



Communauté
de communes
LACQ ■
ORTHEZ

COMMUNE DE MASLACQ

Projet de deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Plan Local d'Urbanisme

Dossier notifié pour avis
aux Personnes Publiques Associées (PPA),
à la Commission Départementale de Protection des Espaces
Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

PROPOS PRELIMINAIRES

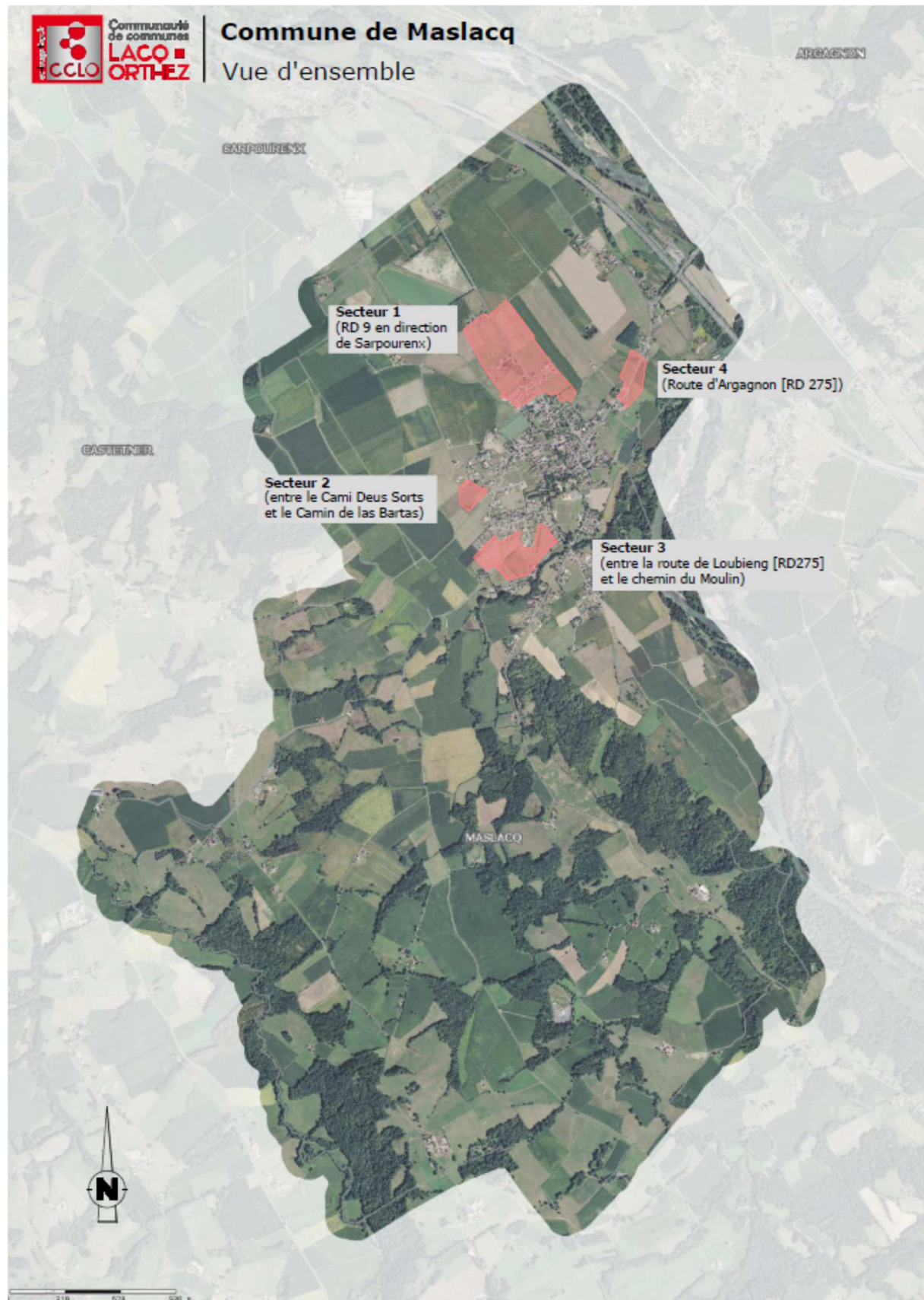
En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement précisent les aménagements (accès, circulations, aménagements paysagers...) conditionnant l'urbanisation des secteurs à urbaniser (AU) suivants :

- Secteur 1 (RD 9 en direction de Sarpourenx)
- Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)
- Secteur 3 (entre la route de Loubieng [D275] et le chemin du Moulin)
- Secteur 4 (Route d'Argagnon [RD 275])

Tout projet doit ainsi être compatible avec les principes qui y sont définis.

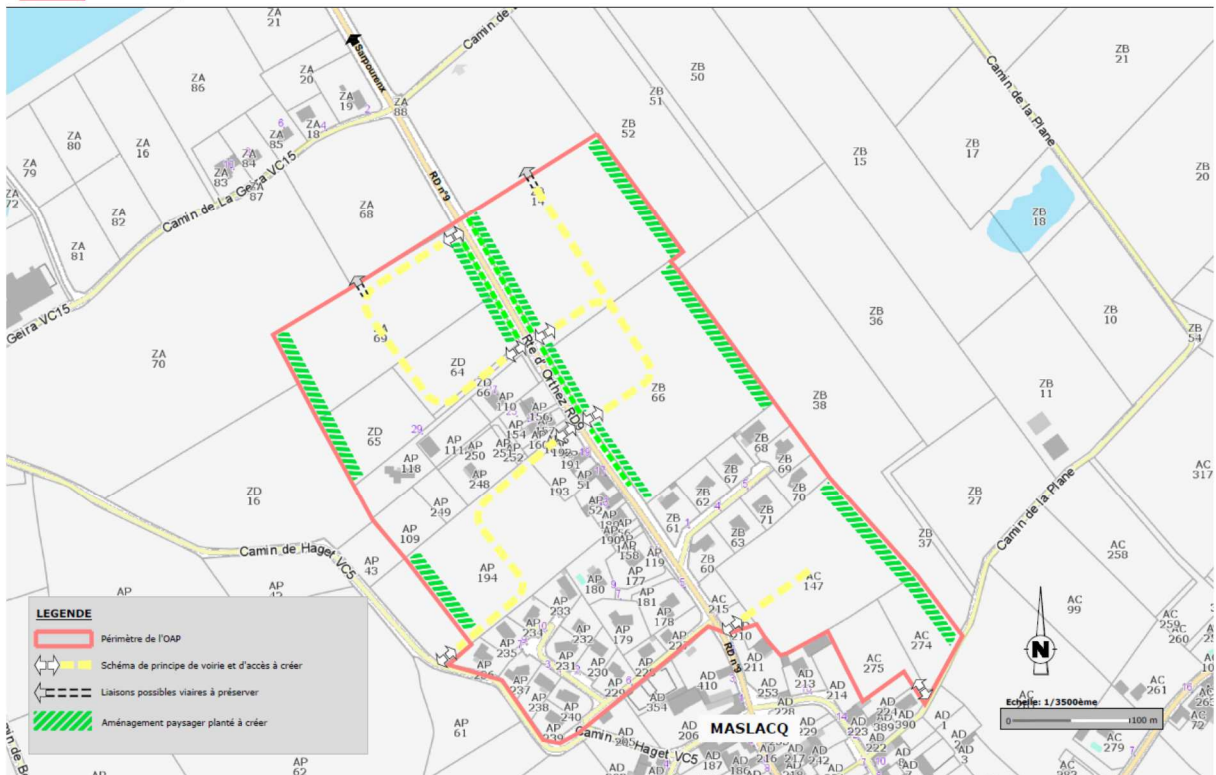
Quand une unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU est concernée par une orientation d'aménagement prévoyant des aménagements spécifiques destinés à devenir communs à plusieurs futurs lots (voirie, accès, espaces verts...), tout projet visant la division de cette unité foncière en un ou plusieurs lots fait préférentiellement l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire valant division. Les divisions par déclarations préalables successives sont impropres à assurer la réalisation effective et qualitative de ces aménagements. Une déclaration préalable de division qui conduirait à compromettre le potentiel urbanisable futur des secteurs classés AU ne pourrait pas être considérée comme compatible avec les orientations d'aménagements définies ci-après.

Il est rappelé que les aménagements conditionnant l'urbanisation des unités foncières concernées par ces orientations d'aménagement et de programmation sont à réaliser par le porteur de projet et, hors hypothèse de rétrocession au domaine public, à entretenir, après réalisation, par leur(s) propriétaire(s).



Secteur 1 (RD 9 en direction de Sarpourenx)

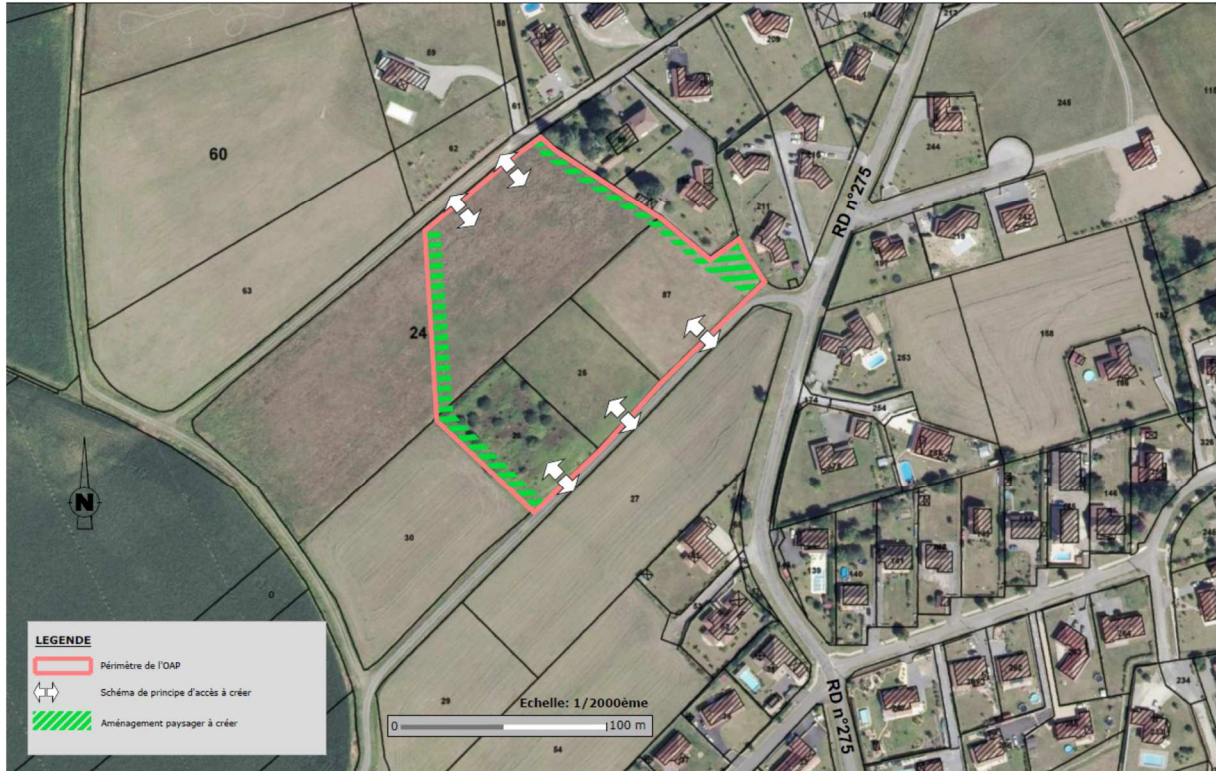
- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, notamment depuis et sur la route départementale 9 (RD9), sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots. Ils sont préférentiellement positionnés au niveau d'intersections avec la RD9 préexistantes ou d'accès préexistants.
- Le schéma de voirie(s) interne(s) à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires. Il permet un raccordement avec le schéma de principe de voirie suggéré sur les unités foncières voisines tel que précisé en illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le traitement des limites séparatives tient compte de ce maillage projeté.
- Les continuités vertes constituées de haies et alignements d'arbres existants sont à préserver.
- Les limites séparatives avec la zone agricole font l'objet d'un traitement paysager planté.
- Les linéaires d'unités foncières non encore bâties faisant interface avec la Route Départementale 9 font l'objet d'un traitement paysager planté en accompagnement d'un cheminement laissé possible le long des fossés. A cette fin, une bande engazonnée de 4 mètres de large, inscrite dans la continuité de celles déjà existantes, est laissée libre de toute construction.



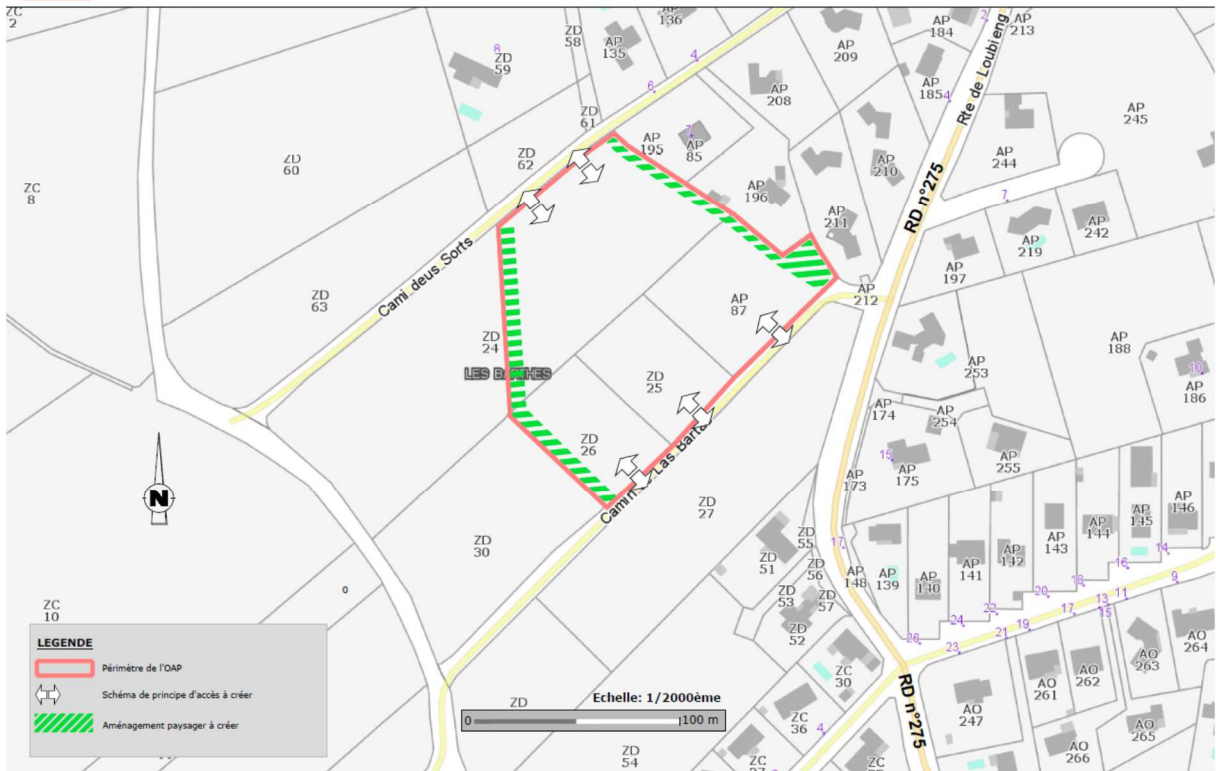
Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)

- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, depuis les chemins ruraux existants, sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots.
- Le schéma de voiries internes à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires.
- Les limites séparatives avec la zone agricole font l'objet d'un traitement paysager planté.
- Le long du fossé situé en limite de zone nord-est, une bande engazonnée de 4 mètres de large, élargie en son extrémité côté est pour faciliter la manœuvre d'engins, est laissée libre de toute construction et plantation pour permettre son entretien.

Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)



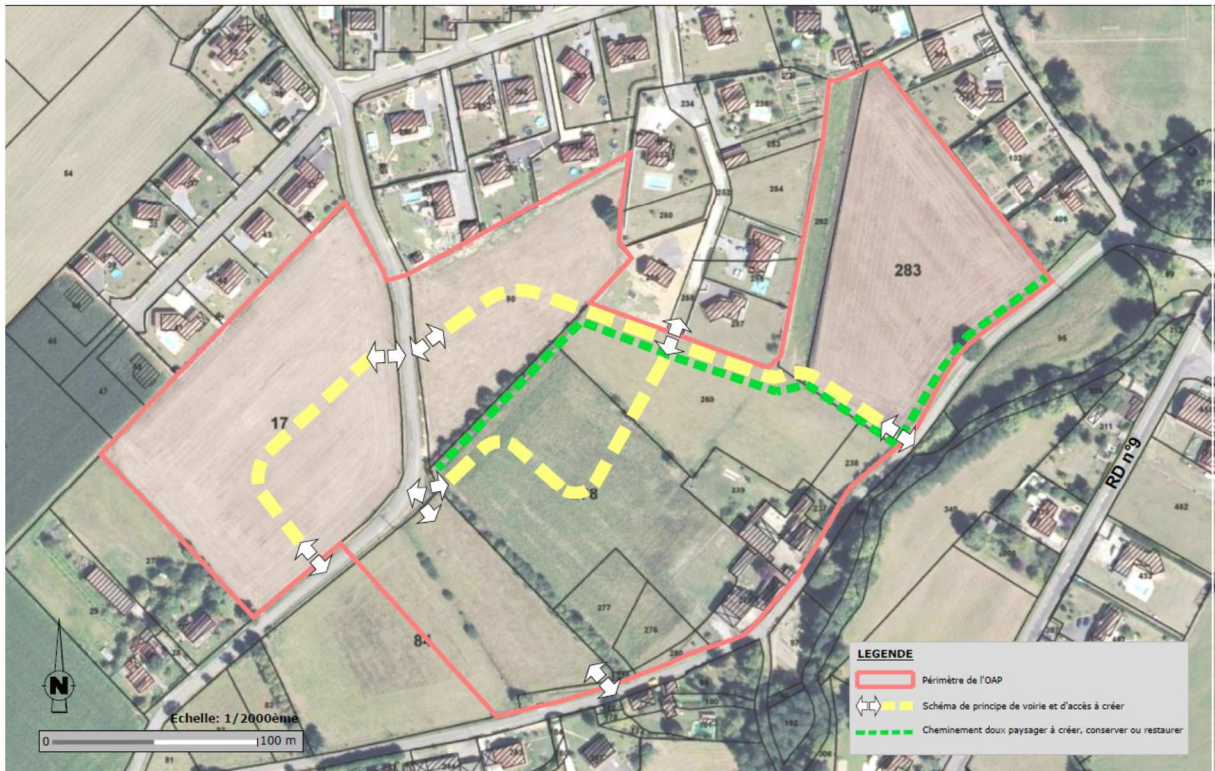
Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)



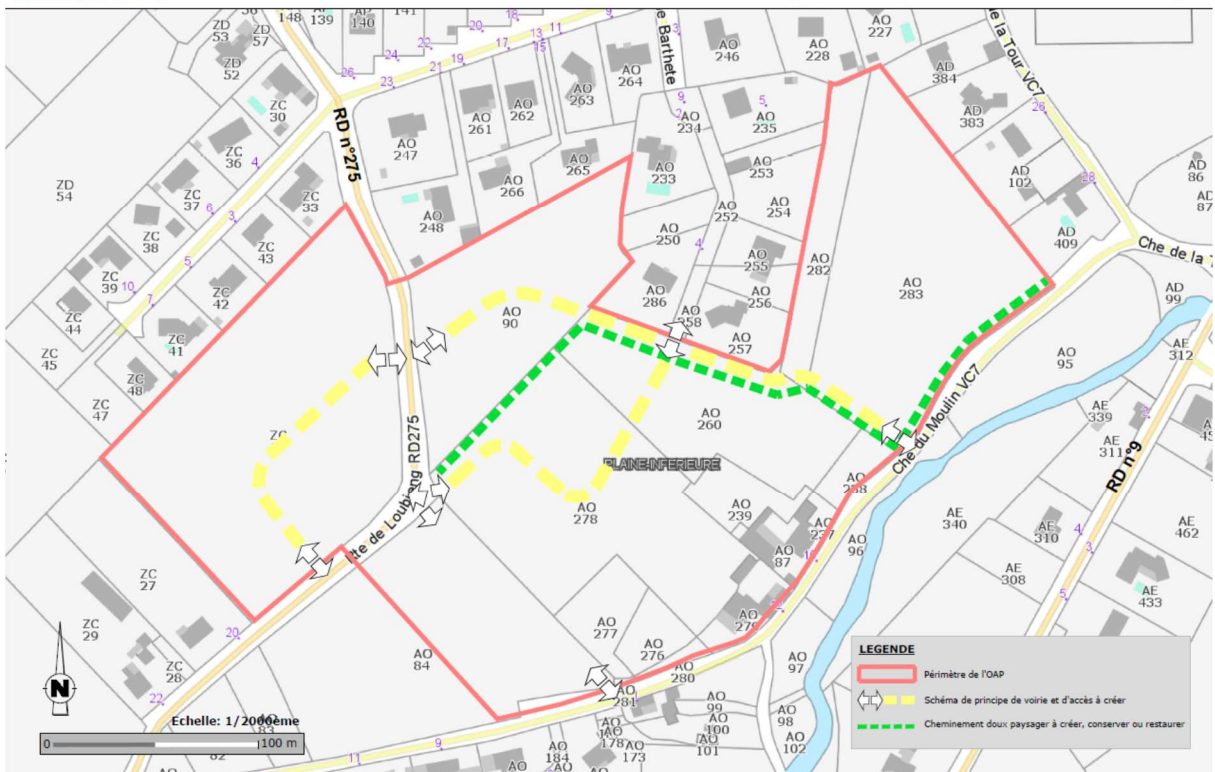
Secteur 3 (entre la route de Loubieng [D275] et le chemin du Moulin)

- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, depuis les routes départementales, sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots.
- Le schéma de voiries internes à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires. Il permet un raccordement avec le schéma de principe de voirie suggéré sur les unités foncières voisines tel que précisé en illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le traitement des limites séparatives tient compte de ce maillage projeté.
- Un cheminement piéton de 3 mètres de large reliant les routes départementales 275 et 9, via le chemin du Moulin, et permettant une liaison paysagère vers le bourg est à créer. Le traitement des limites séparatives tient compte du maillage piéton projeté.
- Les continuités vertes constituées de haies et alignements d'arbres existants sont à préserver.

Secteur 3 (entre la route de Loubieng [RD275] et le chemin du Moulin)



Secteur 3 (entre la route de Loubieng [RD275] et le chemin du Moulin)



Secteur 4 (Route d'Argagnon [RD 275])

- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, depuis la route départementale 275, sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots.
- Le schéma de voiries internes à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires.
- Les limites séparatives avec la zone agricole font l'objet d'un traitement paysager planté.

