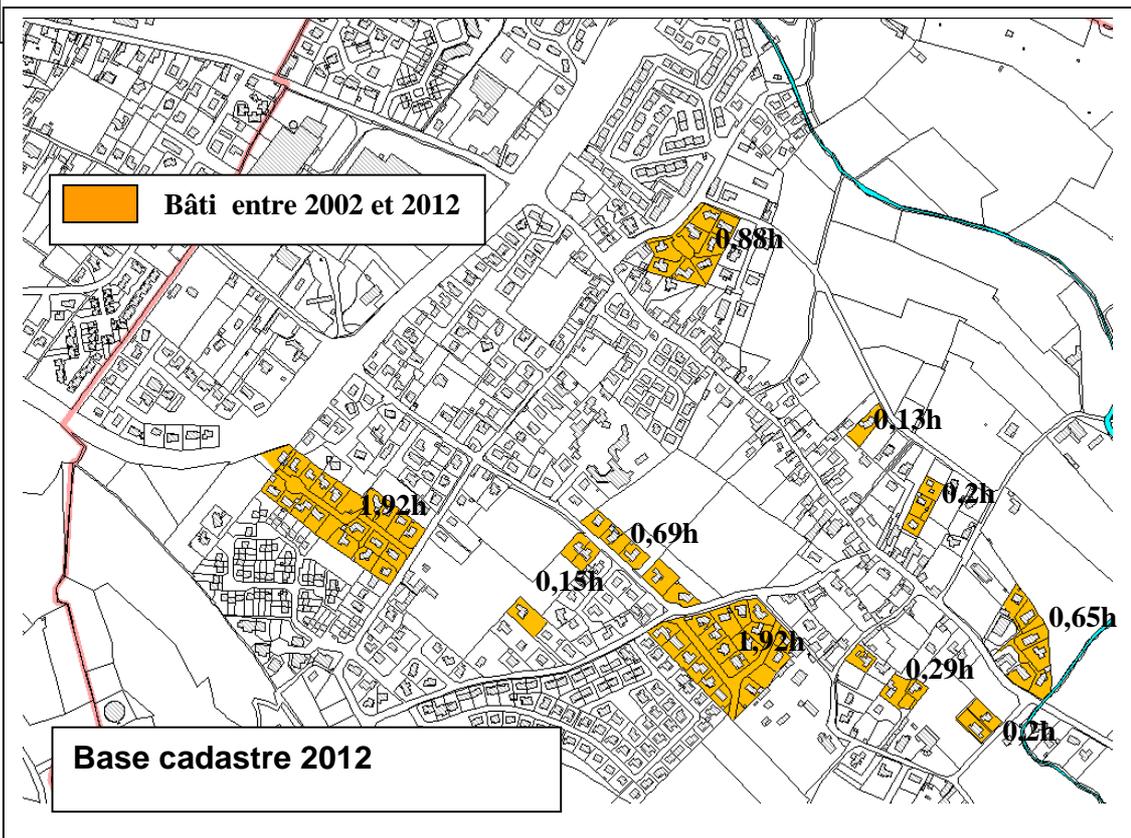
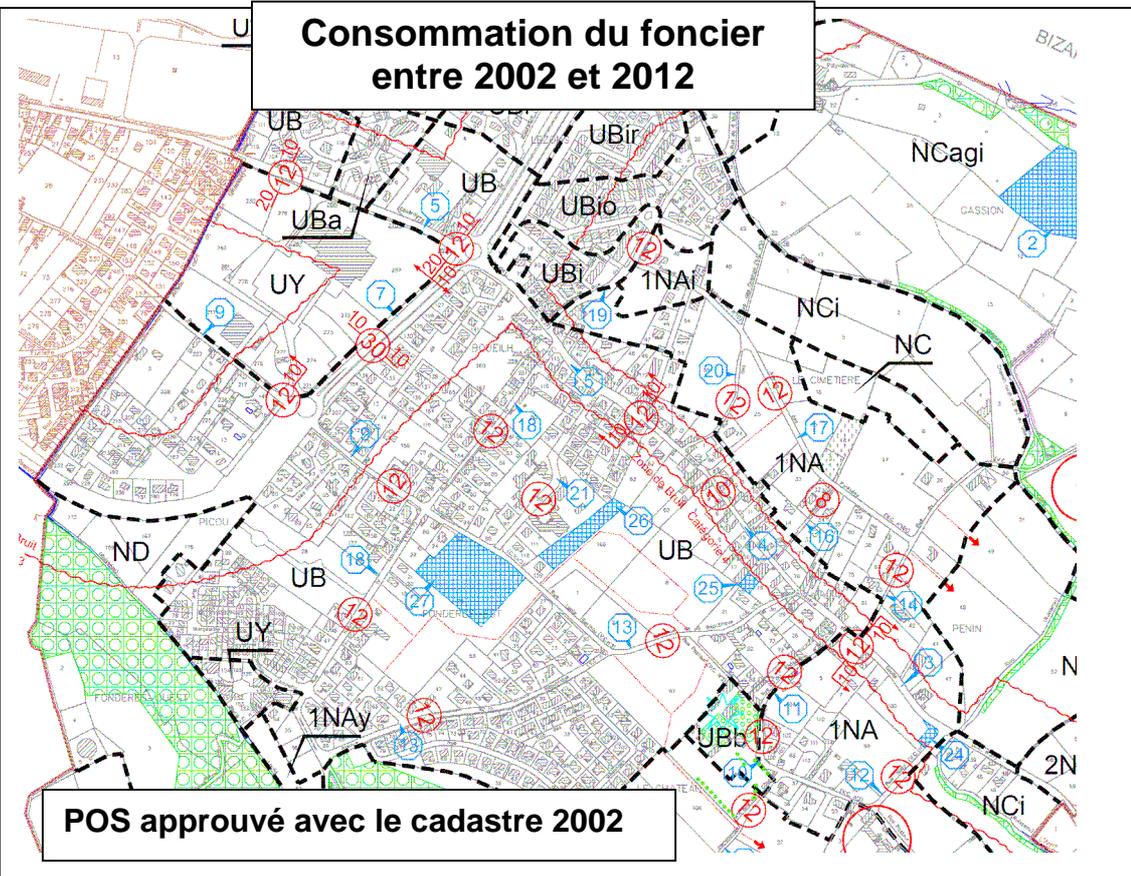
2.1 – Les besoins identifiés en terrains urbanisables

Les besoins de la commune correspondent à la satisfaction des objectifs de documents d'orientations intercommunaux, comme le PLH ou le PDU, mais aussi à des projets particuliers portés par la municipalité.

– En matière d'habitat

La commune a souscrit au PLH (Programme Local de l'Habitat), instaurant des objectifs chiffrés de production résidentielle sur la période 2011-2016. Leur atteinte nécessite la construction de 125 logements dont 15 locatifs sociaux et 20 accessions sociales. Cependant, au vu du rythme antérieur des constructions réalisées, nous pouvons retenir un taux de rétention foncière très élevé. 7,05 hectares ont été consommés sur 26 h de terrains libres des zones U et 1NA/AU entre 2002 et 2013, sur la durée de vie du PLU soit 73% de rétention foncière. (cf. plans ci joints)

Consommation du foncier entre 2002 et 2012



Consommation du foncier entre 2002 et 2012 : 7,05 hectares

– En matière de transports

Le PDU (Plan de déplacements urbains) de la Communauté d'Agglomération est actuellement en cours de révision. La commune n'est donc pour le moment soumise à aucun besoin en la matière et n'a fait état d'aucun projet. Si la réalisation d'aires de stationnement est prévue dans le centre bourg, elles viennent parfaitement s'intégrer dans une logique d'organisation urbaine sans incidence sur la consommation d'espace.

– En matière d'équipements publics

La municipalité souhaite porter un projet d'EHPAD, Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, qu'elle compte voir réaliser sur son territoire à court-moyen terme. Il s'agit de relocaliser l'EHPAD Saint Léon situé aujourd'hui dans la vallée Heureuse car il ne remplit plus des obligations de sécurité.

– En matière d'activité économique

Il n'a été fait l'objet d'aucun besoin particulier, cependant, la municipalité souhaite développer les commerces de proximité. Des réserves foncières ont été repérées dans le centre bourg à créer dans le programme « centre bourg ».

2.2 – La consommation d'espace pour opérations d'habitat

Nous pouvons distinguer les consommations d'espace prévues pour le cycle de PLH actuel de celles prévues pour les suivants.

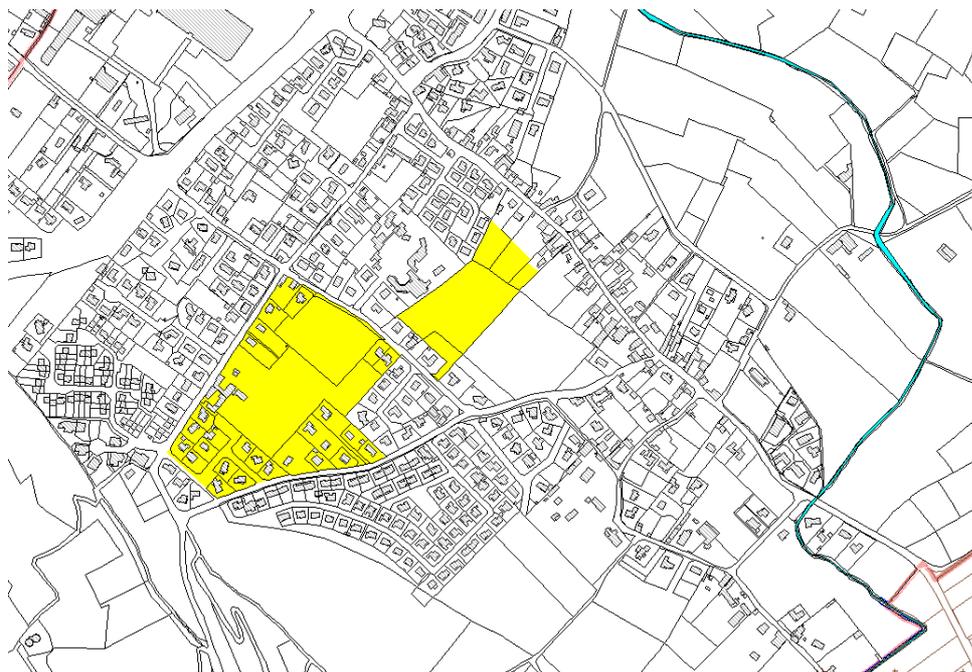
Cette consommation est calée sur les objectifs de productions de logements fixés par les orientations du ScoT validées lors des Bureaux du Syndicat du Grand Pau du 1er et du 8 octobre 2013 (supérieur à 50 logements par hectare dans les secteurs structurants indiqués dans le PLH et 30 à 50 logements par hectare dans les autres secteurs). :

– Opérations programmées à court terme.

Les opérations planifiées à court terme sont celles dont **la réalisation est prévue entre 2011 et 2016 pour répondre aux besoins énoncés par le document actuel de PLH. Leur élaboration en est déjà à un stade avancé, les chiffres annoncés correspondent à des programmes travaillés entre bailleur social, aménageur, Syndicat du Grand Pau, Communauté d'Agglomération et Commune et non au calcul d'un maximum théorique des droits à construire.** Conformément à la priorité qui a été donnée au renforcement du secteur, elles sont situées dans le centre bourg. La nature des projets, les outils réglementaires et opérationnels employés pour s'assurer la maîtrise foncière et favoriser la mixité sociale sont des opérations de construction neuve :

- **Le centre bourg** : c'est une opération d'ensemble élaborée selon les principes d'un écoquartier en interface entre le centre à créer et ses extensions pavillonnaires récentes.
- **Le lieu dit Fondères Est** : cette opération d'ensemble est adossée aux équipements publics existants et du centre bourg à venir.

Opérations programmées à court terme



Programmation des opérations planifiées à court terme

Nom	Superficie	Nbre minimum de logements à l'hectare	Nbre de logements	Logements locatif social		Logement accession sociale	
				Nombre	%	Nombre	%
Fondères ouest	24 519 m ²	50lgts/h	125	24	20%	20	15%

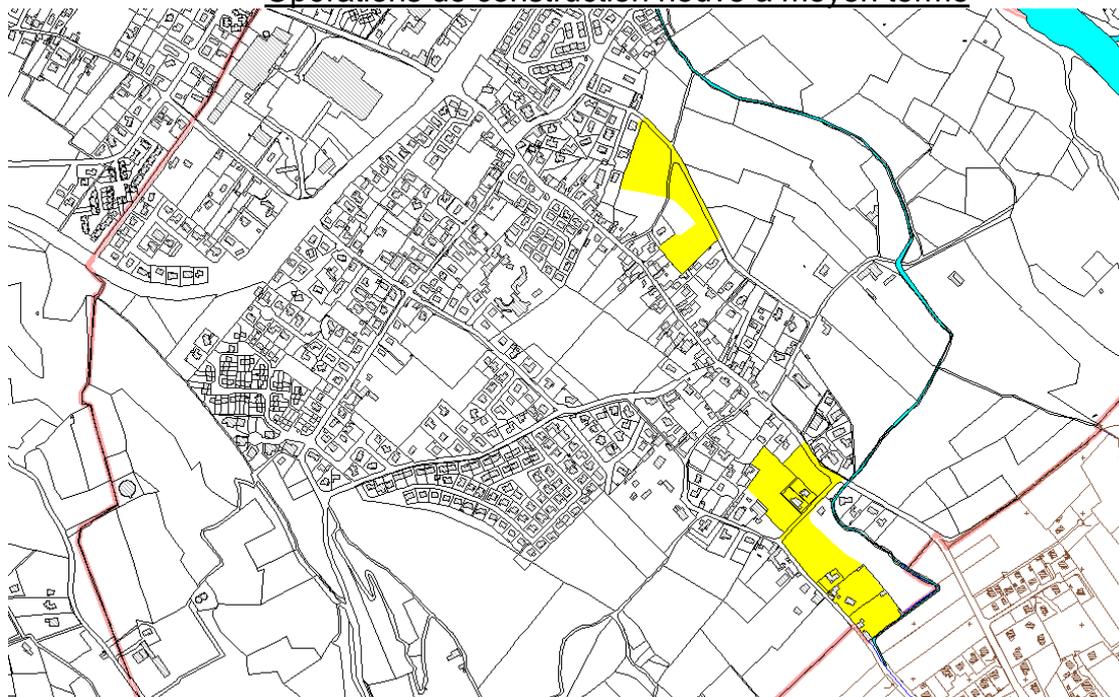
Nom	Superficie	Nbre minimum de logements à l'hectare	Nbre de logements	Logements locatif social		Logement accession sociale	
				Nombre	%	Nombre	%
Fondères est	12 316 m ²	40 lgts/h	48	10	20%	7	15%

– Opérations programmées à moyen terme.

La mise à l'urbanisation interviendra en fonction de la réalisation des opérations prévues dans le centre bourg. Elles pourront être réalisées avant ou après les opérations du centre pour ne pas se cumuler et respecter le rythme de développement de la commune.

Par la suite, la commune devra se tourner vers une logique de renouvellement urbain ou ouvrir une partie des réserves foncières en 2AU.

Opérations de construction neuve à moyen terme

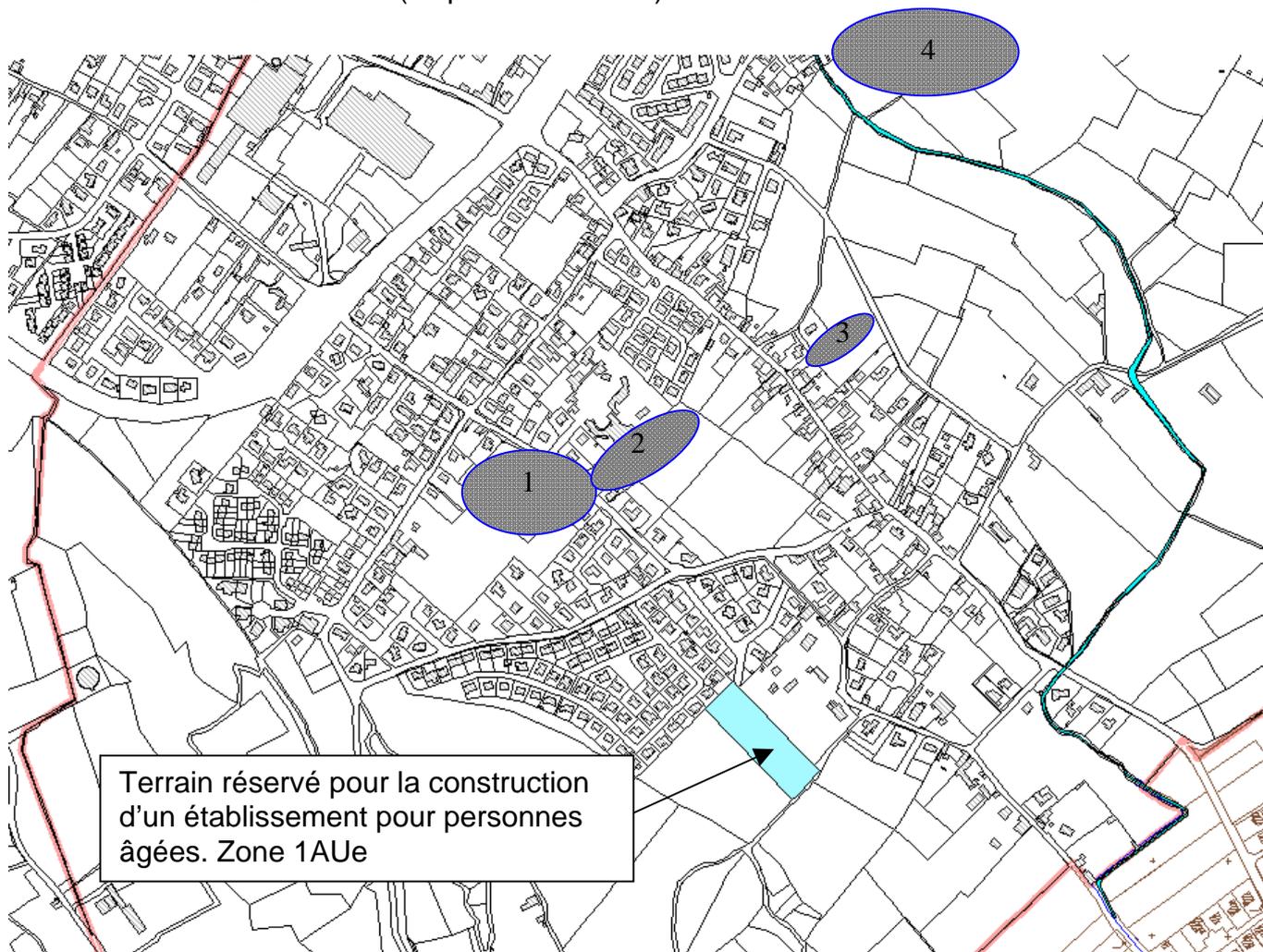


Estimation des droits à construire des terrains urbanisables à moyen terme

Nom	Superficie	Nbre minimum de logements à l'hectare	Nbre de logements	Logements locatif social	
				Nombre	%
Sully Ouest	11 000 m ²	25lgts/h	28	6	20%
Sully Est	9 000 m ²	25lgts/h	23	5	20%
Avenue des Pyrénées	16 700 m ²	25lgts/h	42	9	20%

3.3 – La consommation d’espace pour équipement public

Un terrain d'environ 1Ha a été prévu pour la réalisation d'un établissement accueillant des personnes âgées en situation de dépendance. Cet espace a été classé en zone 1AUe du PLU (cf. plan ci-dessous)



Dans le secteur 1AUa, secteur destiné à l'aménagement du futur centre bourg, le programme prévoit des espaces dédiés à des équipements publics (Salle communale, crèche,...). Cf.1

Des emplacements réservés (cf. 5.2 – Les emplacements réservés pour équipements) ont été positionnés sur les parties à urbaniser pour compléter l'offre d'équipements publics tels que du stationnement. Cf.2 et 3

Enfin, une zone NI (zone d'équipements de loisirs) englobe un secteur qui comprend déjà des équipements sportifs existants (salle de sport, terrains de sports,...). Cette zone permet l'extension d'espaces ouverts dédiés aux pratiques sportives). Cf.4

IX INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES

Au titre de l'article R 123-2-4° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ». Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les éventuelles répercussions du projet d'aménagement retenu et de ses déclinaisons sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution, la densité urbaine...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Les thématiques environnementales devant être prises en charge par le PLU ont été précisées par la loi n°2009-967 du 3 Août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement :

- *« Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie, économiser les ressources fossiles.*
- *Préserver la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.*
- *Lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement.*

Par ailleurs, cette loi dispose que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants :

- a) *Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.*
- b) *Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centre-villes.*
- c) *Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération.*
- d) *Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.*
- e) *Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme.*
- f) *Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public.*
- g) *Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun. »*

Les objectifs environnementaux du PLU doivent également prendre en compte la « charte de l'environnement » élaborée par la CDAPP. Ce document identifie les enjeux prioritaires à l'échelle communautaire :

« En 2004, la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées s'est lancée dans la planification et la mise en œuvre d'une politique environnementale, à travers la rédaction d'une Charte de l'Environnement et du Développement Durable.

Le principal objectif de ce document est de coordonner les actions des services de l'agglomération et de garantir ainsi la nécessaire transversalité entre les acteurs de l'environnement.

La Charte de l'Environnement se donne ainsi plusieurs objectifs, déclinés chacun en fiches actions :

1^{er} objectif : Gérer de façon concertée les espaces agricoles et forestiers. Pour ce, il convient de :

- développer les partenariats entre la CDAPP et les organisations agricoles professionnelles pour favoriser la prise en compte de l'environnement dans les pratiques agricoles et permettre une meilleure acceptation des exploitations sur l'agglomération.*
- accompagner les initiatives en faveur de la gestion de la forêt privée en créant un plan de développement du massif via le CRPF qui permettra de concilier les objectifs de développement de la filière bois avec la stratégie de développement de la CDAPP.*

2^{ème} objectif : Gérer de façon concertée les espaces naturels. Pour ce, il convient de :

- promouvoir la mise en place de plan de gestion et de valorisation des espaces naturels remarquables.*
- réaliser un plan local de randonnées.*

3^{ème} objectif : Améliorer la connaissance environnementale et mettre en place une politique active en faveur du paysage.

4^{ème} objectif : Intégrer la problématique des risques naturels et industriels dans la logique de développement de l'agglomération. Pour ce, il convient de :

- réaliser un plan intercommunal de sauvegarde.*
- mutualiser les moyens d'intervention et planifier les interventions en cas d'incident.*
- développer des outils communs sur la prise en compte des risques naturels et technologiques. »*

Ces objectifs recoupent globalement ceux inscrits au Code de l'Urbanisme, mais s'attachent plus particulièrement aux spécificités locales : préservation des pratiques agricoles pour légitimer la conservation du foncier exploitable, protection et valorisation des espaces naturels et forestiers (sentiers de randonnée, filière bois...), protection des paysages, prévention des risques naturels et technologiques.

2 – ENJEUX DU PLU EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l' « état initial de l'environnement » sur MAZERES-LEZONS permet de dégager les enjeux suivants:

1) Une forme urbaine limitant les rejets de gaz à effet de serre

En raison de son influence sur l'évolution de la forme urbaine et des politiques de transports, le PLU constitue un outil de maîtrise des rejets de gaz à effet de serre :

- Offrir une alternative au tout-automobile en réalisant des tracés cyclistes et piétonniers, ainsi qu'en coordonnant la densité urbaine avec la desserte en transports en commun.
- Diversifier le parc de logements en rééquilibrant le ratio individuel/collectif.
- Favoriser le recours aux dispositifs de performance énergétique et de production d'énergies renouvelables dans l'habitat.
- Réhabiliter la proximité, par la restauration de liens doux entre les différents quartiers et les zones de services, mais aussi par un aménagement des derniers terrains libres qui devra s'opérer dans un souci de mixité urbaine.

2) Un étalement urbain limité à l'échelle de l'agglomération

Le potentiel foncier constructible est faible et les quartiers pavillonnaires représentent une grande consommation d'espace. Dans cette perspective, il s'agira de favoriser:

- **Un renouvellement de la forme urbaine.** Le modèle pavillonnaire dominant génère en effet des consommations énergétiques et foncières importantes.
- **L'urbanisation des terrains non bâtis et le renouvellement urbain.** Même si il reste relativement peu d'unités foncières à bâtir, leur surface permet de réaliser des opérations d'une certaine envergure.

Ce renforcement de la densité urbaine devra être accompagné de mesures assurant le maintien d'un cadre de vie de qualité.

3) La protection des espaces naturels et du réseau écologique

- Protéger les espaces naturels de la commune: saligue du gave de Pau, les coteaux, le Soust dont les fonctions peuvent s'avérer récréative et paysagère, comme écologique (réseau Natura 2000).
- Dans le cadre du projet Porte des gaves et du plan de gestion écologique du corridor alluvial du gave de Pau, s'engager dans un programme de gestion et de valorisation des saligues (Parc Naturel Urbain).
- définir un projet urbain appuyant l'attractivité du territoire sur les atouts de son patrimoine naturel : les trames vertes et bleues.

4) La préservation des patrimoines architecturaux et paysagers

Le patrimoine architectural et paysager de la CDA, est menacé par une typologie inadaptée de l'habitat qui prend de plus en plus d'importance dans le tissu urbain (néo-provençal, pavillonnaire standardisé...). L'enjeu sera de mieux encadrer le développement de l'urbanisation sur la commune en travaillant à l'échelle:

- De la composition urbaine pour l'aménagement des nouveaux quartiers et lotissements
- De l'habitat individuel par l'harmonisation des prescriptions architecturales et paysagères.

5) La protection de la ressource en eau

- Les zones de captage d'eau potable
- Le maintien des zones d'écoulement des crues par la protection et la valorisation des zones inondables
- réseau assainissement et gestion des eaux pluviales

Afin de répondre à ces enjeux, le P.L.U. dresse des orientations et met en place un ensemble de mesures qui auront un impact sur l'environnement de la commune. Ces incidences sont présentées de manière thématique :

- La gestion des déplacements.
- La gestion des déchets.
- L'environnement sonore.
- Les choix énergétiques et l'environnement climatique.
- La gestion de l'eau.
- Ecosystème et biodiversité.
- Natura 2 000
- Le paysage
- La consommation du foncier.

3 – INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU

3.1 – La gestion des déplacements.

L'état initial de l'environnement souligne un nombre de déplacements quotidiens élevés et une sur utilisation de la voiture individuelle. Les causes en sont une desserte inégale du territoire en transports collectifs, et un manque d'aménagements favorisant les déplacements « doux ».

La volonté de la commune est donc :

- de relier la plaine du Gave aux coteaux par des les modes doux en passant par les centralités de la commune (Mairie, école, centre bourg à venir).
- de favoriser l'utilisation des transports collectifs.

Dans le PADD:

- La création de cheminements « doux » interquartiers qui relient le centre bourg.
- Une amélioration de la desserte en transports commun.
- L'aménagement de dispositifs de sécurité piétons et cyclistes
- La prise en compte de la proximité des transports en commun et du trafic généré par chaque nouvelle opération d'urbanisation.
- Favoriser dans les secteurs pavillonnaires l'implantation de formes de logements diversifiées et plus denses, ce qui accroît l'efficacité de la desserte des transports en commun et diminue les distances parcourues.

Ces orientations visent à rendre plus attractifs les modes de déplacement alternatifs à l'automobile. On peut prendre pour exemple la création de liaisons interquartiers et l'instauration de proximité, ainsi que les aménagements piétons et cyclistes.

Les transports collectifs sont très peu utilisés sur la commune, leur rentabilité étant bridée par une urbanisation peu dense et une faible desserte.

Dans le plan graphique réglementaire :

- On peut souligner que des emplacements réservés ont été positionnés. Ils sont destinés à des cheminements doux , la création de stationnement, et le positionnement d'un parking relais.

Emplacements réservés destinés aux transports doux et collectifs

Emplacement réservé pour la réalisation d'un passage piéton /vélo entre l'avenue La République et le futur quartier du centre du village.

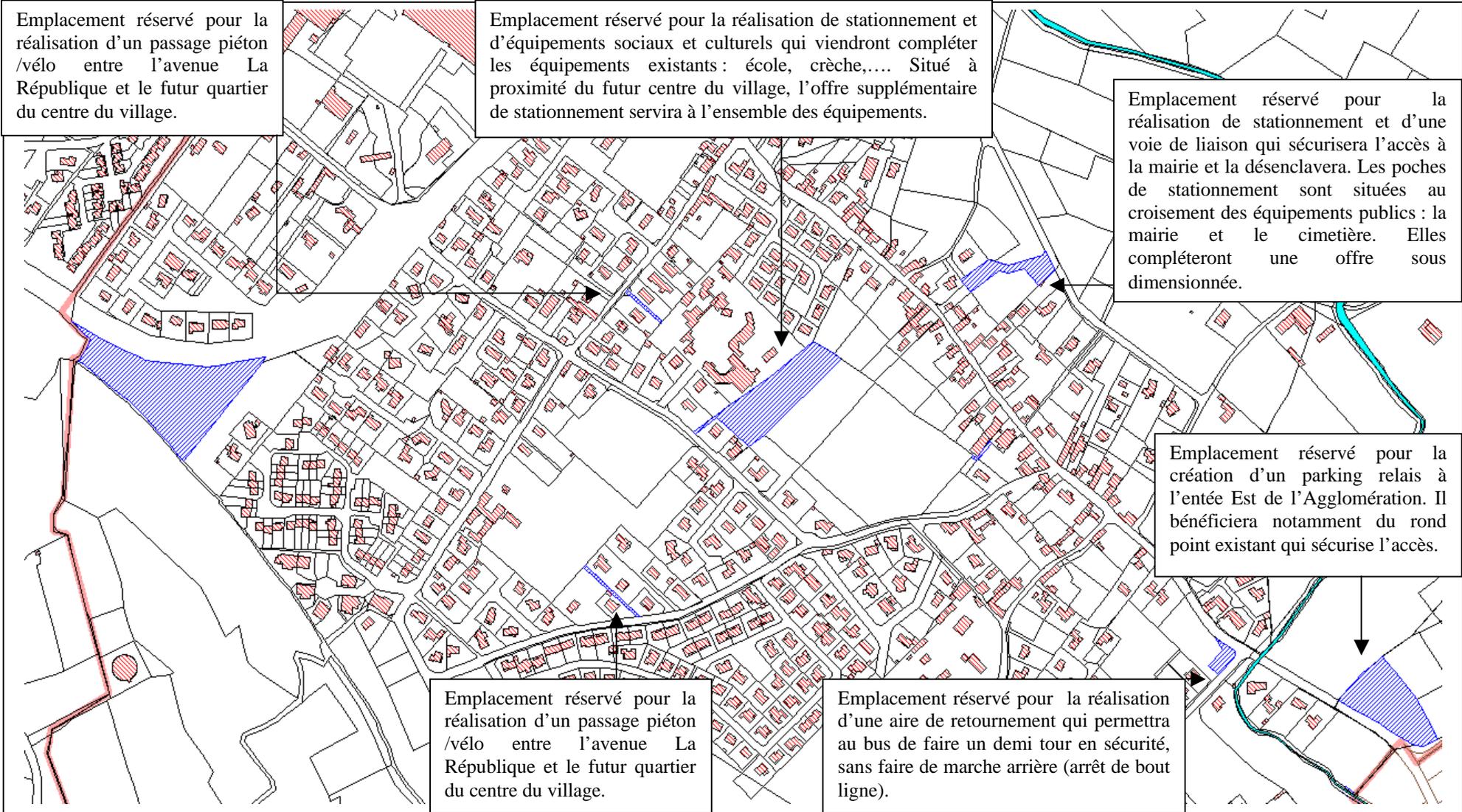
Emplacement réservé pour la réalisation de stationnement et d'équipements sociaux et culturels qui viendront compléter les équipements existants : école, crèche,.... Situé à proximité du futur centre du village, l'offre supplémentaire de stationnement servira à l'ensemble des équipements.

Emplacement réservé pour la réalisation de stationnement et d'une voie de liaison qui sécurisera l'accès à la mairie et la désenclavera. Les poches de stationnement sont situées au croisement des équipements publics : la mairie et le cimetière. Elles compléteront une offre sous dimensionnée.

Emplacement réservé pour la création d'un parking relais à l'entrée Est de l'Agglomération. Il bénéficiera notamment du rond point existant qui sécurise l'accès.

Emplacement réservé pour la réalisation d'un passage piéton /vélo entre l'avenue La République et le futur quartier du centre du village.

Emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de retournement qui permettra au bus de faire un demi tour en sécurité, sans faire de marche arrière (arrêt de bout ligne).



Dans le document de règlement :

Article 3

Un modèle d'emprise de voirie basé sur la construction de larges trottoirs et pistes cyclables au détriment de la bande roulante, l'objectif est de réduire leur caractère routier.

- L'obligation pour chaque projet d'aménagement de prévoir des emplacements pour les voies piétons/vélos et les abri-bus.
- Les voies en impasse, rallongeant les distances, sont limitées dans la mesure du possible. Elles ne sont autorisées qu'à titre temporaire, et seulement si elles résultent de contraintes techniques.

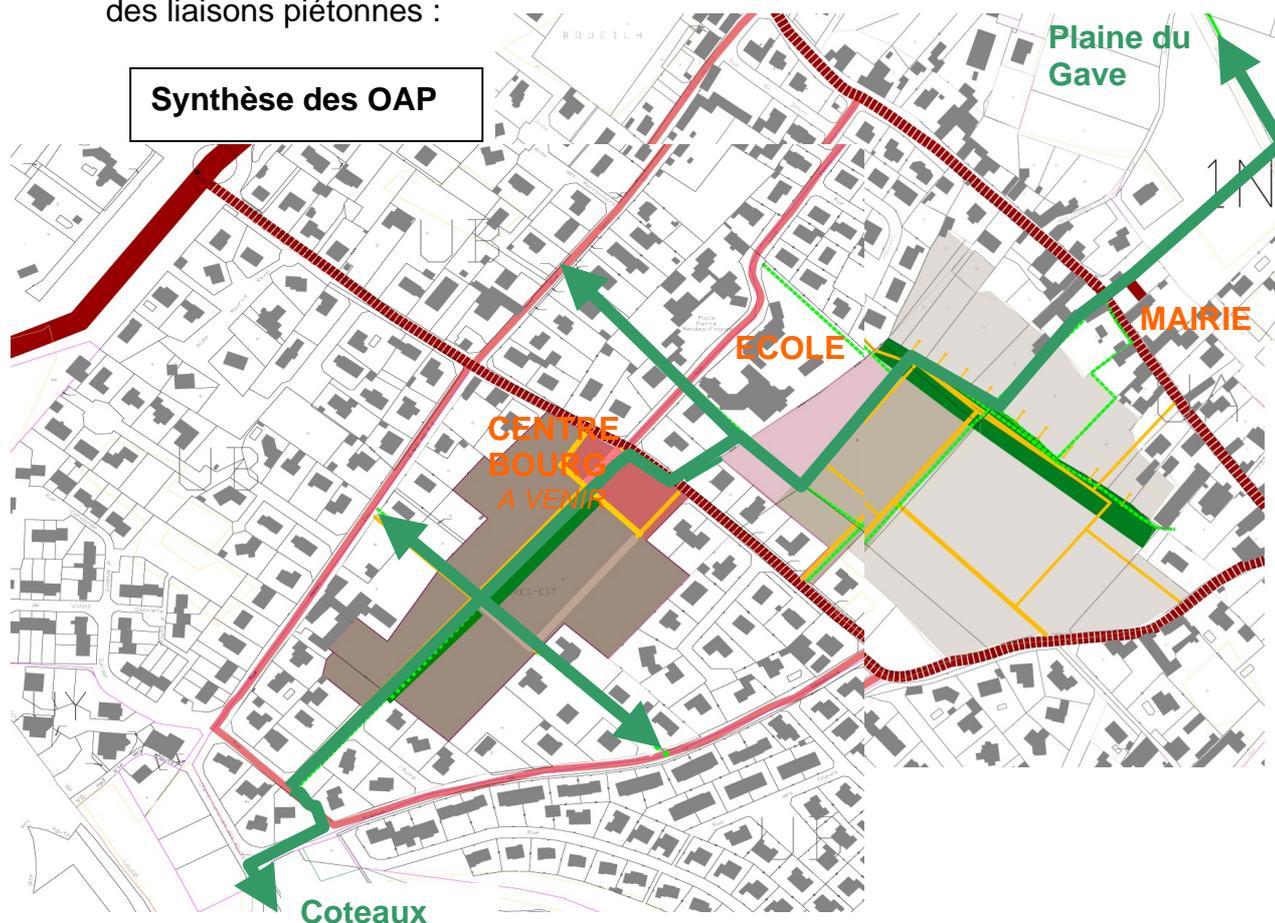
Article 12

- L'obligation pour chaque opération de prévoir des locaux ou stationnements pour les poussettes ou vélos : 2 places (3 m²) par logement.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation :

Organisation du centre bourg

Les principes d'organisation du secteur mettent l'accent sur la réduction de la place donnée à la voiture au profit de la sécurisation des modes de transport doux et des liaisons piétonnes :



Des aménagements adaptés aux caractéristiques de certaines voiries étroites sont proposées : OAP 6.

3.2 – La gestion des déchets

Le ramassage et le traitement des déchets sont des compétences intercommunales, gérés par les services de l'agglomération.

Cependant, elle peut dans son projet urbain fixer des règles permettant une meilleure efficacité des modes de collecte et une limitation de la quantité produite de certains types de déchets peu aisés à traiter.

Dans le document de règlement :

Article 3

- Les caractéristiques et accès de voirie ne doivent présenter des caractéristiques ne gênant pas le passage des véhicules de ramassage des déchets.
- Les voies en impasse, gênant le passage des bennes de ramassage, sont limitées dans la mesure du possible et doivent, quand elles sont créées, comporter dans leur fond une aire de retournement de 15 mètres de diamètre minimum.

Article 4

- Les constructions neuves d'habitat collectif et d'activité ainsi que les opérations groupées auront l'obligation de comporter : soit un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, soit de disposer de bacs enterrés ou semi-enterrés.

Article 13

- Afin de limiter les déchets verts, les essences locales sont préconisées. De façon générale, les essences végétales locales répertoriées dans le cahier des recommandations architecturales et paysagères, disponible en Mairie, seront privilégiées.

Les mesures réglementaires liées à la gestion des déchets sont orientées vers une amélioration des modalités de collecte et de stockage (passage des camions bennes, bacs enterrés). De plus, une action est menée à la source avec la limitation de la présence d'essences arborées produisant de grandes quantités de déchets verts.

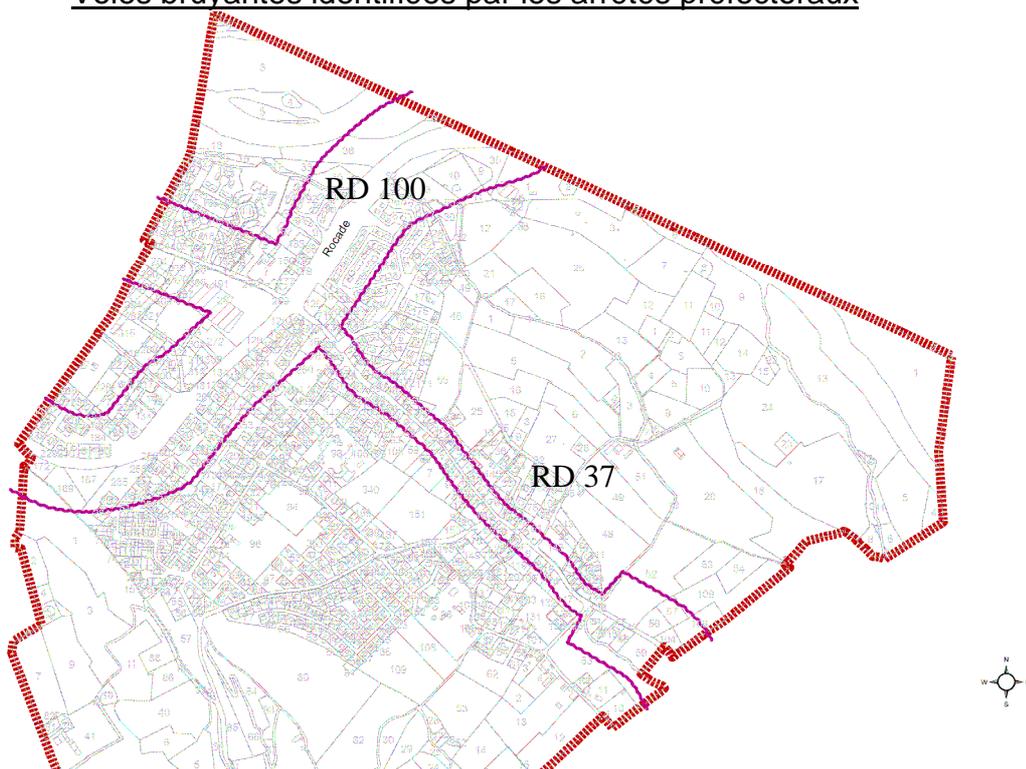
3.3 – L'environnement sonore.

Aucune installation classée susceptible de générer des nuisances sonores n'a été repérée sur le territoire communal. Cependant, certains axes de transports, en raison de leur forte fréquentation, ont été classés « voie bruyante » par arrêté préfectoral.

- La RD 100 et la RD 37 pour partie, sont classées « voie bruyante de catégorie 3 » et considérées comme pouvant provoquer des nuisances sonores sur une bande de 100 mètres autour de leur axe.
- La RD 37 pour autre partie est classée « voie bruyante de catégorie 4 » et considérées comme pouvant provoquer des nuisances sonores sur une bande de 30 mètres autour de leur axe.

Les nuisances sonores générées par le trafic ne rencontrent pas de vulnérabilité dans le cas de la RD 37 et de la RD 100 qui sont environnées de terrains gelés par le PPRI ou déjà urbanisés. Des buttes anti bruit ont été mises en place lors de la réalisation de la rocade.

Voies bruyantes identifiées par les arrêtés préfectoraux



Plan des servitudes d'utilité publique

- Des marges de reculement spécifiques définies dans les secteurs vulnérables aux nuisances sonores

Article 2

- L'interdiction des utilisations du sol potentiellement génératrices de nuisances sonores (installations industrielles, classées, parcs d'attractions, les aires de vente de véhicules motorisés).
- Les modes d'utilisation du sol autorisés le sont à la seule condition « que dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au Document Graphique, les prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection soient observées ».

3.4 – Les choix énergétiques et l’environnement climatique

La question des choix énergétiques et de l’environnement climatique s’avère très vaste et diffuse. Interrogeant de manière générale les émissions de gaz à effet de serre ou la consommation d’énergie du secteur de l’habitat, elle peut être abordée autant sous l’angle strictement énergétique de la construction HQE que celui des transports ou de la densité urbaines.

Le territoire de Mazères Lezons est construit aux 2/3 en maisons individuelles (la forme d’habitat la plus énergivore) et ses habitants utilisent l’automobile dans plus de 80% de leurs déplacements. Dans le cadre des lois liées au « Grenelle de l’environnement » faisant une priorité de la diminution des émissions de gaz à effet de serre, le PLU propose différentes pistes d’action.

Dans le PADD :

- Une volonté de diversifier les formes urbaines pour évoluer vers plus de compacité.
- Des exigences qualitatives favorisant le recours à la construction HQE.

Dans le règlement :

Article 4

- En zone urbaine « La mise en place de réseaux de chauffage urbain à partir d’énergie renouvelable doit être examinée lors de toute nouvelle opération d’urbanisation ou de renouvellement urbain ».

Article 7

- Il est préconisé une orientation du bâti minimisant les consommations en chauffage et climatisation

Article 11

- Le règlement subordonne les préoccupations esthétiques à la plus-value écologique que confère un toit équipé de dispositifs écologiques (toiture végétalisée, panneaux solaires...) à la construction.

Le règlement du PLU favorise les performances thermiques et énergétiques du bâti via des mesures d’implantation et des incitations à la mise en place de dispositifs technologiques. Sont concernés les constructions neuves et le renouvellement urbain. Mais, dans un cadre plus large, l’aménagement des ensembles fonciers identifiés pour accueillir des opérations d’envergure sera traité dans une optique de performance écologique (ex : aménagements du centre bourg).

3.5 – La gestion de l'eau

La commune de Mazères Lezons est dotée d'un réseau hydrographique relativement riche (gave de Pau, Soust, Canal du Moulin) dont la préservation doit être une priorité. Une attention particulière est portée aux abords du canal du Moulin qui fait la jonction entre la saligue du Gave et les espaces naturels des coteaux. En outre, la commune dispose de puits de captage d'eau potable. Il est donc impératif de veiller à la préservation de la qualité des eaux du gave de Pau et aux espaces environnants.

La problématique de la gestion de l'eau sur la commune concerne également le traitement des eaux usées et des eaux pluviales, rendu difficile par une imperméabilisation croissante des sols.

Dans le PADD :

Plusieurs objectifs :

- La protection des espaces naturels sensibles, notamment ceux associés au Gave de Pau.
- S'assurer que la mise à la construction des zones à urbaniser n'impacte pas les continuités écologiques et éléments agricoles.
- Un réaménagement des abords des ruisseaux: végétalisation, valorisation sur un mode loisir.
- Un traitement écologique de la problématique des eaux pluviales ;
- Une protection des puits d'eau potable.

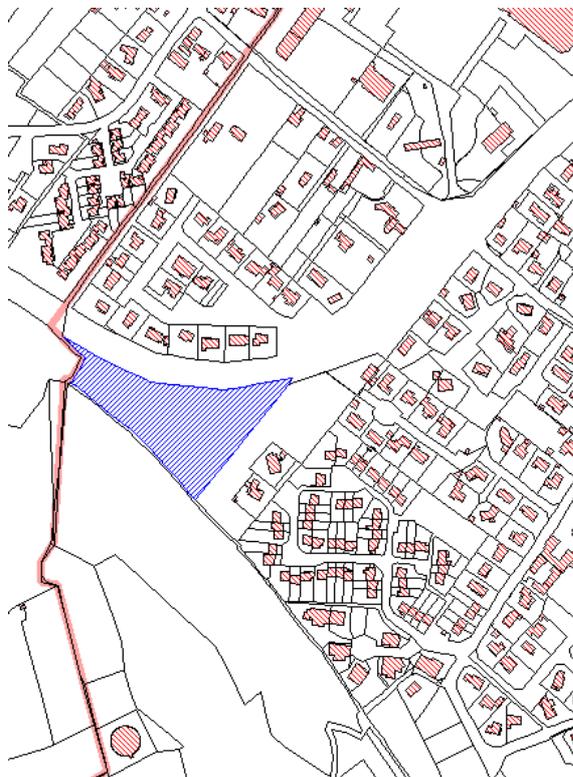
Dans le Plan graphique :

Les zones humides bordant les cours d'eau sont protégées par un zonage N, qui limite les occupations du sol pouvant nuire à leurs qualités naturelles (épuration des eaux, régulation des crues).

Un sous secteur Ne concerne le secteur le plus fragile de la plaine du Gave correspondant au périmètre Natura 2000.

Une zone NLi autorise uniquement les espaces de jeux naturels et ouverts pour permettre l'écoulement de l'eau.

Un emplacement réservé (n°24) est dédié à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales à l'Ouest de la Commune.



Emplacement réservé
pour la réalisation d'un
bassin de rétention

Dans le règlement :

Article 2

- Une zone non aedificandi d'une largeur de 4 m est instaurée autour des cours d'eau. Elle est destinée à permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

Article 4

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.
Une note est jointe dans les Annexes sur l'assainissement : le réseau d'assainissement collectif couvre la zone urbaine ; un seul terrain est en assainissement autonome (l'étude de sol est jointe en annexe).
- L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation.
- Des aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, ainsi que leur écoulement dans le milieu naturel ou le réseau public existant doivent être réalisés.
- Le dimensionnement des aménagements (bassins de rétention, noues, plan d'eau...) a été fixé.
- Les aires de stationnement nouvellement créées doivent intégrer des dispositifs de décantation et séparation d'hydrocarbures.

Article 7

Dans le secteur Nei :

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir de la limite séparative qui est constituée par un cours d'eau.

Article 13

- L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence d'imperméabiliser les sols, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

De nombreuses mesures concernant la gestion de l'eau ont été intégrées au PLU. L'accent est mis sur les problématiques de protection/valorisation des berges et saligues, ainsi que sur les dispositifs d'assainissement et d'évacuation des eaux pluviales. A ce titre, la commune intégrera le schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales actuellement à l'étude.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- L'aménagement des berges de la plaine du Gave respectueux de la fragilité du site ;
- Des prescriptions imposant la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement.

Dans les annexes :

Une note de la CDAPP, compétente en matière d'assainissement, présente les réalisations de réhabilitation du réseau d'assainissement ainsi que le programme des actions à mener sur la commune.

Elle confirme que les orientations en matière de développement urbain sont compatibles avec les capacités disponibles du système.

3.6 – Ecosystème et biodiversité.

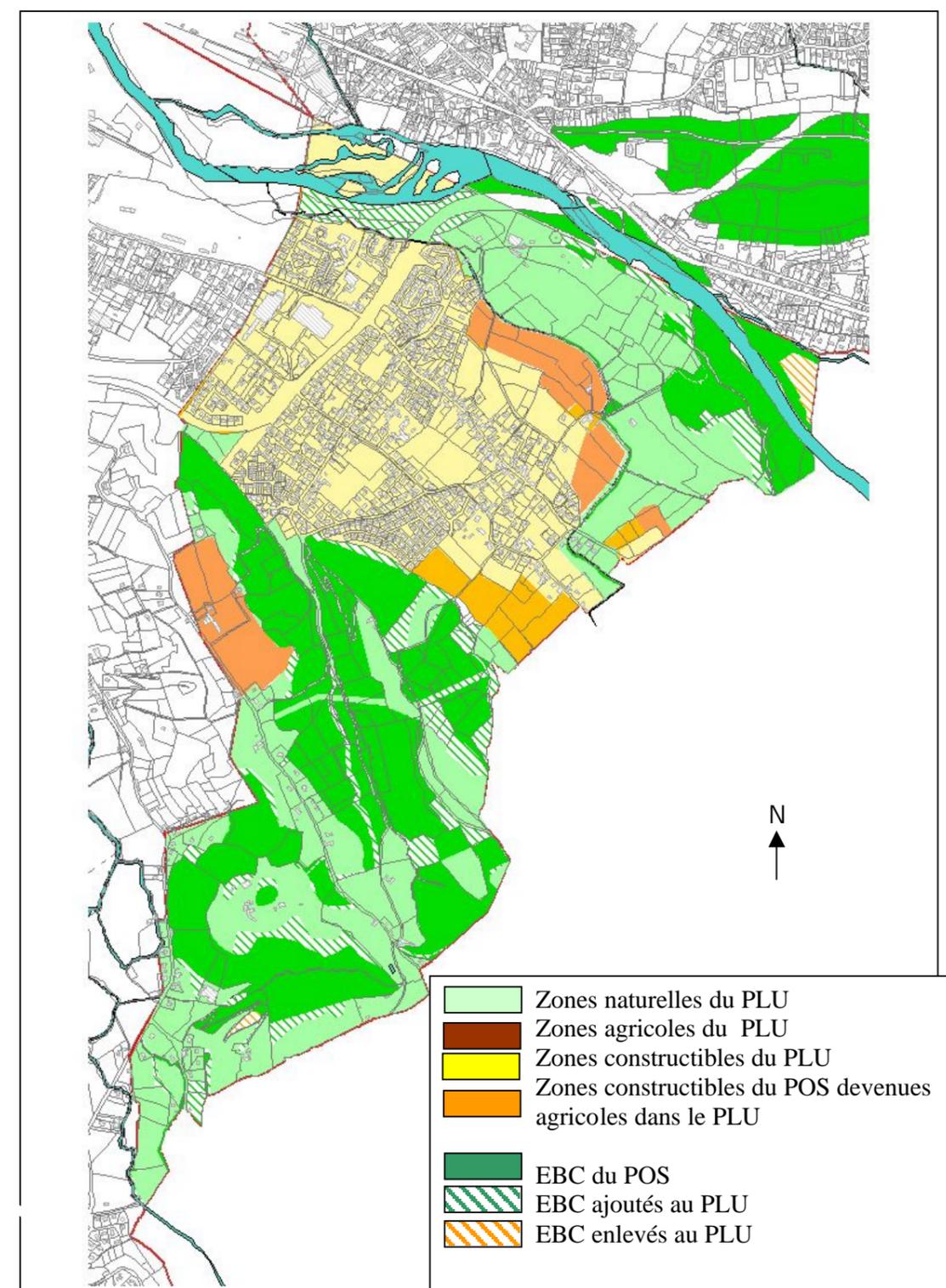
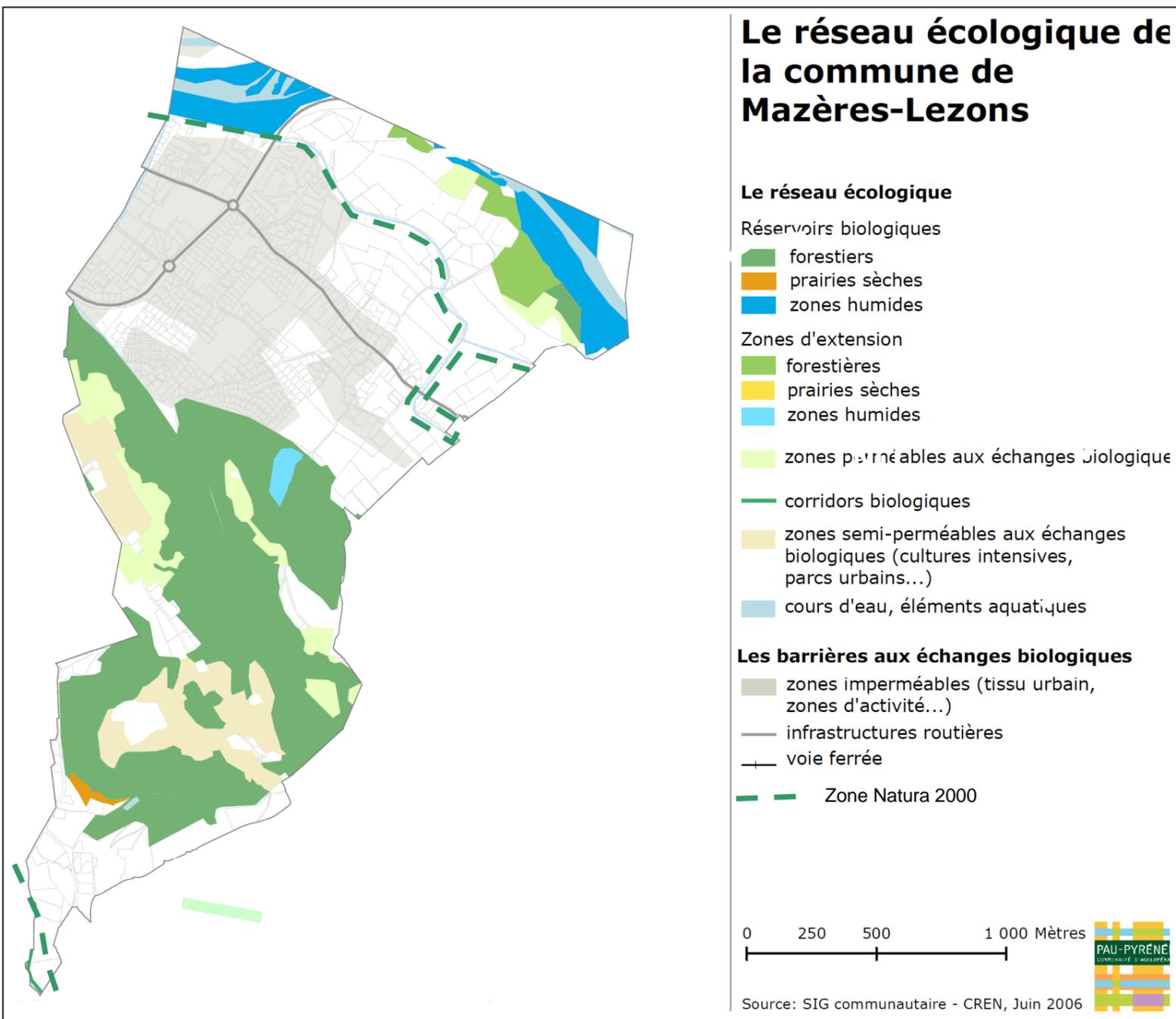
Malgré la proximité du cœur dense de l'agglomération et l'expansion continue de la tâche urbaine au détriment des espaces à caractère naturel, le réseau écologique inventorié est relativement dense et bien préservé. Le PLU définit de nombreuses prescriptions visant à assurer sa conservation :

Dans le PADD :

On retrouve :

- La préservation du réseau écologique existant
- Limiter au maximum les barrières aux échanges biologiques.
- Au delà de la protection des grandes entités constituant le réseau écologique, il est imposé un respect du cadre naturel ordinaire sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les plan graphique réglementaire



Les trois entités naturelles que sont la saligue du Gave, les coteaux et la vallée du Soust ont été préservées. La seule possibilité de connexion entre les deux espaces majeurs que sont la plaine du gave et les coteaux a été maintenue. Les mesures réglementaires du PLU permettent de maintenir cette connexion. Cependant, un plan d'actions devra être mené en parallèle pour reconstituer cette trame verte et lui donner tout son sens.

3.7 Natura 2000

.1 – Présentation du réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau ayant pour ambition de protéger et valoriser le patrimoine écologique européen. Il recense des sites remarquables qui sont ensuite gérés localement dans le cadre des directives européennes « oiseaux » (1979) et « habitats faune flore » (1992).

L'objectif de la démarche est de favoriser le maintien de la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales.

.2 – L'ensemble lié au Gave de Pau

Le Gave de Pau et ses affluents, soit un ensemble de plus de 8200 Ha, ont été inscrits au réseau en 2003 en tant que « Proposition de site d'intérêt communautaire », puis « site d'intérêt communautaire » au titre de la directive « habitat faune flore » en 2004.

Cependant, faute d'arrêté ministériel actant leur classement, ils n'ont jamais reçu la qualification de « Zone spéciale de conservation ». De plus, aucun DOCOB n'a été élaboré sur leur périmètre. Le seul élément dont nous disposons est la cartographie du SIC.

Périmètre du site d'intérêt communautaire.



Au vu de la superficie du périmètre, s'étendant de la frontière avec la région Midi Pyrénées jusqu'à celle du département des Landes, l'ensemble lié au Gave de Pau apparaît très hétérogène. Il fait par contre l'objet d'un zonage indifférencié : une unique trame englobe les différents types d'habitats et de milieux présents sans chercher à les distinguer ni à les localiser précisément.

3 – Les habitats naturels présents sur le site du gave de Pau

Les habitats dont la présence justifie le classement au réseau Natura 2000 sont tous liés au réseau hydrographique du Gave, et notamment à son système de saligues. Ils sont présentés avec des pourcentages de couverture de la surface du site qui sont « estimés de manière très approximatives et feront l'objet d'ajustements lorsqu'une cartographie précise aura été réalisée », mais servent néanmoins de base à une classification par indice « SR » comparant la présence mesurée sur le périmètre du zonage à celle mesurée à l'échelle nationale :

- A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%)
- B=site très important pour cet habitat (2 à 15%)
- C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%)

(cf. à partir de la p.155 pour la présentation des milieux et des espèces animales susceptibles d'être présentes sur le site)

4 – Evaluation préliminaire des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Mazères-Lezons abrite une partie du site « Gave de Pau » FR 7200781 proposé comme Site d'Intérêt Communautaire le 03/2003. Il s'agit d'un réseau hydrographique très étendu. Ce site abrite un système de Saligues encore dynamique. Les milieux présents offrent des habitats d'espèces pour les odonates (Cordulie à corps fin et Gomphe de Graslin) et la faune piscicole (Chabot, Saumon Atlantique, Lamproie de Planer) notamment. La présente analyse constitue un dossier d'évaluation préliminaire des incidences du projet sur les objectifs de conservation des habitats et des espèces pour lesquels ce site a été désigné. Le tableau ci-dessous présente les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire inscrits sur le FSD officiel pour le site Natura 2000 « Gave de Pau » 7200781 :

Habitats Naturels	Code Natura 2000	% couverture	Evaluation globale
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> *	91E0	25	C
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves*	91F0	20	C
Landes humides atlantiques tempérées*	4020	5	C
Landes sèches européennes	4030	5	C
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	5	C
Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Carex davallianae</i> *	7210	5	C
Espèces	Code Natura 2000	Evaluation globale	
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	1041	C	
Gomphe de graslin <i>Gomphus graslinii</i>	1046	C	
Ecrevisse à pattes blanches <i>Austropotamobius pallipes</i>	1092	C	
Moule perlière <i>Margaritifera margaritifera</i>	1029	D	
Chabot <i>Cottus gobio</i>	1163	B	
Lamproie de Planer <i>Lampetra planeri</i>	1096	C	
Saumon Atlantique <i>Salmo salar</i>	1106	C	

SOURCES : FSD OFFICIEL TRANSMIS PAR LA FRANCE A LA COMMISSION EUROPEENNE, SITE INTERNET DU RESEAU NATURA 2000
(1) SUPERFICIE RELATIVE : SUPERFICIE DU SITE COUVERTE PAR LE TYPE D'HABITAT NATUREL PAR RAPPORT A LA SUPERFICIE TOTALE COUVERTE PAR CE TYPE D'HABITAT NATUREL SUR LE TERRITOIRE NATIONAL (EN %). A=SITE REMARQUABLE POUR CET HABITAT OU CETTE ESPECE (15 A 100%) B = SITE TRES IMPORTANT POUR CET HABITAT OU CETTE ESPECE (2 A 15 %); C = SITE IMPORTANT POUR CET HABITAT OU ESPECE (INFERIEUR A 2 %).
* HABITAT PRIORITAIRE : HABITAT EN DANGER DE DISPARITION SUR LE TERRITOIRE EUROPEEN DES ETATS MEMBRES ET POUR LA CONSERVATION DESQUELS L'UNION EUROPEENNE PORTE UNE RESPONSABILITE PARTICULIERE.

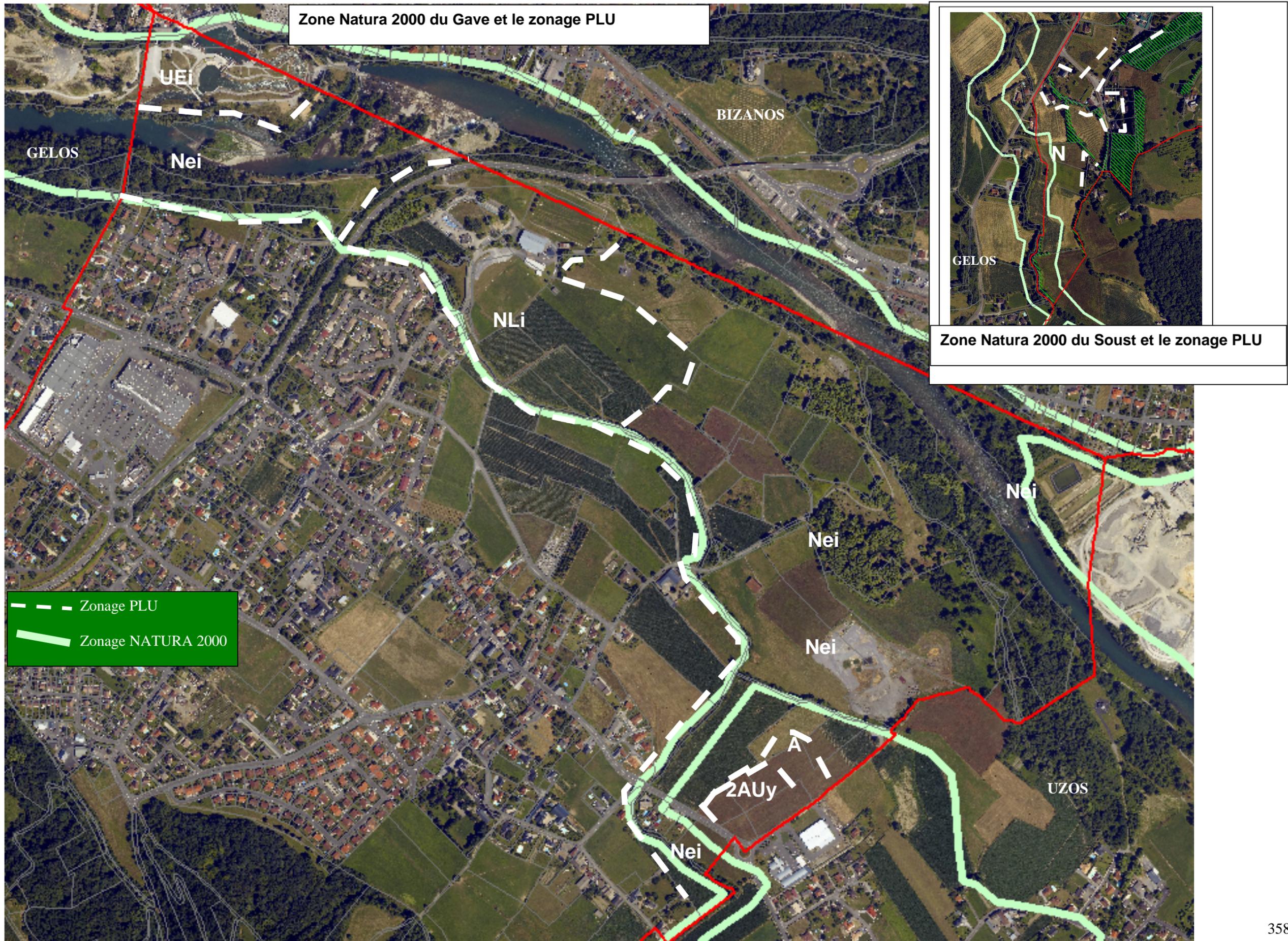
A Méthode et sources des données pour la réalisation de l'analyse de l'état initial

La Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées est maître d'ouvrage d'un plan de gestion des saligues du Gave de Pau mené depuis 2009 en partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels d'Aquitaine. La caractérisation des habitats et des espèces natura 2000 du site de projet a été établie à partir des inventaires scientifiques établis dans le cadre de ce plan de gestion. Les méthodes employées pour ces inventaires sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	Description	Source	Périodes d'inventaire
Habitats naturels	Relevés phytosociologiques Méthode par échantillonnage avec priorité sur habitat d'intérêt communautaire Etat de conservation évalué en fonction de l'état de la biodiversité, du fonctionnement hydraulique, des facteurs d'altération, des possibilités de régénération du milieu et de restauration du fonctionnement ainsi que du potentiel écologique	CEN, validation des descriptions et des cartographies des habitats CORINE-Biotope par le Conservatoire	2010

			e Botanique Pyrénéen.	
Inventaires botaniques		Inventaires botaniques des espèces par maille de 250m*250m	CEN	2010 : trois périodes d'inventaire dans l'année en raison de l'étalement phénologique des espèces
Inventaires faunistiques	Avifaune	Evaluation quantitative : Echantillonnages Ponctuels Simples (EPS) coordonné par le CRPBO (centre de recherche par le baguage des populations d'oiseaux » Evaluation quantitative : observations avec jumelles et télescope + exploitation de la base de données de la LPO	Ligue protection Oiseaux (LPO)	2010
	Mammifères	Recherche des traces, empreintes, épreintes et crottes	CEN	2009
	Micromammifères	Piégeage : transects et pose des pièges à intervalles réguliers (de 3 à 5m)	CEN	Printemps 2009 : deux sessions de capture
	Chiroptères	Trois méthodes couplées : prospection des gîtes, enregistrement des ultrasons, capture filet	Groupe Chiroptères Aquitaine	2010
	Amphibiens et reptiles	Inventaire des effectifs et des populations reproductrices sur site	CEN	8 sorties en 2011 et 2012
	Cistude d'Europe	Capture-Marquage-Recapture	CEN	2008-2009
	Odonates	Protocole CILIF (Complément à l'inventaire des libellules de France)	CEN	4 passages en 2009
	Lépidoptères Rhopalocères	Suivi Temporel des Rhopalocères de France (STERF)	CEN	5 visites de fin février à fin octobre 2009 – 7 sorties en 2011
	Coléoptères	Campagne de pièges bouteilles et pièges à interception multidirectionnels	Clément Grancher	2010-2011
	Orthoptères	Détection visuelle et auditive		Printemps-automne 2010

B Description du projet :



Le règlement d'urbanisme distingue **quatre secteurs** au sein du périmètre Natura 2000 :

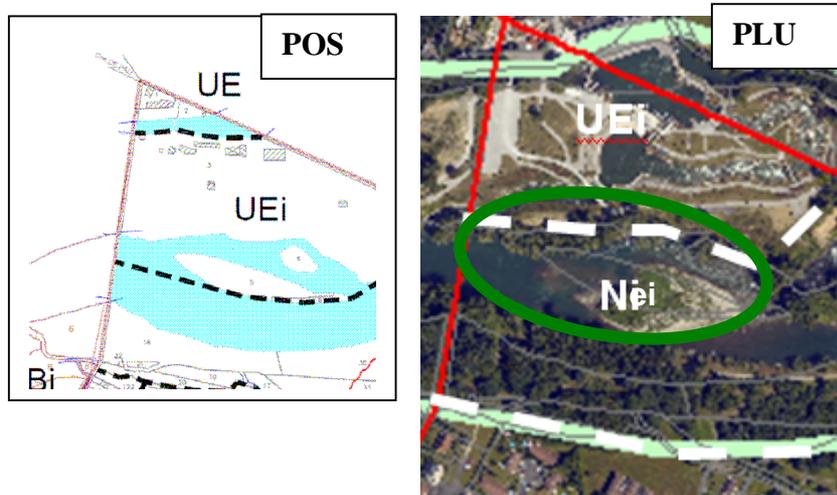
B 1 Un secteur UE i :

Un secteur UE i qui correspond à la zone d'implantation du bassin d'eaux vives déjà réalisé. Dans ce secteur, seuls les équipements collectifs liés à cet équipement public sont autorisés dans le respect des règles du PPRi. Ce zonage est repris du POS en cohérence avec les zonages des PLU des communes voisines concernées par ce projet intercommunal.

De la zone UE du POS a été retiré le « banc » végétalisé qui représente un intérêt écologique (cercle de vert dans le plan ci-joint). Ce nouveau zonage est donc plus protecteur pour les espaces naturels que celui du POS.

On peut donc considérer que le zonage et le règlement du PLU ont un impact positif (++) pour le site.

Le plan graphique :



Le règlement :

« Dans le secteur Nei, à condition de reculer toute implantation de bâtiment à 10m de tous cours d'eau :

- les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur des sites écologiques,
 - La restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation dans la limite de 20 % de la surface de plancher pour les bâtiments d'activité et de 20m² pour les autres constructions ;
 - Les annexes (garage, abris de jardin, piscines) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination;
 - Le changement de destination des constructions existantes ;
 - l'agrandissement des installations agricoles existantes ;
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation sans changement de destination. »

Le règlement ne concerne que la réhabilitation de l'existant. Il est donc sans effet sur ce secteur sans constructions.

B 2 Un secteur NLi :

Un secteur NLi qui correspond à une zone naturelle de loisirs où seules les aires naturelles de sports seront autorisées dans la continuité des équipements publics existants. Les équipements seront strictement limités aux terrains de sports non clôturés et conformes aux prescriptions du PPRi.

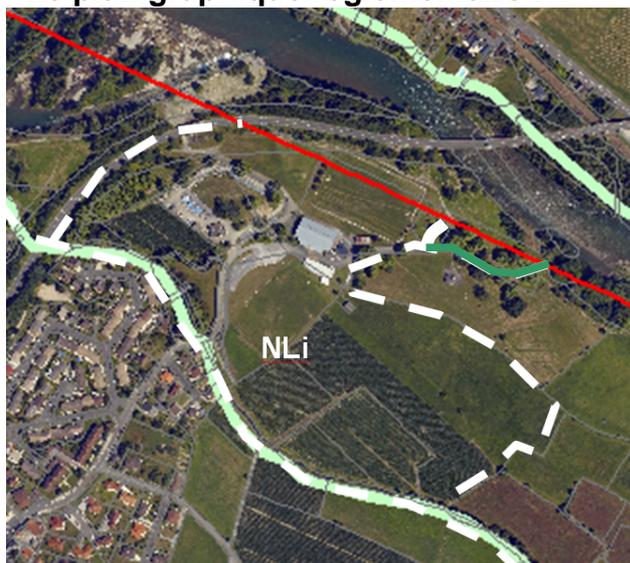
Le règlement :

« Dans le secteur NLi :

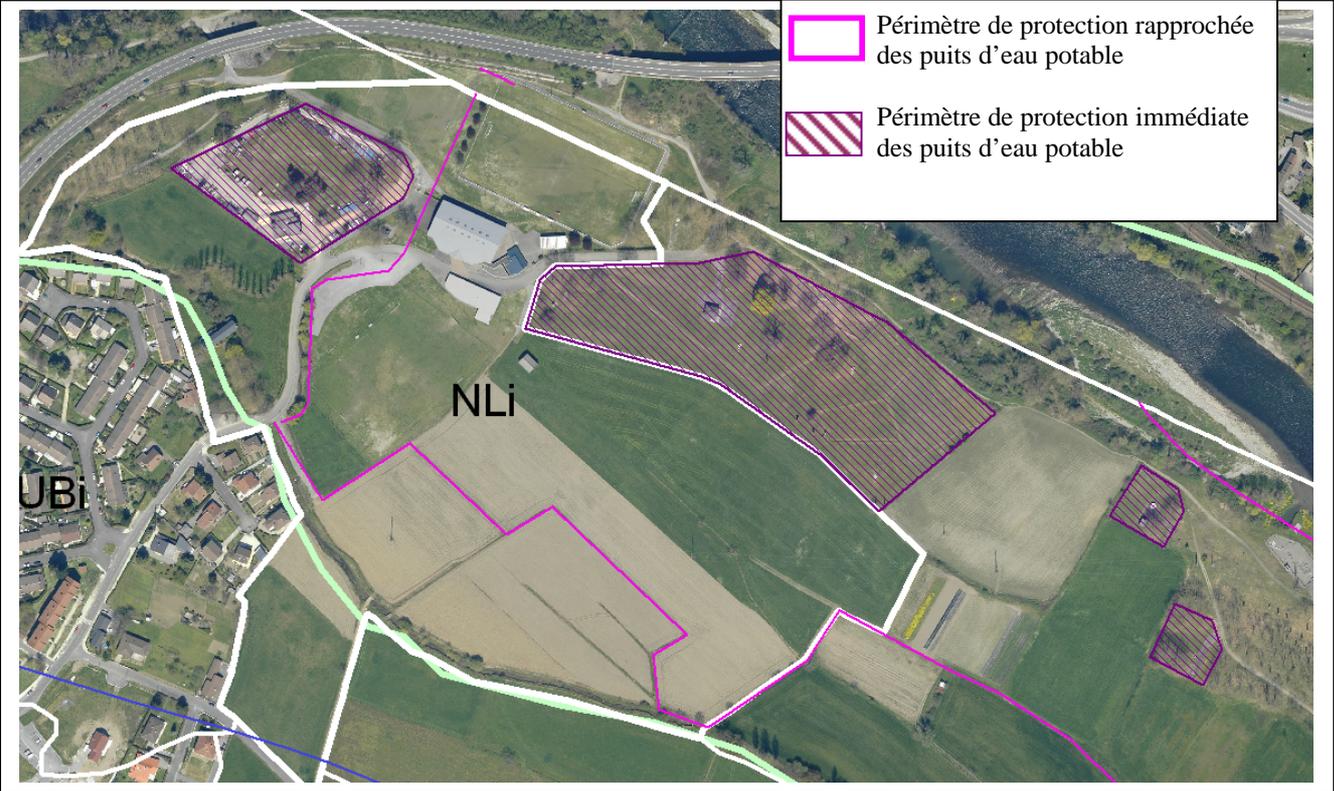
- les occupations ou utilisations du sol liées aux activités de loisirs et de plein air (terrain de sports,), à l'exploitation de jardins familiaux (cabanon, abri de jardin,...) dans la limite des règles du PPRi ;
- La restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation dans la limite de 20 % de la surface de plancher pour les bâtiments d'activité et de 20m² pour les autres constructions ;
- Les annexes (garage, abris de jardin, piscines) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination. »

Les deux derniers alinéas concernent le moulin reconverti en habitation ainsi que les bâtiments publics existants. Les règles du PPRi s'imposent prioritairement sur ce secteur. (cf . plan ci-joint)

Le plan graphique réglementaire :



Le plan des servitudes



Analyse de l'impact de la zone NLi et de son règlement sur le site Natura 2000 par enjeu

Existant : Moulin (habitation)
Extension possible de 20m² et annexes possibles à proximité du canal (-)

Existant : Puits d'eau potable et dépôt matériel de captage
Extension construction : possible de 20% d'emprise au sol sur espace déjà artificialisé (+/-)

Existant : Salle polyvalente
Extension possible de 20% d'emprise au sol sur espace déjà artificialisé (+/-)

Existant : Salle de réception
Extension possible de 20% d'emprise au sol sur espace déjà artificialisé (+/-)

Projet d'extension de la plaine des sports sur une prairie. Pas de constructions nouvelles possibles, perméabilité préserver ; Entretien écologique car proximité des puits de captage d'eau potable. (+/-)

Projet d'extension de la plaine des sports sur un terrain culture maïs (entretien écologique car proximité des puits de captage d'eau potable) (+)

Existant : Terrains de sport
Pas de constructions nouvelles possibles (+/-)

Projet de jardins familiaux bios sur des terrains historiquement consacrés au maraichage. Hors périmètre Natura2000 mais traité comme tel. (+ +)

Impact négatif

Impact neutre

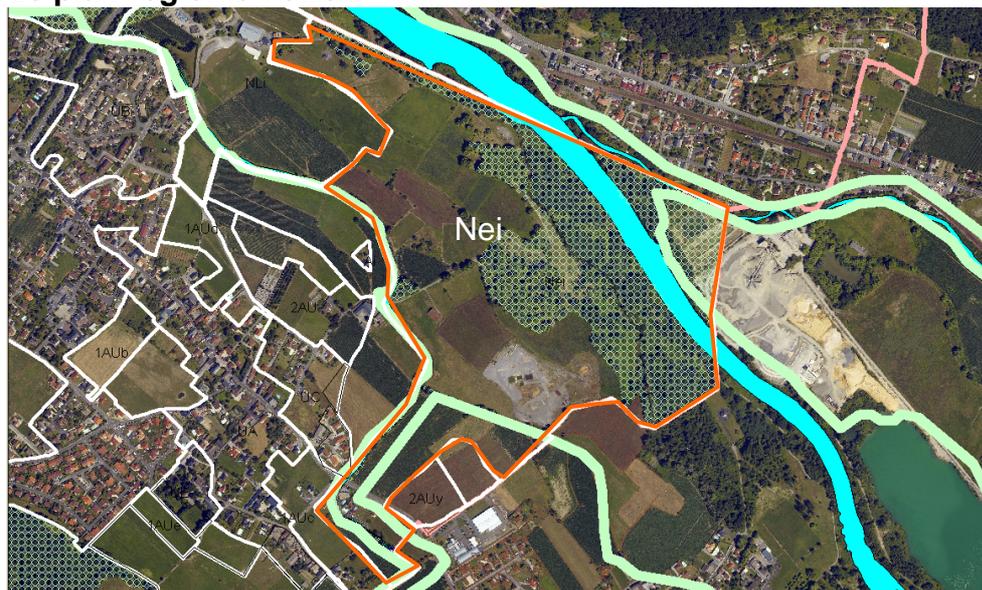
Impact positif



B 3 Un secteur Nei :

Un secteur Nei qui se compose d'espaces cultivés, de zones de protections des puits de captage d'eau potable et d'espaces naturels sensibles le long du Gave. Des constructions existantes sont aussi présentes dans ce secteur. Le règlement limite donc les constructions aux extensions et annexes dans la limite des règles du PPRI.

Le plan règlementaire :



Le règlement :

« Dans le secteur Nei, à condition de reculer toute implantation de bâtiment à 10m de tous cours d'eau :

- les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur des sites écologiques,
 - La restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation dans la limite de 20 % de la surface de plancher pour les bâtiments d'activité et de 20m² pour les autres constructions ;
 - Les annexes (garage, abris de jardin, piscines) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination;
 - Le changement de destination des constructions existantes ;
 - l'agrandissement des installations agricoles existantes ;
 - les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
 - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation sans changement de destination. »

Les mesures règlementaires visent à gérer l'évolution des constructions existantes en leur permettant des extensions limitées par les règles du PPRI.

Ce traitement règlementaire protège la trame verte mais devra être suivi d'actions de reconstitution sur les parties les plus abimés.

Les espaces boisés classés existants ou à créer permettront dans les secteurs les plus altérés de conforter la trame verte ou de la reconstituer. (cf. situation du Canal du Moulin au Sud de l'Avenue du général De Gaulle plan ci-dessous)

Les ripisylves bénéficient d'une double protection : espaces boisés classés et zonage Ne.

Analyse de l'impact de la zone Nei et de son règlement sur le site Natura 2000 par enjeu

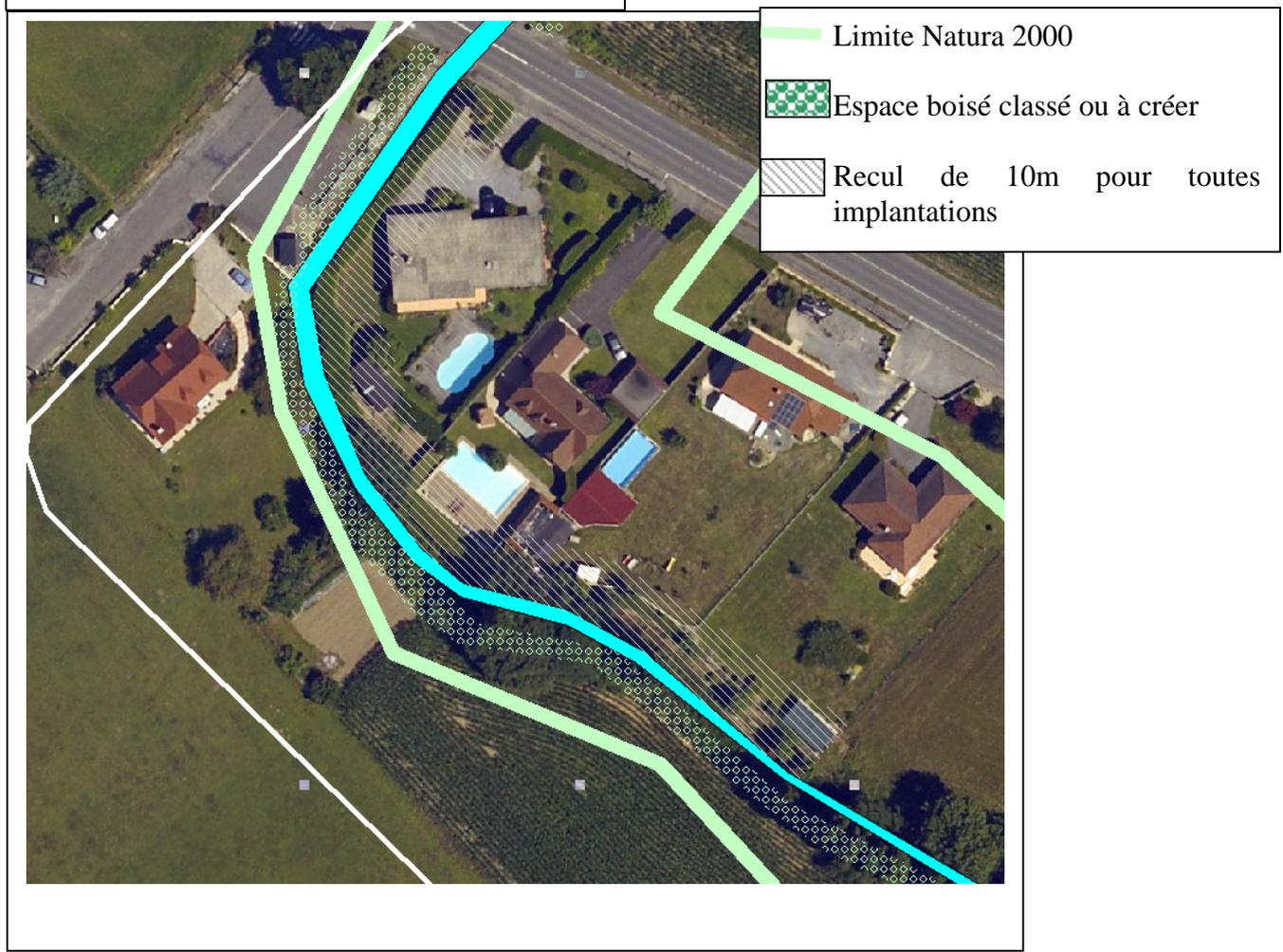


Existant : bâtiment agricole
Extension possible de 20% de l'emprise existante (environ 80m² pour ce bâtiment) sans changement destination. Participe au maintien de l'activité agricole (+/-)

Existant : puit de gaz MAZERES2
espace déjà artificialisé (+/-)

Existant : habitations
Extensions possibles de 20m² et annexes possibles mais le nouveau règlement du PLU impose un recul de 10m par rapport au berges pour toutes constructions. De plus un espace boisé classé a été mis tout le long de cette ripisylve qu'elle soit existante ou à créer. un espace boisé (+) (cf. zoom)

Zoom sur les habitations situées en Nei



B 4 Un secteur Ni :

Un secteur Ni protège le secteur Natura 2000 situé le long du Soust (+ /-).

Le plan règlementaire :



Le règlement :

« Dans le secteur Nei, à condition de reculer toute implantation de bâtiment à 10m de tous cours d'eau :

- les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur des sites écologiques,
 - La restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation dans la limite de 20 % de la surface de plancher pour les bâtiments d'activité et de 20m² pour les autres constructions ;
 - Les annexes (garage, abris de jardin, piscines) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination;
 - Le changement de destination des constructions existantes ;
 - l'agrandissement des installations agricoles existantes ;
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation sans changement de destination. »

Le règlement ne concerne que la réhabilitation de l'existant. Il est donc sans effet sur ce secteur sans constructions.

Bilan des incidences du règlement du PLU par rapport au règlement du POS sur le réseau Natura 2000

Tableau de synthèse :

Zones concernée par Natura 2000 Enjeux par zone	UE i	NLi	Nei	Ni
Enjeu 1	+ +	-	+/-	+ /-
Enjeu 2		+/-	+/-	
Enjeu 3		+/-	+	
Enjeu 4		+/-		
Enjeu 5		+/-		
Enjeu 6		+		
Enjeu 7		++		
Enjeu 8		+/-		
Total	+ +	+ /-	+ /-	+ /-

+ effet positif du nouveau règlement

- effet négatif du nouveau règlement

+/- effet neutre du nouveau règlement

C Analyse de l'état initial et bio évaluation

C.1. Habitats naturels d'intérêt communautaire

Une vingtaine d'habitats au sens de la typologie Corine Biotopes a été inventoriée sur l'aire d'étude. 4 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés, dont un est d'intérêt communautaire prioritaire :

- Mégaphorbiaies mésotrophes (6430.1)
- Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces (6430.4)
- Prairies fauchées thermo-atlantiques mésohygrophiles (6510.1)
- Saulaies arborescentes à Saule blanc (91EO*.11).

L'état de conservation de ces habitats est dégradé notamment en raison de la présence de plusieurs espèces invasives (Balsamine, Renouée du japon).

Nature	Codes Corine (EUR15/2)	Etat de conservation	Enjeu/ bioévaluation
Communautés à reine des prés	37.1 (6430.1)	dégradé	Fort
Forêt galerie de Saule blanc	44.13 (91E0*)	dégradé	Fort
Ourlets riverains mixtes	37.715 (6430.4)	dégradé	Fort
Prairies fauchées thermo-atlantiques	38.21 (6510.1)	dégradé	Fort

C.2. Espèces végétales d'intérêt communautaire

Plus de 300 espèces ont été observées sur l'aire d'étude. Parmi ces espèces, aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été inventoriée.

Projet de règlement du PLU, périmètre Natura 2000 et cartographie des habitats d'intérêt communautaire



C.3. Les espèces animales d'intérêt communautaire

Les espèces d'intérêt communautaire présentes ou supposées présentes sur le site d'étude (bien que certaines espèces n'aient pas été contactées sur le site d'étude, l'évaluation est menée en prenant l'hypothèse qu'elles sont présentes sur le site d'étude) sont les suivantes :

Espèces	Statut	Enjeu/bioévaluation
Loutre (<i>Lutra lutra</i>)	L'espèce est présente sur le Gave de Pau à l'aval (espèce territoriale et individualiste qui exploite de grands domaines, moins de 10 à plus de 40 km de cours d'eau)	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Barbastelle (<i>Barbastella barbastellus</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Petit Rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Agrion de mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Gomphus graslinii (<i>Gomphus graslinii</i>)	Pas d'information sur cette espèce sur le fuseau étudié mais habitat favorable	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II de la directive « Habitats », revêt un enjeu moyen sur l'aire d'étude.
Grand capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>)	Espèce présente sur le site d'étude	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu moyen sur l'aire d'étude.

Ecrevisse à pattes blanches (<i>Austropotamobius pallipes</i>)	espèce présente en 1993	Cette espèce, inscrite en annexe II et IV de la directive « Habitats » et protégée en France, revêt un enjeu fort sur l'aire d'étude.
Bihoreau gris (<i>Nycticorax nycticorax</i>)	Non observé mais habitats aquatiques riverains du Gave très favorables	Cette espèce est protégée en France, inscrite à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » et présente un enjeu fort au sein de l'aire d'étude
Martin pêcheur (<i>Alcedo atthis</i>)	Observé sur le site d'étude	Cette espèce est protégée en France, inscrite à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » et présente un enjeu moyen au sein de l'aire d'étude
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	Observé sur le site d'étude	Cette espèce est protégée en France, inscrite à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » et présente un enjeu moyen au sein de l'aire d'étude

D Analyse des effets notables du projet, directs et indirects, sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site

Le diagnostic de l'état initial a permis de réaliser l'inventaire des habitats et des espèces d'intérêt communautaire et d'évaluer les sensibilités de chacun en fonction de leur état de conservation. La prise en compte de ces éléments va permettre d'apprécier les incidences de ce projet d'aménagement sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

On différencie :

- les incidences directes, liées aux projets touchant directement les habitats, espèces ou habitats d'espèces d'intérêt communautaire au sein du site Natura 2000 ;
- les incidences indirectes, qui ne résultent pas directement du projet mais qui ont des conséquences sur les habitats, espèces ou habitats d'espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000.

4 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés mais ils n'occupent qu'une proportion restreinte à l'échelle de la zone Natura 2000 cartographiée.

Les milieux les plus sensibles identifiés sont les habitats humides à savoir les Aulnaies-Frênaies alluviales et les mégaphorbiaies, habitats d'intérêt communautaire prioritaire.

Ces habitats ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire ne seront pas impactés par le projet de PLU car tous ces habitats sont protégés par les règlements Ne1 et Ni qui n'autorisent que les occupations ou utilisations du sol liées à la mise en valeur des sites écologiques ou les extensions de constructions existantes (aucune constructions n'étant présente sur ces habitats). Les boisements sont par ailleurs protégés par une double protection : la zone Ne1 et l'espace boisé classé. Par ailleurs, un « banc » végétalisé sur lequel un habitat naturel d'intérêt communautaire a été inventorié et auparavant couvert par une zone UE a été intégré au secteur Ne1 afin de le protéger. Le **secteur UE i** est ainsi strictement limité au

périmètre du stade d'eaux vives déjà réalisé. Ce nouveau zonage est donc plus protecteur pour les espaces naturels que celui du POS.

Le secteur NLi correspond à une zone naturelle de loisirs où seules les aires naturelles de sports seront autorisées dans la continuité des équipements publics existants. **Il ne concerne pas des habitats d'intérêt communautaire ou d'espèces d'intérêt communautaire.** Ces espaces sont aujourd'hui pour une partie cultivée et pour autre partie en prairie de fauche. Ils pourront devenir des espaces naturels sportifs ouverts via le changement de zonage. Les équipements seront strictement limités aux terrains de sports non clôturés et conformes aux prescriptions du PPRi.

Ce secteur, dans tous les cas de figure, garde sa perméabilité et permet donc aux espèces de passer du Gave au Canal.

En conclusion, le règlement d'urbanisme n'autorise aucune construction ni changement de destination sur les habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces d'intérêt communautaire. L'espace boisé classé permet par ailleurs de protéger les boisements du défrichement. Par ailleurs, une grande partie du secteur est en périmètre de protection rapprochée des puits d'eau potable obligeant à une gestion écologique du secteur.

Le projet de PLU de la commune n'a ainsi aucune incidence directe sur un habitat ou une espèce d'intérêt communautaire.

Les programmes de constructions et de travaux à proximité du périmètre Natura 2000 peuvent avoir un impact indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Elles sont principalement liées à la présence de systèmes d'assainissement autonomes et de rejets d'eaux ou pluviales dans le milieu naturel. Dans le cas du projet de PLU de la commune de Mazerès Lezons :

- L'ensemble des espaces à urbaniser est couvert par un réseau collectif. L'état du réseau permet un raccordement direct des opérations urbaines à venir. L'assainissement autonome est existant dans les coteaux où une seule construction à usage d'habitation est réalisable.
- En cohérence avec le schéma de gestion pluviale de la CDA, l'infiltration à la parcelle est favorisée et les rejets dans le milieu naturel interdits ou fortement limités (un débit de fuite maximal à la parcelle a été fixé).

En conséquence, **le projet de PLU n'a aucune incidence indirecte sur un habitat protégé.**

Le projet de PLU n'ayant relevé aucune incidence directe ou indirecte significative au regard des objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire justifiant la désignation du site Natura 2000, une évaluation poussée des incidences au titre de Natura 2000 semble écartée.

3.8 – Le paysage

La qualité du cadre paysager offert par la commune dépend dans une large mesure de la protection des ensembles naturels identifiés. Cependant, sont également concernés les paysages urbains ou l'environnement immédiat des zones d'habitat.

Dans le PADD :

- Une préservation et une mise en valeur des éléments bâtis remarquables.
- Une attention portée aux paysages des coteaux qui font les Horizons Palois et de la saligue du Gave.

Dans le règlement :

Article 11

- Un ensemble de prescriptions esthétiques concernant les toitures, façades, clôtures, sont édictées. Leur non respect entraîne un refus de l'autorisation de construire.
- Le cahier de prescriptions architecturales réalisé par la CDAPP est intégré pour partie au règlement et aux annexes du règlement (palette de couleurs).
- L'attention particulière portée aux secteurs remarquables identifiés dans le plan graphique réglementaire.

Article 13

- Sur une parcelle boisée, les constructions doivent être implantées de manière à sauvegarder le plus d'individus possible.

Le PLU ne se focalise pas que sur les ensembles remarquables, il prend également en compte le paysage urbain et ordinaire. Ce dernier est menacé par la multiplication des lotissements pavillonnaires qui entraîne une banalisation.

La solution à apporter, en dehors des préconisations réglementaires, consiste aussi en une diversification des formes urbaines et de leur densité, le ménagement de coupures dans le bâti (agriculture, espaces verts...).

3.9 – la consommation du foncier :

L'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 précise que « *le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

Les perspectives d'évolution se situent dans une moyenne annuelle de construction de logements, entre 2012 et 2024, d'environ 20 unités, l'objectif étant d'axer l'effort sur la diversification du parc. Par cet objectif, le projet de ville va permettre de maintenir un rythme de construction adapté à l'évolution de chacun, tout en stabilisant la population avec la nécessité d'une gestion économe du foncier et de préservation des espaces naturels. Le contexte de rareté du foncier explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en renforçant l'environnement végétal indispensable à la qualité de vie de ses habitants. Cette volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone.

La superficie des zones urbanisées a baissé entre le POS et le PLU (zones constructibles à court, moyen et long terme : - 18,22 hectares et zones naturelles ou agricoles : + 18,22 hectares) actant bien la volonté inscrite dans le PADD d'une gestion maîtrisée de l'espace, couplée à celle de protection du patrimoine naturel qui fait l'attractivité du territoire. Cette orientation du PADD se traduit par un développement communal qui se fera principalement par l'urbanisation des espaces libres situés au cœur du tissu existant, tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...).

Le PLU de Mazères Lezons souhaite donc favoriser la densité urbaine dans les secteurs de forte attractivité et s'engage dans la facilitation du renouvellement urbain des tissus constitués, tout en préservant et renforçant sa trame végétale et des espaces ouverts grâce à des zones agricoles et naturelles correspondant à 70 % du territoire communal et une augmentation des espaces verts protégés.

Dans le PADD :

L'un des enjeux majeurs du PADD de Mazères-Lezons est de promouvoir une urbanisation diversifiée favorisant le développement durable du territoire en limitant la consommation foncière.

Dans le plan graphique règlementaire :

La superficie des zones urbanisées a fortement diminué entre le POS et le PLU : zones constructibles à court, moyen et long terme : - 18,22 hectares. Au profit des zones naturelles ou agricoles : + 18,22 hectares.

Dans le règlement :

Les règles du PLU permettent une plus grande densité :

ZONES UB du POS/ ZONES U du PLU	POS (19% du territoire)	PLU		
		UA (3% du territoire)	UB (15% du territoire)	UC (1% du territoire)
Taille des terrains constructibles	800 m ²	Néant	Néant	Néant
Emprise au sol	30 %	Néant	40%	30%
Hauteur	R +1	R +1	R +2	R +1
COS	0,25	Néant	0,4	0,3

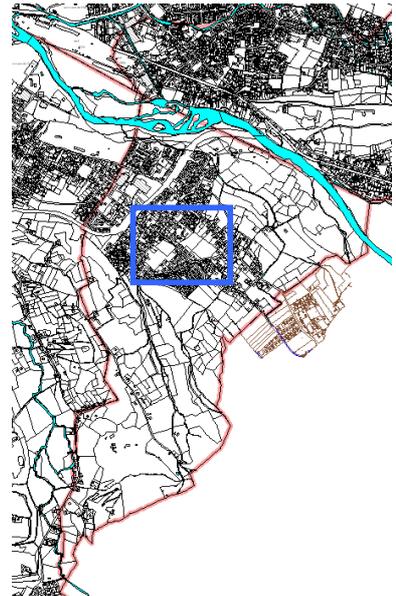
Les règles permettent de faire évoluer le bâti existant des zones pavillonnaires.

ZONES1NA du POS/ ZONES 1AU du PLU	POS (5% du territoire)	PLU			
		1AUa (1,5% du territoire)	1AUb (0,5% du territoire)	1AUc (1% du territoire)	1AUd (0,5% du territoire)
Taille des terrains constructibles	800 m ²	Néant	Néant	Néant	Néant
Emprise au sol	30 %	50%	50%	50%	50%
Hauteur	R +1	R +2	R +2	R +1	R +1
COS	0,25	Néant	Néant	Néant	Néant

Les règles permettent d'envisager une urbanisation plus ambitieuse en densité en doublant les possibilités de constructions sur les principaux espaces libres.

Impact direct de la consommation des terres agricoles pour du développement urbain :

Lieu dit Fondères Ouest et Est :



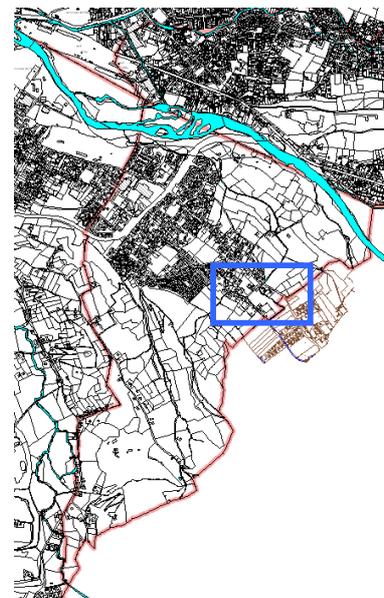
Surfaces consommées : A :3,14h, B :1,23h et C : 0,6h

Qualifications des espaces : surface répartie entre prairie et culture maïs

Caractéristiques socio économiques : cette consommation n'affecte pas des exploitations agricoles.

Ces parcelles étaient déjà classées en zone urbaine du POS.

Rue Sully :



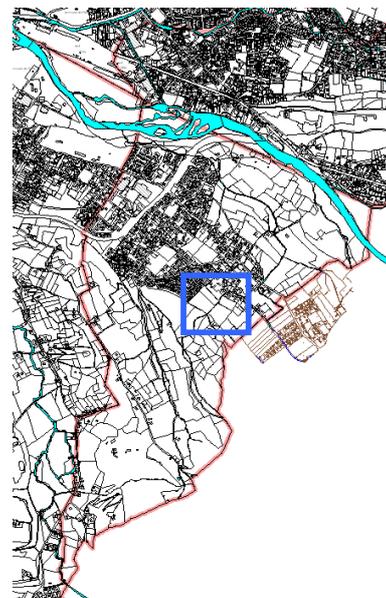
Surfaces consommées : A :1h, et B :1,25h

Qualifications des espaces : surface en prairie et jardins d'agrément

Caractéristiques socio économiques : cette consommation n'affecte pas des exploitations agricoles.

Ces parcelles étaient déjà classées en zone à urbaniser (1NA) du POS.

Lieu dit Le Château :



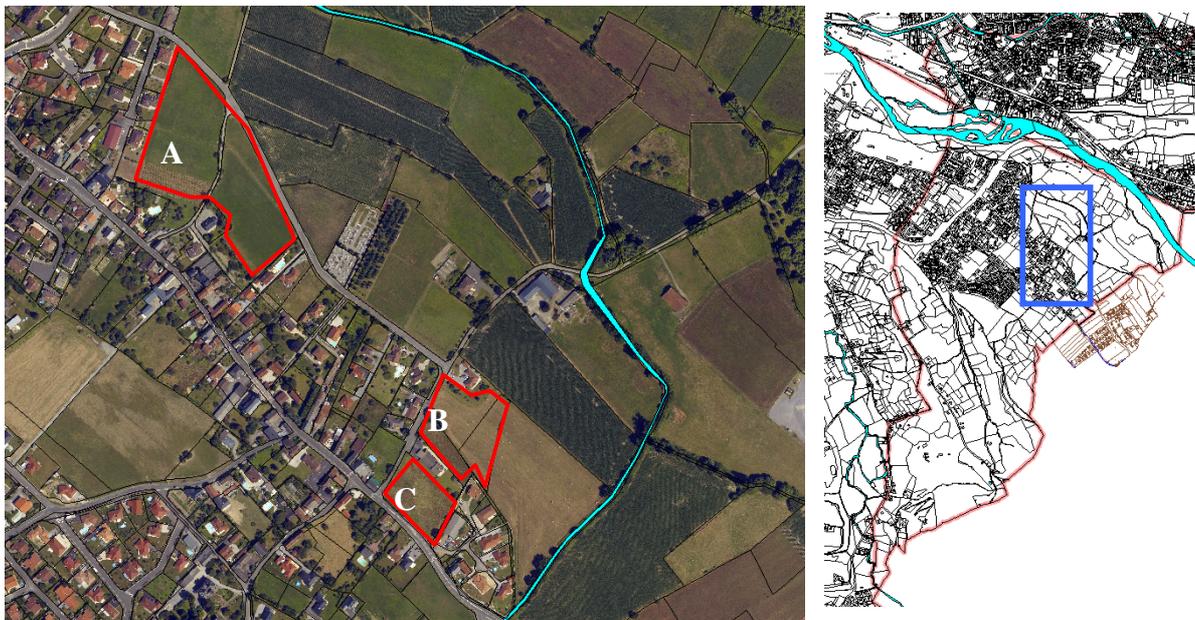
Surfaces consommées : 1,46h

Qualifications des espaces : surface en prairie et jardin

Caractéristiques socio économiques : cette consommation n'affecte pas des exploitations agricoles.

Ces parcelles étaient classées en zone à urbaniser (2AU) du POS.

Avenue des Pyrénées :



Surfaces consommées : A :2,17h, B :0,7h et C : 0,41h

Qualifications des espaces : surface répartie entre prairie et culture maïs

Caractéristiques socio économiques : cette consommation n'affecte pas des exploitations agricoles.

Ces parcelles étaient déjà classées en zone à urbaniser à court terme (1NA) du POS à l'exception d'une surface de 2500 m² classée en zone agricole du POS..

X INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLU

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 le PLU doit faire l'objet, tous les 3 ans à la suite de la dernière révision approuvée, d'un débat en conseil municipal sur les résultats de son application au regard de la satisfaction des besoins en logement et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation inclus dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (art L.123-12-1 du code de l'urbanisme).

1 – DEFINITION DES INDICATEURS

L'évaluation du PLU s'appuie sur une batterie d'indicateurs intégrés au rapport de présentation. Ils doivent permettre d'assurer un suivi lisible, ce qui suppose qu'ils soient en nombre restreint, quantitatif et qualitatif de la production résidentielle par rapport aux objectifs inscrits dans le PADD et leur déclinaison dans les documents réglementaires et opérationnels du PLU.

Sur la commune de Mazères Lezons, ils s'attacheront à mesurer :

- Le respect des programmes et phasages inscrits à l'échéancier indicatif contenu dans les OAP.
- La consommation foncière induite par la réalisation d'opérations de construction neuve sur l'ensemble du territoire et la densité du tissu produit.

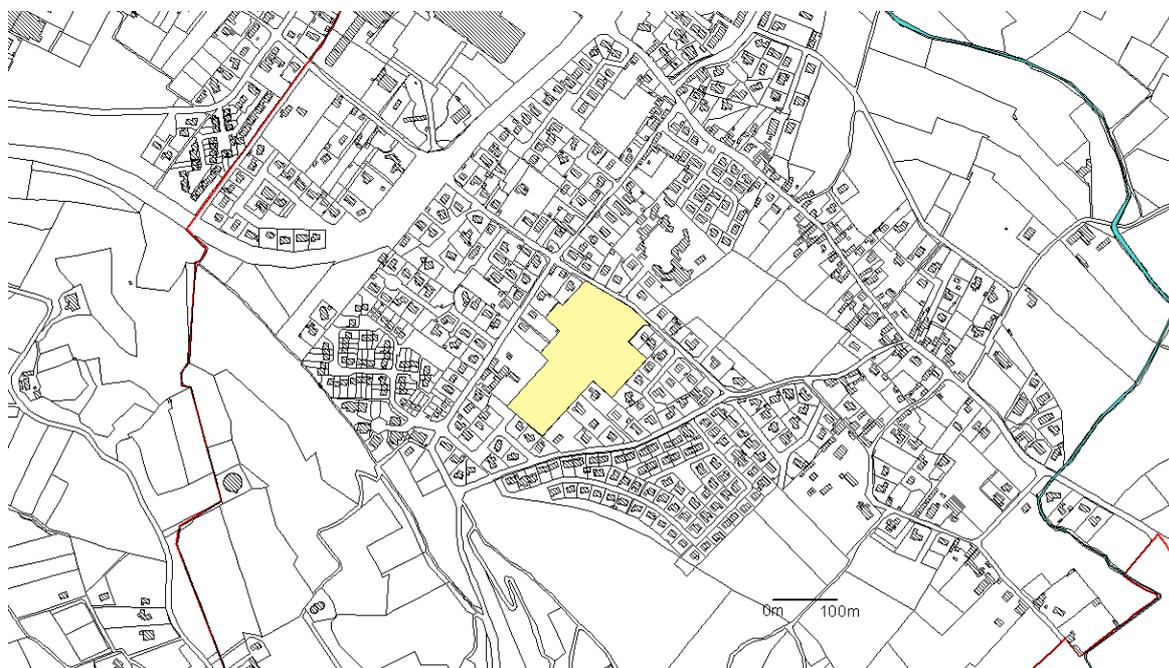
Pour chaque indicateur, il est fixé des objectifs dont l'atteinte se mesure à un horizon de 5 ans. Cette durée a été choisie pour établir une cohérence entre le PLU et les cycles de PLH pilotant la politique du logement des communes membres de la CDAPP.

2 – TABLEAU DE BORD

Les opérations planifiées à court terme sont celles dont la réalisation est prévue entre 2011 et 2016 pour répondre aux besoins énoncés par le document actuel de PLH. Les chiffres annoncés correspondent à un programme d'aménagement partagé entre la commune et l'agglomération. Elles sont toutes situées dans le centre bourg ou ses environs immédiats, conformément au parti d'aménagement du PLU qui donne la priorité au renforcement de ce secteur.

Urbanisation phase 1 : le centre bourg

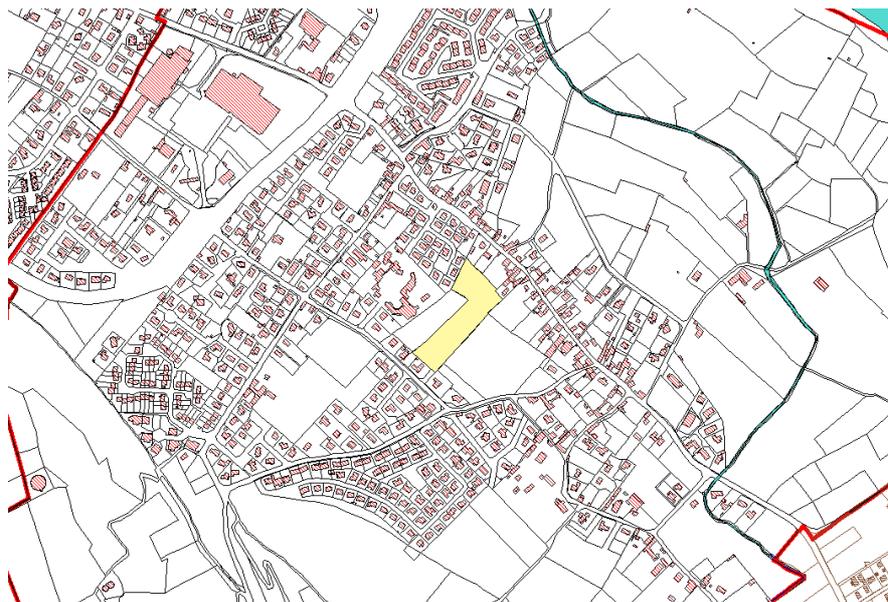
Fondères ouest



Nom	Superficie	Surface plancher	Nbre de logements	Logements locatif social		Logement accession sociale				
				Nombre	%	Nombre	%			
Fondères ouest	24 519 m ²	9 540 m ²	125	réalisé	24	réalisé	20%	20	réalisé	15%

Fondères est :

Ce deuxième secteur permettra de respecter le rythme de développement dicté par le PLH .

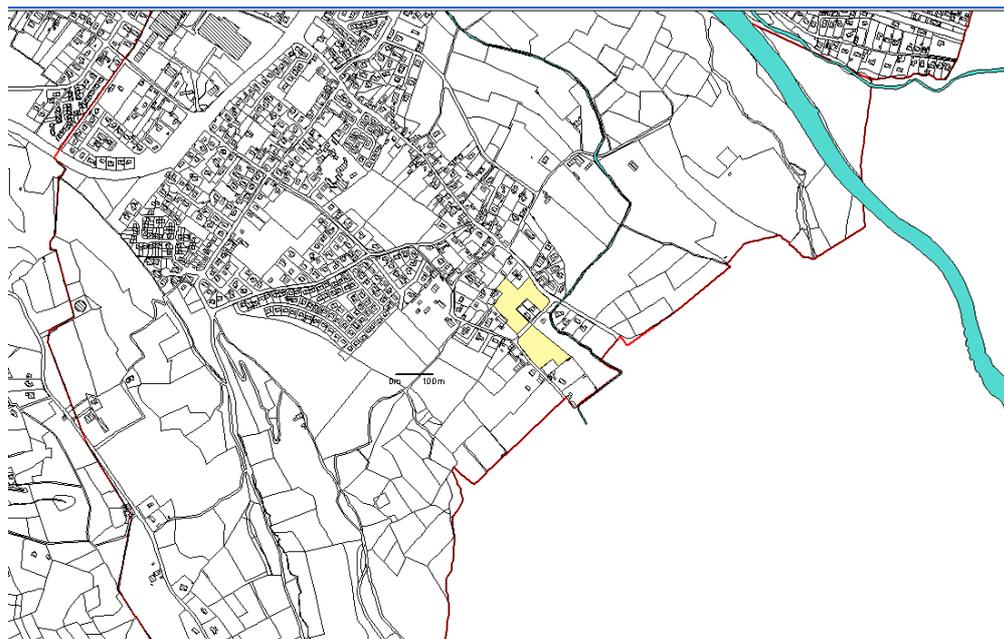


Nom	Superficie	Surface plancher	Nbre de logements		Logements locatif social		Logement accession sociale			
					Nombre	%	Nombre	%		
Fondères est	12 316 m ²	4 926 m ²	70	réalisé	10	réalisé	15%	10	réalisé	15%

Le PLU pourra répondre au cycle de PLH actuel et à une partie du prochain (si il conserve des objectifs similaires).

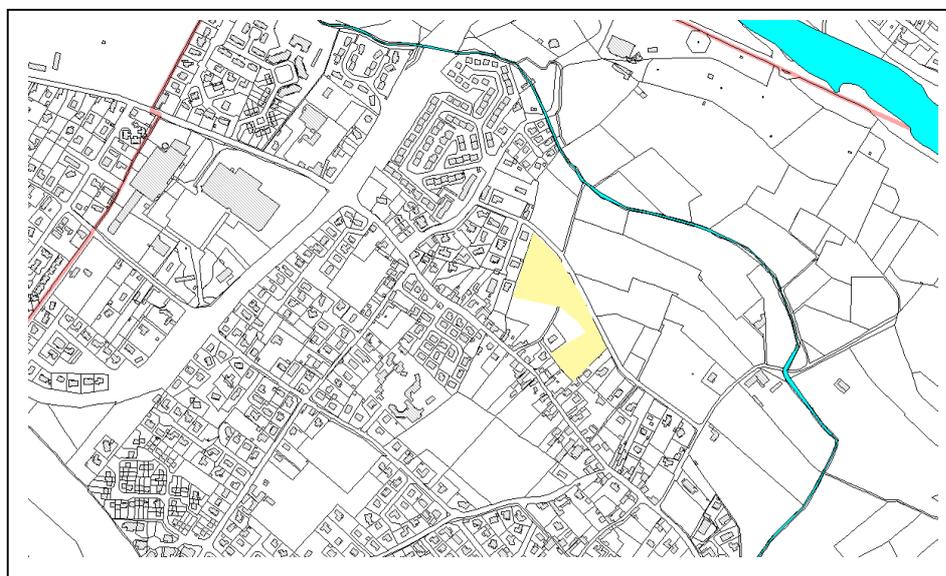
Urbanisation phase 2 :

Rue Sully



Nom	Superficie	Surface plancher	Nbre de logements	
Sully Ouest	11 000 m ²	4 420 m ²	44	réalisé
Sully Est	9 000 m ²	3 600 m ²	36	réalisé

Avenue des Pyrénées



Nom	Superficie	Surface plancher	Nbre de logements	
Avenue des Pyrénées	16 700 m ²	6 680 m ²	66	réalisé

Ces opérations pourront être déclenchées en fonction du développement des deux précédentes zones.

Le reste du potentiel foncier libre sur la commune représente une cinquantaine de logements au maximum. Soumis à une rétention forte (entre 50% et 75% si on prend en considération la réalité des quinze dernières années), on peut raisonnablement estimé qu' il ne sera pas significatif dans les bilans.

EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTES ZONES DE LA COMMUNE

<u>Zones du POS :</u>	<u>Zones du PLU :</u>	<u>POS/PLU :</u>
UB: 76, 6	UA : 13,18 UB : 47,77 UBi : 12,66 UC : 4,24 UCa : 0,61 UE : 2,11 UEi : 4,68 Total U : 85,27	U: + 8, 65
UY: 9h	UY : 9,08	UY: 0h
1NA: 20, 45 1NAy: 0, 95	1AUa : 6,36 1AUb : 1,89 1AUc : 3,41 1AUd : 1,93 1AUe : 0,87 Total 1AU : 14,46	1NA/1AU : - 6 1NAy/1AUy :- 0,95
2NA: 27,2	2AU : 7,28	2NA/AU : - 19,92
2NAy: 1,4	2AUy: 1, 48	2NA/AUy : 0
NC: 125	A : 38,15 Ai : 8,79 Ahi : 0,15 Ah : 1,42 Total A : 48,51	A: - 76,49
	Aha : 0,57	Ah : + 0,57
ND : 139,4	N : 132 Nei : 72,02 Nh : 12,97 Nhi : 1,54 NLi : 14,84 Total N : 233,37	N: + 93, 97
Total 400	Total 400	

BIBLIOGRAPHIE

STATISTIQUES

- Observatoire social et urbain de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées (OSU)
- INSEE, RGP 1982, 1990, 1999, 2006, 2007
- Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées (2004, 2011)
- AGRESTE, recensement agricole 2000
- SIRENE, recensements 2005, 2007

HISTOIRE

- CHRISTIAN DESPLAT et PIERRE TUCOO-CHALA : Atlas historique Principauté du Béarn
- MICHEL PONTOIS : Le Béarn, 2004

CARTOGRAPHIE

- Cartes topographiques de l'IGN au 1/25000
- SIG de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées
- Fond de carte tiré du cadastre
- Atlas du pays du Grand Pau réalisé par L'OSU
- Couches cartographiques des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité fournies respectivement par la SOBEP, la CDAPP et ERDF

DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

- Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées
- Charte de l'environnement et du développement durable de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées
- Schéma directeur des aménagements cyclables de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées

DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES

- Archives communales

- « Typologie du parc de logement (Qui habite où et quoi) » *Observatoire Social et Urbain de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées, 2004*
- « Enquête ménages et déplacements » *Observatoire Social et Urbain de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées, 2005*
- « Etude secteur Sud » *Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées, 2010*
- « Diagnostic agricole foncier, dynamiques et enjeux agricoles sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées » *Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques – pôle Aménagement Espace Environnement*
- Etude sur « le maintien de la biodiversité sur l'agglomération paloise : le réseau écologique » *Alexia Quintin dans le cadre de son travail à la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées*