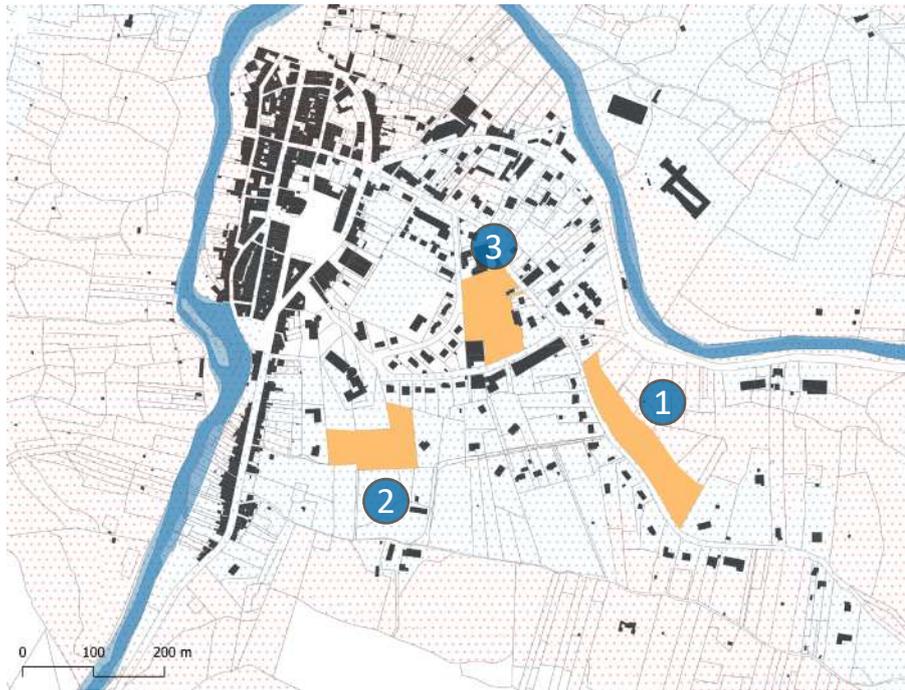


LE MAS-D'AZIL



SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 1,10 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu : 10 à 15

Numéro OAP : 11



Le site est un espace d'extension (1) situé au sud-est du centre-bourg du Mas-d'Azil et dans la partie sud de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé à l'ouest par le route de Caoue.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles habitées à l'ouest et au sud, par des parcelles agricoles à l'est et au nord. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles. Des serres agricoles se trouvent au nord-ouest.

Le secteur est classé comme zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR.

Le centre-bourg du Mas-d'Azil se trouve à environ 600 m au nord-ouest.

L'Arize s'écoule au nord du site, à moins de 150 m.

La zone 1AUb est desservie par l'assainissement collectif.

Le terrain enherbé est marqué par une pente vers le nord-ouest. Un léger fossé, puis un talus avec une haie bocagère bordent le site au sud-ouest (A). Une haie arborée et des motifs végétaux sont présents au nord, au sud et à l'est (B).

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

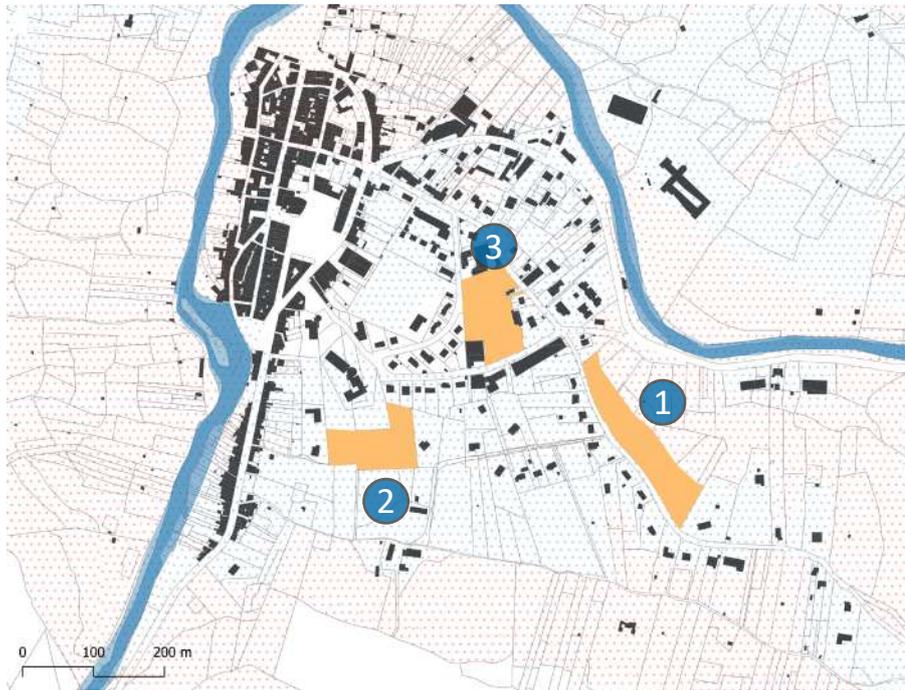
-  _ Le site a vocation à accueillir entre 13 et 15 logements de type individuel, à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
-  _ Il faudra privilégier la bonne orientation des logements (optimisation des surfaces des façades au sud) afin de participer aux performances énergétiques des constructions.
 - _ Les maisons devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faitage dans le même sens que celle-ci (est-ouest) et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
 - _ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum).
 - _ Un phasage à l'urbanisation doit être respecté comme indiqué dans la partie 1.5.
-  Les accès aux maisons seront de préférence regroupés et ils se feront depuis la route à l'ouest du site **(1)**.
-  _ Les haies et les motifs végétaux seront préservés au maximum **(2)**.
 - _ Une transition harmonieuse avec les parcelles agricoles riveraines à l'est du site pourra être garantie grâce à l'aménagement de jardins privés ou espaces verts **(3)**.
 - _ Un recul depuis la route sera assuré par la plantation d'arbres ou motifs végétaux, en prenant en compte une gestion optimale des ombres portées **(4)**.



LÉGENDE

	Espace destiné prioritairement à la création de logements		Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
	Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)		Végétaliser (arbres, arbustes etc.)
	Accès mutualisé à aménager		Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants

SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

Zone : à urbaniser (AU)

Surface : 0,78 ha

Vocation du secteur : habitat

Nombre de logements attendu: 20+3 à 5

Numéro OAP : 12



Le site est un espace d'extension (2) situé au sud du centre-bourg du Mas-d'Azil, qui se trouve dans la partie sud de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est proche du chemin de Peyboue, au sud-est du secteur.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par des parcelles habitées à l'ouest, au nord et à l'est, par des parcelles agricoles au sud. Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles majoritairement en R+1. Un Ehpad se situe au nord du secteur et un hangar agricole au sud.

Le secteur est classé comme zone bleue à risque de glissement de terrain dans le PPR.

Le centre-bourg du Mas-d'Azil se trouve à environ 200 m au nord.

L'Arize s'écoule à l'ouest du site, à moins de 300 m.

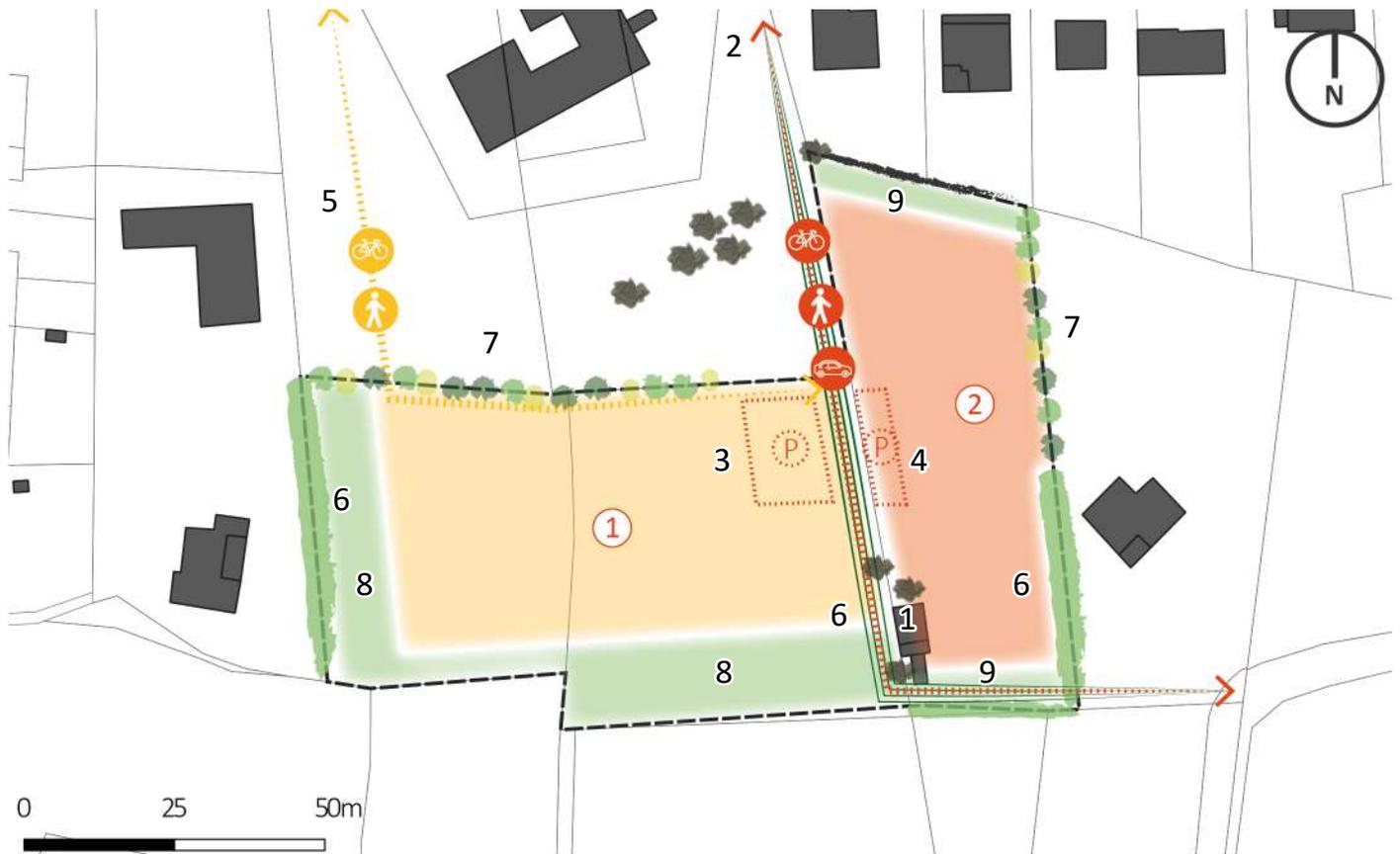
Une construction et des arbres se trouvent dans la partie sud du site (1).

Le terrain enherbé est marqué par une pente vers le nord. Un léger fossé et des motifs végétaux bordent les limites au sud-est (A). Une haie bocagère marque la limite ouest du secteur (B).

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

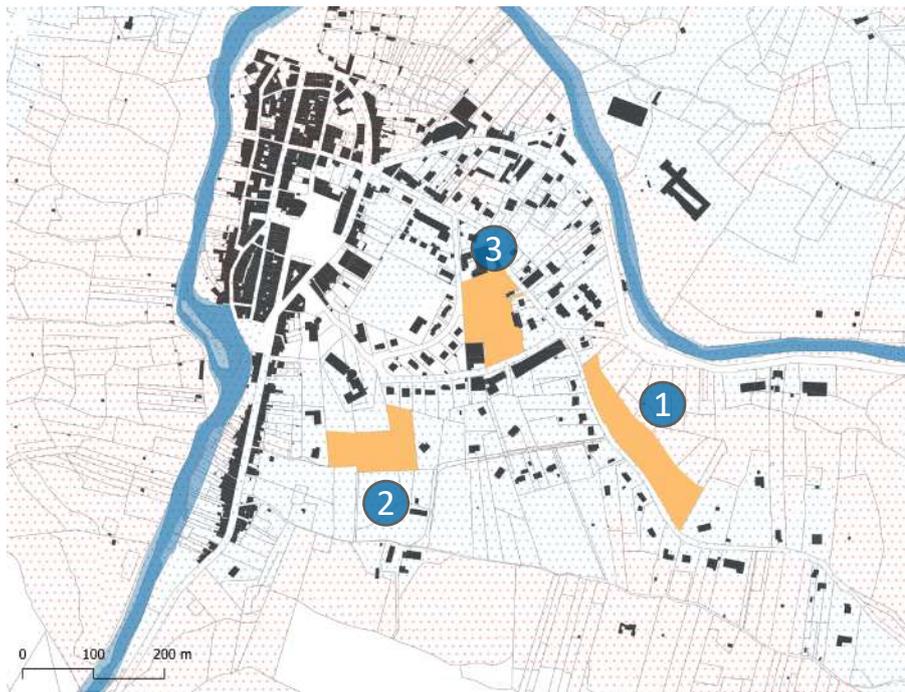
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Le secteur a vocation à accueillir des résidences autonomie, avec 20 logements environ pour personnes âgées (1) et entre 3 et 5 logements en accession libre (2) à réaliser en lots libres au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
- 
 - _ Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtaage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.
 - _ Les maisons seront de **plain-pied** ou à **un étage maximum** (R+1+combles maximum), de préférence en forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif.
 - _ Les constructions devront rechercher une harmonie d'insertion dans l'environnement.
 - _ Le bâtiment présent sur le site pourra être démoli (1).
- 
 - _ L'accès principal au site se fera par une nouvelle rue partagée depuis la rue de la Quère, au nord du site (2). La nouvelle voie partagée sera accompagnée par un alignement d'arbres tout le long de la même.
 - _ Une zone de stationnement dédiée à la résidence autonomie (3) et une deuxième pour les logements pourront être aménagées (4). Un cheminement piéton sera aménagé en partie nord du site; il sera accessible depuis la nouvelle rue partagée ainsi que par la rue de la Quère, en passant à l'ouest de l'EHPAD (5).
- 
 - _ Les haies arborées et les motifs végétaux situés au sud-est et à l'ouest du site seront préservés et renforcés afin de garantir une frontière physique avec les parcelles habitées (6).
 - _ Des arbres et des haies pourront être plantés en limite nord et nord-est pour garantir une transition harmonieuse avec les terrains voisins (7). Des jardins partagés destinés aux personnes âgées pourront être mis en place au sud du site (8). Des bandes vertes seront conservées au sud et au nord pour assurer une intégration urbaine et paysagère optimale (9).



LÉGENDE	 Espace destiné prioritairement à la création de logements	 Végétaliser (arbres, arbustes etc.)
	 Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)	 Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants
	 Espace destiné à la création de résidences autonomie	 Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
	 Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces avec alignement d'arbres le long de la chaussée	 Créer une zone de stationnement
	 Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants	 Liaison douce à créer

SITE ET SITUATION



ÉLÉMENTS CLÉS

- Zone : urbanisée (U)
- Surface : 0,85 ha
- Vocation du secteur : habitat
- Nombre de logements attendu : 10
- Numéro OAP : 13



Le site est un espace de densification **(3)** situé à l'est du centre-bourg du Mas-d'Azil, qui se trouve dans la partie sud de la Communauté de Communes d'Arize-Lèze. Il est longé par la rue des Ecoles à l'ouest, par la rue de la Quère au sud et par la rue de Castera à l'est.

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré par le lotissement des Abbayes à l'ouest constitué d'habitations de type pavillonnaire et de quelques habitations mitoyennes. Au nord et à l'est, les habitations sont majoritairement mitoyennes et de type pavillonnaire, avec des logements collectifs en limite nord-ouest du site. A l'est il y a la Gendarmerie, au sud le boulodrome. Le secteur est classé comme zone bleue à risque de crue torrentielle dans le PPR.

Le centre-bourg du Mas-d'Azil se trouve à environ 350 m à l'ouest. L'Arize s'écoule à l'ouest du site, à environ 250 m.

Une zone de stationnement se trouve au sud du site et elle est séparée de celui-ci par un talus de plusieurs mètres **(1)**. Une forte pente vers le nord marque le site, qui par conséquent se trouve sur un niveau plus bas par rapport à la rue de la Quère.

Le site est une zone déjà urbanisée, occupée par une friche industrielle, "Dedieu", qui accueille aujourd'hui un musée, des associations, des activités et des logements. Il est en partie propriété de la commune et en partie privé.

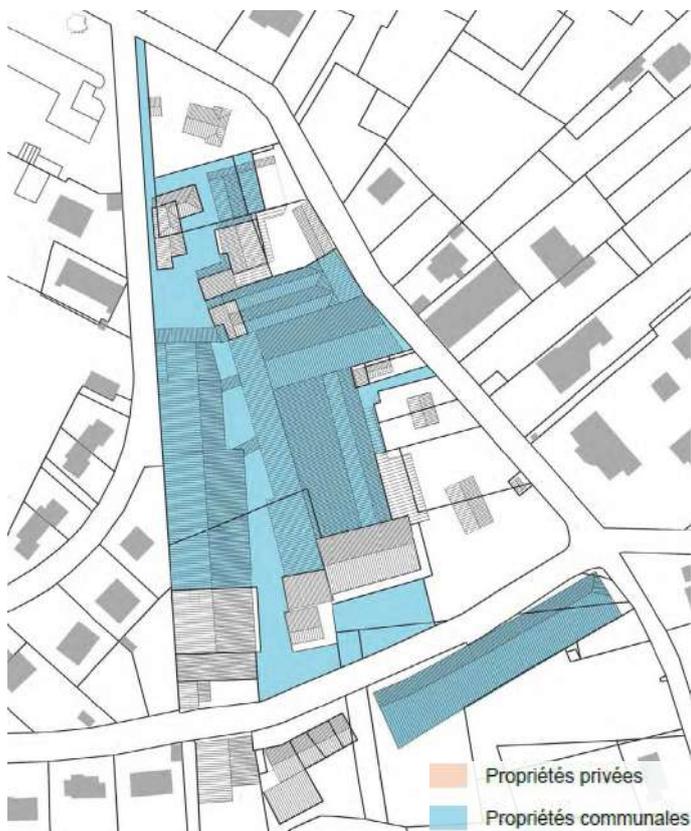
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ETAT DES LIEUX_ PLAN GUIDE RÉALISÉ PAR L’AGENCE PUVA

L’agence d’architecture, urbanisme et paysage Pour Une Ville Aimable a réalisé une étude de faisabilité pour la valorisation économique et urbaine de la friche industrielle Dedieu.

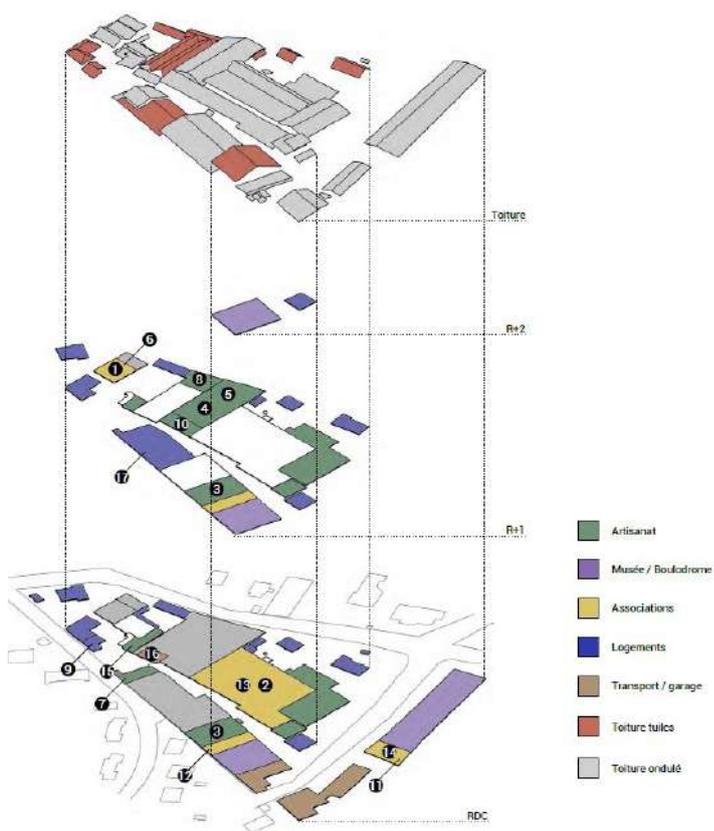
La friche est de propriété privée et communale et elle est caractérisée par des usages mixtes: des associations, des ateliers d’artisanat, un musée et des logements se développent sur 3 niveaux.

PROPRIÉTÉS



Source: Diagnostic, Pour Une Ville Aimable

USAGES



Source: Diagnostic, Pour Une Ville Aimable



PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE DEDIEU

L'étude de faisabilité pour la réhabilitation de la friche industrielle Dedieu prévoit des travaux de démolition, de réhabilitation et de construction.

L'un des enjeux principaux est la création d'un nouvel espace public qualitatif dans le secteur et au delà de celui-ci.



Source: Plan Guide, Pour Une Ville Aimable

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  _ Le secteur a vocation à accueillir 10 logements. Des ateliers d'artisanat, un musée, des locaux pour associations y seront également accueillis.
-  _ Plusieurs bâtiments seront démolis ou réhabilités.
-  _ Les logements seront construits au nord du site, hors périmètre de l'OAP.
-  _ Le remploi de matériaux de construction issus des démolitions est fortement encouragé.
-  _ Une rue partagée permettra l'accès au site aux voitures, vélos et piétons depuis la rue des Ecoles à l'ouest et la rue de la Quère au sud **(1)**.
-  _ Des accès piétons et vélos seront possible depuis les limites est et ouest **(2)**.
-  _ Des zones de stationnement seront aménagées au nord et au sud du site **(3)**.
-  _ Un espace végétal, aussi belvédère et lieu de convivialité du quartier, sera aménagé sur la parcelle verte en partie sud du site **(4)**.
-  _ L'espace public aménagé en milieu du secteur sera également végétalisé pour atteindre de la qualité urbaine et environnementale **(5)**.



- | | | |
|----------------|---|---|
| LÉGENDE |  Espace destiné prioritairement à la création de logements |  Liaison douce à créer |
| |  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.) |  Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces |
| |  Espace public |  Végétaliser (arbres, arbustes etc.) |
| |  Bâtiment à démolir | |