

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET

PORTET-SUR-GARONNE

2^{ème} Révision du PLU

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Document pour débat en conseil municipal du 04 octobre 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. LE P.A.D.D., PRINCIPES GENERAUX

1.1. LE ROLE DU P.A.D.D.....3

1.2. LES PRINCIPES FONDATEURS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE.....5

2. DU DIAGNOSTIC AU PADD

2.1. LES OBJECTIFS INITIAUX DE LE REVISION.....7

2.2. LES ENJEUX SUPRA COMMUNAUX.....9

2.3. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC10

3. LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.

• ORIENTATION 1 : LA VILLE DES MOBILITES.....17

• ORIENTATION 2 : LA VILLE ORGANISEE21

• ORIENTATION 3 : LA VILLE NATURE.....33

PREAMBULE

Au sein du dossier de P.L.U. le P.A.D.D. trouve sa raison d'être"entre" le diagnostic et les pièces réglementaires. Il est en ce sens un document pivot qui doit exprimer de façon claire le projet urbain porté par le P.L.U.

→ Le P.A.D.D., principes généraux

→ Du diagnostic au projet

1 – LE P.A.D.D., PRINCIPES GENERAUX

Quelle finalité pour le P.A.D.D. ?

1.1. Le rôle du P.A.D.D.

« 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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. »

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par ordonnancen° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La place du P.A.D.D. dans le dossier de P.L.U.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces constitutives du dossier de P.L.U. Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

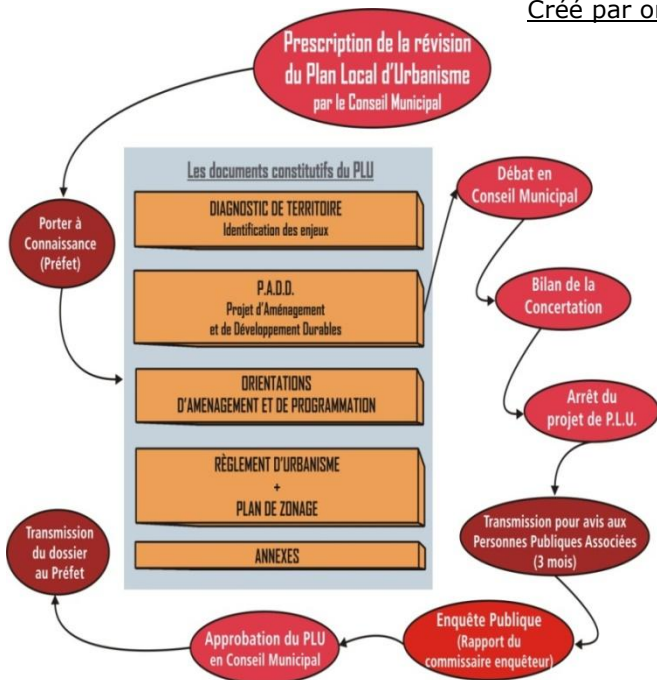
Le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

Le P.A.D.D. permet :

Un débat sur le projet au sein du Conseil Municipal ;

De porter un regard clair et concis sur les engagements de la municipalité.



Ce que le P.A.D.D. doit et ne doit pas être

Ce que le P.A.D.D. doit être :

- ✓ L'expression du projet de la collectivité sur son propre territoire ;
- ✓ Un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement à engager ;
- ✓ La traduction d'une vision prospective au travers de la mise en place d'orientations générales ;
- ✓ Le document pivot de la procédure de P.L.U. Il est l'expression politique du projet.

Son contenu conditionne le recours aux différents types de procédures destinées à faire évoluer et à faire vivre le P.L.U. (modification, révision, etc.).

Ce que le P.A.D.D. ne doit pas être :

- ✗ Confondu avec le Rapport de présentation ou tout autre document composant le dossier de P.L.U. Il est un document à part entière ;
- ✗ Une expression trop détaillée du projet urbain qui risquerait de faire obstacle à un certain nombre d'opportunités, par nature même non prévues et non envisagées, et de conduire à des blocages et à des changements fréquents du document d'urbanisme.

Il ne faut pas confondre les orientations générales du P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagements et de Programmation auxquelles le règlement écrit fait référence et qui s'attachent à définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les orientations générales dont elles découlent.

Le P.A.D.D. fixe la limite essentielle entre la révision et la modification du document d'urbanisme.

1.2. Les principes fondateurs d'un développement urbain durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la base du projet urbain qui est au cœur du Plan Local d'Urbanisme, document de référence pour l'aménagement de la commune.

Le P.L.U. repose sur une approche globale du territoire dans la perspective d'un projet fondé sur des critères de valorisation et de préservation. Le P.A.D.D. découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le P.A.D.D. intègre 3 principes fondamentaux :

L'équilibre ;

La satisfaction des besoins ;

L'utilisation économe et équilibrée des espaces.

► L'équilibre

Le P.A.D.D. illustre le respect du principe d'équilibre :

Equilibre entre d'une part, le renouvellement urbain (la rénovation ou la transformation de l'existant) et son développement maîtrisé, et d'autre part la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages ;

Equilibre au niveau géographique par la prise en compte de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de diminuer les obligations de déplacements et de maîtriser la gestion des eaux.

► La satisfaction des besoins

Le P.A.D.D. vise à satisfaire les besoins :

En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques et de la qualité des logements ;

En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

► L'utilisation économe et équilibrée des espaces

L'utilisation économe et équilibrée des espaces doit passer par :

La diminution des obligations de déplacements et de circulation automobile ;

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains ;

La sauvegarde du patrimoine bâti ;

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2 – DU DIAGNOSTIC AU PROJET

Enjeux, objectifs, orientations...

2.1. Les objectifs initiaux

Le Conseil municipal, par délibération du 06 juillet 2012 prescrivant la révision du PLU, a identifié les objectifs suivants (extrait ci-après) :

« Les objectifs de la révision »

Des objectifs généraux :

- assurer l'intégration du nouveau cadre législatif (et notamment de la loi "Engagement National pour l'Environnement" du 12 juillet 2010) et la compatibilité avec le SCoT de l'agglomération toulousaine.
- répondre aux enjeux de développement durable à l'échelle de cette partie de l'aire urbaine toulousaine, notamment au travers d'une réflexion sur les zones urbaines et à urbaniser, mais aussi sur la préservation et la valorisation des zones agricoles et naturelles, en affirmant la Garonne comme socle patrimonial commun.
- intégrer les orientations et principes d'aménagement ayant fait l'objet de délibérations du Conseil municipal.

Des objectifs spatialisés ou thématiques :

1 - Construire le « Portet de demain » notamment autour du futur quartier Ferrié-Palarin, du site élargi en devenir « Francazal », tous deux situés au sein de la porte métropolitaine « Porte d'Espagne ».

Le quartier Ferrié-Palarin est à appréhender en intégrant la nécessaire recomposition de territoires périphériques, tel que le secteur « devant le château ».

Sur ce futur quartier, il s'agira :

D'anticiper les mutations actuelles du secteur, pour mieux organiser le quartier demain ;

De promouvoir une urbanisation mixte et diversifiée, à destination de tous les habitants ;

D'organiser le fonctionnement du quartier autour du futur Transport en Commun sur Site Propre (TCSP)*.

* Par délibération de Tisséo-SMTC en date du 25 mai 2016, le projet Linéo 5 «Gare de Portet - métro Empalot » se substitue au projet initial de TCSP Gare de Portet-Oncopôle.

2 - Renforcer les liens urbains

Accompagner l'arrivée du TCSP (1) sur la route départementale 120 et jusqu'à la Gare et mettre à profit la transformation en boulevard urbain multimodal pour renforcer les liens inter-quartiers.

Poursuivre la valorisation des espaces publics et naturels à l'échelle des quartiers et de la commune.

Développer les liaisons douces entre les quartiers et les communes périphériques au travers d'un schéma communal.

3 - Favoriser la mixité dans les quartiers

Mixité de fonctions et de formes urbaines sur Ferrié-Palarin.

Mixité des usages (habitat-équipements) dans le centre-ville et le quartier de Clairfont notamment.

Assurer une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines économes d'espace, avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale, et permettant de prendre en compte les évolutions sociétales et des modes de vie qui impliquent des parcours résidentiels moins linéaires.

Faciliter la mobilisation de fonciers assurant la production de logements sociaux et abordables.

4 - Identifier dans les quartiers anciens les secteurs de renouvellement urbain

Récébédou : autour du centre Jacques Brel notamment.

En centre-ville et au sein du quartier Clairfont, secteur Hôtel de Ville et chemin de Moulis.

5 - Engager une requalification des zones économiques

Organiser le développement commercial pour conforter l'offre de proximité, accompagner la modernisation des polarités structurantes existantes et contribuer au rayonnement métropolitain.

Appréhender les incidences de la reconversion du site de Francazal.

Requalifier le boulevard de l'Europe et ses abords ainsi que de la RD 120, en lien avec l'arrivée du TCSP*.

Réorganiser le pôle commercial et de ses abords.

Favoriser une plus grande densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques.

* Par délibération de Tisséo-SMTC en date du 25 mai 2016, le projet Linéo 5 «Gare de Portet - métro Empalot» se substitue au projet initial de TCSP Gare de Portet-Oncopôle.

2.2. Les enjeux supra-communaux

→ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les cohérences urbaines

- Au titre du SCoT la commune est classée en **cœur d'agglomération**, ce qui lui confère le statut de lieu privilégié pour l'accueil de la croissance urbaine. Les densités liées aux pixels présents sur la commune sont en conséquence fortes.
- Elle est également identifiée au titre des **portes métropolitaines « Porte d'Espagne »**, pôles d'interconnexions entre les différents réseaux de transports et accueillant des fonctions métropolitaines (équipements, activités, ...). À ce titre, Ferrié-Palarin est identifié en tant que site d'intérêt d'agglomération.
- A ce jour, la commune dispose d'un potentiel de développement urbain (extension) de **15 pixels, dont 2/3 à vocation économique, et 1/3 à vocation mixte**.
- A noter également la présence d'un potentiel d'**intensification**, dans les quartiers centraux de la ville.

Cohérence urbanisme-transport

- Au titre du SCoT et du Plan de Déplacement Urbain (PDU), la commune est concernée par **le Contrat d'Axe n°12**, qui prend en compte, sur les communes de Portet et Toulouse, 6 pixels à vocation économique et 4 à vocation mixte.
- Sur Portet, les territoires concernés touchent notamment les secteurs situés **de part et d'autre de la RD 120 - route d'Espagne** (Clairfont, Récébédou, zone commerciale, ...), jusqu'au cœur de Ferrié-Palarin et à la zone du Bois Vert.

A noter l'évolution des contrats d'axe vers des pactes urbains de mobilité en cours d'élaboration.

Cohérences environnementales

- **Des continuités et liaisons vertes** à préserver inscrites au SCoT: Garonne, Ariège, Vallon boisé de Ramade ; du Ruisseau de la Saudrune et sa ripisylve. Espaces verts urbains entre la RD 15 (route de Seysses) et le centre de Portet à reconstituer.
- Des **secteurs agricoles** bien protégés au Plan Local d'Urbanisme et au SCoT.

→ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Muretain Agglomération

Par délibération du 19 novembre 2013 la Communauté d'Agglomération du Muretain a adopté son second Plan Local de l'Habitat pour la période 2014-2019.

Ce PLH repose sur un objectif global de logements de 3 600 logements dont 720 logements attendus pour la commune de Portet-sur-Garonne. La programmation en logements locatifs sociaux (LLS) est de 180 logements.

Pour la commune de Portet-sur-Garonne, la prévision de production de logements était en cohérence avec son schéma communal d'assainissement, qui prévoyait une nouvelle station d'épuration (STEP) sur le Bois Vert permettant alors d'absorber ce prévisionnel. Suite à l'impossibilité d'augmenter le niveau de rejet dans la Saudrune, le scénario d'assainissement n'a pu être engagé ce qui impacte la programmation 2014-2019. Parallèlement, le périmètre du Muretain Agglomération a évolué à deux reprises depuis 2014, ce qui nécessite l'élaboration d'un nouveau PLH en cours de construction.

2.3. Les enjeux tirés du diagnostic de territoire

2.3.1 Les principaux enseignements du diagnostic

Outre les objectifs affichés dans la délibération prescrivant la révision du PLU, l'élaboration du diagnostic de territoire a permis de faire ressortir ses principales lignes de forces (cf. rapport de présentation). Parmi celles-ci on pourra retenir :

- La commune dispose d'un **important potentiel de développement**, tant en terme **d'extension urbaine** (Ferrié-Palarin) que de **renouvellement**, qui lui confère un rôle de premier plan en terme d'accueil de population et d'emploi à l'échelle du pôle urbain.

Toutefois, la mobilisation de ce potentiel de développement est conditionnée, à l'augmentation des capacités d'assainissement de la commune d'une part, à l'amélioration de la desserte en transports en commun d'autre part.

- L'amélioration des conditions de desserte en transports en commun devrait par ailleurs permettre à la commune de jouer un rôle essentiel dans le **maillage et l'organisation du réseau Transports en Commun** du sud de l'agglomération toulousaine.
- Portet est une commune très **attractive sur le plan économique** et notamment commercial, mais les activités qu'elle accueille sont en voie de mutation, ce qui pose aujourd'hui avec acuité la question de la **recomposition urbaine**.
- Si les principaux **ingrédients de la diversité urbaine** sont globalement posés sur le territoire (équipements, services, mixité des fonctions ...), **les quartiers** présentent en revanche des configurations et niveaux de développement différents entre eux, même si des améliorations sont constatées depuis le précédent PLU.
- La recherche d'un **développement plus harmonieux entre les quartiers** reste donc posée, d'autant plus qu'un **nouveau « morceau de ville »** est en passe d'être créé.
- Si la préservation des **espaces sensibles les plus « visibles »** de la commune est assurée sur le plan réglementaire (couloir Garonne, espaces agricoles nord ...), d'autres **espaces naturels plus confidentiels**, à l'ouest de la commune, sont aujourd'hui dégradés, ce qui pose aujourd'hui la question de leur évolution (notamment dans la perspective d'un réaménagement global du secteur de Francazal).
- Des **risques et nuisances** connus et pris en compte, peuvent avoir un impact important sur le fonctionnement du territoire et ses projets de développement.

2.3.2 Les enjeux formulés à l'issue du diagnostic

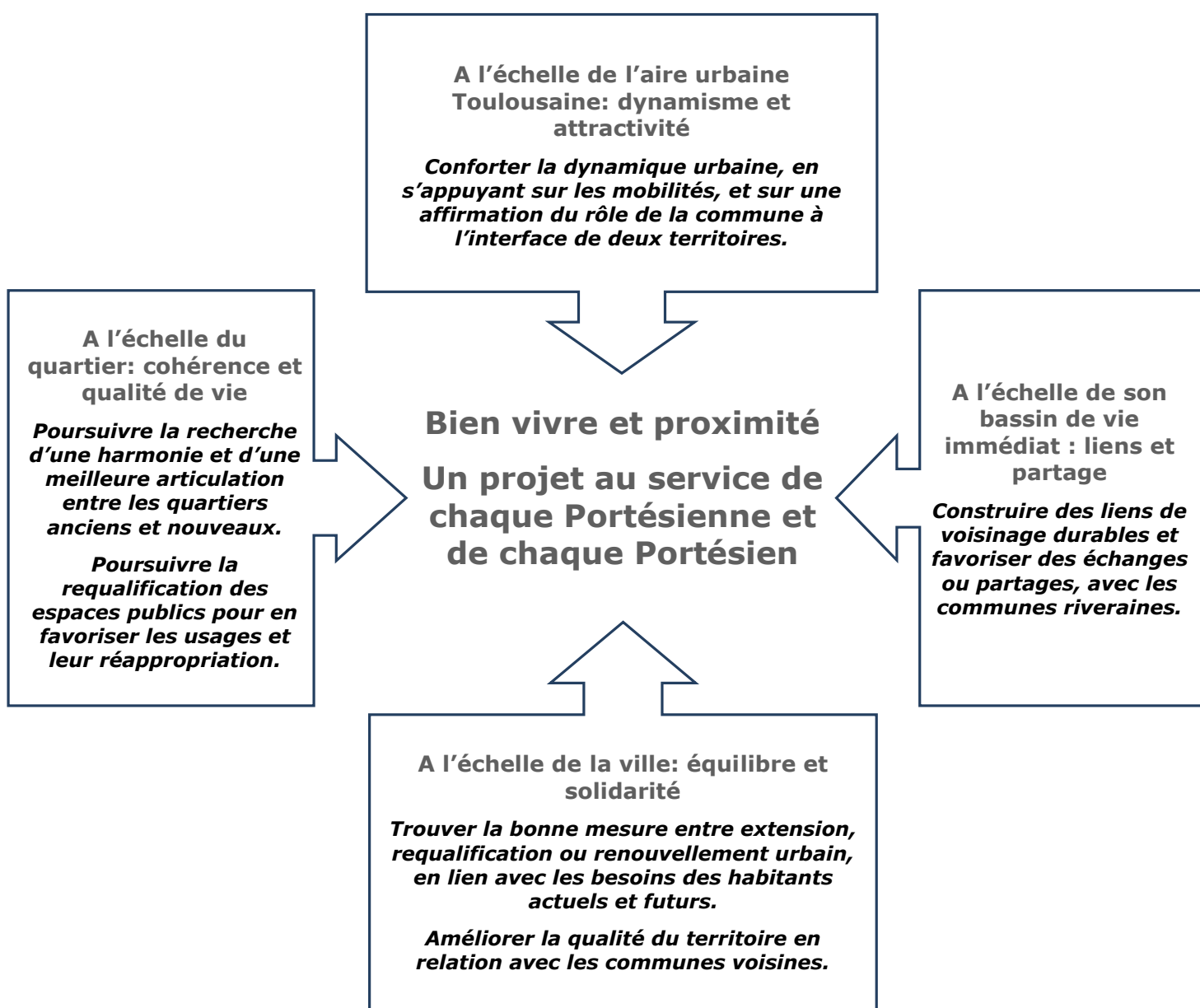
- **A l'échelle de l'agglomération / l'attractivité** : conforter la dynamique urbaine, en s'appuyant sur la cohérence urbanisme-transport, et sur l'affirmation du rôle de la commune au sud de l'agglomération.
- **A l'échelle de la ville / l'équilibre** : trouver la bonne alchimie entre extension et renouvellement urbain, en lien avec les besoins des habitants et la qualité du territoire.
- **A l'échelle du quartier / la cohérence** : poursuivre la recherche d'une harmonie et d'une meilleure articulation entre les quartiers anciens et nouveaux, en évitant leur spécialisation.
- **A l'échelle du citoyen / la proximité** : renforcer le lien social, en améliorant l'accès à la ville du quotidien, et la qualité du cadre de vie.



- Des secteurs d'extension urbaine à programmer
 - Des secteurs de requalification ou de renouvellement urbain à mettre en œuvre
 - La recomposition de la zone commerciale
 - La requalification du Boulevard de l'Europe
 - La requalification des territoires d'entre-deux
 - Des vocations dominantes à confirmer**
 - Habitat
 - Activités
 - De équipements structurants à intégrer**
 - <--> Le Linéo 5
 - Site potentiel pour une nouvelle STEP
 - Des espaces à protéger**
 - Les espaces agricoles
 - Des espaces naturels à requalifier
 - Des cours d'eau à valoriser
 - <--> Des liaisons douces à développer
 - <--> Une continuité verte entre gare et Garonne à trouver
 - Des franchissements ou des connexions à améliorer**
 - Passages à niveau
 - Accès à l'A64
-
- Pôle d'échange multimodal
 - Gare bus
 - Voirie autoroutière
 - Voirie primaire
 - Réseau ferré et gares
 - Cours d'eau
 - Mairie
 - Limites communales

3 - LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Bien vivre et proximité sont au centre de notre projet au service de chaque Portésienne et de chaque Portésien.
Les enjeux tirés du diagnostic constituent autant de défis à relever autour de ce leitmotiv.



Le PADD déclinera le bien vivre et la proximité, autour de trois grandes orientations d'aménagement.

→ **Orientation 1 : La ville des mobilités**
→

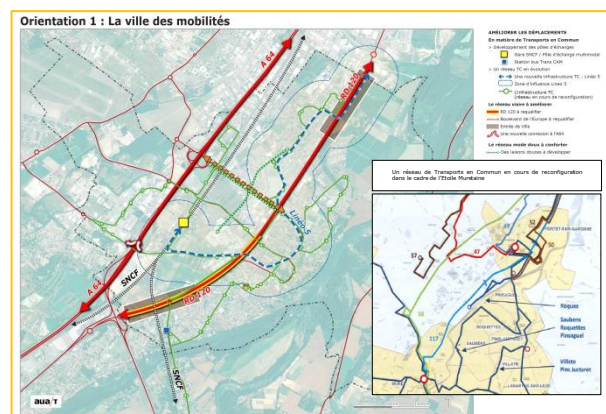
page 17

Les déplacements routiers

Les déplacements en transport en commun

Les modes de déplacement actifs

Les flux numériques et la mobilité



→ **Orientation 2 : La ville organisée**

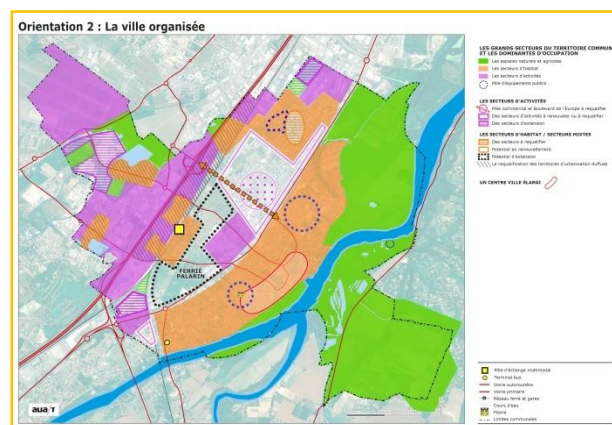
page 21

Le développement de la ville sur elle-même :

- **Centre-ville élargi**
- **Quartier Récébédou**
- **Quartier Clairfont- secteur Moulis**
- **Secteur Route d'Aix-Ancienne route Impériale**
- **Secteur la Vie Torte Sud**
- **Autres territoires d'urbanisation diffuse**
- **Pôle commercial**

La ville en extension

- **Ferrié-Palarin**
- **Bois Vert-Franczal**
- **Caminoles – Larrieupolis**



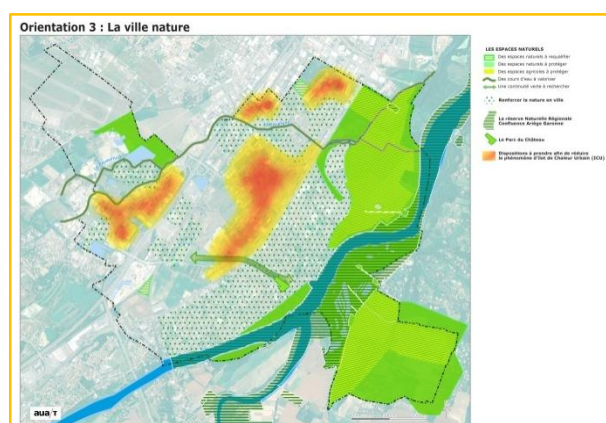
→ **Orientation 3 : La ville nature**

page 33

Préserver une agriculture de proximité et diversifiée

Affirmer les espaces naturels et semi naturels

Prendre en compte le changement climatique



Orientation 1

La ville des mobilités

Les mobilités sont un élément fondamental de nos modes de vie actuels. Elles constituent un enjeu majeur et durable pour le territoire urbanisé comme pour le territoire en développement.

Les mobilités portent sur l'optimisation des moyens de déplacement, mais invitent à une réflexion plus large sur les comportements de mobilités et le parcours de vie des habitants.

La ville des mobilités intègre l'ensemble des aspects liés à l'accessibilité afin de favoriser l'autonomie à tout âge.

Par sa situation géographique, Portet-sur-Garonne est une ville traversée.

Par ailleurs, les déplacements au quotidien des habitants de la commune se répartissent à parts égales entre Toulouse (1/3), les autres communes périphériques (1/3) et Portet intramuros (1/3).

Portet-sur-Garonne se doit donc de disposer de réseaux performants et interconnectés, quel que soit le mode de déplacement.

Les déplacements routiers

Constat : Les déplacements routiers sont évalués à 75% pour la voiture (enquête ménage et déplacements de 2013).

La commune a pour ambition de réaliser des aménagements routiers qui font la place aux différents modes de déplacements, permettant de fluidifier et sécuriser les flux.

S'inscrivent dans cette ambition :

- La requalification du boulevard de l'Europe (RD 63).
- L'apaisement de la circulation de la route d'Espagne (RD 120), et la facilitation des traversées sécurisées entre quartiers.
- L'amélioration des connexions routières et des franchissements :
 - projet de demi-échangeur sur les emprises de l'ancien péage de l'A64,
 - l'effacement du passage à niveau n° 9 avenue de la Gare, ...
- La hiérarchisation du réseau routier secondaire à l'occasion des projets d'aménagement, de réaménagement, des projets d'équipements publics, selon une approche qualitative et sécurisante.
- Le retraitement des entrées de ville.
- L'organisation de stationnements adaptés aux projets et aux évolutions des pratiques (covoiturage, mutualisation, ...).
- L'intégration de démarches innovantes ou expérimentales lors de ces différents projets.

Les déplacements en transport en commun

Constat : Les déplacements en transport en commun sont évalués à 7 % lors de l'enquête ménage et déplacements de 2013.

Portet bénéficie de l'existence d'une gare et d'une desserte cadencée. Le réseau bus qui irrigue la commune est principalement tourné vers Toulouse. Mais il va se diversifier en lien avec le réseau du Muretain. Le réseau TAMTAM visant à proposer un rabattement vers la gare est très peu utilisé

La commune a plusieurs ambitions :

- poursuivre le développement de l'intermodalité autour de la gare et du terminus Hélène Boucher,
- renforcer les liaisons vers Toulouse,
- favoriser l'utilisation des liaisons transversales de l'agglomération et des liaisons vers les communes du Muretain Agglomération.

De plus, afin de favoriser l'autonomie de ses habitants (notamment enfants, personnes âgées et personnes à mobilité réduite), elle est attachée au maintien d'un réseau qui traverse les quartiers et des services spécifiques dédiés.

S'inscrivent dans cette ambition :

- L'accessibilité à la gare : mise en accessibilité des quais, accès nord et parking de rabattement associé, liens modes actif et problématique de stationnement en général, effacement du passage à niveau n°9.
- Le maintien du cadencement ferroviaire.
- La mise en place du Linéo 5.
- Le développement de « l'étoile Muretaine », réseau du Muretain Agglomération.
- Le développement des pôles d'échanges : gare SNCF, terminus H. Boucher.
- Le maintien du service de Tisséo pour les personnes à mobilité réduite.
- Le maintien du service communal pour les enfants et les personnes âgées.

Les modes de déplacement actifs

Constat : Les modes de déplacement actifs sont évalués à 13 % (enquête ménage et déplacements de 2013).

Depuis une dizaine d'années la commune poursuit une politique d'aménagement adaptant la ville aux modes actifs (9 kilomètres d'aménagements cyclables réalisés, accessibilité renforcée, ...). Ceci, pour un usage ludique en particulier le long de l'axe Garonne, mais aussi dans le cadre des déplacements de proximité, dont les déplacements domicile-travail.

La commune a pour ambition de renforcer le maillage de son territoire et de veiller à sa connexion avec les communes voisines. Une attention particulière sera portée à l'accessibilité.

S'inscrivent dans cette ambition :

- L'actualisation du schéma communal des modes de déplacement actifs, en lien avec le schéma communautaire.
- Le développement du maillage du réseau intra communal et accompagnement des liaisons intercommunales structurantes : Trans-Garona (cycle) et Via-Garona (piéton), ...
- La poursuite des logiques d'intermodalité en favorisant l'usage sécurisé du vélo.
- Le maillage vers les communes voisines : Pinsaguel, Roques, Villeneuve-Tolosane, Cugnaux et Toulouse.
- La poursuite des actions en faveur de l'Agenda d'accessibilité Programmé (Ad'aP).

Les flux numériques et la mobilité

Constat : Aujourd'hui, l'attractivité d'un territoire passe notamment par la présence d'une infrastructure numérique lui permettant, entre autre, d'améliorer la qualité des services urbains, et de limiter les flux physiques et impacts associés.

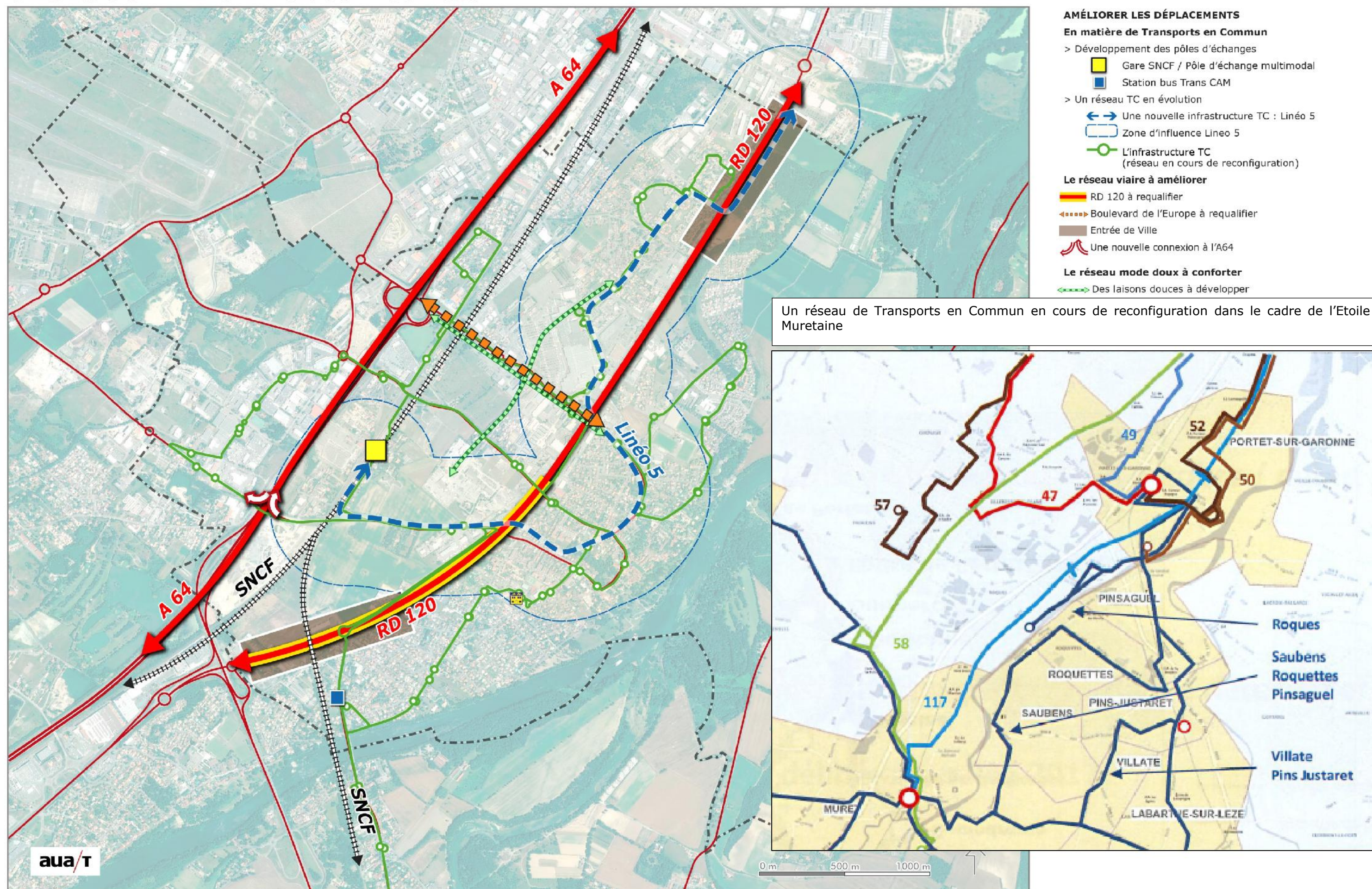
Cette action s'inscrit de façon plus globale dans le concept de ville intelligente (smart city), utilisant les technologies de l'information et de la communication (TIC).

La commune a pour ambition de permettre un accès pour chacun à un débit performant. Elle favorisera le développement des infrastructures numériques afin de contribuer à la limitation des déplacements et d'en réduire l'impact environnemental.

S'inscrivent dans cette ambition :

- La Mise en œuvre du Schéma de Développement et d'Aménagement Numérique (SDAN) sur la partie Portésienne, porté par le Conseil Départemental.
- La création d'espaces de Tiers-Lieux proches des transports en commun.
- Le développement de moyens numériques.
- La vigilance sur l'implantation des antennes relais (santé publique).

Orientation 1 : La ville des mobilités



Orientation 2 La ville organisée

La commune de Portet-sur-Garonne vit et se développe sous la pression liée à sa situation en porte d'agglomération toulousaine.

Pour autant à bien des égards, elle a su préserver son caractère et son identité.

La Ville continuera d'organiser la croissance démographique et confortera son activité économique, tout en maîtrisant son développement.

Cet engagement nécessite une nouvelle station d'épuration.

Portet-sur-Garonne pourrait accueillir à horizon 2028, 4 000 habitants supplémentaires, soit une population totale portée à 14 000 habitants maximum.

Un équilibre est à trouver entre le développement de la ville sur elle-même et celui de la ville en extension.

S'agissant plus particulièrement de la croissance démographique, elle se répartirait comme suit :

Objectifs proposés à horizon 2028		Potentiel d'accueil en habitants
La ville en extension		2 800 habitants
La ville sur elle-même	Renouvellement	825 habitants
	Intensification	435 habitants
		+ 4 060 habitants soit une population totale portée à 14 000 habitants maximum

La ville d'aujourd'hui comme celle de demain a besoin d'un certain nombre d'équipements structurants de premier rang, tels qu'une nouvelle station d'épuration indispensable aux usages actuels et futurs, et un réseau de transport en commun performant.

Le développement de la Ville permettra :

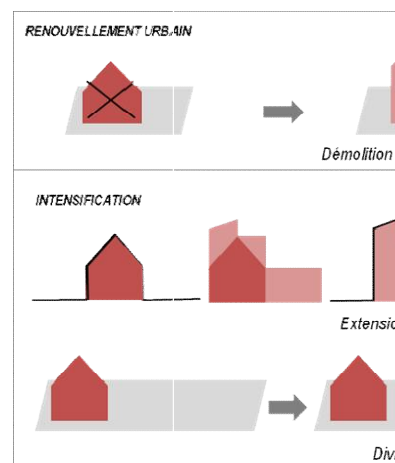
- ☞ Un meilleur parcours résidentiel, élément majeur des nouveaux modes de vie, en continuant à favoriser une diversification des formes urbaines.
- ☞ Une meilleure mixité sociale et générationnelle.
Avec un taux de logement sociaux de 19 % en 2015, la commune se fixe comme objectif, dans le respect des obligations légales, un taux de 25 % à échéance du PLU en 2028. Cet objectif à atteindre passera par un taux différencié selon les secteurs de la commune.
- ☞ Des équipements qui répondent aux besoins de la population actuelle tout en anticipant l'évolution projetée. Ces équipements se devront d'être notamment, diversifiés, bien répartis, accessibles à tous.
- ☞ Une préservation du tissu économique commercial et industriel, tout en encourageant sa diversification, sa requalification et sa mutation.
- ☞ Une meilleure articulation entre habitat et activité économique, notamment pour préserver les habitants.
- ☞ Un paysage urbain plus qualitatif au travers des formes urbaines, du retraitement progressif des espaces publics, d'un mobilier urbain homogène et renouvelé, et du règlement local de publicité.

Le développement de la ville sur elle-même

Constat : Il se réalise à partir d'espaces déjà construits. Cette évolution relève alors :

- soit d'un processus de valorisation ou de renouvellement urbain qui peut engager démolition puis reconstruction,
- soit d'un processus d'intensification qui vient compléter le tissu existant.

La commune a pour ambition de maîtriser ce développement de la ville sur elle-même de façon à ne pas heurter les formes urbaines existantes.



S'inscrivent notamment dans le développement de la ville sur elle-même :

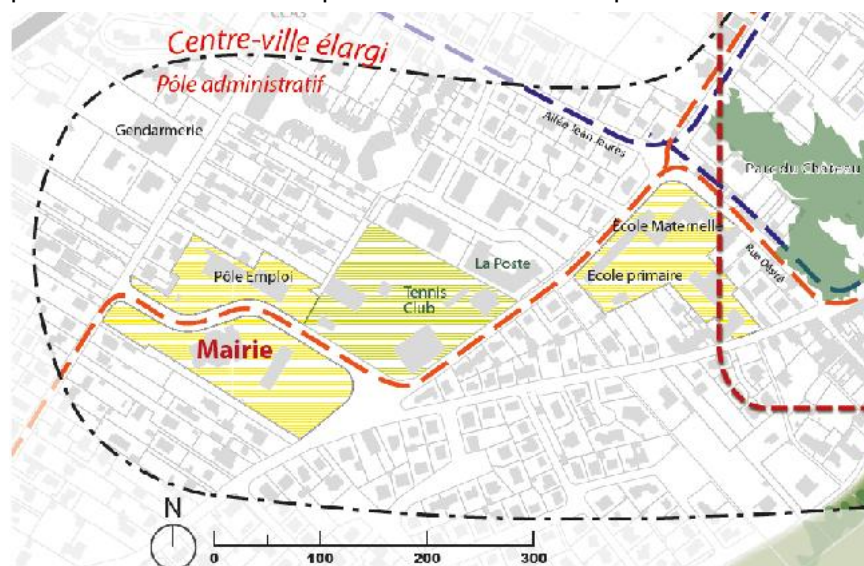
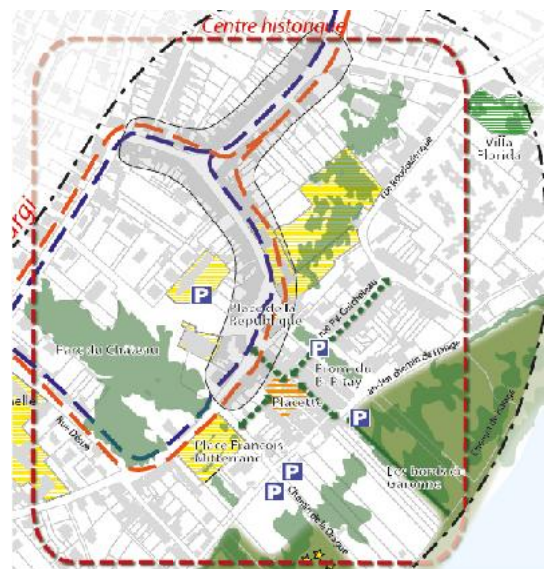
• Le centre-ville élargi

Cet espace recouvre le centre historique articulé autour de la place de la République et des allées du Baron Ritay, ainsi que le secteur à partir du parc du Château jusqu'à la mairie qui constitue le pôle administratif.

Le centre-ville, centre ancien de Portet est un lieu à forte valeur collective pour les habitants ; il est marqué par sa trame bâtie emblématique, la qualité de son patrimoine architectural et de ses espaces publics. Il dispose par ailleurs d'une attractivité de par ses commerces de proximité.

Le projet devra veiller à la valorisation de ce cœur de ville et au maintien de son attractivité qui sera renforcée par la mise en place du Linéo 5.

L'autre secteur dispose d'un foncier actuellement occupé par des équipements sportifs. Le transfert potentiel de ces activités pourrait libérer une emprise affectée à une opération de renouvellement urbain.





- **Le quartier Récébédou**

Le renouvellement urbain de ce quartier a été amorcé et se poursuit au travers d'un retraitement qualitatif et phasé des voies et des espaces publics.

Une nouvelle étape dans la requalification du quartier se dessine avec :

- L'arrivée du linéo 5, nouvelle ligne de transport en commun à haut niveau de service.



- La recomposition des îlots Brel et Saintonge de part et d'autre de la rue des Ecoles. Ce projet permettra de remettre au cœur du quartier des services publics et privés à la personne et de faciliter le parcours résidentiel dans le parc social.

- **Le quartier Clairfont-secteur chemin de Moulis**

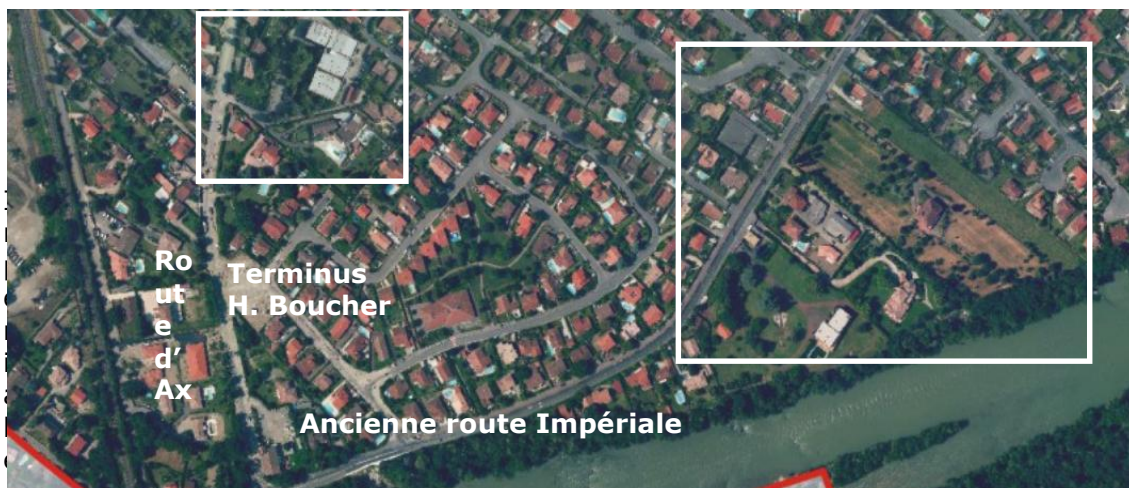
Ce secteur urbain (2 hectares environ) au contact du centre-ville conservera pour partie sa vocation d'équipement public liée au pôle de Clairfont, au service de la politique d'optimisation et de développement des équipements sportifs.

Toutefois un secteur d'habitat viendra compléter le tissu pavillonnaire existant en intégrant la nécessité du maillage piéton et cycle.



- **Le secteur route d'Ax et ancienne route Impériale**

Ce secteur en zone urbaine du PLU dispose d'un potentiel de densification par renouvellement. Toutefois, dans ce secteur une attention particulière est à porter aux conditions d'accès et de desserte et à la compatibilité de futurs projets avec la capacité des équipements publics existants.



- **Le secteur la Vie Torte-Sud**

Ce secteur de 3,5 hectares est adossé à la voie ferrée à l'Est, est au contact d'une zone d'habitat à l'Ouest et d'une zone d'activités au Nord.

Ce secteur doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain sous conditions et en compatibilité avec le SCoT.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une orientation d'aménagement.



- **Le pôle commercial et d'activités, autour du centre commercial Grand Portet**

Le pôle commercial connaît à ce jour des difficultés structurelles d'accès et de circulation. Le vieillissement des équipements commerciaux de la zone et de ses infrastructures, le développement de la concurrence, l'évolution des modes de consommation, entraînent une perte d'attractivité commerciale.

La revitalisation du pôle commercial passe notamment par la requalification du boulevard de l'Europe, axe majeur des mobilités.

Cette requalification poursuit les objectifs suivants :

- Un écoulement sécurisé du trafic de transit.
- L'optimisation de la desserte de la zone d'activités commerciales pour tous les modes de déplacement.
- La réduction des effets de coupures inter-quartiers et le développement des modes doux.

Par ailleurs ce pôle commercial et d'activités, qui fait l'objet d'une forte imperméabilisation et minéralisation devra intégrer pour sa requalification des dispositions particulières relatives au pluvial et au phénomène d'îlot de chaleur urbain dont il est vecteur.



Un secteur en frange de ce pôle (Palanques, Néouvielle) est confronté depuis de nombreuses années à un turnover important et une vacance des activités, générant un paysage urbain dégradé et de friches. Ce constat ouvre le champ d'un renouvellement de cet ensemble. Dans ce contexte la commune souhaite instituer sur ce sous-secteur un périmètre de gel afin de mener une réflexion spécifique dans un délai de 5 ans maximum à compter de l'approbation du PLU.



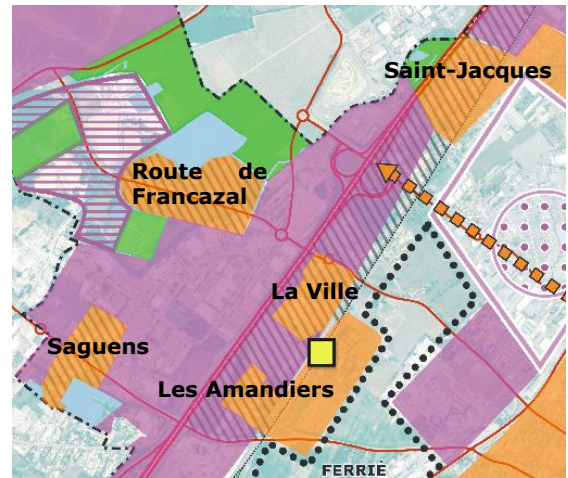
- **Les autres territoires d'urbanisation diffuse**

Quartiers La Ville, Saint-Jacques, les Amandiers, Saguens et route de Franczal.

Situés entre autoroute et voie ferrée notamment, particulièrement enclavés, ces territoires ont vu se développer, au fil de l'eau habitat et activités. Ils sont de fait exposés à davantage de nuisances et sont éloignés des pôles de services, d'équipements et de commerces.

Une attention particulière est à porter sur ces territoires en termes d'aménagement urbain et de continuité du maillage modes doux.

Compte tenu de ce contexte urbain contraint, la densification de l'habitat doit être mesurée.



La ville en extension

Constat :

La commune de Portet dispose d'importantes réserves foncières destinées à l'urbanisation.

La commune a pour ambition d'ouvrir à l'urbanisation :

- le secteur Ferrié-Palarin pour partie, destiné à accueillir un nouveau quartier comportant une mixité de fonctions et une diversité de formes urbaines et devant trouver sa place dans l'équilibre général de la commune.
- le secteur Bois vert-Francazal, futur pôle d'activités économiques comprenant notamment une orientation aéronautique, innovation, robotique drones ...

S'ajoutent les secteurs Caminols et Larrieupolis déjà identifiés dans le précédent document d'urbanisme mais non mobilisés.

S'inscrivent dans cette ambition :

• La création d'un nouveau quartier sur le site Ferrié Palarin

Ce site présente plusieurs atouts en vue d'une urbanisation future :

- L'importance de son assise foncière de près de 80 hectares en première couronne de l'agglomération Toulousaine.
- La desserte actuelle du site, à proximité d'axes majeurs de l'agglomération et du pôle multimodal de la gare de Portet.
- La configuration actuelle du site, espace en mutation sans véritable atout paysager ou patrimonial, ne constitue pas un frein à son développement urbain.



Pour autant, ce site est confronté aux contraintes suivantes liées à la présence de grandes infrastructures :

- Aéroport de Francazal et impact du PEB (Plan d'Exposition au Bruit).
- Réseau de lignes à haute et très haute tension.
- Réseau de transport de gaz
- Sites industriels.

Ces contraintes conditionnent l'aménagement futur de ce site. Par ailleurs un nouvel équipement épuratoire est nécessaire.

De façon générale la faible qualité du paysage impose ici, plus qu'ailleurs, de proposer un urbanisme qualitatif.

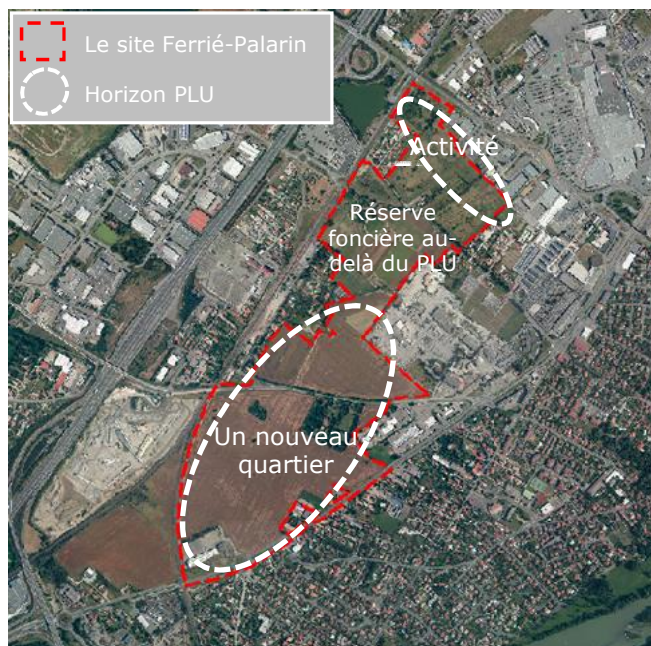
Le parti d'aménagement dans le cadre du PLU

Compte-tenu du caractère stratégique du site de Ferrié-Palarin pour le devenir de la commune, la Ville souhaite maîtriser les conditions de la mise en œuvre du projet, à la fois dans le temps et dans l'espace.

Ainsi à horizon 2028, le site de Ferrié-Palarin proposera à l'urbanisation deux secteurs :

- L'un de 49 hectares environ dédié à un nouveau quartier.

Cette perspective est rendue possible par la présence du pôle multimodal et l'arrivée du linéo 5. Il aura une vocation mixte (habitat, équipements, commerces et activités) et sera en capacité d'accueillir environ 2 800 habitants soit la construction de 1 200 logements.



- L'autre de 8 hectares environ à vocation d'activité essentiellement non commerciale. Il permettra de réaliser des éléments d'infrastructures en lien avec la requalification du boulevard de l'Europe.



Proposer, sur le site de Ferrié-Palarin, la c



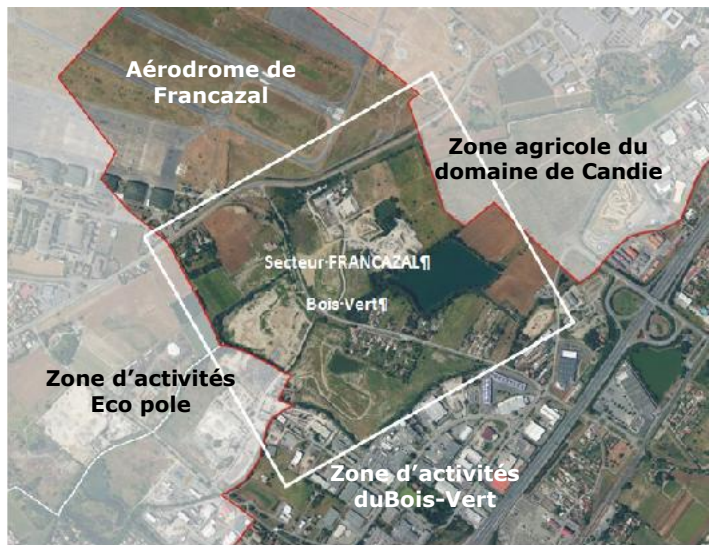
En prenant en compte les nuisances et contraintes

- **Le secteur Bois Vert– Francazal**

Ce territoire de la commune recouvre aujourd'hui un ensemble foncier de près de 86 hectares. Il est bordé au Nord par l'aérodrome civil de Francazal, au Sud par la zone d'activités du Bois-Vert, à l'Est par la zone d'activités de l'Eco pole et à l'Est par la zone agricole du domaine de Candie. Suite à la mutation de la base aérienne de Francazal décidée par l'État, la commune a demandé sur ce site la planification au SCoT de 3 pixels (27 hectares) pour recevoir une zone d'activités.

La commune souhaite aménager un parc d'activités à travers deux composantes, l'une tournée vers des activités innovantes en lien avec le secteur aéronautique, les drones, la robotique et l'autre plus traditionnelle dans la continuité des activités du secteur.

Cet aménagement devra s'intégrer dans un contexte environnemental sensible identifié et pris en compte.



- **Les secteurs Caminoleset Larrieupolis**

Destinés à l'accueil d'activités économiques à l'exclusion des activités commerciales, ces deux secteurs font l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCoT.

Dans ce cadre cette mise en compatibilité se traduira par une évolution de zonage sur ces deux secteurs. Chacun d'eux conservera sa vocation.

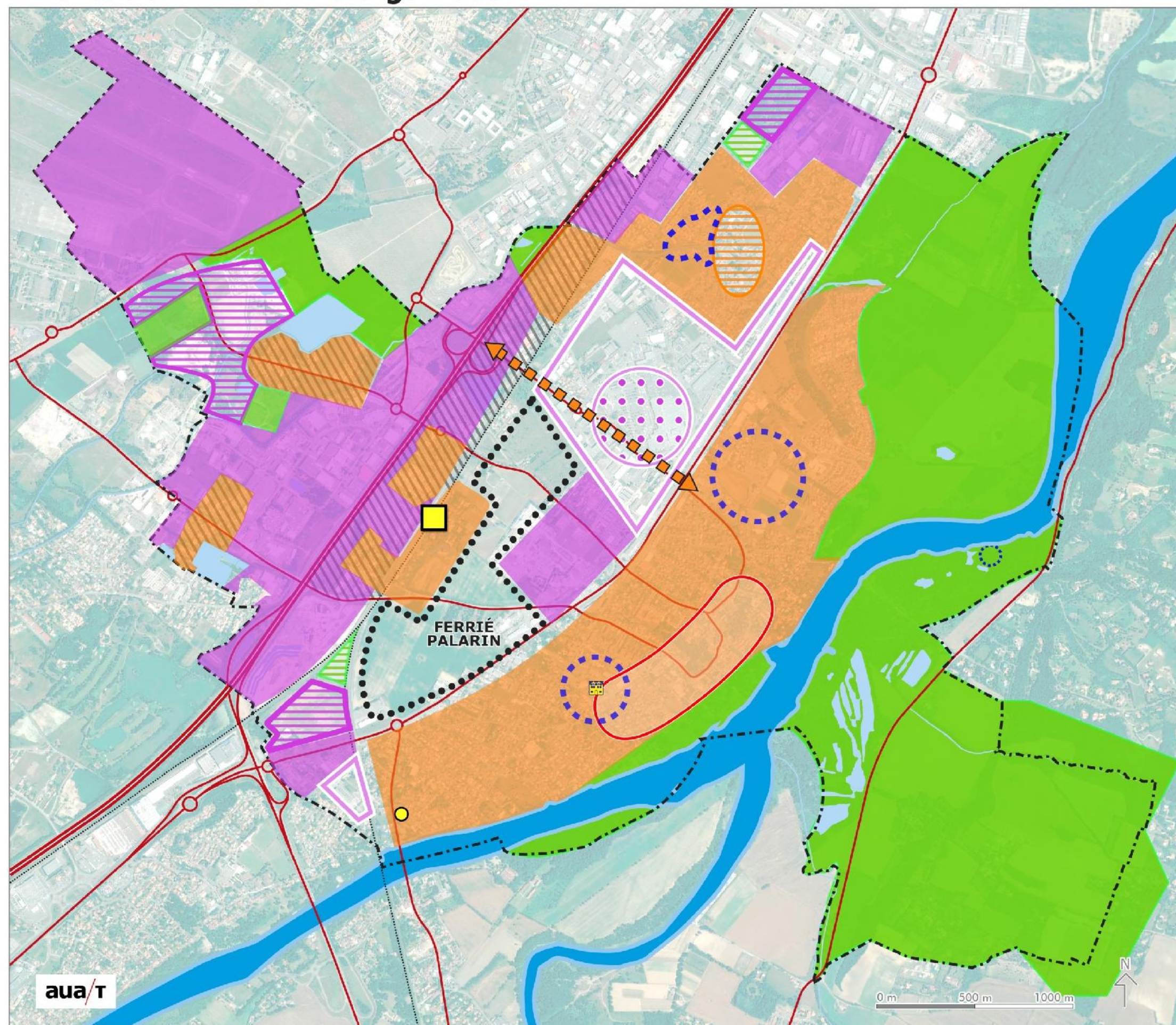
Cette mise en compatibilité implique une diminution du potentiel dédié aux activités et le reclassement de ces emprises en zone naturelle.



Le secteur Caminoles fera l'objet d'un aménagement permettant de traiter cette entrée de ville.



Orientation 2 : La ville organisée



LES GRANDS SECTEURS DU TERRITOIRE COMMUNAL ET LES DOMINANTES D'OCCUPATION

- Les espaces naturels et agricoles
- Les secteurs d'habitat
- Les secteurs d'activités
- Pôle d'équipements publics

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

- Pôle commercial et Boulevard de l'Europe à requalifier
- Des secteurs d'activités à renouveler ou à requalifier
- ▨ Des secteurs d'extension

LES SECTEURS D'HABITAT / SECTEURS MIXTES

- ▨ Des secteurs à requalifier
- Potentiel en renouvellement
- ▨ Potentiel d'extension
- ▨ La requalification des territoires d'urbanisation diffuse

UN CENTRE VILLE ÉLARGI



- Pôle d'échange multimodal
- Terminal bus
- Voirie autoroutière
- Voirie primaire
- Réseau ferré et gares
- Cours d'eau
- Mairie
- Limites communales

Orientation 3 La ville nature

Tournée vers la Garonne et bénéficiant de fortes qualités paysagères et environnementales, la commune de Portet-sur-Garonne doit tenir compte des contrastes environnementaux révélés sur l'ensemble de la commune.

La commune entend concilier l'activité humaine et le développement ou la préservation des espaces naturels ou semi naturels.

Le projet pour une ville nature doit s'exprimer à travers différents types d'espaces : les espaces agricoles, les espaces naturels ou semi-naturels, la nature ordinaire abritée dans le tissu urbain.

Préserver une agriculture de proximité et diversifiée

Constat :

Le diagnostic agricole fait état d'un bon potentiel agronomique, qui se maintient en occupant près de 21 % du territoire.

Les enjeux suivants sont identifiés afin de préserver cette activité :

- Une activité agricole diversifiée (grandes cultures, maraîchage, horticulture) à préserver et conforter.*
- Des modes de commercialisation en circuits courts, à favoriser.*
- Un zonage agricole à conforter pour maintenir la continuité du parcellaire.*

Concernant les espaces agricoles déjà classés en zones d'urbanisation future, il conviendra d'y permettre le maintien de l'activité agricole dans l'attente de projet d'aménagement urbain.

La commune a pour ambition de conforter le zonage agricole et d'encourager une agriculture de proximité et diversifiée.

S'inscrivent dans cette ambition :

- Le reclassement d'espaces cultivés identifiés au diagnostic agricole, en zone agricole, ce, en compatibilité avec les périmètres environnementaux.
- La poursuite des jardins partagés.
- La diversification des activités et pratiques : équestre, maraîchage...
- La limitation des conflits d'usage sur les zones agricoles et périphériques.



Affirmer les espaces naturels et semi naturels

Constat :

La commune dispose de milieux naturels riches et à forte valeur écologique, en particulier des milieux humides et aquatiques présents essentiellement en proximité de Garonne. Il existe également d'autres cours d'eau tels que le Roussimort et la Saudrune rendus peu fonctionnels d'un point de vue écologique du fait de l'urbanisation de leurs abords.

Des coteaux boisés riches en biodiversité ainsi que de nombreux espaces verts urbains (parcs, jardins publics) sont remarquables sur le territoire communal.

La présence de milieux ouverts au Nord-Ouest (Francazal) et d'espaces agricoles sont aussi des éléments importants du patrimoine naturel sur la commune.

Les espaces verts constituent un des principaux éléments favorisant la nature en ville. Cependant, ces espaces verts ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire communal.

La commune a pour ambition de préserver et développer ces espaces, dans le cadre des projets de requalification ou des extensions urbaines envisagés.

S'inscrivent dans cette ambition :

- La consolidation des outils de gestion durable et d'animation pédagogique pour les espaces naturels protégés, réserves de biodiversité, outils qui prennent en compte la réalisation d'équipements publics à fort enjeu environnemental.
- Le développement d'une trame verte et bleue notamment autour des corridors écologiques de la Garonne, de la Saudrune et du Roussimort.
- La valorisation des espaces semi-naturels, parfois dégradés par l'action de l'homme, en lien avec les projets urbains.
- La gestion de la nature en ville :
 - Poursuivre la gestion différenciée des espaces naturels.
 - Tendre vers une trame d'espaces verts qualitatifs de proximité, plus équilibrée dans l'espace urbain.
 - Articuler le développement autour d'espaces de nature dans les secteurs d'extension urbaine.
 - Utiliser les espaces naturels comme élément modérateur des contraintes liées aux réseaux structurants gaz et électricité notamment.

Prendre en compte le changement climatique

Constat :

Le changement climatique impacte, globalement comme localement, nos conditions de vie, notre environnement. Il est également vecteur d'aléas climatiques plus fréquents et plus violents et accroît notre vulnérabilité à diverses pollutions. C'est donc un enjeu de santé publique.

Les risques climatiques sont pris en considération dans les documents de planification urbaine au travers des plans de prévention de risques naturels (inondation, mouvements de terrains, sécheresse, ...).

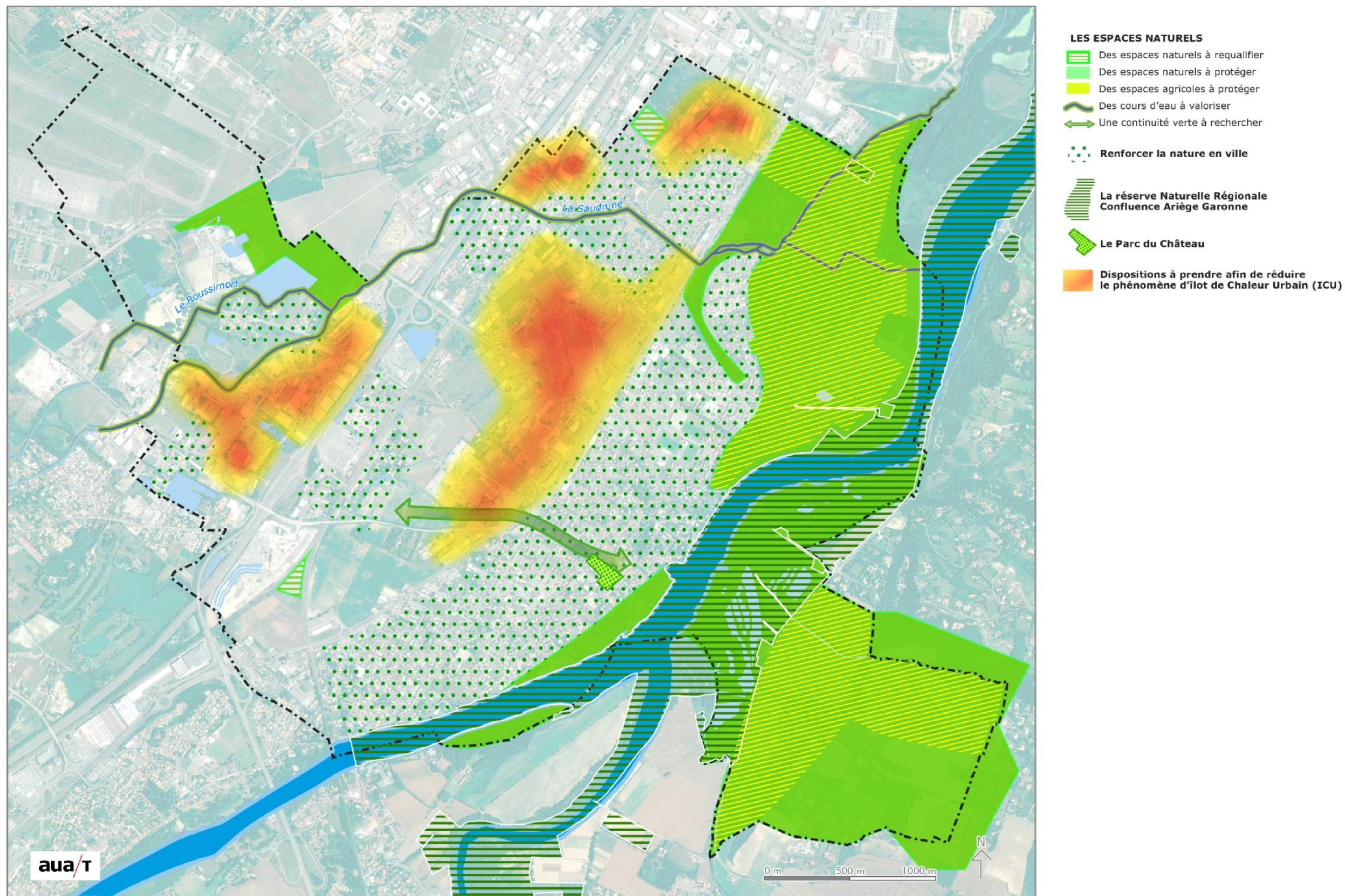
Toutefois, l'imperméabilisation des sols, l'inconfort thermique, les pollutions de l'air imputables aux activités humaines aggravent ces risques.

La commune a pour ambition de lutter à son niveau contre le changement climatique et de s'y adapter, tant dans les documents de planification urbaine que dans l'élaboration des projets.

S'inscrivent dans cette ambition :

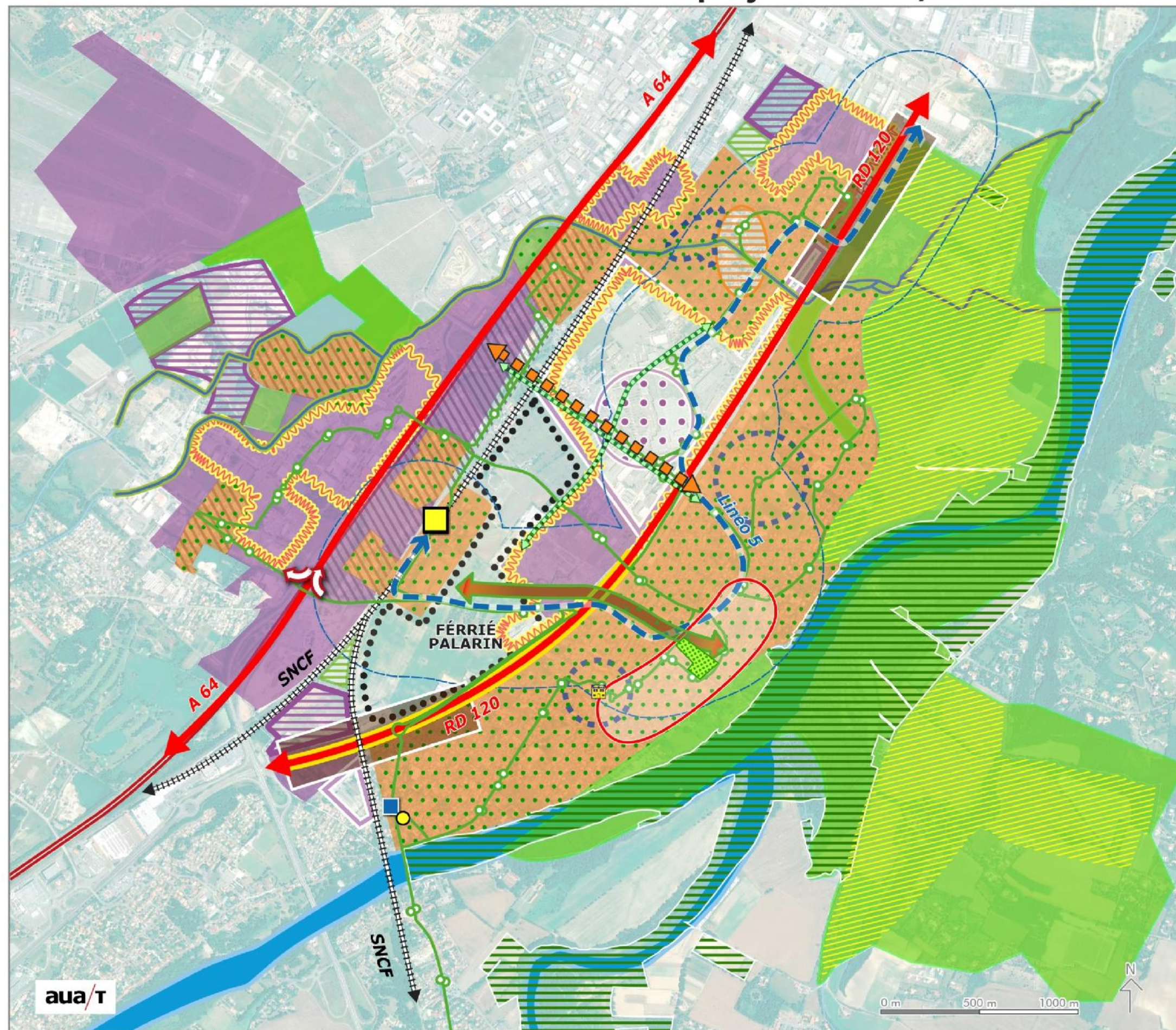
- L'articulation, dans les secteurs d'extension urbaine, du développement autour d'espaces de nature en ville.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- La préservation et le développement des îlots de fraîcheur.
- La diminution des effets des îlots de chaleur urbains.

Orientation 3 : La ville nature



Les orientations d'aménagement

ORIENTATIONS GÉNÉRALES les territoires et projets Portet / Garonne



AXE 1 : La ville des mobilités

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

En matière de Transports en Commun

> Développement des pôles d'échanges

- Gare SNCF / Pôle d'échange multimodal
- Station bus Trans CAM

> Un réseau TC en évolution

- Une nouvelle infrastructure TC : Linéo 5
- Zone d'influence Linéo 5
- L'infrastructure TC (réseau en cours de reconfiguration)

Le réseau viaire à améliorer

- RD 120 à requalifier
- Boulevard de l'Europe à requalifier
- Entrée de Ville
- Une nouvelle connexion à l'A64

Le réseau mode doux à conforter

- Des liaisons douces à développer

AXE 2 : La ville organisée

LES GRANDS SECTEURS DU TERRITOIRE COMMUNAL ET LES DOMINANTES D'OCCUPATION

- Les espaces naturels et agricoles
- Les secteurs d'habitat
- Les secteurs d'activités
- Pôle d'équipements publics

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

- Pôle commercial et Boulevard de l'Europe à requalifier
- Des secteurs d'activités à renouveler
- Des secteurs d'extension

LES SECTEURS D'HABITAT / SECTEURS MIXTES

- Des secteurs à requalifier
- Potentiel en renouvellement
- Potentiel d'extension
- La requalification des territoires d'urbanisation diffuse

UN CENTRE VILLE ÉLARGI

AXE 3 : La ville nature

LES ESPACES NATURELS

- Des espaces naturels à requalifier
- Des espaces naturels à protéger
- Des espaces agricoles à protéger
- Des cours d'eau à valoriser
- Une continuité verte à rechercher
- Renforcer la nature en ville

Dispositions à prendre afin de réduire le phénomène d'îlot de Chaleur Urbain (ICU)

La réserve Naturelle Régionale Confluence Ariège Garonne

Le Parc du Château