

1. Observations thématiques :

La prise en compte des principes définis par les articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme :

Les choix d'aménagement retenus et la gestion économe de l'espace

La commune de Maslacq connaît sur la période récente une croissance démographique faible puisque sa population a augmenté de 20 habitants entre 1999 et 2006 pour s'établir à 745 habitants.

En terme de dynamique de la construction, 8,2 logements en moyenne ont été mis en chantier par an sur la période 1997-2007 (données SITADEL).

Dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune de Maslacq se fixe notamment les objectifs suivants :

- limiter l'urbanisation pour ne pas nuire à l'environnement et au cadre de vie,
- économiser et valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain afin de préserver le patrimoine architectural rural et d'éviter une surconsommation d'espace,
- limiter l'urbanisation linéaire le long des voies de communication,
- valoriser et préserver les secteurs agricoles en raison de leur valeur agricole et protéger les paysages.

Ces objectifs sont conformes aux principes fixés par les articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le plan de zonage réglementaire inscrit les superficies suivantes comme destinées à l'urbanisation :

- 17,4 hectares sont disponibles dans les zones U,
- 15,8 hectares sont ouverts à l'urbanisation à court terme dans les zones 1 AU,
- 16,3 hectares constituent des réserves d'urbanisation à long terme en zone 2 AU.

Le rapport de présentation estime à 266 constructions le potentiel maximum offert par les zones U et 1 AU à court terme (33,2 hectares), sans prise en compte toutefois du phénomène de rétention foncière.

Ces surfaces disponibles pour l'urbanisation restent importantes et ne sont pas cohérentes avec les objectifs de limitation de l'urbanisation et d'économie des ressources foncières inscrits par la commune dans son PADD. Ceci fragilise juridiquement le document d'urbanisme.

Sur la base des tendances récemment constatées au niveau de la dynamique de la construction, les besoins de la commune de Maslacq en surfaces disponibles pour l'urbanisation peuvent être estimés plutôt à 15-20 hectares.

S'agissant des choix d'aménagement présentés dans le PLU, les secteurs suivants posent problème.

En premier lieu, les zones 1 AU et 2 AU du quartier Les Barthes, de part et d'autre de la route d'Orthez, constituent une urbanisation linéaire alors que la commune de Maslacq se fixe comme objectif dans son PADD de limiter cette forme d'urbanisation. Cette incohérence entre la partie réglementaire du PLU et les orientations du PADD nuit à la sécurité juridique du document d'urbanisme.

D'autre part, ces zones 1 AU et 2 AU présentent un impact significatif sur la préservation des espaces agricoles. La plaine alluviale du Gave de Pau constitue un espace agricole de grande qualité (terres

plates, irriguées et remembrées) qui doit être préservé conformément aux orientations inscrites dans le PADD (valoriser et préserver les secteurs agricoles en raison de leur valeur agricole).

Enfin, comme mentionné plus haut s'agissant de la prise en compte du principe de gestion économe de l'espace, les zones à urbaniser inscrites par ailleurs en continuité du bourg sont suffisantes pour assurer un développement urbain maîtrisé de la commune de Maslacq.

Dès lors, ces deux zones 1 AU et 2 AU du quartier Les Barthes doivent être retirées du plan de zonage. La parcelle 66 pourra être maintenue en zone 1 AU dans la mesure où l'urbanisation est déjà présente de l'autre côté de la route d'Orthez.

Deux secteurs Nh d'habitat diffus sont prévus au Sud du territoire communal, route de Lagor et Camin de Broquissa. Ces secteurs prévoient la possibilité de réaliser des constructions nouvelles.

Le rapport de présentation doit justifier la différence de classement des habitations existantes entre zone Nh et la zone Ne qui n'autorise que l'évolution du bâti existant. Cette absence de justification porte atteinte à la sécurité juridique du PLU.

Il convient également de noter que la zone Nh située route de Lagor pose également problème en termes de sécurité d'accès sur la route départementale.

Dès lors, il est nécessaire que ces zones Nh soient limitées strictement au bâti existant et reclassées en secteur Ne où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée.

Enfin, il faut souligner qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 31 mars 2010, commune de Chateaufort-Du-Rhône, a jugé illégale la définition de ces secteurs au sein de la zone agricole (article R. 123-8 du code de l'urbanisme). Ces zones Nh ne peuvent être définies qu'au sein de la zone naturelle dont elles constituent un sous-secteur.

Aussi, la zone Nh qui se situe Camin de Broquissa est à ce jour entachée d'illégalité sur la base de cette décision récente du Conseil d'Etat.

Toutefois, le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II, prévoit une disposition qui permettra de résoudre cette problématique (article 10 du projet de loi proposant une nouvelle rédaction de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme). Cette loi n'est cependant pas encore opposable à ce jour.

Des orientations d'aménagement ont été établies concernant les zones à urbaniser. Ces documents fournissent des précisions s'agissant des intentions de desserte en voirie, des déplacements doux et des éléments paysagers à préserver ou à créer.

En matière de formes urbaines et de densité, les orientations d'aménagement reconduisent la forme d'urbanisation en lotissement traditionnel (surfaces moyennes des parcelles de l'ordre de 1 000 à 1 200 m²). Cette faible densité n'est pas justifiée en secteur desservi par l'assainissement collectif.

Le contenu de ces orientations devrait être complété afin d'assurer une bonne intégration dans le tissu urbain en privilégiant une urbanisation de qualité plutôt qu'un recours systématique au lotissement traditionnel. Il s'agira notamment d'orienter l'aménagement des zones à urbaniser vers des formes urbaines plus diversifiées et plus denses (maisons mitoyennes, implantation du bâti inspiré par le bâti historique de Maslacq...).