

PLU arrêté le : 10 juillet 2019

Enquête publique : du 20 novembre au
20 décembre 2019

PLU approuvé le : 22 juin 2020

Département de la Haute-Garonne

Commune de **Marquefave**

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



atelier urbain

SEGUI & COLOMB Sarl d'architecture

23, impasse des Bons Amis

31200 TOULOUSE

2 - PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE.....</u>	<u>3</u>
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES	4
<u>LE PADD</u>	<u>5</u>
LES ENJEUX	5
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	6
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD</u>	<u>8</u>
LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES.....	8
LES ORIENTATIONS URBAINES.....	12
LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	16

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU, comme auparavant le POS, prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

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

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à de grands principes, instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et complétés par les lois Grenelle et ALUR (article L101-2 du code de l'urbanisme) :

- **L'équilibre** entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; les besoins en matière de mobilité.
- **La qualité urbaine**, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- **La diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...].
- **La sécurité et la salubrité** publiques.
- **La prévention** des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- **La protection** des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application de l'article L101-1 du code de l'urbanisme, « **les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie** ».

La mise en place du PLU doit ainsi être **réalisée en cohérence** avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes.

Cette **démarche de dépassement du cadre communal**, qui garantit la coordination entre les politiques des collectivités territoriales, est notamment nécessaire puisque l'agglomération de Carbonne et Marquefave a été identifiée comme un des quatre « pôles d'équilibre » dans le modèle de développement territorial retenu dans le **Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Toulousain (SCOT), document prospectif élaboré par le syndicat mixte du Pays du Sud Toulousain, en charge de l'élaboration du SCOT, destiné à promouvoir un territoire de projet au Sud de l'agglomération toulousaine.**

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCOT, comme avec d'autres documents d'intérêt communautaire dits d'ordre supérieur : à ce titre, les dispositions du PLU ne devront pas remettre en cause les options fondamentales de ces documents et n'empêcheront pas la réalisation des objectifs qu'ils affichent.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion de mettre en place un projet global de développement réalisé dans le respect des politiques intercommunales.

Article L101-1 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

LE PADD

LES ENJEUX

Un territoire attractif... dont le développement doit être anticipé

La mise en place du PLU a pour objectif de poser les bases du devenir de la commune qui souhaite accueillir environ 400 nouveaux habitants d'ici 2035, portant la population à 1400 habitants (t_0 établi à 2019, avec une population estimée à 1000 habitants).

L'élaboration du PLU doit permettre de définir une stratégie d'aménagement et de développement conciliant les différentes contraintes et dynamiques communales et intercommunales : urbaines et sociales, économiques, paysagères et environnementales...

C'est ainsi que la commune pourra conforter son identité et inscrire son évolution dans le cadre d'un développement durable du territoire.

L'enjeu de mise en place du PLU sera d'anticiper ce cadre de vie : conserver un territoire vivant et diversifié afin d'y tisser de nouveaux liens.

Les principaux enjeux identifiés :

- **l'enjeu économique et social** lié à la diversité des fonctions et à la mixité sociale.
- **l'enjeu urbain** lié à l'organisation de l'espace bâti, à la maîtrise de ses extensions, à l'organisation, à la diversification et à la sécurisation des déplacements.
- **l'enjeu paysager et environnemental** lié à la protection des paysages et à l'équilibre entre l'urbanisation, les secteurs agricoles et les milieux naturels.

Le PADD doit ainsi 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.
- Conforter l'urbanisation autour d'un centre bourg élargi de part et d'autre de la Garonne.
- Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Habitat (t_0 : 2019)

- **Population**

- **Atteindre environ 1400 habitants en 2035**, soit un objectif d'**accueil de 400 habitants**, avec un palier à 1260 habitants en 2030.

- **Logements**

- **Produire environ 185 logements**, dont 17 pour le phénomène de desserrement des ménages, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes¹ en 2035.

- **Consommation foncière**

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

- **Capacité de densification des espaces urbanisés**

- **Produire environ 40 logements** (20%) en densification de l'espace urbain.

- **Zones d'extension urbaine**

- **Produire environ 145 logements** en extension urbaine, pour une consommation foncière de **moins de 9 ha².**

- **Mixité de l'habitat**

- **Logements locatifs** : tendre vers une production d'au moins 40 % de la production totale de logements.
- **Logements sociaux** : tendre vers une moyenne de 26 % de la production totale de logements.

¹ 2,7 personnes par ménage en 2010 / 2,5 personnes en 2015 / Estimation de 2,4 personnes en 2035.

² Densité de 25 logements par hectare, taux de réalisation de 80% et superficie de 20% supplémentaire pour la réalisation des voiries et des espaces verts.

Activités / équipements

- **Conforter la position de la commune au sein du pôle d'équilibre polarisant le bassin de vie de Carbonne** : conforter et développer les commerces et les services de proximité, permettre le développement des activités existantes, garantir un niveau d'équipements adéquat avec l'accueil de nouvelles populations.

Déplacements

- **Favoriser la diversification des modes de déplacements** : développement des liaisons douces et des liaisons interquartiers au sein des secteurs urbanisés existants et futurs, aménagements de la voirie existante.

Environnement / paysage

- **Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue**, en particulier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
- **Préserver et valoriser les éléments de nature et de patrimoine « ordinaire »**.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

LES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET SOCIALES

Enjeux : diversité des fonctions / mixité sociale – échelles communale et intercommunale.

Promouvoir l'intercommunalité de projet

Poursuivre la démarche de projet engagée aux différents échelons territoriaux afin de favoriser le développement local et de contribuer à une politique d'aménagement « cohérente, équitable et durable » du territoire (Pays, SCOT, communauté de communes du Volvestre).

Conforter la position de la commune au sein de l'agglomération

Le PADD a pour objectif de **conforter la position de la commune au sein du pôle d'équilibre polarisant le bassin de vie de Carbonne** : mettre en œuvre une urbanisation diversifiée solidarisant l'espace urbain autour du centre bourg et s'inscrivant en continuité et en complémentarité de l'urbanisation de Carbonne, conforter et diversifier l'économie communale et prévoir un développement du niveau d'équipement et de services de proximité afin d'anticiper les attentes d'une population plus importante, au profil plus urbain.

- Diversifier l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale en privilégiant une gestion économe des sols et dans la perspective d'un renouvellement équilibré de la population :
 - o Promouvoir des formes d'habitat constituant une alternative aux opérations actuelles de lotissement et répondant de manière plus adaptée aux différents parcours résidentiels (locataires, accession sociale, primo-accédants,...).
 - o Favoriser la création de logements locatifs et sociaux.
- Développer la mixité des fonctions urbaines
 - o Conforter les activités en place et permettre l'évolution des activités existantes,
 - o Accueillir de nouvelles activités liées à l'économie résidentielle (commerces, services, artisanat) éventuellement sur une zone dédiée,
 - o Inscrire l'accueil des autres types d'activités dans le cadre de la politique intercommunale de développement économique.

Conforter la position de la commune au sein de l'agglomération polarisant le bassin de vie de Carbonne

Conforter la position de la commune sur l'axe de la RD10, à proximité de l'A64, et en continuité de l'urbanisation de Carbonne

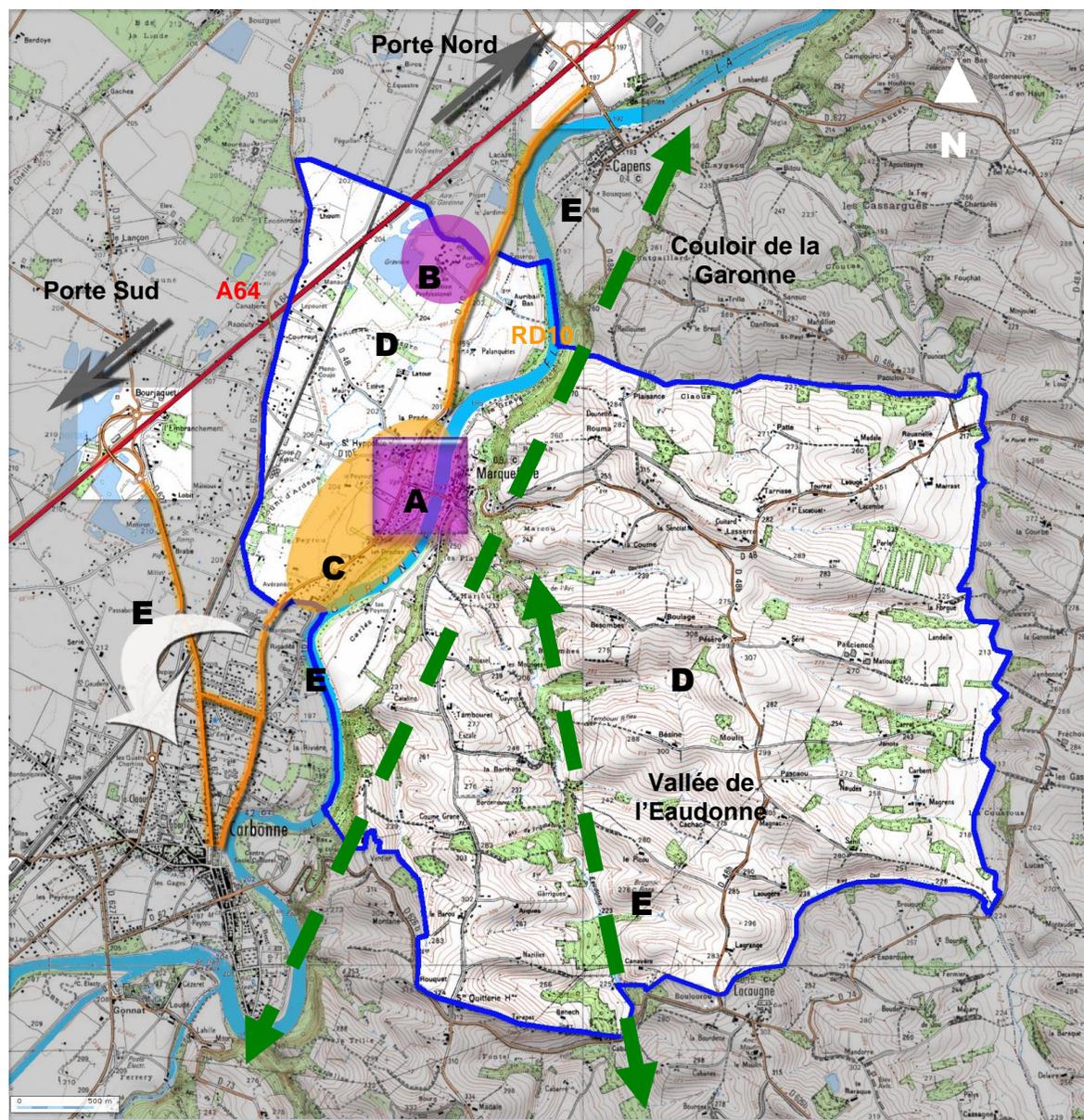
A – Diversifier l'offre de logements et développer la mixité urbaine du centre bourg : commerces, services, équipements communaux ou intercommunaux.

B – Conforter les activités polarisantes du territoire : Château d'Auribail (IME, ITEP, SESSD...) qui constitue 1 des 127 établissements d'accueil de personnes handicapées recensés dans le département.

C – Solidariser l'espace urbain autour du centre bourg et en continuité de l'urbanisation Nord de Carbonne en diversifiant l'offre de logements.

D – Préserver et valoriser l'espace agricole en limitant les possibilités d'urbanisation.

E – Etablir de nouveaux liens avec les territoires environnants : nouvelles liaisons (transport en commun, piétons, cycles) notamment avec Carbonne, continuité des espaces naturels (couloir de la Garonne – fleuve et coteau boisé -, vallée de l'Eaudonne,...), valorisation du potentiel récréatif du territoire communal, préservation et valorisation des éléments patrimoniaux,...



- Anticiper l'évolution de l'offre de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif de proximité : réalisation d'un groupe scolaire avec cantine et gymnase, d'un parc multigénérationnel, développement, et le cas échéant, renouvellement des infrastructures réseau (AEP, pluvial, assainissement, réseau numérique, réseau de défense incendie).
 - Profiter du déploiement du réseau très haut débit et de la fibre optique sur la commune, conformément au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de Haute-Garonne, afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les activités liées aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), au télétravail, aux professions libérales...
- Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles
- L'agriculture constitue une composante forte du territoire communal, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.
- Ménager la cohésion de l'espace agricole : limiter le mitage, adopter une démarche de gestion économe des sols, valoriser les éléments identitaires,
 - Garantir les conditions de pérennisation, de développement et de diversification des exploitations,
 - Autoriser l'installation d'exploitations nouvelles.
- ... **Etablir de nouveaux liens avec les territoires environnants.**
- Anticiper le processus de diversification des modes de déplacement notamment dans le cadre du développement des transports collectifs et de la mise en place du « Parcours cyclable de la Garonne » entre Bagnères de Luchon et Toulouse, et donc notamment entre Marquefave et Carbonne.
 - Favoriser une pratique urbaine et récréative du territoire communal
 - Préserver et valoriser les éléments du patrimoine naturel ou agricole qui témoignent de la spécificité et de la qualité du cadre de vie : le réseau de chemins support de découverte du territoire, la trame végétale, les milieux naturels d'intérêt, les points de vue remarquables, les éléments du petit patrimoine...

- Valoriser la vallée de la Garonne, en tant qu'espace naturel remarquable et qu'espace de loisirs : faciliter l'accessibilité, aménager les abords (parcours santé, jeux,...), entretenir les berges, valoriser les boisements associés au fleuve....
- Conforter l'attractivité du centre ancien en valorisant ses qualités urbaines et patrimoniales : requalifier l'espace public, valoriser certains éléments remarquables (patrimoine bâti, points de vues sur la Garonne et la plaine,....).

LES ORIENTATIONS URBAINES

Enjeux : organisation de l'espace bâti / maîtrise de ses extensions dans la perspective d'un développement de la population / organisation, diversification et sécurisation des déplacements.

Maîtriser l'urbanisation / Affirmer une nouvelle centralité de part et d'autre de la Garonne

Conforter l'urbanisation autour d'un centre bourg élargi

- Valoriser le centre-ancien en rive droite de la Garonne : rénovation du patrimoine bâti, mobilisation des vacants, requalification des espaces publics,...
- Affirmer une nouvelle centralité de part et d'autre de la Garonne : accueil d'un habitat diversifié, d'équipements publics, ..., mise en place d'espaces publics qualitatifs,...
- Organiser le développement de l'urbanisation du secteur du Peyrou en bordure de la RD10 avec l'objectif de solidariser les secteurs d'habitat de la rive gauche (Saint Hyppolite, Le Pradas, Aoueranede,...) autour du centre bourg et d'inscrire ce développement en continuité du tissu urbain de Carbonne.
- Maintenir une coulée verte et agricole entre le centre bourg et les secteurs diffus d'habitat résidentiel proches de la voie ferrée.

Limiter la diffusion des constructions dans le reste du territoire rural en privilégiant un développement qualitatif de l'urbanisation dans une logique de mise en valeur du territoire et en intégrant les contraintes propres à chaque site : compatibilité avec les activités agricoles, vocation de l'urbanisation, capacité des réseaux, prise en compte des risques, préservation et valorisation du patrimoine naturel et bâti,....

- Permettre l'extension et les annexes des constructions existantes au niveau des secteurs d'habitat diffus, afin de stopper le processus d'étirement de l'urbanisation le long des axes de circulation,
- Autoriser le développement des activités existantes, notamment celles polarisant le territoire : château d'Auribail, IME, ITEP, SESSD....
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments d'intérêt (vacants, ancienne ferme...),
- Autoriser le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial.

**Conforter le centre bourg
Limiter la diffusion des constructions
dans le territoire rural**

1 – Affirmer une nouvelle centralité de part et d’autre de la Garonne

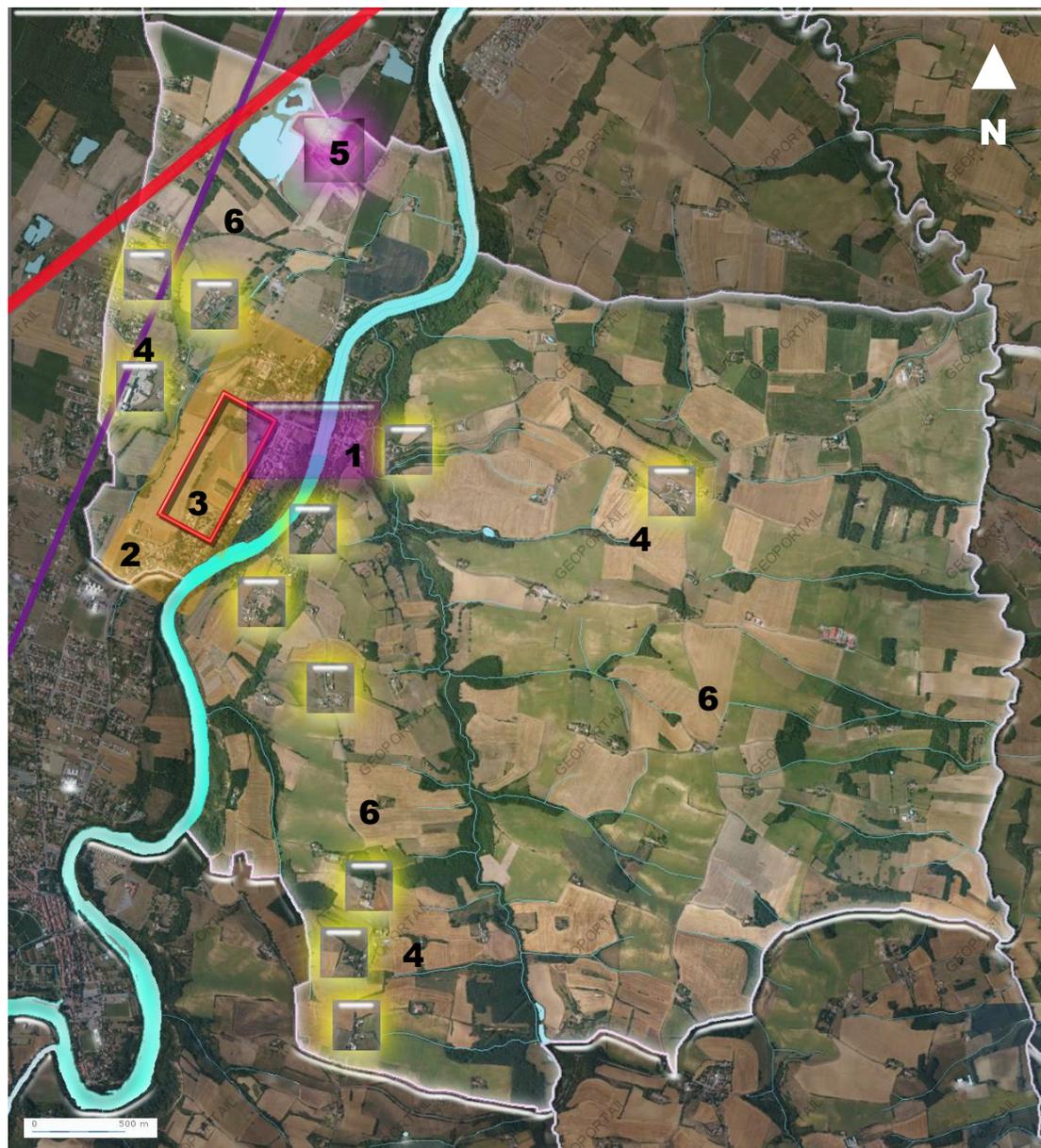
2 – Solidariser la zone urbaine autour du centre bourg et en continuité du tissu urbain de Carbonne

3 – Anticiper l’organisation du secteur du Peyrou en confortant le maillage du réseau de voiries (liaisons interquartiers et intercommunales : véhicules motorisés ou piétons et cycles)

4 – Limiter l’évolution des secteurs diffus d’habitat résidentiel : combler les « dents creuses » sur le secteur d’Escanat / Canaouero et autoriser les annexes et les extensions sous conditions des autres secteurs d’habitat diffus

5 – Inscrire le développement du château d’Auribail en continuité de l’existant (IME, ITEP, SESSD...)

6 – Maîtriser l’évolution du territoire agricole : autoriser les annexes, les extensions, les constructions nouvelles nécessaires ou liées à l’agriculture, le cas échéant, le changement de destination des bâtiments d’intérêt,...



Dans un principe de développement durable, cette stratégie globale a pour objectif de limiter la diffusion des constructions sur le territoire rural préjudiciable aux activités agricoles, de limiter les coûts de gestion qui pèsent sur les finances publiques (réseaux - voirie, AEP, desserte incendie-, ramassage scolaire, gestion de l'assainissement, collecte des déchets...) et de préserver et valoriser la qualité du cadre de vie.

Anticiper l'organisation des nouveaux quartiers / Promouvoir un urbanisme de qualité

Le PLU est l'occasion de structurer l'urbanisation future par la promotion de nouvelles formes d'habitat en conciliant le besoin d'individualité, l'accessibilité aux équipements et services et un lien privilégié à l'environnement et aux paysages.

La composition des nouveaux quartiers, en particulier sur le site du « Peyrou », ouverts sur leur environnement (naturel et bâti), pourra s'appuyer sur la mise en place de dispositions destinées à mettre en relief des éléments ou motifs patrimoniaux existants.

- Diversifier les formes d'habitat,
- Favoriser la mixité urbaine et sociale,
- Mettre en relation les nouveaux secteurs urbains avec le reste de l'espace urbain en développant le maillage de voiries et de liaisons douces,
- Valoriser les éléments identitaires des sites (eau, arbres, haies...)...
- Favoriser le recours à une démarche architecturale et urbaine relevant de la haute qualité environnementale et permettant un développement des énergies renouvelables,
- Anticiper l'évolution progressive de l'espace urbain,
- Aménager des espaces publics de qualité permettant de fédérer le tissu urbain.

Conforter l'ossature urbaine

Le processus d'urbanisation doit permettre d'organiser, de diversifier et de sécuriser les déplacements et de garantir une desserte de qualité du territoire par les autres réseaux.

- Aménager la voirie existante :
 - o Elargissement ponctuel, sécurisation de carrefour, aménagement de trottoirs et de pistes cyclables, programme de plantation,...
 - o Poursuite des travaux d'urbanisation de la RD10, intégrant la mise en place du « Parcours cyclable de la Garonne », cet axe s'imposant comme la rue principale fédérant les secteurs d'urbanisation de la rive gauche de la Garonne (Auribail / La Prade / Saint Hyppolite / Le Pradas / Avénarède...) et reliant la commune à Carbonne,
 - o Lancement de travaux d'urbanisation de la RD10E afin de sécuriser cet axe et de mettre en place une liaison douce entre le centre-bourg et les secteurs diffus d'habitat situés à proximité de la voie ferrée (Escanat, Canaouero,...).

- Compléter et hiérarchiser le maillage urbain :
 - o Conforter le développement du réseau de voies : établir de nouveaux liens entre les axes du réseau structurant (RD10, RD10E, en direction de Carbonne vers la RD627), desservir les nouveaux quartiers à partir de ces voies tout en garantissant la mise en place de liens avec l'urbanisation existante ou projetée - l'organisation de la desserte (voitures, piétons, cycles) doit permettre de passer d'un quartier à l'autre, en assurant la continuité des parcours, dans un principe de « perméabilité » de l'espace urbain.
 - o Limiter et sécuriser le nombre d'accès directs aux routes départementales ou aux voies communales,
 - o Développer le réseau piétons et 2 roues offrant une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité : liaisons interquartiers, liens avec les équipements ou espaces publics, liaisons avec Carbonne,....

- Anticiper la mise à niveau des réseaux techniques : AEP, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), défense incendie, réseau électrique...

LES ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Enjeux : valoriser l'identité communale et la qualité du cadre de vie

Valoriser les qualités du cadre de vie

Il s'agit de restaurer et de valoriser des éléments identitaires du territoire afin de stopper le processus de banalisation du cadre de vie :

- Conforter la qualité des secteurs d'habitat ancien
 - o Instaurer des règles d'urbanisation permettant de préserver la diversité et les qualités des secteurs d'habitat ancien (centre bourg, bâtiments anciens isolés...) et de leurs abords immédiats.
 - o Favoriser les opérations de valorisation du bâti et des espaces publics : OPAH, opération façades, réhabilitation avec préemption, changement de destination pour les bâtiments d'intérêt, travaux d'urbanisation sur le réseau départemental, requalification des espaces publics du centre ancien à la suite de la réalisation du réseau d'assainissement.
 - o Conforter le rapport du bâti ancien à son environnement : dans le centre bourg, valorisation des perspectives sur la Garonne, préservation de secteurs de jardins, aménagement ou urbanisation de délaissés,... inconstructibilité autour des bâtiments d'intérêt isolés,...
- Pérenniser les structures paysagères et environnementales, constitutives de la Trame Verte et Bleue
 - o Valoriser l'axe de la Garonne en tant qu'espace naturel (couloir écologique Nord-Sud) et paysager remarquable : préserver et valoriser le cours d'eau et ses berges, la trame végétale, le versant boisé qui domine la plaine...
 - o Préserver voire restaurer les milieux naturels : principaux cours d'eau et la végétation qui leur est associée (ruisseaux de l'Eaudonne et de l'Aunat (également couloirs écologiques Nord-Sud), autres milieux humides et boisements associées (gravière à valoriser en tant qu'espace naturel et de loisirs agrémentant le site du château d'Auribail), secteurs « bocagers », bois et bosquets,... avec une attention particulière aux boisements fonctionnant en réseau et constituant des couloirs écologiques Est-Ouest à conforter.

Valoriser les qualités du cadre de vie

1 – Valoriser l’axe de la Garonne en tant qu’espace naturel et paysager remarquable : cours d’eau et ses berges, versant boisé dominant la plaine.

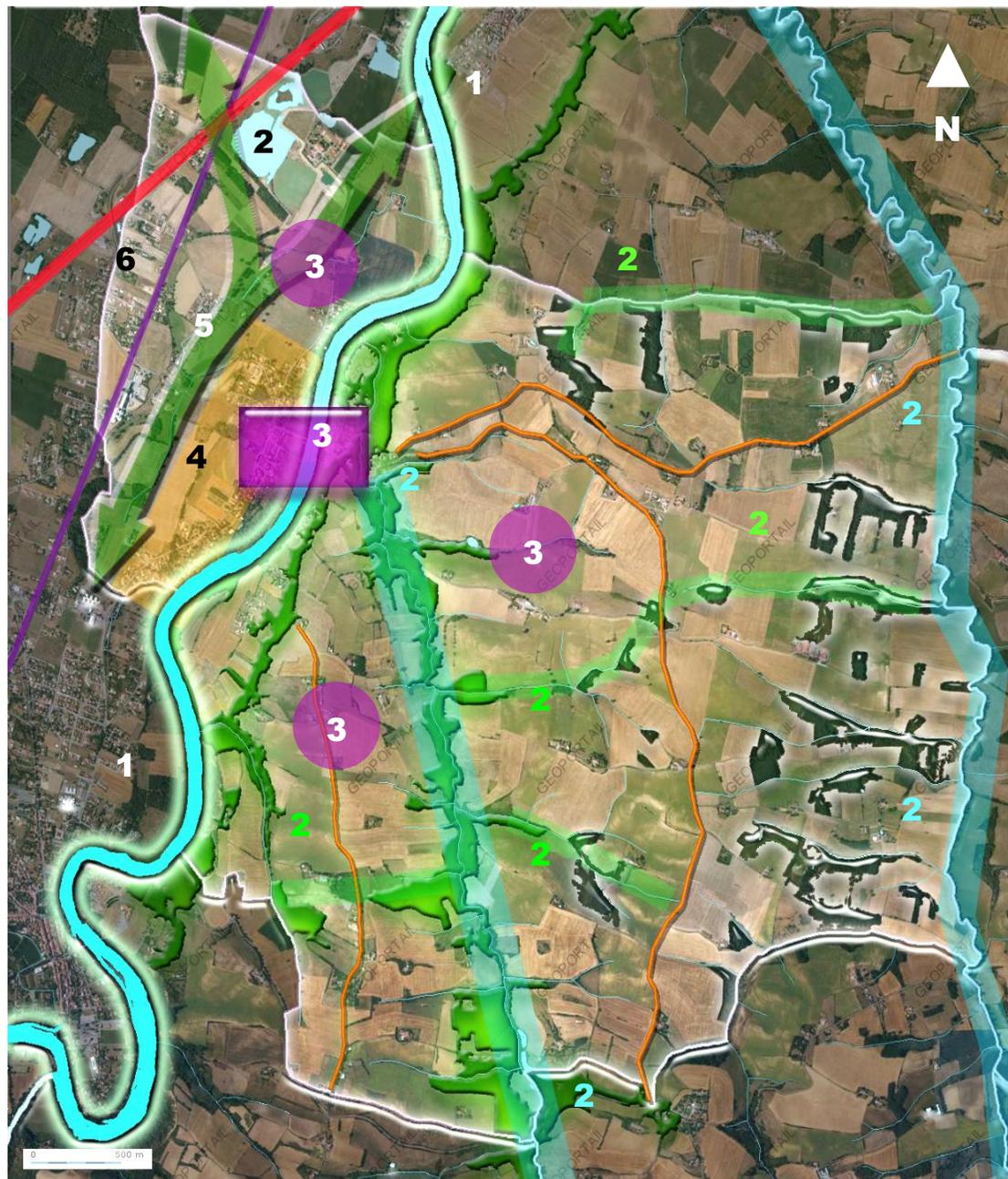
2 – Préserver ou restaurer les autres milieux naturels : ruisseaux de l’Eaudonne et de l’Aunat et les boisements qui leur sont associés, boisements en réseaux constituant des couloirs écologiques Est-Ouest à conforter, ancienne gravière agrémentant le site du château d’Auribail,...

3 – Conforter la qualité du bâti ancien : centre bourg, bâtiments d’intérêt dans les parties rurales.

4 – Privilégier un développement urbain autour du centre bourg en bordure de la Garonne

5 – Maintenir une zone agricole tampon entre le pôle urbain et les secteurs diffus d’habitat situés à proximité de la voie ferrée.

6 – Limiter l’exposition des populations aux nuisances et aux risques : A64, voie ferrée, coopérative agricole, zone inondable, mouvements de terrain.



- Préserver les milieux sensibles des effets de l'urbanisation : lisières des bois et bosquets, zone inondable, ripisylve des cours d'eau secondaires...
 - Protéger et valoriser le territoire rural et les éléments patrimoniaux caractéristiques de l'identité locale : les points de vue vers des paysages remarquables et identitaires, le réseau de chemins, les éléments du petit patrimoine (calvaire,...), réintroduction du végétal dans l'espace agricole.
 - Contenir le développement du centre bourg en maintenant une zone agricole tampon entre la zone urbaine des bords de Garonne et les secteurs diffus d'habitat proches de la voie ferrée.
- Inscrire le développement urbain dans le respect des éléments du patrimoine « ordinaire » du territoire :
- Valoriser les éléments naturels ou agricoles existant en tant que liaisons paysagères, supports de circulation, espaces publics d'agrément... structurant l'espace urbain : chemins, haies, alignements, arbres isolés d'intérêt, ...
 - Valoriser les points de vue,
 - Mettre en place une palette végétale encadrant les plantations des futures constructions et garantissant une continuité visuelle avec l'environnement naturel.
 - Assurer une transition douce entre espace urbain et espace agricole ou naturel : mise en place de clôtures végétalisées ménageant des effets de transparence entre les espaces,...

Prendre en compte les risques et les nuisances

- Protéger les champs d'inondation,
- Intégrer les contraintes liées aux mouvements de terrains.
- Limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols par la promotion de techniques de gestion alternative des eaux pluviales : mise en place de noues, création de bassins de rétention paysagers... préconisation de traitements de sols spécifiques – surfaces enherbées, chemins en stabilisé...
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques : A64, voies ferrées, exploitations agricoles, site Coopéval (Euralis),...