

Le **DIAGNOSTIC** du PLU permet de réaliser un état des lieux de la commune mettant en évidence les atouts, les faiblesses et les enjeux d'évolution et d'aménagement du territoire.

Il est construit autour de trois thèmes : le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le cadre de vie dont il est détaillé les principaux éléments et enjeux ci-dessous.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC – Novembre 2024

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

UNE SITUATION REMARQUABLE

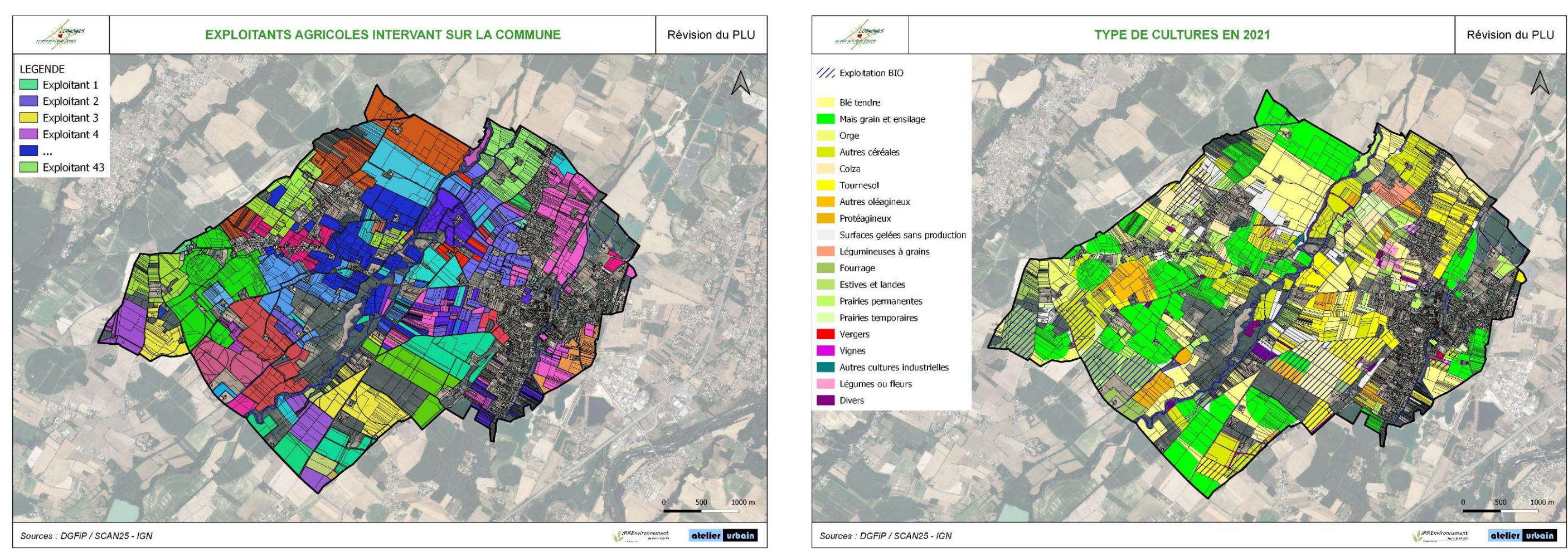
- ▶ Entre la vallée "naturelle et urbaine" de la Garonne et la plaine "rurale et agricole" de la Louge, en léger retrait de l'axe de la Garonne.
- ▶ En périphérie de Noé, Capens et Carbone, aux portes du Muretain et de la Métropole toulousaine.
- ▶ Dans la zone de desserrement de l'agglomération toulousaine, à proximité d'axes de communication et d'équipements structurants : A64, voie ferrée et gare, collège de Noé.

UNE COMMUNE QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

- ▶ Communauté de communes du Volvestre et du PETR du Pays Sud Toulousain, territoires engagés dans une logique de développement durable et solidaire.
- ▶ Une commune, pôle de service de l'armature urbaine du bassin de vie de Carbone.

UN TERRITOIRE AGRICOLE DYNAMIQUE

- ▶ En 2021 : une Surface Agricole Utile (SAU) de 1414,80 ha (66% du territoire) / 43 exploitations (siège sur la commune ou sur une commune extérieure).
- ▶ 60% de terres dédiées aux céréales, 18% aux oléoprotéagineux / Une SAU « BIO » de 225 ha avec 11 exploitants.
- ▶ De moins en moins d'élevage.
- ▶ Un maintien du nombre d'exploitations communales : 31 en 2000 / 28 en 2020 / La création récente de nouvelles exploitations / Une augmentation de la SAU qu'elles contrôlent : 1485 ha en 2000 et 1658 ha en 2020 soit +15,8% / Une SAU moyenne de 59 ha.
- ▶ 45% des chefs d'exploitation et des coexploitants ont 55 ans ou plus (13% moins de 40 ans) / Peu d'emplois : 31 actifs en 2020.
- ▶ Des projets : nouveaux bâtiments en photovoltaïque, transformation de produits issus de l'exploitation, changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial.



LE CADRE DE VIE

UNE COMMUNE ATTRACTIVE

- ▶ Une croissance démographique élevée : 1,5% /an entre 2014 et 2020.
- ▶ Une population jeune : 60% de moins de 45 ans / Un manque d'attractivité auprès des 15-29 ans.
- ▶ Une arrivée d'actifs dont la majorité est occupée / Une diversification du profil social de la population.
- ▶ 72% d'actifs dans le secteur tertiaire en 2020 / 59% d'actifs qui travaillent localement : 24% à Longages, 11% sur le territoire de la Communauté de Communes du Volvestre et 24% dans les intercommunalités limitrophes (Muretain agglo, CC Cœur Garonne, CC bassin Auvérain).
- ▶ Une diversification du parc de logements : maisons individuelles, logements collectifs ou appartements / De plus en plus de location et de logements sociaux (139 logements au 1er janvier 2022).
- ▶ Un faible taux de vacance (- de 6%) / Peu de petits logements : 20,2% du parc de logements de moins de 4 pièces alors que 52% des ménages sont composés d'une ou deux personnes.
- ▶ Une offre de commerces et services de proximité complète / Une offre de la gamme intermédiaire et supérieure de qualité dans l'environnement proche de la commune (Noé, Carbone, Muret).
- ▶ Un pôle d'emplois modeste : 1 emploi pour 6 habitants / Des activités qui répondent principalement aux besoins des habitants de la commune ou des communes limitrophes.

UNE DYNAMIQUE D'URBANISATION FORTE... ET PEU MAÎTRISÉE

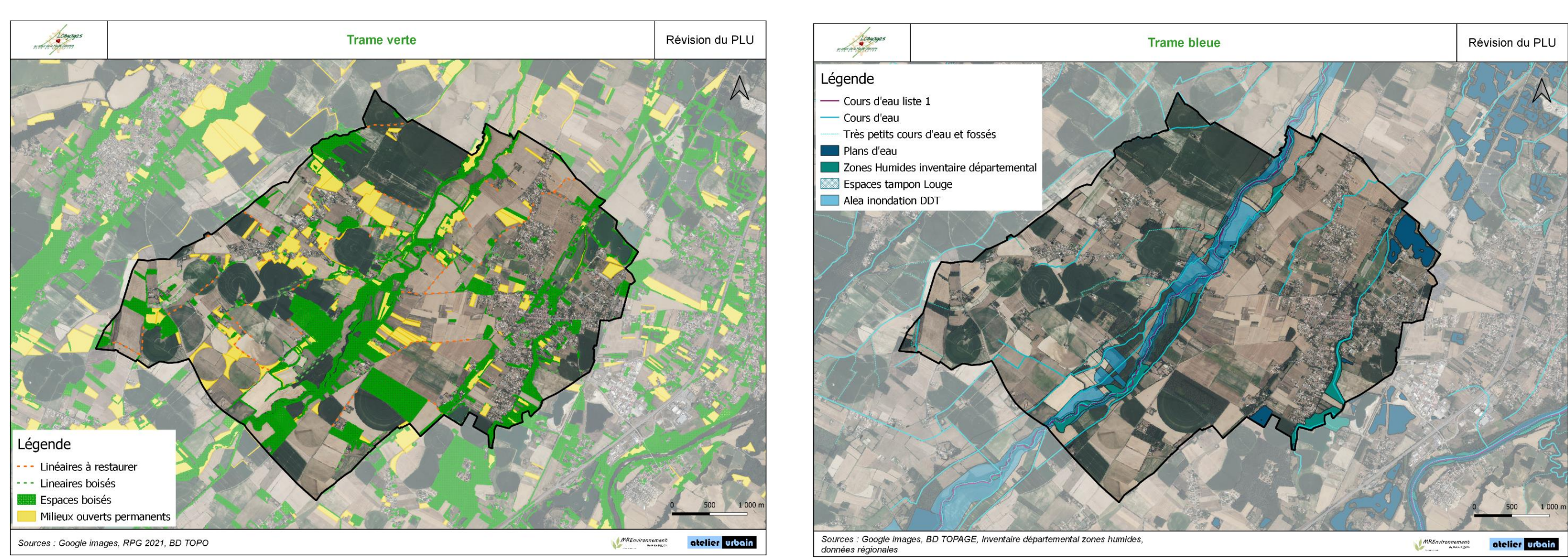
- ▶ Une dynamique, remarquable par son ampleur, qui a profondément modifié les composantes de l'identité communale : sociales, urbaines, paysagères, environnementales, économiques... avec en particulier :
 - Un renouvellement et une recomposition sociale de la population sans que le sentiment d'appartenance à la communauté villageoise se renforce ;
 - Un renforcement du centre-bourg, avec un centre ancien toujours très lisible, mais une diffusion importante du bâti sur le territoire avec une urbanisation, réalisée au coup par coup, sans cohérence d'ensemble ;
 - Une inadéquation de l'offre d'équipements dont la mise à niveau nécessite des investissements très importants : salle des fêtes, extension de l'école,... réseau de mobilité douce, mise à niveau des autres réseaux (AEP, assainissement, défense incendie)... ;
 - Une dégradation des paysages et des espaces agricoles.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

DES MILIEUX NATURELS FRAGILES ET POURTANT STRUCTURANTS

- ▶ Une occupation du sol dominée par les grandes cultures laissant peu de place aux milieux naturels / L'absence d'espaces d'intérêt classés (pas de site Natura 2000, pas de ZNIEFF...).
- ▶ Une trame boisée « naturelle » peu développée.
- ▶ Un territoire traversé par la Louge et ses milieux riverains, l'ensemble constituant un espace d'intérêt bien conservé / Un espace urbain bordé par le ruisseau du Grand Rabé, un milieu dégradé à réhabiliter.
- ▶ Plusieurs zones humides, des plans d'eau et un réseau de fossés... habitats intéressants pour la biodiversité.
- ▶ De nombreux boisements au sein de l'espace urbain à préserver et conforter.
- ▶ Une fragilité quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin hydrographique qui risque de s'aggraver avec le changement climatique
- ▶ Des risques naturels avérés : risque d'inondation pour la Louge, risque de retrait gonflement des argiles.



- **Le centre ancien**, très lisible, bien intégré au paysage et à la qualité urbaine et patrimoniale préservée.
- **Le centre-bourg**, un espace centré sur la bastide et conforté qui dispose d'un potentiel de densification non négligeable ;
- **Des secteurs d'habitat résidentiels** aux quatre points cardinaux de la bastide en bordure des principales routes départementales.
- **Des secteurs d'habitat diffus**, avec un étirement pavillonnaire le long de voies communales (chemin Bois de la Pierre et chemin de la Gavègue).
- **Un habitat dispersé et des secteurs d'habitat groupé isolé** identifiables sur le reste du territoire.



LE PLU, UN DOCUMENT INCOMPATIBLE AVEC LES CONTRAINTES LÉGISLATIVES ACTUELLES

- ▶ La production de 369 logements entre juin 2013 (date d'approbation du PLU) et le 31 décembre 2023,
- ▶ Une consommation foncière de 20,5 ha pour l'habitat et 3,2 ha pour les autres destinations.
- ▶ Un potentiel foncier de 54 ha, toutes destinations confondues, dont 45 ha pour l'habitat soit la production de 515 à 675 logements selon les données de densité qui s'imposent à la commune.
- ▶ Un potentiel incompatible avec les contraintes liées à l'application du Schéma de Cohérence Territoriale, document intercommunal dont les dispositions s'imposent au PLU.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

La place de la commune dans son bassin de vie.

- **Préserver la vocation agricole première** du territoire.
- **Conforter le statut de pôle de services de la commune** au sein de l'armature urbaine du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale.

La qualité des paysages, la richesse et la diversité des milieux naturels

- **Protéger et valoriser les paysages et les milieux naturels** notamment en préservant et confortant la trame verte et bleue du territoire et des espaces urbanisés (La Louge, le Rabé, les zones boisées), par exemple au travers du projet de renaturation du Grand Rabé.
- **Valoriser la qualité patrimoniale.**
- **Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles ou forestier.**

Un développement territorial équilibré, sobre et solidaire

- **Stopper le processus de diffusion du bâti** sur une large partie du territoire.
- **Recentrer le développement urbain autour des pôles de centralités de la commune : le centre-bourg, et, le secteur de Sabatouse** qui accueille de nombreux équipements sur la principale entrée de ville.
- **Maîtriser et diversifier l'accueil de population en diversifiant les formes d'habitat.**
- **Conforter l'offre de commerces, de services et d'équipements.**
- **Favoriser le développement des mobilités « durables ».**