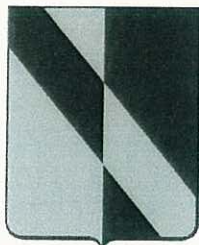


# COMMUNE DE BELCASTEL

Mairie de BELCASTEL – Le Bourg – 81 500 BELCASTEL – Tél : 05 63 58 75 55 Fax : 05 63 58 70 27



*Belcastel*

ARRIVÉ LE

0712036.  
12 JUL. 2011

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
TARN-AGOUT

## CARTE COMMUNALE



## RAPPORT DE PRESENTATION

Document arrêté  
par le Conseil Municipal  
de BELCASTEL, le

Document approuvé  
après enquête publique  
et délibération du Conseil  
Municipal en date du

19 DEC. 2006

BELCASTEL, le  
Le Maire

Liliane ESPARBIE



Approbation préfectorale:

à CASTRES, le 07 FEB. 2007

*Le Sous-Préfet,*



# SOMMAIRE

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                       | <b>2</b>  |
| 1 - SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME.....                                              | 2         |
| 2 - REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE .....                                                | 2         |
| <b>I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL .....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| 1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE - SITUATION GEOGRAPHIQUE.....                                    | 4         |
| 2 – SITUATION ADMINISTRATIVE .....                                                              | 5         |
| 3 – LES VOIES DE COMMUNICATION.....                                                             | 5         |
| 4 – DESCRIPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL .....                                                    | 6         |
| 5 – LA DEMOGRAPHIE .....                                                                        | 7         |
| 6 – LE LOGEMENT .....                                                                           | 8         |
| 7 – L'EMPLOI .....                                                                              | 8         |
| 8 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES .....                                             | 9         |
| 9 – L'AGRICULTURE.....                                                                          | 10        |
| 10 – LES DEPLACEMENTS .....                                                                     | 10        |
| 11 – LES CONTRAINTES ET LES RISQUES.....                                                        | 10        |
| <b>II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU.....</b>                            | <b>12</b> |
| 1 – LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITE .....                                                      | 12        |
| 2 – LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU .....                                                         | 14        |
| <b>III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT .....</b> | <b>18</b> |



# LA CARTE COMMUNALE

## RAPPORT DE PRESENTATION

## INTRODUCTION

### 1 - SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME

La commune de BELCASTEL est régie actuellement par le règlement national d'urbanisme (RNU) qui comporte un ensemble de règles générales d'utilisation du sol qui sont applicables en n'importe quel point du territoire et qui sont rappelées aux articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le principe du règlement national d'urbanisme est basé notamment sur l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

Art L111-1-2

*(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 / Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

### 2 - REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a conféré à la carte communale le véritable statut de document d'urbanisme.

Désormais soumise à enquête publique, elle devient un document d'urbanisme opposable aux tiers.

- **Respect des articles R.124-1 à R.124-3** du code de l'urbanisme dans la réalisation de la carte communale.

La réalisation de la carte communale de BELCASTEL a été effectuée notamment au regard des articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme à savoir:

**Art. R.124-2 : le rapport de présentation :**

**1° Analyse l'état initial** de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;

**2° Explique les choix retenus**, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations;

**3° Evalue les incidences** des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**Zonage et procédure :**

Conformément à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.

L'article R.124-3 indique que des secteurs peuvent être réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent également s'il y lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

# **I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL**

## **1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE - SITUATION GÉOGRAPHIQUE**

La commune de BELCASTEL étend son territoire rural de 1081 ha à l'extrême ouest du département du Tarn.

Située entre la RD 112 (Lavaur à Toulouse) et la RD 42 (Castres – Toulouse), la commune se trouve en retrait des principaux axes de communication.

Sa population s'élève à 180 habitants au recensement 2004.

Malgré sa proximité avec l'agglomération toulousaine ( 40 km), la commune n'accuse pas une pression foncière très marquée.

De 2000 à 2004, la commune enregistre une moyenne de 1,6 logements par an.

Dans un environnement très rural, le territoire reflète un paysage propre au Lauragais.

La commune est limitrophe avec les communes de Lavaur au nord, Viviers les lavaur à l'est, Bannière et Montcabrier au sud, Teulat à l'ouest et Verfeil (31) au nord Ouest.

## 2 – SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune est incluse dans:

l' arrondissement de Castres;  
le canton de LAVAUR;  
la Communauté des Communes du S.E.S.C.A.L.  
le pays de Cocagne

## 3 – LES VOIES DE COMMUNICATION

Les principales voies de communication de la commune sont constituées par deux routes départementales.

La RD 35 assure la liaison nord-sud du village. Elle permet d'atteindre la RD 112 (Lavaur-Toulouse) au nord et la RD 87 (Camaran – Lavaur) au sud. Ses caractéristiques assurent des conditions de desserte correcte.

La RD 28 permet d'atteindre vers l'ouest la RD 42 via la commune de Teulat. Ses conditions de desserte sont correctes compte tenu du trafic actuel.

La RD 40 délimite le nord du territoire, jusqu'à la RD 112 (Lavaur-Toulouse).

## 4 – DESCRIPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal s'imbrique dans le pays de Cocagne à l'ouest du département du Tarn.

Accolée au sud de la commune de Lavaur et mitoyenne avec le département de la Haute Garonne au nord ouest, la commune de Belcastel se trouve encadrée au nord par la RD 112 (Lavaur-Toulouse) et par la RD 42 au sud (Cuq-Toulza-Verfeil –Toulouse).

Trois lignes de crêtes matérialisées par les RD 40, RD 28 et RD 35 marquent le territoire à 260 mètres d'altitude environ.

Depuis ces axes les paysages sont ouverts.

La RD 40 délimite le nord du territoire. Elle offre vers le sud un panorama sur les collines environnantes avec en fond de vallon, le village de Belcastel.



Au nord ouest du territoire, deux voies départementales s'amorcent depuis la RD 40. La RD 35 sillonne vers le sud l'est de la commune vers le village pour continuer vers la RD87 (Caraman-Lavaur).

La RD 28 scinde le territoire en deux nord-sud. Elle assure une liaison est-ouest.



Généralement, on constate sur le territoire une rareté de l'arbre, avec une prédominance de l'espace cultivé, créant des ambiances et coloris divers.

Les pratiques intensives ont créé un paysage très épuré avec une géométrie parfaite du parcellaire dans les vallées et répétitivité des agencements.

Paysage typique du Lauragais, l'espace semble être totalement maîtrisé et rationalisé aux seules fins agricoles.

Le moutonnement des collines et l'agriculture intensive sont souvent véhiculées par ce territoire.

Contenu entre la Vallée de l'Agout au nord et la vallée du Girou au sud, le territoire s'inscrit dans une terminaison orientale des terreforts molassiques.

Dans ces terroirs argileux, tendres, le réseau hydrographique a découpé une succession de collines aux formes douces. En cheminant à travers ces reliefs qui s'enchaînent harmonieusement entre courbes et contrecourbes, il est difficile de saisir l'agencement général des collines et des vallées. Tout s'enchaîne sans Logique apparente.

Sur ce relief moutonné, l'agriculture a toujours été prospère. Autrefois tourné vers la production du pastel, le Lauragais s'est orienté vers la céréaliculture intensive (blé, maïs, tournesol). Le grand parcellaire, fruit de la mécanisation s'est plaqué sur le système collinaire (il n'est pas rare de voir une colline entière recouverte par une seule parcelle).



Fréquemment, l'espace cultivé enserme habitations et bâtiments d'exploitation jusqu'aux pieds de leurs murs. Fréquents sont ici les anciens corps de ferme isolés, isolés au cœur du parcellaire et ne servent plus désormais que de simples hangars pour abriter le matériel. Ici, rien n'échappe à ce type d'agriculture, même le vallon le plus étrié participe à l'espace de production.

Pour pallier les déficits hydriques fréquents et l'assèchement des terres par le vent d'autan, l'irrigation est très répandue. Cette pratique est rappelée par les nombreux lacs et retenues collinaires qui épousent la forme des têtes de vallons comme au sud-est de la commune de Belcastel avec la retenue de Briax.

Dans ces paysages répétitifs, où les collines s'étendent à perte de vue, les repères sur les sommets sont nombreux et de nature différente (alignement de platanes signalant une route, château d'eau, châteaux, fermes...)

L'habitat est très présent sur tout le territoire du fait notamment de la présence importante de fermes ou d'anciennes fermes. Toutefois, le territoire de Belcastel a su se préserver de tout développement dispersé.

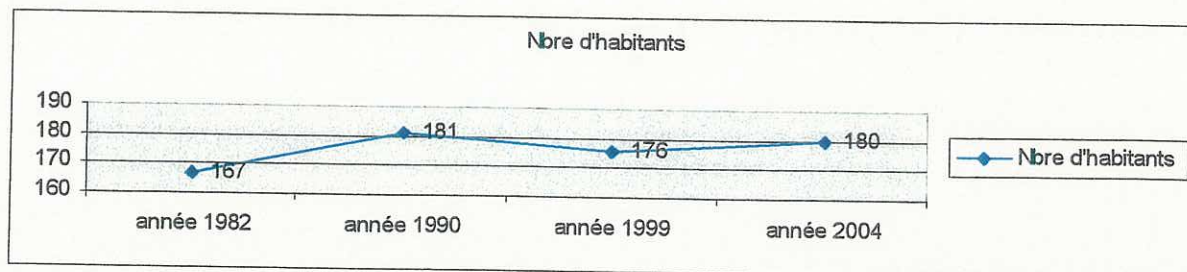
Au cœur du territoire communal, dans un environnement champêtre et boisé, le village s'est formé en bordure d'une voie greffée à la RD 35.

Entre l'église et la mairie, un habitat implanté de façade en façade constitue le noyau central du bourg. Ce dernier reflète l'image des anciens bourgs à l'architecture traditionnelle.

Cet espace s'intègre parfaitement dans son environnement en fond de vallée, grâce notamment à une végétation généreuse et à la configuration des lieux assez encaissée.

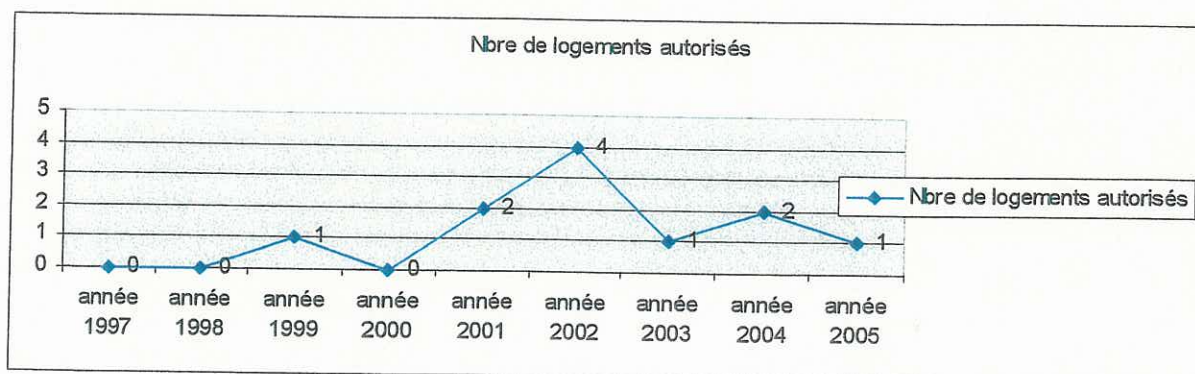
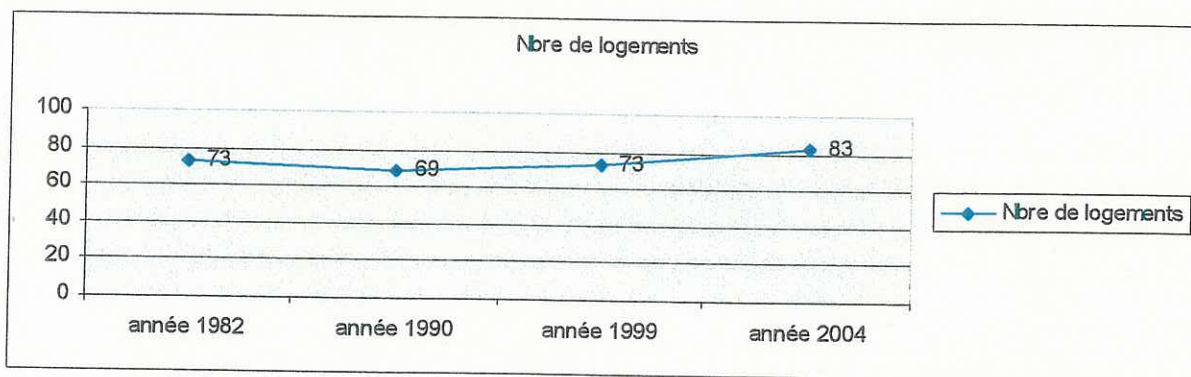
Au nord ouest en bordure de la RD 28, deux habitations à caractère résidentiel, domine le territoire communal. Cette voie est marquée à l'est par un alignement de platanes.

## 5 – LA DÉMOGRAPHIE



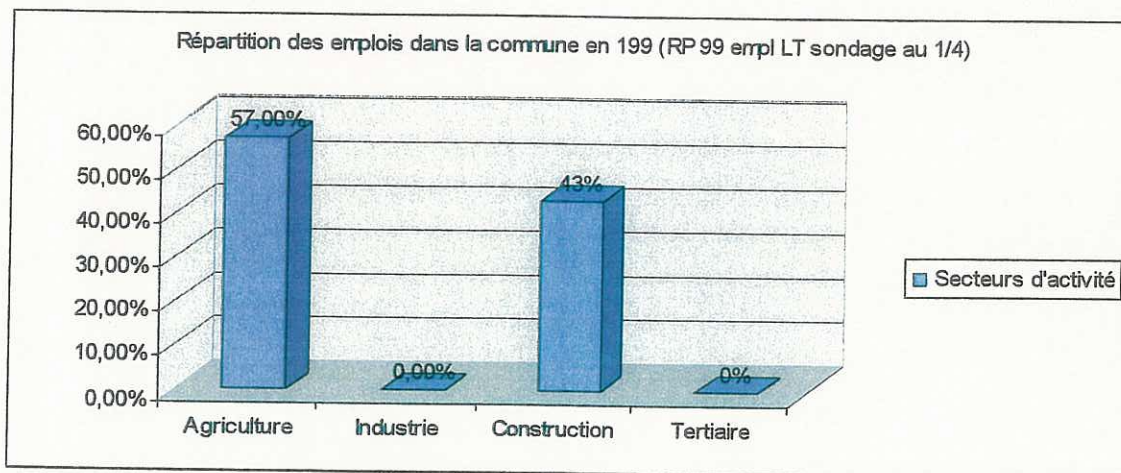
La population de BELCASTEL est relativement constante. 180 personnes sont référencées sur le territoire de la commune. La démographie est restée jusqu'à ce jour relativement stable.

## 6 – LE LOGEMENT



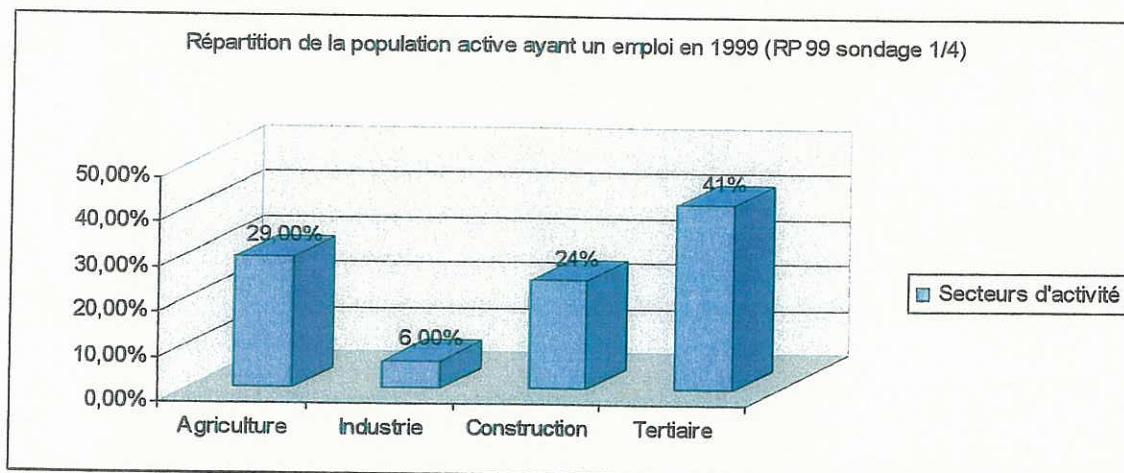
Depuis l'année 1997, la commune affiche une moyenne de 1,2 logement autorisés par an.

## 7 – L'EMPLOI



Recensement INSEE RGP 99 sondage du ¼

L'agriculture constitue l'un des principaux secteurs créateurs d'emplois dans la commune.



Recensement INSEE sondage au ¼ en 1999

La répartition de la population active de la commune vient conforter le profil agricole du territoire. 29 % des personnes actives travaillent dans ce secteur.

## 8 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES

La commune ne dispose pas de commerces et de service spécifique compte tenu de son caractère très rural.

La commune dépend essentiellement de Lavar pour les services et l'achat de produits de consommation courante.

## 9 – L'AGRICULTURE

| EXPLOITATIONS AGRICOLES               | 2000   |
|---------------------------------------|--------|
| Nombre d'exploitations (en 1988 : 23) | 12     |
| Surface agricole utilisée             | 880 ha |
| Surface moyenne par exploitation      | 73 ha  |



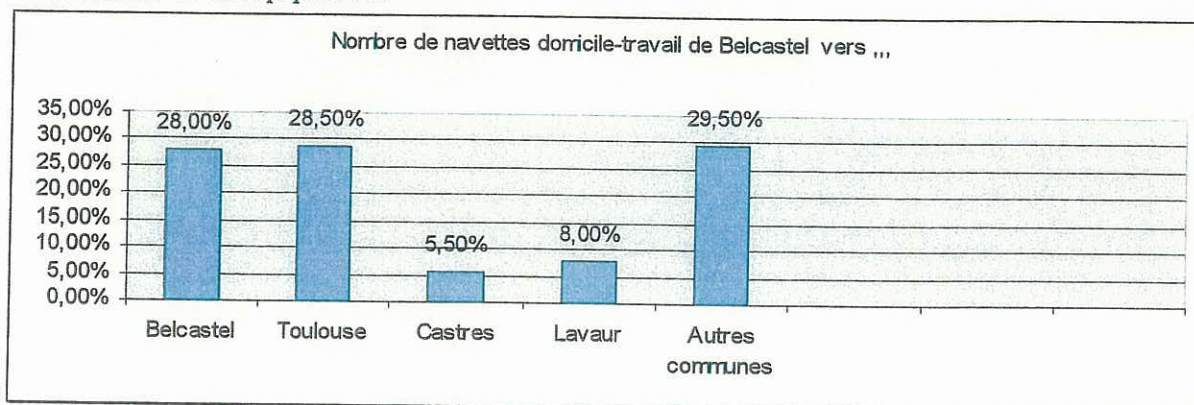
L'activité agricole est prédominante sur le territoire communal.

Outre l'élevage de bovins ou ovins, on notera un élevage de lièvre dans le bourg de BELCASTEL.

## 10 – LES DEPLACEMENTS

### Navettes quotidiennes 1999

Recensement 99 de la population



L'influence de Toulouse s'illustre particulièrement dans ce graphique.

Près d'un tiers des navettes domicile-travail ont lieu vers l'agglomération de Toulouse.

### Transports collectifs :

Il existe aucune desserte d'autocar régulière et quotidienne sur le territoire communal.

La commune de plus de 10 000 habitants la plus fréquentée est Lavar.

## 11.1 – RISQUES INONDATIONS

La commune de BELCASTEL figure dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 1998) comme étant soumise à 1 risque majeur :

- Risque de type naturel : risque mouvement de terrain

« Inventaire cartographique des mouvements de terrain » réalisée par GEODES, 1 type de mouvement répertorié sur cette commune à savoir : - glissements superficiels.

- Risque inondation

Le risque inondation a été étudié dans le cadre de la « cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées » (bassin du Girou – Hers Mort) étude réalisée pour le compte de la DIREN Midi Pyrénées, plan à l'échelle du 1/30 000è. La commune est concernée par la carte 2143-4. 5 « ruisseau de de Balerne »

- PPR retrait Gonflement d'argile : prescrit le 03 septembre 2003 pour le Tarn

## 11.2 – MONUMENTS HISTORIQUES

AC1 Servitude relative à la protection des monuments historiques

**Le clocher de l'église a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le 2 mars 1927.**

**L'église a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques , le 27/05/2004**

## 11.3 – LIGNES HAUTE TENSION

I4 Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (ligne  $\geq$  50 kV)

-Ligne Marzens-Verfeil (63kV).

## II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

### 1 – LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITÉ

La commune accuse une moyenne de 1,6 logements autorisés par an de 2000 à 2005.

Une pression foncière relativement modérée mais qui appelle pour la commune une attention.

Cette maîtrise de l'urbanisation a permis de garder tout le potentiel paysager et agricole de la commune.

Malgré une pression foncière qui peut s'avérer modeste au regard des statistiques, la commune de BELCASTEL enregistre une demande croissante de terrains constructibles sur le territoire communal.

Afin de faciliter le travail d'instruction ; et de pallier tout débordement incompatible avec la vocation des espaces naturels et agricoles, la commune a décidé de réaliser un document d'urbanisme adapté aux communes rurales.

Ce document qui est désormais opposable aux tiers, permet d'engager une réflexion à moyen terme sur le développement futur du territoire en terme d'urbanisme.

Outre de disposer d'un certain confort lors de l'instruction de chaque demande d'autorisation de construire, elle permet aussi de déroger à la règle de constructibilité limitée imposée à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme pour les communes ne disposant d'aucun document d'urbanisme.

L'objectif est de planifier le développement de la commune avec cohérence sur un moyen terme en fonction des capacités d'accueil et des enjeux du territoire.

La proximité de Lavaur suscite un intérêt croissant de terrains dans les communes rurales périphériques.

La commune cible son développement essentiellement au niveau du village.

Le potentiel constructible offert doit être adapté aux possibilités d'accueil et aux besoins affichés sur le territoire de la commune.

La commune souhaite intégrer les contraintes d'ordre patrimonial (église avec clocher inscrit à l'inventaire des monuments historiques), agricole, et paysager.

La prise en compte des équipements d'infrastructure (voirie, alimentation en eau potable, électricité, assainissement) ou de superstructure (écoles, crèches...) constitue un des critères d'études importants.

L'activité agricole et la préservation des espaces naturels ne doivent pas être compromises par le projet de carte communale.

Dans un secteur plus ciblé le comblement des dents creuses pourra être octroyé comme à « Couvezinses ».

En outre le volet de la sécurité routière n'est pas négligé. Il convient en effet ne pas aggraver les risques.

Cette carte communale va permettre en outre de planifier l'urbanisation de la commune au regard des règles d'urbanisme en vigueur, et notamment les articles L. 110 et L. 121.1 du code de l'urbanisme.

De manière générale, l'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de:

- conforter le bourg,
- protéger l'identité du village
- préserver une qualité de vie très appréciée de la population
- préserver l'activité agricole et les paysages en évitant toute forme d'urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels et agricoles
- prendre en compte les risques connus (naturels ou autres) sur la commune comme les risques d'inondation, les risques d'affaissement de terrains,
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les principales voies de communication
- d'appliquer un zonage adapté aux réseaux existants (eau, électricité, assainissement) ainsi qu'aux équipements collectifs existants sur le territoire communal (écoles, équipements sportifs, transports...)

## 2 – LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

### SECTEUR « VILLAGE »

#### Constat :

Le village de Belcastel s'organise dans le renforcement d'un vallon dans un cadre champêtre.

Le bourg se trame autour d'une voie en boucle directement liée à la RD 35 assurant la liaison nord-sud de la commune.



Un habitat de type traditionnel se greffe autour de l'église et de son clocher inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

Ce patrimoine local impose des contraintes architecturales pour les constructions alentours mais aussi des restrictions en matière de constructibilité des terrains situés en co-visibilité.

La densification du village est assurée par un habitat implanté de façade en façade prolongé par les jardins en fond de parcelles.

La commune a su jusqu'à présent concentrer son urbanisation dans les secteurs déjà investis par l'habitat.



### Parti retenu :

La commune privilégie son urbanisation sur le principal pôle d'urbanisation du territoire à savoir le village.

La préservation du potentiel agricole de la commune et de ses paysages marqués par un relief vallonné justifient une urbanisation maîtrisée sur le territoire.

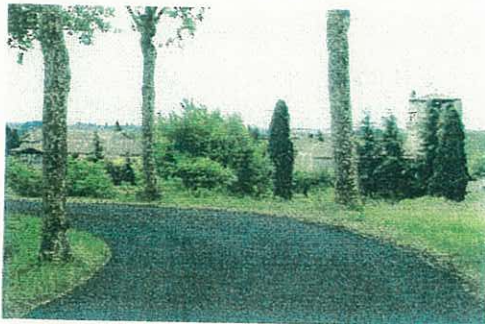
A ce titre la commune a proposé un zonage constructible qui englobe tout le bâti existant au niveau du bourg.

Ce zonage offre cependant un potentiel d'accueil dans les terrains situés à proximité directe du village.

Les limites de la zone constructible sont inspirées de la configuration des lieux.

Les emprises de voies publiques, les haies, les bocages, le relief ou l'habitat concourent à définir des limites naturelles de zones constructibles.

La commune cible son développement urbain au nord/ouest du village, à l'écart des exploitations agricoles sur un versant déclinant vers l'est en direction du village.



Au nord du village, les terrains bordant la voie communale n°1 descendant vers le village ont été maintenus en zone inconstructible afin de ménager un dégagement sur l'église et son cloché inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Ce choix retenu permet ainsi de préserver une visibilité et la perspective sur le patrimoine du bourg en venant de la RD 35.

Pour compenser cette perte de constructibilité, la commune a étendu sa zone constructible vers le nord en direction de « Poumeille » sur les parcelles n° 34, 35 et 37 sur un terrain surplombant le village.



De manière générale, la zone constructible est délimitée à l'est par la RD 35 prolongée par la VC 5 et le chemin rural n°2 et à l'ouest par une limite naturelle définie par le relief et la configuration des lieux.

L'urbanisation des grandes unités foncières ne peut s'inscrire que de la cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec une trame de desserte intégrée au contexte local. L'optimisation des espaces doit générer une relative densification des constructions adaptée au cadre local et à la qualité de vie recherchée.

L'impact du zonage ne porte pas atteinte aux paysages environnants compte tenu de l'effet de cuvette du Bourg et de la présence des arbres alentours.

Aucun axe majeur de communication n'offre de visibilité sur la zone considérée.

#### Réseaux :

La présence et les capacités des réseaux (edf eau) en place permet d'envisager l'urbanisation de cette zone.

Les extensions ou renforcement des réseaux seront à financer par le biais d'une participation auprès des administrés si la commune instaure la participation pour voirie et réseau.

L'assainissement autonome à mettre en place sera conforme à la réglementation en vigueur.

#### Accès :

Une attention particulière sera portée sur le traitement des accès. Ces derniers devront offrir toutes les meilleures garanties de visibilité et de sécurité.

En outre, ils doivent permettre les passages des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Des élargissements de voie pourront être envisagés par la commune si nécessaire.

### SECTEUR « COUVEZINSES »

Au nord de la commune, un petit habitat résidentiel borde la RD 28. Située sur la partie saillante du relief, ce plateau agricole offre vers le sud un dégagement sur un défilement continu de collines agricoles, avec le village et son clocher dans le creux du vallon.



#### Parti retenu :

La commune souhaite combler les espaces libres intermédiaires entre le bâti existant sans toutefois accentuer de manière excessive le développement linéaire.

Une zone constructible englobe l'habitat existant. Elle octroie une extension au nord pour deux habitations supplémentaires.

L'effet de linéaire est cependant maîtrisé pour éviter des risques liés à la sécurité routière. En effet, au nord de la zone des platanes implantés de chaque côté de la voie ne permettent pas d'étendre la zone.

L'impact demeure limité compte tenu de la faible importance de la zone.

#### Accès :

Une attention particulière sera portée sur le traitement des accès. Ces derniers devront offrir toutes les meilleures garanties de visibilité et de sécurité.

En outre, ils doivent permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

#### Réseaux :

Cette zone dispose d'équipements (électricité, eau) suffisants.

L'assainissement autonome à mettre en place sera conforme à la réglementation en vigueur.

### III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

La commune a orienté essentiellement le développement de sa commune au niveau du village.

Malgré une pression foncière relativement modérée (1,6 logements par an) ; l'influence de Lavar, et de Toulouse facilitée par les axes de communication périphériques se fait de plus en plus ressentir.

Cette volonté communale concourt à canaliser le développement urbain avec cohérence afin de préserver les espaces naturels à forte vocation agricole.

#### Bourg :

La zone constructible proposée étend l'emprise du Bourg jusqu'aux limites naturelles fixées par la configuration des lieux. (Voies, haies, crêtes, relief...)

Placée dans un contexte plus général, (intercommunal) l'urbanisation de cet espace ne présente pas d'enjeu fort au niveau paysager ou agricole. Il n'existe pas en effet de vis à vis directs du Bourg avec des axes de communication majeurs.

Placée dans une sorte de combe, l'impact de la zone est notamment atténué par la végétation environnante.

Les contraintes inhérentes au respect de la co-visibilité avec le monument historique (clocher de l'église) ont généré le retrait de la zone constructible de terrains pourtant situés dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

#### Couvezinses :

Au nord du territoire, en bordure de la RD 28 la commune permet à ce secteur de combler les espaces libres intermédiaires et d'octroyer deux terrains supplémentaires constructibles au nord.

L'alignement de platanes en bordure de la voie oblige à stopper l'étalement linéaire dans ce secteur pour des raisons notamment de sécurité routière.

Ce secteur ne présente pas d'attrait paysager spécifique. L'impact demeure limité sur l'agriculture compte tenu de la situation des parcelles à proximité du bâti et de la faible importance de parcelles.

#### Exploitations agricoles :

La définition des zones constructibles de la carte communale a pris en compte la présence des exploitations agricoles et de leurs installations.

La commune a évité notamment d'instaurer des zones à proximité directe des stabulations.

Equipements publics :

Consciente des besoins qu'engendre un essor massif de population sur la commune, sur le plan des équipements publics, des transports comme des réseaux, la municipalité a proposé des espaces constructibles adaptés à l'importance de la commune.

Sécurité routière :

Le développement du bourg ne remet pas en cause la sécurité au niveau des carrefours.  
La fréquentation de la commune reste peu importante et notamment au niveau du bourg.  
Des élargissements de voies pourront intervenir si nécessaires.

Risques naturels :

La commune ne présente pas de risque naturel spécifique.  
Les zones pressenties par l'urbanisation ne sont pas touchées par des risques d'inondation ou de mouvements de terrains.

D'une manière générale, l'étude de la carte communale de BELCASTEL s'est tenue à respecter les dispositions réglementaires des articles L. 110 et L. 121.1 du code de l'urbanisme.