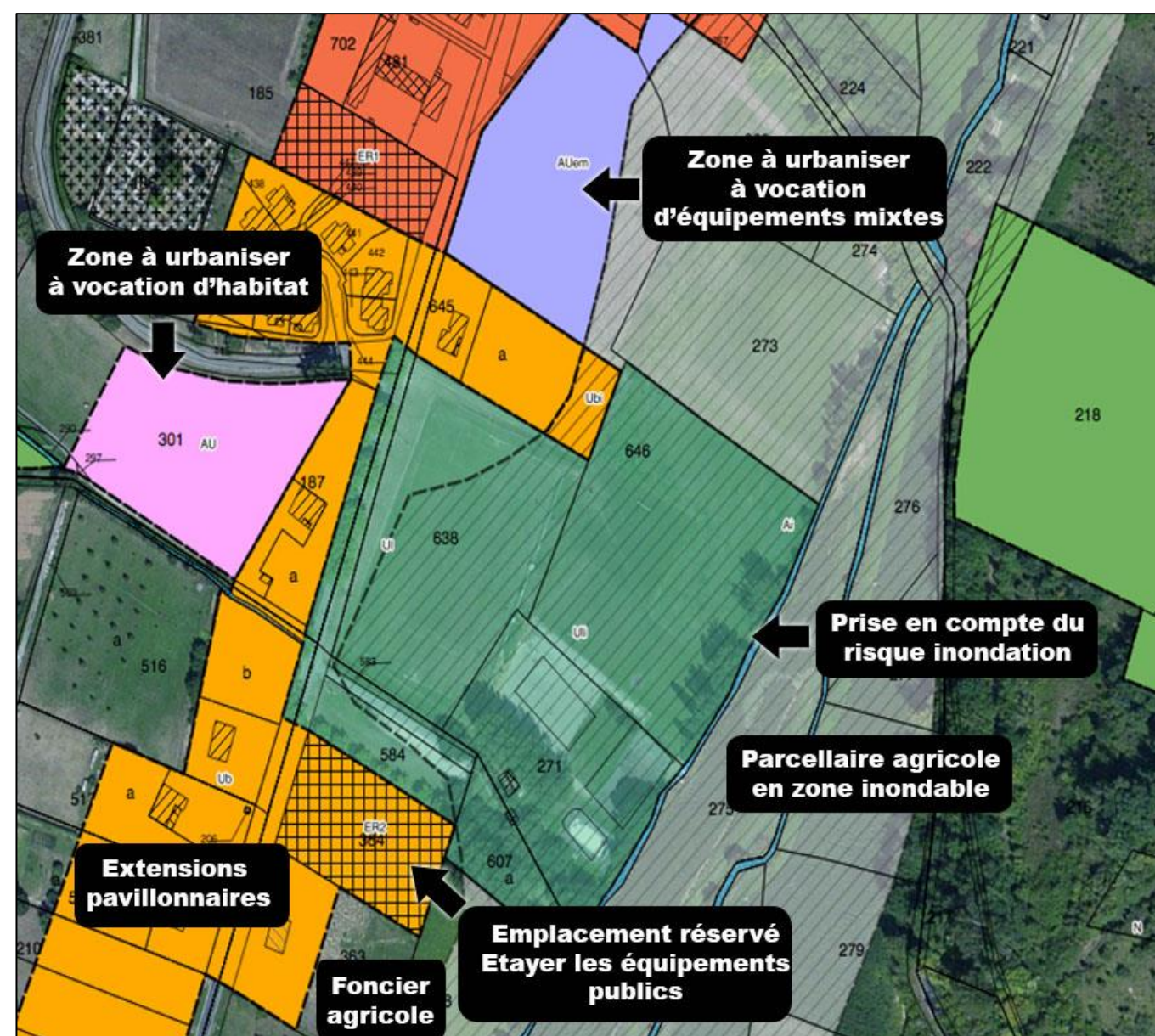


c. La zone UI/Uli : zone urbaine à vocation de loisirs

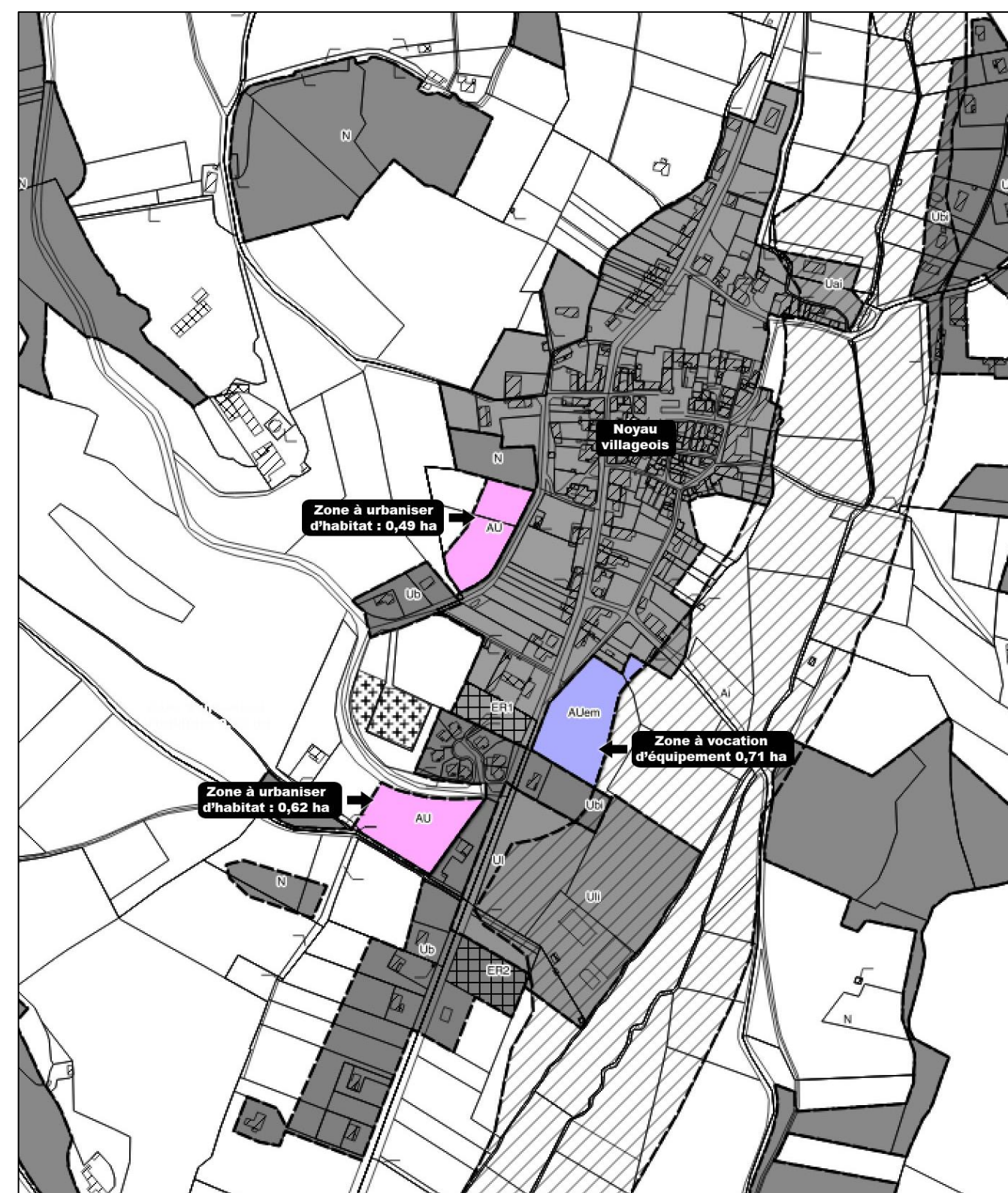
Le règlement graphique du PLU matérialise une zone UI à vocation de loisirs : la municipalité entend conforter les équipements créateurs de liens sociaux, tels le stade en entrée sud du village et positionné en marge de la RD 16.

Cette zone qui couvre une superficie de 3,29 ha est enchâssée entre deux habitations pavillonnaires. Elle est délimitée sur sa frange Est par des îlots agricoles bordant le ruisseau d'Escorneboeuf.

Seules les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement des activités ludosportives sont autorisées au sein de la zone UI.



2. LES ZONES A URBANISER



Règlement graphique du PLU mettant en exergue les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère agricole peu ou non bâtis. Elles sont destinées à accueillir un habitat organisé ainsi que des activités susceptibles de répondre aux besoins quotidiens de la population et de limiter les phénomènes de résidentialisation.

L'ensemble de ces zones à urbaniser est délimité en fonction des réseaux et est destiné à une urbanisation à court ou moyen termes compte tenu de leur inscription dans les zones urbaines ou bien en périphérie immédiate.

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 leur organisation et leur composition interne ;
- par le règlement, au travers de la forme du bâti, la hauteur des constructions, les caractéristiques des espaces non bâtis, etc.

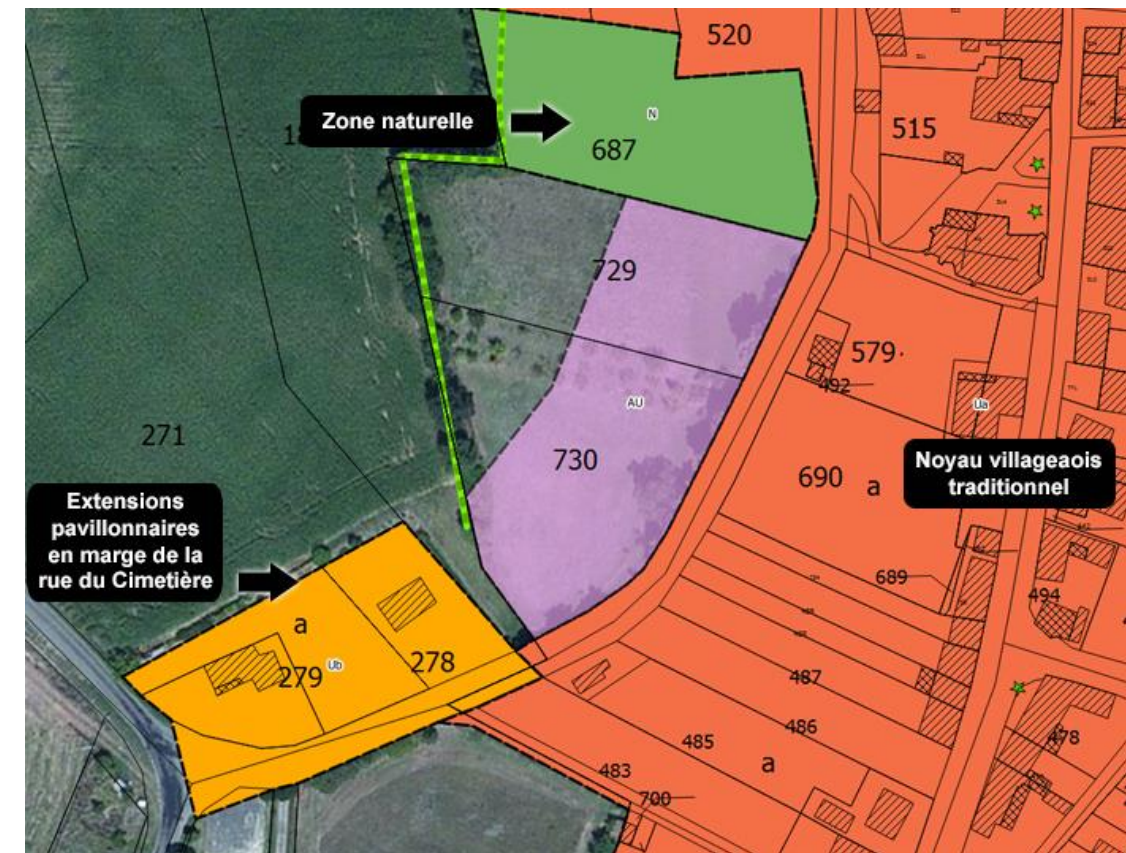
Le document graphique du PLU identifie en continuité immédiate du bourg deux zones AU à vocation d'habitat et une zone AUem destinée aux équipements mixtes. Le zonage traduit ainsi la volonté exprimée dans le PADD d'une urbanisation en continuité des réseaux et de l'existant.

a. Les zones AU : penser l'urbanisation à court et moyen termes

Les deux zones AU s'inscrivent au sein ou en continuité immédiate des zones urbaines afin de tirer profit de la proximité des réseaux déjà établis. Dans l'ensemble, l'urbanisation de ces zones aura un impact limité sur le cadre paysager et sur le fonctionnement des activités agricoles dans le sens où elles s'insèrent au sein de tissus d'ores et déjà urbanisés en permettant notamment de qualifier des espaces interstitiels, en marge précisément de la rue du Cimetière, et de renforcer la fonction polarisante du bourg.

L'identification des zones à urbaniser répond à l'objectif du PADD qui consiste à favoriser la construction de logements neufs dans le bourg et à la périphérie immédiate (axe 1-1). Ces zones correspondent actuellement à des parcelles à vocation agricole peu valorisées (prairie temporaire et surface en gel) et n'appartenant pas au même exploitant agricole, ce qui ne met pas en danger la pérennité de leur exploitation.

Elles sont enchâssées dans la trame urbaine existante ou juste en bordure et l'exploitation agricole de ces terres en est de fait contrainte. L'urbanisation de ces zones ne mettra pas en péril l'activité agricole communale et reste conditionnée au respect des principes d'aménagement contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (Pièce 3).



Zone AU : rue du Cimetière

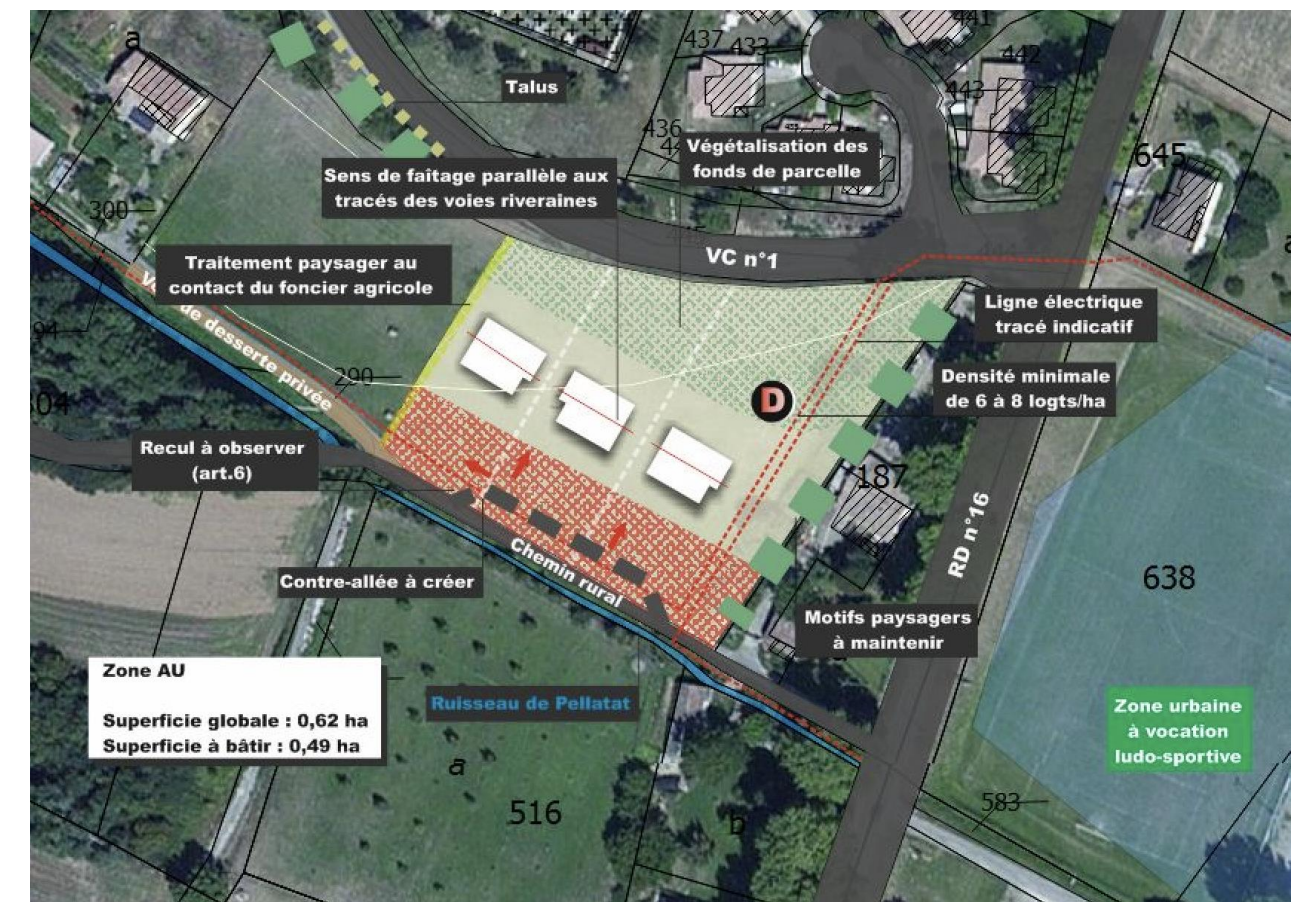
La première zone AU se situe en bordure de la rue du Cimetière : elle a été définie de manière à éviter une urbanisation trop en profondeur de l'axe précité, cela afin de tenir compte des qualités paysagères et des données topographiques avec une pente qui s'élève en direction de Borde Basse et de Marot. Son aménagement permettra de densifier ce secteur en rattrapant les habitations pavillonnaires installées plus au Sud-Ouest. La densité escomptée est de 6 à 8 logements à l'hectare. La délimitation de cette zone correspond à une emprise de 0,49 ha sur laquelle sont attendus 3 lots d'habitation. Une zone naturelle (N) est maintenue entre la zone AU et le noyau villageois situé au Nord en raison du fort dévers qui caractérise cette partie de la zone.

La deuxième zone AU se localise au Sud du village, en marge du ruisseau de Pellatat et en vis-à-vis du lotissement situé en bordure du cimetière. Elle se développe sur un terrain présentant un pendage sur sa partie Nord-Est en marge de la voie communale n°1.

Cette zone, d'une superficie de 0,62 ha permet d'opérer une urbanisation en entrée sud du bourg à l'écart des secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager et en évitant le tout linéaire qui a commencé à se constituer en marge de la RD 16. Il s'agit d'investir également un secteur positionné à proximité immédiate d'équipements ludo-sportifs présents sur cette entrée de bourg (UI).

Elle s'inscrit au contact direct de la zone agricole faiblement valorisé dans le sens où les terrains attenant correspondent à des prairies temporaires ou bien des surfaces laissées en gel. Nonobstant la proximité de ces terres agricoles a conduit à inscrire dans les OAP (pièce 3) et le règlement écrit (pièce 4), l'obligation d'un aménagement végétalisé sur toute la limite de la zone se trouvant en contact avec l'espace agricole en question.

La superficie de cette zone (0,62 ha) dégage la possibilité de construire 3 habitations.



Zone AU : marge de VC n°1 ruisseau de Pellatat