



**P.L.U**  
**Plan Local d'Urbanisme**

# **PORTET-SUR-GARONNE**

**2EME REVISION DU PLU**

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

Document pour débat en Conseil municipal du 9 Février 2022

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE**

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

**1.1. LE ROLE DU P.A.D.D. .... 2**

**1.2. LES PRINCIPES FONDATEURS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE .. 4**

### **2. DU DIAGNOSTIC AU PADD**

**2.1. LES OBJECTIFS INITIAUX DE LE REVISION ..... 5**

**2.2. LES ENJEUX SUPRA COMMUNAUX..... 7**

**2.3. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ..... 11**

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

• **ORIENTATION 1 : LA VILLE DES MOBILITES..... 16**

• **ORIENTATION 2 : LA VILLE ORGANISEE..... 21**

• **ORIENTATION 3 : LA VILLE NATURE ET DURABLE ..... 37**

# 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 constitue en ce sens, un document pivot du P.L.U qui doit exprimer le projet politique de la commune pour les années à venir de façon claire, dans un document simple et court.***

➔ ***Le P.A.D.D., principes généraux***

➔ ***Du diagnostic au projet***

# 1- Le P.A.D.D, Principes Généraux

## Quelle finalité pour le PADD ?

### 1.1. Le rôle du P.A.D.D.

Article L151-5 - ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

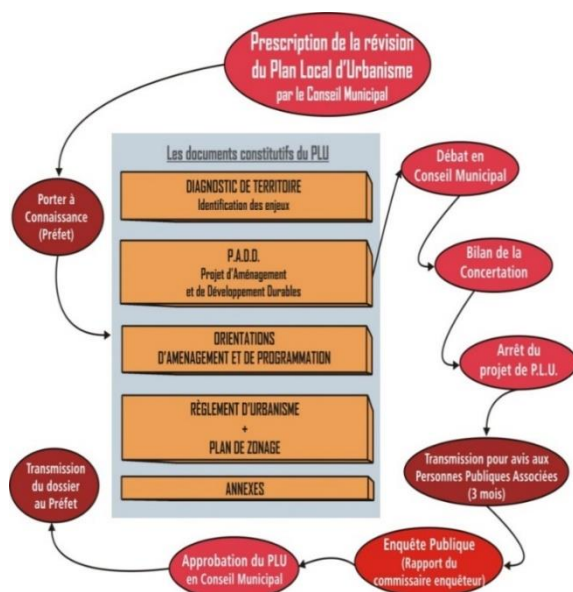
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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.

2° 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.

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

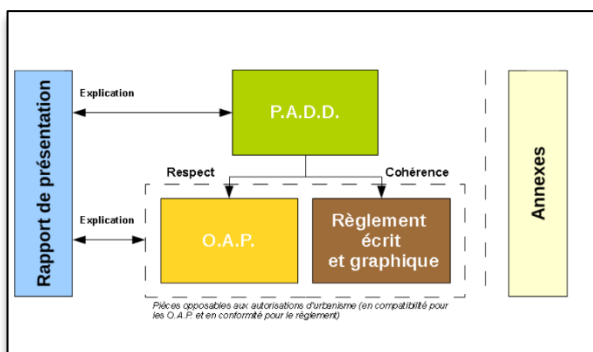


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) **est la clef de voûte du P.L.U.**

Le P.A.D.D doit permettre de communiquer une information claire aux citoyens et habitants sur le projet de territoire.

Il définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la Commune et traduit la vision politique des élus à l'horizon de 10ans, soit à l'échéance projetée du P.L.U (2030).

Au sein du dossier de P.L.U, **le P.A.D.D assure la cohérence d'ensemble** d'un projet construit autour de grandes orientations **qui trouveront leur traduction dans le dossier réglementaire et les**



## Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) (L 151-8 du code de l'urbanisme).

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

Le P.A.D.D. permet un débat sur le projet au sein du Conseil Municipal.

Le débat sur le P.A.D.D autorise la collectivité à sursoir à statuer pour les projets qui seraient de nature à compromettre les orientations du futur P.L.U (L424-1 du CU)

## 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.

Si les pièces réglementaires sont amenées à connaître de nombreuses évolutions par le biais de procédures modificatives, le P.A.D.D ne peut être modifié que dans le champ de la

révision du P.L.U. C'est donc lui qui fixera la limite entre révision et modification.

### 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 PADD, ce qu'il faut retenir :

- Document **pivot du P.L.U**
- Expression du **projet politique**
- Définit la **cohérence d'ensemble**
- **Fixe la limite** entre révision et modification
- Permet de saisir le **sursoir à statuer**

## 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 généraux énoncés à l'article L101 1 à 3 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 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 naturel et 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 P.L.U, 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 à long terme 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 des enjeux de déplacements notamment l'articulation du Linéo 5 avec le pôle gare multimodal.

## **2 - Renforcer les liens urbains**

Accompagner l'arrivée du Linéo 5 sur la route départementale RD120 et jusqu'à la Gare, en collaboration avec le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, et ainsi mettre à profit la transformation de cet axe 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 RD120, en lien avec l'arrivée Linéo 5.

Réorganiser/requalifier le pôle commercial et de ses abords.

Favoriser un développement économique de qualité qui intègre, dans son aménagement notamment, les principes du développement durable.

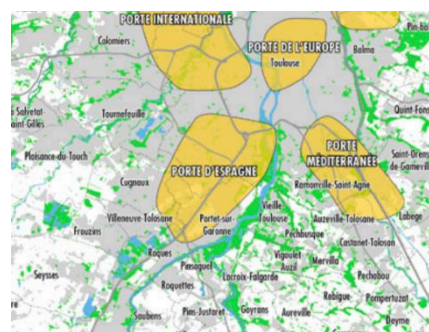
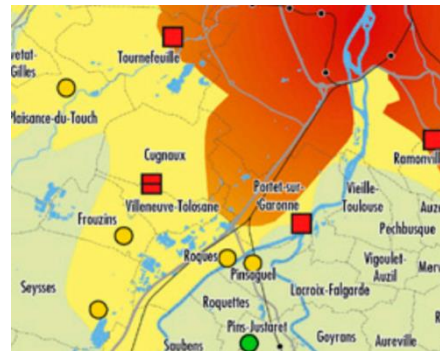


## 2.2. Les enjeux supra-communaux

### → Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

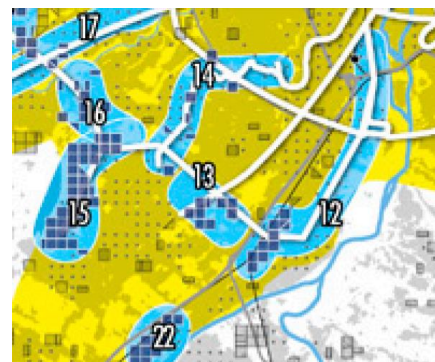
#### Les cohérences urbaines

- Au titre du SCoT la commune est en partie classée en **cœur d'agglomération**, ce qui lui confère le statut de lieu privilégié pour l'accueil de la croissance urbaine.
- Elle est également identifiée au titre des **portes métropolitaines « Porte d'Espagne »**, où le SCOT préconise un plus grand rayonnement, un site d'ancrage de l'activité économique « stratégique » de l'agglomération, un pôle d'échange principal entre les différents réseaux de transports et accueillant des fonctions métropolitaines (équipements, activités, ...). À ce titre, Ferrié-Palarin est identifié comme site d'intérêt d'agglomération dans le SCOT.
- 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, la commune est concernée **par les périmètres de cohérence urbanisme/transport n°12 et n°13**, avec des pixels associés à vocation économique et à vocation mixte. A ce titre, l'ouverture à l'urbanisation de plus de 20% des pixels des secteurs concernés par ce périmètre, est conditionnée à la réalisation d'une étude de cohérence urbanisme/transport, qui peut prendre la forme d'un pacte urbain.
- Sur Portet-sur-Garonne, les territoires concernés touchent notamment les secteurs situés **de part et d'autre de la RD 120 - route d'Espagne et de la route de Franczal**.

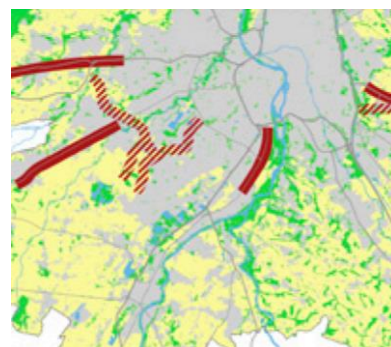
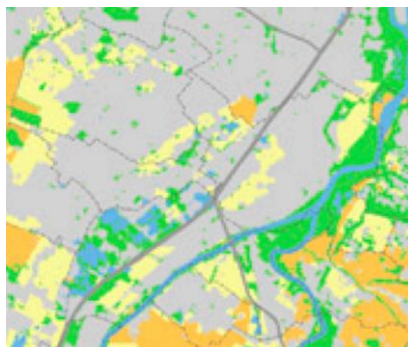


#### Cohérences environnementales

- **Une continuité écologique** à préserver inscrite au SCoT : Garonne, Ariège, Vallon boisé de Ramade.
- **Deux liaisons vertes et bleues** à préserver inscrites au SCoT : Ruisseau de la Saudrune et sa ripisylve. Liaison verte à reconstituer : espaces verts urbains entre la RD 15 (route de Seysses) et la Garonne via le centre de Portet-sur-Garonne.



- **Des espaces agricoles** à préserver au titre du SCoT.
- **une entrée de ville /R120 à requalifier** au titre du SCoT.



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

Le périmètre du Muretain Agglomération a évolué à deux reprises depuis 2014, ce qui a nécessité la révision du P.L.H 2022-2027 en cours de construction.

A l'issue du diagnostic du P.L.H rendu en juillet 2020 et du projet de P.L.H arrêté le 25 mai 2021 par le Conseil Communautaire, quatre orientations ont été données :

- Améliorer le parc existant
- Accompagner le développement de l'agglomération par une production maîtrisée de logements ;
- Organiser le développement solidaire de l'agglomération ;
- Répondre aux besoins de tous les publics

Dans ce cadre et à l'échelle du Muretain Agglo, l'objectif de production de logements arrêté, est de 1200 logements/an. Cet objectif de production est compatible avec les prescriptions du SCOT (P55).

S'agissant de la Commune de Portet-sur-Garonne, l'objectif de production de logement serait de 420 logements pour répondre aux besoins du développement de ville sur elle-même hors potentiel de densification « bimby » sur la période P.L.H. (2022-2027) soit une moyenne annuelle de 70 logements dont une 20e de logements sociaux par an.

**P55** Les PLH doivent traduire les objectifs de production de logements et les phaser dans le temps.

Objectifs de production de logements (par an)	
Toulouse Métropole	6 460 à 7 550
Sicoval	1 000 à 1 300
Muretain Agglo'	940 à 1 130
Save au Touch	300 à 350
Coteaux de Bellevue	100 à 170
<b>Smeat</b>	<b>8 800 à 10 500</b>

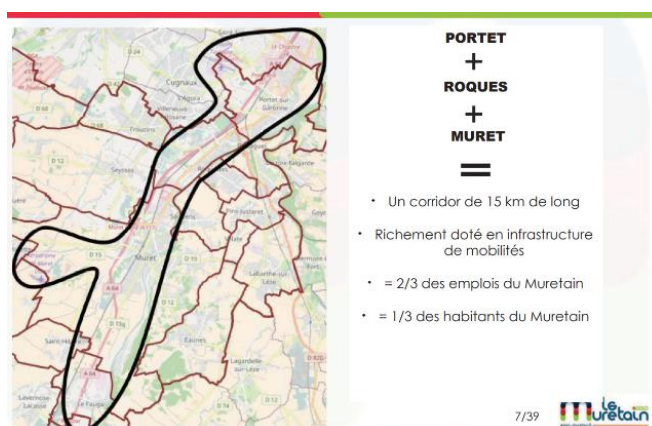
## ➔ Le projet du Muretain agglomération en cours « Cœur Economique du Muretain » engagée depuis 2019

Le Muretain bénéficie d'un contexte favorable, d'un positionnement stratégique aux portes de Toulouse et au cœur d'une aire urbaine de plus d'1 millions d'habitant.

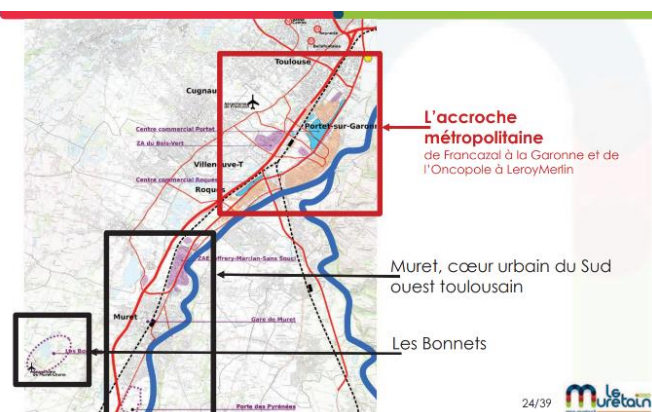
Toutefois ce cœur économique présente les fragilités suivantes :

- \* un ratio habitant /emploi dégradé,
- \* un positionnement de territoire « base arrière » de la Métropole,
- \* des accès routiers parfois en saturation,
- \* un territoire fragmenté,
- \* des zones d'activités ou commerciales vieillissantes.

Face à ce constat, l'étude « cœur économique Muretain » a pour objectif de construire une vision partagée du territoire, de coordonner les projets entre eux et de lancer les études nécessaires pour éclairer les actions à mener.



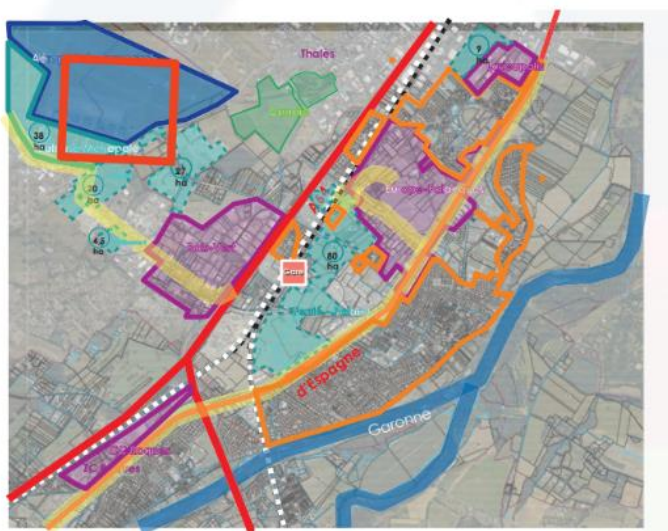
La démarche engagée par le MA vise ainsi à identifier des grands secteurs de projets à l'échelle de l'agglo autour du fil conducteur suivant : la mobilité à conforter pour l'attractivité économique.



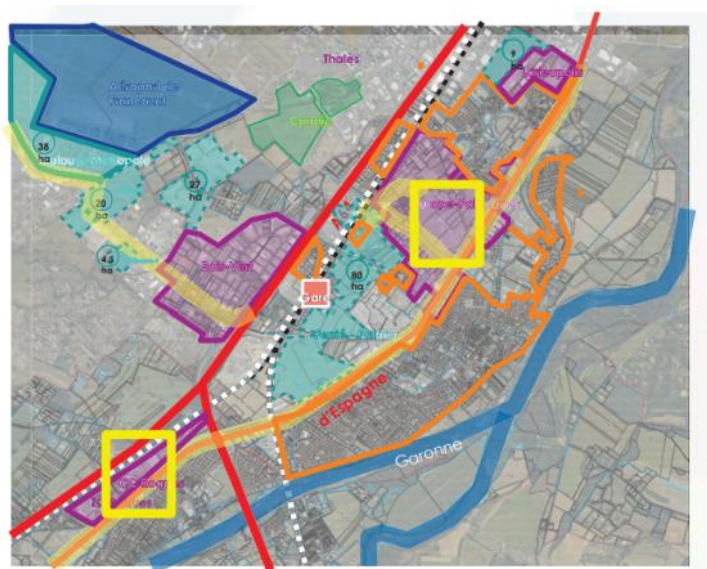
Portet-sur-Garonne est située dans le secteur dit de « l'accroche metropolitaine » au sein duquel plusieurs études ont été identifiées et seront lancées courant 2022 pour définir la stratégie de restructuration

- 1- Une étude programmatique sur le secteur de Francazal
- 2- Une étude de requalification des zones commerciales de Portet-sur-Garonne et de Roques

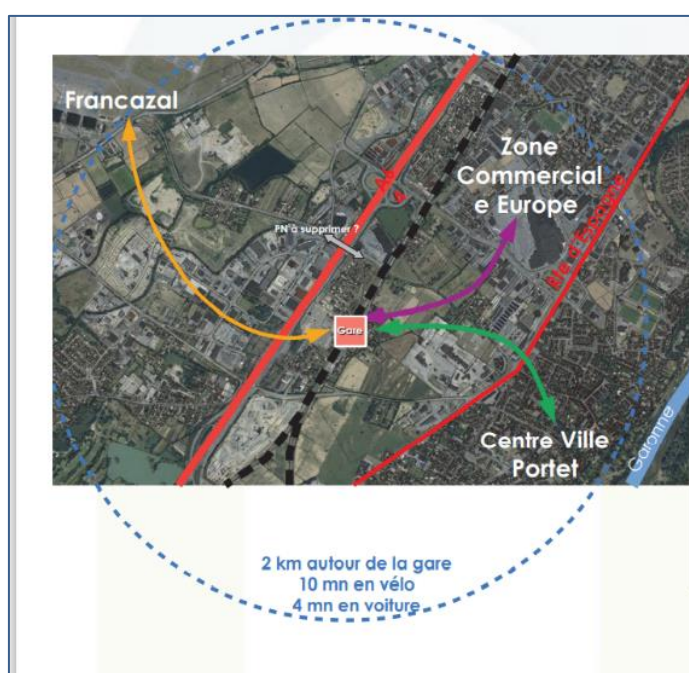




**Périmètre étude  
programmatique secteur  
de Francazal**



**Périmètres étude de  
restructuration des zones  
commerciales**



**La problématique des  
mobilités sera étudiée dans  
le cadre des deux études  
pré-citées.**

## 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 P.L.U, 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 :

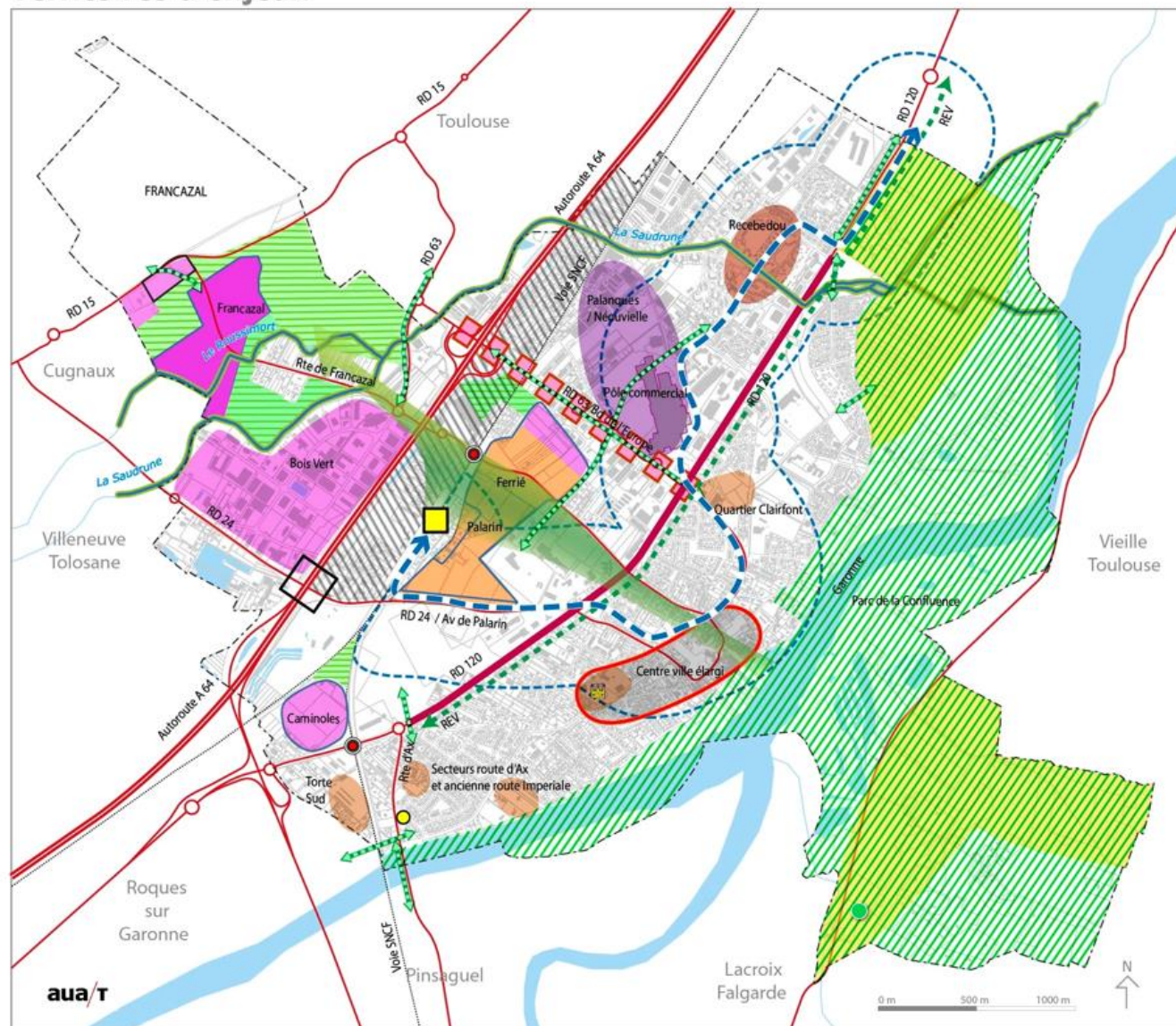
- **Des tendances sur le plan démographique qui semblent se confirmer :** tassement de la croissance, vieillissement de la population, renforcement des ménages d'une seule personne et des familles monoparentales, ce qui pose la **question du renouvellement de la population.**
- Un parc à dominante individuel, **toutefois une diversification de l'offre en logements engagée se poursuit, mais qui reste à conforter** au regard des tendances d'évolution démographique observées.
- La commune dispose d'un **potentiel de développement**, tant en termes **d'extension urbaine** (secteur mixte de Ferrié-Palarin, secteur économique du Bois Vert) **que d'intensification ou de renouvellement.**
- Toutefois, la mobilisation de ce potentiel de développement est conditionnée, à l'augmentation des capacités d'assainissement de la commune.
- D'autre part, au vu de l'ensemble du foncier en extension offert par le P.L.U précédent et face aux enjeux **de modération de la consommation** d'espaces et de limitation de l'étalement urbain, **la commune se doit de reconfigurer et phaser certains secteurs d'extension non prioritaires.**
- L'amélioration récente des conditions de desserte TC qui se poursuit devrait par ailleurs permettre à la commune de jouer un rôle essentiel dans le **maillage et l'organisation du réseau TC** 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, etc.), **les quartiers** présentent en revanche des configurations et niveaux de développement différents entre eux, même si des améliorations sont constatées depuis le précédent P.L.U.
- 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 Franczal).
- 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.



## Territoires d'enjeux



## P.L.U. Portet / Garonne

### - DES ENJEUX URBAINS ET D'EQUIPEMENT :

- Centralité historique à conforter et à élargir
- Des secteurs d'extension urbaine à programmer (Ferrière Palarin, Francazal et Caminoles)
- Des secteurs de requalification ou de renouvellement urbain à anticiper
- La recomposition d'un pôle commercial et la requalification / renouvellement de ses franges (Palanques/Neuvieille)
- La requalification du Boulevard de l'Europe
- La requalification des territoires d'entre-deux
- La requalification de la RD 120

### Des vocations dominantes à confirmer

- Habitat
- Activités

### Des équipements structurants à intégrer

- Le Linéo 5
- Site d'intérêt public

### - DES ENJEUX DE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

- Des espaces à protéger
- Les espaces agricoles
- Des espaces naturels à requalifier
- Des cours d'eau / continuités écologiques à préserver et à valoriser
- Une continuité verte Nord Sud: Garonne / gare / Francazal

### - DES ENJEUX D'ACCESSIBILITE ET DE FRANCHISSEMENT:

#### Des connexions à améliorer

- Passages à niveau
- Accès à l'A64

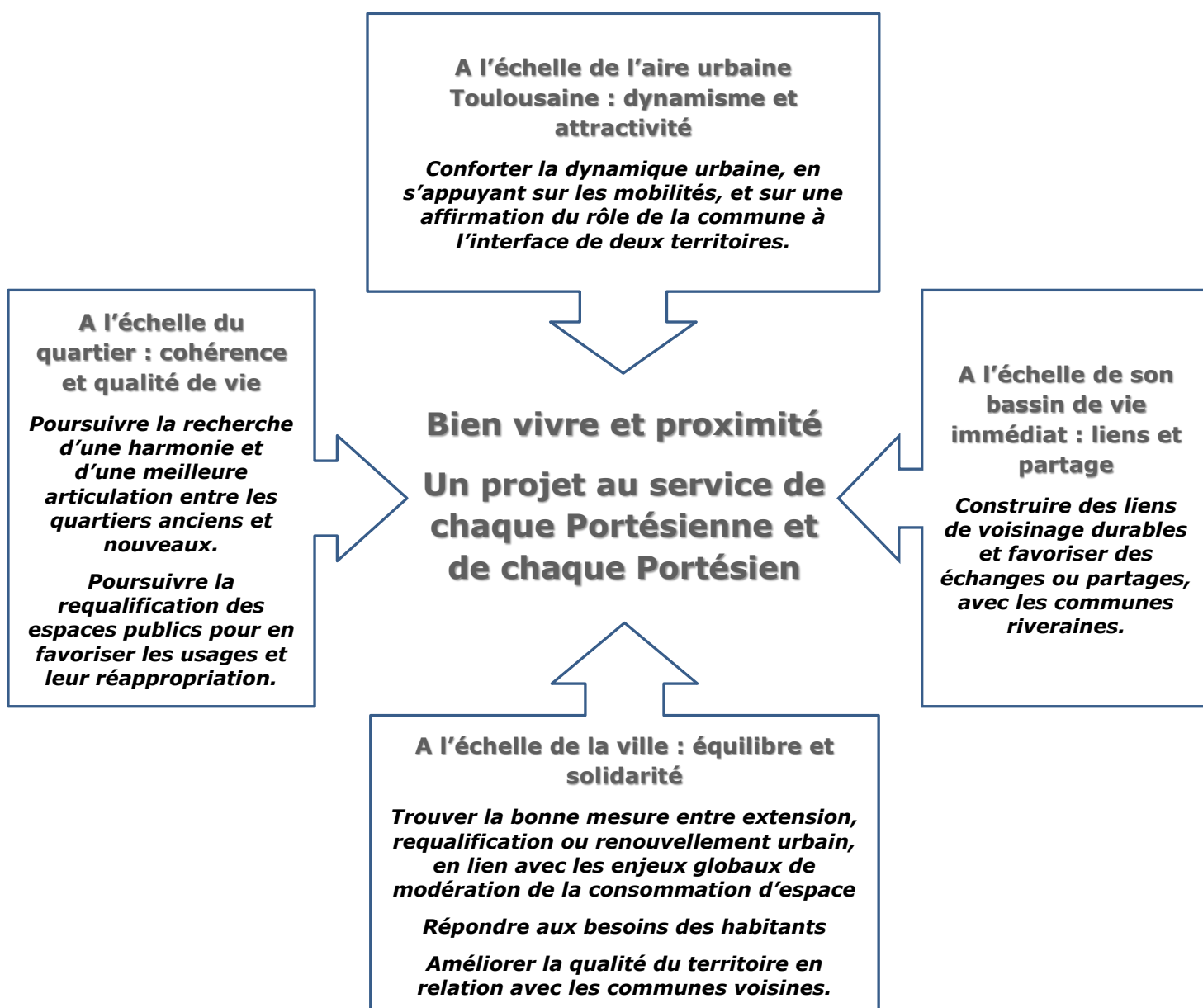
#### Des liaisons douces à développer

- 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 P.A.D.D. déclinera le bien vivre et la proximité, autour de trois grandes orientations d'aménagement.**

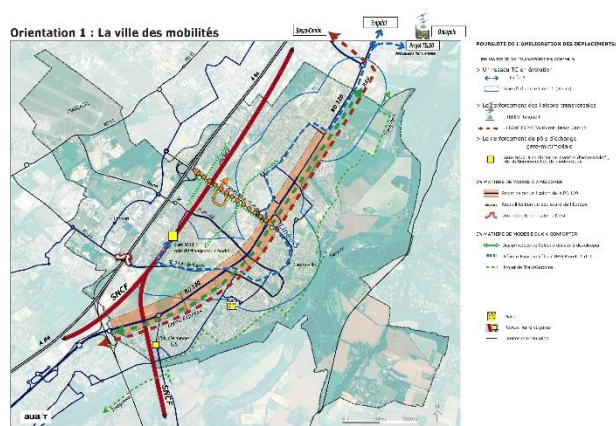
## → **Orientation 1 : La ville des mobilités**

**Les déplacements routiers**

**Les déplacements en transport en commun**

**Les modes de déplacement actifs**

**Les flux numériques et la mobilité**



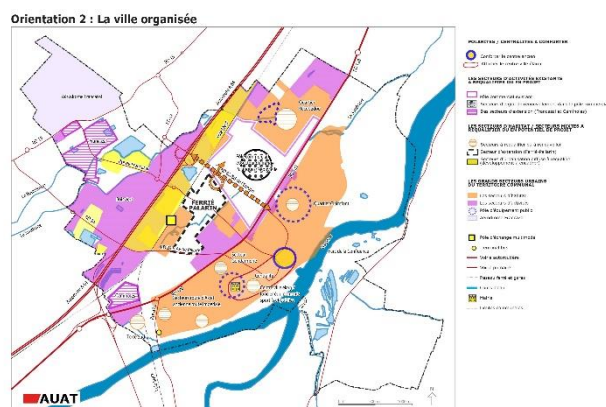
## → **Orientation 2 : La ville organisée**

**Le développement de la ville sur elle-même :**

- **Centre-ville élargi**
- **Quartier Récébédou**
- **Quartier Clairfont - secteur Moulis**
- **Secteur Route d'Ax-Anc. route Impériale**
- **Secteur gendarmerie - ancien CCAS**
- **Secteur la Vie Torte Sud**
- **Autres territoires d'urbanisation diffuse**
- **Pôle commercial**

**La ville en extension**

- **Ferrié-Palarin**
- **Bois Vert-Francazal**
- **Caminoles**

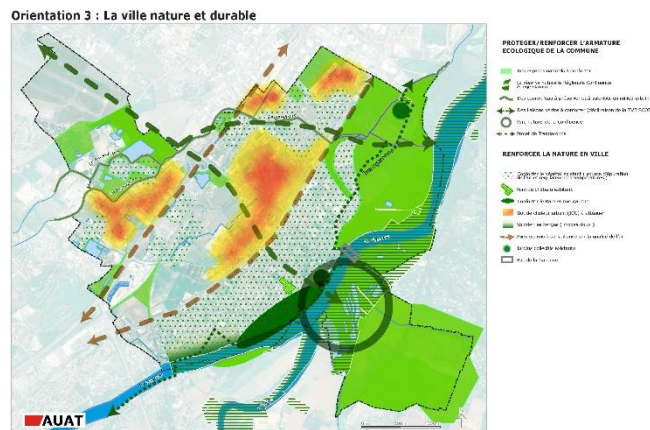


## → **Orientation 3 : La ville nature et durable**

**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-sur-Garonne intramuros (1/3), d'après l'enquête ménage 2013.

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 80% 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, etc.
- 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 traitement des entrées de ville en lien avec les projets de requalification de la route d'Espagne et du boulevard de l'Europe notamment.
- 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 9% lors de l'enquête ménage et déplacements de 2013.*

*Portet-sur-Garonne bénéficie actuellement d'une offre variée et une bonne qualité de desserte en TC en heures de pointe : Gare avec desserte au ¼ d'heure sur Portet+ 9 lignes Bus connectés au pôle d'échange gare+ 1TAD + 1 navette.*

*L'arrivée du lineo5 en 2019 a amélioré les conditions de desserte de la ville, y compris en heures creuses et le week end.*

**Les enjeux à venir sont de 3 niveaux :**

- Le renforcement de la connexion avec la Métropole vers la ligne A du métro à Basso Cambo et des déplacements transversaux – liaison vers le téléphérique « Teleo ».*
- Le renforcement du pôle gare*
- Le maintien et le confortement des services TC Tisseo et communal*

*Portet-sur-Garonne bénéficie actuellement d'une offre variée et une bonne qualité de desserte en TC en heures de pointe : Gare avec desserte au ¼ d'heure sur Portet+ 9 lignes Bus connectés au pôle d'échange gare+ 1TAD + 1 navette.*

**Les enjeux à venir sont de 3 niveaux :**

- Le renforcement de la connexion avec la Métropole vers la ligne A du métro à Basso Cambo et des déplacements transversaux – liaison vers le téléphérique « Teleo ».
- Le renforcement du pôle gare
- Le maintien et le confortement des services TC Tisseo et communal

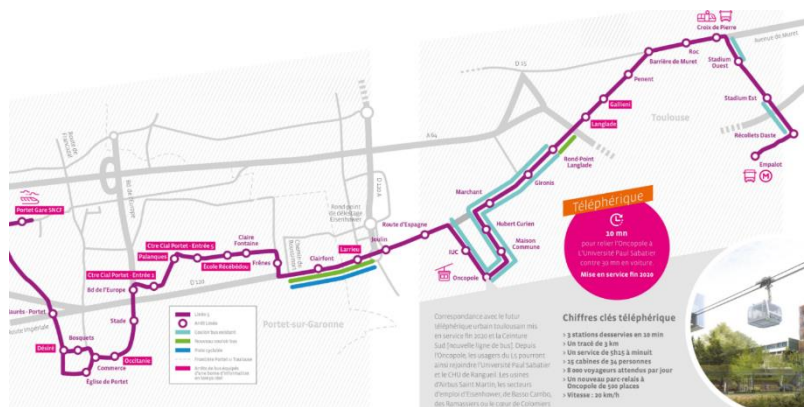
**S'inscrivent dans l'ambition de renforcement de la connexion avec la Métropole, les orientations suivantes :**

- **La liaison avec le téléphérique**  
La future liaison avec le téléphérique permettra de prendre en compte les enjeux de transversalité du territoire et de renforcer les connexions avec la ligne B du métro toulousain à Empalot notamment.

- **La liaison avec le téléphérique**

La future liaison avec le téléphérique permettra de prendre en compte les enjeux de transversalité du territoire et de renforcer les connexions avec la ligne B du métro toulousain à Empalot notamment.

Connecté au Linéo 5, il permettra à la commune de Portet-sur-Garonne d'améliorer fortement son accès à l'agglomération Toulousaine.



Ce moyen de transport va être associé à d'autres projets pour améliorer la desserte en transports en commun de ce territoire du sud toulousain.

## - **Le projet de la ligne express Muret/Toulouse**

Pour proposer une solution de transports en commun alternative à la voiture, dans un secteur complètement saturé, mais aussi aux trajets en trains, Tisséo et le Muretain Agglo travaillent depuis plusieurs mois à la réalisation d'un nouveau type de ligne de bus : **une ligne Express**, qui relierait Toulouse-Basso-Cambo à Muret, bénéficiant d'aménagements destinés à améliorer et fiabiliser la vitesse commerciale des bus : couloirs bus et priorité bus aux carrefours à feux.



La ligne Express allant de Muret au terminus du métro de la ligne A à Basso-Cambo sera la première ligne de ce nouveau réseau de bus de l'agglomération (©Tisséo)

Le projet prévoit de relier Muret au terminus de la ligne A du métro à Basso-Cambo. La ligne suivrait l'ancienne nationale 117 depuis le centre-ville de Muret, puis traverserait la zone commerciale de Roques, celle de Portet-sur-Garonne, puis la zone d'activité de Larrieu. Sa mise en service serait prévue en 2023.

Ce nouveau projet de transport viendra conforter la desserte de Portet-sur-Garonne en cohérence avec le nouveau projet de requalification de la Route d'Espagne.

### **S'inscrivent dans l'ambition de renforcement du pôle gare comme centre d'intérêt de secteur à l'échelle du Muretain :**

- **L'accessibilité à la gare** : mise en accessibilité PMR des quais, accès nord dans une première phase, puis accès sud dans un deuxième temps ; sécurisation de la traversée piéton-cycle du PN 9/ réflexion autour de la sécurisation du PN 9.
- **Le renforcement de la connexion entre la gare et le territoire du Muretain ou du sud toulousain via les TC et le train.**
- **Le renforcement des capacités de stationnement** : création d'un parking de rabattement associé à la gare, accès nord.
- **Le renforcement des modes doux** : Irrigation du territoire communal par un maillage cyclable connecté au REVe (Muret/Toulouse) et desserte cyclable depuis la gare vers le site de Francazal et au-delà par le REVe (Pins-Justaret/Colomiers)

### **S'inscrivent dans l'ambition du maintien des services TC Tisséo et communal**

- 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 8% dont 4% pour les 2 roues et 4% pour la marche à pied (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, mais également de sécuriser les déplacements des piétons et des cycles. Une attention particulière sera portée à l'accessibilité.

### **S'inscrivent dans cette ambition :**

- Le Schéma Cyclable structurant à l'échelle de l'agglomération du Muretain adopté le 12 novembre 2019 (Délibération 2019.126).
- Le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération (SDCA), approuvé par Tisséo Collectivités le 11 décembre 2019 (D2019.12.11.2.1).
- Le projet du réseau vélo structurant du département sur la RD120 dénommé REVe.
- L'actualisation du Schéma Communal des Déplacements Cyclables en lien avec le schéma communautaire.
- Le développement du maillage du réseau intra communal et accompagnement des liaisons intercommunales structurantes par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, notamment avec les projets TransGarona (cycle) et Via-Garona (piéton), etc.

## **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 autres, d'améliorer la qualité des services urbains, et de limiter les flux physiques et impacts associés.*

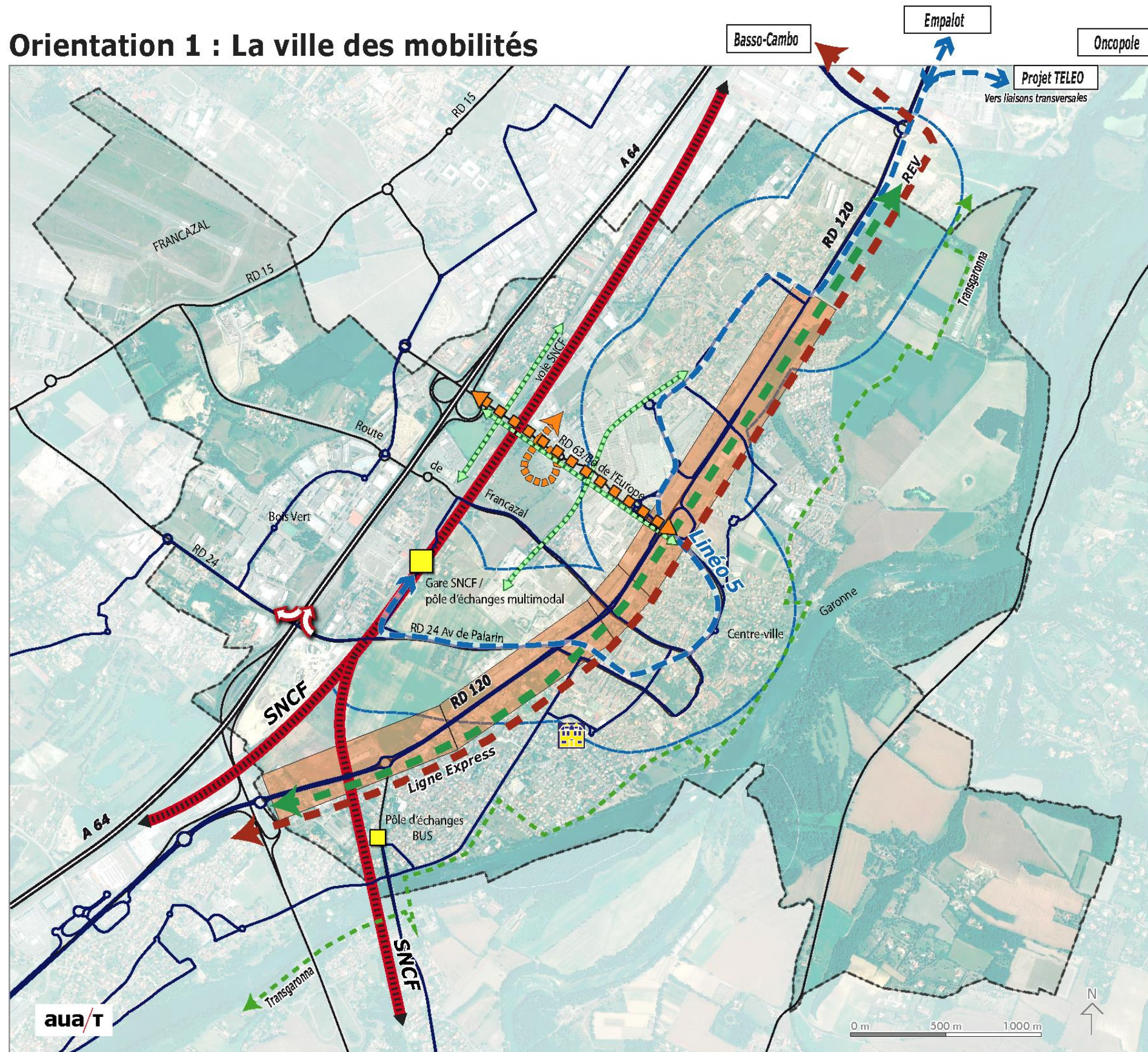
La commune a pour ambition de permettre un accès pour chacun à un débit performant. Elle favorisera le développement des infrastructures numériques afin de contribuer à la limitation des déplacements et d'en réduire l'impact environnemental. Fibre 31 est le concessionnaire majeur en charge de cette mise en place sur la commune.

### **S'inscrivent dans cette ambition :**

- La Mise en œuvre du Schéma de Développement et d'Aménagement Numérique (SDAN) porté par le Conseil Départemental CD31, pour garantir l'accès à la fibre et au très haut débit sur la partie Portésienne.
- La création d'espaces de Tiers-Lieux (espaces de travail partagés et collaboratifs dans le champ entrepreneurial) 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



### POURSUITE DE L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS:

#### EN MATIERE DE TRANSPORT EN COMMUN

##### > Un réseau TC en évolution

- Lineo 5
- Zone d'influence Lineo 5 (400m)

##### > Le renforcement des liaisons transversales

- TELEO Rangueil
- LIGNE EXPRESS Muret- Basso Cambo

##### > Le renforcement du pôle d'échange gare-mutimodale

- Gare SNCF à conforter en matière d'accessibilité, de stationnement et de modes doux

#### EN MATIERE DE VOIRIE A AMELIORER

- Projet de requalification de la RD 120
- Requalification du boulevard de l'Europe
- Une nouvelle connexion à l'A64

#### EN MATIERE DE MODES DOUX A CONFORTER

- Des principes de liaisons douces à développer
- Réseau Express Vélos (REV) Muret-Portet
- Projet de TransGaronna

- Mairie
- Réseau ferré et gares
- Limites communales



## 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.

Toutefois, cet engagement est conditionné à l'augmentation des capacités épuratoires de la commune, à l'amélioration en continu des infrastructures de transport en commun et à la capacité à offrir un niveau d'équipement et de services à la population constant.

En effet, la ville d'aujourd'hui comme celle de demain a besoin d'un certain nombre d'équipements structurants de premier rang, indispensables aux usages actuels et futurs (des équipements répondants aux besoins nouveaux : personnes âgées, scolaire) et à un réseau de transport en commun performant déjà pour partie mis en place.

Dans ces conditions, Portet-sur-Garonne pourrait accueillir à horizon 2032, environ 3 000 habitants supplémentaires, soit une population totale d'environ 13 000 à cet horizon.

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

Perspectives d'évolution démographiques et de logements à échéance 2032 (prévisions)			
		Logements (environ) /Résidences principales	Population (environ )
Etat actuel /Insee 2017			
		3897 logements	9721 habitants
Objectifs proposes à horizon 2032 (hyp. moyenne: 2,30 pers/ménage)			
La ville en extension		Environ 1050 logements	Environ 2415 habitants
La ville sur elle-même	Renouvellement + Intensification	Environ 480 logements	Environ 1104 habitants
		Environ + 1530 logements dont :	Environ + 3019 habitants en tenant compte de la décohabitation*  ↓  Environ + 3000 habitants
		Constructions nécessaires au desserrement des ménages	
		Env. 220 log.	
		Constructions pour l'accueil de nouvelles populations	Env. 1310 log.
Hypothèse d'évolution de la population à horizon 2032 : environ 13 000 habitants			

\* A l'horizon 2032, on estime la décohabitation à 500 habitants, avec un taux moyen de 2,30 habitants/logement. Pour compenser ce phénomène, la construction de 220 logements environ serait nécessaire afin de stabiliser la population actuelle, soit 15% du volume construit projeté.

Le développement de la ville sur elle-même répond aux objectifs affichés par le PLH 2022-2027 qui prévoit 420 logements en programmation. Le développement en extension (Ferrié Palarin) se fera dans le cadre de la future programmation du PLH 2028-2032 et au-delà de cet échéancier.

## **Le développement de la Ville permettra :**

- ☞ Un équilibre entre le développement de la ville sur elle-même et celui de la ville en extension.
- ☞ 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 19,08 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune se fixe comme objectif, dans le respect des obligations légales, de conforter un taux de 20% à échéance du PLU à horizon 2031-2032. 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, pour certains secteurs en particulier.
- ☞ Une meilleure cohabitation entre habitat et activité économique, notamment pour préserver le cadre de vie des habitants.
- ☞ Un paysage urbain plus qualitatif au travers des formes urbaines, de la poursuite du retraitement progressif des espaces publics, de la mise en place d'un mobilier urbain homogène et renouvelé et du respect de son règlement local de publicité.

## **Le développement de la Ville ira de pair avec une consommation de l'espace modérée**

La tache urbaine de la commune n'a pas évolué significativement depuis 2006. Les constructions nouvelles observées sont localisées dans la ville constituée (principalement en zone urbaine par comblement des espaces libres ou en zone AUe (zone A Urbaniser ouverte à vocation d'activité)).

La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) est très basse : 1,2 ha/an pour la période 2009-2019 (base OCSGE 2019).

Pour autant, la Commune dispose dans le PLU avant révision (soit depuis 2007), de capacités de développement en extension (destination d'habitat ou d'activité) conséquentes, avec 151 ha au total dont les 2/3 sont à vocation économique et fermés à l'urbanisation. Toutefois, ce potentiel n'a pas été mobilisé durant cette dernière décennie.

Aujourd'hui, les conditions pour mobiliser une partie du potentiel de développement sont en passe d'être réunies.

Tout en revendiquant une ambition de développement urbain durable, le projet communal modère la consommation d'espace au regard du potentiel identifié dans le PLU en révision :

\* en réduisant les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat et d'activité ÷ par rapport au PLU avant révision,

\* en confortant les zones naturelles N ;

\* en dédiant 30% de la croissance démographique au développement de la ville sur elle-même ;

\* en anticipant et en créant les conditions d'un possible renouvellement urbain sur certains secteurs, notamment au sein de la zone commerciale ;

\* en priorisant la ville en extension sur une partie du secteur Ferrié-Palarin ;

\* en concentrant la consommation d'espaces pour des projets de développement sur trois secteurs prioritaires (Francazal, Ferrié-Palarin et Caminols) en lien avec la démarche « Cœur Economique » portée par le Muretain Agglo ;

\* en réinterrogeant le classement certains secteurs classés en zone d'urbanisation future et en zone urbaine afin d'y limiter l'artificialisation des sols et d'y encourager leur requalification et renaturation.

\* en permettant une meilleure protection des espaces naturels et agricoles (identification de la continuité écologique de Garonne, protection de l'Agriculture des bords de Garonne...)

Au total, le projet communal de développement vise à modérer la consommation de l'espace (ENAF) à environ 8 hectares par an en favorisant des mesures de compensation.

## **Le développement de la ville sur elle-même : un enjeu de développement urbain durable en cohérence avec la loi Climat Résilience**

La loi Climat et Résilience vise à privilégier le développement durable au sein des espaces urbanisés.

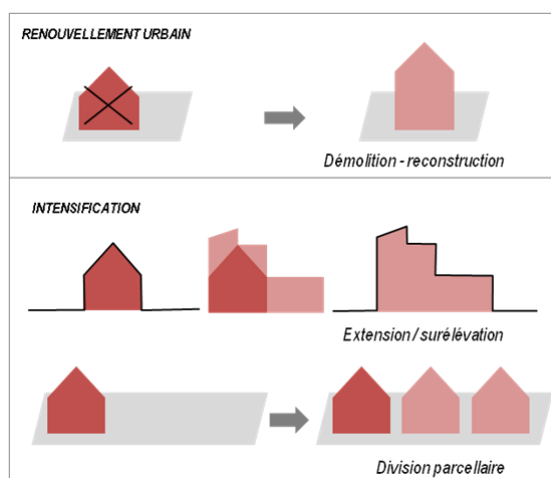
La commune a ainsi pour ambition d'optimiser l'évolution et le renouvellement de secteurs au sein des espaces urbanisés.

Toutefois, la commune souhaite maîtriser ce développement de la ville sur elle-même de façon à ne pas heurter les formes urbaines existantes. Cela nécessite d'anticiper les projets acceptables et durables pour tous : un urbanisme à échelle humaine, contextualisé et raisonné.

*Ce processus d'évolution au sein des espaces urbanisés 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.*

### **Processus de développement dans les espaces urbanisés**



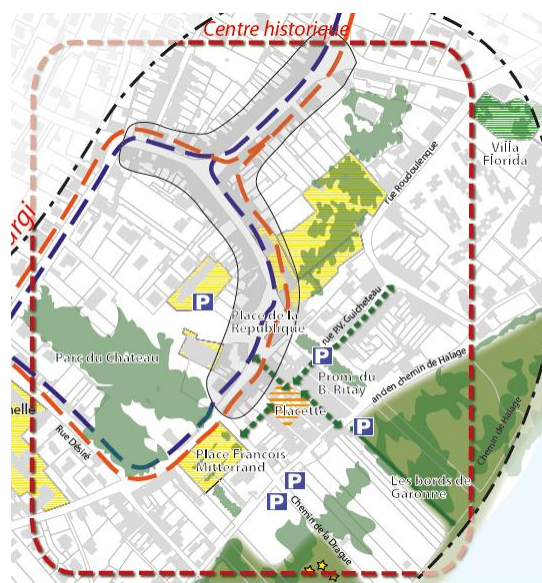
## S'inscrivent notamment dans le développement de la ville sur elle-même :

- **Le centre-ville de Portet-sur-Garonne**

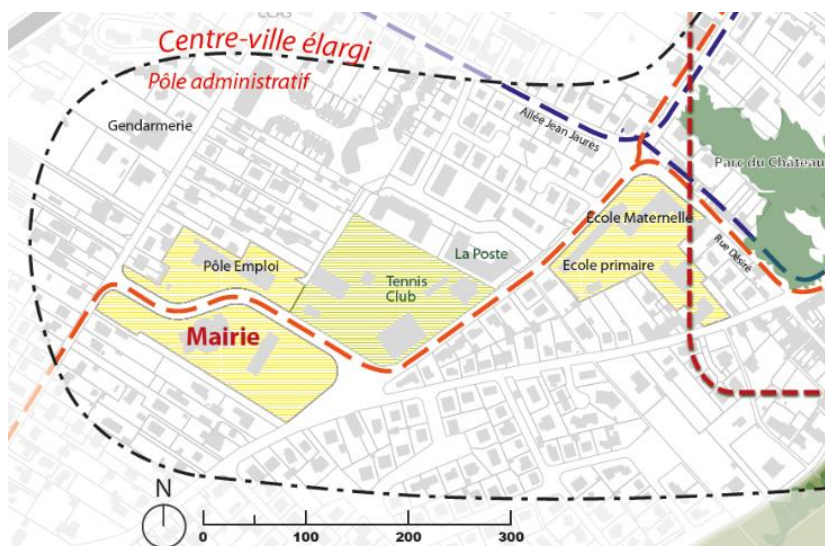
Cet espace recouvre le centre historique articulé autour de la place de la République et des allées du Baron Ritay, ainsi que le secteur à partir du parc du Château jusqu'à la mairie qui constitue le pôle administratif. Le centre-ville recouvre deux espaces :

- **Le centre-ville, centre ancien** de Portet-sur-Garonne 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. Son attractivité est par ailleurs liée au tissu de commerces et de services de proximité.

Le projet devra veiller à la valorisation de ce cœur de ville et au maintien de son attractivité renforcée par le Linéo 5.



- **le centre élargi** : la commune dispose d'un foncier actuellement occupé par des équipements sportifs et publics vieillissants autour du club de tennis. Une réflexion quant au renouvellement urbain de ce secteur est à poser avec pour enjeux la sécurisation des déplacements tous modes, la diversification des fonctions urbaines accueillies et le retraitement du lien entre le pôle d'équipements publics « mairie » et le centre ancien.







- **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 et de la mise en service du Linéo 5.

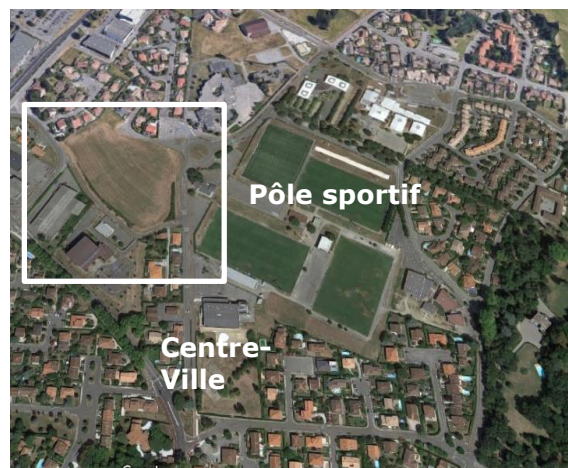
Une nouvelle étape dans la requalification du quartier se dessine avec la recomposition des îlots Brel et Saintonge de part et d'autre de la rue des Ecoles. Ces projets permettront de conforter au cœur du quartier, des services publics à la personne et de faciliter le parcours résidentiel dans le parc social. Par ailleurs, un enjeu de déprise médicale est identifié dans ce quartier.



- **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 avec la relocalisation projetée de la gendarmerie.

Toutefois un secteur d'habitat vient compléter le tissu pavillonnaire existant en diversifiant la typologie de logements accessibles à la location et à l'acquisition dans ce quartier et en contribuant à l'amélioration du parcours résidentiel.



- **Le secteur gendarmerie - ancien CCAS**

Ce large secteur est situé dans un contexte stratégique mais contraint, entre deux axes structurants : la route d'Espagne (RD 120) au nord et l'ancienne route impériale au sud. Il comprend une partie située en entrée de ville à partir de la RD 120.

Ce secteur comprend à la fois des équipements publics bâtis en devenir (gendarmerie, ex-CCAS...), le site d'une ancienne entreprise (Audoubert & Co), et quelques habitations bâties disposant de grands espaces boisés ou libres non bâtis.

Les enjeux de renouvellement /intensification dans ce secteur sont à lier à la question des accès depuis les voies structurantes, en lien avec la temporalité du projet de requalification de la route d'Espagne (RD120).





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

Ce secteur en zone urbaine du PLU dispose de plusieurs potentiels 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, scolaires notamment, à la prise en compte de points sensibles : continuités des modes doux sur les bords de Garonne, risque inondation et biodiversité des bords de Garonne.



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

Ce secteur de 3,5 hectares, adossé à la voie ferrée à l'Est, est au contact d'une zone d'habitat à l'Ouest, comprend une zone d'activités au Nord dont une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation et générant des nuisances ; y sont également localisées quelques habitations. Ce secteur est par ailleurs délimité par la RD 120 au Nord.

Ce secteur déjà partiellement bâti et desservi par les réseaux nécessite une réflexion particulière quant à son possible renouvellement urbain en lien avec le repositionnement géographique de l'ICPE existante au sein de la zone d'activités au nord.





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

Quartiers d'habitat diffus : 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.

Compte tenu de ce contexte urbain contraint, leur évolution est à limiter et la densification de l'habitat doit être mesurée, dans l'attente d'une meilleure accessibilité de ces secteurs.

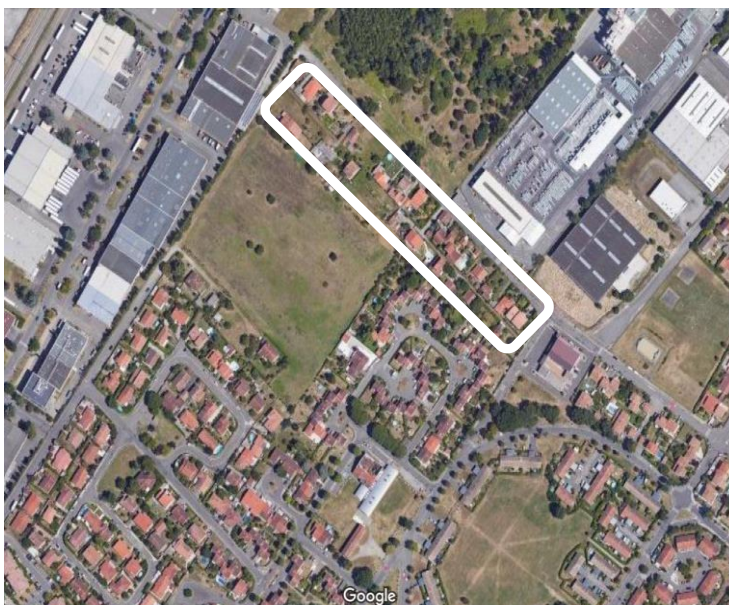


Une attention particulière est à porter sur ces territoires en termes d'aménagement urbain et de continuité du maillage modes doux.

Quartier d'habitat diffus du chemin du Roussimort

Ce secteur d'une surface d'environ 1,7 ha du fait de sa situation et de son occupation par une urbanisation existante d'habitat diffus sur de grandes parcelles, suscite actuellement une certaine pression foncière.

En raison de sa situation en impasse, au contact de zone d'activités existantes (centre de gros et zone de Larrieu), ce secteur n'a pas vocation à être densifié en terme d'habitat, sous la forme d'opérations de promotion immobilière conséquentes sans une réflexion préalable, notamment au travers de son accessibilité et de son articulation avec l'avenue Gutenberg (voie mise en impasse dans les années 2000).



- **Le pôle commercial et d'activités, autour du centre commercial Grand Portet /secteur d'enjeu à l'échelle du Muretain, s'inscrit dans la démarche en cours (« cœur économique du Muretain »)**

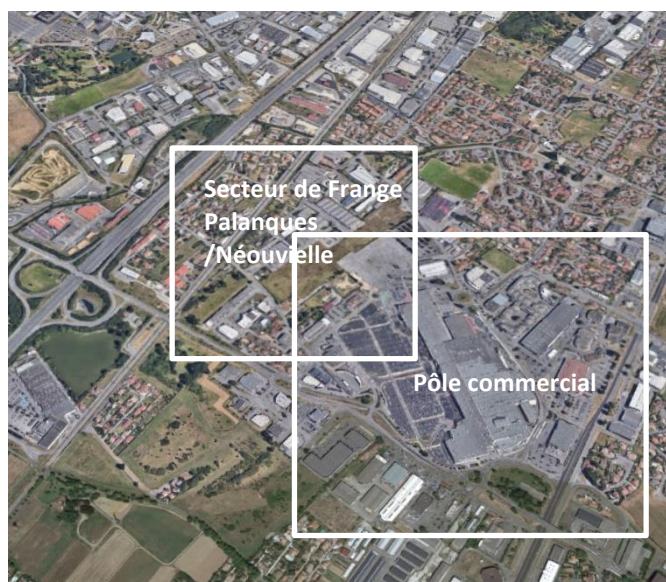
Le pôle commercial connaît à ce jour des difficultés structurelles d'accès et de circulation. Le vieillissement des équipements commerciaux de la zone et de ses infrastructures, le développement de la concurrence, l'évolution des modes de consommation, entraînent une perte d'attractivité commerciale.

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, dont le projet n'est pas encore défini. Dans ce contexte, dans l'attente d'un projet d'aménagement global alimenté par l'étude « cœur économique » du Muretain, un périmètre d'attente sera mis en place au titre de l'article L 151-41 du CU, d'une durée de 5 ans maximum à compter de l'approbation du PLU.





## La ville en extension : une consommation raisonnée

La commune de Portet-sur-Garonne a reconfiguré dans cette révision les réserves foncières qui étaient assez importantes dans le PLU précédent, dans un cadre de prise en compte de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 et en cohérence dans les objectifs du SCOT de l'agglomération et du PLH du Muretain aggro.

### A l'échéance 2022- 2032, la commune a pour ambition d'ouvrir à l'urbanisation, 2 pôles majeurs de développement :

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

**S'ajoute à cela, le secteur Caminoles déjà ouvert à l'urbanisation** dans le précédent document d'urbanisme partiellement mobilisé.

### S'inscrivent dans cette ambition :

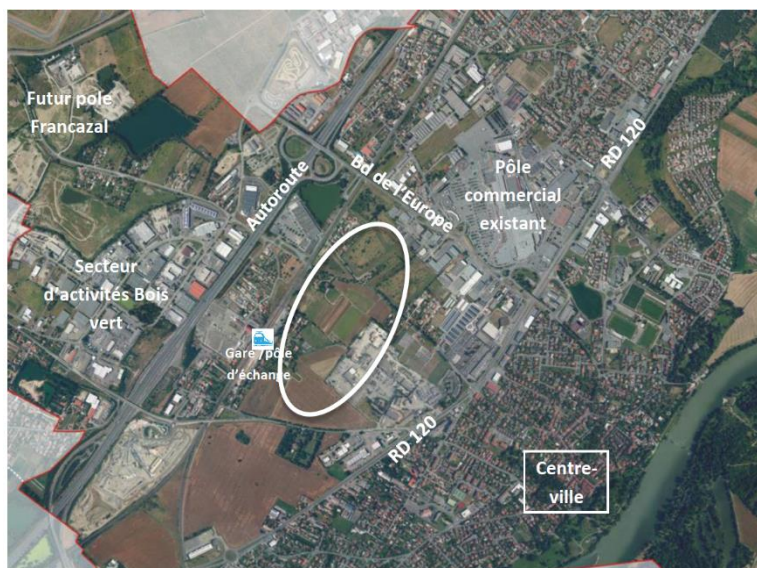
- **Un territoire stratégique de développement : la création d'un nouveau quartier mixte sur le site Ferrié-Palarin**

□ Le secteur Ferrie-Palarin est le dernier foncier important du territoire communal et doit être véritablement un moyen de doter la Commune d'équipements publics pour une ville qui pourrait compter au maximum 13 000/14 000 habitants.

Le secteur dit de « Ferrié-Palarin » est localisé au centre de Portet sur Garonne, il est délimité par la voie ferrée au sud et à l'ouest, le pôle commercial « Carrefour » au nord, l'avenue de Palarin à l'est.

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

- L'importance de son assise foncière de près de 38 hectares,
- La desserte actuelle du site, à proximité d'axes majeurs de l'agglomération et du pôle multimodal de la gare de Portet-sur-Garonne,
- La configuration actuelle du site, un espace en mutation lui confiant son développement urbain futur.



La ville souhaite donc engager la création, sur ce secteur dit de Ferrié-Palarin (38 ha), d'un nouveau quartier, mettant en œuvre un concept d'aménagement exemplaire basé sur la solidarité intergénérationnelle, à vocation mixte habitat / activités.

Le projet se décline en 3 objectifs principaux :

□ Un objectif sociétal, pour que le quartier devienne un véritable lieu de vie, reflet de ce que sera la société de demain.

Ferrié-Palarin doit être un quartier pour tous et à tous les âges de la vie, avec un véritable objectif de solidarité. Les principes d'aménagement devront proposer des concepts urbains et architecturaux innovants.

□ Un objectif urbanistique, pour que l'innovation et la qualité soient placées au cœur de la conception urbaine.

L'objectif est de faire de ce quartier un vecteur de qualité et d'innovation urbaines, une "vitrine" en termes d'image pour la Ville et le Muretain Agglomération, tout en permettant une bonne intégration avec les quartiers existants alentour et une articulation cohérente avec le pôle commercial en particulier, s'agissant de la partie dédiée à de l'activité économique.

□ Un objectif environnemental.

Les principes d'aménagement et de construction devront apporter des solutions permettant d'optimiser les ressources en eau, en énergie, et en foncier, de favoriser l'utilisation des déplacements modes doux et en transport en commun, d'intégrer la nature en ville, et de limiter les risques et les nuisances pour la santé.

Ce quartier est conditionné à la mise en place des nouvelles conditions épuratoires dans le cadre du projet porté par le SIVOM SAGe en partenariat avec les services de l'Etat, Toulouse Métropole et le SICOVAL.

Ce quartier comprendrait :

- Un nouveau quartier d'habitat mixte (32ha environ) en cœur de quartier entre le pôle multimodal de la gare - terminus du Linéo 5 et le centre-ville. A noter que sur ce secteur, autour de 7 ha sont potentiellement neutralisés par la présence de lignes HTA et la nécessaire mise en place de zones non aedificandi pour de l'habitat au titre du principe de précaution.
- Un secteur d'activités (6 ha environ) en lien avec le boulevard de l'Europe (et activités existantes).

Un potentiel d'accueil d'environ 1 050 logements, est projeté.

Ce quartier devra intégrer une mixité sociale permettant d'être en conformité avec le PLH adopté et le prochain pour la période 2027-2032. La création de logements sociaux doit permettre à la ville de répondre aux obligations réglementaires.

Il devra intégrer également une part d'habitat participatif.

Ce quartier sera également destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif qui pour certains relèvent d'une problématique supra-communale, ou d'un rayonnement au-delà du futur quartier.

A titre prévisionnel sont envisagés :

- Parking de rabattement en lien avec le pôle multimodal de la Gare ;
- Groupe scolaire et activités périscolaires pour une capacité d'accueillir d'environ 350 enfants,
- Des espaces de services tels qu'une maison de santé et une résidence de personnes âgées destinée à accompagner un parcours résidentiel notamment social sur la commune, etc.
- Equipements sportif et culturel,
- Equipements de quartier,

Le périmètre d'étude du futur quartier Ferrié-Palarin sera fermée à l'urbanisation dans le PLU en cours de révision, dans l'attente également de l'aboutissement de l'étude urbaine précisant le projet, le programme d'accueil et les éléments de faisabilité opérationnelle. Son ouverture à l'urbanisation ne s'effectuera donc qu'à la suite de cette étude urbaine et

dans le cadre d'une procédure de modification du PLU consécutive à conduire.

Le projet d'aménagement qui sera défini sur ce secteur, dans le cadre de la présente étude urbaine prendra par ailleurs en compte les contraintes environnementales et liées au cadre de vie suivantes :

- ☐ Lignes haute tension existantes : le secteur est traversé par de multiples lignes HTA
- ☐ Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), les voies bruyantes et nuisances sonores et données en termes de qualité de l'air associées.
- ☐ Les sites industriels à proximité (Sablières Malet, entreprise Libaud...), etc.



**Proposer, sur le site de Ferrié-Palarin, la création d'un nouveau quartier mixte et diversifié**



**En prenant en compte les nuisances et contraintes, pour définir les dominantes d'occupation du site**



- **Un territoire majeur d'accueil économique : le secteur de Francazal/Bois vert, secteur d'enjeu à l'échelle du Muretain agglo (27 ha environ)**

Le démantèlement de la base militaire de Francazal a libéré un foncier stratégique situé aux portes de Toulouse en partie situé sur le territoire de la commune de Portet sur Garonne. Plusieurs projets y sont actuellement à l'étude sous l'égide de Toulouse Métropole, en particulier le projet VILAGIL qui vise à développer de nouvelles solutions de mobilité (mobilité aérienne urbaine, intelligence artificielle). Le Muretain Agglo souhaite s'inscrire dans cette dynamique de projets en développant des activités innovantes en lien avec la filière aéronautique, les drones, la robotique, et autres technologies mécatroniques, sur un foncier de près de 27 Ha identifiés au SCoT aux abords immédiats de l'aéroport.



Ce site est identifié dans la démarche « cœur économique du Muretain » dans le secteur dit de « l'accroche métropolitaine » et fait l'objet d'une étude programmatique « secteur de Francazal ». Cette étude est conduite en cohérence avec les projets portés sur l'aéroport et par Toulouse Métropole (cf. projet Villagil) et prend en compte la problématique des mobilités entre Francazal, Bois Vert, le pôle multimodal de la Gare et le pôle commercial.

Il est projeté d'aménager un parc d'activités à travers deux composantes :

La première est tournée vers des activités innovantes en lien l'aéronautique, la robotique, la mécatronique et les mobilités du futur, au service d'un nouvel écosystème économique en construction.

La deuxième plus traditionnelle dans la continuité des activités existantes de ce secteur, permettant également d'accompagner la mutation du tissu industriel et technologique.

En terme de temporalité, un sous-secteur de 3 hectares environ dédiés à la première composante de ce projet, est identifié en bordure de la route de Seysses et en front de l'aéroport. Il est à prioriser pour les motifs suivants :

- Composante projetée qui nécessite la proximité de l'aéroport de Francazal dans le cadre de l'écosystème en construction (regroupement autour d'un vivier de compétence de haut niveau) ; localisation non transposable donc sur d'autres zones

d'activités existantes disposant de capacités de mutation.

- Un impact minime en terme de consommation ENAF et d'enjeu environnemental
- Des conditions de desserte et d'accessibilité favorables et avec des perspectives (proximité aéroport, échangeur A64, ligne bus 58, proximité VCSM et pôle multimodal de Portet, piste cyclable Gare- Cugnaux)...
- Des conditions de mise en œuvre du projet immédiates :
  - un porteur de projet dans le domaine de la mécanique déjà propriétaire et implanté sur ce périmètre.
  - une maîtrise foncière engagée par le MA sur le reste du périmètre au travers de l'EPF O.





- **Le secteur d'activités Caminoles en entrée de ville RD120 (11 ha)**

Il est situé en limite Sud-Ouest de la commune de Portet-sur-Garonne et délimité par la RD 120 et la commune de Roques-sur-Garonne.

Ce site est ceinturé par les infrastructures routières et ferroviaires, et situé en entrée de ville

D'une surface totale de 18 ha, il est actuellement intégralement ouvert à l'urbanisation et à destination d'activités économiques.

Il est identifié par le Muretain Agglo comme faisant partie du secteur d'accroche métropolitaine dans le cadre de la démarche « cœur économique du Muretain ».

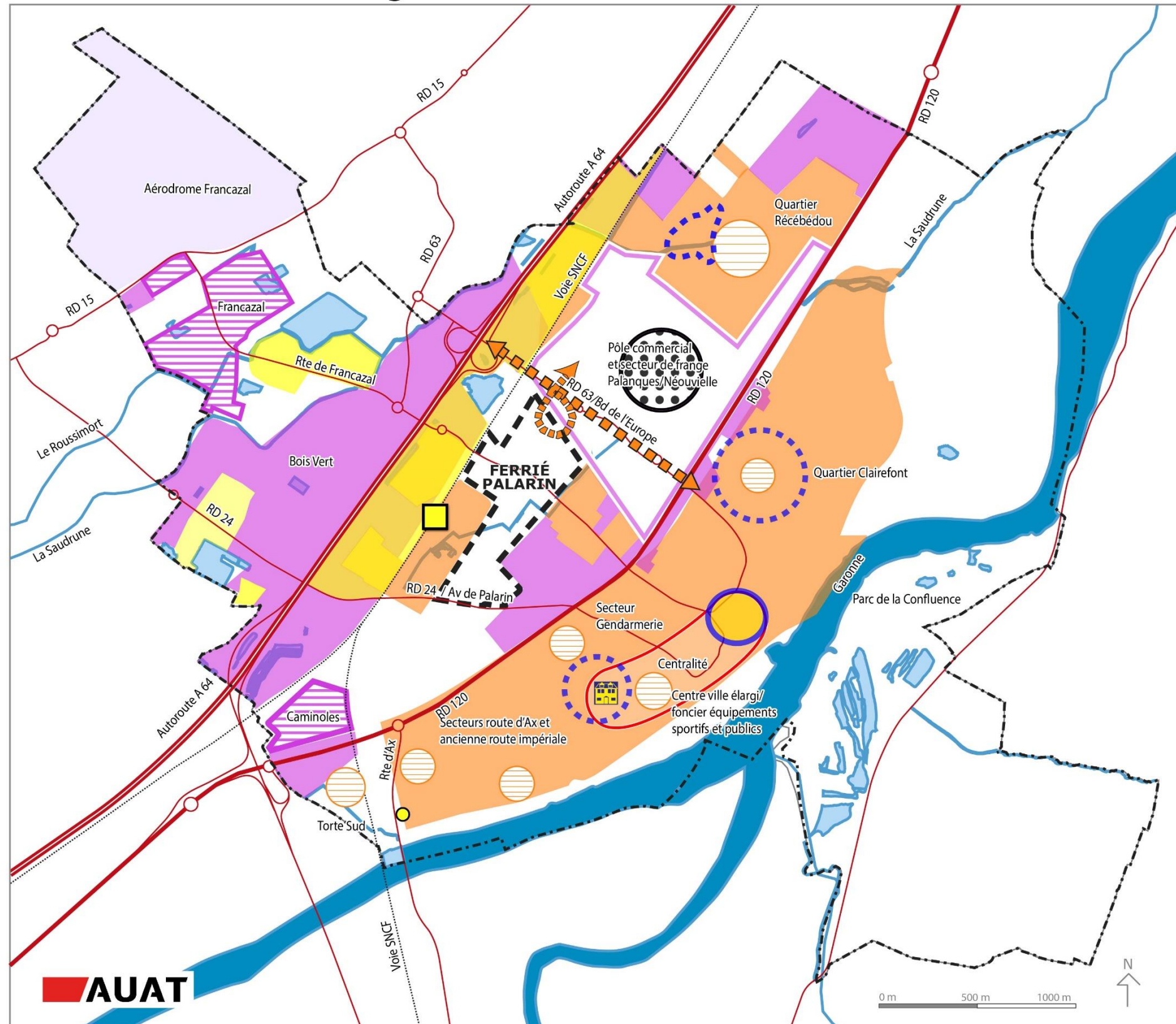


Ce secteur est partiellement urbanisé sur environ 3ha sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement (OAP), il est projeté sur ce secteur :

- De confirmer et préciser la vocation économique sur une partie de ce secteur (environ 11 ha) à l'exclusion des activités commerciales. Il est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location.
- De valoriser une partie de ce secteur en zone naturelle sur une autre partie (environ 4 ha), située notamment le long des voies ferrées
- De traiter de façon qualitative et durable l'entrée de ville dans le cadre d'une prise en compte de l'amendement Dupont (recul paysagé, modes doux avec la prise en compte du projet Réseau Express Vélo...) ainsi que l'ensemble du lotissement.

## Orientation 2 : La ville organisée



### POLARITES / CENTRALITES A CONFORTER

- Conforter le centre ancien
- Affirmer le centre ville élargi

### LES SECTEURS D'ACTIVITÉS EXISTANTS A REQUALIFIER OU EN PROJET

- Pôle commercial existant
- Secteurs d'enjeu de renouvellement dans le pôle commercial
- Des secteurs d'extension (Francazal et Caminoles)

### LES SECTEURS D'HABITAT / SECTEURS MIXTES A REQUALIFIER OU EN POTENTIEL DE PROJET

- Secteurs à requalifier ou à renouveler
- Secteur d'extension (Ferrié-Pallarin)
- Secteurs d'urbanisation diffuse à requalifier (développement à encadrer)

### LES GRANDS SECTEURS URBAINS DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Les secteurs d'habitat
- Les secteurs d'activités
- Pôle d'équipement public
- Aérodrome Francazal

- 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 et durable**

**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 son territoire.**

La Ville entend concilier l'activité humaine et le développement ou la préservation des espaces naturels ou semi naturels, dans un contexte marqué par : des ambiances paysagères multiples et peu homogènes où la dualité urbain / rural est très marquée, un patrimoine naturel riche et diversifié bien protégé (inondation, arrêté de protection de biotope, Natura 2000), des espaces de nature emblématiques en bord de Garonne ouverts aux Portésiens, enfin des espaces naturels d'intérêts écologiques sur les sites des anciennes gravières soumis à de fortes pressions foncières et partiellement anthropisées

**Le projet pour une ville nature doit s'exprimer à travers différents types d'espaces :** les espaces agricoles, les espaces naturels ou semi-naturels, et bien évidemment dans la ville elle-même, le tout dans une approche transversale intégrant tous les enjeux d'un développement durable.

#### **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 20 % du territoire en 2020.*

*Les enjeux suivants sont identifiés afin de préserver cette activité :*

- *Un espace agricole à pérenniser pour maintenir une activité agricole significative ;*
- *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, 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 de la Réserve Naturelle Régionale et Natura 2000.
- La création de nouveaux jardins partagés ;
- La diversification des activités (équestre, maraîchage, etc.) ainsi que des pratiques (circuits courts à favoriser, etc.)
- La limitation des conflits d'usage sur les zones agricoles et périphériques.
- Le reclassement du secteur agricole dans le prolongement du Parc du Confluent en secteur agricole protégé.



Pratique équestre et agriculture des bords de Garonne



Jardins Partagés de la Commune

## **Affirmer les espaces naturels et semi naturels, favoriser le retour de la biodiversité**

### *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 remarqués 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.*

Certains espaces artificialisés (secteurs de gravières, bords d'autoroute ou de voie ferrée, grands parkings de surface commerciale ou d'activités ...) nécessitent aujourd'hui une prise en compte et une renaturation afin de limiter notamment les îlots de chaleur urbains.

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. Ce développement doit s'inscrire dans un projet communal à long terme (plan de gestion différencié, objectif zéro pesticide, etc.).
- Projets de renaturation des berges de la Saudrune portés par le SAGE en partenariat avec la Commune
- La valorisation des espaces semi-naturels, parfois dégradés par l'action de l'homme, en lien avec les projets urbains mais également la valorisation d'espaces oubliés tels que la zone humide du Jardin Partagé, permettant ainsi un retour d'une biodiversité typique de ces sites.
- 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.
- Penser le quartier avec le végétal pour qu'il en devienne partie intégrante et donne une identité à l'urbain par sa trame, sa structure ou ses éléments repères. Se servir des fonctions de la nature pour rendre la ville plus agréable à vivre (bioclimatique, gestion de l'eau, de l'air, du sol...)

### Gestion différenciée des espaces sur la Commune



Mise en place d'un rucher pédagogique au Parc du Confluent



## **Prendre en compte le changement climatique, renaturer les espaces artificialisés**

### *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 notamment en donnant toute sa place à la nature en ville et en utilisant des formes urbaines adaptées.

### S'inscrivent dans cette ambition :

- L'articulation, dans les secteurs d'extension urbaine, du développement autour d'espaces de nature en ville. De façon générale, maîtriser cette extension urbaine pour favoriser l'équilibre entre les différents espaces.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.



Création d'espaces verts/noues de rétention pour la gestion des eaux pluviales

- La préservation et le développement des îlots de fraîcheur en parallèle de la diminution des effets des îlots de chaleur urbains. Veiller à offrir des espaces « de respiration » aux Portésiens.



Aire de jeux et Berges de la Garonne, volonté d'offrir des espaces de loisirs ombragés et arborés, espaces de nature en ville

- Assurer la renaturation d'espaces de la Commune notamment avec la mise en place du projet « Planter 1000 arbres » ainsi qu'avec les programmes de renaturation menés par la Réserve Naturelle sur les bords de Garonne.



Chantier de renaturation mené par la RNR et la Commune en 2020

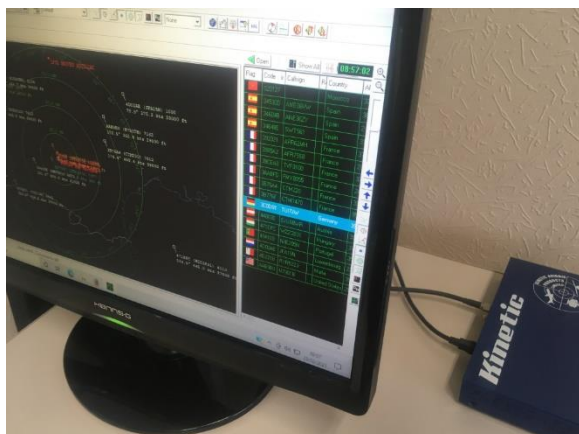
- Favoriser le retour de la biodiversité et l'installation de nouvelles espèces dans les espaces artificialisés.

Installation de dispositifs permettant un retour de la biodiversité





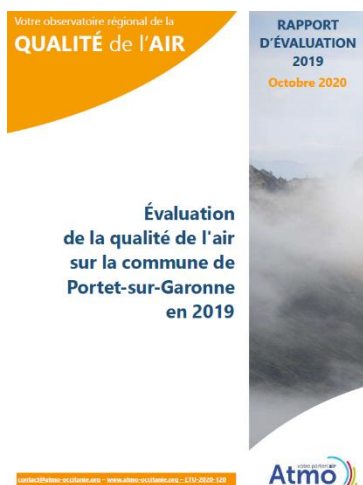
- Identifier et remplacer les sources énergivores (éclairage, système de chauffage des bâtiments publics, achat de véhicules propres, etc.) tout en proposant aux Portésiens des outils pour rénover leur logement et ainsi lutter contre les passoires thermiques (travail avec l'espace info énergie du Muretain Agglomération, réunions d'informations à destination des administrés, etc.
- Préserver la qualité du cadre de vie et agir pour la santé en évaluant et en luttant contre les pollutions et les nuisances (qu'elles soient atmosphériques, visuelles, sonores, etc.) notamment avec la mise en place de différentes actions de partenariats :
  - campagnes de mesures de la qualité de l'air et observatoire des odeurs avec l'ATMO,
  - campagnes de mesures des champs électromagnétiques avec RTE,
  - partenariat avec le réseau européen EANS l'installation d'un dispositif de surveillance des vols d'aéronefs, permettant la surveillance des nuisances sonores,
  - mise en place d'un Règlement Local de Publicité afin de préserver le cadre de vie des Portésiens.



Station Radar permettant la surveillance des vols aériens et les nuisances sonores



RLP de la Commune



Rapport de la campagne de mesure menée sur la pollution de l'air extérieur par l'ATMO



Campagne de mesure des champs électromagnétiques menée par R



## Orientation 3 : La ville nature et durable

