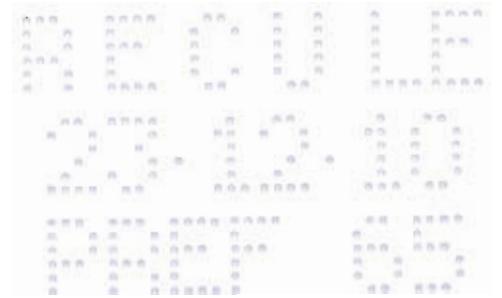


**COMMUNE DE CASTELBAJAC**  
**CARTE COMMUNALE**



**RAPPORT DE PRESENTATION**



*Le Maire  
D. Losnichel*

**Approbation par délibération  
du conseil municipal le 22 décembre  
2010**

**Approbation par arrêté du Préfet**

**Etude réalisée par  
Jean-Pierre ROLAND  
Architecte-urbaniste, ingénieur.**

## SOMMAIRE



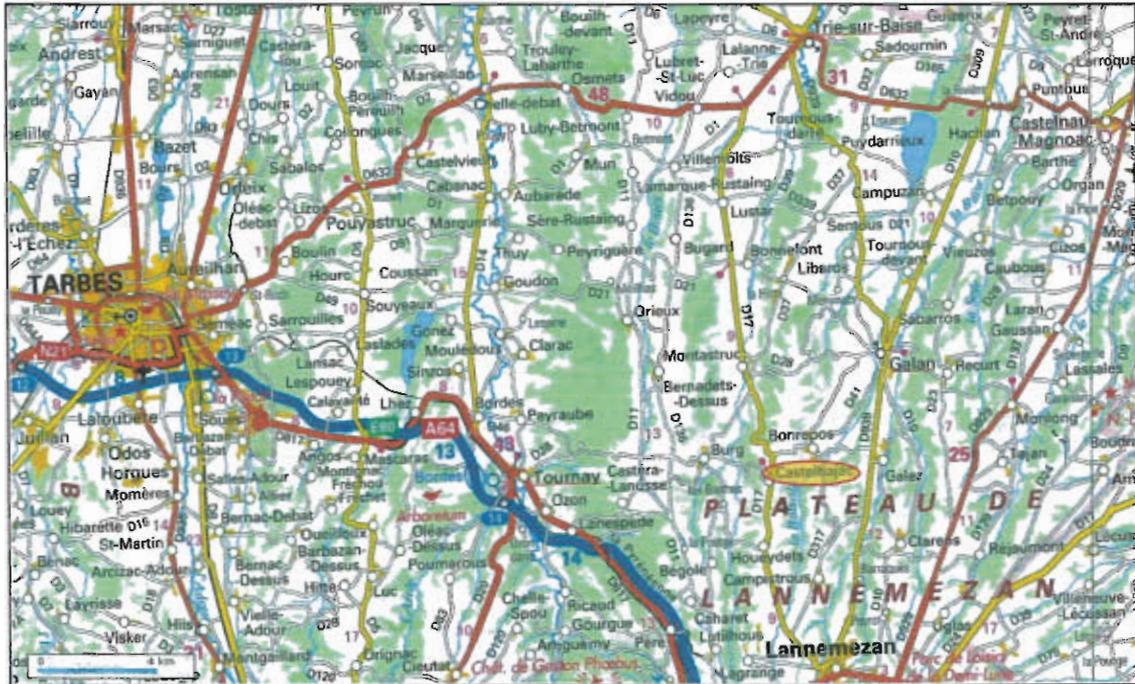
<b>I-ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>p.3</b>
1- Une commune de coteaux	
2-Un relief vallonné	
3-Une géologie d'argile et de calcaire	
4-Un climat doux	
5-Une histoire ancienne	
6-Un paysage naturel de cultures et de bois	
7-Un habitat dispersé	
8-Les équipements publics	
9-Voirie et réseaux	
<b>II- LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.....</b>	<b>p.12</b>
1-L'évolution récente de la population	
2-Une activité locale faiblement agricole	
3-Une tendance résidentielle	
<b>III- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>p.16</b>
1-L'évolution récente de la population.	
2-Une activité locale faiblement agricole	
3-Une tendance résidentielle	
<b>IV-LES CHOIX COMMUNAUX.....</b>	<b>p.17</b>
<b>V-LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.....</b>	<b>p.18</b>
1-L'urbanisation projetée	
2-Les zones agricoles et naturelles	
<b>VI-LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>p.20</b>

le 22 décembre 2010  
le Maire DEUSS Michel

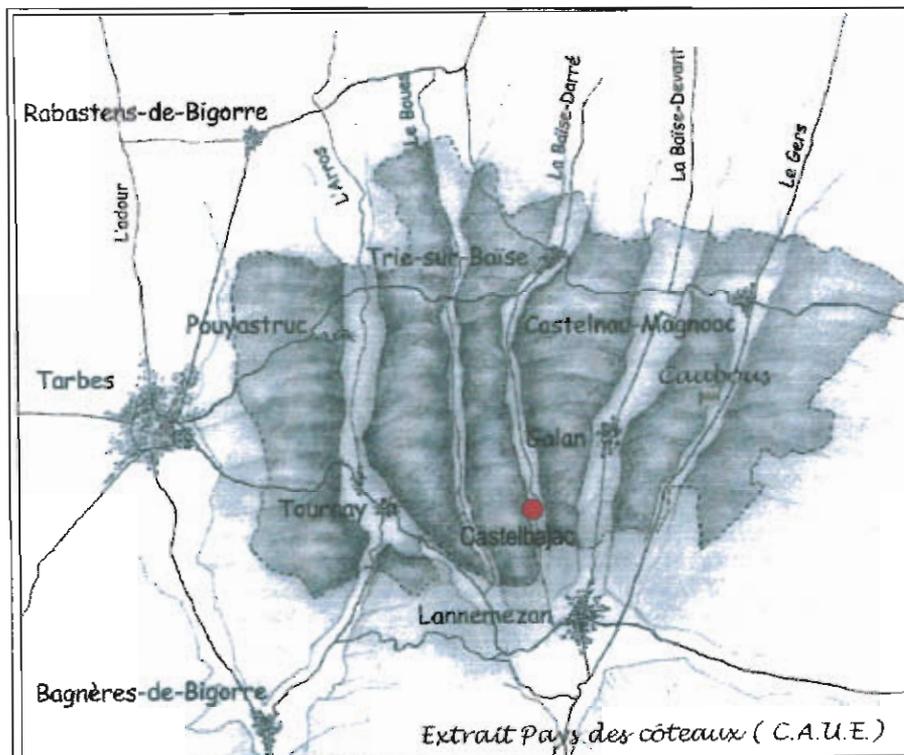
# I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES LIEUX ET DE L'ENVIRONNEMENT

## 1- Une commune de coteaux.

La commune de Castelbajac dans le département des Hautes-Pyrénées, est une commune rurale de 121 habitants située sur les coteaux à 8km au nord de Lannemezan et à 40km de Tarbes, rattachée au canton de Galan, à 6kms du chef-lieu.



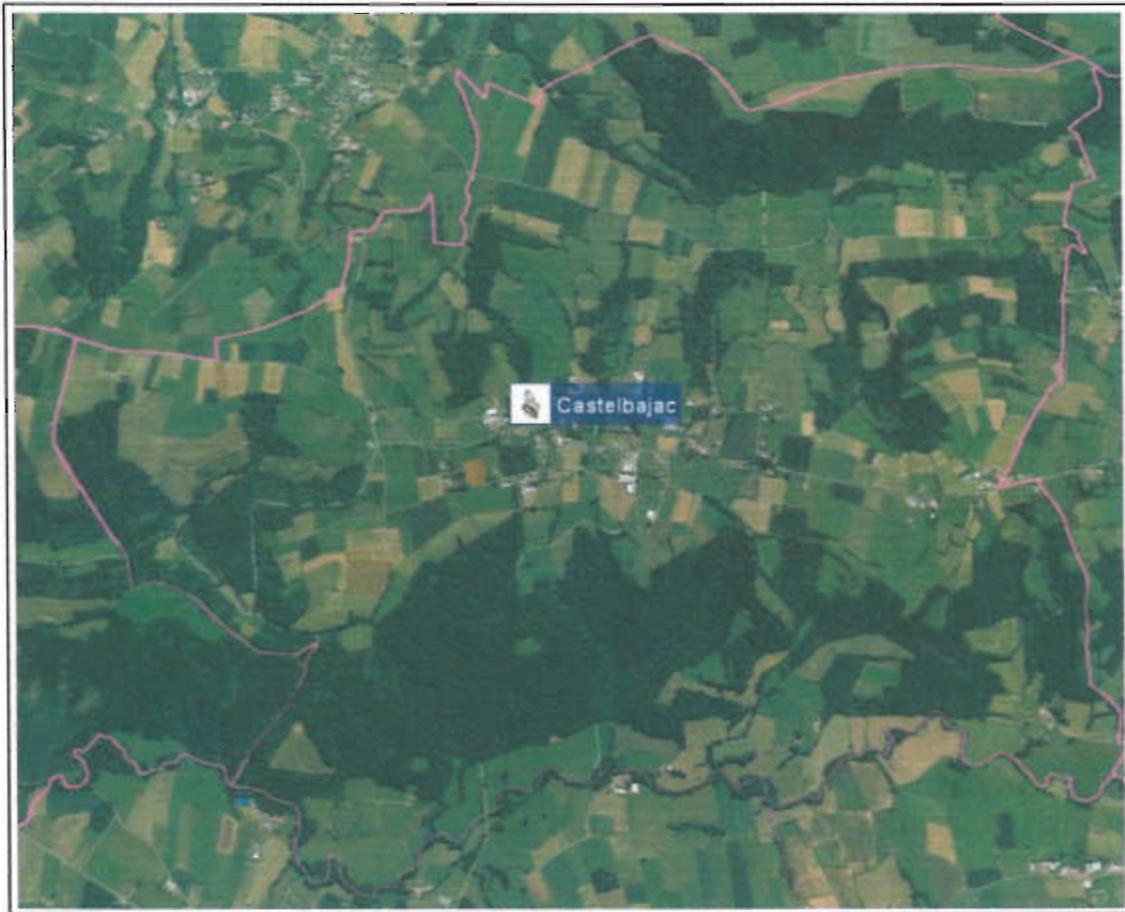
Le territoire communal s'étend sur 830 hectares entre 400 et 527m d'altitude entourés des communes de Montastruc et Bonrepos au nord, Houeydets au sud, Campistrous à l'est avec la vallée de la Baïsole, Burg et Bégole avec la vallée de la Baïse-Darré à l'ouest.



## 2- Une crête de coteau.

La commune est étendue sur la crête d'un coteau orienté nord-sud, dont les pentes boisées sont limitées, à l'ouest, par la traversée du nord au sud de la Baïse-Darré et, à l'est, par la Baïsole.

L'agriculture a été et reste l'une des principales composantes du paysage sur la crête entre les pentes boisées autour du village.



Le territoire communal se situe en majeure partie autour de la route départementale 17 le long de laquelle le village est implanté et sur le versant ouest de la Baïse Darré et la vallée de la Baïsole qui limitent le terroir vers les pentes plus abruptes de la commune de Campistrous

Les pentes du coteau à l'ouest comme à l'est au-delà de la crête culminant à 527m au village, sont relativement peu importantes et ont permis la culture sur les parties les moins abruptes tandis que les bois couvraient les zones non cultivables.



*une vue des Pyrénées vers le sud et, au centre du territoire, le sommet du coteau*

### **3- Une géologie d'argile et de calcaire**

Dans les coteaux, les alluvions des hautes terrasses alternent avec des calcaires du tertiaire et des plaquages de colluvions anciennes à cailloux. En bas de versant, le sol est constitué d'alluvions des basses et moyennes terrasses avec, au pied du coteau, des colluvions limoneuses argilo-sableuses non calcaires. Sur ces colluvions caillouteuses, les sols sont argileux en surface.

Le long des cours d'eau, les alluvions fluviales actuelles forment des accumulations formées de mélange de sables, graviers et galets dans une matrice argileuse.

L'ensemble de ces formations argileuses subissent des phénomènes de retrait-gonflement des terrains supportant des constructions ayant entraîné des sinistres (fissures) sur des constructions anciennes ou récentes. Pour cette raison un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) pour des mouvements différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles est en cours d'approbation.

### **4- Un climat doux**

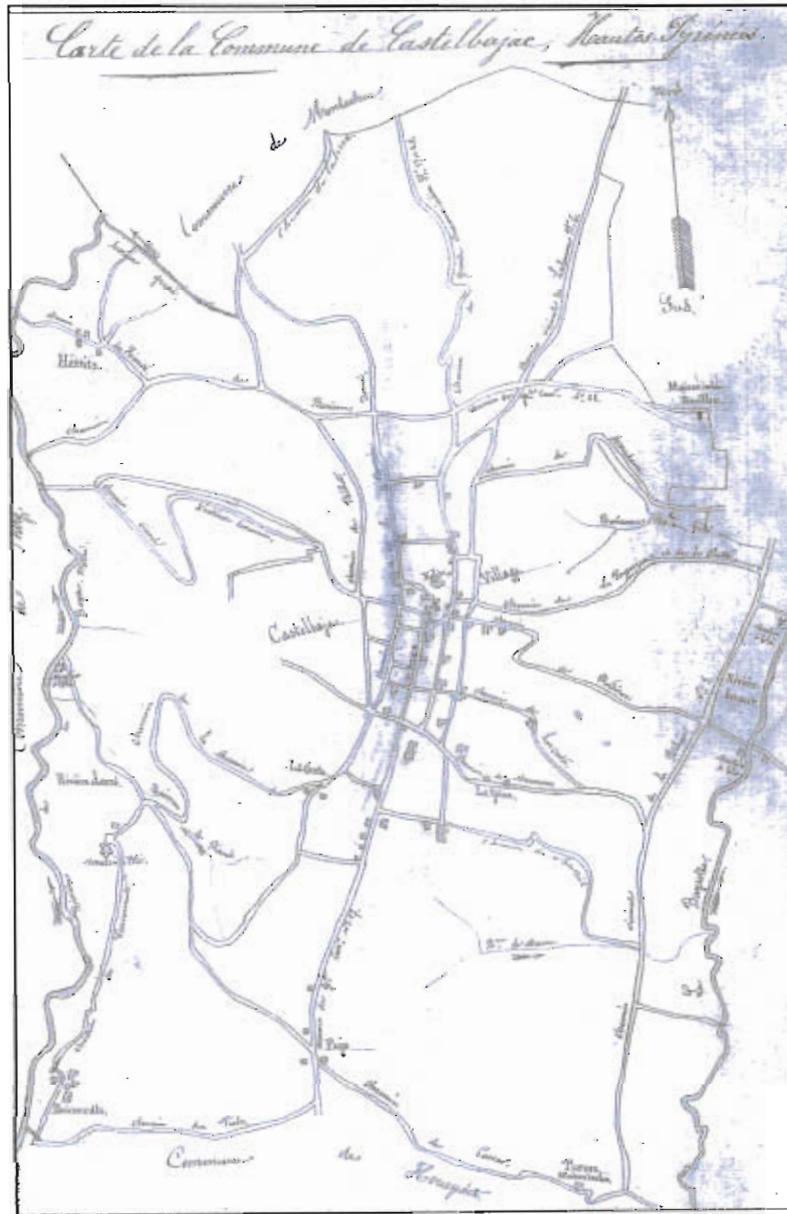
La commune de Castelbajac, bien que subissant comme l'ensemble de la région l'influence de la chaîne pyrénéenne, jouit d'un climat de type sub-atlantique.

Par sa situation dans les coteaux, les températures y restent assez douces et avec moins de jours de précipitations bien qu'importantes (1000 mm par an). Les vents dominants restent de secteur ouest, dont la vitesse moyenne est faible mais que la crête de coteau, où sont implantées les habitations, subit sans protection.

## 5- Une histoire

Castelbajac est issue de l'ancienne commune de Chatillon-en-Bigorre en 1352 qui rassemblait également Campistrous et Houeydets.

Ce fut le lieu d'implantation du château des comtes de Castelbajac, une des familles les plus anciennes de Bigorre dont l'origine remonte au comté de Bigorre et aux baronnies créées au moyen-âge. Le comté fut transformé en Marquisat par Louis XIV en remerciement des services réalisés. Le château fut détruit par les anglais selon une hypothèse lors de la guerre de cent ans. Il n'existe plus aucun monument protégé sur la commune.



La population fut maximale en 1846 avec 865 habitants répartis entre le village et les hameaux de Darré-Gay, Ibos-Adoucet, et Puyo. En 1887 la population était de 402 habitants après la séparation avec Houeydets et se répartissait entre 276 habitants au village et le reste dans les hameaux de Herrets, Poucourats et Rivière devant.

## **6-Un paysage naturel de cultures et de bois**

Le mode d'exploitation agricole en crête de coteau mal protégée des vents d'orient n'a entraîné qu'une faible concentration puis extension de l'habitat auprès du village avec une certaine dispersion des anciennes exploitations.

La mise en valeur agricole du territoire communal s'est étendue sur des parcelles du versant est exposées sur la vallée de la Baïsole.

Les cultures variées se sont installées sur les pentes les plus faibles tandis que les versants les plus en pente étaient occupés par des boisements de hêtres accompagnés aujourd'hui de résineux.

Les bois encore importants sur le versant ouest du coteau conserve un caractère à dominante naturelle au paysage qui entoure le village implanté en crête face au sud bien ensoleillé.

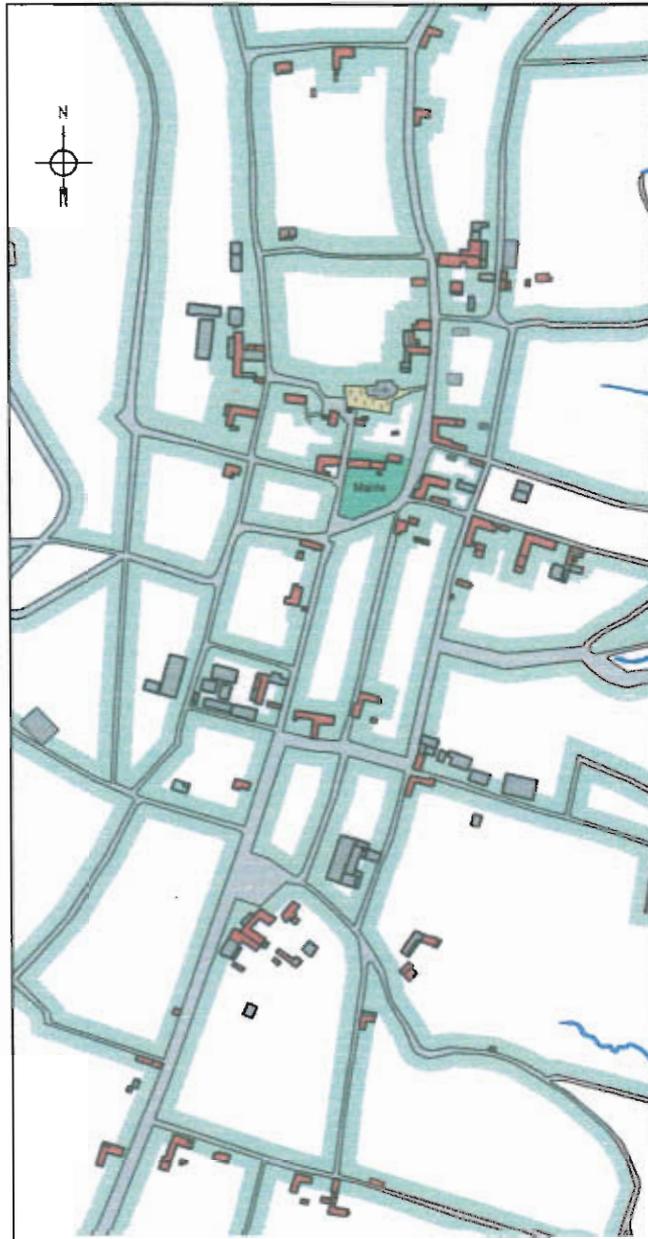
Ce paysage offre une large perspective vers les lointains des montagnes des Pyrénées au sud. C'est ce paysage ouvert qui attire un développement résidentiel dont il convient d'en garder la qualité.



### 7- Un village partiellement groupé et un habitat récent plus dispersé

A l'origine, le bourg s'est implanté avec des maisons groupées autour de la place principale autour de l'église et de l'ancien château.

Le château est certainement à l'origine de cette implantation du village dont les extensions se sont réalisées ensuite le long des voies nord-sud ou est-ouest.



Sur le reste de cette partie de la commune, l'exploitation des pentes faibles du coteau pour l'agriculture et la qualité d'exposition du versant sud-est ont engendré l'implantation des bâtiments d'exploitation et d'habitat sans qu'ils constituent un village concentré mais répartis selon les possibilités d'accès et de réseaux d'adduction d'eau.

Le village n'est constitué en fait que de quelques maisons, de l'église et ancienne école, dont la juxtaposition donne un aspect groupé le long de la rue. Le parcellaire s'organise de part et d'autre de la voie bordée des constructions.



*Une continuité du bâti au village et une discontinuité autour mais avec des constructions en limites de l'espace public des voies dans les deux cas.*



La plupart des habitations sont orientées vers l'ensoleillement, à l'abri des précipitations par les murs pleins des granges à l'ouest, les ouvertures ayant un maximum de récupération thermique au côté ensoleillé

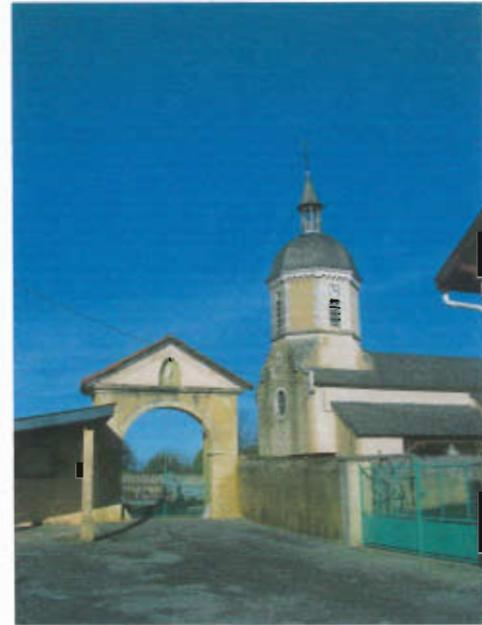
L'habitat récent a maintenu son développement le long certaines voies pour des raisons de facilité d'accès à la voirie et aux équipements et la recherche des perspectives vers les Pyrénées. Les nouvelles maisons ne sont plus implantées en limite de la rue mais situées au milieu de parcelles sans référence à l'habitat traditionnel. Ces constructions ne recherchent plus le regroupement mais plutôt l'isolement et peuvent être perçues comme des éléments perturbateurs du paysage par une mauvaise insertion au site existant.

## 8- Les équipements publics

Une première école de garçons fût édifée en 1845. Aujourd'hui l'école maternelle et primaire est située à Galan. Pour le collège, les élèves sont accueillis à Galan ou à Lannemezan.

L'église paroissiale de style roman a été construite certainement sur l'ancienne chapelle du château et son dôme hémisphérique date du XVIIIème siècle.

L'emplacement du château est occupé par le cimetière dont l'un des murs en serait un vestige.



## 9-Voirie et réseaux

Le territoire communal est traversé par la route départementale 17 qui sert de support au centre du village et qui rejoint la RD632 de Tarbes à Trie-sur-Baïse et par la RD 41 en direction de Tarbes.

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal mais un réservoir de 120m<sup>3</sup> est situé à proximité du village.

L'ensemble des habitations est desservi par des canalisations d'eau potable de diamètre inférieur ou égal à 80 mm. Certains secteurs desservis par le réseau ne peuvent pas intégrer de nouvelles habitations sans renforcement. Par ailleurs, ce réseau n'est pas en mesure de répondre aux conditions de débit et de pression pour la sécurité incendie, celle-ci devra être assurée par des réserves d'eau réparties entre les quartiers.

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif récent et l'ensemble des habitations traite leurs effluents par assainissement individuel.

La faible densité de l'habitat permet de maintenir, sans inconvénient pour la qualité des sols, ce type d'assainissement.

La commune ne souhaitant pas engager de nouvelles dépenses importantes en matière de réseaux d'eau ou d'assainissement, les secteurs constructibles sont à définir en fonction de cet impératif.

## Réseau d'eau potable



### LEGENDE

#### Réseau d'eau potable

-  Ø 25
-  Ø 42/50
-  Ø 60
-  Ø 80
-  Réservoir 90m<sup>3</sup>

## II –LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.

### 1- L'évolution récente de la population

La commune a connu une augmentation de sa population entre 1975 et 1982 mais ne comptait plus que 130 habitants au recensement de 1999 (source INSEE) et 121 habitants en 2009 (source INSEE).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
<b>Population</b>	168	168	149	141	132	116
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	20,5	20,5	18,2	17,2	16,1	14,1

Les tableaux qui suivent sont issus des recensements Insee.

<b>Population</b>				
	2009	1999	1990	1982
<b>PSDC</b>	121	130	141	149

<b>Naissances, décès</b>			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
<b>Naissances</b>	6	6	8
<b>Décès</b>	15	19	15
<b>Variation abs pop</b>	-11	-8	-19

<b>Taux</b>			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
<b>Taux de natalité ‰</b>	4,90	5,15	7,12
<b>Taux de mortalité ‰</b>	12,24	16,32	13,35
<b>Tx ann - solde nat ‰</b>	-0,73	-1,12	-0,62
<b>Tx ann - solde mig ‰</b>	-0,16	+0,43	-1,07
<b>Taux var ann total ‰</b>	-0,90	-0,69	-1,69

### 2- Une activité locale de services et encore agricole

Sur 51 actifs ayant un emploi en 2006, en dehors de 2 artisans et des agriculteurs, aucun salarié n'a une activité sur la commune, les actifs ayant un emploi extérieur à la commune bénéficient du bassin d'emploi de Trie et Lannemezan.

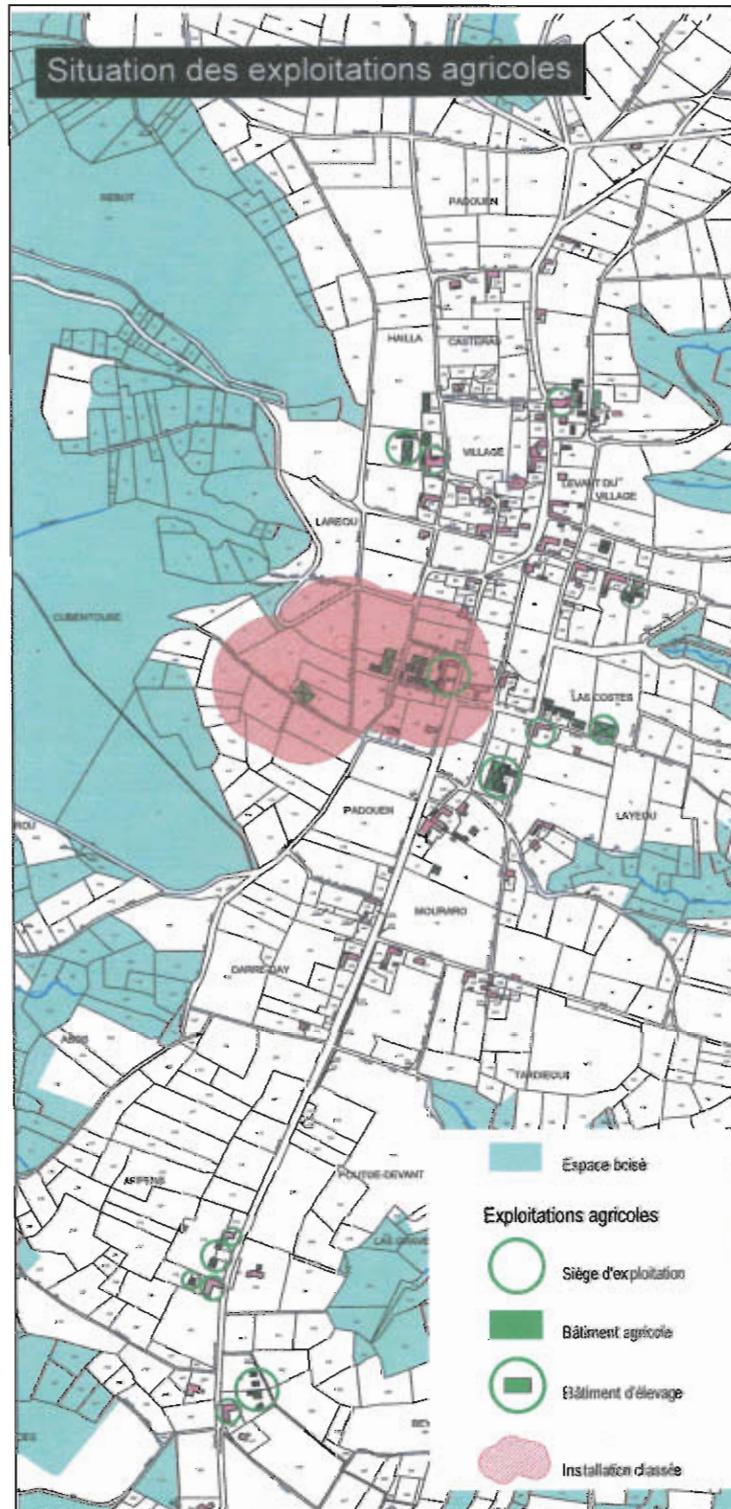
La population active possède encore 6 agriculteurs à temps plein et 6 autres en pluriactivité. Mais 16 autres exploitants ont leur siège d'exploitation dans les communes voisines : 5 à Bonrepos, 5 à Houeydets, 1 à Campistrous, 2 à Montastruc, 2 à Burg, 1 à Bégole.

Les exploitations à temps plein ou en pluri-activité sont de surfaces relativement étroites d'une moyenne de 12 à 20 hectares, les 2 plus importantes ne dépassent pas 50 ha, sans compter les retraités qui continuent une petite activité sur moins de 3ha.

La principale spéculation agricole est l'élevage avec 75% d'occupation de la surface agricole utile en prairies et pacages. Les autres occupations concernent des surfaces exploitées en maïs pour le développement d'un élevage bovin –viande.

Les bâtiments agricoles et sièges d'exploitation sont en partie intégrés au village mais un seul bâtiment d'élevage fait l'objet d'une servitude de protection de 100m par rapport aux habitations.

L'évolution agricole n'est actuellement pas gênée par la présence des habitations anciennes ou nouvelles bien que le territoire exploité soit réparti sur pratiquement l'ensemble des terrains de la commune.



### 3- Une tendance résidentielle

En 1999 le nombre de logements était de 61 dont 11 logements vacants et 2 résidences secondaires.

Si la population a été divisée par 7 en plus d'un siècle, 865 habitants en 1846 et 121h. en 2009, le nombre de résidences principales n'a pratiquement pas varié entre 1968 et 2006.

En 2006, selon le nouveau recensement INSEE, le nombre total de logements serait de 63 dont 49 résidences principales, 6 résidences secondaires et 8 logements vacants. Toutes les résidences sont en maisons individuelles dont la moitié date d'avant 1948. La surface habitable reste supérieure à 95 m<sup>2</sup>. En 2009 le nombre de logements serait de 67 et de 4 logements vacants. La commune possède également un gîte privé d'accueil touristique.

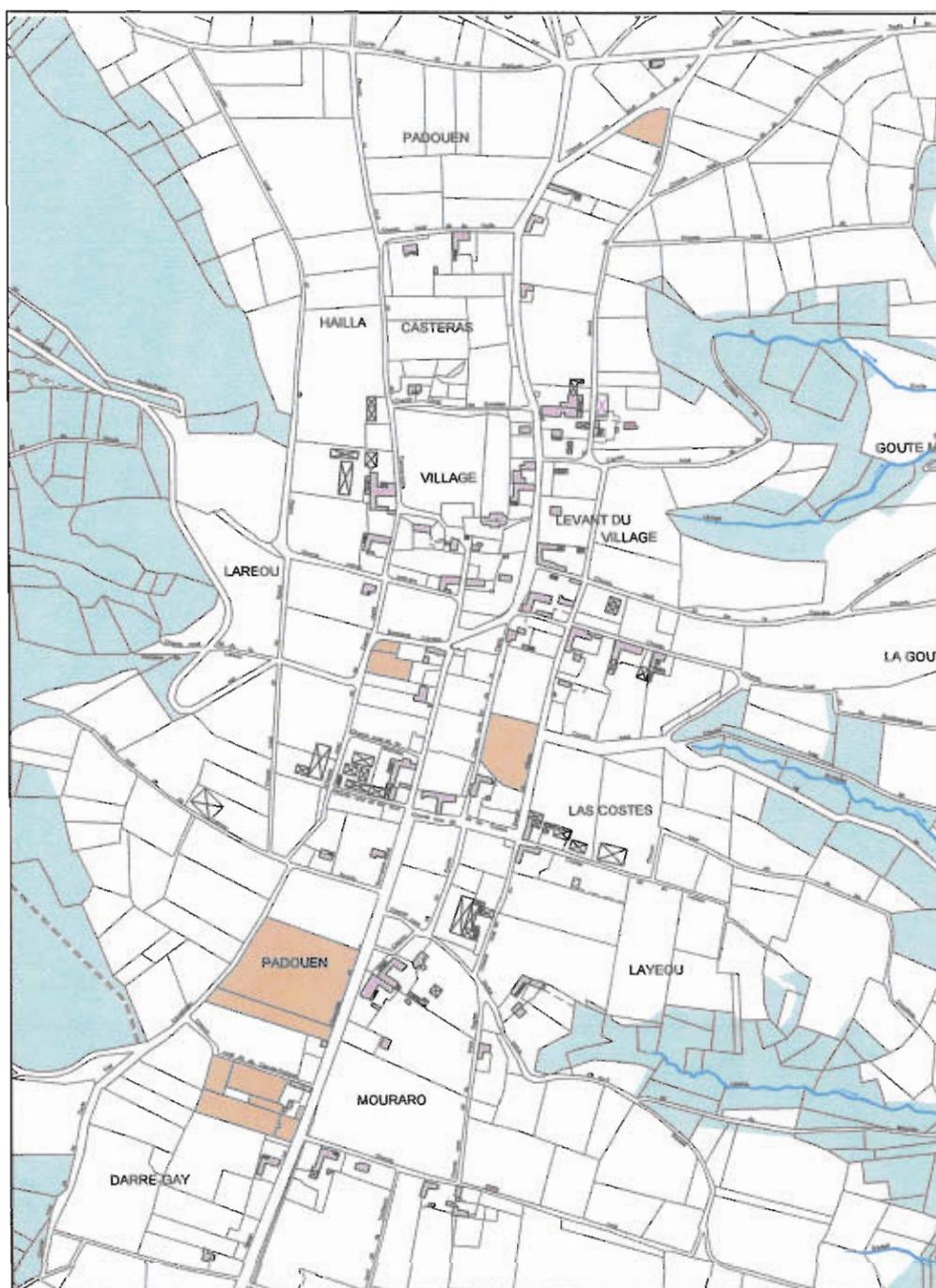
Évolution du nombre de logements par catégorie						
Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	49	52	60	56	61	63
Résidences principales	43	44	46	46	48	49
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	2	3	4	2	6
Logements vacants	2	6	11	6	11	8

Entre 2000 et 2009, aucun permis de construire n'a été délivré pour des habitations nouvelles, et 2 permis concernent essentiellement un réaménagements d'habitation existante et un bâtiment agricole.

Toutes les habitations récentes sont des habitations individuelles dont la surface de la majorité varie de 100 à 200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la demande de 5 certificats d'urbanisme entre 2005 et 2010 annonce une tendance à la mise en vente de terrains pour répondre à une nouvelle demande d'habitat entre Trie et Lannemezan.

## Situation des certificats d'urbanisme



### LEGENDE



Cette augmentation traduit l'évolution générale de la décohabitation mais aussi d'une demande accrue d'actifs dans le secteur d'emploi et l'augmentation du nombre de retraités recherchant une résidence principale ou secondaire à la campagne.

Cette demande concerne autant des ventes de terrain que des opérations précises mais indique que la carte communale est d'autant plus utile pour, à la fois, dimensionner les possibilités des extensions possibles et les situer dans les secteurs les mieux desservis en réseaux existants pour éviter l'augmentation des coûts pour la commune.

### **III-LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.**

#### **A l'échelle intercommunale**

Casteljajac fait partie de la zone d'emploi et de services qui s'étend autour de Lannemezan située dans la vallée de la Baïse. Dans le cadre de la communauté de communes des Baïses avec le chef-lieu, la commune participe aux actions de développement économique, en particulier à la réalisation des zones d'activités. Aucune zone n'est prévue dans la commune

Son développement récent en terme d'habitation est directement lié à l'attractivité de ce Pays en termes de services, d'artisanat et de commerces.

#### **A l'échelle communale**

L'incitation au développement de Castelbajac n'est justifiée que par un type d'habitat qui se démarque de l'habitat dense des maisons de ville que l'on trouve dans les chefs-lieux de Lannemezan ou Galan sans toutefois encourager la dispersion de l'habitat rural qui n'est plus aujourd'hui souhaitable pour des raisons d'environnement, de maîtrise agricole et de transports.

La demande d'habitat dans une telle zone rurale n'est plus le fait de l'économie agricole même s'il faut en conserver et améliorer la capacité productive mais essentiellement d'une demande de résidents qui recherchent le calme et l'attrait de l'espace naturel.

Il s'agit soit de population dont l'activité est compatible avec un certain isolement, soit issue de ce milieu rural agricole ou de services, soit des retraités qui en acceptent les contraintes.

En général ces nouveaux habitants souhaitent disposer d'un minimum d'espace et de services pour leur habitat sans pourtant toujours en accepter les impacts.

Le village contient une unité architecturale et urbaine qu'il convient de respecter pour en conserver l'identité qui s'est construite tout au long de son histoire. Cette identité est plus discontinu que dans des villages denses et sera encore différente avec les constructions récentes. Le but de la carte communale est aussi d'exprimer à travers ces diversités d'urbanisation, une nouvelle cohérence et unité de la commune en rassemblant les divers hameaux ou quartiers dans une même volonté de mieux vivre dans un espace paysager de qualité.

## IV -LES CHOIX COMMUNAUX.

Les choix retenus par la commune de Castelbajac qui se situe dans le périmètre de zone de montagne, s'appuient sur les orientations fixées par la loi de solidarité et de renouvellement urbain, par la loi urbanisme et habitat notamment l'article L121-1 du code de l'urbanisme ainsi que par la loi Montagne (art. L 145-3 et suivants du code de l'urbanisme).

La carte communale délimite les secteurs où les constructions pourront être autorisées et les zones où elles ne seront pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites et délivrées selon les règles générales d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs fixés par la municipalité sont les suivants :

### **1- Permettre l'implantation de nouvelles habitations dans le respect du bourg et du bâti existant**

Les 5 dernières années ont enregistré une demande de 5 certificats d'urbanisme pour construction nouvelle sur des surfaces de l'ordre de 2000 à 4000 m<sup>2</sup> de terrain totalisant environ une dizaine de constructions nouvelles. On peut estimer que cette demande se maintiendra dans l'avenir par l'augmentation de résidences de retraités ou de familles s'éloignant des agglomérations pour une recherche foncière plus économique.

Dans les 10 années à venir, il convient de répondre à une demande de l'ordre **de 20 constructions nouvelles** soit une nouvelle population de l'ordre de 40 habitants.

La consommation de terrains peut cependant être plus faible que celle observée ces dernières années si l'on applique un principe d'utiliser au mieux les zones urbanisables en réduisant les parcelles constructibles à 1500m<sup>2</sup>. Il convient alors de rechercher les zones les plus proches des parties actuellement urbanisées pour répondre à ce principe et l'action foncière communale pour encourager la division des trop grandes parcelles sans en augmenter le prix à l'unité de surface.

### **2- Préserver les meilleurs espaces agricoles pour le maintien de l'activité agricole**

L'activité agricole actuelle doit être maintenue à la fois pour conserver une population active rurale au village et préserver le paysage communal qui y est lié.

L'analyse des secteurs agricoles conclut à protéger les secteurs de part et d'autre de la crête de coteau, ainsi que les terrains d'exploitation du secteur est du village.

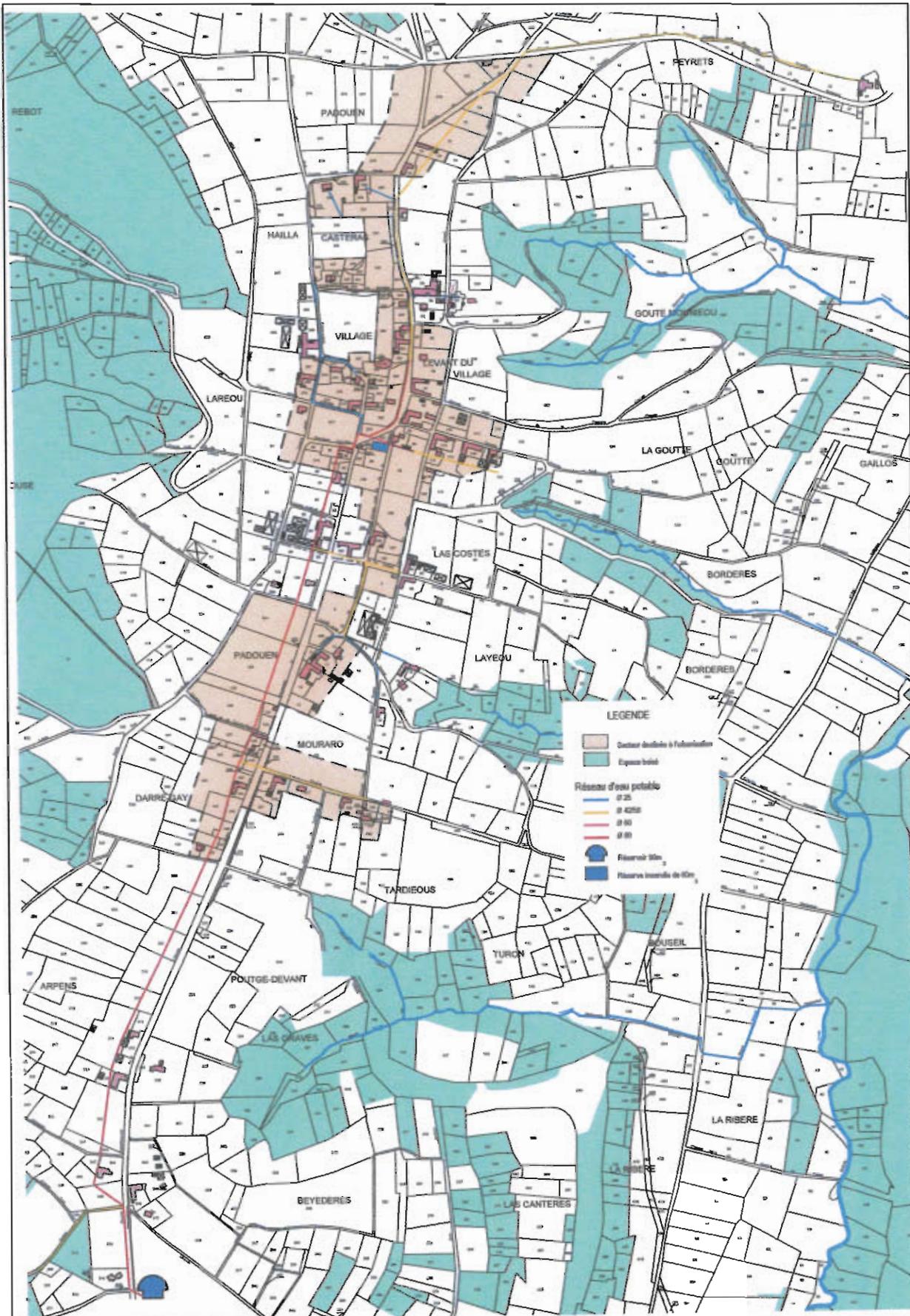
Mais il convient également de maintenir l'objectif de préservation des terrains agricoles en dehors des parties actuellement urbanisées quand il s'agit de parcelles de grandes surfaces et de faibles pentes non desservies par des voies communales ou du réseau d'eau dont les extensions sont limitées par les capacités actuelles pour la protection incendie.

### **3- Protéger les bois et les paysages naturels**

Il s'agit de garder un cadre de vie agréable autour du village et des parties bâties en conservant les haies, les bois et les points de vue qui structurent le paysage actuel.

Si cette protection se justifie pour la qualité de vie recherchée par les habitants, elle peut aussi permettre l'attraction raisonnable de la commune pour de nouveaux résidents ou du tourisme rural en raison de la richesse du paysage.

## V- LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.



## 1-L'URBANISATION PROJETEE

Le développement urbain proposé correspond au confortement et au développement relatif des secteurs déjà bâtis ou engagés par des décisions récentes d'autorisations de construire ou de certificats d'urbanisme et conformément aux dispositions applicables en zone de montagne, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec le village existant.

Ces extensions, compatibles avec les réseaux d'eau et d'électricité existants ou à réaliser par la commune, permettent de renforcer les parties déjà équipées en maintenant dans cette première carte communale une coupure de paysage et d'activité agricole entre les deux pôles ainsi définis du village et de la partie sud.

Les secteurs dans lesquels les constructions seraient autorisées sont les suivants :

- autour du village, dans les secteurs suffisants en desserte en eau pour permettre de nouvelles constructions. Au sud jusqu'en limite des rues existantes d'Ibos-Aboucat et le long de la RD17 jusqu'à Darré-Gay en intégrant les parcelles ayant déjà fait l'objet de certificats d'urbanisme positifs pour des divisions. Ce développement permettra une urbanisation utilisant les voies communales existantes à l'est du village. Il pourrait correspondre à ce qui aurait pu être la création avortée d'une bastide ancienne par le dimensionnement et l'orthogonalité des voies encore présentes.
- au nord, le long de la RD17, jusqu'au carrefour avec la route de Bonrepos qui marquera l'entrée du village dans un secteur déjà défini par la commune pour un renforcement du réseau d'eau existant avec une participation des propriétaires riverains pour voirie et réseaux, approuvée par le conseil municipal

Les possibilités en superficie constructible correspondent à environ plus d'une vingtaine de constructions au nord (15 constructions maximum) et au sud (10 constructions) en plus des parties constructibles existantes à l'intérieur du village, dont la tendance n'est pas à la mise sur le marché foncier en raison des structures agricoles actuelles. L'ensemble, s'il était utilisé au maximum, permettrait un potentiel de près de 50 constructions nouvelles qui satisferaient largement aux besoins des 10 à 20 années à venir.

Les zones constructibles sont localisées sur le plan de zonage.

Aucune zone constructible n'est touchée par un risque naturel en dehors du risque sismique qui s'applique sur le département, le secteur étant classé en zone sismique faible 1b et au mouvement différentiel de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles qui obligent à des règles de construction particulières définies dans le plan de prévention en cours d'approbation..

## 2- LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les **zones agricoles et naturelles** comprenant également les espaces boisés localisés au plan de zonage sont les zones en dehors des parties constructibles. Elles assurent la protection de l'ensemble des espaces agricoles ou paysagers existants.

Ainsi tous les bâtiments ou installations classés agricoles éviteront toutes nuisances à proximité de l'habitat. Il n'existe pas par ailleurs de bâtiments agricoles répertoriés en installations classées créant des servitudes d'inconstructibilité d'habitation.

Dans ce secteur ne sont autorisés que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

## **VI-LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT**

La carte communale de Castelbajac délimite conformément à l'article L 124-2 du code de l'urbanisme les secteurs constructibles et zones non constructibles à vocation naturelle ou agricole, elle permet de répondre aux objectifs de la municipalité tout en respectant les principes énoncés au code de l'urbanisme (art. L110 et L121-1) et par la loi Montagne.

### **Une gestion économe de l'espace pour respecter la structure urbaine ancienne**

La délimitation et le développement de zones constructibles à proximité des parties déjà bâties autour du bourg permettent de préserver le paysage traditionnel des constructions en limite de la voie publique avec des parcelles s'organisant de part et d'autre de la rue. Ainsi l'identité de la structure urbaine ancienne est respectée ainsi que les logiques paysagères existantes.

Les extensions nord et sud ne font qu'appliquer un principe de confortement des constructions éparses en continuité avec les habitations existantes et futures, sans nuisances sur le paysage actuel et l'exploitation agricole.

Cependant ces quartiers devront faire l'objet d'attentions particulières pour l'insertion des nouvelles constructions afin que celles-ci se rapprochent des principes de construction dans la région des coteaux par leurs implantations en fonction des rues et des orientations, leurs volumes et leurs gabarits comme de leurs matériaux.

Afin de permettre cette prise en compte de la conception des bâtiments suffisamment à l'avance, c'est au niveau du certificat d'urbanisme que les constructeurs devront se rapprocher des instructeurs de l'autorisation pour la commune en vue d'y recevoir la meilleure information.

### **Préserver l'activité agricole en harmonie avec l'urbanisation**

L'urbanisation existante et prévue permet de respecter l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles le maintien et le développement de l'agriculture actuellement fragile pourront s'exercer en harmonie et en respect de l'habitat résidentiel. L'ensemble des milieux naturels spécifiques comme les fortes pentes, les espaces boisés, les fonds de vallées, est préservé de toute intervention.

### **Maintenir la qualité des eaux et des sols par l'assainissement adapté**

Les terrains bâtis ou constructibles feront l'objet d'une étude des rejets dans le milieu naturel des systèmes d'assainissement individuels. Les terrains argileux étant les moins réceptifs à l'assainissement individuel, il pourra y être établi un projet de regroupement pour des traitements plus adaptés en cas de densification des constructions.

**EN CONCLUSION**, l'équilibre entre les espaces urbains et naturels ou agricoles est respecté sachant que l'urbanisation concerne 29 hectares, dont 14 hectares pour les nouvelles constructions, représentant 3,5 % de la superficie totale de la commune