

PLU arrêté le : 10 juillet 2019

Enquête publique : du 20 novembre au
20 décembre 2019

PLU approuvé le : 22 juin 2020

Département de la Haute-Garonne

Commune de **Marquefave**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



atelier urbain

SEGUI & COLOMB Sarl d'architecture

23 impasse des Bons Amis

31200 TOULOUSE

1. Rapport de présentation

PREAMBULE.....7

PARTIE 1 : L'ANALYSE TERRITORIALE9

CHAPITRE 1.....10

PRESENTATION GENERALE10

- 1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE 11
- 1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE 12
- 1.3. L'INTERCOMMUNALITE 13
- 1.4. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 15
- 1.5. L'OCCUPATION DES SOLS 19

CHAPITRE 222

EVOLUTION ET PREVISIONS.....22

- 2.1. LA DEMOGRAPHIE 23
- 2.2. LA POPULATION ACTIVE..... 24
- 2.3. LE LOGEMENT 25
- 2.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES 26
- 2.5. LES SERVICES PUBLICS 34
- 2.6. LES PROJETS TERRITORIAUX 34
- 2.7. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES 35
- 2.8. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES 39

PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT42

CHAPITRE 1.....43

LES MILIEUX NATURELS43

- 1.1. LE RELIEF..... 44

- 1.2. LA GEOLOGIE 44

- 1.3. LE CONTEXTE CLIMATIQUE 46

- 1.4. LES MILIEUX NATURELS 46

- 1.5. LES ESPECES 46

- 1.6. LES MILIEUX D'INTERET ECOLOGIQUE..... 50

- 1.7. L'ECOLOGIE DU PAYSAGE..... 53

- 1.8. LA TRAME VERTE ET BLEUE 54

CHAPITRE 260

LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION60

- 2.1. LE SOUS-SOL..... 61

- 2.2. LES SOLS 61

- 2.3. L'HYDROLOGIE 61

- 2.4. LA SENSIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU 64

- 2.5. L'EAU POTABLE..... 64

- 2.6. LA QUALITE DE L'EAU 64

- 2.7. DOCUMENTS CADRE OU DE PLANIFICATION SUR LA GARONNE 67

- 2.8. L'ENERGIE..... 69

CHAPITRE 370

LES RISQUES ET LES NUISANCES70

- 3.1. LES RISQUES MAJEURS 71

- 3.2. LES RISQUES SANITAIRES..... 75

CHAPITRE 480

LE CADRE DE VIE80

- 4.1. LE PAYSAGE 81

- 4.2. L'URBANISATION 94

- 4.3. L'ARCHITECTURE 104

4.4.	LES DEPLACEMENTS	106
4.5.	LES RESEAUX	110
<u>PARTIE 3 : LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....</u>		112
CHAPITRE 1		113
LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD		113
1.1.	OBJECTIFS CHIFFRES.....	114
1.2.	OBJECTIFS GENERAUX.....	119
CHAPITRE 2		122
LES CHOIX RETENUS DANS LES OAP.....		122
2.1.	OAP : SECTEUR ESCANAT - CANOUERO	123
2.2.	OAP : SECTEUR AOUERANEDE, PRES DU COLLEGE DE CARBONNE	123
2.3.	OAP : SECTEUR DE PEYROU	125
CHAPITRE 3		126
LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES.....		126
3.1.	VUE D'ENSEMBLE DU PLU.....	127
3.2.	LE TABLEAU DES SURFACES	128
3.3.	LA ZONE URBAINE	129
3.4.	LES ZONES A URBANISER	131
3.5.	LA ZONE AGRICOLE	133
3.6.	LA ZONE NATURELLE.....	134
CHAPITRE 4		137
LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE		137
4.1.	LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	138
4.2.	LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	146
4.3.	LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	149

4.4.	LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	152
CHAPITRE 5		155
LES AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES		155
5.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	156
5.2.	LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	156
5.3.	LES ESPACES BOISES CLASSES	158
5.4.	LE RECU PAR RAPPORT A LA GARONNE.....	158
5.5.	LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER	158
5.6.	LES CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER.....	161
5.7.	LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	162
<u>PARTIE 4 : LA COMPATIBILITE DU PLU</u>		163
CHAPITRE 1		164
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT SUD TOULOUSAIN		164
CHAPITRE 2		172
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH DU VOLVESTRE		172
CHAPITRE 3		174
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE		174
CHAPITRE 4		177
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....		177
<u>PARTIE 5 : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</u>		179
CHAPITRE 1		180
EVALUATION DES INCIDENCES		180
1.1.	BILAN GLOBAL DU PLU	181
1.2.	EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS.....	182

1.3.	EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	185
1.4.	LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE.....	185
1.5.	L'ENVIRONNEMENT, LA GESTION ECONOMIE DES SOLS, LE PAYSAGE	186
	CHAPITRE 2	187
	MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	187
2.1.	PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	188
2.2.	LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE.....	189
2.3.	L'ENVIRONNEMENT, LA GESTION ECONOMIE DES SOLS, LE PAYSAGE	189
	CHAPITRE 3	193
	INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	193

ANNEXES :

- EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000
- DIAGNOSTIC AGRICOLE

PREAMBULE

La commune de Marquefave a prescrit l'élaboration de son PLU le 27 janvier 2009.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu le 14 octobre 2010, et en juillet 2011 un projet de PLU à arrêter était quasiment terminé.

Cependant, suite à des problèmes liés à l'assainissement collectif (construction d'une nouvelle station d'épuration sur la commune voisine de Carbonne), l'étude a été mise en suspens jusqu'en 2017, période au cours de laquelle la réglementation en matière d'urbanisme a fortement évolué, en particulier en ce qui concerne les préoccupations environnementales.

Marquefave se situe à cheval sur la Garonne. Le tronçon traversant la commune fait partie du site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » - site FR7301822 désigné au titre de la Directive Habitats.

Selon le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le projet de PLU de la commune devrait donc faire l'objet d'une évaluation environnementale complète. Cependant, suite à la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), il apparaît que « *après études juridiques complémentaires et consultation de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du Ministère de la cohésion des territoires, il apparaît que les PLU dont le projet d'aménagement et de développement durable a été débattu avant le 1^{er} février 2013 restent régis par les dispositions en vigueur avant l'entrée en vigueur de ce décret* ». Le débat sur le PADD du ayant eu lieu en 2011, la commune est concernée par cette dérogation.

Toutefois, « *les PLU concernés restent soumis à évaluation des incidences Natura 2000 s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables, afin de vérifier que la réalisation du projet ne porte pas atteinte à l'état de conservation du site concerné ou en cas d'effet notable d'envisager des mesures d'évitement, compensation ou réduction. Cette évaluation n'est pas soumise pour avis à la MRAE* ».

L'élaboration du PLU de Marquefave doit donc faire l'objet d'une analyse des incidences Natura 2000, insérée en annexe du présent rapport de présentation.

PARTIE 1

L'ANALYSE TERRITORIALE

Chapitre 1.

Présentation générale

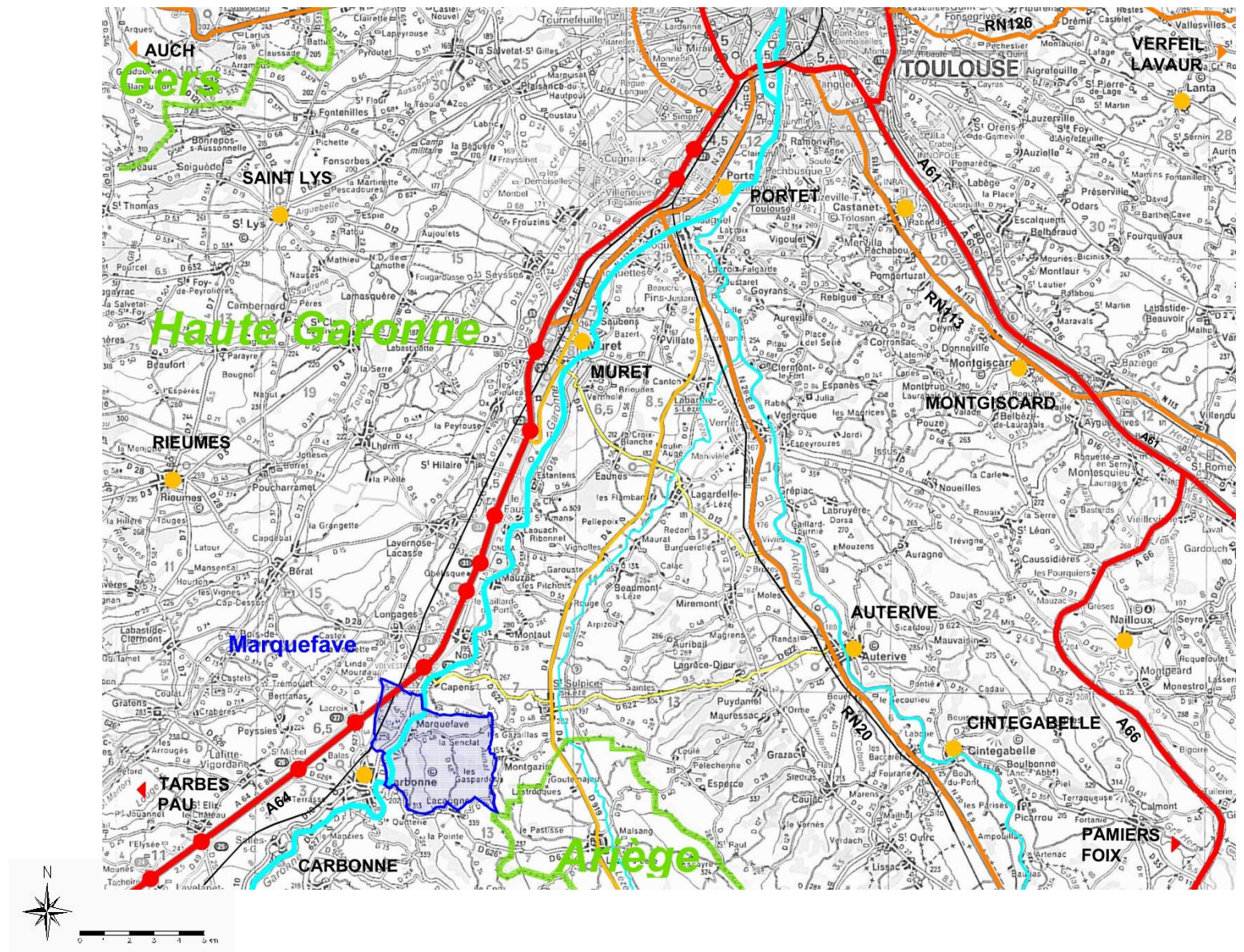
1.1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune du Piémont Pyrénéen, la commune fait partie du secteur Nord du Volvestre qui s'étend entre le Comminges et le Pays Toulousain.

Le territoire se partage entre la plaine garonnaise, à proximité de Carbone, et la pointe nord du terrefort ariégeois que traverse la vallée de la Lèze.

A 40 km au sud-ouest de Toulouse et en bordure d'un couloir important de communication, Marquefave fait partie d'un territoire facilement accessible : A64 avec ces échangeurs et voie ferrée (Toulouse-Irun) qui longent la plaine garonnaise ; RD 4 qui suit la vallée de La Lèze.

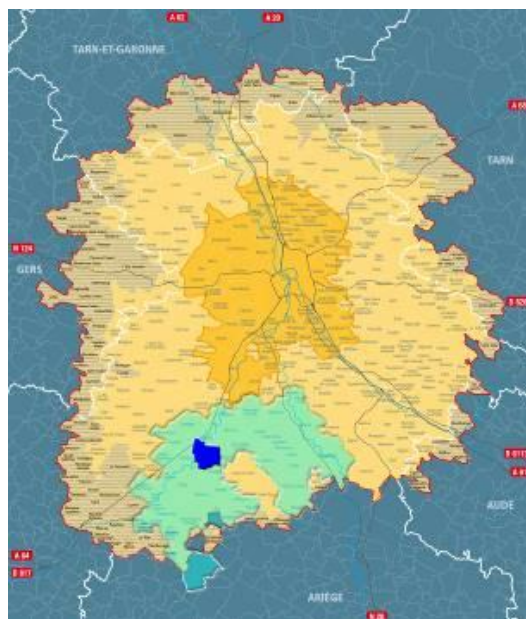
- **Un territoire de transition**
- **La proximité de Carbone, Muret et Toulouse**
- **Une très bonne accessibilité**



1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

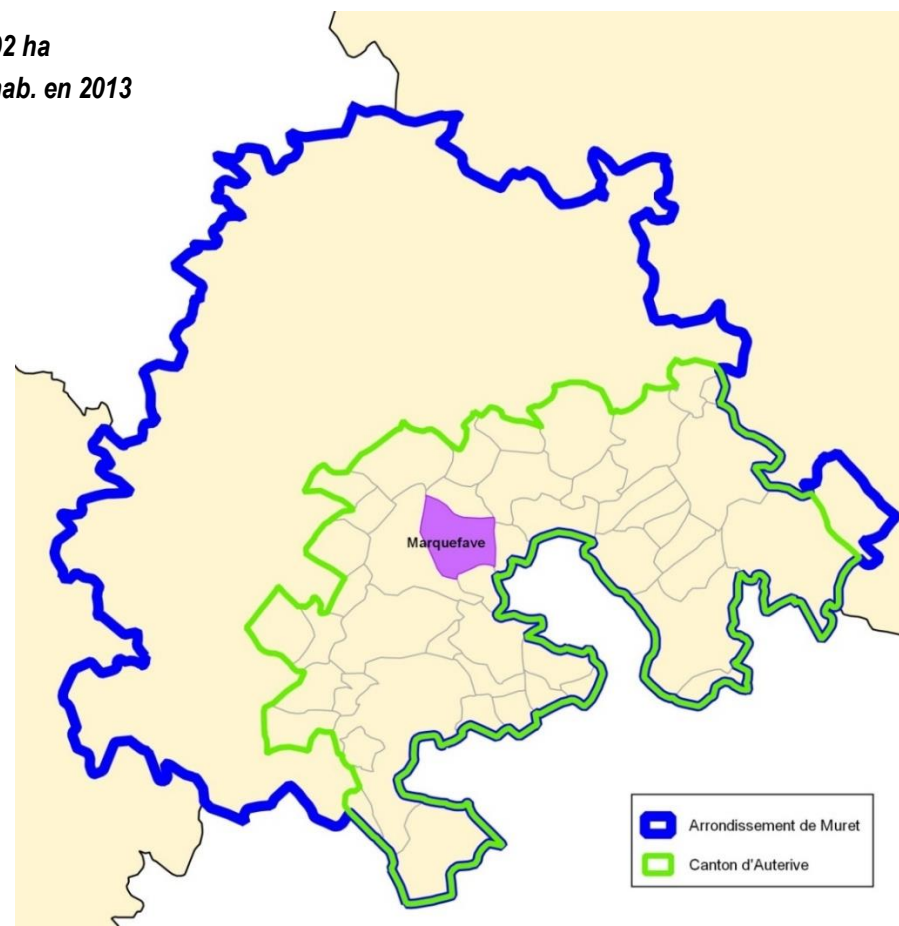
La commune fait partie du canton d'Auterive¹ qui est rattaché à l'arrondissement de Muret.

Elle est limitrophe, au nord, des communes de Longages et Capens, à l'Est de Montgazin, au Sud, de Lacaugne et au Sud et à l'Ouest, de Carbonne.



Marquefave et le canton d'Auterive dans l'aire urbaine toulousaine : Source AUAT

Surface totale : 1892 ha
Population : 1008 hab. en 2013



➤ Un territoire dans l'aire d'influence toulousaine à la porte du pôle urbain

¹ 47 communes : Auribail, Auterive, Bax, Beaumont-sur-Lèze, Bois-de-la-Pierre, Canens, Capens, Carbonne, Castagnac, Caujac, Cintegabelle, Esperce, Gaillac-Toulza, Gensac-sur-Garonne, Goutervernisse,

Gouzens, Grazac, Grépiac, Labruyère-Dorsa, Lacaugne, Lafitte-Vigordane, Lagrâce-Dieu, Lahitère, Lapeyrère, Latour, Latrape, Lavelanet-de-Comminges, Longages, Mailholas, Marliac, Marquefave, Massabrac, Mauressac, Mauzac, Miremont, Montaut, Montbrun-Bocage, Montesquieu-Volvestre, Montgazin, Noé, Peyssies, Puydaniel, Rieux-Volvestre, Saint-Christaud, Saint-Julien-sur-Garonne, Saint-Sulpice-sur-Lèze, Salles-sur-Garonne.

1.3. L'INTERCOMMUNALITE

Une intercommunalité « technique » classique

- SMEA 31 pour l'eau et l'assainissement collectif et non collectif

Une intercommunalité « de projets » dynamique

- **Communauté de communes du Volvestre**, créée en décembre 1996, qui regroupe 32 communes au 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion avec la communauté de communes Garonne-Louge, soit 28 800 habitants.

Elle exerce 8 compétences :

- 2 obligatoires : le développement économique (Activestre, tourisme) et l'aménagement de l'espace communautaire (SCOT, réserves foncières, contractualisation dans le cadre du Pays).
 - 3 optionnelles choisies par ses membres : la politique de l'habitat et du cadre de vie (PLH, étude habitat et locatif, actions d'amélioration de l'offre locative, conseil et assistance aux communes et aux habitants), la protection et mise en valeur de l'Environnement (gestion des déchets, actions de maîtrise de l'énergie), la création et l'aménagement de la voirie.
 - 3 supplémentaires : la réalisation d'une étude sur la mise en place de sentiers de randonnée, les actions en faveur de la petite enfance (crèches, RAM) et le ramassage et la mise en fourrière des animaux errants.
- **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Sud Toulousain**
En application de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire de 1999, des collectivités locales ont pris l'initiative de la création du « Pays Sud Toulousain », devenu Pôle d'Equilibre Territorial et Rural en 2014, qui réunit 99 communes réparties au sein de 3 communautés de communes, soit une population totale estimée à 95000 habitants en 2017.

A la suite de la charte de développement, document de référence, le Contrat Régional Unique a défini 2 axes stratégiques de développement du territoire pour la période 2015 – 2017/2020.

« Axe 1 : « Agir pour la croissance et l'emploi » : Inclus dans le grand bassin d'emploi toulousain, le territoire souhaite s'appuyer, pour son propre développement, sur les dynamiques économiques de la métropole, sur les

pôles de compétitivités (AGRIMIP, Cancer Bio Santé) et saisir l'opportunité de la présence du grand marché potentiel de consommation du million d'habitants de l'aire urbaine. Il souhaite également faire de la transition économique et écologique un atout en termes de croissance et d'emplois durables.

Axe 2 : « La qualité de vie facteur d'attractivité » : Le Territoire affirme sa volonté de pérenniser l'attractivité naturelle du territoire liée à la proximité de la métropole et au cadre de vie naturel. Cette attractivité pourrait, à terme, être menacée, si le territoire n'agit pas en matière d'accessibilité, de déplacement durable, de renforcement des équipements structurants. Enfin, le SCoT du Sud Toulousain a défini un modèle de développement urbain multi pôle constitué par les pôles d'équilibres et pôles de services qu'il convient de conforter dans leur rôle de moteur du développement de leur bassin de vie.

Axe transversal : « Animer le territoire » : Le dispositif est complété par un axe transversal d'animation, de confortement des partenariats et de mise en réseau.



Source : PETR du Pays Sud Toulousain

- **Le Schéma de Cohérence territoriale**
Contexte général

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...

Pour le Pays du Sud Toulousain, syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT, l'objectif est de maîtriser le développement urbain mais aussi d'assurer une cohérence entre extension urbaine, développement économique et infrastructures, notamment de transports, et de permettre à chacun de se loger dans les meilleures conditions.

Il est également primordial, pour le territoire, d'assurer un équilibre entre espace rural et espace urbain en préservant l'agriculture et l'environnement.

Le SCOT, approuvé en octobre 2012, constitue un document de planification urbaine déterminant, car il 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 : 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.

- **Une dynamique à conforter destinée à promouvoir un territoire de projet au Sud du pôle urbain toulousain.**
- **Une démarche d'élaboration du PLU qui doit veiller à la cohérence du projet communal par rapport aux dispositions du SCOT.**

Les données de cadrage du PADD

Le modèle de développement du SCOT entend favoriser le renforcement des

bassins de vie, afin de développer leur autonomie et de structurer le territoire.

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

Le PADD identifie 4 pôles d'équilibre, formés d'une ou plusieurs communes, et considérés comme des pôles urbains majeurs de chaque bassin de vie : l'agglomération de Carbonne et Marquefave constitue un de ces 4 pôles d'équilibre.

Quelques données du SCOT :

Accueil de 24 600 personnes entre 2010 et 2030 :

- pôles d'équilibre, au moins 39% des nouveaux arrivants (près de 9595 personnes)
- bassin de vie de Carbonne, + 7200 personnes d'ici 2030 (près de 29,3% du total).

Les données de cadrage spécifiques à Marquefave

A l'horizon 2030 :

- ▶ Objectif maximum de population totale : 1 600 habitants
- ▶ Objectif maximum de construction : + 325 nouveaux logements
 - au minimum, environ 80% dans ou en continuité des noyaux villageois ;
 - au maximum, environ 20% dans les hameaux.
 - au minimum 20% dans les secteurs déjà urbanisés de la commune (densification).
- ▶ Objectif maximum de consommation d'espace agricole : 20 ha
- ▶ Au moins 40% de logements locatifs parmi la production totale de logements.
- ▶ Environ 26% de logements sociaux parmi la production totale de logements.

Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts) : 25 à 40 logements/ha.

Hameaux à maîtriser : Château d'Auribail (centre restructuré en 2013), Canaouero, Sainte-Quitterie.

1.4. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

1.4.1. Le contexte

Jusqu'en mars 2017, date de sa caducité, la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (approuvé en février 1998, et modifié en mars 1999). Depuis, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur le territoire communal.

L'application du Plan d'Occupation des Sols (POS) ne permettant plus de répondre de manière satisfaisante aux enjeux actuels du territoire communal, le Conseil Municipal a prescrit en janvier 2009 par délibération, la révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure est motivée par les objectifs généraux suivants :

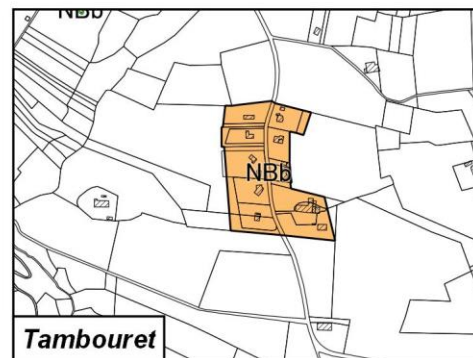
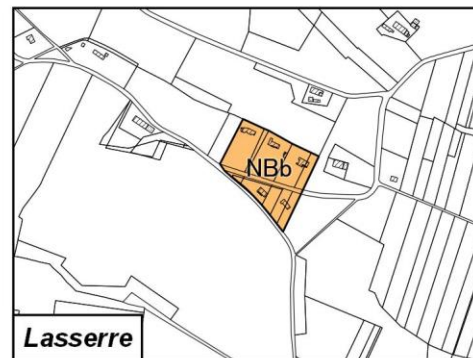
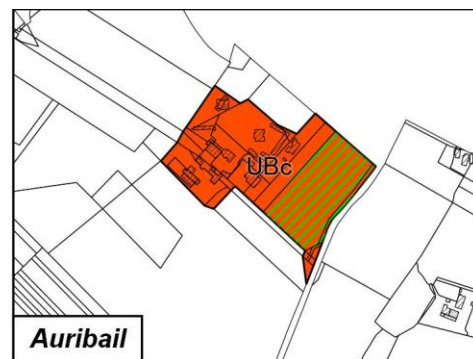
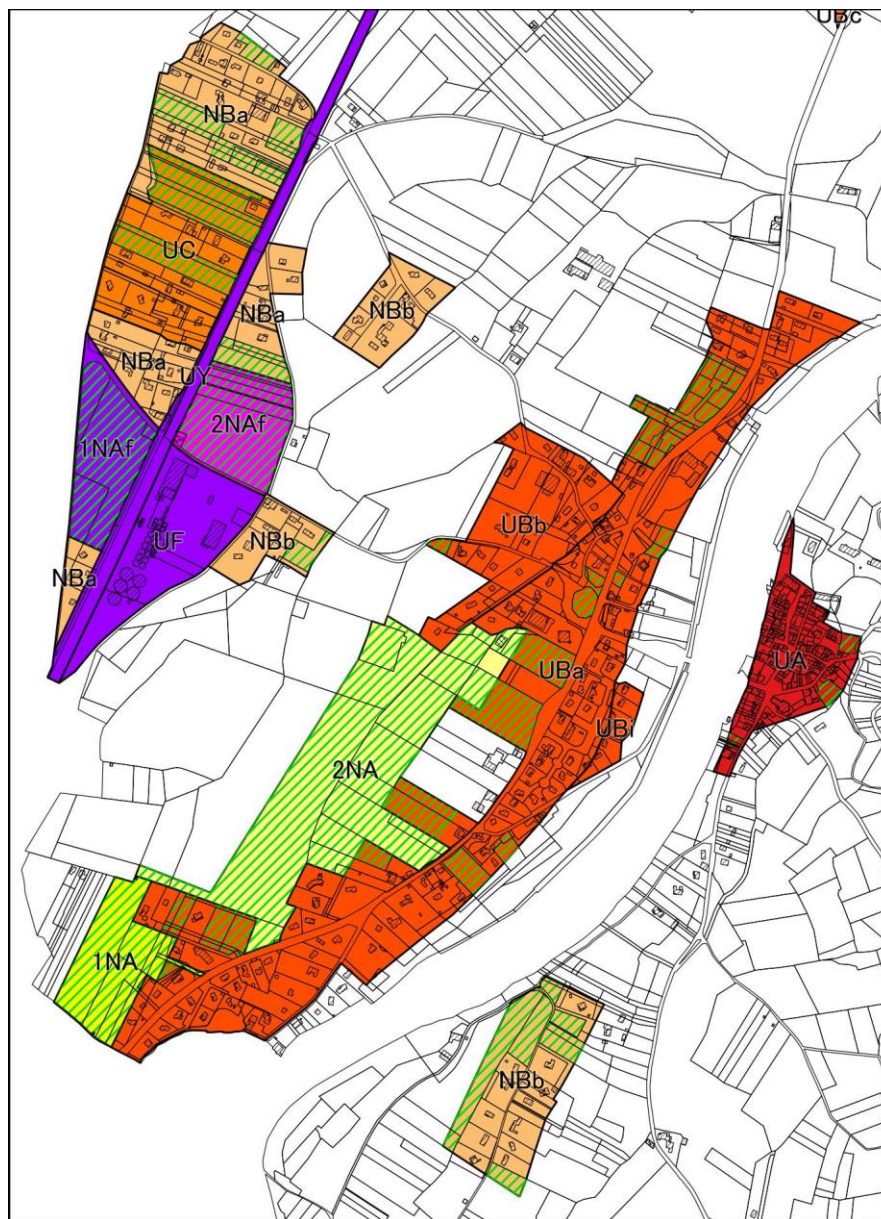
- affirmer une nouvelle centralité de part et d'autre de la Garonne,
- organiser et maîtriser l'urbanisation,
- maintenir la vocation agricole du territoire,
- valoriser les qualités du cadre de vie,
- prendre en compte les risques et les nuisances.

➤ **Le POS, un document caduc, qui ne répondait pas aux enjeux actuels de développement du territoire et qui nécessitait d'être adapté au nouveau cadre réglementaire.**

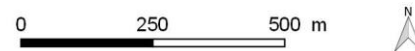
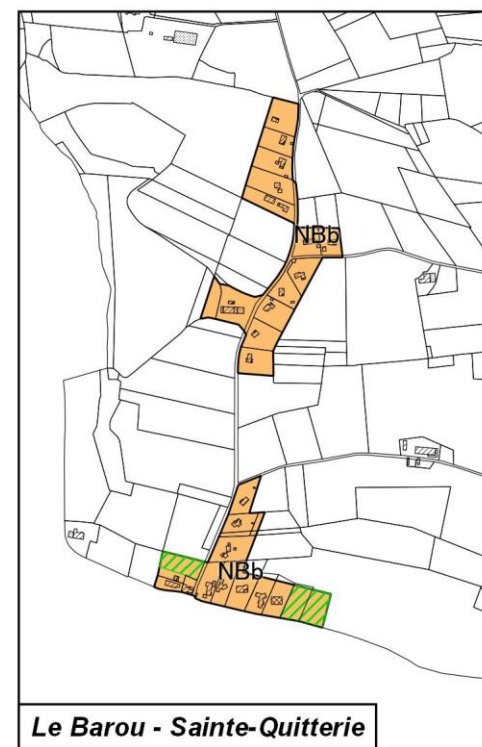
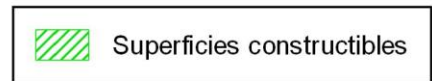
➤ **Un potentiel foncier habitat important d'environ 36 ha.**

1.4.2. L'expertise du POS → le bilan des superficies (exprimées en hectares)

Zone ou secteur	Définition « POS »	Superficie totale	Superficie constructible en 2017 (dents creuses)
UA	Habitat ancien du village	4,62	0,34
UB	Secteur d'habitat périphérique	48,09	9,38
dont UBa	Secteur de densité la plus importante- 1200 m ² minimum	34,20	7,04
dont UBb	Secteur de densité moyenne – 2500 m ² minimum	6,45	0,09
dont UBc	Centre médico-professionnel d'Auribail	6,58	2,25
dont UBi	Lotissement du Pradas en zone inondable	0,86	0
UC	Secteur d'habitat périphérique	7,73	3,14
UF	Zone industrielle	5,40	0
UY	Domaine public ferroviaire	5,43	--
INA	Zone d'urbanisation : habitat	3,76	3,73
IINA	Zone d'urbanisation future : habitat	13,94	13,74
INAf	Zone d'urbanisation : artisanat	3,88	3,47
IINAf	Zone d'urbanisation future : artisanat	3,81	3,66
NB	Secteur d'habitat diffus	36,34	5,93
dont NBa	Secteur « désorganisé » de densité la plus importante – 1500 m ²	12,52	2,47
dont NBb	Secteur « désorganisé » de faible densité moyenne – 2500 m ²	23,82	3,46
NC		1631,66	--
dont NCa	Activités de gravières autorisées	58,57	--
ND		127,34	--
dont NDa	Secteur de protection du château de Lézat	6,69	--
dont NDb	Secteur de protection du secteur de Peyrou	2,83	--
dont NDe	Secteur de protection - ZNIEFF	5,87	--
dont NDi	Secteur de protection des berges de la Garonne	61,29	--
dont NDg	Secteurs de risques géologiques	50,66	--
Total		100,00 %	1892
dont Habitat	6 %	114,48	36,26
dont Activités artisanales et industrielles	1 %	18,52	7,13
dont Activités agricoles	86 %	1631,66	--
dont Espaces de protection	7 %	127,34	--



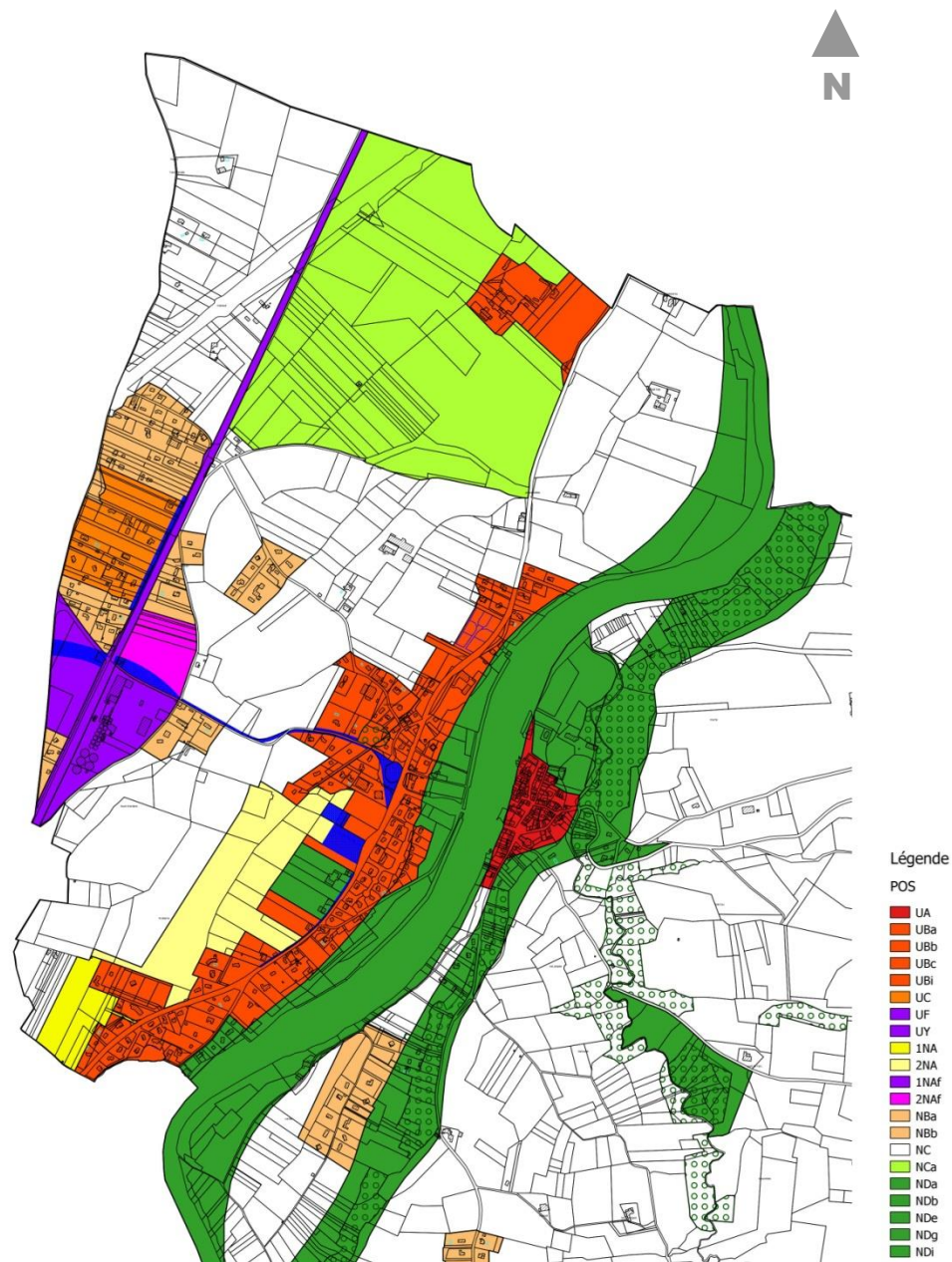
Localisation des surfaces constructibles du POS en 2017



► La plaine

- Un zonage, complexe, associant 20 zones ou secteurs différents dont 10 à vocation principale d'habitat. Il s'est traduit par une dispersion des constructions sur le secteur de la plaine.
- La mise en place de secteurs d'urbanisation divers, à l'écart du centre-bourg :
 - Soumis aux nuisances de la voie ferrée, de l'A64, ou du site de la coopérative ou des carrières... et des futures zones d'activités.
 - Favorisant un mitage du territoire : effectif, en rive droite de la Garonne aux lieux dit « Las Peyros » et « Carlès », potentiel à Auribail haut.
 - Pénétrant peu à peu toutes les unités foncières agricoles.
- La mise en place d'une zone d'habitat sur la rive gauche de la Garonne, en vis-à-vis du centre ancien, qui avec la construction de la nouvelle mairie et de la crèche intercommunale a permis de développer la mixité urbaine de cette zone d'habitat. Le tissu urbain reste cependant à dominante pavillonnaire s'étirant le long de la RD10 et avec peu de connexion entre les différents quartiers.
- La préservation effective d'éléments patrimoniaux bâtis ou naturels : zones ou secteurs de protection du centre ancien (UA), des sites d'un des châteaux ou d'une maison de caractère au « Peyrou » dans les deux cas sur un périmètre très large, des berges de la Garonne (secteurs NDa, NDb et NDi)... mais pas de dispositions particulières pour le château de Laprade qui présente pourtant un intérêt patrimonial certain.
- Une emprise importante réservée à l'exploitation gravières.

➤ **Un territoire peu structuré qui semble subir la dynamique d'urbanisation plus qu'il ne l'organise.**



► Les coteaux

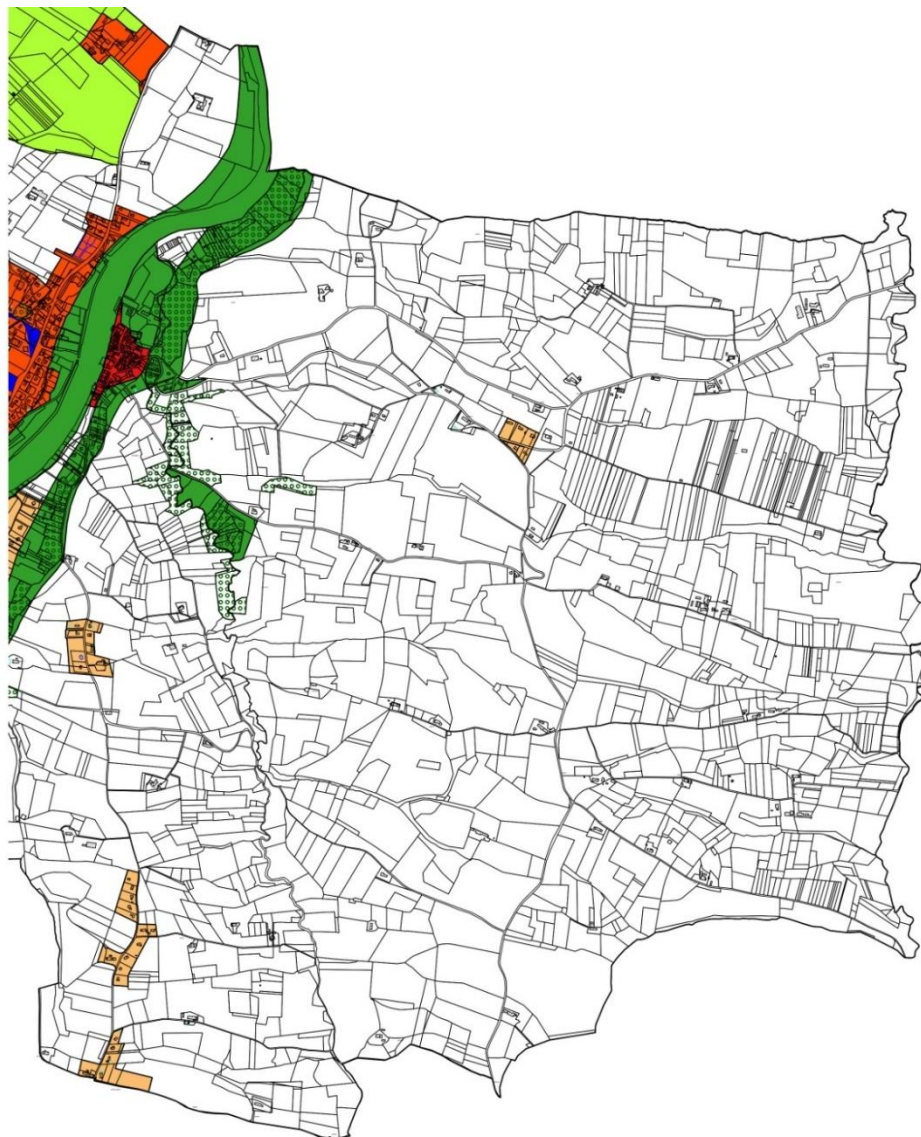
- Un zonage qui traduit une volonté de préservation de cet espace à dominante agricole.

Avec seulement 4 zones d'habitat diffus de taille relativement modeste, ce qui est tout à fait remarquable, l'impact de l'urbanisation sur le paysage rural des coteaux reste très limité.

Les activités agricoles demeurent le principal facteur de l'évolution et de la préservation de cet espace qui a conservé une forte valeur identitaire.

- La protection des principaux boisements (mise en place d'« Espaces boisés classés » - non représentés sur le plan ci-joint) et de la ZNIEFF² (secteur NDe) témoigne également de cette volonté de préserver et valoriser cet espace.

➤ **Un territoire préservé qui a conservé une forte identité patrimoniale.**



Légende

POS

UA
UBa
UBb
UBc
UBi
UC
UF
UY
1NA
2NA
1NAF
2NAF
NBa
NBb
NC
NCa
NDb
NDe
NDg
NDI

² Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

1.5. L'OCCUPATION DES SOLS

1.5.1. La plaine

Principale porte d'entrée du territoire, accessible à partir de deux échangeurs de l'A64, dont un dessert directement à la RD 10, la plaine constitue un espace déstructuré qui paraît en devenir. Son occupation est révélatrice de logiques de développement contradictoires liées au phénomène de périurbanisation.

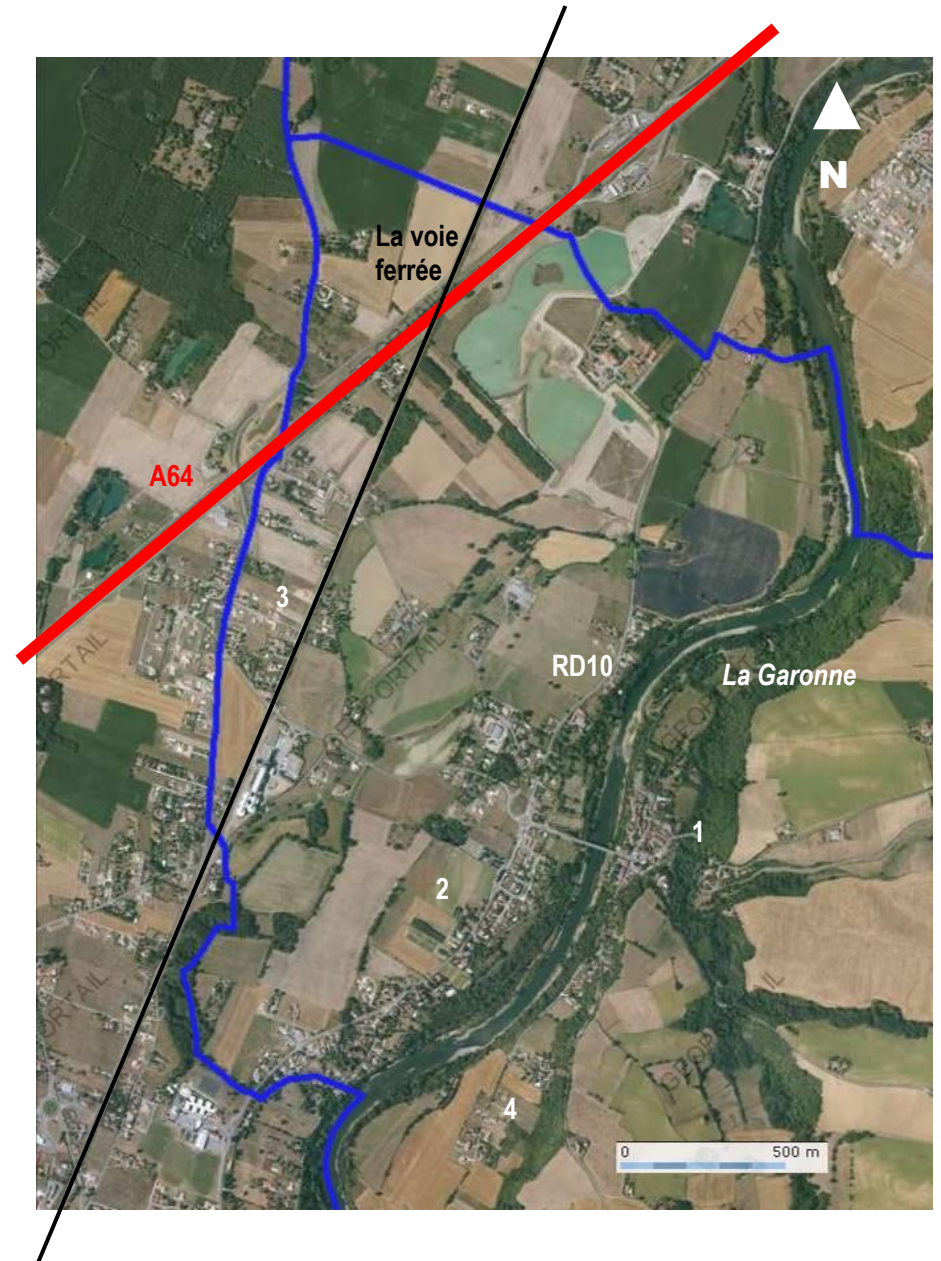
C'est l'éparpillement des constructions, sans logique apparente, qui constitue la dynamique principale de l'évolution de ce territoire. Les contraintes du site ont constitué un facteur limitant le développement du centre ancien, qui reste de ce fait parfaitement lisible (1). L'urbanisation a investi la rive gauche, au plus près des axes de communication : un pôle principal en bordure de la RD 10 (2), un pôle secondaire en bordure de l'A64 et de la voie ferrée (3). En rive droite, un habitat diffus s'est développé sur la terrasse du fleuve située au sud du centre ancien concourant à un mitage des terres agricoles (4).

Dans ce contexte, l'espace agricole paraît en sursis. Il constitue encore toutefois un ensemble cohérent qui s'impose entre les deux pôles d'habitat de la rive gauche du fleuve.

Les milieux naturels sont dominés par la présence des écosystèmes liés à la présence de la Garonne et du versant en partie boisé du coteau qui domine la plaine. Ils pourraient se diversifier notamment par l'apparition de nouveaux milieux liés à la présence de la gravière arrivée en fin d'exploitation. Ces milieux sont d'autant plus intéressants qu'ils s'intègrent dans un réseau qui concerne un territoire beaucoup plus vaste, réseau propice à la circulation et la fixation d'espèces animales et végétales. Leur maintien et protection constituent un enjeu essentiel de la préservation de la biodiversité du territoire.

En complément, les autres boisements, relictuels, témoignent encore du cadre rural d'autrefois. Fragilisés, ils méritent une grande attention par rapport au projet de développement qui sera mis en œuvre. Il s'agira de les préserver et de les valoriser en tant qu'éléments identitaires du cadre de vie.

- **Une urbanisation à organiser et maîtriser**
- **Des espaces agricoles et naturels à valoriser**



1.5.2. Les coteaux

Les coteaux constituent « le territoire agricole » de la commune. Les nombreuses fermes, anciennes ou encore en activités forment un semi de constructions, le plus souvent isolées et de qualité. Elles témoignent de l'organisation de la société rurale d'autrefois.

L'agriculture intensive a modifié ce territoire : disparition de chemins, suppression de talus, de fossés... recul des milieux naturels caractérisé par la suppression de haies, d'alignements, ou de bois qui n'ont pas été remplacés... et le maintien des boisements dans les secteurs les plus pentus (fond de vallon comme celui de l'Eaudonne, versants...). Les coteaux se sont artificialisés réduisant fortement la biodiversité.

Les possibilités d'urbanisation très limitées ont permis de préserver la cohérence de l'espace agricole et de limiter l'impact des constructions sur les milieux naturels et les paysages.

Dans une perspective de développement durable, la mise en place du PLU doit poursuivre la dynamique engagée dans le POS en conciliant le développement des activités humaines et la valorisation du patrimoine environnemental et paysager, composantes essentielles de la qualité du cadre de vie.

- ***Un espace agricole dont les composantes doivent être pérennisées et valorisées.***
- ***Des milieux naturels à protéger et régénérer.***

