

Département des Pyrénées-Atlantiques

COMMUNE DE MASLACQ



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement 2.2

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique du :

Approbation le :

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Les orientations d'aménagement	2
Vue d'ensemble	3
1 Projet d'aménagement du lieu-dit "D9 en direction de SARPOURENX" : zone 1AU ..	4
1.1 Situation géographique.....	4
1.2 Etat initial du site.....	4
1.3 Surface à urbaniser	5
1.4 Accès	6
1.5 Principes d'aménagement	7
2 Projet d'aménagement du lieu-dit "LES BARTHES SUD" : zone 1AU	9
2.1 Situation géographique.....	9
2.2 Etat initial du site.....	9
2.3 Surface à urbaniser	10
2.4 Accès	10
2.5 Principes d'aménagement	11
3 Projet d'aménagement du lieu-dit "MALHERBE NORD" : zone 1AU	12
3.1 Situation géographique.....	12
3.2 Etat initial du site.....	12
3.3 Surface à urbaniser	13
3.4 Accès	14
3.5 Principes d'aménagement	15
4 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA CAMPAGNE Sud" : zone 1AU	17
4.1 Situation géographique.....	17
4.2 Etat initial du site.....	17
4.3 Surface à urbaniser	18
4.4 Accès	18
4.5 Principes d'aménagement	19
Remarques transversales.....	20

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de MASLACQ comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou 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 et assurer le développement de la commune.

Ces orientations facultatives constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

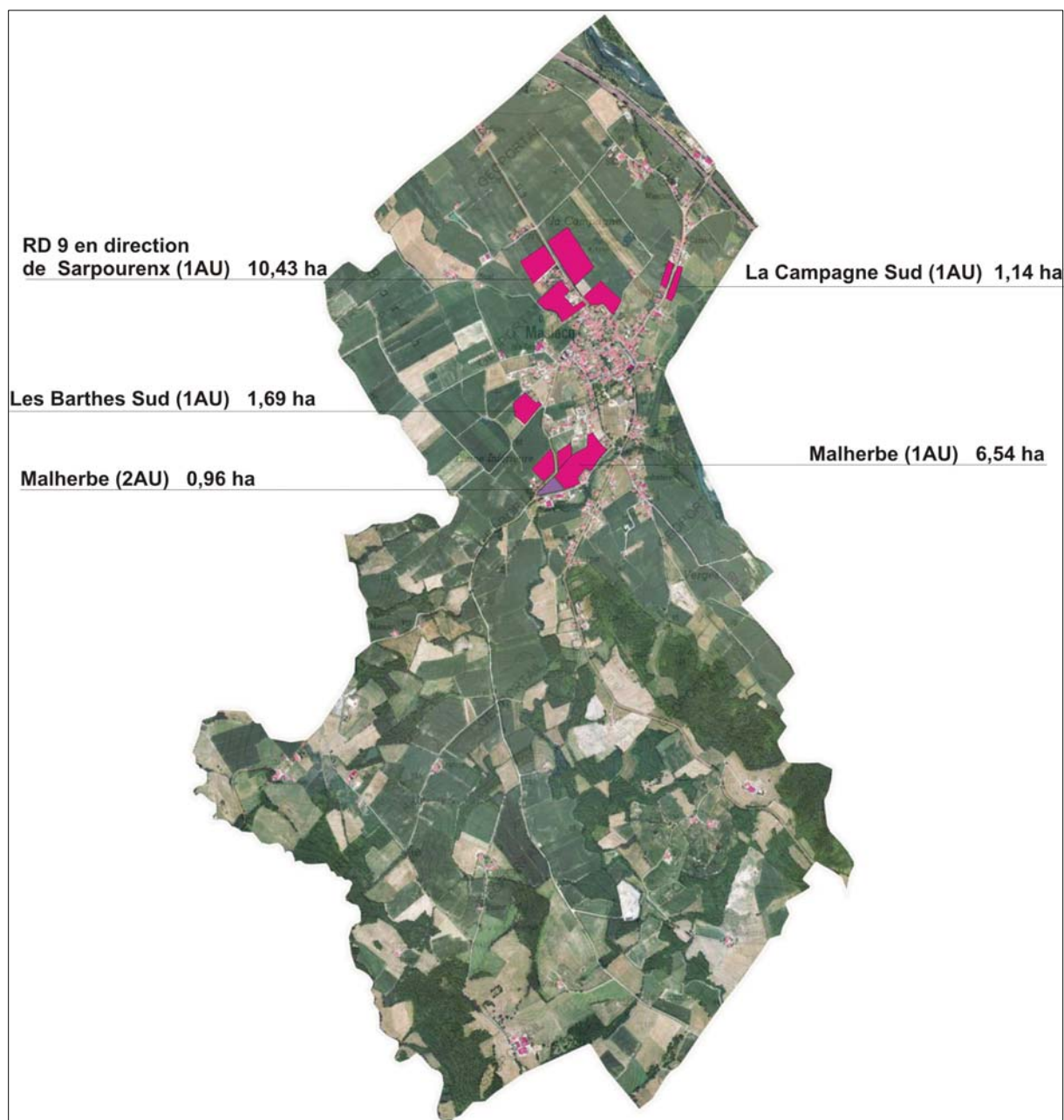
Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs 1AU suivants :

- LES BARTHES (RD 9 en direction de Sarpourenx) (1AU) ;
- LES BARTHES SUD (1AU)
- MALHERBE (1AU et 2AU) ;
- LA CAMPAGNE SUD (1AU).

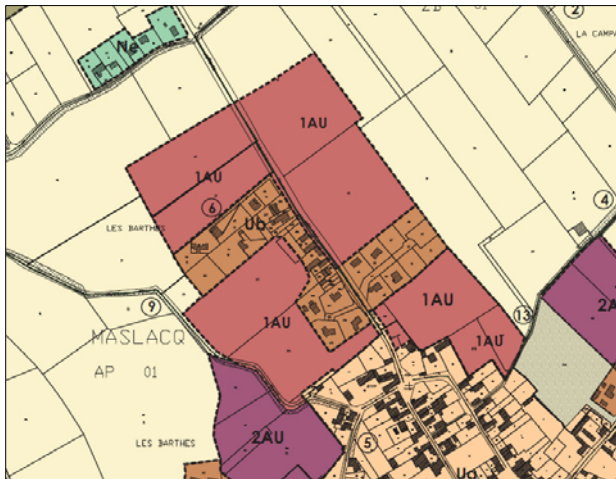
Vue d'ensemble



L'ensemble des 4 zones référencées en **1AU** couvre une superficie d'environ **19,8 ha**.

1 Projet d'aménagement du lieu-dit "D9 en direction de SARPOURENX" : zone 1AU

1.1 Situation géographique



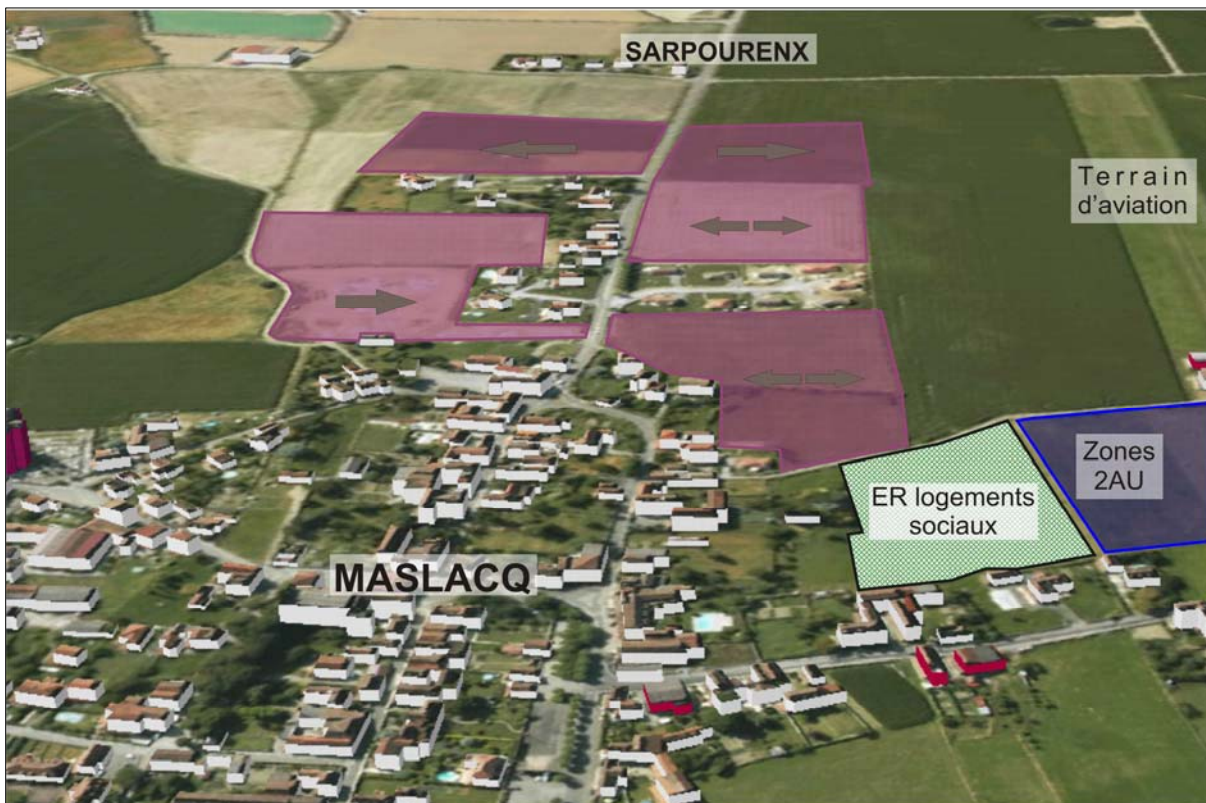
La zone étudiée se situe au nord-ouest du noyau ancien, de part et d'autre de la R.D. n°9 en direction de Sarpourenx et du chemin rural de la plaine.

Les parcelles situées les plus au sud sont contiguës du noyau villageois de Maslacq (secteur maison de retraite, etc.). Le site correspond à un ensemble de parcelles enchâssées au sein d'un espace dont le développement urbain s'est opéré à la faveur du tracé de la route départementale n°9. Les parties Est, Ouest et Nord sont délimitées

par un parcellaire agricole avec sur le cadran nord-est la présence du terrain d'aviation.

L'aménagement des parcelles considérées permettra de résorber certaines dents creuses en parachevant d'une part le développement urbain en linéaire de la route précitée entre Sarpourenx et Maslacq et en marquant d'autre part l'entrée ouest dans le centre bourg (secteur maison de retraite).

1.2 Etat initial du site



Le site est dévolu à l'activité agricole. Aucune construction ne vient grever l'aménagement de ce secteur qui dispose en outre de données topographiques peu contraignantes (secteur de plaine). A proximité immédiate des parcelles considérées, le développement urbain s'est opéré de manière relativement soutenue sous la forme le plus souvent d'opérations groupées. L'urbanisation récente de ce secteur rend stratégique l'aménagement du site retenu en terme d'accueil de nouvelles populations.

1.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
14 (en partie)	1	67	30
17	0	81	73
66	2	03	28
69	1	06	53
147	1	27	20
193-194 (en partie)	1	60	10
210	0	8	32
215	0	6	26
226	1	29	26
274-275	0	53	48

TOTAL : 10 hectares 43 a 46 ca

1.4 Accès



La zone 1AU est desservie par la route départementale n°9 en direction de Sarpourenx. Pour des raisons de sécurité les accès à partir de cet axe seront limités. Des voies de pénétrations internes seront recherchées plus en profondeur, greffées à partir des divers chemins vicinaux qui draine ce secteur (V.C. 15, 16, 5 notamment). Les zones 1AU localisées sur le cadran Sud-Est sont desservies par le chemin rural de la plaine.

1.5 Principes d'aménagement

Les parcelles considérées peuvent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble du fait de données topographiques peu contraignantes, de facilités de desserte et de la présence d'équipement en matière de réseaux divers à proximité. Les parcelles adjacentes couvrent une superficie oscillant le plus souvent entre 800 et 2 000 m². Les connexions aux divers programmes en cours de réalisation à proximité seront en outre recherchées (accessibilité).

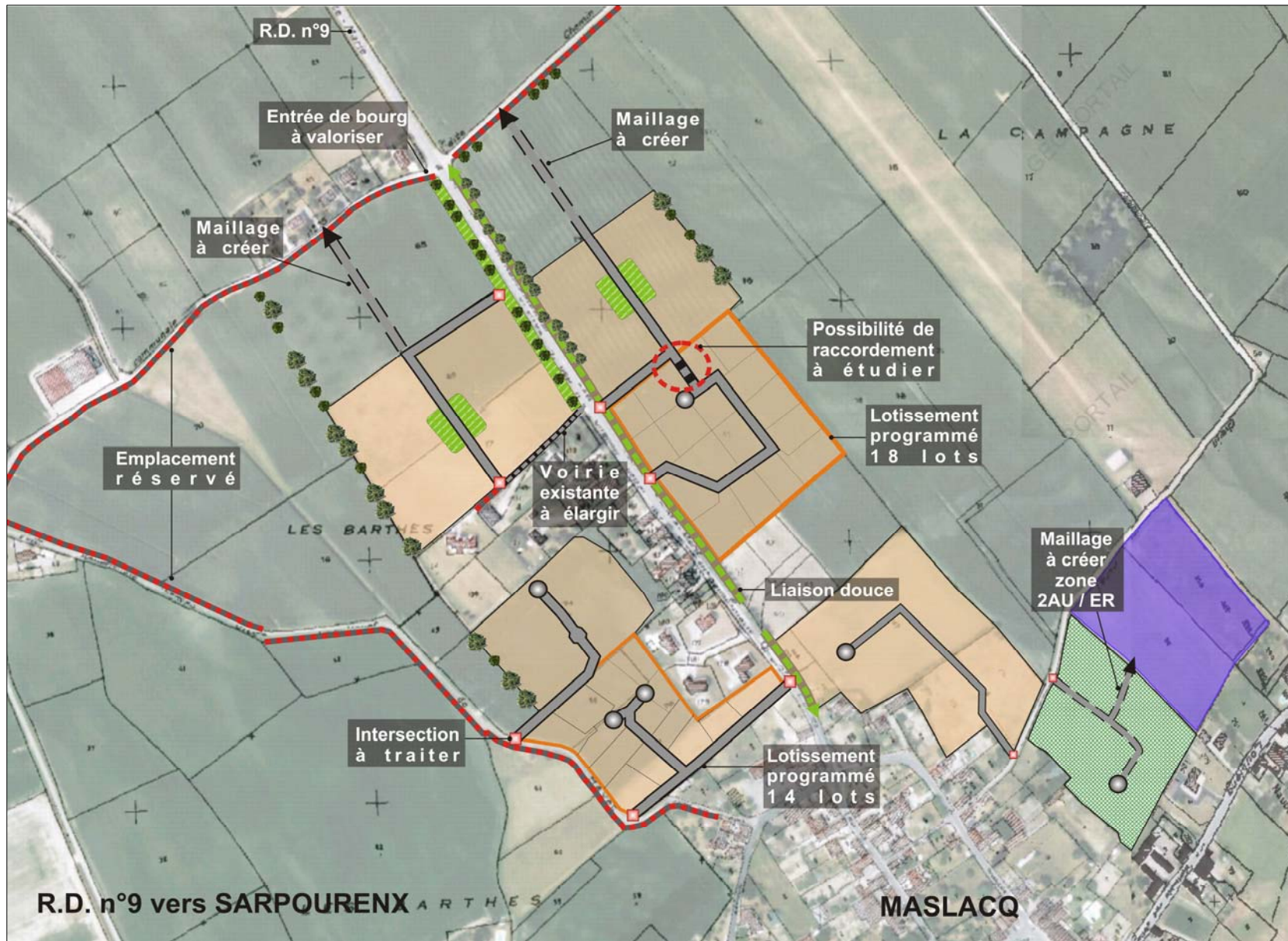
Les orientations reprennent sommairement les différents plans de composition d'ores et déjà esquissés sur ce secteur en ce qui concerne la réalisation d'opérations groupées ; à savoir :

- L'opération menée par Sud Ouest Village, qui sur une surface globale de 1,33 ha propose l'implantation de 14 lots, couvrant chacun une surface moyenne de 800 m² ;
- Le lotissement (propriété Camet-Lassalle), au nord de la RD n°9, composé de 18 lots qui se développent sur une surface moyenne de 1050 m².

Le potentiel foncier de ce secteur demeure important, aussi il conviendra de respecter la forme bâtie en vigueur en proposant ainsi une densité plus affirmée à proximité immédiate du bourg (secteur maison de retraite) et une urbanisation un peu plus lâche plus en retrait en direction de Sarpourenx.

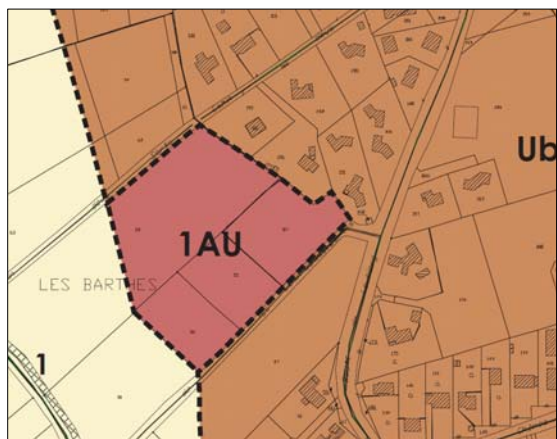
En prenant en considération une surface parcellaire moyenne de 1250 m², les zones 1AU de ce secteur pourront accueillir environ 75 nouvelles constructions.

Le traitement paysager de part et d'autre de la route départementale permettra de valoriser l'entrée nord de Maslacq, avec l'aménagement d'une liaison douce.



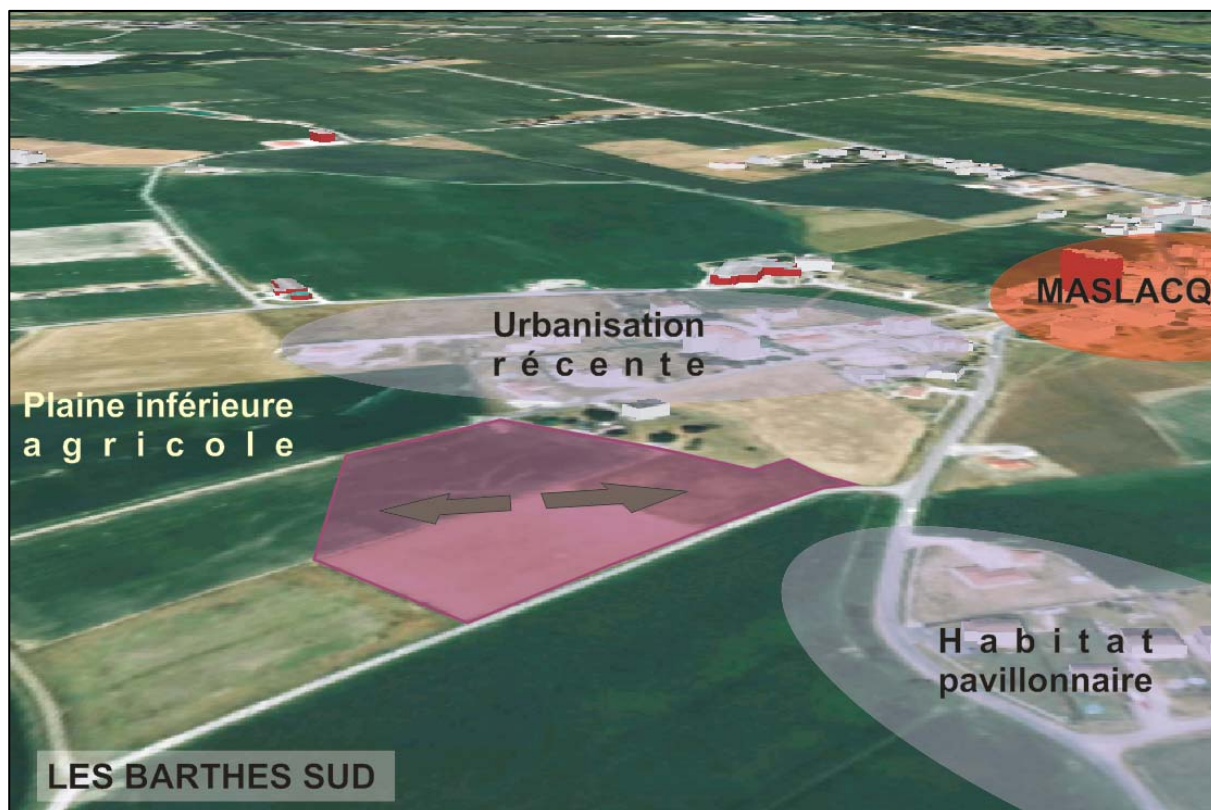
2 Projet d'aménagement du lieu-dit "LES BARTHES SUD" : zone 1AU

2.1 Situation géographique



Le secteur étudié se localise au sud ouest du village de Maslacq à environ 600 m du centre-bourg. Il est encadré par la zone Ub correspondant à l'extension urbaine du noyau ancien, excepté sur sa partie occidentale, où il est délimité par une zone dévolue à l'activité agricole.

2.2 Etat initial du site



L'aménagement du site est favorisé par l'absence de contrainte topographique. Le terrain étudié fait partie de la plaine inférieure qui se caractérise par un parcellaire richement mis en

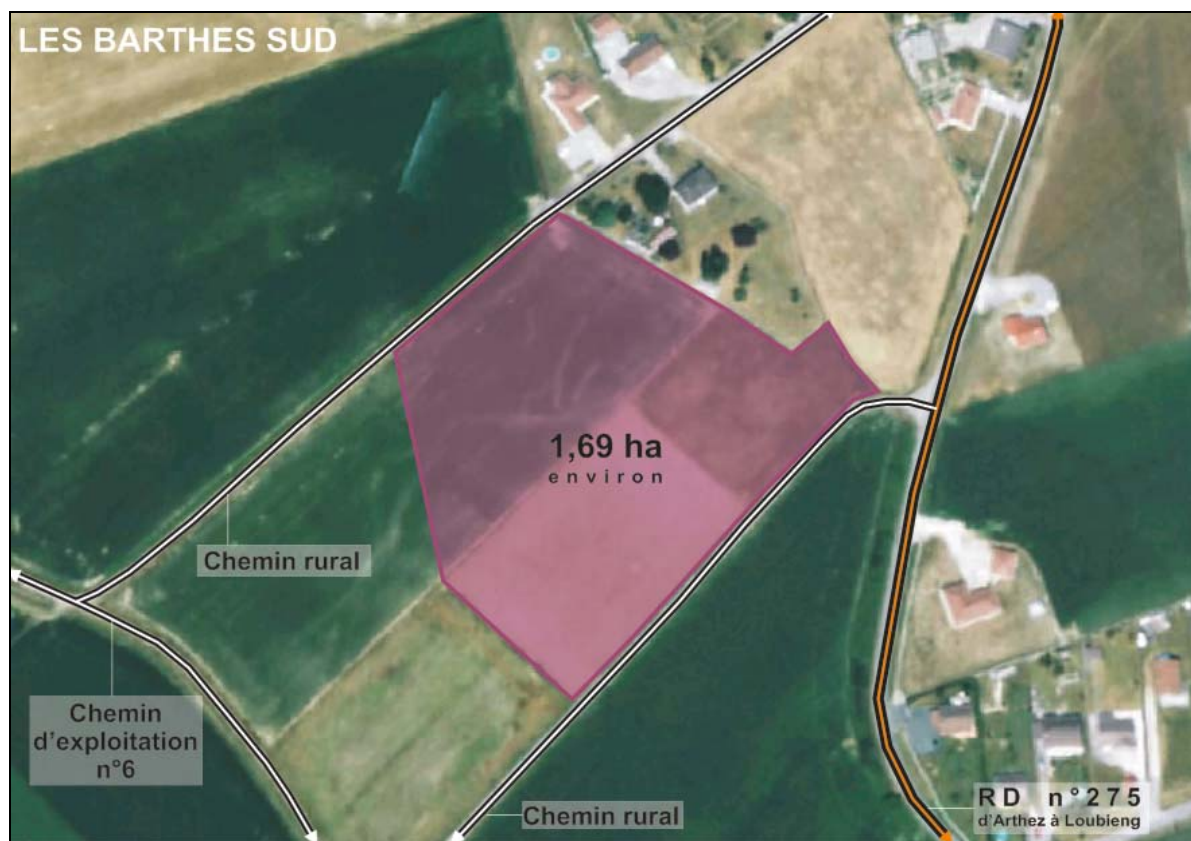
culture. A proximité immédiate, on observe un bâti récent implanté en milieu de parcelle sous une forme pavillonnaire.

2.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
24 (en partie)	0	79	85
25	0	26	05
26	0	27	06
87	0	36	38

TOTAL : 1 hectare 69 a 34 ca

2.4 Accès



Le site bénéficie d'une bonne accessibilité du fait de la présence, au nord (sur environ 80 m) et au sud (145 m) de la zone d'étude, de divers chemins ruraux. Ils garantissent la desserte du site sans aménagement supplémentaire.

2.5 Principes d'aménagement



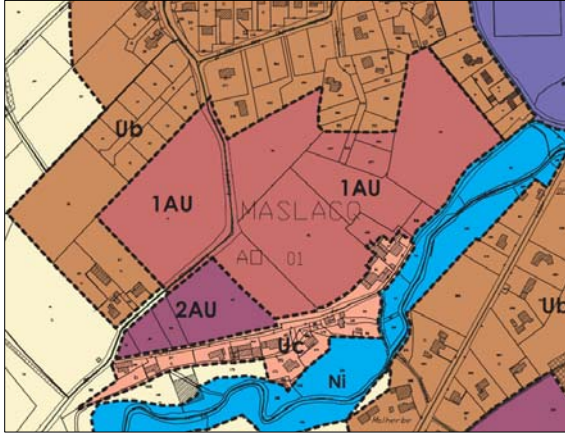
Le site couvre une surface globale d'environ 1,69 hectares. Les parcelles loties à proximité se développent selon une surface variant entre 1250 m² et 2200 m² environ.

Un nombre d'environ 6 nouvelles constructions est préconisé sur ce secteur afin de respecter la forme bâtie que l'on observe aux abords.

Le secteur est encadré par de nombreux axes de desserte qui permettront un accès aisé au site. Une liaison douce, entrecoupée d'un espace public d'environ 1900 m², permettra de connecter entre eux les deux chemins ruraux.

3 Projet d'aménagement du lieu-dit "MALHERBE NORD" : zone 1AU

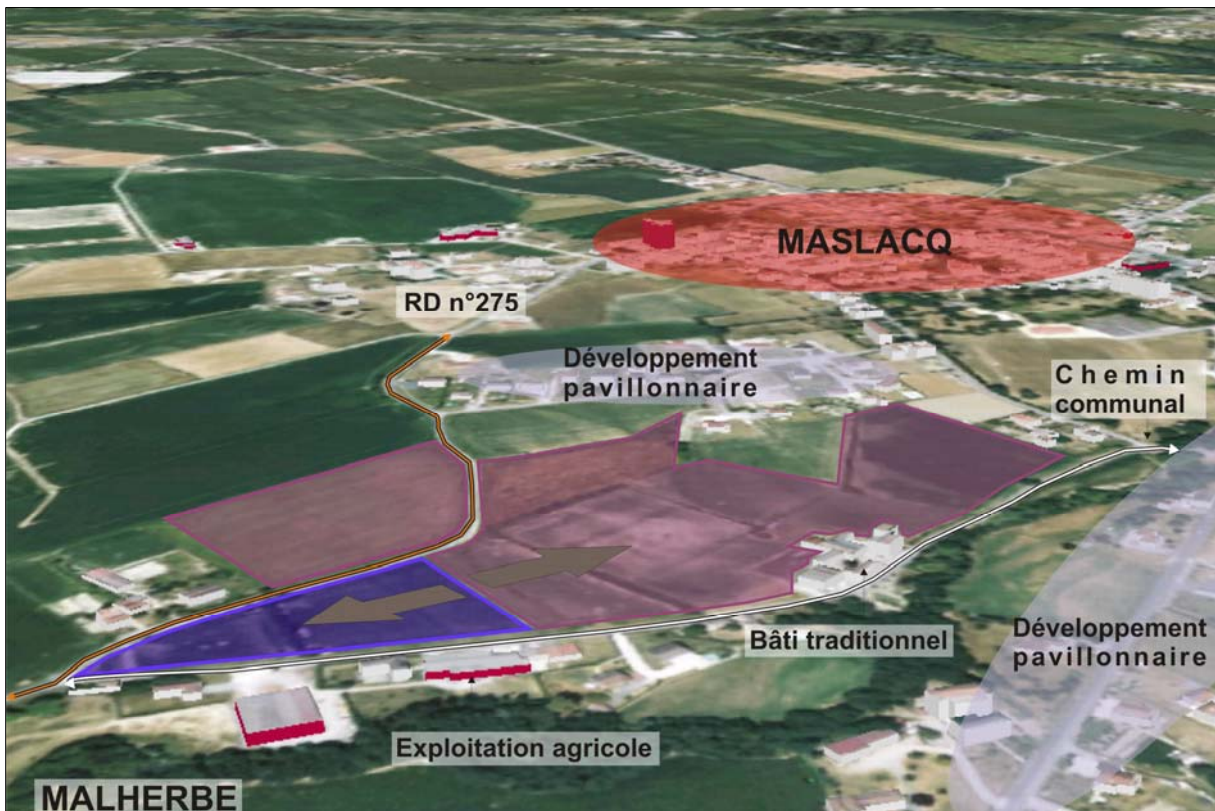
3.1 Situation géographique



Le secteur Malherbe nord se localise dans le prolongement d'un vaste secteur Ub caractérisé par un développement pavillonnaire récent. La zone 1AU se développe sur deux sous-secteurs de part et d'autre de la RD n°275. Au sud-est, les parcelles 1AU sont circonscrites par le tracé de la voie communale n°1 dite chemin du Moulin. Au-delà de cet axe, se présente un habitat diffus (zone Uc). La zone 1AU est contiguë d'une zone 2AU (zone d'urbanisation fermée) dont l'aménagement permettra de reporter dans le temps l'accueil de nouvelles

populations.

3.2 Etat initial du site



Le site bénéficie de données topographiques propices à un aménagement d'ensemble. La zone 1AU se présente sous la forme de prairies et de parcelles mises en culture. Elle jouxte sur sa partie Nord-Est un bâti contemporain à vocation résidentielle, tandis qu'au Sud les bâtiments

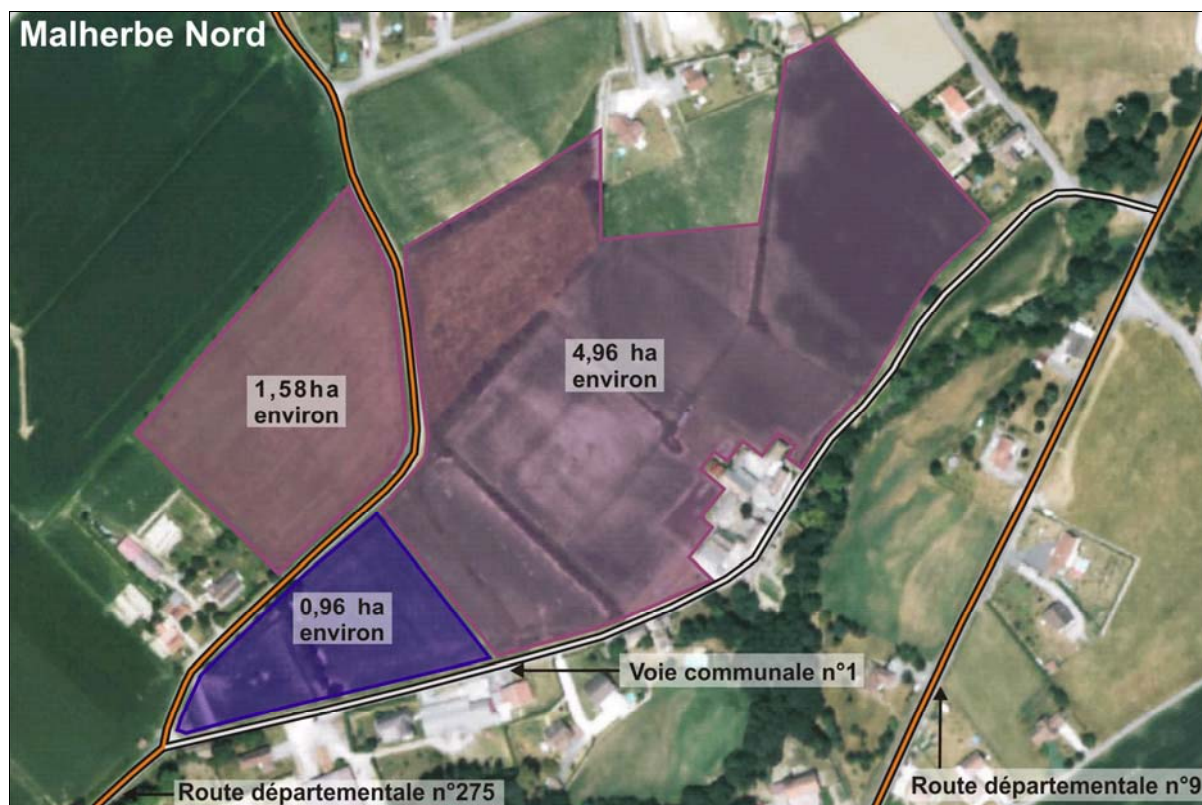
apparaissent davantage diffus (unité de stockage de matériel agricoles, corps de ferme, bâti traditionnel, etc).

3.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
Zones 1AU			
17	1	57	92
84 (en partie)	0	47	58
85	1	25	95
90	0	75	27
94	1	31	84
237 (en partie)	0	0	86
238	0	6	63
239	0	10	76
256	0	6	68
257 (déjà urbanisée)	0	14	02
258	0	3	03
259	0	10	45
260	0	62	51
Zone 2AU			
81	0	4	80
82	0	13	77
83	0	10	68
84 (en partie)	0	67	02

TOTAL 1AU : 6 hectares 53 a 50 ca / TOTAL 2AU : 0 hectare 96 a 27 ca

3.4 Accès



Le secteur de Malherbe est desservi sur son cadran sud-ouest par le tracé de la voie départementale n°275 reliant Arthez de Bearn à Loubieng. La voie communale n°1 dite chemin du Moulin circonscrit le site sur sa partie sud. Les accès s'effectueront en priorité à partir de cet axe. Aussi, les connections aux infrastructures d'ores et déjà établies, notamment sur la partie nord du site, seront privilégiées.

3.5 Principes d'aménagement

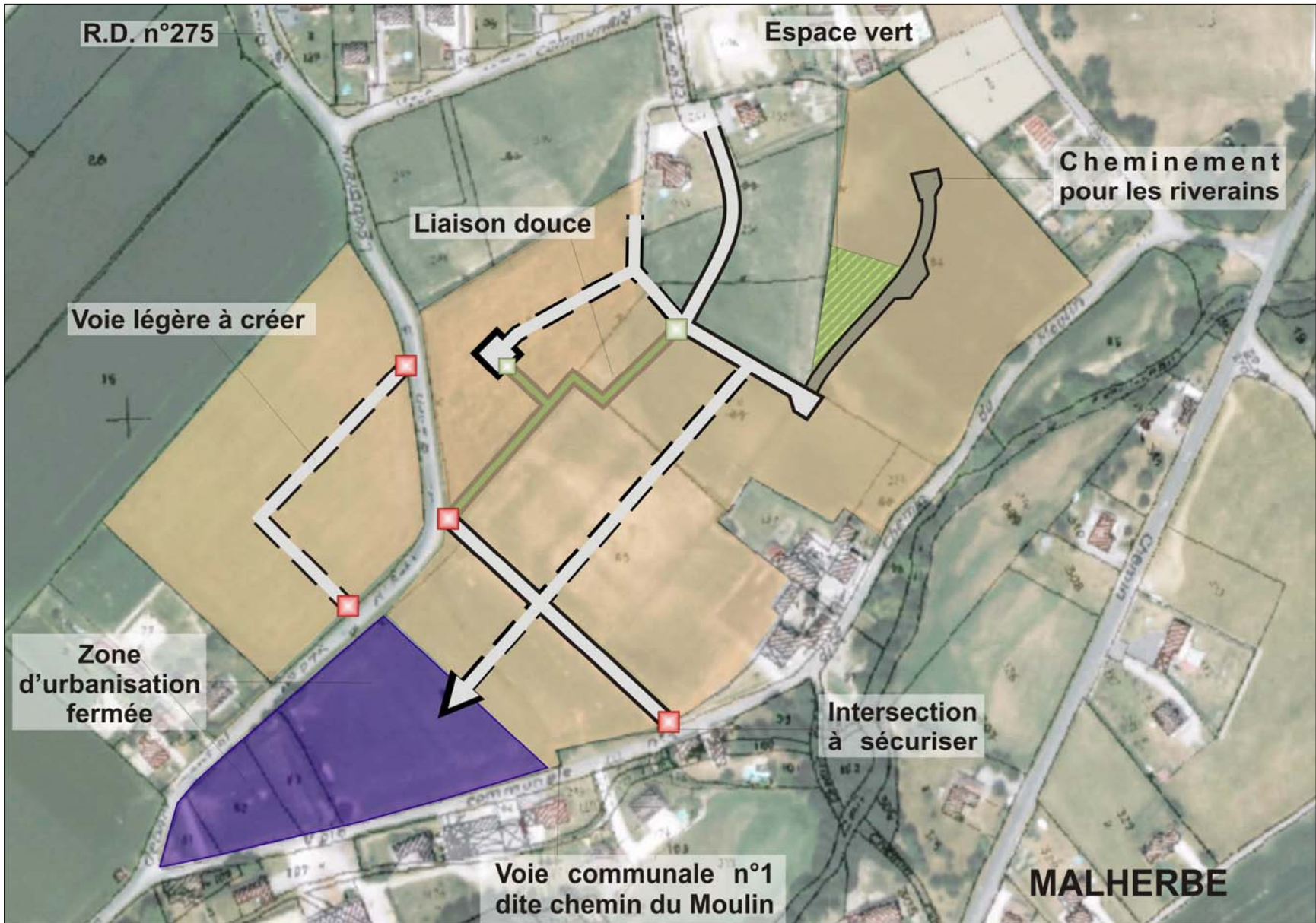
La zone 1AU référencée sur le secteur de Malherbe couvre une superficie globale de 6,54 ha environ : 1,58 ha pour le sous-secteur Ouest et 4,96 ha pour le sous-secteur Est. En privilégiant une surface parcellaire moyenne de 1250 m² et en comptabilisant 20% de l'euprise de ces zones pour la réalisation des réseaux, le secteur peut être occupé par environ 42 constructions.

Les orientations proposées tiennent compte du plan de composition relatif à l'aménagement de la partie nord du site.

L'accessibilité du site plus en profondeur nécessitera la création de voies spécifiques : une première voirie interne assurera une liaison entre le chemin communal n°1 et la route départementale n°275, tandis qu'un second axe drainera le cadran nord de la zone 1AU. Ce dernier axe d'ores et déjà projeté (cf. plan de composition) sera complété par une terminaison plus légère garantissant un accès riverain. Des voies de desserte internes à la zone 1AU localisée au Sud permettront de desservir dans toute sa profondeur le site.

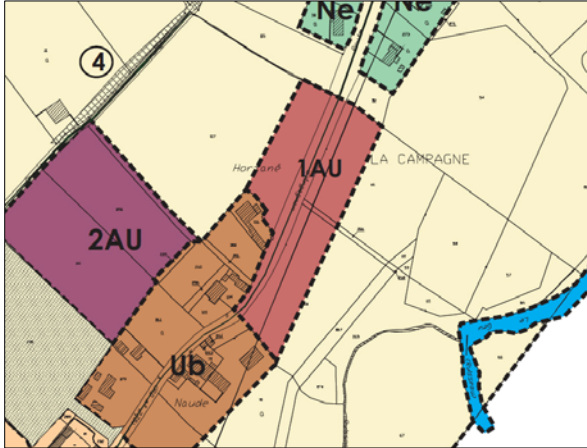
Ce dispositif sera complété d'aires de retournement ainsi que de la mise en place d'une voirie privilégiant les modes de déplacement doux (piétons, cycle).

Environ 1 500 m² seront réservés à la création d'un espace vert ; cet aménagement permettra de rompre quelque peu avec la densité du bâti sur ce secteur.



4 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA CAMPAGNE Sud" : zone 1AU

4.1 Situation géographique



La zone 1AU étudiée sur le secteur Campagne correspond à un espace interstitiel entre une zone Ub caractérisée par les extensions du noyau villageois et des zones Ne, plus au Nord, dont le développement concerne.

Les cadrans Sud-Est et Nord-Ouest sont délimités par un vaste espace agricole richement mis en valeur sous forme de céréaliculture essentiellement.

4.2 Etat initial du site



Le site verse légèrement dans un sens Nord / Sud. Cela n'incombe en rien l'aménagement de ce secteur, pour l'heure à vocation agricole. L'aménagement des parcelles étudiées permettra

de résorber l'espace interstitiel entre les entités de Hortan et de Casalot, développées en linéaire de la RD n°275.

4.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
107 (en partie)	0	34	99
61 (en partie)	0	33	70
265 (en partie)	0	43	27
266 (en partie)	0	1	88

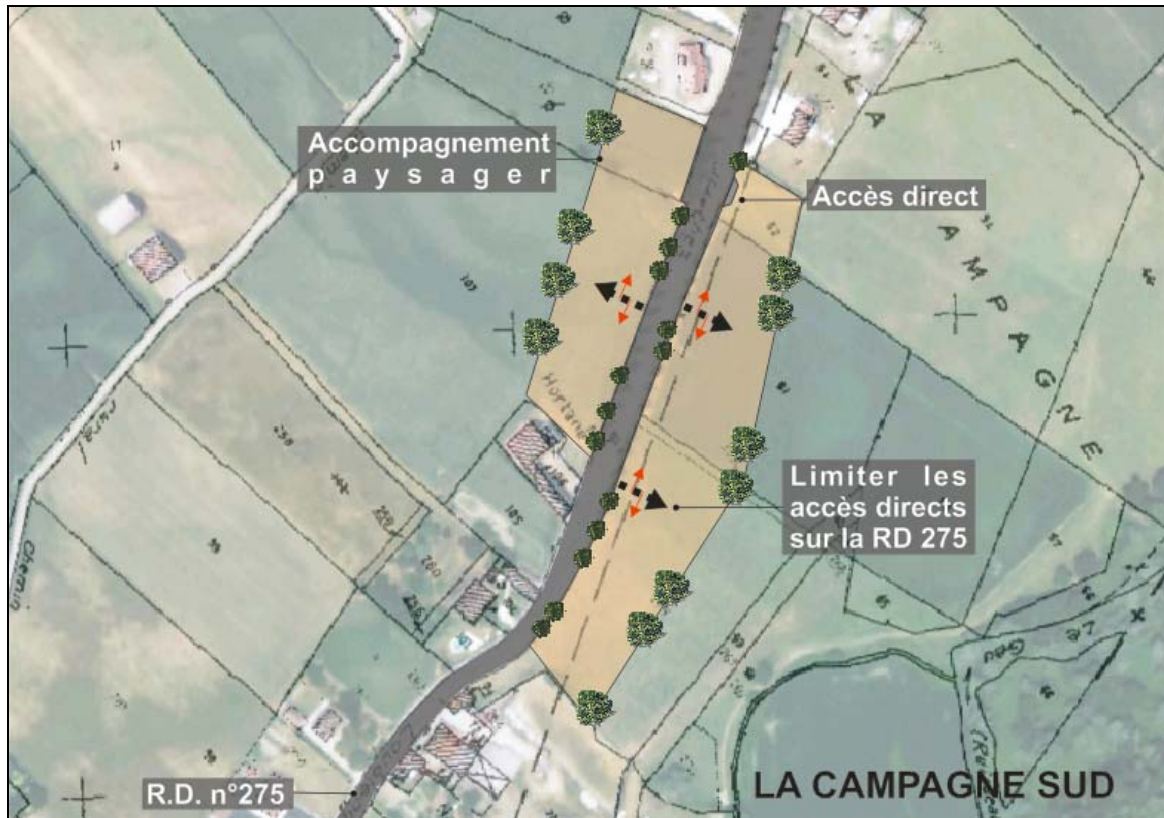
TOTAL : 1 hectare 13 a 84 ca

4.4 Accès



Le site se développe de part et d'autre de la route départementale n°275 menant d'Arthez à Loubieng. Il conviendra de limiter le nombre des accès directs à partir de cet axe en privilégiant une desserte conjointe pour deux parcelles lorsque cela est possible.

4.5 Principes d'aménagement



Le découpage de la zone 1AU en 5 lots, d'une superficie moyenne de près de 2 000 m², serait conforme à la forme bâtie que l'on observe à proximité.

Pour des raisons sécuritaires, les accès directs à partir de la RD n°275 seront limités. La mise en place d'écrans végétalisés permettra d'atténuer les nuisances liées au trafic sur l'axe précité.

Remarques transversales

Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

L'accès et la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☞ **Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☞ **Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

Les réseaux

Le secteur pourra être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pertinence des projets

Les zones d'urbanisation envisagées (1AU et 2AU) sont pertinentes dans la mesure où elles se situent pour la plupart en continuité des zones déjà bâties. L'urbanisation de ces zones sera réalisée progressivement, c'est pourquoi certaines sont d'ailleurs bloquées, elles nécessiteront obligatoirement une modification du PLU.

Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. L'urbanisation de toutes ces zones nécessitera cependant des coûts énormes en terme de défense incendie, de voirie etc.

Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.