



# Plan Local d'Urbanisme

## Procédure de 1<sup>ère</sup> révision

Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables (PADD)

Réunion publique de concertation

26/11/2024

1

**Procédure**

2

**Diagnostic synthétique**

3

**Le projet de territoire**

4

**Suite de la procédure**

Sommaire



1

# PROCEDURE



# 1

## Les intervenants

### Maître d'ouvrage



Commune de  
LONGAGES  
Mairie / M. DALLARD

### Assistance à maîtrise d'ouvrage



Mme LEAU  
Mme TERRACOL

### Equipe d'études

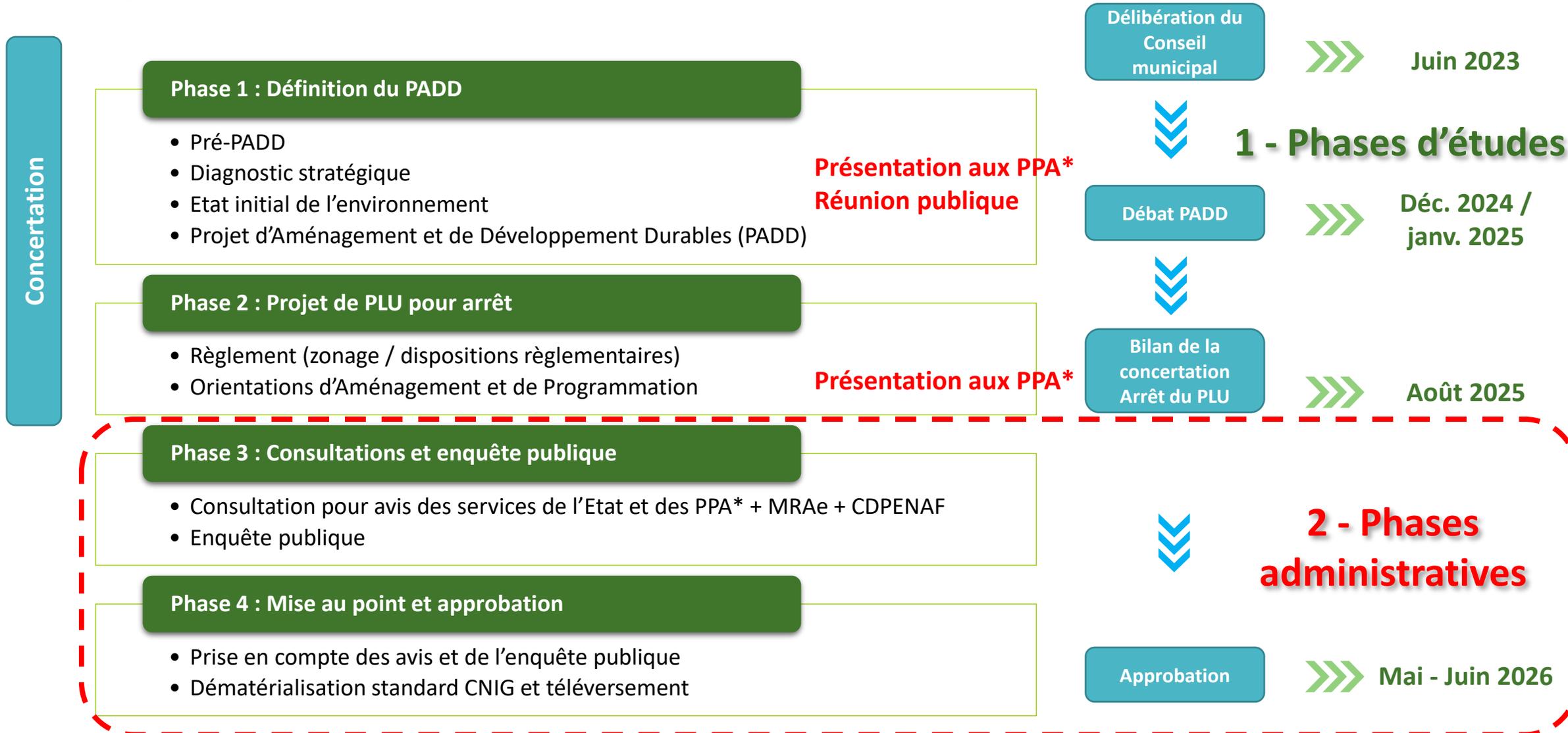
**atelier urbain**

Eric COLOMB  
Marc SEGUI  
Stéphanie BRU



Mathilde REDON

# ■ Une procédure très codifiée



\*PPA → Personnes Publiques Associées : Etat, Région, Département, SCoT, Chambre d'agriculture, Chambre des Métiers, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Autorité environnementale (MRAe)...

# 1

## Les mesures de concertation

- Articles d'information
- Mise en place d'une exposition « Plan Local d'Urbanisme » en mairie
- Mise à disposition des documents d'étude : Pré-PADD / Diagnostic / PADD / PLU arrêté
- Concertation avec différents acteurs : les exploitants agricoles, les acteurs économiques du territoire rural existants ou futurs...
- 1 réunion publique
- Mise à disposition d'un registre de concertation



## Moi aussi je participe à l'élaboration du PLU

Avant l'enquête publique, l'élaboration d'un PLU s'accompagne d'une phase de concertation. Vous aussi vous pouvez être force de propositions et de suggestions et donner votre opinion sur le devenir de votre commune !

### Comment faire ?



Je me rends en mairie pour prendre connaissance des **documents mis à disposition** au fur et à mesure de l'avancement des études et consulter les **panneaux d'information** ;



Je participe à la **réunion publique** qui sera organisée en cours d'étude.



Je dépose une contribution sur le **registre de concertation** ouvert en mairie ou bien j'envoie un **mail** ou un **courrier** ;





## ■ Une procédure soumise à évaluation environnementale

Une démarche itérative d'accompagnement à la révision du PLU qui place la préservation de l'environnement au cœur de la démarche de révision du PLU

- Etat initial de l'environnement, scénario « au fil de l'eau », articulation avec les autres documents
- Analyse des incidences du PLU sur l'environnement
- Mesures d'Evitement / Réduction / Compensation
- Motivation des choix retenus
- Dispositif de suivi
- Résumé non technique et intégration des avis

# 1

## Les données de cadrage → un environnement législatif contraignant

### Des exigences renforcées de sobriété foncière

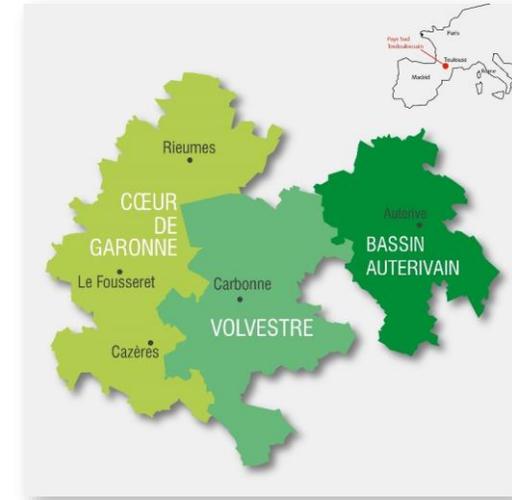
- **La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** (août 2021) : « un changement de société » qui fait « basculer la France dans l'ère écologique », ...un texte de « rupture », « un coup d'arrêt à l'étalement urbain sans fin »...
- ❑ **Diviser par deux le rythme moyen d'artificialisation des sols à entre 2021 et 2031 / à 2011 et 2021** (SRADDET nov. 2024 / SCoT février 2027/ PLU et cartes communales février 2028)
- ❑ **Objectif « zéro artificialisation nette » d'ici 2050** : stopper la destruction de la biodiversité des sols, des habitats et de la biodiversité animale et végétale, des paysages, stopper la consommation foncière des sols, réduire les émissions de CO<sub>2</sub>, réduire les pollutions (eaux, air, bruit)

# 1

## Les données de cadrage → le SCoT, document qui s'impose au PLU

### Les nouvelles prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale :

- Une croissance annuelle moyenne de la population de **0,8% par an pour l'ensemble du territoire entre 2021 et 2045** (1,5% par an entre 2014 et 2020 pour la commune) ;
- Le **classement en pôle de services** de la commune, 2ème niveau de la hiérarchie de la trame urbaine du SCoT : développement de l'habitat, des commerces et services, des équipements ;
- Une **enveloppe d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers 2021-2031 de 3 à 8 ha** pour les pôles de services + 0,3 ha par an entre 2031 et 2035 (19 ha consommés entre 2011 et 2021 sur la commune) ;
- Une **densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare pour les pôles de services** (12 logements à l'hectare entre 2014 et 2020).



*Périmètre du SCoT Sud Toulousain*

## Objectifs de la révision du PLU



- **Mieux maîtriser l'urbanisation qui a conduit à un accueil non maîtrisé ces dernières années.**
- **Mettre en œuvre un certain nombre de projets communaux.**
- **Mettre en conformité le PLU avec les objectifs de la loi en matière de sobriété foncière dit Loi « Climat et résilience ».**

# 1

## Objectifs de la révision du PLU



- **Ecrire une nouvelle page du développement communal ...**
  - Accueillir de nouveaux habitants / Développer le lien social
  - Répondre à de nouveaux besoins : services, équipements, mobilités...
  - Favoriser de nouveaux projets, publics ou privés, qui dynamisent le territoire
  - Encadrer le développement de l'urbanisation : conforter le centre bourg, diversifier l'habitat, favoriser la mixité, valoriser les espaces publics, permettre la diversification et le développement des activités, protéger l'espace agricole...
- **... dans une logique d'évolution plus durable du territoire**
  - Protéger, valoriser, conforter le cadre de vie et l'identité communale : les paysages, les milieux naturels, la biodiversité, le patrimoine
  - Réduire la consommation foncière par logement et la consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF)

2

## DIAGNOSTIC SYNTHÉTIQUE





## 2

## Diagnostic et Etat initial de l'environnement

Dresser un état des lieux, identifier des dynamiques, des processus émergents et des projets, évaluer des enjeux :

### *Le diagnostic territorial*

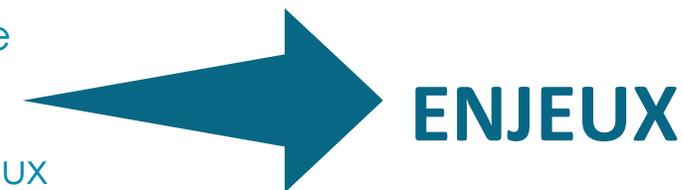
- Le positionnement territorial
- Le diagnostic agricole
- L'analyse socio-économique
- La gestion économe de l'espace

### *L'état initial de l'environnement*

- Les milieux naturels
- La gestion des ressources naturelles
- Les risques et les nuisances

### *Le cadre de vie*

- L'analyse paysagère
- L'analyse urbaine et architecturale
- Les mobilités
- Les équipements, services et réseaux



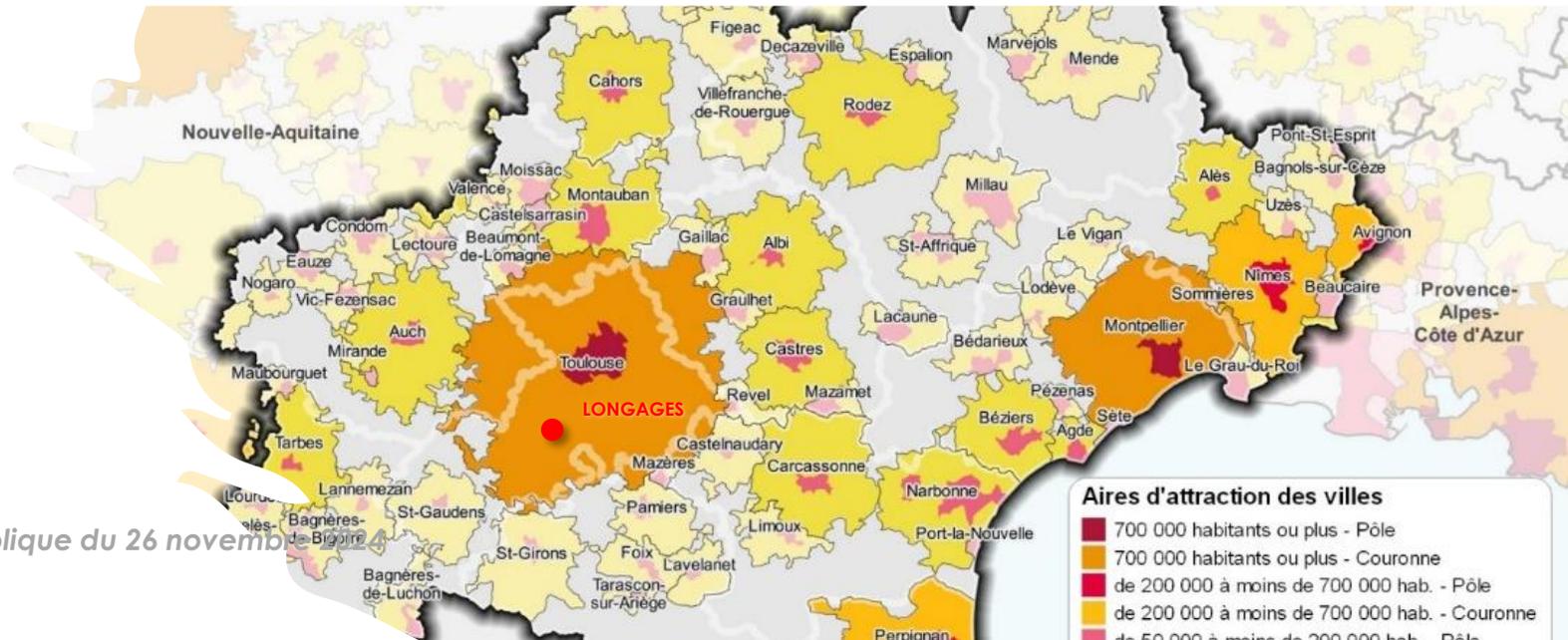
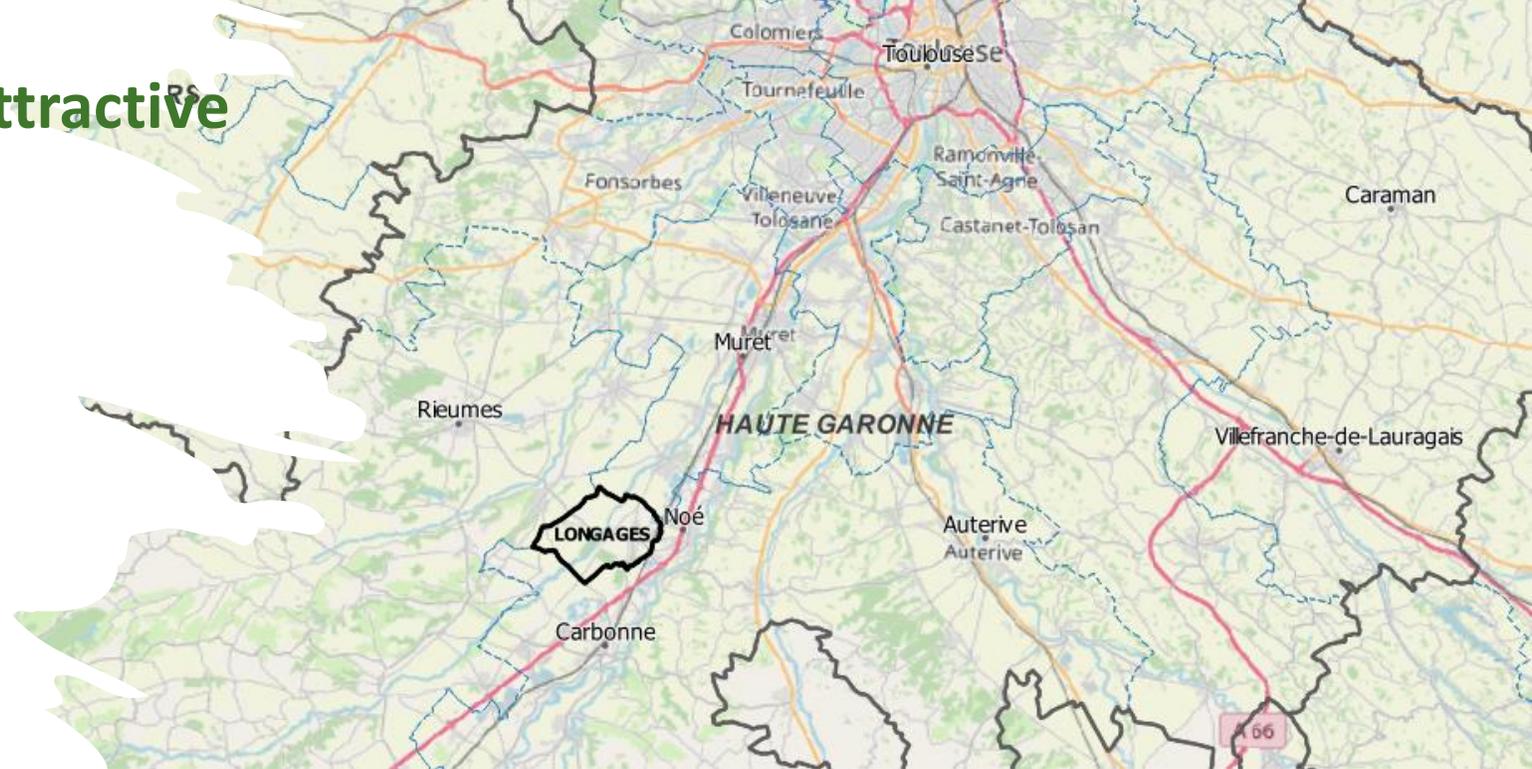
## 2 Diagnostic et Etat initial de l'environnement

### Longages, portrait à grands traits

- Une situation remarquable et attractive
- Un pôle de services de l'armature urbaine du bassin de vie de Carbonne
- Un territoire agricole dynamique
- Des milieux naturels fragiles et pourtant structurants
- Une commune attractive
- Une dynamique d'urbanisation forte... et peu maîtrisée
- Un PLU en vigueur très permissif et incompatible avec le cadre législatif actuel

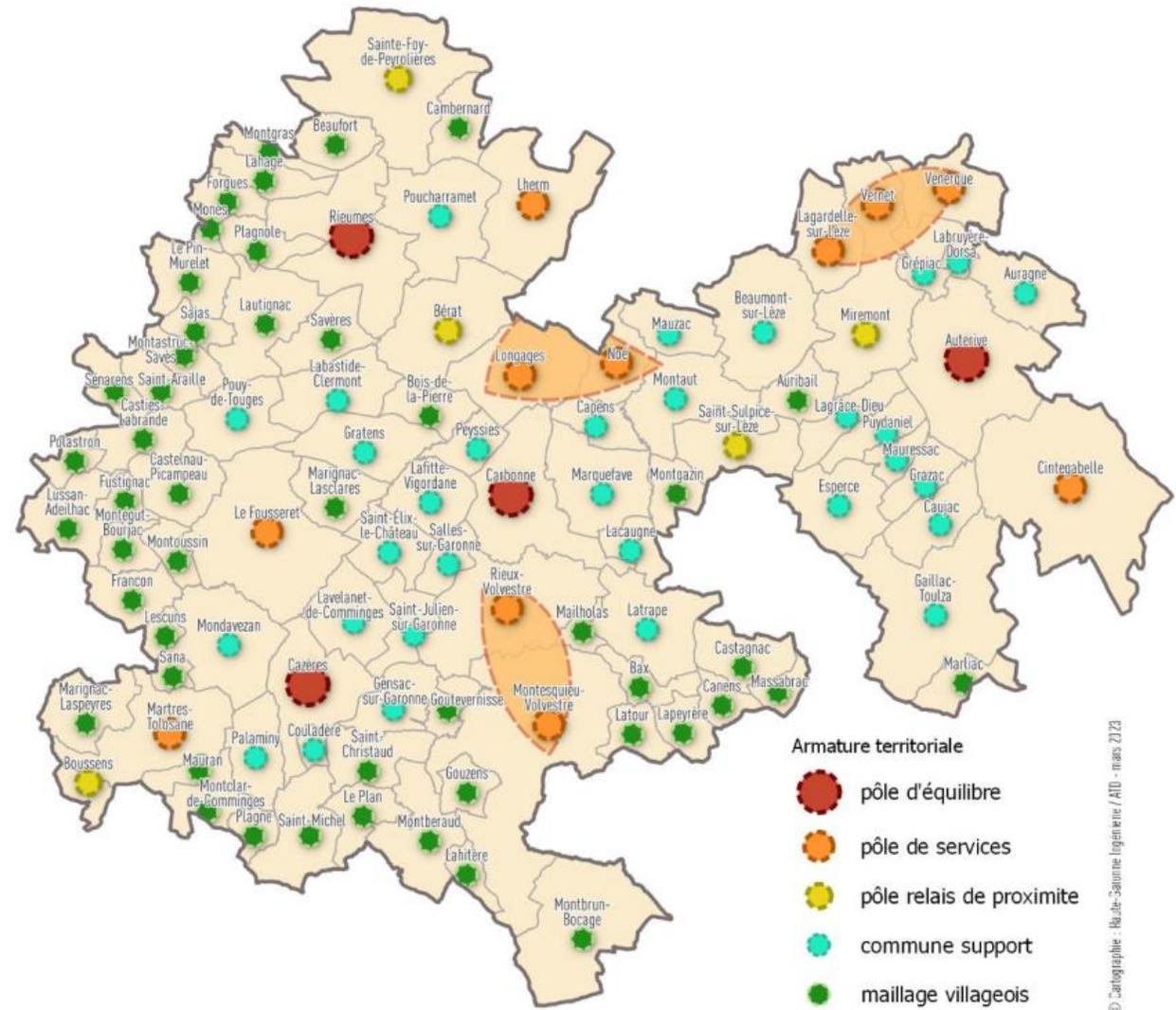
## Une situation remarquable et attractive

- Entre la vallée “naturelle et urbaine” de la Garonne et la plaine “rurale et agricole” de la Louge, en léger retrait de l’axe de la Garonne.
- En périphérie immédiate de Noé, Capens et Carbonne, aux portes du Muretain et de la Métropole toulousaine (Toulouse, 40 km).
- Dans la zone de desserrement de l’agglomération toulousaine, à proximité d’axes de communication et d’équipements structurants : A64 avec deux échangeurs, voie ferrée / gare, collège de Noé.



# Une commune qui s'inscrit dans un territoire dynamique

- Commune de la Communauté de communes du Volvestre et du PETR du Pays Sud Toulousain, territoires engagés dans la logique d'un développement durable et solidaire.
- Un renouvellement récent ou en cours des documents de planification (SDAGE, PCAET, Plan de mobilité rurale, SCoT).
- **Une commune, pôle de service de l'armature urbaine du bassin de vie de Carbone qui joue un rôle d'appui auprès des poles d'équilibre pour structurer le territoire.**

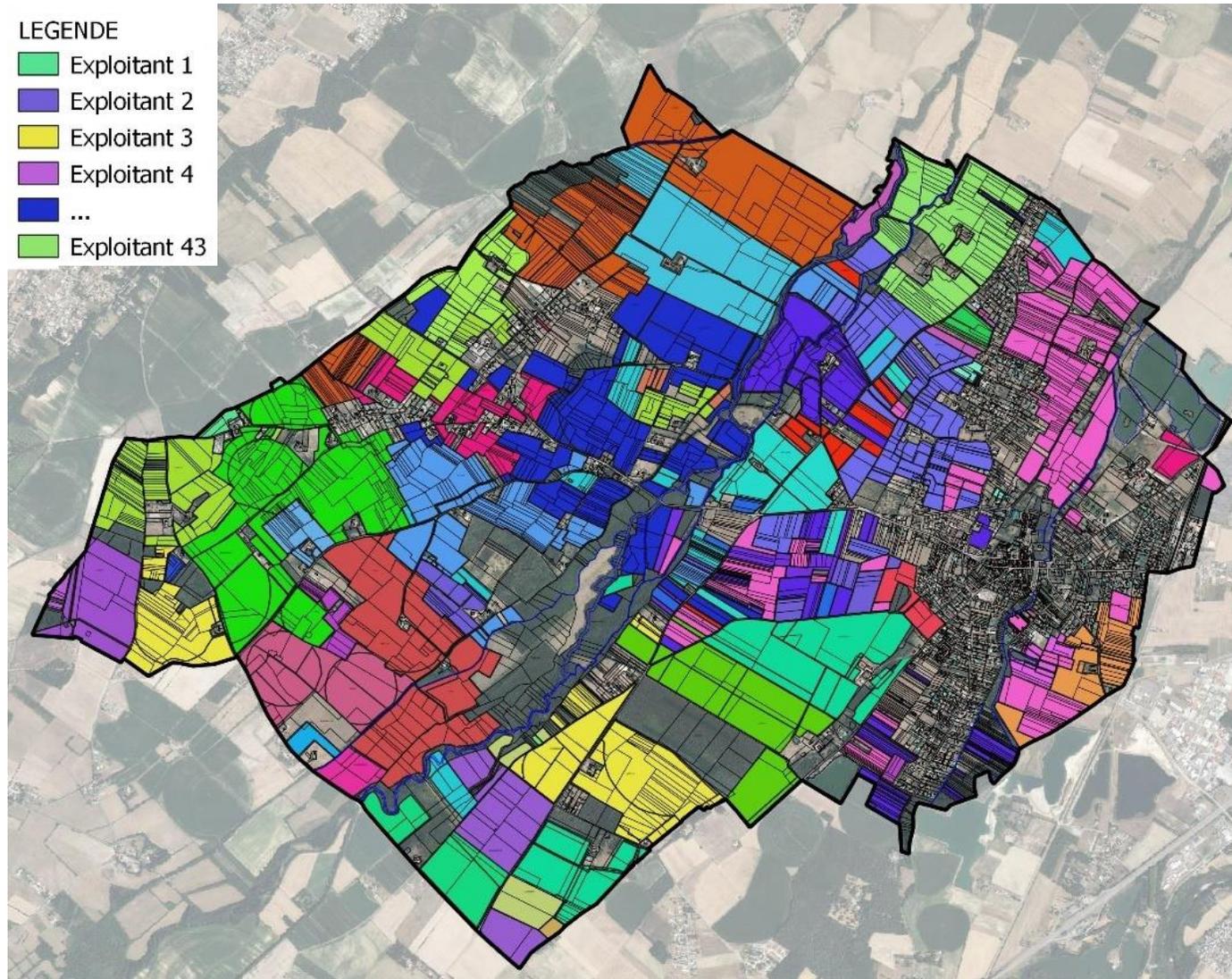


L'armature urbaine du SCoT en révision – Document de travail

# Un territoire agricole dynamique (Données RGA, RPG, questionnaire agricole)

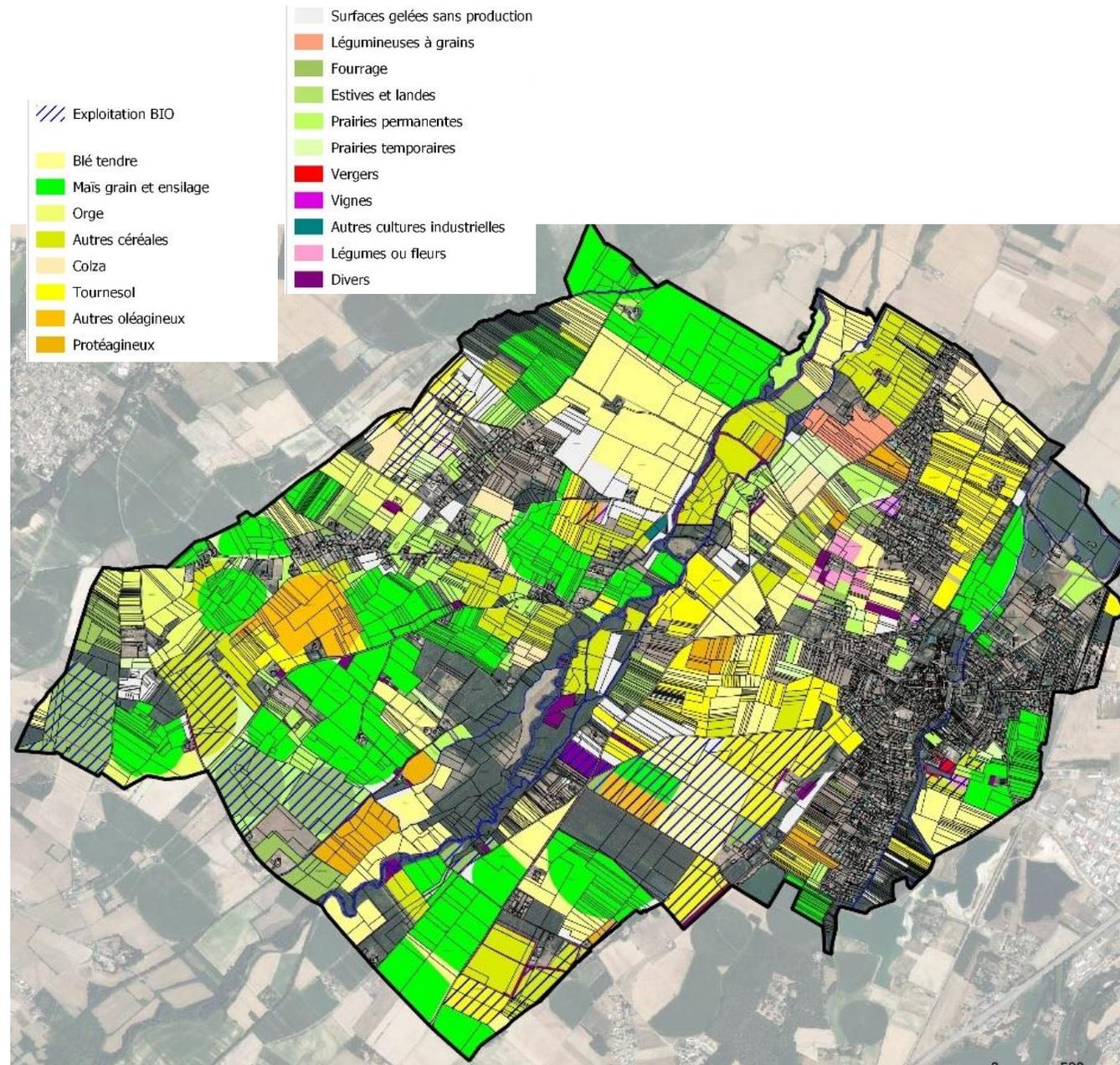
Superficie de la commune : 2142 ha

- ▶ **En 2021** : une **Surface Agricole Utile (SAU) de 1414,80 ha** (66% du territoire) / un total de **43 exploitations** (siège sur la commune ou sur une commune extérieure).
- ▶ 60% de terres dédiées aux céréales, 18% aux oléoprotéagineux
- ▶ **De moins en moins d'élevage.**
- ▶ Une SAU « BIO » de 225 ha avec 11 exploitants.



# Un territoire agricole dynamique

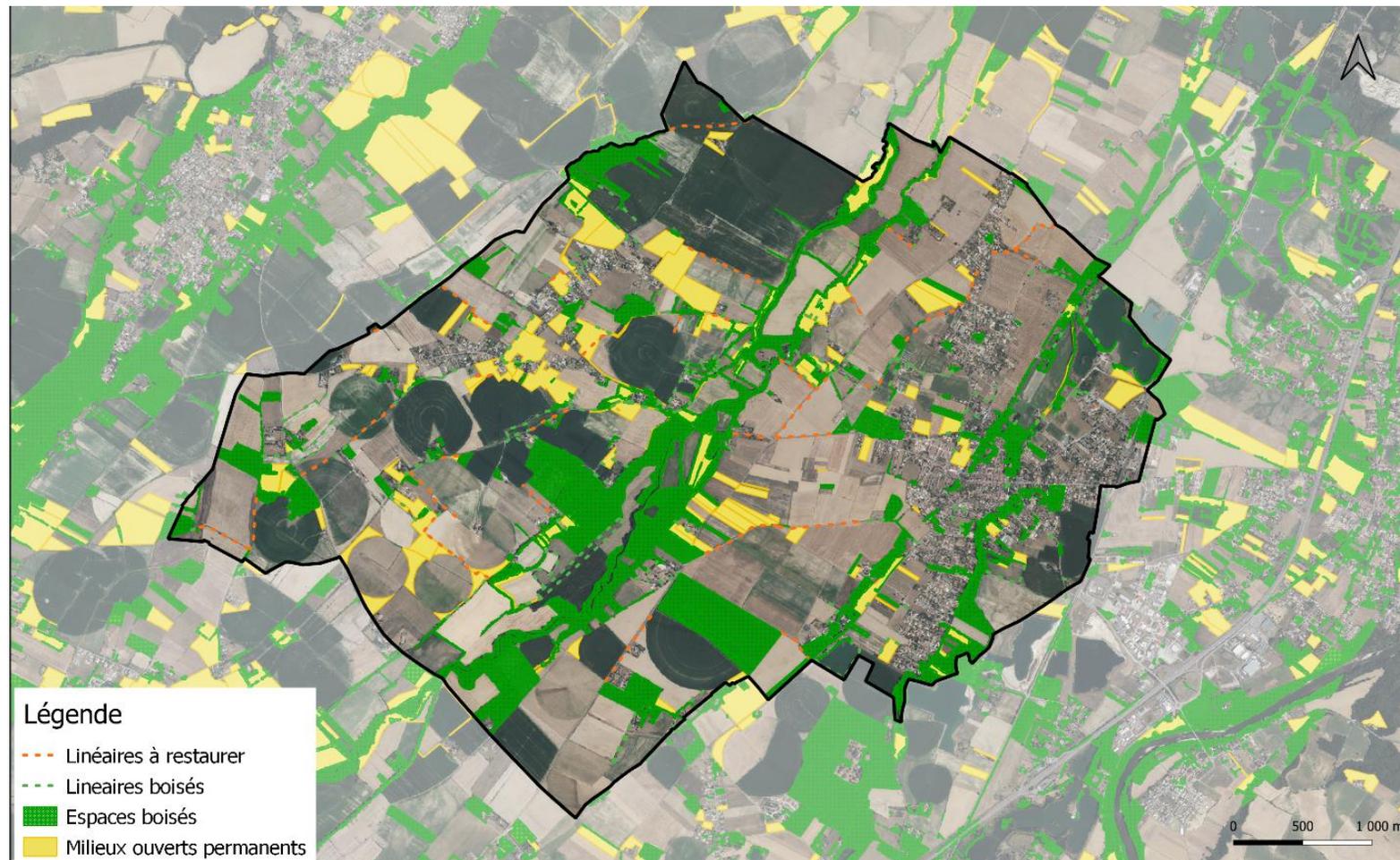
- ▶ **Un maintien du nombre d'exploitations situées sur la commune** : 31 en 2000 / 28 en 2020 / La création de nouvelles exploitations ces dernières années / **Une augmentation de la SAU qu'elles contrôlent : 1658 ha en 2020 soit +15,8%** / à 2020 / Une SAU moyenne de 59 ha.
- ▶ **45% des chefs d'exploitation et des coexploitants ont 55 ans ou plus** (13% moins de 40 ans) / Peu d'emplois : 31 actifs en 2020.
- ▶ **Des projets** : nouveaux bâtiments en photovoltaïque, transformation de produits issus de l'exploitation, changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial.



SAU des exploitations qui interviennent sur la commune

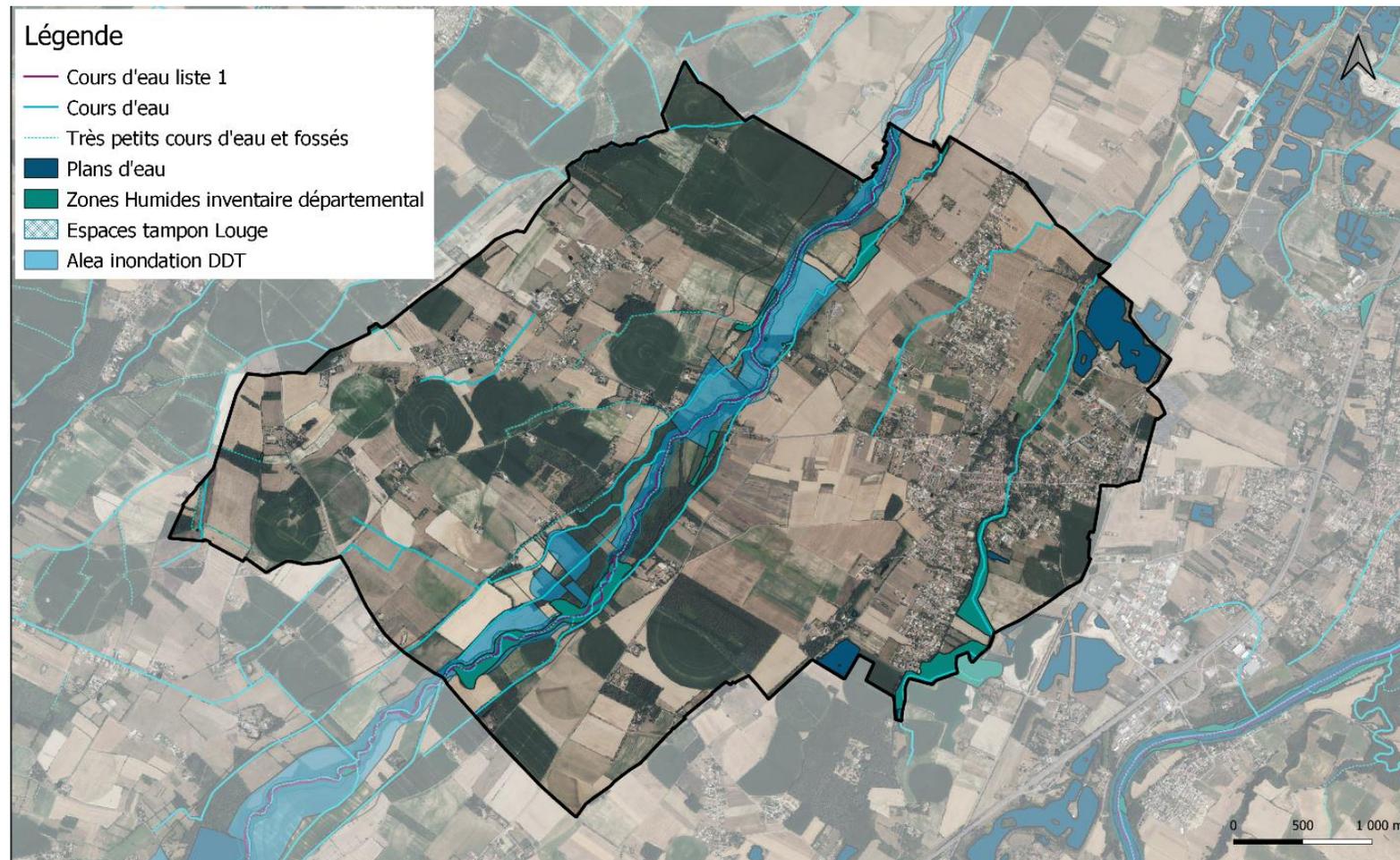
## Des milieux naturels fragiles et pourtant structurants → la trame verte

- ▶ **Une occupation du sol dominée par les grandes cultures** laissant peu de place aux milieux naturels / L'absence d'espaces d'intérêt classés (pas de site Natura 2000, pas de ZNIEFF...).
- ▶ **Une trame boisée « naturelle » peu développée.**
- ▶ **De nombreux boisements au sein de l'espace urbain** à préserver et conforter.
- ▶ **Des risques naturels avérés** : risque d'inondation fort pour la Louge, risque de retrait gonflement des argiles modéré à fort.



## Des milieux naturels fragiles et pourtant structurants → la trame bleue

- ▶ Un territoire traversé par **la Louge et ses milieux riverains, qui constituent un espace d'intérêt bien conservé** / Un espace urbain bordé par **le ruisseau du Grand Rabé, un milieu dégradé à réhabiliter.**
- ▶ Plusieurs zones humides associées au cours d'eau, des plans d'eau et un réseau de fossés qui constituent **une trame bleue d'habitats intéressants pour la biodiversité.**
- ▶ **Une fragilité quantitative de la ressource en eau** à l'échelle du bassin hydrographique qui risque de s'aggraver avec le changement climatique.



# Une commune attractive

- ▶ **Une croissance démographique élevée :**  
+2,54%/an entre 1999 et 2020 et 1,5% /an entre 2014 et 2020.
- ▶ **Une population jeune :** 60% de moins de 45 ans /  
Un manque d'attractivité auprès des 15-29 ans.
- ▶ **Une arrivée d'actifs, majoritairement occupés**
- ▶ **Une diversification du profil social des habitants :**  
un socle historique d'ouvriers et d'employés, dont le nombre diminue, une augmentation du nombre de professions intermédiaires, artisans, commerçants et chefs d'entreprise.
- ▶ **72% d'actifs dans le secteur tertiaire en 2020 / 59% d'actifs qui travaillent localement :** 24% travaillent à Longages, 11% sur la Communauté de Communes du Volvestre et 24% dans les intercommunalités limitrophes (Muretain agglo, CC Cœur Garonne, CC bassin Auterivain).

3339 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024

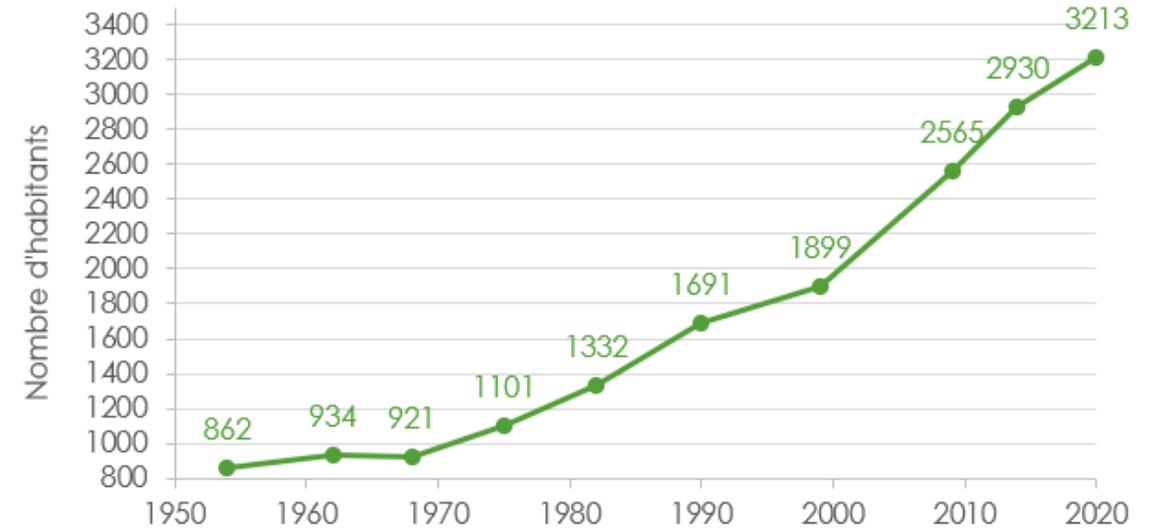


Figure 8 : Evolution de la population depuis 1954 (INSEE)

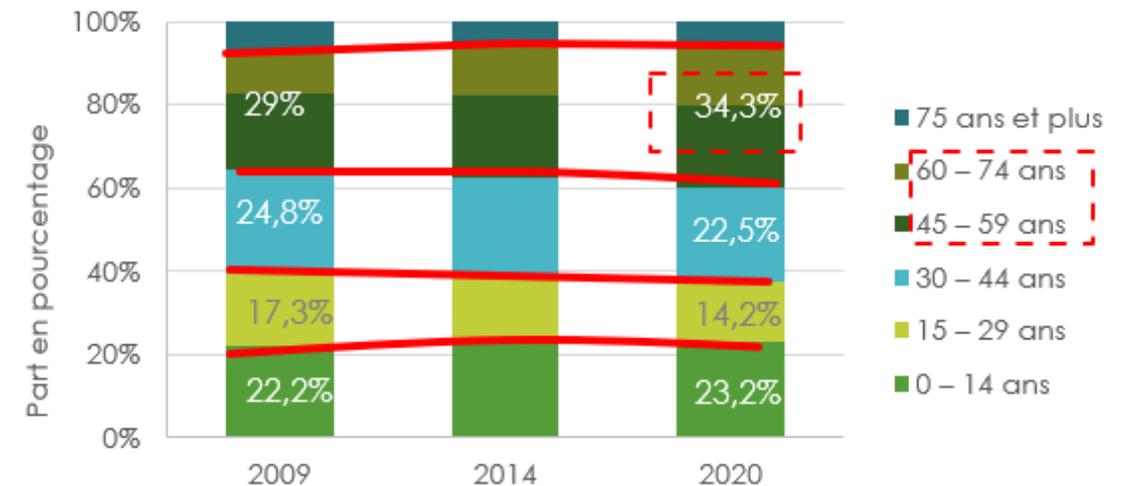


Figure 10 : Part des différentes classes d'âges entre 2009 et 2020 (INSEE)

## Croissance moyenne de la population entre 2014 et 2020

Longages : + 1,5% par an

CCV : 0,8% par an

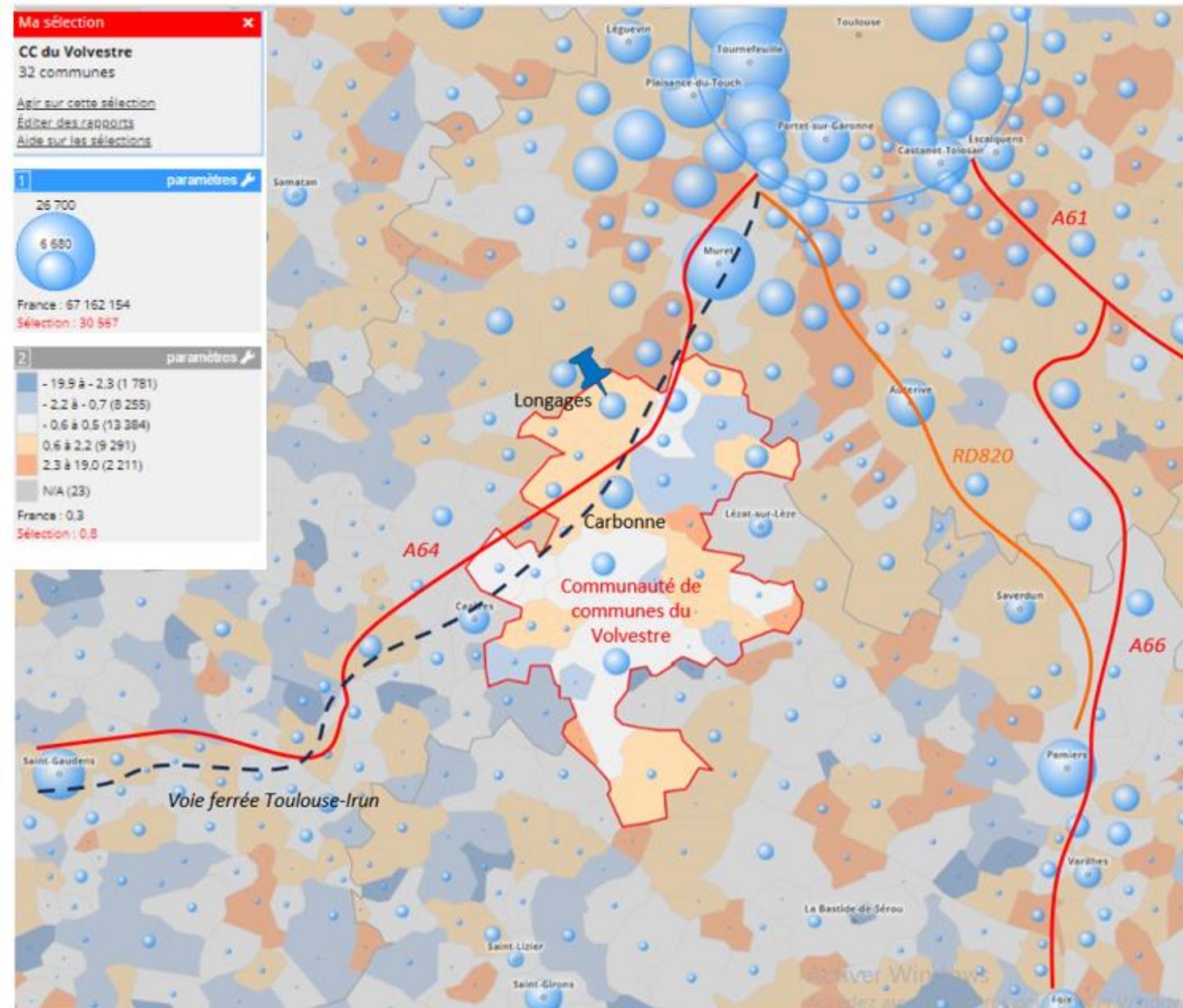


Figure 9 : Evolution annuelle de la population entre 2014 et 2020 du sud-ouest de l'aire urbaine toulousaine, INSEE / Tracé des principaux axes de déplacement donné à titre indicatif

- ▶ **Une diversification du parc de logements** : maisons individuelles mais aussi logements collectifs ou appartements, occupés par leurs propriétaires mais aussi par des locataires dont la proportion augmente, des logements sociaux en constante progression (139 logements au 1er janvier 2022).
- ▶ **Un faible taux de vacance** (- de 6%)
- ▶ **Peu de petits logements** : 20,2% du parc de logements de moins de 4 pièces alors que 52% des ménages sont composés d'une ou deux personnes.
- ▶ **Une offre de commerces et services de proximité complète** / Une offre de la gamme intermédiaire et supérieure de qualité dans l'environnement proche de la commune (Noé, Carbonne, Muret).
- ▶ **Un pôle d'emplois modeste** : 1 emploi pour 6 habitants / Des activités, majoritairement, de rayonnement local.

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

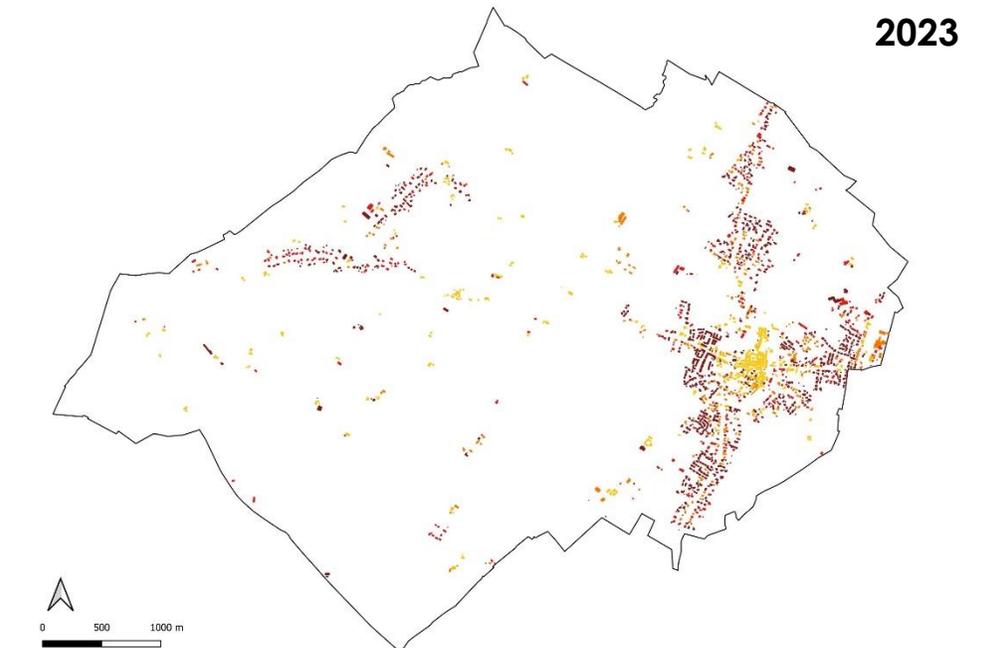
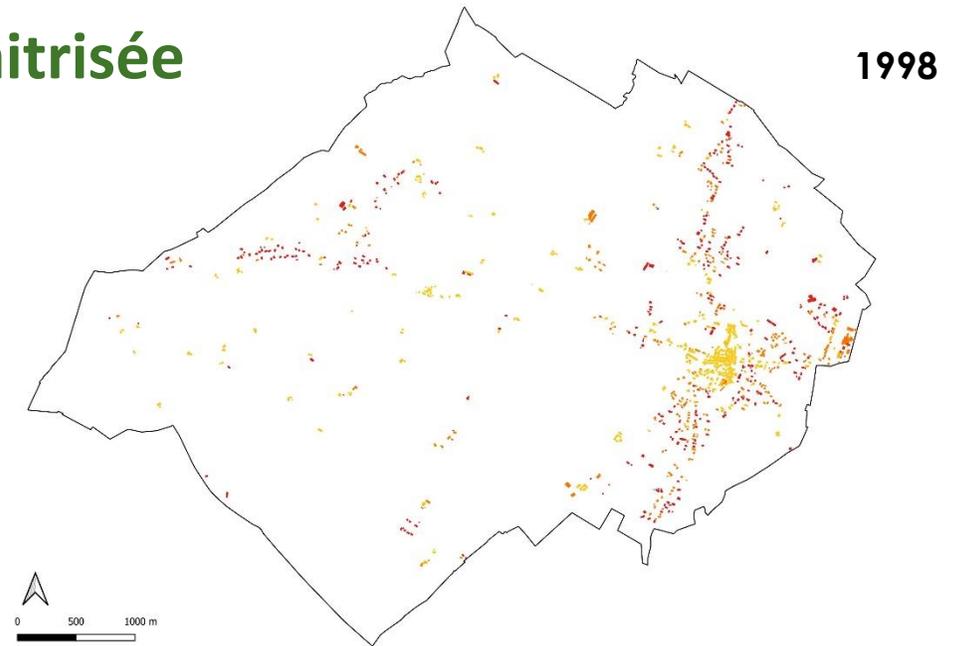
Tableau 8 : Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009 et 2020 (INSEE) - % arrondis à un chiffre après la décimale

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

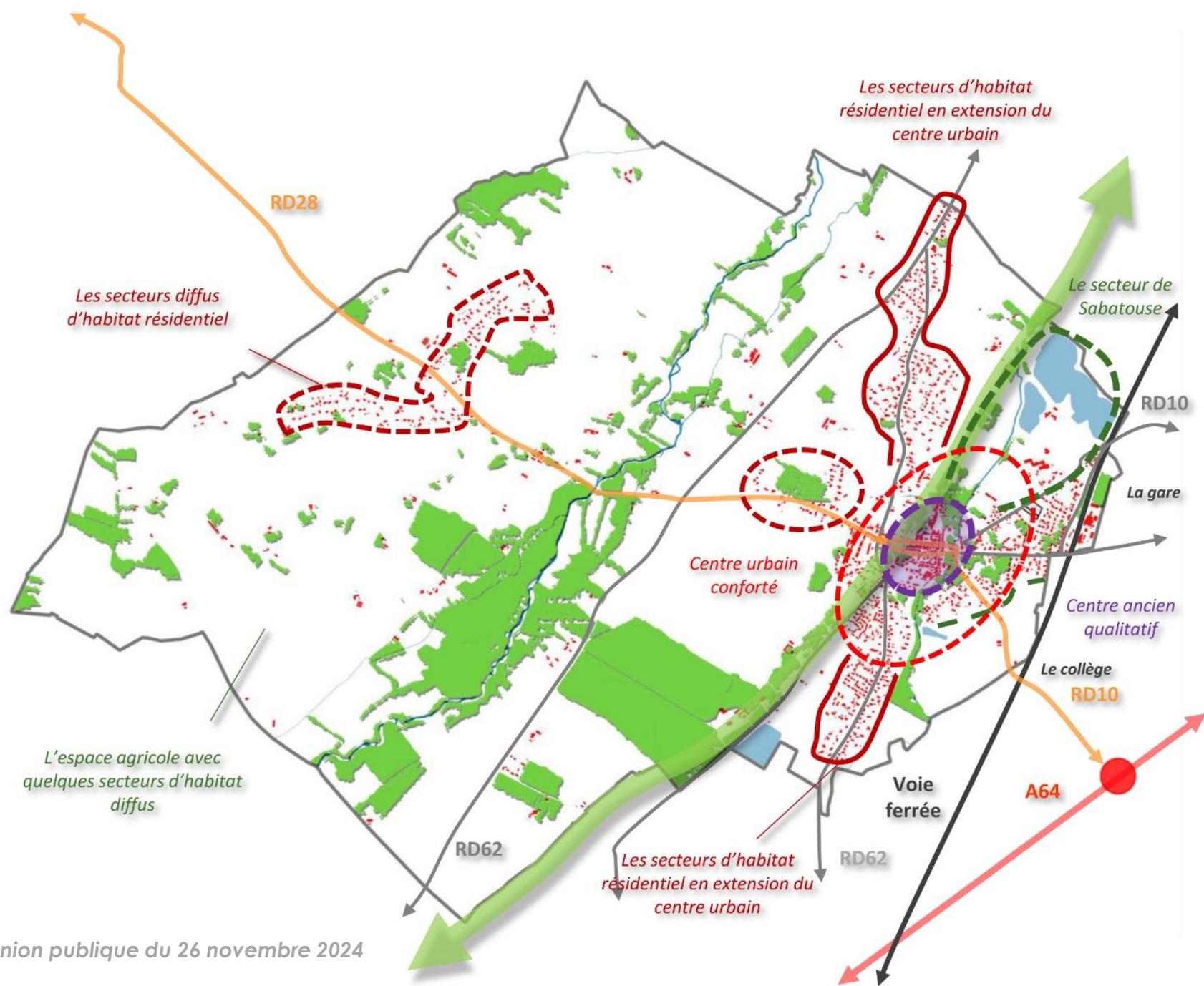
Tableau 9 : Résidences principales selon le statut d'occupation en 2009 et 2020 (INSEE)

# Une dynamique d'urbanisation forte... et peu maîtrisée

- ▶ Une dynamique, remarquable par son ampleur, qui a profondément modifié les composantes de l'identité communale : sociales, urbaines, paysagères, environnementales, économiques... avec en particulier :
  - Un renouvellement et une recomposition sociale de la population sans que le sentiment d'appartenance à la communauté villageoise se renforce ;
  - Un confortement du centre-bourg, avec un centre ancien toujours très lisible, mais une diffusion importante du bâti sur le territoire avec une urbanisation, réalisée au coup par coup, sans cohérence d'ensemble ;
  - Une inadaptation de l'offre d'équipements dont la mise à niveau nécessite des investissements très importants : salle des fêtes, extension de l'école,... réseau de mobilité douce, mise à niveau des autres réseaux (AEP, assainissement, défense incendie)... ;
  - Une dégradation des paysages et des espaces agricoles.



- **Le centre ancien**, très lisible, bien intégré au paysage et à la qualité urbaine et patrimoniale préservée.
- **Le centre-bourg**, un espace centré sur la bastide et conforté qui dispose d'un potentiel de densification non négligeable ;
- **Des secteurs d'habitat résidentiels** en bordure des principales routes départementales.
- **Des secteurs d'habitat diffus**, avec un étirement pavillonnaire le long de voies communales (chemin Bois de la Pierre et chemin de la Gavègue).
- **Un habitat dispersé et des secteurs d'habitat groupé isolé** identifiables sur le reste du territoire.



## Equipements - Mobilités - Réseaux

- ▶ **Des équipements sous-dimensionnés et à diversifier** au regard du nombre et du profil des habitants.
- ▶ **Un réseau de voirie bien entretenu mais peu adapté aux mobilités douces.**
- ▶ **Un réseau d'adduction d'eau potable bien dimensionné par rapport aux besoins existants et futurs / Toutefois, des secteurs pour lesquels les extensions de réseau commencent à poser un problème.**
- ▶ **Une station d'épuration intercommunale qui arrive à saturation et dont l'extension doit être anticipée.**
- ▶ **Une réflexion intercommunale en cours sur la gestion des eaux pluviales**

## 2 Les principaux enjeux

### La place de la commune dans son bassin de vie

**Préserver la vocation agricole première du territoire,**

**Conforter le statut de pôle de services de la commune** au sein de l'armature urbaine du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale.

### La qualité des paysages, la richesse et la diversité des milieux naturels

**Valoriser la qualité patrimoniale,**

**Préserver les paysages,**

**Protéger les milieux naturels** notamment en préservant et confortant la trame verte et bleue du territoire et des espaces urbanisés (La Louge, le Rabé, les zones boisées), par exemple au travers du projet de renaturation du Grand Rabé,

**Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles ou forestier.**

### Un développement territorial équilibré, sobre et solidaire

**Stopper le processus de diffusion du bâti sur le territoire,**

**Recentrer le développement urbain autour des pôles de centralités de la commune : le centre-bourg, et, le secteur de Sabatouse** qui accueille de nombreux équipements sur la principale entrée de ville,

**Maitriser et diversifier l'accueil de population**

**Diversifier les formes d'habitat,**

**Conforter l'offre de commerces, de services et d'équipements,**

**Favoriser le développement des mobilités « durables ».**

**Anticiper la mise à niveau des réseaux.**

3

## LE PADD, LE PROJET DE TERRITOIRE



### 3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

C'est le projet de développement du territoire porté par la commune.

Il est établi en cohérence avec les enjeux du diagnostic.

- Il définit des orientations générales dans une logique de développement durable : orientations urbaines, paysagères, environnementales, économiques...
- Il fixe des objectifs chiffrés de développement (nombre d'habitants et de logements attendus) et de modération de la consommation d'espace.
- C'est à partir du PADD, qui n'est pas opposable au tiers, que sera établi le volet réglementaire et opérationnel du PLU : le règlement graphique et écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation... qui s'imposeront aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

### 3

## Le PADD / Les orientations générales

La révision du PLU traduit **un nouveau projet de territoire qui a pour ambition de conforter la position de la commune en tant que pôle de services et de privilégier un développement plus équilibré et mieux maîtrisé :**

- Retrouver une cohérence au processus d'urbanisation autour d'un projet urbain plus recentré et moins consommateur d'espace ;
- Diversifier l'offre de commerces, de services et d'équipements ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Stimuler le lien social ;
- Préserver l'espace agricole ;
- Répondre aux grands enjeux environnementaux : la diversification et la sécurisation des déplacements, le renforcement de la place de la nature au sein de l'espace urbain, la préservation des composantes et des ressources naturelles du territoire.

Le PADD pose le cadre d'un **projet de territoire à l'horizon 2035.**

- **3830 habitants en 2035**
- **Production de l'ordre de 200 logements.**

## 1. CONFORTER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS SON BASSIN DE VIE

- 1.1 Conforter le statut de pôle de services de la commune dans l'armature urbaine du SCoT
- 1.2 Valoriser la vocation agricole du territoire
- 1.3 Dynamiser la fonction économique
- 1.4 Diversifier les modes de déplacement pour une mobilité durable
- 1.5 Favoriser les synergies avec les territoires voisins

## 2. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 2.1 Préserver et conforter la trame verte et bleue
- 2.2 Valoriser les paysages / Conforter la place de la nature en ville
- 2.3 Développer une gestion alternative des eaux pluviales
- 2.4 Promouvoir une gestion durable des ressources naturelles
- 2.5 Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques

## 3. MAITRISER L'URBANISATION POUR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ÉQUILIBRÉ, SOBRE ET SOLIDAIRE

- 3.1 Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et raisonnée
- 3.2 Mettre en œuvre une stratégie de développement économe en consommation foncière
- 3.3 Diversifier l'offre de logements
- 3.4 Valoriser le patrimoine architectural et urbain
- 3.5 Conforter les espaces centraux : le centre-bourg et le secteur de Sabatouse
- 3.6 Encadrer l'évolution des constructions du reste du territoire
- 3.7 Encourager les mobilités durables et actives

## 2. Promouvoir un développement durable du territoire

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

Préserver et conforter la trame verte et bleue

Préserver et mettre en valeur les paysages

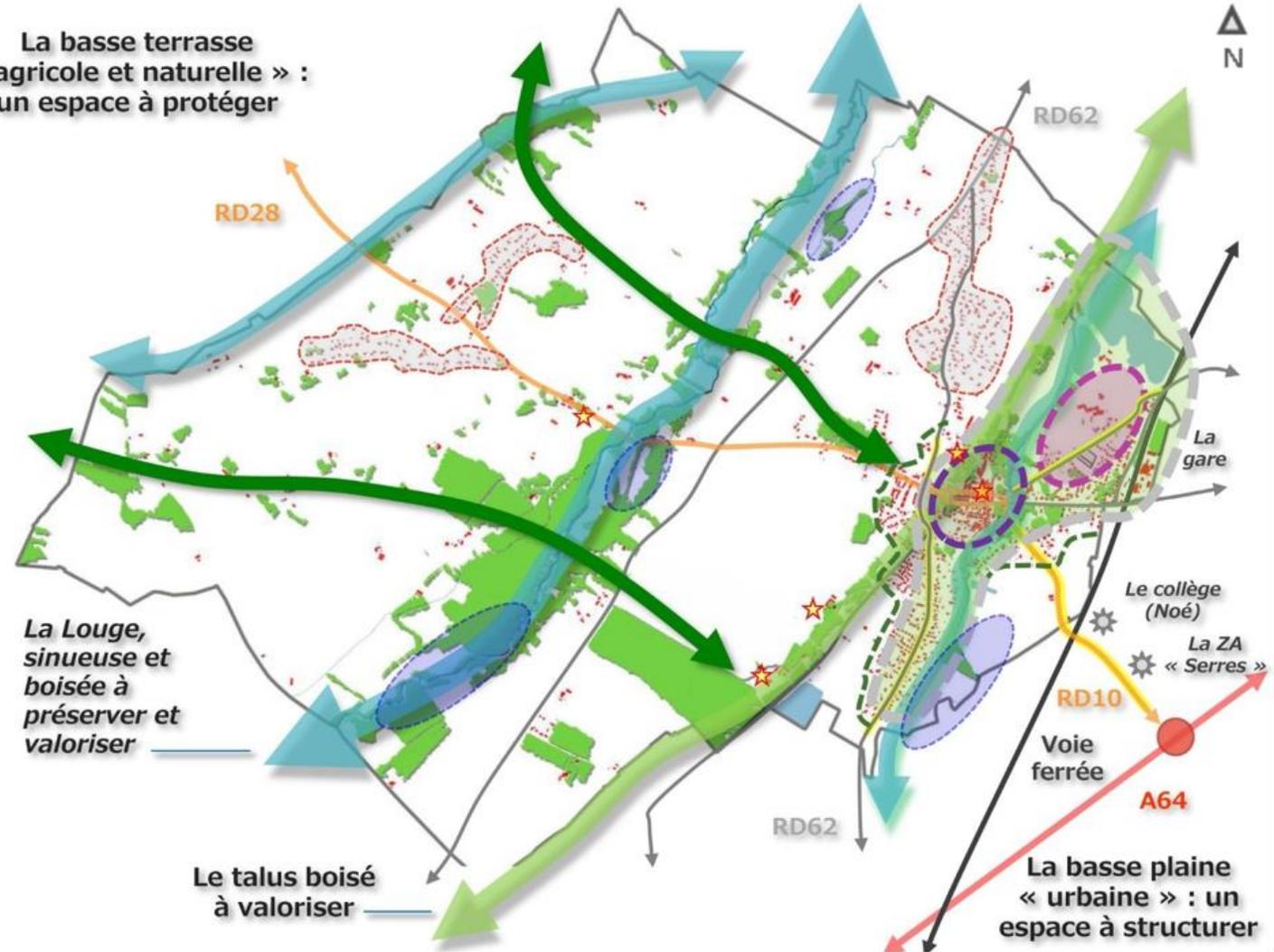
Développer une gestion alternative des eaux pluviales

Promouvoir une gestion durable des ressources naturelles

Limiter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances

-  Trame verte ou bleue « Nord-Sud » à préserver et conforter
-  Plan d'eau à préserver et valoriser
-  Zones humides à préserver
-  Trame verte « Est-Ouest » à restaurer
-  Boisements isolés à protéger
-  Espace rural à mettre en valeur
-  Centre ancien à valoriser
-  Secteur urbain à structurer
-  Trame verte de l'espace urbain à conforter
-  Frange urbaine à instaurer
-  Secteur résidentiel diffus dont l'évolution doit être encadrée
-  Entrée de ville à valoriser
-  Patrimoine bâti ou urbain à mettre en valeur

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



### 3 - Maîtriser l'urbanisation pour un développement territorial équilibré, sobre et solidaire



Conforter les espaces centraux et leurs périphéries



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



Conforter la zone de loisirs



Développer le réseau de mobilité douce

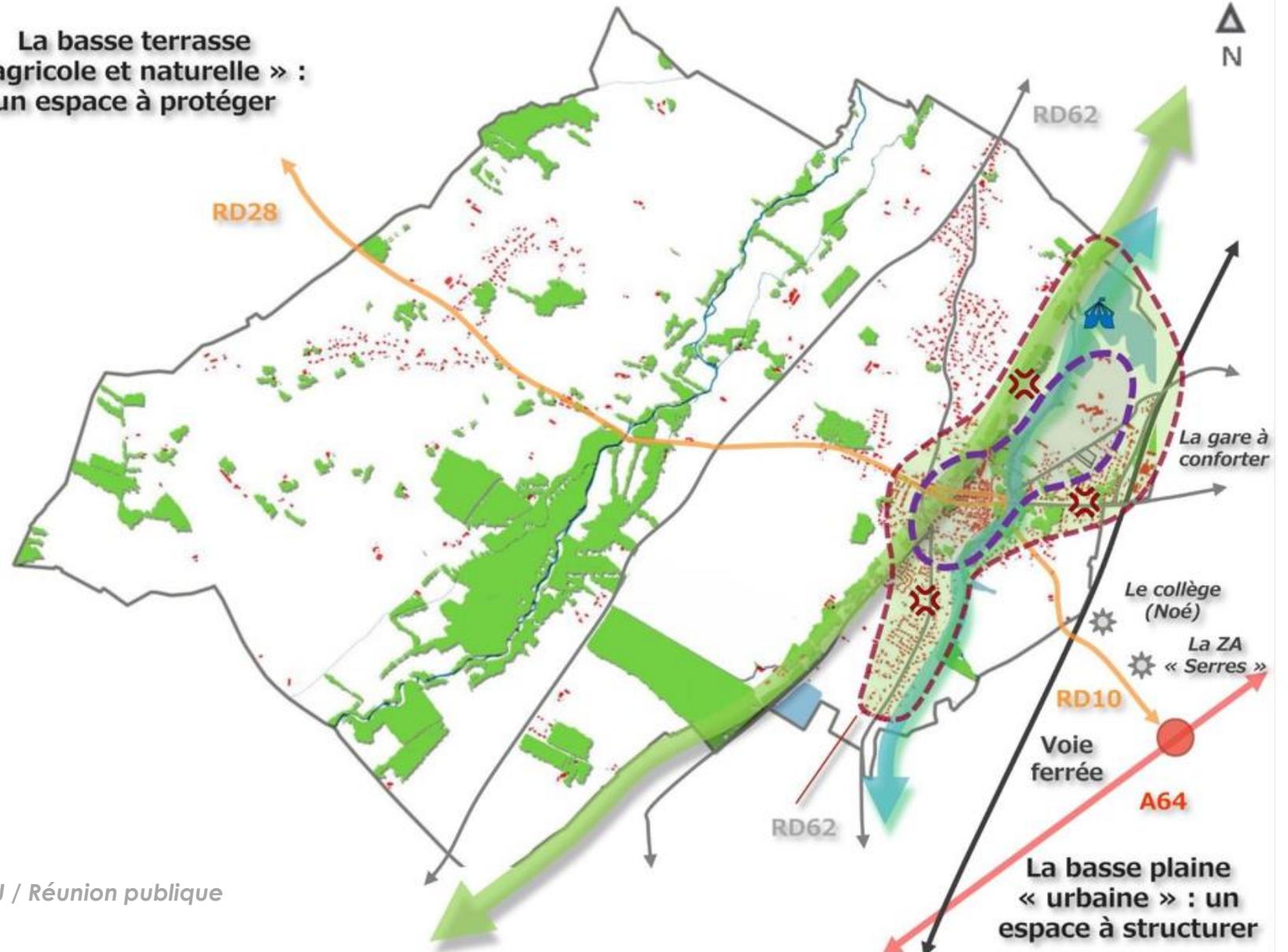


Encadrer l'évolution du bâti existant



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

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



4

## SUITE DE LA PROCÉDURE



# 4

## Suite de la procédure

### **Débat sur le PADD en conseil municipal → décembre 2024 / janvier 2025**

- Avec prise en compte des éventuelles remarques

### **Elaboration du projet de PLU à arrêter → à priori, jusqu'à la fin juillet 2025**

- Elaboration du règlement écrit et graphique
- Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Rédaction des autres pièces du PLU

### **Phase de concertation sur le projet de territoire → jusqu'à l'arrêt du PLU**

- Mise à dispositions des documents d'étude : Pré-PADD, Diagnostic, PADD, projet de PLU à arrêter
- Mise à disposition d'un registre de concertation

### **Enquête publique → à priori, 1er trimestre 2026**

Merci de votre attention

