



Commune de LONGAGES

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
A. LES ENJEUX DU PADD	4
B. LA STRATEGIE GLOBALE	6
C. DETAIL DES ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS CHIFFRES	7
1. Conforter la place de la commune dans son bassin de vie	7
CONFORTER LE STATUT DE POLE DE SERVICES DE LA COMMUNE DANS L'ARMATURE URBAINE DU SCOT	7
VALORISER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE	8
DYNAMISER LA FONCTION ECONOMIQUE	8
DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENT POUR UNE MOBILITE DURABLE.....	9
FAVORISER LES SYNERGIES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS.....	9
2. Promouvoir un développement durable du territoire	10
PRESERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE	10
PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES.....	10
DEVELOPPER UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES	11
PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES.....	11
LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	12

3. Maitriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire	14
ETABLIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE MAITRISEE ET SOUTENABLE	14
METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOME EN CONSOMMATION FONCIERE	14
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	16
VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	16
CONFORTER LES ESPACES CENTRAUX	17
ENCADRER L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS DU RESTE DU TERRITOIRE	18
ENCOURAGER LES MOBILITES DURABLES ET ACTIVES	19

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Généralités

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les 10 années à venir. C'est à partir de ces objectifs que seront établis le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU qui détailleront les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Le PADD 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 (dite loi ALUR) du 24 mars 2014, loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018, loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

- ▶ L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ... ;
- ▶ La qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- ▶ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- ▶ La sécurité et la salubrité publiques ;
- ▶ La prévention des risques ;
- ▶ La protection des milieux naturels et des paysages ;
- ▶ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...]

L'intégration des politiques publiques aux différents échelons

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 est réalisée en cohérence avec les options de développement et d'aménagement retenues des territoires de vie de la commune.

Cette démarche permet de garantir la cohérence entre les différentes politiques des collectivités territoriales.

Le PLU a ainsi 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 janvier 2026¹.
- Le Plan Climat-Air-Energie du Sud Toulousain ;
- Le Plan de mobilités rurales du Pays Sud Toulousain.

¹ Le SCoT constitue le document intégrateur, qui prend 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).

Article L.101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain / c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel / e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Prise en compte de la loi dite « climat et résilience »

Contexte général

En application de la loi relative à la lutte contre le dérèglement climatique et au renforcement de la résilience face à ses effets, **le SRADDET Occitanie, approuvé le 11 juillet 2025**, fixe pour le Pays Sud Toulousain :

- Un objectif de réduction de 56,3 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre les décennies 2011-2020 et 2021-2030 ;
- Un objectif de diminution de 30 % du rythme d'artificialisation nette des sols entre les décennies 2021-2030 et 2031-2040.

Le SCoT du Pays Sud Toulousain, document intégrateur du SRADDET, fixe des objectifs de réduction de la consommation foncière entre 2025 et 2045 selon le niveau de polarité des communes dans l'armature urbaine du territoire. Pour Longages, identifié en tant que pôle de services jouant un rôle d'appui du pôle d'équilibre de Carbonne, le SCoT prévoit :

- Une consommation foncière moyenne indicative de 3,8 ha et une consommation foncière maximale de 4,8 ha entre 2025 et 2030 ;
- Une consommation foncière pour la période 2031-2040, moyenne indicative de 3,8 ha et maximale de 4 ha ;
- Une consommation foncière, moyenne indicative de 0,7 ha et maximale de 1,6 ha, pour la période 2041-2045.

Bilan de la consommation foncière

2011-2024

Selon les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols, le bilan de la consommation « ENAF » est de :

- 18,80 ha entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 ;
- 14 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2024².

2025

Selon les autorisations d'urbanisme accordées et les projets de construction effectivement engagés à la date d'arrêt du PLU, le bilan de la consommation « ENAF » est de :

- 0,90 ha entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 ;
- 0 ha depuis le 1^{er} janvier 2026.

Consommation foncière projetée entre 2025 et 2040 selon le SCoT

Une consommation foncière moyenne indicative de 7,6 ha et consommation foncière maximale de 8,8 ha pour la période 2025-2040, période de référence par rapport à laquelle le PADD a été élaboré afin de conforter la position de pôle de services de la commune au sein de l'armature urbaine du PETR.

Objectif de consommation foncière pour la période 2025-2040

La commune fixe un objectif de limiter consommation maximale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) à environ 9 hectares, soit une réduction de la consommation foncière annuelle de l'ordre de :

- Plus de 70% par rapport à la période entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 ;
- Près de 85% par rapport à la période entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2024.

² Les outils réglementaires pour ralentir ou stopper cette dynamique n'ont été mis en place qu'après la 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.

A. LES ENJEUX DU PADD

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 PETR du Pays Sud Toulousain et de la Communauté du Volvestre, Longages s'inscrit dans un territoire de projets dynamiques 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 importante du bâti sur le 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.

Ce constat, commun à de nombreux territoires, interroge la durabilité de notre modèle de développement.

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 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 3875 habitants en 2040³**, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 1%⁴ 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.

³ 3339 habitants au 1^{er} janvier 2025, source INSEE

⁴ 1,5% par an entre 2014 et 2020.

Le PADD est établi afin 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 du maintien et de la 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 diversifier l'accueil de population en diversifiant les formes d'habitat et de conforter 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.

B. LA STRATEGIE GLOBALE

Le PADD est construit autour des trois orientations générales et dix-sept sous-orientations suivantes :

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

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

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

C. DETAIL DES ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS CHIFFRES

1. Conforter la place de la commune dans son bassin de vie

1.1 CONFORTER LE STATUT DE POLE DE SERVICES DE LA COMMUNE DANS L'ARMATURE URBAINE DU SCOT

- ▶ Conforter les pôles centraux de la commune : le centre-bourg et le secteur de Sabatouse, qui accueillent de nombreux équipements et espaces public, et sont desservis par la gare et situés à proximité du collège de Noé.
- ▶ Poursuivre la diversification des fonctions « urbaines » qui permettent le maintien d'un niveau de services et d'équipements adapté aux besoins et à l'évolution de la population de la commune et des communes périphériques :
 - Protéger les locaux commerciaux ou de services du centre-bourg afin de les pérenniser et d'éviter leur transformation et changement de destination ;
 - Faciliter l'installation de commerces et de services en confortant l'offre de proximité de rayonnement local⁵ et développant l'offre intermédiaire de rayonnement intercommunal⁶.
 - Diversifier l'offre de services et d'équipements à destination de tout public : salle des fêtes, activités sportives, ludiques et de loisir...
- ▶ Valoriser la base de loisirs de Sabatouse, zone récréative et sportive d'intérêt intercommunal.
- ▶ Conforter la vie associative et développer l'animation locale.

⁵ Artisans du bâtiment, commerces, médecins généralistes, chirurgiens-dentistes, kinésithérapeutes, infirmiers, associations...

⁶ Banques, cabinets de santé, orthophonistes, laboratoires d'analyses médicales ou équipements culturels ou sportifs (salle de sport spécialisée, roller, skate, bicross...) ...

1.2 VALORISER LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

- ▶ Permettre le développement des exploitations agricoles et l'installation de nouvelles exploitations.
- ▶ Favoriser la diversification des exploitations agricoles : l'agritourisme, la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles...
- ▶ Soutenir la diversification des pratiques agricoles pour favoriser la mise en place d'itinéraires techniques plus vertueux pour l'environnement et les circuits courts.
- ▶ Préserver l'espace agricole en stoppant le processus de mitage du territoire et en encadrant les possibilités d'évolution des constructions isolées du territoire rural : extension et annexes mesurées des constructions existantes, sans création de logement, conditions d'implantation et d'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles, mise en place de Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) pour les projets d'activités identifiés à court terme.
- ▶ Limiter la consommation des espaces agricoles liée au processus d'urbanisation.
- ▶ Respecter le principe de réciprocité des règles de recul entre les bâtiments agricoles et les autres constructions afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.
- ▶ Repenser les franges urbaines comme des lisières assurant l'interface entre l'espace urbain et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- ▶ Interdire la création de nouvelles carrières.

1.3 DYNAMISER LA FONCTION ECONOMIQUE

- ▶ Assurer les conditions du maintien et du développement des activités non-agricoles existantes qui participent au dynamisme du territoire à la condition de leur compatibilité avec la vocation principale des zones où elles sont localisées.
- ▶ Favoriser la mise en réseau des acteurs économiques isolés : les identifier, les réunir, créer du lien, être à l'écoute de leurs besoins, leur proposer un lieu de rencontre...

- ▶ Favoriser l'émergence de nouvelles activités notamment en continuité du secteur d'activités proche de la gare.
- ▶ Favoriser le développement des activités touristiques : fédérer les acteurs du territoire, diversifier les infrastructures d'accueil...

1.4 DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENT POUR UNE MOBILITE DURABLE

- ▶ Promouvoir, auprès des partenaires de la commune (Région, communauté de communes...), la nécessité d'une adaptation de l'offre de transports collectifs répondant aux besoins des usagers tant à l'échelle de l'aire urbaine toulousaine (réseau régional) qu'à l'échelle locale (transport de proximité type TAP, lignes de co-voiturage, vélos en libre-service...).
- ▶ Améliorer l'accès à la gare / Augmenter la capacité d'accueil de son parking / Développer le réseau de liaisons douces permettant d'accéder en toute sécurité à ce site depuis les communes extérieures / Étudier la création d'un pôle d'échanges multimodal afin de renforcer l'intermodalité entre les différents modes de déplacement.
- ▶ Promouvoir l'autopartage et l'écomobilité.
- ▶ Réserver des espaces pouvant accueillir des bornes de recharge de véhicules électriques.
- ▶ Développer un réseau intercommunal de liaisons douces : accès à Noé, Capens (accès aux centres-bourgs, au collège de Noé, à la zone d'activités de Serres, au GR861...) ...

1.5 FAVORISER LES SYNERGIES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

- ▶ Mettre en place de nouveaux projets économiques, culturels, patrimoniaux, de sports ou de loisirs dans une logique de dynamisation et de mise en réseau du territoire : par exemple, création d'un espace de vie sociale...
- ▶ Poursuivre et favoriser le déploiement des communications numériques conformément à la mise en œuvre du schéma départemental.

2. Promouvoir un développement durable du territoire

2.1 PRESERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- ▶ Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques permettant la protection et le développement de la biodiversité et garantissant le maintien des conditions nécessaires à l'accomplissement du cycle de vie des différentes espèces (reproduction, alimentation, abri...) sur la commune et les communes environnantes.
- ▶ Protéger, restaurer et conforter les formations végétales : abords des plans d'eau, notamment ceux de la base de loisirs, ripisylves des cours d'eau, réseau bocager et boisements relictuels, arbres isolés « repère » du paysage...
- ▶ Préserver les milieux humides associés aux cours d'eau et au réseau de fossés.
- ▶ Restaurer et renaturer le ruisseau du Grand Rabé et ses abords / En favoriser l'accès.
- ▶ Valoriser et conforter l'identité végétale du territoire et la trame verte et bleue de l'espace urbain.
- ▶ Encadrer les plantations des futures constructions afin de garantir une continuité visuelle ou une transition douce avec l'environnement naturel (clôtures végétalisées offrant une transparence, avec une priorité donnée aux essences locales adaptées au climat et à son évolution future) et urbain (plantations en bordure des voies bordant l'espace urbain).

2.2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

- ▶ Préserver la diversité des paysages : les espaces agricoles de la partie ouest du territoire, le large cordon boisé de la Louge et de ses affluents, le talus boisé et le ruisseau du Grand Rabé qui traversent la commune et constituent l'écrin vert qui ceinture le centre ancien et le secteur urbain autour du grand Rabé...
- ▶ Valoriser la coulée verte du Grand Rabé en tant qu'artère structurante du paysage : conforter les boisements, faciliter l'accès aux berges, relier la coulée verte aux corridors situés à proximité.

- ▶ Conforter la place de la nature dans l'espace urbain : protéger la végétation en place, végétaliser l'espace public (les pieds d'arbres et pieds de mur, les parkings et les places publiques...) ...
- ▶ Valoriser le patrimoine bâti et les points de vue sur les sites d'intérêts (grands paysages, château de la Linde, château de la Tourette, zone de loisirs depuis le chemin des Côtes...).
- ▶ Requalifier les entrées de ville : plantations, réglementation de l'affichage publicitaire et des enseignes, traitements des points noirs paysagers...
- ▶ Soigner l'insertion architecturale, environnementale et paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords.
- ▶ Etablir des limites durables entre l'enveloppe urbaine et les espaces agricoles ou naturels.
- ▶ Valoriser et développer les boucles de randonnées, support de découverte du territoire.

2.3 DEVELOPPER UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES

- ▶ Agir sur la qualité de l'eau en préservant les infrastructures écologiques filtrantes : haies, bandes enherbées, zones humides...
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols participant au maintien de la trame brune du territoire.
- ▶ Désimperméabiliser les places de stationnements des différents parkings publics.
- ▶ Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales qui consiste à diminuer le ruissellement en favorisant l'infiltration ou en ralentissant les écoulements vers le milieu naturel.
- ▶ Inciter au stockage et à la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.4 PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES

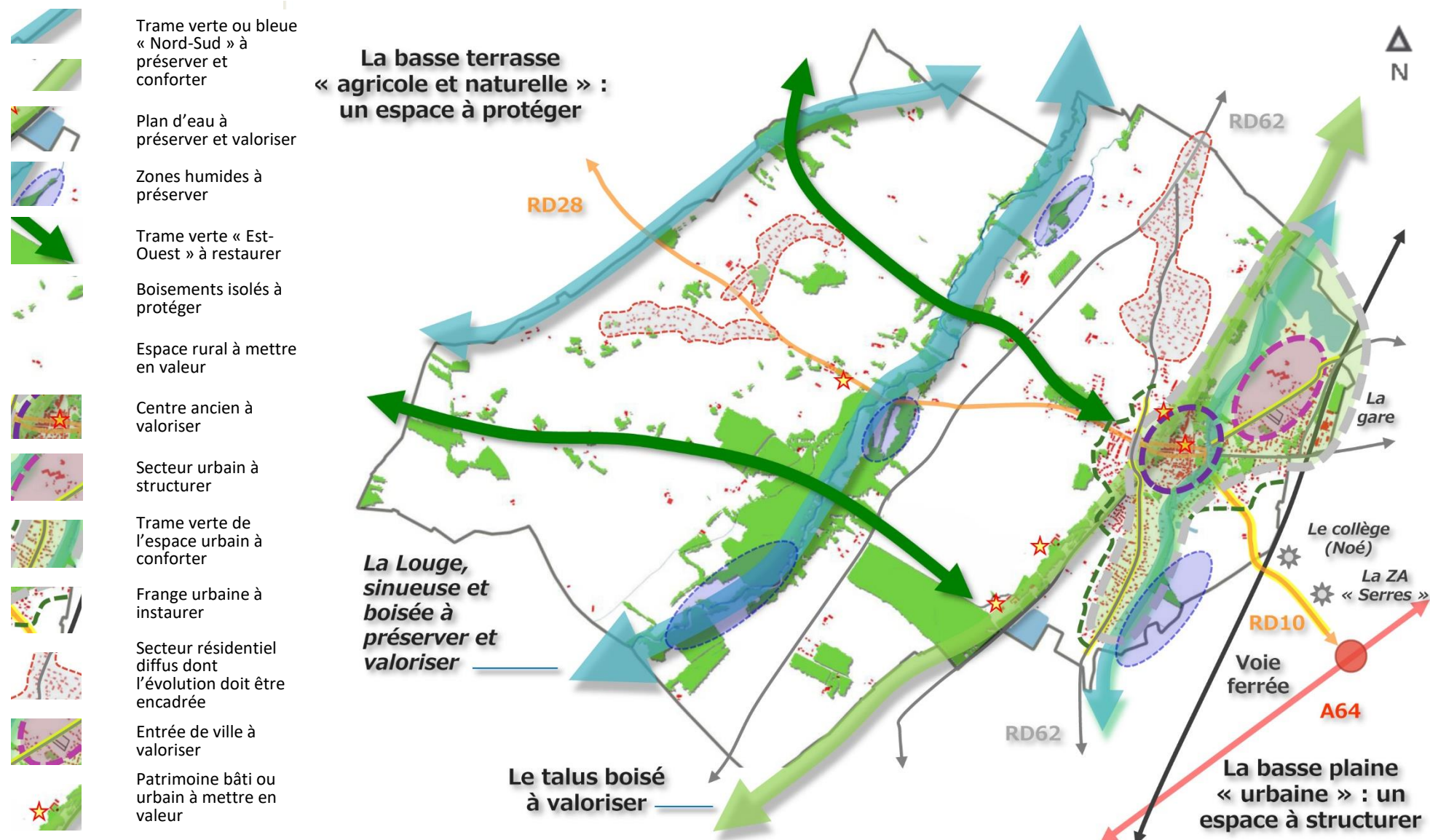
- ▶ Favoriser la rénovation thermique du parc ancien.

- ▶ Favoriser la valorisation des énergies renouvelables en privilégiant les projets réalisés dans le respect de leur contexte environnemental et paysager.
- ▶ Poursuivre le programme de rénovation énergétique des bâtiments publics.
- ▶ Réduire et éteindre l'éclairage public au cœur de la nuit afin de limiter la consommation énergétique et conforter la trame noire du territoire concourant à la préservation de la biodiversité.
- ▶ Privilégier la sobriété de l'éclairage public dans les nouveaux aménagements : limiter les points lumineux et la puissance, opter pour des lampadaires sans flux lumineux vers le ciel, privilégier les bornes d'éclairage au niveau des cheminements doux...
- ▶ Promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie et permettent de valoriser les conditions bioclimatiques des sites d'urbanisation.
- ▶ Inciter à une meilleure prise en compte de l'impact environnemental des opérations d'aménagement ou de construction.

2.5 LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

- ▶ Maintenir l'espace de mobilité de la Louge et des milieux naturels riverains pour réguler le risque d'inondation.
- ▶ Prendre en compte les risques naturels : inondation, retrait gonflement des argiles, problèmes d'évacuation des eaux pluviales dans les fossés...
- ▶ Prendre en compte les contraintes liées à la présence des exploitations agricoles, des activités isolées, de la station d'épuration, de canalisations de transport de gaz.
- ▶ Valoriser et reconverter les sites pollués pour de nouveaux usages.

Préserver et conforter la trame verte et bleue / Mettre en valeur les paysages



3. Maitriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire

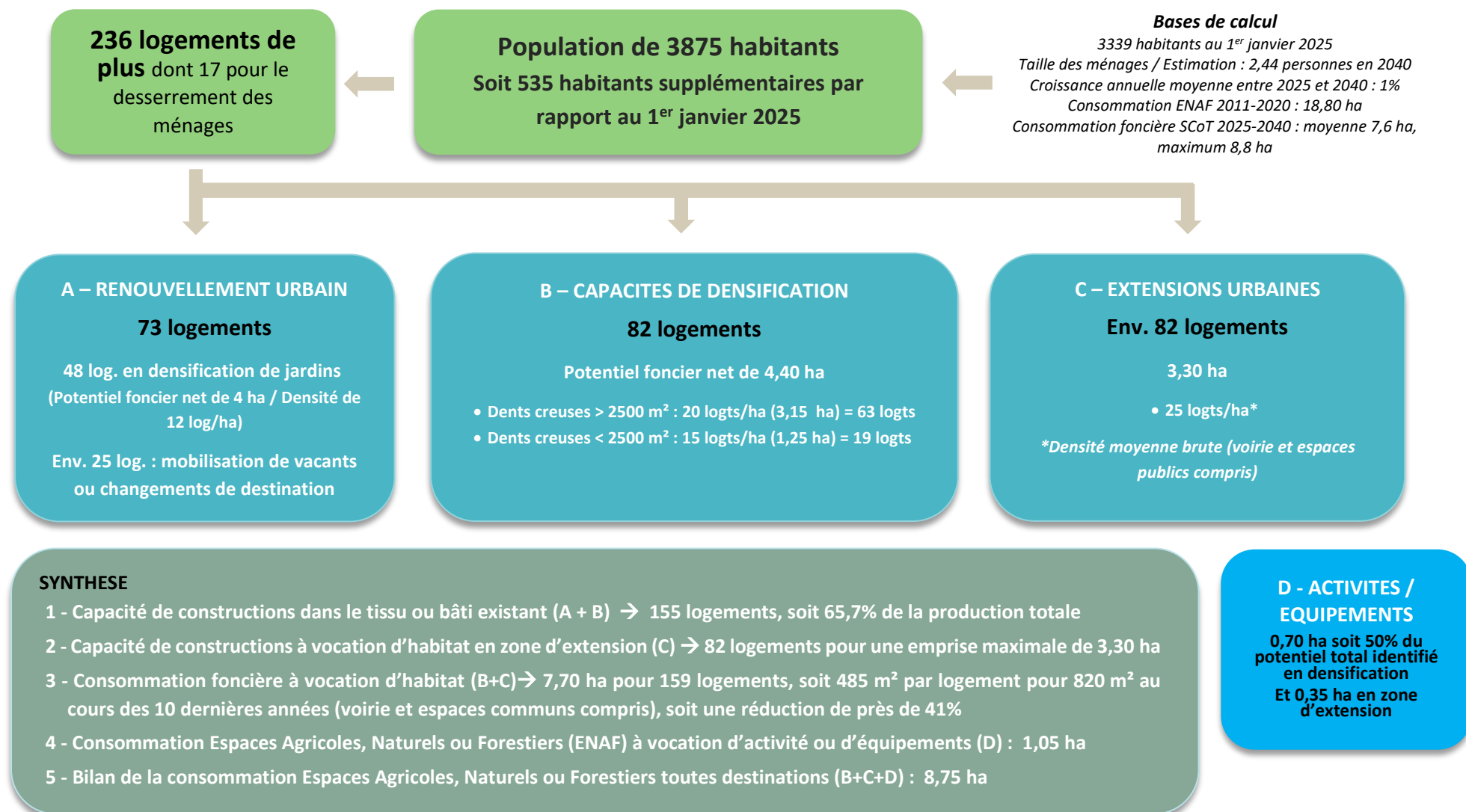
3.1 ETABLIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE MAITRISEE ET SOUTENABLE

- ▶ Faire le choix d'un accueil démographique maîtrisé pour assurer le renouvellement de la population et contribuer au dynamisme de la commune avec un objectif de 3800 habitants en 2037.
- ▶ Assurer un niveau de services et d'équipements adapté aux besoins et aux évolutions de la population.
- ▶ Anticiper la mise à niveau des réseaux : AEP, Défense incendie, assainissement avec notamment l'agrandissement de la station d'épuration intercommunale, électricité...
- ▶ Privilégier l'urbanisation de secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

3.2 METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOME EN CONSOMMATION FONCIERE

- ▶ Anticiper la construction d'environ 200 logements et un développement des activités et des équipements générant une consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers de respectivement 7,94 ha et 1,65 ha d'ici 2037.
- ▶ Diversifier les formes d'habitat concourant à une réduction de la consommation foncière par logement.
- ▶ Favoriser la production de nouveaux logements dans des opérations de renouvellement urbain : réduction de la vacance, comblement de dents creuses, densification du parcellaire bâti, division parcellaire, valorisation de friches...

LES OBJECTIFS CHIFFRES DU PROJET DE TERRITOIRE A L'HORIZON 2040



- ▶ Valoriser le foncier communal et poursuivre la politique d'acquisition foncière ou immobilière en faveur du développement des équipements, de l'habitat ou des activités économiques en mobilisant certains partenaires (Etablissement Public Foncier Occitanie, bailleurs sociaux, ANAH, communauté de communes...) ou outils (DPU...) autour du projet communal.
- ▶ Encadrer l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment en matière de desserte, de maillage, d'intégration urbaine ou de lisière avec l'espace agricole.

3.3 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- ▶ Diversifier les formes urbaines en proposant des densités cohérentes avec le contexte urbain.
- ▶ Développer l'offre de petits logements ou l'habitat inclusif susceptibles d'intéresser les moins de 30 ans ou les personnes âgées.
- ▶ Poursuivre la diversification du parc logements afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels.

3.4 VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

- ▶ Favoriser la rénovation du parc de logements anciens tout en garantissant le respect des qualités architecturales et patrimoniales de celui-ci : préserver et valoriser le patrimoine bâti, optimiser la performance énergétique des bâtiments, anticiper l'adaptation au vieillissement...
- ▶ Requalifier les espaces publics : rationaliser l'emprise de la voiture notamment place de la halle ou place de Cap Débat..., désimperméabiliser et végétaliser certains espaces, favoriser leur appropriation par les habitants en encourageant et encadrant le traitement du seuil des habitations (préservation des plantations existantes, mise en place de treilles, jardinières, bacs ou pots de fleurs...), être vigilants à la préservation des clôtures anciennes, encadrer la réalisation des nouvelles clôtures...

- ▶ Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'espace urbain en réinterrogeant la conception des espaces publics : la place du mobilier urbain, l'emprise de la voiture, la réorganisation du stationnement, l'élargissement de trottoirs....
- ▶ Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale dans tout projet d'aménagement : caractères architecturaux, matériaux et ambiances, qualité urbaine et paysagère des espaces publics, place de la nature.
- ▶ Protéger et restaurer les éléments du petit patrimoine.
- ▶ Valoriser les entrées de ville.
- ▶ Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial.

3.5 CONFORTER LES ESPACES CENTRAUX

Conforter le centre-bourg

- ▶ Encadrer l'évolution des constructions existantes dans le respect du paysage et des caractéristiques de l'environnement.
- ▶ Mobiliser le potentiel de renouvellement et de densification du centre-bourg et de ses espaces périphériques : bâtiments et logements vacants, site de la station services, anciens sites d'activités, dents creuses...
- ▶ Développer la mixité de fonction : conforter la vocation résidentielle, conforter l'offre de commerces et services, diversifier l'offre d'équipements publics.
- ▶ Affirmer la place du ruisseau du grand Rabé dans l'ossature urbaine en valorisant ces différentes fonctions : corridor écologique qui borde ou traverse l'espace urbain, élément structurant du paysage, axe fédérateur des circulations douces qui relie de nombreux secteurs d'habitat jusqu'à la zone naturelle, de sports, de loisirs et d'équipements de Sabatouse.

Développer le secteur de Sabatouse

- ▶ Mettre en œuvre un projet urbain et paysager fédérant l'urbanisation autour de la zone d'équipements de sports et de loisirs et de l'entrée de ville par la RD10.
- ▶ Valoriser le potentiel constructible en favorisant la mixité de fonction : diversifier la vocation résidentielle, autoriser le développement de l'offre de commerces et services, diversifier l'offre d'équipements publics (extension de l'école, création d'un nouvel équipement sportif et d'une salle des fêtes, déplacement et modernisation des ateliers municipaux...), conforter la vocation récréative de la zone de loisirs.
- ▶ Requalifier la RD10 en voie urbaine : une circulation apaisée, des déplacements sécurisés, un espace de rencontre, une relocalisation des activités générant des nuisances....
- ▶ Développer le réseau de liaisons douces : liens entre le chemin des Côtes, le chemin de Sabatouse, la RD10 et la RD28 permettant un nouveau maillage de l'espace urbain et la création de liaisons interquartiers.
- ▶ Stopper l'extension urbaine sur l'espace agricole au sud de la RD28 (côté Noé).

3.6 ENCADRER L'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS DU RESTE DU TERRITOIRE

- ▶ Stopper la diffusion du bâti sur les secteurs de Grande pointe, du chemin du Bois de la Pierre, du chemin de la Gavègue et sur le reste du territoire en encadrant l'extension et les annexes des constructions d'habitation existantes, sans possibilité de création de nouveau logement.
- ▶ Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère identifiés sur les plans du règlement graphique.
- ▶ Conditionner le développement des activités agricoles et des autres activités isolées au respect de mesures d'insertion paysagère : recul des constructions par rapport aux voies ou à certains espaces naturels, plantation

de boisements d'accompagnement des constructions, encadrement du gabarit et de l'aspect des constructions...

3.7 ENCOURAGER LES MOBILITES DURABLES ET ACTIVES

- ▶ Développer les mobilités douces à l'échelle de l'espace urbain mais aussi à celle de la commune en valorisant les liens entre les mobilités du quotidien, le tourisme et les loisirs : calibrer le réseau de voiries aux déplacements doux, créer de nouvelles liaisons douces afin de faciliter l'accès au village, aux équipements ou à la zone de loisirs, développer les liaisons interquartiers, structurer ce réseau autour de la coulée verte du Grand Rabé (chemins des communaux et de Sabatouse).
- ▶ Anticiper la réalisation de zones de stationnement « vélos » sur l'espace public et dans les programmes de construction.

Maitriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire



Conforter les espaces centraux et leurs périphéries



Fédérer l'espace urbain autour du grand Rabé et de la zone de loisirs



Conforter la zone de loisirs



Développer le réseau de mobilité douce



Encadrer l'évolution du bâti existant



Stopper le mitage du territoire / Valoriser le patrimoine bâti / Permettre le développement et la diversification des activités agricoles

**La basse terrasse
« agricole et naturelle » :
un espace à protéger**

