



Commune de LONGAGES

Plan Local d'Urbanisme 1^{ère} Révision



1- RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

1. ANALYSE TERRITORIALE.....	1
1.1. INSCRIPTION TERRITORIALE.....	2
1.1.1. Situation géographique.....	2
1.1.2. Situation administrative.....	3
1.1.3. Intercommunalité.....	4
Intercommunalité technique	4
Intercommunalité de projet	4
1.1.4. Synthèse	13
1.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	15
1.2.1. Démographie.....	15
Un territoire très attractif.....	15
Une population jeune	17
Une population majoritairement composée de familles	18
Une taille des ménages stable	18
L'arrivée d'actifs	19
Une population active qui se diversifie	20
Des actifs qui travaillent majoritairement à l'extérieur	21
1.2.2. Habitat	22
Une forte augmentation du parc de logements	22
Un parc relativement récent	23
Des logements dont la taille se réduit	23
Un parc diversifié	24
Un parc social en forte progression	25
Un marché immobilier et foncier qui risque de se fendre	26
1.2.3. Activités économiques.....	27
Un pôle d'emplois modeste	27
Des établissements aux effectifs réduits.....	29
Une offre de commerces et services de qualité à proximité.....	30
1.2.4. Synthèse	32
1.3. DIAGNOSTIC AGRICOLE	34
1.3.1 Présentation générale.....	34
1.3.2 Les exploitations agricoles.....	35
Le statut juridique des structures agricoles	37
La professionnalisation des exploitations	37
La SAU des exploitations communales.....	37
1.3.3 Les caractéristiques des exploitants.....	38
L'âge des exploitants	38
La succession au chef d'exploitation	38
L'emploi	38
1.3.4 L'agriculture communale	39
L'occupation de l'espace communal.....	39
Les types de production des exploitations communales	41
La production végétale	42
La valeur agronomique des terres.....	43
La production animale.....	44
Les signes officiels de qualité	44
1.3.5 Les contraintes liées aux sites agricoles.....	44
Les caractéristiques des sites agricoles	44
1.3.6 Les activités en lien avec l'agriculture	46
1.3.7 Synthèse	47
1.4. GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE.....	48
1.4.1. Bilan du PLU approuvé.....	48
Le potentiel foncier	48
La dynamique de la construction.....	50
Le potentiel foncier disponible au 1 ^{er} janvier 2026.....	52

1.4.2.	Consommation foncière et renouvellement urbain des 10 dernières années (article L.151-4 du code de l'urbanisme)	53
	Consommation foncière des 10 dernières années	53
	Renouvellement urbain des 10 dernières années	54
1.4.3.	Artificialisation des sols et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)	55
	La consommation entre 2011 et 2024	55
	La consommation 2025	55
	Les objectifs entre 2025 et 2045	55
1.4.4.	Capacités de densification des espaces urbanisés	56
	La définition des enveloppes urbaines	56
	Les capacités de densification	58
1.4.5.	Synthèse	61
2.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	63
2.1.	MILIEU PHYSIQUE	64
2.1.1.	Climat	64
2.1.2.	Topographie et hydrographie	64
2.1.3.	Géologie et pédologie	66
2.1.4.	Disponibilité et qualité de la ressource en eau	68
	La gestion de l'eau sur la commune	68
2.1.5.	Hydrogéologie et état quantitatif de la ressource	70
2.2.	MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	72
2.2.1.	Milieux naturels	72
2.2.2.	Espèces protégées	74
2.2.3.	Zonages de protection et d'inventaires	76
2.2.4.	La trame verte et bleue	79
	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ancienne région Midi-Pyrénées	79
	La trame verte et bleue du SCoT	80
	La trame verte et bleue communale	82
2.3.	RISQUES ET NUISANCES	84
2.3.1.	Risque sismique	84
2.3.2.	Risque d'inondation / remontée de nappe	84
2.3.3.	Retrait-gonflement des argiles	85
2.3.4.	Risque d'exposition au Radon	86
2.3.5.	Risque de transport de matières dangereuses	86
2.3.6.	Risque industriel – les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	87
2.3.7.	Sites et sols pollués ou susceptibles de l'être	88
2.3.8.	Risque sanitaire - Nuisances sonores	88
2.3.9.	Risque sanitaire - Qualité de l'air	89
2.4.	ENERGIE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE	91
2.4.1.	Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre	92
2.4.2.	Les énergies renouvelables	93
2.5.	SYNTHESE	97
3.	LE SCENARIO AU FIL DE L'EAU - EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU	100
4.	CADRE DE VIE	105
4.1.	PAYSAGE	106
	Les espaces agricoles de la plaine	111
	La coulée verte de La Louge et du Louget	111
4.2.	ARCHITECTURE ET URBANISATION	117
4.2.1	Approche historique	117
	La commune au XIX ^{ème} siècle	117

L'urbanisation entre 1953 et 1979	120
L'urbanisation entre 1998 et 2023	121
L'évolution de l'enveloppe urbaine entre 1953 et 2023.....	122
4.2.2 Le centre ancien.....	124
La rue, un espace ordinaire à réinventer.....	128
La rue, une continuité des parcours à interroger	128
Un potentiel de renouvellement à valoriser.....	129
4.2.3 Les secteurs périphériques	130
Grande pointe	130
Chemin de Carbonne.....	132
Du Rabé à Sabatouse	133
Le Brouil / Legarros.....	135
4.2.4 Les secteurs d'habitat diffus	136
Chemins du Bois de la Pierre et de la Gavègue	136
4.2.5 Le bâti isolé au sein de l'espace rural	137
Typologie du bâti.....	139
4.2.6 Synthèse	140
4.3 MOBILITES.....	143
4.3.1. La voirie.....	143
Le réseau métropolitain	143
Le réseau départemental.....	144
Le réseau communal	144
4.3.2. Les transports en commun	144
A l'échelle métropolitaine	144
A l'échelle locale.....	145
4.3.3. Les modes de transport individuel « collectif » ou écologique	146
4.3.4. Les modes de déplacements doux	146
4.3.5. Le stationnement	147
4.3.6. Synthèse	148
4.4 EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	149
4.5 LES RESEAUX	150
4.5.1. Le réseau d'adduction d'eau potable.....	150
4.5.2. Le réseau d'assainissement eaux usées	151
Analyse de la charge organique de la station d'épuration de Noé	151
Analyse de la charge hydraulique et pistes d'amélioration identifiées et programmées par le SAGE	152
Déploiement du réseau d'assainissement.....	152
Nouvelle station d'épuration.....	152
4.5.3. Le réseau d'eaux pluviales	153
4.5.4. La défense incendie.....	154
4.5.5. Le réseau numérique	154
Chiffres clés du déploiement FTTH sur la commune	155
4.5.6. Synthèse	155
5. JUSTIFICATION DES CHOIX.....	157
5.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT	158
5.1.1. Contexte	158
5.1.2. Un nouveau projet de territoire.....	158
5.1.3. Le cadre réglementaire.....	160
5.2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	161
5.2.1. Les enjeux.....	161
La place de la commune dans son bassin de vie	161
La qualité des paysages et du patrimoine, la richesse et la diversité des milieux naturels	161
Un développement territorial équilibré, sobre et solidaire	162
5.2.2. La stratégie globale d'aménagement	162
Une stratégie globale d'aménagement au service d'un développement équilibré et durable	162

5.2.3.	Les objectifs de réduction de la consommation foncière	165
	Le cadre supra-communal : une déclinaison territoriale des objectifs de sobriété foncière	165
5.2.4.	Les objectifs chiffrés « équipements et activités ».....	167
	Le renforcement de l'offre d'équipements publics structurants	168
	La modernisation et l'adaptation des services techniques communaux	168
	Une consommation foncière maîtrisée et justifiée	168
	Une cohérence avec la stratégie globale du PADD	168
5.2.5.	En conclusion	169
5.3.	LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	169
5.3.1.	Les principes généraux.....	169
5.3.2.	Les zones urbaines à vocation d'habitat.....	169
	La zone UA.....	170
	La zone UB	171
	La zone UC	171
5.3.3.	Les zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs.....	173
	La zone UE	173
5.3.4.	Les zones urbaines à vocation économique	173
	La zone UX	173
5.3.5.	Les zones à urbaniser	174
5.3.6.	La zone agricole	174
5.3.7.	La zone naturelle	175
5.3.8.	La prise en compte des contraintes et des risques.....	176
5.3.9.	En conclusion	177
5.4.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	177
5.4.1.	Analyse des scénarios alternatifs	177
5.4.2.	Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD.....	182
6.	LES OUTILS D'AMENAGEMENT	187
6.1.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	188
6.1.1.	Les OAP sectorielles – Secteurs d'aménagement.....	188
	L'OAP « Rue de l'Hôpital » / Zone UA	188
	L'OAP « Grande rue » / Zone UA	189
	L'OAP « La Distillerie » / Zone UA.....	189
	L'OAP « Côte de Cricq » / Zone UB1	189
	L'OAP « Route de Muret » / Zone AU1	190
6.1.2.	Les autres OAP sectorielles	192
	L'OAP « Secteurs de densification de la zone UB1 »	192
	L'OAP « Zone UX2 »	193
6.1.3.	Les OAP thématiques	193
	L'OAP « Centre-bourg – Espaces publics »	193
	L'OAP « Entrée de ville – RD10 »	194
	L'OAP « Mobilités douces et intermodalité ».....	194
	L'OAP «Trame verte et bleue »	194
6.2.	LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	195
6.2.1.	Structuration du document	195
6.2.2.	Les dispositions générales.....	196
6.2.3.	Les dispositions communes à l'ensemble des zones.....	196
	Destinations des constructions, Usages des sols et Natures des activités	196
	Cas particuliers et adaptations réglementaires	197
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	197
	Espaces non bâtis, paysages et biodiversité	198
	Stationnement et gestion des sols	198
	Voirie, accessibilité et réseaux	198
	En conclusion	198
6.2.4.	Les dispositions spécifiques à chaque zone	199
	La zone UA.....	199

La zone UB	201
La zone UC	204
La zone UE	206
La zone UX	208
La zone AU.....	210
La zone A.....	213
La zone N.....	215
6.3. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLU.....	217
6.3.1. Les emplacements réservés	218
L'amélioration et la sécurisation du réseau viaire	218
Le développement des mobilités douces	218
6.3.2. Les Espaces Boisés Classés	219
6.3.3. Les éléments de paysage	220
6.3.4. Les chemins à préserver	220
6.3.5. Le linéaire commercial à protéger	221
6.3.6. Les bâtiments pouvant changer de destination	221
6.3.7. Les bâtiments d'intérêt patrimonial.....	222
6.3.8. Les éléments graphiques issus de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables	223
7. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	225
7.1. L'EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR	226
7.1.1. Vue d'ensemble du PLU de 2013.....	226
7.1.2. Méthodologie de comparaison	227
7.1.3. Bilan des surfaces*	230
7.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT.....	231
7.2.1. Une production de logements prioritairement orientée vers le renouvellement urbain	231
7.2.2. Un recours limité et encadré à l'urbanisation nouvelle.....	233
7.2.3. Un équilibre global entre besoins et capacités d'accueil.....	234
7.3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	234
8. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	237
8.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS SUD TOULOUSAIN	238
8.2. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE DU SUD TOULOUSAIN	248
8.3. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE MOBILITE RURALE DU PAYS SUD TOULOUSAIN	250
9. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	254
9.1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	255
9.1.1. Incidences positives.....	255
9.1.2. Incidences négatives	256
9.2. CONSOMMATION D'ESPACE	256
9.2.1. Incidences positives.....	256
9.2.2. Incidences négatives	257
9.3. PAYSAGE	257
9.3.1. Incidences positives.....	257
9.3.2. Incidences négatives	258
9.4. CONSOMMATION ENERGETIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE	258
9.4.1. Incidences positives.....	258
9.4.2. Incidences négatives	259
9.5. RESSOURCE EN EAU	259
9.5.1. Incidences positives.....	259
9.5.2. Incidences négatives	259
9.6. RISQUES ET NUISANCES	260
9.6.1. Incidences positives.....	260
9.6.2. Incidences négatives	260

9.7.	SYNTHESE DES INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	261
10.	ANALYSE DETAILLEE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS DE PROJETS SUSCEPTIBLES DE PORTER ATTEINTE A L'ENVIRONNEMENT	267
10.1	ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS PORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES.....	268
	OAP « rue de l'hôpital » - zone UA.....	269
	OAP « Grande rue » zone UA	271
	OAP « la Distillerie »	273
	OAP « Côte de Cricq » - zone UB1.....	275
	OAP « Route de Muret »	277
	OAP « Sabatouse » - zones AU2a et AU2b	279
	OAP Zone UX2.....	282
10.2	ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS PORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	283
	OAP « Centre-bourg – espaces publics ».....	283
	OAP « Entrée de ville – RD 10 ».....	285
	OAP « Mobilités douces et intermodalité ».....	287
10.3	LES EMPLACEMENTS RESERVES	289
10.4	ESPACES LIBRES DES ZONES U	290
11.	EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	298
12.	MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	300
12.1.	MESURES D'EVITEMENT	301
12.1.1.	La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation	301
12.1.2.	L'évitement des incidences par abandon de secteurs à enjeux – cas de la zone de développement photovoltaïque Uenr.....	301
	Description du projet initialement prévu	303
	Identification des sensibilités environnementales du site	304
12.2.	MESURES DE REDUCTION.....	305
12.3.	MESURES DE COMPENSATION.....	306
13.	CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	307
14.	RESUME NON-TECHNIQUE ET METHODE DE REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	312
14.1	PREAMBULE	313
14.2	PRESENTATION DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA METHODE MISE EN ŒUVRE	313
14.2.1	L'évaluation environnementale, une démarche itérative d'accompagnement à la prise en compte de l'environnement.....	313
14.2.2	Méthode mise en œuvre pour la réalisation de l'évaluation environnementale	314
	Etat initial de l'environnement	314
	Analyse de la compatibilité du projet avec les objectifs des documents cadres sur le territoire	315
	Justification des choix d'aménagement retenus au regard de l'environnement	315
	Analyse des incidences positives et négatives prévisibles du PLU sur l'environnement	315
	Proposition de mesures d'évitement-réduction-compensation des incidences négatives identifiées.....	316
	Dispositif de suivi.....	316
14.3	SYNTHESE DES OBJECTIFS DU PLU REVISE, SUR LESQUELS PORTE L'EVALUATION	316
14.4	RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	319

14.5	EFFETS RESIDUELS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	321
14.6	CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000	322
14.7	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE LA SITUATION TENDANCIELLE ET DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	322
14.8	MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	323
14.8.1	<i>L'évitement des incidences au cours de la révision du PLU</i>	323
14.8.2	<i>Les mesures de réduction des incidences</i>	323
14.8.3	<i>Les mesures de compensation</i>	324
14.9	DISPOSITIF DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	324

1. ANALYSE TERRITORIALE

1.1. INSCRIPTION TERRITORIALE

1.1.1. Situation géographique

Située en rive gauche de la vallée de la Garonne, Longages bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à proximité immédiate de l'A64 et de la voie ferrée Toulouse-Irun (gare de Longages-Noé située sur la commune). Cette proximité la place ainsi aux portes de Muret et de la métropole toulousaine.

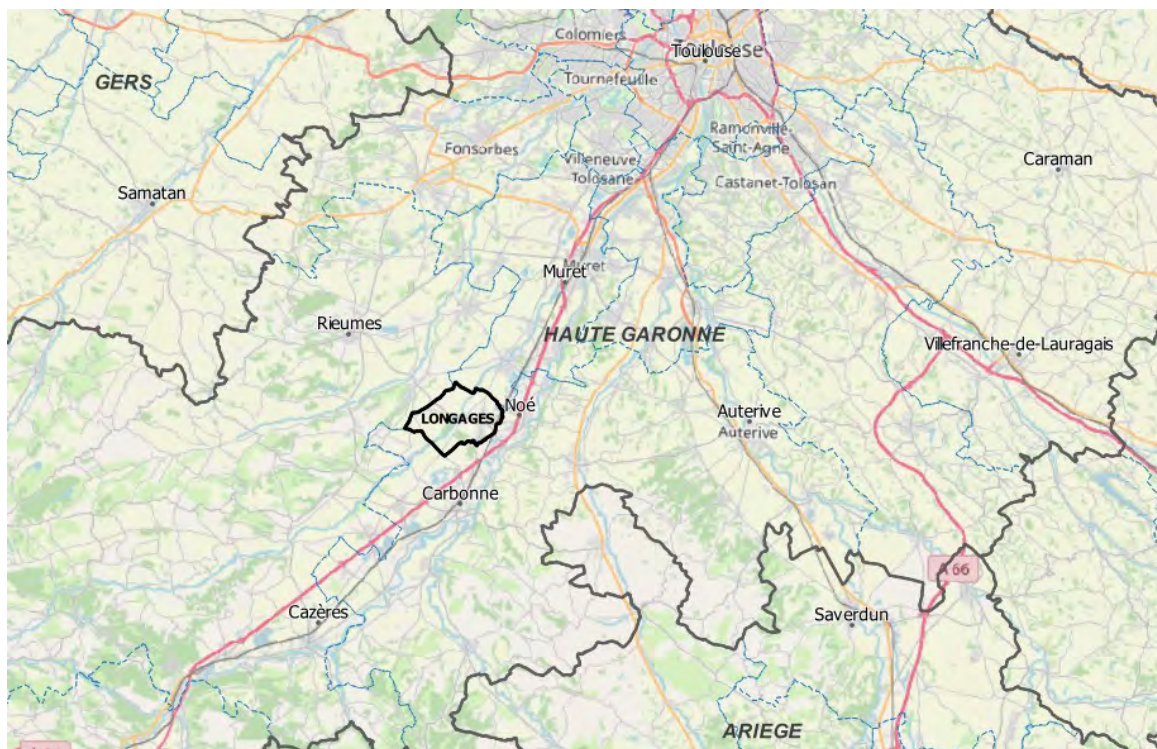
Son territoire se décompose en deux entités paysagères bien distinctes : à l'est, la basse plaine de la Garonne qui est largement urbanisée et à l'ouest, en partie haute, la basse terrasse de la Garonne dont le caractère agricole reste très affirmé malgré la présence de plusieurs secteurs d'habitat résidentiel le long des voies. Le village ancien est implanté au pied du talus qui sépare ces deux entités.

La commune est traversée par la RD28, qui permet de rejoindre Rieumes, et qui se prolonge par la RD10 vers Capens, et la RD622 permettant de rejoindre la vallée de la Lèze.

L'A64 est très facilement accessible grâce aux échangeurs n°28 et 30, situés à moins de 3 km du centre-bourg. Le temps d'accès au centre de Toulouse est d'environ 40 min (40 km) mais l'engorgement progressif de l'A64, qui dessert des espaces de plus en plus urbanisés, et la saturation récurrente du périphérique toulousain augmentent généralement ce temps de parcours. L'accès à Muret est plus aisé, avec un temps de trajet d'environ 15-20 min pour moins de 20 km.

Le train permet de rejoindre Muret en 40 min et la gare Matabiau en 50 min depuis la gare de Longages-Noé.

Une commune à proximité directe de l'A64 et desservie par le réseau ferré, facilitant l'accès Muret et à l'agglomération toulousaine.



Situation géographique de Longages (OpenStreetMap – IGN)

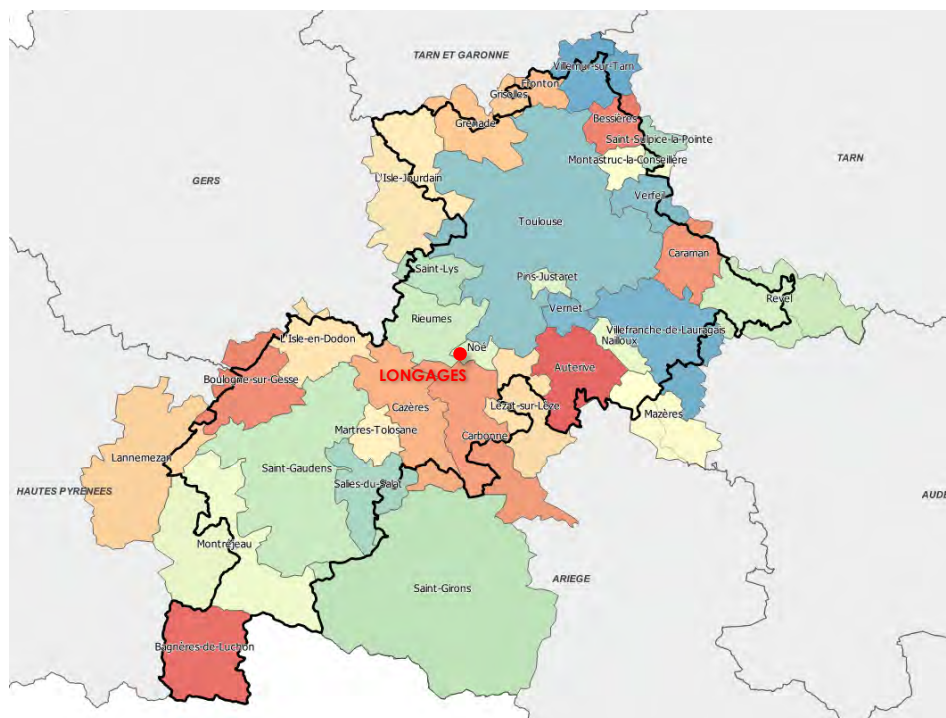
1.1.2. Situation administrative

Longages appartient au canton de Auterive et à l'arrondissement de Muret.

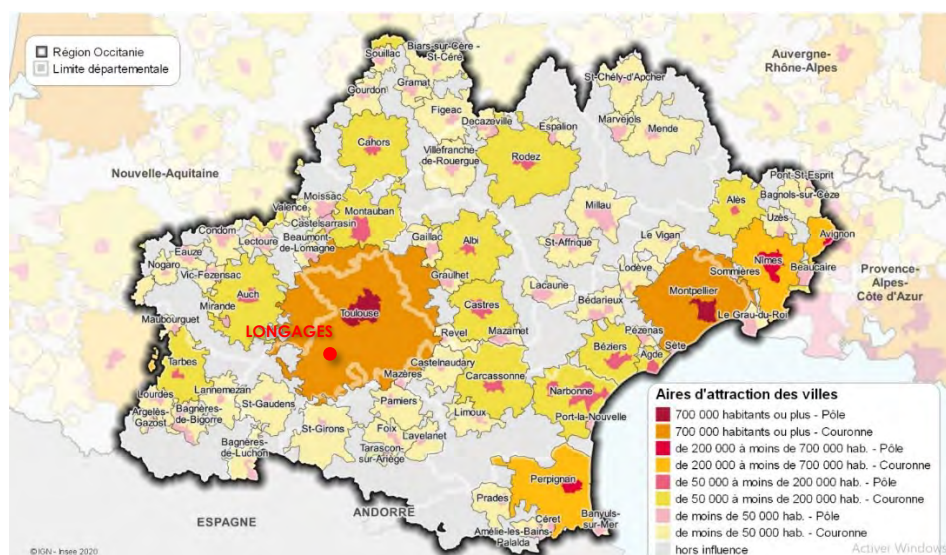
Selon l'INSEE, elle fait partie du bassin de vie de Noé¹ et dépend de la zone d'emploi de Toulouse.

Elle se situe dans l'aire d'attraction de Toulouse².

Une commune du bassin de vie de Noé, polarisée en second lieu par les bassins de vie de Carbonne ou Rieumes.



Les bassins de vie de la Haute-Garonne (IGN - INSEE 2023)



Les aires d'attraction des villes de la Région Occitanie (IGN 2020)

Une localisation dans l'aire d'attraction de Toulouse.

¹ Bassin de vie nouvellement défini en 2022. Auparavant, Longages appartenait au bassin de vie de Carbonne.

² Au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle de l'aire Toulousaine.

1.1.3. Intercommunalité

Intercommunalité technique

La commune est adhérente aux établissements de coopération intercommunale et aux établissements publics administratifs suivants :

- Communauté de communes du Volvestre
- Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch
- Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne
- Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples Saurane - Ariège - Garonne
- Syndicat Intercommunal d'Action Sociale du Carbonnais
- SDIS – pompiers
- Haute-Garonne Environnement
- Haute-Garonne Ingénierie

Intercommunalité de projet

Communauté de communes du Volvestre

A la suite de la promulgation en 2015 de la loi sur la Nouvelle organisation du Territoire de la République, dite Loi « NOTRe », la communauté de communes du Volvestre résulte de la fusion, le 1^{er} janvier 2017, de l'ex communauté de communes du Volvestre et de la communauté de communes de Garonne-Louge. Elle regroupe 32 communes et plus de 30000 habitants. Son siège est fixé à Carbonne.

Cette structure intercommunale exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire (élaboration d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement du territoire) ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;
- Actions de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- Élaboration du plan climat-air-énergie. Cette compétence a été transférée au PETR du Pays Sud Toulousain, qui est dès lors chargé de réaliser ce plan.

**58 communes et
près de 41 000
habitants en
2019.**

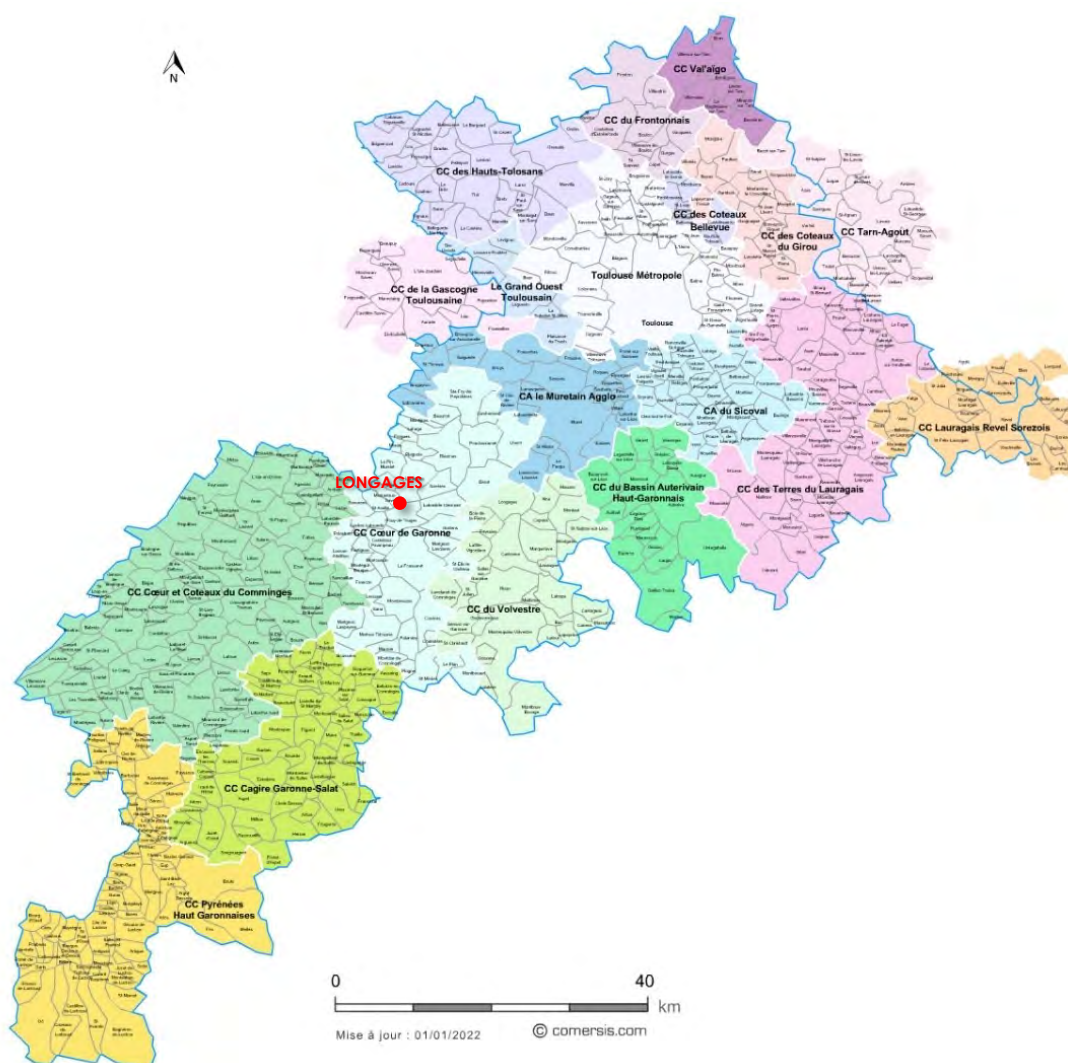
**Un territoire de
projets aux
portes de la
Métropole
toulousaine et
du territoire du
Muretain.**

Compétences optionnelles

- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Création, aménagement et entretien de l'ensemble de la voirie communautaire et des chemins ruraux ;
- Construction, entretien et fonctionnement des équipements sportifs d'intérêt communautaire. L'intervention de la communauté de communes du Volvestre concerne le gymnase intercommunal rattaché au collège de Noé et le terrain d'entraînement associé.
- Création et gestion de maisons de services au public.

Compétences supplémentaires

- Création, aménagement, entretien et gestion des crèches ;
- Création, gestion et animation d'un relais d'assistantes maternelles ;
- Ramassage et mise en fourrière privée des chiens et chats errants, dans le cadre des réglementations en vigueur ;
- Réalisation d'une étude sur la mise en place de sentiers de randonnée, hors du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée ;
- Communications électroniques.



Le territoire de la communauté de communes dans le département

Le Pays Sud Toulousain

Longages s'inscrit dans le territoire du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Sud Toulousain (PETR), qui regroupe 99 communes de trois communautés de communes : CC du Volvestre, CC Cœur de Garonne et CC du Bassin Auterivain.

Ce territoire rural et péri-urbain, qui compte plus de 100 000 habitants en 2022, a construit son projet politique autour d'une vision territoriale qui ambitionne une croissance verte, durable et inclusive, gage d'une économie locale diversifiée, solide, dynamique, pourvoyeuse d'emplois de proximité non délocalisables.

La stratégie territoriale se décline à travers les quatre éléments fondamentaux suivants :

- Autosuffisance énergétique / filières vertes
- Services à la population / santé
- Mobilités / économie locale
- Culture / patrimoine.

Selon le PETR, « chaque élément, lié et la coordination de chacun d'entre eux, permettra la construction d'un territoire résilient (face aux défis actuels et futurs), dynamique (développement endogène), équilibré (dans ses composantes), rayonnant (par-delà ses frontières) et attractif (pour les populations et acteurs), plaçant le « bien-vivre ensemble » au cœur de son projet et où ses caractéristiques rurales sont capitalisées en ce sens ».

Le PETR : un outil de coopération entre EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) sur des territoires hors métropoles, qui a pour mission de mettre en œuvre un projet commun de territoire.



Territoire du Pays Sud Toulousain (PETR Pays Sud Toulousain)

Parmi les documents clés du PETR, citons :

- Le Schéma de Cohérence du Sud Toulousain
- Le Plan Climat Energie territorial
- Le Plan de mobilité rurale
- La Charte du Pays Sud Toulousain
- Le Projet de territoire
- Le Contrat Local de Santé.

Le SCoT Sud Toulousain

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document prospectif et stratégique permettant la mise en cohérence et la coordination des politiques sectorielles des collectivités d'un même bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement et de prise en compte des risques...

Après celui de 2012, le **SCoT, approuvé en janvier 2026**, constitue le nouveau document d'urbanisme de référence déterminant l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement du territoire du Pays. C'est un document, qui tient compte des documents dits d'ordre supérieur (notamment le SRADDET dont la dernière version date de 11 juillet 2025, le SDAGE de mars 2022, le SAGE du 21 juillet 2020...), et qui produit des effets juridiques vis-à-vis des futurs projets et des futures politiques à mettre en œuvre.

A ce titre, **le code de l'urbanisme impose au PLU d'être compatible avec le SCoT** ce qui veut dire que les dispositions du PLU ne doivent pas remettre en cause les options fondamentales de ce document et ne pas empêcher la réalisation des objectifs qu'il affiche. Cette compatibilité ne s'interprète pas comme un respect au pied de la lettre mais dans l'esprit.

Le SCoT, un document d'urbanisme intercommunal, qui fixe les orientations du territoire avec lesquelles le PLU doit être compatible.

→ Les données de cadrage du SCoT

Le SCoT s'articule autour de deux documents complémentaires :

- **le Projet d'Aménagement Stratégique**, le PAS, qui « explique le projet porté par les élus et exprime la stratégie d'aménagement et de développement adoptée pour répondre aux besoins et enjeux du territoire, à l'horizon des 20 ans » ;
- **le Document d'Orientations et d'Objectifs**, le DOO, qui « définit les orientations d'aménagement générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires ».

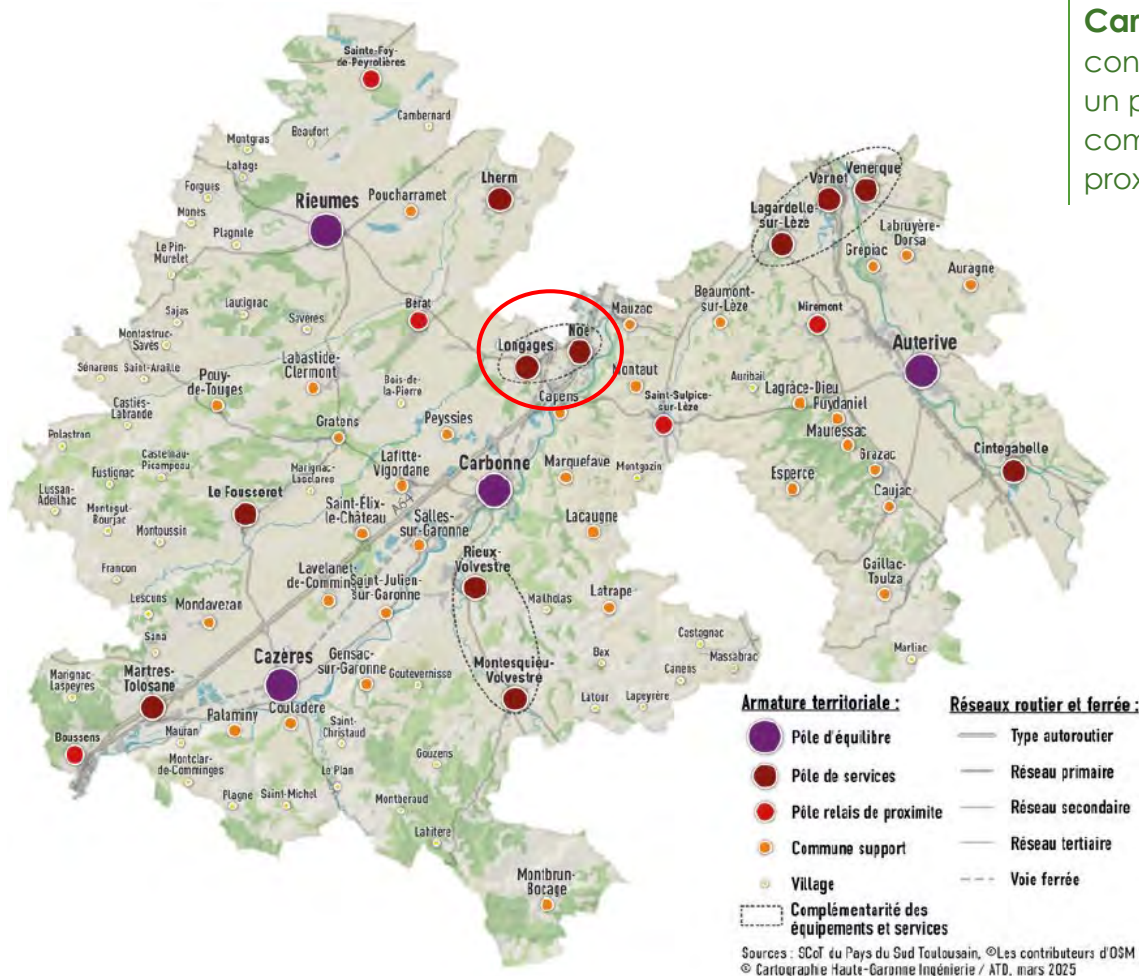
C'est ce dernier document, qui intègre notamment un document graphique relatif à la trame verte et bleue, qui s'applique aux documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire de niveau inférieur, et donc au PLU de Longages.

Le modèle de développement du SCoT vise à renforcer les centralités existantes constituant l'armature territoriale du Pays Sud toulousain pour limiter la création d'infrastructures nouvelles et organiser les mobilités à partir de ces centralités. Cela s'inscrit dans **l'objectif majeur de limiter la dispersion de l'urbanisation, l'habitat et les activités, afin de préserver les espaces naturels et agricoles tout en maintenant les équilibres et dynamismes territoriaux.**

Ce modèle s'appuie sur une organisation multipolaire répondant à la spécificité territoriale de chaque bassin de vie.

Le DOO identifie ainsi 5 niveaux de polarités pris en compte dans le projet de développement territorial.

Longages : un pôle de services au sein du bassin de vie de Carbone, constituant aussi un pôle commercial de proximité.



L'organisation territoriale du SCoT du Pays Sud Toulousain (PETR)

En complémentarité avec Noé, Longages constitue un des onze pôles de services du territoire du PETR, qui rayonne dans le bassin de vie et joue un rôle d'appui au pôle d'équilibre de Carbone dans la structuration du territoire.

→ Les principales données de cadrage pour Longages

Concernant **la trame verte et bleue**, une très large partie du territoire communal, en particulier le secteur des coteaux, est concernée par la cartographie du SCoT qui complète les prescriptions et recommandations de ce dernier. Sont notamment identifiés sur le territoire :

Pour la trame bleue :

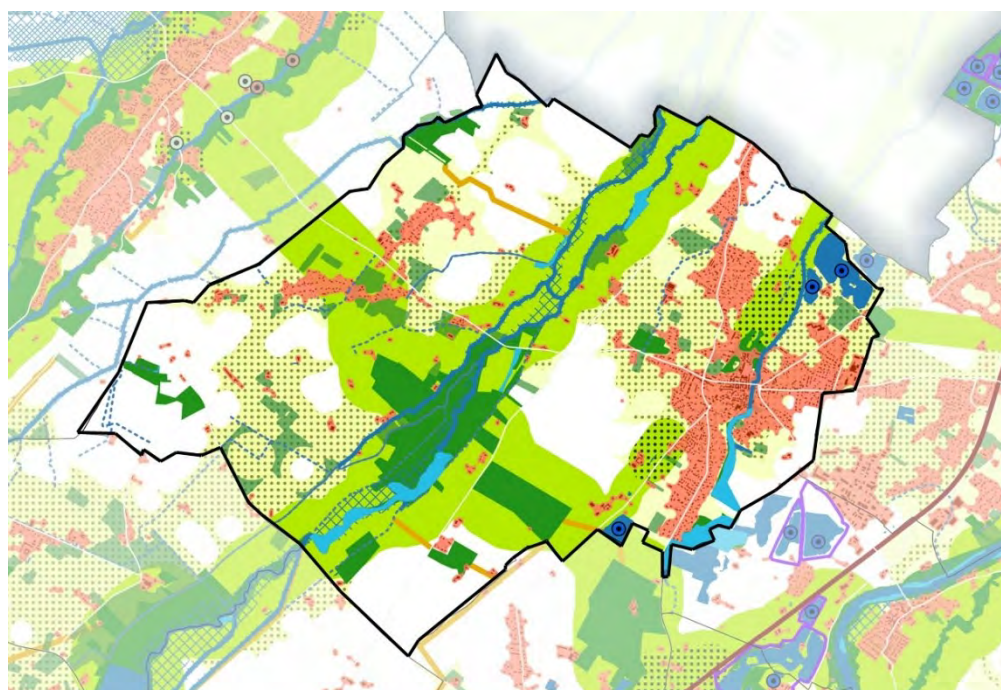
- Des corridors bleus à préserver, cours d'eau permanents (tous les principaux cours d'eau) ou temporaires (fossés de la plaine) : La Louge et ses affluents, le ruisseau de Gragnon, le ruisseau du petit Gragnon, le ruisseau du grand Rabé...
- Des bandes tampon indicative de cours d'eau pour les cours d'eau les plus importants, notamment la Louge ;

Des données intercommunales de cadrage que le PLU devra intégrer au prochain projet de territoire.

- Des zones humides, issues de l'inventaire départemental de la Haute-Garonne ;
- D'ancienne gravière en eau, à enjeu écologique fort (niveau 3) : 3 sites identifiés, dont deux sur la zone de loisirs de Sabatouse.

Pour la trame verte :

- Des réservoirs de milieux boisés.
- Des réservoirs des milieux ouverts.
- Des zones à privilégier pour :
 - o Des corridors à créer ou à restaurer ;
 - o Des corridors prioritaires de milieux boisés ;
 - o Des corridors de milieux boisés.
- Des zones à privilégier pour la protection des habitats semi-naturels dans les corridors des milieux ouverts, dont certains sont des corridors prioritaires.



Trame verte et bleue du SCoT du Pays Sud Toulousain

En complément, le SCoT prévoit :

- Une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestier (ENAF) limitée à l'horizon 2045 :

Répartition de la consommation foncière hors enveloppes intercommunales	Consommation foncière par commune 2025-2030	Consommation foncière par commune 2031-2040	Consommation foncière par commune 2041-2045
par pôle de services	moyenne indicative 3,8 ha maximum 4,8 ha	moyenne indicative 3,8 ha maximum 4 ha	moyenne indicative 0,7 ha maximum 1,6 ha

Répartition de la consommation foncière pour les pôles de services /
Source : Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, prescription 40.

Entre 2025 et 2045, la moyenne indicative globale de consommation foncière est de 8,3 ha (moyenne de 4150 m² par an pendant 20 ans). La valeur maximale atteint 10,4 ha.

En complément, le SCoT prévoit des enveloppes foncières dédiées aux projets d'envergure intercommunale et d'intérêt communautaire pour répondre aux besoins localisés. Pour la communauté de communes du Volvestre, cette enveloppe a été fixée à 88 ha entre 2025 et 2045.

- Prioriser le réinvestissement urbain pour atteindre 30% des nouveaux logements ;
- Autoriser les extensions urbaines uniquement en continuité immédiate des noyaux villageois ;
- Densifier les espaces urbanisés et artificialisés ;
- Adapter la densité des extensions urbaines au contexte territorial : 20 à 30 logements/ha jusqu'en 2031 – 25 à 30 logements / ha après 2031.
- Diversifier les formes d'habitat en respectant l'identité bâtie et architecturale du territoire ;
- Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de répondre aux besoins et à la demande des populations : production de 17 à 25 % de logements abordables³ dont 10% minimum de logements conventionnés (prescription 92 du SCoT) ;

Le Plan Climat Air Energie Territorial⁴

Le Pays Sud Toulousain accompagne également les trois communautés de communes qui le composent dans l'élaboration d'un PCAET.

Ce document définit des objectifs stratégiques et un plan d'actions, afin :

- D'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter ;
- De développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie ;
- D'intégrer les enjeux de qualité de l'air.

Le PCAET du Pays Sud Toulousain, approuvé en 2020, porte ainsi l'ambition de devenir un territoire à énergie positive en 2050.



Le plan de mobilité rurale⁵

Situé dans un secteur à faible densité, le Pays Sud Toulousain a souhaité développer une approche intégrée de la mobilité, tous modes de déplacements confondus, afin de répondre aux besoins de mobilité des habitants et d'améliorer leurs modes de déplacements dans des conditions durable pour tous.

Ce document, composé d'un diagnostic et d'un plan d'action a été validé en mai 2017.



³ Les **logements abordables** correspondent aux logements en accession ou locatifs, dont le prix de location et/ou de vente est inférieur à celui du marché et de qualité équivalente, destiné aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Ils comprennent les logements locatifs sociaux, les logements en accession abordable et sociale à la propriété, les logements communaux et intercommunaux.

⁴ Se reporter au chapitre « Etat initial de l'environnement » pour plus de détails

⁵ Se reporter au chapitre « Cadre de vie » pour plus de détails

La charte architecturale et paysagère⁶

Face à l'augmentation des activités humaines et au cadre naturel largement transformé, le Pays Sud toulousain a voulu répondre à ces préoccupations environnementales et patrimoniales en élaborant une charte architecturale et paysagère.

Mise en œuvre depuis 2011, celle-ci « a vocation à constituer un projet de paysage, partagé entre les principaux acteurs de la transformation du territoire. Sa logique consiste à considérer que le paysage n'est plus seulement le produit involontaire d'activités multiples individuelles, mais devient l'expression d'un intérêt pour la qualité du cadre de vie ».

Outre le document d'orientation, la charte se décline sous la forme de trois « Petits Guides Visuels », destinés aux élus et au public, qui illustrent par des photomontages pédagogiques les trois orientations et les actions prévues par la présente charte.



Le SDAGE du bassin Adour Garonne

La commune s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Il s'agit d'un **document qui planifie la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques.**

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mars 2022. Ce document précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource. Il donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral et il détermine ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques. Un Programme De Mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles. Il évalue le coût de ces actions.

Les orientations fondamentales

Pour atteindre les objectifs du SDAGE, quatre actions ont été identifiées comme prioritaires, et déclinées en prescriptions.

1. Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

- Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ;
- Mieux connaître pour mieux gérer ;
- Développer l'analyse économique dans le SDAGE ;
- Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire.

⁶ Se reporter au chapitre « Cadre de vie » pour plus de détails

2. Réduire les pollutions

- Agir sur les rejets en macro polluants et micro polluants ;
- Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;
- Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux côtières, des estuaires et des lacs naturels ;
- Gérer les macrodéchets.

3. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau

- Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer ;
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ;
- Anticiper et gérer la crise.

4. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

- Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
- Réduire la vulnérabilité face aux risques d'inondation, de submersion marine et l'érosion des sols.

Une portée juridique forte

Selon le code de l'environnement, les acteurs proposant des programmes d'actions ou prenant des décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent les rendre compatibles avec le SDAGE qui est opposable à l'ensemble des actes administratifs.

En complément, et en référence à l'application de L.212-3 du code de l'environnement, il est précisé que la commune appartient à un secteur du bassin pour lequel un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vallée de la Garonne) a été approuvé en juillet 2020.

Bien que ce soit le SCoT, approuvé récemment, qui constitue le document intégrateur du SDAGE et du SAGE, la révision du PLU veillera à la cohérence de ses dispositions avec les objectifs et actions de ces deux documents.

1.1.4. Synthèse

ATOUS	FAIBLESSES
▪ Une situation remarquable : ○ Entre la vallée « naturelle et urbaine » de la Garonne et la plaine rurale et agricole de la Louge... ○ ...en périphérie de Noé et de Carbonne, aux portes du Muretain et de la métropole toulousaine... ○ Dans la zone de desserrement de l'agglomération toulousaine, à proximité d'axes de communication structurants (A64, voie ferrée avec la présence d'une gare sur la commune). ▪ Un pôle de l'armature urbaine intercommunale. ▪ Un territoire attractif ▪ Une intercommunalité technique de qualité. ▪ Une inscription dans un territoire de projets dynamique et engagé dans la logique d'un développement durable et solidaire. ▪ La proximité de Muret	▪ L'éloignement par rapport au centre de Toulouse situé à environ 40 km. ▪ Un temps d'accès à Toulouse qui reste important malgré la proximité de la gare et de la voie ferrée et de l'A64 (échangeurs 28 et 30). ▪ Une forte dépendance à la voiture individuelle, notamment pour les déplacements domicile-travail. ▪ Des transports collectifs ou constituant une alternative crédible à l'usage de la voiture individuelle insuffisant pour susciter de nouvelles mobilités. ▪ L'offre limitée d'équipements de rayonnement intercommunal.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Une position de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et rural source d'attractivité. ▪ La nouvelle attractivité de l'espace périurbain ou rural liée à l'évolution des modes de vie : recherche d'un cadre de vie de qualité, de proximité avec la nature, d'une nouvelle sociabilité, ... nouvelle organisation du travail avec le développement du télétravail, etc. ▪ Les dynamiques de développement du territoire : accueil d'activités, développement des mobilités alternatives à l'utilisation de la voiture, monter en gamme de l'offre d'équipements publics. ▪ Les perspectives de développement des activités et de création d'emplois sur en bordure de l'axe de l'A64 (CCV mais Muretain Agglomération également). ▪ Les projets continus d'amélioration de l'offre de transport en commun de la Région Occitanie en partenariat avec la SNCF. ▪ Le renouvellement récents (SDAGE, PCAET, Plan de mobilité rurale) ou en cours (SCoT) des documents de planification.	▪ Une augmentation de la pression foncière qui peut rendre l'accès au territoire plus sélectif. ▪ L'engorgement de plus en plus important des axes routiers compliquant l'accès à la gare ou aux zones d'emplois de l'agglomération toulousaine ce qui peut générer une perte d'attractivité.

ENJEUX

- ➔ Prendre appui sur les documents de planification pour élaborer un projet de territoire basé sur un mode de développement plus durable.
- ➔ Valoriser la qualité du cadre de vie, facteur d'attractivité du territoire.
- ➔ Conforter les solidarités avec les communes de l'intercommunalité et des intercommunalités voisines.
- ➔ Poursuivre les réflexions intercommunales :
 - Afin d'anticiper un développement plus équilibré du territoire alliant l'accueil de nouveaux habitants, la création d'emplois locaux dans une logique de réduction de la distance des déplacements domicile-travail et la diversification et mutualisation de l'offre d'équipements publics.
 - Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation et la gestion des mobilités, notamment au travers de la mise en œuvre de modes de déplacements offrant une alternative crédible à l'utilisation d'un véhicule motorisé individuel (les transports en commun, avec notamment les questions de la sécurisation de l'accès à la gare et de l'amélioration de la capacité de sa zone de stationnement, mais aussi le covoiturage, le transport à la demande, le transport à la personne, les mobilités douces...).

1.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.1. Démographie

Un territoire très attractif

La commune enregistre une croissance démographique significative à partir de la fin des années 60 qui se traduit par un doublement de la population jusqu'en 1999. La croissance moyenne est alors de 1,63% / an.

A partir de cette date, la croissance démographique s'accélère, avec trois paliers dégressifs jusqu'en 2020. Avec un gain de 1314 habitants entre 1999 et 2020, la croissance moyenne atteint 2,54% par an, la communauté de communes enregistrant parallèlement un taux moyen de croissance de 1,92% par an.

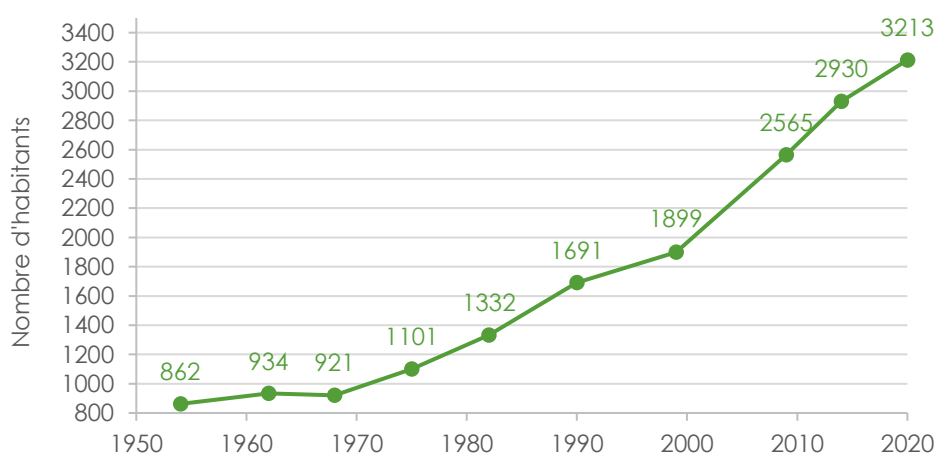
La dynamique communale est portée par l'évolution d'un solde des entrées et sorties sur le territoire qui est positif, bien qu'en baisse progressive, et par la relative stabilité d'un solde naturel positif⁷.

La commune, comme par ailleurs le reste de ce secteur sud de Toulouse, tire profit de sa localisation et de son accessibilité au sein de l'aire urbaine toulousaine, dans le contexte du desserrement continu de l'agglomération toulousaine.

Un territoire très attractif qui tire profit de sa localisation et de son accessibilité au sein de l'aire urbaine toulousaine.

	1999	2009	2014	2020
Population	1899	2565	2930	3213
Evolution absolue	+ 666	+ 365	+ 283	
Evolution annuelle	+ 3,05 %	+ 2,7 %	+ 1,5 %	
Due au solde naturel	+0,59 %	+0,87 %	+0,59%	
Due au solde des entrées sorties	+ 2,46 %	+ 1,82 %	+ 0,96 %	

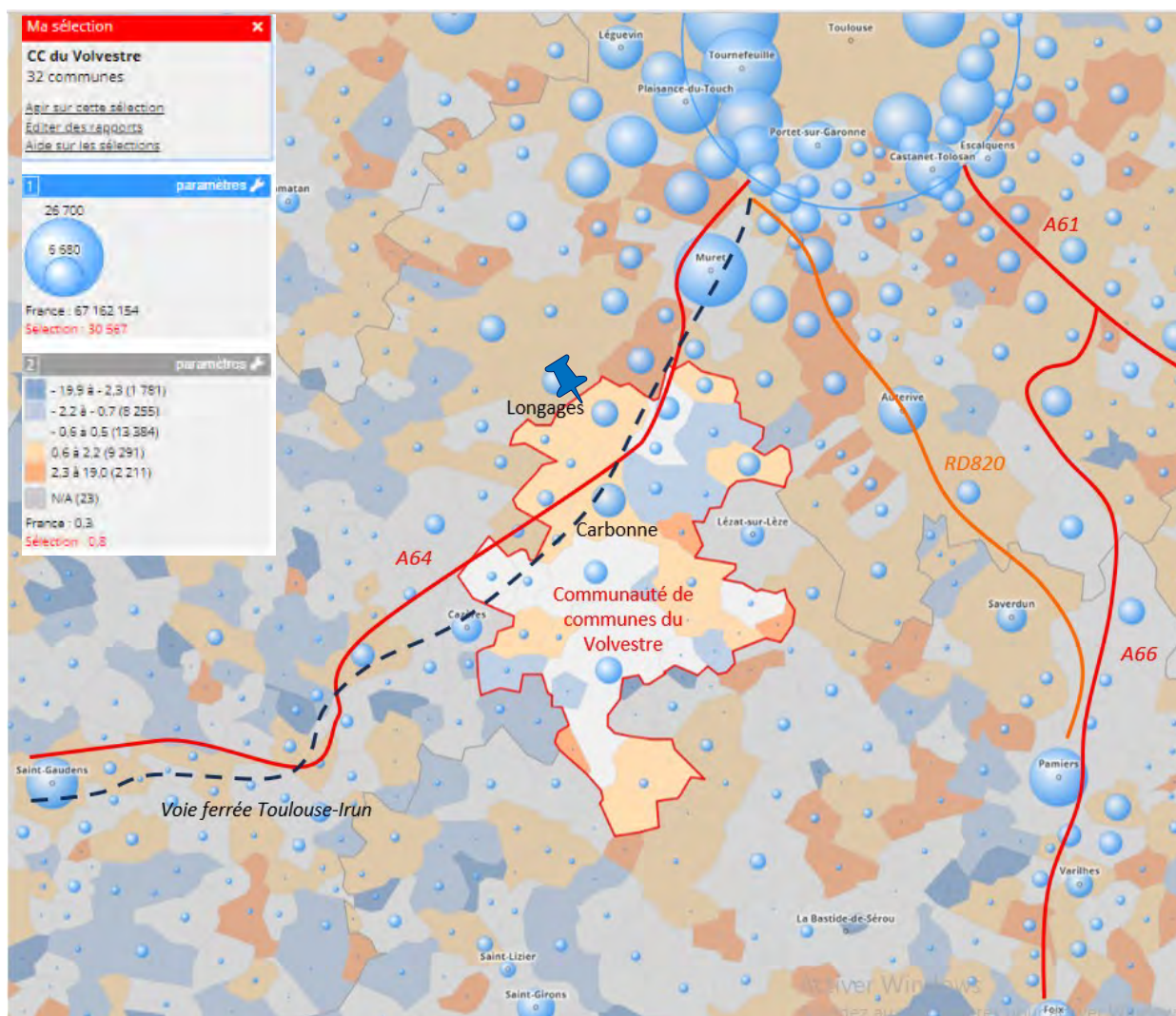
Evolution de la population entre 1999 et 2020 (INSEE)



Une croissance démographique, forte et continue, amorcée dès la fin des années 60.

Evolution de la population depuis 1954 (INSEE)

⁷ La commune se caractérise par un taux de natalité élevé (12 ‰) et un faible taux de mortalité (5 ‰).



Evolution annuelle de la population entre 2014 et 2020 du sud-ouest de l'aire urbaine toulousaine, INSEE / Tracé des principaux axes de déplacement donné à titre indicatif

Quelques facteurs favorisant le développement de la commune :

- Une localisation aux portes de la grande agglomération toulousaine.
- Une accessibilité aisée, dans l'axe de la vallée de la Garonne, à proximité de l'A64 et de la voie ferrée.
- La proximité de pôles urbains structurants de l'armature territoriale métropolitaine : Carbonne, Muret...

Une commune fortement et, de plus en plus, imbriquée aux dynamiques de l'agglomération

Une population jeune

La croissance démographique a entraîné un renouvellement important de la population : l'arrivée de près de 2300 personnes au cours des 50 dernières années, dont près de 650 personnes ces 20 dernières années, illustre le passage d'une commune rurale à une commune urbaine fortement imbriquée aux dynamiques de l'agglomération.

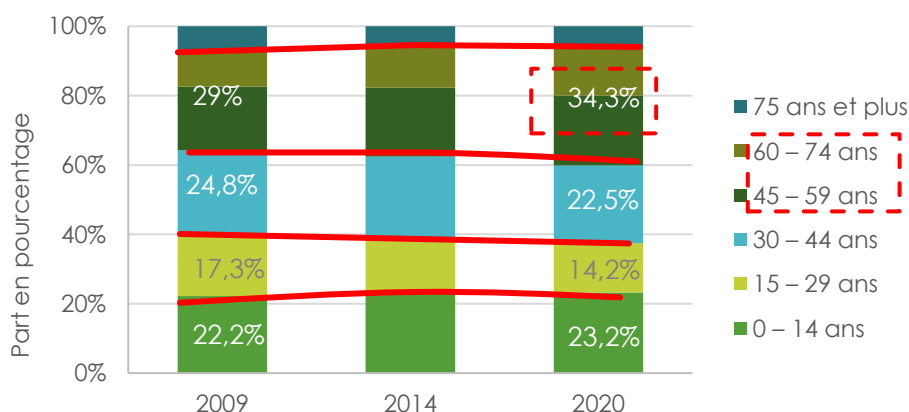
Dans ce contexte, Longages se caractérise toujours par une population jeune : l'indice de vieillissement de la population, qui correspond au nombre de personnes de 65 ans et plus par rapport au nombre de personnes de moins de 20 ans, a une valeur de seulement 50 en 2020⁸.

Entre 2009 et 2020, si l'on note une augmentation de toutes les classes d'âges, c'est toutefois la population des 60-74 ans et des 45-59 ans qui augmente le plus nettement. Cette évolution est liée à l'arrivée de nouveaux habitants de ces classes d'âges mais aussi, et sans doute, surtout, au passage d'une classe d'âge à une autre de la population installée sur la commune avant 2009. En 2020, ces deux groupes représentent 34,3% de la population totale, pour seulement 29% en 2009.

Si l'évolution des 0-14 ans, très nombreux, et des 30-44 ans, qui rassemblent 45,7% de la population en 2020, témoigne de l'arrivée ou de la présence de ménages avec enfants ou en âges d'en avoir, on note la stabilité des 15-29 ans, qui quittent la commune, et des 75 ans et plus, peu nombreux du fait du développement récent de la commune.

	2009	2014	2020	Evolution 2009-2020	
				Globale	Relative
0 – 14 ans	570	695	746	+ 176	+30,9 %
15 – 29 ans	445	450	457	+ 12	+2,7 %
30 – 44 ans	635	685	722	+ 87	+13,7 %
45 – 59 ans	468	581	644	+ 176	+ 37,6 %
60 – 74 ans	275	347	458	+ 183	+ 66,5 %
75 ans et plus	172	172	186	+ 14	+8,1%
Total	2565	2930	3213	+ 648	+ 25,3 %

Répartition par classes d'âges entre 2009 et 2020 (INSEE)



Part des différentes classes d'âges entre 2009 et 2020 (INSEE)

⁸ 74,9 pour la communauté de communes du Volvestre. 69 pour le département. Plus la valeur de l'indice est faible, plus la population est considérée comme jeune.

Une structure par âges qui met en évidence l'importante des 0-14 ans et des 30-44 ans... mais aussi la présence de plus en plus prégnante des 45-74 ans.

Un manque d'attractivité auprès des 15-29 ans qui quittent le territoire.

Avec la montée en âge de la population, une augmentation prévisible des plus de 75 ans, à moyen et long terme, qui doit être anticipée.

Une population majoritairement composée de familles

Malgré la progression des ménages d'une personne, qui représentent 23,7% des ménages en 2020, le modèle familial demeure majoritaire. En 2020, il concerne près 3/4 des ménages avec une augmentation significative des couples avec enfants et des familles monoparentales dont le nombre a presque doublé par rapport à 2009.

En 2020, les couples avec enfants représentent 40,1% des ménages pour 34,8% dans le cas de la communauté de communes.

Un modèle familial majoritaire / Une forte progression des ménages d'une personne et des familles

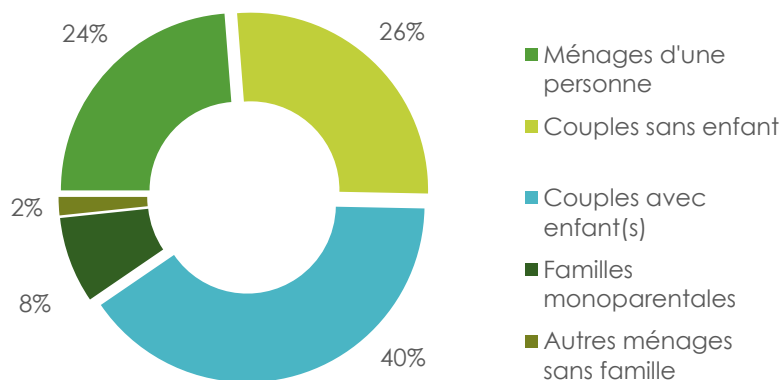
	2009		2014		2020		Ev. 2009 / 2020	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Ménages d'une personne	212	21,8%	246	21,8%	299	23,7%	+ 87	+41%
Autres ménages sans famille	33	3,4%	17	1,5%	21	1,7%	-8	-24,2%
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	728	74,8%	868	76,8%	938	74,6%	+ 210	+29%
Un couple sans enfant	287	29,5	334	29,5%	334	26,6%	+ 47	+16,4%
Un couple avec enfant(s)	387	39,7%	425	37,6%	505	40,1%	+147	+ 38%
Une famille monoparentale	54	5,6%	108	9,6%	99	7,9%	+ 45	+83,3%
TOTAL	973	100%	1130	100%	1258	100%	+ 285	+29,2%

Evolution de la composition des ménages entre 2009 et 2020 (INSEE)

Une taille des ménages stable

Entre 2009 et 2020, le nombre de ménages augmente de 29,2% alors que la population totale progresse de 25,3%. Contrairement à la dynamique rencontrée dans de très nombreuses communes, la taille des ménages n'évolue que très marginalement pour se stabiliser à 2,56 personnes par ménage en 2020⁹.

La dynamique démographique permet de maintenir la taille des ménages au cours de 20



Répartition des ménages en 2020 (INSEE)

⁹ 2,37 pour la communauté de communes

L'arrivée d'actifs

Une population active totale qui augmente plus vite que la population totale ou que la population des 15-64 ans ce qui induit une augmentation du taux d'activité qui atteint une valeur de 79,4% en 2020.

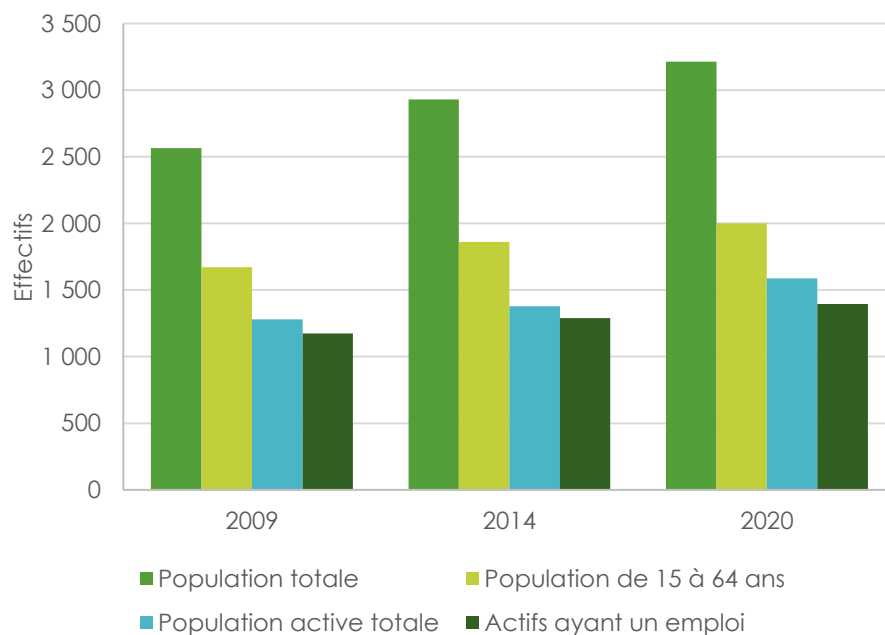
Le nombre d'actifs occupés évoluant de manière moins importante, le taux de chômage est en augmentation. Il est supérieur à celui de la communauté de communes qui est de 8,7%.

Une commune qui attire des actifs dont la majorité sont des actifs occupés.

	2009	2014	2020	2009/2020	
Population totale	2565	2930	3213	+ 648	+25,3%
Population de 15 à 64 ans	1672	1862	2000	+ 328	+19,6%
Population active totale	1279	1378	1588	+ 309	+24,1%
Taux d'activité*	76,5%	74%	79,4%	--	
Actifs ayant un emploi	1173	1290	1394	+ 221	+18,8%
Taux de chômage**	6,2%	4,7%	9,7%	--	

*population active totale par rapport à la population de 15 à 64 ans en âge de travailler / ** actifs en recherche d'emploi par rapport à la population active totale

Population active entre 2009 et 2020 (INSEE)



Evolution de la population active entre 2009 et 2020 (INSEE)

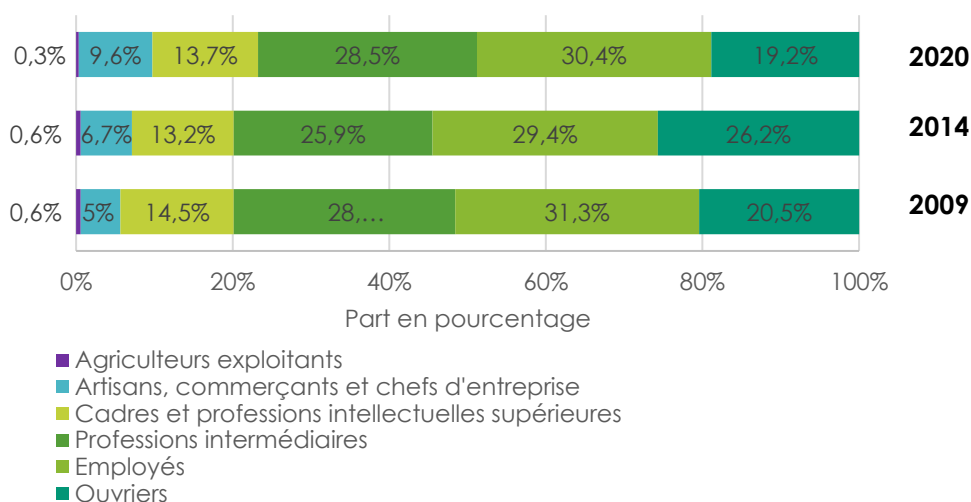
Une population active qui se diversifie

L'évolution récente est révélatrice d'une diversification du profil social des habitants. Le recensement de 2020 met en évidence une baisse importante du nombre et de la part relative des ouvriers dans la population active et une légère augmentation du nombre d'employés. Ces évolutions sont compensées par une augmentation du nombre de professions intermédiaires, d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, qui a presque triplé en 20 ans, et dans une moindre mesure, du nombre de cadres.

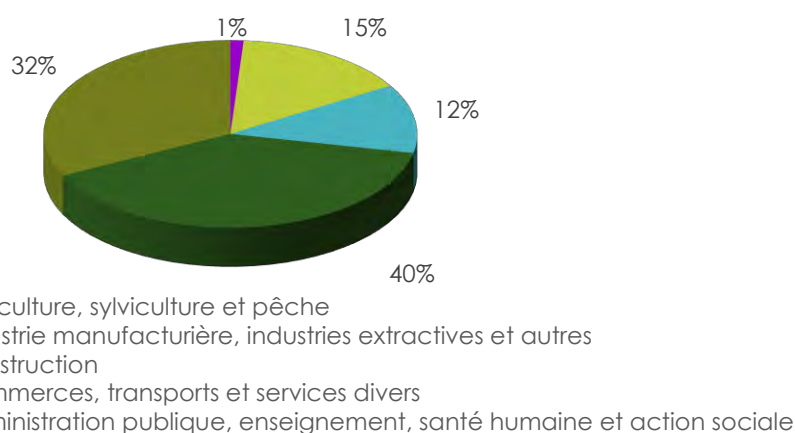
Les actifs sont de plus en plus tournés vers le secteur tertiaire, dynamique à mettre en lien avec l'évolution de l'économie de l'agglomération toulousaine : 72% des actifs dépendent de ce secteur d'activité en 2020.

Les revenus disponibles par unité de consommation se situent dans la moyenne départementale et au-dessus de la valeur de la communauté de communes, avec une médiane du revenu disponible par unité de consommation de 23 030 €¹⁰.

Un socle historique d'ouvriers et d'employés, dont le nombre et la part relative globale tendent à se dégrader, au profit d'une diversification du profil social des actifs.



Evolution de la part des catégories socio-professionnelles de l'ensemble des actifs, ayant un emploi ou en recherche d'emploi, entre 2009 et 2020 (INSEE)



Des actifs majoritairement tournés vers le secteur tertiaire à l'image de l'évolution de l'économie toulousaine.

Répartition des actifs ayant un emploi par secteurs d'activités / Recensement de de la population de 2020, exploitation complémentaire (INSEE)

¹⁰ Haute-Garonne : 23 730 € / Communauté de communes 22360 €.

Des actifs qui travaillent majoritairement à l'extérieur

Si la très large majorité des actifs travaillent logiquement en dehors de la commune, l'augmentation du nombre d'emplois sur la commune se traduit par une nette augmentation du nombre d'actifs qui habitent et travaillent sur la commune : 62,6% des emplois créés entre 2009 et 2020 sur la commune sont occupés par des habitants de la commune.

Une inscription forte dans le système métropolitain.

Plus de 6 emplois sur 10 créés entre 2009 et 2020 sont occupés par des habitants de la commune.

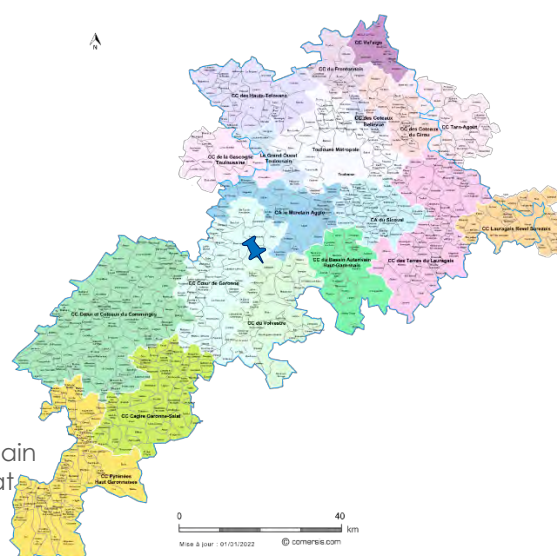
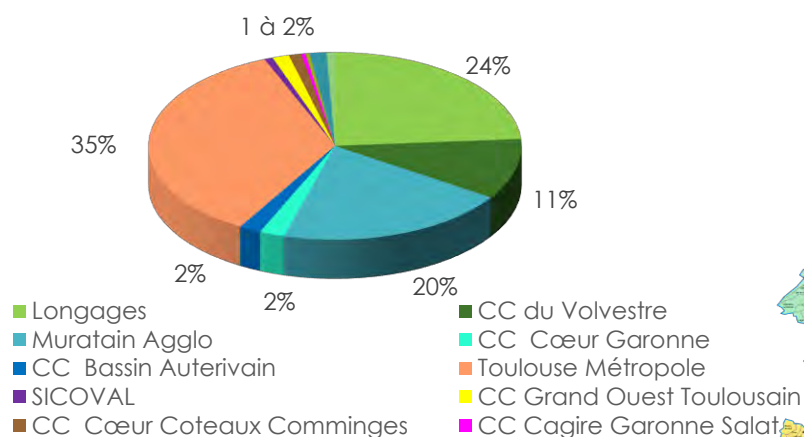
	2009		2014		2020	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Sur la commune	190	16,1%	201	15,5%	272	19,4%
Dans une autre commune	991	83,9%	1097	84,5%	1130	80,6%
TOTAL	1181	100 %	1298	100 %	1402	100 %

Lieu de travail des actifs ayant un emploi entre 2009 et 2020 (INSEE)

En 2019,

- 24% des actifs occupés travaillent à Longages ;
- 11% dans la communauté de communes du Volvestre ;
- 24% dans les structures intercommunales limitrophes de la communauté de communes du Volvestre : Muretain Agglo, CC Cœur Garonne, CC Bassin Auterivain ;
- 41% dans d'autres structures intercommunales du département, avec en premier lieu Toulouse Métropole qui attire 35% des actifs de la commune puis dans une moindre mesure, CC Grand Ouest Toulousain, CC Cœur Coteaux Comminges et CC Cagire Garonne Salat.

59% des actifs travaillent à Longages ou dans sa périphérie



Lieux de travail des actifs ayant un emploi entre 2019 (INSEE)

1.2.2. Habitat

Une forte augmentation du parc de logements

En parallèle à l'évolution de la population, le parc de logements a, en moyenne, progressé de 2,14% par an entre 2009 et 2020.

Entre 2009 et 2020, on enregistre 285 nouveaux logements, soit une augmentation du parc de près de 25,9%, c'est-à-dire l'équivalent de 1 nouveau logement pour l'arrivée de 2,3 habitants.

L'évolution du parc de logements est avant tout liée à l'augmentation du nombre de résidences principales qui représentent désormais 91,6% du parc total.

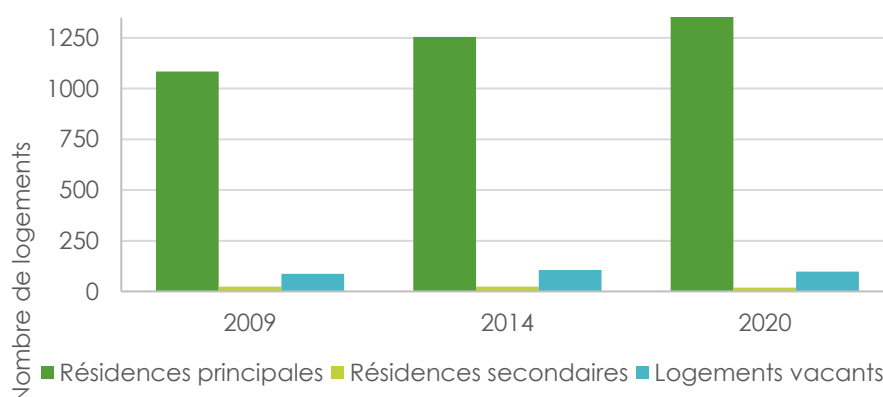
Si l'INSEE identifie 97 logements vacants en 2020, le CEREMA¹¹ recense 79 logements vacants privés au 01/01/2020 (dont seulement 32 logements vacants depuis plus de 2 ans). Le taux de vacance du parc privé serait ainsi de 5,9%, valeur qui correspond à la fourchette basse de la vacance structurelle, usuellement estimée entre 6 et 7%. Les données LOVAC¹² de 2022 repèrent 117 logements vacants (appartements ou maisons), dont 68 depuis moins de 2 ans (58%) et 33 depuis moins de 1 an (28%), qui intègrent des logements livrés mais qui ne sont pas encore habités.

	2009		2014		2020	
Nombre total de logements	1085		1254		1370	
Evolution absolue	169		116			
Evolution globale	+ 15,6%		+ 9,2%			
Evolution annuelle	+2,94%		+ 1,49%			
Résidences principales	974	89,8%	1126	89,8%	1254	91,6%
Résidences secondaires	23	2,1%	23	1,8%	19	1,4%
Logements vacants	87	8,1%	105	8,4%	97	7,1%

Une moyenne de 2,3 habitants par logement créé au cours des 20 dernières années.

Un taux de vacance modéré, révélateur de la tension du marché et de l'attractivité de la commune.

Evolution du parc logement entre 2009 et 2020 (INSEE)



Evolution du parc de logement entre 2009 et 2020 (INSEE)

¹¹ Etablissement public sous tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

¹² Données sur les logements vacants éditées par le CEREMA.

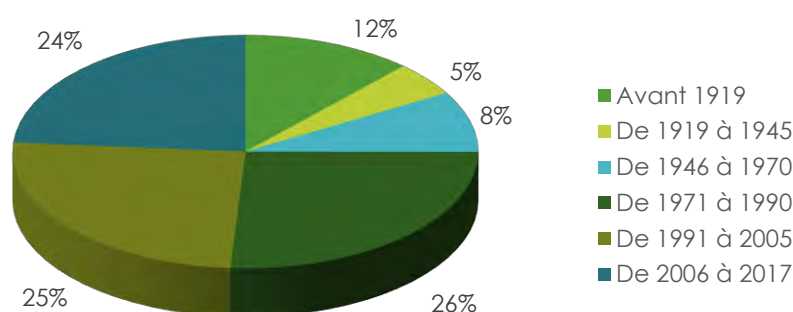
Un parc relativement récent

La répartition du parc de logements selon la période de leur date d'achèvement illustre les phases d'urbanisation de la commune.

En 2017, 25% des résidences principales ont plus de 55 ans. Près de la moitié d'entre elles sont seulement antérieures à 1919, ce qui témoigne de l'urbanisation alors modeste de la commune, qui comptait pourtant plus de 900 habitants. A l'opposé, 49% des résidences principales ont moins de 27 ans et 24% ont moins de 10 ans.

En 2020, on observe que plus de 1 ménage sur 2 est installé dans son logement depuis moins de 10 ans et 1 sur 3 depuis moins de 5 ans.

25% du parc est antérieur aux années 70 et constitue une cible prioritaire pour la



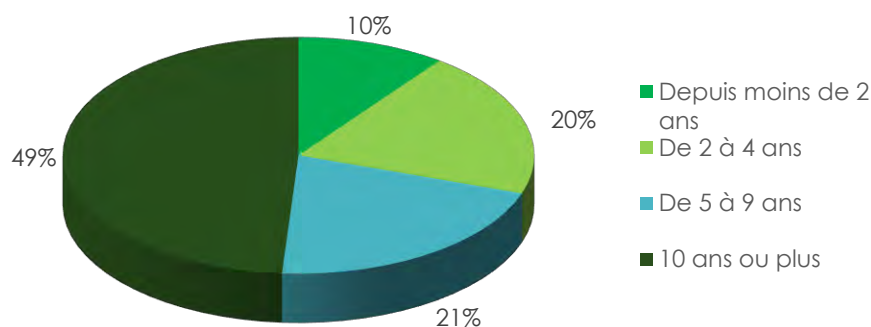
Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement (INSEE)

Des logements dont la taille se réduit

Le nombre de pièces par logement tend à diminuer au fil des années, pour s'établir progressivement autour de 4 pièces. Le nombre de pièces par personne diminue également progressivement passant de 2 personnes par pièce pour les logements de plus de 9 ans à 1,6 personnes par pièce pour ceux de moins de 10 ans.

	Nombre de ménages	Part des ménages	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				Logement	Personne
Depuis moins de 2 ans	128	10,2 %	322	4,1	1,6
De 2 à 4 ans	251	20 %	672	4,3	1,6
De 5 à 9 ans	262	20,9 %	715	4,2	1,6
10 ans ou plus	613	48,9 %	1504	4,9	2,0
TOTAL	1254	100 %	3213	4,6	1,8

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2020 (INSEE)



Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2020 (INSEE)

Un parc diversifié

En 2020, le parc des résidences principales est composé à 86,7% de maisons individuelles. Il compte également 161 appartements, une progression de 34 logements par rapport à 2009.

Si ces résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires, on note en 2020 une proportion légèrement plus importante de locataires. Le nombre de logements locatifs augmente de 43% entre 2009 et 2020 : 325 logements en 2020 pour 227 logements en 2009, ce qui représente 25,9% des résidences principales et 749 habitants soit 23,3% de la population de 2020.

On notera le faible nombre de logements de petites tailles : 20,25% du parc de moins de 4 pièces, soit 253 logements, alors que 52% des ménages sont composés d'une ou de deux personnes, soit 654 ménages et 1056 habitants.

Les derniers chiffres concernant la dynamique de construction viennent conforter ces constats puisque sur les 304 nouveaux logements commencés entre 2013 et 2022, 184 correspondent à des logements individuels purs (60,5%) et 120 logements sont des logements groupés, collectifs ou en résidence. La surface moyenne de ces logements est respectivement de 122 et 88,6 m².

	2009		2020	
	Nombre de résidences	Part des résidences	Nombre de résidences	Part des résidences
1 pièce	10	1 %	13	1 %
2 pièces	52	5,3 %	69	5,5 %
3 pièces	113	11,6 %	171	13,7 %
4 pièces	308	31,6 %	387	30,9 %
5 pièces et plus	491	50,4 %	613	48,9 %
TOTAL	974	100 %	1233	100 %

18,5% du parc de moins de 4 pièces alors que 52% des ménages sont composés d'une ou de deux personnes.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009 et 2020 (INSEE) - % arrondis à un chiffre après la décimale

	2009		2020	
	Nombre de résidences	Part des résidences	Nombre de résidences	Part des résidences
Propriétaire	712	73,1 %	893	71,2 %
Locataire	227	23,3 %	325	25,9 %
Dont d'un logement HLM	29	3 %	89	7,1 %
Logé gratuitement	35	3,6 %	37	2,9 %
TOTAL	974		1254	100 %

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2009 et 2020 (INSEE)

	Individuels purs Nb / m²	Individuels groupés Nb / m²	Log. collectifs Nb / m²	Log. En résidence Nb / m²	Total Nb / m²
2013	16 / 2172	2 / 169			18 / 2341
2014	10 / 1270				10 / 1270
2015	12 / 1438				12 / 1438
2016	8 / 928	4 / 339			12 / 1267
2017	30 / 3560	59 / 5260	14 / 882		103 / 9702
2018	18 / 2098	2 / 186			20 / 2284
2019	14 / 1858	2 / 340			16 / 2198
2020	15 / 1773	15 / 1425	7 / 568		37 / 3766
2021	40 / 4812	9 / 963			49 / 5775
2022	21 / 2510	4 / 301		2 / 201	27 / 3012
Total	184 / 22419	97 / 8983	21 / 1450	2 / 201	304 / 33053
Surface moyenne des logements	121,84 m²	92,6 m²	69,05 m²	100,5 m²	108,73 m²

Dynamique de la construction, logements commencés entre 2013 et fin mai 2023 (Sitadel2, Ministère de la transition écologique)

Un parc social en forte progression

En 2020, l'INSEE comptabilise 97 logements sociaux dont la gestion est assurée par l'Office Public de l'Habitat Haute-Garonne (OPH31) ou des entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Ces logements sociaux représentent 7,1% du parc de résidences principales et accueillent 226 personnes, soit 7% de la population.

Sur la base des données obligatoirement transmises par les bailleurs sociaux pour la mise à jour annuelle du répertoire des logements locatifs, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) identifie 139 logements sociaux au 1er janvier 2022. Ce parc social est constitué de 92 logements individuels et de 47 logements collectifs. Ces logements sont majoritairement de grande taille, principalement 3 pièces dans 47,5% des cas et 4 pièces dans 36,7%.

Une offre de logements sociaux qui se développe et s'améliore mais qui reste sans doute sous-dimensionnée pour répondre pleinement à la demande.

L'âge moyen du parc est de 13 ans. Le prix moyen est de 5,7 € par m² de surface habitable, valeur élevée par rapport au reste du département. Le taux de vacance est de 0%¹³ et le taux de mobilité de 10,5%¹⁴, soit 15 logements par an qui changent de locataires. Ces indicateurs semblent le signe d'un marché locatif social tendu où le turn-over, réduit, est peut-être lié à une difficulté à quitter le parc social pour intégrer le parc conventionnel ou accéder à la propriété.

A noter

La commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi SRU imposant à certaines communes de disposer de plus de 25% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales : si la commune devrait rapidement dépasser les 3500 habitants, elle ne fait pas partie d'une structure intercommunale de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

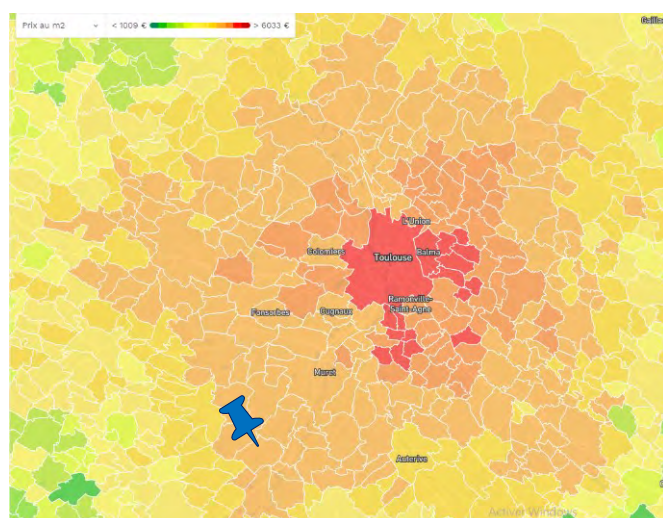
Le PLU pourra toutefois intégrer certaines dispositions réglementaires favorisant le développement du parc social ou locatif en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat initié par la communauté de communes et en cours d'élaboration à ce stade de la révision du PLU.

Un marché immobilier et foncier qui risque de se tendre

En 2023, le prix de l'immobilier se situe en moyenne à 2534 € le m² pour une maison et 1947 € le m² pour un appartement. Le loyer moyen est de 10,9 € le m² pour une maison et 10,5 € le m² pour un appartement.

Sous la pression de la dynamique de l'agglomération toulousaine, très attractive, le sud toulousain, dont la commune de Longages, constitue un des territoires convoités sur le plan résidentiel. Avec l'augmentation de la demande, les prix immobilier et foncier, jusqu'à présent abordables à l'ensemble des ménages, sont à la hausse rendant l'accès au territoire plus sélectif et repoussant toujours plus loin les ménages aux revenus modestes. Il y a un risque d'une tension sur le marché au bénéfice de ménages aux revenus plus importants que par le passé.

Un risque de tension du marché susceptible de rendre l'accès et le maintien sur le territoire plus



Prix immobilier à Longages (31410)			
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2023. Comprendre nos prix			
	Prix m2 moyen 1947 € de 1321 € à 2381 €		Prix m2 moyen 2534 € de 1719 € à 3099 €
APPARTEMENT	Indice de confiance ●●●●●	MAISON	Indice de confiance ●●●●●
Loyer mensuel à Longages (31410)			
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 juillet 2023. Comprendre nos prix			
	Loyer mensuel/m2 moyen 10,5 € de 7,3 € à 14,2 €		Loyer mensuel/m2 moyen 10,9 € de 7,8 € à 14,9 €
APPARTEMENT	Indice de confiance ●●●●●	MAISON	Indice de confiance ●●●●●

Prix moyen au m² des biens immobiliers dans l'aire urbaine toulousaine (meilleursagents.com – novembre 2023)

¹³ Pour la commune mais aussi pour la communauté de communes du Volvestre.

¹⁴ 31% pour la communauté de communes du Volvestre.

1.2.3. Activités économiques

Un pôle d'emplois modeste

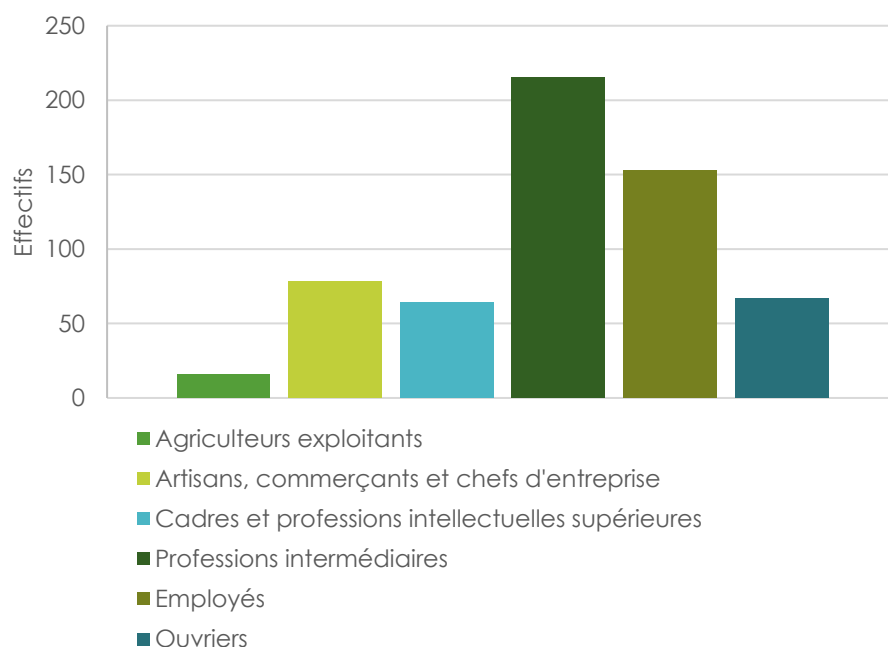
En 2020, Longages compte 517 emplois, soit une progression de 34% par rapport à 2009 et 2014¹⁵. Au regard du nombre total d'actifs occupés, 1404 actifs en 2020, la commune se caractérise par une fonction économique qui reste faible. L'évolution de l'indicateur de concentration d'emplois¹⁶ vient confirmer cette situation.

Si les emplois sont avant tout des emplois salariés, on note un doublement des emplois non-salariés entre 2009 et 2020. Ils représentent désormais près de 27% du nombre total d'emplois en 2020 (17,4% en 2009). Cette évolution est à mettre en perspective avec la création récente de nombreuses entreprises individuelles sur la commune.

	2009	2014	2020	Evolution 2009-2020
Nombre d'emplois	386	388	517	+34%
Dont emplois salariés	318	298	378	+18,9%
Et emplois non-salariés	67	90	139	+107%
Actifs ayant un emploi	1181	1298	1404	+18,9%
Indicateur de concentration d'emploi*	32,7%	29,9%	36,8%	--

Malgré une augmentation récente du nombre d'emplois, un pôle d'emplois qui reste modeste et qui confirme la faiblesse de la fonction économique de la commune.

Emploi et activité sur la commune entre 2009 et 2020 (INSEE) - % arrondis à un chiffre après la décimale

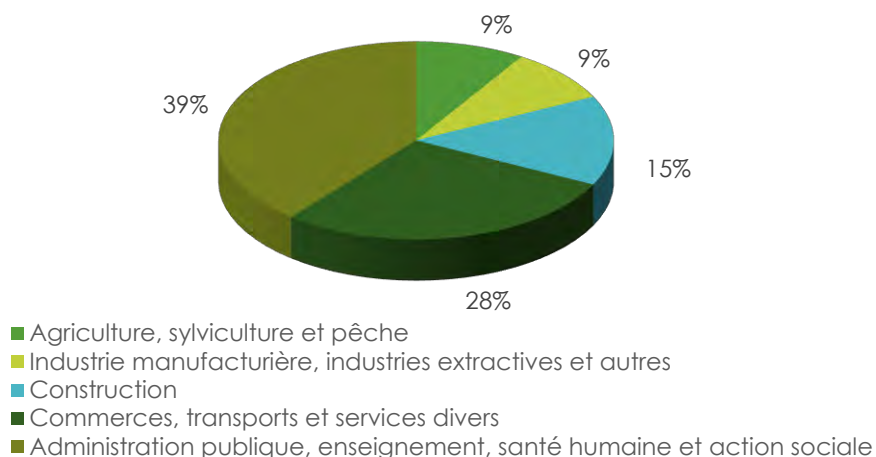


Emplois selon les catégories socio-professionnelles en 2019 (INSEE)

¹⁵ 6,47% des emplois de la communauté de communes (5,8% en 2009).

¹⁶ Rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Au-delà de 100, les communes sont qualifiées de pôles d'emplois.

Les emplois concernent principalement des professions intermédiaires et d'employés puis des artisans et commerçants, des ouvriers et enfin des cadres, en grande majorité tournés vers les services (67% des emplois).

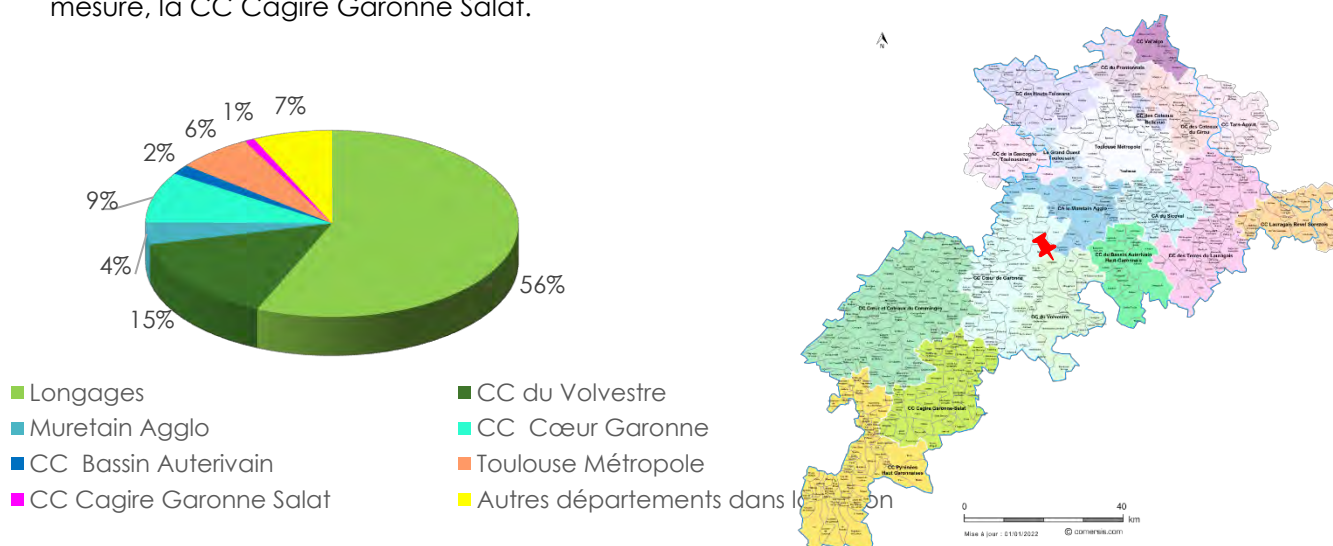


Emplois selon les secteurs d'activité en 2019 (INSEE)

En 2019,

- 56% des actifs occupés travaillent et habitent à Longages ;
- 15% habitent la communauté de communes du Volvestre ;
- 15% habitent dans les structures intercommunales limitrophes de la communauté de communes du Volvestre : CC Cœur Garonne puis Muretain Agglo et CC Bassin Auterivain ;
- 14% habitent dans d'autres structures intercommunales, avec en premier lieu 7% dans un autre département de la région (Ariège et Gers), puis Toulouse Métropole (6% des actifs) et dans une moindre mesure, la CC Cagire Garonne Salat.

59% des actifs travaillent à Longages ou dans sa périphérie immédiate



Lieux de résidence des actifs qui travaillent à Longages en 2019 (INSEE)

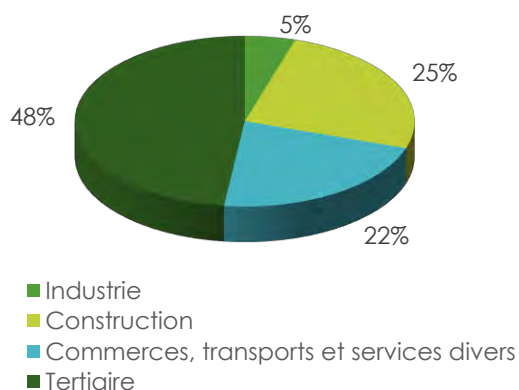
Des établissements aux effectifs réduits

La commune compte 229 établissements au 31 décembre 2020, dont près de 46,8 % sont liés au secteur des services. 72,6% des emplois liés à ces établissements relèvent de l'économie présentielle¹⁷ destinée à répondre à la demande locale des habitants, chiffre en baisse progressive depuis 2008.

Les établissements ont principalement un effectif réduit : seulement 2 établissements comptent plus de 20 salariés.

	Nombre d'établissements	Part des établissements
Industrie	11	4,8 %
Construction	58	25,3 %
Commerce, transports, hébergement, restauration	50	21,8 %
Information, communication, activités financières et d'assurance, activités immobilières	19	8,3%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	68	29,7 %
Autres activités de services	23	10 %
TOTAL	229	100 %

Etablissement actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2020, hors agriculture (Répertoire des entreprises et des établissements – INSEE / SIRENE)



Répartition des établissements par secteur d'activités au 31 décembre 2020 (SIRENE)

L'augmentation du nombre d'emplois témoigne de l'évolution constante de l'économie communale :

- La commune enregistre la création de 37 établissements en 2021 (41 en 2020, 51 en 2019) dont 43,2% relevant du secteur tertiaire... ;

¹⁷ Les activités présentielles sont des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Inversement, les activités productives produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Des activités, principalement, de services qui relèvent majoritairement de l'économie présentielle, ce qui met en avant le lien étroit entre l'accueil de nouveaux habitants et le développement de l'offre de proximité.

- ... et la création de 34 entreprises dont 27 entreprises individuelles en 2021 et 16 entreprises de services.
- Entre 2011 et 2020, 3894 m² de locaux d'activités sont créés.

Types de locaux	Surface concernée
Locaux de commerce	500 m ²
Locaux de bureaux	84 m ²
Locaux d'artisanat	
Entrepôts	193 m ²
Locaux industriels	
Locaux agricoles	2284 m ²
Service public (enseignement, action sociale, culture, loisirs)	833 m ²
TOTAL	3894 m²

Locaux d'activités et de service public autorisés entre 2011 et 2020 (Sitadel2)

Une offre de commerces et services de qualité à proximité

Selon la base permanente des équipements¹⁸ de l'INSEE, la commune dispose d'une offre complète de commerces et services de proximité.

Celle-ci est complétée par l'offre de la gamme intermédiaire de Noé qui dispose de 17 des 35 équipements de référence. La commune dispose enfin de l'offre des pôles urbains environnants, en premier lieu Carbone et Muret dont les offres cumulées couvrent presque l'ensemble des équipements restant de la gamme intermédiaire et de la gamme supérieure¹⁹ de commerce et service.

Les habitants de la commune disposent ainsi d'une offre de commerces et de services de qualité dans l'environnement proche de leur lieu de vie.

Une offre de commerces et services de proximité complète sur la commune.

Une dépendance aux pôles de services environnants qui couvrent presque l'ensemble de la gamme intermédiaire et une partie de la gamme supérieure.

Gamme de proximité (28 équipements)	Gamme intermédiaire (35 équipements)	Gamme supérieure (47 équipements)
Services aux particuliers	Services aux particuliers	Services aux particuliers
Bureau de poste / relais poste / agence postale	Police / Gendarmerie	Pôle emploi : réseau de proximité
Réparation automobile et de matériel agricole	Centre de finances publiques	Location d'automobiles et d'utilitaires
Maçon	Banque / Caisse d'épargne	Agence de travail temporaire
Plâtrier / Peintre	Services funéraires	Commerces
Menuisier / Charpentier / Serrurier	Contrôle technique automobile	Hypermarché
Plombier / Couvreur / Chauffagiste	Ecole de conduite	Produits surgelés
Electricien	Vétérinaire	Poissonnerie
Entreprise générale du bâtiment	Pressing / Laverie automatique	Magasin de revêtements murs et sols
Coiffure	Commerces	Parfumerie - cosmétique
Restaurant / restaurant rapide	Supermarché**	Enseignement
Agence immobilière	Librairie / Papeterie / Journaux	Lycée d'enseignement général et/ou technologique
Institut de beauté / Onglerie	Magasin de vêtements	Lycée d'enseignement professionnel

¹⁸ Voir le tableau en page suivante

¹⁹ Carbone et Muret regroupent 74 des 82 équipements des gammes intermédiaire et supérieure sélectionnés dans la base de données de l'INSEE (BPE).

Commerces	Magasin d'équipement du foyer	Formation santé
Epicerie / Supérette	Magasin de chaussures	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)
Boulangerie	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Santé
Boucherie / Charcuterie	Magasin de meubles	Etablissement de santé de court séjour
Fleuriste / Jardinerie / Animalerie	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Etablissement de santé de moyen séjour
Enseignement	Droguerie / Quincaillerie / Bricolage	Etablissement de santé de long séjour
Ecole élémentaire	Horlogerie / Bijouterie	Etablissement psychiatrique
Santé	Magasin d'optique	Urgences
Médecin généraliste	Magasin de matériel médical et orthopédique	Centre de santé
Chirurgien-dentiste	Station-service	Structures psychiatriques en ambulatoire
Infirmier	Enseignement	Dialyse
Masseur kinésithérapeute	Ecole maternelle	Spécialiste en cardiologie
Pharmacie	Collège	Spécialiste en dermatologie vénérologie
Transports et déplacements	Santé	Spécialiste en gynécologie
Taxi / VTC	Sage-femme	Spécialiste en gastro-entérologie hépatologie
Sports, loisirs et culture	Orthophoniste	Spécialiste en psychiatrie
Boulodrome	Pédicure / Podologue	Spécialiste en ophtalmologie
Tennis	Psychologue	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Salle ou terrain multisports	Laboratoire d'analyses et de biologie	Spécialiste en pédiatrie
Terrain de grands jeux	Ambulance	Spécialiste en pneumologie
Bibliothèque	Personnes âgées : hébergement	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
	Personnes âgées : services d'aide	Orthoptiste
	Etablissement d'accueil du jeune enfant	Audio prothésiste
	Sports, loisirs et culture	Psychomotricien
	Bassin de natation	Dietéticien
	Athlétisme	Personnes âgées : soins à domicile
	Salle de sport spécialisée	Enfants handicapés : hébergement
	Roller / Skate / Vélo bicross ou freestyle	Enfants handicapés : services à domicile
		Adultes handicapés : hébergement
		Adultes handicapés : services d'aide
		Adultes handicapés : services de soins à domicile
		Travail protégé
		Aide sociale à l'enfance : hébergement
		Protection de l'enfance hébergement
		Transports et déplacements
		Gare
		Sports, loisirs et culture
		Parcours sportifs/santé
		Cinéma
		Exposition et médiation culturelle
		Arts du spectacle

Noir : présent à Longages *

Rouge : présent à Noé

Bleu : présent à Carbonne

Vert : présent à Muret

Gris : non présent

Base Permanente des Equipements 2020 – INSEE / * Le équipements sont localisés au plus près de la commune : les salles de cinéma sont, par ex., localisées à Carbonne sachant qu'elles sont aussi présentes à Muret / ** Sont présents sur la commune en 2026 : un supermarché, une laverie automatique, un ostéopathe.

1.2.4. Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une commune attractive et jeune, avec une dynamique portée par l'évolution du solde migratoire et un solde naturel positif. ▪ Une majorité de ménages avec famille avec une progression importante des couples avec enfants / Une moyenne de 2,56 personnes par ménages, valeur, plutôt élevée, qui reste stable depuis 2009. ▪ Une commune qui attire des actifs. ▪ Une diversification des catégories socio-professionnelles avec l'arrivée récente « de professions intermédiaires, d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise qui complète le socle historique d'ouvriers et d'employés. (« catégories » INSEE). ▪ Une diversification du parc de logements : maisons individuelles mais aussi logements collectifs ou appartements, des logements occupés par leurs propriétaires mais aussi par des locataires dont la proportion augmente, des logements sociaux en constante progression. ▪ Un faible taux de vacance. ▪ Une augmentation du nombre d'emplois sur la commune, en particulier les emplois non-salariés. ▪ L'augmentation du nombre de personnes habitant et travaillant sur la commune (+ 3,32% par an entre 2009 et 2020). ▪ 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 taux de croissance de la population élevé : 2,54% par an au cours des 20 dernières années / En 2020, 1 ménage sur 2 occupait son logement depuis moins de 10 ans. Une dynamique qui interroge la capacité d'accueil et d'intégration de ces nouveaux habitants par la commune. ▪ Un manque d'attractivité auprès des 15-29 ans, (lié à un parc logement inadapté ?). ▪ Un développement qui induit presque exclusivement un renforcement de la fonction résidentielle. ▪ Un nombre restreint de petits logements : 20,2% du parc de moins de 4 pièces alors que 52% des ménages comptent un à deux personnes. ▪ Un taux de mobilité du parc social qui paraît relativement faible. ▪ Des actifs qui travaillent majoritairement en dehors de la commune, de la communauté de communes ou des intercommunalités situées en périphérie immédiate de la CCV au profit de la grande agglomération toulousaine. ▪ Un taux de chômage en progression. ▪ Une amélioration limitée du ratio entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois sur la commune.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ L'engouement pour les petites villes de l'espace rural ou péri-urbain (habitat mais aussi activités individuelles) à mettre en lien avec les nouvelles pratiques liées au télétravail et plus globalement avec l'évolution des modes de vie et la recherche de liens de proximité. ▪ Le dynamisme économique de la CCV, caractérisé par une croissance annuelle du nombre d'emplois de +1,74% entre 2009 et 2020. ▪ Un potentiel de logements vacants non négligeable. ▪ La prise en compte de la loi climat et résilience qui peut amener certains territoires, comme le Muretain aggro, à privilégier le développement économique, et donc la création d'emplois, plutôt que le développement résidentiel.	▪ Une augmentation prévisible importante des plus de 75 ans qui doit être anticipée. ▪ Un développement démographique et de l'habitat à un rythme trop rapide qui pose la question de la capacité du territoire à répondre à la demande tant au niveau de l'offre de commerces et services qu'à celui de l'offre d'équipements. ▪ Aux portes de la grande agglomération toulousaine, un marché immobilier et foncier plus tendu et plus sélectif ce qui peut rendre l'entrée et le maintien sur le territoire plus difficile. ▪ Un développement toujours plus déséquilibré avec un affaiblissement progressif de la vocation économique de la commune (hors activités agricoles).

ENJEUX

- ➔ Maîtriser la croissance démographique pour un développement plus mesuré et plus qualitatif.
- ➔ Poursuivre la diversification du parc logements afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels et notamment faciliter la sortie du parc locatif social / Développer l'offre de petits logements ou l'habitat inclusif susceptibles d'intéresser les moins de 30 ans ou les personnes âgées.
- ➔ Favoriser la rénovation du parc ancien (rénovation thermique, adaptation au vieillissement, remise sur le marché de logements vacants, le cas échéant, avec l'intervention de bailleurs sociaux...).
- ➔ Conforter et diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements afin d'accompagner le développement de l'habitat et l'évolution de la population (profil socio-économique, répartition par classe d'âges, composition des ménages...).
- ➔ Développer les autres activités économiques, créatrices d'emplois locaux.
- ➔ Favoriser la synergie des acteurs économiques « isolés » du territoire : les identifier, les réunir, créer du lien, être à l'écoute de leurs besoins, leur proposer un lieu de rencontre.

1.3. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole a été réalisé sur la base :

- D'une **analyse de données statistiques** : Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, 2010 et 2020 et Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2024. Ces données permettent de mettre en évidence les tendances récentes des exploitations communales et de l'occupation du sol.
- De **l'analyse d'un questionnaire** adressé à tous les exploitants intervenant sur la commune en 2023. L'envoi, les relances et la réception des questionnaires ont été réalisés par la commune. Sur les 44 structures identifiées, 15 ont répondu à ce questionnaire, dont 14 exploitations communales.

Ce questionnaire était accompagné d'un courrier mettant en perspective la réalisation du diagnostic agricole avec la mise en place du projet de territoire dont sera porteur le PLU.

- D'un travail d'identification et de localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles réalisés par les élus.

Une commune appartenant à la région agricole des Vallées :

région de polyculture sur les plaines et terrasses alluviales de la Garonne et de l'Ariège.

1.3.1 Présentation générale

	2000	2010	2020	Evolution 2010/2020
Nombre total d'exploitations	31	21	28	+33,3%
SAU des exploitations ²⁰ (ha)	1485	1432	1658	+15,8%
SAU moyenne des exploitations (ha)	47,9	68,2	59,2	- 13,2%
Part de la SAU en céréales	58,7%	64,6%	50,9%	- 81 ha
Part de la SAU en oléagineux	s	13%	23,5%	+203,5 ha
Part de la SAU en protéagineux	--	2,1%	2,7%	+14,7 ha
Part de la SAU en fourrage	8,9%	10,9%	7,9%	-25 ha
SAU en superficie toujours en herbe	4,64%	2,51%	7,3%	+ 86 ha
Part de la SAU en légumes	--	--	0,54%	
SAU des exploitations en BIO (ha)	--	44	154	X 2,5
SAU irriguée (ha)		219	397	X 1,8
Bovins	213	162	186	=
Ovins (viande)	580	750	514	-31%
Porcins	s	543	325	-40%
Volailles	s	s	29	
UTA ²¹ chefs et coexploitants	25	25	24	=
UTA familiales	3	s	s	--
UTA salariées	3	6	4	-33,3%
PBS ²² (milliers d'euros)	2060 k€	1813 k€	1875 k€	=

s : données soumises au secret statistique

Données du RGA 2000-2010-2020 (Agreste)

²⁰ Surface Agricole utilisée dite « des exploitations » : terres des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles (dans la commune ou en dehors).

²¹ UTA : quantité de travail d'une personne employée à temps complet pendant une année.

²² PBS : Production Brute Standard.

Une augmentation du nombre d'exploitations communales et de la SAU qu'elles contrôlent ainsi qu'une évolution de l'orientation agricole de la commune, spécialisée dans la culture de céréales et/ou, oléoprotéagineux en 2010 et dans d'autres cultures en 2020. Des évolutions qui témoignent du dynamisme et de la diversification des activités.

1.3.2 Les exploitations agricoles

En 2020, le RGA recense 28 exploitations agricoles sur la commune, soit 7 de plus qu'en 2010. Cette évolution tranche avec la situation régionale ou départementale, marquées par une baisse du nombre d'exploitation (respectivement -18 et -13%). Elle s'accompagne d'une augmentation de près de 16% de la SAU des exploitations communales.

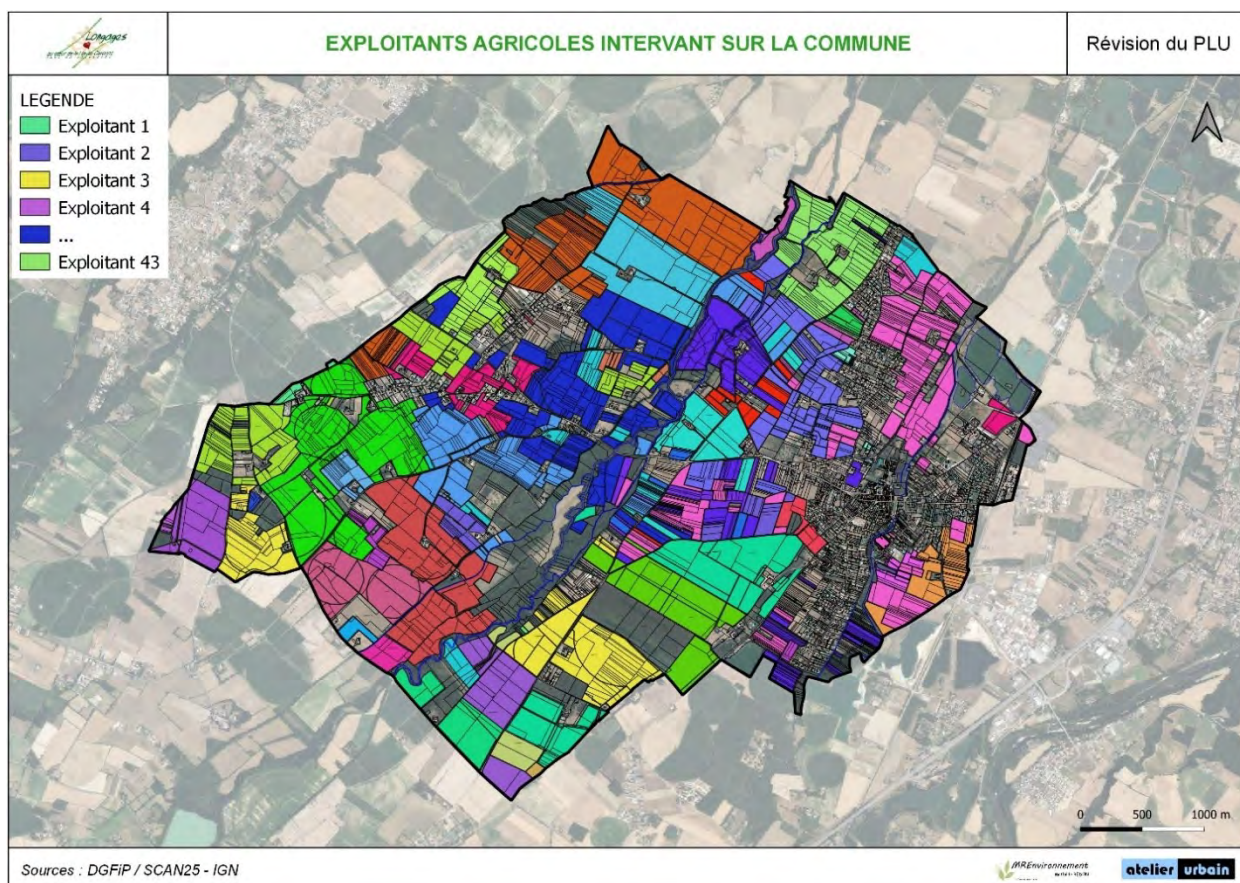
Le RPG 2021 permet d'identifier 43 structures agricoles, qui ont leur siège ou non sur la commune, et qui exploitent un total de 1414,80 ha. La SAU communale moyenne de ces exploitations est de 32,90 ha, moyenne qui masque de fortes disparités.

L'enquête a permis d'identifier 1 exploitation supplémentaire, sans déclaration PAC.

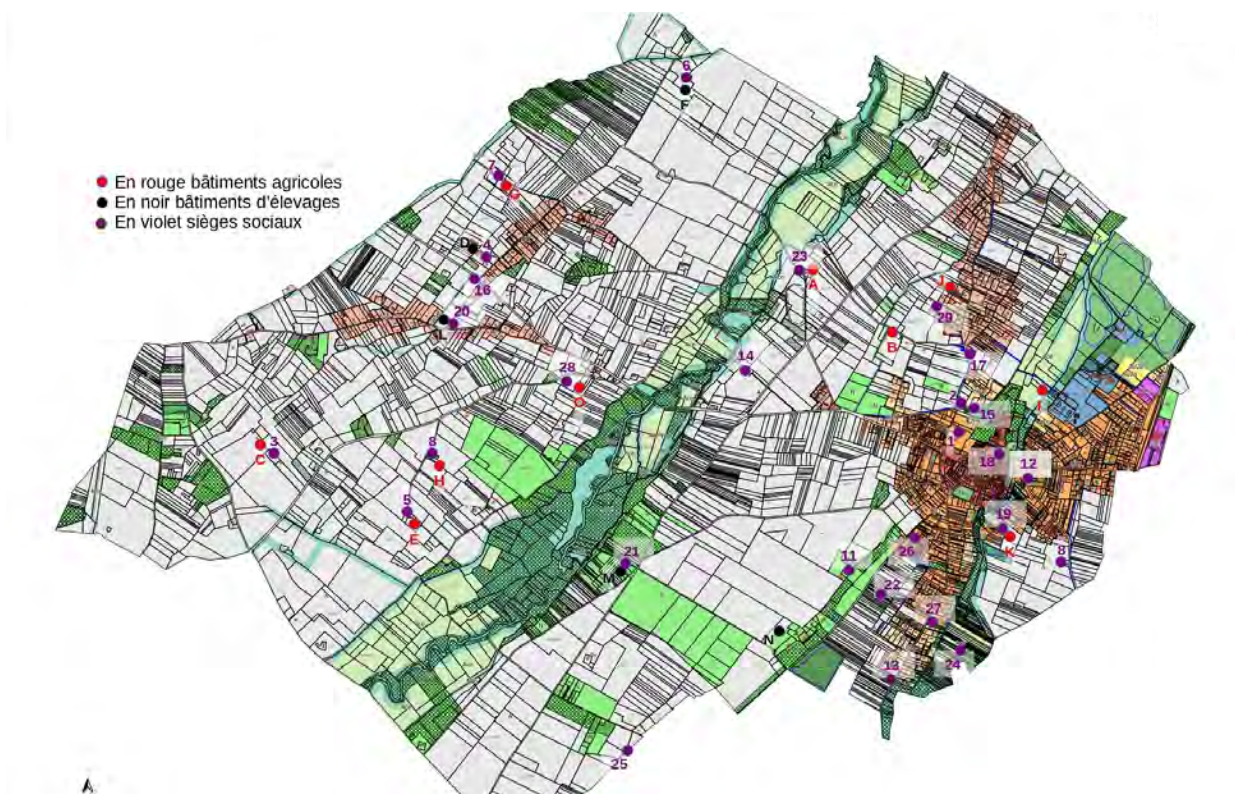
Exploitant	Siège social*	Statut juridique*	SAU exploitation*	SAU communale ²³	Activité principale*
Exploitant n°1				2,33 ha	
Exploitant n°2				17,16 ha	
Exploitant n°3				81,6 ha	
Exploitant n°4				1,5 ha	
Exploitant n°5				101,7 ha	
Exploitant n°6				63 ha	
Exploitant n°7				23,4 ha	
Exploitant n°8				6,75 ha	
Exploitant n°9	Longages	Entreprise individuelle	70,12 ha	69,8 ha	Grandes cultures
Exploitant n°10	Longages	Entreprise individuelle	4,7 ha	4,7 ha	Grandes cultures
Exploitant n°11				72 ha	
Exploitant n°12				3,99 ha	
Exploitant n°13	Longages	Entreprise individuelle	5,94 ha	5,94 ha	Légumes et fruits
Exploitant n°14	Noé	Entreprise individuelle	31,79 ha	20,6 ha	Grandes cultures
Exploitant n°15				7,16 ha	
Exploitant n°16				3 ha	
Exploitant n°17				64,8 ha	
Exploitant n°18				108,93 ha	
Exploitant n°19	Longages	Entreprise individuelle	31,79 ha	26,96 ha	Bovins viande
Exploitant n°20				1,1 ha	
Exploitant n°21				6,7 ha	
Exploitant n°22				10,75 ha	
Exploitant n°23				0,2 ha	
Exploitant n°24				11,73 ha	
Exploitant n°25				8,3 ha	
Exploitant n°26				57,1 ha	
Exploitant n°27				111,46 ha	
Exploitant n°28	Longages	Entreprise individuelle	7,12 ha	7,12 ha	Prairie
Exploitant n°29				36,82 ha	
Exploitant n°30				1,15 ha	
Exploitant n°31				59,85 ha	
Exploitant n°32				32,55 ha	
Exploitant n°33				47,74 ha	
Exploitant n°34				22,16 ha	
Exploitant n°35				2 ha	
Exploitant n°36				25,44 ha	
Exploitant n°37				60,97 ha	
Exploitant n°38				2,79 ha	
Exploitant n°39				97,90 ha	
Exploitant n°40				10,43 ha	
Exploitant n°41	Longages	Entreprise individuelle	29,78 ha	29,79 ha	Grandes cultures
Exploitant n°42	Longages	Entreprise individuelle	41,19 ha	27,82 ha	Grandes cultures Bovins
Exploitant n°43	Longages	Entreprise individuelle	64 ha	53,16 ha	Grandes cultures
Exploitant n°44	Longages	Entreprise individuelle	0,15 ha	0,15 ha	Horticulture
Total				1414,80 ha	

Structures agricoles intervenant sur la commune (RPG 2021 / *Enquête 2023)

²³ Terres travaillées sur la commune par des exploitations dont le siège est situé sur la commune ou sur une autre commune.



Surfaces cultivées des exploitations recensées qui interviennent sur la commune quelle que soit la localisation de leur siège d'exploitation.



Localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles, juillet 2026.

Le statut juridique des structures agricoles

Les données du RGA 2020 n'étant pas disponibles sur cette thématique, les chiffres de 2000 et 2010 permettent néanmoins d'apprécier l'évolution du statut juridique des exploitations agricoles communales.

	2000			2010		
	Nb	%	SAU	Nb	%	SAU
Exploitations individuelles	28	90,3%	1233	16	76,2%	829
GAEC	s	--	s	s	--	s
EARL	--	--	--	--	--	--
Autres	--	--	--	--	--	--
Total	31	100%	1485	21	100%	1432

s : données soumises au secret statistique

Statut juridique des exploitations agricoles (RGA)

Ainsi, entre 2000 et 2010, si la part des exploitations individuelles a régressé, de près de 43%, celle des exploitations dont le statut juridique permet d'avoir des associés, comme les GAEC ou les SCEA, a légèrement progressé. En 2010, la SAU des exploitations individuelles ne représentent plus que 57,9% de la SAU totale, contre 83% en 2000.

Parmi les exploitations communales ayant répondu au questionnaire de 2023, figurent 13 exploitations individuelles, 1 SCEA et 1 non-réponse.

La professionnalisation des exploitations

Une exploitation est dite « professionnelle », lorsque les chefs d'exploitations et les coexploitants exercent leur activité à titre principal.

Sur les 15 exploitations agricoles communales ayant répondu au questionnaire, seules 3 d'entre elles exercent leur activité à titre secondaire (grandes cultures pour une SAU respective de 7, 34 et 62 ha).

La SAU des exploitations communales

En 2020, la SAU moyenne des 28 exploitations communales recensées dans le cadre du RGA était de près de 59,2 ha, valeur en baisse de plus de 13% par rapport à 2010 mais en hausse de 23% par rapport à 2000.

Cette évolution s'inscrit dans le contexte de l'augmentation du nombre d'exploitations communales. Si elle est sans doute liée à la création de nouvelles exploitations de petites tailles, maraichères notamment, elle peut également traduire une difficulté à maîtriser du foncier, par exemple dans le cas de l'installation de jeunes agriculteurs ou de la création d'exploitations nouvelles.

Les données du questionnaire indiquent une SAU moyenne de 33,7 ha pour les 14 exploitations communales, avec des valeurs qui oscillent entre 0,15 ha (activités de maraichage) et un peu plus de 91 ha (2 exploitations de plus de 80 ha, 3 dont la SAU est comprise entre 30 et 45 ha).

Des exploitations individuelles qui restent largement dominantes, mais dont la SAU qu'elles contrôlent est en nette diminution entre 2000 et 2010.

Une SAU moyenne des exploitations communales est de 59,2 ha en 2020

2000	2010	2020	Evolution 2010/2020
47,9	68,2	59,2	- 13,2%

SAU moyenne des exploitations communales (RGA)

Les données du questionnaire permettent de repérer 3 exploitants, de plus de 60 ans, qui déclarent une baisse et une cessation prochaine d'activité sans qu'ils aient cherché un repreneur. Une SAU totale de 78,5 ha pourrait ainsi être redistribuée à d'autres exploitants dans les prochaines années.

1.3.3 Les caractéristiques des exploitants

L'âge des exploitants

Les données disponibles²⁴ ne permettent pas de connaître de façon détaillée l'âge des exploitants agricoles.

Parmi les exploitants ayant répondu à l'enquête, 2 ont moins de 40 ans, 2 ont entre 40 et 50 ans, 7 ont entre 50 et 60 ans et 4 de plus de 60 ans.

La succession au chef d'exploitation

De même que précédemment, les données disponibles ne permettent pas d'apprécier la question de la succession au chef d'exploitation.

Qu'elle que soit la dynamique de leur exploitation (en régime de croisière, en baisse d'activités ou en cessation d'activités) ou la SAU travaillée, la quasi-totalité des exploitants ayant répondu au questionnaire n'ont pas anticipé leur succession. Deux exploitants, de moins de 50 ans, prévoient une transmission à titre familial. 1 exploitant de 80 ans transmettra ces terres à ses enfants, pour une mise en fermage (28,5 ha).

Une augmentation significative du nombre d'exploitants entre 2010 et 2020 avec quelques exploitants âgés qui anticipent peu leur cessation d'activité.

L'emploi

Malgré l'augmentation du nombre d'exploitation, l'emploi agricole se dégrade entre 2010 et 2020, aussi bien au niveau du nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants ou de la main d'œuvre familiale, qui relève désormais du secret statistique, que de la main d'œuvre salariée.

	2000		2010		2020		Evolution 2010/2020	
	Nb pers.	UTA	Nb pers.	UTA	Nb pers.	UTA	Nb pers.	UTA
Chefs d'exploit. et coexploitants	32	25	26	25	31	24	+ 5	- 4%
Main d'œuvre familiale	8	3	s	3	s	s	s	--
Main d'œuvre salariée permanente	s	3	s	6	s	4	s	33 ,3%

s : données soumises au secret statistique

Actifs des exploitations communales (RGA)

²⁴ Données RGA 2020 non encore diffusées sur cette thématique.

En 2020, l'emploi représente encore au moins 28 UTA²⁵, correspondant à plus de 31 actifs. La main d'œuvre salariée permanente ne correspond qu'à 4 UTA.

1.3.4 L'agriculture communale

L'occupation de l'espace communal

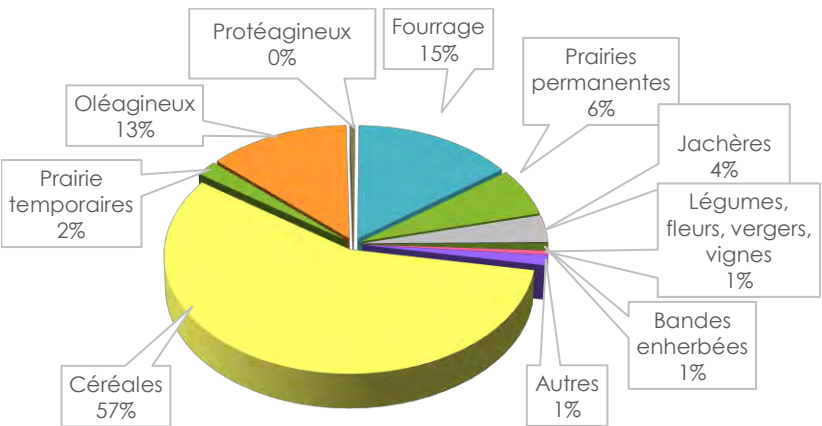
D'après le RPG de 2024, la SAU communale est de 1382,20 ha, soit 64,5% du territoire communal. Plusieurs parcelles agricoles ne faisant pas l'objet d'une déclaration PAC sur la commune, les données d'occupation du sol (CORINE Land Cover) de 2018 font état d'une surface agricole de 1802 ha, soit 84,13% du territoire communal.

L'assolement était composé de :

- 57% de terres dédiées aux cultures céréalières
- 13% de terres dédiées aux cultures oléoprotéagineuses ;
- 22,56 % de fourrages et prairies ;
- 0,55% de cultures maraichères ;
- 0,45% de cultures protéagineuses ;
- 3,67 % de surfaces en jachères.

**Les grandes cultures
largement
majoritaires sur
la commune.**

Cette répartition met en évidence l'orientation en grandes cultures des exploitations qui interviennent sur la commune.

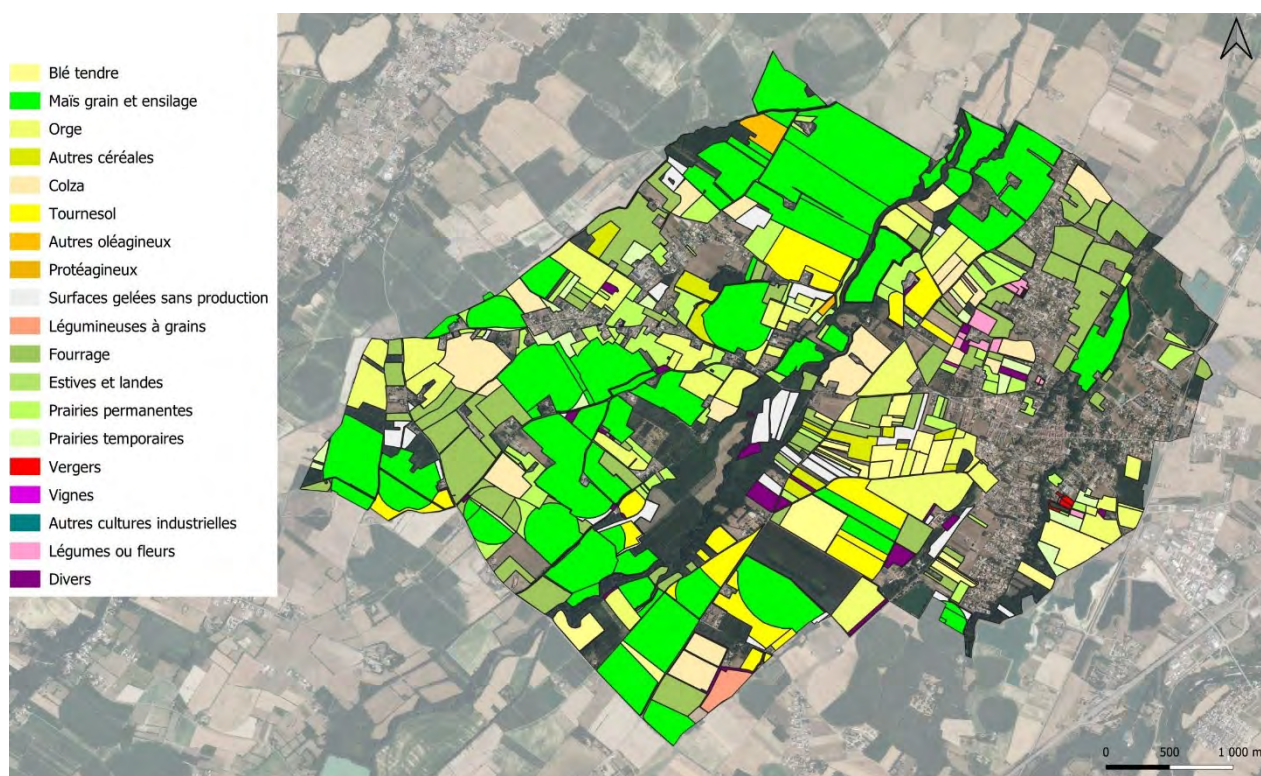


L'assolement en 2024 (RPG)

	Surface (ha)	Surface (%)		Surface (ha)	Surface (%)
Céréales	788 ha	57%	Protéagineux	6,20 ha	0,45%
Oléagineux	178,10 ha	12,88%	Prairies temporaires	27,80 ha	2 %
Jachères	50,80 ha	3,67%	Bandes enherbées	13,80 ha	1 %
Fourrages	202 ha	14,16%	Maraichage	7,60 ha	0,55%
Prairies permanentes	88,50 ha	6,4%	Autres	19,40 ha	1,40%
			Total	1382,20 ha	100 %

Les types de cultures en 2024 (RPG)- Pour les surfaces, chiffre arrondi au dixième supérieur

²⁵ Quantité de travail d'une personne employée à temps complet pendant une année.



Types de cultures en 2024 (RPG)

En 2024, la surface allouée aux cultures biologiques est de 216,42 ha²⁶, une valeur stable par rapport à 2021, qui représente plus de 15,6% de la SAU communale.

L'assolement était composé de :

- Plus de 35% de terres dédiées aux cultures céréalières
- 11,18% de terres dédiées aux cultures oléoprotéagineuses ;
- 45 % de fourrages et prairies ;
- 2,86% de cultures protéagineuses ;
- 0,38 % de surfaces en jachères ;
- 1,16% de cultures maraichères ;
- 3,51 % d'autres cultures ;

Une surface travaillée en bio qui reste stable et représente plus de 15,6% de la SAU communale

Cette répartition met en évidence une variété importante des types de cultures conduites en bio par les différents exploitants du territoire.

	Surface (ha)	Surface (%)		Surface (ha)	Surface (%)
Céréales	76,35 ha	35,28%	Protéagineux	6,2 ha	2,86%
Oléagineux	24,20 ha	11,18%	Prairies temporaires	8,9 ha	4,11%
Jachères	0,82 ha	0,38%	Bandes enherbées	1,35 ha	0,62%
Fourrages	84,30 ha	38,95%	Maraichage	2,5 ha	1,16%
Prairies permanentes	4,20 ha	1,94%	Autres	7,60 ha	3,51%
			Total	216,42 ha	100 %

Les types de cultures en 2024 (RPG)- Pour les surfaces, chiffre arrondi au dixième supérieur

²⁶ 232,53 ha selon l'atlas de la DDT31.



Localisation et Types de cultures bio en 2024 (Source : RPG)

Les types de production des exploitations communales

D'après les données du RGA, près de 64,3% des exploitations sont tournées vers les grandes cultures en 2020, proportion très légèrement inférieure à celle de 2010 (66,7%). L'élevage est encore présent sur la commune avec encore une exploitation qui a un élevage ovin et une nouvelle exploitation d'élevage bovins, tandis que le nombre d'exploitations de maraîchage augmente légèrement.

D'après les données issues du questionnaire agricole, qui rejoignent les résultats issus du RGA, les exploitants communaux sont tournés vers des productions suivantes :

- grandes cultures (7) ;
- grandes cultures et bovins viandes (2) ;
- bovins viande (1) ;
- équins (1) ;
- maraîchage (1) ;
- prairie (1) ;
- légumes + fruits (1) ;
- Horticulture (1).

	2010	2020
Grandes cultures	14	18
Maraîchage ou horticulture	1	1
Bovins – lait	0	0
Bovins – élevage et viande	0	1
Bovins – lait, élevage et viande combinés	0	0
Ovins et/ou caprins et/ou autres herbivores	2	1
Porcins et/ou volailles	0	0
Polyculture et/ou polyélevage et exploitations non classées	4	7
TOTAL	21	28

Orientation technico-économique des exploitations communales (RGA)

La production végétale

En 2020, la production de céréales et d'oléoprotéagineux est largement majoritaire pour les exploitations communales et concerne 85,4% de leur SAU.

Les cultures fourragères et superficies toujours en herbe concernent un peu plus de 64% des exploitations et près de 22,7% de la SAU (18,2% en 2000) et 4 exploitations développent une production maraîchère.

La répartition de la production végétale a fortement évolué au cours des 20 dernières années avec en particulier le doublement des surfaces de Tournesol, désormais cultivés par 14 exploitations, et l'augmentation de près de 50% des superficies toujours en herbe ou dédiées au fourrage.

	2000		2010		2020	
	Nb exploit. en ayant	SAU (ha)	Nb exploit. en ayant	SAU (ha)	Nb exploit. en ayant	SAU (ha)
Céréales	21	872 ha	16	925 ha	--	--
Blé tendre	14	117 ha	6	120 ha	--	--
Orge	9	52 ha	9	91 ha	--	--
Maïs grain ou semence	18	635 ha	10	466 ha	--	--
Oléagineux	10	s	8	186 ha	--	--
Colza	3	s	7	103 ha	7	55,67 ha
Tournesol	8	130 ha	5	83 ha	14	264,8 ha

Fourrage	17	201 ha	12	191 ha	18	253,58 ha
Superficie toujours en herbe	13	69 ha	5	36 ha	17	122,20 ha
Légumes, fraises et melons	3	s	s	s	4	0,52 ha
Vigne	7	21 ha	--	--		
Jachères	20	170 ha	12	86 ha	16	114,77 ha
TOTAL	31	1485 ha	21	1432 ha	28	1658 ha

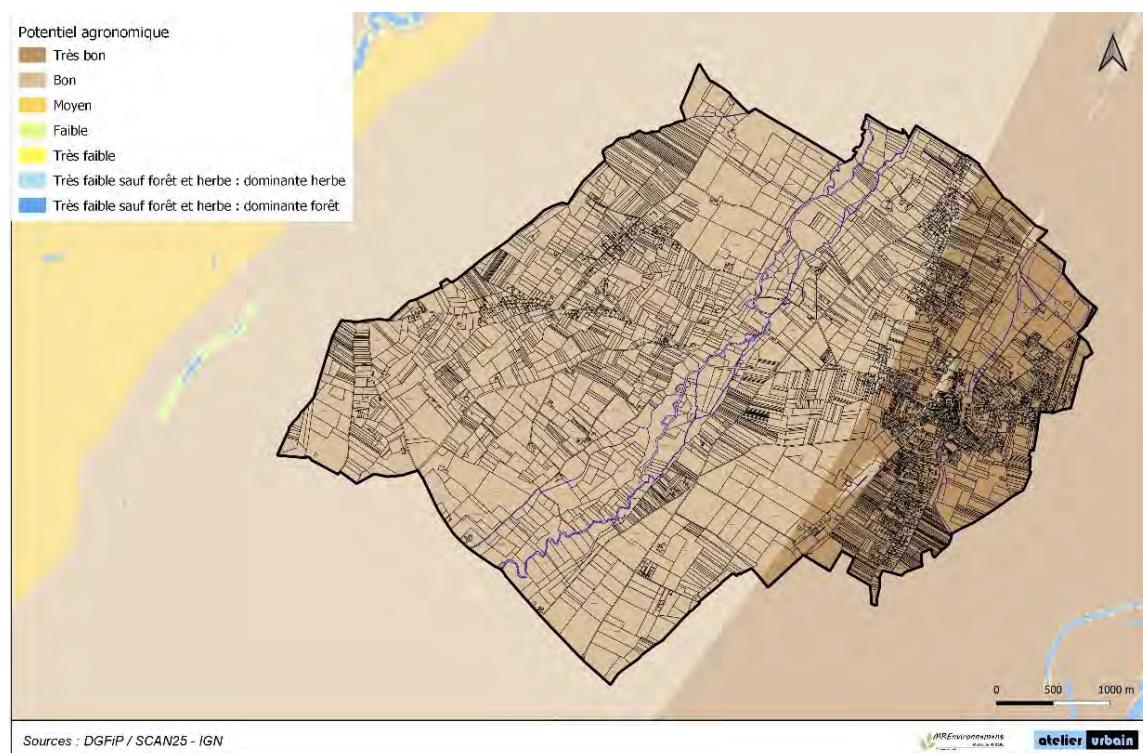
Cultures des exploitations communales (RGA)

La valeur agronomique des terres

La commune se caractérise par une géologie relativement simple puisque la basse plaine et la basse terrasse de la Garonne sont toutes deux composées de terrains alluvionnaires reposant sur de la molasse.

Selon les analyses usuellement faites, les terrains alluvionnaires limoneux identifiés offrent un potentiel agronomique favorable. Ils présentent une excellente fertilité et ont l'avantage d'être facilement mécanisables puisque les pentes sont très faibles, en particulier dans la basse plaine.

L'altération plus importante de la basse terrasse a abouti toutefois à la mise en place d'un sol de boubènes lessivés au caractère hydromorphe ce qui explique une valeur agronomique plus faible que dans le cas de la basse plaine.



Potentiel agronomique des sols

La production animale

En 2020, l'élevage ne représente qu'une part anecdotique de l'activité agricole. On ne dénombre que huit exploitations d'élevage dont cinq d'élevage bovins (viandes) pour un cheptel de 88 têtes.

Les autres types d'élevage, ne sont pas, ou sont peu, présents.

**Des activités
d'élevage
marginales.**

2020		
	Nb exploit. en ayant	Nb de têtes
Bovins	5	88
dont vaches laitières	0	0
Ovins	3	s
Caprins	0	0
Porcins (engraissement)	s	s
Poulets de chair et coqs	0	0
Equidés	0	0
TOTAL	8	

Tableau 1 : Cheptel des exploitations communales (RGA)

Les signes officiels de qualité

Le territoire communal est notamment inclus dans les zones d'Indication Géographique Protégée suivantes :

- IGP « Agneau des Pyrénées »
- IGP « Porc du Sud-Ouest »
- IGP Jambon de Bayonne
- ...

D'après le RPG 2024, 15,6 % des terres communales sont exploitées en BIO par 10 exploitants différents (environ 216 ha – se référer à la carte p.41).

Le questionnaire agricole a permis de recenser 4 exploitations qui bénéficient du label AB : 2 exploitations maraichères et 2 exploitations dont la production principale est liée aux grandes cultures.



1.3.5 Les contraintes liées aux sites agricoles

Les caractéristiques des sites agricoles

Les sites existants

Un site agricole peut comprendre plusieurs bâtiments, qui peuvent avoir

des vocations différentes (élevage, stockage de foin, de matériel ou de céréales, habitation – siège d'exploitation ou non –, etc.) et dépendre d'une ou de plusieurs structures agricoles.

Les projets de développement

L'enquête agricole a permis de mettre en avant les projets suivants exprimés par cinq exploitants :

- Deux projets de rénovation d'un hangar avec une couverture photovoltaïque
- Construction d'un bâtiment photovoltaïque ;
- Construction d'un bâtiment agricole ;
- Transformation et production de pâtes issues de céréales de l'exploitation ;

Les changements de destination

Deux changements de destination ont été évoqués par les exploitants agricoles dans le cadre des questionnaires, à destination de logements ou de gîtes²⁷.

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles, le PLU peut désigner les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les zones de « non-constructibilité »

Selon les dispositions législatives ou réglementaires, des bâtiments agricoles peuvent être soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers.

La distance séparant des bâtiments agricoles de tiers peut varier de 50 à 100 mètres. Dans le cas d'un élevage, c'est le nombre d'animaux présents simultanément sur une exploitation qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental (RSD – recul d'au moins 50 mètres) ou régimes des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (soumise à déclaration, à enregistrement ou à autorisation – recul d'au moins 100 mètres).

La loi de réciprocité autour de ces bâtiments, rappelée à l'article L111-3 du code rural, impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis de bâtiments agricoles en place.

A noter :

- Aucune des exploitations ayant répondu au questionnaire agricole n'est classée au titre des ICPE ou du RSD.
- Aucun des bâtiments d'élevage identifiés en juillet 2026 n'est situé en périphérie de zones dédiées au développement de l'urbanisation.

²⁷ Un seul projet a été confirmé lors de l'élaboration du règlement. Pour le second bâtiment, la toiture s'est effondrée entre temps.

Les infrastructures de drainage et d'irrigation

Les données du RGA 2020 indiquent que la SAU irriguée des exploitations communales est de 397 ha, soit 23,9% de la SAU totale des exploitations communales. En 2010, la SAU irriguée n'était que de 219 ha soit 15,3% de la SAU totale des exploitations communales.

Les résultats du questionnaire agricole abondent en ce sens puisque 14 des 15 exploitations y ayant répondu ont déclaré exploiter des terres irrigables.

Aucune donnée à disposition ne permet d'identifier précisément la part des terres drainées sur la commune mais 3 exploitations déclarent exploiter des terres drainées.

Les effluents d'élevage

Trois exploitations ayant répondu au questionnaire agricole ont déclaré des terres recevant des effluents d'élevage. Aucune n'est concernée par un plan d'épandage.

1.3.6 Les activités en lien avec l'agriculture

Quatre exploitants communaux ayant répondu au questionnaire agricole ont mentionné une activité de vente directe à la ferme ou sur les marchés.

Une de ces quatre exploitations communales déclare une activité de transformation d'une partie de sa production.

1.3.7 Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une activité dynamique avec notamment une augmentation du nombre d'exploitations communales et de la SAU qu'elles contrôlent et la diversification de types exploitations (maraîchage, horticulture...dans ce cas qui ne nécessite qu'une faible SAU). Le questionnaire agricole révèle une majorité d'exploitants qui déclare une activité en vitesse de croisière ou en développement. ▪ Un développement des exploitations, dont deux céréalières, tournées vers l'agriculture biologique ▪ Un processus de diversification d'activités, avec par exemple la transformation d'une partie de leur production et le développement de la vente directe	▪ Peut-être une difficulté d'accéder au foncier pour les nouvelles exploitations ce qui peut expliquer la baisse de la SAU moyenne contrôlée par les exploitations communales entre 2010 et 2020). ▪ Un manque d'anticipation des cessations d'activité ▪ Un emploi agricole en forte baisse ▪ L'augmentation des problèmes de cohabitation de fonction avec l'habitat qui s'est largement diffusé sur le territoire
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Une dynamique d'installation de nouveaux exploitants qui participe au renouvellement de la profession ▪ Des exploitants qui ont des projets (nouveaux bâtiments, notamment photovoltaïque, transformation de produits de l'exploitation) ▪ Des terres agricoles qui devraient se libérer à court ou moyen terme (prise de retraite, cessation d'activité) ▪ Les nouvelles attentes des consommateurs : circuits courts, AMAP, demandes de produits locaux dont des produits bio, tourisme vert... qui peuvent stimuler une offre locale et plus diversifiée. ▪ Le nouveau cadre réglementaire, en particulier la loi Climat et résilience, qui permet la préservation de l'espace agricole et l'arrêt du mitage du territoire.	▪ La disparition des activités d'élevage ▪ Une activité directement confrontée au dérèglement climatique : accès à l'eau, périodes de sécheresse ou de fortes intempéries...
ENJEUX	
➔ Permettre le développement et la diversification des activités agricoles ➔ Assurer les conditions d'une bonne cohabitation de fonction avec l'urbanisation, notamment en limitant les zones de diffusion du bâti et en instaurant des zones de transition durable entre l'espace agricole et les espaces urbains. ➔ Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère à identifier ➔ Accompagner les exploitations face au dérèglement climatique : préserver le foncier agricole, conforter la biodiversité du territoire (services écosystémiques, lutte contre l'érosion des terres...), promouvoir et soutenir les circuits-courts et les filières alimentaires de proximité, anticiper le développement des projets agrivoltaiques, ...	

1.4. GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

1.4.1. Bilan du PLU approuvé

Le potentiel foncier

La commune dispose d'un PLU approuvé en juin 2013 et modifié le 04 septembre et le 12 novembre 2014. La dernière version en application est celle de la 1^{ère} révision allégée approuvée le 07 avril 2015.

Le PLU définit plusieurs secteurs constructibles, au niveau du centre-bourg et de la plaine basse de la Garonne, en direction de Noé et Capens, mais aussi le long des routes de la partie ouest du territoire sur les secteurs de « Grande pointe », de « Chante-Crapaud » ou de « la Gavègue ». **Le potentiel foncier disponible, toutes destinations confondues, est alors de près de 84 ha dont plus de 46% en zone d'extension urbaine.**

Un potentiel constructible initial de plus de 83 ha toutes destinations confondues.

Zones	Superficie totale	Dents creuses	Divisions parcellaires	Extensions	TOTAL
U1	14,94 ha	0,24 ha	0,37 ha	--	0,61 ha
U2a	74,62 ha	4,21 ha	10,49 ha	10,92 ha	25,62 ha
U2a1	30,51 ha	2,41 ha	2,75 ha	2,84 ha	8 ha
U2b	64,1 ha	5,18 ha	9,60 ha	4,24 ha	19,02 ha
U2c	30 ha	4,07 ha	2,34 ha	--	6,41 ha
UE	12 ha	2,17 ha	0,15 ha	0,10 ha	2,42 ha
AU	11,22 ha	--	0,72 ha	8,73 ha	9,45 ha
AU0	9,4 ha	--	--	8,94 ha	8,94 ha
AUX	3,62 ha			2,89 ha	2,89 ha
TOTAL	250,41 ha	18,28 ha	26,42 ha	38,66 ha	83,36 ha

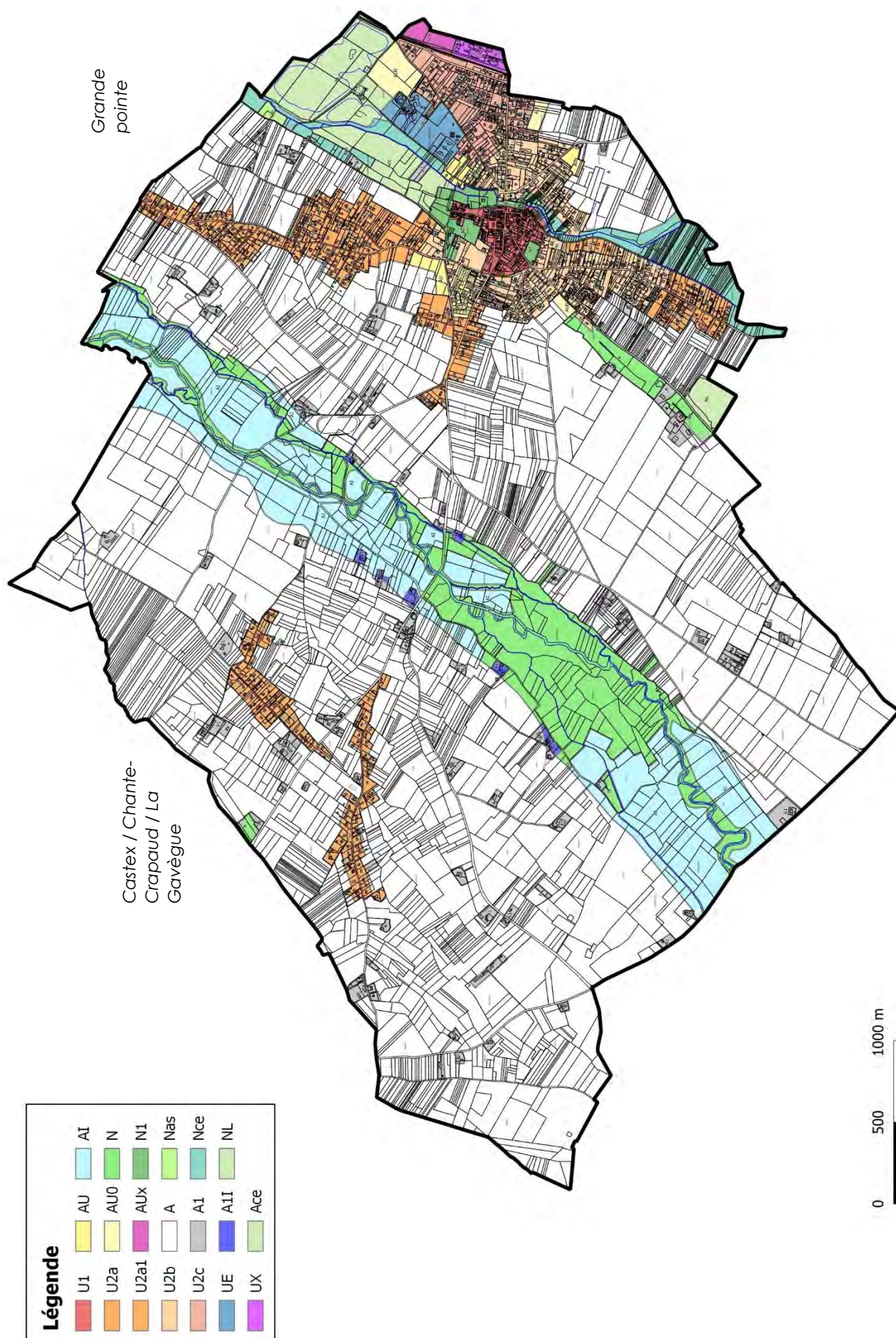
Potentiel foncier initial du PLU approuvé en juin 2013

Dans le détail, le potentiel foncier du PLU se décompose en trois catégories :

- **Les dents creuses**, qui correspondent aux parcelles non bâties au sein de l'enveloppe urbaine : plus de 18 ha ;
- **Les possibilités de redécoupages parcellaires** (densification de jardins particuliers, de plus de 500 m², de parcelles déjà bâties : plus de 26 ha ;
- **Les zones d'extension**, qui correspondent aux terrains situés en-dehors de l'enveloppe urbaine : plus de 38,5 ha, dont plus de 20,5 ha en zones AU ou AU0.

Enveloppe urbaine : espaces urbanisés de manière continue.

A noter : par rapport à ce potentiel global, la zone UE à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif et la zone AUX à vocation d'activités disposent respectivement d'un potentiel foncier de 2,42 et 2,89 ha.



La dynamique de la construction

Depuis l'approbation du PLU en 2013, et selon l'analyse des permis de construire ayant débouché sur une construction effective, **la commune compte 377 logements de plus au 31 décembre 2025**, soit une dynamique de près de 29 logements par an.

Parmi ces 377 logements, 67,6 % ont induit **une consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers de 20,85 ha**, soit une densité moyenne d'un peu plus de 12 logements par hectare (environ 833 m² par logement). Les 32,4 % restant relèvent d'opérations de renouvellement urbain : réhabilitations, changements de destination ou constructions nouvelles réalisées à la suite de divisions parcellaires. La densité observée sur ces opérations est en moyenne de 11,1 logements par hectare (environ 900 m² par logement).

75,9% des logements produits sont des logements individuels purs et 24,1% des logements groupés ou collectifs ce qui témoigne du processus de diversification du parc de logements. Dans 61,8% des cas, ces logements ont été réalisés dans les zones U2b et AU du PLU.

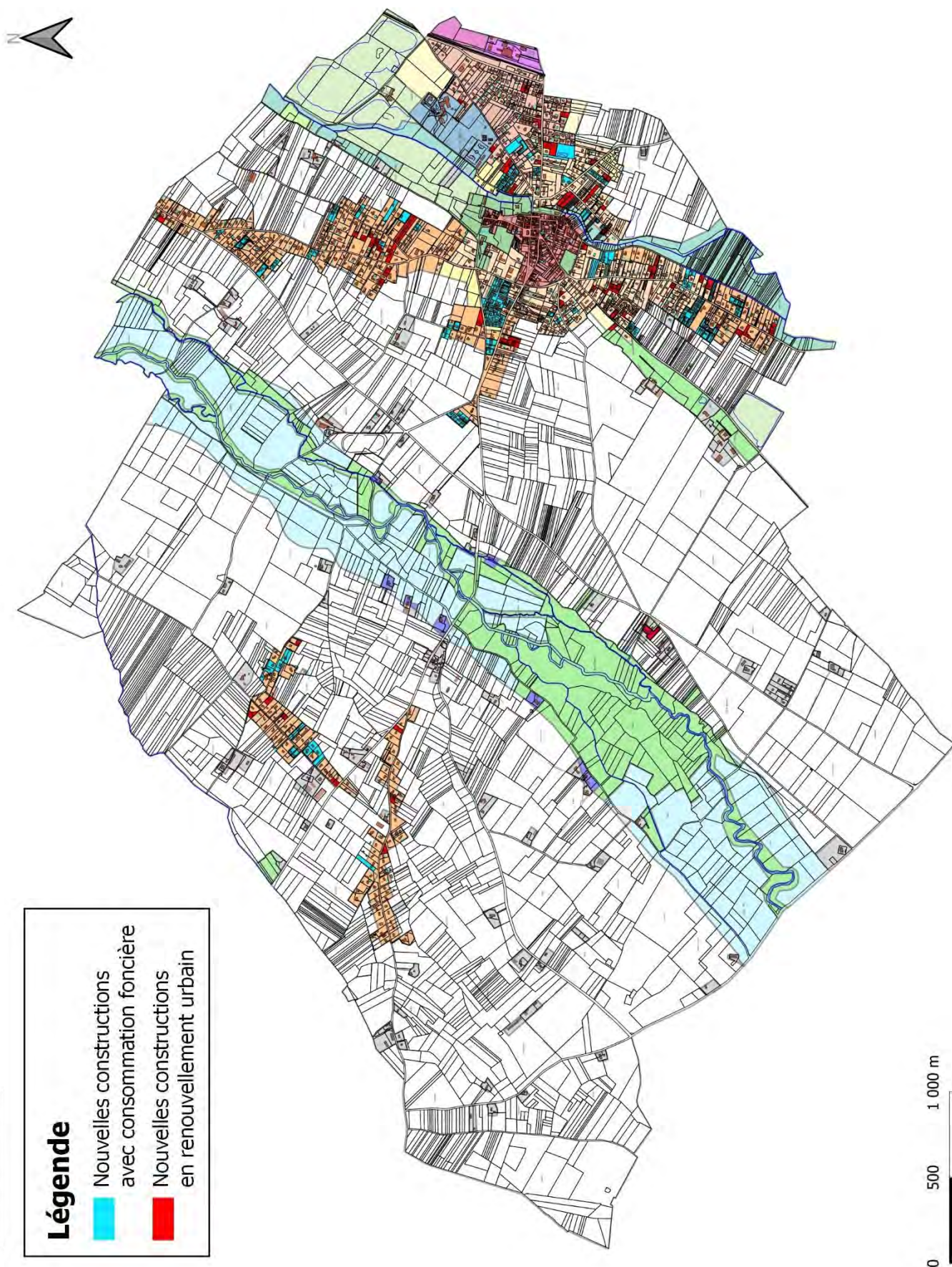
377 nouveaux logements depuis l'approbation du PLU, dont 75,9% en individuels purs et 24,1% en logements groupés ou collectifs.

Zones	AVEC CONSOMMATION FONCIÈRE (Extensions et dents creuses)		SANS CONSOMMATION FONCIÈRE (Renouvellement urbain : changements de destination, réhabilitations, divisions parcellaires...)		TOTAL logements
	Nb de log.	Surface consommée	Nb de log.	Surface concernée	
U1	--	--	9	0,21 ha (43 logts/ha)	9
U2a	46	6,4 ha (87,2 logts/ha)	27	3,68 ha (7,3 logts/ha)	73
U2a1	15	2,56 ha (5,9 logts/ha)	7	0,93 ha (7,5 logts/ha)	22
U2b	66	5,1 ha (12,9 logts/ha)	61	4,7 ha (13 logts/ha)	127
U2c	23	1,07 ha (21,5 logts/ha)	14	0,71 ha (19,7 logts/ha)	37
AU	103	4,44 ha (23,4 logts/ha)	3	0,34 ha (8,8 logts/ha)	106
AU0	--	--	--	--	--
A	2	1,28 ha (1,56 logts/ha)	1	0,4 ha (2,5 lots/ha)	3
TOTAL	255	20,85 ha (12,2 logts/ha)	122	10,97 ha (11,1 logts/ha)	377 log. dont 75 ind. groupés et 16 collectifs

Constructions à destination d'habitat entre juillet 2013 et décembre 2025

Pour les autres destinations, on note la réalisation de plusieurs bâtiments agricoles (7 hangars qui impactent une surface totale de 1,2 ha sans consommation ENAF), d'équipements publics (relais d'assistantes maternelles, local associatif, école Montessori, chaufferie bois, extension du cimetière nouvelle salle des fêtes) ou de commerces et services (atelier de découpe de viande et boucherie, cabinet médical, espace commercial « carrefour »), de bâtiment de stockage et de bureaux soit **au total 3,46 ha de consommation foncière d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et 0,90 ha en renouvellement urbain**.

1/3 des logements produits sans consommation foncière.



Le potentiel foncier disponible au 1^{er} janvier 2026

En janvier 2026, en fonction des dispositions réglementaires du PLU approuvé et en ne comptabilisant que les autorisations d'urbanisme dont les constructions sont réalisées ou en cours de réalisation, le **potentiel foncier disponible au sein des secteurs constructibles du PLU est de 52,23 ha.**

37,74 ha ont une destination principale d'habitat :

- **Les dents creuses** : 9,39 ha ;
- **Les divisions parcellaires** : 15,84 ha ;
- **Les zones d'extension** : 26,66 ha.

Un potentiel foncier habitat de près de 53 ha.

Zones	Superficie totale	Dents creuses	Divisions parcellaires	Extensions	TOTAL
U1	14,94 ha	0,24 ha	0,16 ha	--	0,40 ha
U2a	74,62 ha	1,24 ha	6,81 ha	7,49 ha	15,54 ha
U2a1	30,51 ha	0,3 ha	1,82 ha	1,91 ha	4,03 ha
U2b	64,1 ha	3,15 ha	4,95 ha	0,96 ha	9,26 ha
U2c	30 ha	2,09 ha	1,63 ha	--	3,72 ha
UE	12 ha	2,17 ha	0,15 ha		2,32 ha
AU	11,22 ha	--	0,32 ha	4,17 ha	4,49 ha
UX*	4,1 ha	0,64 ha			0,64 ha
AU0	9,4 ha	--	--	8,94 ha	8,94 ha
AUX	3,62 ha			2,89 ha	2,89 ha
TOTAL	250,41 ha	9,39 ha	15,84 ha	26,36 ha	52,23 ha

Une évolution des différents potentiels fonciers qui témoigne de la forte mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires lors de l'urbanisation, depuis l'approbation du PLU.

Détail du potentiel foncier du PLU au 1^{er} janvier 2026 /

** La zone UX, située en vis-à-vis de la gare, dispose désormais d'un potentiel constructible de 0,64 ha à la suite de la démolition d'anciens bâtiments d'activités.*

Selon le scénario « au fil de l'eau », basé sur la tendance effectivement enregistrée depuis 2013²⁸, le foncier disponible représente un « potentiel brut »²⁹ d'environ **367 nouveaux logements**, soit près de 13 ans de développement urbain.

Selon le scénario « SCoT »³⁰, le PLU actuel disposerait d'un potentiel brut compris entre **915 à 1372 nouveaux logements**, soit entre 40 et 50 ans de développement urbain.

Selon les scénarios, un potentiel foncier du PLU permettant un développement urbain d'une à cinq décennies.

²⁸ Moyenne de 29 logements par an / dont 67,6% en extension urbaine et dents creuses pour une densité de 12,2 logements/ha et 32,4% en densification des espaces urbanisés pour une densité de 11,1 logements / ha.

²⁹ Potentiel si tous les secteurs « habitat » identifiés étaient effectivement urbanisés donc hors UE, UX et AUX.

³⁰ Densité de 20 à 30 logts/ha entre 2025 et 2031 et entre 25 à 30 logts/ha entre 2031 et 2040.

1.4.2. Consommation foncière et renouvellement urbain des 10 dernières années (article L.151-4 du code de l'urbanisme)

Consommation foncière des 10 dernières années

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) couvre les dix années précédant l'arrêt du projet de plan (période 2016-2025).

Cette analyse combine deux approches :

- **Pour la période 2016-2024** : l'utilisation des données consolidées du portail national de l'artificialisation (Cerema).
- **Pour l'année 2025** : le suivi des **permis de construire ayant donné lieu à une construction effective et des déclarations d'ouverture de chantier**. L'assiette foncière mesurée intègre alors la totalité des espaces prélevés pour l'implantation des constructions, incluant les parcelles privées, la voirie et les espaces publics associés.

En 10 ans, la consommation foncière de 19,28 ha d'espaces agricoles et naturels. Ce prélèvement s'est opéré majoritairement sur les terres agricoles (74,5 % du total consommé).

La ventilation par destination de la surface consommée est la suivante :

- 15,62 ha à destination d'habitat (soit 81 % de la conso. totale) ;
- 3,66 ha pour les autres destinations (bâtiments agricoles, zones d'activités et commerciales).

La consommation « habitat » a permis la production de 213 logements (individuels, groupés et collectifs). La densité moyenne observée sur les extensions de cette décennie s'établit ainsi à 13,6 logements par hectare net, correspondant à une emprise moyenne d'environ 650 m² par logement (voirie comprise).

Type d'occupation du sol	Nombre de logements	Superficie consommée	Autres destinations	Superficie consommée	TOTAL
Espace agricole	193 logements (14,9 logts/ha)	12,91 ha	6 bâtiments agricoles Atelier de découpe / Boucherie / Relais assistantes maternelles	1,15 ha 0,21 ha 0,10 ha	14,37 ha
Espace boisé	3 logements (5 logts/ha)	0,62 ha			0,62 ha
Espace naturel	4 logements (3,1 logts/ha)	1,29 ha	Zone commerciale Bâtiment d'activités	1,27 ha 0,42 ha	2,98 ha
Espace naturel « dent creuse »	13 logements (16,25 logts/ha)	0,80 ha	1 bâtiment de stockage Extension du cimetière	0,07 ha 0,44 ha	1,31 ha
TOTAL	213 logements (13,6 logts/ha)	15,62 ha	Bâtiments agricoles / Atelier boucherie / ...	3,66 ha	19,28 ha

Consommation foncière du 01/01/2016 au 31/12/2025

Ce bilan met en évidence une consommation foncière extensive au cours de la décennie passée. Afin de s'engager dans la trajectoire de sobriété foncière fixée par le SCoT du Pays Sud Toulousain et les objectifs nationaux du ZAN, le présent PLU prévoit une rupture par rapport à ces pratiques historiques, en fixant des densités minimales plus élevées, conformément aux dispositions du SCoT, et en mobilisant prioritairement le gisement des enveloppes bâties existantes.

Renouvellement urbain des 10 dernières années

Les opérations de renouvellement urbain concernent 100 logements, soit 32% des logements produits sur la décennie. 91% de ces logements ont été réalisés après la division parcellaire d'une parcelle bâtie. Les autres cas sont liés à des changements de destination de bâtiments situés dans l'espace urbain (U1, U2a et U2b (9 logts) ou en zone agricole (1 logement). La consommation foncière totale est de 10,93 ha, dont 10,18 ha pour l'habitat, soit une densité moyenne de 10 logements/ha.

A noter : 2 commerces ont été également réalisés lors d'une opération de renouvellement urbain intégrant la réalisation de 2 logements.

32% des nouveaux logements réalisés en renouvellement urbain.

Type de renouvellement urbain	Nombre de logements	Superficie concernée	Autres destinations	Superficie concernée	TOTAL
Réhabilitation / Changements de destination	10 logements (10 logts/ha)	1,08 ha	Equipement / Ecole Montessori	0,75 ha	1,83 ha
Division parcellaire de jardins	91 logements (10 logts/ha)	9,1 ha	--	--	9,1 ha
TOTAL	100 logements (env. 10 logts/ha)	10,18 ha		0,75 ha	10,93 ha

Renouvellement urbain des 10 dernières années (2016-2025)

Le T0 du PLU étant fixé au 1er janvier 2025, il est précisé que le détail de la consommation foncière et du renouvellement urbain de l'année 2025, établi sur la base des autorisations d'urbanisme accordées et ayant effectivement données lieu à un projet de construction (achevée ou en cours), est le suivant :

- Parcelles de moins de 2500 m² : 6 logements / 4100 m² de consommation foncière totale / Densité moyenne : 14,6 logements/ha.
- Parcelles de plus de 2500 m² : 11 logements / 4900 m² de consommation foncière totale / Densité moyenne : 22 logements/ha.
- Renouvellement urbain : 4 logements / 3500 m² / Densité moyenne de 12,9 logements/ha.

1.4.3. Artificialisation des sols et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La consommation entre 2011 et 2024

Selon l'article R101-2 du code de l'urbanisme, « l'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme ».

Les données, accessibles sur le « Portail de l'artificialisation des sols » indiquent pour la commune :

- Une consommation ENAF de 18,80 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, toutes destinations confondues, soit une consommation annuelle moyenne de 1,88 ha par an ;
- Une consommation ENAF de 14 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2024³¹, toutes destinations confondues, soit une consommation moyenne annuelle de 3,5 ha.

La consommation annuelle moyenne sur l'ensemble de cette période est de 2,35 ha.

La consommation 2025

Selon le point traité précédemment (1.4.2), ces données peuvent être complétées par celles de l'analyse des autorisations d'urbanisme, accordées depuis le 1^{er} janvier 2025, qui révèle une consommation ENAF de 0,9 ha entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025 pour des projets de constructions qui ont été effectivement réalisés ou engagés.

Les objectifs entre 2025 et 2045³²

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et résilience », fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. **Pour atteindre cet objectif, la loi prévoit de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 à l'échelle nationale par rapport à la période 2011-2021.**

Le SCoT, document d'urbanisme intercommunal qui a été approuvé en janvier 2026 et qui intègre les dispositions de la loi « Climat et Résilience » à la suite du SRADDET, fixe les objectifs de consommation ENAF de l'ensemble des communes du territoire sur lequel il s'applique.

³¹ La commune n'a disposé d'outils réglementaires pour ralentir ou stopper cette dynamique durant une partie cette période qu'à partir du 20 juillet 2023, date de promulgation de la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

³² A noter : pour l'élaboration du projet de PLU, il a été considéré que toutes les dents creuses comprises dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg et pouvant faire l'objet d'un projet de construction, génèrent une consommation d'espace agricole, naturelle ou forestière en cas d'urbanisation et ce, quelle que soient leur surface.

Dans le cas de Longages, le SCoT prévoit :

- Une moyenne indicative de consommation foncière de 3,8 ha entre 2025 et 2030, avec une valeur maximale de 4,8 ha ;
- Une moyenne indicative de consommation foncière de 3,8 ha entre 2031 et 2040, avec une valeur maximale de 4 ha ;
- Une moyenne indicative de consommation foncière de 0,37 ha entre 2040 et 2045, avec une valeur maximale de 1,6 ha.

Répartition de la consommation foncière hors enveloppes intercommunales	Consommation foncière par commune 2025-2030	Consommation foncière par commune 2031-2040	Consommation foncière par commune 2041-2045
par pôle de services	moyenne indicative 3,8 ha maximum 4,8 ha	moyenne indicative 3,8 ha maximum 4 ha	moyenne indicative 0,7 ha maximum 1,6 ha

Répartition de la consommation foncière pour les pôles de services entre 2025 et 2045 / Source : DOO du SCoT, prescription 40.

Entre 2025 et 2045, la moyenne indicative globale de consommation foncière est de 8,3 ha (moyenne de 4150 m² par an pendant 20 ans). La valeur maximale atteint 10,4 ha.

1.4.4. Capacités de densification des espaces urbanisés

La définition des enveloppes urbaines

L'estimation du potentiel de densification a été réalisée au sein des espaces urbanisés définis comme formant des enveloppes urbaines. Celles-ci correspondent aux secteurs effectivement urbanisés, caractérisés par une continuité du bâti.

Ces enveloppes :

- ne correspondent pas strictement au zonage du PLU en vigueur ou en révision ;
- peuvent intégrer des dents creuses ainsi que des espaces boisés ;
- ne coïncident pas nécessairement avec les limites cadastrales ;
- intègrent les surfaces imperméabilisées (parkings, places, voiries, espaces publics, etc.).

Elles ont été définies à partir d'une méthodologie du CEREMA, centrée sur l'identification du bâti existant plutôt que sur le parcellaire. Le bâti a été mis à jour à partir de la liste des permis de construire fournie par la commune³³ en ne prenant en compte que les constructions effectivement réalisées.

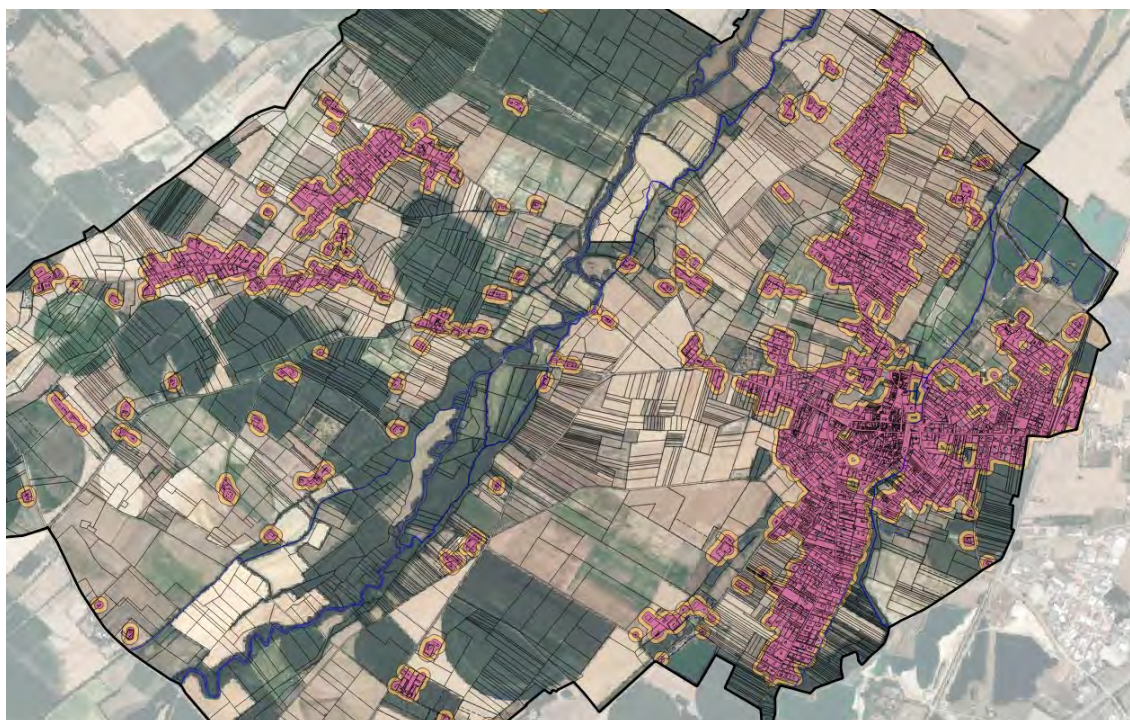
Les enveloppes urbaines ont été délimitées selon la méthode dite de dilatation/érosion, consistant à appliquer une dilatation de 40 mètres autour du bâti, puis une érosion de 25 mètres.

Leur localisation permet d'identifier le contour du centre-bourg ainsi que celui des groupements d'habitat situés sur le territoire rural, selon un principe de continuité urbaine. Les espaces ainsi définis correspondent majoritairement à des espaces artificialisés en tissu bâti continu.

³³ Le CEREMA est un établissement public qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.



Les enveloppes urbaines après l'identification du bâti et application d'une dilatation de 40 mètres comptée à partir de ce bâti



En rose : les enveloppes urbaines après une érosion de 25 mètres

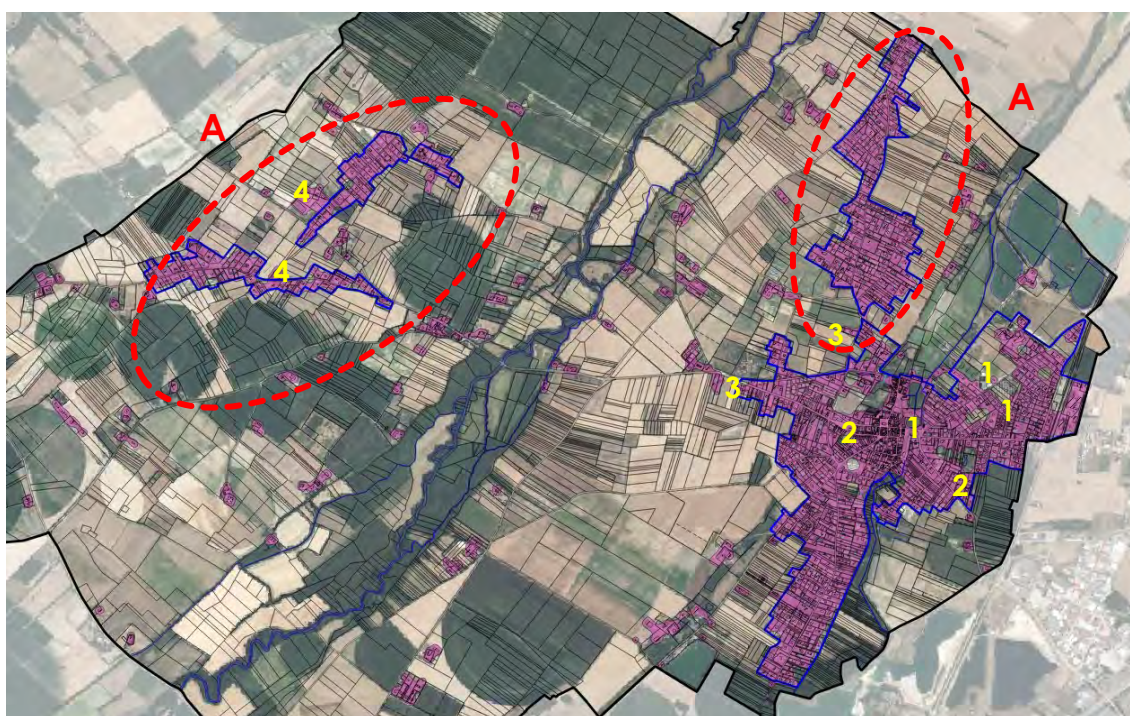
En complément, et pour une prise en compte plus pertinente de la réalité urbaine, il a été fait le choix :

- D'intégrer à l'enveloppe urbaine des espaces artificialisés non bâtis revêtus, artificialisés ou végétalisés : par exemple le cimetière, les équipements publics de la zone de sports et de loisirs attenants aux secteurs d'habitat, le parc boisé du château Sainte-Marie situé au sein de l'espace urbain (1 sur la carte ci-dessous)).
- De procéder à divers recalages en fonction du contexte, en

particulier intégrer à l'enveloppe urbaine les terrains à bâtir d'opérations en cours (2).

- D'instaurer des coupures d'urbanisation sur des secteurs présentant une continuité très étroite, au regard du contexte urbain, paysager ou environnemental : urbanisation linéaire à stopper, point de vue à préserver, écrin boisé à protéger... (3).
- D'exclure de l'enveloppe urbaine le site d'exploitations agricoles limitrophes de secteurs d'habitat (4)

Ces choix permettent de formuler une proposition d'enveloppes urbaines, sans préjuger du projet de zonage du futur PLU. En effet, les enveloppes urbaines identifiées, dont la mise en place est liée aux dynamiques urbaines passées, ne sont en effet pas toutes destinées à devenir des zones d'urbanisation futures au regard du nouveau projet de territoire porté par la commune.



En bleu : Proposition d'enveloppes urbaines

Les capacités de densification

Rappel des objectifs initiaux du projet

En début de procédure, la commune a défini le cadre de la révision du PLU en fixant un certain nombre d'objectifs, formalisés dans un Pré-PADD. Ce document, qui a servi de base à l'élaboration du PADD, traduit une volonté de maîtrise de l'urbanisation, tant dans son rythme que dans sa localisation.

La commune entend ainsi privilégier le développement des secteurs situés en continuité immédiate du centre-bourg, tout en limitant la diffusion du bâti sur le reste du territoire. Cette orientation vise notamment à mettre un terme à l'étirement de l'urbanisation le long des axes, à préserver les espaces agricoles en évitant les conflits d'usage entre agriculture et habitat, et à favoriser le raccordement des futures constructions au réseau d'assainissement collectif. Elle s'accompagne également d'une

volonté de valorisation de la trame verte et bleue, y compris au sein des espaces urbanisés.

L'évaluation des capacités de densification³⁴

Evaluation du potentiel brut de densification

Dans ce cadre, l'analyse des capacités de densification a été menée en cohérence avec ces objectifs initiaux. Elle porte exclusivement sur l'enveloppe urbaine du périmètre élargi du centre-bourg, au sein duquel la commune souhaite prioriser l'urbanisation.

En dehors de ce périmètre, seules sont autorisées l'évolution des constructions existantes, sans création de nouveaux logements (secteurs A sur la carte de la page précédente), ainsi que le développement des exploitations agricoles et des autres activités du territoire.

L'évaluation des capacités d'urbanisation et du potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine centrale a été arrêtée au 1er janvier 2025, constituant le point de référence (T0) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Afin de garantir la parfaite fiabilité des données, l'analyse s'est appuyée sur un cadastre actualisé au 31 décembre 2024 et complété par des relevés de terrains réalisés jusqu'en juillet 2026.

Au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel foncier initial au 1er janvier 2025 intègre ainsi :

- l'ensemble des terrains libres de toute occupation à cette date ;
- les parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme antérieure au 1er janvier 2025 mais dont la construction n'était pas réalisée ou engagée à cette date ;
- **les parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme postérieure au 1er janvier 2025, celles-ci constituant par nature un potentiel d'urbanisation mobilisable à la date de référence du T0.**

Cette méthode a ainsi eu pour objectif d'éviter toute sous-évaluation des capacités d'accueil réelles de l'enveloppe urbaine au 1er janvier 2025, en réintégrant la dynamique de construction constatée depuis cette date.

Enfin, dans l'objectif de préserver la nature en ville et de conforter la Trame Verte et Bleue (TVB) en milieu urbain, les terrains boisés participant à ces continuités écologiques ont été volontairement exclus de l'analyse du potentiel constructible, sanctuarisant ainsi leur rôle de régulation thermique et de biodiversité³⁵.

Les espaces ainsi identifiés ont ensuite été classés en deux catégories, en fonction de leur potentiel de mobilisation et des contraintes susceptibles d'en limiter la constructibilité :

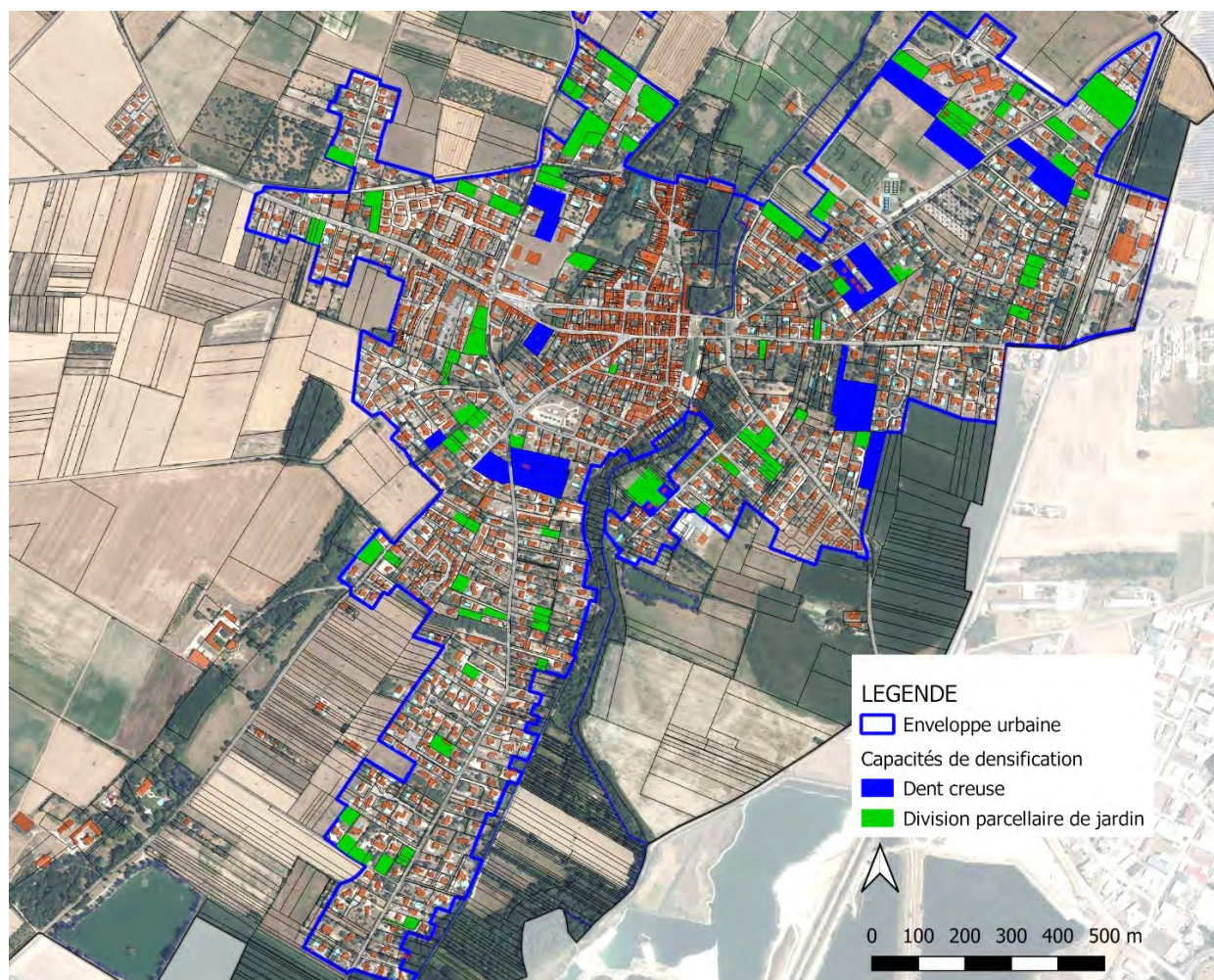
- **Les parcelles considérées comme non bâties au 1er janvier 2025, correspondant à des dents creuses au sein de l'espace urbanisé, pour une superficie totale estimée à 6,75 ha : 5,47 ha dédiés à l'accueil d'habitat dont 0,90 ha ayant fait l'objet d'un projet de construction, réalisé ou en cours de réalisation, à la suite d'une**

³⁴ Toutes destinations confondues.

³⁵ Le PLU mobilise des outils de protection afin de préserver et valoriser ces éléments de la trame verte et bleue : Espaces Boisés Classés ou Eléments de paysage à préserver et protéger.

autorisation d'urbanisme accordée après le 1^{er} janvier 2025 et 1,28 ha dédiés à des équipements communaux ;

- **Les capacités de densification des jardins, par redécoupage parcellaire**, appréciées au regard de la configuration des parcelles, des possibilités d'accès et de la présence d'éléments de la trame verte, **pour une superficie totale estimée à 10,07 ha** : 9,34 ha dédiés à l'accueil d'habitat dont 0,31 ha ayant fait l'objet d'un projet de construction, réalisé ou en cours de réalisation, à la suite d'une autorisation d'urbanisme accordée après le 1^{er} janvier 2025 et 1,40 ha dédiés au développement d'activités existantes ou des équipements communaux.



Les capacités de densification « brutes » de l'enveloppe urbaine centrale au 1^{er} janvier 2025

Evaluation du potentiel net de densification

Pour les terrains sans construction, le potentiel brut de densification a été pondéré par l'application d'un taux d'activation, correspondant à la part des gisements fonciers susceptible d'être effectivement mobilisée à l'horizon 2040.

Ces taux sont estimés au regard des dynamiques observées sur la période récente, marquées par une mobilisation effective d'une partie du potentiel de densification (notamment par divisions parcellaires et comblement de dents creuses), tout en intégrant les contraintes

opérationnelles (rétention foncière, complexité d'aménagement, accès, réseaux) susceptibles de limiter la mobilisation de certains sites.

Il a été aussi tenu compte des évolutions du cadre réglementaire, qui tendent à favoriser le renouvellement urbain tout en encadrant plus fortement la consommation d'espace.

Les valeurs retenues constituent ainsi des ordres de grandeur visant à approcher de manière réaliste le potentiel effectivement mobilisable.

Il peut ainsi être retenu le scénario suivant :

- **Dents creuses :**
 - o 0,90 ha avec un taux d'activation de 100% (opérations d'habitat réalisées ou en cours de réalisation);
 - o 5,85 ha avec un taux d'activation de 75 %, soit environ 4,40 ha mobilisables toutes destinations confondues (3,43 ha pour l'habitat);
 - o **Soit un total de 5,30 ha.**
- **Divisions parcellaires de jardins :**
 - o 0,31 ha avec un taux d'activation de 100% (opérations d'habitat réalisées ou en cours de réalisation);
 - o 9,76 ha avec un taux d'activation de 50 %, soit environ 4,89 ha mobilisables toutes destinations confondues (4 ha pour l'habitat) ;
 - o **Soit un total de 5,20 ha.**

Scénario de développement

Selon un scénario « au fil de l'eau »³⁶, le potentiel foncier net « habitat » permettrait la réalisation d'environ **95 logements**, soit environ 3 ans de développement urbain.

Selon un scénario « SCoT »³⁷, le potentiel foncier net « habitat » permettrait la création **d'environ 149 à 226 logements**, soit entre 5 à 8 ans de développement urbain.

1.4.5. Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une dynamique d'urbanisation qui s'est traduite par une diversification du parc de logements et, récemment, de l'offre de commerces et services. ▪ 1/3 des logements produits sans consommation foncière. ▪ Une dynamique d'urbanisation marquée par la forte mobilisation du potentiel de renouvellement des espaces urbanisés (dents creuses, divisions parcellaires).	▪ Un PLU approuvé disposant à l'origine, et encore aujourd'hui, d'un potentiel d'urbanisation très important. ▪ Une diffusion très large des constructions sur le territoire avec la création de secteurs d'habitat éloignés du centre bourg et concourant au mitage du territoire. ▪ Un renforcement important de la fonction résidentielle au regard de l'évolution de l'offre de commerces et d'équipements. ▪ Une urbanisation qui induit un tissu peu dense au regard des prescriptions du SCoT.

³⁶ Selon la dynamique enregistrée entre 2016 et 2025, Densité de 15,6 logements/ha dans le cas des extensions et dents creuses / 10 logements/ ha dans les autres cas / Moyenne de 29 logements par an .

³⁷ Densité de 20 à 30 logts/ha / Moyenne de 29 logements par an .

OPPORTUNITES	MENACES
▪ Un potentiel foncier brut de près de 13 ha au sein de l'enveloppe urbaine du centre bourg. ▪ La possibilité de solliciter l'Etablissement Public Foncier Occitanie ou d'utiliser le droit de préemption urbain pour mobiliser du foncier, aujourd'hui gelé, et ainsi faciliter la réalisation d'opérations d'habitat structurantes. ▪ Un reclassement de certains secteurs en terrains non constructibles, permettant de maintenir des coupures d'urbanisation. ▪ Le renouvellement du cadre réglementaire qui impose une gestion foncière plus économe et d'autres formes d'urbanisation et qui pose les bases d'un nouveau projet intercommunal de développement (loi Climat et Résilience, SRADDET, SCoT).	▪ Une poursuite de l'urbanisation au coup par coup, sans organisation urbaine. ▪ Une fragmentation toujours plus importante de l'espace agricole et ponctuellement d'espaces naturels pourtant à protéger. ▪ Une spécialisation résidentielle vers les logements individuels.

ENJEUX
➔ Recentrer l'urbanisation autour d'un centre-bourg élargi en valorisant le potentiel de renouvellement urbain et en favorisant le développement de l'urbanisation sur des sites stratégiques. ➔ Prévoir la construction d'au moins 20% des nouveaux logements en renouvellement urbain ➔ Réduire la consommation foncière par logement créé, en cohérence avec les prescriptions de densité du SCoT approuvé en 2026. ➔ Mobiliser le foncier privé pour organiser l'urbanisation du bourg. ➔ Encadrer l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment en matière de desserte, de maillage, d'intégration urbaine et de lisière avec l'espace agricole

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. Climat

La commune se situe dans la région toulousaine, qui bénéficie d'un **climat tempéré, à la croisée d'influences continentales, méditerranéennes et océaniques**.

Les hivers sont doux et moyennement pluvieux, le printemps est généralement très humide. Les précipitations printanières sont susceptibles de provoquer des phénomènes de crue, accentués par la fonte des neiges. La pluviométrie atteint 670 mm/an.

La période estivale survient brusquement et se caractérise par une sécheresse assez intense qui peut se prolonger en automne avec des variations plus contrastées. L'ensoleillement est supérieur à 2 000 heures par an, avec une température moyenne annuelle de 13°C, des minimales situées autour de 8,6 °C en moyenne et des maximales autour de 18,1 °C.

Ces caractéristiques relèvent plutôt d'un climat général d'influence océanique pendant les saisons d'automne, hiver et printemps, tandis qu'en été, le régime est plutôt méditerranéen.

Les vents dominants sont le Cers, vent frais et humide venant du nord-ouest, et le vent d'Autan, vent du sud-est apportant chaleur et sécheresse.

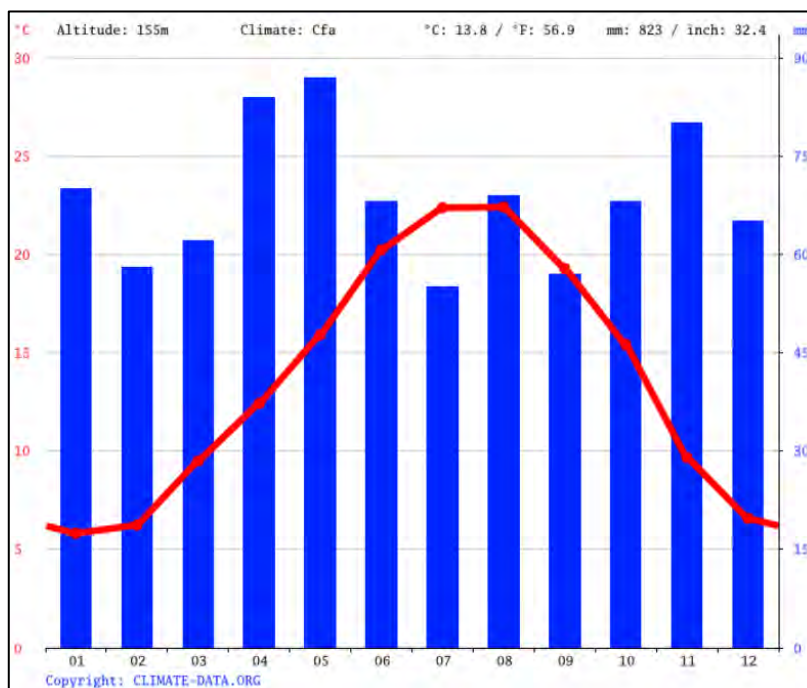


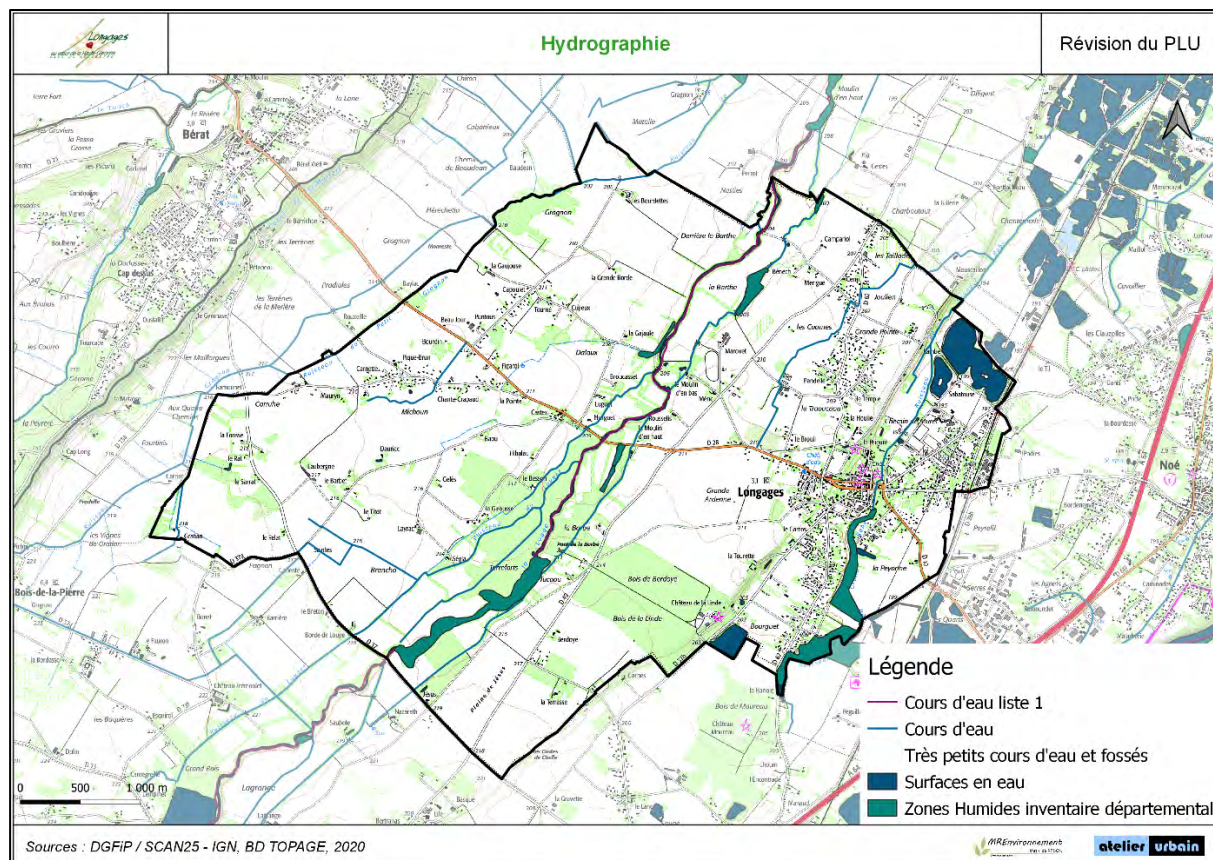
Diagramme ombrothermique de Toulouse (source : <https://fr.climate-data.org/>).

2.1.2. Topographie et hydrographie

Le territoire communal se répartit de part et d'autre de la Louge dans la vallée de la Garonne, au sein du bassin-versant de cette dernière. Le relief est quasiment plat et situé à une altitude d'environ 200 mètres. Cependant, on note localement la présence de déclivités qui peuvent engendrer une érosion des sols (sur route ou comblement de fossés) consécutive à l'arrachage des haies.

En dehors de la Louge, le réseau hydrographique est peu développé. La commune est toutefois parcourue par un réseau de fossés ou « canalettes », qui sont utilisés pour le drainage et l'irrigation des terres agricoles. Ces derniers, artificiels, ne sont pas référencés dans la base de données de référence des cours d'eau mais contribuent à la diversification des habitats pour la faune.

Le ruisseau du Petit Gragnon longe la limite ouest de la commune avant de rejoindre le Gragnon au nord-est. Dans la partie est coule le ruisseau du Grand Rabé, le long duquel se situent d'importantes zones humides ainsi que des lacs de gravières au nord-est de la commune. Le ruisseau du Grand Rabé prend sa source sur la commune et matérialise la limite du centre ancien. La commune s'est ensuite développée également en rive droite du cours d'eau. Ce ruisseau représente une coupure verte bienvenue dans le centre-bourg. Après avoir longé des jardins, il passe en souterrain sous le foyer du Rabé, longe le monument aux morts, traverse le domaine du château de Longages-Comminges, longe l'ancien abattoir puis l'arboretum des enfants avant de quitter Longages pour traverser Lavernose-Lacasse puis se jeter dans la Louge sur la commune du Fauga.



Réseau hydrographique de la commune.

Parmi les cours d'eau notables, on trouve également le ruisseau du Louget, qui prend sa source sur la commune voisine de Lafitte-Vigordane et rejoint la Louge à Longages.

La Louge, quant à elle, prend sa source sur le plateau de Lannemezan, dans le département des Hautes-Pyrénées, et se jette dans la Garonne en rive gauche à Muret. Le débit de la Louge a été observé durant une période de 41 ans (1968-2008) à Muret, au niveau de son confluent avec la Garonne. Le module de la rivière à Muret est de 6,14 m³/s. La Louge connaît cependant des fluctuations saisonnières de débit assez nettes. La période de hautes eaux se situe en hiver (de décembre à février inclus) et se caractérise par des débits mensuels moyens allant de 7,76 à 9,65 m³/s, avec un maximum très net en février. Au mois de mars, le débit connaît une chute importante suivie d'un rebond d'avril à juin. Les basses eaux d'été ont lieu de juillet à septembre inclus, entraînant une baisse du débit mensuel moyen jusqu'à 3,11 m³ au mois d'août. Cependant ces moyennes mensuelles occultent des fluctuations bien plus prononcées sur de courtes périodes ou selon les années.

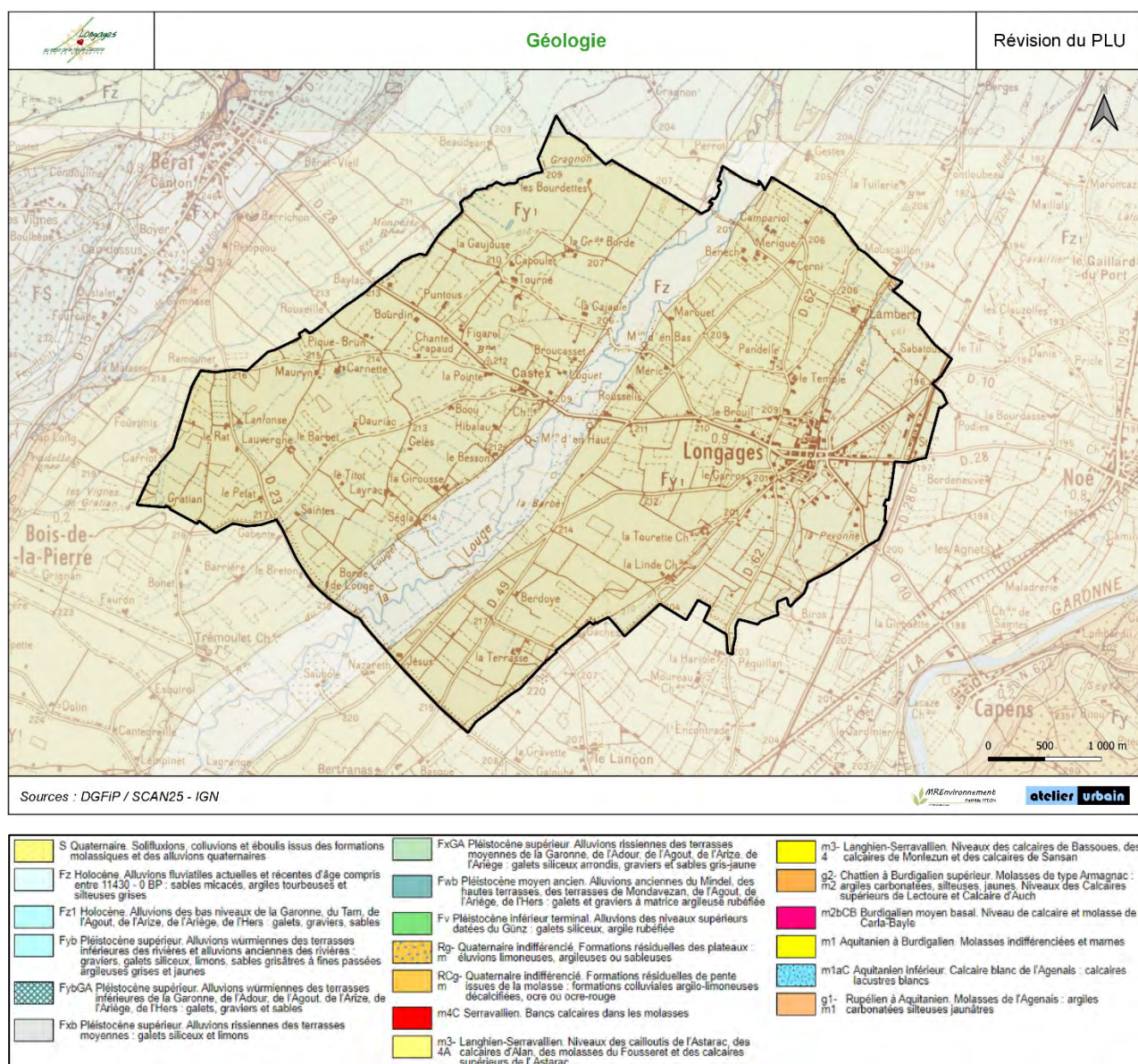
2.1.3. Géologie et pédologie

La commune se situe dans la plaine de la Garonne, qui est une plaine d'alluvions récentes, issue de l'entaillement de terrains molassiques par la Garonne, dont les dépôts alluviaux sont étalés sur une grande surface.

D'un point de vue géologique, le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) identifie deux formations principales sur le territoire communal :

Fz – Alluvions des ruisseaux et rivières.

La molasse étant une roche très sensible à l'érosion, le moindre ruisseau a creusé de larges vallées dont le fond est tapissé d'alluvions. Celles-ci ont une composition qui est le reflet du bassin versant. Généralement, elles sont sableuses, souvent finement, en surface, et elles augmentent d'épaisseur à chaque inondation. Le plus souvent peu calcaires ou neutres, elles sont parfois acides et compactes, lorsque le bassin s'étend sur les alluvions anciennes des fleuves (cas des vallées de la Louge et du Touch). En profondeur, elles comportent des lentilles ou des lits de graviers (vallée de la Lèze), qui expliquent la présence de nombreuses gravières sur la commune et les communes voisines ;



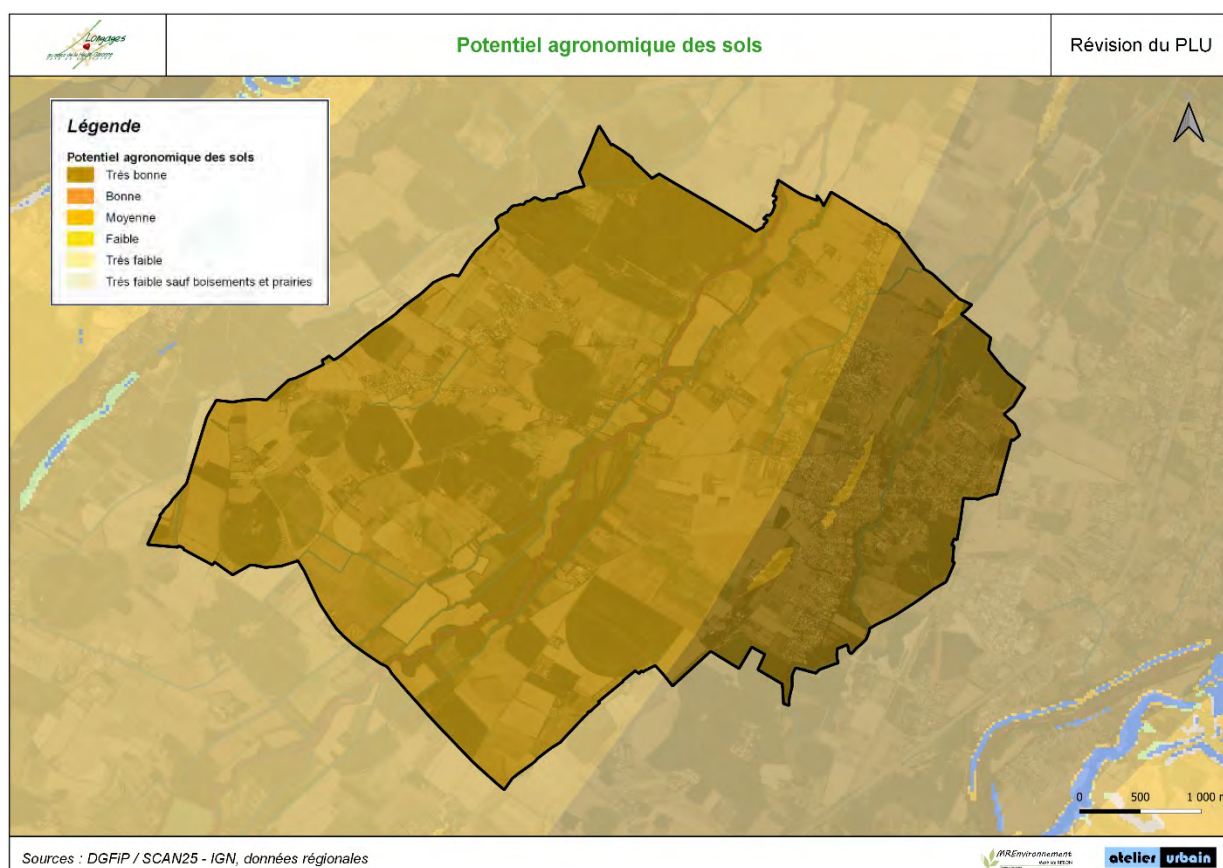
Formations géologiques sur le territoire communal (source : BRGM).

Fy1 - Alluvions des basses terrasses de la Garonne, de l'Arize et de l'Ariège

Dans la vallée de la Garonne, une belle terrasse domine l'étiage de 22 m à Cazères et de 35 m à Noé et la basse plaine, précédemment décrite, de 12 mètres. Elle est séparée de cette basse plaine par un talus net où affleurent les cailloux de la terrasse qui se sont éboulés sur le talus de molasse sous-jacente, qu'on retrouve cependant dans les galeries de quelques sources captées (Lalinde, Lafitte). Ce talus porte tous les villages, de Longages à Martres-Tolosane.

Du point de vue topographique, la surface de cette terrasse est totalement régularisée, mais elle a été ensuite entamée par la Louge qui y a ouvert une vallée dissymétrique large et peu profonde, encombrée d'alluvions sablo caillouteuses remaniées. Cette régularisation de la plaine s'est faite soit par le dépôt de limons d'inondation au-dessus de la nappe caillouteuse (régions de Peyssies et de Lavelanet), soit par le remaniement de la couche caillouteuse qui affleure alors en surface (région de Saint-Elix-le-Château). La basse terrasse, comme la basse plaine, est polygénique.

En ce qui concerne la pédologie, les données issues de l'étude réalisée par l'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique) montrent que la commune dispose d'un potentiel agronomique bon à très bon. Cependant, localement, les sols sont peu drainants (stagnation de l'eau lors des pluies) et de type grep sur une partie de la commune. Le grep correspond à une agglomération de galets par un « ciment » d'argile et de silice très résistant, qui complexifie la pénétration des racines et retient l'eau. La culture dominante était historiquement la vigne. Les grandes cultures actuelles sont surtout possibles grâce à l'irrigation et au recours aux outils de l'agriculture contemporaine.



Potentiel agronomique des sols de la commune (source : <https://www.geocatalogue.fr/>).

2.1.4. Disponibilité et qualité de la ressource en eau

La gestion de l'eau sur la commune

Les principaux outils disponibles pour la gestion de l'eau sur la commune sont le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027** et le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne**.

Les objectifs de ces documents cadres sont pris en compte au travers de la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain, qui joue un rôle intégrateur de l'ensemble des politiques publiques sur le territoire.

Issu de l'application de la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 (DCE – 2000/60/CE), le **SDAGE** donne les grandes orientations pour la gestion de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il a pour objectif d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et de préserver les milieux aquatiques et humides. Il définit pour cela des objectifs d'atteinte de bon état pour l'ensemble des masses d'eau du bassin hydrographique.

Les principaux objectifs poursuivis sont :

- Une meilleure gouvernance, notamment au travers de la participation des acteurs et des citoyens, du partage des informations et des savoirs techniques ;
- La réduction des pollutions ;
- Une amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau
- La préservation et la restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques.

Il s'organise en quatre orientations fondamentales, déclinées en un certain nombre de dispositions, dont certaines concernent directement les documents d'urbanisme :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Orientation B : Réduire les pollutions,
- Orientation C : Améliorer la gestion quantitative,
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

La notion de masse d'eau est aussi issue de la Directive Cadre sur l'Eau, qui a rendu nécessaire l'élaboration d'un référentiel commun pour l'évaluation de la qualité des eaux des divers Etats membres. En effet, l'objectif général de cette Directive est d'atteindre le bon état des milieux aquatiques sur tout le territoire européen.

Trois masses d'eau « rivière » sont présentes sur le territoire communal ; leur état qualitatif est synthétisé ci-dessous, basé sur les données de l'état de référence des SDAGE 2016-2021 et 2022-2027.

Code	Nom masse d'eau	Etat écologique SDAGE 2016-2021	Etat écologique SDAGE 2022-2027	Etat chimique SDAGE 2016-2021	Etat chimique SDAGE 2022-2027	Objectifs de bon état	Principaux facteurs déclassants
FRFR156	1 La Louge du confluent de la Housse (incluse) au confluent de la Garonne	Bon	Moyen	Mauvais	Bon	Objectif moins strict pour l'état écologique ; bon état chimique 2015	Rejets de stations d'épuration collectives, pesticides, prélèvements pour l'irrigation

Code	Nom masse d'eau	Etat écologique SDAGE 2016-2021	Etat écologique SDAGE 2022-2027	Etat chimique SDAGE 2016-2021	Etat chimique SDAGE 2022-2027	Objectifs de bon état	Principaux facteurs déclassants
FRFRR156_3	2 Ruisseau de Gagnon	Moyen	Moyen	Bon	Bon	Objectif moins strict pour l'état écologique ; bon état chimique 2015	Pesticides, fortes altérations de la morphologie
FRFRR156_5	3 Ruisseau du Rabé	Moyen	Médiocre	Bon	Bon	Objectif moins strict pour l'état écologique ; bon état chimique 2015	Pesticides, altération de la continuité et de la morphologie

Etat qualitatif de la ressource superficielle (source : SIE Adour-Garonne).

Les données collectées pour la réalisation de l'état de référence du SDAGE 2022-2027 montrent une qualité écologique des cours d'eau globalement dégradée sur la commune. On note, de plus, une dégradation de l'état écologique de la Louge depuis l'état de référence précédent. Cette situation est liée à plusieurs facteurs : pollutions diffuses d'origine agricole (pesticides) et anthropiques (rejets de stations d'épuration), prélèvements trop importants dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, et forte modification des cours d'eau. Le ruisseau du Grand Rabé est en effet concerné par la présence de nombreuses gravières le long de son cours, qui ont parfois nécessité ou entraîné une modification de son tracé.

On note à contrario une nette amélioration de l'état chimique de la Louge depuis l'état de référence précédent. Le cours d'eau reste toutefois sensible aux pressions d'origine agricoles et urbaines mentionnées ci-dessus.

Malgré ces pressions, la commune n'est pas classée en **Zone sensible à l'eutrophisation** (secteurs qui doivent faire l'objet de mesures de réduction des rejets de phosphore et/ou d'azote) ni en **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole** (zones caractérisées par une teneur en nitrates > 50 µg/l (norme de potabilité) ou comprise entre 25 et 50 µg/l, qui font l'objet d'un programme d'action arrêté par le préfet.



La Louge (à gauche) ; le Rabé rectifié et bétonné dans sa traversée du centre-bourg (à droite). Photos : MREnvironnement, 2023.

Le **SAGE Vallée de la Garonne** a été approuvé le 21 juillet 2020. Les enjeux identifiés sur le territoire du SAGE sont les suivants :

- Réduire les déficits quantitatifs actuels et anticiper les impacts du changement climatique pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et humides et concilier l'ensemble des usages ;
- Développer les politiques intégrées de gestion et de prévention du risque inondation et veiller à une cohérence amont/aval ;

- Améliorer la connaissance, réduire les pressions et leurs impacts sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides de manière à protéger les habitats, la biodiversité et les usages ;
- Favoriser le retour au fleuve, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter (Approche socio-économique, prix de l'eau, assurer un développement durable autour du fleuve) ;
- Améliorer la gouvernance pour mettre en œuvre le SAGE.

La structure porteuse est le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement de la Garonne (SMEAG). Le périmètre du SAGE Vallée de la Garonne comprend le lit majeur du fleuve et l'ensemble des terrasses façonnées au Quaternaire. Il s'étend sur 442 km, de la frontière espagnole à l'amont de l'agglomération bordelaise. Il couvre une superficie de 7 545 km² et concerne plus d'un million d'habitants.

2.1.5. Hydrogéologie et état quantitatif de la ressource

La commune se situe à cheval sur **cinq masses d'eau souterraines** :

- Alluvions de la Garonne moyenne à l'amont de Muret (FRFG020A), 272 km², libre ;
- Calcaires du sommet du Crétacé supérieur majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain (FRFG081), 7 861 km², majoritairement captive ;
- Calcaires du Paléocène majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain (FRFG082A), 18 805 km², majoritairement captive ;
- Sables et grès de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Ouest du Bassin aquitain (FRFG082C), 13 519 km², majoritairement captive ;
- Moyenne terrasse de la Garonne rive gauche entre le piémont pyrénéen et la confluence du Gers (FRFG087), 504 km², libre.

Code	Nom masse d'eau	Etat chimique 2022-2027	Etat quantitatif 2022-2027	Objectifs de bon état	Facteurs déclassants
FRFG020A	Alluvions de la Garonne moyenne à l'amont de Muret	Mauvais	Bon	Bon état quantitatif 2015 ; objectif d'état chimique moins strict	Produits phytosanitaires, pression de prélèvement
FRFG081	Calcaires du sommet du Crétacé supérieur majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain	Bon	Bon	Bon état quantitatif et chimique 2015	Pas de pression significative
FRFG082A	Calcaires du Paléocène majoritairement captif du Sud du Bassin aquitain	Bon	Bon	Bon état quantitatif 2021, bon état chimique 2015	Pas de pression significative
FRFG082C	Sables et grès de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Ouest du Bassin aquitain	Bon	Mauvais	Objectif quantitatif moins strict ; bon état chimique 2015	Pression de prélèvements
FRFG087	Moyenne terrasse de la Garonne rive gauche entre le piémont pyrénéen et la confluence du Gers	Mauvais	Bon	Bon état quantitatif 2015 ; objectif d'état chimique moins strict	Nitrates et produits phytosanitaires

Etat chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines de la commune (source : <https://adour-garonne.eaufrance.fr/>).

Le dernier état de référence réalisé pour le SDAGE 2022-2027 montre que deux masses d'eau souterraines sont en mauvais état chimique. Ces dernières sont des masses d'eau dites « libres » ;

elles sont donc en connexion directe avec la surface, ce qui explique leur plus grande sensibilité aux pollutions diffuses d'origine agricole en lien avec la dominance du modèle de céréaliculture intensive.

Cette observation **renforce l'importance de l'enjeu identifié précédemment pour la préservation de la qualité de la ressource en eau.**

La masse d'eau « Sables et grès de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Ouest du Bassin aquitain », quant à elle, est en mauvais état quantitatif du fait d'un déséquilibre chronique entre le rythme de recharge et les prélèvements ; il s'agit en effet d'une des principales ressources en eau souterraine potable du bassin Adour-Garonne.

Les autres masses d'eau souterraines ne sont pas affectées de façon significative par les prélèvements, cependant, la commune est entièrement classée en **Zone de répartition des eaux (ZRE)** : il s'agit d'une zone comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés, et les prélèvements d'eau supérieurs à 8m³/h sont soumis à autorisation.

A noter que la Louge est une des rivières alimentées par le canal de la Neste, mis en service en 1863, afin de maintenir le niveau d'eau dans 17 rivières des coteaux gascons et de concilier différents usages dont l'alimentation en eau potable et l'irrigation agricole.

2.2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

2.2.1. Milieux naturels

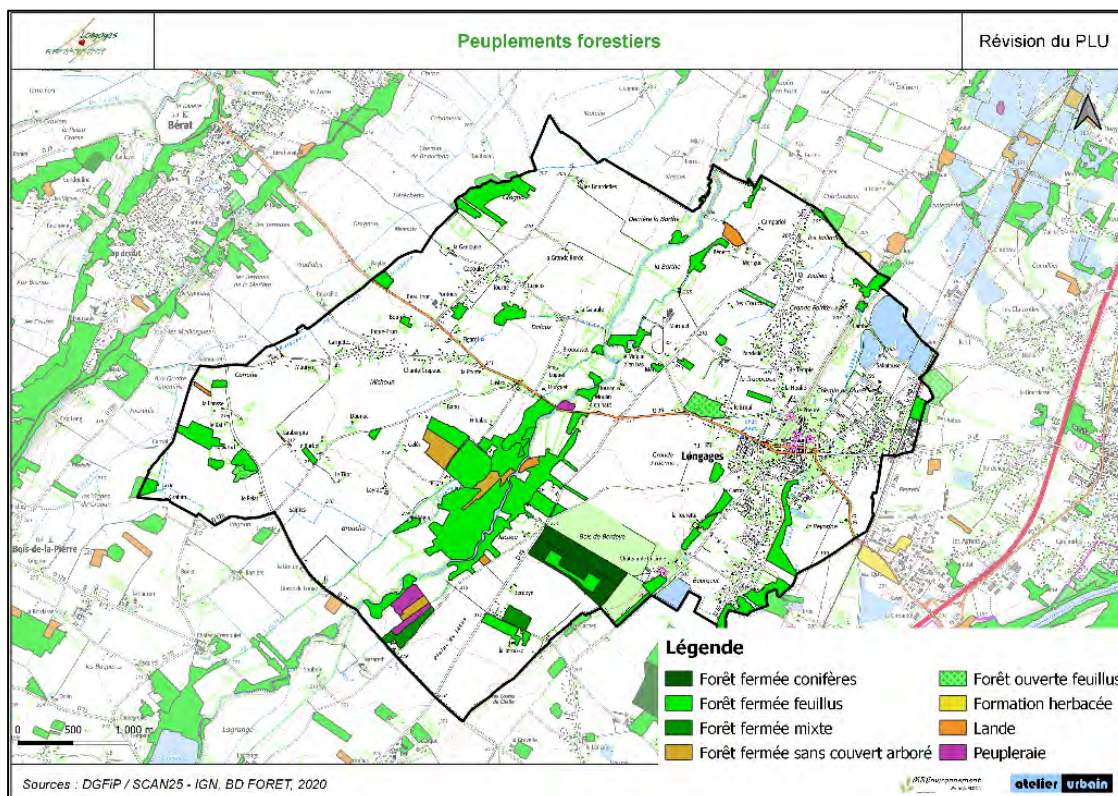
Le territoire communal est dominé par les milieux agricoles, principalement de la grande culture intensive de céréales et oléagineux (maïs, blé, tournesol...). Ces cultures sont en partie irriguées, comme en témoignent les emprises circulaires des zones cultivées situées autour des rampes d'irrigation.

Ces **milieux cultivés**, et notamment les grandes cultures, sont très artificialisés et modifiés, et sont caractérisés par une biodiversité fortement appauvrie, qui trouve refuge dans les bordures de champs et les haies résiduelles. Les cultures céréalières extensives, et plus particulièrement automnales (blé, orge, etc.), permettent le développement d'espèces annuelles, telles que les messicoles des cultures.



Jeune bois de chênes (à gauche) et prairie (à droite). Photos : MREnvironnement, 2023.

Les **milieux boisés** sont globalement peu représentés sur le territoire, à l'exception notable de la ripisylve de la Louge et de son affluent le Ruisseau du Louget. D'autres boisements un peu significatifs sont dispersés sur la commune.



Extrait de la BD Forêts (IGN) sur la commune de Longages.

Dans ce territoire à dominante agricole, les forêts participent à la diversité des paysages et constituent d'importants réservoirs de biodiversité. Les ripisylves protègent les cours d'eau (stabilisation des berges, filtration des eaux de ruissellement, maintien de la température de l'eau, etc.) et abritent également de très nombreuses espèces de milieux aquatiques et humides.

On note cependant la quasi-absence de haies permettant de faciliter les déplacements de la faune entre ces zones boisées. Au-delà de leur rôle de refuge ou d'axes de déplacement pour la faune, les haies contribuent également à la réduction de l'érosion des sols, à la filtration des polluants et à la protection contre le vent. La préservation des haies résiduelles et le renforcement du réseau existant constituent donc des enjeux forts sur la commune.

En ce qui concerne les **milieux aquatiques et humides**, seuls les **cours d'eau** permanents, comme la Louge, le ruisseau du Louget, le grand Rabé et le Gragnon, ont un débit suffisant pour abriter une petite faune aquatique significative. Les autres cours d'eau sont majoritairement temporaires et se présentent sous la forme de fossés à sec une grande partie de l'année. La commune comprend tout un réseau de fossés d'irrigation agricole, appelés « canalettes ». Certains d'entre eux peuvent présenter des caractéristiques intéressantes pour la biodiversité lorsqu'ils restent humides une partie de l'année et que leur entretien se fait dans le respect du maintien de la végétation rivulaire.



Ripisylve à restaurer le long du Gragnon (à gauche) ; ripisylve bien conservée de la Louge (à droite). Photos : MREnvironnement, 2023.

Plusieurs zones humides de l'inventaire départemental ont été identifiées. Elles correspondent à des milieux naturels en eau au moins une partie de l'année ; elles sont en grande majorité situées le long de la Louge et du Grand Rabé.

Outre le fait que les zones humides concentrent une importante biodiversité spécifique, elles nous rendent des services gratuits non négligeables :

- L'épuration des eaux en piégeant ou en transformant les éléments nutritifs en excès, les particules fines, ainsi que certains polluants ;
- Le soutien d'étiage aux cours d'eau et la prévention des crues par leur fonction de zone tampon et de ralentissement des ruissellements de surface ;
- La régulation des microclimats : les précipitations et la température atmosphérique peuvent être influencées localement par les phénomènes d'évaporation intense. Elles peuvent ainsi préserver certaines activités agricoles (alimentations fourragères, élevages, etc.) des effets des sécheresses ;
- Une production importante de biomasse, dont les produits peuvent être des matières premières utilisées pour la construction (bois, roseaux, etc.), l'artisanat (vannerie, poterie, etc.) ou le chauffage (bois de feu, tourbe).

Leur préservation constitue un enjeu fort sur la commune.

Deux **lacs de gravières** sont par ailleurs identifiés au nord de la commune aux lieux-dits Lambert et Sabatouse. Ces milieux, bien qu'artificiels, peuvent abriter une faune importante, oiseaux et poissons notamment.

En effet, des études récentes menées dans le sud-ouest de la France montrent que ces grands lacs de carrière, bien que déconnectés du réseau hydrographique naturel, abritent de

nombreuses espèces de poissons, leur diversité augmentant, entre autres, avec l'âge des bassins et la proximité des cours d'eau. Les lacs du site d'étude sont relativement anciens, le peuplement piscicole a donc eu le temps de s'y développer. Les espèces les plus fréquemment rencontrées dans ces lacs sont similaires aux espèces rencontrées dans les lacs de plaine, en particulier : la Perche (*Perca fluviatilis*), espèce colonisatrice qui est souvent la première à peupler le milieu, le Gardon (*Rutilus rutilus*), la Perche soleil (*Lepomis gibbosus*), la Carpe commune (*Cyprinus carpio*), le Rotengle (*Scardinius erythrophthalmus*), la tanche (*Tinca tinca*), l'Achigan à grande bouche (*Micropterus salmoides*), le Poisson-chat commun (*Ameiurus melas*) et le Sandre (*Sander lucioperca*). Des repeuplements ponctuels peuvent aussi être réalisés dans certains lacs pour maintenir l'activité de pêche.

Parmi les oiseaux, on peut y rencontrer par exemple le Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), le Chevalier guignette (*Actitis hypoleucos*), le Petit gravelot (*Charadrius dubius*), le Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*) ou le Martin pêcheur (*Alcedo atthis*).

D'autres espèces patrimoniales peuvent y être observées comme la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) ou le Gomphe de Graslin (*Gomphus graslinii*) chez les libellules, ou le Lézard ocellé (*Timon lepidus*) chez les reptiles.



Lac de la gravière de Capens, à proximité de la commune (à gauche) ; lac aménagé de Sabatouse sur la commune (à droite). Photos : MREnvironnement, 2023.

2.2.2. Espèces protégées

La base de données Web'Obs, qui rassemble les données de plusieurs associations naturalistes de la région Occitanie, recense 76 espèces sur la commune, dont 46 oiseaux, 12 espèces de papillons de jour et 9 mammifères. La base de données de l'INPN recense quant à elle 8 espèces menacées.

Au regard de la diversité des milieux naturels et cultivés présents sur la commune, ces données sont nécessairement très incomplètes. Une attention particulière sera portée à la présence d'habitats d'espèces à préserver lors des visites de terrain sur les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet communal.

Liste des espèces menacées recensées sur la commune (source : INPN).

Nom latin	Nom vernaculaire	Listes Rouges				Liste
		Régionale	Nationale	Europe	Mondiale	
<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique	EN				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées
<i>Anthus pratensis</i>	Pipit farlouse	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées
<i>Athene noctua</i>	Chevêche d'Athéna	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées
<i>Carduelis cannabina</i>	Linotte mélodieuse	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées

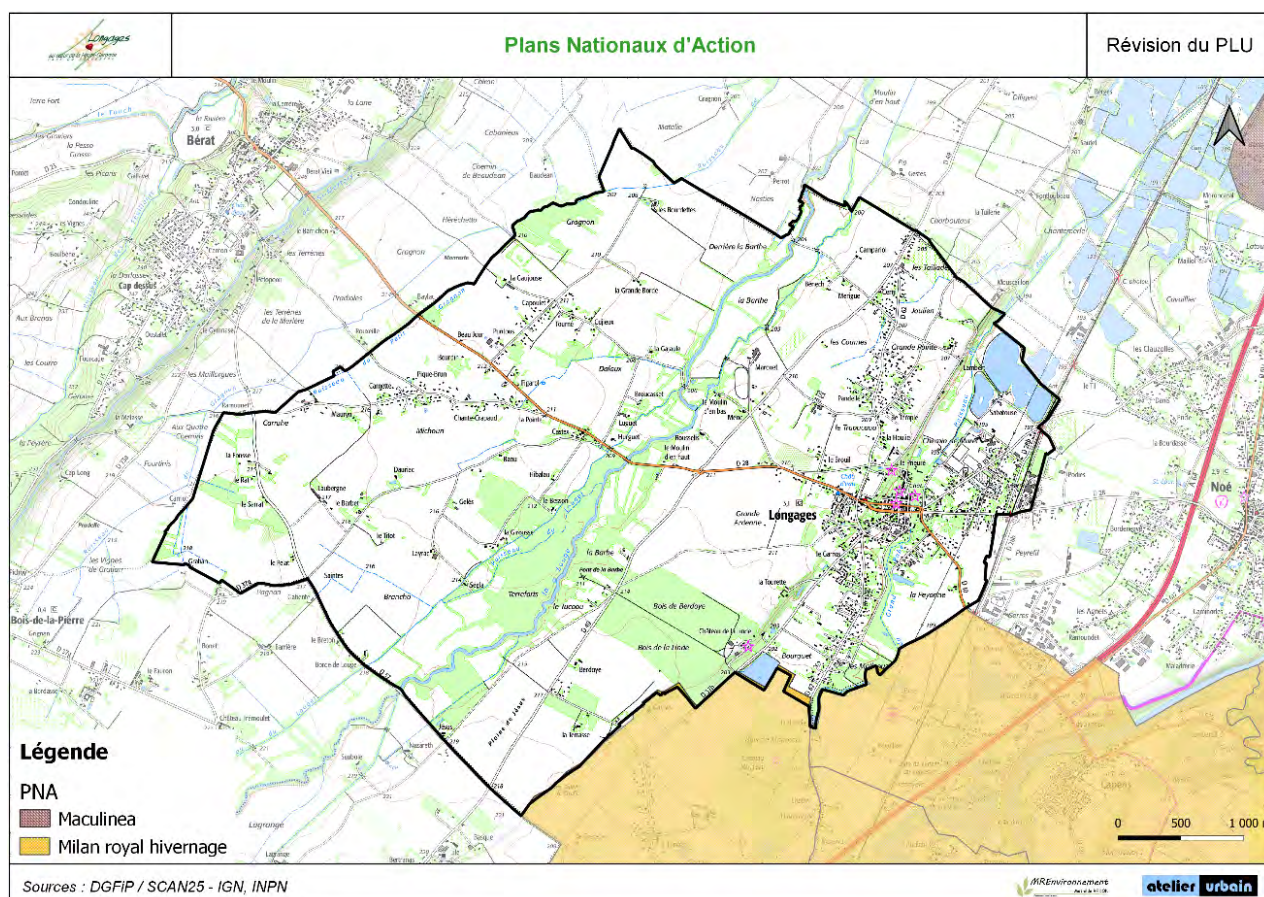
Nom latin	Nom vernaculaire	Listes Rouges				Liste
		Régionale	Nationale	Europe	Mondiale	
<i>Cisticola juncidis</i>	Cisticole des joncs	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées
<i>Delichon urbicum</i>	Hirondelle de fenêtre	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées
<i>Elanus caeruleus</i>	Élanion blanc	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées
<i>Fulica atra</i>	Foulque macroule	VU				Liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées

Plans Nationaux d'Action (PNA)

Les plans nationaux d'action sont des outils opérationnels qui visent à maintenir ou rétablir un état de conservation favorable pour les espèces qu'il cible. Le plan d'action part d'un diagnostic qui permet de définir des objectifs de conservation et des actions ciblées et concrètes à mettre en place pour atteindre ces objectifs.

Le territoire communal se situe en limite de périmètre de deux Plans nationaux d'action : le PNA Milan royal hivernage et le PNA couvrant les papillons du genre *Maculinea*.

Bien que les mesures de ces PNA ne concernent pas la commune, une attention particulière sera accordée à la recherche d'habitats favorables à ces espèces lors des visites de terrain ciblées sur les secteurs de projets du PLU.



Périmètre des Plans Nationaux d'Action pour la protection du Milan royal et des papillons du genre *Maculinea*.

2.2.3. Zonages de protection et d'inventaires

La commune n'est couverte par **aucun zonage de protection ou d'inventaire de la biodiversité**. Cependant, certains sites à enjeux forts se situent à environ 1,5 km à l'est de la limite communale et méritent que l'on s'y attarde pour identifier d'éventuels enjeux à prendre en compte au cours de la révision du PLU et éviter par la suite d'éventuelles incidences indirectes. Ces sites sont principalement liés à la Garonne et ses milieux riverains :

- Site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » ;
- Arrêté préfectoral de protection de Biotope « Biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie des poissons migrateurs » (FR3800264) : cet arrêté préfectoral a été mis en place pour la protection des poissons migrateurs, en particulier le Saumon Atlantique (*Salmo salar*), l'Alose feinte (*Alosa fallax fallax*) et la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*). L'arrêté interdit : toute extraction de matériaux, tout dépôt de déchets ménagers et industriels, tout rejet d'effluents ne respectant pas les objectifs de qualité des eaux, tout aménagement de nature à modifier le milieu, toute aggravation de l'irrégularité du régime hydraulique ;
- ZNIEFF de type 1 « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ;
- ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau ».

Une autre ZNIEFF de type 1 « Falaises de la Garonne, de Muret à Carbone », longe la rive droite de la Garonne.

Bien que ne constituant pas un outil de protection réglementaire, le classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constitue un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore qui a pour objectif d'encourager la prise en compte du patrimoine naturel dans la politique d'aménagement et de développement d'un territoire. Les inventaires ZNIEFF sont créés et portés à la connaissance des maîtres d'ouvrage en l'application des articles L.310-1 et L.411-5 du Code de l'Environnement. Deux types de zones sont différenciés :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat naturel de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne ;
- Les ZNIEFF de type II concernent des ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre, mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

La réglementation impose la prise en compte de ces zones dans les documents d'urbanisme et dans l'analyse des impacts des projets d'aménagement sur l'environnement. En effet, elles comprennent souvent des espèces protégées en application des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'Environnement, qui prévoient, en particulier, l'interdiction de destruction des individus ainsi que l'interdiction de destruction ou d'altération des milieux abritant ces espèces animales ou végétales protégées.

La **ZNIEFF « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau »** couvre l'essentiel du lit majeur de la partie piémontaise et de plaine de la Garonne en Midi-Pyrénées (de Montréjeau (31) à Lamagistère (82)). Les milieux riverains de la Garonne sont fortement marqués par les aménagements réalisés sur le fleuve, notamment des endiguements, l'extraction ancienne de granulats, et des pompages à vocation agricole. Cependant, les nombreux bras morts, îles, prairies inondables, forêts alluviales et mégaphorbiaies abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques intéressantes. Plusieurs habitats déterminants ont été recensés sur ce secteur de la Garonne parmi lesquels les forêts alluviales sont les plus représentées. Parmi les autres

habitats représentés, on trouve notamment des bois riverains de frênes et d'aulnes sur les zones inondables en rive droite, des bois marécageux d'aulnes, ainsi que des roselières (phragmitaies inondées), qui sont présentes dans les enclaves des bras morts de la Garonne.

Concernant la flore, un des principaux intérêts de cette ZNIEFF est la présence de nombreuses plantes de milieux aquatiques et humides, par exemple le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*), protégé au niveau régional, le Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), protégé dans le département de la Haute-Garonne, l'Utriculaire commune (*Utricularia vulgaris*), protégée dans le périmètre de l'ancienne région Midi-Pyrénées, et la Renoncule aquatique (*Ranunculus aquatilis*). Les falaises marneuses de la rive droite de la Garonne, entre Cazères et Muret, comprennent des terrains plus secs qui favorisent des espèces thermophiles à tendance méditerranéenne. Enfin, d'autres espèces de milieux secs telles que l'Urosperme de Daléchamps (*Urospermum dalechampii*) et le Bugle petit-pin (*Ajuga chamaepitys*) poussent sur des zones légèrement surélevées par rapport au niveau de la Garonne, sur substrat calcaire.

La Garonne héberge par ailleurs une riche faune piscicole avec notamment la présence de L'Anguille (*Anguilla anguilla*) et de la Grande Alose (*Alosa alosa*). La Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) est également présente de manière régulière.

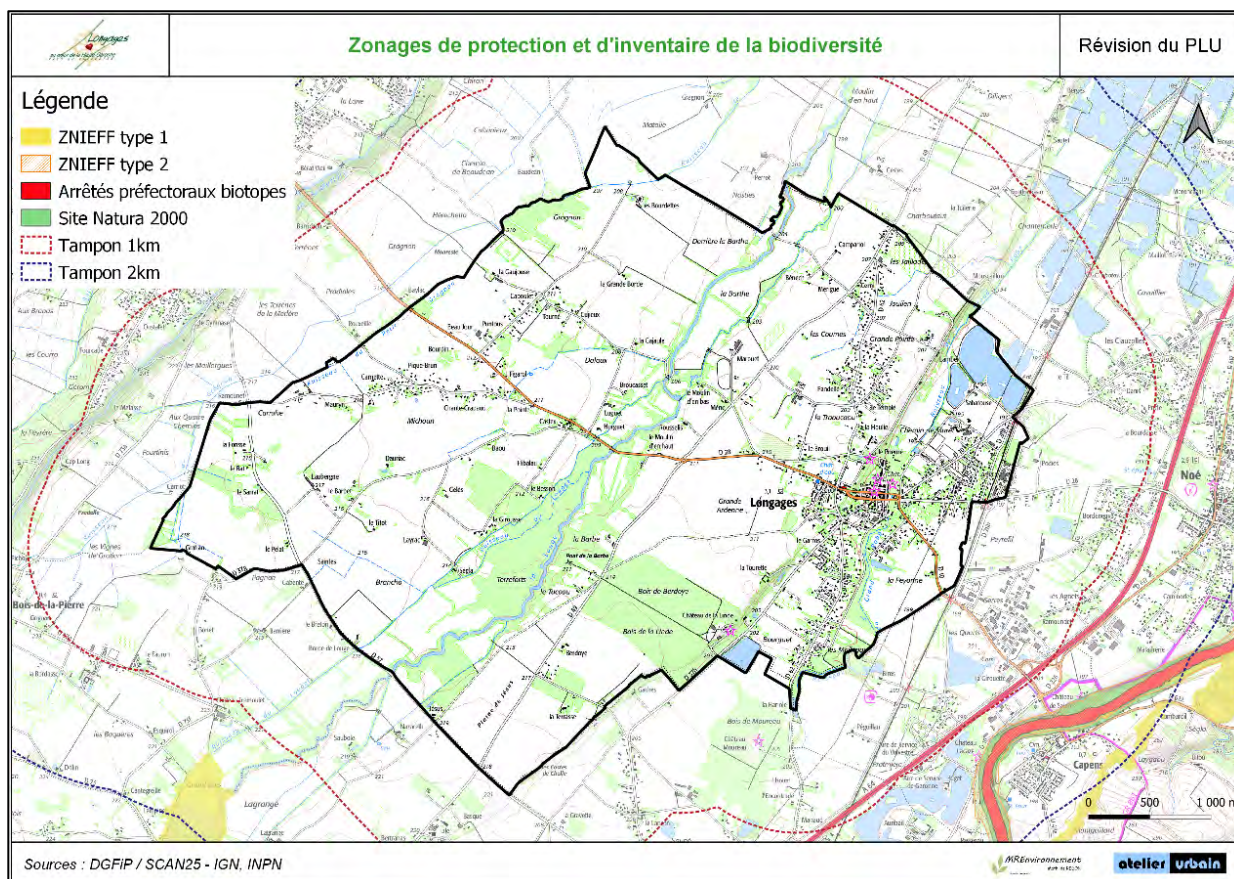
D'autre part, les nombreux bras morts, ripisylves, îlots et plans d'eau de la Garonne accueillent un nombre important d'oiseaux migrateurs, hivernants et nicheurs. Il s'agit essentiellement de diverses espèces de canards au sens large (canards, fuligules, tadornes et sarcelles) et de limicoles (bécasseaux, chevaliers, courlis, avocettes, échasses, barges). Ces derniers sont également observés en halte migratoire, comme la Sarcelle d'été (*Anas querquedula*) et le Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*). En période de reproduction, diverses espèces de hérons (Hérons cendré, bihoreau et pourpré) ainsi que l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) fréquentent la Garonne, où elles nichent dans les saules et les peupliers de la ripisylve.

Les bords de la Garonne sont également favorables à de nombreux insectes associés aux zones humides. Sept espèces d'odonates déterminantes ZNIEFF y sont représentées.

La **ZNIEFF « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère »** concerne la partie aval de la Garonne, en particulier le lit mineur et les parties boisées du lit majeur. La dynamique fluviale et les habitats naturels présents ont été assez fortement modifiés par l'extraction ancienne de granulats dans le lit mineur et par un endiguement important des berges qui empêche toute divagation du fleuve. Cependant, ce site constitue toujours un important réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces et un corridor écologique de premier plan. Les forêts alluviales, en forte régression, hébergent une faune assez remarquable d'un point de vue avifaunistique et chiroptérologique, avec notamment la présence d'importantes colonies de Hérons cendré (*Ardea cinerea*), pourpré (*Ardea purpurea*) et bihoreau (*Nycticorax nycticorax*). Des colonies de Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*) sont également présentes sur le site.

Pour la faune piscicole, des espèces déterminantes comme le brochet, la Bouvière, la grande Alose ou l'Anguille y sont présentes.

Les bras morts du fleuve et les anciennes gravières abritent également une biodiversité très riche, avec notamment de nombreuses espèces d'odonates comme l'Aeshne mixte (*Aeshna mixta*), la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) ainsi que des espèces protégées en Midi-Pyrénées comme le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*). Les oiseaux sont également très présents dans ces milieux qu'ils utilisent pour se nourrir, et leurs berges pour y nicher. Enfin, les falaises terreuses présentes le long de certaines parties du fleuve offrent une niche spécifique pour certaines espèces de faune et de flore, comme des espèces de plantes thermophiles ou des rapaces comme le Grand-duc (*Bubo bubo*).



Localisation des zones de protection et d'inventaire à proximité de la commune.

Le **site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** couvre une superficie totale de 9 602 ha. Il comprend le cours de la Garonne et celui de ses principaux affluents dans l'ancienne région Midi-Pyrénées : Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Pour en faciliter la gestion, le site a été divisé en cinq entités, qui font chacune l'objet d'un document d'objectifs (DOCOB).

Les principales vulnérabilités de ce site viennent de l'activité d'extraction de granulats (gravières : impact encore marqué des anciennes exploitations sur les habitats aquatiques et impact des extensions de gravières encore en activité), de la présence de nombreux obstacles à la montaison / dévalaison des poissons migrateurs et de la qualité de l'eau, qui reste dégradée sur des tronçons importants.

Le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » dans son ensemble présente surtout un grand intérêt pour les poissons migrateurs, avec la présence de zones de frayères actives et potentielles importantes pour le Saumon atlantique (*Salmo salar*), la présence de la Lamproie de planer (*Lampetra planeri*) et de la grande Alose (*Alosa*). Les ripisylves et autres zones humides liées au cours d'eau abritent la Loutre (*Lutra lutra*), espèce en voie de recolonisation.

Les milieux bocagers bordant la Garonne et l'Ariège abritent par ailleurs plusieurs espèces d'intérêt communautaire, comprenant plusieurs espèces de chauves-souris dont des Rhinolophes (*Rhinolophus hipposideros*, *R. ferrumequinum*, *R. euryale*), des murins (*Myotis blythii*, *M. emarginatus*, *M. bechsteinii*, *M. myotis*) et la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*). Plusieurs espèces de libellules protégées ont également été recensées sur le site dont la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*) et le Gomphe de Graslin (*Gomphus graslinii*).

2.2.4. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un outil de synthèse des connaissances qui a pour objectif de faciliter la prise en compte et la préservation des milieux naturels et de la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

La définition de la trame verte et bleue d'un territoire s'appuie à la fois sur l'identification des **réservoirs de biodiversité**, qui correspondent aux habitats naturels favorables à un groupe d'espèces donné (par exemple, les espèces forestières), et des **corridors écologiques** assurant la connexion entre ces réservoirs.

Les principaux éléments de la trame verte et bleue à prendre en compte sur le territoire communal sont identifiés dans deux documents cadres : le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** de l'ancienne région Midi-Pyrénées et la **trame verte et bleue du SCoT** du Sud Toulousain.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ancienne région Midi-Pyrénées

Le SRCE a été adopté en décembre 2014. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors à l'échelle régionale, ainsi que les principaux obstacles à la fonctionnalité écologique du territoire. Il propose également un plan d'action stratégique pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

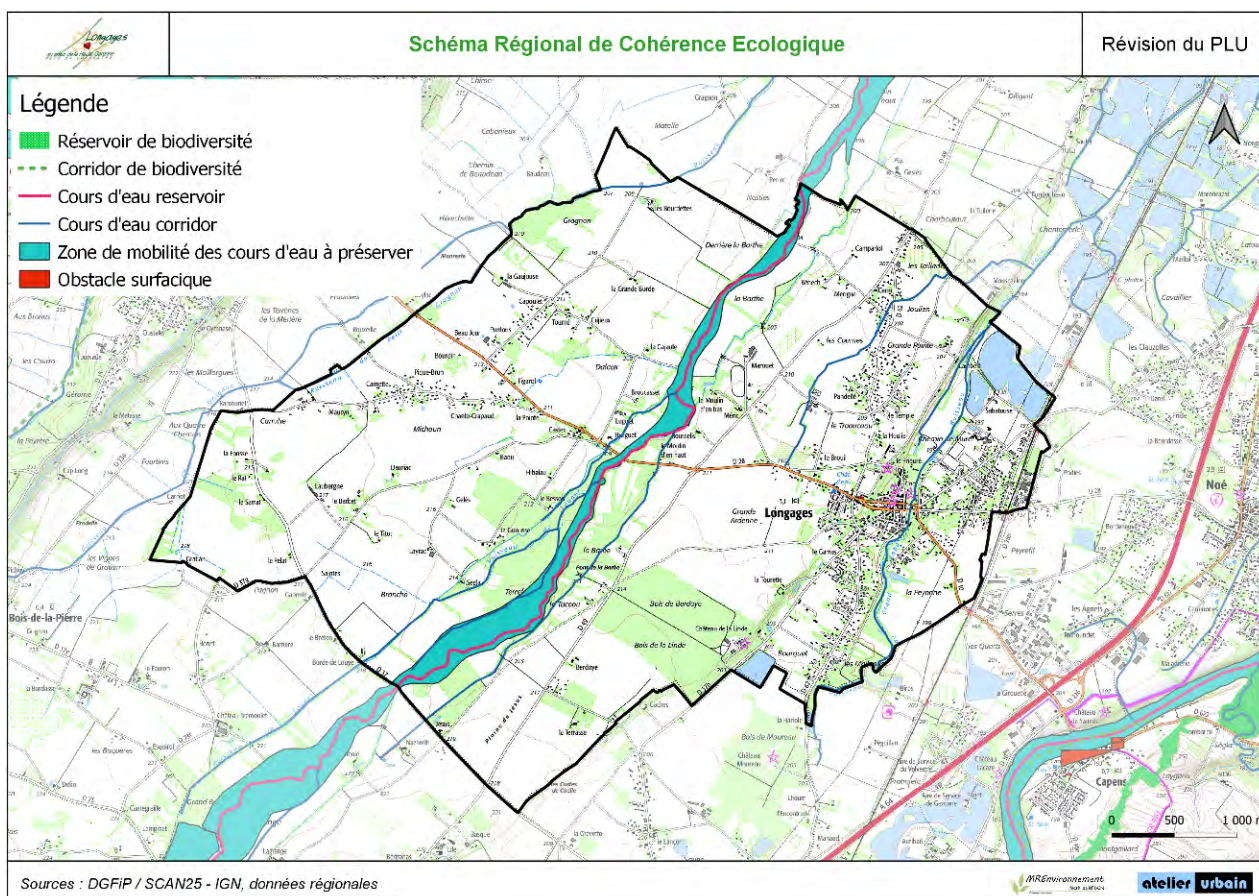
L'identification des réservoirs de biodiversité de la trame verte est basée sur les zonages règlementaires (Réserves naturelles régionales et nationales, Cœur du Parc National des Pyrénées, Réserves biologiques, APPB, Réserve Nationale de chasse, etc. et décision au cas par cas pour les sites Natura 2000, les ENS et les PNR par exemple) et d'inventaires existants (ZNIEFF de type I, décision au cas par cas pour les ZNIEFF de type II).

Les corridors écologiques reliant ces réservoirs ont été identifiés par modélisation, sur la base du calcul du « chemin de moindre coût » existant entre deux réservoirs de biodiversité proches appartenant à la même sous-trame. L'emplacement des corridors est donné à titre indicatif. Leur cartographie ne peut être utilisée comme telle. Les corridors identifiés doivent être traduits localement sur la base des structures paysagères présentes localement (haies, ruisseaux, etc. selon les cas).

La trame bleue a pour spécificité d'être basée sur des structures linéaires qui jouent souvent simultanément le rôle de réservoirs et de corridors. Elle couvre également moins de « surface » que les entités de la trame verte et, sur un territoire donné, la grande majorité des milieux aquatiques et humides sont généralement intégrées dans la trame.

Les éléments constitutifs de la trame bleue incluent de façon non exhaustive les cours d'eau classés en liste 1 et 2, les cours d'eau ou plans d'eau situés en NATURA 2000 ou en ZNIEFF de type I inscrit pour les milieux aquatiques, les axes grands migrateurs amphihalins, et les réservoirs biologiques identifiés dans le SDAGE (Rapport SRCE Midi-Pyrénées, 2014).

La trame « humide » est plus complexe à identifier notamment en raison du manque de données sur la localisation des zones humides. Les entités identifiées dans le SRCE ne différentient d'ailleurs pas les corridors des réservoirs « humides ». De multiples sources d'informations ont ainsi été utilisées pour réaliser la trame des milieux humides, qui inclut par exemple les ripisylves de cours d'eau, les espaces protégés ou d'inventaires inscrits pour les milieux humides, les inventaires des zones humides, les tourbières de l'inventaire LIFE, etc.



Eléments du SRCE présents sur la commune.

Sur la commune, le SRCE identifie :

- Un **corridor réservoir** qui correspond à la Louge ;
- Une **zone de mobilité à conserver**, qui correspond à la zone de mobilité de la Louge ;
- Plusieurs **cours d'eau corridor**, qui correspondent aux principaux ruisseaux du réseau hydrographique, notamment le grand Rabé, le Louget, le Gragnon, et leurs affluents principaux sur la commune.

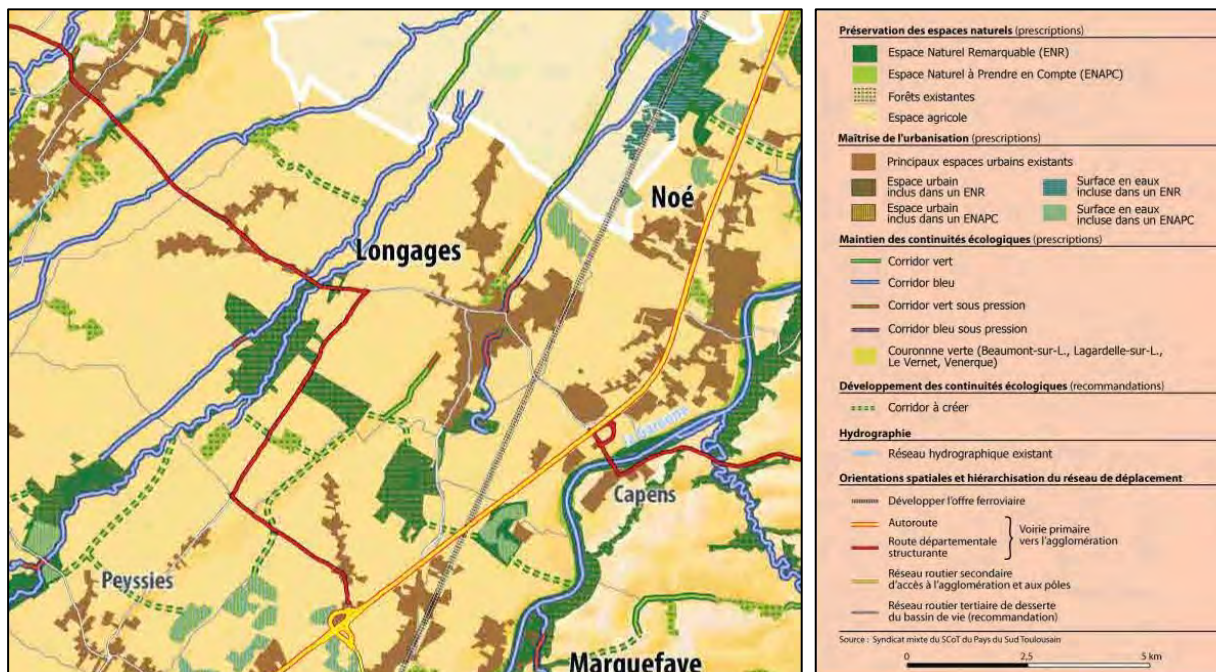
La trame verte et bleue du SCoT

Une trame verte et bleue plus précise a été produite dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Cette dernière précise les contours des corridors et des réservoirs de biodiversité à l'échelle du territoire intercommunal. Ces derniers font l'objet de prescriptions dans le Document d'Orientation et d'Objectif, opposable, du SCoT pour assurer leur préservation. Le règlement du PLU devra être compatible avec ces objectifs de protection.

Sur la commune, le SCoT identifie :

- **Plusieurs corridors bleus** correspondant à la Louge, au Grand Rabé, au Gragnon et à certains de leurs principaux affluents ;
- **Des espaces naturels remarquables** correspondant au Bois de la Linde et aux autres boisements principaux de la commune ;
- Un **corridor vert** reliant le centre-bourg à des corridors à créer au sud de la commune ;
- Un **corridor vert** est également identifié depuis le centre bourg vers le nord de la commune, longeant l'affluent du Grand Rabé ;
- Des **Espaces naturels à prendre en compte**, qui correspondent à des boisements de plus petites dimensions.

Ces éléments ont été retranscrits à une échelle plus locale dans la trame verte et bleue du PLU : les contours des réservoirs boisés ont été vérifiés et précisés, les éléments éco-paysagers correspondant aux corridors de biodiversité ont été identifiés et cartographiés, des bandes tampons inconstructibles ont été mises en place le long des cours d'eau, etc. De plus, la présence de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques du SCoT a été un des critères dans le choix des secteurs de projet et a conduit, le cas échéant, à la mise en place de mesures de réduction des incidences.



Cartographie des éléments de prescription de la TVB du SCoT sur la commune.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT, opposable, indique que les **espaces naturels remarquables** n'ont pas vocation à être aménagés ou urbanisés. Seuls quelques aménagements ou constructions peuvent être envisagés à titre exceptionnel et à condition notamment de préserver la fonctionnalité de ces espaces pour la faune et de mettre en place des mesures de compensation.



Fossé bordé d'une ripisylve (à gauche) ; haie arbustive en bordure de parcelle agricole (à droite). Photos : MREnvironnement, 2023.

Les **corridors écologiques « verts » et « bleus »** n'ont pas vocation à être urbanisés. Ils sont représentés par une emprise d'environ 100 mètres pour les corridors verts et de 20 à 100 mètres pour les corridors bleus en fonction de l'importance du cours d'eau. Des aménagements peuvent être exceptionnellement envisagés dans ou à proximité des corridors à condition qu'ils cherchent à maintenir leur fonctionnalité écologique, ou, , que des mesures de réduction voire de compensation soient prévues.

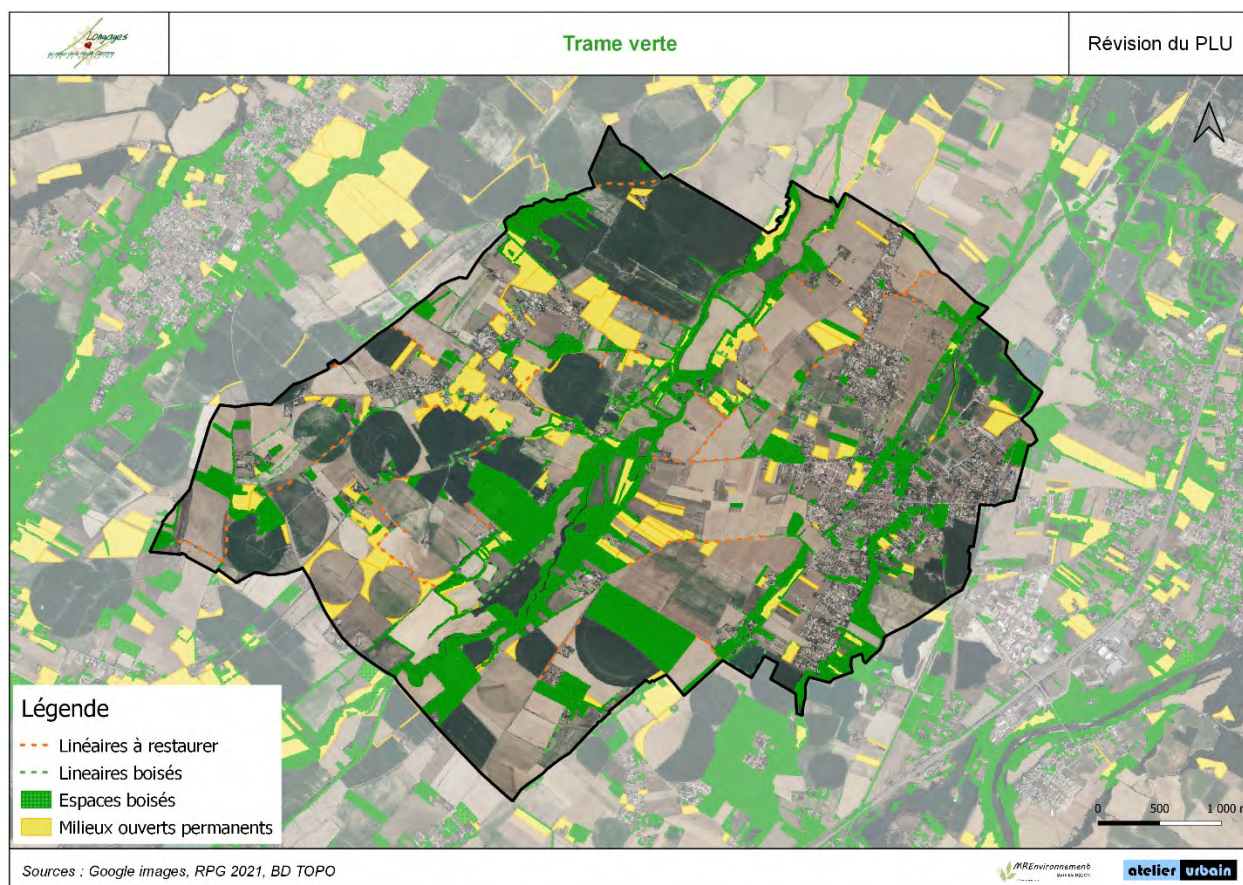
Les **espaces naturels à prendre en compte** font également l'objet de mesures de protection, qui doivent être adaptées aux enjeux écologiques identifiés localement.

La trame verte et bleue communale

Les éléments de fonctionnalité écologique définis par les documents de référence doivent être déclinés à l'échelle locale pour faciliter leur prise en compte dans les différentes pièces du PLU, en particulier dans le zonage. Ainsi, une cartographie plus fine des éléments de la TVB a été réalisée sur la commune.

La **trame verte** est composée de l'ensemble des boisements et formations arbustives (BD TOPO, retravaillée sur photographie aérienne), des prairies permanentes (Registre Parcellaire graphique 2021), des linéaires boisés (cartographiés sur la base de la photographie aérienne). Des linéaires à restaurer ont également été identifiés ; ils correspondent à des bordures de champ en cours de colonisation ligneuse, à des ripisylves dégradées ou à des réseaux bocagers qui seraient nécessaires pour rétablir une bonne continuité écologique du territoire. Leur identification dans le zonage permettra de signaler que la végétation ligneuse doit pouvoir recoloniser ces linéaires.

Ces éléments constituent une « traduction » plus précise et localisée des composantes de la TVB du SCoT. Les linéaires à restaurer, notamment, ont vocation à favoriser la plantation de haies qui permettra de renforcer les corridors écologiques identifiés comme prioritaires dans le SCoT.

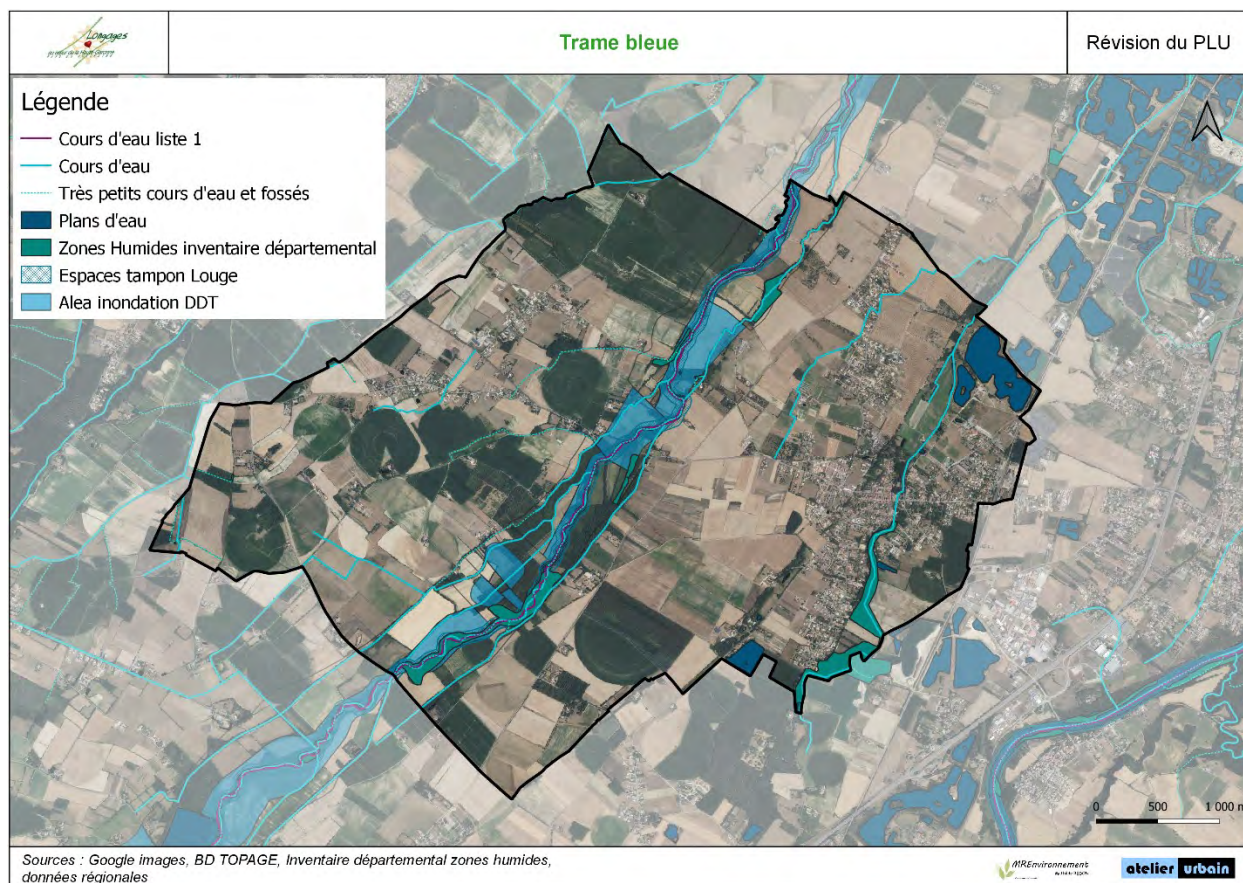


Cartographie de la trame verte sur la commune de Longages.

La **trame bleue** comprend l'ensemble des cours d'eau et plans d'eau (BD TOPAGE, 2020), les zones de mobilité des cours d'eau, et les zones humides à confirmer de l'inventaire départemental, qui sont souvent associées aux cours d'eau, ainsi que le réseau de fossés, qui peuvent être intéressants pour la biodiversité quand ils sont en eau une partie de l'année et colonisés par la végétation.

En conformité avec le SCoT, **la Louge, classée en liste 1** au titre de l'article L214-17 du Code de l'Environnement, a été représentée avec une largeur de 50 mètres. Les autres cours d'eau avec une « épaisseur » de 20 mètres. Pour rappel, certains cours d'eau sont listés car ils sont reconnus comme axes à migrateurs. Les cours d'eau en liste 1 nécessitent une protection complète des

poissons migrateurs amphihalins. Aucun nouvel ouvrage ne peut être autorisé ou concédé sur ce cours d'eau s'il fait obstacle à la continuité écologique.



Cartographie de la trame bleue sur la commune de Longages.

2.3. RISQUES ET NUISANCES

2.3.1. Risque sismique

Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre (rarement en surface). Cette rupture s'accompagne de la libération soudaine d'une grande quantité d'énergie qui entraîne des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme se caractérise notamment par sa magnitude (quantité d'énergie libérée par le séisme), son intensité (mesure des effets et dommages causés par le séisme) et sa fréquence. Il peut s'accompagner d'autres phénomènes tout aussi dévastateurs comme des glissements de terrain ou des chutes de blocs.

Le zonage sismique de la France répartit les communes dans cinq zones selon la probabilité d'occurrence des séismes, de la zone de sismicité 1 (risque très faible) à la zone de sismicité 5 (risque fort). Les zones de sismicité 2 à 5 font l'objet de règles spécifiques de construction qui s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens remplissant certaines conditions.

Le risque est très faible sur la commune.

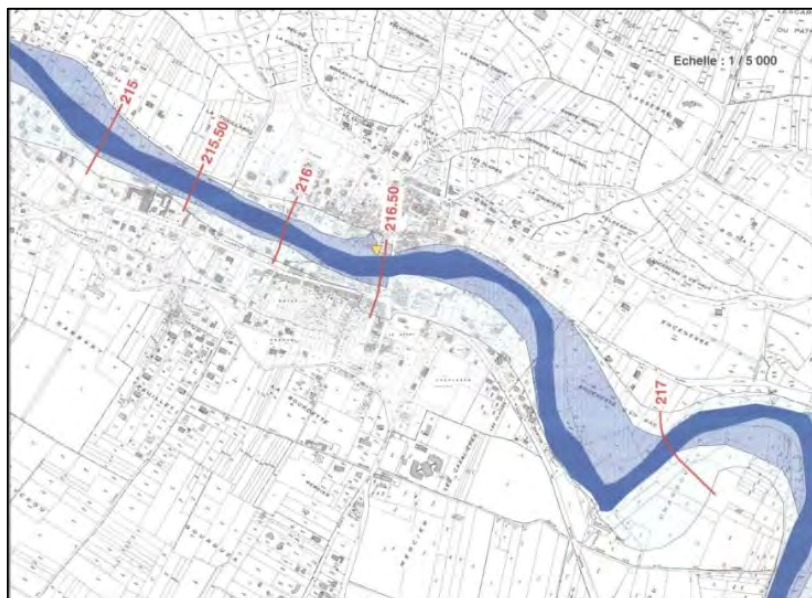
2.3.2. Risque d'inondation / remontée de nappe

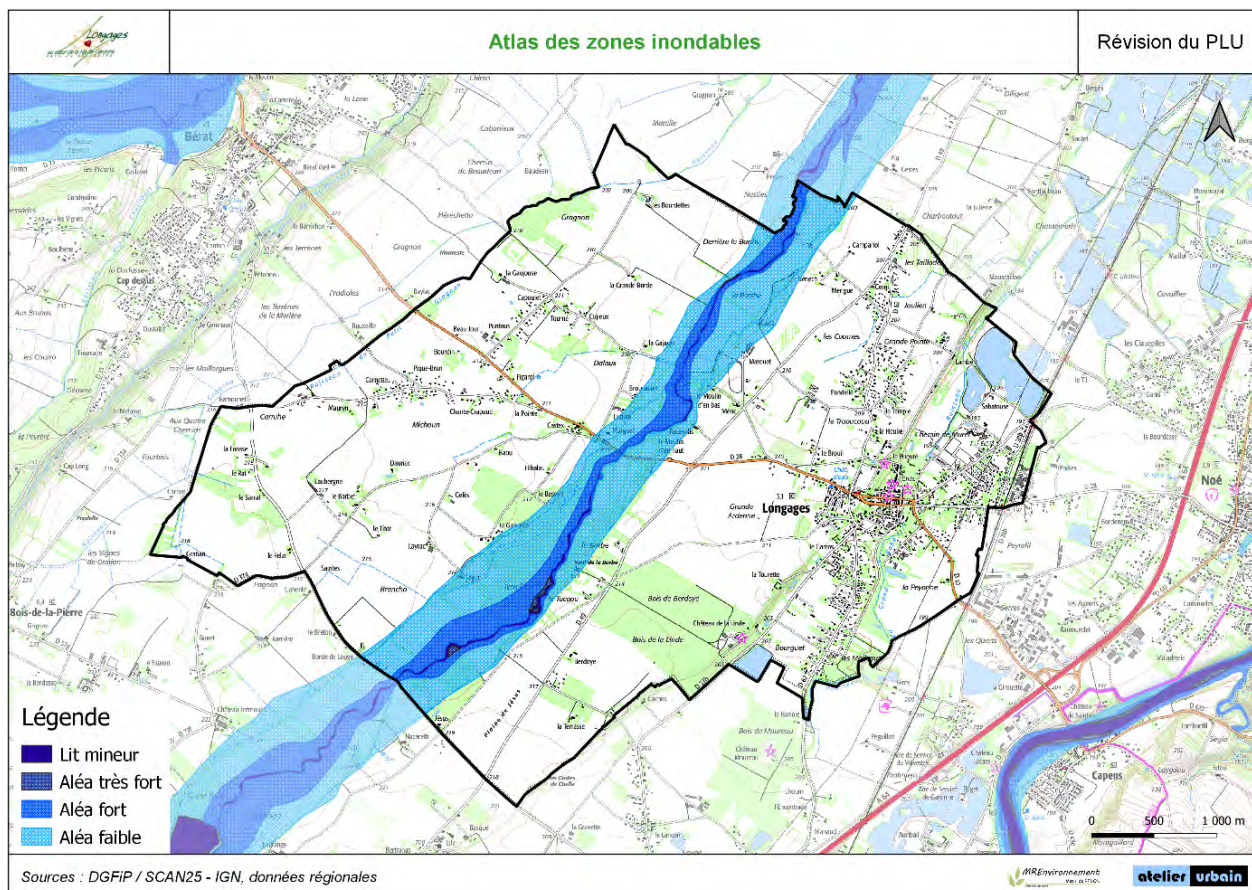
Une inondation peut être définie comme « une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes :

- L'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement ou apparaître (remontées de nappes phréatiques, submersion marine...)
- L'homme qui s'installe dans la zone inondable pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités et qui contribue à rejeter plus vite dans les cours d'eau les eaux de précipitation (imperméabilisation des sols, réseaux d'eaux pluviales).

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention du risque d'Inondation mais l'aléa est bien présent comme le montre l'Atlas des zones inondables.

Le risque est particulièrement fort dans le lit majeur de la Louge. Le Grand Rabé a déjà débordé également, notamment en 2000 où les eaux sont montées jusqu'au carrefour de la vierge, soit à plus de 70 mètres du lit du ruisseau. Cependant, aucun aléa inondation n'est cartographié pour ce dernier.





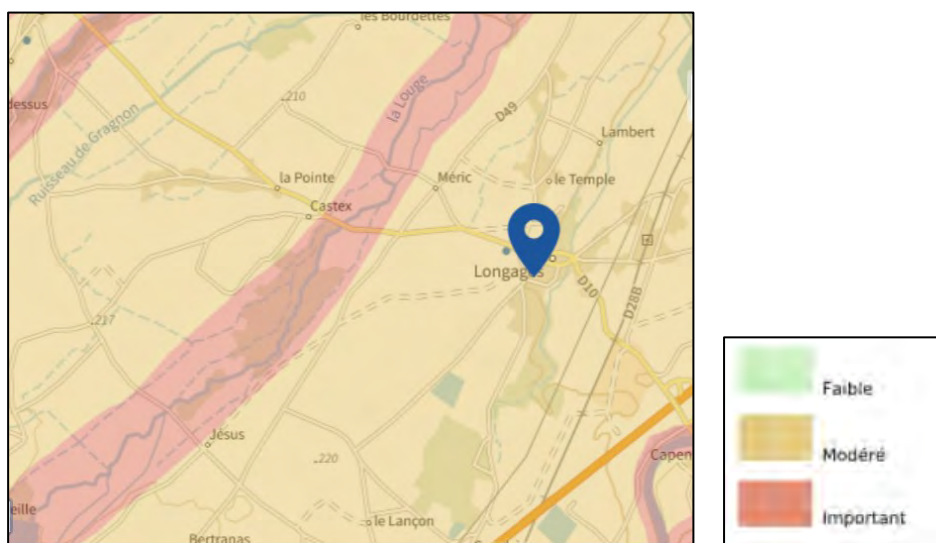
Cartographie de l'aléa inondation (source : <https://www.picto-occitanie.fr/>).

2.3.3. Retrait-gonflement des argiles

Ce risque est lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui se gonflent en présence d'eau, et inversement se rétractent en période de sécheresse. Ce phénomène engendre des mouvements de sols créant des dommages aux habitations.

La commune est exposée au risque de retrait-gonflements des argiles, qui est particulièrement marqué dans la zone inondable de la Louge.

Le reste du territoire est en aléa modéré.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : <https://www.georisques.gouv.fr/>).

2.3.4. Risque d'exposition au Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui provient de la désintégration de l'uranium. Il est émis par les roches granitiques présentes dans le sous-sol. C'est une substance dangereuse pour la santé lorsqu'elle s'accumule dans les espaces clos (habitats ou établissements recevant du public) où elle constitue une source d'exposition chronique aux rayonnements ionisants qui favorise l'apparition des cancers du poumon lors d'une exposition sur le long terme.

Le moyen le plus simple de lutter contre ce risque est d'aérer régulièrement et d'avoir une bonne ventilation, ainsi que d'améliorer l'étanchéité des murs et des planchers.

Le risque est faible sur la commune.

2.3.5. Risque de transport de matières dangereuses

Ce risque survient à la suite d'un accident au cours du transport d'une matière dangereuse, c'est-à-dire qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement, par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Ce risque peut se traduire par un incendie, une explosion ou la création d'un nuage toxique.

La commune est traversée par **quatre canalisations de transport de gaz** :

- Canalisation DN 100 Longages-Capens
- Canalisation DN 150 Capens-Noé
- Canalisation DN 300 Longages-Muret la Garonne
- Canalisation DN 300 Mondavezan-Longages.

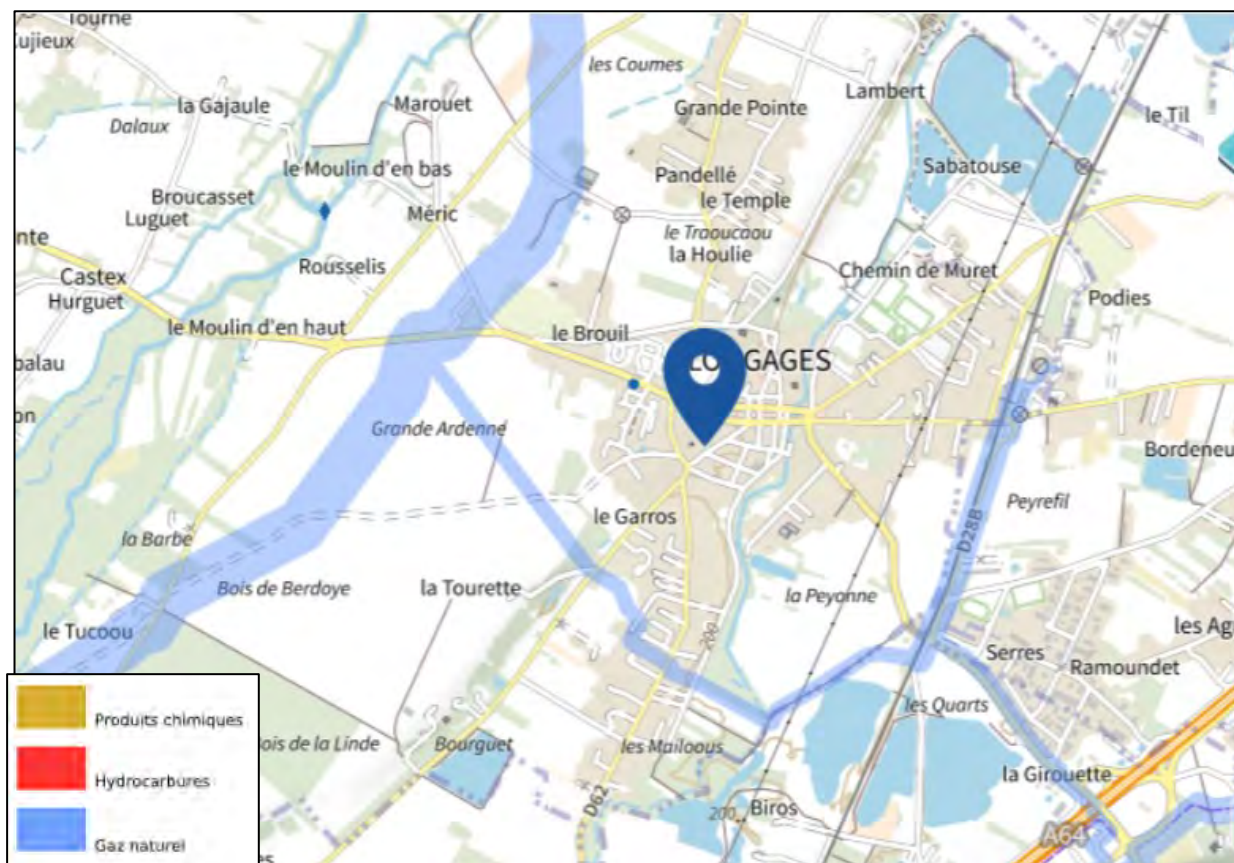
Un branchement (branchement DN 050 Arterris Noé) est également présent sur la commune.

Les canalisations de gaz sont concernées par l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques modifié par l'arrêté du 15 décembre 2016, qui définit des restrictions d'urbanisme de nature à limiter les risques pour les bâtiments les plus sensibles (les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur). L'arrêté de 2016 vient le compléter en obligeant les transporteurs, dans certaines conditions³⁸, à fournir aux DREAL les données SIG nécessaires à l'établissement des servitudes d'utilité publique liées à l'emplacement des canalisations. Ces canalisations sont généralement indiquées par des bornes jaunes situées à chaque changement de direction et tous les 300 m environ en ligne droite.

Toute canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une étude de danger, qui définit trois zones de danger pour la vie humaine : zone de dangers significatifs, zone des dangers graves et zone des dangers très graves. Des restrictions d'urbanisation sont définies sur la base de ce zonage.

Dans la zone des dangers significatifs, le transporteur doit être informé le plus en amont possible de tout projet d'urbanisation afin de pouvoir adapter la catégorie de la canalisation (cf. catégories A, B et C décrites ci-dessous). Dans la zone des premiers effets létaux (zone des dangers très graves), il ne peut être implanté aucun nouvel établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes, ni nouvel immeuble de grande hauteur. Dans la zone des effets létaux significatifs (zone des dangers graves), aucun établissement susceptible de recevoir un public de plus de 100 personnes. **Ce zonage vaut servitude d'utilité publique, il devra être annexé au PLU.**

³⁸ Pour toute canalisation de transport dont la surface de projection au sol est supérieure à 5 000 m², ou dès que la somme des surfaces de projection de l'ensemble des canalisations d'un même transporteur ou de ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du code de commerce dépasse ce seuil.



Canalisation de transport de gaz sur la commune de Longages (source : <https://www.georisques.gouv.fr/>).

La commune est également traversée par une **voie ferrée** (axe Toulouse-Tarbes), qui est aussi susceptible de générer un risque lié au transport de matières dangereuses.

2.3.6. Risque industriel – les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le risque industriel survient en cas d'accident sur un site industriel entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement. Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'enregistrement, d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Cette réglementation est complétée par la directive européenne SEVESO.

Une seule ICPE est localisée sur la commune ; il s'agit de la station-service Total Energie « Chez Tutu », située au 6-7 Grand rue. Elle n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). On note par ailleurs la présence d'une nouvelle station-service Carrefour sur la commune, qui relève aussi de la réglementation ICPE bien qu'elle n'apparaisse pas encore dans la base de données des installations classées.

2.3.7. Sites et sols pollués ou susceptibles de l'être

La prise en compte de la présence de sols pollués sur le territoire est nécessaire pour s'assurer de l'adéquation des futurs projets avec l'état des sols. Une politique nationale de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués a été formalisée dans la note ministérielle du 8 février 2007 et ses annexes (mise à jour dans une nouvelle note du 19 avril 2017). Elle précise que l'exploitant d'un site est le premier responsable de la remise en état pour un usage à minima industriel. Si le site pollué est repris par un aménageur, ce dernier doit entreprendre les diagnostics et les actions nécessaires pour le rendre compatible avec le nouvel usage dans le respect des outils mis en place.

Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

Selon la base de données BASOL, **aucun site potentiellement pollué ne se situe sur la commune**. La base de données BASIAS recense en revanche, 9 anciens sites industriels susceptibles de générer des pollutions. Ils sont listés dans le tableau ci-dessous.

N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Adresse	Etat d'occupation de l'établissement
MPY3101527	THUBERT GEORGES / STATION SERVICE	GARAGE LONGAGES	Indéterminé
MPY3101528	BIBES Jean / CARROSSERIE PEINTURE	Route MURET DE	Indéterminé
MPY3103837	CAMUS Dominique / MECANIQUE AUTO	Route LAVERNOSE DE	En arrêt
MPY3108243	DARAUT Alain / atelier de mécanique	Chemin départemental Carbonne DE	Indéterminé
MPY3108245	DOUMENG Jean / dépôt de liquides inflammables	Chemin Muret DE	Indéterminé
MPY3113561	SOCIETE de Production électrique et thermique de la Gare / centrale thermique au gaz naturel	Chemin Coopérative de la	Indéterminé
MPY3113563	Longagienne de Cogénération, SOCIETE DE PRODUCTION ELECTRIQUE ET THERMIQUE DE SABATOUSE / centrale thermique au gaz naturel	Lieu-dit Sabatouse	Indéterminé
MPY3113564	MARTINEZ Michel / atelier de chaudronnerie, tôlerie	Lieu-dit grand Vigne le	Indéterminé
MPY3115077	LA TOULOUSAIN DE CEREALES, (avant) AGRICOOP / DEPOT DE PRODUITS AGROPHARMACEUTIQUES	Chemin ELIPOINT DE L'	Indéterminé

2.3.8. Risque sanitaire - Nuisances sonores

Il est reconnu que les nuisances sonores entraînent des conséquences néfastes sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress, pertes auditives, etc.). Les principales sources de nuisances sonores « terrestres » sont le trafic routier et les industries. On estime que les transports routiers et ferroviaires sont respectivement responsables de 85% et 15% du bruit des transports terrestres.

Différents outils ont été mis en place pour prévenir les effets du bruit. Au niveau européen, la Directive relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (Directive 2002/49/CE du 25 juin 2002) impose, pour les grandes infrastructures, les grandes agglomérations et les grands aéroports, l'élaboration de cartes stratégiques du bruit. A partir de ce diagnostic, des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sont ensuite élaborés pour déterminer les actions nécessaires à mettre en œuvre. Ces actions ont notamment pour objectif de résorber les points noirs de bruit : réduction du bruit à la source et/ou renforcement acoustique des façades.

Les cartes de bruit de 1^{ère} échéance ont été approuvées en 2011 et ont permis l'élaboration du PPBE de 1^{ère} échéance qui a été approuvé le 24 novembre 2014. Il concerne les grandes infrastructures routières nationales dans le département dont le trafic dépasse 6 millions de véh/an soit 16 400 véh/jour pour la route et 60 000 trains/an soit 164 trains/jour pour le ferroviaire. Il s'agit des voies rapides urbaines de l'agglomération Toulousaine : A620, A621, A624, N124, A64, A68 et certains secteurs routiers concédés à ASF (A61, A62, A680). Aucune voie ferrée n'est concernée par ce 1^{er} PPBE.

Le PPBE de l'État de 2^{ème} échéance a été mis en consultation du public fin 2015. Ce PPBE porte sur les voies nationales dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an et les voies ferrées dont le trafic est compris entre 30 000 et 60 000 passages par an. Il s'agit des RN125, RN224, A66 et des voies ferrées 640 000 et 650 000. Les cartes de bruit de 2^{ème} échéance ont été approuvées par arrêté préfectoral le 16 février 2015.

Un PPBE 3^{ème} échéance a été approuvé sur la période 2018-2023, et concerne les infrastructures routières de plus de 3 000 000 de véhicules/jour et les voies ferrées de plus de 30 000 passages de trains par an.

Aucun point noir de bruit n'a été identifié sur la commune.

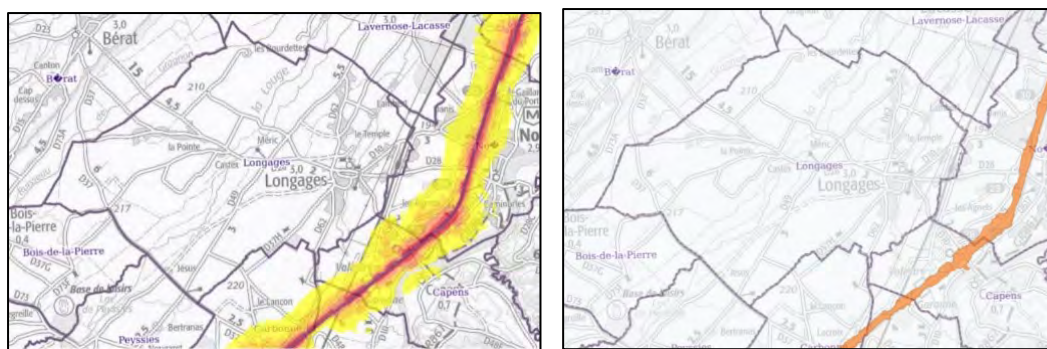


Figure 1. Zones exposées au bruit (à gauche) et Zones de dépassement des limites (à droite).
Source : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/>.

En complément des PPBE, la réglementation instaure un **classement sonore des infrastructures de transport terrestre** sur la base de projections de trafic à long terme. Cette classification joue un rôle préventif. Ce classement sonore concerne toutes les routes écoulant plus de 5 000 véhicules par jour et toutes les voies ferrées écoulant plus de 50 trains par jour (c'est à dire toutes les grandes infrastructures relevant de la directive européenne : 8 200 véhicules/jour – 82 trains/jours). Les axes de transport concernés sont divisés en tronçons auxquels sont affecté une catégorie sonore et la délimitation de secteurs « affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments sensibles (notamment d'habitation) devront présenter une isolation acoustique renforcée.

Aucun axe bruyant n'est identifié sur la commune.

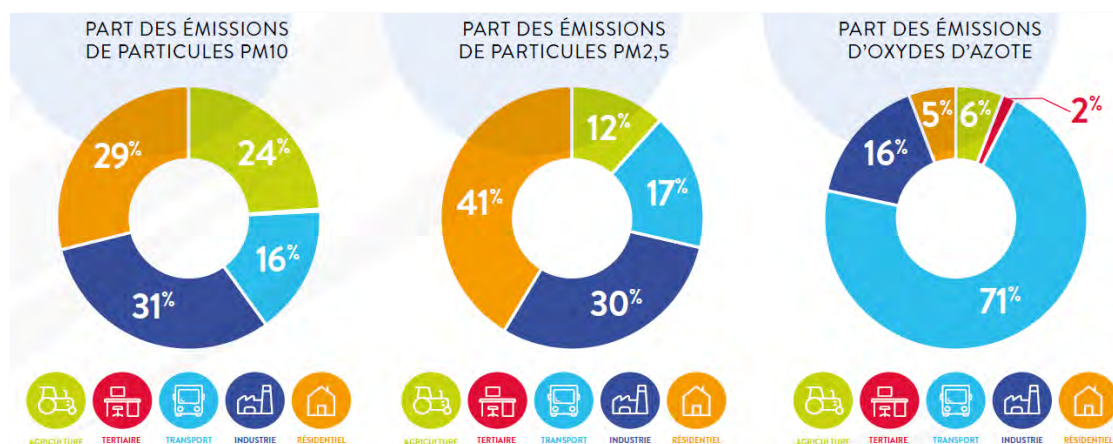
2.3.9. Risque sanitaire - Qualité de l'air

Le bilan réalisé en 2019³⁹ par ATMO Occitanie montre que dans le département de la Haute-Garonne, les émissions de particules fines sont principalement liées au secteur résidentiel et à l'industrie. Les émissions de particules du département représentent 20% des émissions régionales. Les seuils règlementaires sont respectés pour les particules fines PM₁₀, mais pas pour les particules très fines PM_{2,5}, en raison d'un dépassement de la valeur plafond de l'objectif de qualité (10 µg/m³).

³⁹ L'année 2019 a été conservée comme référence car les données des années 2020 et 2021 ne sont pas représentatives du fait des conséquences de la pandémie de COVID19.

Ces dépassements concernent cependant essentiellement des zones urbaines denses, la commune de Longages n'est pas concernée.

En ce qui concerne le Dioxyde d'azote (NO₂), le secteur le plus émetteur est le secteur des transports. La valeur limite (40 µg/m³) est régulièrement dépassée à proximité des axes à fort trafic de l'agglomération toulousaine mais pas dans le reste du département. La concentration moyenne annuelle montre une légère tendance à la baisse ces dernières années.



Origine des émissions de particules et d'oxydes d'azote dans le département de la Haute-Garonne (source : bilan annuel 2019, ATMO Occitanie).

La pollution à l'ozone (O₃), après une forte baisse entre 2015 et 2017, augmente à nouveau graduellement chaque année. Les valeurs restent cependant en-dessous de la valeur cible fixée pour la protection de la santé (< 25 jours par an dépassant 120 µg/m³) dans les zones rurales.

La commune de Longages est concernée par le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Sud Toulousain**, qui fixe des objectifs en matière de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Les orientations du PLU doivent prendre en compte les objectifs chiffrés du PCAET en termes d'amélioration de la qualité de l'air, mais aussi de diminution de la consommation d'énergie et des gaz à effet de serre.

Ces objectifs traduisent localement les attentes du Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PREPA), qui sont rappelés dans le tableau ci-dessous.

POLLUANT	A partir de 2020	A partir de 2030
Dioxyde de soufre (SO ₂)	- 55 %	- 77 %
Oxydes d'azote (Nox)	- 50 %	- 69 %
Composés organiques volatils (COVNM)	- 43 %	- 52 %
Ammoniac (NH ₃)	- 4 %	- 13 %
Particules fines (PM _{2,5})	- 27 %	- 57 %

Le diagnostic du PCAET montre que sur le territoire du Sud Toulousain, la tendance était à la baisse pour l'ensemble des polluants entre 2008 et 2015 (pas de données de synthèse plus récentes).

La stratégie du PCAET fixe des objectifs ambitieux à l'horizon 2050, qui sont repris dans le tableau ci-dessous.

En tonnes/an	2015	TEPOS-POP 2050
SO2	184	18
NOx	2 230	401
PM10	1 075	194
PM2,5	735	184
COVNM	812	187
NH3	1 186	866
TOTAL	6 222	1 850

La commune étant située à distance des principaux axes de transport de l'agglomération toulousaine, sa qualité de l'air peut être considérée comme bonne dans l'ensemble. On note toutefois la proximité de l'autoroute A64, qui est susceptible d'augmenter ponctuellement les concentrations locales de polluants.

En effet, localement, la qualité de l'air est surtout impactée par le trafic automobile. Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle est un enjeu à considérer sur le territoire communal.

L'isolation thermique des bâtiments doit également être facilitée dans le cadre de la révision du PLU afin de réduire les émissions de polluants liées au chauffage des bâtiments. A cette fin, les attendus de la Règlementation Environnementale 2020, qui concerne toutes les nouvelles constructions, peuvent également être rappelés.

Par contre, le PLU ne peut pas agir sur les itinéraires techniques agricoles mis en place sur le territoire ; d'autres leviers doivent être mobilisés pour réduire les émissions d'ammoniac et de PM₁₀ d'origine agricole.

2.4. ENERGIE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les effets du changement climatique se font déjà ressentir à l'échelle régionale. Par exemple, la température moyenne du sud-ouest a augmenté d'environ 1,1 °C au cours du 20^{ème} siècle et on observe une hausse des températures maximales estivales particulièrement importante depuis les années 90. Selon les différents scénarios analysés par Météo France, les principales tendances attendues pour le futur sont une augmentation des températures moyennes annuelles, l'intensification des épisodes de canicule en été, et une amplification des sécheresses. Des impacts « collatéraux » sont attendus en particulier sur les risques naturels (amplification des aléas retrait-gonflement des argiles et feu de forêt par exemple), sur la pollution atmosphérique (la canicule favorise de fortes concentrations de dioxyde d'azote et d'ozone), sur le phénomène d'îlots de chaleur en milieu urbain et sur la ressource en eau.

Afin de tenter d'atténuer les effets du changement climatique, la loi de Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 fixe notamment les objectifs suivants pour les territoires :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de GES à l'horizon 2050,
- Réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à la référence de 2012, avec un objectif intermédiaire de 20% en 2030,
- Porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% en 2030,
- Disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes " bâtiment basse consommation " ou assimilées, à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, fin 2016, la région Occitanie a pris l'engagement de devenir la première région à énergie positive à l'horizon 2050 (division par deux des consommations d'énergie finale,

multiplication par 3 de la production d'énergies renouvelables, diminution de 80% des émissions de CO₂). Cette dynamique a accéléré l'élaboration de Plans Climats Air Energie territoriaux (PCAET) au sein des territoires régionaux, dont le PCAET du Sud toulousain présenté précédemment.

Un observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre a également été mis en place : l'ORCEO (Observatoire Régional Climat Energie en Occitanie). Cet observatoire est animé par l'Agence Régionale Energie Climat (AREC).

2.4.1. Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

D'après les données de l'ORCEO, dans la Région Occitanie, la consommation d'énergie finale s'élevait à 110 TWh en 2020, dominée par les secteurs des transports et du bâtiment (résidentiel et tertiaire).

Le secteur des transports représente 35% de la consommation énergétique totale régionale. 43% de l'énergie consommée vient de produits pétroliers, notamment en lien avec l'usage dominant de la voiture individuelle.

Le secteur du bâtiment représente à lui seul 46 % de la consommation d'énergie régionale ; 80% de l'énergie consommée dans les habitations sert à leur régulation thermique. La marge de progression de ce secteur est cependant importante avec l'évolution des techniques et des matériaux et la mise en application de la Réglementation Environnementale 2020 qui généralise les constructions neutres ou positives en énergie et à très faibles émissions de CO₂.

Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture sont peu consommateurs d'énergie dans la région (seulement 3,7% pour l'agriculture par exemple).

La consommation d'énergie totale s'est globalement stabilisée depuis 2005, avec toutefois des périodes d'augmentation (+5,4% entre 2014 et 2016 par exemple) en lien avec l'augmentation de la population et le développement des zones pavillonnaires qui génèrent plus de besoins résidentiels et en déplacements.

D'après les données de l'observatoire Terristory (<https://arec-occitanie.terristory.fr/>), la consommation d'énergie finale à l'échelle de la communauté de communes du Volvestre (pas de données à l'échelle communale), à laquelle appartient la commune de Longages, était de **479 GWh en 2020**, majoritairement portée par le secteur des transports.

A noter qu'à l'échelle du Sud Toulousain c'est le secteur de l'industrie qui remporte la palme d'or de la consommation d'énergie, en lien avec la présence des sites de Lafarge (Martres-Tolosane) et de BASF (Boussens).

A l'échelle de la CC du Volvestre, le secteur des transports est également le plus émetteur de gaz à effet de serre. Les émissions totales de GES de la CC du Volvestre s'élevaient à **130 kteq CO₂ en 2020**. Comme dans le cas de la qualité de l'air, les principaux leviers qui peuvent être mobilisés dans le cadre de la révision du PLU sont : le soutien au développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et la rénovation thermique des bâtiments en apportant la souplesse nécessaire dans le règlement du PLU.

En GWh	2015	TEPOS-POP 2050
Résidentiel	615	414
Tertiaire	99	82
Transport routier	681	366
Autres transports	54	30
Agriculture	92	64
Déchets		
Industrie hors branche énergie	736	510
TOTAL	2 277	1 467

Consommation d'énergie en 2015 et à l'horizon 2050 dans le scénario du PCAET (source : stratégie PCAET Sud Toulousain).

L'objectif du PCAET est de diminuer d'environ 35% la consommation d'énergie entre 2014 et 2050 ; l'effort principal attendu étant porté par le secteur des transports avec une réduction prévue de – 45%. Cela représente une diminution totale de 52% de la consommation d'énergie par rapport au scénario tendanciel du territoire, qui prévoit, lui, une augmentation de 17% de la consommation d'énergie.

Concernant les GES, le PCAET prévoit une diminution de 70% entre 2014 et 2050 (250 kteCO₂ contre 858 en 2014). Cette diminution est majoritairement portée par le secteur de l'industrie, puis par les secteurs des transports et le secteur agricole.

2.4.2. Les énergies renouvelables

Dans le périmètre de l'ancienne région Midi-Pyrénées, environ 70% de l'énergie primaire produite est d'origine nucléaire (centrale de Golfech), le reste est d'origine renouvelable (principalement hydraulique pour l'électricité et biomasse pour la chaleur). En 2020, la production totale d'énergie renouvelable dans la région s'élevait à 27 811 GWh, soit environ 25% de la consommation d'énergie finale.

A l'échelle de la CC du Volvestre, la production totale d'énergies renouvelables était de **270,4 GWh/an en 2020**, représentant environ **56% de l'énergie consommée sur le territoire** (source : <https://arec-occitanie.terristory.fr/>).

La région dispose d'un fort potentiel de développement des énergies renouvelables, la limite semble se poser davantage au niveau des possibilités de raccordement au réseau électrique qu'en termes de potentiel.

Selon les données du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie, maintenant intégré dans le SRADDET – Schéma Régional d'Aménagement et de développement Durable du territoire), les principales sources présentes dans la région et dans le département de la Haute-Garonne sont :

L'éolien

6 parcs éoliens représentant 45 MW étaient installés fin 2020 dans le département de la Haute-Garonne⁴⁰, notamment dans l'est du département ; 1 496 communes sont situées en zones favorables à très favorables pour le développement de l'éolien. La production d'énergie éolienne s'élevait à 139 305 MWh en 2018 à l'échelle du département, partagée entre la CC des Terres du Lauragais (54 725 MWh) et la CC Lauragais Revel Sorézois (84 524 MWh)⁴¹.

⁴⁰ Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

⁴¹ Source : OREO, 2018

Aucun parc éolien n'est présent à ce jour sur la commune de Longages. La commune dispose d'un bon gisement de vent. Toutefois, elle se situe dans une zone à enjeux modérés pour les chauves-souris sensibles à l'éolien (source : Porter à connaissance pour le développement de l'éolien, DREAL Occitanie, 2021).

➔ **Le développement de l'éolien est peu propice sur la commune.**

L'hydroélectricité

L'objectif fixé à l'échelle du département pour 2020 était d'atteindre une puissance totale de 5 300 MW et une production de +600 GWh minimum par rapport à 2008 ; 315 317 kW étaient installés fin 2018 pour une production de 1 029 GWh (source : Observatoire Régional de l'Energie d'Occitanie – OREO, 2018).

La CC du Volvestre dispose d'un bon gisement hydroélectrique, notamment grâce à la présence de la Garonne. Il s'agit du deuxième territoire intercommunal du département en termes de production hydroélectrique, avec 222 088 MWh produits en 2018. **Aucun seuil hydroélectrique n'est cependant présent sur la commune de Longages.** La Louge, principal cours d'eau de la commune, est déjà équipée en plusieurs points en amont et en aval de la commune. Les autres cours d'eau disposent d'un débit trop faible et/ou intermittent pour une installation hydroélectrique.

➔ **Le développement de l'hydroélectricité ne représente pas un enjeu sur la commune.**

Le solaire photovoltaïque

12 371 installations pour une puissance totale de 242 MW fin 2020. L'objectif régional 2020 était d'atteindre une puissance installée de 750 MW minimum, dont 600 MW sur bâtiments et 150 MW au sol ; 1 940 MW avaient été atteints fin 2018.

La production totale d'énergie solaire était de 143 372 MWh en 2018 à l'échelle départementale, dont 5 635 MWh sur la CC du Volvestre. La production potentielle en toiture estimée par le PCAET du Sud Toulousain s'élève à 363 GWh/an.

La commune de Longages ne dispose pas de parcs photovoltaïques. Le plus proche se situe sur la commune de Noé (Noé énergie – VALOREM).

➔ **Un potentiel photovoltaïque qui pourrait être davantage valorisé ?**

Le solaire thermique

Le solaire thermique correspond aux chauffe-eau solaires, systèmes solaires combinés, etc.

La production régionale était estimée à 23 GWh en 2009, soit 2,2 ktep⁴². Objectif 2020 : entre 9 et 10 ktep ; 1 145 GWh avaient été atteints fin 2018.

L'OREO ne recense pas d'installations de production de bioénergies thermiques sur la CC du Volvestre en 2018. Cependant, le PCAET estime le potentiel net de production solaire thermique en toiture à 47 GWh/an.

➔ **Un potentiel de développement du solaire thermique à valoriser davantage**

La biomasse

La biomasse est utilisée pour la production de chaleur ou d'électricité. En 2008, la production totale était de 596 ktep, tous secteurs confondus, pour la production de chaleur, et 242 GWh pour la production d'électricité. L'objectif 2020 était de maintenir le même niveau de production dans le résidentiel en améliorant la performance des systèmes ; une augmentation de la production

⁴² 1000 tonnes équivalent pétrole.

était prévue uniquement dans le secteur tertiaire et dans l'industrie. Fin 2018, la production d'électricité liée à la biomasse atteignait 808 GWh dans le département pour une production totale de 1 116 GWh. La production à l'échelle de la CC du Volvestre était de 53 217 MWh.

En ce qui concerne le bois-énergie, le gisement est constitué de la ressource forestière (hors autres usages), mais également des sous-produits des industries du bois (sciures, copeaux, écorces, etc.), des bois de rebut non souillés (palettes, caquettes, etc.) et des résidus d'élagage. La plupart de ces matériaux doivent être transformés avant d'être utilisés en chaudière.

La commune, et plus largement la communauté de communes, sont relativement peu boisées ; le développement du bois énergie dépend donc essentiellement de ressources issues d'autres territoires. Le PCAET calcule toutefois un potentiel net mobilisable pour le bois énergie compris entre 51,6 et 84,8 GWh/an sur le Sud Toulousain.

➔ **Une ressource bois peu abondante, qui limite le potentiel local de développement du bois énergie.**

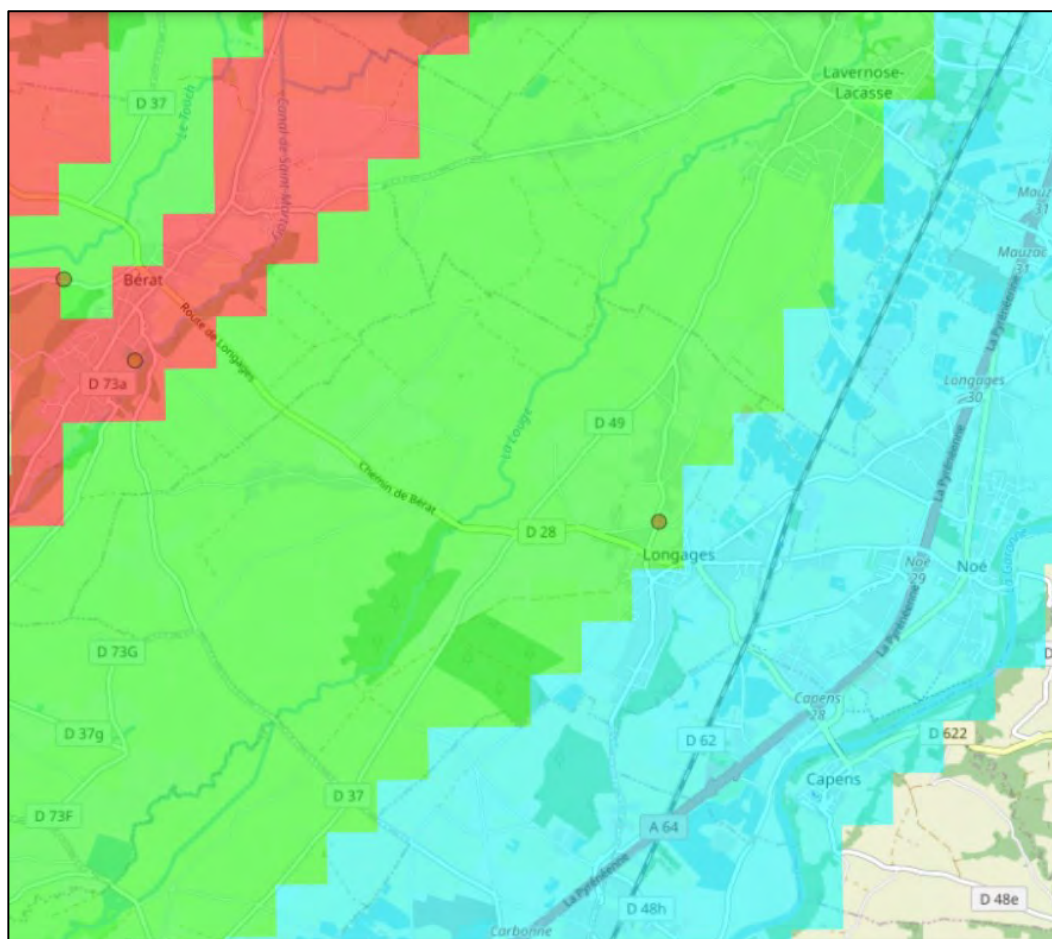
La géothermie

La géothermie correspond à l'exploitation de la chaleur du sous-sol. Cette dernière est principalement issue de la radioactivité naturelle des roches constitutives de la croûte terrestre. Elle provient également, pour une faible part, des échanges thermiques avec les zones internes de la Terre dont les températures s'étagent de 1000°C à 4300°C. Enfin, en ce qui concerne la géothermie dite de surface, la chaleur de la couche superficielle du sous-sol est en partie influencée par le climat.

L'accroissement de la température en fonction de la profondeur est appelé « gradient géothermal ». Il est en moyenne, sur la planète, de 3,3°C par 100 mètres. Les gisements géothermiques sont qualifiés en fonction de leur température notamment, de haute à très basse énergie.

En 2015, la géothermie représentait 3,8 % de la chaleur d'origine renouvelable de la Région (dont 25 installations pour une production annuelle de 13 769 MWh en Haute-Garonne).

➔ **La commune de Longages dispose d'un potentiel géothermique moyen à fort qui pourrait être davantage valorisé.**



Cartographie du potentiel géothermique sur la commune de Longages (source : <https://www.geothermies.fr/>).

La méthanisation

La méthanisation n'est encore utilisée que de manière anecdotique à l'échelle régionale. Elle consiste en une fermentation anaérobie de matières ou déchets organiques, qui conduit à la production de biogaz et de digestat. Dans les milieux agricoles, elle peut être basée sur l'utilisation de matières agricoles (lisiers, fumiers) complétées de déchets des industries agroalimentaires et de déchets organiques d'origines diverses (restauration collective, déchets verts, etc.). Des matières végétales produites au niveau des exploitations agricoles, telles que les cultures intercalaires (semées entre deux cultures principales) peuvent aussi être valorisées.

Le territoire communal comprend une forte composante agricole mais peu d'élevage, et il ne semble pas y avoir de source importante de matière organique à valoriser à proximité. **Le potentiel de développement de la méthanisation est donc moyen** ; à l'échelle de la CC du Volvestre, le gisement net à l'horizon 2030 était estimé à 42 900 MWh en 2018 (ressources issues des cultures et de l'élevage). Les investissements étant assez lourds, des projets collectifs ou territoriaux seraient plus aisés à mettre en œuvre, permettant un accès à des ressources plus diversifiées, davantage de débouchés pour la production de chaleur et davantage de rentabilité.

➔ **Un potentiel de méthanisation moyen, dont la concrétisation nécessiterait une réflexion collective à l'échelle intercommunale**

2.5. SYNTHESE

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une topographie plane qui limite les risques de ruissellement ▪ Des milieux humides associés aux cours d'eau et un réseau de fossés qui contribuent à la diversification des habitats pour la biodiversité sur le territoire ▪ Des ripisylves globalement bien conservées ▪ La proximité relative de la Garonne, corridor d'importance régionale et réservoir de biodiversité ▪ Pas de risque industriel ni de nuisance sonore importante sur la commune ▪ Une qualité de l'air globalement bonne malgré la proximité de l'A64	▪ Risque de crue au printemps / possibles fluctuations fortes du débit de la Louge ▪ Phénomènes localisés d'érosion des sols ▪ Sécheresse en été en lien avec un risque retrait-gonflement des argiles ▪ Des sols présentant localement un potentiel agronomique médiocre (grep) ▪ Des eaux superficielles et souterraines soumises à des pressions d'origine agricoles (pesticides, prélèvements pour l'irrigation), urbaines (rejets de stations d'épuration, altération de la morphologie des cours d'eau), et industrielles (altération de la continuité écologique) ▪ Rectification et artificialisation du ruisseau du Rabé dans sa traversée du village / privatisation des berges ? ▪ La ressource en eau est en déficit chronique : commune classée en zone de répartition des eaux ▪ Un territoire dominé par des milieux agricoles artificialisés, pauvres en biodiversité . Une trame verte boisée peu dense et peu connectée ▪ Une biodiversité peu connue (données existantes très incomplètes) qui ne fait l'objet d'aucune protection spécifique sur la commune ▪ Des déplacements majoritairement réalisés en véhicules individuels thermiques, fortement émetteurs de particules, de dioxyde d'azote et de gaz à effet de serre

OPPORTUNITES	MENACES
--------------	---------

▪ Une gestion de l'eau encadrée par différents documents cadres : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, SAGE vallée de la Garonne ▪ Présence de plans nationaux d'action pour la préservation d'espèces à enjeux en limite de la commune ▪ Un territoire comprenant plusieurs éléments de fonctionnalité de la trame bleue d'intérêt régional identifiés dans le SRCE ▪ Plusieurs corridors et espaces naturels remarquables qui font l'objet de prescriptions dans le SCoT ▪ Une cartographie détaillée de la trame verte et bleue communale, qui va faciliter la protection des éléments supports de la fonctionnalité écologique du territoire dans les pièces réglementaires ▪ Une commune couverte par le Plan Climat Air Energie du Sud Toulousain, qui fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction des polluants atmosphériques, de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ▪ Une réglementation environnementale contraignante et vertueuse pour les nouveaux projets de construction ▪ Un bon potentiel pour le développement de l'énergie solaire ▪ Un bon potentiel géothermique	▪ Un risque d'inondation particulièrement fort dans le lit majeur de la Louge ▪ Une commune soumise à un risque modéré à fort lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles ▪ Une commune traversée par quatre canalisations de transport de gaz qui peuvent présenter un risque et font l'objet d'une servitude d'utilité publique ▪ Une évolution du climat propice à l'aggravation de certains aléas naturels (inondations, sécheresse / risque argiles, épisodes de fortes pluies...)
---	---

Matrice AFOM de synthèse de l'état initial de l'environnement.

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
Topographie/pédologie	→ Préservation de l'usage agricole des sols à bon potentiel agronomique de la commune
Ressource en eau	→ Préservation des milieux humides et autres milieux filtrants permettant la réduction des pollutions des eaux de surface et la régulation des inondations → Incitation aux économies d'eau et à la récupération des eaux de pluie pour palier à la raréfaction de la ressource
Milieux naturels et biodiversité	→ Préservation de la trame boisée résiduelle et des ripisylves → Renaturation des bords du Grand Rabé → Amélioration des connaissances naturalistes : envisager la réalisation d'un atlas de la biodiversité communale ? → Préservation des milieux humides associés aux cours d'eau et du réseau de fossés qui contribuent à la diversification des habitats pour la biodiversité sur le territoire → Respect des prescriptions du SCoT en matière de cartographie et de traduction réglementaire pour la protection des éléments de la trame verte et bleue → Soutien à la diversification des pratiques agricoles pour favoriser la mise en place d'itinéraires techniques plus vertueux pour l'environnement et les circuits courts
Risques et nuisances	→ Maintien de l'espace de mobilité de la Louge et des milieux naturels riverains pour réguler le risque d'inondation → Prise en compte de l'aggravation à venir du risque lié aux argiles dans les caractéristiques techniques des nouvelles constructions → Prise en compte du risque lié à l'évolution des précipitations (moins fréquentes mais plus intenses) → Prise en compte du risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz
Climat et énergie	→ Veiller au respect de la réglementation environnementale 2022 pour les nouveaux bâtiments → Assouplissement des règles d'urbanisme pour favoriser le développement des énergies renouvelables sur et à proximité immédiate des bâtiments (énergie solaire notamment) → Soutien au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle → Végétalisation des espaces urbanisés pour améliorer la résilience aux effets du réchauffement climatique et favoriser la biodiversité en milieu urbain → Permettre l'exploitation du potentiel géothermique

3. LE SCENARIO AU FIL DE L'EAU - EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE REVISION DU PLU

L'élaboration du scénario tendanciel s'appuie sur l'étude des trajectoires environnementales identifiées dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement au cours de la décennie qui précède la mise en œuvre du PLU révisé. Elle permet d'anticiper une certaine évolution de l'environnement sur la commune en l'absence de révision du PLU. L'analyse de la manière dont le PLU révisé influe sur cette trajectoire tendancielle permet d'identifier les incidences positives et négatives du PLU sur l'environnement et, le cas échéant, de proposer des mesures permettant de réduire préventivement les effets négatifs et/ou d'amplifier les effets positifs attendus.

Tendances au cours des 10 dernières années et projection	Impacts tendanciels prévisibles sur l'environnement		Conclusion
Urbanisation / consommation foncière			
Augmentation du nombre d'habitants : + 648 habitants entre 2009 et 2020 (+ 1,5 % / an depuis 2014) avec un ralentissement progressif → 3 339 habitants en 2025 : 4 089 habitants en 2040		. Poursuite de la dynamique d'accueil de nouveaux habitants : + 750 habitants en 15 ans avec une dynamique moyenne de 1,5 %/an (jusqu'en 2040) . Poursuite de la dynamique de consommation d'espaces agricoles et d'espaces boisés : destruction localisée d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, possible rupture de continuités écologiques / fragmentation des habitats naturels, diminution de la taille et donc de la résilience des habitats naturels... sur une surface d'au moins 28 ha (19 ha sur 10 ans -> 28 ha sur 15 ans) . Consommation d'espaces agricoles (au moins 28 ha de plus) : diminution de la SAU, possible perte de sols à forte valeur agronomique, destruction d'éléments éco-paysagers favorables à la biodiversité voire de prairies à enjeux pour la flore et la faune locales	La consommation foncière en extension (19,28 ha) a été nettement plus forte que la surface consommée en densification (10,93 ha) au cours des 10 dernières années. Les espaces les plus consommés sont les espaces agricoles. Le reste à consommer inscrit dans le PLU en vigueur est relativement important (52,23 ha). Cette dernière dispose cependant d'une importante capacité de densification (25,23 ha) qui pourra être mobilisée.
Phénomène de desserrement des ménages peu marqué : 2,56 personnes par ménage en 2020			
Consommation foncière : 19,28 ha en 10 ans (2015-2025) pour produire 213 nouveaux logements . Conso espaces boisés : 0,62 ha . Conso autres espaces naturels : 2,98 ha . Conso espaces agricoles : 14,37 ha . Dents creuses : 1,31 ha Reste à consommer prévu dans le PLU actuel = 52,23 ha dont 43,29 ha au sein des espaces urbanisés existants (soit un potentiel de 623 à 695 nouveaux lgts en tout si on prend en compte les densités imposées par le SCoT)		. Construction de 623 à 695 logements supplémentaires (avec densités imposées par le SCoT) : augmentation de la consommation de matières premières (construction), d'eau potable, d'énergie (climatisation des bâtiments, appareils électroménagers...), augmentation des émissions de gaz à effet de serre (davantage de véhicules en circulation) ...	

Tendances au cours des 10 dernières années et projection	Impacts tendanciels prévisibles sur l'environnement		Conclusion
Urbanisation au sein du tissu urbain existant (renouvellement urbain) : 10,93 ha ; création de 100 logements, 2 commerces et un équipement (école Montessori)		. Limitation de la consommation d'espace	
Capacité de densification identifiée : Densification de jardins : 15,84 ha Dents creuses : 9,39 ha Total : 25,23 ha		. Limitation de la consommation d'espace	
Pressions sur les ressources naturelles			
Qualité de l'eau : pollutions d'origine agricole liées aux grandes cultures (77,1 % de la SAU – céréales, oléagineux et protéagineux ; < 9% en bio) et pollutions liées aux rejets d'assainissement		. Poursuite de l'usage des pesticides avec risques de pollution des eaux de surfaces par ruissellement et de la nappe par infiltration . Amplification des impacts des rejets d'assainissement avec la poursuite du développement de l'urbanisation dans des zones non-raccordées et aux milieux récepteurs (fossés) sous-dimensionnés . Projet d'extension du réseau d'assainissement collectif sur le chemin du Prieuré et la route de Lavernose qui devrait permettre le raccordement d'une partie des constructions existantes en assainissement individuel	Diminution de la ressource en eau disponible : baisse des débits d'étiage, diminution de « l'efficacité » des pluies Diminution de la qualité de la ressource : diminution des débits d'étiage entraînant une moindre dilution des polluants, augmentation des surfaces imperméabilisées pouvant entraîner des ruissellements d'eau polluées vers les cours d'eau...
Qualité de l'eau : augmentation des surfaces imperméabilisées avec le développement de l'urbanisation (+ 19,28 ha artificialisés au cours des 10 dernières années, dont une partie imperméabilisée – voiries, bâtiments)		Progression des surfaces imperméabilisées entraînant des ruissellements.	Les pollutions liées à l'assainissement devraient se stabiliser avec le développement de l'assainissement collectif et un meilleur contrôle des installations

Tendances au cours des 10 dernières années et projection	Impacts tendanciels prévisibles sur l'environnement		Conclusion
Augmentation des surfaces agricoles irriguées (x 1,8 entre 2010 et 2020)		Poursuite de l'augmentation des prélèvements à usage d'irrigation à prévoir	individuelles.
Diminution tendancielle de la ressource liée au changement climatique (diminution des débits d'étiage, diminution de l'efficacité des précipitations)		. Diminution des débits d'étiage avec un impact possible aussi sur la qualité de la ressource . Diminution globale de la ressource superficielle disponible / risque d'accroissement des conflits d'usage.	Les prélèvements à usage agricole devraient continuer à s'accroître avec l'augmentation des besoins en eau des cultures (plus fortes chaleur et plus d'évapotranspiration)
Pressions sur la biodiversité et milieux naturels			
Consommation d'espaces boisés et naturels : 1,91 ha en 10 ans (< 10 % de la surface totale consommée)		. Poursuite de la diminution des espaces naturels et boisés (environ 3ha en 15 ans) au profit d'espaces artificialisés, fragilisant la fonctionnalité de la trame verte	Les impacts directs négatifs sur les milieux naturels (hors espaces agricoles cultivés) devraient se poursuivre, principalement portés par les projets d'extension urbaine. La commune ne dispose pas d'outils de protection ou de connaissance de la biodiversité Fort ralentissement de la dynamique de disparition des haies bocagères
Surface du territoire incluse dans des zonages de protection ou d'inventaire de la biodiversité : 0 %		Les zonages d'inventaire de la biodiversité permettent de mieux prendre en compte les enjeux associés au patrimoine naturel ; la commune ne bénéficie de la présence d'aucun zonage de biodiversité et aucun n'est en projet.	
Ralentissement de la disparition des haies bocagères agricoles		Poursuite du ralentissement de la disparition des haies agricoles : prise de conscience de leurs rôles multiples (lutte contre l'érosion des sols notamment), programmes de replantation subventionnés, diminution de la dynamique d'arrachage des haies...	
Facteurs d'évolution des risques naturels et technologiques			
Augmentation de la population : + 750 habitants à l'horizon 2040 en poursuivant la dynamique actuelle		. Augmentation de l'enjeu	L'enjeu face aux risques naturels et sanitaires va augmenter sur le territoire du fait de l'augmentation de la population

Tendances au cours des 10 dernières années et projection	Impacts tendanciels prévisibles sur l'environnement		Conclusion
Augmentation de la fréquence des épisodes pluviaux type cévenols avec le dérèglement climatique		. Augmentation du risque d'inondations et de coulées de boues	Les aléas inondations et érosion / glissement de terrain sont amenés à s'amplifier avec l'augmentation de la fréquence des épisodes de fortes pluies
. Absence de Plan de prévention des risques sur la commune mais risques connus et pris en compte (atlas des zones inondables par exemple) et élaboration d'un Plan communal de sauvegarde . Amélioration de l'information de la population sur les risques présents (documents d'information communaux, document d'urbanisme, données publiques faciles d'accès et transmises lors des ventes, etc.)		. Pas de nouvelles constructions en zones inondables . Intégration de principes de gestion intégrée des eaux pluviales dans tous les nouveaux projets . Meilleure information de la population sur les risques . Meilleure connaissance et prise en compte des risques dans les nouveaux projets d'aménagement	Le risque lié au retrait-gonflement des argiles va aussi s'amplifier avec le changement climatique (accentuation de l'alternance et de l'ampleur des périodes humides et des périodes sèches) L'évolution de la réglementation et la mise en place de nouveaux outils de prévention devraient cependant permettre de mieux anticiper et gérer les risques.

	Très positif : améliore les évolutions tendanciels
	Positif : améliore les évolutions tendanciels sans que cela soit toutefois l'idéal
	Neutre par rapport aux évolutions tendanciels
	Négatif : aggrave les évolutions tendanciels

4. CADRE DE VIE

4.1. PAYSAGE

Le paysage joue un rôle central dans le Plan Local d'Urbanisme de Longages, orientant la commune vers la préservation, la valorisation et l'aménagement cohérent de son territoire. Dans ce cadre, l'utilisation de divers documents de référence, peuvent être impliqués.

- **L'Atlas départemental des paysages de la Haute-Garonne.** Cet outil cartographique et descriptif permet d'identifier les caractéristiques qui font la singularité du paysage longagien, fournissant ainsi des bases solides pour l'élaboration des orientations paysagères.
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du Pays du Sud Toulousain. En tant que document de planification à l'échelle intercommunale, il établit les principaux objectifs pour l'aménagement du territoire. Il donne des orientations stratégiques pour intégrer les enjeux paysagers et garantir la cohérence territoriale.
 - **La Charte Architecturale et Paysagère du Pays Sud Toulousain** complète ce dispositif en définissant des principes et des recommandations spécifiques à la préservation et à la mise en valeur des paysages locaux. C'est un guide précieux pour l'élaboration de règles et de dispositions dans le PLU de Longages qui garantissent la qualité architecturale et paysagère des futurs aménagements.
 - **Le Plan Climat Air Energie du Sud Toulousain**, bien qu'il ne soit pas directement axé sur le paysage, reconnaît l'importance de prendre en compte les aspects esthétiques et environnementaux du paysage local dans le cadre du développement durable.
 - **Le Plan de mobilité rurale du Pays Sud Toulousain**, constitue un outil de planification des déplacements sur le territoire rural et peut donc jouer un rôle dans la préservation et l'amélioration de l'aspect paysager.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne (SDAGE).** Ce document de planification vise à assurer une gestion durable de la ressource en eau dans le bassin Adour-Garonne. Il contient des orientations et des objectifs pour la gestion de l'eau, y compris la préservation des milieux aquatiques, la prise en compte des enjeux environnementaux, et influence ainsi de manière significative le paysage.

4.1.1. Les unités paysagères

D'après l'**Atlas départemental des paysages de la Haute-Garonne**, la commune de Longages se situe dans l'**unité paysagère de « La plaine de la Garonne »**. Bordée à l'est par les coteaux du Volvestre et au Sud par les Petites Pyrénées qui annoncent la proximité de la chaîne pyrénéenne, offrant quasiment partout un magnifique panorama.



Source : l'Atlas des paysages de la Haute-Garonne

Le territoire communal, au relief plat, est divisé en deux unités paysagères distinctes : À l'est, on trouve la **plaine basse de la Garonne**, largement urbanisée, tandis qu'à l'ouest, on découvre la **basse terrasse de la Garonne**, principalement consacrée à l'agriculture, bien que trois zones résidentielles se soient développées le long des routes. Le vieux village se trouve au bas du talus qui sépare ces deux zones. (cf. *Éléments structurants du paysage communal en page suivante*).



Source : l'Atlas des paysages de la Haute-Garonne

CARACTERISTIQUES DES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE COMMUNAL



4.1.2. Etat des lieux des composantes paysagères du territoire communal

Lorsque l'on aborde Longages depuis l'autoroute A64, notre premier contact visuel avec la commune se fait par l'est, en empruntant la route départementale RD10. Cette approche initiale révèle un paysage qui semble, à première vue, empreint de confusion et de désordre. La RD10, la voie ferrée, l'accès au lac, ainsi que les lignes à haute tension et la signalétique, se mêlent de manière un peu chaotique. Cependant, au-delà de cette première impression, le paysage s'ouvre, offrant de belles perspectives sur la coulée verte du Grand Rabé et nous invite à poursuivre notre découverte.

La présence du cimetière et de ses arbres emblématiques, ainsi que l'habitat qui se rapproche le long de la voie, indiquent clairement que nous approchons du cœur de la commune. La transition est marquée par le giratoire de la Vierge, qui signale au visiteur son entrée imminente dans le bourg ...

4.1.3. Secteur est / RD10 : Accès principal sur la commune depuis l'A64

Les entrées de villes sont des zones où l'un des principaux défis réside dans la conciliation du développement économique, de la présence d'axes de transport majeurs, et de la qualité de vie, tout en préservant un environnement paysager agréable. Ces enjeux sont fréquemment en tension les uns avec les autres.

L'entrée principale de Longages se trouve du côté nord-est de la commune, en provenance de l'A64, via la route départementale D10. Ce secteur d'habitat est également le point de convergence des infrastructures de transport routier, ferroviaire, et énergétique, ainsi que de nombreux équipements publics et de loisirs (l'école, la crèche la gare, les terrains de sports, les lacs ...).

L'aménagement de ce secteur diversifié et complexe devrait naturellement s'appuyer sur le paysage comme élément directeur. Les réflexions concernant les futurs projets aux abords du Grand Rabé devraient donc logiquement prendre en compte les particularités de cette zone sensible.



Après le franchissement de la voie ferrée on découvre un paysage à la fois ouvert et complexe, parsemé de multiples éléments tels que des câbles électriques, des poteaux et pylônes, une profusion de panneaux de signalisation, ainsi que des glissières de sécurité. Les deux majestueux chênes situés à l'entrée du secteur de Sabatouse et la superbe coulée verte du Grand Rabé, bien que remarquables, semblent presque relégués en arrière-plan.

4.1.4. La coulée verte du Grand Rabé : artère structurante du paysage

Le Grand Rabé occupe une position particulière dans l'histoire de la commune et possède un rôle structurant dans le tissu urbain.

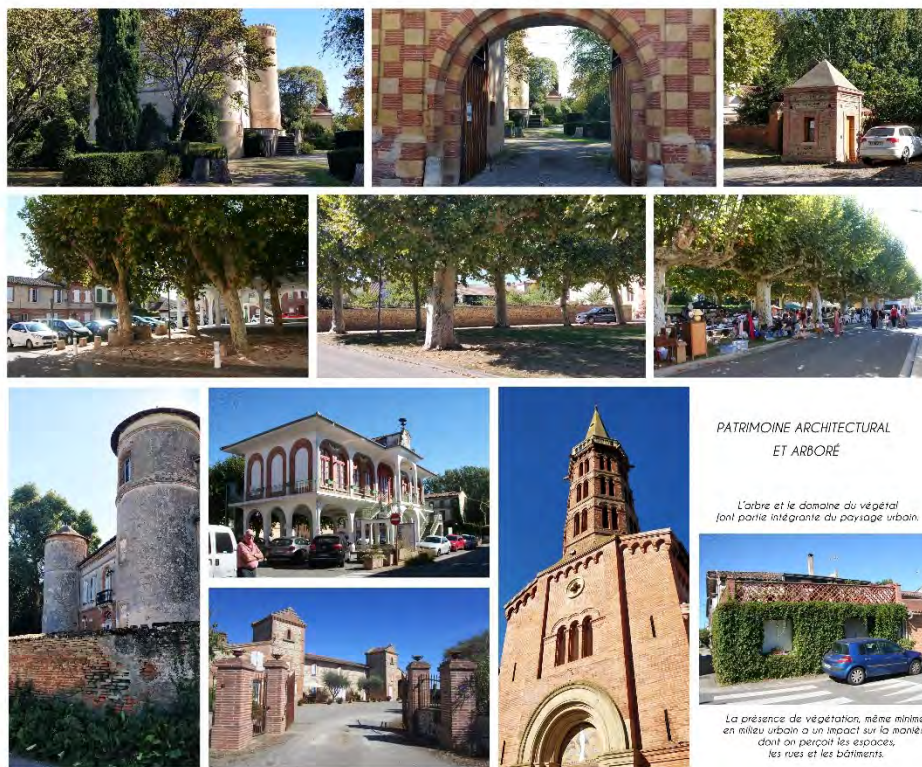
C'est un véritable corridor de verdure s'étirant du Lac de Sabatouse au nord jusqu'au lieu-dit de la Hariole au sud, jouant un rôle central dans l'aménagement paysager de Longages. Il promeut la mobilité respectueuse de l'environnement, encourage la convivialité et renforce la connectivité entre les différents quartiers.

Le chemin de Sabatouse au nord et le chemin des communaux au sud longent cette coulée verte, offrant aux piétons une belle promenade en pleine nature à proximité du village et de ses nombreuses activités de loisirs. Bien que le ruisseau reste discret, la végétation, elle, offre un véritable corridor de fraîcheur. À proximité des lacs, une végétation dense prospère, de remarquables chênes bordent les terrains de sport, des haies luxuriantes ornent les abords du chemin des communaux, et l'implantation d'un arboretum, d'un verger des naissances et d'un jardin partagé témoigne de la singularité de ce secteur.

Le projet de remise en eau du ruisseau du Grand Rabé permettrait de conforter sa position, de se réappropriier progressivement ses berges et de créer une « voie bleue » traversant le centre bourg jusqu'alors éteinte.

4.1.5. Le bourg et ses extensions

Les artères principales qui traversent le bourg d'est en ouest fonctionnent en mode unidirectionnel, ce qui crée des rues étroites nécessitant une conduite à vitesse réduite. Cela offre l'opportunité aux visiteurs d'apprécier le charme du village, avec de belles maisons et son riche patrimoine architectural et végétal. Cependant, la forte présence de véhicules dans le bourg et les défis liés au stationnement mettent en péril la préservation de ce patrimoine.



Cf

Planche photos / patrimoine architectural et végétal

A la périphérie, l'habitat s'est développé le long des axes. Face à la banalité de ce paysage périurbain qu'il compose, à la consommation croissante des terres agricoles et à la nécessité d'un développement plus durable ce mode d'implantation questionne.

4.1.6. Les hameaux : Castex, Chante-Crapaud et La Gavègue

Situés à l'extrémité ouest de la commune, au cœur de la plaine agricole, les hameaux sont disposés de manière linéaire le long de chemins qui se raccordent à la route départementale D28.

L'aménagement linéaire de cet habitat, éloigné du bourg, où l'espace public se résume aux voies de dessertes, entraîne une fragmentation du territoire rural et une dégradation des paysages.

Les espaces agricoles de la plaine

Caractérisé par un terrain plat, l'ensemble des terres agricoles, situées de part et d'autre du ruisseau de la Louge, se distingue par **l'ampleur de ses parcelles consacrées à une agriculture intensive**. L'extension des grandes cultures entraîne progressivement **l'ouverture du paysage, son uniformisation, et le rend monotone**, malgré le magnifique panorama sur la chaîne pyrénéenne.

A contrario, **les parcelles agricoles qui se trouvent à proximité, ou voir même, entrelacées par les ruisseaux de la Louge et du Louget**, offrent un tout autre paysage. Un **maillage de haies s'ajoute aux boisements** le long des ruisseaux, créant ainsi une **remarquable coulée verte**. Une composante structurante du paysage communal.

Par ailleurs, **la rareté des haies et des boisements** entrave la formation de corridors écologiques. **Les arbres isolés**, également peu nombreux, se dressent comme de **véritables repères**.

L'autre élément qui caractérise l'espace agricole est **le fossé**. Restés jusqu'à récemment largement oubliés et négligés, ils sont largement représentés dans l'espace agricole et sont d'un **d'intérêt majeur du point de vue de la conservation de la biodiversité**. De plus, ils animent de fait, ce paysage si monotone.

Outre les hameaux ou les extensions urbaines du village, regroupés de manière linéaire le long des routes, **l'habitat de la plaine est dispersé**. La transition entre la plaine ouverte et les nouvelles constructions est souvent abrupte, avec un **manque de zones de transition**. De plus, l'implantation du bâti, les haies monospécifiques, et les couleurs qui ne s'harmonisent pas avec l'environnement peuvent amplifier leur impact sur le paysage.

La coulée verte de La Louge et du Louget

Le territoire communal de Longages est marqué par un élément paysager significatif : la rivière de la Louge et le ruisseau du Louget. Parallèle à la coulée verte du Grand Rabé, celle-ci traverse le territoire communal en son milieu, créant ainsi une division naturelle.

Cette coulée verte se distingue par son caractère plus "sauvage", renforcé par sa faible accessibilité et la densité du cordon boisé qui l'entoure. En effet, mis à part les agriculteurs qui travaillent les parcelles de ce secteur, seuls les usagers de la route départementale D28 la traverse. La présence du ruisseau du Louget aux côtés de La Louge, qui accentue la largeur de cette coulée verte, contribue à l'attrait visuel et à la richesse écologique de ce secteur.



Composantes et enjeux paysagers du village

Quelques exemples :
Aménager l'espace public ... valoriser le paysage



Requalifier les abords des routes principales menant au centre-bourg , régler les enseignes, valoriser les vues sur la coulée verte et valoriser les arbres repères existants



la coulée verte et valoriser les arbres repères existants



Secteur de l'école : Une aire de stationnement qui semble surdimensionnée et aux allures très routière. Aucune végétation locale permettant de la fondre dans le paysage et profiter d'un bel ombrage. ..



Secteur de Sabatouse : Sur fond de coulée verte, les bâtiments hétéroclites et les aires de stockage impactent très fortement le paysage dans ce secteur ouvert.



Secteur de Sabatouse : Des monticules de matériaux divers au droit du chemin de Sabatouse, ternissent cette balade nature.



Secteur Chante-Crapaud : les espaces délaissés dévalorisent le paysage et le hameau



Le bourg : Trouver un équilibre entre stationnement et mise en valeur du patrimoine architectural. Affichage, jardinières, conteneurs à ordures ... surchargent et altèrent la lisibilité du site



Au coeur du bourg, il est possible de valoriser le petit patrimoine avec sobriété, désimpermabiliser les sols pour une meilleure infiltration des eaux ...



Aménager l'espace public / Valoriser le paysage

4.1.7. Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
• La commune abrite un beau patrimoine architectural et végétal qui contribue à la richesse paysagère. • Les coulées vertes du Grand Rabé et de la Louge jouent un rôle essentiel dans la structuration et l'esthétique des paysages • La présence des lacs, des rivières et des zones humides, offrent des habitats diversifiés pour la biodiversité et contribuent fortement à la qualité du paysage communal. • Un territoire facile d'accès et bien desservi qui offre de belles opportunités pour les activités de plein air.	• L'entrée principale par la RD10 laisse transparaître une image peu flatteuse. • La modernisation des pratiques agricoles dans la plaine ont conduit à l'agrandissement des parcelles et à la disparition des haies. Les champs immenses en monoculture créent un paysage monotone aux impressions de démesure et mettent en péril la biodiversité. • Les véhicules en stationnement dans les rues du centre ancien tendent à dévaloriser le patrimoine du bourg. • Les secteurs bâtis de Chante-Crapaud et la Gavègue, à l'ouest de la commune, le long des axes de communication, altèrent les paysages agricoles.
OPPORTUNITES	MENACES
• L'appartenance au SCoT du Pays Sud Toulousain permet de constituer une « partition commune » en matière d'aménagement du territoire et une obligation de formuler des « objectifs de qualité paysagère ». • Valoriser les composantes paysagères et naturelles dans l'intégration des futurs aménagements (stopper l'urbanisation linéaire, prise en compte des espaces d'interface urbain/agricole...). • Soutenir, préserver et conforter les éléments du paysage contribuant aux continuités écologiques. • Promouvoir la mobilité douce : encourager la marche et le vélo, qui permettent aux citoyens de mieux apprécier et de participer au paysage local. • Valoriser le paysage urbain et le cadre de vie du centre ancien (patrimoine bâti et végétal, mise en eau du Grand Rabé...).	• La dévalorisation continue du paysage si l'urbanisation se poursuit selon les principes de la dynamique des dernières décennies. • Sous évaluer l'importance des lisières et des zones d'interface dans les projets d'aménagements (les entrées de ville, les franges entre terres agricoles et espaces urbanisés, les abords des projets d'aménagement...). • Le changement climatique menace d'une transformation de nos paysages : baisse de la disponibilité en eau et des rendements des cultures, augmentation des risques de sécheresses et de perte de biodiversité, incendies de forêt et vagues de chaleur.

LES ENJEUX PAYSAGERS

Secteur est / RD10 : Accès principal sur la commune depuis l'A64

- Porter une attention particulière aux routes d'accès et aux entrées : mettre en valeur les vues et les éléments paysagers structurants, valoriser cette liaison avec l'entrée du bourg.
- Valoriser l'accès aux lacs
- Multiplier les liaisons piétonnes
- Réglementer l'affichage publicitaire et les enseignes.

La coulée verte du Grand Rabé : artère structurante du paysage

- Conserver un vocabulaire d'aménagement simple et de qualité le long de la coulée verte
- Préserver et conforter les éléments naturels : Haies et arbres isolés, ruisseaux et ripisylves
- Se réapproprier les berges du Grand Rabé et les valoriser. Toute occasion de voir, d'accéder et de s'approprier le cours d'eau est riche de potentiels à explorer.
- Relier la coulée verte aux corridors situés à proximité
- Améliorer l'intégration paysagère des bâtiments aux abords des lacs
- Gérer le stockage et dépôts de matières aux abords du chemin de Sabatouse
- Valoriser les boucles de randonnées existantes

Le bourg et ses extensions

- Densifier en recomposant, instaurer des transitions, multiplier les espaces publics et les liaisons piétonnes...
- Veiller à la cohérence et à la qualité des limites d'urbanisation (espace bâti et espace agricole) en préservant des coupures vertes qui jouent un rôle environnemental et paysager majeur.
- Définir les objectifs de préservation, de restauration et de promotion du patrimoine architectural et végétal.
- Végétaliser l'espace public. Les pieds d'arbres et pieds de mur, les parkings et les places publiques permettant la création d'îlots de fraîcheur.
- Encourager la participation citoyenne.

Les hameaux : Castex, Chante-Crapaud et Gavègue

- Lutter contre l'étalement urbain / Maintenir des limites pour préserver les terres agricoles avoisinantes.
- Intégrer des espaces publics améliorant la qualité de vie des habitants, favorisant la préservation de la nature, et contribuant à la création de lieu de vie plus attrayants, durables et résilients.
- Accompagner les agriculteurs à l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage

Les espaces agricoles de la plaine

- Les pratiques agricoles durables contribuent à l'adaptation au changement climatique en favorisant des systèmes agricoles plus résilients. Diversifier les cultures, gérer les ressources en eau, développer les systèmes agro-écologiques (prairies permanentes, haies, agroforesterie...), mettre en œuvre des techniques alternatives aux intrants chimiques, ...
- Préserver et surtout conforter les éléments constitutifs des espaces agricoles : haies champêtres, arbres isolés, ruisseaux et ripisylves, fossés ...

- ➔ Soigner l'insertion architecturale, environnementale et paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords en zone agricole.

La coulée verte de La Louge et du Louget

- ➔ > L'entretien de ces paysages remarquables passe par le maintien et la valorisation d'une activité agricole adaptée.
- > Préserver et conforter les ripisylves et les trames bocagères des parcelles agricoles.

4.2. ARCHITECTURE ET URBANISATION

4.2.1 Approche historique

La commune au XIX^{ème} siècle

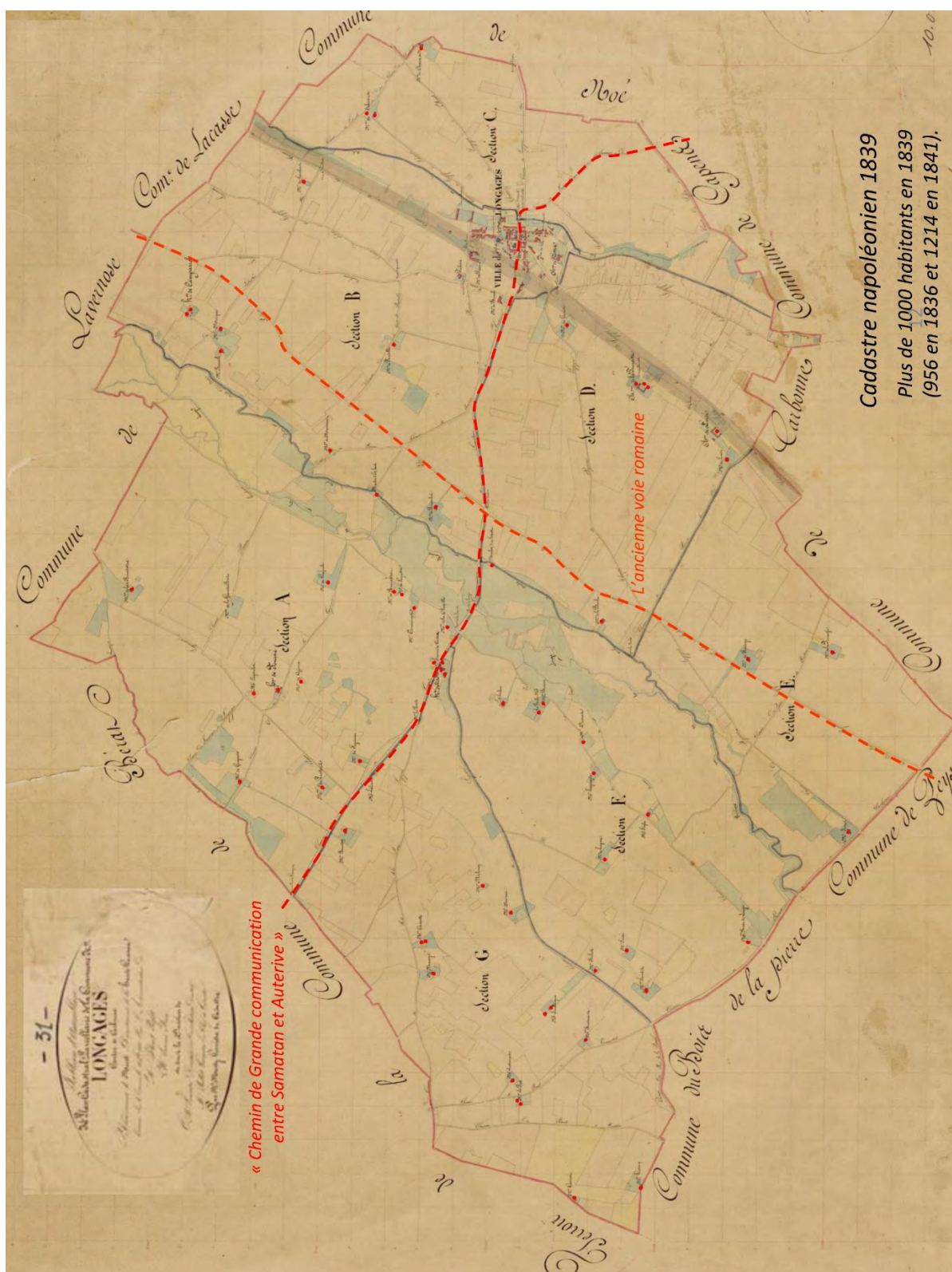
Le cadastre napoléonien de 1839 permet d'identifier **le village ancien, bastide de caractère** implantée entre le talus, qui marque le passage d'une terrasse à l'autre de la Garonne, et le Grand Rabé. Contrairement aux villages anciens des communes voisines, Mauzac, Noé, Capens, Marquefave..., une implantation en retrait de la Garonne à proximité de l'ancienne voie romaine qui reliait Toulouse au sud du département.

Le territoire rural se caractérise par un semis d'une cinquantaine de sites, qui s'ils sont dispersés sur l'ensemble du territoire, occupent principalement le secteur compris entre la Louge et la commune de Bérat. Ces sites regroupent les constructions variées d'un territoire dominé par l'activité agricole : châteaux et leurs dépendances de riches propriétaires terriens, maisons de maitres, métairies, quelques maisons d'ouvriers agricoles, moulins...

A cette époque, la commune compte 1000 habitants.



Localisation du village en bordure du Grand Rabé, en retrait de la Garonne / Cadastre napoléonien de 1839 et Carte d'état-major établie entre 1820 et 1866 - Archives départementales de la Haute-Garonne



Localisation du bâti sur la commune / Cadastre napoléonien de 1839 /
Archives départementales de la Haute-Garonne

Point rouge : les sites d'urbanisation du territoire rural

Pointillés rouges : les voies principales de circulation



Le village / Cadastre napoléonien de 1839 / Archives départementales de la Haute-Garonne

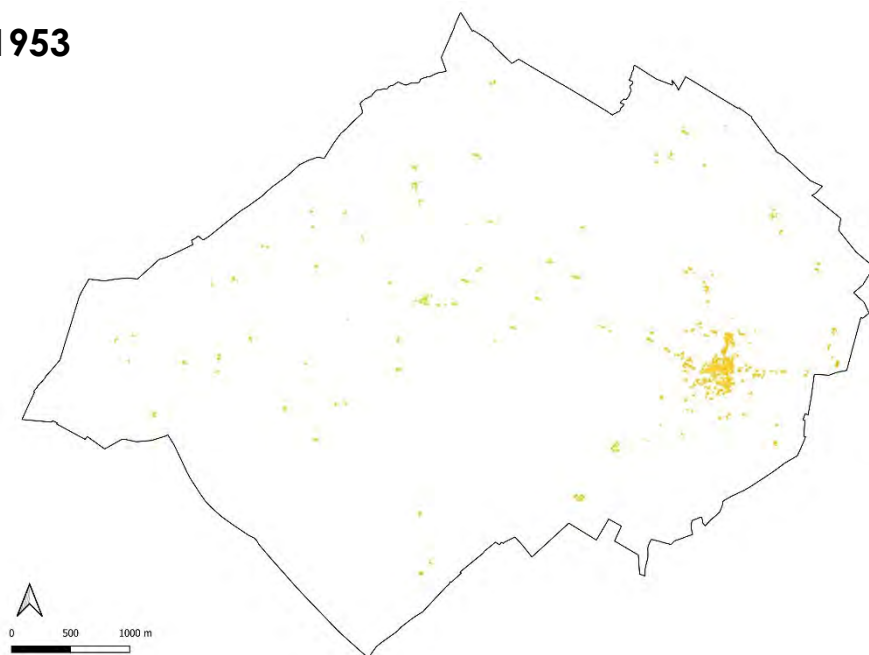
Le village

- **Le site du Prieuré, fondé entre 1117 et 1141**, propriété de l'ordre de Fontevrault, institution de femmes, les dames de Fontevrault, dont le couvent est dissout en 1790 après plusieurs périodes de déclin et de prospérité.
- **La bastide**, ville nouvelle assortie d'avantages fiscaux pour asseoir le pouvoir royal, **est fondée en 1322**. Son développement est de moindre importance que les bastides de Carbonne ou Cazères créées un peu près à la même époque.

Elle est centrée sur la halle et sa place mettant en valeur la fonction économique de la ville et le pouvoir municipal. **Son développement est modeste**, avec quelques îlots bâtis autour de la Grande rue, la rue de l'Hospital et la rue du Château et au nord, la rue des Marchands qui permet de rejoindre l'église et la place de Capdebat puis la rue du couvent.
- **Plusieurs constructions emblématiques marquent la périphérie de la bastide** : les châteaux de Sainte-Marie (15^{ème}), des Gestes (16^{ème}), du Prieuré et leur parc boisé ainsi que le couvent sont situés en périphérie du village, tout comme la tuilerie, située au nord-ouest du village, et la maison de Brouil.
- **Au sud de la carte, en bordure du Rabé, le chemin des communaux** atteste la présence de biens gérés et utilisés en commun par les habitants.

L'urbanisation entre 1953 et 1979

1953

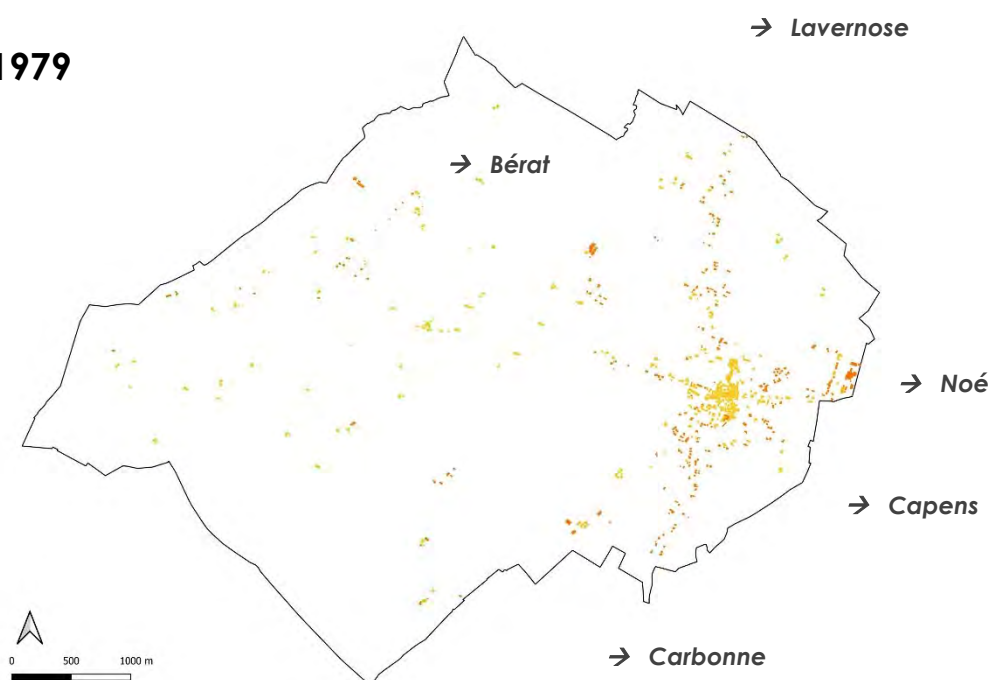


Une première phase de diffusion du bâti marquée par :

- La poursuite de l'urbanisation des entrées de villes amorcée dès les années 40, selon un axe Est-Ouest, (chemin Vieux de Berat, chemin de Noé) et des rues du village, ce qui a permis de conforter le noyau villageois.

- Un étirement de l'urbanisation, selon un axe Nord-Sud, le long des routes départementales (chemins de Lavernose et de Carbonne), du centre aux limites communale ;

1979

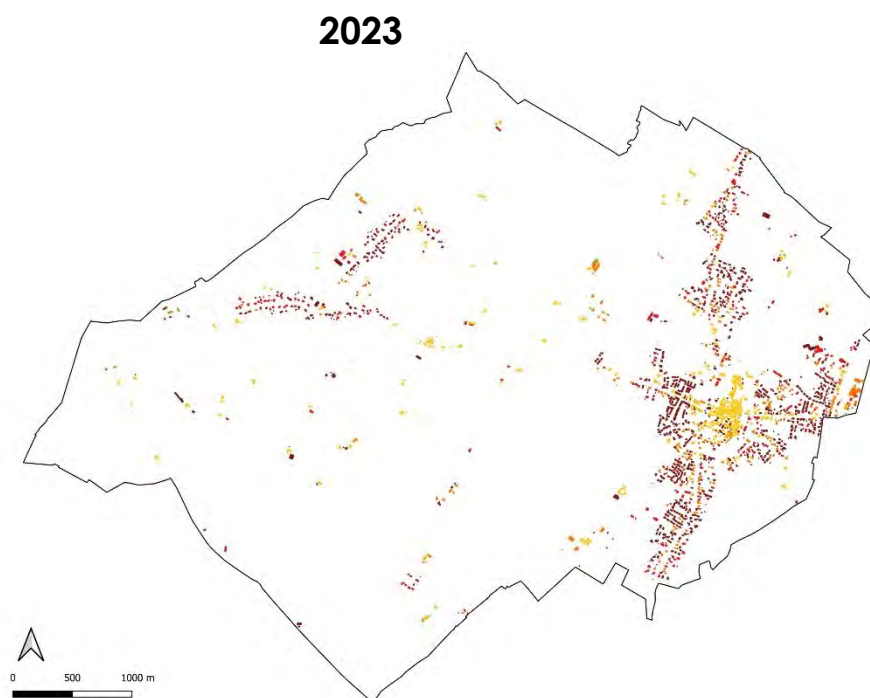
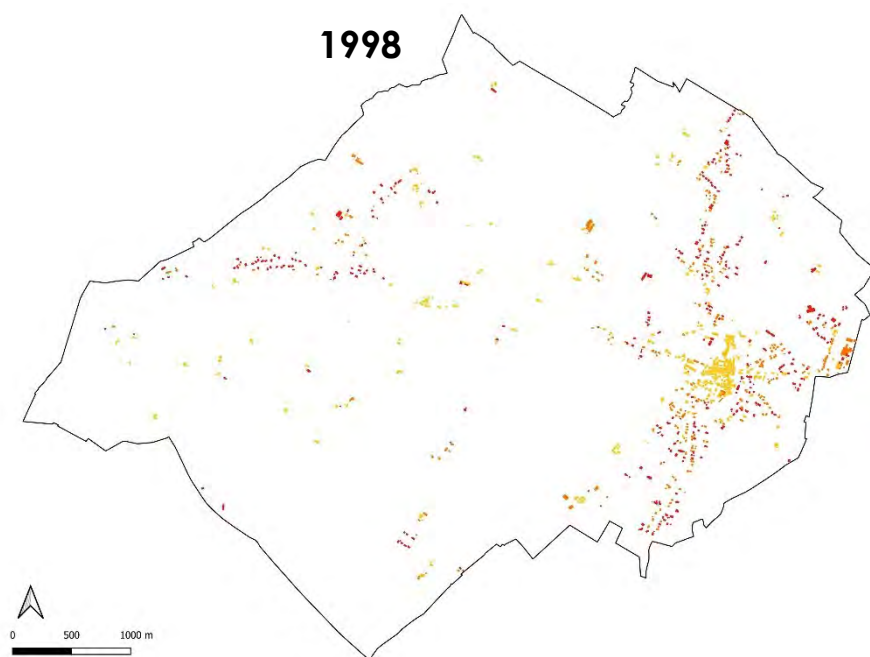


- Une urbanisation à proximité du village, notamment en bordure des chemins Vieux de Berat, de Muret et de Capens) / le développement du quartier de la gare ;

- Un mitage du territoire rural avec des bâtiments agricoles, des constructions d'habitat isolé ou de nouveaux noyaux d'habitat isolé (près de 70 sites dès 1953)

Evolution de l'urbanisation entre 1953 et 1979 / Relevé d'après les photographies aériennes de l'IGN / atelier urbain, Novembre 2023

L'urbanisation entre 1998 et 2023



Une accélération des processus en cours :

- La poursuite de l'étirement de l'urbanisation le long des voies, départementales ou communales, avec l'apparition de secteurs résidentiels d'habitat diffus qui commencent par s'agréger les uns aux autres / Accentuation du développement en étoile autour du village.

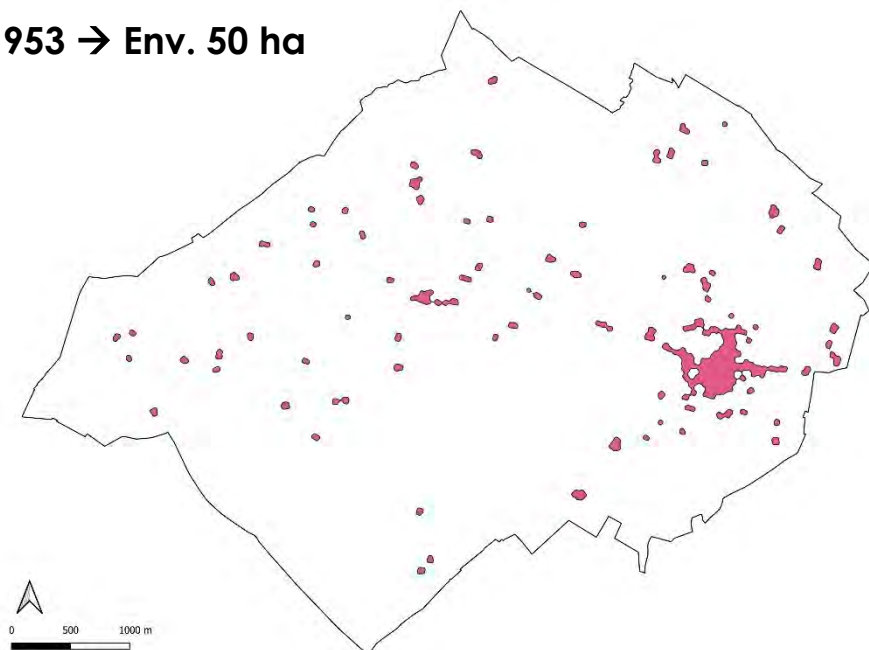
- Une densification progressive des secteurs les plus proches du centre, avec une diversification des formes d'habitat, qui va de pair avec le maintien de « dents creuses » parfois conséquentes.

- Au nord-ouest de la commune, la création d'un habitat résidentiel linéaire, ex-nihilo, qui ne cesse de progresser (chemin Bois de la Pierre et chemin de Gavègue).

Evolution de l'urbanisation entre 1998 et 2023 / Relevé d'après les photographies aériennes de l'IGN / atelier urbain, Novembre 2023

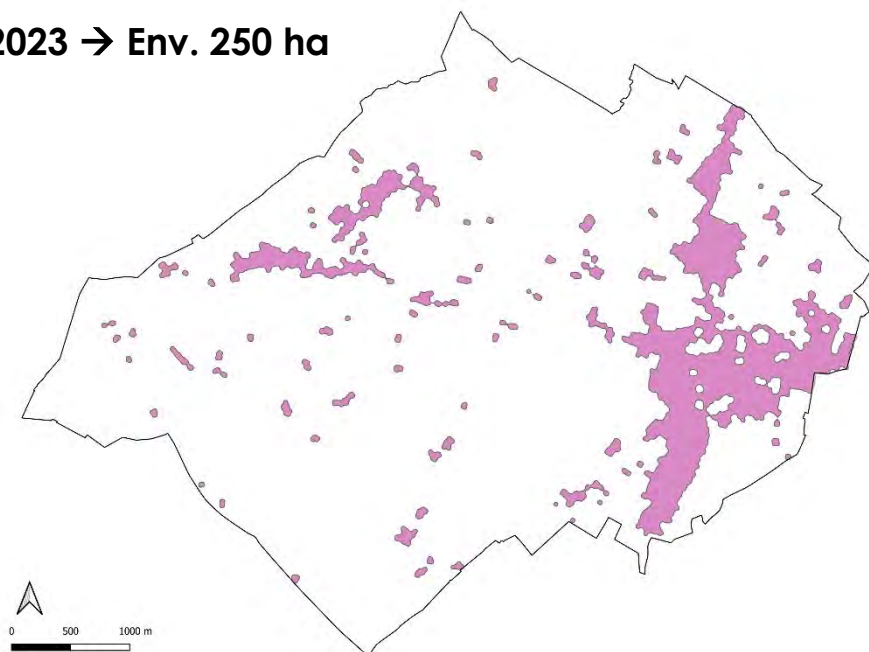
L'évolution de l'enveloppe urbaine entre 1953 et 2023

1953 → Env. 50 ha



Une enveloppe foncière dont l'emprise a été multipliée par 5 en 70 ans, illustration locale de la forte consommation foncière liée à notre modèle de développement périurbain.

2023 → Env. 250 ha



Evolution de l'urbanisation entre 1998 et 2023 / Relevé d'après les photographies aériennes de l'IGN / atelier urbain, Novembre 2023

L'urbanisation aujourd'hui

La commune se caractérise par une large diffusion du bâti sur le territoire qui se répartit sur les sites suivants :

- **Le centre ancien** qui reste très lisible et dont la qualité urbaine a été préservée ;
- **Le centre-bourg**, espace urbain centré sur la bastide qui a été conforté ces dernières années et qui offre encore un potentiel de densification non négligeable ;
- **Les secteurs d'habitat résidentiels**, qui se sont affirmés aux quatre points cardinaux de la bastide en bordure des principales routes départementales. Ce développement en étoile a induit la mise en place de secteurs urbains, étendus et majoritairement résidentiels.
- **Des secteurs d'habitat diffus**, au nord-ouest de centre-bourg, **avec notamment un étirement pavillonnaire très important le long de voies communales** (chemin Bois de la Pierre et chemin de Gavègue) qui participe au mitage du territoire ;
- **Un habitat dispersé et des secteurs habitat groupé isolé** (de quelques constructions) identifiables sur le reste du territoire.



L'urbanisation de la commune en 2023 / atelier urbain, Novembre 2023

4.2.2 Le centre ancien

Le centre ancien, qui assure la transition entre les deux terrasses de la Garonne, en bordure du grand Rabé, constitue un espace urbain de qualité, caractérisé par une mixité de fonction : habitat dont plusieurs sites de logements sociaux, commerces, services, équipements).

Il présente un bâti groupé majoritairement constitué de constructions implantées à l'alignement et en mitoyenneté. Celles-ci présentent une grande diversité architecturale et patrimoniale avec la mise en œuvre en façade de matériaux dominés par la présence et la combinaison à des degrés divers, de briques cuites ou crues et de galets apparents ou enduits. De belles maisons villageoises, aux façades bien ordonnancées, côtoient des maisons plus modestes, qui sont parfois d'anciens bâtiments agricoles transformés en habitation. Celles-ci sont associées à plusieurs bâtiments remarquables qui témoignent de l'histoire urbaine de Longages : château Sainte-Marie du XVI^{ème} siècle avec son remarquable porche de pierre et brique en damiers, château des Gestes du XVI^{ème} siècle, château du Prieuré, église Saint-André du XIV^{ème} siècle... mais aussi les locaux de la mairie, ancienne école de la république édifiée en 1890... On note la présence de bâtiments vacants, habitation ou anciens bâtiments agricoles, qui constituent un potentiel de renouvellement urbain intéressant à valoriser.

Ce tissu s'organise autour d'une succession d'espaces publics aux configurations simples et fonctionnelles et ambiances très variées : la place de la Halle, la place de Cap Débat, la promenade du Rabé, L'esplanade du cirque besson, l'esplanade de la mairie auxquels peut s'ajouter, le rond-point de la Vierge, qui marque l'entrée est du centre urbain à hauteur d'une entrée secondaire du château Sainte-Marie.

Certains de ces espaces, sont aujourd'hui dominés par la présence de la voiture. Leur requalification permettrait de nouveaux usages et mettrait progressivement en valeur le tissu ancien, lui offrant une nouvelle attractivité.

Le centre ancien est enfin marqué par la présence de deux corridors écologiques qui le traversent : à l'ouest, le talus boisé qui sépare les deux terrasses de la Garonne, et, le Grand Rabé et sa ripisylve qui bordent sa partie est. Ces deux corridors ceignent le centre ancien formant un écrin vert d'intérêt environnemental et paysager majeur. Le village, qui semble se fondre dans le paysage, entretient ainsi un rapport étroit avec ces espaces de nature remarquables : un ancrage naturel et paysager au territoire qui participe à la qualité du cadre de vie.

Elément structurant du paysage, le ruisseau du Grand Rabé et les secteurs boisés qui le bordent, parc boisé du château de Sainte-Marie notamment, constituent également un axe majeur de circulation douce qui relie de nombreux secteurs d'habitat jusqu'à la zone naturelle, de sports, de loisirs et d'équipements de Sabatouse. C'est un espace fédérateur à l'échelle de l'espace urbain que le projet de territoire doit valoriser.



Le patrimoine, les principaux équipements et services / Deux corridors écologiques / Novembre 2023

La qualité urbaine et patrimoniale



Diversité du tissu urbain associant des bâtiments remarquables, de belles maisons de ville et des habitations plus modestes... combinant la brique, la terre crue, le galet.



Diversité et qualité du bâti ancien / Présence du végétal

Les espaces publics



Cinq espaces remarquables

- La place de la Halle (1)
- La place de Cap Débat (2)
- La promenade du Rabé (3)
- L'esplanade du cirque Besson (4)
- La Prade, ou l'esplanade de la mairie, entrée ouest du centre urbain (5)

Auxquels peut s'ajouter :

- Le rond-point de la Vierge, qui marque l'entrée Est du centre urbain à hauteur du château Sainte-Marie (6)

Les espaces publics du centre ancien



Les espaces publics du centre ancien

La rue, un espace ordinaire à réinventer

Les rues du village constituent un espace public ordinaire et fonctionnel du quotidien qui peut toutefois être réinventé.

La valorisation du centre ancien pourrait donner lieu à une réflexion sur la question de l'encouragement de l'appropriation de l'espace de la rue par les riverains (possibilités de réaliser des plantations sur les façades par exemple) tout en veillant à la mise en place d'une réglementation encadrant la réalisation des clôtures et la végétalisation des parcelles qui participent à la constitution du paysage urbain.



Quelques ambiances urbaines liées à la présence du végétal en bordure, ou sur, l'espace public.

La rue, une continuité des parcours à interroger

L'accessibilité de la voirie et des espaces publics est un enjeu urbain primordial pour les personnes à mobilités réduites : personnes handicapées, personnes âgées, personnes temporairement gênées dans leurs mouvements ou leurs déplacements...

L'analyse menée sur le centre ancien est révélatrice de certains dysfonctionnements : trottoirs trop étroits, espaces réservés à la voiture

surdimensionnés, encombrements des espaces publics par du mobilier urbain des accessoires des bâtiments riverains (poubelles, fanions, panneaux publicitaires...) que l'on finit par ne plus voir mais qui entrave les déplacements des habitants au quotidien.



L'exemple de la Grande rue à hauteur de la place de la halle, espace emblématique et fédérateur du centre-bourg, où l'accumulation progressive et non cumuler de mobiliers urbains finit par contraindre fortement la mobilité des habitants.

Un potentiel de renouvellement à valoriser

Si le nombre de dents creuses ou de divisions de jardins est particulièrement faible, le tissu du centre ancien offre un potentiel de renouvellement dont la valorisation est un enjeu important pour l'évolution du tissu ancien. Plusieurs opérations, notamment de logements sociaux, ont ainsi été réalisées avec succès dans le passé.

Plusieurs cas de figure se distinguent :

- Des secteurs d'activités, en friche ou encore en service : site privé au carrefour de la rue de l'Ancien stade et du chemin des communaux, actuelle station-service qui doit, à terme, cesser son activité à l'issue de l'ouverture du futur centre commercial de carrefour (en cours de construction et qui intègre une nouvelle station-service) ;
- Des bâtiments privés, granges, garages privés ou ancien garage professionnel.



Grande rue



Rue de l'Ancien stade / Chemin des communaux



Rue de l'Hôpital



Grande rue



Quelques exemples du potentiel de renouvellement urbain du centre-ancien.

Les enjeux de développement

Conforter la centralité

- Valoriser la qualité urbaine et patrimoniale ;
- Conforter la mixité de fonction / Préserver les locaux commerciaux ;
- Diversifier l'habitat ;
- Valoriser le potentiel de renouvellement : bâti, parcelle (rue de l'Hôpital) ;
- Valoriser l'espace public ;
- Préserver l'écrin vert du centre ancien et favoriser la présence du végétal dans l'espace urbain ;
- Valoriser le rapport au ruisseau du grand Rabé.

4.2.3 Les secteurs périphériques

Grande pointe

Ce secteur correspond à une zone pavillonnaire située en discontinuité du centre bourg et dont l'urbanisation a été amorcée vers la fin des années 60.

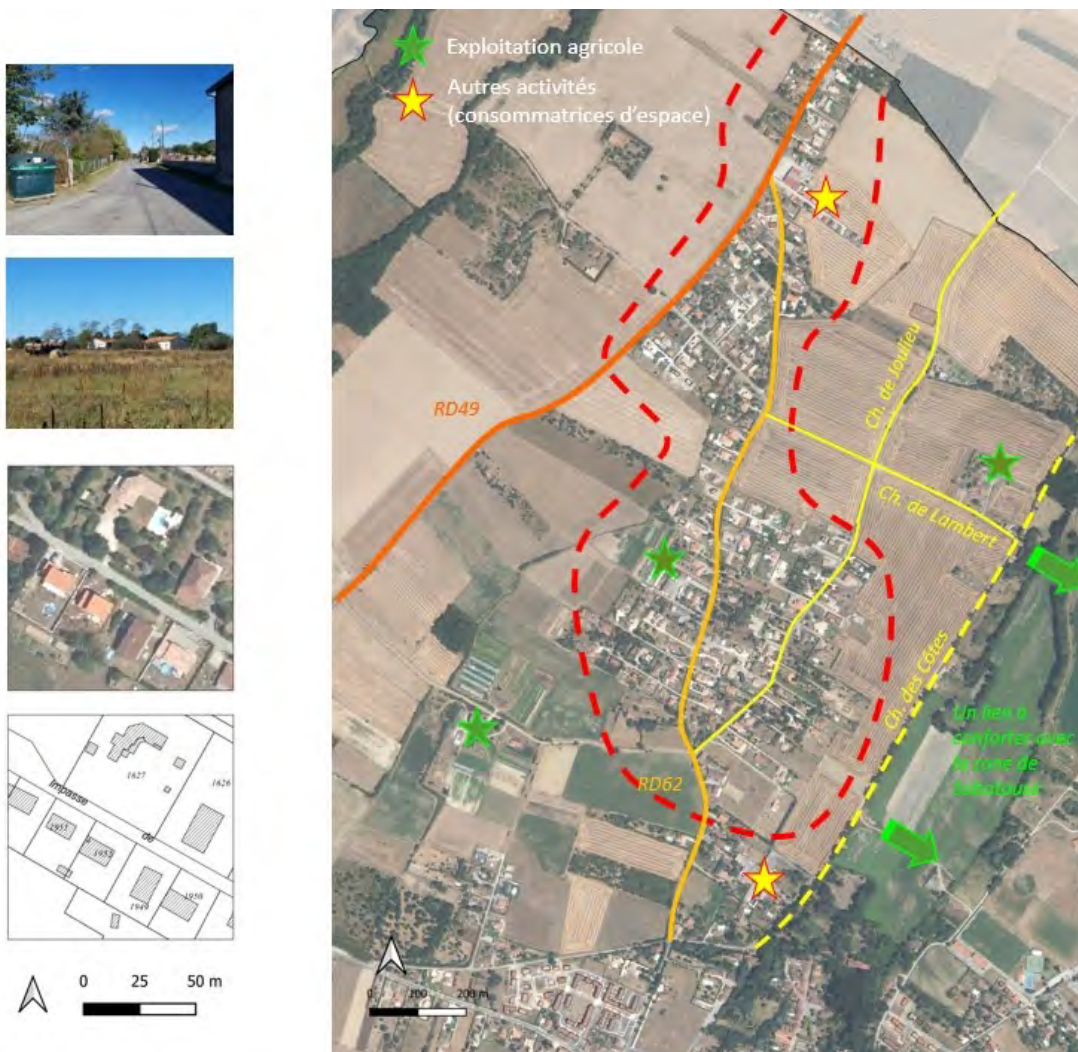
L'urbanisation, réalisée au coup par coup, a induit un étirement désorganisé des constructions le long de la route de Lavernose (RD62 et RD49) et du chemin de Joulieu. Avec le temps, il y a un processus de comblement, d'agrégation et d'extension sur l'espace agricole.

Ce secteur a une vocation principale d'habitat avec la présence de quelques activités : maraîchage, garage, artisans, services à la personnes...

Le tissu urbain, bien que pavillonnaire, est diversifié à la suite de la réduction progressive de la taille du parcellaire, qui varie de 2500 à 600 m², mais aussi des habitations. La densité moyenne reste faible avec moins de 10 logements à l'hectare.

Les voies de desserte principale sont réservées à l'usage de la voiture, dans le cas des RD, sans accotés et avec fossés, ce qui rend dangereux l'ensemble des déplacements liés aux mobilités douces. On note la présence de multiples accès individuels ou regroupés (jusqu'à 13 lots desservis), sans maillage de la voirie ou des réseaux. Cette situation est

problématique et génère des coûts de gestion importants pour les collectivités et les gestionnaires des réseaux.



Le secteur de Grande pointe

Les enjeux de développement

Stopper le développement de l'urbanisation

- Stopper l'étirement de l'urbanisation le long des axes ;
- Stopper l'extension de l'enveloppe urbaine sur l'espace agricole, à préserver ;
- Encadrer l'évolution des constructions existantes (sans création de nouveaux logements) ;
- Anticiper le développement des activités existantes ;
- Garantir le développement des activités agricoles ;
- Assurer une transition douce entre la zone d'habitat et l'espace agricole (gestion des clôtures...) ;
- Sécuriser les déplacements : liaisons douces le long du chemin de Joulieu (et de la RD62 ?) ou favoriser les connexions avec le chemin des Côtes et le chemin de Lambert qui peuvent servir de liaison douce avec le centre urbain) ;
- Mettre ce secteur d'habitat en lien avec la zone de Sabatouse : accès à la base de loisirs et aux équipements scolaires.

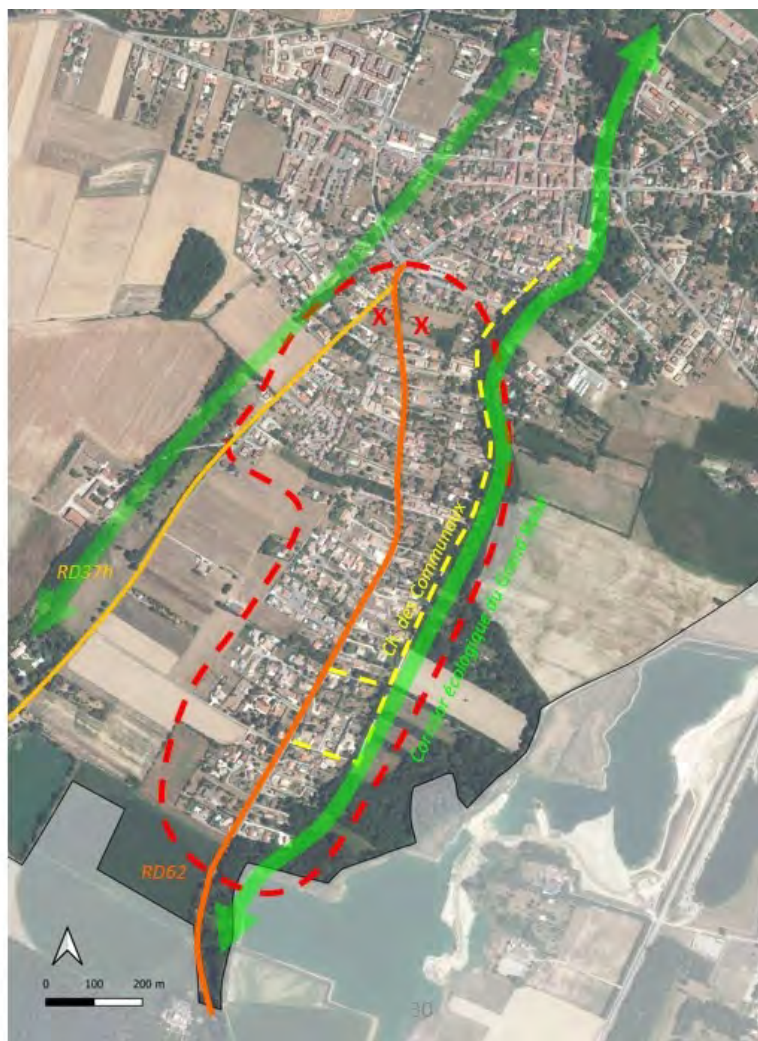
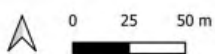
Chemin de Carbonne

Ce secteur correspond à zone habitat située en continuité du centre-bourg.

L'urbanisation, réalisée au coup par coup, a généré un tissu centré sur la route de Carbonne, la RD62, et également partiellement desservie par le chemin de Lançon, la RD37h, et le chemin des communaux. L'ancienneté du processus d'urbanisation a conduit à un comblement progressif des dents creuses : l'enveloppe urbaine paraît ainsi assez bien délimitée avec une limite avec l'espace agricole plutôt nette.

Ce secteur, qui mêle habitat pavillonnaire et habitat intermédiaire, a une vocation principale d'habitat. Il accueille quelques activités : charpentier, services à la personnes...

Le tissu urbain est diversifié avec une taille des parcelles variant de 500 m² à près de 3500 m². L'opération de trente-six logements sociaux de l'impasse des Pinsons sur des lots de moins de 300 m². Malgré cette opération et la diversification de l'habitat, la densité moyenne reste faible : moins de 10 logements/ha (environ 20 logements à l'hectare dans le cas de l'opération de la rue des Pinsons).



Le secteur de Carbonne

Si les voies de desserte principale sont réservées à l'usage de la voiture, la RD62 présente des accotés aménageables pour la création d'une liaison douce qui permettrait de sécuriser les déplacements doux vers le centre-

bourg. Plusieurs liens peuvent permettre de relier le chemin des communaux depuis la RD62, chemin qui borde l'est du secteur d'habitat et qui constitue une liaison douce de qualité jusqu'à la zone de sports et de loisirs de Sabatouse.

Là-encore, on note la présence de nombreux accès individuels et quelques accès groupés (16 lots dans un cas, 36 lots pour l'impasse des Pinsons), sans maillage de voirie et des réseaux.

Ce secteur dispose d'un potentiel de développement, en continuité du centre-bourg, qui est intéressant à mobiliser.

Les enjeux de développement

Achever l'urbanisation de ce secteur sans l'étendre

- Stopper l'étirement de l'urbanisation le long des axes ;
- Stopper l'extension urbaine sur l'espace agricole qui doit être préservé ;
- Valoriser le potentiel de renouvellement urbain / Diversifier les formes d'habitat à proximité du centre bourg
- Assurer une transition douce entre l'espace urbain et l'espace agricole
- Conforter la place du végétal dans l'espace urbain
- Sécuriser les déplacements sur la RD62... avec la création d'une liaison douce ;
- ... ou mettre en place un maillage de liaisons douces si possible connecté au chemin des Communaux afin d'accéder au centre bourg ;
- Valoriser le rapport au corridor du Grand Rabé, espace naturel à protéger.

Du Rabé à Sabatouse

Ce secteur regroupe plusieurs zones habitat situées en continuité du centre-bourg sur l'entrée Est de la commune depuis Noé et Capens.

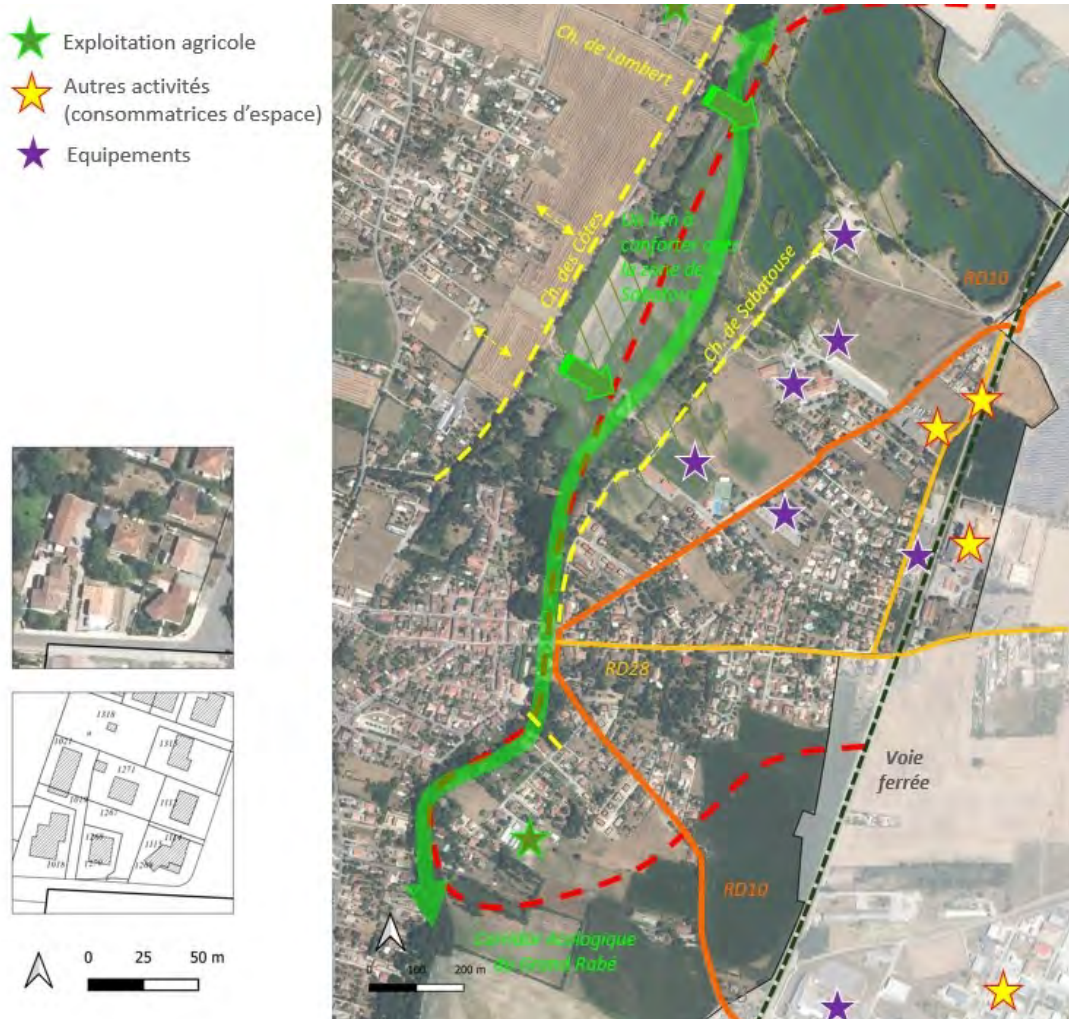
L'urbanisation, réalisée au coup par coup, sans organisation d'ensemble, s'est développée en bordure de deux axes principaux : la RD28 et la RD10.

Ce secteur se caractérise par une mixité de fonction plus importante que dans les autres secteurs situés en périphérie du centre-bourg avec toujours une vocation principale d'habitat, qui reste peu diversifié, et la présence de quelques activités (non commerciales) et de très nombreux équipements existants ou projetés : gare, cimetière, crèche, école, ateliers municipaux, bike Park, verger des naissances, rucher communal jardin partagé, terrains de sports, salle des fêtes (projet 2025)... ces derniers étant concentrés sur la zone de loisirs de Sabatouse.

Le tissu urbain est diversifié avec une taille moyenne des parcelles proche de 1000 m² soit une densité de 10 logements/hectare.

Si la RD28 constitue une rue intégrant des trottoirs pour des déplacements piétons sécurisés, la RD10, dont le tronçon nord constitue l'entrée de ville principale de Longages (accès à l'échangeur autoroutier) et le tronçon

sud qui permet d'accéder au collège Nelson Mandela de Capens, est réservée à l'usage de la voiture. L'aménagement en cours d'une liaison douce en direction du collège permet une très nette amélioration de la situation. C'est sans doute une première étape dans l'attente d'autres opérations, notamment sur le tronçon nord de la RD10, opérations dont le coût financier élevé retarde la programmation. Comme sur le reste de la commune, on note une absence de maillage de la voirie secondaire et des réseaux et la présence de nombreux accès individuels et quelques accès groupés.



Du Rabé à Sabatouse

Avec le processus d'urbanisation au coup par coup, le tissu urbain présente un potentiel de densification non négligeable qui est intéressant à mobiliser du fait de la proximité du centre-bourg et de la zone de loisirs de Sabatouse.

Les enjeux de développement

Mettre en œuvre un projet urbain et paysager qualitatif fédérant l'urbanisation autour de la RD10 Nord et de la zone de sports et de loisirs

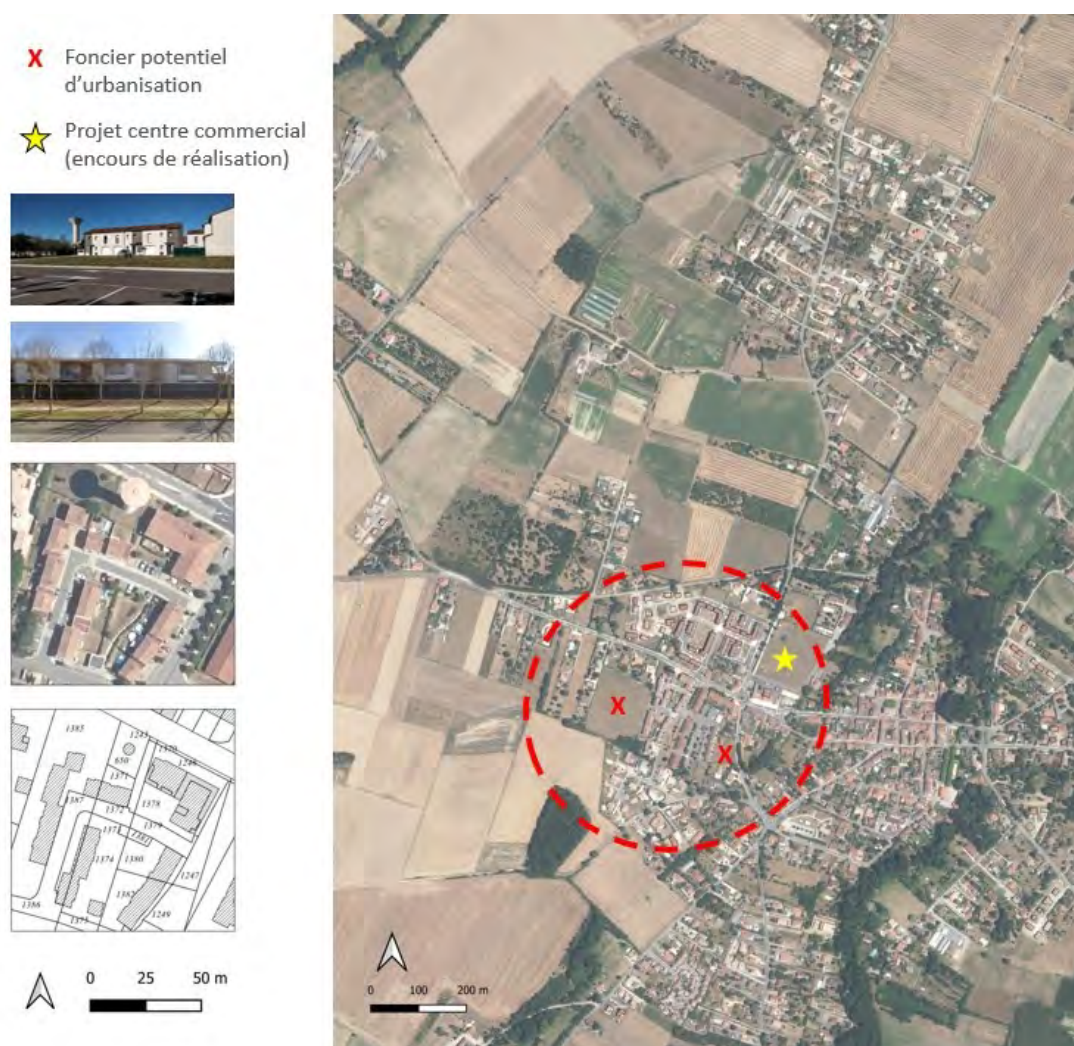
- Développer l'urbanisation en mobilisant le potentiel foncier situé à proximité du tronçon nord de la RD10, la principale entrée de ville de Longages ;
- Conforter la mixité de fonction / Diversifier l'habitat ;

- Valoriser l'entrée de ville
- Valoriser le lien avec la zone de sports et de loisirs, zone à conforter ;
- Négocier le déplacement d'activités générant des nuisances ;
- Mailler les réseaux / Mettre en place un maillage de liaisons douces ;
- Sécuriser les déplacements doux le long de la RD10 (tronçon nord) ;
- Stopper l'extension urbaine sur l'espace agricole sud, à préserver.

Le Brouil / Legarros

Ce secteur d'urbanisation récente s'est développé en continuité, et à proximité, du centre-ancien de part et d'autre de la RD28, en direction de Bérat.

L'urbanisation a été réalisée à la suite de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont la plus importante, « le jardin des Cinq châteaux » a permis la création de plus de 80 logements.



Brouil / Legarros

Ce secteur a une vocation principale d'habitat. Le tissu urbain est varié avec une densité de l'ordre de 5 logements/hectare. Il se caractérise par la présence de logements individuels et intermédiaire (maisons jointives, collectifs qui diversifient la typologie du bâti) qui va de pair avec le développement du parc de logements locatifs et sociaux. On notera, le projet de centre commercial, en cours de construction au stade de la rédaction du présent document, qui complète la dynamique d'extension contemporaine du centre-ancien.

Ces opérations d'ensemble ont permis un maillage des voiries et des réseaux et une sécurisation des déplacements piétons.

Ce secteur présente encore quelques dents creuses, potentiel intéressant à valoriser à proximité du centre-ancien.

Les enjeux de développement

Conforter l'urbanisation

- Diversifier les formes d'habitat / Favoriser la mixité de fonction ;
- Conforter et contenir l'urbanisation : Valoriser le potentiel des dents creuses/ Limiter les possibilités d'extension sur l'espace agricole ;
- Développer le maillage de la voirie et des réseaux ;
- Sécuriser les déplacements doux en bordure de la RD62 (environ 50 ml, côté droit en entrant dans le centre urbain, emprise voirie large).

4.2.4 Les secteurs d'habitat diffus

Chemins du Bois de la Pierre et de la Gavègue

Comme cela est commun à beaucoup d'autres territoires, le processus d'urbanisation s'est traduit par la diffusion d'un habitat pavillonnaire en bordure de voies communales au cœur de l'espace agricole.

Deux zones principales d'habitat diffus ont ainsi été créées le long du chemin du Bois et du chemin de la Gavègue. Un processus réalisé au coup par coup générant un habitat pavillonnaire constituant, le plus souvent, un seul rang de constructions e bordure des voies.

Ces secteurs ont une vocation d'habitat. On note toutefois la présence d'exploitations agricoles aujourd'hui au contact direct de l'habitat.

Ce type d'urbanisation, qui concourt au mitage du territoire agricole et à la banalisation des paysages, a induit une importante consommation foncière générant un tissu d'une faible densité de l'ordre de 5 logements/hectare.

Les voies communales de desserte, qui n'ont donné lieu à aucun aménagement, sont inadaptées à ce développement urbain : elles sont étroites, ne permettent pas des déplacements doux sécurisés, les fossés des bas-côtés n'ont pas le profil et la pente nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales...

Ces dysfonctionnements et ce type d'urbanisation génèrent des coûts de gestion important pour la collectivité t les gestionnaires des réseaux.



Secteurs d'habitat pavillonnaire diffus / Chemin du Bois et chemin de la Gavègue

Les enjeux de développement

Stopper le développement de l'urbanisation / Préserver l'espace agricole

- Stopper le développement de l'urbanisation ;
- Encadrer l'évolution des constructions existantes sans lien avec l'agriculture ;
- Permettre le développement et la diversification des activités agricoles ;
- Valoriser les abords du chemin du Bois de la Pierre et du chemin de la Gavègue et Sécuriser les déplacements doux, si la collectivité arrive à dégager les sommes nécessaires pour mener ce type de projets.

4.2.5 Le bâti isolé au sein de l'espace rural

Le territoire rural se caractérise enfin par la présence de sites d'urbanisation isolés qui témoignent de l'évolution dans le temps du rapport entretenu par la société avec son environnement et de l'affaiblissement progressif du lien avec l'agriculture et l'élevage.

Si les constructions les plus anciennes participent à l'identité patrimoniale

et à la qualité du cadre de vie (châteaux, exploitations agricoles, anciennes fermes...), les constructions plus récentes, habitat isolé ou groupé, concourent au mitage du territoire agricole et génèrent des conflits d'usages : consommation foncière importante et morcellement de l'espace agricole, atteintes à des continuités écologiques et à l'environnement, banalisation des paysages.

Un éparpillement des constructions sur le territoire qui n'est aujourd'hui plus possible au regard des enjeux de développement durable auxquels nous sommes aujourd'hui confrontés.



*Chemin
Vieux de
Bérat*



Chemin de Lambert



*Berdoye / RD49, Ancienne
voie romaine*

Les jardins de Rousselis



Château La Tourette

Quelques exemples de l'occupation du territoire rural

Les enjeux de développement

Préserver l'espace agricole et les activités agricoles / Encadrer le développement des constructions et activités existantes / Accompagner l'émergence de nouveaux projets

- Stopper le développement de l'urbanisation sans lien avec l'agriculture ;
- Permettre le développement et la diversification des exploitations agricoles ;
- Valoriser le bâti ancien : bâti remarquable / bâti agricole de caractère pouvant changer de destination ;
- Encadrer l'évolution des constructions existantes sans lien avec l'agriculture (sans création de nouveaux logements) ;
- Anticiper le développement d'activités sans lien avec l'activité agricole (activités existantes ou projetées à identifier).

4.2.6. Typologie du bât

Un processus d'urbanisation qui doit permettre la mise en place d'autres formes urbaines, plus denses et moins consommatrice d'espaces.



Le centre ancien	Grande pointe	Chemin de Carbone	Chemin de Noé	Chemin de Bérat	Chemin de Gavèche	Chemin de Pas Bastère
- Typologie traditionnelle : bâti mitoyen, le long de la rue, constitution d'îlots bâtis / R+1 - Implantation à l'alignement de l'espace public. - Parcelle irrégulière correspondant le plus souvent au bâti. - Espaces extérieurs privatifs rares. - Densité brute : plus de 50 logements à l'hectare.	- Typologie contemporaine : bâti individuel, tissu pavillonnaire / R+1 - Implantation en retrait de la voie de desserte, et le plus souvent, des limites séparatives. - Parcelle diversifiée. - Espaces extérieurs privatifs parfois importants. - Densité brute : moins de 10 logements à l'hectare.	- Typologie contemporaine : bâti individuel, et ponctuellement, intermédiaire (logement social) / R+1 - Implantation en retrait de la voie de desserte, et le plus souvent, des limites séparatives. - Parcelle diversifiée. - Espaces extérieurs privatifs parfois importants. - Densité brute : moins de 10 logements à l'hectare / ponctuellement de l'ordre de 20 logements/ha.	- Typologie contemporaine : bâti individuel et, ponctuellement, intermédiaire / R+1 - Implantation en retrait de la voie de desserte, et le plus souvent, des limites séparatives. - Parcelle diversifiée. - Espaces extérieurs privatifs parfois importants. - Densité brute : de l'ordre de 10 logements/ha.	- Typologie contemporaine : bâti individuel (petits collectifs, maisons de ville) / R+1 - Implantation en retrait de la voie de desserte, et le plus souvent, des limites séparatives. - Parcelle diversifiée. - Espaces extérieurs privatifs parfois très réduits. - Densité brute : de l'ordre de 25 logements/ha.	- Typologie contemporaine : bâti individuel / R+1 - Implantation en retrait de la voie de desserte et des limites séparatives. - Parcelle diversifiée. - Espaces extérieurs privatifs importants. - Densité brute : de l'ordre de 5 logements/ha.	- Typologie contemporaine : bâti individuel (habitat groupé isolé) / R+1 - Implantation en retrait de la voie de desserte et des limites séparatives. - Parcelle diversifiée. - Espaces extérieurs privatifs importants. - Densité brute : moins de 5 logements/ha.

Formes urbaines et densité

4.2.6 Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Un centre urbain de qualité, bien intégré dans le paysage et qui possède une valeur patrimoniale indéniable ▪ La diversité de l'habitat du centre urbain ▪ La mixité de fonction (habitat, commerces et services, quelques activités) ▪ Une offre variée d'équipements publics avec deux pôles, le centre urbain et la zone de Sabatouse ▪ La présence de la gare ▪ La proximité du collège et de la zone commerciale de Noé ▪ Le potentiel de développement au sein de l'enveloppe urbaine ▪ La présence du Grand Rabé, corridor écologique et paysager structurant accessible depuis le chemin des Communaux ou le chemin de Sabatouse.	▪ Une large diffusion des constructions sur le territoire concourant à un mitage de l'espace agricole et à un affaiblissement du centre urbain ▪ Une urbanisation, essentiellement pavillonnaire, désorganisée, sans création d'espaces publics fédérateurs ou de liaisons douces sécurisées ▪ Un linéaire de contact très important entre l'espace urbain et les espaces agricoles ou naturels / Une limite qui se brouille ▪ Un réseau de desserte en impasse qui isole les opérations d'habitat les unes des autres et des espaces qui les entourent ▪ Des entrées de ville banalisées, sans identité spécifique ▪ Une offre limitée de commerces de proximité ▪ Des espaces publics peu valorisés, le plus souvent imperméabilisés et bien souvent dédiés à la voiture
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Le potentiel de renouvellement du centre urbain ▪ Un potentiel d'urbanisation sur des sites stratégiques à proximité des espaces centraux en particulier en bordure de la RD10 qui longe la zone de sports et de loisirs de Sabatouse sur l'entrée Est de la commune ▪ Les réflexions en cours sur la diversification des formes de déplacements ▪ Des composantes naturelles et paysagères de qualité à valoriser	▪ La poursuite de l'éparpillement de l'urbanisation. ▪ Un affaiblissement du centre-bourg. ▪ La poursuite du processus de banalisation du territoire et la fragmentation de l'espace agricole ▪ Une déqualification des paysages ▪ La dégradation des conditions de déplacements

ENJEUX

Le centre

- ➔ Valoriser la qualité urbaine et patrimoniale
- ➔ Conforter la mixité de fonction / Préserver les locaux commerciaux
- ➔ Diversifier l'habitat en favorisant la mixité sociale et générationnelle.
- ➔ Valoriser le potentiel de renouvellement : bâti, parcelle (rue de l'Hôpital)
- ➔ Valoriser l'espace public
- ➔ Préserver l'écrin vert du centre ancien et favoriser la présence du végétal dans l'espace urbain
- ➔ Valoriser le rapport au ruisseau du grand Rabé.

Grande pointe / Bois de la Pierre / Gavègue

- ➔ Stopper le développement de l'urbanisation.
- ➔ Encadrer l'évolution des constructions existantes sans création de nouveaux logements.
- ➔ Permettre l'évolution des activités existantes.
- ➔ Sécuriser les déplacements doux.
- ➔ Assurer une transition douce entre la zone d'habitat et l'espace agricole (gestion des clôtures...)
- ➔ Mettre en lien la zone d'habitat de Grande Pointe avec la zone de Sabatouse : liaisons douces permettant un accès à la base de loisirs et aux équipements scolaires.

Chemin de Carbonne

- ➔ Stopper l'extension de l'urbanisation sur l'espace agricole.
- ➔ Valoriser le potentiel de renouvellement urbain (dents creuses).
- ➔ Diversifier l'habitat au contact du centre bourg.
- ➔ Sécuriser les déplacements doux.
- ➔ Valoriser le lien avec le chemin des Communaux.
- ➔ Conforter la place du végétal dans l'espace urbain.

Du Rabé à Sabatouse : Mettre en œuvre un projet urbain et paysager qualitatif fédérant l'urbanisation autour de la RD10 Nord et de la zone de sports et de loisirs

- ➔ Mobiliser le potentiel foncier situé à proximité de la RD10 en sortant de la logique d'urbanisation au coup par coup, de court terme, en anticipant l'urbanisation des secteurs à enjeux
- ➔ Poursuivre le développement de la fonction résidentielle en limitant la consommation foncière et en améliorant la qualité du cadre de vie.
- ➔ Conforter la mixité de fonction / Diversifier l'habitat
- ➔ Valoriser le lien avec la zone de sports et de loisirs, zone à conforter
- ➔ Valoriser l'entrée de ville
- ➔ Négocier le déplacement d'activités générant des nuisances
- ➔ Mailler les réseaux
- ➔ Sécuriser les déplacements doux le long de la RD10 sud (accès au collège) et, ponctuellement, de la RD10 Nord.
- ➔ Stopper l'extension urbaine sur l'espace agricole sud.

ENJEUX

Le Brouil / Legarros

- ➔ Diversifier les formes d'habitat
- ➔ Développer la mixité de fonction
- ➔ Conforter et contenir l'urbanisation : Valoriser le potentiel des dents creuses/ Limiter les possibilités d'extension sur l'espace agricole
- ➔ Développer le maillage des réseaux
- ➔ Finaliser la sécurisation des déplacements doux en bordure de la RD62.

Le territoire rural

- ➔ Stopper la diffusion du bâti sur le territoire et l'étirement des constructions en bordure des voies en autorisant uniquement l'extension mesurée et les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement.
- ➔ Permettre le développement et la diversification des activités agricoles.
- ➔ Encadrer le changement de destination à usage d'habitat (ou autre) d'anciens bâtiments agricoles de caractère à identifier.
- ➔ Permettre le développement des activités isolées sous conditions.
- ➔ Favoriser l'émergence de nouveaux projets
- ➔ Valoriser les éléments naturels et bâtis du cadre de vie.

Les principaux enjeux de développement / Décembre 2023

4.3 MOBILITES

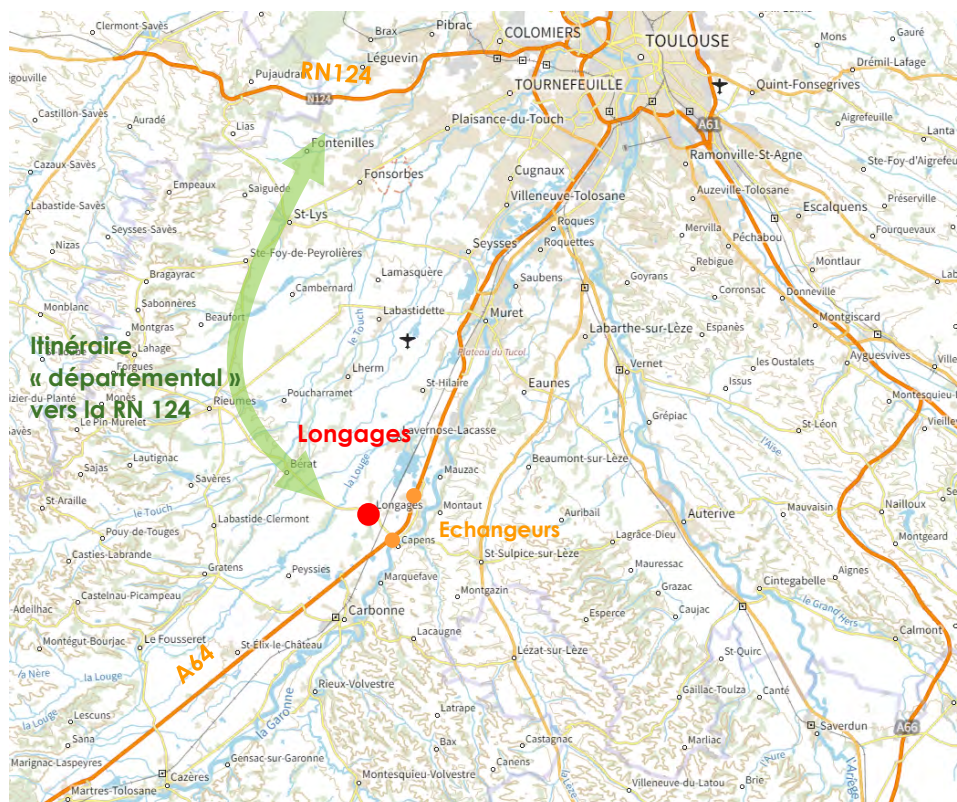
Il existe un lien étroit entre le développement de l'urbanisation et l'évolution des mobilités. Dans une logique de développement durable, les déplacements doivent ainsi être envisagés comme un angle de réflexion à part entière du développement du territoire plutôt que comme une contrainte, au regard, notamment, des nombreux enjeux qui leur sont liés :

- Des enjeux sociaux avec les questions de l'accès à l'emploi ou à la formation, aux services et aux équipements notamment éducatifs, culturels ou de santé ;
- Des enjeux économiques liés en particulier à la vulnérabilité des ménages ;
- Des enjeux environnementaux avec les impacts sur le changement climatique, la dépendance aux énergies fossiles, la pollution et le bruit, la qualité du cadre de vie.

4.3.1. La voirie

Le réseau métropolitain

Longages est située en léger retrait de l'A64, axe autoroutier majeur de l'aire métropolitaine. Cet axe est accessible à partir de deux échangeurs : l'échangeur de Capens et l'échangeur de Noé, le plus utilisé.



Le réseau de desserte principale du sud-ouest de l'aire métropolitaine avec un accès possible à la RN124 via le réseau départemental.

L'A64 permet de rejoindre le sud du département, en direction de Saint-Gaudens, ainsi que le Muretain et l'agglomération toulousaine. Le développement important de l'urbanisation au sud de l'agglomération

toulousaine, le long des vallées de la Garonne, de la Lèze ou encore de l'Hers, induit un engorgement de plus en plus important de cet axe, situation qui se traduit par une augmentation progressive des temps de parcours.

Le réseau départemental

Ce réseau structurant à l'échelle métropolitaine est complété par un réseau départemental, bien entretenu, et qui permet une bonne accessibilité aux communes périphériques et pôles urbains structurants du territoire :

- En premier lieu, la RD28 pour rejoindre Bérat et Noé ;
- Mais aussi, la RD10 pour rejoindre Noé et Capens et les échangeurs de l'A64 ;
- Les RD62, RD37h et RD49, voies moins empruntées, qui permettent de rejoindre les autres communes périphériques : Lavernose Lacasse, Peyssies, ou encore Carbonne.

Avec l'engorgement progressif de l'A64, le réseau départemental peut constituer une alternative de plus en plus crédible pour rejoindre la RN124 et les pôles d'emplois de l'ouest toulousain⁴³.

A noter, si ce réseau secondaire paraît de qualité facilitant les déplacements du quotidien des habitants, il reste cependant dédié aux déplacements motorisés : aucune des routes départementales n'a, pour l'instant, donné lieu à la mise en place d'une liaison sécurisée qui serait réservée aux modes de déplacements doux.

Le réseau communal

La commune dispose d'un réseau communal fourni qui permet aux habitants d'accéder facilement à l'ensemble du territoire communal ou au centre-bourg.

Ces voies sont le plus souvent étroites et restent peu adaptées à l'augmentation du trafic liée au développement de l'urbanisation des parties rurales du territoire.

4.3.2. Les transports en commun

A l'échelle métropolitaine

La gare, un équipement structurant pour les mobilités du bassin de vie

En 2022, la gare a enregistré une fréquentation annuelle de plus de **126 000 voyageurs**, soit une progression de plus de **25 %** par rapport à 2021, témoignant de son attractivité croissante.

Au-delà de la seule commune de Longages, la gare joue un rôle structurant à l'échelle d'un bassin de vie d'environ **15 000 habitants**. Sa zone de chalandise couvre non seulement la conurbation Longages-Noé et les communes de Capens et Mauzac, mais s'étend également vers la

Le train, une alternative crédible à l'usage de la voiture qui doit être encouragée.

⁴³ Flèche verte sur la carte de la carte précédente.

vallée de la Lèze jusqu'à Saint-Sulpice-sur-Lèze ainsi qu'à l'est jusqu'à Bérat. Cette aire d'influence confirme la fonction intercommunale de cet équipement et son rôle dans les déplacements quotidiens du territoire.

La gare dispose actuellement d'un parc de stationnement pour les vélos de capacité limitée ainsi que d'un parking d'environ une centaine de places, régulièrement saturé.

La commune est également desservie par plusieurs types de lignes de bus :

- La ligne de bus 361 Toulouse/le Fousseret qui permet de rejoindre la gare Matabiau en environ 1h10 mn.
- La ligne de bus 359, qui, à partir de Noé, permet également de rejoindre la gare Matabiau en environ 1h.

Si cette offre de transport par autocar demeure relativement limitée et présente des temps de parcours moins compétitifs que le train, la desserte ferroviaire constitue en revanche un atout majeur pour le territoire.

La fréquence des TER, la régularité des temps de parcours et la proximité de l'agglomération toulousaine en font une alternative particulièrement attractive à l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail. À cet égard, le potentiel de report modal apparaît important, le cumul des actifs de la zone de chalandise se déplaçant quotidiennement vers Toulouse, Muret ou Carbonne représentant plus de 3 000 personnes. La proximité de plusieurs secteurs d'activités, notamment la zone de Serres située sur les communes de Noé et Capens, renforce également le rôle stratégique de la gare.

Cette dynamique est appelée à se renforcer avec le développement du Service Express Régional Métropolitain (SERM). Validé par la Région Occitanie, ce projet identifie d'ores et déjà la gare de Longages-Noé comme un pôle d'échanges multimodal (PEM) de proximité. Il prévoit notamment une amélioration progressive de l'offre ferroviaire, avec un renforcement du cadencement, une augmentation de l'amplitude horaire des circulations, une capacité accrue des rames ainsi qu'une amélioration des dessertes en heures creuses.

Dans ce contexte, l'amélioration de l'accessibilité de la gare, le développement des liaisons cyclables et piétonnes, l'augmentation des capacités de stationnement des voitures et des vélos ainsi que la création, à terme, d'un pôle d'échanges multimodal constituent des enjeux majeurs pour accompagner cette montée en puissance et favoriser le report modal vers les transports collectifs.

A l'échelle locale

En collaboration avec Noé, Longages a mis en place une navette municipale qui a pour objectif de faciliter la mobilité de tous en permettant l'accès aux communes voisines à celles et ceux qui le nécessitent. La réservation des trajets se fait auprès du CCAS.

La gare, un pôle multimodal à conforter.

Une offre de mobilité de proximité originale pour répondre aux besoins du plus grand nombre.

4.3.3. Les modes de transport individuel « collectif » ou écologique

Ces nouveaux modes de déplacements se sont de plus en plus plébiscités par les habitants tant pour les déplacements domicile-travail que pour des déplacements occasionnels.

Les habitants disposent d'une aire de co-voiturage, mise en place par le Conseil départemental en concertation avec la communauté de communes, et située à Capens en bordure de l'A64.

Suite à une extension récente, l'aire de Saintes dispose de 66 places de stationnement. L'aire pourrait recevoir prochainement un box pour les vélos, offrant la possibilité d'une substitution complète d'un déplacement en voiture par des modes alternatifs de déplacement.

D'autres formes de développement de mobilités plus durables basées sur une diversification des modes de déplacements sont possibles : la promotion de l'autopartage, le déploiement du réseau de bornes de recharge électrique, la promotion du vélo à assistance électrique... autant de pistes à explorer à toutes les échelles du territoire.

4.3.4. Les modes de déplacements doux

Le développement de l'urbanisation, réalisé majoritairement au coup par coup et sur des secteurs parfois très excentrés, n'a pas donné lieu au développement d'un réseau de mobilité douce à la hauteur des attentes des habitants.

En dehors de la RD28, qui intègre des cheminements piétons sécurisés au sein de l'espace urbain, et du tronçon sud de la RD10 qui relie le centre-bourg au collège Nelson Mandela et dont les travaux de réaménagement, lancés par la commune, sont en cours (réalisation d'un piétonnier et d'une piste cyclable), aucune route départementale n'intègre des aménagements favorables à la pratique et au développement des mobilités douces.

Consciente de cette situation problématique, la commune a engagé une réflexion pour résoudre celle-ci :

- estimations financières de la réalisation de cheminements doux le long des routes départementales dont le coût s'avère très important, du fait des linéaires à aménager ;
- étude d'un plan des voies douces du village qui peut se structurer autour des chemins qui longent le Grand Rabé (chemin des communaux et chemin de Sabatouse) et qui sont accessibles à partir de très nombreux secteurs du centre-bourg et de ses espaces bâtis périphériques.

En fonction de l'avancée des discussions avec ses partenaires, la commune souhaite mobiliser les outils du PLU afin de lui permettre de concrétiser certains projets.

A noter

Susciter le recours à des modes doux de déplacement, notamment pour les déplacements de proximité, peut inviter à s'interroger sur la place de

Des actions et une réflexion en cours pour un développement effectif de modes de déplacements doux sécurisés.

la voiture dans l'espace urbain : réduire la vitesse des véhicules, limiter les places de stationnement sur des sites emblématiques (place de la halle en particulier), améliorer le cadre de vie de l'espace urbain... pour stimuler d'autres usages et d'autres pratiques au sein du centre-bourg.

4.3.5. Le stationnement

Le stationnement repose sur une offre combinant stationnement sur voirie, sur les espaces publics et au sein des parcelles privées. Cette organisation, caractéristique des communes à dominante pavillonnaire, permet globalement de répondre aux besoins dans les secteurs résidentiels.

Dans le centre ancien, la place prépondérante du stationnement sur l'espace public génère toutefois des situations de saturation et participe à la dégradation de la qualité urbaine. La présence de véhicules tend à banaliser les espaces publics, à en limiter les usages et à altérer la lisibilité des lieux, pourtant structurants à l'échelle du centre-bourg.

Cette situation impacte également la mise en valeur du patrimoine bâti, certains édifices, dont les abords sont presque exclusivement dédiés à la voiture, se trouvant ainsi dévalorisés.

Au-delà du centre ancien, à l'échelle plus large du centre-bourg, certains espaces de stationnement apparaissent insuffisamment aménagés ou organisés, limitant leur lisibilité et leur efficacité. C'est notamment le cas de plusieurs parkings situés le long de la RD10, à proximité des équipements scolaires et de la petite enfance, ou encore au sein de la zone de loisirs, dont le potentiel pourrait être mieux exploité à travers une requalification ou une optimisation de leur fonctionnement.

Dans ce contexte, la commune s'inscrit dans une réflexion plus globale sur l'évolution des usages de l'espace public, notamment en lien avec le développement des mobilités douces (cheminements piétons et cyclables). Plusieurs secteurs du centre-bourg, dont certains en mutation ou susceptibles d'évoluer, présentent à cet égard des potentialités d'amélioration en matière d'organisation du stationnement et de qualité des espaces publics.

Plusieurs enjeux se dégagent ainsi : mieux organiser et réguler le stationnement afin d'en limiter l'emprise dans les secteurs les plus sensibles ; optimiser et requalifier les espaces existants ; accompagner le développement des liaisons douces en sécurisant et en valorisant les cheminements ; et renforcer l'attractivité du centre-bourg en redonnant une place plus importante aux usages piétons et à la mise en valeur du patrimoine urbain.

Ces orientations devront être articulées avec les perspectives de développement de la commune, afin d'éviter une accentuation des dysfonctionnements et de garantir un équilibre entre besoins en stationnement, pratiques de mobilité et qualité du cadre de vie.

4.3.6. Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ La qualité de la desserte : A64, voie ferrée, réseau départemental. ▪ La présence de la gare avec des temps de parcours très compétitifs en direction de Toulouse. ▪ La proximité de Muret et de l'agglomération toulousaine, pôles d'emplois structurants du territoire. ▪ La proximité de pôles urbains structurants qui sont facilement accessibles notamment grâce à l'offre de transport de proximité développée par la commune en concertation avec celle de Noé. ▪ La présence d'un axe structurant de mobilité douce reliant toute la frange sud de l'urbanisation du centre-bourg.	▪ Un temps d'accès à Toulouse qui est variable en fonction du trafic. ▪ Une desserte par bus peu attractive malgré l'existence de deux lignes en direction de Toulouse. ▪ L'absence de réseau de voies douces, tant à l'échelle de la commune, qu'à celle du territoire intercommunale (liaison vers Noé, Bérat...). ▪ Une forte dépendance à la voiture individuelle. ▪ Une forte présence de la voiture dans le centre bourg avec un effet de dévalorisation des espaces publics. ▪ Une intermodalité encore peu développée sur le site de la gare.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Une nouvelle attractivité de l'espace rural du fait de l'évolution des modes de vie : recherche d'un cadre de vie de qualité, de proximité avec la nature, d'une nouvelle sociabilité, ... nouvelle organisation du travail avec le développement du télétravail, etc. ▪ La démarche constante d'amélioration de l'offre de transport en commun de la Région Occitanie ou travers du développement du Service Express Régional. ▪ Reconnaissance de la gare comme futur pôle d'échanges multimodal de proximité. ▪ L'intérêt partagé, commue et habitants, pour le développement des mobilités douces. ▪ La requalification et l'optimisation de parkings existants.	▪ L'engorgement de plus en plus important des axes routiers compliquant l'accès aux zones d'emplois de l'agglomération toulousaine. ▪ Une aggravation de la question du stationnement dans le centre ancien en lien avec la densification du tissu urbain qui peut induire une dégradation du cadre de vie et de l'image du centre ancien. ▪ Un report insuffisant vers les transports collectifs si les accès à la gare et les possibilités de stationnements (voitures et 2 roues) ne sont pas améliorés.
ENJEUX	
➔ Améliorer l'offre de transport collectif aux besoins des usagers tant à l'échelle de l'aire urbaine toulousaine (réseau régional) qu'à l'échelle locale (transport de proximité type TAD ou TAP qui pourrait être mis en place dans le cadre intercommunal). ➔ Conforter le rôle structurant de la gare de Longages-Noé à l'échelle du bassin de vie. ➔ Favoriser le report modal vers le transport ferroviaire afin de limiter la dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens. ➔ Améliorer l'accessibilité de la gare, notamment par le développement des liaisons piétonnes et cyclables depuis Longages et les communes voisines. ➔ Anticiper les évolutions liées au développement du Service Express Régional Métropolitain (SERM) et à la création d'un pôle d'échanges multimodal.	

- ➔ Favoriser les nouveaux modes de transport individuel « collectif » ou écologique : aménagement d'aires de covoiturage, promotion de l'autopartage, développement des infrastructures de recharge électrique, promotion du VAE, notamment en accès libre...
- ➔ Développer un réseau de liaisons douces maillant le territoire communal et territoire intercommunal permettant de sécuriser les déplacements de l'ensemble des usagers.
- ➔ Optimiser et requalifier l'offre de stationnement sur les espaces publics.

4.4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

4.4.1. Les équipements communaux

La commune dispose de nombreux équipements existants...

- Mairie,
- Agence postale ;
- Médiathèque ;
- Salle des fêtes du Rabé, avec une jauge d'une centaine de personnes, un équipement sous-dimensionné au regard du nombre d'habitants ;
- MJC du Rabé, association loi 1901, qui gère également le centre de loisirs « L'île aux enfants » qui accueille les enfants de 3 à 13 ans des communes de Capens, Longages, de Noé et éventuellement d'autres communes.
- Terrains de sports et de loisirs (grands jeux, tennis, boulodrome, city park...)

Ou projetés...

- Transformation des ateliers municipaux actuels en Salle multimodale avec une jauge de 300 à 400 personnes (projet engagé en 2025 sur le secteur de Sabatouse) ;
- Nouveaux ateliers municipaux (projet 2025-2030) ;
- Création d'un gymnase sur la zone de sports de Sabatouse.

4.4.2. Les équipements scolaires et périscolaires

La commune est située dans l'Académie de Toulouse. Elle dépend de la zone C. Elle compte 5 établissements scolaires :

- L'école maternelle publique ;
- L'école primaire publique ;
- L'école maternelle privée « L'arbre multicolore » ;
- L'école primaire privée « L'arbre multicolore » ;
- Le collège privé « L'arbre multicolore ».

La commune dépend du collège public Nelson Mandela situé à Capens. Pour la suite de leurs études, les élèves ont accès aux différents lycées

situés à proximité en fonction des filières qu'ils choisissent (Cazères ou Muret).

Avec les communes de Lavernose-Lacasse, Capens, Mauzac, Peyssies et Saint-Elix-le-Château, et le soutien financier du Conseil départemental, la commune a mis en place un réseau d'aides spécialisées aux élèves en difficulté (RASED) dont le siège administratif est basé sur la commune. Ce réseau est ouvert aux élèves des classes maternelle et primaire en grande difficulté dans leur apprentissage.

En complément, la commune dispose d'une offre de services à destination de la petite enfance et de l'enfance relativement complète. Elle comprend notamment un service de restauration scolaire (cantine), des dispositifs d'accueil périscolaire et extrascolaire tels que l'ALAE (accueil de loisirs associé à l'école) et l'ALSH (accueil de loisirs sans hébergement), ainsi que des ateliers dédiés aux activités des enfants.

L'offre est complétée par la présence d'un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) et d'une crèche intercommunale, permettant de répondre aux besoins de garde des jeunes enfants à l'échelle du territoire.

Cet ensemble de services contribue à structurer l'accueil des familles sur la commune et participe à l'attractivité résidentielle de Longages.

4.4.3. Les associations

Longages s'inscrit dans le territoire Nord du Volvestre, caractérisé par un tissu associatif particulièrement développé et diversifié, comptant près de 45 associations. Celles-ci couvrent un large champ d'activités, avec notamment 19 associations à vocation sportive, 9 dédiées aux loisirs, 9 relevant du domaine culturel et 8 relevant du lien social.

Cette offre associative constitue un véritable support de la vie locale et contribue fortement à l'animation du territoire, en proposant des activités destinées à l'ensemble des tranches d'âge, de la petite enfance aux personnes âgées. Elle participe ainsi au renforcement du lien social, à la transmission intergénérationnelle et à la dynamique de proximité au sein de la commune et de son bassin de vie.

Par son importance et sa diversité, ce tissu associatif représente un atout majeur pour l'attractivité résidentielle de Longages et complète utilement l'offre d'équipements publics existants

4.5 LES RESEAUX

4.5.1. Le réseau d'adduction d'eau potable

La desserte en eau potable de la commune est assurée par un réseau collectif d'adduction couvrant l'ensemble des secteurs urbanisés. La compétence « eau potable » relève du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT), en charge de la production, du transfert, du stockage et de la distribution de la ressource.

Structuré à l'échelle intercommunale, le réseau permet une alimentation continue des zones agglomérées, avec des extensions ponctuelles vers

les secteurs périphériques. L'alimentation repose sur des ouvrages de production mutualisés, associés à des capacités de stockage assurant la régulation des débits et la sécurisation de l'approvisionnement. La qualité de l'eau distribuée est conforme aux exigences sanitaires en vigueur et fait l'objet d'un suivi régulier.

Dans un contexte de pression croissante sur la ressource, notamment en période d'étiage, la desserte en eau potable constitue un facteur déterminant pour le développement urbain de la commune. Toutefois, certains secteurs bâtis isolés ou zones d'habitat excentrées présentent des contraintes de capacité, liées à l'éloignement des réseaux structurants et au dimensionnement initial des infrastructures. Le réseau peut ainsi localement atteindre des situations de saturation, limitant les possibilités de raccordement ou d'intensification de l'urbanisation.

Ces contraintes impliquent une vigilance particulière dans la définition des perspectives d'évolution urbaine. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, comme la densification des zones déjà bâties, devra être conditionnée à la capacité des réseaux ou à la réalisation préalable de travaux de renforcement ou d'extension.

4.5.2. Le réseau d'assainissement eaux usées⁴⁴

C'est le SIVOM du SAG^e qui assure la gestion du réseau d'assainissement des eaux usées qui est raccordé à la station intercommunale de traitement des eaux usées qui est située sur la commune de Noé.

Analyse de la charge organique de la station d'épuration de Noé

La charge organique moyenne reçue par la station de traitement des eaux usées de Noé depuis 5 ans est relativement stable, comprise entre 2 760 et 3 451 Equivalent-habitants (EH), ce qui correspond à un taux de charge de 69 à 86%.

Néanmoins, la charge organique maximale reçue dépasse la capacité nominale de la station (4 000 EH) puisqu'en 2020, elle a atteint 5 340 EH.

STEU NOE	Charge moyenne en EH (Bilans d'AS)	Charge maximale en EH (fiches ROSEAU)
2022	2 837	3 630
2021	2 811	4 644
2020	3 451	5 340
2019	2 760	4 637
2018	2 974	5 653

Néanmoins, la charge organique maximale reçue dépasse la capacité nominale de la station (4 000 EH) puisqu'en 2020, elle a atteint 5 340 EH.

⁴⁴ Sur la base d'un courrier du SAGe du 05 février 2024.

Cette station étant conçue suivant une filière de boues activées, le volume important des bassins de traitement et leur inertie permet d'absorber les variations de pollution entrantes et de les lisser, tout en conservant un traitement efficace par la régulation des temps de fonctionnement des aérateurs. Une surcharge ponctuelle, même récurrente, est donc parfaitement admissible.

Il est toutefois indéniable que la charge moyenne se rapprochant de la capacité nominale de l'installation, des travaux d'extension doivent être entrepris, conformément aux dispositions prévues dans le schéma directeur d'assainissement du SIVOM SAGe validé en 2020. Ainsi, une extension de la capacité de traitement à l'horizon 2030 accompagnera le développement des communes de Noé et Longages.

Enfin, une gestion optimisée des rejets industriels présents sur la ZAC de Serres, passant par la réalisation d'audits des établissements concernés suivis, si nécessaire, d'une convention spéciale de déversement, permettra également d'amener la station à sa capacité nominale en charge moyenne.

Analyse de la charge hydraulique et pistes d'amélioration identifiées et programmées par le SAGe

Une réduction par un programme d'inspections télévisées et de réhabilitation sans tranchée, de 30% des eaux claires parasites permanentes sur le réseau de collecte estimées à 83 m³/j lors du schéma directeur dont 32% sur le BV Vieux Village à Noé et 28 % sur le BV Hôpital à Longages permettra de récupérer 210 EH sur la charge hydraulique actuelle.

De plus, une campagne de recherche des inversions de branchement sur le BV Vieux Village à Noé et le BV Hôpital à Longages, qui représentent près de 70% des surfaces actives identifiées (6360 m²) permettra de réduire notablement les à-coups hydrauliques sur la station d'épuration.

Déploiement du réseau d'assainissement

Le projet d'extension du réseau d'assainissement sur le chemin du Prieuré et la route de Lavernose est à l'étude sur l'année 2024.

Nouvelle station d'épuration

Le projet de **station d'épuration (STEU) intercommunale de Lavernose-Lacasse et Longages**, porté par le **SIVOM SAGe** (Saudrune Ariège Garonne), et qui permettra de traiter les eaux usées des communes de Lavernose-Lacaze, Longages puis Noé, Capens et une partie du Fauga, s'inscrit dans une vaste stratégie de restructuration, de modernisation et de regroupement des infrastructures d'assainissement au sud de l'agglomération toulousaine.

Les grands axes techniques, environnementaux et urbanistiques qui caractérisent ce dossier sont les suivants :

Le contexte : pallier l'obsolescence et accompagner la croissance (1%)

Actuellement, le secteur fonctionne avec des stations d'épuration locales ou syndicales (comme l'ancien système Noé-Longages ou la station de Lavernose-Lacasse). Ces installations historiques font face à deux problématiques majeures :

- **La transition démographique** : Avec une croissance démographique de l'ordre de 1 % par an sur ces communes très attractives du Muretain, les anciennes structures approchent ou ont atteint leur capacité nominale de traitement.
- **L'évolution des normes environnementales** : Les exigences de la Directive Européenne sur les Eaux Usées (ERU) et les objectifs de reconquête de la qualité de la Garonne (et de sa nappe alluviale) imposent des niveaux de traitement des polluants (notamment le phosphore et l'azote) que les vieilles stations ne peuvent plus garantir à 100 %.

La stratégie du SAGe : la mutualisation

Le SIVOM SAGe applique sur ce secteur la même logique que celle déployée sur le pôle Saudrune (Cugnaux) ou sur le transfert récent des effluents de Portet-sur-Garonne : **supprimer les petites stations obsolètes pour centraliser les effluents vers des unités de traitement intercommunales modernes et performantes.**

Le projet prévoit ainsi :

- La création ou l'extension majeure d'un site de traitement commun (STEU intercommunale).
- La mise en place de réseaux de transfert (canalisations de refoulement, postes de relèvement) pour déconnecter les anciens sites et acheminer gravitairement ou sous pression les eaux usées des communes concernées vers la nouvelle unité.

4.5.3. Le réseau d'eaux pluviales

C'est le SIVOM SAGe qui porte la compétence « Eaux Pluviales Urbaines » pour la majeure partie des communes de son territoire, dont la commune de Longages.

On entend par Eaux pluviales urbaines, les eaux de ruissellement « dans les zones urbanisées et à urbaniser », c'est à dire les zones couvertes par un document d'urbanisme (Zone U et AU du PLU).

La gestion des Eaux pluviales urbaines correspond à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales des aires urbaines.

La commune n'est pas couverte par un schéma directeur des eaux pluviales. La phase de diagnostic de celui-ci est en cours.

Si le centre bourg dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales, cela n'est pas le cas sur le reste de la commune. Sur quasiment l'ensemble des secteurs d'urbanisation, les constructions se sont développées sans que les aménagements nécessaires à ce développement soient réalisés. Les constructions rejettent ainsi leurs eaux pluviales dans le réseau de fossés qui bordent les voies de desserte ce qui pose aujourd'hui de gros problèmes sur plusieurs sites : les fossés, qui servent par ailleurs de réseau d'irrigation des terres agricoles, sont sous-dimensionnés et ne présentent pas des pentes permettant une évacuation efficace des eaux. Celles-ci

stagnent sur place sans pouvoir s'évacuer entraînant parfois des débordements sur la chaussée lors d'épisodes pluvieux intenses et sur plusieurs jours.

Cette situation pose un problème majeur dans la gestion des sites d'urbanisation de la commune. L'engagement de travaux, à posteriori, pour améliorer l'efficacité du réseau représente des coûts très importants que la collectivité n'a, et n'aura sans doute, pas les moyens d'honorer.

Au regard de cette situation, l'accueil de nouvelles constructions sur ces secteurs, qui ne pourra qu'aggraver la situation, pose aujourd'hui question ce qui devrait logiquement conduire la commune à limiter les possibilités d'urbanisation sur le territoire, en autorisant uniquement l'évolution des constructions existantes, sans création de nouveau logement, sur certains secteurs du territoire communal.

4.5.4. La défense incendie

La commune dispose de 41 points d'eau incendie (PEI) utilisables par le Service Départemental Incendie et Secours (SDIS).

Conformément à un arrêté préfectoral du 16 janvier 2023 relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie (RDDECI), le SDIS 31 a procédé à des reconnaissances opérationnelles de ces PEI en avril et mai 2025. Ces reconnaissances visuelles ont pour but de vérifier l'existence, la signalisation et l'accessibilité de chaque PEI.

Dans ce cadre, il a été constaté :

- La conformité de 33 PEI dont 12 présentant une anomalie (numérotation ABS non conforme, coffre ou bouchon absent...);
- La non-conformité en service de 5 PEI (manœuvre difficile, débit insuffisant...);
- L'indisponibilité de 3 PEI (débit très insuffisant, problème d'accessibilité la nuit – PEI dans l'enceinte de l'école).

Il est rappelé que la gestion et l'entretien des Points d'Eau Incendie relèvent de la compétence communale ou intercommunale au regard des dispositions du Code Générale des Collectivités Territoriales. Il appartient donc à la commune d'engager avec ces partenaires, un programme de remise en état des points d'eau inutilisables.

4.5.5. Le réseau numérique

C'est Haute-Garonne Numérique, Syndicat Mixte Ouvert, créé en juin 2016 à l'initiative du Conseil départemental de la Haute-Garonne, qui gère le déploiement de la fibre optique sur le département⁴⁵.

Le réseau FTTH départemental demeure en constante évolution comme c'est le cas sur la commune de Longages avec le déploiement du réseau au Chemin de Noé et Route de Bérat. La fibre optique, dans sa partie

⁴⁵ En dehors du périmètre de Toulouse Métropole et de Muret.

« Distribution », est posée très majoritairement en aérien ou en conduite mais aussi en façade.

Chiffres clés du déploiement FTTH sur la commune⁴⁶

- 1714 prises au total (avec densification)
 - 149 prises en cours de déploiement
 - 1565 prises déployées
- Taux de déploiement communal de 91 %

4.5.6. Synthèse

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics globalement satisfaisant, couvrant les principaux besoins de la population en matière administrative, scolaire, périscolaire, culturelle et sportive. Ce maillage est complété par un tissu associatif dense et des services mutualisés à l'échelle intercommunale, confirmant le rôle de pôle de service de la commune au sein de son bassin de vie.

Plusieurs projets d'équipements sont par ailleurs engagés ou programmés (salle multimodale, nouveaux ateliers municipaux, gymnase), traduisant une dynamique d'adaptation et de renforcement de l'offre publique afin d'accompagner l'évolution démographique.

S'agissant des réseaux, la commune est desservie par des infrastructures globalement fonctionnelles mais présentant des niveaux de sensibilité variables selon les secteurs et les thématiques.

Le réseau d'eau potable connaît localement des contraintes de capacité dans certains secteurs excentrés, en lien avec l'éloignement des infrastructures structurantes et le dimensionnement initial des ouvrages. Le système d'assainissement collectif, raccordé à la station de traitement de Noé, présente quant à lui un niveau de charge proche de sa capacité nominale, avec des dépassements ponctuels observés, nécessitant des travaux de renforcement et d'extension programmés à moyen terme.

Le réseau de défense extérieure contre l'incendie, audité au printemps 2025 par le SDIS 31 conformément au cadre réglementaire départemental, présente un niveau de fonctionnalité globalement satisfaisant mais contrasté selon les secteurs. Si la majorité des 41 points d'eau incendie (PEI) demeure opérationnelle, plusieurs anomalies et non-conformités techniques ou d'accessibilité ont été identifiées sur huit d'entre eux, allant du débit insuffisant à l'indisponibilité totale. Cette situation, qui engage la responsabilité de la collectivité au titre de ses compétences de police générale, impose la planification à court terme d'un programme communal de remise en état et de modernisation de ces ouvrages de sécurité.

Le réseau d'eaux pluviales présente également des dysfonctionnements sur plusieurs secteurs urbanisés en dehors du centre-bourg, liés à une structuration insuffisante et à des capacités d'écoulement limitées du réseau de collecte.

⁴⁶ En date du 02/02/2024

Ces difficultés, combinées à celles constatées sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement, constituent un ensemble de contraintes techniques qui doivent être prises en compte de manière globale dans la définition des perspectives de développement urbain. Ainsi, les capacités de l'ensemble des réseaux conditionnent de manière cohérente les possibilités d'urbanisation, qu'il s'agisse de l'ouverture de nouveaux secteurs ou de la densification des zones existantes.

Enfin, le territoire bénéficie d'un bon niveau de couverture numérique, avec un déploiement de la fibre optique déjà largement avancé.

Dans ce contexte, le développement urbain de la commune devra être étroitement conditionné à la capacité des réseaux et à la programmation des équipements, afin de garantir une adéquation durable entre croissance urbaine et niveau de service.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Niveau d'équipements publics globalement satisfaisant (administratif, scolaire, culturel, sportif) - Rôle de pôle de services à l'échelle du bassin de vie - Tissu associatif dense et services mutualisés à l'échelle intercommunale - Bonne couverture numérique et déploiement avancé de la fibre optique	- Contraintes de capacité du réseau d'eau potable dans certains secteurs excentrés - Station d'assainissement proche de sa capacité nominale, avec dépassements ponctuels - Dysfonctionnements du réseau d'eaux pluviales hors centre-bourg - Structuration insuffisante de certains réseaux (pluvial notamment) - Dysfonctionnement de certains points d'eau incendie
OPPORTUNITES	MENACES
- Projets d'équipements structurants (salle multimodale, ateliers municipaux, gymnase) - Adaptation de l'offre d'équipements à la croissance démographique - Travaux programmés de renforcement et d'extension des réseaux (nouvelle station d'épuration intercommunale en particulier) - Possibilité de planifier l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux	- Saturation progressive des réseaux pouvant limiter le développement urbain - Risque de dépassement des capacités d'assainissement à court/moyen terme - Développement urbain contraint ou déséquilibré si les réseaux ne suivent pas - Dégradation du niveau de service (eau, assainissement, pluvial) en cas de pression démographique - Retard ou impossibilité pour le SDIS de configurer les secours efficacement dans certains secteurs.
ENJEUX	
➔ Adapter le développement urbain aux capacités des réseaux ➔ Anticiper et programmer les travaux d'extension et de renforcement (eau potable, assainissement, pluvial) ➔ Réduire les dysfonctionnements du réseau pluvial et limiter les risques d'inondation ➔ Garantir la continuité et la conformité de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire communal, 24h/24 (notamment sécuriser l'accès au PEI de l'école). ➔ Maintenir et diversifier l'offre d'équipements publics	

5. JUSTIFICATION DES CHOIX

5.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

5.1.1. Contexte

Installée entre la vallée « naturelle et urbaine » de la Garonne et la plaine « rurale et agricole » de la Louge, à proximité d'axes de communication structurants (A64, voie ferrée), **la commune bénéficie d'une situation remarquable** en périphérie immédiate de Noé, de Capens et de Carbonne, aux portes du Muretain et de la Métropole toulousaine.

Commune du Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays Sud Toulousain (PETR) et de la Communauté de communes du Volvestre, Longages s'inscrit dans un territoire de projets dynamique dont elle constitue **un pôle de services de l'armature urbaine du bassin de vie de Carbonne**.

Cette position lui confère **une forte attractivité** : la croissance démographique moyenne est de 2,54% par an au cours des 20 dernières années sous l'effet du desserrement de l'agglomération toulousaine. **Cette dynamique, remarquable par son ampleur, a profondément modifié les composantes de l'identité communale** : sociales, urbaines, paysagères, environnementales, économiques.

Elle s'est, globalement, traduite par :

- Une diffusion du bâti sur une large partie du territoire, sans cohérence d'ensemble ;
- Un renouvellement et une recomposition sociale de la population sans que le sentiment d'appartenance à la communauté villageoise se renforce ;
- Une dégradation des paysages et des espaces naturels et agricoles.

Cette évolution, si elle a permis d'accompagner la croissance démographique, montre aujourd'hui ses limites et appelle la définition d'un nouveau modèle de développement plus maîtrisé, plus qualitatif et plus durable, dans le respect du cadre législatif et réglementaire qui s'impose à la commune

5.1.2. Un nouveau projet de territoire

Avec la révision du PLU, la commune fait **le choix d'un nouveau projet de territoire. Elle a pour objectif de conforter la position de Longages en tant que pôle de services au sein du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain en privilégiant un développement plus équilibré et mieux maîtrisé** :

- Retrouver une cohérence au processus d'urbanisation avec un projet urbain plus recentré et moins consommateur d'espace ;
- Diversifier l'offre de logements afin de mieux accompagner les parcours résidentiels ;
- Diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements ;
- Stimuler le lien social ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Préserver l'espace agricole et les activités qui animent celui-ci ;
- Répondre aux grands enjeux environnementaux notamment ceux liés à la préservation et la valorisation des composantes et des ressources naturelles du territoire, au renforcement de la place de la nature au sein de l'espace urbain ou à la diversification et la sécurisation des déplacements.

Plusieurs projets menés par la commune traduisent déjà concrètement ces orientations. Ils illustrent la volonté de privilégier la rénovation, la réhabilitation et l'optimisation du patrimoine existant plutôt que la consommation de nouveaux espaces constructibles. **Cette stratégie de sobriété foncière constitue le fil conducteur du projet communal et alimente les réflexions**

engagées dans le cadre de la révision du PLU.

1- La Rénovation et réhabilitation du patrimoine communal

La commune poursuit un important programme de rénovation de son patrimoine afin d'améliorer les équipements publics tout en limitant l'étalement urbain.

- **Ancienne grange de Sabatouse** : transformation en salle multifonctionnelle à vocation socioculturelle intégrant une démarche de réemploi des matériaux. Le démarrage des travaux est prévu à l'automne 2026. Ce projet s'inscrit dans une requalification plus globale du secteur de Sabatouse comprenant les ateliers municipaux, l'ancienne ferme, le développement d'une guinguette, d'une base nautique et, à terme, une réflexion sur une activité de restauration afin de conforter ce pôle de loisirs et de développement touristique.
- **Foyer du Rabé** : réflexion sur l'évolution des usages de cet équipement en lien avec le projet de remise à ciel ouvert du Rabé.
- **Bâtiment du SIASCAR et du CCAS** : rénovation énergétique (toiture, isolation thermique par l'extérieur en bardage bois, chaudière à granulés) et réflexion sur le devenir du bâtiment occupé par Longages Solidaire.
- **Salle des associations** : travaux d'isolation thermique et de mise aux normes.
- **Médiathèque** : diagnostic global portant sur la structure, les menuiseries, l'isolation et le confort thermique.
- **Groupe scolaire** : réfection des toitures, amélioration du réseau d'eaux pluviales, extension des salles climatisées, renaturation des cours, amélioration des performances énergétiques et développement des énergies renouvelables.

2- Transition énergétique

La commune engage plusieurs études visant à réduire les consommations énergétiques et à développer les énergies renouvelables :

- Installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de la mairie, du complexe sportif et du groupe scolaire, accompagnée d'une végétalisation et d'une renaturation d'une partie de ces espaces ;
- Etude de faisabilité d'un projet communal de géothermie ;
- Etude d'implantation de panneaux photovoltaïques sur plusieurs bâtiments communaux ;
- Poursuite du déploiement de systèmes de climatisation réversibles lorsque cela est pertinent.

3- Adaptation au changement climatique et cadre de vie

Depuis 2020, la commune mène une politique volontariste d'adaptation au changement climatique :

- Création d'un véritable poumon écologique sur le secteur de Sabatouse, en lien avec le développement des voies vertes ;
- Plantation de plus de 1 000 arbres ;
- Poursuite du développement des mobilités douces, notamment des itinéraires cyclables.

4- Voirie et mobilités

Les principaux projets concernent notamment :

- La troisième tranche d'aménagement de la route de Capens (2027-2028), intégrant une voie douce jusqu'au passage à niveau desservant le collège ;
- Le réaménagement de la route de Lavernose ;
- L'aménagement du parking de la gare et la sécurisation de la route de la Gare ;
- Les travaux de gestion des eaux pluviales en lien avec la GEMAPI, notamment sur les secteurs de la Gavègue et de Cerny.

Ces opérations traduisent la volonté de la commune de poursuivre un développement conciliant

amélioration des équipements publics, transition écologique, qualité du cadre de vie et sobriété foncière.

5- Renouvellement urbain du centre-bourg et partenariat avec l'EPFO

Le renouvellement urbain constitue l'un des axes majeurs du projet de territoire.

Dans cette logique de sobriété foncière, la commune a engagé un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) afin d'anticiper la maîtrise foncière d'une emprise d'environ 3 500 m² située le long de la Grande Rue.

Ce projet permettra la reconquête d'une friche urbaine aujourd'hui occupée par une ancienne activité de garage et une station-service afin d'y développer une opération qualitative d'environ vingt logements intégrant une dimension sociale et répondant prioritairement aux besoins des seniors.

Cette opération, située à proximité immédiate des commerces, de la future maison médicale, des services municipaux et des équipements publics, contribuera au renforcement de la centralité, au maintien du commerce de proximité et à la revitalisation durable du centre-bourg.

Elle s'accompagnera d'une requalification des espaces publics avec l'amélioration du stationnement, la création d'un parking végétalisé et perméable ainsi que la poursuite de la désimperméabilisation du parking de la Halle.

Plus largement, la commune fait de la mobilisation du bâti existant, de la résorption de la vacance, de la reconversion des friches et de la densification qualitative les leviers prioritaires de son développement avant toute ouverture à l'urbanisation.

Parallèlement, elle souhaite accompagner un développement maîtrisé du secteur de Sabatouse. Ce secteur, identifié comme une entrée de ville stratégique, bénéficie de la proximité des écoles, des structures de la petite enfance, des équipements sportifs ainsi que des futurs aménagements de loisirs et de tourisme. Les investissements publics engagés renforcent sa vocation à accueillir une offre de logements diversifiée, qualitative et économe en foncier, répondant aux objectifs de performance énergétique, de qualité architecturale et de mixité résidentielle.

L'ensemble de ces projets traduit ainsi la mise en œuvre concrète des orientations du futur PLU : un développement recentré sur les secteurs déjà urbanisés, fondé sur la réhabilitation du patrimoine, le renouvellement urbain, la sobriété foncière, la transition écologique et le renforcement des équipements et des services à la population.

5.1.3. Le cadre réglementaire

Le PLU s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond aux grands principes instaurés par la législation : loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, les lois Grenelle du 3 août 2009 et 12 juillet 2010, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021.

Conformément au code de l'urbanisme, « **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace** ».

La mise en place du PLU a été réalisée en cohérence avec les options de développement et d'aménagement des territoires de vie de la commune comme cela est justifié au point 7 du présent document.

Cette démarche a pour objectif de garantir la cohérence entre les différentes politiques des

collectivités territoriales.

Le PLU a ainsi été réalisé en compatibilité avec les documents d'intérêt communautaire dits d'ordre supérieur, en particulier :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain**, approuvé en janvier 2026⁴⁷ ;
- Le **Plan Climat-Air-Energie du Sud Toulousain** ;
- Le **Plan de mobilités rurales du Pays Sud Toulousain**.

En application de la loi dite « Climat et résilience », le SCoT du Pays Sud Toulousain, compatible avec le SRADDET, fixe notamment des objectifs de réduction de la consommation foncière entre 2025 et 2045 selon le niveau de polarité de chaque commune de l'armature urbaine du territoire. Le PLU de Longages a été établi en tenant compte des données fixées pour la commune, un des pôles de services d'appui du pôle d'équilibre de Carbone.

L'ensemble de ces éléments de diagnostic, de projet communal et de cadre réglementaire fonde les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, présentés ci-après.

5.2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

5.2.1. Les enjeux

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) établit les objectifs chiffrés de développement et fixe, à partir des enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces naturels et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD pose le cadre d'un **projet de territoire défini sur la base d'une population de 3875 habitants en 2040⁴⁸**, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 1% à partir de 2025.

Le PADD répond à trois enjeux principaux qui s'inscrivent notamment dans un objectif de réduction de la consommation d'espace et de limitation de l'artificialisation des sols, en cohérence avec la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience.

La place de la commune dans son bassin de vie

Il s'agit de :

- **Préserver et valoriser la vocation agricole** première du territoire ;
- **Conforter le pôle de commerces et services au sein de l'armature urbaine** du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- **Conforter et développer les autres types d'activités** dans une logique du maintien et de la création d'emplois.

La qualité des paysages et du patrimoine, la richesse et la diversité des milieux naturels
Les paysages, naturels et bâtis, et les milieux naturels constituent un patrimoine précieux qui doit être protégé et valorisé : valoriser la qualité patrimoniale, réduire la consommation des espaces naturels et agricoles ou forestier, préserver les paysages, protéger les milieux naturels notamment

⁴⁷ Le SCoT constitue le document intérateur, prenant en compte les documents de planificateur suivants : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Directeur de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

⁴⁸ 3339 habitants au 1^{er} janvier 2025, source INSEE

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.

Un développement territorial équilibré, sobre et solidaire

Le PLU a pour **objectif de 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, et de stopper le processus de diffusion du bâti sur le reste du territoire.**

Dans ce cadre, il s'agit de maîtriser et diversifier l'accueil de population en proposant des formes d'habitat variées et en confortant l'offre de commerces, de services et d'équipements, dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation de sa consommation.

Ces trois enjeux structurants trouvent leur traduction opérationnelle dans la stratégie globale d'aménagement du PADD.

5.2.2. La stratégie globale d'aménagement

Une stratégie globale d'aménagement au service d'un développement équilibré et durable

Le PADD s'inscrit dans une volonté affirmée de concilier attractivité territoriale, qualité de vie et préservation des ressources. En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il définit une stratégie globale d'aménagement reposant sur trois grandes orientations complémentaires et interdépendantes.

Cette stratégie vise à affirmer le rôle structurant de Longages au sein de son bassin de vie, tout en répondant aux enjeux contemporains de transition écologique, de sobriété foncière et de cohésion territoriale. Elle est déclinée autour des trois orientations générales et des dix-sept sous-orientations suivantes.

1. Conforter la place de la commune dans son bassin de vie

La première orientation du PADD a pour ambition de renforcer l'ancrage de Longages dans l'armature territoriale en tant que pôle de services de proximité. Il s'agit de consolider son rôle structurant, en s'appuyant sur une offre d'équipements, de commerces et de services adaptée aux besoins des habitants.

Cette dynamique repose également sur la valorisation des atouts identitaires du territoire, notamment sa vocation agricole, qui participe à la fois à l'économie locale, à la qualité paysagère et à l'identité rurale de la commune.

Par ailleurs, la stratégie vise à soutenir le développement économique en favorisant l'accueil d'activités diversifiées et en renforçant l'attractivité du territoire. Elle s'accompagne d'une volonté de diversification des modes de déplacement, afin de réduire la dépendance à la voiture individuelle et de promouvoir des mobilités plus durables.

Enfin, Longages entend s'inscrire dans une logique de coopération territoriale, en développant les synergies avec les communes et intercommunalités voisines, dans une perspective de complémentarité et de mutualisation des ressources.

Cette première orientation s'exprime au travers des cinq axes suivants :

- **Conforter le statut de pôle de services de la commune dans l'armature urbaine du SCoT**

Cette orientation répond à l'objectif de structuration territoriale défini à l'échelle supra-communale. Elle vise à conforter l'offre existante en équipements, commerces et services, afin de répondre aux besoins d'une population en croissance et de limiter les déplacements contraints vers les pôles extérieurs.

- **Valoriser la vocation agricole du territoire**

Le diagnostic met en évidence l'importance des espaces agricoles, tant sur le plan

économique que paysager. Leur préservation répond à un enjeu de maintien et de développement des activités locales, de limitation de l'artificialisation des sols et de conservation de l'identité rurale du territoire.

- **Dynamiser la fonction économique**

Face à une prédominance de la fonction résidentielle, le renforcement du tissu économique local constitue un levier pour améliorer l'autonomie du territoire, favoriser l'emploi de proximité et limiter les flux domicile-travail.

- **Diversifier les modes de déplacement pour une mobilité durable**

Les enjeux de mobilité identifiés dans le diagnostic (dépendance à la voiture individuelle, accessibilité aux services) justifient la mise en œuvre d'une stratégie favorisant les modes alternatifs, en cohérence avec les objectifs de transition énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

- **Favoriser les synergies avec les territoires voisins**

La commune s'inscrit dans une logique de complémentarité territoriale, conformément aux orientations du SCoT, en recherchant des coopérations permettant d'optimiser les équipements, les services et les dynamiques économiques à une échelle élargie.

2. Promouvoir un développement durable du territoire

La deuxième orientation traduit l'engagement de la commune en faveur de la transition écologique et de la préservation du cadre de vie.

Elle repose notamment sur la protection et la valorisation de la trame verte et bleue, véritable socle écologique du territoire, ainsi que sur la prise en compte des paysages et de la nature en ville, contribuant au bien-être des habitants et à l'attractivité du cadre de vie.

La gestion durable des ressources constitue également un axe majeur, à travers notamment la mise en œuvre de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales et une utilisation raisonnée des ressources naturelles.

Par ailleurs, le PADD intègre pleinement les enjeux de prévention des risques et des nuisances, en veillant à limiter l'exposition des populations et à renforcer la résilience du territoire face aux aléas.

Cette orientation vise ainsi à garantir un développement respectueux des équilibres environnementaux autour des 5 axes suivants :

- **Préserver et conforter la trame verte et bleue**

La présence de continuités écologiques structurantes justifie leur protection afin de préserver la biodiversité, limiter la fragmentation des milieux naturels et maintenir les fonctionnalités écologiques.

- **Valoriser les paysages / Conforter la place de la nature en ville**

Les qualités paysagères identifiées constituent un facteur d'attractivité qu'il convient de préserver. Par ailleurs, le renforcement de la nature en ville répond à des enjeux de qualité de vie, d'adaptation climatique et de gestion des îlots de chaleur.

- **Développer une gestion alternative des eaux pluviales**

Les contraintes hydrauliques observées sur le territoire justifient la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration et la gestion à la source des eaux pluviales, afin de limiter les risques de ruissellement et d'inondation.

- **Promouvoir une gestion durable des ressources naturelles**

Dans un contexte de raréfaction des ressources, cette orientation traduit la volonté de réduire les consommations et de promouvoir des pratiques plus sobres, en cohérence avec

les objectifs nationaux et régionaux.

- **Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques**

L'identification de risques naturels et de nuisances impose leur prise en compte dans les choix d'aménagement, afin de garantir la sécurité des habitants et de réduire la vulnérabilité du territoire.

3. Maîtriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire

La troisième orientation a pour objectif d'encadrer le développement urbain afin de garantir un équilibre entre croissance démographique, consommation foncière et qualité urbaine.

La commune fait le choix d'une croissance maîtrisée, en cohérence avec ses capacités d'accueil et ses équipements, existants ou projetés, tout en privilégiant une utilisation économe de l'espace. Cela se traduit par une limitation de l'étalement urbain et une optimisation du tissu existant.

Le PADD affirme également la nécessité de diversifier l'offre de logements, afin de répondre plus largement aux besoins de la population et de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Une attention particulière est portée à la valorisation du patrimoine bâti et des formes urbaines, ainsi qu'au renforcement des centralités, notamment le centre-bourg et le secteur de Sabatouse, qui constituent des polarités essentielles du développement communal.

Enfin, l'évolution du reste du territoire est encadrée afin de préserver les équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels, tout en encourageant le développement des mobilités actives et durables.

Cette orientation s'inscrit notamment dans les objectifs de réduction de la consommation d'espaces (ZAN) et cherche à assurer un développement équilibré du territoire au travers des 7 axes suivants :

- **Établir les conditions d'une croissance maîtrisée et raisonnée**

La croissance démographique doit être adaptée aux capacités d'accueil de la commune (équipements, réseaux, services), afin de garantir un développement soutenable.

- **Mettre en œuvre une stratégie de développement économe en consommation foncière**

Au regard des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, la priorité est donnée à la mobilisation du foncier déjà urbanisé et à l'optimisation des espaces disponibles.

- **Diversifier l'offre de logements**

Le diagnostic met en évidence des besoins différenciés en logements. La diversification de l'offre permet de répondre aux évolutions démographiques, de favoriser les parcours résidentiels et de renforcer la mixité sociale.

- **Valoriser le patrimoine architectural et urbain**

La prise en compte du patrimoine existant contribue à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale, tout en favorisant une urbanisation plus qualitative.

- **Conforter les espaces centraux : le centre-bourg et le secteur de Sabatouse**

Le renforcement des centralités répond à un enjeu de structuration urbaine, de limitation des déplacements et de maintien et développement des services de proximité.

- **Encadrer l'évolution des constructions du reste du territoire**

En dehors des secteurs structurants, la maîtrise de l'urbanisation permet de préserver les espaces agricoles et naturels, d'éviter le mitage, tout en garantissant les possibilités d'évolution du bâti existant.

- **Encourager les mobilités durables et actives**

En cohérence avec les objectifs environnementaux et de qualité de vie, le développement

des mobilités actives constitue un levier de réduction de la dépendance automobile et d'amélioration des déplacements du quotidien et du cadre de vie. Il implique notamment de renforcer l'accessibilité au centre-bourg, à la gare, aux équipements sportifs et scolaires ainsi qu'aux commerces, y compris pour les populations extérieures.

Conclusion

À travers ces orientations, le PADD définit une vision cohérente et prospective du développement communal. Il affirme une ambition claire : construire un territoire attractif, respectueux de son environnement et solidaire, capable de répondre aux besoins actuels et projetés sans compromettre les ressources et les équilibres de demain. Ces orientations du PADD trouvent leur traduction quantitative dans les objectifs de développement présentés au point suivant.

5.2.3. Les objectifs de réduction de la consommation foncière

Le cadre supra-communal : une déclinaison territoriale des objectifs de sobriété foncière

L'élaboration du présent PLU s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, déclinés à l'échelle régionale puis territoriale.

À l'échelle régionale, **le SRADDET Occitanie**, approuvé le 11 juillet 2025, fixe une trajectoire de sobriété foncière reposant sur une réduction de 56,3 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2030, puis sur une réduction de 30 % du rythme d'artificialisation nette pour la période 2031-2040.

À l'échelle du Pays Sud Toulousain, **le SCoT** traduit ces objectifs en fonction de l'armature territoriale. Identifiée comme pôle de services en appui de la centralité de Carbone, la commune de Longages bénéficie, pour la période 2025-2040, d'une enveloppe de consommation comprise entre 7,60 hectares et une enveloppe maximale de 8,80 hectares.

Cette fourchette traduit la volonté du SCoT d'inciter les communes à inscrire leur développement dans une trajectoire de sobriété foncière. Si la cible de 7,60 hectares constitue le niveau de consommation recherché, le recours à l'enveloppe maximale demeure possible lorsque les caractéristiques du territoire, son niveau d'équipement, son accessibilité ou les besoins identifiés le justifient.

Justification de l'objectif retenu par le PADD

Pour la période 2025-2040, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe un objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 9 hectares.**

Cet objectif traduit la volonté de la commune de concilier trois exigences complémentaires.

La première consiste à répondre aux besoins de développement de la commune afin d'accompagner la croissance démographique retenue par le PADD, de permettre la production de logements à proximité des espaces centraux du centre-bourg, de conforter les activités économiques et d'assurer la valorisation et la mise à niveau des équipements publics nécessaires au fonctionnement du territoire.

La deuxième vise à inscrire le développement communal dans une trajectoire exigeante de sobriété foncière, en rupture avec les dynamiques de consommation observées au cours des décennies précédentes.

La troisième consiste à respecter les orientations du SCoT du Pays Sud Toulousain, qui adapte les objectifs de consommation foncière aux fonctions exercées par chaque commune au sein de l'armature territoriale.

Une trajectoire ambitieuse de sobriété foncière

Rapportée à la durée du PLU, cette enveloppe correspond à une consommation moyenne inférieure à 0,60 hectare par an.

Elle traduit une réduction particulièrement importante de la consommation foncière par rapport aux périodes précédentes, avec une baisse d'environ 71 % par rapport à la période 2011-2020 et de 84 % par rapport à la période 2021-2024.

Le projet communal participe dès lors pleinement aux objectifs de sobriété foncière fixés par les documents de planification supérieurs.

Le choix d'une consommation proche de l'enveloppe maximale du SCoT est justifié au regard des caractéristiques de la commune.

La commune est identifiée comme pôle de services au sein de l'armature territoriale du Pays Sud Toulousain. À ce titre, elle a vocation à accueillir une croissance démographique modérée, à conforter son offre de logements, à maintenir son tissu économique et à développer les équipements répondant aux besoins de la population.

Longages dispose d'une offre de services et d'équipements de proximité (établissements scolaires, équipements sportifs et culturels, commerces et services) qui participe à son rôle de pôle d'appui. Elle bénéficie également de la présence immédiate du collège implanté sur la commune voisine de Capens, équipement structurant desservant son bassin de vie. Enfin, la gare SNCF constitue un équipement structurant majeur pour le territoire. Directement connectée à la métropole toulousaine et aux principaux bassins d'emplois du sud toulousain, elle fait par ailleurs l'objet de réflexions, engagées à l'échelle intercommunale, en vue de son évolution vers un pôle d'échanges multimodal.

La présence de ces équipements confère à la commune une capacité particulière à accueillir de nouveaux habitants sans nécessiter la création d'une nouvelle polarité urbaine. Dans ce contexte, le développement de la commune s'inscrit dans une logique de cohérence entre urbanisation, mobilité durable et valorisation des infrastructures de transport existantes.

Par ailleurs, le projet communal prévoit la réalisation ou l'évolution de plusieurs équipements publics structurants à court, moyen et long termes, notamment la salle des fêtes, les ateliers municipaux, un gymnase ainsi que les perspectives d'évolution des équipements scolaires. Ces projets doivent pouvoir être intégrés dans l'enveloppe de consommation foncière.

Enfin, la période de référence débute en 2025, année au cours de laquelle plusieurs opérations avaient déjà généré une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation est prise en compte dans le dimensionnement global du projet.

À l'inverse, limiter la consommation foncière à la seule cible indicative de 7,60 hectares ne permettrait pas de répondre simultanément aux besoins en logements, aux projets d'équipements publics et au confortement du tissu économique local. Une telle hypothèse conduirait à remettre en cause les orientations du PADD ainsi que la capacité de Longages à exercer pleinement les fonctions de pôle d'appui qui lui sont reconnues par le SCoT.

Le choix de retenir une consommation proche de l'enveloppe maximale fixée par le SCoT ne traduit donc pas une volonté d'étendre l'urbanisation, mais la recherche d'un équilibre entre les objectifs de sobriété foncière et les besoins de développement d'une commune disposant d'un niveau d'équipement et d'une desserte en transports collectifs particulièrement favorables.

À l'échelle du Pays Sud Toulousain, cette stratégie apparaît cohérente avec les orientations du SCoT, qui privilégient le développement des communes les mieux équipées et les mieux desservies afin de limiter les déplacements, de valoriser les équipements existants et d'éviter la dispersion de l'urbanisation.

La traduction réglementaire du PADD

La traduction réglementaire des orientations du PADD dans le projet de zonage, les Orientations

d'Aménagement et de Programmation et les emplacements réservés conduit à une consommation prévisionnelle de 8,78 hectares.

Cette consommation est inférieure à l'enveloppe maximale de 8,80 hectares fixée par le SCoT et démontre la cohérence entre les objectifs stratégiques du PADD et leur déclinaison opérationnelle dans le projet de PLU.

La prise en compte du desserrement des ménages

À l'instar des tendances observées aux échelles nationale, régionale et intercommunale, la commune de Longages connaît une diminution progressive de la taille des ménages, liée notamment à l'évolution des structures familiales, au vieillissement de la population et aux évolutions des modes de vie.

Dans le prolongement des tendances observées au cours des dix dernières années, la taille moyenne des ménages est estimée à **2,44 personnes par ménage** à l'horizon 2040.

Ce phénomène génère, à lui seul, un besoin d'environ **17 logements supplémentaires** afin de maintenir la population communale à son niveau actuel, indépendamment de toute croissance démographique.

Un besoin global en logements adapté aux objectifs du PADD

Le besoin global en logements résulte de la combinaison de deux facteurs :

- L'accueil de population nouvelle, conformément à l'objectif de croissance démographique retenu par le PADD ;
- Le desserrement des ménages, qui génère des besoins indépendants de l'évolution de la population.

Le projet communal fixe ainsi un objectif de production de logements permettant d'accompagner une croissance démographique modérée tout en répondant aux évolutions sociétales et aux besoins des habitants.

Une réponse fondée sur le renouvellement urbain et la sobriété foncière

Afin de satisfaire ces besoins tout en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le PADD privilégie une stratégie reposant sur plusieurs leviers complémentaires :

- La mobilisation du parc de logements existant, notamment par la remise sur le marché des logements vacants ;
- L'optimisation du tissu urbain existant par la mobilisation des dents creuses et des possibilités de densification ;
- Un recours limité à l'urbanisation nouvelle, exclusivement destiné à répondre aux besoins qui ne peuvent être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Cette stratégie permet de concilier les objectifs de développement de la commune avec les exigences de sobriété foncière, en privilégiant le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces déjà urbanisés avant toute extension de l'urbanisation.

5.2.4. Les objectifs chiffrés « équipements et activités »

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique maîtrisée, générant des besoins complémentaires en matière d'équipements publics afin d'assurer un niveau de service adapté aux habitants actuels et futurs.

Dans cette perspective, le PADD intègre une stratégie de renforcement et d'adaptation de l'offre d'équipements, en cohérence avec le développement résidentiel projeté et la structuration du centre-bourg.

Parmi les projets communaux intégrés au projet, citons : la transformation des ateliers municipaux en salle des fêtes et la création de nouveaux ateliers municipaux sur le site de Sabatouse, la construction d'un gymnase sur la zone de sports et de loisirs, les réflexions sur l'extension des équipements scolaires.

Le renforcement de l'offre d'équipements publics structurants

Afin d'accompagner les besoins liés à l'évolution démographique et au renforcement de la vie locale, la commune dispose d'un foncier d'une surface cumulée d'environ **1,5 hectares situés à l'extrémité Est de la zone de sports et de loisirs**.

Environ **7000 m² de ce potentiel pourrait être mobilisés à l'horizon 2040 pour la création d'un gymnase**, destiné à répondre :

- Aux besoins des établissements scolaires ;
- Aux pratiques sportives associatives et de loisirs ;
- Et, plus largement, à la diversification des usages sociaux et sportifs des habitants du territoire communal et des communes environnantes.

Ce projet s'inscrit dans une logique de **consolidation de l'offre d'équipements de proximité**, en limitant les déplacements extérieurs et en renforçant l'attractivité du centre de vie communal.

La modernisation et l'adaptation des services techniques communaux

En complément, le projet communal prévoit la création d'un **atelier municipal sur un terrain d'un peu moins de 3 500 m² en zone d'extension**⁴⁹.

Cet équipement vise à :

- Regrouper et optimiser les services techniques communaux ;
- Améliorer les conditions de travail des agents ;
- Rationaliser le fonctionnement et l'organisation des interventions sur le territoire ;
- Accompagner l'évolution des besoins liés à l'extension et à l'entretien du domaine public.

Ce nouvel équipement s'inscrit dans une logique de **modernisation des moyens techniques de la collectivité**, en cohérence avec les exigences de gestion durable du territoire.

Une consommation foncière maîtrisée et justifiée

Les projets d'équipements publics représentent une consommation foncière qui demeure mesurée au regard des besoins identifiés et s'inscrit dans une logique de **concentration des équipements au sein ou en continuité immédiate des espaces urbanisés**.

Une cohérence avec la stratégie globale du PADD

Ces choix traduisent une stratégie d'aménagement visant à :

- Accompagner la croissance démographique par une offre d'équipements adaptée ;
- Conforter le rôle du centre-bourg comme polarité principale de la commune ;
- Optimiser le fonctionnement des services publics ;
- Limiter l'étalement urbain en privilégiant des localisations en continuité de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, le développement des équipements publics constitue un **levier complémentaire du projet communal**, au service de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation

⁴⁹ Les anciens ateliers municipaux sont transformés en salle des fêtes, projet en cours de réalisation au moment de la rédaction du présent document.

5.2.5. En conclusion

Le PADD définit un projet de développement maîtrisé, fondé sur :

- Une croissance démographique modérée ;
- Une utilisation économe de l'espace ;
- La priorisation du renouvellement urbain ;
- Un recours limité à l'urbanisation nouvelle.

Il établit un cadre cohérent entre les besoins du territoire, les capacités d'accueil et les objectifs de sobriété foncière, dont la traduction réglementaire est présentée dans les parties suivantes.

5.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

5.3.1. Les principes généraux

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme constitue la traduction réglementaire du projet communal tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il s'appuie sur les caractéristiques propres du territoire communal, marqué par une organisation structurée entre une plaine urbanisée, en lien avec les dynamiques de la vallée de la Garonne, et des coteaux à dominante agricole et naturelle.

Dans ce contexte, les choix de zonage poursuivent plusieurs objectifs :

- Maîtriser le développement urbain ;
- Conforter l'organisation urbaine en recentrant l'urbanisation sur les centralités qui ont été identifiées (centre ancien et ses extensions, secteur de Sabatouse) et en limitant la dispersion de l'urbanisation sur le reste du territoire ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Limiter la consommation d'espace.

5.3.2. Les zones urbaines à vocation d'habitat

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et desservis par les réseaux publics, notamment la voirie, l'alimentation en eau potable (AEP), la défense incendie, l'électricité, la fibre optique, le réseau d'eaux pluviales ainsi que, le cas échéant, le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Elles regroupent le centre ancien historique et les extensions résidentielles développées en continuité de celui-ci, disposant d'un niveau de desserte suffisant en équipements et infrastructures. Elles incluent également des secteurs d'habitat excentrés, dont la localisation, les caractéristiques et la desserte par les réseaux ne permettent pas d'envisager un développement significatif de l'urbanisation.

Leur délimitation repose sur une analyse croisée du tissu bâti existant, de la présence effective et de la qualité des réseaux, ainsi que du rôle structurant de ces espaces dans l'organisation urbaine communale.

Le classement en zone U vise ainsi à conforter la centralité du bourg, à favoriser le renouvellement urbain et à optimiser l'utilisation des espaces déjà artificialisés, dans une logique de sobriété foncière.

La zone UA

La zone UA couvre **le centre-ancien**, qui constitue le **noyau historique du centre-bourg**.

Elle se caractérise par un **tissu urbain dense et structuré**, marqué par des constructions implantées majoritairement à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ce tissu présente une forte valeur architecturale et patrimoniale, avec une diversité de matériaux traditionnels tels que la brique cuite ou crue et les galets apparents ou enduits.

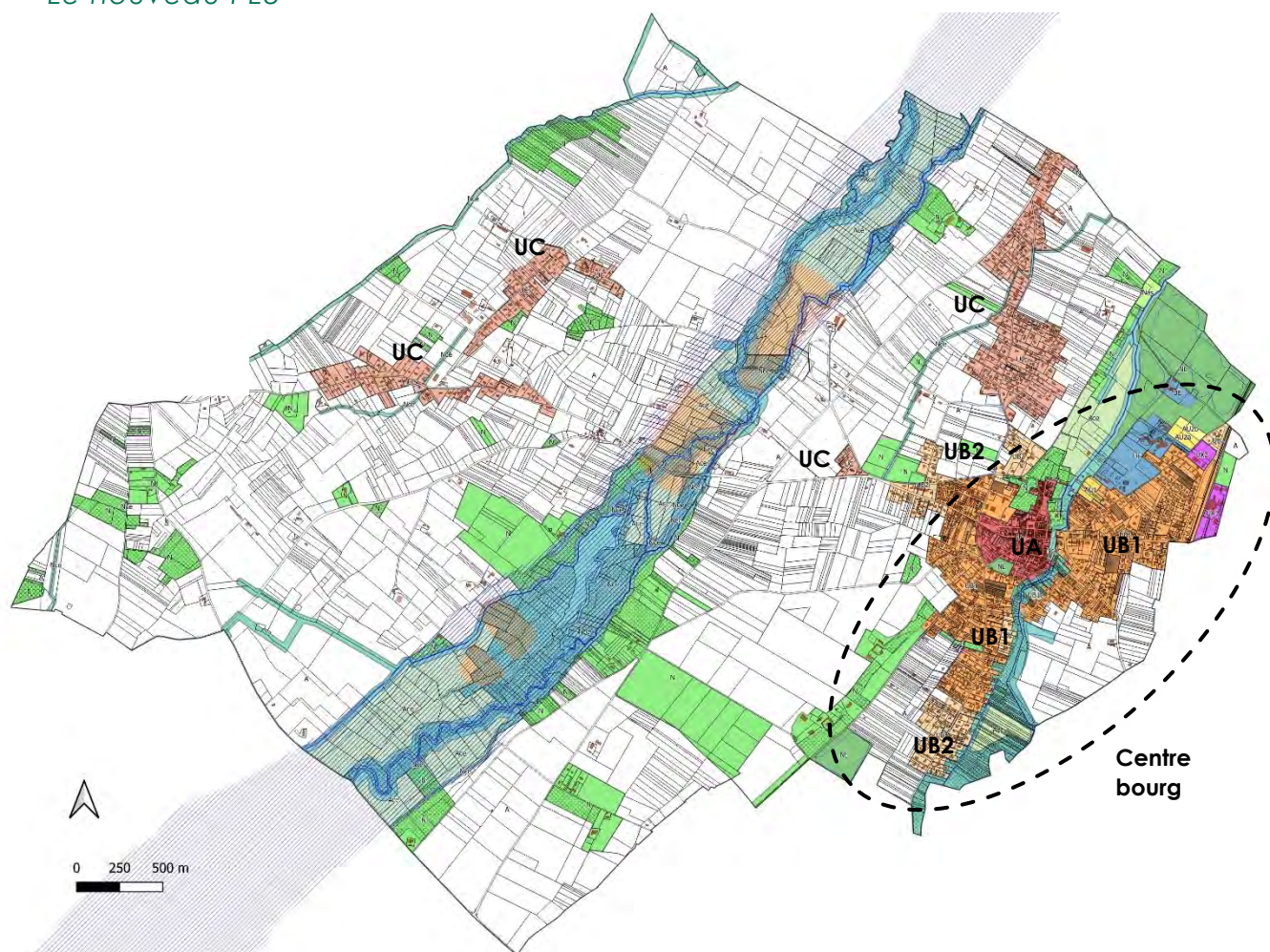
La zone UA accueille une **mixité fonctionnelle affirmée**, associant habitat, commerces, services et équipements publics. Elle constitue le cœur de centralité du bourg.

Elle s'inscrit dans un **ensemble urbain ancien présentant des éléments patrimoniaux remarquables, participant à l'identité communale**. On y trouve ainsi des maisons villageoises de qualité, aux façades ordonnancées, côtoyant des constructions plus modestes, issues pour certaines d'anciens bâtiments agricoles reconvertis en habitation. Ce tissu s'inscrit dans un ensemble patrimonial remarquable comprenant notamment le château Sainte-Marie du XVI^e siècle, avec son porche en pierre et brique en damiers classé au titre des Monuments historiques, le château des Gestes du XVI^e siècle, le château du Prieuré, ainsi que l'église Saint-André du XIV^e siècle.

S'y ajoutent des éléments patrimoniaux et identitaires majeurs tels que la mairie, ancienne école de la République édifée en 1890, ou encore la halle reconstruite au début du XX^e siècle et classée au titre des Monuments historiques.

Le classement en zone UA vise à préserver et conforter ce cœur historique, à maintenir la mixité fonctionnelle et à permettre la valorisation du patrimoine bâti.

Le nouveau PLU



LEGENDE

Zone Inondable

Aléa fort en crue exceptionnelle

Aléa faible à moyen en crue exceptionnelle

Zonage

UA : Centre ancien

UB1 : Zone d'extension du centre-bourg / Assainissement collectif

UB1t : Secteur d'hébergement touristique

UB2 : Zone d'extension du centre bourg / Assainissement non collectif

UC : Secteur pavillonnaire en discontinuité du centre-bourg

UE : Zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics

Uenr : Zone d'accélération des énergies renouvelables

UX1 : Zone d'activités industrielles et artisanales

UX2 : Zone d'activités située en entrée de ville

AU1 : Zone à vocation principale d'habitat à urbaniser à court terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone

AU2a : Zone à vocation principale d'habitat à urbaniser à moyen terme, avec une opération d'aménagement d'ensemble

AU2b : Zone à vocation principale d'habitat à urbaniser à long terme, avec une opération d'aménagement d'ensemble

A : Zone agricole

Ace : Secteur agricole constitutif d'un corridor écologique

N : Zone naturelle

Nas : Secteur réservé à des activités sportives (motocross)

Nce : Secteur naturel constitutif d'un corridor écologique

NL: Zone de sports et de loisirs

La zone UB

La zone UB correspond aux **extensions du centre-bourg qui s'inscrivent en continuité du centre-ancien**.

Elle se caractérise par **un tissu urbain plus aéré**, avec des constructions majoritairement implantées en recul des voies publiques et des limites séparatives. Ce tissu est principalement de type pavillonnaire mais comprend quelques opérations d'habitat groupé, intermédiaire ou collectif. L'occupation du sol est plus discontinue que dans le centre ancien.

La zone UB est à **dominante résidentielle, mais présente localement une mixité fonctionnelle**, puisqu'elle accueille des équipements publics, des commerces et services, et plusieurs activités des secteurs secondaire ou tertiaire, participant à l'organisation fonctionnelle du centre-bourg.

La zone UB présente une bonne desserte globale en réseaux et infrastructures, permettant d'assurer son rôle d'extension urbaine principale.

Dans le détail, elle comprend :

- Un secteur UB1, qui correspond à des secteurs qui sont desservis par le réseau d'assainissement collectif ;
- Un sous-secteur UB1t réservé à un projet d'hébergement touristique, porté par un exploitant agricole et prévu sur une unité foncière déjà bâtie comprenant deux logements locatifs ;
- Un secteur UB2, qui correspond à des secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le classement en zone UB vise à organiser le développement résidentiel en continuité du bourg, à conforter les équipements existants et à maintenir une mixité fonctionnelle adaptée.

La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs urbains périphériques caractérisés par un tissu pavillonnaire peu dense et relativement discontinu. Les constructions y sont majoritairement implantées en recul des voies et des limites séparatives, selon une organisation urbaine plus lâche et moins

structurée que dans les zones UA et UB. Sa vocation est principalement résidentielle, tout en permettant l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat.

La délimitation de la zone UC repose sur une logique de cohérence urbaine et foncière. Elle englobe l'ensemble des parcelles bâties ainsi que les terrains constituant les unités foncières qui leur sont rattachées. Ces espaces participent pleinement au fonctionnement des habitations, qu'ils soient aménagés en jardins, vergers, espaces d'agrément, dépendances ou autres usages domestiques. Ils ne présentent plus, dans leur grande majorité, une vocation agricole ou naturelle autonome susceptible de justifier leur reclassement en zone A ou N. Le maintien de ces terrains en zone UC permet ainsi de traduire fidèlement la réalité de l'occupation du sol tout en évitant la création de zonages fragmentés au sein d'une même propriété. Ce choix ne confère toutefois pas de nouvelles possibilités d'urbanisation : les droits à construire demeurent strictement encadrés par le règlement afin de préserver les caractéristiques de ces quartiers.

Ces secteurs sont le résultat d'une urbanisation progressive, réalisée au fil du temps, sans véritable composition urbaine d'ensemble. Ils présentent une desserte viaire de gabarit réduit, des possibilités limitées d'évolution des espaces publics et des contraintes en matière de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, si certaines parties de la zone pourraient, à moyen terme, être raccordées au réseau public d'assainissement, cette évolution éventuelle ne remet pas en cause les orientations générales du projet communal.

Le choix de limiter les possibilités de nouvelles constructions en zone UC ne résulte donc pas uniquement de contraintes techniques. Il procède avant tout d'un choix d'aménagement assumé par la commune, fondé sur les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

En effet, si ces secteurs appartiennent à l'enveloppe urbaine existante, ils ne constituent pas les secteurs les plus pertinents pour accueillir le développement futur de Longages. Leur urbanisation s'effectuerait nécessairement de manière ponctuelle, au gré de la mobilisation de parcelles dispersées, sans possibilité de recomposer durablement la structure urbaine existante. Une telle évolution conforterait l'organisation actuelle de ces quartiers sans permettre d'améliorer les espaces publics, de développer des continuités piétonnes et cyclables, d'organiser une gestion cohérente des eaux pluviales, de renforcer la trame végétale ou d'optimiser les réseaux. Si cette urbanisation contribuerait à produire de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, elle ne permettrait pas d'atteindre les objectifs qualitatifs poursuivis par le PADD en matière de qualité urbaine, de fonctionnement des quartiers et de cadre de vie.

À l'inverse, le projet communal privilégie le développement des secteurs offrant de véritables capacités de recomposition urbaine. Les opérations de renouvellement urbain, les secteurs de densification identifiés et les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettent d'inscrire les nouvelles constructions dans un projet d'ensemble intégrant la composition urbaine, les espaces publics, les mobilités, le paysage, la gestion des eaux pluviales et une desserte adaptée par les réseaux. Cette stratégie permet également de concentrer les investissements publics dans les secteurs où ils produisent les effets les plus structurants pour le développement de la commune.

Le classement en zone UC traduit ainsi la volonté de préserver le caractère résidentiel de ces quartiers tout en permettant leur évolution normale, notamment par les extensions, les annexes, les adaptations, le renouvellement du bâti existant et les changements de destination autorisés par le règlement. En revanche, il n'a pas vocation à créer de nouvelles capacités de densification ou d'urbanisation. Ce choix répond aux orientations du PADD, qui privilégient un développement urbain concentré dans les secteurs les plus aptes à accueillir une urbanisation de qualité, à valoriser les investissements publics existants et à concilier développement communal, sobriété foncière et qualité du cadre de vie.

5.3.3. Les zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs

La zone UE

La zone UE correspond à un **pôle d'équipements d'intérêt collectif et de services publics situé en continuité de la zone de loisirs de Sabatouse.**

Elle regroupe un ensemble d'équipements structurants à l'échelle communale, comprenant notamment des terrains de sports (grands jeux, tennis), ainsi que des équipements sportifs et de loisirs. Elle accueille également des équipements publics et services à la population tels que des établissements scolaires, une crèche et un relais d'assistantes maternelles.

Ce secteur comprend par ailleurs d'anciens ateliers municipaux en cours de reconversion en salle des fêtes, ainsi que des emprises destinées à l'accueil de futurs équipements publics, notamment les nouveaux ateliers municipaux et un futur gymnase.

Le classement en zone UE vise à pérenniser et conforter ce pôle d'équipements, à garantir le maintien et le développement des services publics, et à permettre l'évolution des installations en fonction des besoins de la population communale, et le cas échéant, intercommunale.

Ce secteur constitue **un pôle majeur d'équipements publics et de loisirs à l'échelle communale, jouant un rôle structurant dans l'organisation du territoire. Il constitue également un point d'appui privilégié pour les zones à urbaniser (AU) dont les plus importantes sont situées en continuité, participant ainsi à une logique de développement urbain cohérente et progressive du centre-bourg.**

5.3.4. Les zones urbaines à vocation économique

La zone UX

La zone UX correspond à des **secteurs d'activités économiques existants, à dominante artisanale et industrielle, et de taille limitée.**

Elle regroupe deux sites accueillant des activités productives et de services, notamment en lien avec les filières agricole et forestière, ainsi que des activités de réparation et de stockage d'engins et véhicules spécifiques.

Ces sites présentent des caractéristiques d'implantation contrastées, avec une insertion parfois difficile dans leur environnement immédiat. Leur fonctionnement repose sur des besoins spécifiques en termes de gabarit de bâtiments, de surfaces, de stockage et de logistique.

Leur localisation résulte d'implantations historiques et fonctionnelles, sans que ces zones, qui accueillent un nombre très limité d'entreprises, constituent des polarités économiques structurantes à l'échelle communale.

La zone UX comprend :

- **Un secteur UX1** qui correspond à un site d'activités isolé du tissu urbain principal par la voie ferrée qui le borde, et dont une partie s'inscrit dans une continuité fonctionnelle avec un secteur d'activités située sur la commune de Noé.

Plusieurs anciens bâtiments industriels présents sur le site de Longages ont récemment été démolis, générant une offre foncière nouvelle au sein de l'enveloppe existante. Cette évolution rend possible une évolution du site et, le cas échéant, une recomposition de ses usages.

Dans ce contexte, le site présente une autonomie de fonctionnement, adaptée à des activités spécifiques à caractère technique et industriel.

- **Un secteur UX2** qui correspond à un site d'activités situé en entrée de ville, bénéficiant

d'une accessibilité directe depuis les infrastructures routières principales.

Ce secteur présente des enjeux d'intégration urbaine et paysagère liée à sa localisation en entrée de ville, en vis-à-vis de secteurs d'habitat, et à la nature de l'activité présente qui se caractérise par un stockage en extérieur de véhicules ou d'engins dégradés.

Si la qualité du site apparaît aujourd'hui limitée, la présence de foncier non occupé offre des possibilités d'évolution et d'amélioration progressive de son organisation et de son insertion dans l'espace urbain. Ces évolutions resteront toutefois conditionnées par les caractéristiques et le fonctionnement du site existant.

Le classement en zone UX permet le maintien et l'évolution des activités existantes et, le cas échéant, l'accueil d'activités compatibles avec le fonctionnement des deux sites, tout en encadrant strictement leur développement, notamment pour le secteur UX2, afin d'assurer une meilleure qualité d'intégration urbaine et paysagère à long terme.

5.3.5. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux secteurs destinés à accueillir le développement urbain futur de la commune. Elles sont localisées en continuité de l'enveloppe urbaine existante et ont été définies en cohérence avec la capacité des réseaux et la proximité des équipements.

Leur ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain, de renforcement des continuités urbaines et d'optimisation des infrastructures existantes.

La zone AU comprend deux secteurs :

- **Une zone AU1**, qui est située à proximité du centre ancien, en second rideau d'une entrée de ville (RD10).

Elle s'inscrit dans l'enveloppe urbaine et contribue au renforcement et à la structuration du centre-bourg, tout en limitant la consommation d'espaces en extension.

Ce secteur a vocation principale d'habitat. Son urbanisation, envisagée à court terme, doit permettre une diversification des formes urbaines en cohérence avec le tissu environnant, avec, pour partie, un projet de résidence seniors d'un acteur privé.

- **Une zone AU2**, qui est située en extension de l'urbanisation, en continuité directe du pôle d'équipements classé en zone UE et de la zone de loisirs de Sabatouse.

Sa localisation permet d'accompagner le développement d'un secteur structurant de la commune, en lien avec les équipements publics et les fonctions de loisirs existantes et le développement du réseau de liaisons douces.

Ce secteur d'urbanisation, à moyen (AU2a) et long terme (AU2b), a vocation à accueillir un développement urbain maîtrisé, s'inscrivant dans une logique de diversification des formes d'habitat, de sobriété foncière et de confortement d'une centralité secondaire de l'espace urbain.

5.3.6. La zone agricole

La zone agricole correspond aux secteurs à vocation agricole, participant au maintien et au développement des activités agricoles ainsi qu'à la préservation des paysages ouverts.

Elle regroupe des espaces exploités ou présentant un potentiel agronomique, et contribue à l'équilibre du territoire communal, tant sur le plan économique que paysager.

Sa délimitation repose sur la prise en compte de la qualité agronomique des sols, de la structuration des exploitations existantes, ainsi que de la nécessité de limiter la dispersion de l'urbanisation.

La zone agricole rassemble les secteurs suivants :

- **La zone A**, qui correspond aux secteurs à vocation agricole dominante, destinés à accueillir et à pérenniser les activités agricoles, dans le respect de leur fonctionnement et de leurs besoins spécifiques ;
- **Le secteur Ace**, qui correspond à des espaces agricoles participant à la trame verte et bleue du territoire. Ces secteurs présentent des enjeux écologiques particuliers, liés notamment aux continuités écologiques et aux milieux naturels et fonctionnalités environnementales qui leur sont associés.

Le classement en zone agricole vise à préserver durablement le potentiel agricole du territoire, à garantir les conditions d'exploitation des activités agricoles et à limiter les phénomènes de mitage, tout en assurant la prise en compte des enjeux écologiques et de la qualité du cadre de vie.

5.3.7. La zone naturelle

La zone naturelle correspond aux secteurs du territoire communal présentant un intérêt écologique, paysager ou fonctionnel, et destinés à être protégés en raison de la qualité des milieux naturels et de leur rôle dans les équilibres territoriaux.

Elle regroupe des espaces boisés, des milieux ouverts à dominante naturelle, ainsi que des secteurs liés à la présence de l'eau, participant à la trame verte et bleue du territoire.

Elle comprend également ponctuellement des constructions isolées situées dans des environnements naturels ou boisés, dont l'évolution doit être encadrée afin de préserver les caractéristiques de ces sites.

La délimitation de la zone N repose sur l'identification :

- Des continuités écologiques ;
- Des milieux naturels et semi-naturels ;
- Des espaces boisés ;
- Des secteurs à forte sensibilité environnementale.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **La zone N** qui correspond :
 - o A l'ensemble des espaces boisés ;
 - o A des espaces à dominante naturelle, incluant notamment des milieux ouverts identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue du SCoT, pouvant ponctuellement correspondre à des terrains agricoles ;
 - o A des parcelles bâties comprenant des constructions isolées, parfois d'intérêt patrimonial, situées dans un environnement naturel ou boisé.

- **Le secteur Nas**

Le secteur Nas correspond à un site existant dédié à la pratique d'activités sportives motorisées (motocross), implanté dans un environnement naturel.

Le classement en secteur Nas vise à permettre le maintien de cette activité, sans en encourager le développement, tout en encadrant strictement son évolution afin de limiter ses incidences sur les milieux naturels, les paysages et les usages environnants.

- **Le secteur Nce**

Le secteur Nce correspond aux milieux liés à la présence de l'eau et constitutifs de la trame bleue du territoire.

Il comprend :

- Des corridors écologiques associés aux cours d'eau et à leurs ripisylves, définis par une bande de :
 - 40 mètres de part et d'autre des berges de la Louge,
 - 20 mètres de part et d'autre des berges des autres cours d'eau ;
- Des boisements qui s'inscrivent en continuité des cours d'eau ;
- Des zones humides issues de l'inventaire départemental.

Dans les secteurs urbanisés, ces périmètres peuvent être ponctuellement adaptés afin de tenir compte de la présence de constructions, sans remettre toutefois en cause, le principe de la continuité écologique d'ensemble.

- **Le secteur NL**

Le secteur NL correspond à différents espaces de sports et de loisirs à conforter, notamment :

- la zone de Sabatouse avec les lacs des anciennes gravières ;
- le lac de la Linde au lieu-dit Bourguet ;
- L'esplanade du cirque Besson.

Ces secteurs participent à l'offre de loisirs et à la qualité du cadre de vie, tout en s'inscrivant dans des environnements à dominante naturelle.

Le classement en zone N vise à protéger durablement les milieux naturels et les continuités écologiques, à préserver la qualité paysagère du territoire et à encadrer strictement les possibilités d'évolution des constructions et des usages.

Il contribue ainsi à maintenir les équilibres écologiques et à limiter la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels.

5.3.8. La prise en compte des contraintes et des risques

Le zonage du PLU intègre les contraintes et les risques identifiés sur le territoire, afin de garantir un développement urbain adapté aux caractéristiques locales et d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Il prend notamment en compte les zones exposées au risque d'inondation, en évitant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs les plus exposés et en adaptant le classement des zones concernées.

Le zonage tient également compte de la capacité des réseaux, en particulier en matière de gestion des eaux pluviales, dont les limites ont été identifiées sur plusieurs secteurs bâtis excentrés du territoire. À ce titre, le développement urbain a été privilégié dans les secteurs disposant d'une desserte adaptée, notamment en matière d'assainissement collectif des eaux usées.

Par ailleurs, les choix de zonage intègrent les contraintes liées aux infrastructures structurantes du territoire, notamment la voie ferrée, qui influence l'organisation urbaine et génère des contraintes spécifiques en matière d'accessibilité, de fonctionnement des secteurs situés de part et d'autre de son tracé, ainsi que de cohabitation des usages.

Enfin, le zonage prend en compte les sensibilités environnementales, en particulier les continuités écologiques, les espaces agricoles et les milieux liés à la présence de l'eau, afin de préserver les équilibres naturels et de limiter les incidences de l'urbanisation sur les espaces les plus sensibles.

Dans ce cadre, les choix opérés visent à limiter l'exposition aux risques, à adapter les possibilités d'aménagement aux capacités du territoire et à inscrire le développement communal dans une logique de sobriété foncière et de résilience.

5.3.9. En conclusion

Le zonage du PLU traduit spatialement les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'appuie sur une analyse du fonctionnement du territoire communal, de son organisation urbaine, de ses dynamiques de développement ainsi que des contraintes et sensibilités identifiées.

Il permet d'organiser le développement communal autour de polarités structurantes, en particulier le centre ancien et ses extensions, ainsi que le secteur de Sabatouse, tout en limitant la dispersion de l'urbanisation.

Les zones urbaines (UA à UC) permettent de répondre aux différents types de tissus bâtis existants, en distinguant le centre historique, les extensions du bourg et les secteurs plus diffus, dont les capacités d'évolution sont plus limitées. Cette structuration vise à favoriser le renouvellement urbain et à optimiser l'utilisation des espaces déjà urbanisés.

Les zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs (UE) et à vocation économique (UX) permettent d'assurer le maintien et l'évolution des fonctions structurantes du territoire, qu'il s'agisse des équipements publics ou des activités économiques existantes, dans une logique de maîtrise et d'adaptation aux besoins locaux.

Les zones à urbaniser (AU) encadrent les perspectives de développement futur de la commune, en assurant une continuité avec l'enveloppe urbaine existante et en privilégiant une urbanisation progressive, en lien avec les équipements et réseaux disponibles.

Les zones agricoles et naturelles permettent quant à elles de préserver durablement les espaces à vocation agricole, les continuités écologiques et les milieux naturels structurants du territoire, contribuant ainsi à la qualité paysagère et environnementale de la commune.

Enfin, le zonage prend en compte l'ensemble des contraintes et des risques identifiés, notamment les risques naturels, la capacité des réseaux, les infrastructures structurantes ainsi que les sensibilités environnementales, afin de garantir un développement urbain adapté, maîtrisé et résilient.

Dans son ensemble, le zonage retenu met en œuvre une stratégie de développement fondée sur la maîtrise de la consommation d'espace, le renforcement du centre-bourg, la structuration des centralités, la préservation des espaces agricoles et naturels et l'adaptation aux capacités de desserte du territoire.

5.4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

5.4.1. Analyse des scénarios alternatifs

La comparaison du scénario retenu en termes d'accueil de population, de constructions et de répartition des logements, de préservation de la trame naturelle, etc. avec le scénario tendanciel, permet de déterminer si les inflexions apportées par les choix réalisés au cours de la révision du PLU ont un effet positif sur l'environnement par rapport à la situation dans laquelle le PLU n'aurait pas été révisé.

Cette analyse est présentée sous la forme d'un tableau reprenant, pour chacune des grandes tendances observées au cours des 10 dernières années sur le territoire, les réponses ou les changements de trajectoire apportées par la révision du PLU. L'effet global de ces changements sur l'environnement est ensuite analysé.

Comparaison du scénario retenu par rapport aux évolutions tendanciennes du territoire au regard des impacts sur l'environnement.

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu au cours des 15 prochaines années	Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel	
Urbanisation / consommation foncière			
. 3 339 habitants au 01/01/2025 . Croissance moyenne de 1,5 % depuis 2014 . Projection de 4089 habitants en 2040 (+ 750 par rapport à 2025)	. + 535 habitants en 2040 -> population de 3 875 habitants en 2040 . Croissance démographique annuelle moyenne de 1 % entre 2025 et 2040		Léger ralentissement de la dynamique d'accueil de population sur le territoire : maîtrise de l'augmentation des impacts "comptables" de l'accueil d'habitants sur la consommation des ressources naturelles, les émissions de GES / polluants liés au trafic automobile, l'augmentation de la production de déchets, etc. Cet impact comptable reste stable voire diminue au lieu d'augmenter.
Consommation foncière : 19,28 ha en 10 ans (01/2016-12/2025) . Espaces agricoles, naturels et forestiers : 17,97 ha . Renouvellement urbain : 10,93 ha Potentiel restant dans le PLU actuel : environ 52 ha dont 26,36 ha en extension et 25,23 ha en densification (soit un potentiel de 915 à 1372 nouveaux lgts en prenant en compte les densités imposées par le SCoT)	Consommation foncière totale de 8,75 ha Dont 4,4 ha en densification et 4,35 ha en extension (habitat, équipements, activité)		Forte réduction du rythme de la consommation foncière ENAF: 0,55 ha consommé en moyenne chaque année entre 2025 et 2040 pour 1,88 ha entre 2011 et 2020, soit une réduction d'un peu plus de 70% (réduction de 84% par rapport à la période 2021-2024). Au total (extensions + densification), plus de 43 ha non consommés par rapport au potentiel existant dans le PLU en vigueur Permet d'éviter des impacts directs sur des milieux naturels et agricoles et de mieux préserver le cadre paysager de la commune.

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu au cours des 15 prochaines années	Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel	
. 200 logements en extension . 13 logements en densification de dent creuse . Densité moyenne, qui varie entre 3,1 lgts/ha et 16,25 lgts/ha, et s'établit à de 13,6 lgts/ha	. 82 logements en extension (densité de 25 lgts/ha) . 155 logements en densification (renouvellement urbain et dents creuses), dont 25 logements vacants ou changements de destination. Densité : entre 12 et 20 lgts/ha		Forte augmentation du nombre de logements prévus en densification et augmentation de la densité des constructions, permettant de mieux optimiser le foncier existant (plus de logements sur une surface réduite). Les dents creuses et fonds de jardins peuvent présenter un intérêt pour la petite faune locale, surtout lorsqu'il s'agit de friches ou qu'il y a des éléments arborés intéressants (vieux arbres fruitiers, haies de type haie champêtre, etc.). Leur urbanisation a donc un impact localement négatif, cependant, à l'échelle de la commune, la densification permet de concentrer l'urbanisation et de mieux préserver les milieux agricoles et naturels. L'effet global est donc positif.
Ressource en eau			
Qualité de l'eau : pollutions d'origine agricole liées aux grandes cultures -> dominance de la culture de céréales, en conventionnel, qui fait l'objet de nombreux traitements phytosanitaires. On note cependant une diversification des exploitations et une augmentation de la part des exploitations en bio sur la commune.	Augmentation de la diversité des exploitations avec une plus grande part des cultures conduites en bio		. Augmentation des surfaces conduites en bio, entraînant une diminution globale du risque de pollution des eaux de surfaces par ruissellement et de la nappe par infiltration. Cette tendance reste cependant timide (< 10 % de la SAU totale conduite en bio) . On note que lorsque les parcelles sont imperméabilisées (urbanisation), il existe un risque de pollution accrue des eaux de surface par les eaux de ruissellement urbaines chargées en polluants (hydrocarbures et huiles notamment). Cependant, de nombreuses mesures sont prises dans le PLU pour réduire ce risque, il est donc considéré comme faible.
Qualité de l'eau : augmentation des surfaces imperméabilisées avec le développement de l'urbanisation (+ 19,28 ha artificialisés au cours des 10 dernières années)	8,75 ha de surfaces artificialisées supplémentaires à l'horizon 2040		. Ralentissement de la dynamique d'imperméabilisation des surfaces entraînant des ruissellements. L'impact reste quand même présent.

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu au cours des 15 prochaines années	Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel	
			. On note que le PLU propose différentes mesures permettant de réduire l'impact des ruissellements (infiltration à la parcelle, coefficient de pleine terre...)
Augmentation tendancielle de la consommation d'eau : . Eau potable : augmentation liée à l'accroissement de la population et des activités . Agriculture : cultures majoritairement non irriguées (24 % de la SAU est irriguée) mais la SAU irriguée a été multipliée par 1,8 entre 2010 et 2020 ; et cet effet devrait se renforcer avec l'évolution du climat	Accroissement de la population et des besoins en irrigation agricole qui vont entraîner une augmentation des besoins : + 535 habitants -> + 29 425 m³ d'eau potable consommés par an en moyenne		. Poursuite de l'augmentation du volume global consommé en lien avec l'accroissement de la population, bien qu'un ralentissement soit prévisible du fait des mesures qui se généralisent pour faire des économies d'eau (installation de mousseurs, appareils électroménagers plus économes en ressources, etc.) . Accroissement des besoins agricoles avec le réchauffement climatique
Diminution tendancielle de la ressource liée au changement climatique (diminution des débits d'étiage et pluviométrie moins propice au bon rechargement des nappes)	Le scénario retenu n'a pas d'influence sur la diminution tendancielle de la ressource disponible		. Pas d'effet du scénario retenu par rapport au fil de l'eau : poursuite de la tendance à la baisse de la disponibilité de la ressource . Le PLU incite par contre à économiser l'eau et prend en compte la disponibilité de la ressource dans les choix d'aménagement
Pressions sur la biodiversité et milieux naturels			
Consommation d'espaces boisés et naturels : 3,6 ha en 10 ans	Pas de consommation d'espaces naturels dans le projet retenu et bonne préservation des éléments arborés ou arbustifs présents aux abords du secteur de projet retenu		Réduction des impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels : forte réduction de la consommation d'espace ; les milieux les plus impactés restent les milieux agricoles qui présentent un moindre intérêt pour la biodiversité

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu au cours des 15 prochaines années	Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel	
Surface du territoire incluse dans des zonages de protection ou d'inventaire de la biodiversité : aucun zonage présent sur la commune (ZNIEFF, Natura 2000, Espace Naturel Sensible...)	Pas de projet de classement de nouvel espace de protection ou d'inventaire sur la commune		Les zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité permettent de mieux prendre en compte les enjeux associés au patrimoine naturel sur la commune. Cependant, la désignation de ces espaces dépend des enjeux présents localement et sont des démarches de long terme non dépendantes de la commune.
Sur un temps long, disparition progressive des haies dans l'espace agricole sous la pression de l'agrandissement des parcelles ou de l'urbanisation	Le scénario retenu prévoit la préservation de l'ensemble des éléments arborés existants dans les nouveaux projets, notamment des haies champêtres. Les OAP intègrent, chaque fois que cela est pertinent, la création de nouvelles haies ou espaces arborés. Les principales haies résiduelles sont identifiées dans le zonage comme éléments paysagers à protéger ou Espaces Boisés Classés à conforter ou créer		La préservation et le renforcement du réseau de haies a plusieurs effets bénéfiques sur l'environnement : ces haies jouent un rôle dans la régulation des inondations (ralentissement des écoulements notamment), servent de refuge pour la biodiversité locale et de repère pour les espèces à grand rayon de déplacement (chauves-souris, oiseaux, mammifères, etc.), protègent contre le vent, peuvent servir de source d'énergie (bois de chauffage) ...
Facteurs d'évolution des risques naturels et technologiques			
Augmentation de la population de 1,5% / an en moyenne entre 2015 et 2025	Le scénario retenu prévoit une diminution du rythme d'accueil de population (dynamique de 1 %/an en moyenne) par rapport à la croissance annuelle observée au cours des 10 dernières années		. La modération de l'accueil de population sur le territoire entraîne mécaniquement un accroissement de l'enjeu face aux risques quelle que soit leur nature ; cependant, cet accroissement de l'enjeu est moins fort que si la dynamique d'accueil de population s'était accélérée.
Augmentation de la fréquence des épisodes pluviaux intenses de type cévenols avec le dérèglement climatique	. Pas d'impact sur la tendance à l'augmentation de l'intensité et de la fréquence de ces épisodes . Le PLU permet de mettre en place des mesures pour limiter les conséquences des inondations et coulées de boue : protection des haies et des zones d'expansion des crues, identification de haies à restaurer, renaturation du Grand Rabé...		. Augmentation du risque d'inondations et de coulées de boues . Mais renforcement des mesures de maîtrise du risque

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu au cours des 15 prochaines années	Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel	
Augmentation de l'ampleur des dégâts liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles avec le changement climatique	. Pas d'impact sur la tendance à l'aggravation de ce phénomène		. Le PLU contribue à développer la culture du risque en rappelant la présence de cet aléa et en donnant des préconisations pour les constructions

	Très positif : améliore les évolutions tendanciennes
	Positif : améliore les évolutions tendanciennes sans que cela soit toutefois l'idéal
	Neutre par rapport aux évolutions tendanciennes
	Négatif : aggrave les évolutions tendanciennes

5.4.2. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD

Cette partie vise à vérifier que le PADD du PLU prend bien en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire. La prise en compte des enjeux environnementaux est une des raisons qui peut amener à modifier le contenu du PLU et conduire au scénario retenu, c'est pourquoi l'analyse de la prise en compte des enjeux est présentée dans ce chapitre.

Analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD.

Enjeux environnementaux		Prise en compte dans le PLU	
Topographie/pédologie	Préservation de l'usage agricole des sols à bon potentiel agronomique de la commune		Limitation des zones en extension et extensions en continuité immédiate des zones déjà urbanisées Urbanisation prioritairement sur des zones déjà artificialisées

Enjeux environnementaux		Prise en compte dans le PLU	
Ressource en eau	Préservation des milieux humides et autres milieux filtrants permettant la réduction des pollutions des eaux de surface		. Objectif de protéger les milieux humides, les abords des cours d'eau, de maintenir l'espace de mobilité de la Louge... . Identification des zones humides et des autres boisements dans le zonage et mise en place d'outils de protection (zones naturelles et zones de continuités écologiques) . Protection des abords des cours d'eau (qui incluent typiquement des bandes enherbées et des ripisylves qui jouent un rôle de filtre) à l'aide d'une bande tampon inconstructible
	Incitation aux économies d'eau et à la récupération des eaux de pluie pour palier à la raréfaction de la ressource		Le PADD incite au stockage et à la récupération des eaux pluviales pour les usages domestiques
Milieux naturels et biodiversité	Préservation de la trame boisée résiduelle et des ripisylves		. Principes de préservation de ces espaces dans le PADD . Les ripisylves sont incluses dans la bande tampon inconstructible des cours d'eau . La trame boisée est classée en zone naturelle qui contraint fortement les occupations du sol de nature à remettre en cause la nature du boisement
	Amélioration des connaissances naturalistes sur la commune : envisager la réalisation d'un atlas de la biodiversité communale ?		Pas de leviers spécifiques dans le PLU

Enjeux environnementaux		Prise en compte dans le PLU	
	Préservation des milieux humides associés aux cours d'eau et du réseau de fossés qui contribuent à la diversification des habitats pour la biodiversité sur le territoire		. Objectif de protéger les milieux humides, les abords des cours d'eau, de maintenir l'espace de mobilité de la Louge... . Identification des zones humides et des autres boisements dans le zonage et mise en place d'outils de protection (zones naturelles et zones de continuités écologiques) . Protection des abords des cours d'eau (qui incluent typiquement des bandes enherbées et des ripisylves qui jouent un rôle de filtre) à l'aide d'une bande tampon inconstructible . Les principaux fossés font partie des éléments du réseau hydrographique identifiés dans la trame bleue du PLU
	Respect des prescriptions du SCoT en matière de cartographie et de traduction réglementaire pour la protection des éléments de la trame verte et bleue		. Les éléments de fonctionnalité écologique du SCoT sont globalement bien retranscrits à l'échelle communale . On note par contre que le projet faisant l'objet d'une OAP sur le secteur de Sabatouse, impacte une prairie identifiée comme réservoir de biodiversité du SCoT. L'enjeu est considéré comme modéré ; des recommandations sont faites pour réduire les incidences.
	Soutien à la diversification des pratiques agricoles pour favoriser la mise en place d'itinéraires techniques plus vertueux pour l'environnement et les circuits courts		Volonté de favoriser la diversification des exploitations agricoles notamment en lien avec les circuits courts et l'évolution des itinéraires techniques : le PLU permet des changements de destination, travaille sur les franges urbaines afin de limiter les conflits d'usage, veille à préserver le plus possible les terres agricoles (limitation de l'étalement urbain notamment), rappelle les règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage, etc.

Enjeux environnementaux		Prise en compte dans le PLU	
Risques et nuisances	Maintien de l'espace de mobilité de la Louge et des milieux naturels riverains pour réguler le risque d'inondation		L'espace de mobilité de la Louge et celui de l'ensemble des cours d'eau est préservé au travers de la mise en place d'une bande tampon inconstructible (plus large pour la Louge) classée en zone Nce (naturelle de continuité écologique) renvoyant à des prescriptions strictes dans le règlement.
	Prise en compte de l'aggravation à venir du risque lié aux argiles dans les caractéristiques techniques des nouvelles constructions		Le PADD rappelle la nécessité de prendre en compte ce risque
	Prise en compte du risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz		Le PADD rappelle la nécessité de prendre en compte les contraintes liées à la présence de la canalisation de transport de gaz. L'emprise de la servitude d'utilité publique associée à la canalisation est annexée au PLU.
Climat et énergie	Veiller au respect de la réglementation environnementale 2022 pour les nouveaux bâtiments		Le PLU ne fait pas directement référence à la réglementation environnementale mais promeut les modes d'implantations qui favorisent les économies d'énergie, favorise le développement des énergies renouvelables, y compris sur les bâtiments... éléments qui contribuent à la mise en œuvre de la réglementation
	Assouplissement des règles d'urbanisme pour favoriser le développement des énergies renouvelables sur et à proximité immédiate des bâtiments (énergie solaire notamment)		. Le PADD soutient le développement des énergies renouvelables de manière générale . Une majoration des droits à construire est prévue pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive . Le règlement permet aussi une adaptation des formes architecturales pour faciliter la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables

Enjeux environnementaux		Prise en compte dans le PLU	
	Soutien au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle		Au-delà des objectifs fixés dans le PADD, le PLU comprend une OAP thématique "Mobilités douces" qui a pour objectif d'organiser de façon cohérente et globale le développement des cheminements doux sur la commune, notamment entre le centre-bourg et les pôles générateurs de déplacements.
	Végétalisation des nouveaux espaces urbanisés pour améliorer la résilience aux effets du réchauffement climatique et favoriser la biodiversité en milieu urbain		. Le PADD comprend plusieurs objectifs qui répondent à cet enjeu : valorisation de la coulée verte du Grand Rabé, conforter la trame verte et bleue de l'espace urbain, encadrement des plantations dans les nouveaux espaces... . Tous les secteurs de projets intègrent des espaces végétalisés . L'OAP "centre-bourg" intègre un renforcement de la végétalisation du centre ancien
	Permettre l'exploitation du potentiel géothermique		. Le PADD soutient le développement des énergies renouvelables de manière générale

	Très positif : améliore les évolutions tendancielles
	Positif : améliore les évolutions tendancielles sans que cela soit toutefois l'idéal

6. LES OUTILS D'AMENAGEMENT

6.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un des outils du plan local d'urbanisme permettant de préciser les conditions d'aménagement et de développement de la commune.

Définies conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, elles s'imposent dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et de construction.

Elles permettent ainsi de compléter le règlement écrit et graphique en apportant :

- Une approche qualitative de l'aménagement ;
- Une vision d'ensemble à l'échelle de secteurs ou de thématiques ;
- Une capacité à encadrer les projets sans figer excessivement leur conception.

Dans le cadre du présent PLU, les OAP se déclinent selon deux catégories complémentaires : les OAP sectorielles, dont certaines valent règlement, et les OAP thématiques.

L'ensemble des OAP participe à la mise en œuvre du projet communal.

Leur complémentarité permet d'articuler les différentes échelles du projet, de garantir sa cohérence et d'assurer un encadrement qualitatif du développement urbain.

Elles constituent ainsi un levier essentiel pour encadrer les évolutions du territoire, en cohérence avec les objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durables.

Dans le cas de Longages, les OAP, détaillées ci-dessous, comprennent :

- Six OAP sectorielles, dites OAP de secteurs d'aménagement, portant sur des secteurs classés en zone urbaine ou à urbaniser, dont deux concernent des opérations de renouvellement urbain.
- Deux OAP sectorielles portant sur les secteurs de densification identifiés au sein de la zone UB1 et de la zone UX2.
- Quatre OAP thématiques.

Compte tenu de leur contenu et de leur niveau de précision, les OAP sectorielles constituent des OAP de secteur d'aménagement, traduisant de manière opérationnelle le projet urbain communal.

6.1.1. Les OAP sectorielles – Secteurs d'aménagement

L'OAP « Rue de l'Hôpital » / Zone UA

Cette OAP concerne un secteur situé au sein du tissu urbain du centre ancien et qui constitue un espace de mutation dans un tissu urbain contraint.

Le recours à une OAP sur ce site se justifie du fait de :

- Sa localisation en centralité, à proximité immédiate des services et équipements ;
- Son rôle dans la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Sans encadrement, ce secteur pourrait évoluer par opérations ponctuelles sans prise en compte des contraintes du tissu ancien, au risque de générer une insertion urbaine inadaptée ou une sous-optimisation du foncier.

L'OAP vise à encadrer :

- une organisation du site reposant sur une structuration en bandes successives ;
- une continuité bâtie sur rue et une densification maîtrisée ;

- une transition progressive entre espaces publics, communs et privés, intégrant les enjeux paysagers et environnementaux ;
- des formes urbaines compatibles avec le centre ancien.

Elle permet de garantir une densification qualitative, contribuant à limiter le recours à l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

L'OAP « Grande rue » / Zone UA

Cette OAP porte sur un site du centre-bourg, présentant un enjeu de recomposition urbaine.

Le choix d'encadrer ce secteur par une OAP se justifie par :

- La présence d'un foncier en mutation au cœur du centre-bourg, marqué par la cessation d'activité d'une station-service et la présence de locaux vacants ;
- Sa localisation en bordure de la voie principale et à proximité immédiate de la place centrale ;
- La nécessité d'une intervention d'ensemble cohérente.

Sans encadrement global, le site pourrait évoluer de manière fragmentée, au détriment de la lisibilité urbaine et de la qualité des espaces publics.

L'OAP encadre ainsi :

- L'organisation d'ensemble du site ;
- Les relations avec les espaces publics existants et projetés ;
- La valorisation du bâti et des espaces libres.

Elle constitue une opportunité de renouvellement urbain contribuant à la dynamique de revitalisation du centre-bourg

L'OAP « La Distillerie » / Zone UA

Cette OAP porte sur un ancien site d'activités, en continuité du centre-bourg, aujourd'hui en partie reconverti en habitat.

Le recours à une OAP se justifie par :

- La nécessité de requalifier un site présentant des formes bâties hétérogènes ;
- L'enjeu de reconstitution d'un front urbain structuré.

Sans encadrement, l'évolution du site pourrait conduire à une urbanisation disparate, sur le long terme, peu cohérente avec le tissu urbain environnant.

L'OAP définit :

- Des principes de composition urbaine (alignement, implantation) ;
- Une orientation vers des formes bâties plus denses et structurées ;
- Des prescriptions en matière de traitement des espaces extérieurs.

Elle anticipe une mutation qualitative du site, en cohérence avec les objectifs de renforcement de la centralité.

L'OAP « Côte de Cricq » / Zone UB1

Cette OAP concerne un secteur de transition entre le centre ancien et les extensions urbaines plus récentes, en bordure d'une voie structurante assurant la desserte du secteur et sa visibilité dans le paysage urbain.

Le recours à une OAP se justifie par :

- La nécessité d'assurer une transition urbaine cohérente entre plusieurs formes urbaines distinctes ;

- L'enjeu d'harmonisation des formes bâties et des gabarits au sein du tissu urbain.
- La prise en compte de la voie structurante, qui impose une organisation qualitative des franges urbaines et des fronts bâtis.

Sans encadrement, le site pourrait donner lieu à une urbanisation insuffisamment coordonnée, marquée par :

- Une rupture dans les formes urbaines sans transition progressive entre tissus bâtis ;
- Une sous-occupation du site ;
- Une perte de cohérence dans l'organisation du quartier.

L'OAP encadre :

- La structuration du tissu viaire et du parcellaire ;
- L'évolution progressive des formes urbaines et des densités ;
- L'intégration des continuités bâties et végétales dans le tissu existant.

Elle permet d'assurer une transition qualitative entre le centre ancien et les extensions récentes (logements collectifs à l'Ouest, habitat individuel au sud).

L'OAP « Route de Muret » / Zone AUI

Cette OAP concerne un secteur en continuité immédiate du centre-bourg, identifié comme une dent creuse de l'espace urbain qui présente un potentiel d'urbanisation intéressant, bien que située en second rideau par rapport à la route de Muret.

Son ouverture à l'urbanisation se justifie par :

- Sa proximité avec le centre-ancien et la zone de sports et de loisirs de Sabatouse ;
- La présence des réseaux et équipements en capacité suffisante au droit de la zone ;
- Sa capacité à accueillir une opération cohérente avec son environnement.

Le recours à une OAP est nécessaire afin d'éviter une urbanisation au coup par coup, sans cohérence d'ensemble, et dès lors, susceptible de générer des dysfonctionnements en matière de desserte et d'intégration urbaine.

L'OAP définit :

- Les principes de desserte interne et de maillage des réseaux ;
- L'organisation des espaces bâtis et non bâtis ;
- L'intégration paysagère et environnementale.

Elle garantit une urbanisation cohérente et optimisée, en adéquation avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière.

L'OAP « Sabatouse » / Zone AU2a et AU2b

Cette OAP concerne le principal secteur d'extension urbaine de la commune, destiné à structurer le développement du centre-bourg à moyen et long terme.

Le recours à une OAP se justifie par :

- La localisation stratégique du site en continuité du tissu bâti et en lien avec la zone de loisirs et un pôle d'équipements majeur du centre-bourg ;
- La nécessité d'une organisation globale et phasée du site ;
- La présence de réseaux et d'équipements publics à proximité immédiate.

Sans encadrement, ce secteur pourrait évoluer de manière diffuse, progressive, générant des formes urbaines discontinues et une consommation foncière non maîtrisée.

L'OAP encadre :

- L'organisation d'un quartier structuré ;
- La répartition des formes urbaines et des densités ;
- Les continuités paysagères et écologiques ;
- Les principes de desserte, de mobilités et d'accessibilité.

Le phasage permet d'adapter l'ouverture à l'urbanisation aux besoins, garantissant une urbanisation progressive et maîtrisée.

Elle constitue un outil essentiel de structuration de l'extension urbaine.

A noter

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP constituent les principaux secteurs de développement de la commune. Leur taille, leur capacité d'accueil et la possibilité d'y organiser un projet d'ensemble permettent d'y intégrer une programmation résidentielle diversifiée associant logements libres, logements abordables et logements conventionnés.

Le projet communal concentre une part importante de l'effort de mixité sociale dans les secteurs de Sabatouse, Route de Muret, Grande Rue, Rue de Cricq et La Distillerie. Cette orientation est cohérente avec les objectifs du SCoT et avec le choix du PADD de privilégier des opérations structurées permettant d'organiser simultanément l'habitat, les espaces publics, les mobilités et les réseaux.

Les secteurs couverts par une OAP permettent d'assurer la majeure partie de la production de logements abordables et conventionnés attendue dans le cadre du projet communal.

SECTEUR D'OAP	ZONE DU PLU	SUPERFICIE	DENSITE MOYENNE	NB DE LOGEMENTS PROJETES	LOGEMENTS ABORDABLES OU CONVENTIONNES	
					%	Nb
1 - Rue de l'Hôpital	UA	2400 m²	15 à 20 log./ha	4 à 5 log.	100% / 0%	4 à 5 / 0
2 - Grande rue	UA	3560 m²	40 à 50 log./ha	14 à 20 log.	50% / 30%	7 à 10 / 4 à 6
3 - La Distillerie	UA	2130 m²	30 à 35 log./ha	7 à 8 log.	0%	0
4 - Côte de Cricq	UB1	3815 m²	25 à 30 log./ha	10 à 12 log.	40% / 20%	4 à 5 / 2 à 3
5 - Route de Muret	AU1	13900 m²	20 log./ha	30 log.	0%	0
6 - Sabatouse	AU2a et AU2b	22200 m²	30 log./ha	65 log.	35% / 22%	23 / 15
Total		48005 m²	27 à 29 log./ha	130 à 140 log.		38 à 43 / 23 à 24

Détail de la production de logements des différents secteurs à OAP

6.1.2. Les autres OAP sectorielles

L'OAP « Secteurs de densification de la zone UB1 »

Cette OAP concerne plusieurs unités foncières non bâties identifiées au sein de la zone UB1. Ces espaces, dont les superficies, supérieures à 2500 m², sont comprises entre 3300 et 9900 m², constituent les principales capacités de densification mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Leur mobilisation participe directement à la stratégie de développement retenue par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui privilégie la mobilisation prioritaire des capacités internes à l'espace urbanisé afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le recours à une OAP se justifie par :

- La nécessité de mobiliser les capacités foncières internes à l'espace urbanisé afin de répondre aux besoins en logements ;
- Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La volonté d'encadrer les opérations de densification afin de garantir leur bonne insertion dans le tissu urbain existant.
- La nécessité d'assurer une urbanisation cohérente de secteurs représentant une part importante des capacités de production de logements au sein du tissu urbain.

Sans encadrement, ces secteurs pourraient faire l'objet d'opérations ponctuelles réalisées indépendamment les unes des autres, susceptibles de générer :

- Une sous-utilisation du potentiel foncier disponible ;
- Des formes urbaines peu cohérentes avec leur environnement ;
- Des difficultés de desserte ou d'organisation des accès ;
- Une qualité paysagère insuffisante des opérations.
- L'OAP définit ainsi un cadre d'aménagement commun permettant d'assurer la cohérence des projets tout en laissant la souplesse nécessaire à leur mise en œuvre. Elle fixe notamment : Les principes d'insertion urbaine des projets ;
- Les modalités de desserte et d'organisation des accès ;
- La diversification des formes d'habitat ;
- Le traitement des espaces libres et l'intégration paysagère des opérations ;
- Les conditions permettant une densification qualitative du tissu urbain.

Cette OAP participe également à la mise en œuvre des objectifs du SCoT du Pays Sud Toulousain relatifs à la diversification de l'offre de logements et à la mixité sociale. Les secteurs couverts par une OAP de densification constituent, avec les secteurs de renouvellement urbain et les secteurs d'extension, l'un des principaux leviers de production de logements de la commune. Leur encadrement permet de favoriser la réalisation d'opérations diversifiées, adaptées au contexte urbain existant, tout en complétant les dispositions réglementaires applicables à la zone UB1, notamment celles relatives à la production de logements abordables. L'objectif est de faire contribuer ces secteurs à l'effort global de diversification de l'offre résidentielle, en complément des opérations plus structurantes encadrées par les autres OAP sectorielles.

L'OAP constitue ainsi un outil essentiel de mise en œuvre du projet communal. En complément du règlement écrit, elle garantit que la mobilisation de ces capacités foncières internes s'effectuera dans le cadre d'opérations de qualité conciliant optimisation du foncier, insertion urbaine, diversification de l'habitat, intégration paysagère, qualité des espaces extérieurs et maîtrise des conditions de desserte. Elle assure ainsi la traduction opérationnelle des orientations du PADD en matière de sobriété foncière, de qualité du cadre de vie et de développement urbain maîtrisé.

L'OAP « Zone UX2 »

Cette OAP concerne le secteur d'activité UX2, destinée à permettre le développement des activités économiques de la commune.

Le recours à une OAP se justifie par :

- La présence d'activités susceptibles de générer des impacts visuels et sonores sur les espaces environnants ;
- La visibilité de la zone depuis les voies publiques et les secteurs d'habitat riverains ;
- La nécessité d'accompagner l'évolution des activités tout en améliorant leur intégration paysagère.

Sans encadrement spécifique, les évolutions de la zone pourraient conduire à une multiplication d'aménagements ponctuels ne garantissant pas un traitement homogène des franges de la zone ni une réduction suffisante des impacts visuels liés aux constructions, installations techniques et espaces de stockage.

L'OAP encadre :

- La création et le maintien d'une bande paysagère structurante en périphérie de la zone ;
- Les modalités d'intégration paysagère des constructions, installations et espaces de stockage ;
- Les conditions d'aménagement accompagnant les projets de création ou d'extension d'activités.

Elle permet de concilier le développement de l'activité économique avec les objectifs de qualité paysagère, d'intégration urbaine et de préservation du cadre de vie des secteurs riverains.

6.1.3. Les OAP thématiques

L'OAP « Centre-bourg – Espaces publics »

Cette OAP accompagne la revitalisation du centre-bourg, identifié comme le principal espace de centralité communale.

Le centre ancien concentre les fonctions urbaines majeures ainsi qu'un patrimoine bâti structurant l'identité locale.

Dans un contexte de mutation des usages, il fait face à des enjeux de requalification des espaces publics, d'apaisement des circulations et de renforcement des mobilités actives.

L'OAP définit un cadre global de requalification visant à améliorer le fonctionnement et la qualité des espaces publics, en favorisant :

- La réduction de la place de la voiture ;
- La hiérarchisation des circulations et du stationnement ;
- La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces ;
- La qualité des interfaces entre bâti et espace public ;
- La sobriété des aménagements.

Elle identifie plusieurs espaces structurants à requalifier ou à conforter (place de la Halle, place Capdebat, promenade du Rabé, nouvel espace public à créer).

Elle intègre également un objectif d'apaisement des circulations à l'échelle du centre-bourg.

Cette OAP constitue un outil de mise en œuvre du projet de revitalisation du centre ancien.

L'OAP « Entrée de ville – RD10 »

La RD10 constitue l'une des principales entrées de la commune et un axe structurant reliant les franges du territoire au centre-bourg.

Elle traverse des secteurs aux fonctions et ambiances contrastées, sans continuité urbaine clairement lisible.

La séquence d'entrée de ville est aujourd'hui marquée par une forte empreinte routière et technique, malgré la présence d'équipements structurants et de potentiels de recomposition.

L'OAP vise à organiser une requalification progressive de cet axe, afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et les conditions de déplacement.

Elle repose sur une structuration en quatre séquences :

- Une entrée de commune à dominante paysagère ;
- Une entrée dans l'espace urbain apaisé ;
- Un secteur d'équipements à recomposer ;
- Une transition vers le centre ancien.

Elle permet d'accompagner la transformation progressive de la RD10 en entrée de ville qualitative, articulant mobilités, espaces publics et paysage.

L'OAP « Mobilités douces et intermodalité »

La commune dispose d'un potentiel important pour développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle. Si les liaisons piétonnes et cyclables demeurent aujourd'hui incomplètes, le territoire bénéficie de plusieurs atouts structurants, notamment la présence de la gare de Longages-Noé, un maillage de voiries et de chemins pouvant être valorisés, ainsi que les perspectives d'évolution du Service Express Régional Métropolitain (SERM).

Le recours à une Orientation d'Aménagement et de Programmation se justifie par la nécessité de définir une stratégie d'ensemble à l'échelle communale. En effet, les dispositions du règlement écrit ne permettent pas, à elles seules, d'organiser un réseau cohérent de déplacements, de hiérarchiser les itinéraires, d'identifier les connexions à renforcer ni d'assurer une articulation entre les différents modes de déplacement.

L'OAP permet de coordonner les futurs aménagements en identifiant les principaux itinéraires de mobilités actives, les connexions à renforcer avec les équipements, le centre-bourg et la gare, les secteurs où les espaces de stationnement doivent être créés ou requalifiés, les emplacements destinés à accueillir des équipements liés aux nouvelles mobilités, ainsi que la perspective d'évolution de la gare vers un pôle d'échanges multimodal.

Elle constitue un outil de planification permettant d'assurer la cohérence des futurs aménagements de mobilité, de favoriser le report modal vers les transports collectifs, d'accompagner la transition écologique et de renforcer la qualité des espaces publics.

L'OAP « Trame verte et bleue »

La trame verte et bleue est un outil permettant de faciliter la prise en compte des enjeux liés à la fonctionnalité écologique du territoire dans les projets d'aménagement.

L'OAP TVB rassemble dans un ensemble cohérent :

- Des éléments de définition permettant à tout un chacun de comprendre ce que représente la trame verte et bleue,
- La localisation de l'ensemble des éléments supports de biodiversité identifiés sur la commune,
- Les objectifs relatifs à leur préservation inscrits dans le PADD,

- Le rappel des outils réglementaires mis en place dans les différentes pièces du PLU pour assurer leur préservation,
- Des recommandations pour aller plus loin que la simple mise en œuvre des outils réglementaires disponibles dans un document d'urbanisme afin de mieux préserver la biodiversité communale : prise en compte de la trame noire, gestion différenciée des espaces verts et gestion des espèces invasives, protection des arbres pendant les chantiers, prise en compte de la nature en ville, etc.

6.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longages traduit réglementairement les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que les objectifs issus du diagnostic territorial.

Il vise à encadrer l'occupation et l'utilisation des sols de manière différenciée selon les zones, afin de garantir un développement urbain maîtrisé, respectueux des équilibres territoriaux, des paysages et des ressources naturelles.

Les règles édictées répondent à plusieurs objectifs :

- Organiser la croissance urbaine en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Limiter la consommation d'espace et le phénomène de mitage du territoire ;
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Garantir la sécurité, la salubrité et la bonne desserte des constructions.

Le règlement repose ainsi sur une différenciation des règles selon les zones, permettant d'adapter le niveau de constructibilité et les formes urbaines aux enjeux identifiés.

6.2.1. Structuration du document

Le règlement du PLU repose sur une articulation entre :

- Des **dispositions générales** (Titre I) qui rappellent le caractère opposable du règlement aux autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et précisent les conditions dans lesquelles les règles s'appliquent aux constructions, aménagements, installations et travaux ;
- Des **dispositions communes à l'ensemble des zones** (Titre II) constituant un socle réglementaire commun ;
- Des **dispositions spécifiques à chaque zone**, adaptées à leurs caractéristiques propres.

Cette organisation permet notamment :

- De garantir la sécurité juridique de l'application du règlement ;
- D'assurer une **cohérence d'ensemble des règles** (socle commun) ;
- D'introduire, en complément, une **gradation des prescriptions** selon la vocation des zones.

6.2.2. Les dispositions générales

Les dispositions générales fixent le cadre commun d'application qui s'impose à l'ensemble du territoire communal. Elles assurent la sécurité juridique du document en précisant son champ d'application, sa portée opposable et ses modalités d'interprétation.

De manière usuelle, elles organisent la division du territoire en zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles), fondée sur l'occupation actuelle des sols, les capacités d'équipement et les enjeux identifiés au diagnostic. Cette structuration constitue le socle du projet communal, permettant d'adapter les règles d'urbanisme aux caractéristiques des différents secteurs.

Elles précisent également l'articulation entre le règlement écrit et les documents graphiques, afin de garantir une lecture cohérente et une application homogène des règles. Elles permettent par ailleurs de rappeler que le PLU s'inscrit dans un cadre normatif plus large, intégrant les servitudes d'utilité publique et les législations en vigueur.

Enfin, ces dispositions encadrent les modalités d'application du règlement dans les cas particuliers et rappellent la prise en compte des risques et contraintes du territoire. Elles assurent ainsi une mise en œuvre cohérente, sécurisée et proportionnée des règles d'urbanisme à l'échelle communale.

Les dispositions générales intègrent enfin un lexique des termes d'urbanisme qui permet de préciser la définition des principaux termes techniques utilisés, en s'appuyant sur les définitions issues du lexique national d'urbanisme, lorsque celles-ci existent, et en les complétant, le cas échéant, par des précisions adaptées au contexte local.

Ce lexique constitue un outil partagé d'aide à la lecture du règlement, garantissant la bonne compréhension des notions essentielles (emprise au sol, hauteur, alignement, unité foncière, etc.) et facilitant l'articulation entre les différentes pièces du PLU.

6.2.3. Les dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions communes constituent un socle de règles applicable à l'ensemble des zones du PLU. Elles permettent d'assurer une homogénéité d'application des règles et de garantir la cohérence globale du document, en évitant la redondance des prescriptions dans chaque zone.

Elles fixent les principes fondamentaux encadrant l'occupation et l'utilisation des sols, notamment en matière de destinations des constructions, d'implantation et de volumétrie, de qualité architecturale et environnementale, de traitement des espaces non bâtis, de stationnement ainsi que de desserte et de réseaux.

Ces dispositions assurent une base normative partagée, qui est ensuite déclinée et adaptée dans chaque zone en fonction de ses caractéristiques et de ses enjeux spécifiques.

Destinations des constructions, Usages des sols et Natures des activités

Les règles relatives aux destinations des constructions et aux usages des sols visent à encadrer les occupations incompatibles avec le caractère des zones et à prévenir les nuisances, risques ou atteintes paysagères susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.

Sont ainsi interdites les occupations du sol générant des impacts incompatibles avec l'environnement urbain ou naturel (activités ou stockage dévalorisants, dépôts, installations de loisirs motorisés, habitats légers non intégrés, etc.), afin de préserver l'homogénéité fonctionnelle et paysagère des secteurs.

En l'absence de PPRn Inondation, une attention particulière est portée aux zones exposées aux risques naturels, notamment inondation, où des restrictions spécifiques s'imposent afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes, de préserver les capacités d'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les phénomènes de crue.

Les règles rappellent le lien que doivent entretenir les projets en fonction de la qualité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui constituent un cadre prescriptif complémentaire du règlement.

Elles visent enfin à favoriser la mixité entre commerces en rez-de-chaussée et logements en étage, tout en assurant leur bon fonctionnement. Elle impose ainsi des accès séparés pour garantir la sécurité, la tranquillité des habitants et une bonne organisation des flux, sur le long terme.

Cas particuliers et adaptations réglementaires

Le règlement introduit des dispositions spécifiques permettant d'assurer la faisabilité des projets dans des situations particulières. Les règles proposées encadrent les projets en division parcellaire afin de garantir une application cohérente du règlement à l'échelle de chaque lot, évitant les contournements des règles d'urbanisme.

Les constructions techniques, équipements collectifs et ouvrages d'intérêt général bénéficient d'un régime adapté, justifié par leur nature et leur utilité publique, tout en veillant à leur insertion paysagère.

De même, certaines interventions (extensions limitées de bâtiments existants, reconstruction à l'identique, restauration patrimoniale) sont autorisées sous conditions afin de permettre la continuité du bâti existant sans aggravation des non-conformités.

Les dispositions relatives aux réseaux stratégiques, notamment les lignes électriques à haute tension, reconnaissent leur statut particulier d'infrastructures d'intérêt général et garantissent leur fonctionnement.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions visent à garantir une qualité architecturale et urbaine cohérente à l'échelle de la commune.

Les règles de volumétrie et de hauteur permettent d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, tout en préservant les gabarits existants et les paysages bâtis. À ce titre, le choix d'exprimer les hauteurs en nombre de niveaux plutôt qu'en mètres permet une meilleure prise en compte des formes urbaines existantes et offre une souplesse d'interprétation favorisant la diversification des typologies bâties, tout en maintenant des proportions cohérentes avec le tissu environnant.

Les prescriptions architecturales encadrent les aspects extérieurs des constructions afin de limiter les atteintes au paysage urbain et rural, tout en permettant une architecture contemporaine dès lors qu'elle est qualitative et correctement intégrée.

Une attention particulière est portée à la préservation du patrimoine bâti et paysager, en encadrant les interventions sur les constructions anciennes et les éléments remarquables.

Si les règles permettent de structurer les implantations et de préserver la qualité des fronts bâtis, elles prévoient également des dispositions dérogatoires. Celles-ci visent à éviter une application trop rigide des règles, susceptible de bloquer ou de contraindre excessivement les projets, notamment dans des contextes de parcelles atypiques, de contraintes techniques ou d'enjeux de sécurité. Des adaptations sont autorisées (occupation partielle des marges de recul, implantations différentes...) afin de permettre la réalisation de projets cohérents et fonctionnels, tout en garantissant leur bonne insertion urbaine et paysagère.

Ces dispositions traduisent une volonté de concilier cadre réglementaire et capacité d'adaptation, afin de ne pas figer les évolutions du tissu urbain.

Les dispositions relatives aux performances énergétiques encouragent l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables et l'intégration de dispositifs techniques, dans une logique de transition écologique, tout en veillant à leur bonne insertion architecturale.

Espaces non bâtis, paysages et biodiversité

Les dispositions ont pour objectif de limiter l'artificialisation des sols et de préserver la qualité paysagère et écologique du territoire.

La protection des éléments végétaux remarquables, des haies, alignements et boisements contribue à maintenir les continuités écologiques et à préserver la trame verte locale.

Les milieux liés à l'eau font l'objet d'une protection renforcée, avec notamment la compensation à hauteur de 200% de la surface des mares détruites, afin de préserver leur fonctionnalité hydraulique et écologique, notamment dans une logique de prévention des risques d'inondation.

Les règles encadrent également le traitement des espaces libres en favorisant leur végétalisation, notamment par la plantation d'essences locales adaptées, tout en limitant le recours à des espèces invasives ou inadaptées, afin de renforcer la qualité environnementale du territoire.

Dans les opérations d'aménagement, une attention particulière est portée à la qualité des espaces communs, à leur durabilité et à leur intégration paysagère.

Stationnement et gestion des sols

Les dispositions relatives au stationnement visent à répondre aux besoins générés par les constructions tout en limitant les impacts sur l'espace public et l'imperméabilisation des sols.

La règle favorise une approche qualitative du stationnement, intégrant la végétalisation, la perméabilité des sols et la gestion alternative des eaux pluviales.

Des mécanismes de mutualisation et d'adaptation sont prévus afin de favoriser la sobriété foncière et d'optimiser l'usage des espaces disponibles, notamment dans les secteurs urbains où la création de places de stationnement supplémentaires peut constituer un point bloquant de la transformation du tissu existant.

Voirie, accessibilité et réseaux

Les dispositions relatives aux accès et à la voirie garantissent la sécurité des usagers, la desserte des constructions et la continuité des mobilités, notamment piétonnes et cyclables.

Elles visent à favoriser un maillage cohérent du territoire, limitant les impasses et renforçant les connexions interquartiers.

En rappel de la réglementation générale, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est intégrée comme principe fondamental de conception des espaces publics et des opérations d'aménagement.

Les règles relatives aux réseaux (eau, assainissement, électricité, télécommunications) garantissent la capacité d'accueil du développement urbain.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ont été élaborées en concertation avec le gestionnaire compétent. Elles traduisent les enjeux identifiés sur le territoire en matière de maîtrise du ruissellement, de préservation des capacités des réseaux et de prévention des risques d'inondation, en privilégiant une gestion à la source des eaux pluviales. Ces dispositions et l'annexe pluviale, jointe en annexe du règlement, permettra d'être plus exigeant auprès des pétitionnaires au regard de la compétence pluviale et des pièces à fournir lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La défense incendie est également encadrée afin de garantir la sécurité des habitants et la capacité d'intervention des services de secours.

En conclusion

L'ensemble de ces dispositions constitue un cadre réglementaire assurant la cohérence du PLU, la qualité des projets urbains, la prise en compte des enjeux environnementaux et la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

6.2.4. Les dispositions spécifiques à chaque zone

Les dispositions spécifiques du règlement déclinent les orientations du projet communal selon une approche thématique. Cette méthode permet d'assurer une cohérence d'ensemble tout en adaptant finement les règles aux caractéristiques des différentes zones du territoire (UA, UB, UE, UX, AU, A et N). Cela permet de garantir un équilibre entre développement urbain maîtrisé, structuration des extensions futures, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels.

La zone UA

La zone UA correspond à un tissu urbain constitué, à dominante centrale, caractérisé par une forte compacité bâtie, une continuité des fronts urbains et une mixité fonctionnelle. Le règlement vise à préserver ces caractéristiques (formes urbaines, fonctionnalités) tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Destinations et usages des sols

L'interdiction de certaines destinations (industrie, entrepôts, commerce de gros, exploitation agricole et forestière) repose sur leur incompatibilité avec un tissu urbain dense, en raison des nuisances potentielles (bruit, trafic, impacts visuels). À l'inverse, l'autorisation de l'habitat, des commerces de détail, des services et des équipements publics permet de maintenir une mixité fonctionnelle fine, essentielle au fonctionnement d'un centre urbain.

Le classement de certaines activités en autorisation conditionnelle (artisanat, ICPE) permet d'introduire une souplesse tout en assurant un contrôle de leur insertion, au regard notamment de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique).

Le dispositif de protection du linéaire commercial constitue un outil de régulation fonctionnelle du rez-de-chaussée : en limitant le changement de destination des commerces récents à certains types d'activités, il permet de maintenir une interface dynamique entre espace public et bâti, évitant les phénomènes de « résidentialisation » des rez-de-chaussée.

Volumétrie et emprise

La limitation de la hauteur, exprimée en niveaux, à R+1+C permet de :

- Maintenir une cohérence d'échelle avec le bâti existant ;
- Eviter les phénomènes de rupture volumétrique ;
- Garantir une densité compatible avec les capacités des réseaux et de la voirie.

L'absence de règle d'emprise au sol constitue un levier de densification en tissu constitué et contraint, permettant :

- L'optimisation du foncier ;
- Le maintien d'une compacité bâtie élevée ;
- L'adaptation aux formes parcellaires anciennes, souvent étroites et profondes.

Implantation par rapport aux voies et aux limites

L'obligation d'implantation à l'alignement ou en continuité du bâti existant vise à :

- Préserver les fronts bâtis continus ;
- Structurer l'espace public par un effet de rue ;
- Maintenir la lisibilité urbaine.

Le dispositif d'implantation en limite séparative, notamment dans une bande de 15 mètres à partir de la voie, traduit une logique de bande bâtie structurante :

- Sur parcelles étroites (≤ 15 m) : implantation sur deux limites, ce qui génère la continuité du front urbain ;
- Sur parcelles larges (> 15 m) : implantation sur au moins une limite, ce qui permet de maintenir la compacité du tissu urbain tout en permettant des respirations.

Les règles de retrait ($\geq H/2$ avec minimum 2 m) assurent :

- Des conditions minimales d'éclairement et de ventilation ;
- La prévention des conflits de voisinage.

Au-delà de la bande de 15 m, les règles plus souples permettent :

- Une diversification des formes bâties en cœur d'îlot ;
- L'intégration de cours, jardins ou extensions.

Qualité architecturale et patrimoniale

L'articulation avec les dispositions communes (matériaux, teintes, volumétrie) permet d'assurer :

- La cohérence des interventions ;
- La valorisation du patrimoine bâti existant ;
- L'intégration des constructions contemporaines.

En complément, l'interdiction des volets roulants s'inscrit dans une logique de préservation des caractéristiques architecturales traditionnelles. Elle est cohérente avec la présence des périmètres de protection des Bâtiments de France.

Clôtures et espaces non bâtis

Le dispositif de clôtures (mur bahut + dispositif ajouré, limitation des hauteurs, interdiction des occultations) a pour objectif de :

- Préserver la transparence visuelle sur rue ;
- Maintenir une continuité paysagère ;
- Eviter la privatisation excessive de l'espace perçu.

Les prescriptions spécifiques en limite d'espaces naturels ou de liaisons douces (haies végétales, continuité écologique) assurent une transition qualitative entre tissu urbain et espaces ouverts.

Le traitement des espaces libres en pleine terre végétalisée, bien que non quantifié, introduit une exigence qualitative visant à :

- Améliorer le microclimat urbain ;
- Favoriser l'infiltration des eaux ;
- Renforcer la biodiversité en milieu dense.

Stationnement

La norme de 1 place par logement constitue un compromis entre :

- La limitation de la pression automobile en centre urbain ;
- La prise en compte des besoins des habitants.

Son application aux changements de destination et aux extensions importantes permet de maîtriser les impacts des mutations du bâti, tout en restant compatible avec les contraintes physiques du tissu existant.

Conclusion

Le règlement de la zone UA met en œuvre une logique de préservation et de valorisation du tissu urbain central. Il s'appuie sur :

- Une forte maîtrise des implantations (alignement, mitoyenneté) ;

- Une densité maintenue (absence d'emprise, compacité) ;
- Un encadrement des usages ;
- Une exigence qualitative sur l'architecture et les espaces extérieurs.

Ces dispositions permettent de garantir la pérennité des formes urbaines traditionnelles tout en accompagnant les dynamiques de renouvellement et d'intensification du centre.

La zone UB

La zone UB correspond à un tissu urbain à dominante résidentielle, de type intermédiaire ou pavillonnaire, en transition entre le centre urbain ancien (zone UA) et les espaces plus ouverts ou naturels. Le règlement vise à encadrer un développement urbain maîtrisé, conciliant densification modérée, qualité du cadre de vie et intégration paysagère.

Le secteur UB1t constitue un secteur particulier destiné à l'accueil d'un projet d'hébergement touristique de faible capacité. Son identification permet de répondre à un objectif de diversification de l'offre d'hébergement sur la commune tout en assurant une insertion respectueuse du site et de ses qualités paysagères et environnementales.

Destinations et usages des sols

Le règlement autorise principalement l'habitat, les équipements et les activités compatibles avec la vie résidentielle (commerces de proximité, services, bureaux), tout en interdisant les activités génératrices de nuisances (industrie, entrepôts, commerce de gros). Cette hiérarchisation permet de préserver la vocation résidentielle dominante de la zone.

Le maintien conditionnel des activités agricoles existantes (extension, mise aux normes, changement de destination) traduit une prise en compte du caractère parfois encore mixte ou en mutation de ces secteurs, tout en encadrant strictement leur évolution afin d'éviter toute aggravation des nuisances.

Le secteur UB1t fait l'objet d'un régime spécifique limitant les constructions autorisées aux hébergements touristiques, aux habitations légères de loisirs et aux équipements directement liés au fonctionnement de l'activité touristique. Cette disposition garantit la cohérence du projet avec sa vocation touristique tout en excluant les usages susceptibles de compromettre son intégration paysagère ou son fonctionnement.

Afin de favoriser une diversification progressive de l'offre résidentielle dans le secteur UB1, le règlement prévoit que les opérations de construction à destination d'habitation dépassant un certain seuil de surface de plancher comportent une part minimale de logements abordables, incluant une part de logements conventionnés.

Cette disposition répond aux objectifs de mixité sociale et générationnelle portés par le projet communal ainsi qu'aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en matière de diversification de l'offre de logements. Elle vise à favoriser l'accueil de ménages aux profils variés et à améliorer l'accès au logement pour les ménages modestes ou intermédiaires au sein du tissu urbain existant.

Le seuil retenu permet de cibler les opérations présentant une taille suffisante pour intégrer une diversité de produits résidentiels sans remettre en cause l'équilibre économique des projets ni imposer de contraintes disproportionnées aux opérations de faible ampleur ou aux constructions individuelles.

L'obligation d'intégrer ces logements au sein même des opérations permet de promouvoir une mixité résidentielle effective à l'échelle des projets et d'éviter les phénomènes de spécialisation ou de ségrégation spatiale.

Cette disposition complète les objectifs de diversification de l'habitat déjà mis en œuvre dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle permet d'étendre cet objectif aux opérations réalisées dans le tissu urbain du centre-bourg afin que la production de logements abordables et conventionnés ne repose pas exclusivement sur les

principaux secteurs de développement identifiés par le PLU.

Compte tenu du rôle structurant du secteur UB1 dans l'organisation urbaine de la commune, de sa proximité avec les commerces, services et équipements, cette disposition contribue également à favoriser un accès plus équilibré aux aménités du centre-bourg pour l'ensemble des habitants.

Volumétrie et densité

La différenciation des hauteurs, toujours exprimées en niveaux pour plus de souplesse (R+1+C en UB1, R+1 en UB2, 3,50 m en UB1t) permet d'adapter la volumétrie aux caractéristiques des différents secteurs :

- UB1 : tissu plus dense et structuré, autorisant une intensité bâtie plus élevée ;
- UB2 : tissu pavillonnaire plus lâche, nécessitant une limitation de la hauteur ;
- UB1t : secteur touristique dont les constructions doivent conserver une faible visibilité dans le paysage et s'intégrer au site.

Les règles d'emprise au sol traduisent une gradation de la densité :

- 50 % en UB1 ce qui favorise une densité intermédiaire ;
- 25 % en UB2 ce qui autorise une plus faible densité ;
- Limitation spécifique à 400 m² d'emprise cumulée dans le secteur UB1t afin d'encadrer strictement l'urbanisation du site et de préserver son caractère naturel et paysager.

Ces dispositions permettent de maîtriser la consommation d'espace, tout en garantissant des surfaces non bâties suffisantes pour les usages résidentiels, les espaces verts et la gestion des eaux pluviales.

Le PADD identifie les capacités de densification du tissu urbain existant comme un levier majeur de production de logements afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Plusieurs unités foncières non bâties de grande superficie ont ainsi été identifiées au sein de la zone UB1 comme des secteurs stratégiques de densification. Afin de garantir une utilisation économe du foncier et de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements fixés par le PADD, et selon les dispositions de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme, le règlement impose sur ces terrains une densité minimale de 20 logements par hectare.

Cette densité correspond aux hypothèses retenues pour l'élaboration du projet communal et permet de favoriser des formes urbaines plus diversifiées au sein du centre-bourg, telles que l'habitat individuel groupé, les maisons de ville ou l'habitat intermédiaire, tout en restant compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

Cette disposition participe aux objectifs de renouvellement urbain, de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis par la commune.

Enfin, la possibilité d'adaptations limitées en présence de contraintes techniques, urbaines ou environnementales dûment justifiées permet de tenir compte des caractéristiques propres à chaque terrain tout en préservant l'objectif général de densification maîtrisée poursuivi par la commune.

Implantation par rapport aux voies

Les règles de recul différenciées participent à la structuration du tissu urbain :

- UB1 : possibilité d'implantation à l'alignement ou avec un faible recul (3 m) qui répond à un objectif de structuration de la rue et de continuité partielle du bâti ;
- UB2 : recul plus important, notamment le long des routes départementales (18 m), justifié au regard de la prise en compte des nuisances (bruit, sécurité) et de l'affirmation d'un caractère plus résidentiel et aéré.

Ces dispositions permettent également d'intégrer les contraintes de sécurité routière et de hiérarchisation du réseau viaire.

Dans le secteur UB1t, les accès et voiries doivent limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des matériaux perméables afin de réduire les incidences du projet sur le cycle de l'eau et de préserver le caractère naturel du site.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles offrent une double possibilité :

- Implantation en limite, désormais autorisé, avec une hauteur limitée à 3,50 m, ce qui participe au maintien de formes urbaines compactes et anticipe l'évolution progressive du tissu urbain ;
- Implantation en retrait ($\geq H/2$, min. 3 m, rédaction classique qui garantit des conditions satisfaisantes d'éclairage, de ventilation et de préservation de l'intimité et permet également le maintien d'une possibilité d'accès à l'arrière de la parcelle ce qui anticipe également l'évolution du tissu urbain.

Les reculs spécifiques vis-à-vis des zones agricoles et naturelles (≥ 3 m) et des cours d'eau (≥ 10 m) permettent d'assurer des transitions fonctionnelles et écologiques, ainsi que la prise en compte des risques (inondation, érosion).

Dans le secteur UB1t, l'implantation des constructions doit également préserver le caractère aéré du site, les espaces végétalisés et les continuités écologiques, afin de limiter la fragmentation des milieux et de maintenir les qualités paysagères du secteur.

Qualité paysagère et environnementale

Les règles relatives aux espaces libres traduisent une exigence qualitative forte :

- Obligation de végétalisation pluristratifiée ;
- Ratio minimal d'arbres (1 arbre / 300 m²) ;
- Taux de pleine terre différencié (30 % en UB1, 50 % en UB2, 80 % en UB1t).

Ces dispositions permettent de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Améliorer le confort climatique (îlots de fraîcheur) ;
- Renforcer la biodiversité, notamment en préservant un sol vivant.

Dans le secteur UB1t, ces objectifs sont renforcés par des prescriptions spécifiques imposant des constructions de faible hauteur, une architecture sobre et discrète, l'utilisation de matériaux favorisant l'intégration paysagère ainsi que le recours privilégié à des systèmes constructifs légers et réversibles. Ces dispositions visent à limiter l'impact du projet sur son environnement et à permettre une évolution du site sans altération durable des caractéristiques paysagères et naturelles.

Le traitement des clôtures (dispositifs ajourés, haies, transparence) contribue à la qualité des interfaces public/privé et à l'intégration paysagère du bâti. Comme pour toutes les zones du PLU, le règlement impose la création de clôtures « perméables » à la petite faune afin de favoriser la biodiversité.

Stationnement

Les normes de stationnement sont dimensionnées en fonction des destinations afin de :

- Répondre aux besoins générés par les constructions ;
- Limiter le stationnement sur l'espace public ;
- Accompagner la densification modérée de la zone.

L'introduction de places mutualisées dans les opérations d'ensemble (1 place pour 3 logements) permet d'optimiser l'espace et de rationaliser l'organisation du stationnement.

Les obligations en matière de stationnement des deux-roues participent au développement des mobilités alternatives.

Dans le secteur UB1t, l'obligation de réaliser les aires de stationnement extérieures avec des revêtements perméables s'inscrit dans la démarche globale de réduction de l'imperméabilisation et de préservation du caractère naturel du site.

Conclusion

Le règlement de la zone UB met en œuvre une logique de transition urbaine, en articulant :

- Une densité maîtrisée et différenciée selon les secteurs ;
- Une organisation du bâti plus aérée que dans le centre ;
- Une diversification du parc de logements ;
- Une forte exigence en matière de qualité environnementale et paysagère ;
- Un encadrement des usages garantissant la compatibilité avec la vocation résidentielle.
- Le développement d'une offre touristique de faible impact environnemental et réversible au sein du secteur UB1t.

Ces dispositions permettent d'assurer un développement urbain équilibré, en limitant l'étalement tout, en préservant la qualité du cadre de vie et valorisant les atouts paysagers et environnementaux du territoire.

La zone UC

La zone UC correspond à un tissu urbanisé à dominante résidentielle diffuse ou périphérique, caractérisé par une faible densité et une forte présence d'espaces ouverts. Elle s'inscrit généralement en interface avec les espaces agricoles ou naturels. Le règlement vise à stabiliser ce tissu résidentiel, en limitant son évolution à l'adaptation du bâti existant, sans ouverture à l'urbanisation nouvelle, et d'autoriser l'extension des quelques activités qui ont été identifiées.

Destinations et usages des sols

Le principe fondamental de la zone UC repose sur une logique de non-développement du nombre de logements. Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont ainsi exclues, seules étant autorisées l'extension, les annexes et les aménagements des constructions existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

Ce choix réglementaire permet de :

- Limiter la consommation foncière ;
- Éviter le mitage des espaces agricoles et naturels ;
- Ne pas générer de besoins supplémentaires en équipements et réseaux, aujourd'hui en partie saturés.

Les activités économiques sont très fortement encadrées : seules les extensions d'activités existantes sont admises sous condition de compatibilité, tandis que la majorité des autres destinations (commerce, hébergement, industrie, entrepôts) est interdite. Cette restriction vise à préserver le caractère résidentiel et peu urbanisé du secteur.

Le maintien conditionnel des exploitations agricoles existantes (extension, mise aux normes, changement de destination) traduit la volonté d'accompagner les dynamiques locales sans encourager leur développement incompatible avec le voisinage.

L'interdiction des ICPE renforce cette logique en excluant toute activité potentiellement génératrice de nuisances.

Volumétrie et densité

La limitation de la hauteur à R+1 (et 3,50 m pour les annexes) permet de maintenir une échelle bâtie cohérente avec un tissu pavillonnaire ou diffus.

Les règles d'emprise au sol différenciées traduisent un encadrement de la densité :

- 25 % pour l'habitat qui permet de limiter l'intensification du bâti existant ;
- 50 % pour les activités afin de prendre en compte les besoins fonctionnels potentiels de celles-ci tout en restant encadrée.

Ces dispositions visent à éviter toute densification excessive, en cohérence avec l'objectif de stabilisation du tissu urbain.

Implantation par rapport aux voies

Les reculs imposés (10 m par rapport aux routes départementales, 3 m minimum par rapport aux autres voies) répondent à plusieurs objectifs :

- Prise en compte des nuisances liées au trafic (bruit, sécurité) ;
- Maintien d'un caractère aéré et peu urbanisé ;
- Insertion paysagère des constructions.

Ces règles traduisent une morphologie urbaine de type habitat diffus en retrait de la voie, par opposition aux formes plus denses des zones UA et UB.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles offrent plus de souplesse que par le passé avec :

- Une implantation, désormais, possible en limite séparative pour les constructions basses ($\leq 3,50$ m) ;
- Une implantation en retrait ($\geq H/2$, min. 3 m) pour les autres constructions.

Ce dispositif permet de :

- Préserver des distances suffisantes entre constructions ;
- Garantir l'intimité, l'éclairage et la ventilation ;
- Limiter les conflits d'usage ;
- Favoriser une évolution du tissu urbain.

Les reculs spécifiques vis-à-vis des zones agricoles et naturelles (≥ 3 m) et des cours d'eau et fossés (≥ 10 m) permettent d'assurer des transitions fonctionnelles et écologiques, ainsi que la prise en compte des risques (inondation, érosion).

Qualité environnementale et paysagère

Le règlement introduit des exigences fortes en matière de traitement des espaces non bâtis :

- Végétalisation systématique des espaces libres ;
- Ratio minimal d'arbres (1 arbre / 300 m²) ;
- Maintien de surfaces de pleine terre (50 % pour l'habitat, 25 % pour les activités).

Ces dispositions permettent de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Préserver le caractère végétal du secteur ;
- Renforcer la biodiversité, notamment, en préservant un sol vivant.

Le traitement des clôtures (haies, dispositifs ajourés, transparence, continuité écologique) participe à la qualité paysagère, à la prise en compte d'enjeux environnementaux et à l'intégration du bâti dans un environnement ouvert.

Conclusion

Le règlement de la zone UC s'inscrit dans une logique de gel de l'urbanisation nouvelle et de gestion du bâti existant. Il permet de :

- Contenir l'urbanisation diffuse ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Maintenir un cadre de vie de qualité, peu dense et végétalisé ;
- Eviter la création de nouvelles charges pour les équipements publics.

Les dispositions retenues traduisent ainsi une stratégie de maîtrise de l'étalement urbain, en limitant les possibilités de construction aux seules évolutions du bâti existant. Elles permettent de préserver un tissu urbain peu dense et fortement végétalisé, tout en accompagnant de manière encadrée les besoins d'adaptation des constructions et des activités présentes.

La zone UE

Cette zone correspond à un secteur destiné exclusivement à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle se caractérise par une grande diversité de programmes (équipements scolaires, sportifs, administratifs, techniques), nécessitant une forte adaptabilité réglementaire. Le règlement vise ainsi à garantir la vocation publique de la zone tout en offrant la souplesse nécessaire à la conception et à l'évolution des équipements.

Destinations et usages des sols

L'interdiction des occupations non liées aux équipements publics (habitat, activités commerciales, industrielles, artisanales, hôtellerie, loisirs privés) repose sur la nécessité de préserver la vocation exclusive de la zone.

À l'inverse, l'autorisation des équipements d'intérêt collectif et services publics permet de garantir la continuité et l'adaptation du service public aux besoins de la population.

L'autorisation conditionnelle des installations classées pour la protection de l'environnement repose sur un principe de compatibilité fonctionnelle et environnementale, afin d'assurer l'absence de nuisances incompatibles avec la fréquentation publique des équipements.

Volumétrie et emprise

La limitation de la hauteur à R+2 permet d'assurer un équilibre entre :

- La nécessité de répondre aux besoins fonctionnels des équipements publics (bâtiments scolaires, administratifs ou sportifs pouvant nécessiter plusieurs niveaux) ;
- Et la recherche d'une intégration urbaine maîtrisée au sein des tissus environnants.

La limitation spécifique à 3,50 mètres pour les annexes permet de hiérarchiser les volumes bâtis et de limiter l'impact des constructions secondaires.

L'absence de règle d'emprise au sol constitue un choix justifié par :

- La diversité des programmes publics ;
- La nécessité de flexibilité dans la conception des équipements ;
- La prise en compte de contraintes fonctionnelles spécifiques : par exemple, équipements sportifs, locaux techniques, espaces de circulation interne.

Implantation par rapport aux voies et aux limites

Le recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques répond à des objectifs de sécurité, de fonctionnalité et de lisibilité des accès, notamment pour les flux liés aux équipements publics (usagers, services techniques, secours).

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, fondées sur le principe H/2 avec

minimum 3 mètres, permettent de :

- Garantir des conditions satisfaisantes d'éclairage et d'aération ;
- Assurer une insertion compatible avec les tissus bâtis ou naturels environnants ;
- Limiter les nuisances entre équipements et constructions voisines.

Le recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau et fossés répond à un objectif de préservation des continuités écologiques et de prévention des risques liés aux inondations.

Qualité architecturale et paysagère

Le règlement renvoie aux dispositions communes afin de garantir une cohérence architecturale sans rigidifier les formes bâties, compte tenu de la diversité des programmes publics.

Cette approche permet de concilier la fonctionnalité des équipements, leur adaptation à des besoins techniques spécifiques et leur insertion qualitative dans le paysage urbain ou naturel.

L'encadrement général vise à éviter des ruptures paysagères tout en conservant une liberté de conception adaptée aux projets publics.

Clôtures et espaces non bâtis

Les prescriptions relatives aux clôtures (hauteur limitée, dispositifs ajourés, interdiction des occultations) répondent à un double objectif :

- Maintenir la transparence et l'accessibilité visuelle des équipements publics ;
- Limiter l'effet de fermeture dans des espaces généralement ouverts au public.

Les dispositions favorisant les haies végétales et la perméabilité écologique permettent d'assurer une intégration paysagère et de contribuer à la trame verte.

Le traitement des espaces libres en végétation plantée participe à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la limitation des effets d'îlot de chaleur urbain.

L'absence de règle de pleine terre se justifie au regard du rapport assez faible entre les surfaces bâties existantes et projetées et la surface totale des zones UE qui couvrent près de 14 ha.

Stationnement

L'absence de règles de stationnement repose sur la forte variabilité des usages des équipements publics.

Le stationnement sera ainsi dimensionné en fonction de la nature et la fréquentation de l'équipement, et, de ses modalités de fonctionnement. Cette approche permet d'éviter le surdimensionnement des surfaces de stationnement tout en garantissant l'adéquation avec les besoins réels.

Conclusion

Ce règlement met en œuvre une logique de flexibilité fonctionnelle encadrée, adaptée aux spécificités des équipements publics. Il repose sur :

- Une stricte spécialisation des usages ;
- Une souplesse importante en matière d'emprise et de volumétrie ;
- Des règles d'implantation assurant sécurité et insertion ;
- Un encadrement qualitatif des clôtures et des espaces extérieurs ;
- Une gestion du stationnement adaptée aux besoins réels.

Ces dispositions permettent d'assurer la réalisation et l'évolution des équipements publics dans de bonnes conditions, tout en garantissant leur intégration urbaine, paysagère et environnementale.

La zone UX

La zone UX correspond à un secteur à vocation économique mixte, destiné à conforter la présence d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de stockage tout en intégrant des exigences croissantes de qualité urbaine et environnementale.

Le secteur UX1 constitue un secteur d'activités économiques destiné à accueillir les nouvelles implantations et les extensions d'activités.

Le secteur UX2 correspond à un secteur plus sensible sur le plan paysager et environnemental. Son urbanisation est plus encadrée afin d'assurer une insertion qualitative des constructions et installations dans leur environnement et de garantir leur compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise en place pour ce site.

Destinations et usages des sols

Le règlement de la zone UX repose sur une logique de spécialisation fonctionnelle.

L'interdiction des destinations incompatibles (habitat, équipements publics non liés à l'activité, loisirs, tourisme, commerces de détail, activités agricoles) a pour objectif de :

- Eviter les conflits d'usage entre activités productives et fonctions résidentielles ;
- Limiter les nuisances potentielles liées au fonctionnement des entreprises (bruit, trafic poids lourds, émissions, logistique) ;
- Garantir la pérennité du tissu économique local.

À l'inverse, l'autorisation encadrée des activités industrielles, de bureaux, d'entrepôts et du commerce de gros permet :

- D'assurer la fonction productive et logistique du site ;
- De maintenir une diversité d'activités économiques compatibles entre elles ;
- De répondre aux besoins fonciers des entreprises locales.

Le régime applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), aux dépôts, ainsi qu'aux affouillements et exhaussements du sol permet d'encadrer les activités susceptibles de générer des incidences sur leur environnement tout en garantissant les conditions nécessaires à leur fonctionnement.

Volumétrie et intensité bâtie

La limitation de la hauteur à 10 mètres dans la zone UX1 vise à :

- Permettre l'accueil d'activités nécessitant des volumes importants (entrepôts, ateliers) ;
- Assurer une insertion cohérente dans les zones d'activités existantes ;
- Limiter l'impact visuel des constructions dans les franges urbaines ou naturelles.

Dans le secteur UX2, la limitation de la hauteur à 5 mètres, avec une hauteur maximale au faîtage de 8 mètres, vise à renforcer l'intégration paysagère des constructions et à limiter leur impact visuel.

L'emprise au sol maximale de 70 % traduit la volonté d'optimiser l'utilisation du foncier économique disponible afin de :

- Maximisation de la capacité d'accueil des activités ;
- Rationalisation de l'usage du sol ;
- Adaptation aux besoins logistiques (aires de manœuvre, stockage, bâtiments industriels).

Implantation des constructions

Les règles de recul (5 mètres par rapport aux voies et limites séparatives) répondent à plusieurs objectifs techniques :

- Sécurisation des circulations et des accès poids lourds ;

- Création de marges techniques pour les accès, stationnements et réseaux ;
- Limitation des nuisances visuelles et acoustiques vis-à-vis des parcelles voisines ;
- Constitution de bandes paysagères périphériques participant à l'intégration des activités dans leur environnement.

Ces dispositions permettent également de préserver des possibilités d'évolution et d'extension des activités économiques.

Qualité urbaine, architecturale et gestion des nuisances

Les prescriptions relatives aux teintes et à l'aspect extérieur visent à :

- Limiter l'impact visuel des bâtiments industriels dans le paysage ;
- Assurer une cohérence d'ensemble des zones d'activités.

Le traitement des stockages extérieurs constitue un enjeu majeur de qualité urbaine qui se traduit par :

- Une obligation de localisation à l'arrière des bâtiments ;
- Une interdiction de visibilité depuis l'espace public ;
- Une intégration paysagère par haies végétales pluristratifiées ;
- Un recours à des dispositifs de clôtures perméables à la petite faune.

Ces dispositions permettent de réduire les incidences visuelles généralement associées aux espaces de stockage et de renforcer la qualité d'ensemble de la zone.

Clôtures et traitement des limites

Les règles relatives aux clôtures (hauteur limitée, transparence, interdiction des occultations, dispositifs écologiques) répondent à plusieurs objectifs :

- Garantir la sécurité des sites économiques ;
- Maintenir une perméabilité écologique des parcelles ;
- Eviter la constitution de fronts bâtis opaques ;
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de zone.

L'association des clôtures à des plantations d'essences locales permet de renforcer la trame végétale de la zone et d'améliorer son insertion dans le paysage communal.

Espaces non bâtis et végétalisation

L'obligation de traitement paysager des espaces libres répond à un double objectif :

- Améliorer la qualité environnementale des zones d'activités ;
- Compenser l'imperméabilisation liée aux constructions.

Les exigences de plantation (arbre pour 300 m² de pleine terre) permettent de :

- Conforter la trame végétale au sein des zones d'activités ;
- Améliorer le confort thermique (îlots de chaleur) ;
- Renforcer l'intégration paysagère.

L'exigence d'espaces de pleine terre (20 %) constitue un seuil minimal visant à :

- Maintenir des fonctions écologiques résiduelles ;
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- Limiter l'artificialisation totale des zones économiques.

Dans le secteur UX2, les bandes paysagères imposées participent plus spécifiquement au masquage progressif des installations et espaces de stockage ainsi qu'à la qualité des transitions avec les espaces voisins.

Stationnement et mobilités

Les normes de stationnement différenciées selon les activités (bureaux, industrie, artisanat) permettent d'adapter l'offre aux besoins réels des activités tout en limitant la consommation foncière.

L'intégration d'une surface moyenne par véhicule permet de garantir la fonctionnalité des aires de stationnement (manœuvres, sécurité) et une organisation rationnelle des flux.

Les obligations relatives au stationnement des cycles répondent aux objectifs de développement des mobilités alternatives à l'automobile et d'amélioration de l'accessibilité des sites économiques pour les actifs.

Conclusion

Le règlement repose sur :

- Une spécialisation fonctionnelle des activités économiques ;
- Une forte capacité d'accueil foncier (emprise élevée, hauteur adaptée) ;
- Un encadrement des nuisances et des stockages ;
- Une amélioration de la qualité paysagère des zones d'activités ;
- Une prise en compte renforcée des enjeux environnementaux, de biodiversité et de gestion des sols.

Ces dispositions permettent d'assurer le développement des activités économiques tout en garantissant leur compatibilité avec les objectifs de qualité du cadre de vie et de préservation des paysages portés par le projet communal.

La zone AU

La zone AU correspond à des secteurs à urbaniser disposant d'un niveau de desserte suffisant en voirie et réseaux (eau potable, électricité, assainissement collectif), mais dont l'urbanisation reste encadrée afin d'assurer une organisation cohérente, progressive et maîtrisée du développement urbain. Le règlement s'appuie fortement sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui encadrent l'urbanisation de ces secteurs.

Destinations et usages des sols

Le règlement repose sur une logique d'ouverture progressive à l'urbanisation, en permettant une mixité fonctionnelle contrôlée.

L'autorisation des principales destinations urbaines (habitat, commerces, services, bureaux, hébergements, équipements publics) vise à :

- Permettre la création de nouveaux quartiers mixtes ;
- Favoriser une proximité fonctionnelle entre habitat, services et équipements ;
- Limiter les déplacements motorisés en intégrant les fonctions urbaines essentielles.

L'interdiction des activités incompatibles (industrie, entrepôts, commerce de gros, exploitations agricoles et forestières, loisirs motorisés, ICPE non compatibles) répond à la nécessité de :

- Garantir la compatibilité avec des secteurs appelés à devenir urbains ;
- Prévenir les nuisances structurelles (bruit, trafic poids lourds, risques technologiques) ;
- Éviter les conflits d'usage.

Le régime des ICPE et des affouillements/exhaussements sous conditions permet d'autoriser les travaux d'aménagement nécessaires à l'urbanisation (viabilisation, nivellement, gestion hydraulique), tout en maîtrisant leurs impacts.

Organisation urbaine et recours aux OAP

Le recours aux OAP pour la définition de plusieurs règles structurantes (hauteur, implantation, organisation des voies et des limites séparatives) répond à une logique de projet urbain plutôt que de règle uniforme.

Ce dispositif permet :

- Une adaptation fine aux caractéristiques de chaque secteur AU ;
- La mise en œuvre d'une composition urbaine cohérente (trames viaires, espaces publics, densité) ;
- La prise en compte des objectifs de programmation urbaine (logements, équipements, mixité).

Les OAP assurent ainsi le rôle de document de cadrage, garantissant la cohérence d'ensemble du futur quartier.

Volumétrie et intensité bâtie

La limitation de l'emprise au sol à 50 % traduit un équilibre entre :

- Densité suffisante pour optimiser l'usage du foncier ;
- Maintien d'espaces non bâtis nécessaires à la qualité urbaine et environnementale ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La hauteur différenciée selon les secteurs AU1 et AU2, définie par les OAP, permet :

- D'adapter la densité bâtie aux objectifs de chaque secteur ;
- De structurer progressivement les formes urbaines ;
- D'assurer une transition entre les zones existantes et les extensions urbaines.

Les annexes limitées à 3,50 mètres garantissent la lisibilité des volumes secondaires et évitent les constructions accessoires disproportionnées.

Implantation des constructions

L'absence de règle uniforme d'implantation au sein des zones AU1 et AU2 et le renvoi aux OAP permettent une conception urbaine d'ensemble, notamment en matière de :

- Composition des fronts bâtis ;
- Structuration des voies et espaces publics ;
- Organisation des densités et des transitions paysagères.

Cette approche garantit une cohérence globale des futurs quartiers.

Les règles de retrait vis-à-vis des espaces publics et des limites séparatives (lorsqu'elles sont précisées localement) permettent de :

- Assurer la qualité des interfaces avec l'espace public ;
- Garantir des conditions d'ensoleillement et de ventilation ;
- Préserver des marges d'évolution du tissu urbain.

Qualité urbaine, environnementale et paysagère

Les dispositions relatives aux clôtures visent à accompagner la constitution progressive de quartiers résidentiels ou mixtes en assurant :

- Une continuité paysagère entre espaces publics et privés ;
- Une limitation des effets de clôtures opaques ou privatives ;
- Une intégration végétale des limites parcellaires.

Les exigences de perméabilité écologique des clôtures (passage de la petite faune) participent à :

- La continuité des trames écologiques en milieu urbanisé ;
- La réduction de la fragmentation des habitats ;
- L'intégration de la biodiversité en milieu urbain.

Le traitement des espaces libres en jardins plantés et la règle d'un arbre pour 300 m² de pleine terre permettent :

- La structuration paysagère des opérations nouvelles ;
- L'amélioration du confort thermique urbain ;
- La gestion qualitative des eaux pluviales.

L'obligation de 30 % de pleine terre constitue un seuil minimal destiné à :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Conforter la biodiversité des espaces urbains ;
- Améliorer la résilience climatique des nouveaux quartiers.

Stationnement et mobilités

Les règles de stationnement traduisent une adaptation aux différents usages urbains :

- Les normes différenciées selon les fonctions (logement, commerce, bureaux, équipements) ;
- La prise en compte des opérations d'ensemble pour organiser le stationnement collectif ;
- La mutualisation possible au sein des espaces communs et limiter la consommation foncière.

Les exigences en matière de stationnement vélo visent à encourager les mobilités actives et ainsi réduire la dépendance automobile.

Desserte et réseaux

Le principe de desserte obligatoire par des voies et réseaux suffisants conditionne l'ouverture à l'urbanisation et garantit :

- La capacité d'accueil effective des constructions ;
- La sécurité des habitants et usagers ;
- La compatibilité avec les objectifs de développement urbain durable.

Conclusion

Le règlement anticipe une urbanisation maîtrisée et progressive, fondée sur :

- Une mixité fonctionnelle dès la conception des quartiers ;
- Un encadrement fort par les OAP comme outil de projet urbain ;
- Une densité maîtrisée conciliant optimisation foncière et qualité de vie ;
- Une intégration forte des enjeux environnementaux (pleine terre, végétalisation, gestion des eaux) ;
- Une structuration qualitative des futurs espaces publics et privés.

Ces dispositions permettent d'assurer un développement urbain cohérent, adapté aux capacités des réseaux existants et compatible avec les objectifs de transition écologique et de qualité urbaine.

La zone A

La zone A correspond à un espace à dominante agricole, destiné à préserver et conforter l'activité agricole, en limitant strictement les constructions et usages non nécessaires à l'exploitation des sols. Le règlement vise à garantir la protection des terres agricoles, la pérennité des exploitations, la qualité paysagère et la prise en compte des risques, notamment d'inondation.

Destinations et usages des sols

Le principe général de la zone A est l'interdiction des occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole ou strictement nécessaires à son fonctionnement.

Les constructions autorisées sont ainsi limitées aux besoins de l'exploitation agricole (bâtiments d'exploitation, logements de fonction indispensables, installations de transformation ou de commercialisation sous conditions) afin de :

- Préserver la vocation productive des sols agricoles ;
- Eviter la dispersion de l'urbanisation en milieu rural ;
- Garantir la fonctionnalité des exploitations.

Les extensions de l'habitat existant en zone agricole sont strictement encadrées (surface limitée, absence de création de nouveaux logements) afin de permettre une évolution mesurée du bâti existant sans compromettre la vocation agricole de la zone.

Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, ce qui assure un contrôle renforcé du maintien des équilibres entre urbanisation et agriculture.

Enfin, les installations agrivoltaïques et photovoltaïques sont autorisées sous conditions strictes afin de :

- Préserver la priorité de l'usage agricole des sols ;
- Garantir la réversibilité des installations ;
- Limiter l'impact sur les fonctions écologiques et agronomiques des terres.

Secteur Ace

Les dispositions applicables aux secteurs ACE visent à concilier la préservation des continuités écologiques avec le maintien de l'activité agricole et la réalisation d'équipements répondant à un intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sont autorisées, conformément aux dispositions générales du règlement, dès lors que leur implantation demeure compatible avec les objectifs de préservation des corridors écologiques.

Les bâtiments agricoles sont admis uniquement lorsqu'ils répondent à une nécessité technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole existante. Cette condition permet de limiter les nouvelles constructions aux seuls besoins avérés des exploitations et d'éviter les implantations sans justification agricole. Leur réalisation est en outre subordonnée au maintien de la fonctionnalité des milieux naturels et des corridors écologiques identifiés par la Trame Verte et Bleue.

L'implantation d'un siège d'exploitation agricole fait l'objet d'un encadrement spécifique compte tenu des aménagements qu'elle génère (accès, réseaux, stationnements, circulation, stockage, éclairage, etc.), susceptibles d'altérer plus fortement le fonctionnement des continuités écologiques. Le règlement impose alors que la nature de l'activité et les aménagements associés soient adaptés à la sensibilité des milieux et ne portent pas d'atteinte significative aux fonctionnalités écologiques des corridors.

Prise en compte du risque inondation

Le règlement intègre une forte différenciation des règles selon le niveau d'aléa (fort, moyen, faible), afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les principes retenus sont :

- Interdiction générale de l'urbanisation nouvelle en zone inondable ;
- Limitation des extensions et annexes ;
- Réduction de l'exposition des populations ;
- Adaptation des constructions aux écoulements hydrauliques (transparence hydraulique, implantation dans le sens du flux) ;
- Mise hors d'eau des équipements sensibles (au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues ou protection adaptée).

Les règles de cote altimétrique minimale des planchers en l'absence de PHEC permettent d'assurer un niveau homogène de sécurité.

Volumétrie et emprise des constructions

Les règles de volumétrie sont adaptées à la nature agricole du territoire :

- Hauteur élevée autorisée pour les bâtiments agricoles (jusqu'à 10 m) afin de répondre aux besoins techniques (stockage, élevage, matériel) ;
- Hauteur plus limitée pour les constructions d'habitation (R+1+COMBLE) et les annexes (3,50 m) afin de maintenir leur caractère secondaire ;
- Encadrement spécifique des installations photovoltaïques et agrivoltaïques.

L'emprise au sol des constructions est fortement encadrée pour les habitations (limitation des extensions et des annexes) afin :

- D'éviter la transformation progressive de l'habitat rural en zone urbaine diffuse ;
- De préserver les capacités de production agricole des parcelles.

Implantation des constructions

Les règles d'implantation visent à préserver le fonctionnement agricole et les paysages ouverts caractéristiques de la zone :

- Recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de lisibilité paysagère ;
- Distances minimales aux voies et limites séparatives afin de limiter les conflits d'usage et préserver les continuités agricoles ;
- Protection renforcée des zones naturelles (recul vis-à-vis des zones n et des cours d'eau) ;
- Règles spécifiques pour les installations agrivoltaïques afin de garantir leur intégration dans les exploitations.

Les règles d'implantation des annexes et piscines des habitations existantes permettent de limiter leur dispersion et d'éviter l'étalement diffus.

Qualité architecturale et insertion paysagère

Les prescriptions qualitatives visent à maintenir le caractère rural et naturel du paysage agricole.

Les principes retenus sont :

- Intégration paysagère obligatoire des bâtiments agricoles et de leurs abords ;
- Utilisation d'essences locales pour les plantations ;
- Maintien de la qualité des silhouettes bâties en milieu ouvert ;
- Encadrement des dispositifs techniques et énergétiques.

Ces règles permettent d'assurer une insertion harmonieuse des constructions dans un paysage largement ouvert et sensible.

Clôtures et continuités écologiques

Les règles de clôtures répondent à un double objectif :

- Maintien de la qualité paysagère agricole ;
- Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

Ainsi, les clôtures sont :

- Limitées en hauteur ;
- Obligatoirement perméables visuellement et écologiquement ;
- Interdites lorsqu'elles sont occultantes ou maçonnées ;
- Conçues pour permettre la circulation de la petite faune.

En zone inondable, elles doivent en outre garantir la transparence hydraulique afin de ne pas aggraver les phénomènes d'écoulement.

Stationnement et accès

Les règles de stationnement sont volontairement souples et adaptées à la diversité des usages agricoles, afin :

- D'éviter la sur-imperméabilisation des sols ;
- D'adapter les besoins aux usages réels ;
- De permettre la fonctionnalité des exploitations.

Les prescriptions spécifiques aux accès, notamment l'interdiction des nouveaux accès sur routes départementales, visent à :

- Garantir la sécurité routière ;
- Limiter la multiplication des points de conflit ;
- Préserver la fluidité des axes structurants.

Conclusion

Le règlement repose sur une logique de protection stricte des espaces agricoles et de maîtrise de l'urbanisation diffuse.

Il combine :

- Une priorité donnée à l'activité agricole ;
- Un encadrement fort des constructions non agricoles ;
- Une prise en compte renforcée des risques naturels ;
- Une exigence d'intégration paysagère élevée ;
- Une approche différenciée des installations énergétiques (notamment agrivoltaïques).

L'ensemble de ces dispositions permet de garantir la pérennité du foncier agricole tout en permettant son adaptation raisonnée aux évolutions des pratiques et des besoins des exploitations.

La zone N

La zone N correspond à des espaces naturels à forte valeur environnementale, paysagère et/ou écologique, dans lesquels l'objectif principal du règlement est d'assurer la protection des milieux, la préservation des continuités écologiques et la limitation stricte de l'urbanisation. Elle peut également intégrer des secteurs spécifiques (Nce, NL, Nas...) permettant des usages très encadrés liés à la gestion des milieux naturels, aux loisirs ou aux équipements publics, sans remettre

en cause la vocation dominante de protection.

Destination et usages des sols

Le principe général d'interdiction de toute construction et installation traduit la vocation de la zone N comme espace de protection stricte. Les seules exceptions admises concernent des extensions limitées de constructions existantes et des équipements ou activités strictement nécessaires à la gestion des sites, à leur mise en valeur ou à leur entretien.

L'autorisation encadrée des extensions de bâtiments existants (habitation, activités, équipements) permet une évolution du bâti existant, sans création de nouveaux droits à construire significatifs. L'objectif est d'éviter l'extension de l'urbanisation diffuse dans les espaces naturels tout en permettant leur adaptation minimale (mise aux normes, évolution mesurée afin de répondre aux besoins des habitants).

Les dispositions spécifiques relatives aux constructions agricoles traduisent une prise en compte de la présence ponctuelle d'activités agricoles en zone naturelle. Elles sont strictement limitées aux besoins fonctionnels de l'exploitation et encadrées pour éviter toute artificialisation nouvelle non justifiée.

Les secteurs spécifiques (Nas, NL, Nce) permettent de répondre à divers cas de figure :

- STECAL Nas : équipements sportifs existants à conforter de manière très limitée ;
- NL : accueil du public et activités de loisirs intégrées au site naturel ;
- Nce : gestion de l'eau, continuités écologiques et infrastructures techniques liées aux milieux.

Cette différenciation permet de concilier protection stricte et gestion opérationnelle des espaces naturels.

Inconstructibilité et maîtrise de l'urbanisation

Le caractère largement inconstructible de la zone N constitue le fondement du dispositif réglementaire. Il permet :

- De stopper l'extension de l'urbanisation dans les espaces naturels ;
- De préserver les continuités écologiques et les trames vertes et bleues ;
- De limiter le mitage du territoire.

Les règles de limitation d'emprise au sol (extensions très encadrées, plafonds faibles, interdiction de nouvelles constructions hors exceptions) traduisent cette logique de gel quasi structurel de la constructibilité.

La limitation des extensions des habitations existantes permet uniquement une évolution fonctionnelle du bâti sans modification de la capacité d'accueil.

Prise en compte des risques naturels (notamment inondation)

La zone N intègre fortement la problématique des risques, en particulier le risque d'inondation. Les règles imposent :

- La transparence hydraulique des constructions,
- L'implantation dans le sens d'écoulement des eaux,
- La limitation des emprises en fonction de l'aléa,
- La surélévation des planchers,

Ces règles ont pour objectif de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes tout en maintenant la fonctionnalité écologique des zones d'expansion des crues.

Ces dispositions traduisent une logique d'adaptation du bâti aux contraintes hydrauliques plutôt que de protection par ouvrages, afin de ne pas aggraver les écoulements ni réduire les capacités naturelles de stockage des eaux.

Implantation et insertion dans les milieux naturels

Les règles d'implantation (reculs par rapport aux limites, aux cours d'eau et aux zones naturelles sensibles) ont pour objectif :

- De préserver les berges et les continuités écologiques ;
- De limiter les effets de fragmentation des habitats ;
- D'assurer une intégration paysagère des constructions autorisées.

Le maintien de distances minimales importantes par rapport aux cours d'eau contribue à la protection des ripisylves et à la qualité des corridors écologiques.

Les secteurs Nce renforcent cette logique en permettant uniquement les ouvrages liés à la gestion de l'eau et aux continuités écologiques.

Qualité paysagère et environnementale

Les prescriptions relatives aux clôtures, aux plantations et aux espaces non bâtis participent directement à la qualité paysagère de la zone N.

L'interdiction des dispositifs occultants et la préférence pour des haies végétales d'essences locales permettent de maintenir la perméabilité visuelle des paysages, de préserver le caractère naturel et rural des sites et de favoriser la biodiversité locale.

L'obligation de traitement végétalisé des espaces libres et la plantation d'arbres de haute tige contribuent à :

- Renforcer les fonctions écologiques (ombrage, biodiversité, sols) ;
- Limiter l'imperméabilisation ;
- Améliorer la qualité paysagère globale.

Mobilité et stationnement

L'absence de règles générales de stationnement traduit la faible constructibilité de la zone. Les besoins sont évalués au cas par cas, en fonction des usages autorisés (loisirs, équipements, gestion des sites).

Cette approche évite de générer des surfaces artificialisées inutiles dans des espaces dont la vocation principale reste naturelle.

Conclusion

Le règlement de la zone N repose sur une logique de protection renforcée des espaces naturels, articulée autour de trois principes structurants :

- Une inconstructibilité de principe, strictement encadrée par des exceptions limitées ;
- Une prise en compte forte des risques naturels, notamment l'inondation ;
- Une exigence élevée de qualité environnementale et paysagère.

Il permet ainsi de garantir la préservation durable des espaces naturels tout en autorisant uniquement les évolutions nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur ou à la continuité de certaines activités existantes.

6.3. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLU

La révision du PLU s'accompagne de la mise en œuvre de plusieurs dispositifs réglementaires et graphiques particuliers destinés à répondre aux enjeux identifiés lors du diagnostic. Ces outils permettent de préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire, d'organiser certaines servitudes ou réserves foncières, d'encadrer l'évolution du bâti existant, mais également de prendre en compte les risques naturels susceptibles d'affecter le territoire

communal.

Ils concernent notamment les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que les secteurs concernés par la Cartographie Informatique des Zones Inondables (CIZI).

L'ensemble de ces dispositifs participe à la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et s'inscrit dans le cadre fixé par le Code de l'urbanisme.

6.3.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés ont pour objet de garantir la faisabilité des équipements et aménagements publics nécessaires à la mise en œuvre du projet communal. Ils permettent d'anticiper les besoins fonciers liés à l'amélioration des déplacements, de la sécurité routière et des mobilités actives, tout en assurant la cohérence du développement urbain de la commune.

Les emplacements réservés peuvent être regroupés en deux catégories principales.

L'amélioration et la sécurisation du réseau viaire

Plusieurs emplacements réservés visent à permettre l'élargissement de voies existantes ainsi que l'aménagement de carrefours présentant des enjeux de sécurité ou de fonctionnement. Ces réservations foncières concernent notamment la RD37 (emplacement au bénéfice du Conseil départemental), le chemin de Lavernose-Lacasse, le chemin Vieux de Bérat ainsi que les rues de la Distillerie et du Stade.

Ces aménagements ont pour objectifs de :

- Améliorer les conditions de circulation ;
- Sécuriser les intersections et les déplacements ;
- Adapter les caractéristiques des voies à leur usage actuel et futur ;
- Accompagner le développement urbain de la commune.

Le développement des mobilités douces

La majorité des emplacements réservés concerne la création ou l'amélioration de liaisons douces. Ces aménagements visent à constituer progressivement un maillage continu reliant les quartiers résidentiels, les équipements publics, les espaces de loisirs et le centre-bourg.

Ils contribuent :

- Au développement des déplacements piétons et cyclables ;
- A la sécurisation des trajets du quotidien ;
- A la réduction de la dépendance à l'automobile pour les déplacements de proximité ;
- A l'amélioration du cadre de vie et de l'accessibilité des équipements communaux.

Le réseau projeté repose sur une logique de continuité des itinéraires et de connexion progressive des différents secteurs de la commune. Les emplacements réservés permettent ainsi de préserver les emprises nécessaires à la réalisation future de ces liaisons.

L'ensemble de ces emplacements réservés participe à la mise en œuvre des orientations du projet communal en matière de mobilité, de sécurité des déplacements et de qualité du cadre de vie.

6.3.2. Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) constitue un outil réglementaire majeur permettant d'assurer la préservation et le renforcement des continuités écologiques du territoire, en cohérence avec les objectifs de protection de la Trame verte et bleue.

Protection des boisements existants

Les EBC identifiés sur le zonage couvrent en premier lieu des boisements existants, incluant des :

- Massifs boisés structurants,
- Boisements diffus,
- Ripisylves en bord de cours d'eau.

Leur classement permet de :

- Préserver durablement le couvert boisé, en interdisant les défrichements non autorisés ;
- Maintenir des réservoirs de biodiversité essentiels au fonctionnement écologique du territoire ;
- Protéger les structures paysagères identitaires, notamment dans les secteurs ruraux et naturels ;
- Conserver le rôle des boisements dans la stabilisation des sols, la régulation hydrique et la limitation de l'érosion.

Les ripisylves, en particulier, jouent un rôle multifonctionnel : corridor écologique majeur, filtration des polluants, stabilisation des berges, régulation thermique des cours d'eau. Leur classement en EBC permet d'assurer leur pérennité.

Création d'EBC pour le renforcement des continuités écologiques

Au-delà de la protection des boisements existants, le plan de zonage identifie des EBC à créer, répondant à une logique de restauration et de renforcement du maillage écologique.

Ces secteurs correspondent notamment à :

- Des linéaires de haies à reconstituer ou à conforter ;
- Des continuités à renforcer le long des cours d'eau (ripisylves dégradées ou discontinues) ;
- Des zones stratégiques pour la connexion entre réservoirs de biodiversité.

Ce classement permet :

- D'inscrire dans le règlement une obligation de maintien ou de création de structures végétales ;
- D'anticiper les opérations d'aménagement en garantissant la présence d'éléments constitutifs de la trame écologique ;
- De lutter contre la fragmentation des habitats naturels.

Contribution à la Trame verte et cohérence territoriale

L'ensemble des Espaces Boisés Classés, qu'ils soient existants ou à créer, participe à la structuration d'une Trame verte fonctionnelle à l'échelle du territoire.

Ils assurent la continuité écologique en favorisant les déplacements de la faune, la mise en réseau des réservoirs de biodiversité et la connexion entre les différents milieux naturels, notamment le long des cours d'eau et au sein des espaces agricoles.

Au-delà de leur rôle écologique, ces éléments boisés contribuent également au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau : maintien de sols vivants, amélioration de l'infiltration des eaux pluviales, limitation du ruissellement et de l'érosion. Les haies et ripisylves jouent à ce titre un rôle structurant dans la régulation hydrique et la protection des terres.

Ce dispositif s'inscrit pleinement dans le projet de territoire en conciliant préservation des continuités écologiques, qualité paysagère et résilience environnementale, tout en accompagnant une gestion économe de l'espace et une urbanisation maîtrisée.

À ce titre, le classement en Espaces Boisés Classés permet d'assurer :

- Une protection réglementaire forte des boisements ;
- Une reconstitution progressive des continuités écologiques ;
- Une intégration opérationnelle de la Trame verte dans le document d'urbanisme.

Il constitue ainsi un levier essentiel pour garantir la fonctionnalité écologique du territoire à long terme.

6.3.3. Les éléments de paysage

Le règlement identifie et protège, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, un ensemble d'éléments paysagers constitutifs de la qualité urbaine, écologique et hydraulique du territoire : arbres isolés, haies, boisements urbains, mares, plans d'eau ainsi que les zones humides issues de l'inventaire départemental.

Ce dispositif vise à préserver des structures végétales et hydrauliques diffuses qui, bien que ponctuelles ou linéaires, jouent un rôle déterminant dans le fonctionnement global du territoire.

D'un point de vue écologique, ces éléments participent à la biodiversité ordinaire en constituant des habitats, des zones refuges et des supports de déplacement pour la faune. Les zones humides, en particulier, présentent un intérêt écologique majeur en raison de leur richesse spécifique et de leur rôle dans les cycles biologiques. L'ensemble de ces éléments contribue à la continuité écologique à une échelle fine, en complément des réservoirs de biodiversité identifiés par ailleurs.

Sur le plan paysager, ils structurent les perceptions et participent à l'identité des lieux, en maintenant des repères végétaux dans le tissu urbain, en accompagnant les limites parcellaires ou en valorisant les espaces ouverts et urbanisés.

Ces éléments assurent également des fonctions environnementales essentielles, en particulier en matière de qualité des sols et de gestion de l'eau : maintien de sols vivants, amélioration de l'infiltration, limitation du ruissellement et de l'érosion, régulation thermique locale. Les zones humides, mares et plans d'eau jouent un rôle spécifique dans le stockage temporaire des eaux, l'écrêtement des crues et la régulation hydrique, contribuant ainsi à la prévention des risques d'inondation.

La protection instaurée permet d'encadrer leur suppression, leur altération ou leur remblaiement, en imposant leur conservation ou leur compensation en cas de projet, afin de garantir la pérennité de leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques.

Ainsi, ce dispositif constitue un outil complémentaire des Espaces Boisés Classés, permettant d'assurer une prise en compte opérationnelle et fine des continuités écologiques et de la trame bleue, y compris au sein des espaces urbanisés, et de renforcer la résilience environnementale du territoire dans une logique de gestion économe et qualitative de l'espace.

6.3.4. Les chemins à préserver

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et protège, un réseau de cheminements existants au sein de l'espace urbanisé ainsi qu'entre celui-ci et certains secteurs bâtis excentrés.

Ce dispositif vise à préserver des continuités de circulation douce participant à la structuration du territoire, tant dans ses dimensions fonctionnelles que paysagères.

D'un point de vue fonctionnel, ces chemins assurent des liaisons de proximité entre les différents secteurs urbanisés, facilitant les déplacements du quotidien en modes actifs (piétons, cycles) et

contribuant à la réduction de la dépendance à l'automobile. Ils participent ainsi à l'accessibilité des équipements, des espaces publics et des centralités.

À une échelle plus large, ces itinéraires permettent de maintenir des connexions entre le tissu urbain et les espaces agricoles ou naturels environnants. Ils constituent à ce titre une armature de déplacements alternatifs, complémentaire du réseau viaire principal.

Sur le plan paysager, certains de ces cheminements s'inscrivent dans des tracés anciens (chemins ruraux, sentiers), accompagnés de structures végétales (haies, talus, alignements) qui participent à la qualité des perceptions et à l'identité du territoire. Leur préservation permet de conserver ces éléments de patrimoine ordinaire et les séquences paysagères qui leur sont associées.

Certains linéaires jouent également un rôle environnemental en contribuant à la perméabilité des sols et en accompagnant des corridors écologiques, notamment lorsqu'ils sont associés à des haies ou à des fossés. Ils participent ainsi, de manière complémentaire, à la Trame verte et bleue.

La protection instaurée vise à garantir la pérennité de ces cheminements en encadrant leur suppression, leur interruption ou leur altération, et en assurant leur maintien ou leur rétablissement en cas d'opération d'aménagement.

Ainsi, ce dispositif permet de renforcer les mobilités douces, de préserver les continuités paysagères et écologiques, et d'organiser les relations entre espaces urbanisés et espaces ouverts, dans une logique de développement équilibré et durable du territoire.

6.3.5. Le linéaire commercial à protéger

L'identification d'un linéaire commercial à protéger au sein du centre-ancien vise à préserver et renforcer l'animation urbaine ainsi que le maintien d'une offre commerciale et de service de proximité.

Ce dispositif, mis en place en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, permet de limiter la transformation des locaux commerciaux en logements ou en activités non ouvertes au public, phénomène susceptible de fragiliser le dynamisme du centre-bourg.

Le linéaire retenu est très peu étendu. Il cible l'ensemble des locaux de commerces ou services ouverts sur les principales rues du centre-ancien : la grand 'rue, la place de la Halle, la rue de la Halle, la rue de l'église, la rue de Carbone.

La disposition réglementaire associée encadre les changements de destination des rez-de-chaussée, en favorisant le maintien ou l'installation d'activités participant à la vie locale.

Ce dispositif contribue ainsi à la mixité fonctionnelle, à la vitalité du centre-bourg et à l'amélioration de l'accès aux services pour les habitants.

6.3.6. Les bâtiments pouvant changer de destination

Au titre de l'application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement identifie, au document graphique, un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le bâtiment



Le bâtiment est desservi par les réseaux : AEP et électricité

Il est desservi par la RD28, le chemin de Bérat, à partir d'un accès existant. Toutefois, pour sécuriser l'accès au bâtiment, le propriétaire envisage la création d'un nouvel accès sur le chemin de la Gajaule, voie communale qui permet de rejoindre la RD28.

Le bâtiment comprend 3 murs en brique crue, une charpente bois saine et un toit en tuile canal.

Ce bâtiment correspond à un ancien hangar présentant un intérêt patrimonial au regard de ses caractéristiques architecturales (volumétrie, matériaux, implantation) et de sa contribution à l'identité rurale du territoire. Du fait de la configuration du bâtiment, le propriétaire, rencontré lors de la phase d'élaboration du projet de PLU à arrêter, envisagerait plutôt la création d'un gîte.

Son identification répond à un double objectif.

D'une part, il s'agit de favoriser la préservation et la valorisation du bâti existant, en permettant sa réhabilitation plutôt que son abandon ou sa dégradation. Le changement de destination permet, à ce titre, d'assurer la pérennité de ce patrimoine bâti d'origine agricole, en facilitant son adaptation à de nouveaux usages compatibles avec le contexte local (potentiellement habitation, hébergement touristique, activités de services).

D'autre part, ce dispositif s'inscrit dans une logique de gestion économe de l'espace, en privilégiant la mobilisation du bâti existant plutôt que la création de nouvelles constructions. Il contribue ainsi à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux objectifs de modération de l'artificialisation des sols.

L'encadrement du changement de destination permet de garantir la compatibilité du projet avec les caractéristiques du site et les enjeux environnants. Il vise notamment à :

- Préserver les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment ;
- Eviter toute atteinte au paysage et à l'environnement ;
- Ne pas générer de besoins nouveaux en infrastructures ou en réseaux incompatibles avec la localisation du bâtiment ;
- Assurer la compatibilité avec l'activité agricole ou naturelle environnante, le cas échéant.

Ainsi, l'identification de ce bâtiment constitue une mesure ciblée, conciliant préservation du patrimoine rural, adaptation des usages et maîtrise du développement urbain.

Conformément à l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme, il est rappelé que les futures autorisations d'urbanisme concernant les éventuels projets d'évolution de ce bâtiment seront soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

6.3.7. Les bâtiments d'intérêt patrimonial

En plus des bâtiments classés ou inscrits aux Monuments historiques, le PLU identifie des bâtiments d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. S'ils sont pour partie localisés en périphérie immédiate du centre-ancien, où ils participent à la qualité du tissu urbain, d'autres se situent en dehors des espaces urbanisés, châteaux ou de grandes propriétés isolées très visibles dans le paysage.

Souvent implantés au sein de parcs boisés, ces ensembles bâtis et paysagers contribuent à la richesse du cadre de vie et à la diversité des perceptions du territoire. Certains constituent des repères visuels marquants dans le paysage.

Par leurs caractéristiques architecturales et leur insertion dans leur environnement, ces bâtiments participent à l'identité de Longages. Ils témoignent de son histoire et permettent de mieux

appréhender les différentes étapes de son évolution. À ce titre, leur préservation et leur mise en valeur constituent un enjeu important en matière d'aménagement et de qualité paysagère.

Quelques exemples



Lieu-dit « le temple »



Le Prieuré



Le couvent



Le château de la Tourette



6.3.8. Les éléments graphiques issus de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables

La commune de Longages n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRN). Elle est toutefois concernée par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI), élaborée par les services de l'État, qui identifie les secteurs susceptibles d'être exposés au risque d'inondation et distingue plusieurs niveaux d'aléa.

Bien que cette cartographie ne constitue pas une servitude d'utilité publique et ne soit pas, en elle-même, opposable aux autorisations d'urbanisme, elle constitue un élément de connaissance

du territoire que la commune a choisi de prendre en compte dans l'élaboration de son PLU, conformément aux objectifs de prévention des risques naturels énoncés par le Code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés sont reportés sur les documents graphiques du règlement afin d'identifier les emprises soumises au risque d'inondation. Ce report est complété par des dispositions réglementaires spécifiques applicables en fonction du niveau d'aléa identifié.

Celle-ci s'inspirent de la doctrine départementale élaborée par les services de l'État pour la prise en compte du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme en l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels. Elles ont été intégrées au règlement du PLU afin de leur conférer une portée réglementaire dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Ces dispositions visent à limiter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation, à éviter l'augmentation de la vulnérabilité des secteurs concernés et à préserver les conditions d'écoulement des eaux. Elles encadrent notamment les possibilités de construction nouvelle, les extensions des bâtiments existants, les changements de destination, les aménagements autorisés ainsi que les conditions techniques de réalisation des projets, en particulier en matière de transparence hydraulique, de limitation des emprises, de protection des équipements sensibles et de prise en compte des plus hautes eaux connues.

Le règlement distingue ainsi les secteurs soumis à un aléa fort des secteurs soumis à un aléa faible à moyen, en adaptant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol au niveau de risque identifié. Les dispositions retenues privilégient le maintien des constructions existantes et leur évolution limitée lorsque celle-ci n'est pas susceptible d'aggraver la vulnérabilité ou d'augmenter l'exposition des personnes, tout en interdisant les formes de développement incompatibles avec les objectifs de prévention du risque.

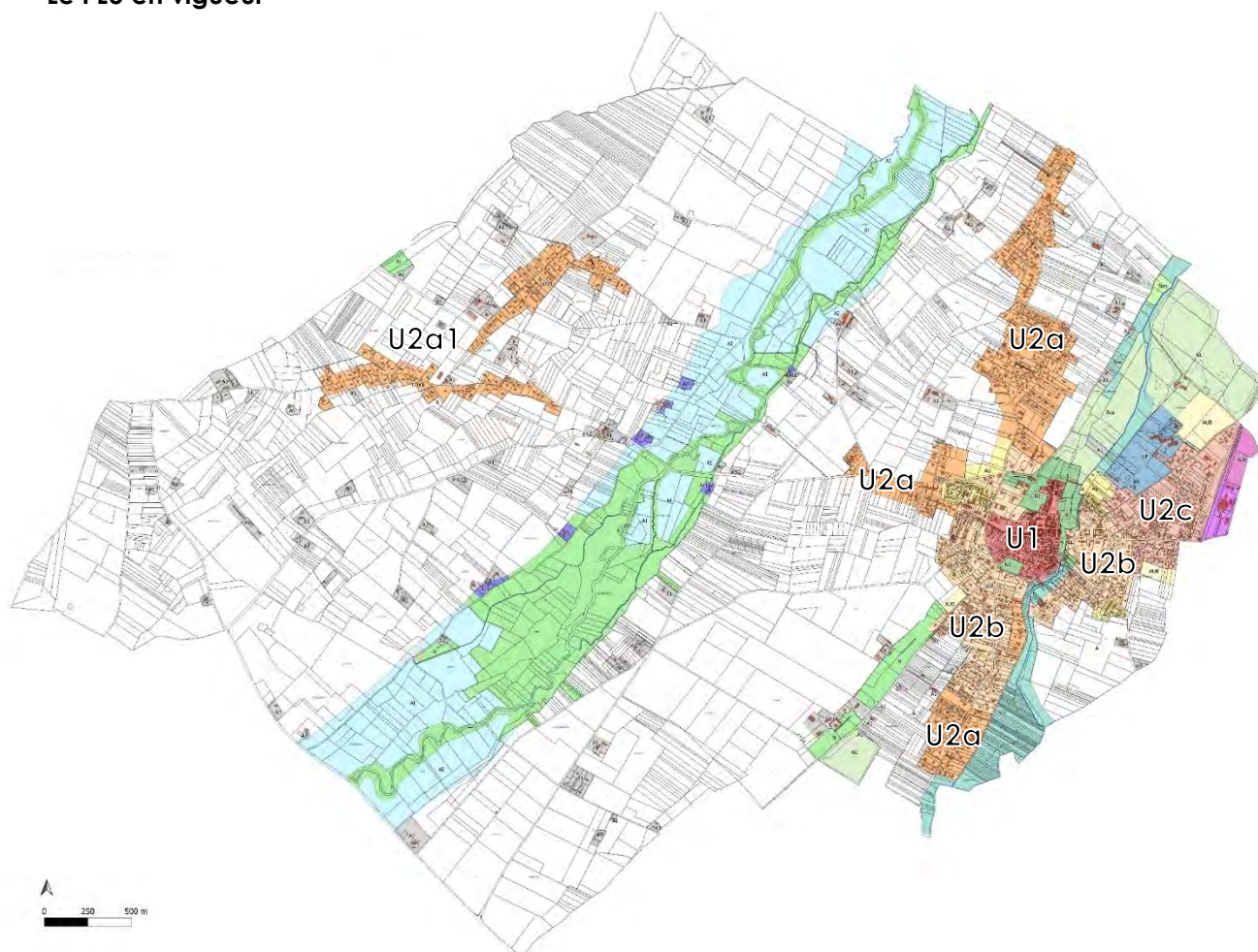
En l'absence de PPRN, le choix d'intégrer ces prescriptions directement dans le règlement du PLU permet d'assurer une prise en compte effective du risque d'inondation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette démarche traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre le principe de prévention, tout en s'appuyant sur l'état des connaissances disponible lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

7. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

7.1. L'EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

7.1.1. Vue d'ensemble du PLU de 2013

Le PLU en vigueur



LEGENDE

- U1 Centre ancien
- U2a : Secteur pavillonnaire en frange du centre-bourg / Assainissement non collectif
- U2a1 : Secteur pavillonnaire en rive gauche de la Louge / Assainissement non collectif
- U2b : Secteur à dominante d'habitat en périphérie du centre ancien / Assainissement collectif
- U2c : Secteur à dominante d'habitat situé à proximité de la gare / Assainissement collectif
- UE : Secteur à dominante d'équipements publics et d'intérêt collectif (complexe sportif, crèche, école...)
- UX : Zone à vocation principale d'activités économiques, notamment industrielles
- AU : Zone à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances
- AU0 : Zone d'urbanisation future
- AUx : Zone à vocation principale d'activités liées au domaine de l'éco-construction
- A : Zone agricole
- A1 : Secteur diffus liés ou non aux exploitations agricoles
- A1I : Secteur diffus soumis à un aléa inondation
- Ace : Secteur agricole situé dans un corridor écologique
- AI : Secteur agricole soumis à un aléa inondation
- N : Zone naturelle
- N1 : Secteur bâti diffus
- Nas : Zone naturelle à vocation d'activités sportives (moto-cross)
- Nce : Secteur naturel situé dans un corridor écologique
- NL : Zone naturelle à vocation de loisirs

7.1.2. Méthodologie de comparaison

Les cartes ci-dessous superposent **les zones urbaines et à urbaniser et les secteurs d'habitat isolé** du zonage du PLU en vigueur avec celles du zonage du nouveau projet de PLU. Le projet de zonage est en couleur, l'ancien zonage est hachuré en bleu.

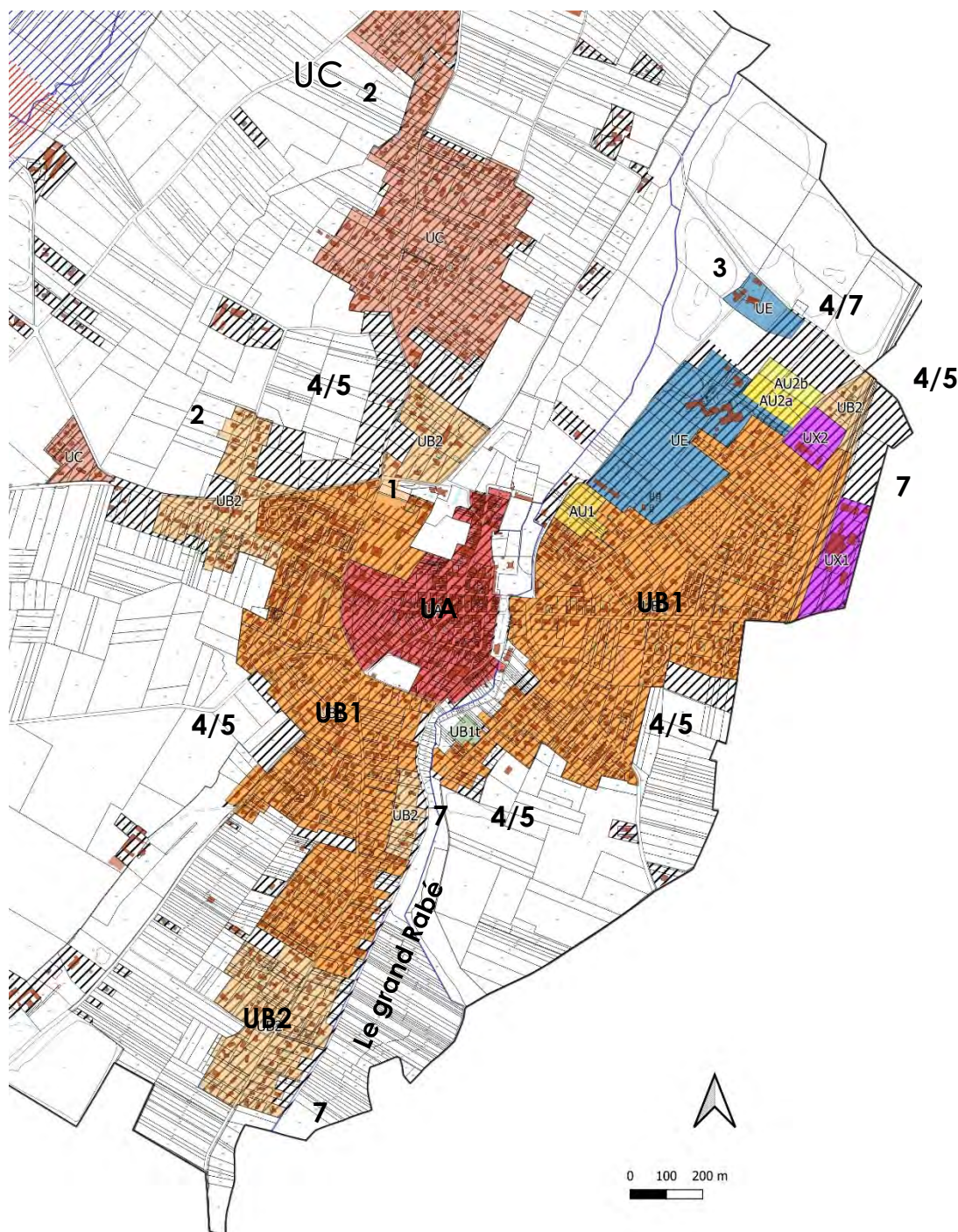
Les zones colorées, sans hachure correspondent ainsi aux nouvelles extensions du projet de zonage.

Les zones hachurées sans fond coloré correspondent à des secteurs précédemment constructibles qui ont été reclassés en zone naturelle ou agricole dans le projet de zonage.

Evolution de zonage entre le PLU en vigueur et le nouveau projet de PLU

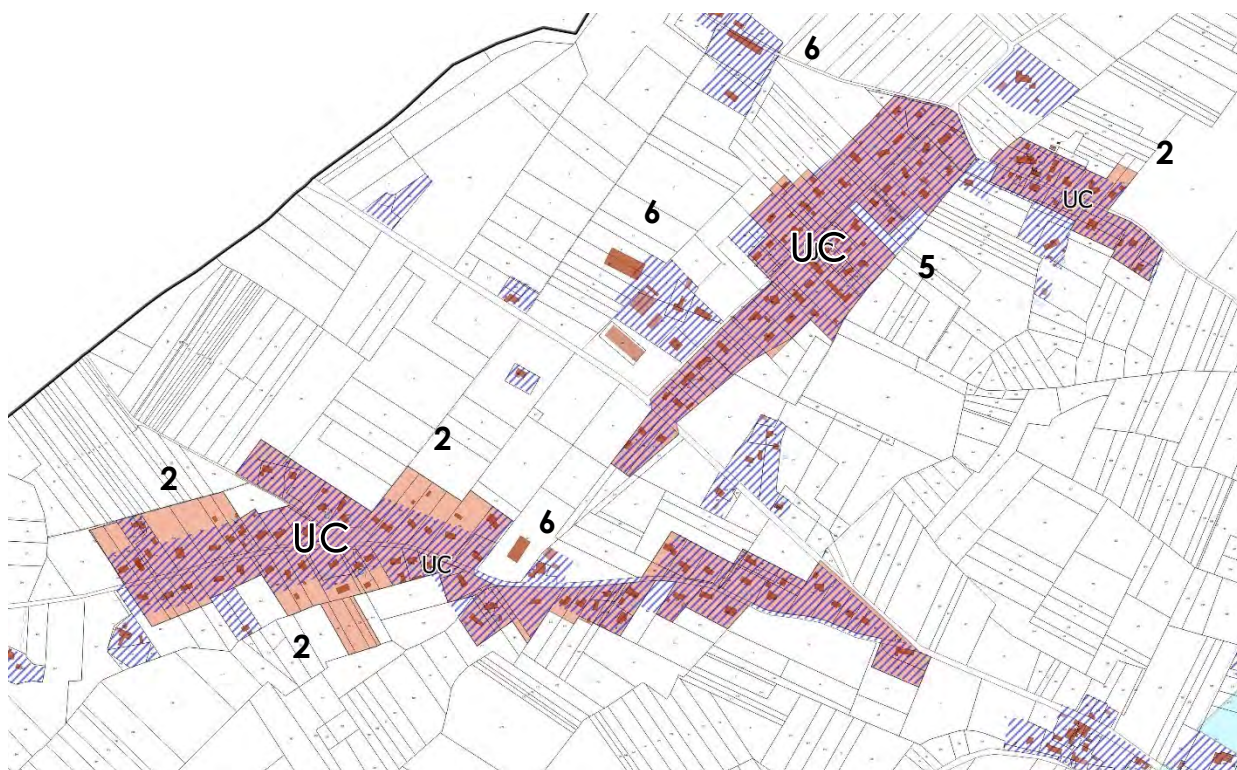
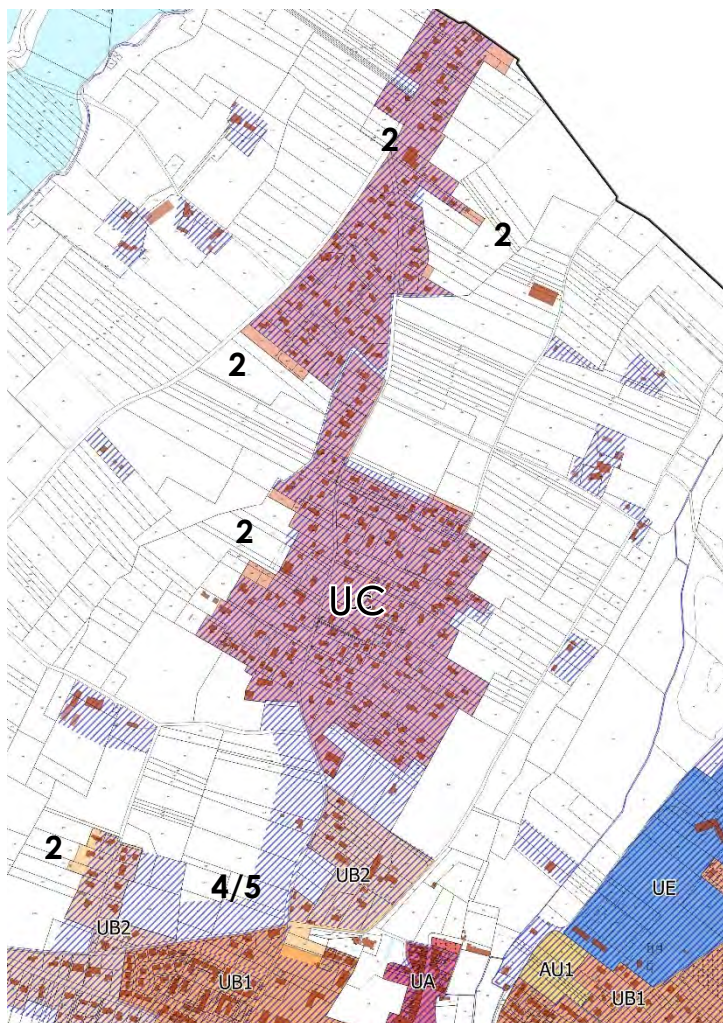
Zones urbaines et à urbaniser

Le centre-bourg



Evolution de zonage entre le PLU en vigueur et le nouveau projet de PLU

Les secteurs excentrés



L'évolution du zonage entre le document d'urbanisme en vigueur et le projet de révision du PLU met en évidence une recomposition globale de la stratégie d'aménagement communale.

Le projet de zonage introduit des extensions à l'urbanisation, matérialisées par des zones en couleurs non hachurées. Ces secteurs, initialement classés en zones agricoles ou naturelles, sont désormais ouverts à l'urbanisation ou intégrés à des zones urbaines. Les possibilités de constructibilité demeurent toutefois très encadrées, notamment en zone UC, où les capacités d'évolution du bâti sont limitées par rapport au PLU en vigueur : le règlement n'y autorise désormais que l'évolution, l'adaptation et l'extension mesurée des constructions existantes, traduisant ainsi la volonté de limiter la consommation d'espaces et de recentrer le développement urbain sur les secteurs les mieux desservis et les plus adaptés à l'urbanisation.

Ces extensions concernent :

- Une dent creuse de l'enveloppe urbaine, dont le classement permet de conforter le centre-bourg (1 sur le plan « centre-bourg » ci-dessus) ;
- Des fonds de parcelles ou d'unités foncières déjà bâties, principalement au sein des zones UC, terrains privés qui sont destinés à l'implantation d'annexes, le cas échéant, à l'extensions des constructions existantes (2) ;
- Un site localisé à Sabatouse, accueillant des équipements communaux, initialement classé en zone NL et désormais reclassé en zone UE d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (3) : un projet de rénovation et transformation des ateliers municipaux en salle des fêtes est aujourd'hui en cours.

Ces évolutions traduisent une ouverture à l'urbanisation ciblée et sans création d'extension urbaine diffuse.

En parallèle, le projet prévoit le reclassement significatif de terrains auparavant constructibles, identifiés par un hachurage sans fond coloré, en zones agricoles ou naturelles. Ces évolutions ont notamment pour objectifs de :

- Réduire le potentiel foncier urbanisable issu du document précédent notamment en périphérie du centre-bourg (4) ;
- Préserver les espaces agricoles (5) et les exploitations agricoles (6) ;
- Protéger les milieux naturels et les continuités écologiques, notamment en bordure du Grand Rabé (7).

Cette évolution s'inscrit dans les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations supra-communales.

L'analyse croisée des extensions et des retraits met en évidence une redistribution du foncier constructible au sein de l'enveloppe urbaine. Le projet de PLU ne se traduit pas par une augmentation globale des surfaces urbanisables, mais par une optimisation de leur localisation au regard de l'accessibilité, de l'insertion dans le tissu urbain existant et des enjeux agricoles et environnementaux.

En complément, le projet de PLU renforce la prise en compte de la trame verte et bleue. Celle-ci se traduit par une augmentation des surfaces classées en zones naturelles ou en corridors écologiques (N et Nce), contribuant à la préservation et au renforcement des continuités écologiques.

L'évolution du zonage traduit ainsi une stratégie de développement urbain maîtrisé, fondée sur une optimisation du foncier constructible et une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles.

7.1.3. Bilan des surfaces*

PLU approuvé en 2013		
U1	14,94 ha	214,18 ha
U2b	64,11 ha	
U2c	30 ha	
U2a	74,62 ha	
U2a1	30,51 ha	
UE	12 ha	16,1 ha
UX	4,1 ha	
Total zones U		230,18 ha
AU	11,22 ha	24,24 ha
AU0	9,4 ha	
AUX	3,62 ha	
Total zones AU		24,24 ha
A	1425 ,47 ha	1670,86ha
Ace	16 ha	
A1	52,42 ha	
A1i	3,54 ha	
Ai	173,43 ha	
Total zones A		1670,86 ha
N	144 ha	227,72 ha
N1	10,3 ha	
Nas	1,23 ha	
Nce	34,53 ha	
NL	37,66 ha	
Totale zones N		227,72 ha
Total PLU	2153 ha	Surface SIG

Nouveau projet de PLU		
UA	15,14 ha	208,57 ha
UB1	93,60 ha	
UB1t	0,43 ha	
UB2	27 ha	
UC	72,40 ha	
UE	13,60 ha	18,64 ha
UX1	3,34 ha	
UX2	1,7 ha	
Total zones U		227,21 ha
AU1	1,40 ha	3,65 ha
AU2a	1,27 ha	
AU2b	0,98 ha	
Total zones AU		3,65 ha
A	1362,57 ha	1479,12 ha
Ace	116,45 ha	
Total zones A		1478,01 ha
N	191,54 ha	443,12 ha
Nas	1,23 ha	
Nce	207 ha	
NL	43,35 ha	
Total zones N		443,12 ha
Total PLU	2153 ha	Surface SIG

* valeurs arrondies à l'unité supérieure

La révision du PLU se traduit par un maintien global des équilibres entre, d'un côté, l'emprise des zones urbaines ou à urbaniser et de l'autre, l'emprise des zones agricoles ou naturelles.

Dans le détail, on note une **réduction de près de 10% de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser** (-85% pour les zones à urbaniser) ainsi qu'un **recentrage du potentiel d'urbanisation sur le centre-bourg**, en cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain. En effet, comparativement à la majorité des zones U2a et U2a1 du PLU de 2013, qui représentaient plus de 100 hectares de surfaces constructibles, les nouvelles zones UC, qui couvrent plus de 72 ha, autorisent la seule évolution du bâti existant, sans possibilité de création de nouveaux logements.

L'augmentation, significative, de l'emprise des zones naturelles ainsi que celle des corridors écologiques (secteurs Ace et Nce), qui couvre désormais près de 324 ha, **témoigne d'un renforcement de la prise en compte des continuités écologiques et d'une meilleure intégration des enjeux environnementaux dans le projet de territoire.**

7.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT

Les besoins en logements, estimés à environ 236 logements à l'horizon 2040 (cf. justification des objectifs du PADD), sont mis en regard des capacités réelles de production identifiées sur le territoire communal.

7.2.1. Une production de logements prioritairement orientée vers le renouvellement urbain

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune privilégie l'optimisation du parc de logements existant ainsi que la mobilisation du foncier déjà urbanisé.

La mobilisation du parc existant

En complément des capacités foncières, la commune identifie un potentiel de mobilisation du parc existant, logements ou locaux vacants, et/ou changement de destination et de friches urbaines dont une en concertation avec l'EPFO, permettant **la création d'environ 25 logements mobilisables sans consommation foncière**.

Cette orientation permet de répondre aux objectifs de remise sur le marché des biens vacants et de limitation de l'artificialisation des sols.

Le potentiel de renouvellement des espaces urbanisés

L'analyse du potentiel de densification s'appuie sur le retour d'expérience de la mise en œuvre du précédent PLU et sur l'évolution des dynamiques de mobilisation foncière au sein du tissu urbain.

Entre juillet 2013 et décembre 2025, environ **11,35 hectares** ont été mobilisés pour la réalisation de logements par divisions parcellaires, sur un potentiel initialement estimé à **26,42 hectares** lors de l'approbation du PLU en 2013. Cette mobilisation représente environ **42,8 % du potentiel identifié**, ayant permis la création de **118 logements**, soit une densité moyenne de l'ordre de **10,4 logements par hectare**.

Ce bilan met en évidence le caractère partiel de la mobilisation effective des capacités de densification, en lien avec la nature diffuse du foncier concerné et la dépendance aux dynamiques de mutation parcellaire.

Dans le cadre du présent PLU, **le potentiel de densification du tissu urbain à la suite de division parcellaire est évalué à environ 9,7 hectares**, correspondant à des terrains constructibles identifiés au sein du seul centre-bourg, secteur que la commune souhaite conforter en priorité.

Toutefois, ce potentiel ne peut être considéré comme intégralement mobilisable à l'horizon du PLU, dans la mesure où sa réalisation dépend de facteurs multiples (volontés des propriétaires, situation juridique des biens, faisabilité technique, contraintes réglementaires et économiques, acceptabilité sociale).

Dans ce contexte, il est retenu une hypothèse prudente de mobilisation de **50 % du potentiel identifié sur la période 2025–2040**, soit environ **4 hectares** effectivement mobilisables au titre des divisions parcellaires.

Sur la base d'une **densité moyenne de 12 logements par hectare⁵⁰**, cohérente avec la morphologie du tissu pavillonnaire existant et les formes urbaines du centre-bourg, ce potentiel permet d'envisager la production d'environ **48 logements** en densification du tissu urbain.

⁵⁰ La densité moyenne des opérations de renouvellement des dix dernières années est de 10,2 log./ha.

Le potentiel en dents creuses

L'analyse du potentiel en dents creuses s'appuie également sur le bilan de la mise en œuvre du précédent PLU et sur l'évolution des dynamiques de mobilisation du tissu urbain.

Entre juillet 2013 et décembre 2025, environ **8,9 hectares** ont été mobilisés pour la réalisation de logements par urbanisation de dents creuses, sur un potentiel initialement estimé à **18,28 hectares** lors de l'approbation du PLU en 2013. Cette mobilisation, qui représente environ **48,6 % du potentiel identifié**, a permis la création d'environ **100 logements**, soit une densité moyenne de l'ordre de **12 logements par hectare**.

Ce bilan met en évidence une mobilisation partielle du potentiel théorique, liée notamment au caractère diffus et évolutif du foncier concerné, ainsi qu'aux temporalités longues de mutation des parcelles.

Dans le cadre du présent PLU, le potentiel en dents creuses a été évalué à 6,75 hectares, toutes destinations confondues. Il correspond à des terrains situés au sein du tissu urbain existant, dans les secteurs centraux que la commune identifie comme supports de développement prioritaire.

À l'instar des divisions parcellaires, la mobilisation des dents creuses se heurte également à des freins fonciers, réglementaires et économiques. Dans ce contexte, il a été retenu une hypothèse de mobilisation de **75 % du potentiel identifié sur la période 2025–2040**, soit environ **4,4 hectares effectivement mobilisables à destination d'habitat**.

Il convient de souligner que plusieurs de ces secteurs ont déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme ces dernières années, sans que celles-ci ne se traduisent par une mise en œuvre effective des opérations. Des permis d'aménager ou de construire, accordés par le passé, sont aujourd'hui caducs. Cette situation traduit une certaine inertie dans la mobilisation du foncier et justifie une approche prudente dans l'évaluation du potentiel réellement mobilisable.

Parmi ce potentiel, environ **3,15 hectares concernent des terrains de plus de 2500 m²**, et **1,25 ha des terrains de plus faible superficie**.

Sur la base d'une densité moyenne de :

- **20 logements par hectare pour les terrains de plus de 2500 m² ;**
- **15 logements par hectare pour ceux de moins de 2500 m².**

Ce potentiel permet d'envisager la production d'environ **82 logements** en densification du tissu urbain.

Les densités retenues traduisent une logique de densification différenciée du tissu urbain existant, fondée sur la morphologie des parcelles, leur capacité de mutation et les caractéristiques des quartiers concernés. Elles distinguent ainsi les grandes unités foncières, susceptibles d'accueillir des opérations plus structurées, pour lesquelles une densité moyenne de **20 logements par hectare** est retenue, des parcelles de plus faible superficie, pour lesquelles une densité de **15 logements par hectare** est appliquée. Cette dernière correspond aux densités effectivement observées dans les opérations réalisées entre juillet 2023 et décembre 2025.

Ce choix résulte d'un équilibre entre les objectifs de sobriété foncière fixés par le PADD et la nécessité de préserver une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans un tissu pavillonnaire constitué. Des densités sensiblement plus élevées conduiraient, dans de nombreux cas, à des formes urbaines difficilement compatibles avec la configuration des parcelles, les capacités de desserte, les contraintes de stationnement et les caractéristiques paysagères des quartiers concernés.

Il répond également à un objectif de **faisabilité opérationnelle** et d'**acceptabilité du projet de densification** par les habitants. Une densification progressive, adaptée au contexte local, apparaît plus à même de favoriser la mobilisation effective des réserves foncières qu'une densité trop élevée susceptible de compromettre la réalisation des opérations ou de susciter une opposition importante des propriétaires et des riverains.

Enfin, cette approche doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble du projet communal. Les

densités les plus élevées sont recherchées dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, où la commune est en mesure d'organiser un projet d'ensemble intégrant les espaces publics, les mobilités, les réseaux et les continuités paysagères. Les secteurs de densification diffuse constituent ainsi un complément à cette stratégie globale et non le principal levier de production de logements.

Le choix des densités ne procède donc pas de la recherche d'une densité maximale, mais de **la recherche d'une densité adaptée au contexte urbain**, conformément aux objectifs poursuivis par le PADD consistant à concilier sobriété foncière, qualité urbaine, faisabilité des opérations et acceptabilité de la densification.

Bilan du potentiel en renouvellement urbain

Au total, le potentiel mobilisable au sein du tissu urbain existant représente un total d'environ **145 logements en renouvellement urbain** :

- **22 logements sans consommation foncière (biens vacants et changement de destination, friches) ;**
- **56 logements issus de la densification parcellaire ;**
- **67 logements mobilisables en dents creuses.**

7.2.2. Un recours limité et encadré à l'urbanisation nouvelle

Malgré l'optimisation du tissu urbain existant et la mobilisation de biens vacants, le potentiel interne de l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins identifiés en matière de production de logements et de maintien d'une dynamique démographique maîtrisée.

Dans ce contexte, le projet communal prévoit un recours mesuré et strictement encadré à l'urbanisation nouvelle, en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par les documents supra-communaux.

Cette ouverture à l'urbanisation porte sur une superficie totale de **3,30 hectares**, identifiée en continuité immédiate du tissu urbanisé existant. Elle concerne des secteurs dont l'urbanisation s'inscrit dans la logique de développement du centre-bourg et bénéficie d'une proximité directe avec les équipements, services et centralités de la commune.

Le choix de ces secteurs traduit une volonté de **renforcer la structuration urbaine autour des polarités existantes**, en évitant toute dispersion de l'urbanisation et en favorisant une logique de couture urbaine.

Par ailleurs, cette urbanisation nouvelle s'inscrit dans une logique de **densification maîtrisée**, avec une densité moyenne de **25 logements par hectare**, permettant la production d'un habitat diversifié de l'ordre de **82 logements**. Ce niveau de densité constitue un compromis entre :

- L'intégration paysagère et urbaine des futures opérations ;
- La maîtrise de la consommation foncière ;
- La faisabilité opérationnelle des projets ;
- Et l'acceptation sociale de ceux-ci par les habitants.

Ainsi, le recours à l'urbanisation nouvelle apparaît **complémentaire et subsidiaire** par rapport aux capacités mobilisées au sein du tissu urbain existant, lequel constitue le principal levier de développement du projet communal.

Ce choix traduit une stratégie de développement fondée sur la maîtrise de l'urbanisation, privilégiant le renouvellement urbain et limitant strictement les extensions aux besoins résiduels non couverts par le tissu existant.

7.2.3. Un équilibre global entre besoins et capacités d'accueil

Au total, la stratégie de production de logements repose sur une capacité globale d'environ **236 logements** :

- **155 logements en renouvellement urbain** ;
- **82 logements en extension.**

Cette répartition traduit une volonté affirmée de :

- Prioriser le renouvellement urbain (près de 66 % de la production totale de logements) ;
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation ;
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible.

Ce dimensionnement intègre par ailleurs une marge de souplesse permettant de tenir compte des aléas de mobilisation du foncier et du parc existant.

7.3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les objectifs de modération de la consommation d'espace définis par le PADD, fixés à 8,75 hectares sur la période 2025–2040, sont traduits et encadrés par les choix réglementaires du PLU.

Une consommation d'espace strictement encadrée

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers résulte de :

- La mobilisation de dents creuses situées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation d'habitat ;
- de la réalisation d'équipements publics.

Elle représente un total de **8,75 hectares**, répartis comme suit :

- 4,4 hectares liés à la mobilisation de dents creuses ;
- 3,30 hectares ouverts à l'urbanisation ;
- 1,05 hectare destiné aux équipements publics.

Une compatibilité avec les objectifs supra-communaux

Ce niveau de consommation s'inscrit dans le cadre fixé par le SCoT du Pays Sud Toulousain, qui prévoit une enveloppe foncière indicative de 7,6 hectares, avec un plafond maximal de 8,8 hectares.

Comme cela a été indiqué dans la justification des objectifs du PADD liés à la réduction de la consommation foncière Le projet communal respecte le plafond fixé par le SCoT en s'inscrivant dans une trajectoire maîtrisée et progressive de réduction de la consommation foncière. Il traduit ainsi, de manière concrète et opérationnelle, la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.

Une traduction opérationnelle des objectifs de sobriété

Le PLU met en œuvre ces objectifs à travers :

- La priorisation du renouvellement urbain ;
- La limitation des surfaces ouvertes à l'urbanisation en zone d'extension ;

- Le positionnement des extensions en continuité du tissu existant ;
- L'intégration d'actions de requalification contribuant à limiter l'artificialisation.

Ces dispositions garantissent la cohérence entre les objectifs du PADD et leur traduction réglementaire.

BILAN ESTIMATIF DES CAPACITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2025 ET 2040

	2025-2030			2031-2040		
Renouvellement	Surface	Nb logements	Densité logts/ha	Surface	Nb logements	Densité logts/ha
Vacants / Changement de destination	--	14 à 20	--	--	7 à 8	--
Divisions parcellaires	12300 m ²	16	13	21000 m ²	27	13
Divisions parcellaires en cours	3100 m ²	4	13	--	--	--
Divisions parcellaires zone AU1	--	--	--	3500 m ²	8	23
Sous-total	15600 m²	34 à 40	21,8 à 25,6	24500 m²	43	17,3
Dents creuses	Surface	Nb logements	Densité logts/ha	Surface	Nb logements	Densité logts/ha
Terrains – de 2500 m ²	1300 m ²	2	15,5	2200 m ²	3	13,7
Terrains – de 2500 m ² en cours	6500 m ²	6	9	--	--	--
Terrains + de 2500 m ²	10000 m ²	20	20	16600 m ²	33	20
Terrains + de 2500 m ² en cours	4900 m ²	23	45	--	--	--
Sous-total	22700 m²	51	22,5	18800 m²	36	19,1
Extension	Surface	Nb logements	Densité logts/ha	Surface	Nb logements	Densité logts/ha
Zone AU1	6100 m ²	16	26,3	4400 m ²	5	11,3
Zone AU2a	12700 m ²	38	30	--	--	--
Zone AU2b	--	--	--	9800 m ²	29	30
Sous-total	18800 m²	54	28,7	14200	34	24
Total	51100 m²	139 à 145 logements	24,3 logts/ha	57500 m²	113 logements	19,7 logts/ha

BILAN 2025-2040

Logements

- **Nombre total de logements produits** ; 252 à 258
- **Part des logements produits dans l'enveloppe urbaine** (renouvellement + dents creuses) ; plus de 65%
- **Part des logements produits en extension** ; moins de 35%

Consommation ENAF

- **Surface totale d'ENAF consommée** (habitat) ; 6,79 ha
- **Surface totale ENAF consommée entre 2025 et 2030** : 41500 m² / 6920 m² par an soit - 55,6% par rapport à la période 2016-2025 (15620 m² / an).
- **Surface totale ENAF consommée entre 3031 et 2040** : 32200 m² / 3220 m² par an soit -53,5% par rapport à 2025-2040.

Densité

- **Densité moyenne de l'ensemble des secteurs urbanisés** : 23,20 à 23,8 logements/ha
- **Densité moyenne des secteurs d'extension** : 26,7 logements/ha

8. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

8.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS SUD TOULOUSAIN

Le SCoT du Pays Sud Toulousain a été approuvé en 2012, puis révisé pour une nouvelle approbation en janvier 2026.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), document opposable du SCoT, ce qui implique une absence de contradiction avec ses orientations et une traduction adaptée à l'échelle communale.

Les prescriptions du DOO traduisent les objectifs issus des trois axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) :

- 1/ Un territoire fort de ses ressources culturelles, naturelles et humaines
- 2/ Un territoire résilient qui anticipe et s'adapte pour limiter le dérèglement climatique et accompagner la transition écologique
- 3/ Un territoire autonome, basé sur une organisation interne équilibrée et une valorisation des échanges avec ses voisins.

La méthode retenue repose sur une analyse des principales prescriptions du DOO, organisée par axes thématiques, et sur une lecture croisée avec les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, zonage, règlement). Pour chacune de ces prescriptions, sont ainsi précisées les modalités de sa traduction dans le projet communal et son niveau de prise en compte, afin de vérifier la cohérence d'ensemble du PLU avec les orientations du SCoT.

Cette analyse permet d'apprécier, de manière qualitative, la cohérence du PLU avec les objectifs du SCoT, en vérifiant que les choix d'aménagement :

- Ne remettent pas en cause les orientations supra-communales ;
- Contribuent à leur mise en œuvre à l'échelle locale ;
- S'inscrivent dans une logique de développement équilibré et durable.

Analyse détaillée de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays Sud Toulousain.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
Axe 1 - Un territoire fort de ses ressources naturelles et patrimoniales	
1.1 Préserver et améliorer le cycle de l'eau	
1.1.1 Renforcer la Trame Bleue	. Le PLU identifie et protège les éléments constituant la trame bleue : cours d'eau (bande tampon inconstructible classée en Nce en dehors de l'extension des rares constructions existantes), zones humides classées en Nce (sont généralement incluses dans la bande tampon des cours d'eau), mares / plans d'eau, secteurs des plans d'eaux de l'ancienne gravière du lieu-dit Sabatouse ainsi que du lac de la Linde au lieu-dit Bourguet... . Les zones tampons mises en place respectent les préconisations du SCoT : 10 m de part et d'autre du haut de la berge pour l'ensemble des cours d'eau, sauf pour la Louge, où la zone tampon a été portée à 50 m de part et d'autre de la berge. . Tous les secteurs de projet ont été visités afin de vérifier l'absence de zone humide.
1.1.2 Préserver la qualité et la quantité de la	. La ressource en eau potable a été considérée comme suffisante au regard de l'accueil des nouveaux habitants

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
ressource en eau sur le territoire	. On note qu'il n'y a pas de captage pour l'eau potable sur la commune . Le projet privilégie la densification de l'urbanisation existante et limite le plus possible les extensions, ce qui permet de réduire le risque d'impact sur la ressource souterraine (maintient l'infiltration locale de l'eau notamment) . Les infrastructures écologiques contribuant au maintien de la qualité de l'eau sont préservées dans le PLU (zones humides, ripisylves, haies, etc.) . La station d'épuration est en capacité d'accueillir les nouveaux habitants.
1.1.3 Promouvoir une gestion plus économe de l'eau et adapter nos usages à la raréfaction de la ressource	. Le PADD "Incite au stockage et à la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques dans le respect de la réglementation en vigueur" . Des végétaux adaptés au climat local et à son évolution sont privilégiés dans les nouvelles opérations.
1.1.4 Favoriser une gestion durable de l'assainissement	. Le projet donne la priorité à la densification du bourg, où toutes les habitations sont raccordées à l'assainissement collectif. . L'un des principaux secteurs d'extension, celui de Sabatouse, classé dans la zone d'assainissement collectif du schéma directeur, sera aussi accordé à l'assainissement collectif.
1.1.5 Encourager une gestion des eaux pluviales qui respecte le cycle de l'eau	. En concertation avec le SAGE, qui élabore le schéma directeur des eaux pluviales de la commune, le règlement du PLU propose un ensemble de dispositions qui ont pour objectif de promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et assurant une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, sans aggraver les écoulements vers les exutoires publics ou naturels. Le règlement fait référence à annexe des eaux pluviales du SAGE, document annexé en fin de règlement. - Il impose le maintien d'espaces de pleine terre favorable à l'infiltration naturelle de l'eau. . Il prévoit de limiter les surfaces imperméabilisées ; le recours à des matériaux perméables est obligatoire pour les stationnements situés hors volume construit. La réduction de l'emprise des zones de circulation doit aussi être privilégiée afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
1.1.6 Protéger du risque inondation	. La cartographie des zones inondables (CIZI) est reprise dans l'EIE. Il n'y a pas de PPRi sur la commune mais aucune nouvelle construction n'est prévue en zone inondable, à l'exception de celles autorisées en application des recommandations ou prescriptions de l'Etat. Le PLU n'induit aucune augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation. -Par ailleurs, le PLU préserve les zones d'expansion des crues et les autres infrastructures écologiques susceptibles de jouer un rôle dans la régulation des inondations : zones humides, boisements... la réduction des surfaces imperméabilisées en milieu urbain contribue aussi à réduire le risque.
1.2 Préserver et favoriser la biodiversité	
P23 Retranscrire la TVB du SCoT à l'échelle communale	La cartographie de la TVB du SCoT a été retranscrite à l'échelle communale, notamment en affinant la cartographie des haies et des continuités à restaurer.
P24 Atteindre 30% minimum de la superficie du territoire du SCoT en aires protégées	Les espaces à enjeux ont été identifiés à l'aide d'outils de protection réglementaire dans le règlement.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
P25 Prendre en compte la biodiversité dans les zones en extension	Tous les secteurs de projets ont fait l'objet d'une passage terrain par une écologue afin d'identifier les enjeux en présence et garantir leur prise en compte dans les projets d'urbanisation. Les inventaires existants ont été pris en compte.
1.2.1 Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité	. Les réservoirs de biodiversité ont été identifiés et classés en zone N ou Nce ou Ace, qui limitent fortement les changements d'occupation du sol. Certains boisements à enjeux sont classés en EBC. De même, les éléments de connexion entre les réservoirs de biodiversité ont été identifiés et protégés (haies, arbres isolés, alignements... classés en éléments de patrimoine naturel à préserver). . Les nouveaux aménagements ne remettent pas en cause l'accès des engins de secours aux boisements (en cas d'incendie de forêt) ; on note que la commune n'est pas particulièrement concernée par le risque de feu de forêt. . Aucun nouveau projet de logement ne se situe en bordure de boisement. . Les extensions urbaines sont limitées au maximum, permettant de réduire l'impact sur des réservoirs de biodiversité . La prise en compte de la nature ordinaire a été réalisée à l'échelle de chaque projet, en identifiant sur le terrain les enjeux à prendre en compte et en les transcrivant dans les OAP (protection, identification d'éléments à rajouter - ex : plantation de haies, etc.).
1.2.2 Préserver et renforcer les corridors écologiques pour favoriser la circulation des espèces	. La TVB du PLU reprend les continuités écologiques définies à l'échelle du SCoT ; elle les complète également en cartographiant précisément les haies jouant un rôle de corridor écologique, ainsi que les linéaires à restaurer ; des outils réglementaires sont mis en place dans le règlement afin d'assurer leur protection. . L'OAP TVB donne par ailleurs des recommandations pour la préservation et le renforcement de la nature en ville ; toutes les OAP préservent les éléments de continuité écologique existants et proposent de les renforcer (noues, haies, plantations diverses...)
1.2.3 Réduire la pollution lumineuse et engager une réflexion sur la préservation de la biodiversité nocturne	L'OAP TVB donne des préconisations détaillées pour aider la commune et les aménageurs à poursuivre leurs efforts pour préserver la trame noire Les extensions urbaines sont limitées au maximum, ce qui réduit automatiquement le risque d'aggravation de la pollution lumineuse On note que la commune ne se situe pas dans un réservoir noir ou à proximité d'un corridor noir répertoriés dans le SCoT.
1.3 Préserver les sols et les paysages	
1.3.1 Décliner les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols <i>Pôles de services : max 4,8 ha entre 2025 et 2030 puis max 4 ha entre 2031 et 2040 puis max 1,6 ha entre 2041 et 2045</i>	Le bilan de la consommation foncière est de 18,80 ha entre 2011 et 2020 et de 9,20 ha entre 2021 et 2023, soit une consommation moyenne de l'ordre de 2,16 ha par an sur l'ensemble de la période. Le PLU prévoit une consommation d'ENAF totale de 8,75 ha entre 2025 et 2040 (dans la fourchette prévue par le SCoT pour ce type de commune – un pôle de services du territoire) soit de l'ordre de 0,57 ha par an. Cette évolution représente une réduction de la consommation foncière annuelle moyenne de 73,6%, dans la fourchette du SCoT qui est comprise entre -72,8% et -76,5%. Le PLU s'inscrit ainsi dans la trajectoire du zéro artificialisation nette en 2050. On note qu'il n'y a pas de projets d'envergure intercommunale identifiés à ce jour sur la commune.
1.3.2 S'engager vers un modèle d'aménagement sobre en foncier en priorisant le réinvestissement des espaces artificialisés	. Le PLU identifie les logements vacants, les dents creuses et les possibilités de divisions parcellaires, potentiel mobilisable au titre du renouvellement urbain. . 155 logements sont prévus en densification de l'existant, ce qui représente près de 66 % de la production totale de logements. Les extensions prévues sont toutes en continuité de l'urbanisation existante.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
pour limiter les extensions 30% des nouveaux logements en "réinvestissement" urbain	- Les zones d'extension du PLU sont mises en place en continuité du tissu urbain du centre-bourg. . On note qu'il n'y a pas d'extension des hameaux ou de création de STECAL prévus dans le projet.
1.3.3 Protéger et valoriser le foncier agricole et tendre vers une plus grande cohabitation entre milieux agricoles et naturels	. Le diagnostic du PLU comprend un volet agricole qui porte sur les espaces et les activités. . Le PLU privilégie un renouvellement du tissu du centre-bourg et minimise les extensions urbaines, qui sont limitées au maximum, permettant de réduire l'impact sur le milieu agricole ; aucun projet nouveau projet ne compromet l'accès à des parcelles agricoles . Le projet d'urbanisation de Sabatouse implique une nouvelle interface entre milieu urbain et agricole : la plantation de haies est prévue à l'interface permettant de créer une zone tampon. De même, la mise en place d'un emplacement réservé n°8, réservé à la création d'une liaison douce qui est nécessaire au développement des mobilités actives, et d'une haie à créer, permet la création d'une zone tampon entre la zone UB1 et la zone agricole. Pour les zones UB, UC et N, le règlement impose un recul minimum des constructions de 5 m par rapport aux zones agricoles qui les bordent. . La faible surface de consommation foncière agricole prévue ne justifie pas la restructuration du parcellaire agricole.
1.3.4 Améliorer la protection et la valorisation des paysages naturels et agricoles, supports de l'identité du Pays Sud Toulousain et de sa qualité de vie	. Le diagnostic du PLU intègre un volet paysager . Les caractéristiques paysagères de la commune sont préservées au travers de l'identification, la protection et le confortement des éléments du patrimoine naturel et urbain. La mise en place d'une OAP « Mobilités douces » et le classement de chemins à préserver au titre de l'article 151-38 du code de l'urbanisme participent au développement progressif du réseau de mobilités douces dans les espaces agricoles et naturels.
1.3.5 Rétablir et préserver la continuité écologique des sols	. Le diagnostic identifie les sites et sols pollués et renseigne sur la valeur agronomique des sols ; les secteurs les plus riches en termes de séquestration carbone sont identifiés dans la trame verte et bleue : il s'agit des zones humides, des boisements et des prairies permanentes . Projet de renaturation du ruisseau du Grand Rabé et de ses abords
1.3.6 Préserver le paysage bocager pour limiter l'érosion des sols	Les haies et alignements sont identifiés et protégés. Le paysage bocager est conforté avec la mise en place d'un maillage de vingt haies nouvelles, classées en EBC à créer, représentant près de 6300 m linéaire. Des EBC à créer sont également mis en place sur un linéaire de 3000 m afin de conforter les ripisylves des cours d'eau. Les ripisylves sont protégées via leur intégration dans la zone tampon inconstructible des cours d'eau et la mise en place de règles spécifiques dans le règlement.
1.3.7 Garantir une gestion durable des ressources en granulats, de l'exploitation à la réhabilitation	. Pas de projet de création ou d'extension de carrières sur la commune. . Pas de zones de remblais de gravières sur la commune.
Axe 2 - Un territoire résilient et inclusif s'adapte au dérèglement climatique et améliore la santé et la qualité de vie des habitants	
2.1 Encourager un urbanisme favorable à la santé	

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
2.1.1 Valoriser la nature et agir sur le climat	De très nombreux objectifs et prescriptions du PLU contribuent à l'atténuation et à l'adaptation de la commune au changement climatique : végétalisation des nouvelles opérations d'aménagement, préservation de la trame verte et bleue et, au travers de coefficients de pleine terre, de la trame brune, y compris au sein des espaces urbanisés, nouvelles constructions plus économes en énergie, réhabilitation de logements vacants énergivores, réduction des surfaces imperméabilisées, gestion des eaux pluviales à la parcelle et préservation des zones d'expansion des crues, recommandations sur une palette végétale adaptée dans l'OAP TVB, l'ensemble des autres OAP thématiques (OAP « Mobilités douces », OAP « Centre-bourg » concernant la requalification des espaces publics, OAP « Entrée de ville »), etc.
2.1.2 Encourager l'activité physique dans l'aménagement et développer l'accessibilité aux espaces de nature	. Présence de la zone de loisirs de Sabatouse et d'installations sportives sur la commune ; l'OAP mobilités douces vise à faciliter les déplacements "actifs" et à connecter les différents équipements générateurs de déplacements de la commune, dont les zones de sports et de loisirs.
2.1.3 Favoriser un habitat et des constructions à faible impact environnemental et de qualité	. Le règlement et les OAP incitent à l'insertion bioclimatique des constructions ; l'implantation des nouvelles constructions est aussi réfléchie de manière à maintenir une bonne circulation de l'air dans les espaces urbains Des espaces extérieurs communs ou privatifs sont prévus dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement . Concernant le confort sonore, on note qu'il n'y a pas d'axes routiers ou d'activités particulièrement bruyantes sur la commune. . Le règlement encadre la qualité architecturale des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration dans le cadre urbain existant.
2.2.1 Favoriser la sobriété foncière par des formes urbaines adaptées et diversifiées <i>Pôles de services : 20 à 30 lgts/ha jusqu'en 2031 ; 25 à 30 lgts/ha à partir de 2031</i>	Le PLU priorise la densification de l'espace urbain du centre-bourg par rapport au processus d'extension de l'urbanisation. La densité moyenne retenue sur la commune est, selon la taille des parcelles ou unités foncières identifiées, de 15 à 20 lgts/ha pour les projets en densification, et de 25 lgts/ha pour les projets en extension. Conformément au nouvel article L151-26 du code de l'urbanisme, le règlement impose la densité minimale de 20 lgts/ha pour les dents creuses de plus de 2500 m ² qui sont identifiées sur le plan de zonage. Les OAP, des zones urbaines ou des zones à urbaniser, sont également l'occasion de préciser les densités minimales attendues : la densité moyenne est comprise entre 27 et 29 lgts/ha. . Les dispositions réglementaires et les OAP renouvellent le cadre bâti en diversifiant les possibilités d'implantation et le gabarit des constructions. Ces évolutions par rapport à l'ancien document d'urbanisme favorisent une diversification progressive des formes d'habitat tout en garantissant par ailleurs la qualité du cadre de vie des espaces urbains qui se densifient et des nouveaux secteurs d'habitat.
2.2.2 Développer un aménagement urbain respectueux du cadre de vie	L'OAP « Centre-bourg » a pour objectif d'accompagner la revitalisation du centre-bourg par une requalification progressive des espaces publics. Elle poursuit l'objectif d'un centre ancien plus apaisé, accessible et attractif, favorisant les mobilités douces, les usages partagés et les échanges sociaux, tout en maintenant une offre de commerces, de services et d'équipements adaptée aux besoins des habitants et des usagers. . Les OAP sectorielles mettent notamment l'accent sur la qualité des espaces de transition visuelle et fonctionnelle avec l'espace public et sur la mise en place d'espaces publics qualitatifs et support de nouveaux usages (par exemple, OAP « Grande rue » ou OAP « Sabatouse »).

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
2.2.3 Renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et culturel (matériel et immatériel) ainsi que l'identité architecturale locale	. Le PLU identifie les éléments du patrimoine bâti à préserver ; il prend en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant tout en permettant certaines adaptations . Des règles spécifiques relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont inscrites dans le règlement afin d'assurer la qualité des nouvelles opérations et leur bonne insertion dans la trame urbaine et naturelle locale. L'objectif de ces propositions est de préserver la qualité du cadre bâti tout en permettant l'évolution de celui-ci. Il s'agit ainsi de s'inscrire dans un territoire vivant tout en préservant l'identité de celui-ci : son patrimoine, ses paysages, son environnement, son cadre bâti, son histoire.
2.3 Un territoire animé qui favorise le vivre ensemble et l'inclusion	
2.3.1 Diversifier les typologies de logements afin de permettre l'accueil de toutes les catégories de population durant leur parcours de vie	Le PLU définit une trajectoire de développement résidentiel maîtrisée, permettant une production régulière de logements et concourant à l'affirmation du pôle de services dans l'armature urbaine du territoire du SCoT. Il autorise et encourage une diversité de formes urbaines tant au travers du règlement que des OAP, ces dernières concernant aussi bien des zones urbaines que des zones à urbaniser. Il favorise ainsi une diversification des formes d'habitat et des typologies de logements (densification du tissu existant, habitat individuel et formes intermédiaires). Le PLU mobilise en priorité les secteurs situés au sein ou à proximité des centralités, favorisant l'accessibilité aux commerces et services. L'objectif global recherché est de conforter l'attractivité du centre-bourg et d'accueillir des ménages aux profils variés (jeunes actifs, familles, personnes âgées) en favorisant leur maintien sur la commune. Pour les pôles de services, le SCoT fixe un objectif de production de 17 à 25 % de logements abordables par rapport à la production totale de logements, dont au moins 10 % de logements conventionnés. Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 236 logements à l'horizon du PADD, ce qui correspond à un objectif compris entre 41 et 59 logements abordables, dont environ 24 logements conventionnés. Le PLU organise la mise en œuvre de cet objectif au moyen d'une stratégie combinant : - La mobilisation des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui constituent le principal levier de production de logements diversifiés ; - Une contribution complémentaire des opérations réalisées au sein du tissu urbain existant, principalement dans les secteurs UB1, au moyen de dispositions de mixité sociale inscrites dans le règlement. Cette combinaison permet d'assurer la compatibilité du projet avec les objectifs du SCoT tout en tenant compte des caractéristiques du marché local et de la taille généralement modeste des opérations susceptibles d'être réalisées sur la commune.
2.3.2 Maintenir le dynamisme des centres et cœurs de bourg	Le PLU recentre le développement urbain sur le centre-bourg et le secteur de Sabatouse, les deux polarités du territoire, en limitant l'urbanisation diffuse. Il localise les nouvelles capacités de construction en continuité de ces centralités et favorise le maintien et le développement des commerces, services et équipements à proximité immédiate des habitants. A travers la requalification des espaces publics, ou la création de nouveaux espaces publics, les dispositions du PLU ont de plus pour objectif de participer à la requalification et revitalisation du centre-bourg pour en faire un espace plus attractif et apaisé, offrant l'opportunité de nouveaux usages.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
	Ces choix d'aménagement permettent de renforcer la fréquentation des centralités, de soutenir l'activité économique locale et de maintenir des lieux de vie animés.
2.3.3 Prendre en compte le vieillissement de la population et les publics spécifiques	Le PLU privilégie le développement de logements au sein des centralités, à proximité des commerces, services et équipements. Il favorise des formes urbaines plus compactes et accessibles et organise le territoire de manière à limiter les distances et faciliter les déplacements du quotidien. Ces orientations contribuent à améliorer les conditions de vie des personnes âgées ou à mobilité réduite, en facilitant leur accès aux services et en limitant les situations d'isolement.
2.3.4 Tendre vers une meilleure répartition des services	Le PLU renforce les centralités existantes comme pôles de services, en y concentrant le développement urbain. Il anticipe la création de nouveaux équipements publics (salle des fêtes, gymnase, ateliers municipaux) en continuité de l'urbanisation existante et projetée, afin d'en optimiser l'accessibilité et de conforter ainsi leur rôle structurant. Il favorise la proximité entre logements, services et équipements contribuant à l'amélioration de l'accès aux services pour l'ensemble de la population et à la limitation des déplacements contraints. De cette manière, le PLU participe à une meilleure répartition fonctionnelle des services à l'échelle communale.
2.4 Développer les mobilités durables pour tendre vers le "zéro émission nette"	
2.4.1 Articuler la mobilité avec les espaces de vie du territoire	. Le PADD prévoit d'"Améliorer l'accès à la gare / Augmenter la capacité d'accueil de son parking », ce qui renvoie à des discussions en cours entre la commune, la Région et la SNCF pour un projet prévu sur des terrains appartenant à la SNCF / Développer le réseau de liaisons douces permettant d'accéder en toute sécurité à ce site depuis les communes extérieures". . L'OAP mobilités douces et intermodalité vise à renforcer les connexions modes doux entre tous les pôles générateurs de déplacements sur la commune ; en anticipant la création d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare, elle favorise le report modal de la voiture vers les modes doux et certains transports en commun (train, transport scolaire associé au Collège...) . Le PADD prévoit de "Développer un réseau intercommunal de liaisons douces". Le PLU, notamment au travers des OAP, questionne par ailleurs la place de la voiture dans l'espace urbain et promeut la réorganisation du stationnement au profit du développement des mobilités douces, notamment pour les déplacements de proximité. -Si l'espace urbain environnant de la gare est principalement résidentiel et économique, la zone UX, dont certains bâtiments ont été démolis en 2025, offre un potentiel de renouvellement de cette zone. L'accueil de nouvelles entreprises est ainsi potentiellement possible sur ce site participant à une diversification du tissu économique présent sur la commune avec une connexion directe à la gare, pour les salariés, et à la voie ferrée pour les entreprises.
2.4.2 Développer les réseaux de transports collectifs et alternatifs	. Peu de leviers sur la commune en dehors du renforcement de l'accès à la gare pour les mobilités douces ; une aire de covoiturage existe déjà sur la commune voisine de Capens à proximité immédiate de l'A64 ; l'OAP « Entrée de ville » prévoit le réaménagement et l'extension de la seconde aire de covoiturage située en bordure de la RD10. . Les nouveaux projets n'interfèrent pas avec le fonctionnement du passage à niveau.
2.4.4 Promouvoir les mobilités douces pour	Le PADD lance la piste de création d'un réseau intercommunal de liaisons actives afin de montrer l'intérêt de la commune pour ce type de projet à

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
les déplacements du quotidien et de loisirs, par une politique volontariste	l'échelle intercommunale et susciter une réflexion partagée avec les communes limitrophes. Plus concrètement, l'OAP « mobilités douces et intermodalité » répond directement et pleinement à cet objectif du SCoT : elle identifie les cheminements modes doux existants et propose des itinéraires complémentaires à aménager, que ce soit en centre bourg ou pour relier les pôles générateurs de déplacements ou encore pour relier certains secteurs d'habitat diffus au centre-bourg. Les itinéraires existants sont classés dans le PLU au titre des chemins à préserver. Les itinéraires à créer donnent lieu à la mise en place d'emplacements réservés. Les secteurs d'extension du centre-bourg sont tous situés à proximité de liaisons douces structurants (axe qui longe le ruisseau du grand Rabé en particulier qui dessert l'ensemble de la partie sud des secteurs d'habitat du centre-bourg) et concourent au développement de ce type de réseau. Les objectifs sont ainsi de renforcer l'accessibilité du centre-bourg et des différentes polarités qui l'animent, d'encourager les modes de déplacement actifs du quotidien, d'améliorer le cadre de vie et la qualité des espaces publics et de contribuer à la transition écologique et à la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.
2.4.5 Favoriser le développement d'initiatives pour réduire les besoins en déplacements et promouvoir la non-mobilité	. Des données sur les émissions de GES et les facteurs qui y contribuent le plus sont intégrées au diagnostic ; Dans la liste des indicateurs de suivi des effets de la mise en oeuvre du PLU, il est prévu un suivi annuel des émissions de gaz à effet de serres sur le territoire communal permettant ainsi à la commune d'engager toute action complémentaire permettant une réduction de ces émissions. Le PLU s'efforce ensuite de mettre en place tous les leviers à sa disposition pour réduire les émissions (mobilités douces, urbanisation compacte, apaisement de la circulation automobile en centre-bourg, rénovation énergétique du bâti, etc.).
Axe 3 - Un territoire autonome, basé sur une organisation interne équilibrée et une valorisation des échanges avec ses voisins	
3.1 Accompagner les agriculteurs vers l'autonomie alimentaire du territoire	
3.1.1 Favoriser une agriculture vivante, nourricière et diversifiée en favorisant les modes alternatifs du foncier agricole	Le PLU assure une protection forte et pérenne du foncier agricole par un classement étendu en zone A. Il réduit le mitage du territoire et la fragmentation des exploitations, en recentrant le développement urbain sur les centralités et en réduisant l'emprise des zones d'extension urbaine. Il limite strictement les possibilités de changement de destination et d'urbanisation en zone agricole, évitant ainsi la concurrence avec d'autres usages. En garantissant la disponibilité et la lisibilité du foncier agricole, le PLU crée des conditions favorables au maintien et à l'installation d'exploitations, y compris dans des formes diversifiées. Il contribue ainsi indirectement au développement d'une agriculture vivante et accessible.
3.1.2 Améliorer et renforcer les circuits courts de proximité	Le PLU autorise les activités agricoles et leurs prolongements économiques (vente directe, transformation à la ferme) dans les zones agricoles, dans le respect du règlement. Il favorise le maintien et le développement des commerces de proximité dans les centralités, susceptibles de valoriser les productions locales. Il organise le territoire de manière à rapprocher lieux de production et lieux de consommation. Même si le PLU ne peut agir directement sur les filières économiques, il crée ainsi un cadre favorable à l'émergence et au développement des circuits courts et au renforcement des logiques alimentaires de proximité.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
3.1.3 Maintenir et développer les activités agricoles en favorisant la mixité d'activités	Le PLU autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A. Il permet, en complément, dans un cadre précis, la diversification des activités agricoles (activités complémentaires, transformation, accueil à la ferme). Il garantit de plus la pérennité des exploitations en limitant les conflits d'usage avec l'urbanisation. Ce faisant, le projet communal favorise une agriculture économiquement viable et adaptable aux évolutions et à la diversification des pratiques des exploitants.
3.1.4 Valoriser et accompagner les démarches et pratiques agricoles durables	Le PLU préserve les grands équilibres naturels (sols, eau, biodiversité) nécessaires au développement de pratiques agricoles durables. Il protège les continuités écologiques et limite les pressions liées à l'urbanisation. Il favorise une gestion économe de l'espace, évitant l'artificialisation des terres agricoles. En complément, le PLU intègre des principes de gestion alternative des eaux pluviales, visant à favoriser l'infiltration à la source et à limiter le ruissellement, limitant l'engorgement du réseau de fossés et contribuant à la préservation de la qualité des sols et à la recharge des nappes. Sans intervenir directement sur les pratiques agricoles, le PLU crée, là encore, un environnement favorable à leur évolution vers des modèles plus durables. Le PLU s'inscrit, de cette manière, dans une logique de soutien indirect aux démarches agricoles durables.
3.2 développer l'emploi du territoire	
3.2.1 Développer l'économie verte et inclusive, le tourisme et les filières non délocalisables afin d'atteindre un rapport d'1 emploi pour 1,5 actifs à l'horizon 2045	Le PLU permet le maintien des activités existantes et leur développement, que celles-ci soient situées dans le tissu urbain ou dans le secteur d'activités qui est derrière la gare. Le PLU favorise la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés, permettant l'implantation d'activités économiques de proximité, compatibles avec la vocation résidentielle des zones urbaines ou à urbaniser. Il préserve les ressources naturelles et agricoles, supports d'activités non délocalisables (agriculture, tourisme, économie locale) et contribue à l'attractivité du territoire par la qualité du cadre de vie et des paysages. Il favorise la diversification des activités agricoles concourant, notamment et potentiellement, au développement des activités touristiques. Si le PLU ne peut garantir l'atteinte du ratio emplois/actifs fixé par le SCoT, du fait du profil très résidentiel de la commune, il crée les conditions d'un développement économique local plus équilibré concourant à une diversification des fonctions urbaines. Le PLU participe ainsi au développement d'une économie territorialisée et durable.
3.2.2 Valoriser les atouts du territoire	Le PLU préserve les espaces agricoles, naturels et paysagers, constitutifs de l'identité du territoire. Il valorise les centralités et les formes urbaines existantes et limite l'étalement urbain, évitant la banalisation des paysages. Par l'intermédiaire du règlement et des OAP, le PLU intègre les enjeux environnementaux dans les différents projets d'aménagement qu'il prévoit ou anticipe. Il favorise également le maintien et le développement du réseau de mobilités douces ou actives, qui permet la découverte du territoire, l'appréciation des paysages et ce faisant qui peut concourir à renforcer le sentiment d'appartenance au territoire pour les habitants. Ces choix contribuent à maintenir l'identité rurale et la qualité du cadre de vie, supports de l'attractivité résidentielle et économique.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
3.2.3 Préserver le tissu économique existant et accompagner vers l'exemplarité, la mutation et l'évolution des activités	Le PLU permet le maintien des activités existantes et leur développement, que celles-ci soient situées dans le tissu urbain ou dans les zones d'activités, dont celle située derrière la gare dont le caractère industriel est très affirmé.
3.2.5 Accompagner la transformation du modèle commercial vers une offre préférentiellement en centre-bourg plus qualitative	Le PLU privilégie le développement urbain au sein et en continuité du centre-bourg, renforçant son attractivité. Dans ce cadre, il favorise l'implantation de commerces et services de proximité dans les centralités du territoire communal : le centre-ancien et sa périphérie, le secteur de Sabatouse. Des dispositions sont introduites dans le règlement afin d'encadrer le changement de destination des locaux d'artisanat ou de commerce de détail du centre-ancien qui sont vacants depuis moins de 5 ans. L'objectif est de cibler une évolution vers certains types d'activités (restauration, hébergement hôtelier dont l'offre est peu importante sur territoire intercommunal, les activités de services accueillant de la clientèle, des équipements collectifs ou de service public afin de maintenir les locaux qui participent à la diversification des fonctions urbaines et à l'animation de l'espace urbain. Le PLU limite l'étalement urbain, évitant la dispersion des activités commerciales et renforce, de ce fait, la proximité entre habitat, commerces et services. Ces orientations permettent de soutenir le commerce de proximité et de maintenir une offre accessible et qualitative contribuant à la revitalisation et à la structuration commerciale du centre-bourg.
3.3 Tendre vers un territoire à énergie positive	
3.3.1 Agir sur la sobriété en réduisant ses consommations et besoins énergétiques	. Le PADD prévoit de "Favoriser la rénovation thermique du parc ancien" et de "Poursuivre le programme de rénovation énergétique des bâtiments publics". A ce titre, le règlement introduit des dispositions afin de faciliter l'isolation par l'extérieur (ITE) du parc ancien (par exemple le débord possible sur l'espace public). . Les dispositions réglementaires ou les OAP promeuvent les principes de bioclimatisme pour les nouvelles constructions. L'OAP trame verte et bleue introduit des recommandations sur la trame noire du territoire pour accompagner la commune dans la rénovation de l'éclairage public mais aussi rappeler aux aménageurs l'ensemble des solutions techniques disponibles afin de limiter la consommation énergétique et conforter la trame noire du territoire concourant à la préservation de la biodiversité.
3.3.2 Renforcer ses capacités et diversités de production d'énergies renouvelables en considérant les enjeux environnementaux, sociaux et économiques	. La réglementation environnementale 2020 impose des bâtiments à faibles émissions de CO² et qui produisent de l'énergie. Par ailleurs, les dispositions de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER) imposent, indépendamment des dispositions du PLU, des travaux concourant à une augmentation de la production d'énergie renouvelable. En complément, le PLU incite à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Pour les panneaux et capteurs en toiture, le PLU permet désormais une implantation en surimposition des toitures, nonobstant les règles de hauteur des constructions, qui est plus sûre par rapport au risque d'infiltration des eaux pluviales, ce qui peut lever un frein à la réalisation des projets privés. Le règlement du PLU intègre « la charte pour un agrivoltaïsme raisonné en Haute-Garonne » élaborée par la Chambre d'agriculture afin d'encadrer le développement de l'agrivoltaïsme. Il n'y a pas de projet de développement des ENR sur la commune. On notera par ailleurs, que la commune a prévu une requalification de la zone de stationnement de l'école qui intégrera la mise en place d'ombrières photovoltaïques.

Objectifs et prescriptions du DOO	Prise en compte dans le PLU
3.3.3 Planifier l'approvisionnement énergétique par la structuration des réseaux	. Les gestionnaires de réseaux ont été consultés dans le cadre de la procédure. Pour l'urbanisation des zones AU2 de Sabatouse, prévue à moyen terme, la commune prévoit d'engager des discussions avec RTE au sujet de l'enfouissement de la ligne électrique qui traverse le site. . Le PADD prévoit de "Réserver des espaces pouvant accueillir des bornes de recharge de véhicules électriques". L'OAP « Entrée de ville » prévoit un réaménagement et une extension de la borne de recharge existante. Le projet de requalification de la zone de stationnement des écoles intégrera la réalisation d'une nouvelle station de recharge. . Le règlement du PLU permet la mise en place de dispositif de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants, permettant un approvisionnement énergétique au plus près des habitants.
3.3.4 Favoriser l'appropriation locale par la concertation des projets d'énergies	A ce jour, aucun projet n'est identifié sur la commune.

En conclusion

L'analyse détaillée de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays Sud Toulousain met en évidence une cohérence globale forte entre le projet communal et les orientations supra-communales.

Le PLU traduit de manière concrète et opérationnelle les objectifs du SCoT, notamment à travers :

- Une maîtrise affirmée de la consommation foncière, inscrite dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols ;
- Une préservation renforcée des ressources naturelles, en particulier de la trame verte et bleue et du cycle de l'eau ;
- Un recentrage du développement urbain sur les centralités, limitant l'étalement et favorisant la proximité des services et équipements ;
- Une prise en compte des enjeux de transition écologique et climatique, intégrée dans l'ensemble des composantes du projet ;
- Une préservation du foncier agricole et un soutien aux dynamiques locales, dans une logique de développement durable du territoire.

Sur les thématiques où le PLU dispose de leviers plus indirects, notamment en matière économique ou énergétique, il crée un cadre favorable sans faire obstacle à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Aucune disposition du PLU n'apparaît de nature à compromettre les objectifs du DOO. Au contraire, le document s'inscrit pleinement dans la stratégie territoriale définie à l'échelle du SCoT.

Le PLU peut ainsi être considéré comme compatible avec le SCoT du Pays Sud Toulousain.

8.2. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE DU SUD TOULOUSAIN

L'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) concerne tous les EPCI de plus de 20 000 habitants. Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique

sur le territoire concerné ; il définit la politique climatique et énergétique de la collectivité afin de lutter contre le changement climatique et de s'y adapter.

Ainsi, en application de la Loi sur la transition énergétique de 2015, les PCAET ont pour objectif de réduire les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, de favoriser la production d'énergies renouvelables et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique.

Ils doivent être révisés tous les six ans et comprendre :

- Un bilan des émissions de gaz à effet de serre du territoire,
- Des objectifs stratégiques et opérationnels en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à celui-ci,
- Un programme d'actions portant notamment sur l'amélioration de l'efficacité énergétique, l'augmentation de la production d'énergies renouvelables, la limitation des gaz à effet de serre, l'anticipation des impacts du changement climatique...
- Un dispositif de suivi et d'évaluation.

Ils doivent être élaborés en cohérence avec les grands objectifs réglementaires Européens et nationaux, notamment les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), ceux de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE) et du Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Le PCAET du Sud Toulousain prévoit ainsi, à l'horizon 2050 :

- Une baisse d'environ 35% la consommation d'énergie d'ici 2050 (par rapport à 2014) ;
- Une diminution de 70% des émissions de GES (250 kteCO₂ contre 858 en 2014) ;
- Une baisse ambitieuse des concentrations des principaux polluants atmosphériques.

Le secteur des transports est particulièrement ciblé, avec une réduction prévue de 45% de sa consommation d'énergie par rapport à 2014. Cette réduction atteint 52 % de la consommation d'énergie si l'on compare au scénario tendanciel du territoire, qui prévoit, lui, une augmentation de 17% de la consommation d'énergie du secteur des transport.

La réduction attendue des émissions de GES est surtout portée par le secteur industriel, puis par les secteurs des transports et le secteur agricole.

En GWH	2015	TEPOS-POP 2050
Résidentiel	615	414
Tertiaire	99	82
Transport routier	681	366
Autres transports	54	30
Agriculture	92	64
Déchets		
Industrie hors branche énergie	736	510
TOTAL	2 277	1 467

Consommation d'énergie en 2015 et à l'horizon 2050 dans le scénario du PCAET (source : stratégie PCAET Sud Toulousain).

En tonnes/an	2015	TEPOS-POP 2050
SO2	184	18
NOx	2 230	401
PM10	1 075	194
PM2,5	735	184
COVNM	812	187
NH3	1 186	866
TOTAL	6 222	1 850

Synthèse des objectifs du PCAET du Sud Toulousain en matière d'évolution des polluants atmosphériques.

Le bilan à mi-parcours réalisé en 2022 montre que les objectifs globaux en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie sont loin d'être atteints (respectivement – 1,3% et – 2,2% par rapport à 2020 contre 28 % et 12 % attendus). Par contre, la production d'énergie renouvelable a progressé plus vite que prévu (+48,3% au lieu de + 15,3% attendu en 2026). Les émissions de polluants atmosphériques montrent aussi des signes d'amélioration avec 4 polluants en baisse (2 en augmentation).

Le PLU de Longages contribue à son échelle à la réalisation des objectifs du PCAET ; il prévoit :

- La réhabilitation du bâti ancien, notamment les logements vacants ;
- De favoriser le renouvellement du tissu urbain existant ;
- De soutenir le développement des mobilités durables (liaisons douces, transports en commun), moins consommatrices d'énergie et peu/pas émettrices de gaz à effet de serre (OAP « mobilités douces et intermodalité » notamment) ;
- De diversifier le parc bâti au profit de logements plus petits, moins énergivores que les grands ;
- De favoriser la proximité entre habitat, services et équipements, ce qui facilite les déplacements non carbonés ;
- De promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie ;
- De soutenir le développement des énergies renouvelables.

8.3. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE MOBILITE RURALE DU PAYS SUD TOULOUSAIN

Le Plan de Mobilité Rurale (PMR) du Pays Sud Toulousain, approuvé en 2017, constitue un document stratégique visant à répondre aux enjeux spécifiques des déplacements en territoire peu dense : dépendance à l'automobile, accessibilité aux services et à l'emploi, inclusion sociale, réduction des émissions liées aux mobilités et développement d'alternatives adaptées aux contextes ruraux.

Etabli sur la base d'un diagnostic qui date de 2017, le plan d'action retenu pour la période 2017-2025 s'organise autour de quatre axes et de 10 actions. La compatibilité du PLU s'apprécie au regard des principales orientations stratégiques de ce document.

Le PLU, en tant que document d'urbanisme, n'a pas vocation à organiser directement les services de transport. En revanche, il peut créer les conditions favorables à leur développement, notamment par la localisation de l'urbanisation, la structuration des centralités, la préservation des continuités de déplacement, l'amélioration des liaisons actives et la prise en compte des pôles de mobilité existants, en premier lieu duquel se distingue la gare.

L'analyse ci-après met en évidence la manière dont le projet communal s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Plan de Mobilité Rurale.

Analyse détaillée de la compatibilité du PLU avec le Plan de mobilité rurale

Axe A – Diffuser et ancrer l'attention portée aux mobilités alternatives	Le PLU intègre pleinement les enjeux de mobilité durable dans le projet communal. Le PADD affirme la volonté de réduire la dépendance à la voiture individuelle, de renforcer les alternatives de déplacement et d'améliorer les connexions entre les différents secteurs de la commune. Cette orientation générale est relayée par plusieurs OAP thématiques, notamment l'OAP « Mobilités douces et intermodalité », qui donnent une traduction spatiale concrète aux objectifs de changement des pratiques de déplacement à l'échelle communale mais aussi intercommunale. Le document d'urbanisme participe, à son échelle, à la diffusion d'une culture de la mobilité plus diversifiée et plus durable.
Action A2 – Informer et promouvoir les mobilités alternatives	Le PLU n'a pas vocation à organiser des campagnes d'information ou de communication, qui relèvent d'autres acteurs publics. En revanche, il facilite la visibilité et la lisibilité des alternatives à l'usage exclusif de l'automobile. En structurant les cheminements doux, en renforçant la centralité urbaine, en localisant les nouveaux secteurs d'habitat à proximité des services et en valorisant l'accès à la gare, il rend concrètement identifiables et praticables les autres modes de déplacement. Le document communal contribue ainsi indirectement aux objectifs de sensibilisation portés par le PMR.
Axe B – Faciliter et amplifier les mobilités alternatives	Le PLU mobilise plusieurs leviers relevant directement de ses compétences pour favoriser l'émergence et l'usage de solutions alternatives à l'automobile individuelle. Le développement résidentiel est prioritairement orienté vers le centre-bourg et les secteurs bien connectés aux équipements. Les distances du quotidien sont ainsi réduites, ce qui favorise les déplacements à pied, à vélo ou le recours aux transports collectifs. Cette organisation territoriale participe pleinement à l'atteinte des objectifs du PMR.
Action B1 / B2 – Développer les transports locaux, rabattement et intermodalité	La commune bénéficie de la présence d'une gare ferroviaire constituant un atout structurant à l'échelle du territoire. Le PADD prévoit explicitement d'en améliorer l'accessibilité et d'augmenter la capacité de stationnement, en lien avec les partenaires compétents (un projet dans ce sens est d'ailleurs en cours de discussion entre la commune, la Région et la SNCF). Le PLU favorise également les connexions piétonnes et cyclables vers ce pôle de mobilité. En concentrant une partie du développement urbain à proximité des secteurs les mieux desservis, le document communal renforce les conditions d'usage du train et des transports collectifs existants.
Action B3 – Faciliter les modes de déplacements doux	Cette orientation trouve une traduction directe et ambitieuse dans le PLU. L'OAP « Mobilités douces et intermodalité » identifie les itinéraires existants, les continuités à préserver et les liaisons nouvelles à créer entre les quartiers d'habitat, le centre-bourg, la gare, les équipements publics et les espaces de loisirs. Des emplacements réservés permettent d'anticiper les futures liaisons structurantes et certains chemins sont protégés au règlement graphique. De cette manière, le projet communal participe à la mise en place d'un maillage cohérent, sécurisé et fonctionnel pour les déplacements du quotidien comme de loisirs.

Action B4 – Favoriser les usages vertueux de l'automobile (covoiturage)	Le PLU prend en compte la nécessité d'optimiser les usages de la voiture dans un contexte rural où celle-ci conserve une place importante. L'OAP « Entrée de ville » prévoit le réaménagement et l'extension de l'aire de covoiturage existante en bordure de la RD10. La proximité de l'échangeur autoroutier et de l'aire déjà présente sur la commune voisine de Capens renforce la pertinence de cette orientation. Le document communal contribue au développement de solutions de mobilité partagée adaptées aux réalités locales.
Axe C – Lever les freins aux déplacements des publics rencontrant des difficultés de mobilité	Le PLU agit de manière concrète sur cette thématique en organisant un territoire plus accessible et plus inclusif. Le recentrage de l'urbanisation sur les centralités permet de rapprocher les habitants des commerces, services, équipements publics et espaces de sociabilité, limitant ainsi les distances à parcourir au quotidien et les situations d'isolement résidentiel. Ces choix bénéficient particulièrement aux personnes âgées, aux jeunes, aux ménages modestes ou aux personnes ne disposant pas d'un véhicule individuel. En complément, l'OAP « Centre-bourg » vise à requalifier progressivement les espaces publics du centre ancien afin de limiter et mieux organiser la place de la voiture, d'apaiser les circulations et de faciliter les déplacements piétons. Elle poursuit ainsi l'objectif d'un centre plus lisible, plus sûr et plus accessible pour tous les usagers, notamment les publics les plus vulnérables ou à mobilité réduite.
Action C2 – Soutenir les dispositifs de mobilité inclusive	Le PLU n'a pas compétence pour créer ou gérer directement des services de transport solidaire, d'accompagnement à la mobilité ou de mobilité à la demande. Toutefois, en structurant un territoire plus compact, mieux connecté et plus fonctionnel, il crée des conditions favorables au déploiement futur de tels dispositifs. La concentration de l'habitat à proximité des polarités existantes, la meilleure organisation des espaces publics du centre-bourg et le renforcement des liaisons douces rendent plus efficaces d'éventuelles solutions mutualisées ou solidaires. Le PLU contribue indirectement à la mobilité inclusive en réduisant les besoins contraints de déplacement et en facilitant l'accès aux services essentiels.
Axe D – Aménager le territoire au service des mobilités alternatives	Cet axe relève directement du champ d'action du PLU. Le projet communal organise l'usage du sol de manière à réduire les déplacements contraints, à renforcer les centralités et à favoriser les alternatives à la voiture individuelle. Les choix de zonage, de densification, de localisation des extensions urbaines et d'orientation d'aménagement s'inscrivent clairement dans cette logique de cohérence urbanisme-mobilités.
Action D1 – Mieux prendre en compte la mobilité dans les documents de planification	Le PLU intègre les enjeux de mobilité de façon transversale dans l'ensemble de ses pièces. Le PADD fixe des objectifs explicites en matière de mobilités actives, d'accès à la gare, d'évolution de celle-ci vers un pôle multimodal et de limitation de la dépendance automobile. Les OAP déclinent ces orientations dans les secteurs de projet et à l'échelle communale. Le règlement protège certains cheminements existants et prévoit les emprises nécessaires aux futures liaisons. Le document communal répond pleinement à l'objectif du PMR d'intégration de la mobilité dans les documents de planification.
Action D2 – Permettre la "non mobilité" (services de proximité, tiers-lieux, mutualisation)	Le PLU favorise le maintien et le développement des commerces, services et équipements dans les centralités communales. Il prévoit également l'accueil de nouveaux équipements publics en continuité de l'urbanisation existante. En rapprochant lieux de vie, services et équipements, il réduit certains déplacements contraints du quotidien. La mixité fonctionnelle recherchée dans les zones urbaines participe ainsi à une logique de proximité pleinement cohérente avec les objectifs du PMR.

Conclusions

L'analyse croisée du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Mobilité Rurale du Pays Sud Toulousain met en évidence une cohérence d'ensemble forte entre le projet communal et les objectifs poursuivis à l'échelle territoriale.

Le PLU traduit de manière concrète les orientations du PMR en :

- Recentrant le développement urbain sur les centralités existantes ;
- Améliorant la proximité entre habitat, commerces, services et équipements ;
- Valorisant la gare comme pôle structurant de mobilité ;
- Développant un réseau cohérent de mobilités actives grâce à l'OAP dédiée ;
- Intégrant les enjeux de covoiturage et d'intermodalité ;
- Réduisant les besoins contraints de déplacement par une organisation urbaine plus compacte.

Sur les thématiques relevant d'autres compétences (transport à la demande, animation, communication, gestion de services), le PLU n'a pas vocation à intervenir directement, mais il ne fait obstacle à aucune action du PMR et crée au contraire un cadre favorable à leur mise en œuvre future.

Aucune disposition du PLU n'apparaît incompatible avec les objectifs du Plan de Mobilité Rurale.

Le PLU peut ainsi être considéré comme compatible avec le Plan de Mobilité Rurale du Pays Sud Toulousain.

9. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

9.1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

9.1.1. Incidences positives

L'Axe 2 du PADD est centré autour de la préservation des patrimoines naturel et paysager du territoire.

L'orientation 2.1, en particulier, vise directement la préservation de la fonctionnalité écologique du territoire : protection des espaces à forts enjeux (réservoirs de biodiversité, zones humides...), préservation des structures de la mosaïque agricole et des éléments supports de la nature « ordinaire » (réseaux bocagers, abords des plans d'eau, etc.). On note également la volonté de maintenir des espaces de respiration et de préserver la trame verte et bleue jusque dans l'espace urbain, ce qui contribue directement à préserver des conditions favorables à l'accueil d'une biodiversité certes anthropophile, mais tout aussi importante que la biodiversité patrimoniale présente dans les espaces plus naturels du territoire.

La gestion de la transition entre les espaces urbanisés et naturels fait également l'objet d'une orientation.

Tous les objectifs visant à préserver l'identité paysagère du territoire contribuent aussi indirectement à la préservation des milieux naturels : conservation des motifs paysagers composant le paysage, en particulier la mosaïque agricole, et les marqueurs du paysage rural comme les haies, bosquets ou les cours d'eau accompagnés de leur ripisylve (notamment la coulée verte du Grand Rabé et le large ripisylve de la Louge).

La préservation des vues sur le grand paysage et sur les sites d'intérêt (château de la Linde, zone de loisirs depuis le chemin des Côtes...), nécessitent également de préserver les motifs composant ces paysages, avec un effet positif sur le maintien des milieux naturels du territoire et de son patrimoine bâti.

La valorisation des espaces naturels (valoriser la coulée verte du Grand Rabé, valoriser et développer les boucles de randonnées...) peut contribuer quant à elle à faire évoluer les comportements vers un plus grand respect de l'environnement. Le renforcement de l'accès au public des espaces naturels peut toutefois entraîner des nuisances pour la biodiversité (dégradation des habitats naturels, dérangement d'espèces, cueillette, etc.). L'accès aux espaces naturels doit donc être bien encadré pour limiter les impacts négatifs (panneaux d'information, balisage voire délimitation stricte des cheminements, etc.).

Un autre axe important du PADD est la poursuite de la trajectoire de sobriété foncière déjà engagée dans le PLU en vigueur. Cela se traduit par exemple par la production d'environ 65% des nouveaux logements en densification des zones urbaines existantes, par la réduction de plus de 55% de la consommation foncière moyenne annuelle par rapport à celle des 10 dernières années.

La réduction de l'étalement urbain a un impact directement positif sur la préservation de la mosaïque agricole et des milieux naturels. Le PADD prévoit aussi le soutien à la diversification des activités agricoles et, de manière générale, comprend plusieurs objectifs visant à pérenniser le fonctionnement des exploitations sur le territoire. Certaines pratiques agricoles permettent le maintien de milieux riches en biodiversité (prairies de fauche, pelouses sèches pâturées sur les versants, etc.). La poursuite des pratiques agricoles extensives a un impact positif sur la fonctionnalité écologique globale du territoire.

Enfin, le PADD acte l'interdiction de la création de nouvelles carrières. Cet engagement fort a pour première vocation de préserver les terres agricoles, mais il a aussi un effet positif sur la préservation de la biodiversité des milieux agricoles en évitant des impacts futurs sur les espèces et leurs habitats.

9.1.2. Incidences négatives

Malgré les efforts réalisés en termes de sobriété foncière, le scénario de développement retenu nécessite la construction de 236 logements supplémentaires à l'horizon 2040 et le développement des activités économiques, pour une consommation foncière ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) totale de 8,75 ha toutes fonctions confondues.

Or, toute consommation d'espace ou modification de l'usage des sols entraîne des impacts sur les milieux naturels et agricoles en présence et sur la biodiversité, y compris ordinaire, qu'ils abritent. Même les opérations de densification de l'habitat en milieu urbain ou le grignotage d'espaces agricoles relativement intensifs sont susceptibles d'avoir des incidences négatives puisque ces milieux peuvent héberger ou servir de support de déplacement à de nombreuses espèces. Toute construction entraîne en effet la destruction localisée des espèces végétales et des espèces animales peu mobiles présentes. A cela s'ajoutent d'autres effets potentiels issus du cumul des constructions sur le territoire : dérangement des espèces (bruit, lumière), disparition ou perturbation de l'utilisation des zones de nourrissage ou de repos, rupture de corridors de déplacement des espèces, pollution/dégradation des milieux de vie en lien avec l'augmentation de la fréquentation du territoire et avec l'augmentation des sources de pollution (eaux usées, augmentation du risque de dépôt de déchets sauvages, augmentation du risque de pollution par les activités industrielles, etc.).

L'analyse détaillée des incidences possibles des projets déjà identifiés est présentée dans le chapitre dédié à l'analyse des incidences sur les secteurs de projets.

Le projet communal prévoit par ailleurs de soutenir le développement des activités touristiques sur le territoire (diversification des infrastructures d'accueil, valorisation des chemins de randonnée et des abords des cours d'eau comme la Louge et le Grand Rabé...). Le développement d'un tourisme basé sur la valorisation du patrimoine naturel peut avoir comme effet positif de favoriser la sensibilisation et l'évolution des comportements vers un plus grand respect de l'environnement. C'est aussi une motivation à la préservation du cadre de vie et des milieux naturels pour les acteurs locaux. Cependant, il existe un risque non négligeable de dégradation des milieux naturels et d'impacts sur la biodiversité (déchets sauvages, cueillette, destruction intentionnelle ou non d'individus, dérangement, etc.), d'autant plus important que la fréquentation augmente. Le développement touristique doit donc s'accompagner de la mise en place de bonnes pratiques et de sensibilisation visant à réduire les impacts potentiels sur l'environnement (panneaux d'information, éloignement des chemins balisés des habitats sensibles, etc.). Ce type de mesures ne relève pas de la compétence du PLU mais mérite d'être mentionné dans les mesures d'évitement à mettre en place a posteriori.

Le développement des énergies renouvelables, porté par l'axe 2 du PADD, peut aussi engendrer des impacts négatifs variés sur la biodiversité et les milieux naturels. On connaît par exemple les impacts négatifs des éoliennes sur les oiseaux ou les chauves-souris, ou encore les impacts de certains ouvrages hydroélectriques sur la circulation des sédiments et des poissons. Cependant à ce stade, aucun projet de développement d'énergies renouvelables susceptible de porter atteinte à la biodiversité n'est identifié sur la commune. Un projet de parc photovoltaïque au sol avait été envisagé mais a été abandonné notamment au regard de ses impacts sur l'environnement (voir le chapitre relatif aux mesures d'évitement-réduction-compensation).

9.2. CONSOMMATION D'ESPACE

9.2.1. Incidences positives

En accord avec les attentes de la loi Climat et Résilience et dans le respect des dispositions du SCoT, le projet communal prévoit une forte réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF) par rapport à la consommation réalisée sur la période de référence 2011-2020

(8,45 ha prévus entre 2025 et 2040 contre 18,8 ha entre 2011 et 2020). La consommation ENAF moyenne annuelle passe ainsi de 1,88 ha à 0,57 ha soit une réduction de plus de 70%. La mobilisation des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine existante est importante puisqu'elle représente près de 66 % de la production totale de logements (incluant 25 mobilisations de logements vacants ou changements de destination, qui n'impliquent aucunes constructions supplémentaires).

9.2.2. Incidences négatives

Malgré les efforts de sobriété réalisés, le projet nécessite la construction de 236 logements supplémentaires, dont 82 en extension de l'urbanisation existante. Le projet prévoit aussi le développement d'équipements publics ou d'espaces à vocation économique sur une superficie de 1,05 ha.

Les extensions, qui concernent une surface totale de 4,35ha (3,30 + 1,05), se situent majoritairement sur des espaces agricoles, qui seront donc artificialisés.

On note toutefois la forte densification des logements par rapport à la période de référence (25 lgts/ha pour les extensions et de 15 à 20 lgts/ha en densification en fonction de la taille des terrains, ce qui permet de réduire les besoins fonciers.

9.3. PAYSAGE

9.3.1. Incidences positives

L'axe 2 du PADD accorde une place importante à la préservation de l'identité paysagère du territoire : diversité des paysages, coulées vertes du Grand Rabé et de la Louge, patrimoine bâti et points de vue, entrées de ville, etc. Cela se traduit par la mise en place d'outils réglementaires adaptés dans le zonage et le règlement, par exemple la mise en place de prescriptions surfaciques ou ponctuelles et le classement au titre de l'article L151-23 ou L151-19 du Code de l'urbanisme.

La mise en place de limites durables à l'enveloppe urbaine et l'arrêt du développement des hameaux à l'Ouest de la Louge vont contribuer directement à la préservation de la qualité paysagère, au bénéfice des habitants comme des gens de passage.

Dans la même logique, tous les objectifs visant à réduire l'étalement urbain et accentuer la sobriété foncière auront un effet positif sur le maintien de la qualité paysagère du territoire. La rénovation des logements vacants, parfois vieux et délabrés, a le double avantage de réduire les besoins en consommation foncière tout en améliorant le cadre de vie des habitants. Dans les zones rurales, la reconversion d'anciens bâtiments agricoles devrait s'accompagner d'une amélioration architecturale du bâti avec un effet positif sur la qualité paysagère du territoire.

Le travail d'amélioration des entrées de villes (végétalisation, réglementation de l'affichage publicitaire ou encore traitement des points noirs paysagers), participera aussi à l'amélioration de la qualité de vie des habitants tout en renforçant l'attractivité touristique du territoire.

Un équilibre doit également être trouvé entre la densification urbaine requise par l'évolution de la réglementation et le besoin de renforcer la présence de la nature en ville permettant d'améliorer la résilience des espaces urbains face au changement climatique et de préserver le confort de vie des habitants. Cette problématique est prise en compte par la volonté de maintenir des espaces de respiration dans les centres bourgs, avec un effet positif à la fois sur la qualité urbaine et architecturale et sur la biodiversité ordinaire rencontrée quotidiennement par les habitants.

Certains éléments du patrimoine bâti vernaculaire comme les murets, certains cheminements doux, ou des éléments patrimoniaux historiques sont également repérés et protégés dans le zonage du PLU (généralement classés en éléments paysagers à protéger) afin d'assurer leur préservation.

9.3.2. Incidences négatives

Le développement de l'urbanisation et des activités, bien que nécessaire au maintien de la dynamique démographique et économique du territoire, a nécessairement des impacts négatifs sur l'évolution des paysages, en artificialisant des espaces auparavant supports de biodiversité et d'activités associées à l'exploitation et à la gestion des milieux agricoles. Il est toutefois possible d'éviter le piège tristement classique d'une banalisation excessive liée à l'émergence de lotissements uniformes en posant des principes d'urbanisation clairs et adaptés aux particularités du territoire. C'est bien ce que prévoit le projet communal qui propose une urbanisation économe, diversifiée et spécialisée en fonction des particularités locales. Cette dynamique devrait permettre de contrebalancer certains effets négatifs liés au développement de l'urbanisation.

9.4. CONSOMMATION ENERGETIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

9.4.1. Incidences positives

L'axe 1 du PADD donne une place importante au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle thermique, qui reste le mode de transport dominant sur le territoire, tout en étant très émissif en polluants atmosphériques et gaz à effet de serre : amélioration de la desserte modes doux de la gare, développement d'un réseau intercommunal de liaisons douces assurant des connexions avec les communes voisines et avec les pôles générateurs de déplacements (collège, zones d'activités, etc.). Ces objectifs devraient permettre de réduire les effets négatifs de l'usage de la voiture tout en ayant un effet positif sur la santé humaine : moins de pollution de l'air et davantage d'activité physique pour les habitants.

De même, la volonté de préserver le dynamisme et la diversité des commerces dans le centre-bourg et de maintenir le maillage des commerces de proximité contribue à une transition vertueuse vers des modes de déplacements décarbonés en réduisant les distances à parcourir pour les trajets du quotidien.

La deuxième orientation de l'axe 3 du PADD prévoit la réhabilitation d'une partie du parc des vacants, avec un effet potentiellement très positif sur l'amélioration des performances énergétiques de ces logements (amenant donc à une diminution de la consommation énergétique et une réduction des émissions de GES induites). Les changements de destination identifiés devraient aussi mener à la réalisation de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments concernés. Rappelons ici que la consommation énergétique pour la régulation thermique des bâtiments est généralement la deuxième source de consommation d'énergie au sein des territoires après le secteur des transports.

La mise en œuvre de la Règlementation environnementale 2020 pour la construction des nouveaux bâtiments devrait conduire à une réduction significative de l'impact énergétique des nouveaux bâtiments puisque ces derniers doivent dorénavant produire davantage d'énergie qu'ils n'en consomment. Les émissions de CO₂ liées au bâti sont également fortement réduites par rapport aux normes précédentes.

En appui de cette réglementation, l'axe 2 du PADD encourage au développement d'exemplarité dans la performance énergétique des équipements publics, et encourage le principe de bioclimatisme dans les nouvelles constructions. La sobriété de l'éclairage public, à visée énergétique mais aussi environnementale (réduction des impacts sur la faune) est également un levier vertueux que souhaite mobiliser la commune.

Enfin, le PADD soutient la valorisation des énergies renouvelables et le règlement recommande l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les nouvelles constructions tout en encadrant leur intégration architecturale.

9.4.2. Incidences négatives

L'accroissement du parc bâti et de la population a une incidence comptable directe sur la consommation d'énergie et l'évolution du climat. En effet, la majorité des déplacements se font en voiture individuelle sur le territoire ; l'augmentation de la population va donc s'accompagner d'une augmentation du trafic automobile avec les pollutions et nuisances associées (émissions de gaz à effet de serre, pollution aux particules et dioxyde d'azote, bruit...). Également, il y aura un plus grand nombre de bâtiments à chauffer / climatiser, entraînant une augmentation de la consommation d'énergie et des gaz à effet de serre, bien que cet effet devrait être limité par la mise en œuvre de la Règlementation environnementale 2020 qui s'applique maintenant à tous les nouveaux bâtiments.

Le développement des énergies renouvelables, bien que vertueux, n'est pas non plus neutre puisque la fabrication des équipements (panneaux solaires par exemple) consomme de l'énergie et émet des gaz à effet de serre. Le bilan carbone de ces installations est cependant très dépendant de la localisation de la fabrication, et ne peut être analysé qu'au cas par cas.

9.5. RESSOURCE EN EAU

9.5.1. Incidences positives

Plusieurs objectifs de l'axe 2 du PADD visent directement à la préservation de la qualité de la ressource en eau : réduction de l'imperméabilisation des sols et gestion alternative des eaux pluviales, qui jouent un rôle dans la diminution des ruissellements chargés en polluants vers les cours d'eau, etc.

La préservation de certains milieux naturels (boisements, zones humides) et éléments écopaysagers structurant la mosaïque agricole (haies, bosquets, bandes enherbées, etc.) contribue également à la préservation de la qualité de l'eau, ces milieux jouant un rôle de « filtre » vis-à-vis des eaux de ruissellement qui peuvent être chargées en polluants diffus (pesticides, nitrates, hydrocarbures, etc.).

D'un point de vue quantitatif, le PADD incite à la récupération et au stockage des eaux pluviales pour les usages domestiques.

9.5.2. Incidences négatives

Sur le plan de la consommation d'eau, tous les objectifs qui impliquent la construction de nouveaux bâtiments ou le développement des équipements ont une incidence négative prévisible, bien que ponctuelle, puisque la production des matériaux de construction et les chantiers sont de grands consommateurs d'eau. Selon le type d'activités susceptibles de venir s'installer sur le territoire dans les années à venir, une consommation accrue de la ressource en eau est également à prévoir.

De même, l'augmentation programmée du nombre d'habitants aura nécessairement une incidence sur la consommation d'eau. Bien que les comportements aient tendance à évoluer vers une diminution individuelle de la consommation, l'arrivée de nouveaux habitants entraînera mécaniquement une augmentation des besoins et des prélèvements d'eau potable dans un contexte de fragilité quantitative de la ressource (incertitudes sur la disponibilité de la ressource à long terme liée au changement climatique, vieillissement des réseaux entraînant des fuites, etc.). Dans ce contexte, l'élaboration du PLU peut être l'opportunité de moderniser les équipements tout en s'assurant qu'ils seront suffisamment bien dimensionnés pour assurer l'alimentation des nouveaux logements. La recherche d'une adéquation entre les objectifs d'accueil de populations et la capacité des réseaux fait justement partie des objectifs du PADD, qui prévoit notamment d'anticiper la mise à niveau des réseaux.

L'augmentation de la population va également entraîner une augmentation du volume d'effluents à traiter. Cette problématique est prise en compte dans le projet qui préconise de privilégier l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

9.6. RISQUES ET NUISANCES

9.6.1. Incidences positives

Le territoire est concerné par la présence de plusieurs risques naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles notamment), qui doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement afin de ne pas aggraver les enjeux en présence. A cette fin, le PADD rappelle la nécessité de prendre en compte ces risques.

La régulation du risque d'inondation fait l'objet de plusieurs orientations ; il s'agit en particulier de « maintenir l'espace de mobilité de la Louge et des milieux naturels riverains pour réguler le risque d'inondation » ; le PADD prévoit également, de manière générale, de protéger les infrastructures écologiques permettant le ralentissement de l'écoulement des eaux (haies, ripisylves...) contribuant à la prévention du risque d'inondation.

La reconquête de la perméabilité des sols en zones urbaines contribue aussi à la régulation des inondations. Le projet prend aussi en compte les contraintes liées à la proximité avec les exploitations agricoles et avec la station d'épuration. Les servitudes comme les canalisations de transport de gaz sont aussi rappelées dans le dossier.

Par ailleurs, le PADD encourage la réhabilitation des sites et sols pollués, ce qui permet de supprimer des risques de contamination tout en développant l'offre de sites adaptés au développement de nouveaux projets, comme la production d'énergies renouvelables, par exemple, qui contribue à l'atténuation des effets du réchauffement climatique.

9.6.2. Incidences négatives

L'accueil de nouveaux habitants va mécaniquement s'accompagner d'une augmentation du trafic routier sur le territoire. La densification de l'habitat peut aussi conduire à une augmentation des nuisances sonores entre voisins, entraînant une perception négative de l'évolution de l'ambiance sonore au sein des bourgs. Cette évolution devrait toutefois rester modérée au regard de la qualité urbaine des projets envisagés et de la répartition des arrivées sur le territoire. L'accueil de nouveaux habitants devrait rester, de plus, globalement maîtrisé.

On note par ailleurs les efforts prévus dans le projet communal pour développer l'usage des modes doux y compris pour les activités touristiques.

9.7. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement.

Axes et orientations PADD	Biodiversité / milieux naturels	Consommation d'espace	Paysage et patrimoine	Energie et climat	Ressource en eau	Risques et nuisances
Axe 1 - Conforter la place de la commune dans son bassin de vie						
1.1 Conforter le statut de pôle de services de la commune dans l'armature urbaine du SCoT						
1.2 Valoriser la vocation agricole du territoire	Nouvelles carrières interdites	Limitation de la consommation des espaces agricoles et arrêt du mitage ; nouvelles carrières interdites	Repenser les franges urbaines ; soutien au maintien de l'activité agricole et donc des paysages associés ; nouvelles carrières interdites			Meilleur respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles
1.3 Dynamiser la fonction économique		Développement des activités touristiques			Développement des activités économiques et touristiques	Développement des activités économiques et touristiques

Axes et orientations PADD	Biodiversité / milieux naturels		Consommation d'espace		Paysage et patrimoine		Energie et climat		Ressource en eau		Risques et nuisances	
1.4 Diversifier les modes de déplacement pour une mobilité durable							Développement des transports collectifs et mobilités douces				Développement des transports collectifs et mobilités douces, qui génèrent moins de nuisances sonores et de pollutions	
1.5 Favoriser les synergies avec les territoires voisins												
Axe 2 - Promouvoir un développement durable du territoire												
2.1 Préserver et conforter la trame verte et bleue	Préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité				Végétalisation sur le pourtour des nouvelles constructions pour assurer leur intégration paysagère ; protection des formations végétales structurantes et repères dans le paysage		Préservation des milieux stockant le carbone (notamment les zones humides)		Protection des milieux naturels de bord de cours d'eau et des haies qui jouent un rôle de filtre pour les polluants solubles et les particules		Protection des milieux naturels de bord de cours d'eau et du réseau de fossés qui jouent un rôle dans la régulation des inondations	

Axes et orientations PADD	Biodiversité / milieux naturels		Consommation d'espace		Paysage et patrimoine		Energie et climat		Ressource en eau		Risques et nuisances	
2.2 Valoriser les paysages / Conforter la place de la nature en ville	Protection des éléments végétaux structurants (coulées vertes, boisements, ruisseaux...) ; développement de la nature en ville ; maintien de coupures d'urbanisation ...		Préservation des espaces agricoles et naturels caractéristiques de l'identité paysagère de la commune : incite à la réduction de la consommation d'espace ; mise en place de limites durables à l'urbanisation		Préservation de la diversité des paysages ; requalification des entrées de ville ; insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions...							
2.3 Développer une gestion alternative des eaux pluviales	Préservation des infrastructures écologiques filtrantes qui sont aussi écosystèmes favorables à la biodiversité				Préservation des infrastructures écologiques filtrantes qui sont aussi des marqueurs du paysage (haies, ripisylves...)		Préservation des milieux stockant le carbone (notamment les zones humides)		Préservation des infrastructures écologiques filtrantes ; réduction des surfaces imperméabilisées ; stockage et récupération des eaux de pluie		Réduction du ruissellement et ralentissement des écoulements vers les milieux récepteurs qui contribuent à réduire l'aggravation des inondations en zones urbaines	

Axes et orientations PADD	Biodiversité / milieux naturels		Consommation d'espace		Paysage et patrimoine		Energie et climat		Ressource en eau		Risques et nuisances	
2.4 Promouvoir une gestion durable des ressources naturelles	Réduction de l'éclairage public, meilleure prise en compte de l'impact environnemental des projets						Rénovation thermique du parc ancien ; développement des énergies renouvelables ; sobriété énergétique des nouvelles constructions et de l'éclairage public				Réduction des nuisances liées à l'éclairage nocturne	
2.5 Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques											Maintien des espaces naturels qui contribuent à la régulation des risques ; reconversion des sites pollués ; prise en compte des risques dans les choix d'urbanisation	
Axe 3 - Maitriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire												
3.1 Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et raisonnée							Augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES avec l'augmentation de la population	Mise à niveau des réseaux permettant de réduire les risques de pollutions et les fuites ; assainissement collectif privilégié	Augmentation des prélèvements avec l'augmentation de la population		Augmentation du risque de nuisances avec l'augmentation de la population	

Axes et orientations PADD	Biodiversité / milieux naturels		Consommation d'espace		Paysage et patrimoine		Energie et climat		Ressource en eau		Risques et nuisances	
3.2 Mettre en œuvre une stratégie de développement économe en consommation foncière		Destruction d'habitats pour la faune locale ; dérangement accru	Renouvellement urbain privilégié ; densification et réduction de la consommation foncière par logement ;	Consommation de 8,45 ha d'espaces naturels et agricoles	Encadrement des secteurs ouverts à l'urbanisation (franges urbaines, intégration paysagère...)							
3.3 Diversifier l'offre de logements												
3.4 Valoriser le patrimoine architectural et urbain	Renforcement de la végétalisation des espaces urbains, promotion de la nature en ville				Rénovation qualitative des logements anciens ; requalification des espaces publics ; protection du petit patrimoine ; valorisation des entrées de ville		Rénovation du parc de logements anciens ; reconsidération de la place de la voiture dans l'espace urbain					
3.5 Conforter les espaces centraux : le centre-bourg et le secteur de Sabatouse			Arrêt de l'extension urbaine au sud de la RD28		Encadrement de l'évolution des constructions existantes ; valorisation de l'axe central du ruisseau du Grand Rabé, requalification de la RD 10, arrêt de l'extension urbaine au sud de la RD28		Développement du réseau de liaisons douces ; apaisement de la circulation en centre-bourg					

Axes et orientations PADD	Biodiversité / milieux naturels		Consommation d'espace		Paysage et patrimoine		Energie et climat		Ressource en eau		Risques et nuisances	
3.6 Encadrer l'évolution des constructions du reste du territoire	Arrêt de la diffusion du bâti sur plusieurs secteurs permettant d'éviter des destructions d'habitats d'espèces		Stopper la diffusion du bâti sur plusieurs secteurs et mieux encadrer les extensions et les annexes		Conditionner le développement des activités agricoles et des autres activités isolées au respect de mesures d'insertion paysagère ; encadrement des changements de destination							
3.7 Encourager les mobilités durables et actives							Développement des mobilités douces et des équipements associés				Développement des mobilités douces, qui génèrent moins de nuisances sonores et de pollutions	

Code couleur	Nature de l'incidence
	Effet positif direct
	Effet positif indirect
	Effet négatif indirect
	Effet négatif direct

10. ANALYSE DETAILLÉE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS DE PROJETS SUSCEPTIBLES DE PORTER ATTEINTE À L'ENVIRONNEMENT

10.1 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS PORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Il s'agit ici d'analyser les incidences spécifiques liées à la localisation, à l'emprise et aux caractéristiques des futurs projets faisant l'objet d'OAP sectorielles, sans revenir sur les incidences génériques de l'urbanisation comme la consommation d'espace, les incidences temporaires liées aux travaux ou les incidences à long terme liées à l'exploitation des bâtiments, qui ont été analysées dans le chapitre relatif à « l'analyse thématique des incidences du PLUi sur l'environnement ».

Pour chaque secteur, sont identifiés :

- Les principaux enjeux environnementaux du site ;
- Les mesures d'évitement-réduction-compensation mises en place au cours de la révision du PLU et les éventuelles mesures complémentaires proposées dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale qui n'auraient pas pu être intégrées directement dans les pièces du PLU ;
- Le niveau d'impact résiduel une fois que les mesures d'atténuation ont été mises en place.

Les principales mesures de réduction des incidences et de prise en compte des enjeux environnementaux présents concernent :

- La prise en compte de l'aléa argiles, moyen pour tous les secteurs ;
- La préservation des éléments arborés présents ;
- Le renforcement de la trame arborée (implantation de nouvelles haies en bordure notamment) pour assurer l'intégration paysagère des projets ;
- La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols encadrées par le règlement écrit ;
- Le raccordement privilégié au réseau d'assainissement collectif.
- La prise en compte des prescriptions du règlement écrit et des OAP thématiques renforcent la préservation de l'environnement.

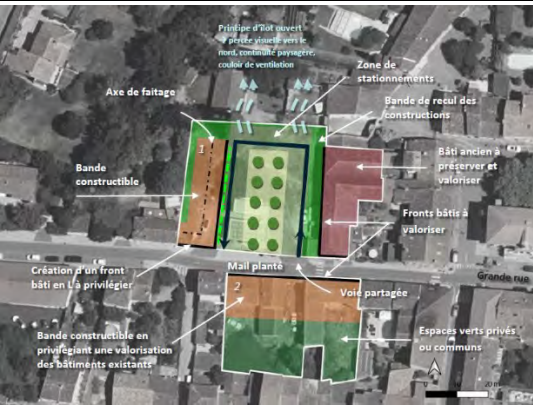
Pour la plupart des secteurs, le niveau d'enjeux résiduel est faible.

OAP « rue de l'hôpital » - zone UA

Localisation	 
Consommation d'espaces naturels et agricoles	2 400 m ² Dent creuse enclavée. Terrain fauché non déclaré à la PAC
Projet	Surface : 2 400 m ² 4 à 5 logements minimum (densité de 15 à 20 lgts/ha) Recul avec création d'un espace commun végétalisé entre la rue et le bâti
Principales sensibilités environnementales	- Présence d'une haie arborée à préserver en fond de parcelle - Présence d'un vieux noyer au Nord-Est de la parcelle pouvant servir d'habitat à la petite faune (oiseaux, insectes) - Terrain enherbé entretenu par fauche enclavé au sein de l'urbanisation existante : intérêt uniquement comme zone d'alimentation pour la faune locale -> enjeu faible - Pente faible - Risque modéré de retrait-gonflement des argiles, sans impact sur le projet
Identification des incidences négatives du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation	
Biodiversité et milieu naturel	Destruction d'une zone utile à l'alimentation de la faune locale et d'un vieux arbre fruitier servant d'habitat à la petite faune. L'impact est cependant jugé comme faible.
Paysage et patrimoine	-
Ressources naturelles	Imperméabilisation des sols au droit des bâtiments et aménagements annexes
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Energie et climat	-

Mesures mises en place dans le PLU	. Préservation de la haie située en fond de parcelle . Maintien d'une grande partie de la zone en espace vert . Création d'un espace semi-public végétalisé entre les bâtiments et la rue . Incitation à la végétalisation des clôtures . Respect de la forme urbaine « traditionnelle » du centre-bourg . Règles relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions du règlement écrit
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Incidence résiduelle faible.

OAP « Grande rue » zone UA

Localisation	 
Consommation d'espaces naturels et agricoles	0 m² Secteur déjà urbanisé : habitations au sud ; ancienne station-service au Nord
Projet	3 560 m² 11 à 20 logements (densité de 30 à 50 lgts/ha) et commerces, services, équipements publics Création d'un mail planté en lien avec la Grande rue en cœur de projet
Principales sensibilités environnementales	. La partie Nord de ce secteur correspond au site d'une ancienne station-service identifiée dans la base de données CASIAS comme « Ancien site industriel ou activité de service » potentiellement polluante. Etant donnée la nature de l'activité, il est fort probable que le sol soit pollué ; tout projet devra donc faire préalablement l'objet d'analyses de sol et, si besoin, d'une dépollution. Ce secteur est bordé par un espace boisé à préserver de la trame verte mais qui se situe hors emprise projet. En dehors des anciens bâtiments de la station-service, il s'agit d'une friche urbaine sans intérêt notable pour la faune locale. . La partie Sud du secteur correspond à des habitations existantes avec leurs jardins attenants. Les constructions devront être démolies pour la réalisation du projet. . Risque modéré de retrait-gonflement des argiles, sans impact sur le projet.

Identification des incidences négatives du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation	
Biodiversité et milieu naturel	-
Paysage et patrimoine	-
Ressources naturelles	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	Analyse de sol nécessaire voire dépollution
Energie et climat	-
Mesures mises en place dans le PLU	. Respect de l'implantation « traditionnelle » à l'alignement de la rue . Choix de matériaux, couleurs et types cohérents avec le caractère patrimonial du centre ancien . Mail végétalisé orienté de façon à maintenir la vue vers le Nord et à laisser l'air circuler . Choix de plantations d'essences locales . Stationnements en revêtements perméables . Eclairage économe . Le projet inclut la rénovation énergétique du bâti ancien qui est conservé . Règles relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions du règlement écrit
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Impact résiduel faible.

OAP « la Distillerie »

Localisation	 
Consommation d'espaces naturels et agricoles	0 m ² : secteur déjà entièrement artificialisé
Projet	2 130 m² . Projet de requalification d'un quartier : démolition de l'ensemble des anciens bâtiments industriels de la distillerie et remplacement par du bâti à l'alignement ; renaturation de la partie Nord du site 7 à 8 logements (densité de 30 à 35 lgts/ha) et/ou commerces et services
Principales sensibilités environnementales	. Site non référencé comme site potentiellement pollué . Les bâtiments sont susceptibles de servir d'habitat ponctuel pour des espèces anthropophiles (chouettes-souris, chouettes...) mais l'enjeu est très faible. . Le site ne comprend aucun élément contribuant à la fonctionnalité écologique de la commune . Risque modéré de retrait-gonflement des argiles, sans impact sur le projet
Identification des incidences négatives du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation	
Biodiversité et milieu naturel	Renaturation d'une partie du site avec création d'espaces verts ou de jardins qui pourront servir de zone d'alimentation ou d'habitat à la petite faune anthropophile locale
Paysage et patrimoine	Requalification d'un ancien site industriel en habitat respectant l'architecture du centre ancien
Ressources naturelles	-
Risques naturels	-

Risques technologiques et nuisances	-
Energie et climat	. La requalification d'un ancien site industriel permet de densifier l'urbanisation au sein d'une zone déjà artificialisée et donc de diminuer les besoins en consommation d'espaces agricoles et naturels . Le projet comprend la renaturation d'environ 50% de la superficie de l'ancienne distillerie, ce qui va contribuer à améliorer la résilience du centre-bourg par rapport à l'évolution du climat (réduction des îlots de chaleur par exemple)
Mesures mises en place dans le PLU	. Renaturation d'environ 50% du site : remplacement de revêtements imperméables par de l'espace vert planté d'essences locales en mélange . Bande constructible respectant le caractère patrimonial du centre ancien (alignement sur la rue par exemple) . Végétalisation des pieds de façade côté rue . Clôtures végétalisées en limites séparatives
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Impact résiduel positif.

OAP « Côte de Cricq » - zone UB1

Localisation	 
Consommation d'espaces naturels et agricoles	0 m ² : espace déjà urbanisé
Projet	Surface : 3 815 m ² Au moins 10 à 12 logements (25 à 30 lgts/ha) Et/ou commerces et activités de services Création d'un espace commun végétalisé entre les bâtiments et la rue Démolition des bâtiments existants
Principales sensibilités environnementales	. Présence d'un arbre de haut jet dans l'angle Sud-Est du secteur . Présence d'arbres d'ornement sans intérêt particulier dans la partie Nord du site . Terrain enherbé entretenu enclavé au sein de l'urbanisation existante : intérêt uniquement comme zone d'alimentation pour la faune locale -> enjeu faible . Pas de pente . Risque modéré de retrait-gonflement des argiles, sans impact sur le projet
Identification des incidences négatives du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation	
Biodiversité et milieu naturel	Réduction d'une zone d'alimentation pour la faune locale à enjeu faible
Paysage et patrimoine	-
Ressources naturelles	Imperméabilisation des sols au droit des bâtiments et aménagements annexes

Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Energie et climat	-
Mesures mises en place dans le PLU	. Préservation de l'arbre de haut-jet situé dans l'angle Sud-Est . Maintien d'une partie de la zone en espace vert traversant permettant de maintenir une percée visuelle et d'assurer une bonne ventilation de la zone . Mise en place d'une bande verte pluristratifiée de 2,5 m de large minimum en bordure Ouest . Création d'un espace semi-public végétalisé entre les bâtiments et la rue . Zone de stationnement perméable et végétalisée . Intégration de cheminements piétons . Sobriété de l'éclairage . Incitation à la végétalisation des clôtures . Bâtiments à l'alignement sur la rue dans le respect de la forme urbaine traditionnelle du centre ancien . Règles relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions du règlement écrit
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Impact résiduel faible

OAP « Route de Muret »

Localisation	
Consommation d'espaces naturels et agricoles	1,04 ha et 0,35 ha de jardin
Projet	Environ 30 logements (densité de 20 lgts /ha) Stationnements attenants Création d'un espace commun paysager central
Principales sensibilités environnementales	Secteur constitué de deux entités : . Une parcelle agricole déclarée en « prairie temporaire » à la PAC en 2023, qui a été remise en culture depuis. Cette parcelle ne comprend aucun élément d'intérêt pour la biodiversité locale, elle n'a donc qu'un rôle mineur de zone d'alimentation . Un jardin pâturé par des chèvres parsemé d'arbres d'ornement sans intérêt majeur autre que paysager. La partie boisée du jardin est identifiée comme espace boisé de la trame verte mais l'usage qui en est fait lui enlève tout intérêt écologique notable. Ces arbres servent principalement de zones d'alimentation et éventuellement de nidification ponctuelle pour les passereaux. L'enjeu est considéré comme faible. . Secteur à topographie plane . Risque modéré de retrait-gonflement des argiles, sans impact sur le projet
Identification des incidences négatives du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation	
Biodiversité et milieu naturel	Réduction d'une zone d'alimentation pour la faune locale à enjeu faible
Paysage et patrimoine	Destruction d'arbres ornementaux de haut jet mais compensé par la création d'espaces communs plantés d'essences locales en mélange sur au moins deux strates de plantation

Ressources naturelles	Imperméabilisation des sols
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Energie et climat	-
Mesures mises en place dans le PLU	- Abords de voirie et espaces communs plantés d'essences locales en mélange - Stationnements incluant au moins 50% de surfaces perméables, des dispositifs de gestion des eaux pluviales et des plantations d'arbres d'ombrage - Création de liaisons douces vers le chemin de Sabatouse - Clôtures végétalisées encouragées
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	/
Incidences résiduelles	Impact résiduel faible.

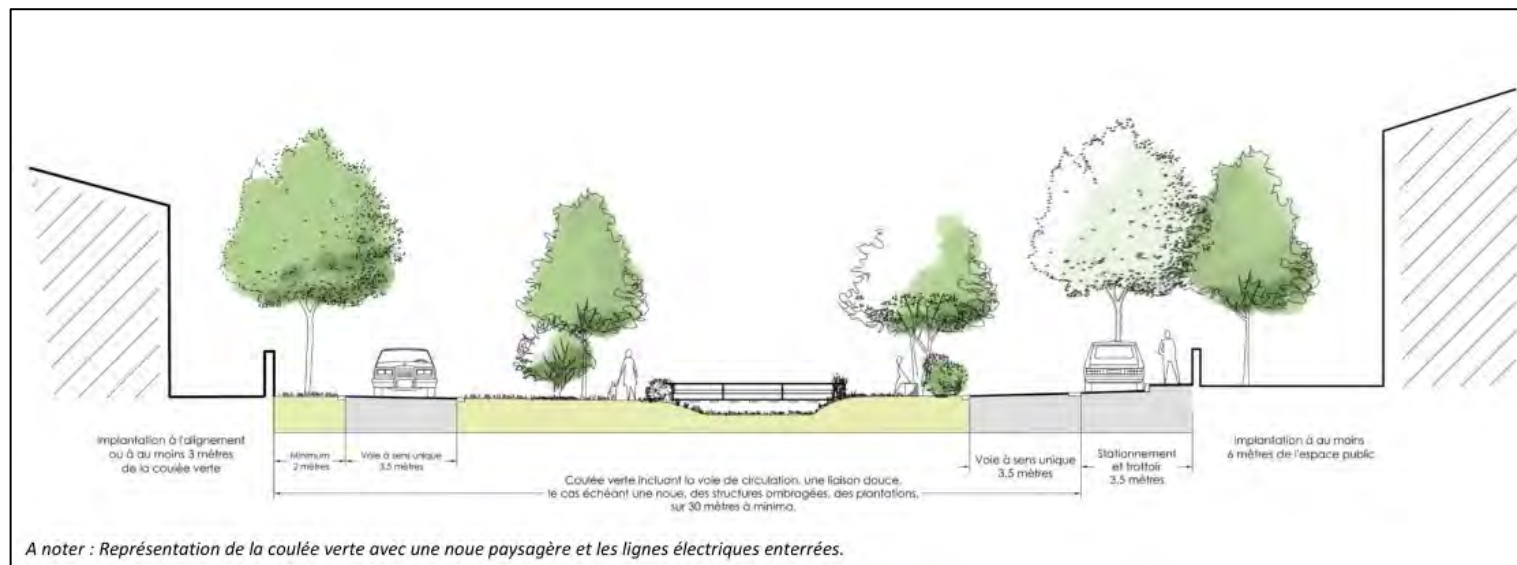


OAP « Route de Muret » : jardin arboré et pâturé (à gauche) ; parcelle agricole cultivée (à droite). Source : Google Street View.

OAP « Sabatouse » - zones AU2a et AU2b

Localisation	 
Consommation d'espaces naturels et agricoles	2,22 ha Terrains communaux majoritairement déclarés à la PAC en prairie permanente (RPG 2023)
Projet	Surface : 2,22 ha 65 logements minimum (30 lgts/ha) Création d'une coulée verte aménagée au droit de l'emprise de la ligne RTE, qui pourrait être enterrée sous la coulée verte
Principales sensibilités environnementales	. Réservoir de milieu ouvert identifié dans la TVB du SCoT et corridor prioritaire de milieu ouvert : cependant, la visite de terrain n'a pas permis d'identifier d'enjeux particuliers sur ce secteur. Cela est certainement lié à la méthode adoptée lors de l'élaboration de la TVB du SCoT, qui est principalement basée sur de la modélisation et identifie de grands ensembles à enjeux, qu'il appartient ensuite à chaque document d'urbanisme de préciser sur son territoire. . Zone de nourrissage pour de nombreuses espèces locales, dont oiseaux, chauves-souris, rapaces, etc. . Zone de repos et possiblement de reproduction pour les espèces inféodées aux milieux ouverts (oiseaux nichant au sol par exemple, nombreuses espèces d'insectes, petits mammifères, etc. qui y trouvent la tranquillité relative d'une prairie non retournée) -> enjeu modéré . On note la présence d'une haie champêtre nouvellement plantée le long du chemin de Sabatouse ; absence d'autres éléments végétaux d'intérêt . Pas de pente . Risque modéré de retrait-gonflement des argiles, sans impact sur le projet

Identification des incidences négatives du projet sur l'environnement et mesures d'atténuation	
Biodiversité et milieu naturel	. Destruction de 2,22 ha de milieux ouverts favorables à la faune locale (alimentation mais aussi repos voire reproduction)
Paysage et patrimoine	. Grand terrain plat dans une zone dégagée -> projet qui sera très visible demandant une bonne insertion paysagère
Ressources naturelles	. Imperméabilisation des sols sur une surface significative demandant une bonne gestion des eaux pluviales . Raccordement au réseau d'assainissement collectif nécessaire
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Energie et climat	-
Mesures mises en place dans le PLU	. Intégration de la haie champêtre existante dans la bande végétalisée en bordure Est du site . Nombreuses plantations qui devraient apporter de nouveaux habitats diversifiés pour la faune locale . Création d'une coulée verte végétalisée et intégrant une noue paysagée dans la servitude de passage de la ligne RTE . Projet d'enterrer la ligne RTE au droit de la coulée verte ce qui aurait un fort impact positif sur la qualité paysagère du site . Efforts de mutualisation et de végétalisation des zones de stationnement (avec l'école) et de leur perméabilité. . Incitation à la végétalisation des clôtures . Végétalisation des pieds de façades . Maintien des milieux ouverts dans toute la partie nord de la zone . Phasage de l'OAP : l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après le raccordement au réseau d'assainissement collectif . Création de liaisons douces entre les bâtiments, vers la rue des écoles et vers le lac de Sabatouse . Règles relatives à la qualité urbaine et architecturale des constructions du règlement écrit
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	. En complément, au regard de la présence d'un réservoir de biodiversité du SCoT, il est recommandé de prévoir une gestion différenciée de la partie nord de la zone (dont zones non accessibles au public) pour maintenir des secteurs favorables à la faune de milieux ouverts -> voir recommandations dans l'OAP TVB.
Incidences résiduelles	Impact résiduel faible si gestion différenciée mise en place, sinon, l'impact reste modéré.



Représentation schématique de la coulée verte au niveau des secteurs 2 et 4 (source : dossier projet, OAP).

OAP Zone UX2

Cette OAP a pour objectif d'améliorer l'insertion paysagère de la zone en rendant obligatoire la création d'aménagements paysagers pour tout nouveau projet d'extension ou de création d'activité au sein de ce secteur.

L'OAP précise en outre les caractéristiques de la bande paysagère à implanter.



La mise en œuvre de cette OAP aura des effets positifs sur la préservation du cadre de vie sur la commune, sur le paysage et sur la biodiversité, en venant renforcer la trame verte en bordure d'espaces urbanisés.

10.2 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS PORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

OAP « Centre-bourg – espaces publics »

L'OAP thématique « centre bourg » a pour objectif global d'améliorer la qualité du cadre de vie dans le centre ancien de la commune au travers de différents principes : apaiser la circulation et donner plus de place aux mobilités douces, valoriser le patrimoine architectural, valoriser les perspectives paysagères et renforcer la végétalisation des espaces urbains, etc.

Ces évolutions du centre urbain devraient avoir **de nombreux effets positifs locaux sur l'environnement communal** :

- Amélioration de la qualité urbaine et valorisation du patrimoine ;
- Amélioration de la résilience de l'espace urbain vis-à-vis du réchauffement climatique (modération des îlots de chaleur, création d'ombrage supplémentaire, maintien de coulées visuelles permettant aussi une bonne circulation de l'air, etc.
- Diminution des nuisances et pollutions liées au trafic automobile : moins d'émissions de polluants atmosphériques, moins de bruit, diminution localisée des émissions de GES et de la consommation d'énergie liée aux trajets du quotidien...
- Incitation à la réduction de la sédentarité, amélioration de la convivialité des espaces et facilitation de l'accès à des espaces verts avec des effets positifs sur la santé physique et mentale
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Les travaux d'aménagements nécessaires à l'évolution du centre ancien (création du nouvel espace public, modification des stationnements et de l'emprise de la voirie, etc.) **vont également voir des impacts négatifs** : nuisances sonores, émissions de poussières et de polluants atmosphériques par les engins de chantier, qui seront également sources de consommation d'énergie et d'émissions de GES, perturbations de la circulation, consommation d'eau et de ressources naturelles... **ces impacts devraient cependant rester temporaires et faibles au regard des effets positifs à long terme espérés par les évolutions projetées.**

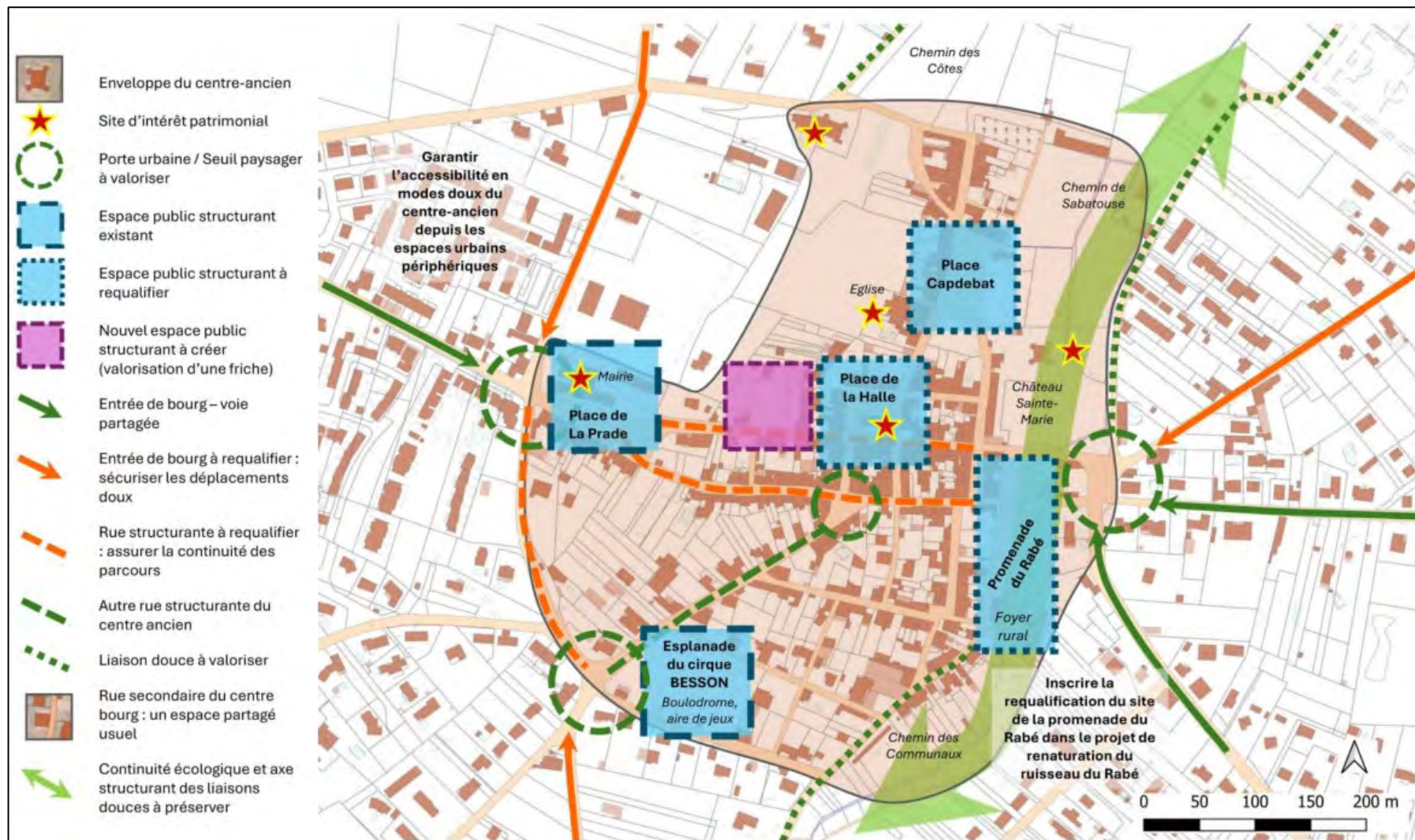


Schéma de l'OAP centre-bourg.

OAP « Entrée de ville – RD 10 »

L'objectif de l'OAP « entrée de ville » est de requalifier la séquence d'entrée de ville le long de la RD 10, qui montre, aujourd'hui, de nombreux points à améliorer.

Il s'agit notamment de renforcer la lisibilité des différents espaces tout en donnant plus de place aux mobilités douces. La sécurisation des déplacements, l'amélioration de la gestion du stationnement et la valorisation du patrimoine et des équipements concourent à assurer une transition progressive et qualitative vers le centre ancien. Il s'agit par ailleurs de mettre en place des principes d'aménagement prenant en compte les problématiques environnementales, patrimoniales et d'accessibilité pour tous : limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer le traitement des sols et modification des revêtements, choix du mobilier urbain et adaptation de l'éclairage, mise en accessibilité PMR, etc.

Ces modifications devraient avoir de nombreux effets positifs sur l'environnement naturel et humain :

- Réduction des émissions de GES et de la consommation d'énergie grâce à l'augmentation des déplacements en modes doux et à la réduction de la vitesse de circulation ;
- Effets positifs sur la santé : moins de pollution de l'air, plus de déplacements « actifs », accès facilité aux activités sportives
- Amélioration de la convivialité de l'espace public et cadre de vie plus agréable et apaisant
- Meilleure gestion des eaux pluviales et réduction des ruissellements
- Meilleure mise en valeur et préservation du patrimoine
- Amélioration de la résilience de l'espace urbain face aux effets du changement climatique : végétalisation qui apporte ombrage et fraîcheur, moins de surfaces imperméabilisées qui limitent les effets d'îlots de chaleur, etc.

Comme dans le cas de l'OAP « centre bourg », les travaux nécessaires à l'évolution de l'entrée de ville vont également voir des impacts négatifs. Ces impacts devraient cependant rester temporaires et faibles au regard des effets positifs à long terme qui peuvent être attendus.

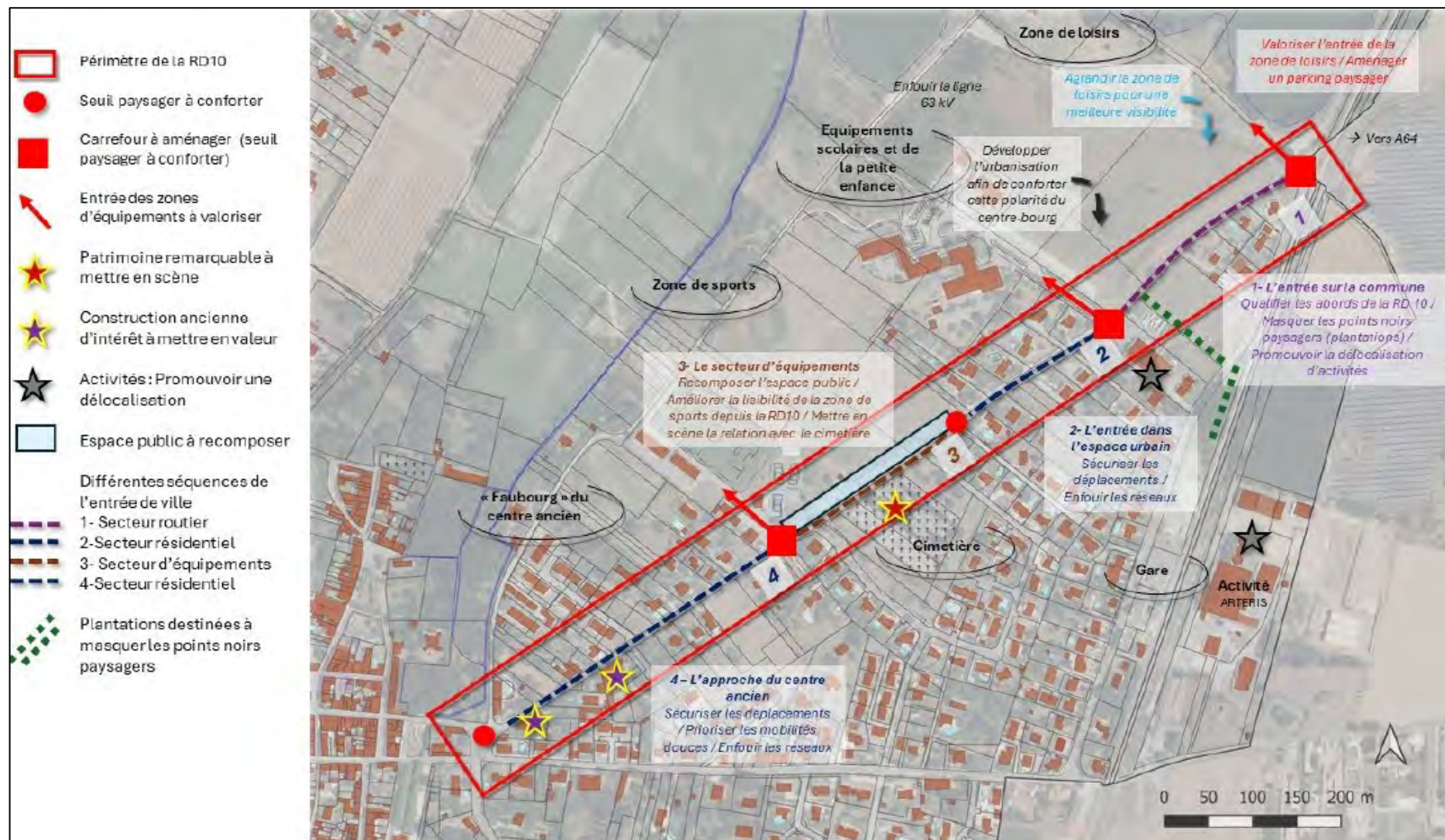


Schéma de l'OAP « entrée de ville ».

OAP « Mobilités douces et intermodalité »

L'OAP « Mobilités douces et intermodalité » a pour objectif de structurer une organisation cohérente des déplacements à l'échelle communale en s'appuyant sur le développement des mobilités actives et le renforcement de l'intermodalité. Elle vise à valoriser les cheminements existants, à compléter le réseau lorsque cela est nécessaire et à assurer leur continuité afin de relier les quartiers d'habitat, le centre-bourg, les équipements publics, les espaces de loisirs, les secteurs d'activités et la gare de Longages-Noé.

L'OAP a également pour objectif de conforter le rôle de la gare comme principal pôle de mobilité de la commune, en améliorant son accessibilité par les modes actifs, en accompagnant l'évolution des espaces de stationnement et en anticipant, à plus long terme, la création d'un pôle d'échanges multimodal. Elle contribue ainsi à favoriser le report modal vers les transports collectifs et les modes actifs, en complément de la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

Au-delà de la matérialisation des itinéraires, l'OAP vise à sécuriser les déplacements, notamment aux abords des entrées de ville, des carrefours et des voies les plus circulées, à améliorer la qualité des espaces publics et à anticiper l'intégration des mobilités dans les futurs projets d'aménagement.

Ces orientations devraient avoir **des effets positifs sur la qualité de l'air, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'énergie, la limitation des nuisances sonores ainsi que sur la santé publique**, en favorisant les déplacements actifs. Elles contribueront également à améliorer le cadre de vie par une meilleure qualité des espaces publics, une réduction progressive de la place de la voiture dans les déplacements quotidiens et le développement d'une offre de mobilité plus diversifiée.

Comme pour les autres OAP, des incidences temporaires et localisées pourront être observées pendant la réalisation des aménagements. Celles-ci resteront toutefois limitées et ponctuelles au regard des bénéfices attendus à long terme sur le fonctionnement des mobilités, la qualité du cadre de vie et la transition écologique.



Schéma de l'OAP « Mobilités douces ».

10.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

17 emplacements réservés (ER) ont été créés ou reconduits au cours de la révision du PLU. Ils correspondent principalement à des espaces réservés pour l'aménagement de liaisons douces reliant différents axes de la commune et complétant le maillage existant.

Ils sont majoritairement situés le long d'axes routiers ; certains longent des parcelles agricoles sans enjeux environnementaux particuliers. Ils ont globalement une emprise au sol faible.

En fonction de leur localisation et de leur emprise, ces projets sont susceptibles d'engendrer des impacts futurs sur l'environnement. Les principales incidences positives et négatives qui peuvent être générées par ces projets sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

On note que dans toutes les zones d'implantation des ER, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ainsi que les caractéristiques de leurs abords sont réglementées.

Au regard des surfaces concernées et de la localisation des projets et considérant leur finalité vertueuse, **les incidences négatives des emplacements réservés sont jugées faibles.**

Analyse globale des incidences des emplacements réservés.

Thématique	Incidences négatives	Incidences positives
Paysage	La mise en place de cheminements doux peut diminuer la qualité paysagère des espaces dans lesquels ils sont implantés sauf s'ils sont accompagnés de la mise en place d'alignements arborés ou de haies visant à assurer leur intégration paysagère	/
Biodiversité	La mise en place de cheminements doux peut contribuer à la dégradation d'éléments supports de biodiversité voire à des défrichements localisés.	La création de cheminements doux peut être l'opportunité de renforcer la trame verte locale tout en assurant l'intégration paysagère des nouveaux cheminements et en les rendant plus agréables pour les usagers (cadre végétalisé, ombrage...)
Ressources naturelles	La mise en place de cheminements doux peut participer à l'imperméabilisation des sols et favoriser le ruissellement des eaux pluviales. Des revêtements perméables peuvent être privilégiés (terre battue, gravillons...) pour réduire ces impacts.	/
Exposition aux risques, nuisances, pollutions	La mise en place de cheminements doux peut favoriser le ruissellement des eaux pluviales. Des revêtements perméables peuvent être privilégiés (terre battue, gravillons...) pour favoriser l'infiltration de l'eau.	/
Bilan énergétique et émissions	Les chantiers de création des cheminements doux sont consommateurs d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Ces impacts sont cependant négligeables à l'échelle de la commune.	La facilitation des mobilités douces par la mise en place de cheminements dédiés peut contribuer à la réduction des consommations énergétiques et émissions liées à l'utilisation de véhicules.

10.4 ESPACES LIBRES DES ZONES U

En complément des secteurs où des projets futurs ont été identifiés, certaines zones déjà définies comme zones urbaines mais pas encore urbanisées (dents creuses et grands terrains divisibles notamment) peuvent aussi présenter des enjeux pour l'environnement. Il s'agit ici d'identifier les plus notables d'entre elles, les principaux enjeux les concernant et de proposer des mesures de réduction des incidences négatives identifiées. Les secteurs analysés sont **les secteurs de projets situés en zone U ou AU, identifiés comme ne faisant pas l'objet d'une OAP, d'une surface supérieure à 1000 m², et qui ne sont pas déjà entièrement artificialisés.**

Les secteurs retenus dans le projet **ne présentent globalement pas d'impacts notables sur l'environnement.**

Les recommandations proposées sont données à titre *indicatif* pour montrer que les enjeux existants sur les parcelles retenues peuvent facilement être pris en compte dans les futurs projets, permettant d'éviter ou de réduire au minimum les impacts sur l'environnement. **Les impacts résiduels sont tous faibles à nuls.**

Tous les secteurs sont concernés par un aléa argiles modéré ; la réalisation de nouvelles constructions nécessitera donc des études géotechniques préalables et une adaptation des constructions.

Les recommandations les plus fréquentes concernent la **préservation du patrimoine arboré présent** (protection des grands sujets et des haies en bordure notamment), en lien avec la mise en application du règlement du PLU qui prévoit que « *toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante. Les formations végétales existantes seront maintenues ou, si leur suppression est nécessaire, remplacées, sur le site, par des formations végétales équivalentes, en quantité et à terme en qualité.* »

L'OAP TVB donne des recommandations complémentaires pour la préservation des arbres pendant les chantiers de construction.

Pour les grands secteurs, les surfaces imperméabilisées doivent être réduites, en lien avec le coefficient d'emprise au sol mis en place dans chaque zone du PLU ; ce coefficient doit être respecté.

En outre, **quatre grands secteurs font l'objet d'une OAP sectorielle (OAP « Secteurs de densification de la zone UB1 »)** qui rappelle les principes de densité et de qualité environnementale et paysagère à respecter dans ces espaces. Les prescriptions associées incluent par exemple la préservation de la végétation en place, le renforcement de la végétalisation des nouvelles opérations ou l'intégration paysagère des constructions.

Analyse synthétique des incidences de l'urbanisation des zones libres au sein des zones urbanisées.

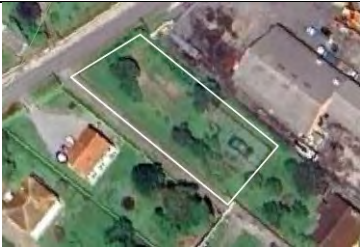
Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	UA	Jardin entretenu avec constructions en cours	Dégradation des arbres en bordure	Prévoir une distance suffisante (au moins 5 mètres) entre les futures constructions et les arbres en bordure

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	UB1, 9000 m ²	Pâturage	Aucune, pas d'enjeu marquant	/
	UB1, 2089 m ²	Partie Sud : jardin avec quelques arbres de haut mais peu intéressants Partie Nord : parc du château avec quelques grands arbres d'intérêt (cèdre, vieux platanes...)	Destruction des grands arbres présents	Maintenir les grands arbres en place en lien avec le règlement
	UB1, env. 4400 m ²	Jardins entretenus	Dégradation des haies présentes en bordures	Préservation des haies en bordure
	UB1, 1500 m ²	Jardin entretenu	Aucune, pas d'enjeu marquant	/
	UB1, 9600 m ²	Prairie fauchée	Présence d'un petit boisement en bordure Sud-Est, d'une haie au Sud et au centre (toutes deux identifiées dans la TVB du PLU) et de trois gros arbres le long de la voie à l'Ouest	Préserver les éléments végétaux présents

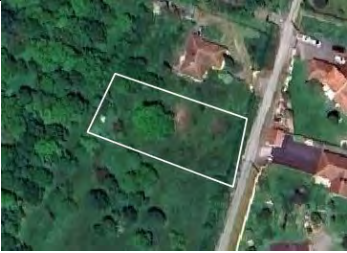
Localisation zone		Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
		UB1, 1648 m ²	Jardin	Haies au Nord et à l'Est ; deux grands arbres dans la parcelle	Prévoir un recul aux haies en bordures ; maintenir les deux arbres de haut jet situés dans la parcelle
		UB1, 2629 m ²	Fonds de jardins arborés	Abattage des arbres de haut jet qui contribuent à la trame verte locale	Rapprocher les nouvelles constructions des habitations existantes pour réduire l'impact sur les arbres. Le règlement prévoit une compensation 1 pour 1 en cas d'abattage d'arbres
		UB1, 2369 m ²	Fonds de jardins arborés	Présence de haies en bordure et d'un arbre d'intérêt paysager dans la parcelle au nord	Préservation des éléments végétaux d'intérêt (bordures et arbre de haut jet parcelle Nord)
		UB1, 3298 m ²	Jardins en partie en friche. Arbres ornementaux sans grand intérêt dans la partie Nord	Destruction d'un milieu ouvert potentiellement favorable à la petite faune locale	Prévoir des plantations de haies mélangées en bordures pour maintenir des refuges pour la faune locale
		UB1, 750 m ²	Fond de jardin ; haie identifiée dans la TVB du PLU à l'Ouest	Risque de dégradation des éléments végétaux en bordure Ouest	Prévoir un recul à la haie Ouest pour la préserver

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	UB1, 1258 m ²	Fond de jardin sans enjeu particulier	Dégradation d'arbres d'ornement sans intérêt particulier	/
	UB1, 1002 m ²	Fond de jardin sans enjeu particulier ; arbres de haut jet en limite Est	Dégradation des arbres de haut jet en limite Est	Préservation des arbres de haut jet en limite Est
	UB1, 1600 m ²	Boisement classé en zone N au Sud, 2 arbres ornementaux d'intérêt paysager	Dégradation de la fonctionnalité du boisement au Sud et des arbres remarquables	Prévoir un recul au boisement au Sud ; préserver les deux grands arbres d'ornement
	UB1, 1798 m ²	Fonds de jardins sans enjeux particuliers.	Grands arbres en bordures Est et Ouest dans la partie Sud	Prévoir un recul par rapport aux éléments végétaux en bordures pour les préserver
	UB1, 1468 m ²	Fond de jardin arboré dont un grand arbre d'ornement d'intérêt paysager	Destruction des éléments végétaux en place	Préserver le plus possible la végétation en place (cf. règlement), et notamment le grand arbre d'ornement situé dans l'angle Est
	UB1, 4570 m ²	Fonds de jardins sans enjeux particuliers	/	/

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	UB1, 9875 m ²	Fond de jardin arboré	Destruction du bosquet au centre ; dégradation des haies en bordures Sud et Ouest	Ne pas trop densifier ; préserver l'essentiel de la végétation en place : bordures et bosquet
	UB1, 4568 m ²	Parcelle agricole et fond de jardin arboré	Destruction des arbres de haut jet en place ; consommation d'espace agricole	Ne pas urbaniser la partie arborée
	UB1, 10403 m ²	Fonds de jardins peu végétalisés, prairie	Destruction d'un milieu ouvert favorable à la faune locale ; dégradation des quelques arbres présents en bordure	Préserver les éléments arborés présents, en lien avec le règlement. Prévoir la plantation de haies mélangées en bordures pour maintenir des refuges pour la petite faune locale.
	UB1 et AU1, 1732 m ²	Fonds de jardins sans enjeux particulier (quelques éléments végétaux présents mais sans enjeu)	/	/
	UB1, 999 m ²	Fond de jardin arboré	Dégradation voire destruction des éléments végétaux en place	Privilégier la nouvelle construction dans la partie non végétalisée

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	UB1, 2462 m ²	Fonds de jardins avec quelques grands arbres à maintenir	Dégradation voire destruction des grands arbres en place (surtout présents au Nord et au Sud)	Préserver les éléments végétaux en place (cf. règlement du PLU)
	UB1, 9406 m ²	Prairie et fonds de jardins dont un très arboré	Destruction d'un milieu favorable à la faune locale et d'arbres de haut jet	Préserver le fond de jardin arboré à l'Est et la haie en bordure Nord-Ouest de la prairie. Prévoir la plantation de nouvelles haies mélangées en bordures de parcelles pour créer de nouveaux refuges pour la faune locale.
	UB1, 1597 m ²	Fond de jardin sans enjeux particuliers	/	/
	UB1, 1691 m ²	Fonds de jardin sans enjeux particuliers	/	/
	UB1, 3610 m ²	Fonds de jardins avec haies et arbres de haut jet	Dégradation des éléments végétaux en place	Préserver les éléments végétaux présents (cf. règlement)

Localisation zone		Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
		UB2, 5442 m ²	Fonds de jardins avec présence de quelques grands arbres d'ornement	Dégradation voire destruction des arbres en place	Préserver les éléments végétaux présents (cf. règlement)
		UE, 15158 m ²	Délaissés de zone d'équipement régulièrement entretenus	Destruction d'un milieu modérément favorable à la petite faune locale et à la chasse pour certaines espèces (rapaces, chauves-souris...)	/
		UB2, 3514 m ²	Fond de jardin sans enjeux particuliers	/	Prévoir la plantation de haies mélangées en bordures pour renforcer les refuges pour la faune locale
		UB2, 1348 m ²	Fond de jardin sans enjeu particulier	/	/
		UB2, 5000 m ²	Fonds de jardins avec quelques arbres en bordures Sud et bordés par une haie de la TVB du PLU au Nord	Dégradation des éléments végétaux en place	Préserver les éléments végétaux présents (cf. règlement)
		UB2, 3767 m ²	Jardin sans enjeux particuliers	/	/

Localisation zone		Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
		UB2 , 1609 m²	Jardin avec arbre de haut jet	Dégradation des éléments végétaux en bordures et du grand arbre présent sur la parcelle	Préserver les éléments végétaux présents (cf. règlement)
		UB2, 2357 m²	Jardin avec grands arbres dans la partie Nord-Ouest	Destruction des grands arbres en place	Eviter la zone boisée
		UB2, 1612 m²	Jardin avec quelques arbres au milieu dont un arbre de haut jet	Dégradation de la végétation en place	Préserver les éléments végétaux présents (cf. règlement)
		UC, 2374 m²	Jardin avec bosquet à l'Est et haie arborée au Nord	Dégradation de la végétation en place	Préserver les éléments végétaux présents (cf. règlement)
		UC, 1739 m²	Jardin sans enjeux particuliers	/	/
		UC, 1933 m²	Fonds de jardins avec quelques arbres de haut jet en bordures	Dégradation des arbres en bordures	Prévoir un recul par rapport aux arbres en bordures pour les préserver

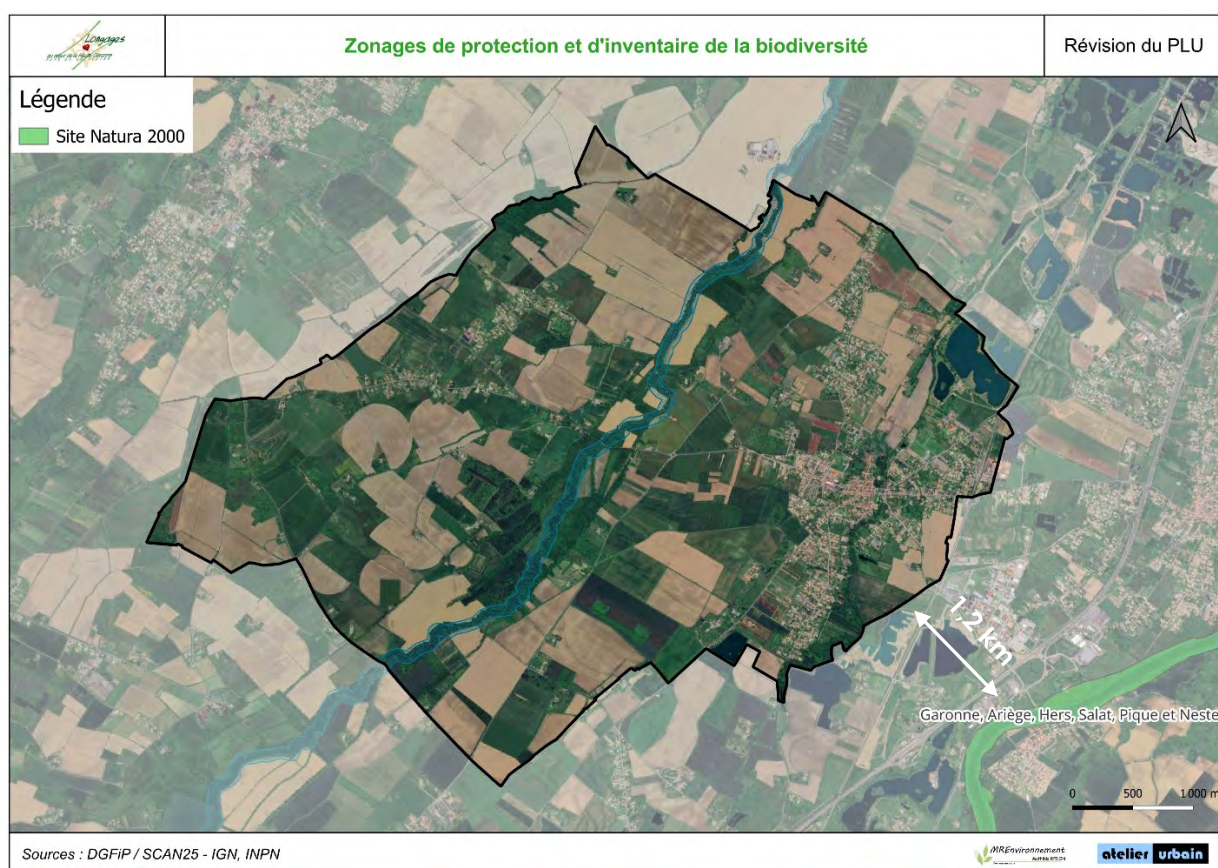
11. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 indique que tous les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent également faire l'objet d'une analyse des incidences Natura 2000. Il s'agit de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des habitats naturels, habitats d'espèces, espèces végétales et animales des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « Oiseaux », soit de la directive « Habitats ». Cette analyse concerne uniquement les incidences sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites. Elle doit être proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces présents.

La commune ne comprend pas de zones Natura 2000.

Le site le plus proche est le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », qui est situé à environ 1,2 km à l'Est de la limite communale et est donc trop éloigné pour qu'il y ait un risque d'incidence, même indirect.

Pas d'incidence notable sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire ; aucune étude complémentaire n'est nécessaire.



Localisation du site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » par rapport à la limite communale.

12. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objectif de la séquence Eviter-Réduire-Compenser est de viser zéro perte nette de biodiversité dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'aménagement (article L100-1-2 du Code de l'Environnement).

Le principe de cette séquence est de donner la priorité à l'évitement des impacts ; il s'agit donc dans un premier temps de regarder s'il n'est pas possible de simplement éviter l'impact, par exemple, en modifiant la localisation ou le périmètre du projet. La deuxième étape est de chercher à réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités, par exemple en réduisant la surface à défricher. S'il reste des impacts significatifs qui n'ont pu être ni évités ni réduits, alors des mesures de compensation doivent être mises en place.

La mise en œuvre de cette séquence s'applique à tous les projets d'aménagement y compris à l'élaboration ou aux évolutions des Plans Locaux d'Urbanisme. La nature des mesures ERC peut être très variable, depuis la réécriture de certaines orientations jusqu'à la proposition de modifications du projet de zonage ou du règlement.

Différentes mesures ont été prises au cours de la révision du PLU de Longages pour en limiter les impacts sur l'environnement ; elles sont récapitulées ci-dessous.

12.1. MESURES D'EVITEMENT

12.1.1. La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Dans le cadre de la révision d'un PLU, **la principale mesure d'évitement des impacts consiste à réduire les zones à urbaniser.**

Le PLU en vigueur disposait d'un potentiel encore disponible de 52,23 ha dont 8,94 ha en extension. Le nouveau PLU prévoit une consommation foncière totale de 8,45 ha dont 4,68 ha en extension et 4,1 ha en densification (dents creuses), soit 43,55 ha qui ne seront pas consommés par rapport au potentiel existant.

Il réduit d'environ 55 % la consommation foncière globale sur la période 2025-2040 par rapport à la période 2011-2020,, soit une baisse de plus de 70% si l'on compare la consommation foncière moyenne annuelle sur ces deux périodes, évitant ainsi de nombreux impacts directs sur l'environnement : destruction de milieux naturels et agricoles, fragmentation d'habitats d'espèces, disparition de zones d'alimentation pour la faune, augmentation des surfaces imperméabilisées et des ruissellements chargés en polluants vers les cours d'eau, dégradation du cadre paysager, etc.

12.1.2. L'évitement des incidences par abandon de secteurs à enjeux – cas de la zone de développement photovoltaïque Uenr

Un secteur de projet de parc photovoltaïque au sol d'une surface de 1,37 ha avait initialement été envisagé par la commune.

Plusieurs raisons ont conduit à abandonner ce projet, qui aurait eu des impacts non négligeables sur l'environnement :

- Il se situait dans une zone à enjeux environnementaux : réservoir prioritaire de milieux ouverts du SCoT, présence d'un boisement identifié dans la TVB du PLU et jouant un rôle de refuge pour la faune locale dans un contexte très artificialisé et peu boisé ;
- Il ne figurait pas dans le document cadre de la Chambre d'Agriculture listant les parcelles sur lesquelles un tel projet est possible et ne remplissait pas les conditions permettant la

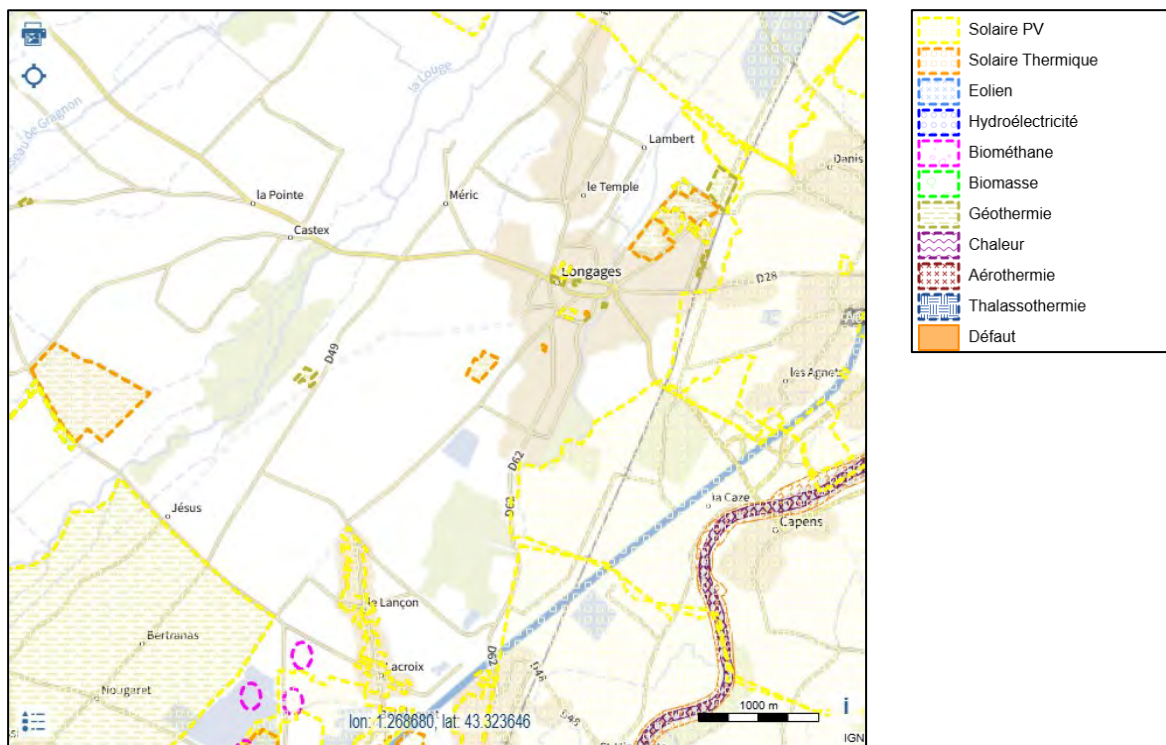
réalisation d'un projet photovoltaïque (notamment, la partie agricole du projet est cultivée, ce qui est réhibitoire pour la mise en place d'un parc photovoltaïque au sol au sens du Document cadre) ;

- Il n'était pas déclaré comme ZAENR ;
- Il n'y avait pas de porteur de projet ni de projet détaillé identifié à ce stade qui aurait permis de défendre le projet.



Localisation de la zone photovoltaïque abandonnée.

L'analyse plus détaillée des enjeux environnementaux relevés est présentée ci-dessous.



Localisation des ZAENR déclarées sur la commune
(source : <https://planification.climat-energie.gouv.fr/carte-interactive/>).

Description du projet initialement prévu

Le site se situe au nord de la commune, au Sud de la zone de loisirs de Sabatouse, dont il est séparé par la voie ferrée, une route et quelques habitations (présence d'un passage à niveau à l'angle Nord du secteur).

Le site jouxte un projet photovoltaïque existant sur la commune voisine de Noé.



Bordure Ouest du site, bordé par une route secondaire et par la voie ferrée. On aperçoit le bois en limite Sud à l'arrière-plan.



Chemin d'accès à la centrale photovoltaïque voisine, qui constitue la limite Nord du secteur.



Vue d'ensemble du secteur de projet, qui confirme l'usage agricole des terrains.

Identification des sensibilités environnementales du site

La partie Nord du site est occupée par de la grande culture déclarée à la PAC (tournesol en 2023), **incluse dans un réservoir prioritaire de milieu ouvert du SCoT**.

Du fait de la nature très artificialisée de la parcelle, elle ne présente cependant pas, localement, d'enjeux particuliers pour la faune locale. Cette dernière peut trouver gîte, couvert et lieu de reproduction dans le petit bois situé en limite Sud du secteur. On note l'absence de fossé en bordure qui aurait pu servir d'habitat à des espèces de milieux humides.

La partie Sud du site est occupée par un jeune boisement (chênaie), issu de la recolonisation d'une parcelle agricole abandonnée. Ce boisement fait partie du corridor prioritaire de milieu ouvert du SCoT qui concerne aussi la partie Nord du secteur ; il est également identifié comme réservoir boisé dans la trame verte du PLU.

Le projet n'est pas assez avancé à ce stade pour savoir si un impact est à attendre sur le boisement. Si cela devait être le cas, **les impacts seraient assez importants pour la faune locale, notamment pour les espèces inféodées aux milieux boisés**, dans un contexte agricole ouvert avec peu de milieux boisés résiduels.

D'autre part, on note que bien que la commune ne soit pas particulièrement concernée par un risque de feu de forêt, les installations photovoltaïques, elles, sont susceptibles d'engendrer un risque faible de court-circuit pouvant générer un incendie.

Afin de limiter la propagation d'un éventuel incendie interne ou externe au parc photovoltaïque et de faciliter l'intervention des secours, le SDIS de la Haute-Garonne préconise la mise en place d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). Il s'agit de l'entretien d'une bande de 20 m autour des tables photovoltaïques, au sein de laquelle la végétation sera fauchée et les branches basses des arbres seront coupées.

On note également que, comme pour l'ensemble de la commune, **le site se situe en zone d'aléa modéré vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Cet aléa ne devrait cependant pas avoir de conséquences pour le projet.**

Le principal enjeu environnemental de ce site réside donc dans la présence d'un jeune boisement dans sa partie Sud, qui joue un rôle de réservoir pour la biodiversité locale, et dans la présence d'un réservoir prioritaire de milieu ouvert du SCoT dans la partie Nord. L'activité agricole actuelle sur la parcelle sera également impactée.

Une distance d'au moins 20 mètres devra par ailleurs être maintenue vis-à-vis de la lisière du boisement pour prendre en compte un risque éventuel de départ de feu. Dans le cas où le projet engloberait une partie du boisement, celui-ci devrait être défriché.

12.2. MESURES DE REDUCTION

Il s'agit de toutes les mesures permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux une fois que les secteurs de projets ont été définis.

Ces mesures sont détaillées dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences des secteurs faisant l'objet d'une OAP. Elles comprennent notamment :

- La réglementation des clôtures, qui privilégie les clôtures semi-ouvertes ou végétalisées pour maintenir la circulation de la petite faune ;
- La prise en compte de la présence de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques du SCoT (exemple de l'OAP de Sabatouse) ;
- La protection des haies et autres éléments arborés d'intérêt existants ;
- La plantation de nouvelles haies ou de « bandes vertes pluristratifiées » en bordure de secteur (exemple de l'OAP de la rue de l'hôpital et de l'OAP « côte de Cricq » ; règlement de la zone UX2 qui impose une bande de recul abondamment végétalisée) ;
- L'intégration d'espaces verts communs aux projets (exemple de l'OAP « Grande rue » ou de l'OAP « AU1 ») ;
- La mise en place de liaisons douces pour connecter les nouveaux projets à l'urbanisation existante et au centre-bourg (exemple de l'OAP « AU1 » et de l'OAP de Sabatouse) ;
- Le maintien de percées visuelles permettant aussi la bonne circulation de l'air en prévention des îlots de chaleur urbains (exemple de l'OAP « côte de Cricq ») ;
- La réduction des surfaces imperméabilisées : parkings perméables, maximisation des espaces verts communs ou privés ;
- La préservation du cadre paysager urbain : respect des alignements typiques du centre-bourg, matériaux et couleurs cohérents avec le bâti ancien du centre-bourg, etc.

En complément de ces mesures localisées qui concernent spécifiquement les nouveaux secteurs de développement urbain, le règlement du PLU intègre, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT intégrateur, des règles générales visant à réduire les incidences des futurs projets d'urbanisation sur l'environnement :

- La définition d'un coefficient d'emprise au sol allant jusqu'à 50% de la surface du secteur concerné, qui permet de réduire les surfaces imperméabilisées et donc les ruissellements susceptibles d'engendrer un sur-risque d'inondation ;
- Transparence hydraulique des clôtures dans les zones inondables ;

- Interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable (sauf exceptions encadrées) et de toute évolution de l'existant susceptible d'aggraver le risque ;
- Déclaration préalable obligatoire pour toute modification ou suppression d'un bâti patrimonial ;
- La compensation des éléments végétaux supprimés sur une parcelle par « des formations végétales équivalentes, en quantité et à terme en qualité » ;
- Le classement de certains boisements en Espaces Boisés Classés ;
- La protection des milieux humides : le règlement interdit notamment « toutes les constructions et installations et le remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage) et drainage ou assèchement », à quelques exceptions près, qui sont encadrées ;
- Gestion de l'eau : obligation d'assurer l'infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique, obligation d'avoir une qualité d'eau de rejet minimale avant retour au milieu récepteur ;
- Rappel des obligations à respecter pour assurer la défense incendie ;
- Mise en place d'un recul inconstructible par rapport à la berge des cours d'eau pour préserver leur fonctionnalité et celle de leur ripisylve ;
- La réglementation des constructions, qui réduit fortement les possibilités en zones N et A par rapport aux autres zones du PLU ;
- Etc.

12.3. MESURES DE COMPENSATION

Les principales incidences résiduelles identifiées relèvent d'un bilan comptable lié à l'accueil de nouveaux habitants (consommation d'eau supplémentaire, augmentation des effluents, consommation de ressources pour la construction des nouveaux logements, production de déchets et de polluants atmosphériques, etc.).

Les incidences liées à la consommation de milieux agricoles et naturels sont nettement réduites dans le projet au regard de la situation tendancielle (plus de 43 ha de surface urbanisable en moins et une réduction d'environ 55% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020). De plus, les sites identifiés pour les projets urbains présentent globalement peu d'enjeux environnementaux et les incidences résiduelles sont toutes considérées comme faibles. La mise en œuvre du PLU révisé ne nécessite donc pas de mesures de compensation.

13. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le dispositif de suivi a pour objectif de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement pour alimenter le bilan qui doit être réalisé 6 ans après son approbation.

Il s'agit donc de définir des indicateurs de suivi du PLU qui soient capables de refléter l'évolution de l'état des thématiques environnementales traitées dans l'état initial de l'environnement, des pressions s'exerçant sur ces thématiques, et des réponses apportées à ces pressions.

Les indicateurs sélectionnés pour le suivi doivent être synthétiques et dans la mesure du possible, cartographiables. Ils doivent être réalistes, simples à appréhender, facilement mobilisables (données de base faciles à collecter et à traiter) et évolutifs (données de base collectées régulièrement).

La fréquence d'actualisation de ces indicateurs dépend de la source de la donnée qui permet de les renseigner. Ils devront être à minima renseignés avant chaque nouvelle évolution du PLU et au maximum 6 ans après l'approbation du PLU.

Le PLU étant susceptible d'avoir des incidences positives ou négatives sur l'ensemble des thématiques environnementales décrites lors de l'état initial de l'environnement, des indicateurs de suivi doivent être définis pour chacune d'entre elles. Nous proposons que ces indicateurs soient actualisés autant que possible avec une fréquence annuelle, sauf pour ceux qui dépendent de la mise à jour de documents moins fréquemment actualisés, comme l'indicateur de qualité de l'eau, par exemple, qui est basé sur les données de l'état de référence du SDAGE qui est mis à jour tous les 6 ans.

Indicateurs pour le suivi des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLU a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence (données les plus récentes)
Ressource en eau	. Risque accru de pollution du réseau hydrographique	Qualité des eaux superficielles	Qualité des masses d'eau superficielles principales	Agence de l'eau Adour-Garonne (état de référence du SDAGE)	Tous les 6 ans (réactualisation des données du SDAGE)	Valeurs de référence (SDAGE 2022-2027) : . Etat chimique : bon (Louge, Gragnon et Rabé) . Etat écologique : moyen (Louge et Gragnon) et médiocre (Rabé)
	. Risque accru de pollution du réseau hydrographique en lien avec l'augmentation des surfaces imperméabilisées	Surface imperméabilisée	Evolution des surfaces imperméabilisées (ha) = zones bâties + zones imperméabilisées non-bâties de l'OCSGE	OCSGE IGN	Annuelle	Surface bâtie totale en 2024 (OCSGE – surface construite) : 325,9 ha
	. Augmentation de la pression quantitative sur la ressource	Consommation d'eau potable (m³/an)	Evolution de la consommation en m³ / an	Banque Nationale des données sur l'eau (BNPE : https://bnpe.eaufrance.fr/)	Annuelle	En 2023 : 517 335 m³ Uniquement pour de l'irrigation ; pas de prélèvements pour l'eau potable sur la commune.
Milieu naturel	. Consommation d'espace (11,8 ha consommés au cours des 10 dernières années)	Consommation d'espaces agricoles et naturels (ha)	Evolution du pourcentage de la surface du territoire qui est effectivement urbanisée = zones U et AU bâties. Correspond à la surface de la tâche urbaine.	Commune (permis de construire et/ou d'aménager)	Annuelle	Surface bâtie totale en 2025 (zonage PLU, toutes zones U) : 227,5 ha

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLU a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence (données les plus récentes)
	Destruction d'infrastructures écologiques avec l'agrandissement des exploitations agricoles	Cumul du linéaire de haies	Evolution du linéaire des haies (km)	BD TOPO rectifiée lors de l'EIE	Annuelle	21,4 km en 2025
Consommation d'énergie et climat	. Augmentation de la consommation d'énergie	Consommation d'énergie finale sur le territoire	Evolution globale de la consommation d'énergie (KWh)	https://arec-occitanie.terristory.fr/	Annuelle	49,7 GWh en 2023 (données les plus récentes de l'AREC)
	Evolution des émissions de gaz à effet de serre	Emissions totales de gaz à effet de serre sur le territoire	Evolution des émissions au cours du temps (ktéqCO2)	https://arec-occitanie.terristory.fr/	Annuelle	9,57 ktéq CO2 en 2023
	Production d'énergie renouvelable	Energie produite en GWh	Evolution de la quantité d'énergie produite	https://arec-occitanie.terristory.fr/	Annuelle	8,2 GWh en 2023
Qualité de l'air	. Augmentation de la pollution de l'air	Qualité de l'air (teneur en particules, ozone et dioxyde d'azote)	Kg / an ou µg/m³ (concentration moyenne annuelle)	ATMO Occitanie (bilan annuel de la qualité de l'air)	Annuelle	Moyennes annuelles pour le département de la Haute-Garonne (bilan 2023) : . PM ₁₀ : environ 15 µg/m³ (Obj qualité : 30 µg / m³) . PM _{2,5} : environ 9 µg/m³ (Obj qualité : 10 µg/m³) . Ozone (O ₃) : 8j dépassant l'objectif de qualité (120 µg/m³ en moyenne sur 8 h) . NO ₂ : 13 µg/m³
Risques, nuisances et	Risque général d'augmentation de la fréquence des risques naturels avec le	Nb d'arrêtés de catastrophes naturelles sur le territoire	Evolution du nombre d'arrêtés	Base de données Gaspar (https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/procedures-administratives-relatives-aux-risques)	Annuelle	Evénements les plus récents : . Inondation / coulée de boue : 2022 . Mouvement de terrain : 1999

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLU a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence (données les plus récentes)
autres servitudes	changement climatique					. Tempête : 1982
	. Accroissement des nuisances sonores liées au trafic automobile et au transport de marchandises sur le territoire	Nuisances sonores liées au trafic routier et ferroviaire	Evolution du classement des infrastructures de transport sur le territoire	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (DDT 11)	Lors de la mise à jour de l'arrêté de classement sonore	En 2025 : . Pas d'axe bruyant sur la commune

14. RESUME NON- TECHNIQUE ET METHODE DE REALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

14.1 PREAMBULE

Le résumé non technique synthétise le contenu du PLU et les conclusions de son évaluation environnementale.

Il est structuré en quatre grands chapitres :

- La présentation des objectifs de l'évaluation environnementale et la manière dont elle a été réalisée ;
- La synthèse des objectifs du PLU, sur lesquels porte l'évaluation ;
- Un résumé de l'état initial de l'environnement qui a permis de définir les enjeux environnementaux du territoire à prendre en compte dans le projet ;
- Enfin, l'analyse des impacts potentiels sur l'état de l'environnement (on parle alors d'incidences environnementales) de la réalisation des objectifs du PLU.

14.2 PRESENTATION DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA METHODE MISE EN ŒUVRE

14.2.1 L'évaluation environnementale, une démarche itérative d'accompagnement à la prise en compte de l'environnement

En application du Code de l'urbanisme, toutes les procédures de révision de PLU sont dorénavant obligatoirement soumises à évaluation environnementale.

La réalisation d'une évaluation environnementale est une opportunité de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et humains du territoire au cours de la procédure. Elle permet notamment de veiller à ce que l'ensemble des obligations réglementaires liées à la préservation de l'environnement soient respectées, afin de définir un projet qui respecte au plus près les objectifs de développement durable. Plus précisément, les objectifs sont de :

- Vérifier que l'ensemble des enjeux environnementaux et humains identifiés sur le territoire auront bien été pris en compte,
- Analyser tout au long du processus de révision du document les effets potentiels des choix réalisés sur toutes les composantes de l'environnement naturel et humain,
- Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des choix réalisés avec les objectifs environnementaux définis par les documents cadres s'imposant au PLU,
- Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement naturel et humain.

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été définie par la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'Evaluation des Incidences de certains Plans et Programmes sur l'Environnement. En application des principes de l'Union Européenne, cette directive développe une approche préventive pour éviter d'éventuels effets négatifs sur l'environnement grâce à des mesures correctives prises avant l'arrêt des projets.

Plusieurs décrets précisent les dispositions d'application de la Directive européenne en France, notamment l'article R122-20 du code l'environnement, qui définit le contenu de l'évaluation environnementale comme suit :

- Une **analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de

manière notable par la mise en œuvre du document ;

- Une **présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- **Une analyse exposant :**
 - a) **Les incidences notables probables** (favorables et défavorables) de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier sur les sites Natura 2000 ;
- **L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des variantes envisagées tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- **La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire** et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- **La définition des critères, indicateurs et modalités qui ont été retenus** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. L'analyse des résultats du suivi se fera au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de l'approbation du plan ;
- **Un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ces différents chapitres seront ensuite intégrés dans le rapport de présentation du PLU.

A noter que le rapport environnemental doit être proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

14.2.2 Méthode mise en œuvre pour la réalisation de l'évaluation environnementale

Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base d'une synthèse de la documentation existante (Diagnostic du PLU actuel, documents disponibles décrivant le projet, analyses cartographiques, consultation de bases de données sur la biodiversité, Plans de Prévention des Risques Naturels, etc.). Des visites de terrain ont également été réalisées en 2023 et 2025 afin d'avoir une vision plus précise des enjeux écologiques présents.

En particulier, chaque secteur de projet a été visité afin d'apporter des éléments d'information complémentaires pour aider à la décision dans le choix des secteurs à retenir : identification des éléments végétaux d'intérêt à préserver (haies champêtres, gros arbres présentant une valeur paysagère ou écologique), localisation de zones humides qui n'auraient pas été inventoriées, présence d'habitats naturels à enjeux, sensibilités en lien avec la présence de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques du SCoT, etc. Au regard du faible niveau de sensibilité des secteurs expertisés sur la commune (beaucoup de secteurs sur des milieux déjà artificialisés),

il n'a pas été jugé nécessaire de réaliser des inventaires naturalistes plus poussés, la précision des expertises se devant de rester proportionnée à l'ampleur des enjeux en présence.

L'analyse de la trame verte et bleue s'est appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (volet Biodiversité du SRADDET) et sur la trame verte et bleue définie dans le cadre du SCoT du Pays Sud Toulousain, dont les éléments ont été transposés à l'échelle communale puis complétés sur la base de la cartographie des structures paysagères constituant la trame verte et bleue (espaces boisés, linéaires de haies, ripisylves, zones humides, ruisseaux, etc.). Les obstacles et autres points de conflits entre les continuités écologiques et réservoirs et le projet d'urbanisation ont été identifiés afin de dégager des enjeux spécifiques à prendre en compte pour assurer la meilleure préservation possible des espaces naturels concernés.

Le **scénario de référence dit « au fil de l'eau »**, qui retrace l'évolution de l'environnement en l'absence de révision du PLU, a été élaboré sur la base d'une synthèse des tendances évolutives (amélioration, maintien, dégradation) identifiées pour chacune des thématiques environnementales abordées dans l'état initial. Ce scénario sert ensuite de référence pour analyser les incidences du PLU sur l'environnement.

Analyse de la compatibilité du projet avec les objectifs des documents cadres sur le territoire

Conformément à l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme et à l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, le PLU révisé doit être compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays Sud Toulousain. La procédure doit également prendre en compte les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial du Pays du Sud Toulousain et du Plan de Mobilité Rurale du Pays Sud Toulousain.

L'adéquation entre le projet et les objectifs de ces différents documents a donc été analysée.

Justification des choix d'aménagement retenus au regard de l'environnement

L'objectif de cette étape est d'expliquer les choix qui ont été faits au cours de la définition des orientations du PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national.

Il s'agit ainsi de démontrer que le scénario retenu en termes de développement communal (accueil de population, construction de logements, activités économiques...) constitue le meilleur compromis entre les objectifs de la commune et la préservation de l'environnement.

Cette démonstration a été réalisée en deux étapes : une comparaison du scénario retenu et du scénario tendanciel au regard de leurs impacts respectifs sur l'environnement et une analyse de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD.

Analyse des incidences positives et négatives prévisibles du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences du projet a pour objectif de mettre en évidence ses impacts positifs et négatifs sur l'ensemble des thématiques environnementales détaillées dans l'état initial de l'environnement pour pouvoir, tout au long de la procédure, proposer des mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs.

Chaque thématique environnementale fait l'objet d'une analyse spécifique.

L'analyse a été conduite en trois étapes :

- Une analyse thématique des incidences du PADD et de sa traduction réglementaire sur l'environnement

- Une analyse détaillée des incidences des projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Une analyse des incidences des autres projets : développement de cheminements doux (matérialisés par des emplacements réservés) et densification des zones déjà urbanisées (dents creuses et divisions parcellaires).

Une analyse des effets de la révision du PLU sur l'intégrité du réseau Natura 2000 a également été réalisée ; cette dernière est cependant très succincte puisque le site le plus proche se situe à plus d'1 km de la limite communale, sans lien fonctionnel direct.

Proposition de mesures d'évitement-réduction-compensation des incidences négatives identifiées

Ce chapitre de l'évaluation environnementale explique toutes les mesures qui ont été prises pour limiter les effets négatifs du PLU sur l'environnement.

La nature des mesures ERC peut être très variable, depuis la réécriture de certaines orientations jusqu'à la proposition de modifications du projet de zonage ou du règlement.

La réglementation récente laisse un large champ d'action pour la définition de prescriptions permettant d'encadrer le développement du territoire et de préserver l'environnement.

Par exemple, en ce qui concerne la préservation de la trame verte et bleue (TVB), il est possible de s'appuyer à la fois sur une protection directe via la délimitation d'éléments de la trame à préserver et sur une préservation indirecte via des objectifs chiffrés en termes d'espaces verts ou de limitation de la consommation d'espace.

Le rôle de l'évaluation est de vérifier que toutes les mesures possibles sont prises pour éviter et limiter les impacts environnementaux susceptibles d'intervenir une fois le PLU adopté. Ces mesures sont proportionnées au risque d'impact identifié.

Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi se présente sous la forme d'un tableau de bord d'indicateurs, qui doit permettre d'alimenter le bilan de la mise en œuvre du PLU à réaliser 6 ans après son approbation.

Les indicateurs sélectionnés pour le suivi doivent être synthétiques, simples à appréhender par les décideurs, facilement mobilisables (données de base faciles à collecter et à traiter) et évolutifs (données de base collectées régulièrement). Ils doivent permettre de suivre l'évolution de l'ensemble de thématiques environnementales susceptibles d'être impactées positivement ou négativement par la mise en œuvre du PLU.

14.3 SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DU PLU REVISE, SUR LESQUELS PORTE L'ÉVALUATION

Avec la révision du PLU, la commune fait le choix d'un nouveau projet de territoire afin de conforter sa position de pôle de services en privilégiant un développement plus équilibré et mieux maîtrisé :

- Retrouver une cohérence au processus d'urbanisation avec un projet urbain plus recentré et moins consommateur d'espace ;
- Diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Stimuler le lien social ;
- Préserver l'espace agricole ;

- Répondre aux grands enjeux environnementaux, notamment ceux liés à la préservation et à la valorisation des composantes et des ressources naturelles du territoire, au renforcement de la place de la nature au sein de l'espace urbain ou à la diversification et la sécurisation des déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pose le cadre d'un **projet de territoire à l'horizon 2040. Il est défini sur la base d'une population de 3 875 habitants en 2040**, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 1 % à partir de 2025.

Il établit les objectifs chiffrés de développement et fixe, à partir des enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces naturels et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD permet de répondre à trois enjeux principaux :

1 **La place de la commune dans son bassin de vie.** Il s'agit de :

- Préserver et valoriser la vocation agricole première du territoire ;
- Conforter le pôle de commerces et services au sein de l'armature urbaine du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Conforter et développer les autres types d'activités dans une logique de maintien et de création d'emplois.

2 **La qualité des paysages, la richesse et la diversité des milieux naturels** constituent un patrimoine précieux qui doit être protégé et valorisé : valoriser la qualité patrimoniale, réduire la consommation des espaces naturels et agricoles ou forestier, préserver les paysages, protéger 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.

3 **Un développement territorial équilibré, sobre et solidaire.** Le nouveau PLU doit stopper le processus de diffusion du bâti sur une large partie du territoire et 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.

Dans ce cadre, il s'agit de maîtriser et d'améliorer l'accueil de nouveaux habitants en diversifiant les formes d'habitat et en confortant l'offre de commerces, de services et d'équipements... dans une logique d'optimisation du potentiel foncier et de limitation de la consommation foncière globale du projet de territoire.

Il s'organise en trois orientations et 17 sous-orientations.

Le PLU a aussi l'obligation d'être compatible avec les documents d'intérêt communautaire dits d'ordre supérieur, en particulier :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Sud Toulousain**, approuvé en octobre 2012 et dont la première révision a été approuvée en janvier 2026. Il est rappelé que c'est le SCoT qui est chargé d'intégrer ou de tenir compte des documents de planification supérieurs.
- Le **Plan Climat-Air-Energie du Sud Toulousain** ;
- Le **Plan de mobilité rurale du Pays Sud Toulousain**.

Les orientations du PLU ont donc été définies en cohérence avec les objectifs fixés par ces documents :

Axes	Orientations
Axe 1 - Conforter la place de la commune dans son bassin de vie	1.1 Conforter le statut de pôle de services de la commune dans l'armature urbaine du SCoT
	1.2 Valoriser la vocation agricole du territoire
	1.3 Dynamiser la fonction économique
	1.4 Diversifier les modes de déplacement pour une mobilité durable
	1.5 Favoriser les synergies avec les territoires voisins
Axe 2 - Promouvoir un développement durable du territoire	2.1 Préserver et conforter la trame verte et bleue
	2.2 Valoriser les paysages / Conforter la place de la nature en ville
	2.3 Développer une gestion alternative des eaux pluviales
	2.4 Promouvoir une gestion durable des ressources naturelles
	2.5 Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques
Axe 3 - Maitriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire	3.1 Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et raisonnée
	3.2 Mettre en œuvre une stratégie de développement économe en consommation foncière
	3.3 Diversifier l'offre de logements
	3.4 Valoriser le patrimoine architectural et urbain
	3.5 Conforter les espaces centraux : le centre-bourg et le secteur de Sabatouse
	3.6 Encadrer l'évolution des constructions du reste du territoire
	3.7 Encourager les mobilités durables et actives

14.4 RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a permis de mettre en lumière ses atouts, ses faiblesses, les opportunités qui se présentent à elle et les menaces qui se profilent. Ces différents éléments sont synthétisés dans la matrice AFOM ci-dessous (Atouts/Faiblesses/Opportunités/Menaces).

L'analyse de cette matrice permet ensuite d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte au cours de la procédure.

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une topographie plane qui limite les risques de ruissellement ▪ Des milieux humides associés aux cours d'eau et un réseau de fossés qui contribuent à la diversification des habitats pour la biodiversité sur le territoire ▪ Des ripisylves globalement bien conservées ▪ La proximité relative de la Garonne, corridor d'importance régionale et réservoir de biodiversité ▪ Pas de risque industriel ni de nuisance sonore importante sur la commune ▪ Une qualité de l'air globalement bonne malgré la proximité de l'A64	▪ Risque de crue au printemps / possibles fluctuations fortes du débit de la Louge ▪ Phénomènes localisés d'érosion des sols ▪ Sécheresse en été en lien avec un risque retrait-gonflement des argiles ▪ Des sols présentant localement un potentiel agronomique médiocre (grep) ▪ Des eaux superficielles et souterraines soumises à des pressions d'origine agricoles (pesticides, prélèvements pour l'irrigation), urbaines (rejets de stations d'épuration, altération de la morphologie des cours d'eau), et industrielles (altération de la continuité écologique) ▪ Rectification et artificialisation du ruisseau du Rabé dans sa traversée du village / privatisation des berges ? ▪ La ressource en eau est en déficit chronique : commune classée en zone de répartition des eaux ▪ Un territoire dominé par des milieux agricoles artificialisés, pauvres en biodiversité . Une trame verte boisée peu dense et peu connectée ▪ Une biodiversité peu connue (données existantes très incomplètes) qui ne fait l'objet d'aucune protection spécifique sur la commune ▪ Des déplacements majoritairement réalisés en véhicules individuels thermiques, fortement émetteurs de particules, de dioxyde d'azote et de gaz à effet de serre

OPPORTUNITES	MENACES
▪ Une gestion de l'eau encadrée par différents documents cadres : SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, SAGE vallée de la Garonne ▪ Présence de plans nationaux d'action pour la préservation d'espèces à enjeux en limite de la commune ▪ Un territoire comprenant plusieurs éléments de fonctionnalité de la trame bleue d'intérêt régional identifiés dans le SRCE ▪ Plusieurs corridors et espaces naturels remarquables qui font l'objet de prescriptions dans le SCoT ▪ Une cartographie détaillée de la trame verte et bleue communale, qui va faciliter la protection des éléments supports de la fonctionnalité écologique du territoire dans les pièces réglementaires ▪ Une commune couverte par le Plan Climat Air Energie du Sud Toulousain, qui fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction des polluants atmosphériques, de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ▪ Une réglementation environnementale contraignante et vertueuse pour les nouveaux projets de construction ▪ Un bon potentiel pour le développement de l'énergie solaire ▪ Un bon potentiel géothermique	▪ Un risque d'inondation particulièrement fort dans le lit majeur de la Louge ▪ Une commune soumise à un risque modéré à fort lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles ▪ Une commune traversée par quatre canalisations de transport de gaz qui peuvent présenter un risque et font l'objet d'une servitude d'utilité publique ▪ Une évolution du climat propice à l'aggravation de certains aléas naturels (inondations, sécheresse / risque argiles, épisodes de fortes pluies...)

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
Topographie/pédologie	→ Préservation de l'usage agricole des sols à bon potentiel agronomique de la commune
Ressource en eau	→ Préservation des milieux humides et autres milieux filtrants permettant la réduction des pollutions des eaux de surface et la régulation des inondations → Incitation aux économies d'eau et à la récupération des eaux de pluie pour palier à la raréfaction de la ressource
Milieux naturels et biodiversité	→ Préservation de la trame boisée résiduelle et des ripisylves → Renaturation des bords du Grand Rabé → Amélioration des connaissances naturalistes : envisager la réalisation d'un atlas de la biodiversité communale ? → Préservation des milieux humides associés aux cours d'eau et du réseau de fossés qui contribuent à la diversification des habitats pour la biodiversité sur le territoire

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
	➔ Respect des prescriptions du SCoT en matière de cartographie et de traduction réglementaire pour la protection des éléments de la trame verte et bleue ➔ Soutien à la diversification des pratiques agricoles pour favoriser la mise en place d'itinéraires techniques plus vertueux pour l'environnement et les circuits courts
Risques et nuisances	➔ Maintien de l'espace de mobilité de la Louge et des milieux naturels riverains pour réguler le risque d'inondation ➔ Prise en compte de l'aggravation à venir du risque lié aux argiles dans les caractéristiques techniques des nouvelles constructions ➔ Prise en compte du risque lié à l'évolution des précipitations (moins fréquentes mais plus intenses) ➔ Prise en compte du risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz
Climat et énergie	➔ Veiller au respect de la réglementation environnementale 2022 pour les nouveaux bâtiments ➔ Assouplissement des règles d'urbanisme pour favoriser le développement des énergies renouvelables sur et à proximité immédiate des bâtiments (énergie solaire notamment) ➔ Soutien au développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle ➔ Végétalisation des espaces urbanisés pour améliorer la résilience aux effets du réchauffement climatique et favoriser la biodiversité en milieu urbain ➔ Permettre l'exploitation du potentiel géothermique

14.5 EFFETS RESIDUELS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire sont globalement bien pris en compte dans le projet. **Les incidences négatives résiduelles (une fois toutes les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre) sont essentiellement des incidences « comptables » liées à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités sur le territoire.**

Dans la majorité des cas, grâce au travail de sélection réalisé en amont et présenté dans le chapitre sur les mesures d'évitement-réduction-compensation des incidences, les secteurs concernés par les projets ne présentaient que des enjeux environnementaux faibles.

Les recommandations les plus fréquentes concernent la préservation du patrimoine arboré préexistant, en lien avec les prescriptions du règlement et des OAP et les recommandations formulées dans l'OAP TVB. Les éléments végétaux identifiés dans le zonage du PLU sont protégés soit au titre des EBC, soit au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Une bande tampon d'au moins 10 mètres est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (50 mètres pour la Louge). Ce périmètre est classé en zone Nce qui contraint fortement l'urbanisation.

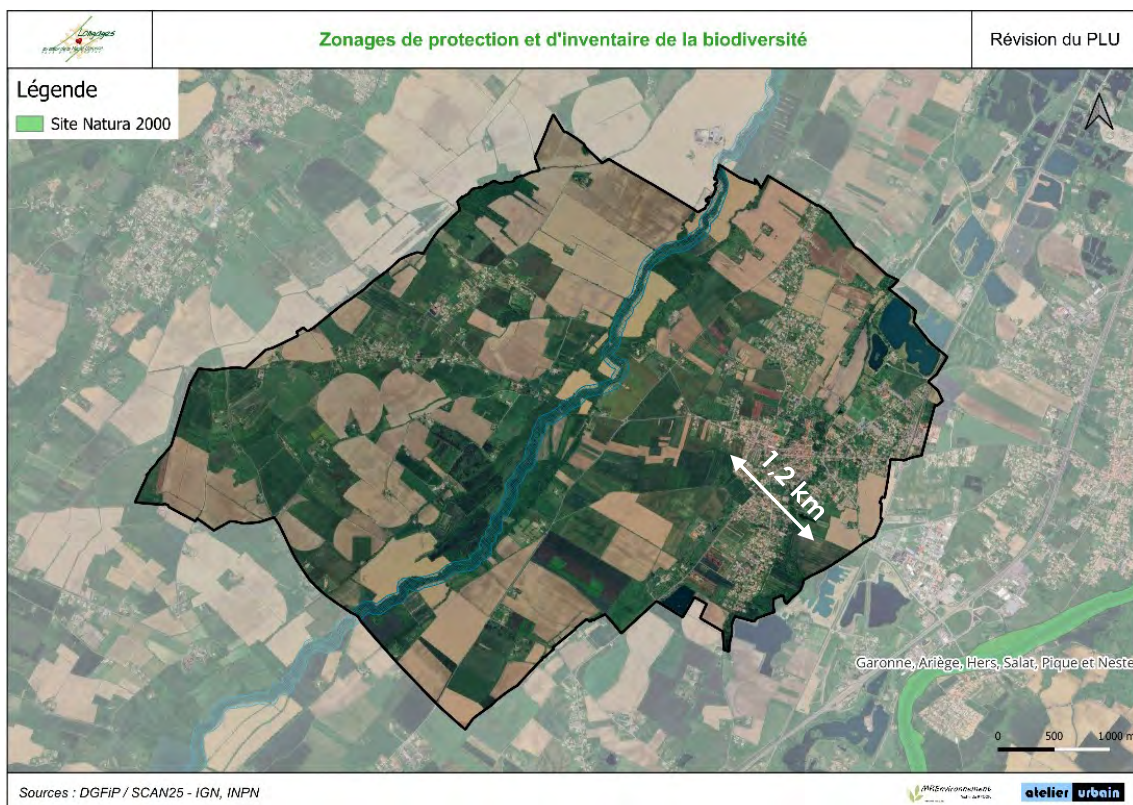
Les incidences résiduelles des projets identifiés sont considérées comme faibles.

14.6 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

La commune ne comprend pas de zones Natura 2000.

Le site le plus proche est le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », qui est situé à environ 1,2 km à l'Est de la limite communale. **Ce site est trop éloigné pour qu'il y ait un risque d'incidence, même indirect.**

La révision du PLU n'a donc pas d'impact sur le réseau Natura 2000.



Localisation du site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » par rapport à la limite communale.

14.7 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE LA SITUATION TENDANCIELLE ET DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le scénario retenu apparaît comme étant plus vertueux que le scénario tendanciel (qui représente une situation hypothétique dans laquelle le PLU ne serait pas révisé) sur plusieurs aspects. Il permet notamment une nette inflexion à la baisse de la consommation d'espace (-55% sur la période 2025-2040 par rapport à la période 2011-2020). Cette importante réduction de la consommation d'espace permet mécaniquement d'éviter de nombreux impacts environnementaux comme la destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces, la rupture de continuités écologiques, la banalisation des paysages, l'amplification des phénomènes de ruissellement dus à l'imperméabilisation des sols, la consommation de ressources naturelles, etc.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation se fait sans impact sur des zones d'inventaire ou de protection de la biodiversité et tous les impacts résiduels sont faibles. De nombreux outils réglementaires sont mobilisés pour préserver les éléments garants de la fonctionnalité écologique du territoire.

Le projet assure en outre une bonne prise en compte des risques naturels présents.

Tous les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement sont pris en compte dans le projet retenu.

La dynamique d'accueil de population est également revue à la baisse, avec une croissance attendue d'environ 1% par an contre 1,5 % sur les dix dernières années.

L'augmentation de la population sur le territoire, bien que plus modérée que dans le scénario tendanciel, entraîne des incidences négatives comptables inévitables, comme la consommation d'eau et d'autres ressources naturelles, l'accroissement des eaux usées à traiter et l'augmentation des risques de pollutions, l'augmentation de l'enjeu face aux risques naturels (plus de personnes susceptibles de subir des aléas), la réduction de la surface agricole utile, des émissions de polluants atmosphériques et des émissions de gaz à effet de serre (surtout dues aux déplacements), etc.

Ces incidences sont toutefois inévitables et les leviers possibles sont bien mobilisés pour les réduire le plus possible.

14.8 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

14.8.1 L'évitement des incidences au cours de la révision du PLU

La principale mesure d'évitement des impacts a consisté à réduire les zones à urbaniser : le PLU révisé réduit d'environ 54 % la consommation foncière globale sur la période 2025-2040 par rapport à la période 2011-2020. Si l'on compare la consommation foncière moyenne annuelle entre ces deux périodes, celle-ci baisse de plus de 70% évitant ainsi de nombreux impacts directs sur l'environnement : destruction de milieux naturels et agricoles, fragmentation d'habitats d'espèces, disparition de zones d'alimentation pour la faune, augmentation des surfaces imperméabilisées et des ruissellements chargés en polluants vers les cours d'eau, dégradation du cadre paysager, etc.

Par ailleurs, un projet de parc photovoltaïque au sol d'une surface de 1,37 ha avait initialement été envisagé par la commune ; ce dernier a été abandonné pour plusieurs raisons, dont la présence d'enjeux environnementaux.

14.8.2 Les mesures de réduction des incidences

Il s'agit de toutes les mesures permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux une fois que les secteurs de projets ont été définis.

Elles concernent par exemple la réglementation des clôtures, la protection des haies et autres éléments arborés d'intérêt existants sur les secteurs de projets, la plantation de nouvelles haies ou de « bandes vertes pluristratifiées » en bordure de secteur, la mise en place de liaisons douces pour connecter les nouveaux projets à l'urbanisation existante, etc.

En complément de ces mesures localisées qui concernent spécifiquement les nouveaux secteurs de développement urbain, le règlement du PLU intègre des règles générales visant à réduire les incidences des futurs projets d'urbanisation sur l'environnement.

14.8.3 Les mesures de compensation

Les principales incidences résiduelles identifiées relèvent d'un bilan comptable lié à l'accueil de nouveaux habitants (consommation d'eau supplémentaire, augmentation des effluents, consommation de ressources pour la construction des nouveaux logements, production de déchets et de polluants atmosphériques, etc.).

Les incidences liées à la consommation de milieux agricoles et naturels sont nettement réduites dans le projet au regard de la situation tendancielle (plus de 43 ha de surface urbanisable en moins et une réduction d'environ 54% de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020). De plus, les sites identifiés pour les projets urbains présentent globalement peu d'enjeux environnementaux et les incidences résiduelles sont toutes considérées comme faibles. La mise en œuvre du PLU révisé ne nécessite donc pas de mesures de compensation.

14.9 DISPOSITIF DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Liste des indicateurs retenus pour le suivi environnemental de la mise en œuvre du PLU.

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée
Ressource en eau	Qualité des eaux superficielles	Agence de l'eau Adour-Garonne (état de référence du SDAGE)	Tous les 6 ans (réactualisation des données du SDAGE)
	Surface imperméabilisée	OCSGE IGN	Annuelle
	Consommation d'eau potable (m ³ /an)	Banque Nationale des données sur l'eau (BNPE : https://bnpe.eaufrance.fr/)	Annuelle
Milieu naturel	Consommation d'espaces agricoles et naturels (ha)	Commune (permis de construire et/ou d'aménager)	Annuelle

Thématique	Indicateur	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée
	Cumul du linéaire de haies	BD TOPO rectifiée lors de l'EIE	Annuelle
Consommation d'énergie et climat	Consommation d'énergie finale sur le territoire	https://arec-occitanie.terristory.fr/	Annuelle
	Emissions totales de gaz à effet de serre sur le territoire	https://arec-occitanie.terristory.fr/	Annuelle
	Energie produite en GWh	https://arec-occitanie.terristory.fr/	Annuelle
Qualité de l'air	Qualité de l'air (teneur en particules, ozone et dioxyde d'azote)	ATMO Occitanie (bilan annuel de la qualité de l'air)	Annuelle
Risques, nuisances et autres servitudes	Nb d'arrêtés de catastrophes naturelles sur le territoire	Base de données Gaspar (https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/procedures-administratives-relatives-aux-risques)	Annuelle
	Nuisances sonores liées au trafic routier et ferroviaire	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (DDT 11)	Lors de la mise à jour de l'arrêté de classement sonore