

► **Les secteurs d'habitat diffus et les constructions isolées**

En complément, la plaine se caractérise par la présence de nombreuses constructions diffuses implantées à proximité des axes passants.

Elles sont de deux types :

- les constructions isolées : fermes, anciennes fermes (habitation, granges, autres annexes...) transformées en habitation, qui, le plus souvent d'intérêt patrimonial, témoignent de la qualité du cadre de vie rural d'autrefois, ou maisons individuelles récentes.
- les secteurs d'habitat diffus, regroupant quelques constructions, dont la plupart se sont développées durant les 20 dernières années.

Le développement de ces secteurs, qui ont majoritairement une vocation résidentielle à l'exception du secteur d'Auribail (1), a renforcé le mitage du territoire rural portant préjudice aux activités agricoles.

Ces secteurs se situent :

- au Sud du centre ancien, aux lieux dits « Bout du Port », « Saint Lizy » et « Carles » qui regroupent au total une vingtaine de constructions (2),
- à proximité de la voie ferrée, aux lieux dits « Auge », « Mauri » et « Caoulet » (3), chaque lieu-dit comprenant 4 à 5 constructions.

➤ **Une valorisation des constructions anciennes qui doit être poursuivie.**

➤ **Un processus de mitage qui doit être enrayé.**



4.2.3. Les coteaux

Ils se caractérisent par un semi ancien et assez dense de constructions implantées, en bordure des routes principales ou le long des routes secondaires, le plus souvent sur une ligne de crête.

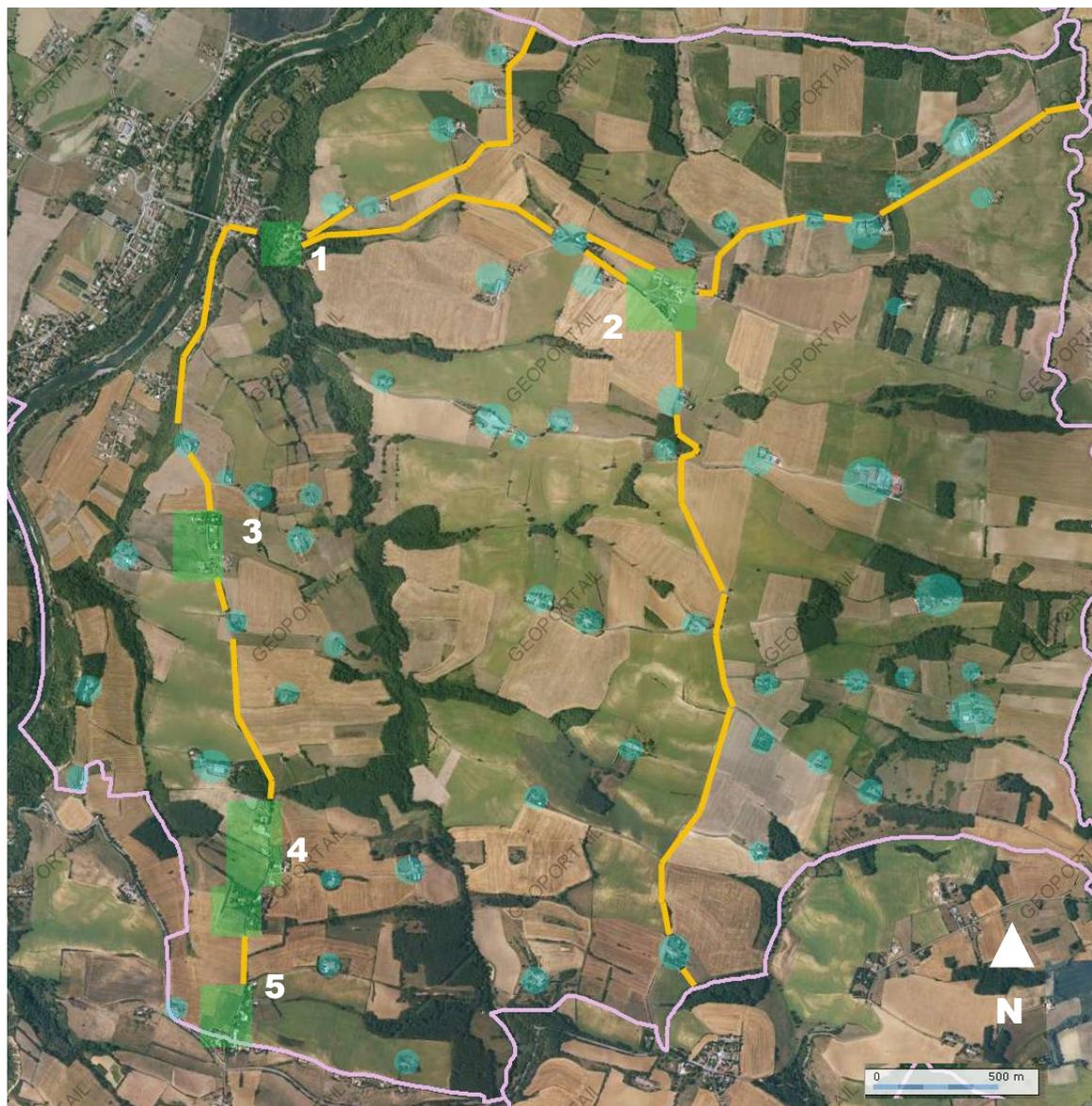
Elles correspondent à des fermes, ou d'anciennes fermes devenues résidences principales, le plus souvent accompagnées de boisements qui signalent leur présence. Les constructions, inhabitées ou inutilisées, sont rares, signe de l'attractivité résidentielle des coteaux.

➤ **Des constructions de qualité à valoriser et dont l'environnement doit être préservé.**

En complément, l'urbanisation récente a donné lieu à la mise en place de cinq secteurs résidentiels de quelques constructions qui s'étirent le long des voies (1 à 5).

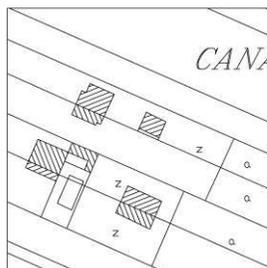
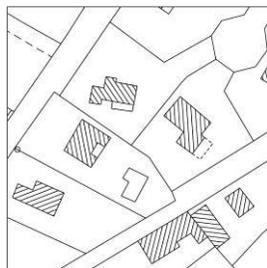
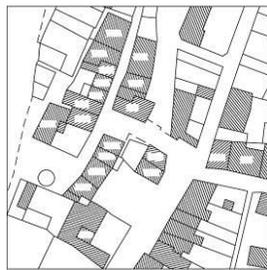
➤ **Un mitage récent du territoire limité qui est cependant source de dysfonctionnements : organisation et fonctionnement communal, coûts de gestion par la collectivité, inadaptation des réseaux, impact paysager et environnemental, problèmes de cohabitation avec les activités agricoles**

➤ **Des possibilités de développement qui doivent être limitées.**

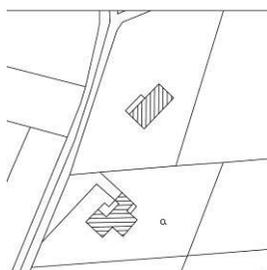


1 – Maouraut / 2 – Lasserre / 3 – Loubès-Labat / 4 – Barou/Arquès / 5 – Sainte Quitterie

► **Une urbanisation peu diversifiée, dominée par l'habitat pavillonnaire**



Du centre ancien aux secteurs résidentiels (Pradas, Courraut, Sainte Quitterie) : illustration des formes urbaines communales : organisation du bâti, densité, espace public... (Extraits cadastraux et photographies aériennes à la même échelle).



4.3. L'ARCHITECTURE

► L'architecture du centre ancien

Les maisons traditionnelles tirent leurs matériaux du sol, des couches supérieures du sous-sol ainsi que du couvert végétal : sables, graviers, argile, galets de tout calibre, bois... Si la pierre n'est pas exclue de cette liste, elle est toutefois rarement utilisée.

Le centre ancien se caractérise par une unité architecturale qui a été globalement sauvegardée : maisons le plus souvent modestes et d'un étage, façades en brique, cuite ou crue, et galets parfois recouvertes d'un enduit souvent naturel, fenêtres verticales à encadrement et linteau droit ou cintré de briques, parfois de pierre, volets bois, tuiles canal, parfois génoise et oculus sur la façade principale...

En complément, on notera la présence de quelques maisons à colombage avec remplissage en brique et encorbellement de l'étage.

L'ensemble présente une grande homogénéité.

Parmi les monuments remarquables, citons le château des Lézat-Marquefave, datant du XVIIIème et de la première moitié du XIXème siècle, qui occupe le secteur nord du centre ancien : façade associant la brique et le galet et intégrant des armoiries sculptées, épis de faitages vernissés,... L'Eglise de l'Assomption de la seconde moitié du XIXème siècle avec un ensemble de cloches le plus remarquable de la région et un bénitier roman de la fin du XIIème siècle.

- **Une unité d'ensemble à préserver**
- **Un potentiel à valoriser**



► **L'architecture rurale**

L'architecture traditionnelle dépasse rarement un étage. On retrouve les principaux caractères de la maison toulousaine : massive, mais rarement monumentale, aux volumes simples, recouverte en tuiles canal, et faisant largement appel à l'usage de la brique, crue ou cuite, et au galet.



➤ **Un patrimoine à valoriser**

► **L'architecture contemporaine**

Les extensions récentes (à partir des années 1970) ont consacré l'habitat individuel de type pavillonnaire, isolé ou en lotissement.

Son impact est avant tout lié à son mode d'occupation du sol - gabarit, orientation, implantation au centre de la parcelle généralisant l'abandon de la mitoyenneté,... – qui traduit un repli vis à vis de l'espace public : la clôtures, parfois massive, ou la végétation abondante des jardins privés définissent de plus en plus le paysage de la rue.



➤ **Un effet de banalisation à limiter**



4.4. LES DEPLACEMENTS

4.4.1. Les infrastructures de transport et les déplacements

► La voirie

Le réseau principal

A 64, axe Toulouse – Irun, une des principales entrées de l'agglomération qui coupe le territoire en deux entités.

RD 626b, voie structurante reliant Carbonne, Lacaugne et Lézat sur Lèze.

RD 627, qui à partir de Carbonne donne accès à l'A64 (échangeur 26).

RD 4, qui longe la vallée de la Lèze.

- **Un territoire facilement accessible, en particulier depuis l'axe garonnais, grâce à des liaisons de qualité.**

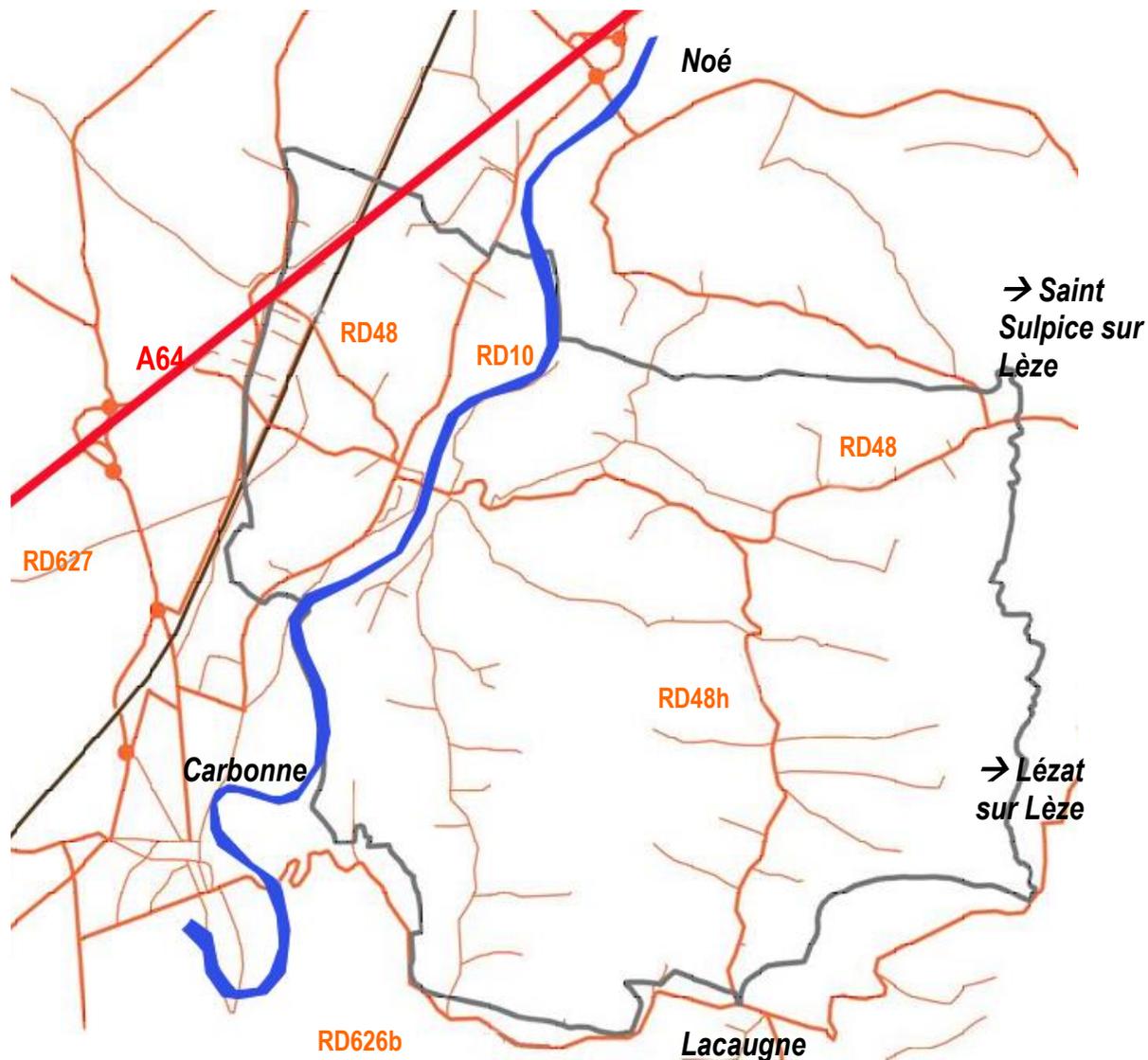
Le réseau secondaire

RD 10, axe historique Nord-Sud entre les communes implantées en bordure de la Garonne : Carbonne, Marquefave, Capens, Noé, Mauzac... qui donne accès à A64 (échangeur 27).

RD 48, liaison transversale Est-Ouest entre la Garonne et la vallée de la Lèze desservant une large partie Nord des coteaux.

RD 48h, route en ligne de crête permettant rejoindre Lacaugne et desservant la partie Sud des coteaux.

- **Des liaisons de qualité malgré quelques tronçons étroits et un très faible maillage des coteaux.**



► **Le réseau piétonnier et 2 roues**

Globalement, la dynamique des dernières décennies se caractérise plutôt par une réduction du réseau rural de chemins. L'intensification des cultures s'est souvent traduite par la disparition de nombreux chemins et le développement de l'urbanisation a parfois pris pour support certains chemins qui ont laissé place à la création de voie nouvelle.

En parallèle, cette urbanisation récente, marquée par un éloignement de plus en plus important des nouveaux secteurs résidentiels au centre urbain et par l'absence d'aménagements spécifiques à destination des piétons et cyclistes, n'a pas favorisé la diversification des modes de déplacements.

Dans la plupart des cas, ce sont les rues et les voies communales ou départementales qui sont le support de l'ensemble des déplacements. Le réseau de voirie a conservé un caractère principalement routier, situation qui génère un inconfort certain pour les autres usagers.

Deux opérations participent à l'amélioration de cette situation.

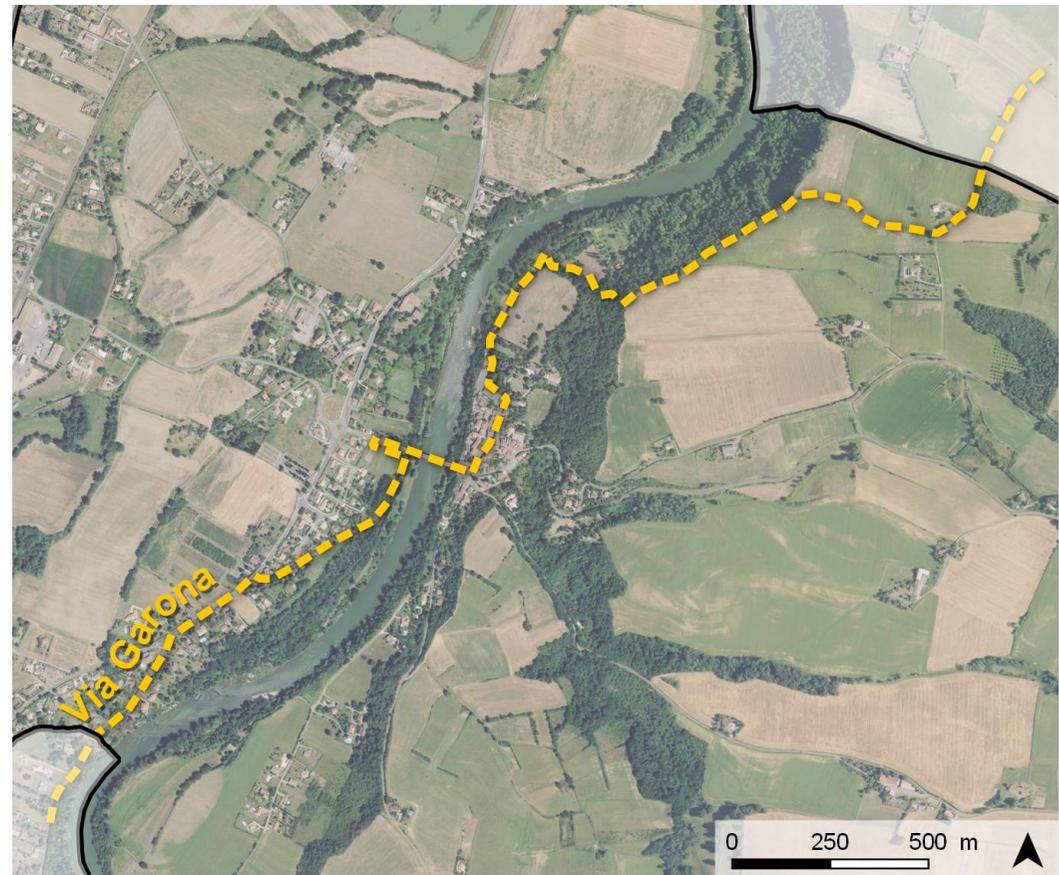
Les travaux d'urbanisation de la RD10 réalisés par la commune en partenariat avec le Conseil Départemental 31 et le projet transfrontalier de piste cyclable, visant à relier Toulouse aux sources de la Garonne en Espagne en passant par la commune de Fos, initié par le Conseil Départemental, permettent d'instaurer peu à peu une liaison douce le long de la RD 10.

Il est également intéressant de noter que le Conseil Départemental s'est engagé dans la réalisation d'un parcours pédestre de Toulouse à Saint-Bertrand-de-Comminges, dénommé Via Garona, avec le concours du Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de la Haute-Garonne. Ce projet est construit en partenariat avec les

collectivités dont les territoires sont traversés, ce qui est le cas de Marquefave. La carte ci-contre indique le tracé retenu sur le territoire communal. Le tracé a vocation à être inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Au quotidien, ces aménagements permettent une diversification des modes de déplacement facilitant l'accès des habitants de Marquefave aux divers équipements (collège, gare,...), aux commerces et services mais aussi aux activités génératrices d'emplois de Capens et Carbone.

- **Un réseau de liaisons douces à développer notamment dans le cadre de la mise en place d'un centre bourg élargi.**



► **Les capacités de stationnement**

L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides ou électriques, ainsi que cycles ouverts au public a permis de comptabiliser :

- Rue de la république : 11 places
- Place de la République : 17 places
- Places Victor Hugo : 9 places
- Place du Général de Gaulle : 42 places (dont 4 PMR) et 5 vélos
- Cantine : 6 places
- Rue Pierre Marty : 4 places
- Rue du Pont de l'Arc (côté église) : 7 places
- Mairie : 26 places
- Crèche : 13 places
- Cimetière : 20 places
- Le Pradas : 8 places

➤ **163 places de stationnement disponible au niveau du bourg.**

4.4.2. Accès aux routes départementales

Concernant l'accès aux routes départementales, la Direction de la Voirie et des Infrastructures du Conseil Départemental met l'accent sur différents points du règlement départemental de la voirie.



«Toute création d'accès est interdite sur les itinéraires de classe B et C. Sur les autres itinéraires de classe D et E, les accès doivent être groupés et limités sous réserve des distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Départemental.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de ces embranchements. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes sur une longueur de 30 mètres. Il peut être commandé de limiter à 1 m la hauteur des haies vives ou plantations bordant certaines parties du domaine public routier départemental».

- **Des conditions d'accès aux routes départementales qui seront réglementées dans le PLU en concertation avec les services du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.**

4.4.3. La desserte par les transports en commun

La commune est desservie par :

- les lignes du réseau interurbain Arc en Ciel qui relie :
 - Montesquieu à Toulouse (ligne 59), arrêt à Marquefave : 5 (aller) à 3 (retour) liaisons la semaine, 4 le samedi, 2 les dimanches et les jours fériés.
 - Cazères sur Garonne à Toulouse (ligne 80), arrêt à Marquefave : 3 (retour et aller) liaisons du lundi au vendredi.
- les lignes de transport scolaire du Conseil Départemental 31.
- par la ligne SNCF, dont les gares les plus proches sont situées à Carbonne et Longages (Carbonne-Toulouse environ 35 mn ; 5 liaisons aller entre 6h11 et 8h19 / 6 liaisons retour entre 16h28 et 19h38).

Si l'offre du réseau interurbain reste peu attractive au quotidien (fréquence réduite et temps de parcours jugés trop longs), la proximité de la gare de Carbonne, l'amélioration du cadencement des rames et l'allongement des temps de trajets constaté sur l'agglomération toulousaine ces dernières années rendent la ligne SNCF de plus en plus attractive pour les déplacements vers Muret et Toulouse.

L'analyse des déplacements domicile-travail des actifs réalisée en 2013 indique que 6,1% des actifs résidant sur la commune utilisent les transports en commun

pour se rendre sur leur lieu de travail, alors qu'ils étaient seulement 4% en 2006. Ils sont toutefois 86,1% à utiliser leur voiture (dont 13,6% travaillent sur la commune).

Cette situation est caractéristique des modes de vie associés à l'urbanisation des territoires ruraux.

- **Une offre de transport en commun à améliorer dans le cadre de projets intercommunaux pour pouvoir concurrencer l'utilisation de véhicule personnel motorisé qui reste le mode de transport privilégié dans ce territoire rural.**

4.4.4. La sécurité routière

► Conflits d'usages

Les principaux problèmes de sécurité liés au réseau routier proviennent des dysfonctionnements habituels générés par une urbanisation qui se cristallise en bordure de voies qui ont conservé leur statut rural :

- gabarit insuffisant des voies (notamment sur les coteaux où les croisements sont parfois difficiles)
- hiérarchie insuffisante entre différents types de voies (chemin, desserte résidentielle, rue principale, etc..),
- conflits d'usage entre les usagers : piétons, cyclistes et véhicules.

- **Des aménagements de voirie à prévoir notamment en concertation avec le Conseil Départemental afin de sécuriser les déplacements : RD10 dont le statut de voie urbaine doit être conforté, RD48 reliant les secteurs d'habitat autour de la voie ferrée et le centre-bourg, accès des nouvelles opérations au réseau départemental.**
- **Des espaces publics qui doivent assumer une plus grande diversité des fonctions et des usages, notamment dans le cadre des nouvelles opérations d'urbanisation.**

4.5. LES RESEAUX

4.5.1. L'assainissement

Depuis 2009, la commune adhère au Syndicat Mixte Eau Assainissement de la Haute-Garonne, le nouveau gestionnaire des installations d'assainissement collectif ou non collectif.

A Marquefave, les trois quarts des constructions dépendent aujourd'hui d'installations d'assainissement non collectif²⁰. La Municipalité ayant recensé de nombreux problèmes de dysfonctionnement, le SMEA 31 a réalisé un diagnostic général des installations en 2010.

Ces dernières années, la commune a lancé la création d'un réseau d'assainissement collectif raccordé à l'unité de tout-à-l'égout de Carbonne. Une convention a été signée entre Carbonne et Marquefave pour déterminer les modalités de raccordement à la station d'épuration actuelle, qui peut encore accueillir 20% d'effluents en plus avant saturation. Carbonne a d'ores et déjà engagée une réflexion sur la création d'une nouvelle unité de traitement, dont les travaux sont en phase de préparation, la nouvelle station devant être mise en service début 2018.

A Marquefave, plusieurs tranches de travaux ont ainsi été programmées :

- 1 : raccordement d'une partie des constructions situées en bordure de la RD 10 (1350 m de conduite à installer entre la station et le lotissement du Pradas) avec réalisation d'un poste de refoulement. Cette tranche a été réalisée en 2010 et des travaux d'amélioration ont été apportés en 2016 (traitement de l'hydrogène sulfuré).
- 2 : raccordement du village. Les travaux ont débuté en 2015 avec la traversée du pont de la Garonne ; les travaux de desserte du bourg s'achèveront en 2017.

Conformément à la loi sur l'eau, la commune est dotée d'un Schéma Communal d'assainissement élaboré en 2005. Une actualisation de ce document est nécessaire en parallèle à la mise en place du nouveau document d'urbanisme.

²⁰ Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été mise en place en 1998 lors de la dernière révision du POS.

Cette mise à jour du schéma communal d'assainissement est effectuée par le SMEA 31.

- **Une mise en place par phase du réseau d'assainissement.**
- **Une révision du Schéma communal d'assainissement menée en parallèle à l'élaboration du PLU.**

4.5.2. Le réseau d'eau potable

Le SMDEA 09 assure la production de l'eau potable pour l'ensemble de la commune et la distribution de l'eau sur les coteaux en rive droite de la Garonne. Dans la plaine, le réseau d'adduction est géré par le SMEA 31 (transport et stockage).

La commune est alimentée en eau potable à partir de l'eau de La Garonne prélevée dans le fleuve sur la commune de Carbonne. Ces eaux brutes sont acheminées vers une usine de production d'eau potable, gérée par le SMDEA, située elle aussi à Carbonne. Cette unité de traitement d'une capacité de 300 m³/h produit de l'eau potable pour la ville de Carbonne, la commune de Marquefave et les agglomérations de Saint-Sulpice-sur-Lèze, Lézat-sur-Lèze, Rieux-Volvestre et Montesquieu-Volvestre. Le SMDEA a engagé la reconstruction de l'unité de traitement sur une parcelle proche de l'usine actuelle avec une capacité de production étendue à 700m³/h. La préparation de ces travaux est actuellement en cours.

Dans les coteaux, l'eau est acheminée depuis l'unité de traitement jusqu'aux points de livraison sur les coteaux via le réservoir de tête de Clarette situé au Nord Est de la commune de Rieux-Volvestre.

Dans la plaine, le réseau est sous la charge du château d'eau de Carbonne.

- **L'élaboration du PLU nécessitera une concertation étroite avec la Municipalité et les gestionnaires des réseaux afin d'assurer la desserte des secteurs et zones constructibles.**

4.5.3. La sécurité incendie

Le SDIS, Service Départemental d'Incendie et de Secours, a procédé en 2009 à une étude globale de la commune avec l'objectif d'améliorer les moyens concernant la défense incendie des bâtiments à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des exploitations agricoles...

Le SDIS considère que ces moyens de défense paraissent très insuffisants, voire inexistant dans certains secteurs, notamment en priorité haute un renforcement du réseau avec la mise en place de deux poteaux incendie sur la RD 10 (des Palanquettes au cimetière), la création d'un point d'aspiration aux normes pour la défense du château d'Auribail.

- ***Un programme de mise en conformité des moyens de lutte existants à engager.***
- ***De nouveaux moyens à prévoir suite à la mise en place du PLU en concertation avec le SDIS.***

PARTIE 3

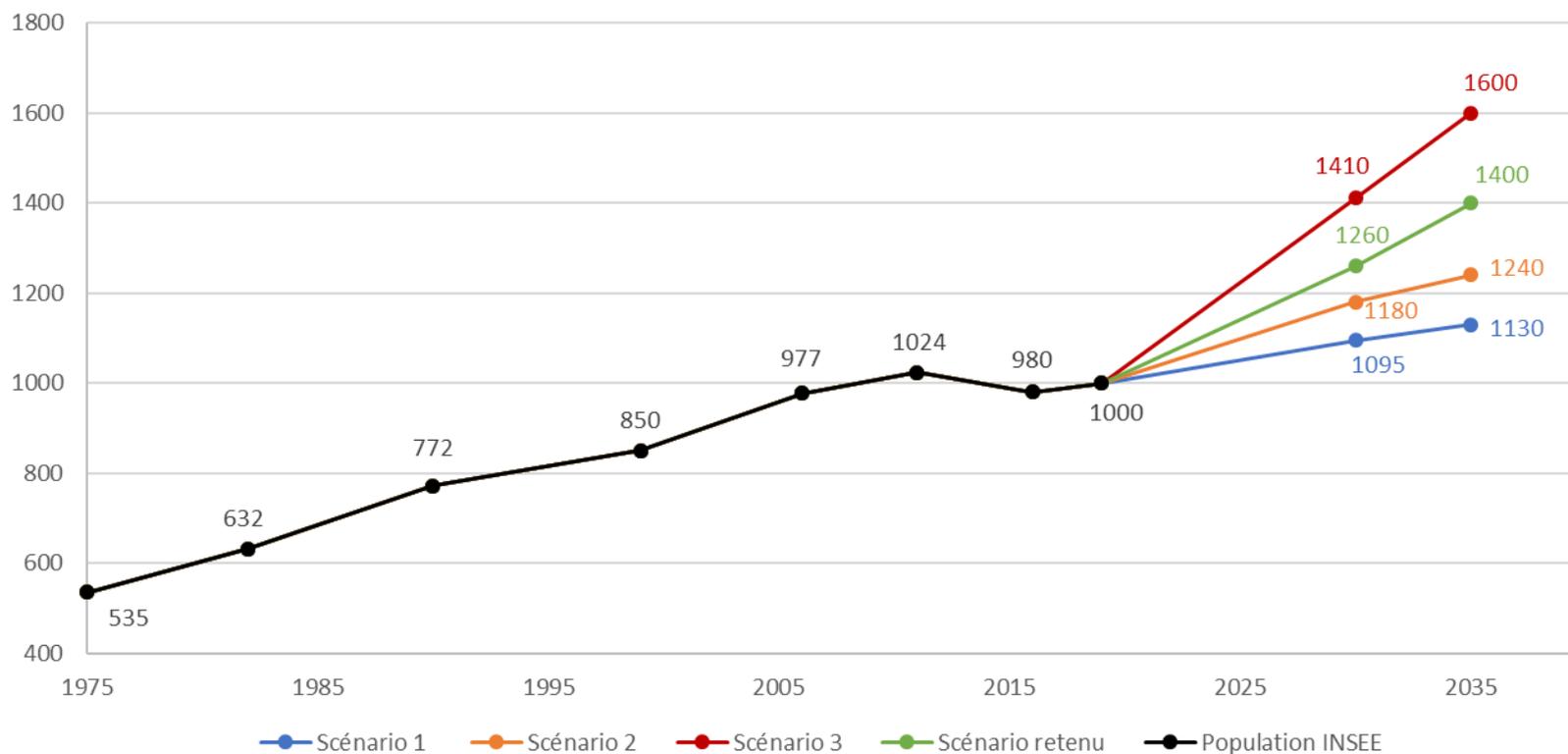
LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Chapitre 1.

Les choix retenus dans le PADD

1.1. OBJECTIFS CHIFFRES

1.1.1. Scénarios de développement



La définition du projet communal s'est basée sur trois scénarios de référence, fixés à l'échéance 2035, avec un palier pour 2030 à titre indicatif :

- **Scénario 1** : scénario au fil de l'eau, basé sur la tendance des 20 dernières années ;
- **Scénario 2** : scénario tendanciel, basé sur la tendance générale depuis 1975 ;

- **Scénario 3** : scénario optimiste, basé sur les possibilités d'accueil maximales fixé par le SCoT Sud Toulousain.

Le **scénario retenu** se situe entre le scénario optimiste et la tendance générale depuis 1975, afin de rattraper l'absence de croissance démographique des 10 dernières années, liée aux problèmes de la station d'épuration et à l'offre foncière insuffisante, tout en maîtrisant l'accueil de nouveaux habitants. Ce scénario correspond à la poursuite de la tendance observée entre 1975 et 2006.

Le PADD est donc construit sur un scénario de développement basé sur les données suivantes :

- Un objectif d'accueil de 400 habitants à l'horizon 2035.
- Un objectif de développement de l'ordre de 185 logements, dont 17 logements permettant de répondre au processus de desserrement des ménages.
- Un objectif de densification urbaine d'une quarantaine de logements.
- Un objectif d'extension urbaine de moins de 9 ha pour une consommation foncière effective (voirie et espaces verts non compris) estimée autour de 7 ha.
- Un objectif de consommation foncière par logement de 400 m², la consommation foncière des dix dernières années étant de plus de 1900 m² par logement.
- Un objectif de production d'environ 40 % de logements locatifs et 26 % de logements sociaux.

1.1.2. Justification des objectifs chiffrés

Un scénario de développement établi à l'horizon 2035

Le PADD est construit sur un **scénario de développement établi à l'horizon 2035**. Cette échéance est supérieure de 5 ans à celle du SCoT Sud Toulousain mais elle a été préférée par les élus, afin de bénéficier d'un document d'urbanisme avec une vision globale à plus long terme.

Ce choix permet de définir des aménagements plus cohérents à l'échelle communale, notamment en ce qui concerne l'aménagement du secteur du Peyrou, où de nouveaux équipements publics sont prévus pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants, mais pas à court terme.

Un objectif d'accueil de 400 habitants

Avec une population estimée autour de 1000 habitants en 2019, la commune

souhaite accueillir 400 habitants à l'horizon 2035, afin d'atteindre une population d'environ 1400 habitants.

Cet objectif correspond à une croissance annuelle moyenne de 2,3%, taux relativement élevé par rapport à la tendance des dernières années mais qui se justifie car la commune a été définie comme **un pôle d'équilibre**, qui a donc vocation à être le support d'une urbanisation plus soutenue que sur les autres communes rurales.

De plus, il convient de préciser que ce taux n'est pas comparable aux années précédentes, étant donné que la commune n'a pas pu se développer normalement à cause de problèmes liés à l'assainissement collectif et au manque de terrains constructibles. Elle entend donc rattraper son retard en termes de développement.

Il est également intéressant de noter que l'évaluation du SCoT Sud Toulousain, validée en septembre 2018, met en avant un retard dans l'accueil de nouveaux habitants sur les pôles d'équilibre et donc un déficit de production de logements sur ces pôles. Ainsi, le bassin de vie de Carbonne affiche la plus forte progression démographique, avec un pôle Carbonne/Marquefave qui accueille moins que prévu (notamment à cause des problèmes de la station d'épuration) et les communes autour qui accueillent plus que prévu (Noé, Longages, Capens, Peyssies, Montgazin, Lacaugne), démontrant l'attractivité de ce secteur. Les pôles d'équilibre doivent donc continuer à renforcer leur attractivité pour améliorer la polarisation du développement du territoire.

Un objectif de réalisation de 185 logements

Ce scénario est fixé sur la base d'une réduction de la taille des ménages. Toutes les études prospectives de l'INSEE sont basées sur une réduction de la taille des ménages pour les prochaines décennies.

Ainsi, *la Haute-Garonne compterait près de 732500 ménages en 2030, contre 552900 en 2009 soit une progression de 32,5%*²¹. Sous l'effet du vieillissement, la part des ménages dont la personne de référence aurait 65 ans ou plus progresserait pour passer de 21 à 27% entre 2009 et 2030. Sous l'effet de la poursuite de la croissance démographique, du vieillissement de la population et du prolongement des comportements de cohabitation, *la taille des ménages passerait de 2,18 à 2,02*

²¹ Insee, Dossier Midi-Pyrénées n°4, 2015 – Projection des ménages à l'horizon 2030.

personnes entre 2009 et 2030.

Dans ce contexte, **la taille des ménages de la commune a été évaluée à 2,4 personnes en 2035**, pour 2,7 personnes en 2010 et 2,5 en 2015. Sur cette base, le desserrement des ménages nécessiterait la création de 17 logements.

Ainsi, l'accueil de 400 habitants nécessite la création de 185 logements.

Un objectif de densification urbaine d'environ 40 logements pour une consommation foncière d'environ 5 ha.

Le diagnostic du PLU a permis d'identifier le potentiel de densification des espaces urbains.

L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis a été menée en définissant l'enveloppe des espaces effectivement urbanisés de manière continue, et correspondant à la tache urbaine, sans aucune considération des zones constructibles définies dans le POS. Cette analyse a été réalisée à partir d'un cadastre mis à jour selon la liste des derniers permis de construire fournie par la commune.

Les possibilités d'urbanisation ont été classées en trois catégories :

- **les possibilités de densification de jardins particuliers**, par redécoupage parcellaire, qui ont été définies en fonction des configurations des parcelles ou des unités foncières occupées et des possibilités d'accès ;
- **les parcelles non bâties**, qui constituent des dents creuses au sein de l'espace urbanisé (déclinées en fonction d'une superficie inférieure ou supérieure à 1 ha, afin de justifier de la compatibilité avec le SCoT) ;
- **le lotissement de Saint-Hyppolite** en cours d'urbanisation.

Concernant le dimensionnement du PLU, il a été considéré une vitesse d'activation équivalente à 40% pour le comblement des dents creuses de moins de 1 ha, 60% pour celles supérieures à 1 ha, 25% pour la division parcellaire de jardins et 100% pour le lotissement de Saint-Hyppolite.

Ce sont ainsi 5,14 ha de foncier urbain qui pourrait être consommés d'ici 2035, soit une production d'environ 44 logements.

EXPLICATIONS DETAILLEES

Divisions parcellaires

Selon l'analyse réalisée dans le diagnostic, la capacité de densification par division parcellaire (urbanisation des jardins) est de 3,57 ha.

Au regard de la tendance des 10 dernières années, on peut considérer qu'environ 25 % des possibilités de **densification de jardins particuliers** seront réellement mobilisées, soit aux alentours de **0,9 ha, soit 6 logements**²².

Dents creuses de moins de 1 ha

La capacité de densification par urbanisation des dents creuses de moins de 1 ha est pour sa part de 3,97 ha.

De même, conformément à la tendance passée, en ce qui concerne **les parcelles non bâties et constituant des dents creuses**, on peut considérer un ratio plus important, de l'ordre de 40%, soit environ **1,6 ha, soit 16 logements**²³.

Dents creuses de plus de 1 ha

La capacité de densification par urbanisation des dents creuses de plus de 1 ha est pour sa part de 3,20 ha.

De même que précédemment, on peut considérer une vitesse d'activation de l'ordre de 60%, soit environ **1,9 ha, soit 16 logements**²⁴.

Lotissement Saint-Hyppolite

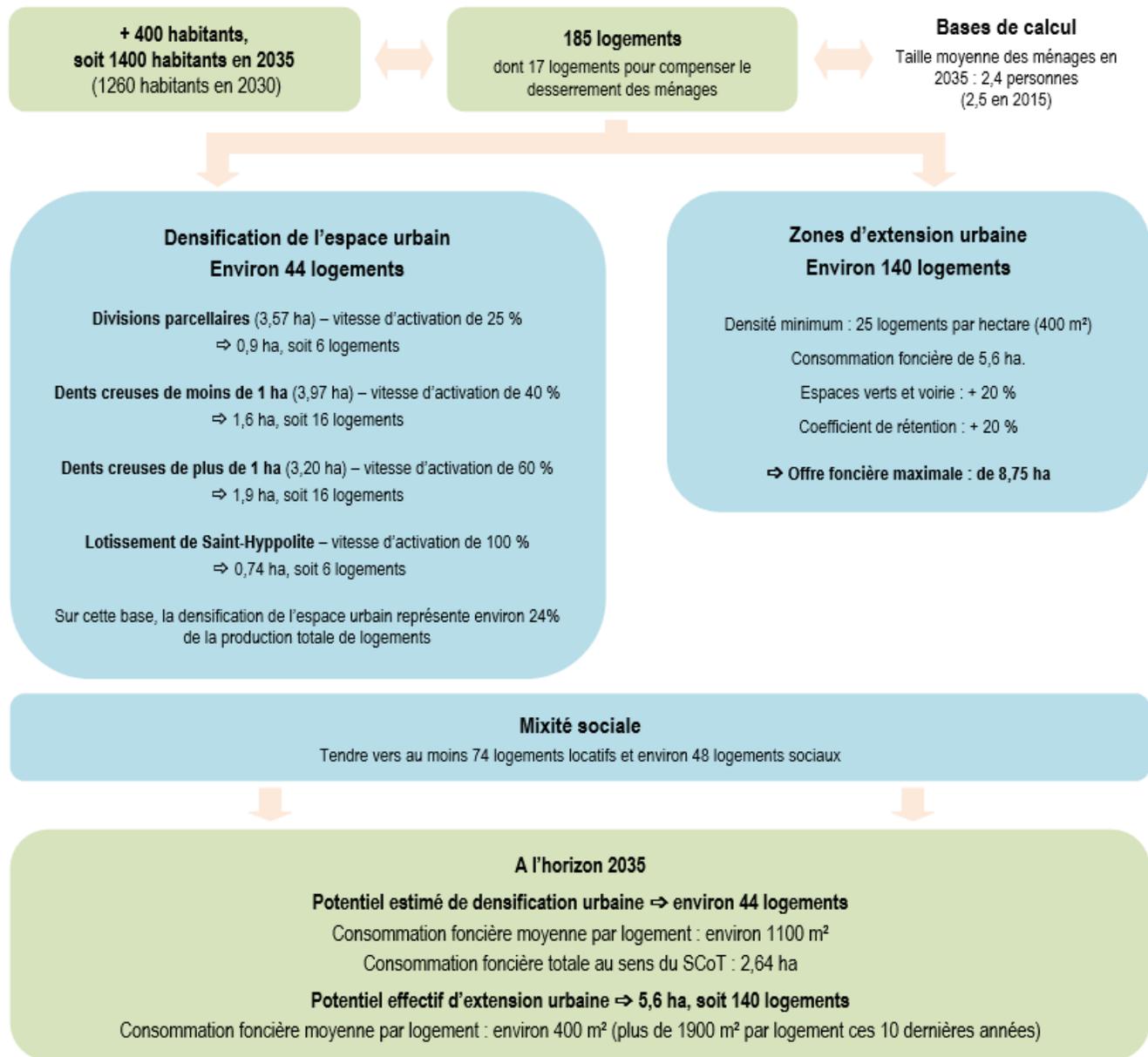
Le lotissement de Saint-Hyppolite, avec **0,74 ha** restant à urbaniser, concourt à la construction de **6 logements**²⁵.

²² La superficie moyenne des terrains identifiés est de 1370 m².

²³ En considérant une moyenne de 1000 m² par logement.

²⁴ En considérant une moyenne de 1000 m² par logement et 20% de la superficie dédiés à la voirie.

²⁵ Permis d'aménager de 13 lots, dont 6 non encore bâtis.



Une réduction très nette de la consommation foncière

Sur les dix dernières années, la consommation foncière a été de plus de 1900 m² par logement. Le projet communal entend donc réduire de manière significative ce chiffre en fixant un objectif de consommation foncière :

- d'environ 1100 m² par logement en secteur de densification urbaine, compte-tenu de l'environnement bâti et de la configuration des parcelles retenues ;
- de 400 m² en zone d'extension urbaine, soit 25 logements par hectare, valeur minimum par rapport aux exigences du SCoT, qui se justifie par le caractère rural de la commune par rapport à sa voisine de Carbonne. Cette densité permettra ainsi de répondre à une diversification des typologies d'habitat, tout en s'intégrant au cadre bâti existant, composé essentiellement de pavillons individuels.

Un objectif d'extension urbaine effective autour de 7 ha à l'horizon 2035

Avec une quarantaine de logements envisagés en zone de densification urbaine, ce sont 140 logements qui doivent être réalisés en zone d'extension urbaine.

Considérant une consommation foncière moyenne par logement de 400 m², un taux de réalisation estimé à 80% et une superficie supplémentaire de 20% allouée à la voirie et aux espaces publics, la superficie maximale des zones d'extension urbaines est d'un peu moins de 9 ha. La consommation foncière effective envisagée se situe ainsi autour de 7 ha pour les lots à bâtir.

1.1.3. Compatibilité avec le SCoT et le PLH²⁶

Echéance du PLU

L'échéance du PLU est établie à l'horizon 2035, avec des objectifs de développement de la commune qui restent en-dessous de ceux fixés par le SCoT à l'horizon 2030.

Objectifs chiffrés cadrant le développement de la commune

Le SCoT fixe plusieurs objectifs chiffrés cadrant le développement de la commune à l'horizon 2030 :

- un objectif maximum de population totale de 1600 habitants ;
- un objectif maximum de 325 nouveaux logements ;
- un objectif maximum de consommation des espaces agricoles de 20 ha ;
- au moins 40% de logements locatifs parmi la production totale de logements ;
- environ 26% de logements sociaux parmi la production totale de logement ;
- une densité minimum de 25 logements/ha.

Avec un T₀ du SCoT fixé au 01/01/2010, une consommation foncière (extensions urbaines et dents creuses de plus de 1 ha) depuis cette date de 2,6 ha et la réalisation de 32 nouveaux logements, l'objectif de consommation d'espaces agricoles est de 17,4 ha et la construction maximale de 293 nouveaux logements.

Accueil de nouveaux habitants

Avec une population actuellement située autour de 1000 habitants, le PADD prévoit l'accueil de 400 habitants, ce qui correspond à la production de 185 nouveaux logements.

²⁶ PLH qui reprend les objectifs du SCoT en termes de logements locatifs et logements sociaux.

Lutte contre l'étalement urbain

Le SCoT fixe une superficie d'extension urbaine au maximum de 20 ha, réduite à 17,4 ha suite à l'urbanisation récente, qui intègre l'habitat, les équipements, les extensions du secteur d'Auribail, etc.

Le PADD retient la mise en place de zones d'extension urbaine à destination d'habitat d'une superficie maximale de 9 ha, ce qui laisse une marge de 8,4 ha pour la réalisation d'équipements ou les extensions du château d'Auribail.

Densification de l'espace urbain

Le SCoT prévoit que le processus de densification doit représenter au moins 20% de la production totale de logements.

Le PADD prévoit la réalisation d'environ 40 logements en zones de densification pour un potentiel total de 185 logements, soit aux alentours de 22% de la production totale de logements.

Mixité de l'habitat

Pour les pôles d'équilibre, le SCoT engage les communes à tendre vers la production de 26% de logements à loyer modéré et 40% de logements locatifs. La déclinaison de cet objectif entre Carbonne et Marquefave a été laissée à l'appréciation du PLH, qui les a repris tels quels, sans distinction entre les deux communes.

Le PADD impose de tendre vers au moins 40% logements locatifs et environ 26% logements sociaux, ce qui correspond aux pourcentages du SCoT.

Densité de l'urbanisation

Pour la densité (voirie et espace public non compris), le SCoT prévoit 25 à 40 logements par hectare en zone d'extension urbaine.

Etant donné le caractère rural de la commune par rapport à la ville voisine de Carbonne, le PADD prévoit une densité de 25 logements par hectare en zone d'extension urbaine et de 10 logements par hectare au niveau des dents creuses.

Phasage de la consommation d'espace

Concernant le phasage de la consommation d'espaces, il découle des prescriptions 8 et 9 du SCoT et de la prescription 52, qui fixe le phasage des constructions, que le potentiel de développement est d'environ 10,4 ha à l'horizon 2020 et de 7 ha entre 2020 et 2030. Dans le cas de Marquefave, la consommation d'espaces ayant été très faible entre 2010 et 2020, le phasage sera décalé dans le temps, avec une échéance à 2035.

1.2. OBJECTIFS GENERAUX

A l'issue du diagnostic, le PADD a été décliné pour répondre à trois objectifs principaux :

- Conforter la position de la commune au sein du pôle d'équilibre qui polarise le bassin de vie de Carbonne ⇒ **orientations économiques et sociales** ;
- Conforter l'urbanisation autour d'un centre bourg élargi de part et d'autre de la Garonne ⇒ **orientations urbaines** ;
- Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie ⇒ **orientations paysagères et environnementales**.

1.2.1. Justification des objectifs généraux

► Orientations économiques et sociales

Enjeux liés à cet objectif

- La diversité des fonctions.
- La mixité sociale aux échelles communale et intercommunale.

Positionnement

La commune inscrit pleinement son évolution dans le cadre des réflexions, actions et projets à différents échelons territoriaux : Pays, SCoT, communauté de

communes du Volvestre. La cohérence du projet communal avec les dynamiques intercommunales est ainsi un des objectifs majeurs du positionnement de la commune.

La commune s'inscrivant dans le pôle d'équilibre Carbonne-Marquefave défini par le SCoT, c'est dans cette logique que le projet communal est basé sur la volonté de conforter la place de la commune dans l'espace intercommunal en valorisant les atouts ou les projets qui sont les siens :

- la qualité de sa desserte depuis l'A64 qui participe à l'attractivité de la commune ;
- la proximité de Carbonne, disposant d'une offre de commerces et services attractive ;
- la présence d'activités polarisantes (Château d'Auribail) ;
- l'importance de l'activité agricole ;
- le choix de diversifier l'offre résidentielle et la mixité des fonctions ;
- le développement programmé des équipements communaux, en particulier scolaires.

La commune n'envisage ainsi pas un simple développement résidentiel, de type pavillonnaire, mais entend bien affirmer sa position au sein du pôle d'équilibre polarisant le bassin de vie de Carbonne, en anticipant les attentes d'une population plus importante, au profil plus urbain. Elle souhaite également développer la mixité des fonctions urbaines, en accueillant notamment des activités liées à l'économie résidentielle.

En complément, l'agriculture étant une composante majeure de l'activité économique communale, Marquefave a mis en avant sa volonté de permettre son développement et sa diversification.

Choix

- Promouvoir l'intercommunalité de projet.
- Conforter la position de la commune au sein de l'agglomération : diversifier l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale, développer la mixité des fonctions urbaines, anticiper l'évolution de l'offre de services et d'équipements publics.

- Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles.
- Etablir de nouveaux liens avec les territoires environnants : anticiper le processus de diversification des modes de déplacement, favoriser une pratique urbaine et récréative du territoire communal.

► Orientations urbaines

Enjeux liés à cet objectif

- L'organisation de l'espace bâti.
- La maîtrise des extensions dans la perspective d'un développement de la population.
- L'organisation, la diversification et la sécurisation des déplacements.

Positionnement

L'extension de l'urbanisation n'étant pas envisageable au niveau du centre ancien, l'urbanisation récente s'est développée de l'autre côté de la Garonne, ainsi que sur les coteaux, au niveau du Chemin des Crêtes et de Sainte-Quitterie. Cette urbanisation, de type pavillonnaire, s'est ainsi traduite par une forte consommation de foncier et une diffusion importante des constructions dans l'espace rural.

La commune, consciente des effets négatifs de cette dynamique, opte pour un projet plus vertueux permettant d'affirmer une nouvelle centralité de part et d'autre de la Garonne, permettant ainsi de préserver l'espace agricole sur le reste du territoire :

- en organisant le développement des secteurs en rive gauche de la Garonne, dans l'objectif de solidariser les secteurs d'habitat existants et de s'inscrire en continuité du tissu urbain de Carbonne ;
- en limitant la diffusion des constructions dans le reste du territoire rural et en permettant une valorisation des bâtiments d'intérêt n'ayant plus de vocation agricole.
- en promouvant un urbanisme de qualité au sein des nouveaux quartiers d'habitat, s'appuyant sur un maillage urbain et une valorisation des éléments de la trame naturelle.

Choix

Les orientations générales retenues portent ainsi les volets suivants :

- Le confortement de l'urbanisation autour d'un centre-bourg élargi : valorisation du centre ancien, affirmation d'une nouvelle centralité de l'autre côté de la Garonne, organisation du développement du secteur du Peyrou, avec notamment la mise en place de nouveaux équipements publics.
- La maîtrise de l'urbanisation sur le reste du territoire rural : le comblement des dents creuses sur le secteur d'Escanat/Canouero, uniquement les extensions et les annexes au niveau des secteurs d'habitat diffus, ainsi que le développement des activités existantes, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial.
- L'organisation de nouveaux quartiers promouvant de nouvelles formes d'habitat, permettant de favoriser la mixité urbaine et sociale, et promouvant un urbanisme de qualité.
- Le confortement de l'ossature urbaine : aménagement de la voirie existante, complément et hiérarchisation du maillage urbain, anticipation de la mise à niveau des réseaux techniques

► ***Orientations paysagères et environnementales***

Enjeux liés à ces orientations

- La valorisation de l'identité communale.
- La valorisation de la qualité du cadre de vie.
- La préservation des milieux naturels.

Positionnement

Si la commune souhaite engager une nouvelle phase de développement en accueillant de nouveaux habitants et en développant les secteurs en rive gauche de la Garonne, elle a conscience que cette dynamique ne doit pas remettre en cause son identité et les éléments qui font sa spécificité, afin de ne pas engendrer un processus de banalisation de son cadre de vie.

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel et bâti constitue un axe important du projet communal tant d'un point de vue paysager et patrimonial que d'un point de vue purement environnemental, avec notamment l'intégration des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, la prise en compte des risques, la préservation des milieux sensibles, etc.

Ce parti est une des conditions de la réussite du développement durable du territoire : le développement urbain ne peut conduire à la banalisation ou à l'uniformisation du territoire, mais au contraire doit permettre de valoriser ce qui fait l'identité de la commune renforçant le sentiment d'appartenance à un territoire pour ceux qui y vivent déjà et facilitant l'appropriation de ce territoire par les nouveaux habitants.

Choix

Les orientations générales retenues portent ainsi sur les volets suivants :

- Le confortement de la qualité des secteurs d'habitat ancien : centre-bourg (bâti et espaces publics) et bâtiments isolés en milieu rural.
- La pérennisation des structures paysagères et environnementales, constitutives de la trame verte et bleue : la valorisation de la Garonne et ses milieux riverains, la préservation des divers milieux naturels (cours d'eau, boisements, milieux humides, ripisylves... dans une optique de protection des continuités écologiques, la préservation des éléments identitaires patrimoniaux : petits patrimoine, chemins...
- Le développement urbain dans le respect des éléments du patrimoine ordinaire du territoire.
- La prise en compte des risques et les nuisances évitant ainsi de porter atteintes aux biens et aux personnes, en particulier avec la présence de la zone inondable.

Chapitre 2.

Les choix retenus dans les OAP

2.1. OAP : SECTEUR ESCANAT - CANOUERO

Contexte

L'OAP concerne les deux grandes dents creuses existantes sur ce secteur au tissu bâti peu organisé, opéré entre la voie ferrée et l'autoroute A64.

Enjeux

Le secteur d'Escanat - Canouero rassemble un bâti peu organisé, opéré au coup par coup, à proximité de la voie ferrée. Desservi par la RD62, la RD48 (route de Saint-Hyppolite) et le chemin d'Escanat, celui-ci ne bénéficie actuellement d'aucune liaison transversale.

Le comblement de ces dents creuses, qui viendra finaliser l'urbanisation de cette zone, a pour objectif principal de créer des liaisons transversales entre la RD62 et le chemin d'Escanat.

Choix retenus

Au niveau de la dent creuse située au nord, une liaison transversale devra être créée entre la route de Saint-Hyppolite et le chemin d'Escanat.

Sur le secteur sud, une voie de desserte sera mise en place depuis le chemin d'Escanat, se prolongeant par un cheminement piétonnier permettant de rejoindre la RD62, une sortie motorisée sur cette route départementale n'étant pas envisageable.

La desserte des deux zones devra s'effectuer à partir de ces nouvelles voies afin de ne pas multiplier les accès sur les voies principales et conférer aux seuls secteurs non bâtis restants une urbanisation davantage organisée que les secteurs contigus.

La sécurisation des déplacements est également prise en compte avec la mise en place d'une circulation à sens unique sur le chemin d'Escanat et l'aménagement d'un piétonnier sécurisé le long de la RD62 et de la RD10E, pour rejoindre le village.

Compte-tenu de l'environnement bâti alentour et de l'absence d'assainissement collectif sur ce secteur, la densité attendue est de 10 logements par hectare. Il est ainsi envisagé la création d'environ 16 nouveaux logements à l'horizon 2030 sur ce secteur, en tenant compte d'un taux de réalisation de 60%.

2.2. OAP : SECTEUR AOUERANEDE, PRES DU COLLEGE DE CARBONNE

Contexte

Les deux secteurs AU1 et AU2 correspondent à une ancienne zone 1NA du POS, légèrement agrandie vers l'ouest. La commune a fait le choix de reconduire cette zone constructible, étant donné sa proximité avec les secteurs urbanisés de Carbonne et en particulier le collège. Toutefois, elle a défini des modalités d'ouverture à l'urbanisation, afin de maîtriser l'accueil de nouveaux habitants :

- secteur AU1, dont l'urbanisation est prévue à court terme et possible dès l'approbation du PLU ;
- secteur AU2, dont l'urbanisation est prévue à moyen terme et conditionnée à l'urbanisation de 80% la zone AU1.

Ces secteurs seront raccordés au réseau d'assainissement collectif, déjà présent en limite de la zone.

Enjeux

Située en limite de la commune de Carbonne, à proximité immédiate du collège, l'objectif est de développer un nouveau quartier, en continuité de ces secteurs stratégiques en matière d'équipements.

Tout l'enjeu de l'urbanisation de ce nouveau secteur est de s'inscrire dans un contexte intercommunal, afin de mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg, permettant de diversifier les formes d'habitat et favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Choix retenus

Pour répondre à cet objectif l'OAP pose un principe de diversification des formes et type d'habitat, qui renvoie à une volonté de la commune de favoriser la mixité sociale.

L'OAP privilégie la mise en place de secteurs plus denses (densité au moins égale à 50 logements par hectare) à la rencontre des voies de desserte principales, afin de favoriser la mise en place d'un cœur de quartier, pouvant prendre par exemple la forme d'une placette accueillant de l'habitat collectif et des commerces. La parcelle communale située en entrée sud de zone a également vocation à accueillir un habitat plus dense et répondant à de nouveaux besoins des habitants : la commune ayant le projet d'y réaliser une résidence senior.

Pour les autres secteurs, c'est la recherche d'un habitat individuel et individuel groupé qui est retenue avec une densité minimum de 20 logements à l'hectare.

La mise en place de bandes constructibles, fonction de la profondeur des parcelles et de leur desserte, répond à un souci d'organisation de l'espace urbain et de qualité du cadre de vie (éviter des vis-à-vis, mettre en place des bandes ou des îlots de jardins,...).

L'OAP fixe en second lieu des principes de desserte des secteurs AU1 et AU2, dans une logique de maillage urbain entre ces zones, mais aussi entre ces zones et le tissu urbain existant et éventuellement à venir à plus long terme :

- définir deux accès à la zone depuis la RD10 : une entrée/sortie au niveau du garage automobile vers le secteur AU1 et une entrée le long du ruisseau de Goyne vers le secteur AU2 (la sortie sur la voie départementale n'étant pas autorisée pour des questions de sécurité) ;
- développer une desserte principale de la zone à partir de ces deux accès, à partir de laquelle seront mises en place des voies de desserte secondaire permettant de desservir les différents îlots d'habitat ;
- prévoir le maintien d'accès sur l'arrière de la zone (routier et piéton), afin de poursuivre le maillage du territoire dans l'éventualité d'une poursuite de l'urbanisation à plus long terme.

La mise en place du réseau structurant s'accompagnera de la création d'espaces publics intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales, en particulier au niveau du bassin d'orage sur le point bas de la zone.

Des cheminements piétonniers devront également être mis en place pour participer au maillage de la zone et permettre de rejoindre la RD10 de façon sécurisée.

En ce qui concerne la prise en compte des éléments naturels, des reculs sont imposés par rapport au ruisseau de Goyne et à la lisière du boisement situé sur la commune de Carbonne.



Exemple d'aménagement des secteurs AU1 et AU2 qui pourrait être réalisé.

2.3. OAP : SECTEUR DE PEYROU

Contexte

La zone concernée, qui intègre plusieurs secteurs, se situe en bordure de la RD10, en rive gauche de la Garonne, dans la continuité du nouveau pôle d'équipements publics constitué par la mairie et la crèche. Elle intègre un secteur classé en zone U2, constitué par une dent creuse mais qui fait partie intégrante de la réflexion globale sur le secteur du Peyrou.

Selon le schéma d'assainissement communal, cette zone sera raccordée progressivement au réseau collectif d'assainissement, ce qui conditionnera l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs et permettra ainsi un accueil progressif de nouvelles populations :

- Zone U2, secteur AU1a et secteur AU1b : urbanisation à court terme, le réseau d'assainissement étant déjà présent ;
- Zone AU0 : urbanisation à moyen/long terme qui nécessitera alors une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

Enjeux

L'enjeu est ici de mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg et développer un nouveau quartier en rive gauche de la Garonne :

- développer l'habitat dans un principe de continuité avec l'existant ;
- diversifier les formes d'habitat et la mixité urbaine ;
- poursuivre le développement des équipements publics, en réponse à l'accueil de nouveaux habitants.

Choix retenus

Les principes de desserte retenus ont pour objectif de créer un futur maillage de la zone, s'intégrant à l'existant et anticipant d'éventuelles extensions futures, afin de ne pas créer un nouveau quartier en impasse. Ainsi, des accès depuis la RD10, pour chaque secteur, ont été définis : face à l'accès du lotissement du Pradas et le long du secteur AU1a. Ces deux accès seront le support d'une voie principale de desserte des différentes zones. Des possibilités d'accès vers la zone agricole contigüe devront être maintenues, afin d'anticiper une éventuelle poursuite de l'urbanisation à long terme. En ce qui concerne la parcelle entre la mairie et le

cimetière, celle-ci possède un accès particulier sur la RD10, étant donné l'impossibilité de l'intégrer à la desserte du reste de la zone.

Dans un principe de maillage urbain, des liaisons douces devront être mises en place lors de l'aménagement de la zone :

- des cheminements traversant les différents secteurs et permettant de relier l'axe vert paysager et la mairie et la crèche ;
- un cheminement transversal, permettant de relier l'axe vert paysager à la Via Garona, s'appuyant le long du cimetière et sur le piétonnier existant du lotissement de Pradas.

Il pourrait également être envisagé un cheminement doux s'ouvrant en belvédère sur la Garonne depuis le chemin de randonnée Via Garona.

Véritable nouveau quartier en rive gauche de la Garonne, la commune s'est attachée à promouvoir une mixité des formes urbaines au sein du Peyrou, permettant de répondre à différentes demandes de la part des futurs habitants et de faciliter le parcours résidentiel sur la commune. Ainsi, différentes densités ont été définies, afin que les nouvelles constructions s'intègrent le mieux à l'environnement bâti existant :

- densité modérée (de 15 à 25 logements par hectare) sur les secteurs AU1a et AU1b, au contact de zones pavillonnaires et les plus éloignées des équipements publics existants ou projetés ;
- densité affirmée sur les autres secteurs plus centraux et situés à proximité des équipements (30 à 35 logements par hectare).

La zone AU0 est également privilégiée comme pouvant accueillir des commerces et services en vue de créer une vie de quartier sur l'entrée principale de la zone.

La commune a aussi mis en avant sa volonté de développer les équipements sur ce nouveau secteur d'habitat, afin de répondre à l'accueil de nouveaux habitants. Un emplacement réservé a ainsi été défini au niveau de la zone AU0, dans l'optique de la construction d'un nouveau groupe scolaire, intégrant également un gymnase et une cantine, ainsi qu'un parc intergénérationnel.

En complément l'OAP met en évidence un axe paysager vert à préserver et à valoriser, s'appuyant sur la haie bocagère présente en limite de zone. Cet élément paysager fort du secteur sera un support aux déplacements doux et devra être pleinement intégré aux aménagements.

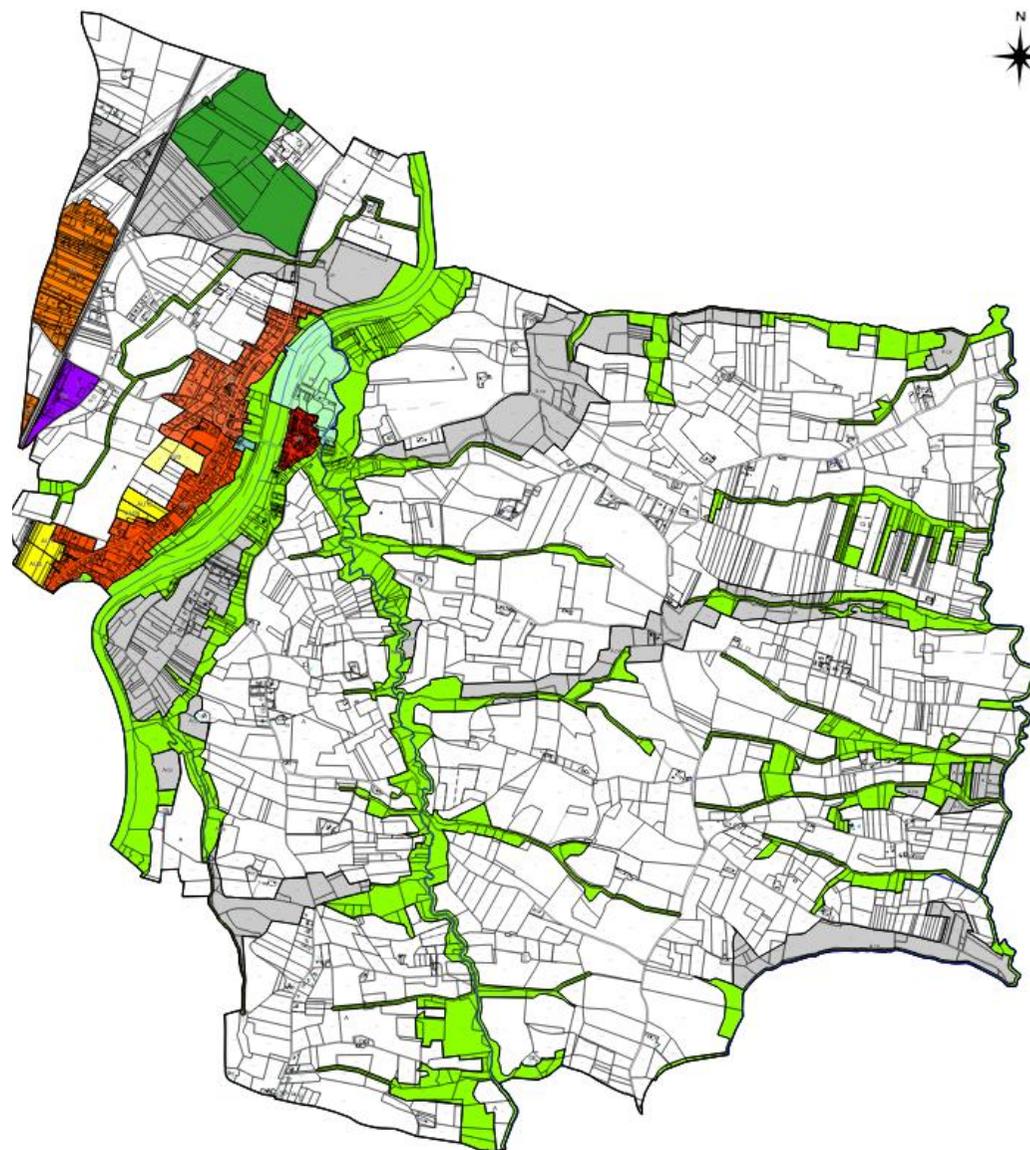
Chapitre 3.

Les caractéristiques des différentes zones

3.1. VUE D'ENSEMBLE DU PLU

Zonage

-  U1 : centre ancien
-  U2 : zone urbaine en rive gauche de la Garonne
-  U2a : zone urbaine en rive gauche de la Garonne - secteur en assainissement non collectif
-  U3 : zone urbaine en bordure de la voie ferrée
-  Ux : zone d'activités
-  AU1 : zone à urbaniser à destination principale d'habitat
-  AU1a : zone à urbaniser à destination principale d'habitat
-  AU1b : zone à urbaniser à destination principale d'habitat
-  AU2 : zone à urbaniser à destination principale d'habitat
-  AU0 : zone à urbaniser fermée
-  N : zone naturelle
-  Nce : zone naturelle de corridor écologique
-  NL : zone naturelle de loisirs
-  Np : zone naturelle paysagère
-  Ace : zone agricole de corridor écologique
-  A : zone agricole



0 3 km

3.2. LE TABLEAU DES SURFACES

Zones		Surface (ha)	Surface (%)
Zones Urbaines		69,38 ha	3,7 %
U1	Centre ancien	3,87 ha	0,2 %
U2	Zone urbaine en rive gauche de la Garonne	22,83 ha	1,2 %
U2a	Zone urbaine en rive gauche de la Garonne (assainissement non collectif)	19,22 ha	1 %
U3	Zone urbaine en bordure de la voie ferrée	18,07 ha	0,9 %
Ux	Zone d'activités	5,39 ha	0,3 %
Zones A Urbaniser		10,54 ha	0,6 %
AU1	Zone à urbaniser	2,08 ha	0,1 %
AU1a	Zone à urbaniser	1,21 ha	0,1 %
AU1b	Zone à urbaniser	1,58 ha	0,1 %
AU2	Zone à urbaniser	2,61 ha	0,1 %
AU0	Zone à urbaniser fermée	3,06 ha	0,2 %
Zones Agricoles		1 469,47 ha	77,7 %
A	Zone agricole	1 290,38 ha	68,2 %
Ace	Zone agricole de corridor écologique	179,09 ha	9,5 %
Zones Naturelles		342,61 ha	18,1 %
N	Zone naturelle	35,79 ha	1,9 %
Nce	Zone naturelle de corridor écologique	292,59 ha	15,5 %
NL	Zone naturelle de loisirs	0,52 ha	< 0,1 %
Np	Zone naturelle paysagère	13,71 ha	0,7 %
TOTAL		1 892 ha	100 %

Les surfaces notées dans ce tableau ont été calculées grâce à un logiciel de Système d'Information Géographique. Le système de projection utilisé (EPSG : 2154, RGF93 / Lambert-93) concourt à une valeur de la surface communale totale différente de celle de référence. Ainsi, la surface de la zone A a été déduite par soustraction de toutes les autres zones à celle de la surface communale et diffère donc de la surface indiquée par le logiciel, qui est de 1273,68 ha.

3.3. LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, qui a une vocation principale d'habitat, correspond :

- aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plus précisément, la zone urbaine se décompose en cinq secteurs :

- **la zone U1** : elle correspond au noyau villageois ancien, en rive droite de la Garonne ;
- **la zone U2** : il s'agit de la zone urbaine plus récente, en rive gauche de la Garonne, qui comprend un sous-secteur U2a non desservi par l'assainissement collectif ;
- **la zone U3** : elle correspond au secteur urbanisé entre la voie ferrée et l'autoroute A64 ;
- **la zone UX** : il s'agit de la zone d'activités située près de la voie ferrée.

3.3.1. La zone U1

- **Localisation**

La zone U1 se compose du noyau villageois ancien, implanté en rive droite de la Garonne.

- **Vocation**

La zone U1 du noyau villageois présente une mixité des fonctions urbaines, avec présence principale d'habitat mais aussi d'équipements publics (école, salle polyvalente, bibliothèque, etc.).

- **Caractéristiques principales**

La zone U1 se caractérise par un tissu bâti dense, où les constructions sont jointives et implantées à l'alignement. L'espace public présente des typologies variées (places, rues, ruelles). La zone est en totalité desservie par l'assainissement collectif.

- **Délimitation**

La zone U1 correspond à l'emprise du noyau villageois ancien, dans ses limites actuelles.

- **Enjeux**

Conforter la morphologie traditionnelle du tissu villageois.

Maintenir la mixité des fonctions urbaines.

3.3.2. La zone U2

- **Localisation**

La zone U2, se situe en rive gauche de la Garonne, en vis-à-vis du noyau villageois ancien. Elle s'étire principalement entre le fleuve et la RD10.

- **Vocation**

La zone U2 a une vocation essentiellement résidentielle. Elle accueille toutefois la mairie et la crèche.

- **Caractéristiques principales**

Ce secteur résidentiel correspond à un tissu pavillonnaire avec des constructions implantées majoritairement au coup par coup, les opérations d'aménagement d'ensemble se limitant au secteur du Pradas et au lotissement Saint-Hyppolite.

- **Délimitation**

La zone U2 correspond à l'enveloppe urbaine actuelle de ce secteur d'habitat. Elle intègre les parcelles du lotissement de Saint-Hyppolite, en cours d'aménagement. La parcelle située entre la mairie et le cimetière y est également incluse. Elle constitue une dent creuse, au contact direct des nouveaux équipements publics, où l'enjeu urbain n'est pas à négliger et qui fait ainsi l'objet d'une OAP.

Un sous-secteur U2a a été défini afin de mettre en évidence le secteur qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif à l'horizon 2035.

- **Enjeux**

Valoriser le potentiel de densification, notamment les dents creuses.

Limiter l'étalement urbain dans la plaine, notamment le long de la RD 10.

3.3.3. La zone U3

- **Localisation**

La zone U3 correspond aux secteurs d'habitat qui se sont développés entre la voie ferrée et l'autoroute A64.

- **Vocation**

Ce secteur a une vocation essentiellement résidentielle.

- **Caractéristiques principales**

La zone U3 correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire, sans organisation bien précise, où les constructions se sont implantées au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

- **Délimitation**

La zone U2 correspond au secteur urbanisé ayant pour limites : l'A64, la route de Saint-Hyppolite, la voie ferrée, la RD10e et la RD62. Elle inclut deux grandes dents creuses, qui font l'objet d'une OAP afin de conférer à ce secteur d'habitat une

meilleure organisation, avec notamment la mise en place de voie de desserte transversales.

Elle intègre également un petit secteur de trois constructions entre la voie ferrée et la RD62, qui se situe au contact d'un secteur urbanisé sur la commune voisine de Carbonne.

- **Enjeux**

Valoriser le potentiel de densification, notamment des dents creuses.

Développer le maillage urbain, actuellement absent sur ce secteur d'habitat.

3.3.4. La zone UX

- **Localisation**

La zone UX se situe en bordure de la voie ferrée, en limite communale, près de la zone U3.

- **Vocation**

La zone a une vocation d'activités.

- **Caractéristiques principales**

La zone UX correspond aux bâtiments et installations d'une coopérative agricole.

- **Délimitation**

La zone UX correspond au site actuellement occupé par la coopérative et délimité par : la voie ferrée, la RD10E et le chemin des Nauzes.

- **Enjeux**

Permettre le maintien et le développement des activités présentes sur la zone.

3.4. LES ZONES A URBANISER

3.4.1. La zone AU

► Le secteur AU1

▪ Localisation

Le secteur AU1 se situe sur le secteur d'Aoueranède, en retrait de la RD 10, près du collège de Carbonne.

▪ Vocation

Cette zone a une vocation principale d'habitat dont l'urbanisation est prévue à court terme, et ce même dès l'approbation du PLU, lors d'une seule opération d'ensemble qui devra être compatible avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.

▪ Caractéristiques principales

Ce secteur est constitué de plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires. Son urbanisation devra répondre à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

▪ Délimitation

La zone AU1 est délimitée au nord et à l'est par les constructions existantes en bordure de la RD 10, au sud par le secteur AU2 et à l'ouest par une haie champêtre.

▪ Enjeux

Développer un nouveau quartier à proximité du collège de Carbonne.

Diversifier les formes d'habitat.

Mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg, en tenant compte du contexte intercommunal.

► Le secteur AU2

► Localisation

Le secteur AU2 se situe sur le secteur d'Aoueranède, en retrait de la RD 10, près du collège de Carbonne.

► Vocation

Cette zone a une vocation principale d'habitat dont l'urbanisation est prévue à moyen terme, sous réserve qu'au moins 80% de l'urbanisation du secteur AU1 soit réalisée. Cette urbanisation devra s'effectuer lors d'une seule opération d'ensemble qui devra être compatible avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.

► Caractéristiques principales

Ce secteur est constitué de plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires. Son urbanisation devra répondre à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

► Délimitation

La zone AU2 est délimitée au nord par la zone AU1, à l'est par les constructions existantes en bordure de la RD 10, au sud par le ruisseau de la Goyne, qui constitue également la limite communale, et à l'ouest par une haie champêtre.

► Enjeux

Développer un nouveau quartier à proximité du collège de Carbonne.

Diversifier les formes d'habitat.

Mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg, en tenant compte du contexte intercommunal.

► **Le secteur AU1a**

▪ **Localisation**

Le secteur AU1a se situe au sud du secteur du Peyrou.

▪ **Vocation**

Cette zone a une vocation principale d'habitat dont l'urbanisation est prévue à court terme, lors d'une seule opération d'ensemble.

▪ **Caractéristiques principales**

Ce secteur est constitué de plusieurs parcelles, appartenant au même propriétaire. Son urbanisation devra répondre à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité imposée y est plutôt modérée afin de s'intégrer dans le tissu urbain environnant.

Cette zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

▪ **Délimitation**

La zone AU1a est délimitée au sud et à l'est par les constructions existantes en contiguïté, et au nord et à l'ouest par des formations végétales.

▪ **Enjeux**

Développer l'habitat dans un principe de continuité avec l'existant.

Mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg.

► **Le secteur AU1b**

▪ **Localisation**

Le secteur AU1 se situe sur le secteur du Peyrou, au nord du secteur AU1a.

▪ **Vocation**

Cette zone a une vocation principale d'habitat dont l'urbanisation est prévue à court terme, lors d'une seule opération d'ensemble.

▪ **Caractéristiques principales**

Ce secteur est constitué de deux parcelles. Son urbanisation devra répondre à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité imposée y est supérieure à celle du secteur AU1a, tout en restant relativement modérée, afin de tendre progressivement à une densité affirmée sur les autres secteurs du Peyrou, proches des futurs équipements publics projetés.

Cette zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

▪ **Délimitation**

La zone AU1b est délimitée par la zone AU1a, la RD 10, la zone AU0 et une haie champêtre.

▪ **Enjeux**

Développer un nouveau secteur d'habitat sur le Peyrou.

Diversifier les formes d'habitat.

Mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg.

3.4.2. La zone AU0

▪ **Localisation**

La zone AU0 se situe sur le secteur du Peyrou.

▪ **Vocation**

Cette zone a vocation à offrir une mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements, commerces et services, avec notamment un nouveau groupe

scolaire. Directement reliée à la RD10, il s'agira d'une entrée principale sur le secteur du Peyrou et notamment vers les futurs équipements.

- **Caractéristiques principales**

Ce secteur, constitué de plusieurs parcelles, permettra de poursuivre l'urbanisation du secteur du Peyrou à moyen ou long terme.

Il sera desservi par le réseau d'assainissement collectif.

- **Délimitation**

La zone AU0 correspond à la parcelle contigüe au cimetière et aux parcelles destinées à accueillir le groupe scolaire et le parc intergénérationnel, délimitées par une haie bocagère.

- **Enjeux**

Développer la mixité des fonctions urbaines au sein du nouveau secteur d'habitat.

Poursuivre l'urbanisation du secteur de Peyrou.

Mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du village.

3.5. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Les boisements présents et autres formations végétales sont classés en Espaces Boisés Classés ou en éléments paysagers à protéger.

En complément, la zone A intègre, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées à l'intérieur desquels des constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées. Il s'agit ici de STECAL liés à des activités isolées en milieu rural et aux activités du Cha[^]teau d'Auribail.

La zone A comprend un **secteur Ace**, qui correspond aux zones de corridors écologiques.

3.5.1. La zone A au sens strict

- **Localisation**

La zone A correspond à l'espace rural de la commune, c'est-à-dire aux terres agricoles, aux exploitations, ainsi qu'au bâti isolé sans lien avec l'agriculture.

- **Vocation**

La zone A est principalement dédiée à l'agriculture et accueille ponctuellement de petits secteurs d'habitat.

- **Enjeux**

Préserver les espaces agricoles.

Favoriser la diversification des activités agricoles.

Permettre l'évolution des constructions isolées en milieu rural et sans lien avec l'agriculture.

Eviter le mitage du territoire agricole et la banalisation des paysages.

Préserver et valoriser les éléments participant à la qualité environnementale et la biodiversité de l'espace agricole.

3.5.2. Le secteur Ace

- **Localisation**

Le secteur Ace se situe au niveau des principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés sur le territoire, affichant un caractère agricole.

- **Vocation**

Le secteur Ace a pour vocation d'identifier les secteurs constitutifs de la trame verte, au caractère agricole, présents sur la commune et permettre leur préservation.

- **Caractéristiques principales**

Le secteur Ace correspond à des terres agricoles qui sont le support de réservoirs de biodiversité ou de continuités écologiques.

Il revêt un caractère d'inconstructibilité. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lignes électriques, voies, réseaux, etc.) ainsi que l'évolution des constructions existantes (extensions et annexes de l'habitat existant), soit environ une vingtaine d'habitations concernées, essentiellement sur le secteur de Saint-Lizy/Carlès, sur la rive droite de la Garonne.

- **Délimitation**

Le secteur Ace correspond aux terres agricoles situées au sein du site Natura 2000 ou des ZNIEFF identifiés sur la commune, ainsi qu'au niveau des espaces naturels remarquables et des corridors écologiques verts mis en évidence par le SCoT. Il s'appuie notamment sur les boisements existants au sein de l'espace agricole et les lignes de crêtes et de talwegs.

- **Enjeux**

Identifier et préserver les réservoirs et corridors écologiques en milieu agricole.

3.6. LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

La mise en place de la zone naturelle a été réalisée en fonction des enjeux de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue identifiée dans la phase de diagnostic. Elle comprend trois sous-secteurs :

- **secteur Nce** : secteur naturel correspondant à des corridors écologiques ;
- **secteur NL** : secteur naturel de loisirs ;
- **secteur Np** : secteur naturel paysager.

3.6.1. La zone N au sens strict du terme

- **Localisation**

La zone N correspond au site de l'ancienne gravière, au nord de la commune.

- **Vocation**

La zone N a pour vocation d'identifier les réservoirs de biodiversité au caractère naturel de la commune et permettre leur préservation.

- **Caractéristiques principales**

La zone N correspond au site de l'ancienne gravière, caractérisée par la présence de lacs et de formations herbacées particulièrement favorables à l'avifaune et constituant un réservoir de biodiversité.

Il revêt un caractère d'inconstructibilité. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lignes électriques, voies, réseaux, etc.).

- **Délimitation**

La zone N correspond à l'emprise de l'ancienne gravière, identifiée en tant qu'espace naturel remarquable par le SCoT.

- **Enjeux**

Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité de la commune.

3.6.2. Le secteur Nce

- **Localisation**

Le secteur Nce se situe au niveau des principaux corridors écologiques identifiés sur le territoire, affichant un caractère naturel par la présence de cours d'eau, de zones humides et de boisements en particulier.

- **Vocation**

Le secteur Nce a pour vocation d'identifier les secteurs constitutifs de la trame verte et bleue, et plus particulièrement les corridors écologiques présents sur la commune, et permettre leur préservation.

- **Caractéristiques principales**

Le secteur Nce correspond aux corridors des cours d'eau et aux zones humides et boisements qui leur sont associés.

Il revêt un caractère d'inconstructibilité. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lignes électriques, voies, réseaux, etc.) ainsi que l'évolution des constructions existantes (extensions et annexes de l'habitat existant).

- **Délimitation**

Le secteur Nce correspond aux cours d'eau et à une zone tampon de 10m de part et d'autre de leurs berges (15m pour l'Aunat et l'Eaudonne). Il intègre également les berges de la Garonne et l'ensemble des boisements et zones humides associés aux cours d'eau et ceux des falaises de la Garonne.

- **Enjeux**

Identifier et préserver les réservoirs et corridors écologiques au caractère naturel.

3.6.3. Le secteur NL

- **Localisation**

Le secteur NL se situe en rive gauche de la Garonne, en contrebas du pont franchissant le fleuve.

- **Vocation**

Le secteur NL a vocation à la pratique d'activités sportives et de loisirs.

- **Caractéristiques principales**

Le secteur NL s'inscrit dans la zone inondable de la Garonne. Il accueille aujourd'hui un court de tennis et un terrain de football. Ce classement vise à permettre la mise en place d'éventuelles nouvelles installations pour la pratique du sport et des loisirs (jeux pour enfants, agrès sportifs extérieurs, etc.).

- **Délimitation**

Le secteur NL correspond aux parcelles aujourd'hui occupées par des équipements sportifs, jusqu'en bordure de Garonne.

- **Enjeux**

Permettre le développement des équipements sportifs, tout en tenant compte de la présence de la zone inondable.

3.6.4. Le secteur Np

- **Localisation**

Le secteur Np se situe au nord du centre ancien.

- **Caractéristiques principales**

Le secteur Np correspond au site classé du château de Lézat et de son parc, ainsi qu'au site inscrit de la rive droite de la Garonne, de son cours, du pont et des abords

du ruisseau de l'Eaudonne.

Il revêt un caractère d'inconstructibilité. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lignes électriques, voies, réseaux, etc.) ainsi que l'évolution des constructions existantes (extensions et annexes de l'habitat existant).

- **Délimitation**

Le secteur Np correspond au périmètre des sites inscrits et classés. L'école a toutefois été exclue du classement étant donné qu'elle fait partie intégrante du centre ancien et qu'elle ne présente pas de qualité architecturale ou paysagère remarquable.

- **Enjeux**

Identifier et préserver le caractère paysager des sites inscrits et classés.

Chapitre 4.

Les règles applicables à chaque zone

La commune de Marquefave ayant délibéré pour une application du décret n°2015-1783, publié le 28 décembre 2015 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, le règlement du PLU est élaboré selon les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur à cette dernière date.

4.1. LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4.1.1. La zone U1

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectifs :

- Conforter le centre ancien de Marquefave.
- Favoriser la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat.
- Se protéger de certaines nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.
- Tenir compte des caractéristiques des sols et des phénomènes de remontée de nappes en interdisant les sous-sols.
- Tenir compte des aléas inondation et mouvements de terrain.

- **Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Objectif :

- Favoriser et encadrer la mixité des fonctions urbaines.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

- **Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Définir des conditions de hauteur spécifiques à la typologie du bâti existant présent au niveau du centre ancien de la commune.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Ne pas entraver la réalisation de projets au niveau de centre ancien, espace urbain dense par nature.
- Optimiser le foncier disponible.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectifs :

- Inscrire le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant, afin de préserver la qualité du cadre bâti et le rapport à l'espace public.
- Favoriser la densification.
- Instaurer plus de souplesse dans le cas des piscines et des annexes, afin de faciliter leur réalisation et lever des contraintes liées à la forme ou aux dimensions parcellaires.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectifs :

- Inscrire le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant, afin de préserver la qualité du cadre bâti.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de

ces constructions (intérêt public ou général).

- **Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Bâtiment

Objectifs :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, un des éléments de l'identité communale, qui témoigne d'une histoire et d'une architecture locale, sans écarter une évolution s'inscrivant dans l'époque actuelle, notamment dans le cas du recours à une architecture contemporaine.

Toitures

Objectifs :

- Autoriser une diversification des toitures, tout en encadrant les toitures à pente, afin de préserver une certaine homogénéité avec les toitures existantes, et instaurer plus de souplesse pour les constructions de faible superficie (type abri de jardin).
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Performances énergétiques et environnementales

Objectif :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Clôtures

Objectifs :

- Réglementer l'aspect des clôtures, qui participent à la qualité du cadre de vie et de l'espace urbain.
- Privilégier les clôtures perméables au regard, qui favorisent la mise en relation des habitants, tout en ménageant l'intimité de leur espace de vie.
- Préserver l'écoulement des crues en zone inondable.

Espaces non-bâti

Objectifs :

- Préserver les formations végétales présentes au sein de l'espace urbain, qui participent à la qualité du cadre de vie et des paysages.
- Eviter une artificialisation trop importante des sols au niveau des parcelles bâties et privilégier un aménagement de type champêtre.

C – Equipements et réseaux

- **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif :

- Favoriser le maillage urbain, en développant notamment les liaisons

douces.

- **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation, dans une zone en totalité desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Electricité et télécommunications

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

4.1.2. La zone U2

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectifs :

- Conforter les extensions urbaines en rive gauche de la Garonne.
- Favoriser la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat.
- Se protéger de certaines nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.
- Tenir compte des caractéristiques des sols et des phénomènes de remontée de nappes en interdisant les sous-sols.
- Tenir compte des aléas inondation et mouvements de terrain.

- **Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de production de logements sociaux.
- Favoriser et encadrer la mixité des fonctions urbaines.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

- **Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Définir des conditions de hauteur spécifiques à la typologie du bâti existant présent au niveau des extensions urbaines en rive gauche de la Garonne, pour des raisons paysagère et maintien de la qualité du cadre de vie.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Favoriser la densification des espaces urbanisés.
- Optimiser le foncier disponible.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectifs :

- Préserver la qualité urbaine et paysagère de la zone en imposant des reculs différents selon la nature des emprises publiques et des voies.
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores des axes les plus bruyants.
- Instaurer plus de souplesse dans le cas des piscines et des annexes, afin de faciliter leur réalisation et lever des contraintes liées à la forme ou aux dimensions parcellaires.

- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectifs :

- Autoriser des implantations en limite séparative, invitant à d'autres formes d'habitat et d'occupation des parcelles, qui peuvent accompagner le processus de densification du tissu urbain.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

- **Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Bâtiment

Objectifs :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, un des éléments de l'identité communale, qui témoigne d'une histoire et d'une architecture locale, sans écarter une évolution s'inscrivant dans l'époque actuelle, notamment dans le cas du recours à une architecture contemporaine.

Toitures

Objectifs :

- Autoriser une diversification des toitures, tout en encadrant les toitures à pente, afin de préserver une certaine homogénéité avec les toitures existantes, et instaurer plus de souplesse pour les constructions de faible superficie (type abri de jardin).

- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Performances énergétiques et environnementales

Objectif :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Clôtures

Objectifs :

- Réglementer l'aspect des clôtures, qui participent à la qualité du cadre de vie et de l'espace urbain.
- Privilégier les clôtures perméables au regard, qui favorisent la mise en relation des habitants, tout en ménageant l'intimité de leur espace de vie.
- Concilier la densité urbaine et la qualité du cadre de vie en cas de constructions d'habitations mitoyennes.
- Préserver l'écoulement des crues en zone inondable.

Espaces non-bâti

Objectifs :

- Préserver les formations végétales présentes au sein de l'espace urbain,

qui participent à la qualité du cadre de vie et des paysages.

- Préserver les zones humides, véritables réservoirs de biodiversité.
- Eviter une artificialisation trop importante des sols au niveau des parcelles bâties et privilégier un aménagement de type champêtre.
- Participer à la qualité urbaine dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en créant des espaces communs favorisant la rencontre et aménagés de façon durable.

▪ **Article B4 : Stationnement**

Objectifs :

- Prévoir des places de stationnement « collectives » dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Intégrer la question des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement d'espaces de stationnement.

C – Equipements et réseaux

▪ **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif :

- Favoriser le maillage urbain, en développant notamment les liaisons douces.

▪ **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation.

Electricité et télécommunications

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

4.1.3. La zone U3

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

▪ **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectifs :

- Conforter le secteur d'habitat d'Escanat / Canaouero.
- Favoriser la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat.
- Se protéger de certaines nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.
- Tenir compte des caractéristiques des sols et des phénomènes de remontée de nappes en interdisant les sous-sols.

▪ **Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Objectifs :

- Favoriser et encadrer la mixité des fonctions urbaines.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

▪ Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Définir des conditions de hauteur spécifiques à la typologie du bâti existant présent sur le secteur, pour des raisons paysagères et de maintien de la qualité du cadre de vie.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Maintenir la qualité paysagère du secteur d'Escanat / Canaouero.
- Eviter une densification trop importante sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif et plutôt éloigné du centre-bourg de la commune.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectifs :

- Préserver la qualité urbaine et paysagère de la zone en imposant des reculs différents selon la nature des emprises publiques et des voies.
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores des axes les plus bruyants.
- Instaurer plus de souplesse dans le cas des piscines et des annexes, afin de faciliter leur réalisation et lever des contraintes liées à la forme ou aux dimensions parcellaires.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectifs :

- Autoriser des implantations en limite séparative, uniquement pour les constructions de faible hauteur (type garage, abri de jardin...) ou dans le

cas de constructions déjà présentes ou projetées en mitoyenneté.

- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

▪ Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bâtiment

Objectif :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.

Toitures

Objectifs :

- Autoriser une diversification des toitures, tout en encadrant les toitures à pente, afin de préserver une certaine homogénéité avec les toitures existantes, et instaurer plus de souplesse pour les constructions de faible superficie (type abri de jardin).
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Performances énergétiques et environnementales

Objectif :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Clôtures

Objectifs :

- Réglementer l'aspect des clôtures, qui participent à la qualité du cadre de vie et de l'espace urbain.
- Privilégier les clôtures perméables au regard, qui favorisent la mise en relation des habitants, tout en ménageant l'intimité de leur espace de vie.
- Concilier la densité urbaine et la qualité du cadre de vie en cas de constructions d'habitations mitoyennes.

Espaces non-bâties

Objectifs :

- Préserver les formations végétales présentes au sein de l'espace urbain, qui participent à la qualité du cadre de vie et des paysages.
- Eviter une artificialisation trop importante des sols au niveau des parcelles bâties et privilégier un aménagement de type champêtre.
- Participer à la qualité urbaine dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en créant des espaces communs favorisant la rencontre et aménagés de façon durable.

- **Article B4 : Stationnement**

Objectifs :

- Prévoir des places de stationnement « collectives » dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Intégrer la question des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement d'espaces de stationnement.

C – Equipements et réseaux

- **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif :

- Favoriser le maillage urbain, en développant notamment les liaisons douces.

- **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation.

Electricité et télécommunications

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

4.1.4. La zone UX

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectif :

- Autoriser uniquement les constructions et installations nécessaires au développement des activités déjà en place sur la zone, afin de conforter la vocation de la zone, à condition d'éviter les nuisances supplémentaires par rapport au voisinage.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

- **Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Contrôler le gabarit des constructions, afin de garantir une meilleure insertion paysagère, tout en permettant la construction d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques nécessitant une hauteur plus importante, liés aux activités de la coopérative agricole.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Ne pas entraver le développement des activités.
- Optimiser le foncier disponible.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectifs :

- Préserver la qualité paysagère de la zone en imposant des reculs différents selon la nature des emprises publiques et des voies.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectifs :

- Inscrire le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

- **Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Bâtiment

Objectif :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.

Toitures

Objectif :

- Ne pas entraver la construction de bâtiments spécifiques au développement des activités de la zone.

Performances énergétiques et environnementales

Objectif :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Clôtures

Objectif :

- Réglementer l'aspect des clôtures qui participent à la qualité des paysages car elles marquent le rapport entre les espaces privés ou publics, ou les espaces construits et les espaces agricoles ou naturels.

Espaces non-bâties

Objectif :

- Ne pas entraver le développement des activités sur une zone déjà pratiquement bâtie en totalité.

C – Equipements et réseaux

- **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif :

- Pour des raisons de sécurité, éviter tout nouvel accès sur la RD10E.

- **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation.

Electricité et télécommunications

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

4.2. LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.2.1. La zone AU

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectifs :

- Conforter les extensions urbaines en rive gauche de la Garonne et affirmer

une nouvelle centralité.

- Favoriser la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat.
- Se protéger de certaines nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.
- Tenir compte des caractéristiques des sols et des phénomènes de remontée de nappes en interdisant les sous-sols.

▪ **Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Objectifs recherchés à travers l'OAP :

- Favoriser la mixité sociale et atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de production de logements sociaux.
- Favoriser et encadrer la mixité des fonctions urbaines.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

▪ **Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Favoriser la densification de la zone et permettre la diversification de l'habitat en autorisant des constructions un peu plus hautes que sur les secteurs bâtis alentours.
- Intégrer les nouveaux quartiers d'urbanisation dans leur environnement immédiat, en fixant une hauteur moindre sur le secteur AU1a, à densité modérée.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Favoriser la densification des espaces urbanisés.
- Optimiser le foncier disponible.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectif recherché à travers l'OAP :

- Favoriser d'autres formes d'urbanisation entre le tissu dense du centre ancien et le tissu pavillonnaire.

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectif recherché à travers l'OAP :

- Favoriser d'autres formes d'urbanisation entre le tissu dense du centre ancien et le tissu pavillonnaire.

▪ **Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Bâtiment

Objectif :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.

Toitures

Objectifs :

- Autoriser une diversification des toitures, tout en encadrant les toitures à pente, afin de préserver une certaine homogénéité avec les toitures existantes, et instaurer plus de souplesse pour les constructions de faible superficie (type abri de jardin).
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Performances énergétiques et environnementales

Objectifs recherchés à travers l'OAP :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.
- Favoriser les constructions bioclimatiques, dans une démarche d'urbanisation plus respectueuse de l'environnement.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif recherché à travers l'OAP :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Clôtures

Objectifs :

- Réglementer l'aspect des clôtures, qui participent à la qualité du cadre de vie et de l'espace urbain.
- Privilégier les clôtures perméables au regard, qui favorisent la mise en relation des habitants, tout en ménageant l'intimité de leur espace de vie.
- Concilier la densité urbaine et la qualité du cadre de vie en cas de constructions d'habitations mitoyennes.

Espaces non-bâties

Objectifs :

- Préserver les formations végétales présentes au sein de l'espace urbain, qui participent à la qualité du cadre de vie et des paysages.

- Préserver le ruisseau de Goyne.
- Eviter une artificialisation trop importante des sols au niveau des parcelles bâties et privilégier un aménagement de type champêtre.
- Participer à la qualité urbaine dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en créant des espaces communs favorisant la rencontre et aménagés de façon durable.

- **Article B4 : Stationnement**

Objectifs :

- Prévoir des places de stationnement « collectives » dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Intégrer la question des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement d'espaces de stationnement.

C – Equipements et réseaux

- **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif recherché à travers l'OAP :

- Favoriser le maillage urbain, en développant notamment les liaisons douces.

- **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation, sur des secteurs ayant vocation à être entièrement desservis par l'assainissement collectif.

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

4.2.2. La zone AU0

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectif :

- Préserver la zone de toute construction, jusqu'à son ouverture par modification du PLU, en permettant toutefois les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, poste de transformation, etc.).

4.3. LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectifs :

- Préserver l'espace agricole de la commune.
- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements

collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques.

- Préserver la vocation agricole de la zone en interdisant les parcs photovoltaïques au sol.
- Tenir compte des aléas inondation et mouvements de terrain.
- Valoriser le patrimoine bâti en autorisant un changement de destination pour des bâtiments à l'architecture remarquable, qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole. Diversifier les destinations afin de dynamiser l'espace rural (restauration, tourisme, artisanat d'art, etc.).
- Assurer les conditions d'une bonne cohabitation de fonction entre l'habitat de tiers et les constructions nécessaires aux activités agricoles.
- Assurer le maintien, le développement et la diversification des activités agricoles.
- Autoriser l'évolution des bâtiments d'habitation, sans création de logements et de façon mesurée (extensions et annexes). Encadrer cette évolution en appliquant un pourcentage et une superficie maximale, afin de ne pas pénaliser les habitations actuelles de faible superficie (plusieurs cas relevés d'habitations entre 65 et 90 m² dans l'espace rural : impasse Mauri, chemin d'Augé, chemin de La Grave, Quartier Maouraout, rue Pierre Marty...) et être trop généreux avec celles de grande superficie.
- Permettre le maintien et le développement des activités autres que agricoles présentes au sein de l'espace rural, qui peuvent être génératrices d'emplois et donc participer à l'activité économique locale.
- Permettre le développement des activités sanitaires et sociales liées au Château d'Auribail (Centre des Portes de Garonne).

En complément dans le secteur Ace :

- Permettre l'évolution des constructions existantes, sans création de nouveaux logements, ce secteur n'étant pas destiné à un développement de l'urbanisation. Encadrer cette évolution en appliquant un pourcentage et une superficie maximale, afin de ne pas pénaliser les habitations actuelles de faible superficie (plusieurs cas relevés d'habitations entre 65

et 90 m² dans l'espace rural : impasse Mauri, chemin d'Augé, chemin de La Grave, Quartier Maouraout, rue Pierre Marty...) et être trop généreux avec celles de grande superficie.

- Encadrer la construction des annexes des bâtiments d'habitation, sans création de logements, par une superficie cumulée limitée, et contrôler l'implantation de ses annexes par rapport à l'habitation principale.
- Permettre l'installation d'équipements liés à la présence des cours d'eau (gestion, entretien, production d'énergie, etc.) tout en préservant la qualité des corridors écologiques.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

▪ Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Préserver le caractère de la zone et se conformer à la typologie du bâti existant en zone rurale pour les constructions à destination d'habitat.
- Définir des conditions de hauteur permettant la réalisation de bâtiments agricoles, tout en veillant à une bonne intégration paysagère.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Aucune restriction d'emprise n'est imposée aux constructions agricoles.
- Préserver la vocation naturelle de la zone en limitant l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation et d'activités.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectifs :

- Préserver la qualité paysagère de la zone en imposant des reculs différents selon la nature des emprises publiques et des voies.

- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores des axes les plus bruyants.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectifs :

- Préserver les corridors écologiques liés aux cours d'eau.
- Autoriser les annexes de faible hauteur (type abri de jardin) en limite séparative.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Objectifs :

- Contrôler la diffusion du bâti en privilégiant la compacité des espaces bâtis.

▪ Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bâtiment

Objectifs :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, un des éléments de l'identité communale, qui témoigne d'une histoire et d'une architecture locale, sans

écarter une évolution s'inscrivant dans l'époque actuelle, notamment dans le cas du recours à une architecture contemporaine.

Toitures

Objectifs :

- Autoriser une diversification des toitures, tout en encadrant les toitures à pente, afin de préserver une certaine homogénéité avec les toitures existantes, et instaurer plus de souplesse pour les constructions de faible superficie (type abri de jardin).
- Mettre en place davantage de souplesse pour les toitures destinées aux bâtiments agricoles, tout en veillant à une bonne intégration paysagère.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Performances énergétiques et environnementales

Objectif :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Clôtures

Objectifs :

- Préserver l'écoulement des crues en zone inondable.

- Privilégier les clôtures végétales perméables au regard et permettant une transition douce entre les parcelles bâties et l'espace agricole ou naturel environnant.

En complément dans le secteur Ace :

- Préserver la continuité des corridors écologiques en adoptant des clôtures franchissables par la petite et la grande faune.

Espaces non-bâties

Objectifs :

- Préserver les formations végétales présentes sur le territoire communal, qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale et qui constituent des éléments fondamentaux de la trame verte et bleue.
- Eviter une artificialisation trop importante des sols au niveau des parcelles bâties et privilégier un aménagement de type champêtre.

C – Equipements et réseaux

- **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif :

- Pour des raisons de sécurité, éviter tout nouvel accès sur les routes départementales, axes de déplacements majeurs.

- **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation.

Electricité et télécommunications

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

4.4. LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

A – Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- **Articles A1 et A2 : Destination et sous-destination / Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

Objectifs :

- Préserver le caractère naturel de la zone en y faisant de l'inconstructibilité la règle.
- Tenir compte des aléas inondation et mouvements de terrain.
- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques.

En complément dans les secteurs Nce et Np :

- Permettre l'évolution des constructions existantes, sans création de nouveaux logements, ces secteurs n'étant pas destinés à un développement de l'urbanisation. Encadrer cette évolution en appliquant un pourcentage et une superficie maximale, afin de ne pas pénaliser les habitations actuelles de faible superficie (plusieurs cas relevés d'habitations entre 65 et 90 m² dans l'espace rural : impasse Mauri, chemin d'Augé, chemin de La Grave, Quartier Maourout, rue Pierre Marty...) et être trop généreux avec celles de grande superficie.
- Encadrer la construction des annexes des bâtiments d'habitation, sans création de logements, par une superficie cumulée limitée, et contrôler

l'implantation de ses annexes par rapport à l'habitation principale.

- Permettre l'installation d'équipements liés à la présence des cours d'eau (gestion, entretien, production d'énergie, etc.) tout en préservant la qualité des corridors écologiques.

En complément dans le secteur NL :

- Permettre l'implantation d'installations nécessaires à la pratique d'activités sportives, culturelles ou de loisirs, répondant au caractère de la zone.

B – Caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère

- **Article B1 : Volumétrie et implantation des constructions**

Hauteur des constructions

Objectifs :

- Préserver le caractère de la zone et se conformer à la typologie du bâti existant en zone rurale.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Emprise au sol des constructions

Objectifs :

- Préserver la vocation naturelle de la zone en limitant l'emprise au sol des constructions.

Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Objectifs :

- Préserver la qualité paysagère de la zone en imposant des reculs différents selon la nature des emprises publiques et des voies.
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores des axes les plus bruyants.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Objectifs :

- Préserver les corridors écologiques liés aux cours d'eau.
- Autoriser les annexes de faible hauteur (type abri de jardin) en limite séparative.
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Objectifs :

- Contrôler la diffusion du bâti en privilégiant la compacité des espaces bâtis.

- **Article B2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Bâtiment

Objectifs :

- Le règlement reprend comme prescription générale les termes issus de l'article R111-21 du code de l'urbanisme. Cette formulation, bien que subjective, permet de s'opposer à un projet jugé compromettant, sans pour autant imposer une interdiction très précise concernant un aspect, une couleur, ou un matériau, qui présente toujours le risque de « normaliser » l'aspect architectural, voire d'empêcher le meilleur sous prétexte d'éviter le pire.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, un des éléments de l'identité communale, qui témoigne d'une histoire et d'une architecture locale, sans écarter une évolution s'inscrivant dans l'époque actuelle, notamment dans le cas du recours à une architecture contemporaine.

Toitures

Objectifs :

- Autoriser une diversification des toitures, tout en encadrant les toitures à pente, afin de préserver une certaine homogénéité avec les toitures existantes, et instaurer plus de souplesse pour les constructions de faible superficie (type abri de jardin).
- Limiter les contraintes applicables aux CINASPIC du fait de la nature de ces constructions (intérêt public ou général).

Performances énergétiques et environnementales

Objectif :

- Favoriser la production d'énergie renouvelable, dans un contexte de développement durable, tout en limitant les nuisances visuelles et/ou sonores des installations, dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie.

Dispositifs de raccordement et installations techniques

Objectif :

- Promouvoir la qualité urbaine et du cadre de vie, attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de prendre en considération les impacts sonores ou visuels liés à l'installation de certaines installations techniques susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

- **Article B3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Clôtures

Objectifs :

- Préserver l'écoulement des crues en zone inondable.
- Privilégier les clôtures végétales perméables au regard et permettant une transition douce entre les parcelles bâties et l'espace agricole ou naturel environnant.

En complément dans le secteur Nce :

- Préserver la continuité des corridors écologiques en adoptant des clôtures franchissables par la petite et la grande faune.

Espaces non-bâti

Objectifs :

- Préserver les formations végétales présentes sur le territoire communal, qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale et qui constituent des éléments fondamentaux de la trame verte et bleue.
- Protéger les zones humides, notamment pour leur grand intérêt d'un point de vue écologique.
- Eviter une artificialisation trop importante des sols au niveau des parcelles bâties et privilégier un aménagement de type champêtre.

C – Equipements et réseaux

▪ **Article C1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès et voirie

Objectif :

- Pour des raisons de sécurité, éviter tout nouvel accès sur les routes départementales, axes de déplacements majeurs.

▪ **Article C2 : Desserte par les réseaux**

Assainissement

Objectif :

- Traiter les eaux usées et les eaux pluviales conformément à la réglementation.

Electricité et télécommunications

Objectif :

- Anticiper le déploiement de nouveaux réseaux.

Chapitre 5.

Les autres limitations réglementaires

5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Six emplacements réservés ont été mis en place dans le PLU, tous au bénéfice de la commune.

Numéro	Libellé	Bénéficiaire
1	Création d'un parc intergénérationnel, d'un groupe scolaire et d'équipements publics en lien avec celui-ci.	Commune
2	Création d'un piétonnier le long de la RD10E.	Commune
3	Création d'un passage dénivelé de la RD10E sur la voie ferrée.	Commune
4	Création d'une liaison douce entre la RD10 et l'impasse du Peyrou	Commune
5	Création de places de stationnement	Commune
6	Valorisation des ruines romaines	Commune

Pour information : Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination. Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain. Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui à la demande du propriétaire, met en demeure la collectivité d'acquiescer les terrains classés en emplacements réservés (art. L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

5.2. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des STECAL dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

► Les STECAL « Activités isolées en milieu rural »

Le plan de zonage identifie trois STECAL, correspondant chacun à une activité isolée en milieu rural et intégré dans la zone A. De façon générale, l'emprise de ces STECAL correspond à un périmètre restreint autour des bâtiments.



Secteur d'Augé, près de la coopérative

Cette entreprise de terrassement constitue une activité existante à l'heure actuelle. Elle a été identifiée comme STECAL afin de permettre la réalisation d'extensions ou de bâtiments qui pourraient s'avérer nécessaires à l'activité, en particulier pour le stockage de matériel. Les limites correspondent à la parcelle sur laquelle est implantée la construction existante.

Surface : 3153 m²



Secteur de Lagrange, en bordure de la voie communale n°5 de Lacaugne à l'Ascentiat

Ce secteur a été classé en tant que STECAL en raison d'un projet de restauration d'un bâtiment et de création d'une salle de réception avec laboratoire (traiteur/charcutier/boucher) et bureau. Ce projet a fait l'objet d'un accord de permis de construire le 30/11/2018. Les limites correspondent à une vingtaine de mètres autour du bâtiment existant.

Surface : 3619 m²



Secteur de Boulage, en bordure de la route du Pont de l'Arc

Ce secteur a été classé en tant que STECAL en raison d'un projet de réaménagement intérieur d'une habitation et création de 20 chambres d'hôtes avec restaurant et piscine. Ce projet a fait l'objet d'un accord de permis de construire le 24/08/2018. Les limites intègrent l'emprise foncière avant du domaine et une vingtaine de mètres à l'arrière, permettant les aménagements nécessaires à l'activité hôtelière.

Surface : 6597 m²

L'objectif de cette identification est de permettre l'extension de ces activités si nécessaire et ainsi ne pas bloquer d'éventuels projets pour leur développement économique (extension d'un bâtiment, édification d'une nouvelle construction...).

► **Le STECAL « Château d'Auribail »**

Un STECAL « Château d'Auribail » a été défini sur le plan de zonage du PLU. Il s'agit du site du Château d'Auribail, qui regroupe plusieurs activités liées à l'accueil d'enfants et d'adolescents en difficultés scolaires (IME – ITEP – SESSAD Portes de Garonne). Ce STECAL intègre des constructions anciennes liées au château, ainsi que des bâtiments plus récents, implantés dans le parc. Il intègre également des terrains limitrophes dont il est propriétaire, jusqu'en bordure de la RD10, qui font l'objet d'un projet d'agrandissement de la structure dans les 2 ans à venir.

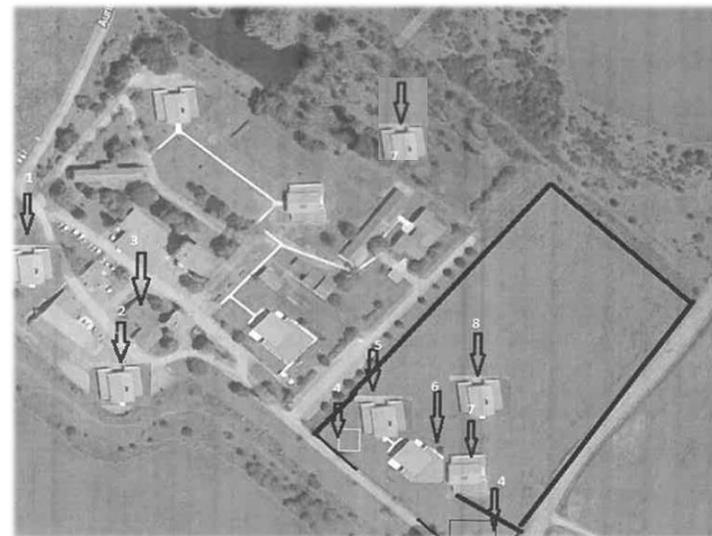


Surface : 6,28 ha

Compte-tenu du contexte économique lié à la gestion des établissements et services médico-sociaux et aux profils des personnes accueillies qui tend à évoluer (enfants présentant des troubles du spectre autistique, enfants plus jeunes en situation de handicap plus sévère), il convient de développer de nouveaux lieux d'accueil pour répondre à ces nouvelles demandes de prise en charge. De plus, avec ce développement du centre (internat, semi-internat, pôle thérapeutique, etc.) et le rassemblement des agréments, c'est la garantie de la pérennité du site et de ses emplois qui est en jeu, ainsi qu'une dynamisation du territoire par le développement des partenaires que cela va impliquer.

Ainsi, sur une partie du terrain longeant la RD10, il est prévu la construction de deux bâtiments d'environ 600 m² chacun, de plain-pied, à vocation ITEP, semi-internat et unité pédagogique. Sur le reste de l'emprise, il est prévu un bâtiment de 800 m² (internat), un bâtiment de 500 m² (semi-internat et accueil de jour) et un bâtiment de 200 m² (pôle thérapeutique), de plain-pied également.

Ce projet s'inscrit pleinement dans une dynamique de revitalisation du territoire et a pour but d'aider l'association RESO à confirmer la place du Centre des Portes de Garonne comme premier employeur de la commune de Marquefave.



Projet d'implantation de nouveaux bâtiments sur le secteur du Château d'Auribail
Localisation des bâtiments donnée à titre indicative et susceptible d'évoluer

5.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le code de l'urbanisme prévoit une possibilité de classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L113-1, qui interdit tout défrichement, et soumet les coupes à déclaration préalable.

Sur la commune, l'ensemble des boisements présents ont été classés en EBC. Ceux-ci sont pour l'essentiel inscrits au sein des zones Nce ou Ace : ils sont en effet le support des corridors écologiques. Les principaux EBC sont ceux liés à La Garonne et à L'Eaudonne, qui constituent les continuités écologiques les plus importantes. Ce classement se justifie par leur grand intérêt d'un point de vue écologique : ils constituent en effet des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, qui participent au maintien des continuités écologiques et dont le fonctionnement écologique est en interaction étroite avec les espaces agricoles qui les bordent.

De même, les ripisylves des cours d'eau, essentiellement présentes au niveau de l'Aunat, des secteurs non boisés de L'Eaudonne et de certains de leurs affluents, ont été identifiées en EBC. Au-delà de l'aspect paysager qu'elles représentent et de leur rôle fonctionnel, ce sont de véritables réservoirs de biodiversité compte-tenu de leur qualité d'écotone. Elles constituent également des corridors écologiques majeurs qu'il convient de conserver.

5.4. LE REcul PAR RAPPORT A LA GARONNE

En rive gauche de La Garonne, un recul de 50m par rapport au lit mineur du fleuve (équivalent à une bande tampon globale de 100m) a été reporté sur le plan de zonage, à l'intérieur duquel les nouvelles constructions sont interdites. Seules les annexes et les extensions du bâti existant sont autorisées. Cette mesure vise à garantir un corridor écologique par rapport au fleuve.

Ce recul n'a pas été reporté en rive droite étant donné qu'aucune possibilité de constructions nouvelles n'a été répertoriée en zone U1 et que par ailleurs, le secteur est concerné par le risque d'effondrement des berges.

5.5. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale, de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément au code de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU identifie et localise, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou, au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

5.5.1. Les éléments classés au titre de l'article L151-19

► Bâtiments remarquables à préserver

Plusieurs bâtiments remarquables à préserver ont été identifiés dans le PLU : il s'agit principalement de corps de fermes anciens ou d'autres constructions à l'architecture vernaculaire. Ce classement se traduit par des prescriptions réglementaires spécifiques qui indiquent qu'en cas de travaux sur ces bâtiments, le plus grand soin devra être apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.



1 – Château de Lézat



2 – Maison Place de la République



7 – Château de La Prade



8 – Construction derrière l'église



3 – Château d'Auribail



4 – Pigeonnier porche d'Auribail



9 – Corps de ferme à Dounette



10 – Corps de ferme à Lasserre



5 – Grange à La Prade



6 – Ancien moulin de La prade



11 – Maison sur la route du Tousquet



12 – Maison de maître au Pradas



13 – Maison et pigeonnier au Pradas



14 – Corps de ferme à Coumo Grano



3 – Calvaire derrière l'église



4 – Puits près de l'église

► **Petit patrimoine à protéger**

Plusieurs éléments du petit patrimoine ont également été relevés pour permettre leur préservation. Il s'agit de plusieurs calvaires et d'un puits.



1 – Calvaire à Auge



2 – Calvaire rue de la République



5 – Statue de la Vierge près de la mairie

5.5.2. Les éléments classés au titre de l'article L151-23

► **Cours d'eau**

Le ruisseau de Goyne, situé en limite avec la commune de Carbonne a été identifié comme un élément à protéger étant donné qu'il s'agit d'un petit cours d'eau qui se situe au contact d'une zone à urbaniser. Sa préservation et sa mise en valeur sont également rappelées dans les OAP afin qu'il soit intégré dans le projet d'aménagement du secteur.

► **Zones humides**

Les six zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides de Haute-Garonne ont été classées en éléments paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique, étant donné leur grand intérêt d'un point de vue de la biodiversité. La zone humide située sur le secteur du Peyrou a également été intégrée.

► **Formations végétales**

▪ **Boisements**

Le petit boisement situé sur le secteur du Peyrou a été identifié comme un élément de paysage à protéger étant donné qu'il s'agit d'un espace boisé résiduel au sein de l'espace agricole. L'objectif est de le préserver et de le valoriser pour qu'il devienne un élément qualitatif près des nouveaux secteurs d'habitat. Il pourra faire l'objet d'aménagements récréatifs à long terme.

Le petit bosquet sur le secteur de Fount d'Ardens a également été repéré étant donné qu'il se situe dans la continuité d'une haie champêtre de grande qualité assurant un lien avec un boisement plus important sur la commune de Carbonne.

Sur le secteur de Saint-Hyppolite, le petit boisement accueillant des ruines romaines le long de la RD10E, a aussi été inscrit en élément paysager à préserver car son maintien participera à la valorisation du site, qui fait également l'objet d'un emplacement réservé.



Boisement à protéger sur le secteur du Peyrou

▪ **Haies**

Plusieurs haies champêtres ont été inscrites comme élément de paysage à protéger, compte-tenu de leur caractère résiduel sur la commune. Il s'agit essentiellement de haies bocagères permettant d'affirmer la trame verte communale ou bien possédant un caractère paysager affirmé, comme c'est le cas sur le secteur du Peyrou.



Haie le long du chemin rural de Marquefave à Saint-Sulpice

5.6. LES CHEMINS PIETONNIERS A CONSERVER

En application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le PLU a inscrit plusieurs chemins piétonniers à conserver sur le territoire de la commune.

Il s'agit en premier lieu du tracé du chemin Via Garona, nouveau sentier de grande randonnée (GR861) qui relie Toulouse à Saint-Jacques-de-Compostelle, via Saint-Bertrand-de-Comminges.

D'autres sentiers de randonnées plus locaux ont été identifiés afin de garantir leur préservation. Ceux-ci se situent en rive droite de La Garonne et cheminent à travers les coteaux.

5.7. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Dans la zone agricole, et en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Trois bâtiments ont été repérés sur le plan de zonage, sur les secteurs de Palanquêtes, Lasserre et Lagrange.

Ce repérage met en évidence des bâtiments d'intérêt des parties rurales du territoire dont le changement de destination offre de nouvelles perspectives d'évolution. Ce changement de destination est toutefois encadré : le PLU n'autorise qu'une destination d'habitat, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et impose un respect des matériaux et des proportions du bâtiment.

Le bâtiment n°3 sur le secteur de Lagrange a notamment été repéré car un projet de création d'une salle de réception avec un laboratoire pour traiteur et bureau est actuellement en cours.

A noter que conformément à l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme, les futures autorisations d'urbanisme concernant les éventuels projets d'évolutions seront soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).



3 – Grange à Lagrange



1 – Grange à Palanquêtes



2 – Grange à Lasserre

PARTIE 4

LA COMPATIBILITE DU PLU

Chapitre 1.

La compatibilité du PLU avec le SCoT Sud Toulousain

Le SCoT comprend un ensemble de prescriptions qui précisent la mise en œuvre des orientations opposables au PLU. Cette opposabilité s'apprécie de deux manières suivant le degré de précisions des orientations :

- le plus souvent en termes de compatibilité : respect des orientations en reprenant et adaptant l'esprit de celles-ci ;
- plus exceptionnellement, en termes de conformité ce qui sous-entend un respect strict et « à la lettre » des orientations définies avec précision.

Le SCoT comprend de plus des recommandations qui sont des mesures incitatives qui n'ont pas de caractère opposable.

La compatibilité du PLU avec le SCoT est présentée dans les pages suivantes sur la base de la structuration du DOO du SCoT.

► **Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030.**

1 – Se doter d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P2 – Le SCoT identifie les pôles d'équilibre comme les pôles urbains majeurs de chaque bassin de vie.	Dans le modèle territorial du SCoT Marquefave est identifiée comme un pôle d'équilibre associé à la commune voisine de Carbonne. Le projet de PLU, fixé à l'horizon 2035, met en œuvre un développement urbain mesuré avec une prise en compte forte des enjeux environnementaux et de la qualité de l'urbanisation, en cohérence avec le rôle de pôle d'équilibre de la commune.

P5 – Mettre en œuvre les orientations d'un développement urbain mesuré dans un cadre général de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles forestiers et paysagers	
P7 – Respecter les orientations du développement urbain mesuré du document graphique 1 du DOO	Le PLU est compatible avec les orientations du développement urbain mesuré présenté dans le document graphique n°1 du DOO : il privilégie une urbanisation au niveau du centre-bourg, permet un comblement des dents creuses sur le secteur de Canaouero et le développement des activités du château d'Auribail et stoppe le mitage sur le reste du territoire.

2 – Adapter l'accueil démographique aux capacités du territoire	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P8 – Respecter l'objectif maximum de population totale P9 – Respecter les objectifs de répartition des nouveaux habitants P10 – Respecter les objectifs maxima d'accueil de population pour chaque pôle	Le PLU est compatible avec ces prescriptions comme cela a été justifié au chapitre 1 de la partie 3 (compatibilité des objectifs chiffrés du PADD avec le SCOT et le PLH).

► **Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures**

1 – Préserver le maillage écologique des espaces naturels, milieux et habitats	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<p>P11 – Protéger les espaces naturels remarquables</p> <p>P12 – Protéger les espaces naturels à prendre en compte</p> <p>P13 – Protéger les corridors écologiques</p> <p>P15 – Identifier les éléments constitutifs des espaces naturels ordinaires</p> <p>P16 – Respecter le document graphique n°2 du DOO</p> <p>R1 - Proposition de création de corridors écologiques complémentaires</p>	<p>L'élaboration du PLU a donné lieu à une réflexion sur la mise en place de la trame verte et bleue. Elle s'est appuyée sur divers documents dont le SRCE et le SCoT, ainsi que sur des visites de terrain avec l'idée de valoriser l'existant mais aussi d'affirmer certaines continuités moins évidentes, par exemple celles entre les vallées de l'Eaudonne et de l'Aunat.</p> <p>Les dispositions mises en place permettent d'instaurer une trame verte et bleue affinée répondant aux enjeux environnementaux liés à la préservation, à l'instauration de couloirs de circulation des espèces et au maintien de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces naturels remarquables et espaces naturels à prendre en compte : classement en zone N, Nce ou Ace en fonction du caractère naturel ou agricole des terrains / classement en EBC des espaces boisés associés ; - Espaces de nature ordinaire : classement en secteur Nce des affluents de l'Eaudonne et de l'Aunat / classement en EBC des boisements associés et des autres boisements en milieu agricole. - Corridors écologiques : classement en secteur Nce ou Ace en fonction du caractère des terrains concernés.

2 – Valoriser les espaces agricoles et développer une agriculture de qualité	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P17 – Objectifs chiffrés maximum de consommation d'espaces agricoles à l'horizon 2030	Les objectifs chiffrés de consommation d'espaces agricoles à l'horizon 2035 présentés dans le PADD sont compatibles avec cette prescription (cf. le chapitre 1 de la partie 3).
P18 – Protéger de l'urbanisation les espaces naturels identifiés par le SCoT	Les espaces agricoles localisés dans les espaces naturels identifiés par le SCoT ont été classés en secteur Ace et sont ainsi protégés de l'urbanisation.
P19 – Respecter le principe du développement urbain mesuré affiché dans le document graphique n°1 du DOO.	Le projet urbain du PLU, détaillé précédemment, respecte les principes du document graphique n°1 du DOO.
P20 – Diagnostic agricole	L'élaboration du PLU a donné lieu à un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne en 2010, puis réactualisé 2019.

3 – Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P22 – Prise en compte du paysage / Mise en œuvre de la Charte paysagère	La prise en compte des paysages, naturels ou bâtis, est au cœur de la démarche d'élaboration du PLU et fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD, dont la réflexion menée s'est nourrie des propositions de la Charte architecturale et paysagère du Pays.
P23 – Réinvestir les centralités des bourgs	L'une des orientations majeures du PLU est de conforter l'urbanisation autour d'un centre bourg élargi, c'est-à-dire valoriser le centre ancien en rive droite de la Garonne et affirmer une nouvelle centralité de part et d'autre du fleuve, en développant le quartier du Peyrou notamment.
P24 – Création et maintien de paysages agricoles et de nature riche en biodiversité	Le PLU prévoit le maintien des paysages agricoles à travers : <ul style="list-style-type: none"> - une urbanisation privilégiée sur le secteur du Peyrou et près du collège de Carbonne. - l'arrêt du processus de mitage des parties rurales des dernières décennies, en particulier au niveau des coteaux agricoles. - la protection des boisements du territoire agricole, des quelques haies résiduelles et des ripisylves. - la préservation des corridors écologiques liés à la présence de l'eau mais aussi l'instauration de corridors écologiques dans les espaces agricoles ouverts ou semi-ouverts.

P25 – Valorisation paysagère des itinéraires de déplacement	Le PLU a identifié des chemins de randonnées à préserver, notamment le chemin « Via Garona » qui traverse le territoire de la commune.
--	--

4 – Mieux gérer et économiser les ressources	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P26 - Améliorer, protéger économiser et valoriser la ressource en eau	Le PLU a identifié et protégé les corridors bleus, qui intègrent les cours d'eau ainsi que des zones humides. Le déploiement progressif du réseau d'assainissement collectif a conditionné le phasage d'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones à urbaniser. La densification de l'espace urbain, à hauteur de plus de 20% de la production de logements, permet une valorisation du réseau AEP existant. Le PLU favorise également une gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant une gestion alternative de ces eaux.
P27 - inciter à la sobriété et à l'efficacité énergétique La production locale d'énergie	Le PLU permet la production d'énergies renouvelables au sein des zones d'habitat à travers les dispositions réglementaires.

5 – Garantir la santé publique : prévenir les risques, diminuer les nuisances et pollutions	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P29 – Prendre en considération l'ensemble des risques connus et des moyens de prévention en s'appuyant sur le DDRM.	<p>La phase diagnostic du PLU a été l'occasion d'identifier l'ensemble des risques connus sur le territoire communal. Le PLU est bâti en connaissance de ces risques et avec l'idée de limiter leur impact sur les biens et les personnes.</p> <p>Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'est concernée par le risque d'inondation ou de mouvements de terrain (érosion des berges et glissements de terrain).</p>
P30 – Limiter les nuisances sonores	<p>Le PLU ne développe pas la constructibilité nouvelle à vocation d'habitat en bordure ou à proximité des infrastructures terrestres de transport (A64, voie ferrée) ou des activités économiques bruyantes. Seul le comblement des dents creuses sur le secteur d'Escanat est autorisé.</p> <p>Concernant les exploitations agricoles, le règlement du PLU impose la mise en place d'une zone tampon de 100 mètres entre les secteurs d'activités susceptibles de nuisances sonores et les zones ou secteurs d'habitat.</p>

► **Conforter l'autonomie économique du territoire**

1 – Développer l'emploi et une économie pérenne	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P33 – Tendre vers l'objectif de développement de zones d'activités économiques entre 2010 et 2030.	<p>De compétence intercommunale, le développement de zones d'activités sur la commune de Marquefave n'est pas envisagé par la communauté de communes du Volvestre, qui privilégie un développement sur la commune voisine de Carbonne. En effet, le SCoT identifie le pôle Carbonne/Noé comme un site économique de bassin d'intérêt InterSCoT à développer.</p> <p>Ainsi, les zones 1Naf et 2Naf du POS, destinées à recevoir des activités artisanales, n'ont pas été reconduites dans le PLU.</p>

2 – Développer et organiser l'économie du territoire	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P37 – Maintien des zones d'activités existantes et développement mesuré. Mixité des fonctions urbaines P41 – Mixité des fonctions urbaines	<p>Le PLU favorise le maintien des activités existantes en identifiant le site de la coopérative agricole par un zonage particulier (UX), de même que pour le site lié au Château d'Auribail (STECAL). Les activités isolées en milieu rural ont également fait l'objet d'un repérage particulier (STECAL) afin de permettre d'éventuelles extensions de leur activité.</p> <p>Sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, il est également recherché une mixité des fonctions urbaines, afin de permettre l'accueil de commerces et services au sein de ces nouvelles zones d'habitat.</p>

3 – Renforcer les filières économiques porteuses	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P42 – Maintenir la filière agricole	Territoire à l'activité agricole dynamique, le développement et la diversification de ces activités constituent des enjeux majeurs du PLU qui ont motivés les dispositions stratégiques et réglementaires, retenues en ce qui concerne l'urbanisation de la commune, la protection et la valorisation de l'espace agricole.
P45 – Le développement de la filière artisanale	Le PLU favorise la mixité des fonctions urbaines dans les nouvelles zones d'habitat, afin de permettre notamment l'accueil d'activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel des zones. Aucune nouvelle zone d'activités n'a été créée, seule l'extension des activités artisanales existantes sur le territoire sont autorisées.
P46 – Répondre à l'objectif de développement touristique de loisirs et de proximité	Le PLU participe à cet objectif au travers de l'ensemble des dispositions qui sont prises par rapport à la protection et la valorisation du patrimoine naturel ou bâti, de l'espace agricole et des paysages. Les chemins de randonnées et en particulier la « Via Garona » ont été intégrés dans le PLU.

4 – Lutter contre l'évasion commerciale	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P47– Revitaliser les centres-bourgs, maintenir et développer le commerce artisanal	Le PLU favorise la mixité des fonctions urbaines au sein des zones d'habitat, afin d'encourager l'implantation de services, commerces et artisanat, qui ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel des zones.

► **Assurer une urbanisation durable pour tous**

1 – Répondre aux besoins en matière de logements	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P51 – Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030.	Le PLU est compatible avec cette prescription comme cela est justifié au chapitre 1 de la partie 3 (compatibilité des objectifs chiffrés du PADD avec le SCOT et le PLH).
P52 – Phasage de l'objectif maximum de construction : environ 60% peuvent être réalisés avant 2020 et environ 40% après 2020.	Avec une approbation du PLU prévue en 2020 et une dynamique de construction plutôt faible depuis 2010, la production effective de logements à l'horizon 2020 sera inférieure à celle de la période 2020-2030. Les nouvelles zones d'habitat présenteront toutefois un phasage dans leur ouverture à l'urbanisation, afin d'accompagner l'accueil de nouveaux habitants.

<p>P53 – Logements locatifs : tendre vers 40% de la production totale de logements</p> <p>P54 - Logements sociaux : tendre vers 26% de la production totale de logements</p>	<p>Dans son PADD, le PLU annonce les objectifs à atteindre : tendre vers au moins 40% de logements locatifs et environ 26% de logements sociaux, conformément aux prescriptions du SCoT et du PLH.</p> <p>Le PLU prend des dispositions au sujet de la production de logements à loyer modéré en indiquant qu'en zone U2 et AU, toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 logements intégrera la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.</p>
<p>P55 – Documents d'urbanisme et PLH</p>	<p>Les dispositions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - permettent de répondre aux objectifs de production de logements locatifs et sociaux ; - favorisent le renouvellement urbain (plus de 20% de logements prévus en densification urbaine) et la mixité sociale. <p>On notera que le diagnostic a permis de vérifier que la part des logements vacants était inférieure à 7% du parc total de logement.</p>
<p>R22 - Amélioration de l'habitat</p>	<p>Le règlement promeut le recours aux énergies renouvelables.</p>

<p>2 – Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée</p>	
<p>Prescriptions du DOO</p>	<p>Dispositions du PLU</p>
<p>P57 – Objectif de production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés : 20%</p>	<p>Le PLU prévoit la réalisation de plus de 20% des nouveaux logements au sein des espaces déjà urbanisés. Les capacités de densification ont été étudiées finement et intègrent les dents creuses ainsi que les divisions parcellaires de jardins.</p>
<p>P58 – Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030</p>	<p>Avec un potentiel d'urbanisation de moins de 14 ha (voir explications au chapitre 1.2.2 de l'évaluation des incidences), le PLU respecte l'enveloppe de 20 ha de consommation d'espaces agricoles sur la période 2010-2030.</p>
<p>P59 – Favoriser le développement de formes d'urbanisation durables</p>	<p>Les choix des secteurs et des modalités d'urbanisation intègrent la prise en compte de principes de composition urbaine, paysagère et de déplacement et de préservation de l'environnement.</p> <p>Cette approche se traduit par l'instauration de prescriptions réglementaires ou d'OAP, aussi bien en zones urbaines qu'à urbaniser.</p>

3 – Irriguer le territoire de services et d'équipements de qualité	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P62 – Equipements scolaires, à destination des personnes âgées et de la petite enfance	La commune, qui prévoit un accueil de l'ordre de 400 habitants, a pris en considération le développement nécessaire de ses équipements, en instaurant un emplacement réservé sur le secteur du Peyrou, en vue d'y construire un nouveau groupe scolaire. La commune a également intégré son projet de résidence seniors sur le secteur près du collège de Carbonne.
P65 – Très haut débit	Le PLU impose aux constructions et installations et aux opérations d'aménagement d'anticiper et de prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques.

2 – Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P77 – Cohérence entre urbanisme et transport	Le PLU a défini des densités relativement importantes au sein des nouvelles zones d'habitat, en particulier à proximité des pôles d'équipements existants (mairie, crèche) et projetés (groupe scolaire).
P78 – Développement de l'offre en matière de pistes cyclables et de modes de déplacements doux	De plus les OAP définissent des principes pour la mise en place de déplacements doux au sein des zones ouvertes à l'urbanisation.

► Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout

1 – Favoriser et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile afin de limiter les pollutions et les gaz à effet de serre	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P67 – Favoriser un urbanisme et un aménagement limitant les déplacements automobiles	Le PLU favorise la mixité fonctionnelle au sein des zones d'habitat et instaure la mise en place de cheminements piétonniers afin de favoriser le recours aux modes doux de déplacement.

Chapitre 2.

La compatibilité du PLU avec le PLH du Volvestre

Le SCoT du Sud-Toulousain constituant le cadre d'actions du PLH en matière d'habitat et de développement urbain, la compatibilité du PLU avec le SCoT vaut compatibilité avec le PLH du Volvestre décliné sur la période 2013-2019.

Chapitre 3.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE « Adour-Garonne », adopté pour la période 2016-2021, fixe pour le bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Il s'impose à l'ensemble des programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau qui portent sur les milieux aquatiques et leur fonctionnement, la qualité et la quantité des ressources, leur protection et leur répartition équitable entre usagers.

Les axes prioritaires

Pour atteindre les objectifs du SDAGE, trois axes ont été identifiés prioritaires :

- Réduire les pollutions diffuses ;
- Restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques ;
- Maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

Les orientations fondamentales

Quatre orientations fondamentales constituent l'ossature du SDAGE. Elles précisent les priorités d'action pour atteindre les objectifs fixés :

- Créer les conditions de gouvernance favorable ;
- Réduire les pollutions ;
- Améliorer la gestion quantitative ;
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques.

Au titre de la compatibilité avec ce schéma, la mise en place du PLU s'inscrit dans une réflexion communale globale visant à répondre aux orientations fondamentales et dispositions de ce document. :

➤ Réduire l'impact des activités sur les milieux :

- Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à usage d'habitat (à

l'exception des secteurs de Canouero et de Saint-Hyppolite, non desservis).

- Imposer le recours à des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur pour toutes les constructions isolées n'ayant pas accès au réseau collectif.
- Proposer des dispositions réglementaires visant à une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Dans les opérations d'ensemble, imposer la mise en place d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage raisonné.

➤ Maîtriser la gestion quantitative de l'eau notamment dans la perspective du changement climatique :

- En protégeant l'ensemble des milieux liés à l'eau de la commune : cours d'eau et boisements associés, zones humides, etc.

➤ Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques :

- En identifiant et en protégeant les cours d'eau majeurs et leur ripisylve, véritables continuités écologiques, et en confortant la biodiversité.
- En limitant et réglementant les possibilités d'aménagements hydrauliques des éléments constitutifs de la trame bleue, en particulier les zones humides.
- En limitant les possibilités d'urbanisation aux extensions et aux annexes du bâti existant au sein des corridors écologiques.

- En préservant globalement l'ensemble des boisements situés sur le territoire communal qui participent au ralentissement de la dynamique des eaux, qui captent une partie des intrants agricoles avant leur arrivée dans les milieux aquatiques, etc.
- En promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales, temporisant leur transit dans le milieu récepteur.

Chapitre 4.

La compatibilité du PLU avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La trame verte et bleue du PLU a été élaborée en tenant compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés par le SRCE. Le PLU est ainsi compatible avec ce document.

PARTIE 5

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1.

Evaluation des incidences

1.1. BILAN GLOBAL DU PLU

Des secteurs d'habitat concentrés en rive gauche de la Garonne

Le PLU s'est attaché à définir un projet mesuré, prenant en compte les possibilités de densification urbaine et centré au niveau des secteurs agglomérés en rive gauche de la Garonne.

Ainsi, les zones à urbaniser se situent sur le secteur du Peyrou, afin d'affirmer une nouvelle centralité, dans la continuité des équipements déjà présents sur ce secteur (mairie, crèche) ainsi qu'en limite de commune, à proximité du collège de Carbonne, afin d'affirmer un nouveau quartier en lien avec la commune voisine.

Le secteur d'habitat près de la voie ferrée a été conservé dans ses limites actuelles et offre des possibilités de densification au sein des dents creuses.

Une préservation des espaces agricoles et naturels

Le PLU préserve l'espace agricole en n'autorisant aucune construction nouvelle sur les secteurs d'habitat isolé, en particulier au niveau des coteaux. Seule l'évolution de l'habitat existant est autorisée, ainsi que l'extension des activités présentes en milieu rural et de celles liées au Château d'Auribail.

Le PLU a également pris en compte la trame verte et bleue en définissant des secteurs spécifiques liés aux continuités écologiques (Ace et Nce), en identifiant les boisements en Espaces Boisés Classés et en repérant des éléments de paysage à préserver pour motif écologique.

Une nette diminution des zones constructibles par rapport au POS

Par rapport au POS approuvé en 1998, le PLU a réduit les zones constructibles de plus de 18 ha :

- réduction de 10,5 ha des zones destinées à accueillir de l'habitat (zones 1NA, 2NA et NBb) ;
- réduction de 7,7 ha des zones destinées à accueillir des activités (zones 1NAf et 2NAf).

Zones	Surface (ha)	Surface (%)
Zones Urbaines	69,38 ha	3,7 %
U1	3,87 ha	0,2 %
U2	22,83 ha	1,2 %
U2a	19,22 ha	1 %
U3	18,07 ha	0,9 %
Ux	5,39 ha	0,3 %
Zones A Urbaniser	10,54 ha	0,6 %
AU1	2,08 ha	0,1 %
AU1a	1,21 ha	0,1 %
AU1b	1,58 ha	0,1 %
AU2	2,61 ha	0,1 %
AU0	3,06 ha	0,2 %
Zone Naturelle	342,61 ha	18,1 %
Nce	292,59 ha	15,5 %
NL	0,52 ha	< 0,1 %
Np	13,71 ha	0,7 %
N	35,79 ha	1,9 %
Zone Agricole	1 469,47 ha	77,7 %
Ace	179,09 ha	9,5 %
A	1 290,38 ha	68,2 %
dont STECAL « Auribail »	6,28 ha	0,3 %
dont STECAL « Activités »	1,34 ha	0,1 %
Surface communale	1 892 ha	100 %

1.2. EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS

ZONE	SUPERFICIE TOTALE	FONCIER DISPONIBLE TOTAL A DESTINATION D'HABITAT			TAUX DE REALISATION	SUPERFICIE POTENTIELLEMENT URBANISEE				
		Densification urbaine	Extension urbaine	Total		Densification urbaine	Extension urbaine	Total	Logements ²⁷	Habitants ²⁸
Zones U	63,99 ha	11,28 ha	--	11,28 ha	25 à 100 % ²⁹	5,06 ha	--	5,06 ha	45	99 + 9
U1	3,87 ha	0,13 ha	--	0,13 ha						
U2	22,83 ha	3,27 ha	--	3,27 ha						
U2a	19,22 ha	2,10 ha	--	2,10 ha						
U3	18,07 ha	5,78 ha	--	5,78 ha						
Zones AU	10,54 ha	--	8,95 ha	8,95 ha	80 %	--	7,16 ha	7,16 ha	143	312 + 31
AU1 « Aoueranède »	2,08 ha	--	2,08 ha	2,08 ha						
AU2 « Aoueranède »	2,61 ha	--	2,61 ha	2,61 ha						
AU1a « Peyrou »	1,21 ha	--	1,21 ha	1,21 ha						
AU1b « Peyrou »	1,58 ha	--	1,58 ha	1,58 ha						
AU0 « Peyrou »	3,06 ha	--	1,47 ha	1,47 ha						
TOTAL	74,53 ha	11,28 ha	8,95 ha	20,23 ha	62 %	5,06 ha	7,16 ha	12,22 ha	188 ³⁰	411 + 40

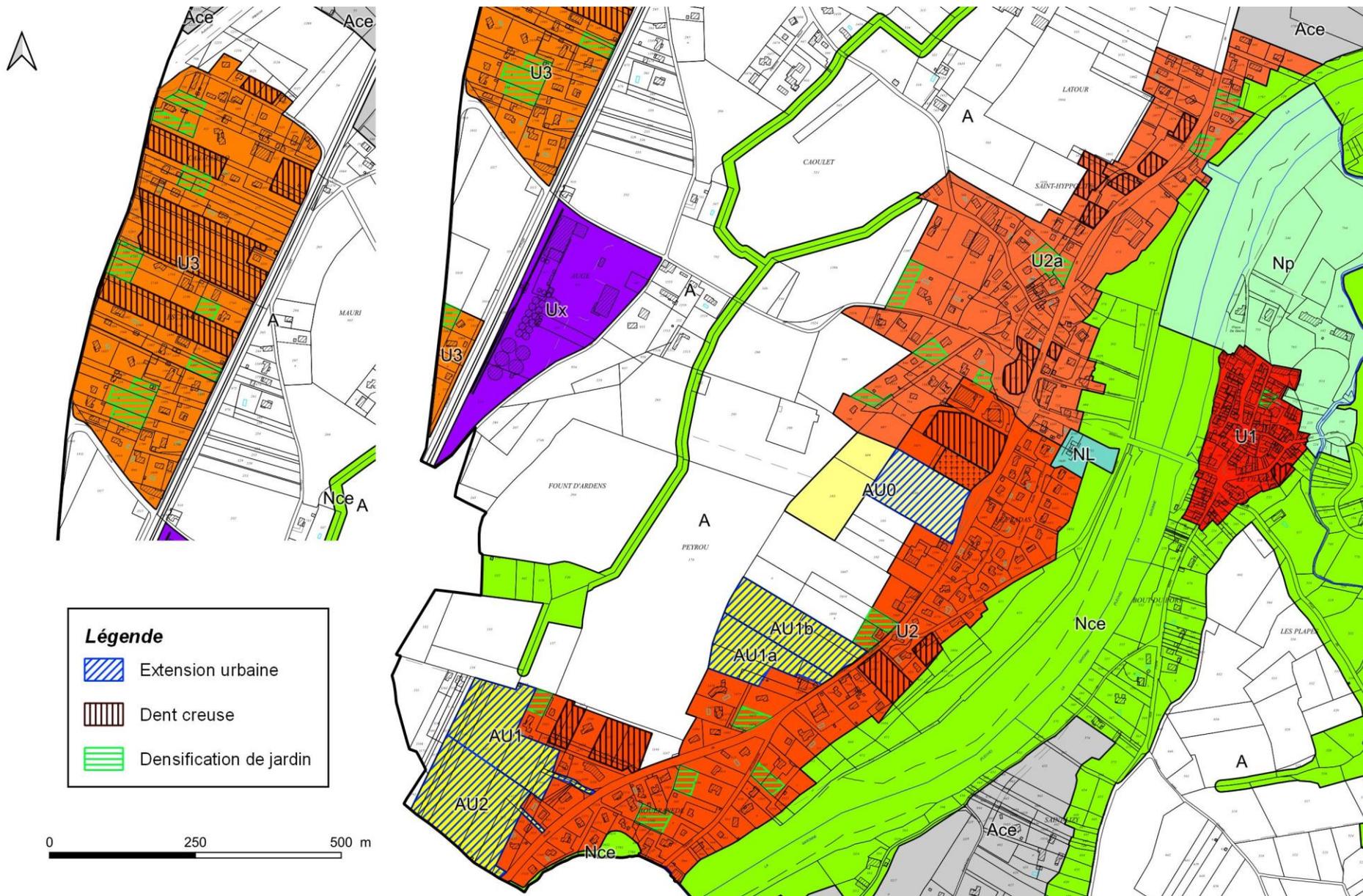
²⁷ Sur la base d'une moyenne de 9 logements par hectare en densification urbaine et 25 logements par hectare en extension urbaine (en enlevant 20% pour voirie et espaces publics / détail indiqué dans les OAP).

²⁸ Sur la base d'une moyenne de 2,4 personnes par logement. Les 188 nouveaux logements permettent l'accueil de 411 habitants + 40 habitants déjà présents (9%), liés au processus de desserrement des ménages estimé entre 2020 et 2035.

²⁹ Taux de réalisation variable en fonction du type de densification : dents creuses, divisions de jardins, lotissements, etc. (voir le détail ci-après).

³⁰ Dont 17 logements liés au desserrement des ménages.

Bilan du zonage du PLU pour les secteurs à destination d'habitat



1.2.1. Les constructions nouvelles et l'accueil prévisible

Le tableau précédent évalue le potentiel d'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux habitants sur les secteurs voués à l'urbanisation.

Le nombre potentiel d'habitants par ménage a été fixé à 2,4 en prolongement de la baisse observée entre 2010 (2,7 pers.) et 2015 (2,5 pers.) et annoncée par l'INSEE sur l'ensemble de la Haute-Garonne.

La densité prise en compte a été établie dans l'objectif de limiter la consommation foncière, le PLU affichant une réalisation moyenne de 9 logements par hectare en densification urbaine et de 25 logements par hectare en zones d'extension urbaine, alors que la dynamique des dix dernières années affiche seulement 5,1 logements par hectare :

- 7 logts/ha pour les densifications de jardins : moyenne de la surface des parcelles repérées ;
- 10 logts/ha pour les dents creuses : densité permettant de s'intégrer au tissu urbain déjà constitué ;
- 8,1 logts/ha pour le lotissement Saint-Hyppolite : 6 lots restants à bâtir ;
- 25 logts/ha en zones d'extension urbaine, conformément aux prescriptions du SCoT (non incluse la voirie).

En zone U, il a été considéré un taux de réalisation variant de 25 à 100 %, en fonction du type de densification :

- divisions parcellaires : 25 % ;
- dents creuses de moins de 1 ha : 40 % ;
- dents creuses de plus de 1 ha (secteur Escanat/Canouero) : 60 % ;
- lotissement de Saint-Hyppolite : 100 %.

Au niveau des zones AU, il a été considéré un taux de réalisation de 80%. En effet, il n'est pas réaliste de considérer une urbanisation des zones AU à 100% d'ici 15 ans. Ce taux prend en compte la rétention foncière qui pourrait être opérée sur certains secteurs mais également tous les aléas qui peuvent survenir lors du montage d'un projet et pouvant retarder son échéance, sans pour autant qu'il ait

rétention foncière. Ce taux est également en cohérence avec le SCoT qui a intégré un coefficient de rétention foncière de 20% dans le calcul des enveloppes de consommation foncière maximale allouées aux communes.

- **Le potentiel d'accueil prévisible est ainsi d'environ 190 logements pour l'accueil d'environ 410 habitants.**

1.2.2. La limitation de la consommation foncière

Le PLU s'est attaché à limiter la consommation foncière, en particulier en définissant des zones d'extension urbaine à la densité affirmée (en moyenne 25 logements par hectare) alors que la dynamique récente affichait des terrains de plus de 1900 m² pour les nouvelles constructions.

Ainsi, il a été défini des potentiels bruts de :

- 8,95 ha de zones d'extension à destination d'habitat, dont 7,16 ha devraient réellement être urbanisés dans le temps du PLU ;
- 1,59 ha de zones d'extension destinées à l'accueil d'équipements publics (groupe scolaire, gymnase, cantine, jardin intergénérationnel...)
- 3,34 ha de zones d'extension destinées à l'extension prochaine des activités du Château d'Auribail.

- **Des zones d'extension de 13,88 ha, toutes destinations confondues.**

Sur la période 2010-2030, le SCoT Sud Toulousain a attribué à la commune une enveloppe de consommation foncière maximale de 20 ha pour les zones d'extension urbaine et dents creuses de plus de 1 ha (y compris voirie, espaces verts, espaces et équipements publics). Sur cette enveloppe il a seulement été consommé 2,63 ha, ce qui laisse un potentiel de 17,37 ha pour le projet de PLU.

Le potentiel effectif d'urbanisation devrait ainsi être de 14,74 ha :

- 7,16 ha en zones d'extension urbaine (80%) ;

- 1,90 ha pour les dents creuses de plus de 1 ha (60%) ;
- 0,74 ha pour les 6 lots du lotissement Saint-Hyppolite (100%) ;
- 1,59 ha pour l'accueil d'équipements et espaces publics ;
- 3,34 ha pour l'extension prochaine des activités du Château d'Auribail.

- ▶ **Un projet de PLU conforme aux prescriptions du SCoT, puisqu'il consommerait 14,73 ha.**

1.3. EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

1.3.1. Exposition aux risques naturels

▶ Le risque d'inondation

Traversée par la Garonne, la commune est soumise au risque d'inondation, avec toutefois très peu de constructions concernées (quelques habitations du lotissement du Pradas). Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU se situent en dehors des zones inondables, n'aggravant ainsi pas l'exposition des populations à ce risque.

▶ Le risque de mouvement de terrain

La commune est concernée par plusieurs types de mouvements de terrains : les effondrements de falaises le long de la Garonne, les glissements de terrain et les tassements différentiels liés au retrait et gonflement des argiles, risques qui ont donné lieu à la prescription de Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le PLU s'est appuyé sur les cartographies des aléas réalisées pendant l'étude PPRN afin de ne pas définir de nouvelles zones constructibles sur les secteurs aux aléas les plus importants, notamment en ce qui concerne l'effondrement des falaises, ce qui permet de ne pas exposer davantage la population à ce risque.

1.3.2. Exposition aux risques technologiques

▶ Le transport de matières dangereuses

L'exposition à ce risque est limitée au secteur d'habitat de Canaouero, où seul le comblement des dents creuses est permis ; les zones d'extension de l'urbanisation ne se situant pas à proximité immédiate de l'autoroute A64 et de la voie ferrée.

▶ Activités artisanales ou industrielles

Le PLU a uniquement maintenu la zone d'activités liée à la présence de la coopérative agricole. Celle-ci se situe le long de la voie ferrée, relativement éloignée des nouvelles zones d'urbanisation, limitant ainsi l'exposition des populations aux nuisances qu'elle pourrait générer.

▶ Activités agricoles

Les exploitations agricoles de la commune se situent à l'écart des zones d'habitat, essentiellement au niveau des coteaux. Les nouvelles zones constructibles ne seront ainsi pas impactées par les nuisances liées à la proximité de bâtiments agricoles.

1.4. LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE

L'accueil de nouveaux habitants entraîne une augmentation des déplacements, notamment des trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Le développement des zones urbaines ou à urbaniser augmentera les déplacements sur le réseau départemental et communal.

Toutefois, les objectifs du PLU relatifs à la maîtrise du développement urbain ont conduit à privilégier une urbanisation en rive gauche de la Garonne, autour de la RD10, axe principal de desserte de la commune, et à stopper le mitage sur le reste

du territoire, en particulier au niveau des coteaux, limitant ainsi l'impact prévisibles sur les déplacements au niveau du réseau local.

Les OAP, ainsi que le règlement du PLU, à travers la mise en place d'emplacements réservés, intègrent la question des modes doux de déplacement et de leur sécurisation.

1.5. L'ENVIRONNEMENT, LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS, LE PAYSAGE

1.5.1. Gestion équilibrée de la ressource en eau

La loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Les incidences du PLU sur la gestion de l'eau sont principalement liées à l'urbanisation de nouvelles zones, générant une augmentation des rejets d'assainissement et une consommation accrue d'eau potable.

A l'exception des secteurs de Canaouero (près de la voie ferrée) et de Saint-Hyppolite (en entrée nord du bourg), les constructions issues de la densification des zones urbaines et de l'extension des zones à urbaniser, ont toutes vocation à être raccordées au réseau d'assainissement collectif dont la mise en place constitue une des conditions dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0. L'incidence sur la ressource en eau dépendra de la qualité des rejets traités par la nouvelle station d'épuration intercommunale, située sur la commune de Carbonne.

Pour les secteurs d'habitat non desservis par le réseau collectif (Canaouero et Saint-Hyppolite), le développement de l'habitat impose un recours à des systèmes d'assainissement autonome pour traiter les effluents domestiques avant leur rejet dans le milieu récepteur. C'est un développement limité qui n'a pas d'incidence significative sur l'environnement ; le reste du territoire communal n'ayant pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

Concernant l'eau potable, la ressource en eau est suffisante pour alimenter les constructions projetées.

1.5.2. Fragilisation des milieux naturels et du paysage

Les impacts directs du PLU sur les milieux naturels sont très limités étant donné que les nouvelles zones constructibles ont été définies en dehors des secteurs aux enjeux les plus importants : la Garonne et ses milieux riverains, l'Eaudonne et l'Aunat, ainsi que les corridors écologiques présents au niveau des coteaux.

Le PLU s'est également attaché à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue situés au niveau des zones à urbaniser : ruisseau de Goyne, haies bocagères, zone humide, etc.

De plus, une étude des incidences Natura 2000 a été menée et a permis de mettre en place des mesures supplémentaires afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le projet communal.

1.5.3. Espace agricole

Les incidences du PLU sur l'espace agricole sont limitées aux seuls espaces nécessaires pour répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants.

Le PLU a ainsi réduit de plus de 16 ha les zones constructibles par rapport au POS (8,5 ha pour les zones à destination d'habitat et 7,7 ha pour celles à destination d'activités) et a stoppé le mitage au niveau des parties rurales de la commune.

Le développement de l'habitat isolé est ainsi très limité (extensions et annexes) et les prescriptions réglementaires favorisent la diversification des activités agricoles.

Chapitre 2.

Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.1.1. Prévention des risques naturels

► La gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU intègre :

- l'obligation de disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.
- la limitation des ruissellements engendrés par l'imperméabilisation des sols : maintien en pleine terre d'une partie des terrains constructibles dans la plupart des zones du PLU.

	Part à maintenir en pleine terre	
U1	Sur tout terrain	Non réglementé
U2	Sur tout terrain	20%
U3	Sur tout terrain	30%
UX	Sur tout terrain	Non réglementé
AU	Sur tout terrain	20%
A / Ace	Sur tout terrain	35%
N / Nce / NL / Np	Sur tout terrain	35%

La protection des cours d'eau et de leurs boisements associés, des zones humides, du plan d'eau de l'ancienne gravière, participe au maintien et à la qualité du réseau « naturel » de gestion des eaux pluviales.

► Le risque d'inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation lié à la présence de la Garonne et de son affluent, l'Eaudonne. A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été prescrit et est encore en cours d'élaboration, des cartes d'aléas ayant toutefois été définies en 2018.

Dans l'attente de l'approbation du PPRi, le règlement du PLU rappelle intègre certaines dispositions visant à limiter les constructions dans les secteurs soumis à cet aléa.

► Les mouvements de terrain

La commune est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles, le risque d'effondrements de falaises le long de la Garonne et le risque de glissement de terrain. A ce titre, un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été prescrit et est encore en cours d'études, les aléas ayant toutefois été validés en 2018.

De même que pour le risque d'inondation, afin de prendre en compte ces risques, le règlement intègre des dispositions particulières pour les secteurs soumis à ces aléas.

2.1.2. Prévention des risques technologiques et des nuisances liées aux activités

► Le transport de matières dangereuses

La commune étant traversée par l'autoroute A64 et la voie ferrée Toulouse/Bayonne, le PLU s'est attaché à ne pas définir les nouvelles zones constructibles à proximité de ces infrastructures, afin de ne pas exposer les habitants aux risques qui leurs sont liés. Seules les dents creuses sur le secteur d'habitat de Canaouero sont concernées par la proximité de ces axes de déplacements.

► Activités artisanales ou industrielles

Seule la zone d'activités liée à la coopérative agricole définie dans le POS a été reconduite dans le PLU, les extensions prévues de celle-ci ayant été supprimées. Située le long de la voie ferrée, à l'écart des principales zones d'habitat, en particulier des nouvelles zones constructibles. Ainsi, la coopérative peut effectuer

les aménagements nécessaires au développement de son activité, tout en évitant de générer des nuisances aux nouveaux habitants de la commune.

Le PLU a également pris en compte les activités isolées en milieu rural, afin de leur permettre d'effectuer un développement de leur activité. Ainsi, des STECAL ont été mis en place au sein de la zone agricole, dont les périmètres ont été définis de façon cohérente, au plus proche des constructions existantes, afin de préserver au maximum l'espace agricole alentour

► **Activités agricoles**

L'activité agricole représente une composante majeure de l'activité économique de la commune. Le PLU a donc pris en compte cette caractéristique afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage.

Ainsi, en privilégiant un développement de l'urbanisation en rive gauche de la Garonne, dans la continuité des secteurs d'habitat et d'équipements existants, et en stoppant le mitage sur le reste du territoire communal, en particulier au niveau des petits secteurs d'habitat diffus au niveau du Chemin des Crêtes et du Chemin de Saint-Lizy, le PLU a défini des limites nettes entre zone agricole et zone d'habitat.

Les nouvelles zones constructibles ne se situent pas à proximité de bâtiments d'exploitation et ceux-ci doivent respecter une limite d'implantation d'au moins 100 mètres par rapport aux secteurs d'habitat. Le mitage du territoire est ainsi évité puisque les habitations isolées ne peuvent faire l'objet que d'extensions ou de constructions d'annexes.

2.2. LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE

La question des déplacements est au cœur du projet urbain, le PADD affichant clairement un confortement de l'ossature urbaine.

Les objectifs du PLU relatifs à la maîtrise du développement urbain ont conduit à recentrer ce développement en rive gauche de la Garonne, dans le prolongement des nouveaux équipements structurants, afin de définir un centre-bourg élargi de

part et d'autre du fleuve, permettant de stopper le mitage sur le reste du territoire.

Dans les zones à urbaniser, le PLU fixe des orientations d'aménagement et de programmation afin notamment de définir les conditions d'accès et de desserte. Ces orientations d'aménagement préconisent une desserte des lots depuis les voies internes à créer, en privilégiant un maillage du réseau et en évitant les voies en impasse. Elles identifient la création de nouveaux accès sur les routes départementales, dans un principe de bouclage des nouveaux quartiers (au moins une entrée et une sortie) et les cheminements doux à créer. Elles concourent ainsi à composer un maillage performant de circulations douces reliant les nouvelles zones d'habitat au tissu existant.

2.3. L'ENVIRONNEMENT, LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS, LE PAYSAGE

2.3.1. Préservation de l'espace agricole

Le PLU s'est attaché à préserver l'espace agricole en privilégiant le développement de l'urbanisation en rive gauche de la Garonne et en réduisant les zones constructibles d'environ 16 ha par rapport au document d'urbanisme précédent (habitat et activités).

Les divers petits secteurs d'habitat classés en zone NBb du POS, ainsi que l'habitat diffus, ne bénéficient plus quant à eux que de possibilités d'extension du bâti et de construction d'annexes, afin de préserver l'espace agricole du mitage.

2.3.2. Gestion économe des sols

La maîtrise de l'urbanisation, avec l'affirmation d'une nouvelle centralité de part et d'autre de la Garonne et la limitation de la diffusion des constructions dans le reste du territoire rural, est l'un des objectifs majeurs affichés dans le projet de PLU.

La commune a défini ses nouvelles zones constructibles, dans le respect de ses objectifs d'accueil de nouveaux habitants, en tenant compte des capacités de densification des espaces déjà urbanisés et en veillant à limiter la consommation

foncière par rapport à la dynamique des dernières années.

Ainsi, alors que la consommation foncière a été de plus de 1900 m² par logement sur les 10 dernières années, le PLU affiche un objectif de densité de 25 logements par hectare en zones d'extension urbaines, soit une moyenne de 400 m² de terrain par logement.

De même, le projet met en avant une production d'environ 20% des nouveaux logements en densification du tissu urbain constitué.

Ainsi, compte-tenu de ces éléments, des objectifs précis de consommation foncière maximale ont été définis pour permettre la production de l'ordre de 145 logements, correspondant au classement de 9 ha maximum en zones d'extension urbaine.

2.3.3. Gestion équilibrée de la ressource en eau

Les cours d'eau sont classés en secteurs Nce de part et d'autre des berges, sur une largeur de 10 mètres, sauf pour l'Eaudonne et l'Aunat où la largeur est portée à 15 mètres.

Ce classement renforce leur protection et pérennise leur rôle de corridor écologique. De plus, les zones humides associées à ces cours d'eau ont été intégrées au secteur Nce et inscrites en tant qu'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L151-23, de même que les boisements, qui par contre ont été classés en EBC. Les ripisylves ont quant à elles été classées en éléments paysagers.

Gestion de la qualité des eaux

Le règlement du PLU impose un traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu récepteur :

En zone U, le règlement du PLU impose à toute construction qui requiert une évacuation des eaux usées d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant à proximité, ou à défaut de présence du réseau (zone U2a et U3), de disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En zone AU le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En zone d'habitat diffus (habitat isolé, hameaux, secteurs d'exploitations) le règlement impose le recours à des systèmes d'assainissement autonome.

2.3.4. Valorisation des milieux naturels et prise en compte de la trame verte et bleue

Marquefave bénéficie de la présence de milieux naturels de grand intérêt, principalement lié à la Garonne. L'identification de la trame verte et bleue et des continuités écologiques a guidé l'élaboration du PLU et a permis de définir les mesures nécessaires à leur préservation.

Ainsi, le PLU a défini une méthodologie précise pour prendre en compte les milieux naturels et les corridors écologiques, en s'appuyant sur les documents d'ordre supérieur (SRCE, SCoT) et sur le diagnostic communal :

- **Secteurs au caractère naturel inscrits au sein des ZNIEFF ou du site Natura 2000** : classement en secteur Nce. Ce classement identifie les secteurs de corridors écologiques liés à la Garonne, au caractère naturel affirmé. L'inconstructibilité en est la règle, à l'exception de la réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions déjà présentes au sein de ces secteurs.
- **Secteurs au caractère agricole inscrits au sein des ZNIEFF ou du site Natura 2000** : classement en secteur Ace. Comme précédemment, il s'agit de conférer un caractère inconstructible aux secteurs de corridors écologiques liés à la Garonne mais qui présentent un caractère agricole. Les constructions nouvelles (hors extensions et annexes des constructions existantes) sont interdites, afin de ne pas entraver la libre circulation de la faune.
- **Corridors écologique agricoles** : classement en secteur Nce. Il s'agit d'identifier et de protéger les corridors écologiques en milieu agricole, qui correspondent essentiellement à des corridors transversaux entre les vallées de l'Aunat et de l'Eaudonne.
- **Corridors écologiques liés aux cours d'eau** : classement en secteur

Nce d'une bande de 10 mètres de large de part et d'autre des berges, portée à 15 mètres pour l'Eaudonne et l'Aunat. Cette bande intègre également les boisements et les zones humides associés aux cours d'eau. Il s'agit d'identifier et de préserver les corridors écologiques liés à la trame bleue du territoire grâce au caractère inconstructible de ce secteur.

- **Ancienne gravière** : classement en zone N. Le site de l'ancienne gravière, composé majoritairement d'un plan d'eau, constitue en effet un espace naturel de grande qualité sur le territoire communal, particulièrement favorable à l'avifaune, qu'il convient de préserver de toute construction.
- **Ensemble des boisements de la commune** : classement en Espace Boisé Classé. Cette mesure permet de protéger les boisements associés au cours d'eau, et à la Garonne notamment, ainsi que les petits espaces relictuels qui ponctuent l'espace agricole et qui constituent néanmoins des réservoirs de biodiversité de grand intérêt.
- **Ripisylves** : classement en tant qu'Espace Boisé Classé. Ces formations végétales assurent en effet le maintien des continuités écologiques et participent à la qualité des cours d'eau.
- **Haies champêtres** : identification en tant qu'élément paysager à préserver pour motif d'ordre écologique (article L151-23). Tout comme les ripisylves, les haies champêtres participent au maintien de continuités écologiques et assurent des habitats favorables à la faune sur un territoire fortement marqué par les vastes espaces agricoles et où elles sont relativement peu nombreuses.
- **Zones humides** : identification en tant qu'élément paysager à préserver pour motif d'ordre écologique (article L151-23). Il s'agit d'identifier et de préserver ces réservoirs de biodiversité liés à la trame bleue, aux forts enjeux écologiques.

2.3.5. Prise en compte du site Natura 2000

Le projet de PLU a fait l'objet d'une étude des incidences Natura 2000, étant donné que les zones ouvertes à l'urbanisation pouvaient avoir un impact sur le site Natura 2000 lié à la Garonne.

Il en ressort qu'aucun impact résiduel notable n'a été identifié et que toutes les préconisations issues de l'analyse des incidences Natura 2000, ainsi que celles proposées par la DDT, en cours d'étude, ont été prises en compte.

L'étude complète des incidences Natura 2000 est jointe en annexe du présent rapport de présentation.

2.3.6. Valorisation des paysages et du patrimoine communal

Tout comme pour la Trame Verte et Bleue, le PLU a pris en compte le paysage et le patrimoine de la commune en établissant des mesures visant à leur valorisation :

- **Préservation de bâtiments remarquables** : quatorze bâtiments ont été repérés comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme étant donné leur grande qualité architecturale. Cette identification se traduit réglementairement par des prescriptions au niveau de l'article B2-1 du règlement, concernant le soin à apporter en cas de travaux sur ces bâtiments.
- **Changement de destination des bâtiments agricoles de caractère** : trois bâtiments ont été repérés afin de pouvoir bénéficier d'un changement de destination. De façon générale, il s'agit d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial, et qui pourraient ainsi être valorisés et préservés en changeant de destination.
- **Préservation d'éléments du petit patrimoine** : quelques éléments du petit patrimoine ont été repérés comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments du

patrimoine vernaculaire de la commune (calvaires, puits, etc.) dont la préservation se justifie d'un point de vue paysager et historique.

- **Préservation de chemins de randonnée** : plusieurs chemins de randonnée, dont le nouveau chemin de Saint-Jacques de Compostelle « Via Garona » ont été inscrits comme chemins à préserver, étant donné qu'ils sont le support de la découverte du paysage sur la commune.

Chapitre 3.

Indicateurs de suivi du PLU

Conformément au code de l'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs prévus, et ce, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU.

Les indicateurs proposés ci-après doivent permettre de dresser ce bilan et ainsi aider la commune à décider de la nécessité ou non de réviser celui-ci.

► **Logements**

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
DEMOGRAPHIE	Evolution du nombre d'habitants (population municipale)	Recensement INSEE T0 : population municipale 2016 en vigueur au 1 ^{er} janvier 2019 : 980 habitants
HABITAT	Nombre de logements créés	Recensement INSEE T0 : nombre de logements en 2015 : 434 logements Sitadel 2 T0 : nombre de logements commencés entre 2008 et 2017 : 24 logements Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Typologie des logements créés (accession, location-accession, locatif, public, privé...)	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Typologie des formes de logements (individuel pur / individuel groupé / collectif / en résidence)	Sitadel 2 T0 : nombre de logements commencés entre 2008 et 2017 : 22 / 2 / 0 / 0 Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Nombre de bâtiments ayant changé de destination	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
CONSOMMATION FONCIERE / DENSIFICATION URBAINE	Foncier consommé en extension urbaine	Permis de construire – cadastre à partir de l'approbation du PLU
	Foncier consommé en densification urbaine	Permis de construire – cadastre à partir de l'approbation du PLU
	Superficie constructible restante en extension	Zonage du PLU – cadastre T0 : 12,5 ha à l'approbation du PLU
	Potentiel de densification urbaine restant	Zonage du PLU – cadastre T0 : 11,28 ha à l'approbation du PLU

► **Activités économiques**

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
ACTIVITES ECONOMIQUES	Installation de nouvelles entreprises sur la commune	Recensement INSEE T0 : nombre d'entreprises au 31/12/2015 : 69 entreprises Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Foncier consommé par les activités	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Développement des autres activités : isolées, au sein de l'espace urbain	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
AGRICULTURE	Evolution de la SAU communale	Registre Parcellaire Graphique (déclarations PAC) T0 : SAU d'après le RPG 2017 : 1 310 ha
	Evolution du nombre d'exploitations	Recensement Général Agricole – Chambre d'agriculture T0 : nombre d'exploitations d'après le RGA 2010 : 18 T0 : nombre d'exploitations d'après le diagnostic agricole 2019 : 16
	Diversification des activités agricoles	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Nouveaux bâtiments agricoles	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
EMPLOI	Evolution du nombre d'emplois sur la commune	Recensement INSEE T0 : nombre d'emplois en 2015 : 203 emplois

► **Déplacements**

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
LIAISONS DOUCES	Linéaire de liaisons douces aménagées ou requalifiées	Commune à partir de l'approbation du PLU
RESEAUX DE VOIRIE	Linéaire de voies nouvelles aménagées ou requalifiées	Commune – Conseil Départemental à partir de l'approbation du PLU
	Nombre de carrefours aménagés ou requalifiés	Commune – Conseil Départemental à partir de l'approbation du PLU

► **Equipements**

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
EQUIPEMENTS COMMUNAUX	Evolution des équipements communaux (création/extension/rénovation/etc.)	Commune et Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
RESEAUX	Aménagements réalisés sur les réseaux AEP, assainissement, défense incendie, électrique, numérique, etc.	Commune à partir de l'approbation du PLU

► **Environnement et paysage**

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
MILIEUX NATURELS	Evolution des boisements	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
	Evolution des zones humides	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
CORRIDORS ECOLOGIQUES	Evolution du linéaire de haies champêtres	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
	Evolution du linéaire de ripisylves	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2019 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)

Réalisation de ce dossier coordonnée par :

Atelier urbain SEGUI - COLOMB

23, impasse des Bons Amis
31200 Toulouse

Associé pour le volet « Paysage » à :

Repérage

73 bis, rue des Fontaines
31300 Toulouse