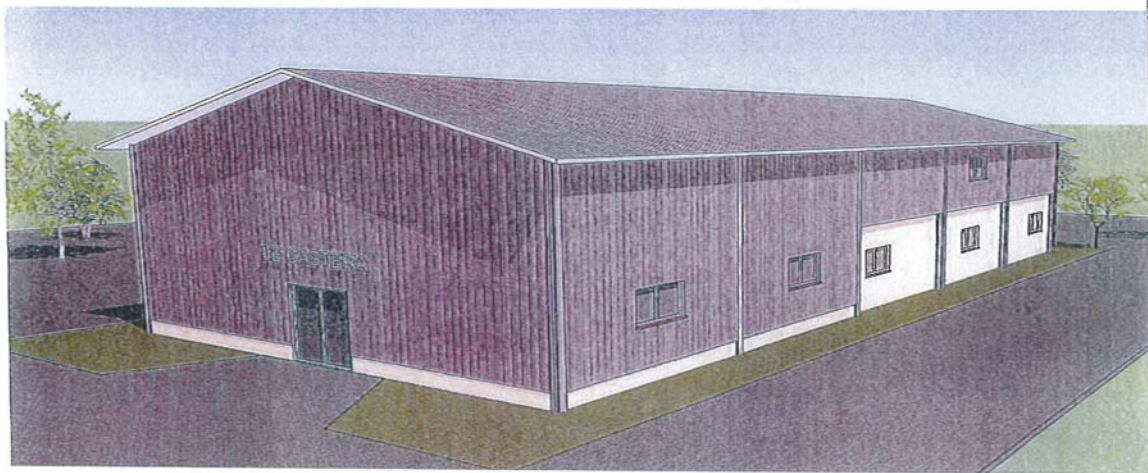


Salle des activités

Pour votre information, la municipalité a déposé un permis de construire pour un projet d'aménagement du hangar situé Chemin d'en Pic en salle des activités dont vous trouverez les plans ci-dessous.

Ce projet porte sur un établissement recevant du public, il doit donc faire l'objet de l'accord du préfet. En conséquence, pour permettre de respecter cette obligation, le délai d'instruction de la demande de permis de construire est portée à 6 mois



Bulletin municipal n° 23

Janvier 2012

Le Mot du Maire

Après l'avis favorable du conseil municipal, le projet du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** a été arrêté le 12 décembre 2011 et transmis pour avis aux personnes publiques associées. (État, Département, Région, Chambres Consulaires).

Dés le retour des dossiers, l'enquête publique, pourra enfin être lancée où vous pourrez exprimer vos remarques et commentaires sur un registre destiné au commissaire enquêteur en charge du dossier, la date précise fera l'objet d'une information.

Avant d'en arriver là, la procédure légale a suivi de nombreuses phases, dont vous pouvez trouver un résumé dans les pages suivantes: le calendrier de l'élaboration, le PADD, les caractéristiques des différentes zones, les orientations d'aménagement de la zone à urbaniser, l'assainissement collectif.

Le sujet central du PLU, le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable**, exprime la stratégie de développement de notre commune pour les 10 à 15 prochaines années. Les orientations générales, listées ci-dessous, ont été débattues et adoptées en Conseil municipal par 14 voix et une abstention le 11 décembre 2009.

Maîtriser la croissance démographique, favoriser le développement urbain autour du bourg, accueillir le futur groupe scolaire, stopper l'urbanisation en linéaire des axes de communication en permettant uniquement le comblement de quelques espaces ou « dents creuses », préserver l'espace agricole, privilégier le recours au réseau d'assainissement collectif.

Concernant les caractéristiques et les localisations des différentes zones:

Avec le secteur U1a, la zone AU0 zone d'urbanisation future, d'une superficie de 1,5 ha, seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La zone U2a en autorisant l'urbanisation des « dents creuses » subsistant dans ce secteur. Elle accueillera également le futur groupe scolaire.

Les zones U2b (route de Menville, chemin de la Trappe, route de Thil, route d'en Herré, les Bousquettes, route de Sainte Livrade) sont des ensembles urbanisés continus ou seule la construction de quelques habitations supplémentaires situées à l'intérieur de ces zones seront autorisées.

Les zones Ncb et Acb sont des couloirs biologiques ou écologiques ou encore appelées trame verte. La démarche d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement est l'un des engagements phare du Grenelle de l'Environnement visant à maintenir un réseau d'échange pour que les espèces animales puissent circuler et se reproduire. La municipalité adhère à cette démarche.

Deux emplacements réservés :

- * Le terrain 1 situé à l'est de l'école destiné à l'extension du futur groupe scolaire;
- * Le terrain 2 ou NL, permettra la réalisation d'équipements publics.

Assainissement collectif

Vous trouverez dans ce bulletin le tracé du réseau des eaux usées. Ce n'est qu'au cours du second trimestre 2012 que nous saurons si notre projet étudié par le bureau d'études Frauciel- Groupe OTCE a été retenu pour une éventuelle subvention du Conseil Général.

Groupe scolaire

L'étude des sols réalisée en 2010 par le bureau d'études Géobilan tout comme l'étude de faisabilité qui a été soutenue par le Conseil en Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement ont démontré la possibilité de la construction du groupe scolaire sur le site actuel.

Il reste maintenant à la Communauté des Communes, qui a la compétence des affaires scolaires, de valider ce projet.

Yvan GONZALEZ

Point sur le Plan Local d'Urbanisme

Calendrier de l'élaboration du PLU

12 Janvier 09	Lancement du PLU
Mars mai 09	Élaboration du Cahier des Charges
Avril Mai 09	Appel d'offre, sélection du bureau d'études Atelier Urbain
03 dec. 09	Approbation du PADD par délibération du conseil municipal
08 avril 10	Approbation des orientations d'aménagement par le conseil
26 mai 10	Première réunion publique d'information
06/10 – 06/11	Élaboration du règlement, du zonage. Développement du principe d'assainissement collectif
30 juin 11	Approbation de l'emplacement de la station et de l'école par le conseil municipal
Juillet-nov 11	Finalisation règlement, zonage, rapport présentation, annexes
6 dec 11	Présentation dossier aux Personnes Publiques Associées
12 dec. 11	Arrêt du projet par le conseil municipal
Févr-Avril 12	Délai légal de consultation des services de l'état
Printemps 12	Enquête publique PLU et assainissement collectif
Fin Eté 12	Approbation du PLU

P.A.D.D

Les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

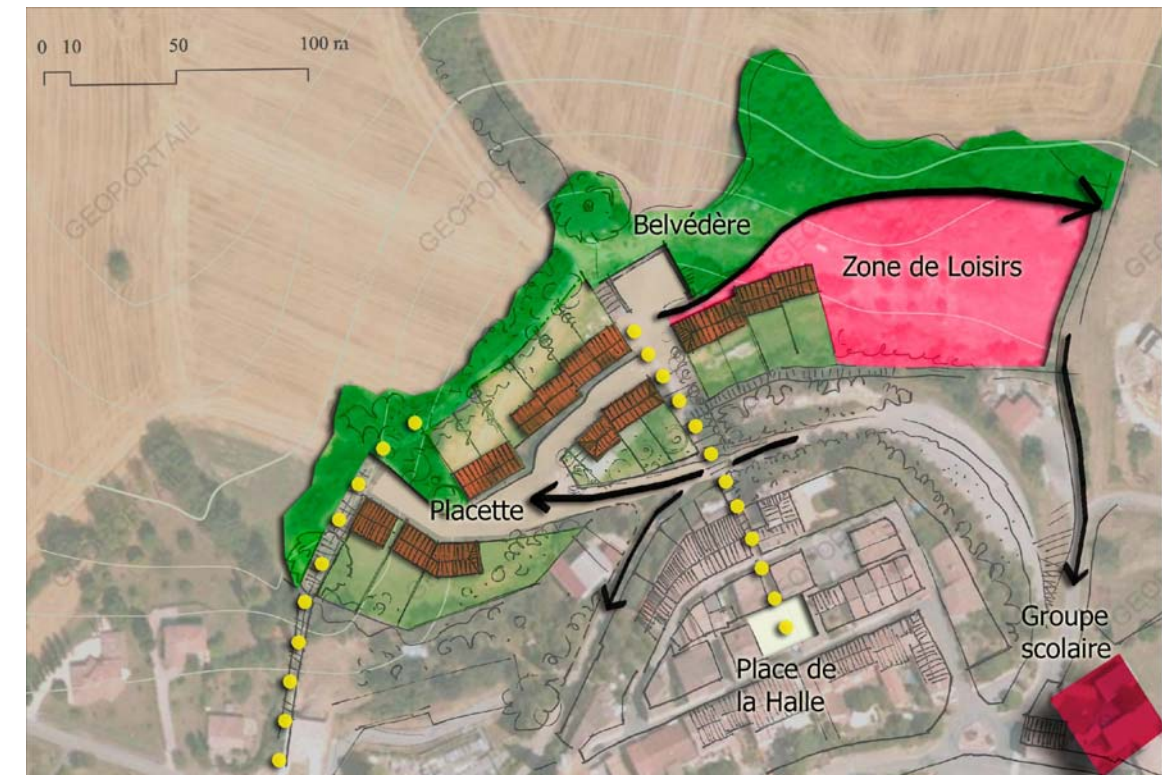
Le projet communal du Castéra est construit à partir de trois orientations générales :

- 1) Accompagner l'accueil de population en préservant la mixité sociale des ménages et en facilitant l'implantation d'équipements et de services de proximité
- 2) Conforter l'habitat et diversifier les fonctions urbaines en continuité du bourg
- 3) Protéger l'environnement et mettre en valeur le paysage en préservant la trame rurale

Ces orientations répondent aux enjeux qui ont été définis à l'issue du diagnostic territorial et de l'analyse de l'état initial de l'environnement :

- **Un enjeu économique et social**, lié à la volonté communale de mieux accompagner la croissance urbaine et démographique de la commune. La commune envisage d'accueillir 140 nouveaux habitants en dix ans.
- **Un enjeu fonctionnel et urbain**, lié a manque de cohésion observé entre le tissu traditionnel et les extensions résidentielles et à la volonté de limiter et de maîtriser leur développement.
- **Un enjeu paysager et environnemental**, lié à la transformation brutale du territoire rural en un espace résidentiel périurbain, qui fragiliser l'espace agricole, banalise l'environnement et les paysages.

■ Schéma d'orientations pour l'aménagement du futur quartier

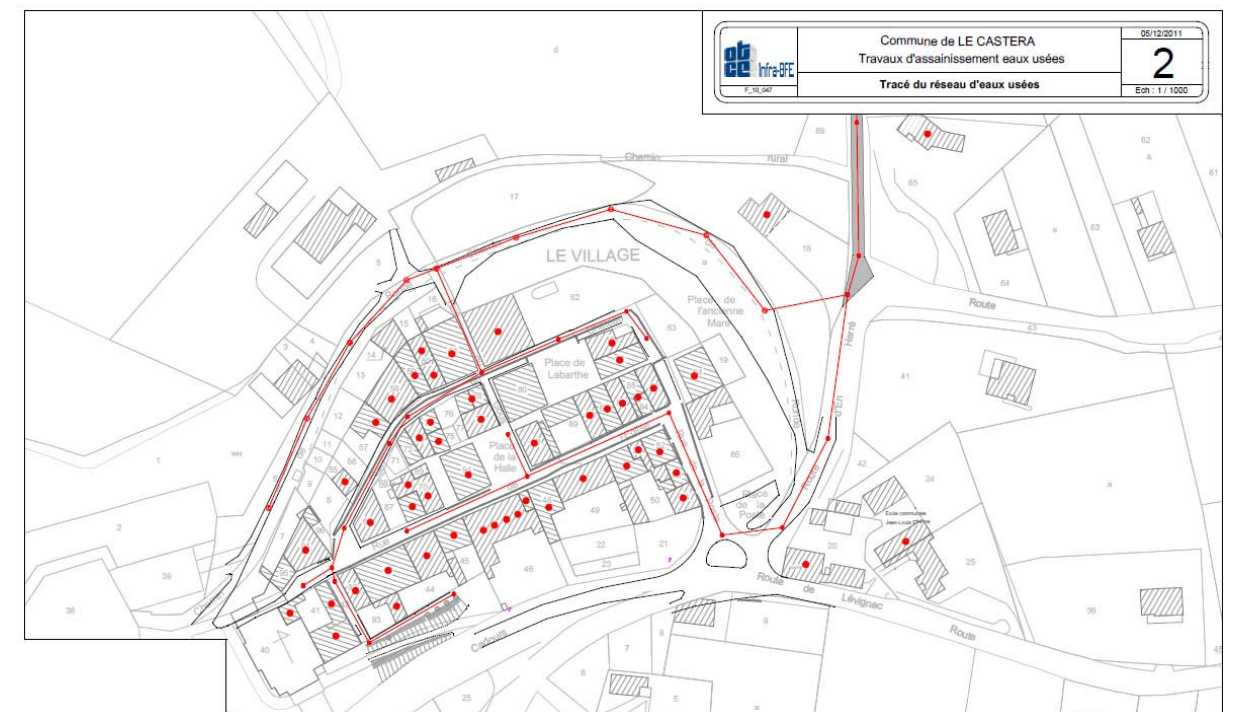


Station d'assainissement

Depuis le 1^{er} janvier 2011 la municipalité a transféré la compétence assainissement des eaux usées au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement. La demande de subvention du réseau et de la station d'épuration a été déposée auprès du Conseil Général afin d'être inscrite au budget 2012. L'assemblée départementale sera ensuite appelée à se prononcer sur une programmation annuelle à partir de tous les projets qui lui seront soumis.

Le tracé du réseau d'assainissement collectif représenté ci-dessous, concerne les habitations du centre bourg, la mairie, les ateliers municipaux, le groupe scolaire, qui représente environ 30 équivalent habitants, ainsi que les zones d'urbanisation future et la zone naturelle définies dans le PLU.

Au total, la station d'épuration devra pouvoir traiter l'équivalent de 235 EH, arrondi à **250 EH**.



- 2) le projet d'extension future
- Les orientations d'aménagement de la zone AU0



Emplacements réservés

Deux emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été mis en place dans le PLU.

Le terrain 1 situé à l'est de l'école afin de permettre l'extension du groupe scolaire.

Le terrain 2 se localise au niveau de la zone AU0 et NL, permettra la réalisation d'équipements publics.

Paysage

Le projet futur s'implantera au pied du chemin de ronde et profitera d'un point de vue exceptionnel sur le vallon. Les formations végétales existantes seront mises en valeur et confortées en limite de l'espace agricole. Un cordon naturel et boisé sera aménagé au pied de la zone afin de restituer l'écrin naturel qui ceinture le bourg.

L'axe principal sera piétonnier : il assurera le lien direct entre la place de la Halle et le nouveau quartier. Un belvédère sera aménagé face au vallon, à l'articulation entre les habitations et la zone de loisirs. Un second chemin piétonnier sera aménagé à l'ouest en prolongement de l'impasse de la Seigneurie.

Architecture – consommation foncière

Le projet futur est à destination principale d'habitat. Cet habitat, de type individuel, sera réalisé dans un principe de continuité avec le bourg : habitat jointif, construit à l'alignement de l'espace public. L'habitat sera implanté sur un parcellaire étroit, de type nord-sud, à l'image du tissu traditionnel. La largeur moyenne des parcelles sera d'environ 12 mètres. Le projet devra accueillir une quinzaine de logements pour une densité d'environ 12 logements à l'hectare.

Accès et desserte – espace public

La desserte automobile se fera depuis le chemin de Ronde, par une voirie à sens unique, permettant un bouclage avec la zone de loisirs et le groupe scolaire. Une placette sera aménagée en contrebas du chemin de Ronde, facilitant le retournement des véhicules.

Le projet communal

Le projet communal s'organise prioritairement autour d'une centralité : le bourg de Le Castéra.

L'espace agricole occupe la majeure partie de la commune et reste l'élément fort de l'identité communale qu'il faut préserver et mettre en valeur : conforter ses limites, préserver son unité, valoriser son cadre naturel.

Les extensions de l'habitat doivent conforter le statut particulier du bourg, sa structure urbaine et sa situation paysagère. La stratégie retenue privilégie un confortement de l'habitat au nord du bourg afin de préserver l'espace agricole et le statut dominant du bourg au sud.

L'accueil du futur groupe scolaire doit contribuer à organiser l'urbanisation autour d'un projet fédérateur : un lien fort avec le village et ses extensions, un lieu de centralité et d'échanges pour la population.

L'étalement de l'habitat diffus construit le long des voies de circulation doit être stoppé.

1) Accompagner l'accueil de population

Située à proximité de l'agglomération toulousaine, la commune a connu une importante croissance démographique ces dernières années qui s'est traduite par une augmentation de la construction de nouveaux logements. Ce développement de l'urbanisation se caractérise par un étalement pavillonnaire le long des axes de communication, très consommateur de foncier : mitage du territoire agricole, banalisation des paysages. Face à cette situation il convient de réaffirmer la centralité du bourg, en accueillant les nouveaux habitants sur des secteurs qui peuvent se développer en continuité du bourg. Il conviendra donc de préserver la mixité sociale en accueillant une plus grande variété de forme d'habitats.

Les objectifs

➤ *Optimiser l'accueil de nouvelles populations*

- Organiser l'accueil de population en cohérence avec les objectifs du SCOT et à l'échelle de la communauté de communes
- Maîtriser l'expansion résidentielle en organisant une utilisation économe du foncier inspirée des formes urbaines traditionnelles
- Privilégier la densification urbaine et diversifier les formes d'habitat
- Limiter les flux de circulation des véhicules et favoriser les modes doux de déplacement

➤ *Diversifier les fonctions urbaines et l'offre en logement*

- Préserver la mixité sociale des ménages en diversifiant les types de logement et en accueillant de l'habitat collectif
- Conforter la centralité du bourg en facilitant l'accueil de services et d'équipement au sein d'espaces publics de qualité
- Valoriser le potentiel touristique et les activités de loisirs

➤ *Prendre en compte la prévention des risques et des nuisances*

- Interdire toute nouvelle urbanisation dans les espaces compris dans les champs d'inondation de la Save : PPRI « Save aval »
- Améliorer la sécurité routière en favorisant une urbanisation compacte qui limite les déplacements, et en réalisant les meilleures conditions d'accès entre les secteurs d'habitat, les équipements et les services.
- Veiller au respect de la règle de réciprocité qui impose des distances d'implantation entre les habitations et les activités agricoles.

2) Conforter l'habitat et diversifier les fonctions urbaines en continuité du bourg

L'urbanisation récente a favorisé un étalement de l'habitat individuel qui a rompu le lien avec le village et accéléré la spécialisation résidentielle de la commune. Afin de corriger cette tendance, il convient de renforcer la centralité du village, en développant une urbanisation économe en foncier, dans la continuité du centre bourg. La construction du groupe scolaire, la mise en valeur de l'espace public, l'accueil de services et de commerces sont autant d'actions qui permettent de définir un projet fédérateur, qui valorise le bourg et anticipe les besoins de la population.

Les objectifs

➤ *Mettre en œuvre un projet communal fédérateur*

- Fédérer le village autour d'un projet urbain qui rassemble le bourg et ses extensions les plus proches : extension nord, équipements futurs
- Faciliter la diversité des usages à l'échelle du village en mêlant habitat, services, équipements et espaces publics de qualité

- Développer un réseau piétonnier et cyclable qui facilite l'accès aux services et aux équipements de proximité
- Mettre en valeur des espaces publics attractifs.

➤ **Optimiser les secteurs d'habitat existants**

- Favoriser le développement d'une urbanisation compacte
- Promouvoir la requalification d'espaces publics, mettre en valeur le tissu ancien des rues et des places
- Développer l'habitat en continuité du tissu ancien
- Améliorer la sécurité routière et organiser les modes doux de déplacement

➤ **Adapter les équipements aux besoins prévisibles des habitants**

- Créer un réseau collectif d'assainissement
- Aménager un espace de loisirs et d'activités sportives près du village
- Intégrer l'accueil du futur groupe scolaire au projet urbain du village
- Faciliter l'accueil de services et de commerces de proximité

3) **Protéger l'environnement et mettre en valeur le paysage**

Afin de préserver l'identité communale, il convient de protéger et de valoriser ce qui en fait l'essence même : les espaces agricoles, les milieux naturels de qualité et les paysages de la plaine et des coteaux.

Ces dernières années, les extensions pavillonnaires le long des routes ont fragilisé le parcellaire agricole et participé à une banalisation des paysages, qu'il convient de stopper.

Promouvoir une urbanisation compacte, basée sur la notion de centralité, contribue à protéger l'espace agricole et à maintenir les activités qui y sont liées. Les boisements, les haies, les cours d'eau et leur ripisylve doivent être protégés, notamment pour leur fonction de corridor écologiques

Les objectifs

➤ **Privilégier le développement d'une urbanisation compacte**

- Favoriser le développement urbain autour des centralités existantes : Le Castéra et Larmont
- Stopper l'étalement urbain et limiter strictement les extensions des hameaux
- Privilégier le recours au réseau collectif d'assainissement

➤ **Protéger l'espace agricole**

- Préserver les conditions d'une activité agricole durable : des limites structurantes, un territoire homogène, des espaces naturels de transition avec les zones d'habitat
- Respecter les distances d'implantation requises autour des exploitations

➤ **Mettre en valeur le paysage**

- Préserver la trame rurale : les haies, les bosquets, les ruisseaux
- Identifier le patrimoine bâti en zone agricole pour faciliter sa réhabilitation
- Valoriser le paysage au cœur du projet urbain : la position dominante du bourg, la requalification du chemin de ronde, la mise en valeur de points de vue...

➤ **Préserver l'environnement et conforter les milieux naturels**

- Identifier les éléments naturels à protéger (boisements, structures végétales, arbres isolés) et conforter les corridors écologiques
- Faciliter la gestion communale des ruisseaux et des fossés.

Rapport de présentation

Les caractéristiques des différentes zones

1) les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent :

- aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un plan d'aménagement d'ensemble.

Evaluation des incidences

Le bilan global du PLU

- **Une limitation des zones urbaines...**

Le PLU traduit la volonté de maîtriser l'urbanisation du territoire : les zones urbaines représentent à peine 3,46 % de la superficie communale et se limitent principalement aux secteurs déjà urbanisés, en accord avec l'objectif du projet communal, de stopper l'étalement urbain le long des routes.

La zone d'urbanisation future représente 1,55 ha, délimitée en continuité du bourg.

Les secteurs A1 et N1 concernent 28 ha mais n'autorisent pas la création de nouveaux logements.

- **... au profit d'une préservation des espaces agricoles et naturels**

L'agriculture constitue l'activité économique principale de la commune. Le PLU préserve les espaces agricoles, qui occupent près de 1240 ha (zones A et Acb), soit 74 % du territoire. En 2008, le diagnostic agricole mettait en avant une SAU (Surface A Urbaniser) exploitée sur le Castéra de 1209 ha.

En ce qui concerne les espaces naturels au sens strict, ceux-ci représentent près de 354 ha, soit 21 % du territoire.

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement des zones AU

La municipalité a souhaité préciser les conditions d'aménagement et de valorisation des espaces aux abords du bourg, et plus particulièrement de la zone AU0 qui occupe une situation stratégique, en continuité du bourg, au pied du chemin de Ronde.

Cette zone n'est pas immédiatement constructible : préalablement, elle nécessitera au moins une modification du PLU. Les orientations d'aménagement présentées dans ce document constitueront les bases du futur projet d'aménagement de la zone.

1) **L'organisation d'ensemble aux abords du bourg**

- **Valoriser la centralité du bourg et les caractères paysagers du site**

L'organisation d'ensemble doit conforter le statut dominant du bourg, sa structure urbaine (le castrum) et sa situation paysagère.

- Préserver et conforter l'écrin naturel qui enserme le bourg et maintient une transition avec l'espace agricole
- Privilégier un développement urbain compact au nord du bourg
- Limiter les extensions de l'habitat individuel existant à proximité du bourg
- Stopper l'étalement de l'habitat isolé
- Intégrer l'accueil du nouveau groupe scolaire au sein du bourg

Les orientations générales d'aménagement à proximité du bourg



→ LA ZONE AU0

Localisation : La zone AU0 se situe au nord-est du centre ancien

Vocation : La zone est vouée principalement à de l'habitat

Caractéristiques principales : actuellement occupée par une terre agricole et un espace plutôt naturel, la zone AU0 correspond à un site privilégié pour une urbanisation future, de part sa proximité avec le centre bourg. D'anciens hangars agricoles sont présents sur cette zone.

Délimitation : la zone AU0 correspond à un espace d'environ 1,5 ha au nord du bourg, principalement limité par les espaces naturels : le chemin de ronde au sud, la zone NL et les bosquets à l'est et au nord.

Enjeux : Définir un secteur d'urbanisation future dans la continuité du bourg, tout en préservant l'espace agricole et la position dominante du bourg au sud.



3) La zone agricole

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est dédiée à l'agriculture : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- aux activités agricoles (constructions à caractère fonctionnel ou destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, aménagement accessoires : gîte rural, local pour la vente de produits de la ferme...).
- aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, infrastructures de transport...).

Toutefois, le changement de destination de certains bâtiments de caractère est autorisé, à condition que la destination ou l'usage ne porte pas atteinte aux activités agricoles.

La zone A, au sens strict du terme correspond à l'ensemble des terres agricoles de la commune et aux constructions (habitations, bâtiments agricoles...) qui y sont liées. L'ensemble des exploitations agricoles repérées dans le diagnostic agricole ont été classées au sein de cette zone, exceptés les anciens bâtiments agricoles près du bourg, qui s'inscrivent au sein de la zone AU0 et ont vocation à disparaître.

4) La zone naturelle

La zone N correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

L'in constructibilité en est le principe.

La zone N peut toutefois intégrer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées à conditions qu'elle ne portent pas atteinte : ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

→ LA ZONE NL

Localisation : le secteur NL se situe au nord du bourg, en contrebas du centre ancien.

Vocation : Ce secteur a pour vocation d'accueillir des équipements sportifs et de loisirs.

Caractéristiques principales : le secteur NL correspond à un espace au caractère plutôt naturel, encadré au nord et au sud par des bosquets assez denses. L'installation d'équipements sportifs et de loisirs sur ce site permettra aux habitants de profiter d'un cadre privilégié pour leurs activités ludiques, à proximité immédiate du bourg.

Délimitation : Ce secteur est principalement délimité par des limites naturelles, à savoir les haies et bosquets le bordant.

Enjeux : Développer des équipements sportifs et de loisirs à proximité du bourg.

Evolution de la population et du parc de logements

Sur une dizaine d'années, le PLU permet la construction de 62 logements, dont 15 destinés à un habitat futur.

Ceci correspond à l'accueil de 136 nouveaux habitants, conformément à l'objectif du PADD.

Les caractéristiques des différentes zones

1) les zones urbaines

Les zones urbaines U correspondent :

- aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un plan d'aménagement d'ensemble.

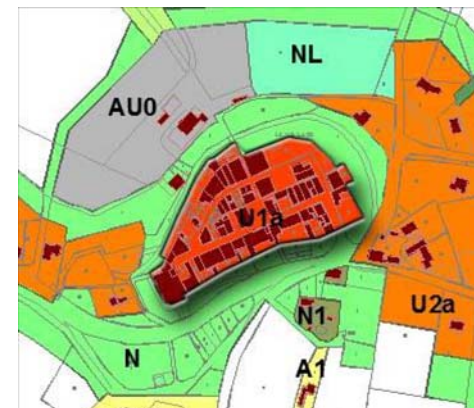
Dans le cas du Castéra, les zones urbaines correspondent :

- à la zone U1, composée :
 - du secteur U1a correspondant au bourg du Castéra
 - du secteur U1b correspondant au hameau de Larmont
- à la zone U2, qui comprend :
 - le secteur U2a correspondant aux extensions pavillonnaires réalisées dans la continuité du bourg,
 - le secteur U2b correspondant aux ensembles urbanisés sur le reste du territoire.

→ LA ZONE U1

La zone U1 correspond aux secteurs urbanisés anciens de la commune, c'est-à-dire le bourg du Castéra ainsi que le hameau de Larmont dans la vallée de la Save. Ces deux secteurs possèdent des caractéristiques communes, propres aux tissus traditionnels : implantation du bâti en mitoyenneté et à l'alignement des voies, matériaux traditionnels et homogènes....

Le secteur U1a



Localisation : le secteur U1a correspond au bourg du Castéra, implanté sur un point haut de la commune.

Vocation : A vocation principale d'habitat, le bourg peut également accueillir des activités artisanales nécessaires à la vie de quartier.

Caractéristiques principales : situé à l'emplacement de l'ancien castrum, le bourg du Castéra correspond à un bâti ancien traditionnel, qui se caractérise par une implantation en limite de voirie et en double mitoyenneté. Les constructions, d'une hauteur se limitant en général à un étage, sont en briques, recouvertes ou non d'un enduit. Quelques maisons à colombages ainsi que l'église et le château sont présentes dans ce secteur. Ce secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Délimitation : Le secteur U1a correspond à l'emprise du centre ancien, situé en surplomb du chemin de ronde.

Enjeux : Valoriser le tissu ancien. Promouvoir la requalification des espaces publics.

Le secteur U1b

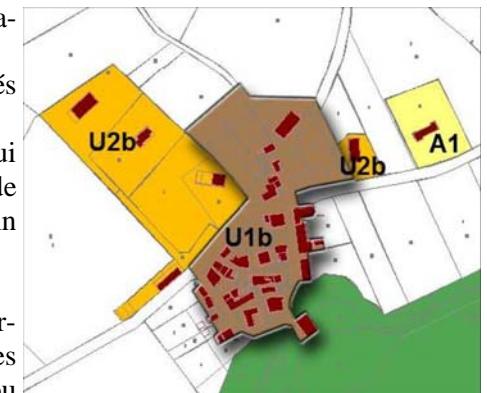
Localisation : le secteur U1b se situe dans la vallée de la Save, au niveau du hameau de Larmont.

Vocation : le secteur U1b a vocation à accueillir de l'habitat ainsi que des activités artisanales, comme pour le secteur U1a.

Caractéristiques principales : Ce secteur correspond au hameau de Larmont, qui est constitué d'un bâti traditionnel, implanté en accroche à la voirie et présentant de la mitoyenneté. L'église, inscrite aux monuments historiques, ainsi que le moulin sur la Save, constituent des éléments patrimoniaux de ce hameau.

Le secteur U1b n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif

Délimitation : Au sud de la RD87, le secteur U1b correspond au hameau de Larmont dans ses limites actuelles. Au nord de cette voie, le zonage intègre quelques constructions traditionnelles ainsi que des parcelles actuellement non urbanisées ou constituant les jardins des habitations existantes.



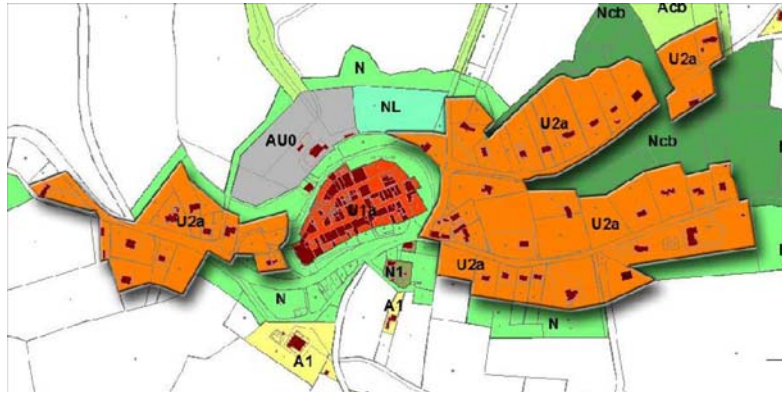
L'urbanisation de ses espaces, dans la continuité du hameau et selon des règles d'implantation propres à la morphologie urbaine traditionnelle, permettra de conforter ce secteur et de rompre avec le modèle des constructions pavillonnaires qui se sont implantées à l'est, sur des parcelles de plus de 3 000 m².

Enjeux : Développer un habitat dans la continuité du tissu ancien, en adoptant la morphologie urbaine traditionnelle

→ LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux extensions contemporaines de l'habitat établies à proximité du centre historique bourg le long des principaux axes de communication.

Le secteur U2a



Localisation : le secteur U2a correspond aux extensions pavillonnaires opérées dans la continuité du centre ancien, le long de la RD 24 (route de Cadours et route de Lévigac) et de la route d'en Herré.

Vocation : la vocation principale de ce secteur est l'habitat. Afin de préserver une certaine mixité des usages à proximité du centre bourg, les activités artisanales y sont autorisées dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vie du quartier.

Caractéristiques principales : le secteur U2a se caractérise principalement par un habitat individuel

de type pavillonnaire construit sur des grandes parcelles le long des voies de communication. Les constructions sont implantées en retrait des emprises publiques, à distance des limites séparatives. Ce secteur comprend la mairie, l'école et le cimetière.

Délimitation : le secteur U2a regroupe l'ensemble des parcelles urbanisées et intègre quelques espaces non bâtis.

Les limites ont été établies au plus près des constructions existantes, le fond des parcelles étant souvent classé en zone naturelle afin de préserver les masses boisées qui se développent aux contours de la zone.

Enjeux : Conforter la centralité du bourg en autorisant l'urbanisation des dents creuses. Accueillir le futur groupe scolaire

Le secteur U2b



Le long de la route de Menville

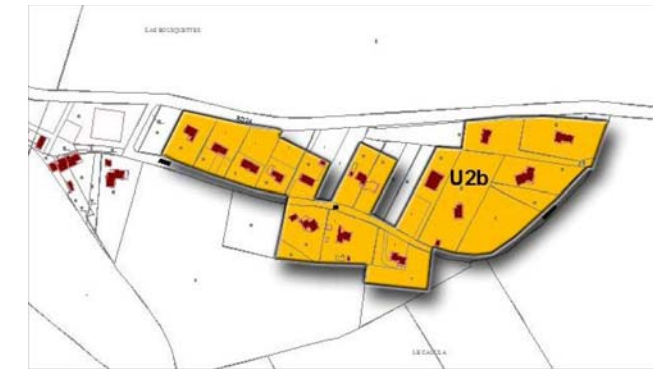
Localisation : Le secteur U2b correspond aux constructions pavillonnaires, qui se sont développées principalement en linéaire des axes routiers sur l'ensemble du territoire communal, et qui constituent des ensembles urbanisés continus



Le long du chemin de la Trappe et de la route de Thil (RD 93)



Le long de la route d'en Herré



Le long de la route de Lévigac (RD 24) à « Les Bousquettes »

Vocation : Le secteur U2b a une vocation d'habitat

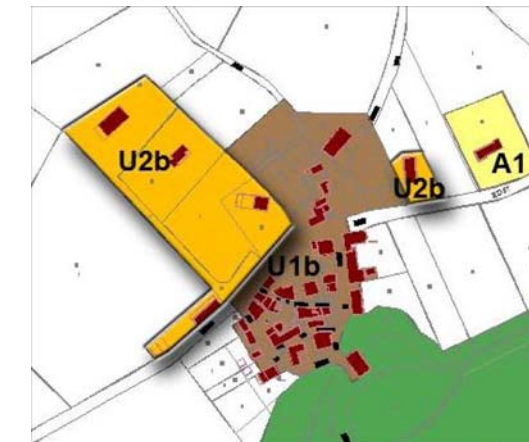
Caractéristiques principales : ce secteur se caractérise principalement par son urbanisation linéaire, au coup par coup. Les constructions sont essentiellement de type pavillonnaire, avec une implantation en retrait des emprises publiques et en milieu de parcelles par rapport aux limites séparatives.



Le long de la route de Sainte Livrade (RD 93) et du chemin de Bellegarde

Délimitation : Sur chaque secteur identifié, les limites correspondent aux espaces bâtis, au plus près des constructions, en intégrant quelques dents creuses.

Enjeux : Stopper l'urbanisation en linéaire des axes de communication. Permettre uniquement le comblement de quelques espaces interstitiels.



Au niveau du hameau de Larmont

2) Les zones à urbaniser

Une seule zone à urbaniser a été définie dans le PLU, la zone AU0. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel et agricole, destiné à être ouvert ultérieurement à l'urbanisation, pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de ces secteurs, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, initiée par le Conseil Municipal. D'ici là, ces terres conservent leur usage agricole.

L'instauration de ce type de zone a pour but d'afficher le projet urbain communal sur le long terme. Anticipant l'avenir, elle annonce un phasage de l'urbanisation qui inscrit le projet de PLU dans le cadre d'un développement durable privilégiant la mise en place d'une urbanisation organisée.