

La salubrité publique

L'assainissement collectif

Des incohérences existent entre le zonage d'assainissement collectif et le plan de zonage réglementaire du PLU.

Ainsi, la zone 1 AU du quartier Les Barthes située au Sud-Ouest du bourg route de Loubieng n'est pas intégrée au zonage d'assainissement collectif alors que le règlement de cette zone prévoit une obligation de raccordement au réseau.

Le règlement de la zone UC prévoit à la fois le raccordement au réseau collectif comme la mobilisation de systèmes d'assainissement autonome. Ce point doit être clarifié.

D'autant plus qu'il apparaît à la lecture du zonage d'assainissement collectif que la zone UC située au Nord du territoire communal dans le quartier La Campagne est desservie par le réseau collectif. Le règlement de cette zone doit donc prévoir le seul raccordement à ce réseau.

Enfin, il est nécessaire que le rapport de présentation soit complété concernant la conformité au réseau collectif d'assainissement et la capacité résiduelle de celui-ci afin de justifier le développement urbain envisagé.

L'assainissement individuel

Il conviendra en ce domaine d'appliquer l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 complété par l'arrêté préfectoral en date du 14 juin 2010.

En conséquence, seules les parcelles aptes à recevoir des systèmes d'assainissement autonome mobilisant l'évacuation des eaux traitées par infiltration dans le sol pourront être maintenues en zone constructible (taux de perméabilité du sol égal ou supérieur à 10 mm/h).

S'agissant des zones Nh prévues au Sud du territoire communal, les données fournies dans la carte d'aptitude des sols montrent que la perméabilité des sols n'est pas suffisante (inférieure à 10 mm/h).

Dès lors, en complément des observations formulées plus haut au sujet de la gestion économe de l'espace, la prise en compte de la problématique assainissement conduit à la nécessité de reclasser les secteurs en zone Ne où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Enfin, la zone UC située au Sud-Ouest du bourg n'est pas intégrée au zonage d'assainissement collectif. Pour autant, aucun élément n'est fourni concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome de ce secteur.

L'alimentation en eau potable

Toutes les constructions existantes sur la commune de Maslacq sont desservies par le réseau public garant de la qualité de l'eau distribuée.

Dès lors, il n'est pas envisageable d'autoriser, dans le règlement des zones A et N (article 4), le recours à des ressources individuelles d'eau potable sans protection qui ne peuvent donc pas garantir une qualité d'eau pérenne.

Cette possibilité doit être retirée du règlement de ces zones.

La prise en compte du risque inondation

Le risque inondation a globalement bien été pris en compte dans le projet de PLU (délimitation de zones Ni correspondant aux secteurs inondables et dispositions réglementaires spécifiques pour ce secteur).

Toutefois, il apparaît nécessaire que le rapport de présentation précise clairement les données et études utilisées afin d'établir les zones inondables Ni.

Par ailleurs, concernant le zonage, la zone Ni définie au Sud du bourg de part et d'autre du cours d'eau le Geu se rétrécit fortement au niveau de la parcelle n°95, ouvrant des possibilités de construction aux abords immédiats du cours d'eau en zone Ub.

Il y a lieu de justifier dans le rapport de présentation cette délimitation des zones Ni et Ub dans ce secteur (éléments topographiques en particulier). En l'absence de ces éléments de justification, il conviendra de reclasser ce secteur en zone Ni.

La mixité sociale et la diversification de l'habitat

La commune de Maslacq est concernée par les dispositions du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de Lagor adopté le 4 juin 2007 pour une durée de 6 ans.

Le PLH prévoit en particulier la production de 35 logements locatifs sociaux et de 50 logements en accession aidée à la propriété sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le projet d'aménagement et de développement durable mentionne l'objectif de diversification de l'habitat (prévoir des logements sociaux afin de favoriser l'accession à la propriété de populations jeunes).

Toutefois, cet objectif n'est pas retranscrit dans la partie réglementaire du PLU alors que des outils existent.

Pour ce faire, la commune de Maslacq peut :

ou ? - réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect de objectifs de mixité sociale (article L123-2-b du code de l'urbanisme).

Une vigilance particulière devra être portée à la définition du programme qui doit être précise d'un point de vue quantitatif (nombre de logements) et qualitatif (logements en accession sociale, locatifs sociaux : PLAI, PLUS ou PLS), à titre d'exemple :

« Emplacement réservé destiné à la réalisation d'un programme de X logements locatifs sociaux en financement PLUS »

ou

« Emplacement réservé destiné à la réalisation d'un programme de logements comprenant a minimum X logements sociaux en financement PLUS »

Cette dernière formulation permet la réalisation d'opérations mixtes : logement social/ logement en accession libre.

- créer des servitudes permettant de délimiter des secteurs où, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à du locatif, notamment sociaux (article L123-1-16 du code de l'urbanisme). Ce pourcentage peut concerner des logements en accession sociale et des locatifs sociaux.