
CHAPITRE III

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

I. LES MOTIFS DU P.A.D.D

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de MASLACQ a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (P.O.S.) et de le transformer en plan local d'urbanisme (P.L.U.). Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de cette commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur cité. **Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.**

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

« Assurer un développement modéré, tout en conservant le caractère rural de la commune ».

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la ville s'articule autour des cinq orientations suivantes :

AXE 1 : DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION

La commune de MASLACQ a vocation à poursuivre son développement démographique et économique et donc à proposer des terrains urbanisables tant à des fins d'habitat que d'accueil d'activités économiques. Pour ce faire, le développement urbain préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés ou sous-utilisés (friches), les possibilités de restructuration urbaine, notamment au centre ville, et l'extension maîtrisée et organisée de l'agglomération.

Le tout avec un double leitmotiv : limiter la consommation d'espace urbain supplémentaire afin de préserver des possibilités d'extension à long terme dans un contexte de rareté ; diversifier l'offre de logements et la qualité du parc de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales et du territoire.

AXE 2 : AMELIORER LA SECURITE ROUTIERE

Le projet de déviation envisagé permettrait de contourner la commune. La commune envisage de créer des réserves foncières sur certains secteurs. Les chemins piétonniers envisagés permettraient également de faciliter les déplacements des citoyens et de lutter contre l'insécurité.

AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUE ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL

La commune souhaite conforter d'une part les équipements publics existants. D'autre part, elle envisage de la création de nouveaux équipements pour donner plus de vie et renforcer les liens entre les habitants.

AXE 4 : CONFORTER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune s'attachera à préserver les activités économiques existantes sur le territoire communal. Elle s'attachera également à diversifier tant ses activités ludiques que professionnelles afin de donner vie à la commune et de favoriser les liens entre les populations. Le développement économique préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur le renforcement des activités existantes.

AXE 5 : PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES ET LES PAYSAGES

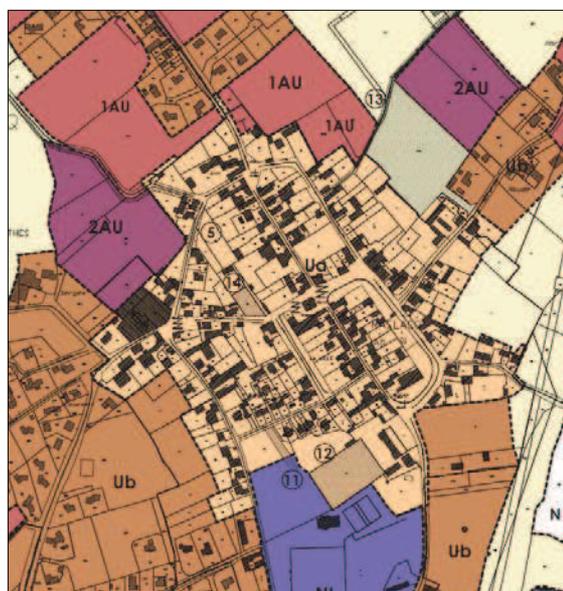
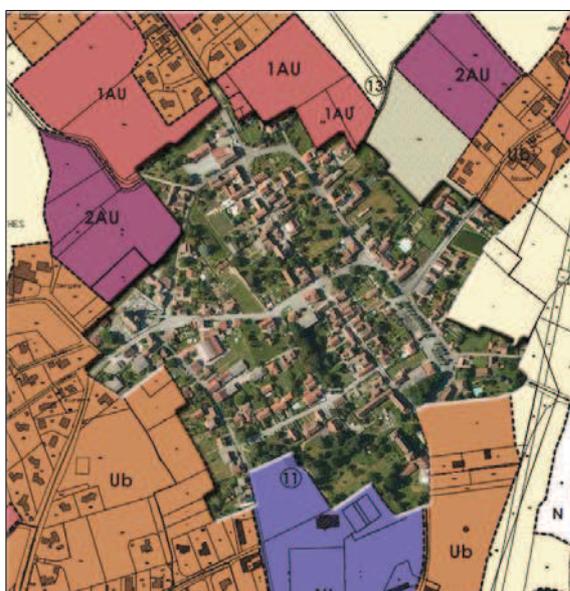
Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole existante, les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront tenir compte du fait que les zones bâties sont relativement dispersées sur le territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intègre pleinement la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse des équilibres et ressources naturelles présents sur le territoire de la ville. La commune affirme sa volonté de préserver les éléments paysagers remarquables. L'agriculture de la commune est importante car elle façonne le paysage.

II. CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zones U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement ou assainissement autonome, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate. On distingue :

a. La zone Ua

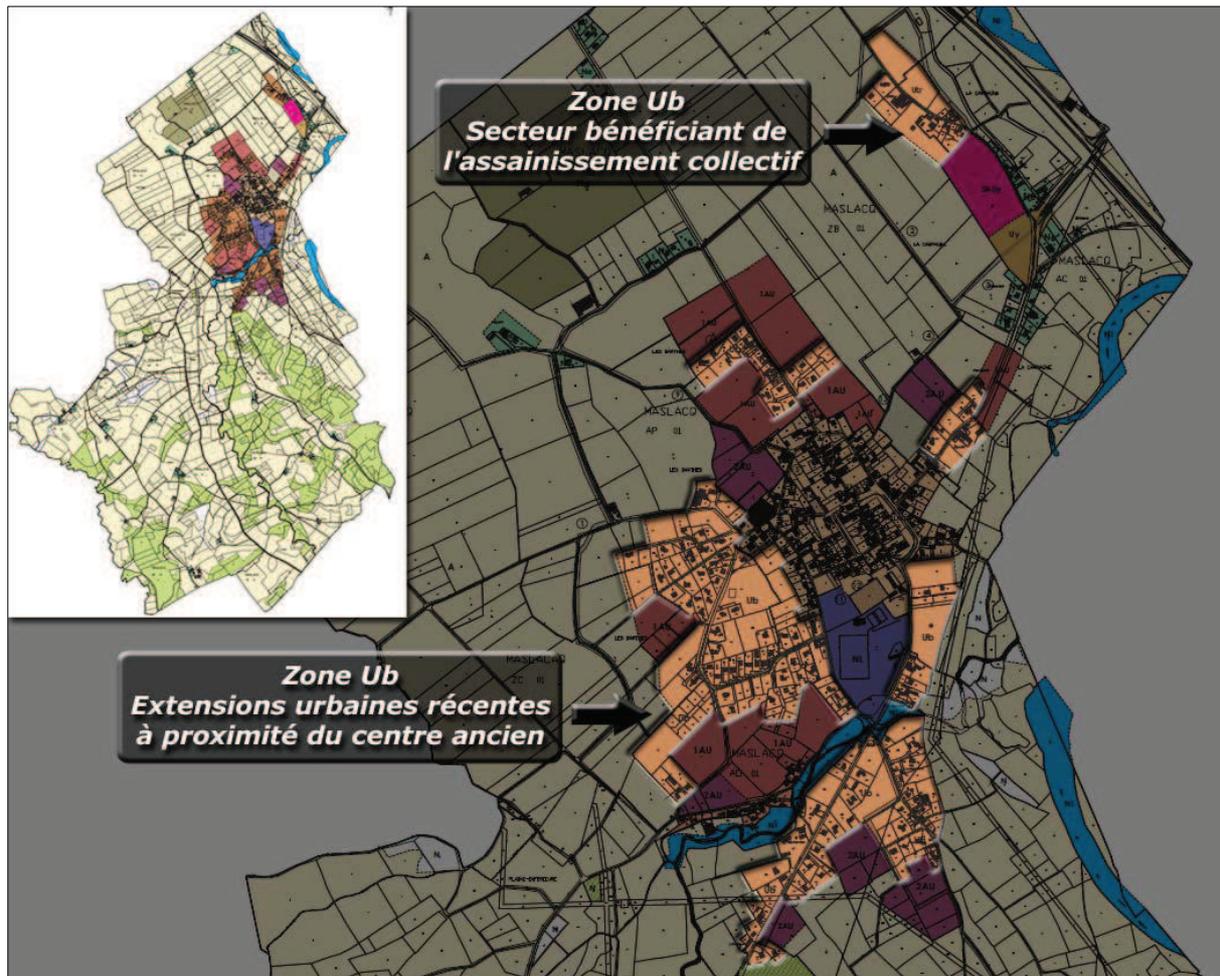


La zone Ua regroupe le centre du village. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Les limites de la zone Ua épousent au plus près l'espace le plus densément aggloméré et englobe les quelques dents creuses présentes au sein du centre-bourg.

Cette zone se développe de part et d'autre des RD 9 et 275 au nord-est du territoire communal. La quasi totalité des constructions dans le bourg est composée essentiellement de bâtis anciens implantés en accroche de la voie. Ces maisons restent très marquées sur la commune de MASLACQ. Ce bâti de caractère est à préserver.

La zone Ua est couverte par les réseaux AEP, électricité et gaz, et le centre-bourg est défendu contre le risque incendie.

b. Les zones Ub



En marge du bourg, se sont développées depuis quelques années, des extensions de type pavillonnaire, un phénomène dû à l'attractivité de la commune. Ces maisons sont en rupture avec le bâti traditionnel que l'on retrouve dans le bourg.

Les constructions pavillonnaires, réalisées au cours des dernières années dans les communes rurales, remettent en cause le mode de construction traditionnelle, avec l'émergence d'une forme intermédiaire généralement qualifiée de « construction urbaine ». Les règles de constructions seront moins contraignantes que la zone Ua.

Cette zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Elle comprend :

- une partie de la route d'Argagnon ;
- une partie de la route de Loubieng ;
- une partie de la route de Lagor ;
- le quartier de Laubadère ;
- le quartier Ouest de l'Eglise.

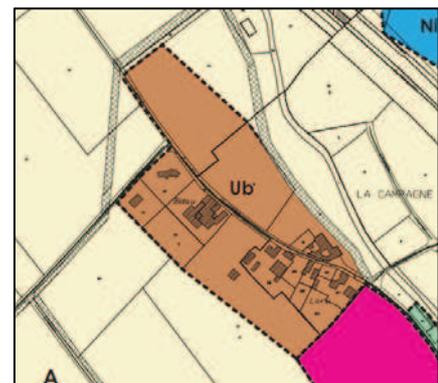
Outre les extensions en continuité immédiate du centre-bourg, la zone Ub identifie également les entités de Bidau et de Laru, localisées au Nord du village et qui sont assainies de manière collective.



Le zonage des zones Ub, en marge du centre ancien de Maslacq (Ua), épouse généralement la forme agglomérée et se justifie par la volonté d'urbaniser en priorité les espaces interstitiels, en limitant ainsi l'étalement urbain.

La zone Ub qui correspond au quartier de Laru/Bidau intègre quelques possibilités d'une densification raisonnée au sein d'un secteur bénéficiant de l'assainissement collectif. Le zonage retenu s'attache à permettre l'urbanisation de parcelles situées plus en profondeur des principaux axes de communication (Laru).

La zone Ub est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Le cadre de vie résidentiel de ces zones devra être préservé tout en recherchant une mixité fonctionnelle à l'échelle des différents secteurs.

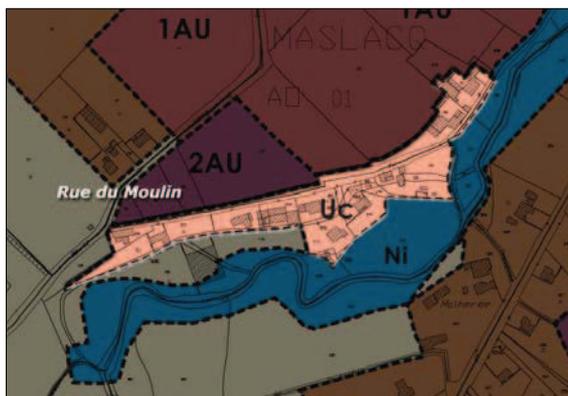


La zone Ub est couverte par le réseau électrique, AEP et le réseau de gaz.

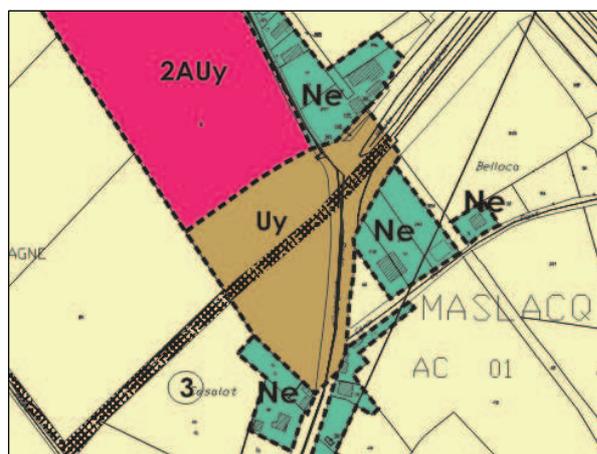
c. La zone Uc

La zone Uc correspond à une partie de la rue du Moulin. Cette zone, destinée à accueillir de l’habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine, est couverte par le réseau électrique et le réseau AEP. A la différence des zones Ua et Ub, l’assainissement s’opère de façon non collective.

Le zonage retenu intègre la possibilité de densifier de manière raisonnée le hameau par la qualification des espaces interstitiels présents.



d. La zone Uy



Cette zone correspond à l’emprise économique de la commune de MASLACQ. Le but est de conserver la vocation économique de ces terrains. Les constructions à usage d’habitation n’y sont pas autorisées. Cette zone économique et artisanale est située dans le quartier Laru.