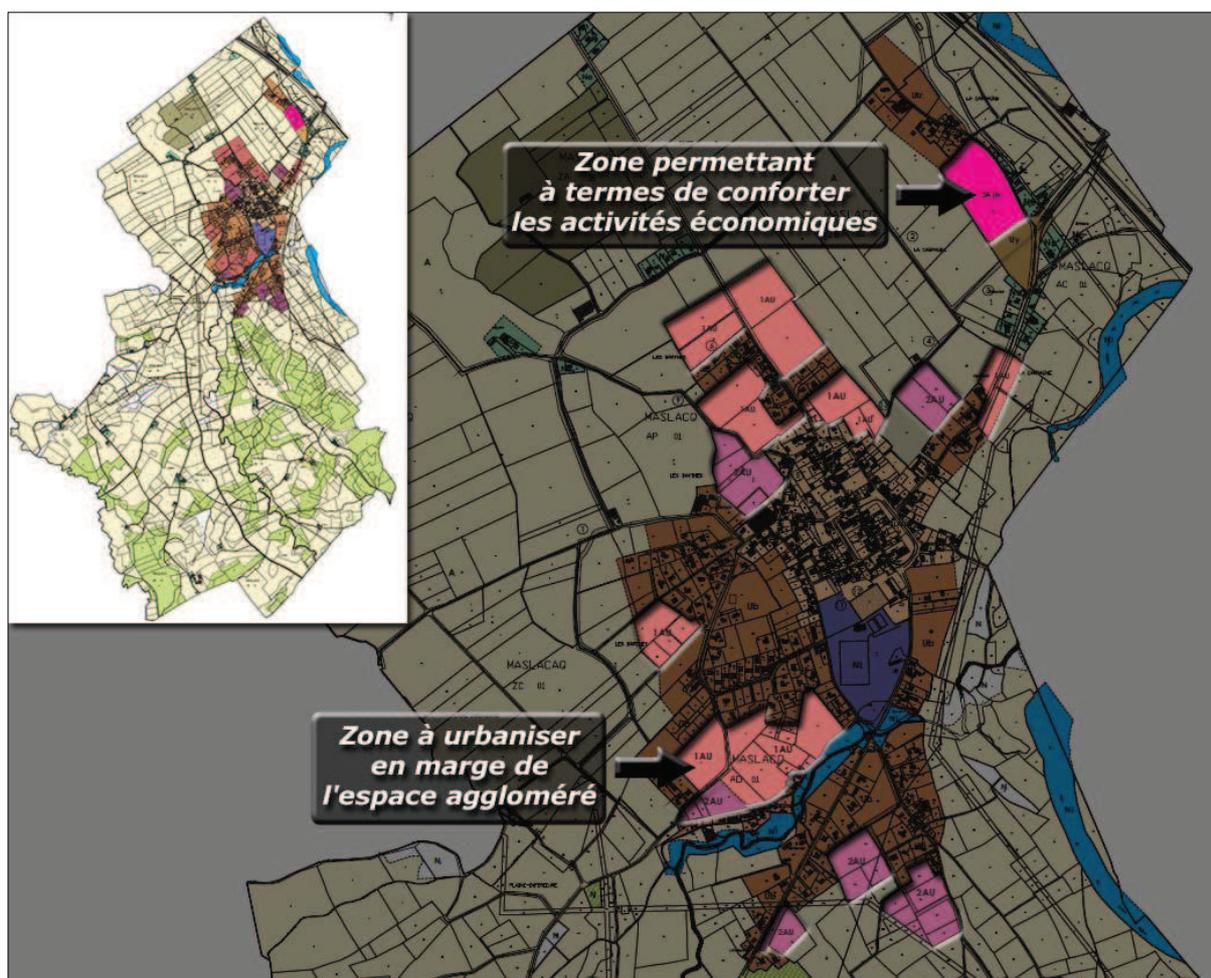


2. Les zones à urbaniser

Les zones d'urbanisation future (zones AU) sont des zones pour l'instant naturelles mais vouées à l'urbanisation dès lors qu'elles seront équipées (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie...). Conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme si, à la périphérie de la zone existente des réseaux suffisants (compte tenu, par exemple de la capacité de la station de traitement pour un réseau d'assainissement, de l'alimentation en eau potable, ...), la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement. Si les réseaux n'existent pas encore (ou si leur capacité est insuffisante) à la périphérie de la zone AU, celle-ci demeurera fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement et pourra être ouverte lors d'une procédure de révision du PLU ou d'une simple modification. Le zonage de la commune de MASLACQ distingue les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation, et les zones 2AU qui sont fermées.



▪ **Les zones 1AU**

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies et réseaux seront réalisés pour desservir toutes les parcelles.

Ces zones ne sont pas suffisamment desservies aujourd'hui en réseaux, c'est pourquoi, la commune a souhaité les classer en 1AU. L'enjeu pour la commune aujourd'hui consiste à boucher d'abord les dents creuses à l'intérieur de la zone Ua et Ub et d'ouvrir progressivement sur un aménagement d'ensemble les zones 1AU.

Ces zones permettront à terme de :

- densifier le village tout en restant homogène et en évitant la dispersion propice à l'éparpillement des constructions ;
- d'accrocher et mieux organiser les extensions en fonction du relief ;
- maîtriser les accès sur les voies publiques.



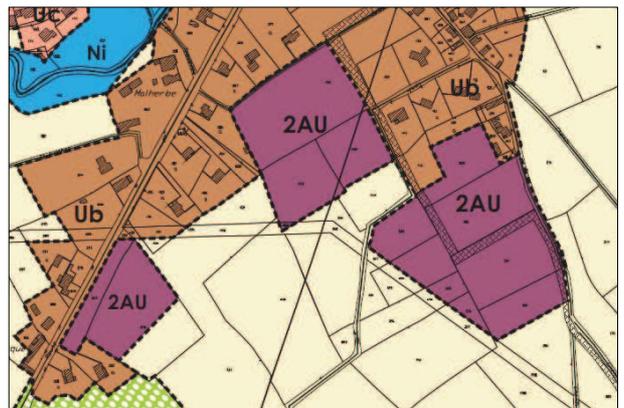
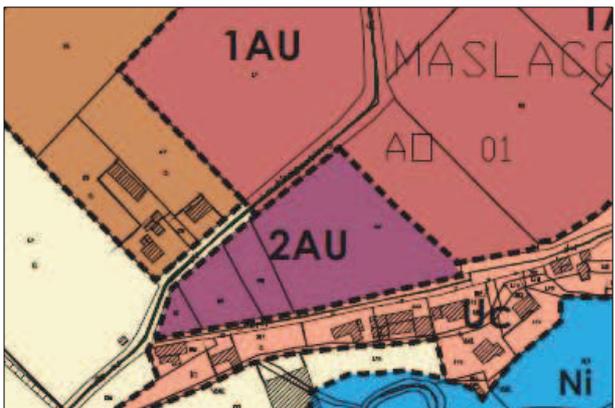
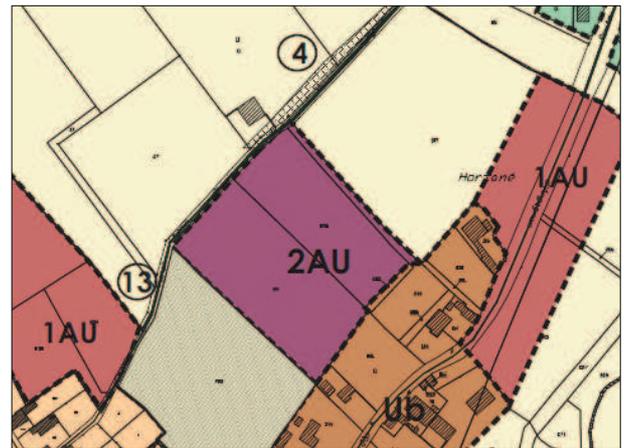
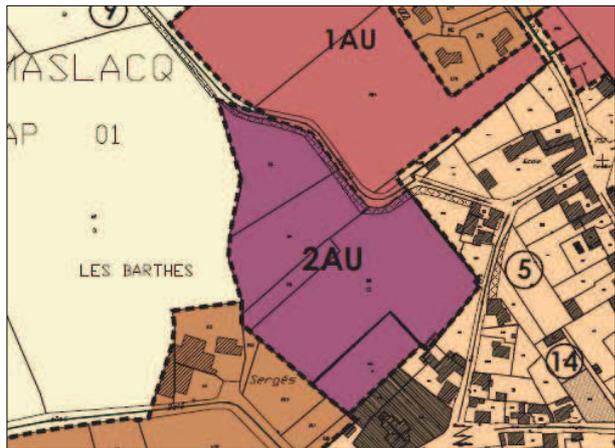
Sites en devenir et principaux supports à l'intensification des dynamiques urbaines sur le territoire communal : abords des RD 9 et RD 275 et secteurs des Barthes et de Malherbe

▪ **Les zones 2AU**

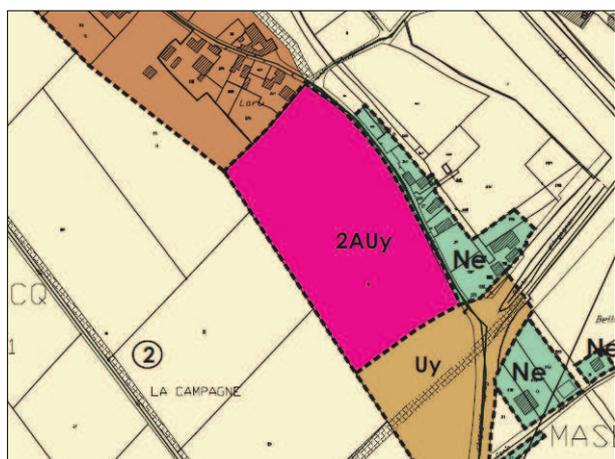
Il s'agit de zones d'urbanisation future car la capacité des réseaux est insuffisante, voire inexistante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux et à une modification du PLU. La définition des zones à urbaniser doit faire l'objet d'une attention particulière car la mise en œuvre de ces zones entraîne un profond changement du paysage communal. Ainsi, l'impact paysager de ces zones doit être maîtrisé à différents niveaux :

- par la localisation des zones ;
- par la configuration et l'étendue des zones, ainsi que par leur organisation et leur composition interne ;
- par le règlement au travers la forme du bâti, la hauteur de construction, les caractéristiques des espaces non bâtis etc.

On trouve dans la commune de MASLACQ plusieurs zones 2AU. L'ouverture de ces zones à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de révision ou de modification du PLU.



▪ La zone 2AUy



Une future zone économique a été mise en place dans le cadre du zonage du PLU. Cette zone est une zone à vocation commerciale, artisanale et industrielle, mais non encore équipée. Celle-ci est située vers le quartier de Laru.