

Commune de LONGAGES
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Phase de concertation
**Compte-rendu de la réunion publique
du 26 novembre 2024**

Lieu

Salle des fêtes.

Objet

Réunion publique en vue de la présentation aux habitants de la synthèse du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Étaient présents

Une centaine de personnes

M. le Maire et les membres du Conseil Municipal

Le bureau d'études Atelier Urbain.

La réunion débute à 19h30.

1 Introduction de M. le Maire

M. le Maire introduit la réunion en remerciant chacun de sa présence et de son intérêt pour la procédure engagée. Il présente Eric COLOMB, membre du bureau d'étude mandataire de la révision du PLU, et rappelle le soutien, technique et juridique, de l'Agence Technique Départementale de la Haute-Garonne qui accompagne la commune sur ce dossier.

Avant de donner la parole à M. COLOMB, **M. le Maire précise que le conseil municipal a fait le choix d'engager cette procédure après un bilan de l'urbanisation des dernières décennies et une analyse budgétaire fine.** Le développement urbain très important, a impacté de très nombreux secteurs du territoire communal, parfois très éloignés du centre-bourg. Cette dynamique induit des investissements lourds pour une mise à niveau des équipements qui est aujourd'hui nécessaire. Si elle se poursuit, cette dynamique met en danger les finances de la collectivité, ce qui n'est pas acceptable. A titre d'exemple, M. le Maire indique que le montant des travaux nécessaires à la simple mise à niveau du réseau des mobilités douces a été évalué entre 2 à 3 millions d'euros pour répondre aux attentes des habitants et aux souhaits de la commune. Ces chiffres donnent le vertige dans le contexte actuel de restriction du budget des collectivités locales et de diminution des dotations des partenaires de la commune : Etat, Conseil départemental...

C'est face à ce constat alarmant, que le Conseil municipal travaille depuis plusieurs mois sur la révision du PLU. M. le Maire note que c'est un chantier difficile car le cadre réglementaire qui s'impose à la commune est très contraignant. Pour autant, il considère que **la réflexion et la procédure engagées s'imposent pour un développement maîtrisé et équilibré du territoire.** L'idée de la réunion est de partager le diagnostic du territoire qui a été fait et les premières orientations générales du projet vers lequel s'oriente la commune. **L'objectif de cette réunion de concertation est ainsi de déterminer, en association avec les habitants, le devenir de la commune pour les 10 prochaines années.**

2 Présentation des éléments de l'étude

Le bureau d'études poursuit par la présentation du projet de PLU en s'appuyant sur la projection d'un diaporama abordant les points suivants :

- **La procédure :** les intervenants, les tableaux synoptique et calendaire, les modalités de concertation, l'évaluation environnementale, les données de cadrage (loi Climat et résilience et SCoT en révision), les objectifs de la révision ;
- **Un portrait de la commune** qui présente les éléments clés du diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement et détaille les principaux enjeux de développement du territoire ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;**
- **La suite de la procédure.**

Au cours de cette présentation, M. le Maire apporte les compléments d'information suivants :

- La Gare

La commune a engagé des discussions avec le Grand Ouest Toulousain et la Région au sujet de l'agrandissement de la gare (amélioration de la desserte, agrandissement de la zone de stationnement...) afin de mieux valoriser cet équipement et d'améliorer la qualité de la desserte de la commune, et des communes périphériques, par les transports en collectif.

- L'offre de services

L'ouverture prochaine du centre commercial autour de l'enseigne Carrefour est une première étape. La commune travaille sur l'ouverture d'un centre médical, offre à développer localement.

- **Les mobilités douces**

Il ne s'agit pas de développer uniquement le réseau de liaisons douces sur le centre-bourg mais de pousser la réflexion sur l'ensemble du territoire car les problèmes de circulation existent partout. L'objectif est de sécuriser les déplacements de l'ensemble des usagers en favorisant le recours aux modes doux de déplacement, notamment pour les déplacements de proximité.

- **La restauration du Grand Rabé**

C'est un projet ambitieux porté par de nombreux élus. L'objectif est de restaurer les différentes fonctions écologiques de ce ruisseau et ainsi de rétablir les conditions de son fonctionnement naturel. C'est aussi un espace qui sera rendu plus accessible afin que chacun puisse apprécier ce milieu naturel à sa juste valeur.

- **Le projet de territoire**

M. le Maire confirme la volonté de la commune d'un développement plus modéré que par le passé. Ne plus subir la dynamique d'urbanisation mais la contrôler. Malgré le constat qui a été fait et le contexte, il n'est pas trop tard pour agir et prendre les bonnes décisions : accueillir moins d'habitants, mais mieux, en préservant la qualité du cadre de vie de chacun.

3 Débat public

Les interventions sont mentionnées dans l'ordre où elles ont été faites.

1- Public

Il y a beaucoup d'informations qui nous ont été données lors de la réunion mais il n'est pas simple de tout garder en tête. Comment est-il possible de récupérer le document qui a été projeté pour pouvoir s'y replonger ?

M. le Maire

Le document projeté sera mis à disposition sur le site de la commune. Il en sera de même de tous les documents d'études qui ont été, et qui seront, produits. L'idée est de permettre à chacun d'avoir toutes les informations en main pour pouvoir aider les élus à progresser sur ce dossier.

2- Public

J'habite un petit hameau, à l'origine de 6 ou 7 maisons, et qui en compte 20 aujourd'hui. Le chemin d'accès n'a pas changé. On se croise difficilement. Il n'y a pas de lieu de rencontre, pas de lien social. Les gens ne se connaissent plus, ne se parlent pas. Il y a des conflits de voisinage. Ce développement tous azimuts doit être arrêté comme cela a été dit lors de la présentation. J'adhère donc aux orientations qui sont prises aujourd'hui par la commune.

M. le Maire

M. le Maire remercie cette personne pour son intervention qui atteste d'un constat largement partagé avec de nombreux habitants et conforte l'action et les réflexions de la commune.

3 -Public

J'habite une maison située au chemin vieux de Berat. Avec le développement de l'urbanisation, il y a de plus en plus de problèmes de circulation notamment sur le chemin de Lavernose. Des travaux de sécurisation sont-ils prévus ?

M. le Maire

Oui, il y a des réflexions et des chiffrages en cours pour améliorer les choses. Il est trop tôt pour

annoncer un calendrier car la commune doit prioriser ses actions en fonction de ses moyens financiers. Mais on y pense.

4 - Public

Chemin vieux de Berat, j'ai un terrain classé en Espaces Boisés Classés à côté de chez moi alors qu'il n'y a aucun arbre sur celui-ci. Ce terrain pourra-t-il être classé en zone constructible d'autant qu'il est très près du centre bourg.

Atelier urbain

Le classement annoncé peut concerner un Espace Boisé Classé « à créer » du PLU, qui a donc été mis en place sur une parcelle non boisée mais à boiser. Il faudra vérifier les raisons de cette disposition et voir si celle-ci est toujours pertinente.

Plus globalement, toutes les demandes de terrains constructibles seront analysées. Elles seront identifiées précisément et localisées sur un plan. Toutes celles qui seront cohérentes avec le projet communal auront une suite favorable. Les autres ne pourront pas être acceptées. La commune devra être rigoureuse pour un traitement équitable entre les habitants. La porte n'est donc pas fermée par rapport à votre demande qui ne pourra être analysée que lors de la prochaine phase d'étude.

5 - Public

Le raccordement au réseau d'assainissement du Chemin vieux de Berat est-il prévu ?

M. le Maire

La commune réfléchit à ce sujet sur ce secteur mais aussi sur d'autres secteurs de la commune en concertation avec le gestionnaire des réseaux. Les choix, qui engagent des deniers public, ne sont pas arrêtés à ce jour.

6 - Public

Vous annoncez un objectif de consommation d'espaces de 6 ha entre 2021 et 2031 ce qui va dans le sens d'une limitation des possibilités d'urbanisation. Dans le même temps, des communes, comme Saint-Hilaire ou Lavernose-Lacasse, se développent très rapidement. Le bassin toulousain devrait accueillir 12000 personnes par an à l'avenir du fait de son dynamisme et de son attractivité. Dès lors, comment le développement de l'urbanisation sera-t-il géré sur le long terme sur notre secteur, très bien placé par rapport aux axes de transports et à proximité des pôles d'emplois de l'agglomération et qui pourrait légitimement accueillir de nouveaux habitants ?

Si le développement des secteurs d'habitat très éloignés pose effectivement question, ne faut-il pas toutefois renforcer les secteurs déjà urbanisés, et somme toute proches du centre-bourg (routes de Noé, de Capens, de Lavernose) dans une logique de développement en « escargot », ou autour des axes principaux, autour du centre-bourg, là où sont déjà présents les réseaux.

M. le Maire

Il est difficile de se projeter sur le long terme au regard de ce que l'on attend aujourd'hui sur l'évolution du cadre législatif, qui aboutirait à un assouplissement de l'application des dispositions de la loi Climat et Résilience.

Dans l'absolu, Longages doit rattraper son retard sur les éléments structurants (les équipements, les réseaux, la mobilité douce...). Ne plus être dans la logique du structurant qui suit le développement urbain mais, au contraire, qui l'anticipe. Longages est identifiée comme un pôle de services de l'organisation urbaine du territoire intercommunal. Elle a vocation à continuer son développement mais pas de manière anarchique comme par le passé. Il faut prendre un nouveau cap en continuant l'urbanisation en cohérence avec le développement des réseaux et des équipements.

Il faut penser qu'il y a aujourd'hui une question préoccupante de sécurisation des déplacements. Tous les secteurs énoncés ne sont pas desservis par un réseau de liaisons douces ce qui est très dangereux au quotidien. La remarque peut toutefois faire partie de la réflexion, notamment si la loi l'évolue. Cela permettrait de raisonner différemment, mais aujourd'hui, la problématique est que nous sommes tenus de respecter la loi, même si certains considèrent qu'elle nous bloque.

7 - Public

Pour les secteurs qui ne seront plus constructibles, est-ce qu'il y aura une nuance entre le fait de ne plus pouvoir construire de constructions nouvelles d'habitat, ce qui peut s'entendre, par exemple, sur la route de Lavernose, et pour ceux qui souhaiteraient faire une piscine ou un garage, avec une emprise au sol qui est passée de 0,25 à 0,15, ce qui fait que cela devient limite si l'on veut s'agrandir ? Je comprends que l'on veuille bloquer la création de 2 ou 3 habitations sur une parcelle déjà bâtie, mais pour les annexes, c'est difficile de l'entendre et c'est contreproductif.

M. le Maire

En tant que gestionnaire de la commune et sur un point strictement financier, au regard du nombre de piscines non déclarées, nous allons ouvrir les possibilités sur ces secteurs pour que ce type de constructions, piscines et annexes, puisse se faire légalement. Cela sera possible tout en bloquant la réalisation d'habitation nouvelle.

8 - Public

Je comprends les orientations du prochain PLU dans une logique de préservation de la commune et de recentrage de l'urbanisation sur le bourg, mais au chemin de Bois de la Pierre, qu'en est-il des terrains aujourd'hui constructibles, sur lesquels il n'y a pas de construction, vont-ils devenir non constructibles ?

M. le Maire

La réponse est oui. Le prochain PLU modifiera les dispositions réglementaires en place conformément aux orientations présentées ce soir. Il s'agira de permettre l'évolution de l'existant, sans création de nouvelles habitations car ces secteurs excentrés n'auront plus vocation à se développer.

9 - Public

Avec l'enveloppe constructible de 6 ha dont vous avez parlé, j'ai l'impression que vous voulez dire que ce seront des constructions groupées mais pas des habitations individuelles qui seront autorisées. Ce développement me fait peur. C'est l'urbanisation de Toulouse qui s'invite à Longages et c'est dommage.

M. le Maire

Non ce n'est pas ce que nous voulons. La réflexion sur ce point va démarrer avec la nouvelle phase d'étude. Nous pourrons utiliser certains outils (les Orientations d'Aménagement et de Programmation par exemple) pour protéger certaines zones. Ce travail n'est pas fait. Les discussions n'ont pas encore eu lieu avec le groupe de travail. Le PLU d'aujourd'hui est tellement ouvert que cela permet des opérations très denses même loin du centre-bourg, par exemple route de Capens. Ce genre de projets nous pénalise sur les surfaces qui vont passer constructibles demain puisqu'il impacte la consommation foncière allouée à la commune pour les prochaines années.

Atelier urbain

Comme cela a été dit pendant la projection, le SCoT imposera à la commune une densité minimale comprise entre 20 à 30 logements à l'hectare. C'est une valeur moyenne. Il y aura ainsi des secteurs où l'on pourra être à 10 logements à l'hectare, d'autres à 15, d'autres à 20 ou à 25. Cela veut bien dire, qu'il y aura certains secteurs en maisons individuelles, ou en maisons groupés et des secteurs avec d'autres formes d'habitat, forcément plus denses. Pour rappel, le centre-bourg a une densité

de 40 à 50 logements à l'hectare et cela ne choque personne car le centre-bourg est un espace diversifié, avec des espaces publics de qualité. Cette diversité fait la qualité. Il faudra s'en inspirer pour la suite.

10 - Public

Une question de méthode. Si les décisions sur le PLU sont entérinées d'ici août 2025, cela laisse 6 mois de concertation pour qu'une expression individuelle ou collective, ou les deux, soit possible. Au sujet de l'expression individuelle, j'ai compris qu'il y aurait un registre disponible en mairie. Au niveau collectif, est-ce que la mairie aurait une offre de méthode pour permettre un accès à une information plus complète, par exemple par thème, qui permettrait d'aller au-delà de celle reçue ce soir, afin de permettre une meilleure appropriation des sujets ? Faut-il venir uniquement à la mairie aux heures d'ouverture pour prendre des notes, ou d'autres moyens d'accès sont-ils envisagés pour pouvoir travailler chez soi ou collectivement ? Notre association, « Terre nette Longages », a une assemblée générale en décembre, et je pense que l'on va évoquer, probablement, un travail sur le PLU dans notre projet 2025. Comment on peut travailler le plus efficacement possible ?

M. le Maire

Oui, nous demanderons à notre conseiller en communication de diffuser les documents d'étude sur le site de la commune. M. BEL, présent dans la salle, confirme que cela ne pose pas de problème. Il indique de plus qu'il est aussi possible de mettre en place un formulaire dédié à l'élaboration du PLU pour collecter les propositions, remarques et doléances en plus du registre papier mis à disposition du public en mairie.

11 - Public

Par rapport à la question des financements et aux enjeux stratégiques que vous avez fixés, on ne sait pas si les éléments du projet évoqués seront finançables ou pas ? Autrement dit, est-ce que votre réflexion inclue la question budgétaire ?

M. le Maire

Oui, bien sûr en fonction de nos connaissances actuelles. Nous travaillons avec d'autres collectivités, syndicat ou gestionnaire de réseaux pour des travaux à venir qui sont inscrits à des Programmes Pluriannuels d'Investissements. Ces partenaires sont associés à la révision du PLU pour nous aider à faire des choix les plus cohérents possibles. En mairie, nous avons une problématique certaine avec la réduction annoncée des finances publiques, de 2 ou -4% selon ce que l'on attend. Cela rend l'équilibre budgétaire compliqué et réduit nos marges de manœuvre. La commune fait par exemple l'avance de projet en cours de réalisation car des dotations accordées ne nous sont, pour l'instant, pas versées. Ces réductions de budget, elles interviennent aussi sans doute à cause des abus d'hier, notamment une urbanisation non maîtrisée.

Dans ce contexte, il faut être un bon gestionnaire et rester optimiste sinon on n'avance pas. Dans l'état actuel, tout est fait pour que les projets prévus soient financés.

Constatant l'absence de nouvelles questions, M. COLOMB rappelle quelques points de la procédure :

- La concertation, jusqu'à l'arrêt du PLU (août 2025 si tout va bien) phase durant laquelle toutes les contributions sur le projet seront les bienvenues, en gardant en tête que la question posée est, avant tout, « dans quel Longages voulons-nous vivre dans les 10 prochaines années ? ».
- La phase d'enquête publique, avec un commissaire enquêteur qui se positionnera sur la recevabilité de toutes les demandes au regard du projet communal.

- La phase d'approbation du dossier, où la commune se positionnera à son tour sur toutes les demandes, avec la possibilité, si elle peut justifier de ses choix, d'aller à l'encontre de l'avis du commissaire enquêteur.
- Le contrôle de la légalité de la préfecture qui, après l'approbation, pourra encore faire des remarques à la commune, pour modification, par rapport à la prise en compte des avis et requêtes qui auront été faites durant toute la procédure.

Sur ces dernières informations, et remerciant encore chacun de sa participation, M. le Maire clôt la réunion à 21h30.