

PORTET-SUR-GARONNE

Plan Local d'Urbanisme

Révision 1 du PLU

Projet arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022

1- Rapport de présentation

Livret 2 : Mise en œuvre du PLU

SOMMAIRE

I – Le cadre institutionnel	5
1. La prise en compte des objectifs généraux définis par le Code de l’Urbanisme	6
2. La prise en compte des principaux documents supracommunaux	8
2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande Agglomération toulousaine approuvé le 27 avril 2017	8
2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande Agglomération toulousaine en cours de révision	18
2.3. Le Plan Local de l’Habitat (PLH)	19
2.4. Le Projet Mobilités approuvé le 7 février 2018 annulé par le TA en janvier 2021	20
2.5. Le PDU approuvé en 2012 applicable en lieu et place du projet Mobilités annulé	21
2.6. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, SRCE	23
2.7. Le plan Climat Air Energie du territoire du Muretain agglo (P.C.A.E.T)	25
II – Explication des choix retenus	27
1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et sa traduction règlementaire	28
1.1. La ville des Mobilités	30
1.1.1. Explication des choix au regard du diagnostic /enjeux	30
1.1.2. Explication des choix au regard enjeux supra communaux	31
1.1.3. Les dispositions liées à « La ville des mobilités » mises en place dans le PLU	32
2.1. La ville organisée	33
2.1.1. Explication des choix au regard du diagnostic /enjeux	33
2.1.2. Explication des choix au regard enjeux supra communaux	35
2.1.3. Les dispositions liées à « La ville Organisée » mises en place dans le PLU	39
3.1. La ville nature et durable	42
3.1.1. Explication des choix au regard du diagnostic /enjeux :	42
3.1.2. Explication des choix au regard enjeux supra communaux :	44
3.1.3. Les dispositions liées à « La ville nature et durable » mises en place dans le PLU	46
2. Les choix retenus pour établir les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	47

3. Les choix retenus pour établir le règlement, la délimitation des zones et les motifs des règles	53
3.1. La structure générale du règlement écrit/ explication des évolutions	54
3.2. Les évolutions des zones dans le document graphique réglementaire (DGR)/ Explications	57
3.2.1. Les zones urbaines (U) d'accueil d'habitat, d'économie et d'équipement public ou d'intérêt collectif	57
3.2.2. Les zones à urbaniser ouvertes ou fermées d'accueil d'habitat, d'économie	62
3.2.3. Les évolutions des zones agricoles (A), naturelles (N), et de la TVB	75
3.3. Les caractéristiques réglementaires écrites des zones /Explications	82
3.3.1. Explications des dispositions générales du règlement	82
3.3.2. Explications des dispositions réglementaires spécifiques par zone	84
3.4. Les périmètres particuliers inscrits dans le document règlement graphique réglementaire (DGR) /Explications	96
3.4.1. Les terrains réservés pour des projets d'intérêt général /explications	96
3.4.2. Les secteurs à prescriptions urbaines, architecturales et de préservation de la diversité commerciale /explications	99
3.4.3. Les éléments du patrimoine et du paysage à conserver et mettre en valeur /explications	101
3.4.4. Les périmètres exposés aux risques ou nuisances /explications	101
3.4.5. Les périmètres des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) /Explications	103
 III – Indicateurs pour le bilan du PLU	 109

I – Le cadre institutionnel

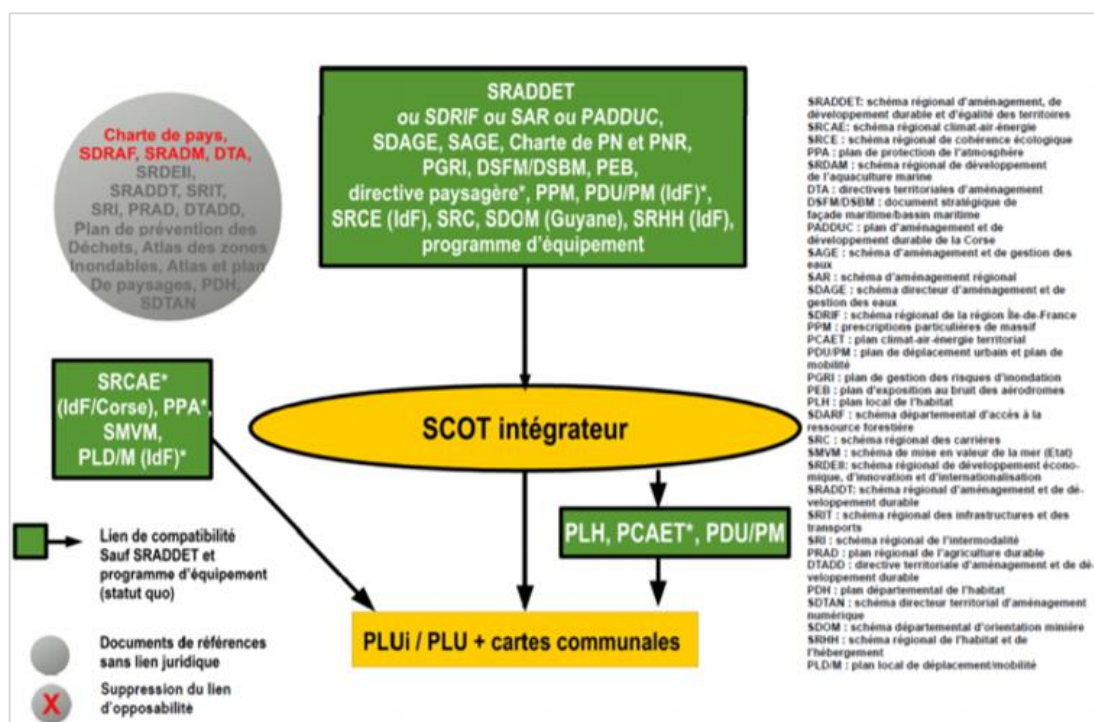
Un document d'urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie des normes complexes qui impose un certain nombre de cadres au projet. Sans prétendre à une exhaustivité inutile, l'objectif de ce chapitre est de brosser un portrait synthétique des principaux cadres qui s'imposent au P.L.U et montre en quoi la commune de Portet sur Garonne est concernée.

Les plans locaux d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par des lois et règlements d'une part et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur ou documents supra communaux d'autre part.

De ce fait, le P.L.U s'inscrit dans une hiérarchie des normes complexe, dans un rapport d'opposabilité.

Cette hiérarchie a fait l'objet d'un effort de simplification au travers de l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme.

Les documents opposables aux documents d'urbanisme



1. La prise en compte des objectifs généraux définis par le Code de l'Urbanisme

Parmi les lois et règlements qui s'imposent au P.L.U, les articles L.101-1 et L.101-2 posent les objectifs généraux à atteindre.

► L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
 En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

► L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

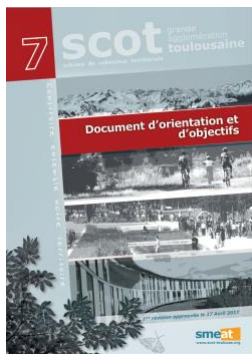
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

2. La prise en compte des principaux documents supracommunaux

2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande Agglomération toulousaine approuvé le 27 avril 2017



Les SCoT créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, sont notamment destinés à fixer, par l'intermédiaire d'un projet d'aménagement et de développement durable, l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire à l'échelle d'un bassin de vie.

Portet-sur-Garonne fait partie du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine (GAT) au travers du Muretain Agglomération. Ce SCoT regroupe 5 intercommunalités représentant 113 communes et une population supérieure à 1 million d'habitants.

Les objectifs stratégiques du SCoT en vigueur dans le cadre de son PADD sont :

- Accueillir les habitants, répondre à leurs besoins en logements, construire des territoires à vivre ;
- Accueillir, conforter l'activité économique et l'emploi ;
- Renforcer l'accessibilité, organiser les échanges ;
- Valoriser le patrimoine, économiser les ressources, garantir la santé publique.

Le parti d'aménagement est par ailleurs décliné autour de trois groupes verbaux :

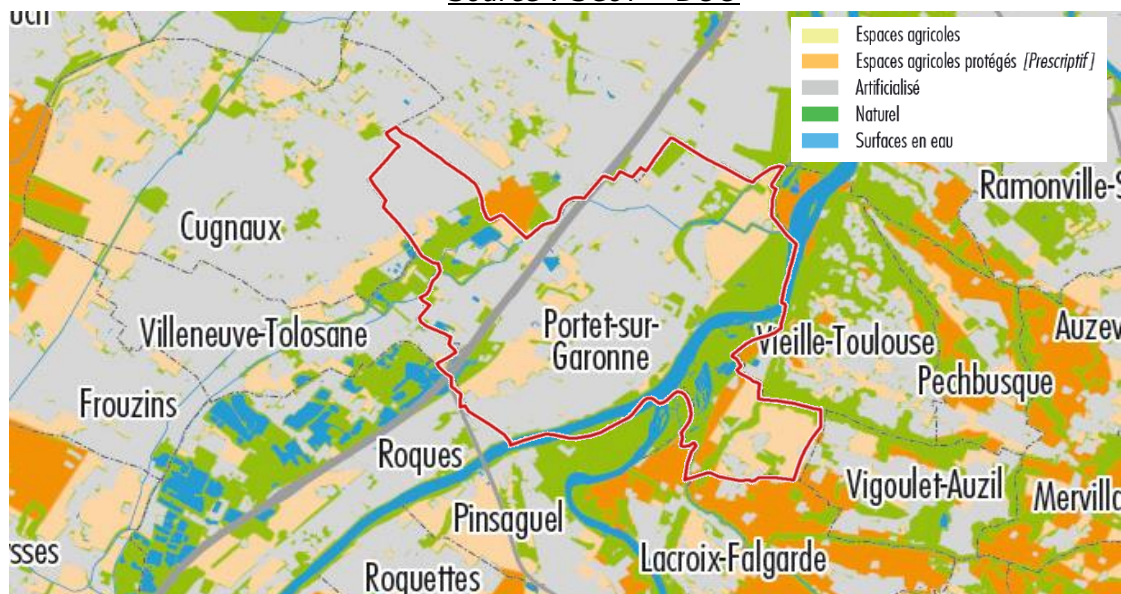
- **Maîtriser l'urbanisation,**
- **Polariser le développement,**
- **Relier les territoires.**

► Prise en compte des principales orientations du SCoT dans le P.L.U

« Maîtriser l'urbanisation »

conforter durablement la place de l'agriculture

Source : SCoT – DOO



« En réponse à des espaces agricoles fortement fragilisés par la pression urbaine, il importe de mettre en œuvre aujourd'hui un **principe général d'économie des terres agricoles** à travers les documents d'urbanisme et les politiques foncières. » Afin de traduire cet objectif le SCoT différencie des « espaces agricoles préservés » et des « espaces agricoles protégés » pour lesquels la vocation est strictement maintenue.

Prescriptions pour les espaces agricoles protégés :

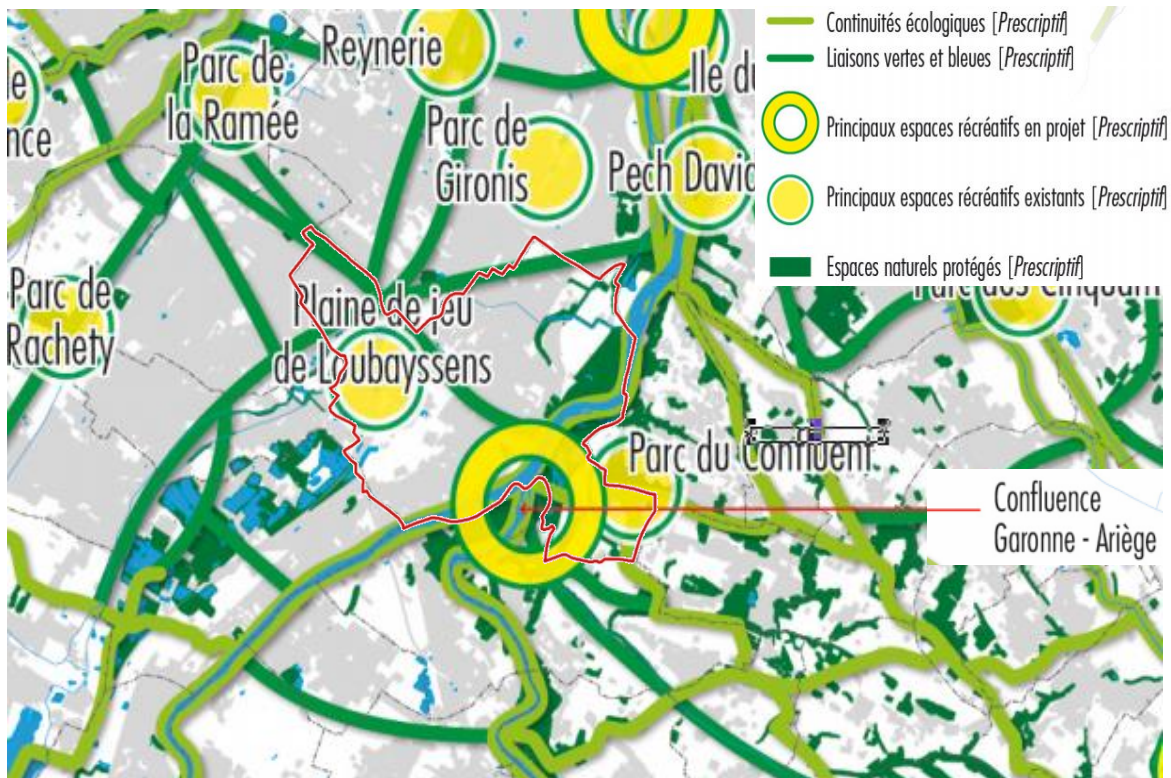
Pour les espaces agricoles protégés la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles protégés.

Portet-sur-Garonne dans le SCoT / Les espaces agricoles

- Un seul secteur est recensé comme espaces agricoles protégés au SCoT
- Celui-ci est situé en rive droite de la Garonne à proximité de la confluence Garonne-Ariège, au bas des coteaux de la Garonne. Ce secteur est pour partie en zone inondable, classé en zone agricole dans le PLU en vigueur et en secteur avec un niveau de protection renforcé (AP Agricole protégé) dans le PLU révisé.
- Les autres espaces agricoles non protégés repérés au SCoT sont localisés pour l'essentiel :
 - Sur les bords de Garonne en rive gauche – statu quo en zone agricole et naturelle
 - Sur le secteur Ferrié-Palarin – reclassement d'une partie en zone agricole dans le cadre de la révision

Maintenir et conforter les continuités écologiques Révéler les espaces de nature à travers et le maillage vert et bleu



Source : SCoT – DOO

Prescriptions sur les continuités écologiques

- Les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les principaux espaces contraints identifiés par le SCoT.
- À cette fin, les documents d'urbanisme garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local.
- Les documents d'urbanisme précisent également la définition et la mise en œuvre de mesures appropriées pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.

Portet-sur-Garonne dans le SCoT / Les continuités écologiques et maillage vert et bleu

Le PLU intègre :

Une continuité écologique à préserver inscrite au SCoT : **Garonne, Ariège, Vallon boisé de Ramade.**

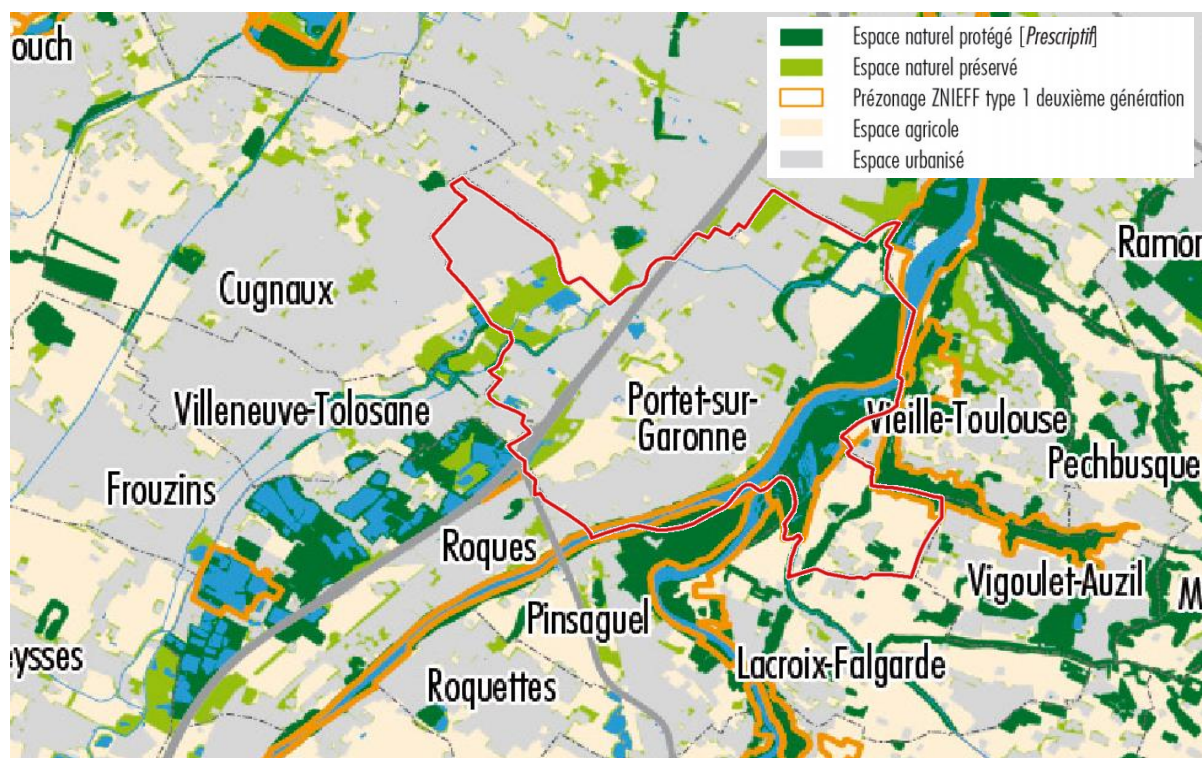
Deux liaisons vertes à préserver inscrites au SCoT

- **Ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort et leurs ripisylves.**

- **Liaison verte à reconstituer au niveau des espaces verts urbains** entre la RD 15 (route de Seysses) et la Garonne via le centre de Portet-sur-Garonne.

Le projet de P.L.U ne se limite pas à la seule approche portée par son document cadre. En cohérence avec les lois issues du Grenelle de l'Environnement et en complément du maillage du SCoT, une orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue est établie.

Protéger et confirmer les espaces de nature



Source : SCoT – DOO

« La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et le projet de loi (approuvée depuis) portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) amène la Grande agglomération toulousaine à inscrire fermement son projet dans un **objectif de protection, de gestion et de valorisation des espaces naturels et de leur dynamique fonctionnelle**. » Afin d'y parvenir le projet de SCoT a développé plusieurs outils, tantôt recommandations tantôt prescriptions. Parmi ceux-ci il identifie, à l'image de la démarche engagée sur les espaces agricoles, des espaces naturels protégés (prescriptifs) et les espaces naturels préservés. S'y ajoutent les continuités écologiques (prescriptif), les perspectives visuelles et un « maillage vert et bleu ».

Prescriptions pour les espaces de nature protégés

- Au sein des espaces de nature protégés, toute urbanisation est interdite, à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement des espaces récréatifs identifiés dans le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération Toulousaine,
 - Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Portet-sur-Garonne dans le SCoT / Les espaces de de nature protégés

- La commune de Portet-sur-Garonne dispose sur son territoire de 2 types d'espaces naturels :
 - Les espaces naturels de haute valeur écologique. La plupart de ceux-ci sont repérés au SCoT en « espaces naturels protégés », niveau de protection élevé des espaces de bords de Garonne délimités également par la protection de la réserve naturelle régionale (RNR),
 - Les autres espaces naturels préservés au titre du SCoT correspondent à des espaces autour de Francazal et à quelques boisements et nature en ville.

Cette protection est engagée de longue date sur la commune puisque l'essentiel de ces espaces protégés sont classés en Espaces Boisés Classés ou en zone N.

« Polariser le développement »

Afin de limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière de l'espace, le territoire du SCoT a été réparti en trois entités : le Cœur d'agglomération, la Ville intense et le territoire de Développement mesuré, comportant chacun des recommandations de densités brutes (cf. tableau ci-dessous). La mise en œuvre des densités recommandées doit intégrer les objectifs de qualité paysagère sur les territoires.

Densités brutes (recommandations)

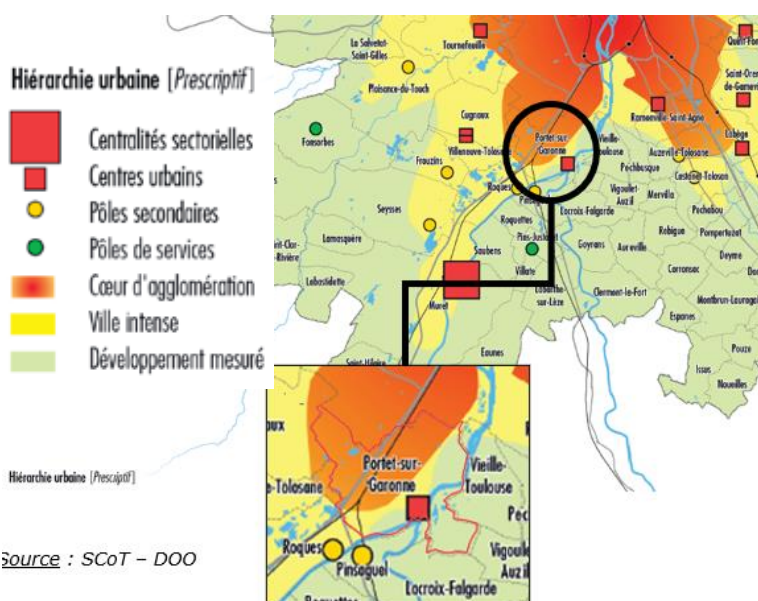
Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglomération)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
Développement mesuré	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	–	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

Par ailleurs, toujours dans le même objectif, le SCoT incite à renforcer l'accueil démographique dans les tissus existants les tissus urbains existants (renouvellement urbain) au sein de la Ville Intense, selon la répartition suivante :

	Ville Intense		
	Cœur d'agglomération	Hors Cœur d'agglomération	Développement mesuré
Capacités en densification (en Hab.)	50 %	25 %	20 %
Capacités en extension (en Hab.)	50 %	75 %	80 %

Source : SCoT – DOO



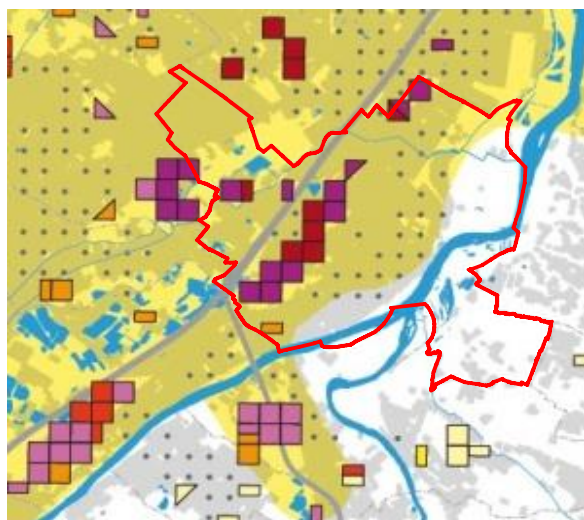
Source : SCoT – DOO

La commune de Portet-sur-Garonne recouvre les trois territoires identifiés au SCoT : cœur d'agglomération, ville intense et développement mesuré.

Les densités brutes indicatives sont à prendre en considération sur la Commune de Portet-sur-Garonne au regard d'une analyse fine du territoire :

- Localisation au sein du cœur d'agglomération,
- Niveau de desserte en transports en commun performants
- Capacité des secteurs à accueillir de l'habitat et de l'activité au regard de contraintes structurelles.

La commune de Portet-sur-Garonne dispose d'un potentiel de développement urbain (extension) de l'ordre de 15 pixels, dont 2/3 à vocation économique, et 1/3 à vocation mixte. À noter également la présence d'un potentiel d'intensification, dans les quartiers centraux de la ville.



Les territoires d'extension urbaine à vocation mixte et économique, projetés dans le cadre de la révision du P.L.U, seront très inférieurs au potentiel de développement urbain de l'ordre de 15 pixels identifiés dans le SCoT.

Ils s'inscrivent par ailleurs en continuité urbaine et ne portent pas atteintes aux espaces protégés.

Le développement du territoire s'appuie également sur l'ambition d'un développement équilibré en favorisant le développement de la ville sur elle-même par renouvellement ou intensification (confère PADD).

L'accueil des habitants dans le SCoT

L'accueil des habitants au sein de la GAT (Grande Agglomération Toulousaine) repose sur un renforcement de la production de logements, principalement dans la Ville Intense, d'une part et la diversification de la production de logements d'autre part.

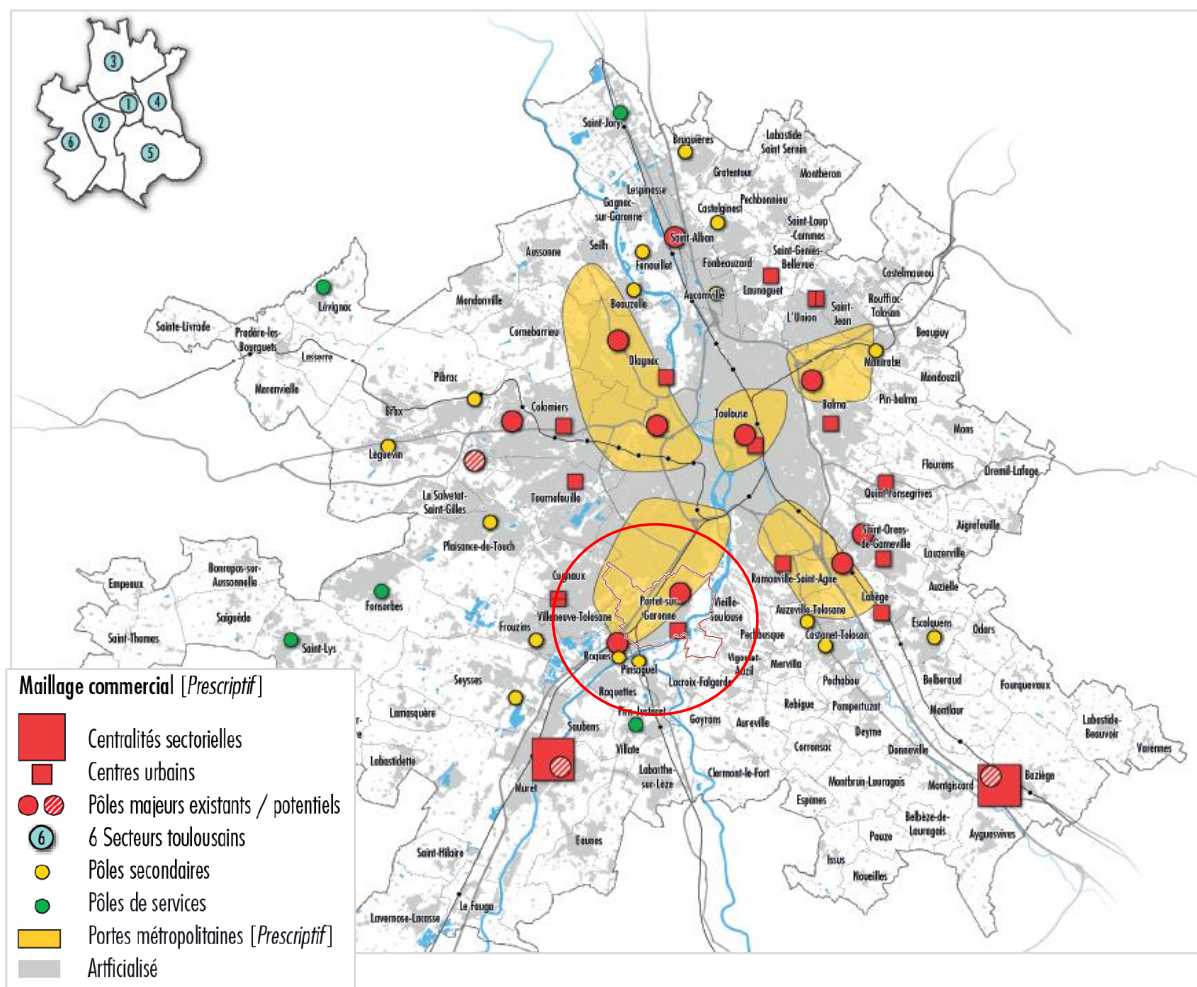
Ces objectifs sont déclinés et phasés par les P.L.H dont celui du Muretain s'agissant de la commune de Portet-sur-Garonne.

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
Smeat	8 800 à 10 500

L'implantation des activités économiques et commerciales



En matière d'implantation d'activités économiques, le SCoT a notamment pour objectifs :

- D'accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes,
- De proposer une offre dédiée sur des polarités économiques hiérarchisées,
- De promouvoir la densification des territoires dédiés à l'économie, en extension comme en renouvellement,
- De développer l'attractivité métropolitaine.

Portet sur Garonne est partiellement incluse dans une des 5 portes métropolitaines du SCoT, dénommée « Porte d'Espagne ». Celle-ci a pour vocation d'y accueillir des fonctions stratégiques de dimension métropolitaine (enseignement-recherche, services à haute valeur ajoutée, grands équipements), à travers l'accompagnement de grands projets de renouvellement urbain en continuité de l'Oncopole et du cœur économique de Portet-sur-Garonne.

Par ailleurs, toujours au sein de la Porte d'Espagne, sont identifiés :

- Le site de Francazal comme site d'intérêt métropolitain en projet
- Le site de Ferrié-Palarin comme site d'intérêt d'agglomération en projet.

- Le PLU s'inscrit dans les ambitions de la porte d'Espagne et du site Francazal notamment au travers de l'OAP Francazal et les réflexions partagées entre les acteurs économiques de ce secteur et les intercommunalités (Muretain Agglomération et Toulouse Métropole).
- La Commune s'est engagée dans une politique volontariste de requalification des dites d'activités existants dont la zone d'activités du Bois Vert (située au sein de la portet d'Espagne). La Commune a également priorisé les sites d'activités des Caminoles et de la Vie Torte Sud dans un objectif volontariste de renouvellement urbain et de confortement - hiérarchisation de l'offre économique.
- Ferrié-Palarin, site d'agglomération, est une opportunité de développer un quartier mixte comportant à la fois des activités économiques compatibles avec l'habitat notamment sous la forme de services aux personnes, services de santé, commerces de proximité et de conforter le pôle multimodal de la gare de Portet - Saint Simon.
- Enfin, le P.L.U projeté permet d'intégrer des activités économiques dans des zones à destination d'habitat, dès lors qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage.

En matière d'implantation des activités commerciales, le SCoT a pour objectifs :

- De polariser la fonction commerciale au sein de centralités
- De favoriser la mixité urbaine et l'accessibilité en TC au sein des pôles commerciaux
- De préserver les ressources foncières par un développement maîtrisé de la fonction commerciale
- D'assurer un aménagement commercial équilibré
- De Développer des pôles majeurs d'agglomération existants (niveau3)

Le SCOT identifie au niveau de la commune de Portet-sur-Garonne un pôle commercial majeur existant ainsi qu'un périmètre de ZACOM – Zone d'Accueil des Commerces majeure, délimitant les contours de ce pôle majeur (à cheval sur Portet s/ Garonne et Toulouse. Par ailleurs, compte tenu de sa taille, le pôle commercial majeur de Portet est classé en niveau 3 et encadré par diverses prescriptions du SCOT dont la prescription P91.

La commune de Portet est attachée à préserver la fonction commerciale au sein des centralités existantes, en particulier au niveau de son centre-ville historique au travers d'un encadrement des changements de destination (identification d'un linéaire commercial).

Dans le futur quartier Ferrié-Palarin, la fonction commerciale sera limitée à de l'offre de proximité indispensable au développement de cette nouvelle centralité.

Il n'est pas envisagé dans les autres territoires dédiés au développement d'une activité économiques d'y intégrer cette fonction (Francazal, Caminoles).

Le pôle majeur commercial fait par ailleurs l'objet d'une étude conduite par le Muretain Agglomération sur sa restructuration au même titre que le pôle commercial de Roques, ceci en cohérence avec le PADD.

Parallèlement, le PLU révisé identifie, sur une partie de celui-ci, comportant des disponibilités foncières d'une part, et confrontée à une fragilité de l'activité commerciale en particulier (vacance, turn-over), un périmètre de gel pour une durée maximale de 5 ans.

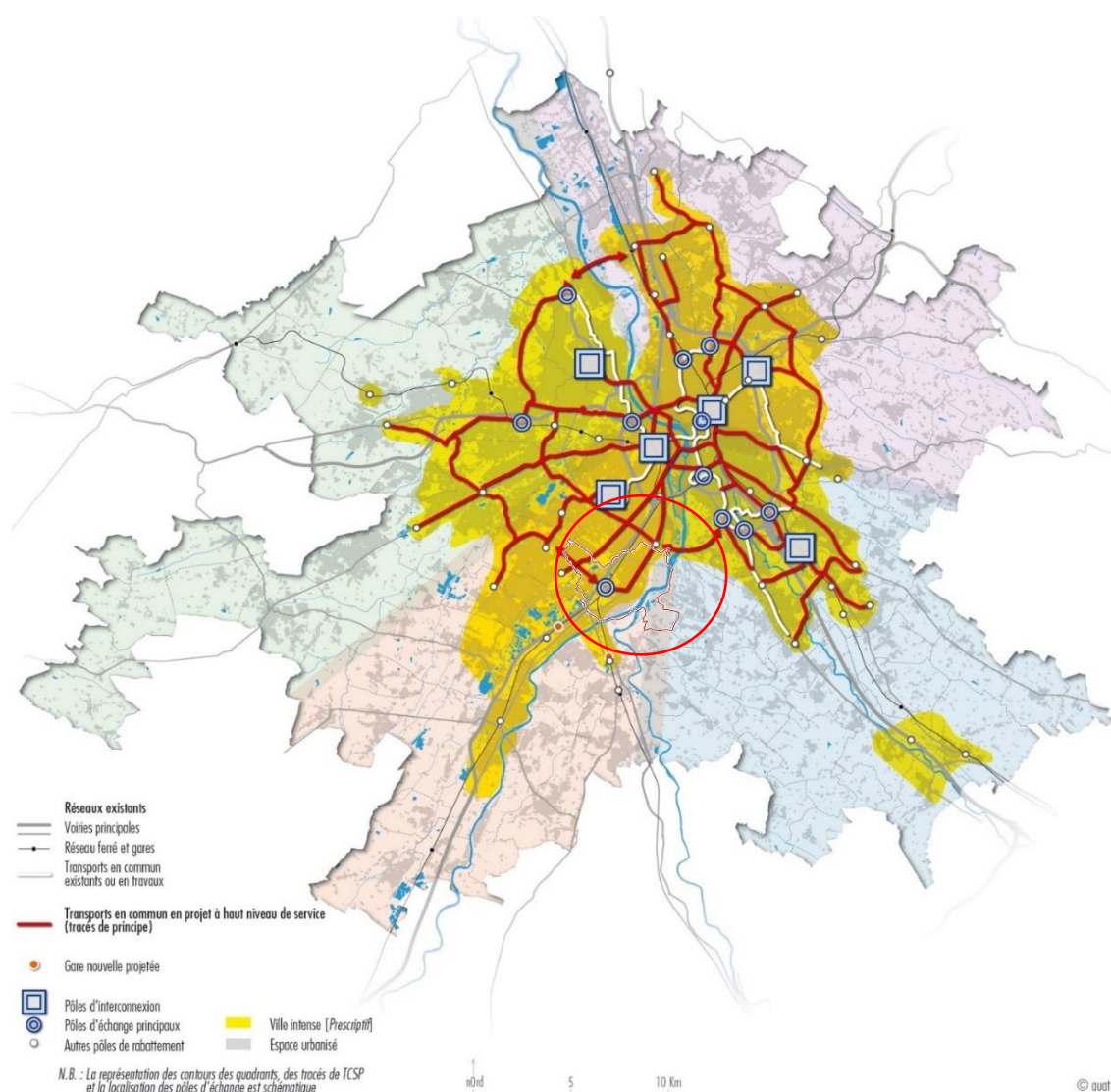
Pour autant, cela n'a pas empêché la Commune et le Muretain Agglo d'engager un programme de requalification sans précédent du boulevard de l'Europe et de ses abords, en partenariat avec les acteurs du centre commercial Grand Portet.

Cette opération, outre une meilleure accessibilité tous modes au pôle commercial et un écoulement sécurisé du trafic de transit, met l'accent sur l'amélioration des modes actifs que ce soit à l'intérieur du pôle et en terme de liaisons inter-quartiers.

Pour finir, sont actuellement mises en œuvre les dispositions d'accompagnement de la prescription 91 du SCOT sans que cela ne s'accompagne d'une augmentation de la surface commerciale à l'échelle de la partie portésienne du pôle majeur.

« Relier les territoires »

« Le SCoT propose d'une part un plan de déplacements ambitieux en matière de transports collectifs et d'autre part, une politique d'urbanisme fondée sur le renoncement à la séparation des fonctions urbaines (zones d'habitat, zones d'activités, zones commerciales...) et le retour à un urbanisme de proximité rapprochant habitat, emploi, équipements et services à l'échelle de bassins de mobilité ».



Vers une cohérence urbanisme / transport

Conditionner l'ouverture à l'urbanisation : dans la Ville intense, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones urbaines dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun performants ou à proximité des équipements et services existants.

Promouvoir les modes doux (vélo et marche à pied) par un urbanisme intégrant leurs cheminements : Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur P.A.D.D des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale. Les projets de lotissement ou de ZAC doivent intégrer les accès à la desserte en transport collectif et les itinéraires de proximité utilisables en modes actifs.

Portet-sur-Garonne porte un projet ambitieux au niveau des TC (objectifs du P.A.D.D), afin de disposer de réseaux performants et interconnectés, quel que soit le mode de déplacement.

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, le projet de la ligne express Muret/Toulouse, le renforcement du pôle gare comme centre d'intérêt de secteur à l'échelle du Muretain.

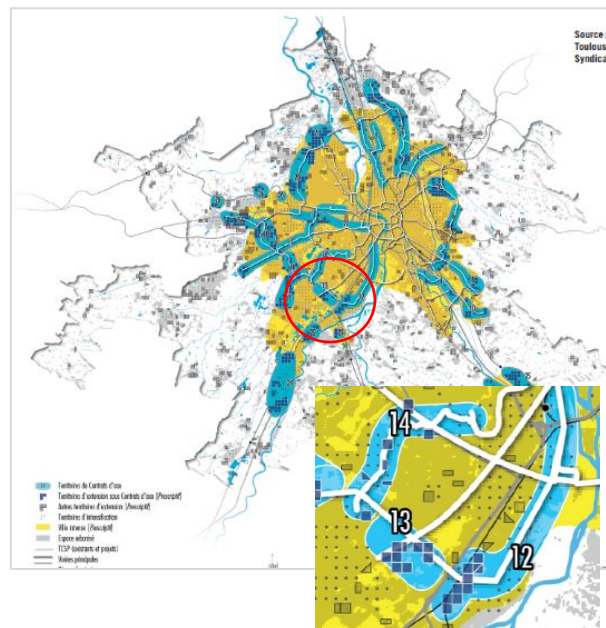
Concernant les modes actifs, la commune a pour ambition de renforcer le maillage de son territoire et de veiller à sa connexion avec les communes voisines, mais également de sécuriser les déplacements des piétons et des cycles

Au titre du SCoT, la commune est concernée par les périmètres de cohérence urbanisme suivants :

Le périmètre de cohérence urbanisme/transport n°12 sur D120 (Linéo5). L'étude de contrat d'axe avait été conduite mais le contrat d'axe n'a jamais été signé en raison de l'abandon du projet de TCSP Gare – Basso Cambo.

Aujourd'hui le Linéo 5 est en service et il n'y a plus de règle de limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones conditionnée par le TC.

Toutefois, la cohérence urbanisme /transport au titre de la densité, mixité et l'accessibilité /multimodalité au transport en commun demeure présente (au titre de la P113 du SCoT) et la commune de Portet-sur-Garonne met en place toutes actions allant dans ce décrites dans l'orientation 1 du PADD "la ville des mobilités".



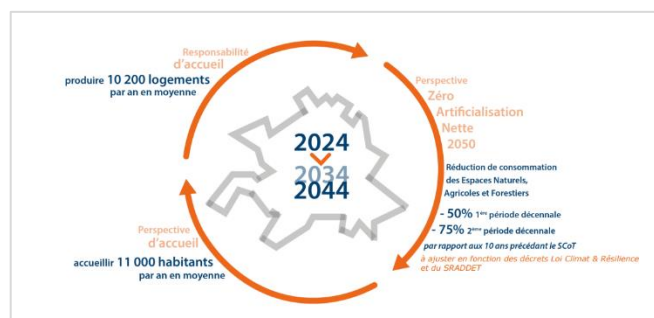
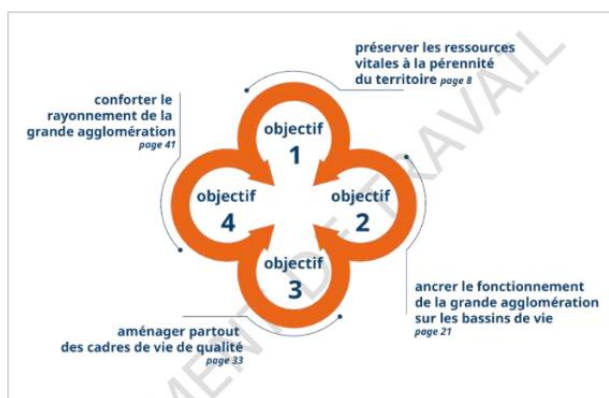
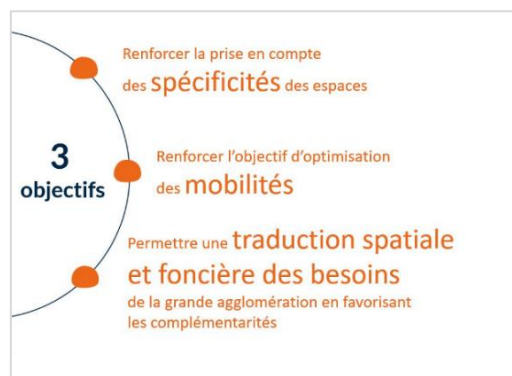
Le périmètre de cohérence urbanisme/transport n°13 sur Francazal. Le contrat d'Axe 13 Francazal a été signé en 2012-2013, depuis il n'a pas été transformé en pacte urbain. Du fait de l'annulation du projet mobilité, la référence aujourd'hui est celle des prescriptions du SCOT qui s'appliquent (P 113), à savoir, une justification de la cohérence urbanisme transport sans application de la règle de limitation d'ouverture à 20%, puisqu'il y a eu signature de contrat d'axe (R101 du SCoT).

2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande Agglomération toulousaine en cours de révision



La 2ème révision du SCoT a été lancée par Délibération du comité syndical du SMEAT le 8 janvier 2018, elle vise 3 objectifs principaux :

Pour décliner les ambitions pour le territoire à l'horizon 2044, les élus de la grande Agglomération toulousaine se sont fixés quatre grands objectifs stratégiques qui constituent les orientations du PAS débattu le 5 avril 2022.



La feuille de route du projet de révision en cours du SCoT



A ce stade de la révision du SCT, il n'y a pas déclinaison fine territoriale qui puisse concerner la commune de Portet sur Garonne.

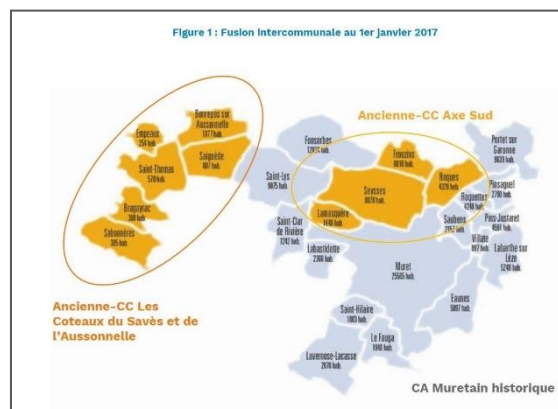
2.3. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)



Au 1^{er} janvier 2017, le Muretain Agglo est devenu un EPCI issu de la fusion de trois EPCI. Le périmètre du Muretain Agglomération a, ainsi, évolué à deux reprises depuis 2014, ce qui a nécessité la révision du P.L.H en version P.L.H 2022-2027.

À 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.

S'agissant de la Commune de Portet-sur-Garonne, l'objectif de production de logement est 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.

En outre, 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 19,78% au 1er janvier 2021, la commune se fixe comme objectif, dans le respect des obligations légales, de conforter un taux de 20% à échéance du P.L.U à horizon 2031-2032. Cet objectif à atteindre passera par un taux différencié selon les différents secteurs de la commune.

À noter, le développement en extension (Ferrié-Palarin) se fera dans le cadre de la future programmation du PLH 2028-2032.

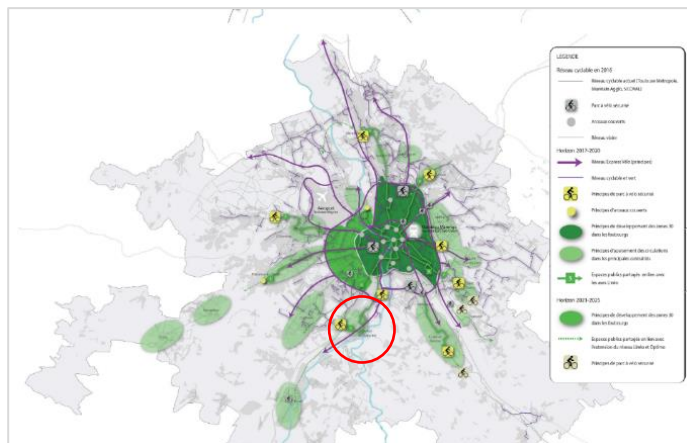
2.4. Le Projet Mobilités approuvé le 7 février 2018 annulé par le TA en janvier 2021



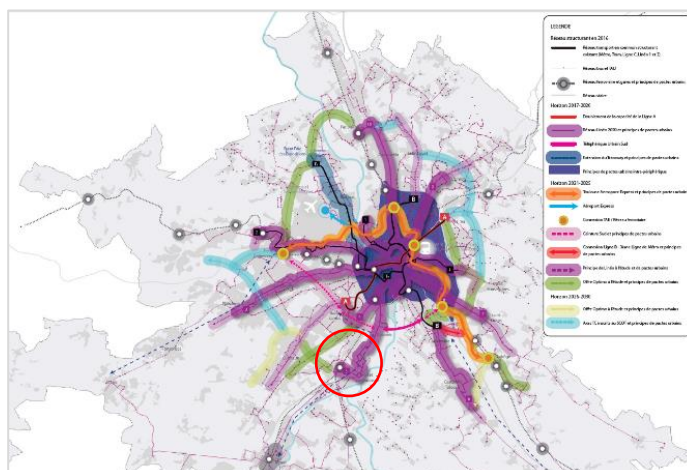
Le Projet Mobilités couvrait un territoire de 114 communes.

Le projet Mobilités approuvé le 7 février 2018 comprenait 3 axes majeurs :

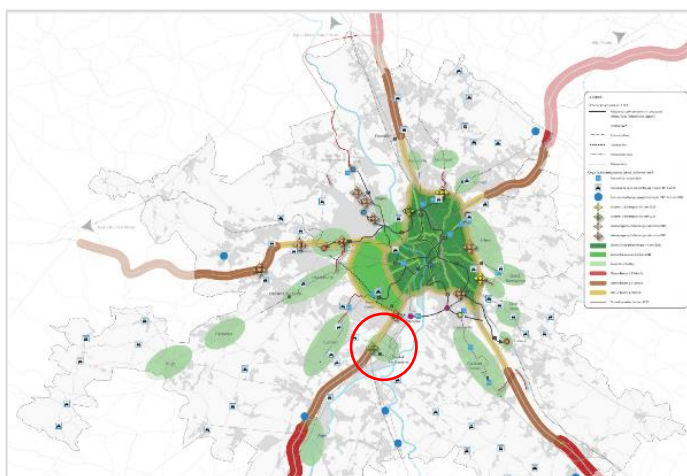
Axe 1 : Mettre en œuvre une politique de transports en commun plus capacitaire et promouvoir les modes actifs



Axe 2 : Maitriser le développement urbain et la mixité fonctionnelle à proximité des gares et des axes structurants de transports en commun



Axe 3 : Mettre en œuvre un plan de circulation-stationnement en optimisant les capacités résiduelles du réseau routier structurant.



Le projet Mobilités étant aujourd'hui annulé, les orientations en terme de mobilités et de cohérence urbanisme /transport sont celles portées par le SCoT approuvé en 2017 (cf. chapitre précédent cohérence avec le SCoT « Relier les territoires ») et par le P.D.U 2012.

2.5. Le PDU approuvé en 2012 applicable en lieu et place du projet Mobilités annulé

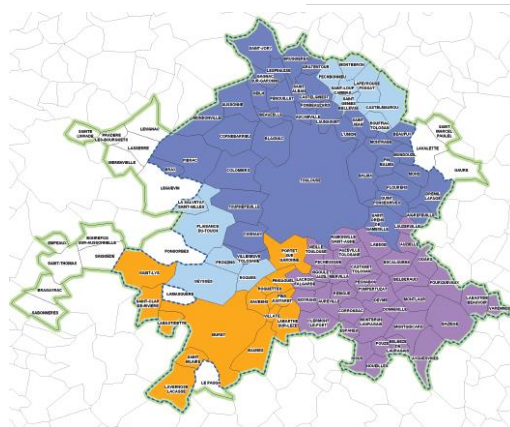
Les objectifs généraux

Le P.D.U approuvé le 17 octobre 2012 recouvre un périmètre de 117 communes

Les objectifs généraux du P.D.U sont déclinés par territoires géographiques fonctionnels et par commune.

Ces objectifs sont :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme/Transports (densification le long des axes structurants et autour des nœuds multimodaux)
- La maîtrise du trafic automobile.
- Le développement de l'usage des transports collectifs.
- Le développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants.
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération,
- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement.
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage. L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à élaborer des PDE. La prise en compte de la logistique urbaine.



Une approche globale multimodale des déplacements de l'agglomération

Schéma d'organisation multimodale des déplacements
Volet réseau routier

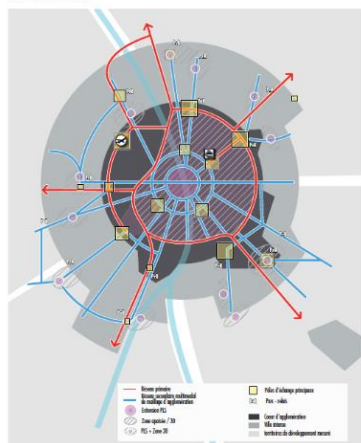


Schéma d'organisation multimodale des déplacements
Volet transports en commun

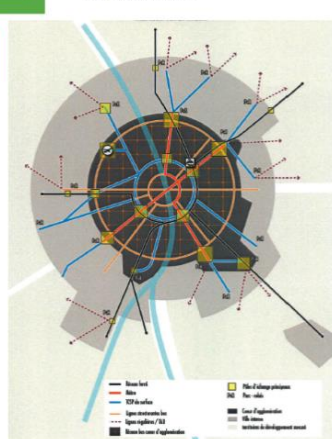
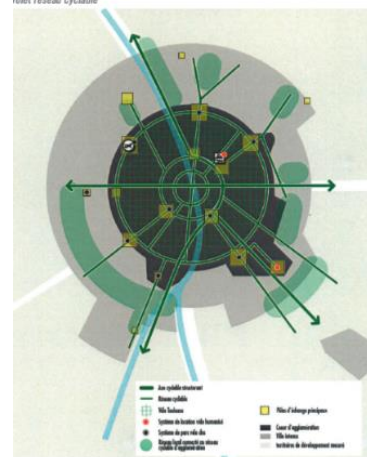


Schéma d'organisation multimodale des déplacements
Volet réseau cyclable



Portet-sur-Garonne est concerné par les enjeux/orientations suivantes dans le P.D.U :

- MIEUX ARTICULER TRANSPORTS ET URBANISME

Renforcer l'urbanisation sur les axes supports de TCSP et autour des pôles d'échanges

La cohérence urbanisme –transports (contrat d'axe n°12 sur D120) avec le nouveau réseau TC, reconfiguré depuis 2019 notamment avec la mise en place du Linéo 5.

La cohérence urbanisme –transport (contrat d'axe 13) sur Francazal. Ce site est identifié dans la démarche « cœur économique du Muretain » dans le secteur dit de « l'accroche métropolitaine »

- RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DESSERTE TC DES TERRITOIRES : programmation TCSP urbain et renforcement de la connexion entre le réseau ferroviaire et réseau
- MAITRISER L'USAGE DE LA VOITURE ET DEVELOPPER L'INTERMODALITE : achever le réseau structurant d'agglomération, développer l'intermodalité et renforcer les pôles d'échanges

En synthèse

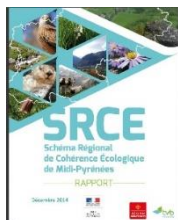
À Portet-sur-Garonne, le projet de TCSP prévu dans le P.D.U s'est transformé en projet de Linéo 5 qui a été mis en service sur la commune en 2019. La gare de Portet-sur-Garonne est un pôle d'échange multimodal.

De façon globale, le projet du P.L.U et du P.A.D.D dans l'orientation 1 « la ville des mobilités » affiche une ambition forte pour travailler sur la question des déplacements à différents niveaux :

- Les déplacements routiers afin de fluidifier et de sécuriser les flux notamment sur les axes structurants : bd de l'Europe et la route d'Espagne (RD120), en visant à apaiser et sécuriser les traversées inter quartiers.
- Les déplacements en transport en commun afin de renforcer notamment la connexion avec la Métropole vers la ligne du métro à Basso Cambo et des déplacements transversaux – liaison vers le téléphérique Téléo. Le P.A.D.D prévoit également le renforcement du pôle gare (multimodal) comme centre d'intérêt de secteur à l'échelle du Muretain, avec des améliorations proposées notamment en termes de son accessibilité et de ses capacités de stationnement.
- Les déplacements des modes actifs avec l'ambition du projet communal de renforcer le maillage au sein de la commune et avec les communes voisines (Schéma Cyclable structurant à l'échelle de l'agglomération du Muretain adopté le 12 novembre 2019 / projet de REVe piloté par le CD 31 en lien avec le MA et la Commune).

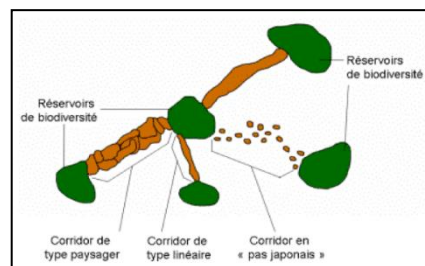
2.6. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, SRCE

La Trame Verte et Bleue (TVB)



Un certain nombre de dispositifs existent en Midi-Pyrénées afin de préserver la biodiversité (P.N.R., R.N.R., Natura 2000, etc.).

Exemple d'éléments de la Trame Verte et Bleue/ **Source :**



La loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle 2 » a fait émerger un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité et permettant d'éviter la fragmentation des espaces naturels : **la Trame Verte et Bleue (TVB)**. Celle-ci est un, maillage du territoire qui s'appuie sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et inclut la manière dont ils fonctionnent ensemble, en formant des continuités écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements.

Les cours d'eaux sont à la fois des réservoirs et des corridors.

Au niveau régional, la Trame verte et bleue est décrite dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le SRCE quand il existe et à défaut, identifier les différents éléments constitutifs de la trame écologique du territoire.

Le SRCE ex Midi-Pyrénées a été adopté le 27 mars 2015. Suite à la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), le SRCE est désormais intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté le 30 juin 2022.

Portet-sur-Garonne est concerné par les enjeux/orientations dans le SRCE Midi-Pyrénées

La carte suivante illustre la Trame verte et bleue à l'échelle du SRCE sur la commune de Portet-sur-Garonne.

À cette échelle, la commune est identifiée comme jouant un rôle écologique pour les espèces naturelles aquatiques et terrestres.

Pour la trame bleue, le fleuve Garonne a été cartographiée comme un réservoir de biodiversité : pour sa partie en amont (confluence avec l'Ariège), il est « **à remettre en bon état** » alors que sur le reste de la commune il est « **à préserver** ». Son changement de statut coïncide avec la confluence de la **rivière Ariège**, qui par ailleurs, est un réservoir de biodiversité « **à préserver** ».

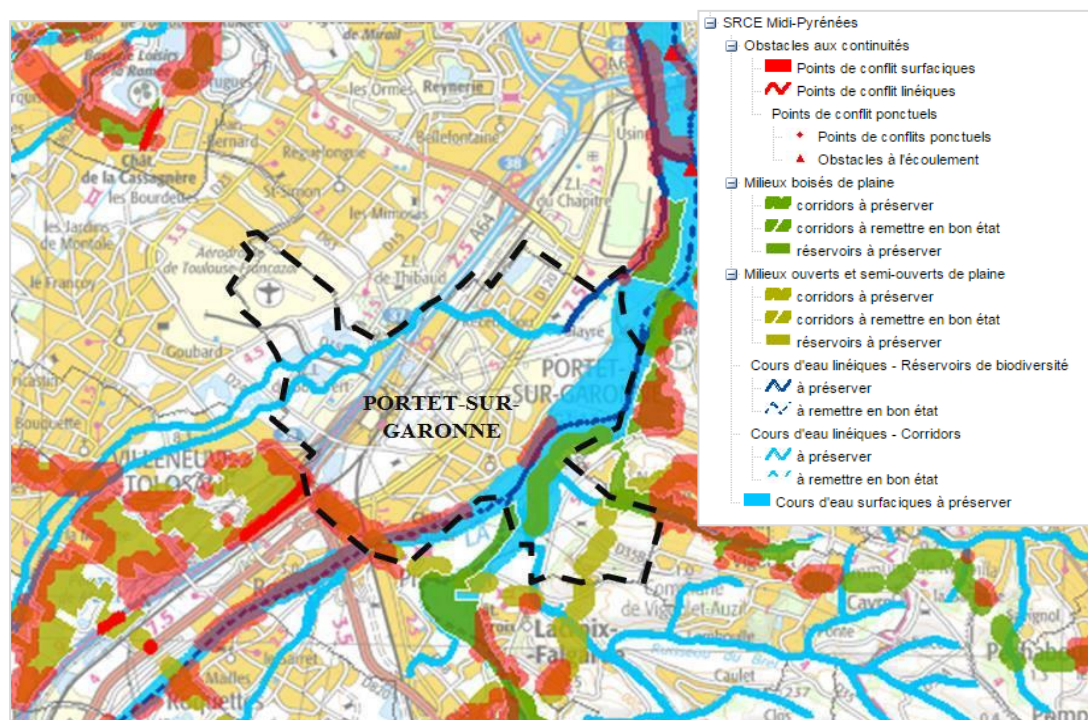
Le ruisseau de la Saudrune est classé en corridor « à préserver », hormis le tronçon aval situé sur la partie nord de la commune, répertorié en réservoir de biodiversité « à préserver ».

Les ruisseaux le Roussimort et du pont d'Auzil, ont quant à eux été identifiés de corridor écologique « à préserver » sur l'ensemble du territoire communal.

Un **réservoir de biodiversité « vert » des milieux boisés de plaine** est identifié en rive droite de la Garonne, il correspond au **Parc Naturel de Portet-sur-Garonne**.

Les autres éléments du maillage écologique de la trame verte, sont constitués par les corridors « à préserver » de milieux ouverts et semi-ouverts de plaine, situés les parties sud-est et sud-ouest de Portet-sur-Garonne.

Les continuités écologiques énumérées précédemment sont soumises à l'existence d'obstacles sur le territoire communal, plus particulièrement de **points de conflit, dits « surfaciques »**. Les zones de conflits présentes sur la Garonne sont dues au bâti situé au contact des zones aquatiques ainsi qu'à la présence d'infrastructures routières et industrielles.



Trame verte et bleue à l'échelle du SRCE Midi-Pyrénées pour la commune de Portet-sur-Garonne (Source SRCE MP)

Le projet de révision du P.L.U

Le P.A.D.D à travers l'orientation 3 « Ville nature et durable » 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 du P.L.U met en place une forte préservation des espaces de la TVB avec notamment la déclinaison d'une OAP spécifique et des actions pour mettre en œuvre cette OAP, ainsi que l'identification de continuités écologiques le long des cours d'eau : Garonne, Saudrune et Roussimort à préserver sur le document graphique réglementaire avec des prescriptions mises en place adaptées.

2.7. Le plan Climat Air Energie du territoire du Muretain agglo (P.C.A.E.T)



Le Plan Climat Air Energie du territoire du Muretain Agglo (P.C.A.E.T) est un outil permettant la coordination sur le territoire d'actions en faveur de la transition écologique et énergétique.

En association avec les communes du Muretain Agglo, des techniciens, des agences de l'Etat et de la Région (AREC, ATMO, etc.) ainsi que des gestionnaires de réseaux (transport, énergie, etc.), des associations (Citoy'ENR, 3PA, etc.), le Muretain Agglo a lancé l'élaboration de son P.C.A.E.T en 2019.

Des enjeux majeurs sont aujourd'hui identifiés et feront l'objet d'une déclinaison autour de 56 actions :

Enjeu 1 : réduire les consommations dans les bâtiments

Enjeu 2 : développer des mobilités durables

Enjeu 3 : relocaliser la production d'énergie

Enjeu 4 : préserver et valoriser les espaces et les ressources pour la qualité de vie des habitants

Enjeu 5 : coordination et accompagnement de la transition énergie climat sur le territoire

Une consultation citoyenne s'est tenue en mai 2021 afin de faire connaître le programme d'enrichir les actions proposées initialement et ainsi enrichir le programme d'action. Le P.C.A.E.T doit encore être soumis au préfet et à la région avant de faire l'objet d'un vote d'approbation auprès du Conseil Communautaire.

Portet-sur-Garonne est concerné par ces grands principes et le PLU dans cette révision a anticipé quelques actions à mettre en œuvre :

✓ Enjeux/orientations dans le PADD

- Pour limiter la consommation énergétique :_« 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. »
- Pour 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 avec l'ATMO, RTE... etc
- Pour développer des mobilités durables :_renforcement du pôle d'échange gare (accessibilité, stationnement ...), développement des TC (lineo5, ligne express...), développement des modes actifs dans la commune.

✓ Des principes anticipés également dans la traduction réglementaire

- Accompagnement de la transition énergétique : classement d'un secteur spécifique dédié à l'accueil de panneaux photovoltaïque sur Sagens sud de la commune (Npv au PLU). Incitations et dérogations possibles réglementaires pour les constructions favorisant des économies d'Energie, la prise en compte du réchauffement climatique dans le bâti etc...
- Développement des modes actifs : création de pistes cyclables et chemins piétons.

II - Explication des choix retenus

La mise en forme du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont permis de porter un regard global et partagé du territoire communal.

Ce second volet du rapport de présentation (livret2) s'attache à l'explication des éléments composant le P.L.U qui doivent faire l'objet d'une justification en cohérence avec l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, cette partie comprend 3 sous chapitres :

1. **Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. :**
2. **Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et leur cohérence avec le PADD
3. **Les choix retenus pour la mise en place des dispositions réglementaires**, en cohérence avec le PADD et les dispositions législatives du code de l'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire.

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Né avec la loi S.R.U. le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est sans doute le moment le plus important du P.L.U. sur le plan politique. Il traduit et exprime la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune et constitue à ce titre le document central du P.L.U., entre le rapport de présentation et le règlement.

Ce chapitre s'attache à expliquer les choix retenus pour établir le PADD., il s'agit d'expliquer les raisons pour lesquelles la collectivité a retenu un parti d'aménagement, en fonction de 3 niveaux :

- Du diagnostic /enjeux
- Des enjeux supra communaux et de sa compatibilité avec les documents supérieurs (SCoT notamment) et les principes énoncés à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme
- Des dispositions mise en place pour sa traduction dans le PLU

À partir des principaux enseignements tirés du diagnostic de territoire, la commune souhaite développer un projet permettant d'assurer le bien vivre et la proximité.

Le P.A.D.D. est décliné autour de ce leitmotiv selon trois grandes orientations :

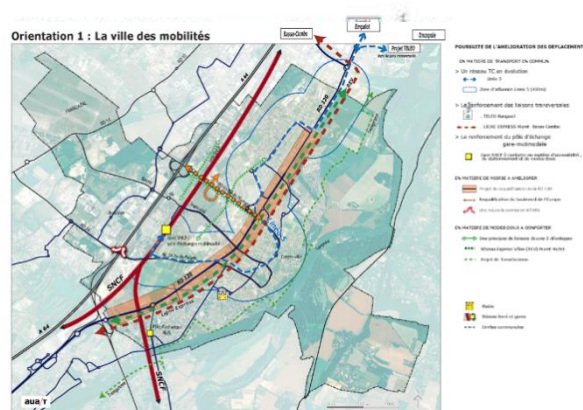
→ Orientation 1 : La ville des mobilités

Les déplacements routiers

Les déplacements en transport en commun

Les modes de déplacement actifs

Les flux numériques et la mobilité



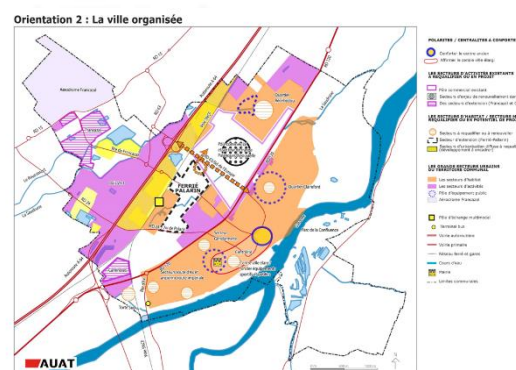
→ Orientation 2 : La ville organisée

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

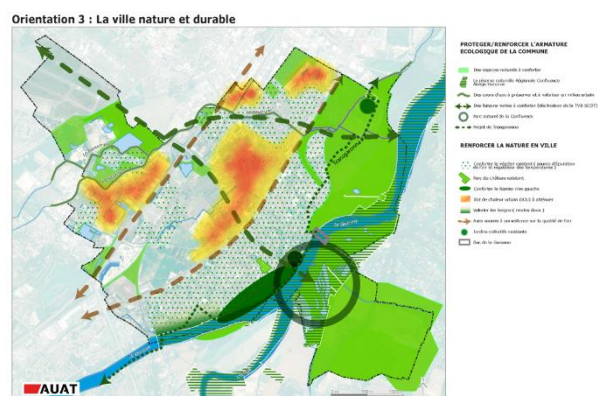


→ Orientation 3 : La ville nature et durable

Préserver une agriculture de proximité et diversifiée

Affirmer les espaces naturels et semi naturels

Prendre en compte le changement climatique



1.1. La ville des Mobilités

1.1.1. Explication des choix au regard du diagnostic /enjeux

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

La place de la voiture reste prépondérante, 80% des déplacements domicile-travail sont effectués au moyen de l'automobile. 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 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 Linéo 5 en 2019 a amélioré les conditions de desserte de la ville, y compris en heures creuses et le week-end.

Cet accroissement de l'offre TC pose pour la commune des enjeux majeurs en termes de cohérence de desserte et d'amélioration des différents aspects liés à l'accessibilité de la ville en général.

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).

La commune a pour ambition de renforcer le maillage des modes actifs de son territoire et de veiller à sa connexion avec les communes voisines, mais également de sécuriser les déplacements des piétons et des cycles sur la commune.

S'inscrivent ainsi, dans cette ambition de la ville des mobilités, les enjeux d'amélioration de l'accessibilité de la ville pour tout mode de déplacement et d'une meilleure connexion avec la Métropole, au travers des actions suivantes :

- **Apaiser et sécuriser les déplacements routiers.** 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 : la requalification du boulevard de l'Europe (en cours). 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. Le retraitement 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, ...).
- **Améliorer les déplacements en transport en commun.** Les enjeux à venir sont de trois niveaux : le renforcement de la connexion avec la Métropole vers la ligne A du métro à Basso Cambo et des déplacements transversaux (le projet de la ligne express Muret/Toulouse), la liaison vers le téléphérique « Téléo ». Le renforcement du pôle gare (accessibilité et stationnement). Le maintien et le confortement des services TC Tisseo et communal.
- **Développer les modes de déplacement actifs :** le Schéma Cyclable structurant à l'échelle de l'agglomération du Muretain adopté le 12 novembre 2019. Le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération (SDCA), approuvé par Tisseo Collectivités le 11 décembre 2019. Le projet du réseau vélo structurant du département sur la RD120 dénommé REVe. 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).

1.1.2. Explication des choix au regard enjeux supra communaux

L'orientation 1 « la ville des Mobilités », s'inscrit dans les objectifs de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

...

e) Les besoins en matière de mobilité ;

Au regard du SCoT : L'orientation 1 : la ville des Mobilités, s'inscrit totalement dans les orientations du SCoT qui prévoit les principes suivants :

○ **Développer un réseau de transports collectifs intermodal :**

« À l'horizon 2030, l'ensemble du territoire de la Ville intense doit être desservi à un niveau de service en transports collectifs d'excellente qualité qui implique un « cadencement » minimal au quart d'heure en moyenne toute la journée (soit un minimum de 120 courses par jour), et des aménagements permettant de garantir la régularité du service, d'optimiser les temps de parcours et en proposant une bonne vitesse commerciale. Avec un tel niveau de service, tout point du territoire (habitat, activités, services) de la Ville intense devra être à distance de marche à pied (17) d'un arrêt de transport collectif. En outre, l'accessibilité aux transports en commun à vélo devra être favorisée. »

« Restructurer le réseau bus existant et compléter le réseau de TC structurant en veillant à desservir les territoires déjà urbanisés autant que les territoires d'extension. Le réseau de TC structurant désigne un niveau de service de haute qualité en matière de fréquence, de régularité et de vitesse commerciale. Il recouvre divers systèmes : métro, train, tramway, transport par câble. Il comprend aussi des sites propres bus et intègre des lignes de bus à forte capacité et disposant de bonnes performances. »

« Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs par les modes actifs : cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, garages à vélo sécurisés, jalonement. »

○ **Renforcer l'organisation des transports et l'intermodalité au sein de bassins de mobilité : les quadrants**

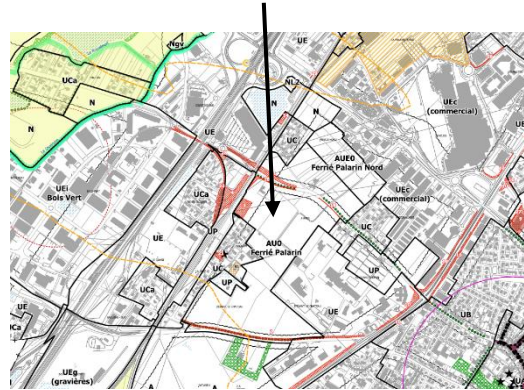
« Quadrant Sud-Ouest Le quadrant sud-ouest s'organise autour de trois axes de transport en commun radiaux : – les voies ferrées vers Muret et vers Auterive convergeant à Portet Saint-Simon ; – l'axe de la Voie du Canal de Saint-Martory (VCSM), dans le prolongement de la ligne A du métro ; – l'axe de Portet Saint-Simon à Toulouse »

○ **Vers une cohérence urbanisme/transport**

« Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur P.A.D.D des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale. Mise en œuvre / traduction réglementaire dans le P.L.U. »

1.1.3. Les dispositions liées à « La ville des mobilités » mises en place dans le PLU

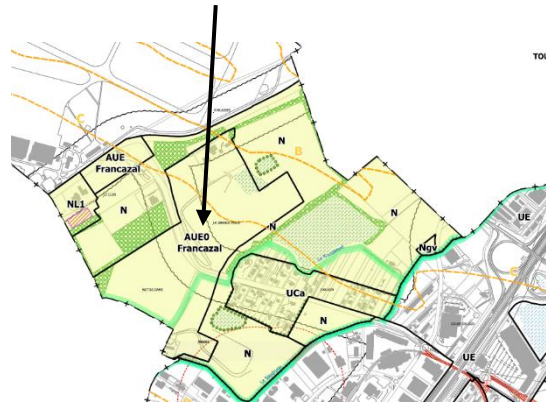
La cohérence urbanisme –transports (contrat d'axe n°12 sur D120) avec le nouveau réseau TC, reconfiguré depuis 2019 notamment avec la mise en place du Linéo 5, permet d'engager l'aménagement d'un nouveau quartier sur le territoire de Ferrière-Palarin. Ce quartier est conditionné par la mise en place de nouvelles conditions épuratoires dans le cadre du projet SIVom SAGE.



- **Outils réglementaires :**

Le Document Graphique du Règlement identifie ce secteur de projet. Toutefois son ouverture à l'urbanisation relèvera d'une modification du P.L.U

La cohérence urbanisme –transport (contrat d’axe 13) sur Franczal. 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 Franczal ».



- **Outils règlementaires :**

Le Document Graphique du Règlement identifie ce secteur de projet.

Toutefois son ouverture à l'urbanisation relèvera d'une modification du P.L.U.

L'amélioration des connexions routières et des franchissements.

- **Outils réglementaires** : Emplacement Réservé ER n°1 destiné à un passage en dénivelé du PN 9 quartier gare ; ER n°19 aménagement carrefour ancienne route impériale ; ER n°28 maillage quartier St jacques.

Apaiser et sécuriser les déplacements routiers avec différentes actions prévues :

- **Outils règlementaires** : La requalification du boulevard de l'Europe (RD 63) : Projet en cours de réalisation.

La requalification de l'entrée de ville route d'Espagne (RD 120), l'apaisement de la circulation et la facilitation des traversées sécurisées entre quartiers.

- **Outils règlementaires** : emplacement réservé n°10 destiné à la requalification de la voie + étude Amendement Dupont sur le secteur Sud de Caminols.

Le confortement des modes actifs et le maillage intercommunal.

- **Outils règlementaires** : emplacement réservé n° n°10 qui permet l'accueil du projet de Réseau Express Velo (REV) sur la route d'Espagne (RD120). Projet TransGaronne en zone N et A le long de la Garonne. Plusieurs ER pour compléter, mailler les modes actifs (cf. liste des ER dans les pièces réglementaires du PLU).

2.1. La ville organisée

2.1.1. Explication des choix au regard du diagnostic /enjeux

Face au constat/ enjeux et besoins posés par le diagnostic :

Population /logements

Des tendances lourdes sur le plan démographique : tassement de la croissance, vieillissement de la population, renforcement des ménages d'une seule personne et des familles monoparentales posent avec acuité 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 démographiques observées.

- **Enjeux /besoins de la commune**
 - Besoin de réenclencher une croissance démographique maîtrisée et en lien avec la capacité des équipements.
 - Besoin de diversification du logement pour répondre aux différents besoins /profils de la population.

Économie

Portet-sur-Garonne 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.

Des projets en cours portés par la démarche de projet du « cœur économique » du Muretain pour conforter « l'accroche métropolitaine ».


- **Enjeux /besoins de la commune**
 - Besoin de renouvellement de certaines zones d'activités classiques ou commerciales.
 - Besoin d'accueil d'un quartier mixte sur Ferrié-Palarin (habitat + activités.
 - Besoin d'accueil économique majeur sur le secteur de Francazal à vocation d'activités innovantes liées à la robotique notamment et d'activités plus classiques.

Le P.A.D.D définit, ainsi, des orientations de développement

La Ville continuera donc 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.

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, avec un équilibre entre le développement de la ville sur elle-même et celui de la ville en extension.

Objectifs proposés 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* 
		Constructions nécessaires au desserrement des ménages	
		Env. 220 log.	
		Constructions pour l'accueil de nouvelles populations	Env. 1310 log.
			Environ + 3000 habitants
Hypothèse d'évolution de la population à horizon 2032 : environ 13 000 habitants			

Le développement de la ville permettra :

- Un meilleur parcours résidentiel, élément majeur des nouveaux modes de vie, en continuant de favoriser une diversification des formes urbaines.
- Une meilleure mixité sociale et générationnelle notamment tendre vers un taux de 20 % de logement locatif social à échéance du PLU, soit 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.
- 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 est fondé sur un objectif de consommation d'espaces modéré.

La tache urbaine de la commune n'a pas évolué significativement depuis 2006. Les constructions nouvelles observées sont localisées dans la ville constituée.

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

Pour autant, la Commune dispose dans le P.L.U 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.

Une fois le volet de l'assainissement résolu, la reprise du développement de la commune, en cohérence avec son statut, sa position dans l'aire urbaine (aux portes de Toulouse), ses équipements, son offre en mobilité (gare, projet de ligne express Toulouse-Muret), ses atouts économiques (industriels et commerciaux) ne peuvent qu'augurer une consommation foncière des ENAF supérieure à celle recensée sur la dernière période.

La commune ne peut, en effet, s'inscrire dans les volumes de consommation d'espaces ENAF très faible de la période précédente (2009_2019), toutefois, le projet communal modère la consommation d'espace au regard du potentiel identifié dans le P.L.U précédent, limite l'artificialisation et optimise l'accueil dans les zones urbaines constituées en prévoyant des secteurs de renouvellement (habitat et économie).

Au total, le projet de développement communal vise à modérer la consommation des espaces ENAF à environ 8ha/an en favorisant des mesures de compensation (dans le respect de l'article L 151.5 du CU) :

- En réduisant les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat et d'activité par rapport au P.L.U avant révision,
- 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 Caminoles) 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, de la biodiversité, des écosystèmes, ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques identifiées (continuité écologique de Garonne et des ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort).

2.1.2. Explication des choix au regard enjeux supra communaux

L'orientation 2 « la ville Organisée », s'inscrit dans les objectifs de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial...

...

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

...

Au regard du SCoT : L'orientation 2 : la ville organisée, s'inscrit en cohérence avec orientations du SCoT qui prévoit les principes suivants :

• Construire principalement les nouveaux logements dans la Ville intense

« Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) adoptent des dispositions de nature à renforcer principalement dans les espaces urbains existants **les capacités d'accueil de nouveaux logements, notamment dans les zones d'influence des transports en commun performants définies par le SCoT (Ville intense).** »

« Dans la Ville intense, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) localisent **les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés, prioritairement dans les secteurs desservis par les transports en commun performants, et en veillant à un aménagement favorable aux modes actifs.** »

• Diversifier la production de logements

« **À horizon 2030, le parc locatif social doit atteindre au moins 20 % du parc total à l'échelle du SCoT.** Pour ce faire : – les communes et leurs groupements doivent, notamment par le biais de leur PLH, prendre en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel (volume de logements construits) et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU en matière de taux de logement social pour toutes les communes SRU concernées. »

• Poser les règles d'un développement urbain économe en foncier

« Afin d'obtenir une consommation maîtrisée de l'espace (en intensification comme en extension) et pour répondre plus particulièrement aux besoins et à la préservation de l'espace naturel et agricole, les densités moyennes suivantes (voir tableau ci-dessous) sont préconisées en vue d'une traduction dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et PLH. »

<i>Densités brutes (recommandations)</i>					
Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	–	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

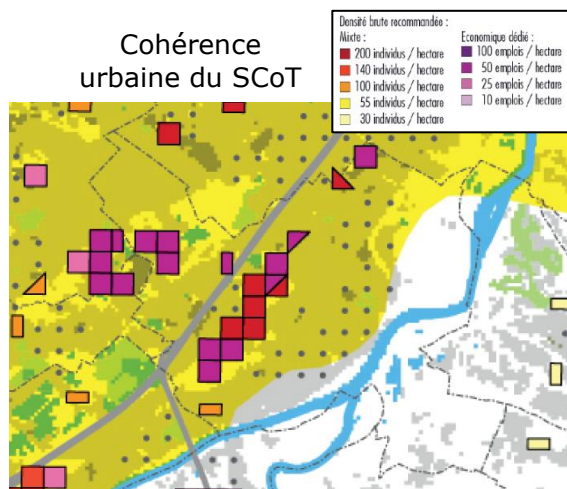
* Habitant + emploi.

Dans une logique de cohérence urbanisme/transport, à partir du potentiel foncier destiné à l'urbanisation (cf. carte SCoT ci-dessous), le P.L.U réserve des territoires pour permettre l'accueil de nouvelles populations à travers des secteurs mixtes ainsi que des secteurs dédiés à l'accueil de nouvelles activités.

À ce jour, la commune dispose d'un potentiel de développement urbain (extension) de l'ordre de **15 pixels, dont 9,5 à vocation économique, et 5,5 mixtes.** À noter également la présence d'un potentiel d'**intensification**, dans les quartiers centraux de la ville.

Le projet du P.L.U mobilise 3,5 pixels à vocation mixtes et 6,5 pixels environ à vocation économique avec :

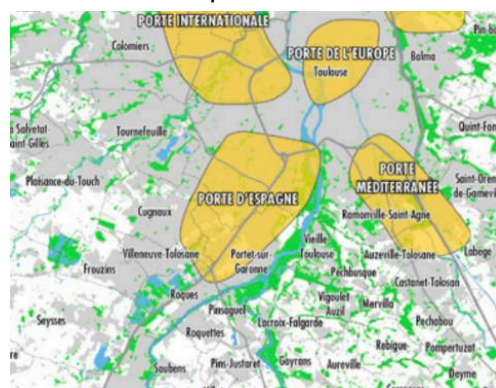
- 1 zone mixte de Ferrié-Palarin 1AU0 d'environ 33 ha fermée à l'urbanisation (**3,5 pixels**)
- 4 zones économiques :
 - AUE 0 + AUE Francazal, d'environ 30 ha (**3,5 pixel**)
 - AUE Caminols d'environ 11 ha, (**1,5 pixels**)
 - AUE0 Ferrié Palarin Nord d'environ 6 ha (**1 pixel**)
 - AUE0 La Vie Torte Sud d'environ 3 ha (**0,5 pixel**). À noter, la zone de Torte Sud est destinée plutôt à du renouvellement qu'à de l'extension étant partiellement occupée par du bâti.



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.

Portes Métropolitaines du SCOT



Le secteur de Francazal est destiné à accueillir 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

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'aérodrome 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.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Francazal est conditionnée par cette étude programmatique des mobilités du secteur.

Toutefois un sous-secteur de 3 hectares environ dédiés à la première composante de projet, est identifié en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome. Ce secteur est ouvert à l'urbanisation et son développement est priorisé pour les motifs suivants :

- Composante projetée qui nécessite la proximité de l'aérodrome de Franczal 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 aérodrome, échangeur A64, ligne bus 58, proximité VCSM et pôle multimodal de Portet, piste cyclable Gare- Cugnaux).
- Des conditions de mise en œuvre du projet immédiat : un porteur de projet dans le domaine de la mécatronique déjà propriétaire et implanté sur ce périmètre une maîtrise foncière engagée par le MA sur le reste du périmètre au travers de l'EPF

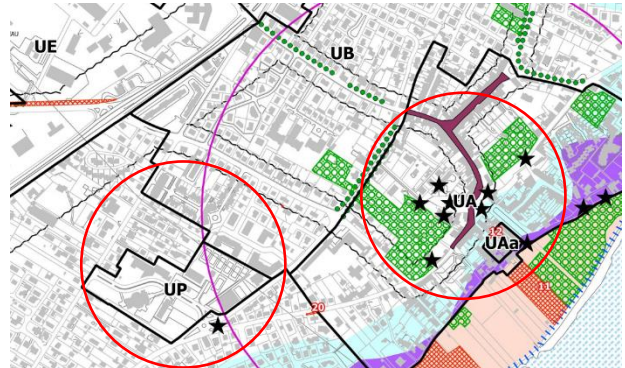
2.1.3. Les dispositions liées à « La ville Organisée » mises en place dans le PLU

Le développement de la ville sur elle-même

- **Le centre-ville de Portet-sur-Garonne**, avec comme enjeu de préservation /valorisation du patrimoine et de la diversité commerciale

- **Outils règlementaires :**

- Zone UA maintenue
- Préservation du patrimoine bâti (art L 151-19 du CU) dans le DGR
- Préservation et développement de la diversité commerciale (art L 151-16 du CU) dans le DGR
- Double protection au titre de la zone inondable de la Garonne et des monuments historiques



- **Le centre élargi** : enjeu de renouvellement et de diversification des fonctions urbaines de ce secteur sur un foncier public occupé par des équipements sportifs, avec comme objectif le lien en entre pôle mairie et centre ancien.

- **Outils règlementaires :** Zone UP

- **Le quartier Récébédou** : poursuite du renouvellement /requalification du quartier Récébédou avec le retraitement qualitatif et phasé des voies et des espaces publics et de la mise en service du Linéo 5

- **Outils règlementaires :** Zone UB

- **Le quartier Clairfont - secteur chemin de Moulis** : Diversification de l'habitat (pour favoriser le parcours résidentiel) et relocalisation projetée de la gendarmerie

- **Outils règlementaires :** Zone UB/UBa sous forme d'opération d'ensemble

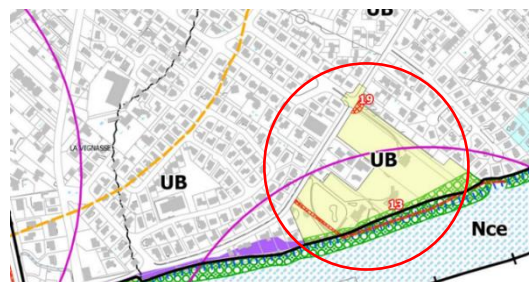
- **Le secteur gendarmerie - ancien CCAS** : Enjeu de renouvellement de ce secteur en lien avec la question des accès et le projet de requalification de la route d'Espagne/RD120

- **Outils règlementaires :** Zone UB au P.L.U : (en attente de définition du projet RD120 pour formaliser une OAP de renouvellement dans une prochaine procédure de modification du PLU)

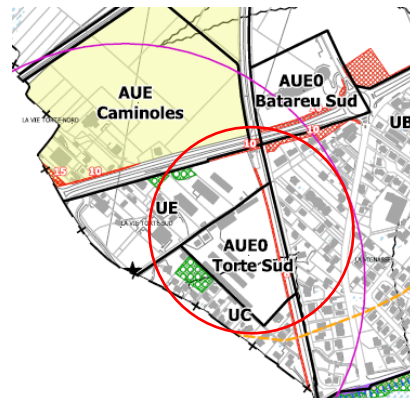
- **Le secteur route d'Ax et ancienne route Impériale** : Enjeu de maîtrise de densification et des conditions d'accès sur ces 2 secteurs

- **Outils règlementaires :**

- Zone UB au PLU
- Secteur ancienne rte impériale : mise en place d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) Emplacements réservés : ER19 pour l'accès + ER 13 maillage modes actifs des bords de Garonne. Ajustement EBC sur bords de Garonne



- **Le secteur la Vie Torte-Sud :** Enjeu de renouvellement /requalification d'un secteur d'accueil d'activité développé en diffus. 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.



- **Outils règlementaires :**

- Zone 1AUE0 à caractère de renouvellement

- **Les autres territoires d'urbanisation diffuse à encadrer :** Enjeu de maîtrise des développements de ces secteurs compte tenu du contexte urbain contraint.

- **Outils règlementaires :**

- Secteurs en UCa : à faible densité (en vue de gérer les constructions éloignées du centre-ville ou situées à proximité de secteurs potentiellement sources de nuisances)

- **Secteur d'habitat diffus du chemin du Roussimort :** Enjeu de maîtrise du développement /densification d'un secteur du fait de sa situation en impasse.

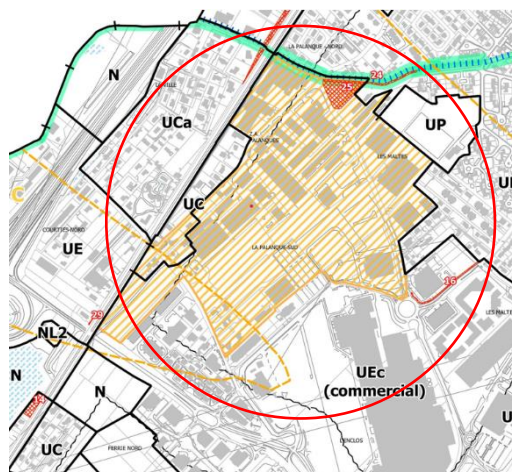
- **Outils règlementaires :**

- Zone UB avec mise en place d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer le développement de ce secteur.

- **Le pôle commercial et d'activités, autour du centre commercial Grand Portet /secteur :** Enjeu de requalification et renouvellement.

- **Outils règlementaires :**

- Zone UE c (commercial) maintenue
 - Secteur de frange Palanques/Néouvielle : mise en place d'un périmètre d'étude /d'attente de projet au titre de l'article L 151-41 du CU (servitude de durée de 5 ans maximum)

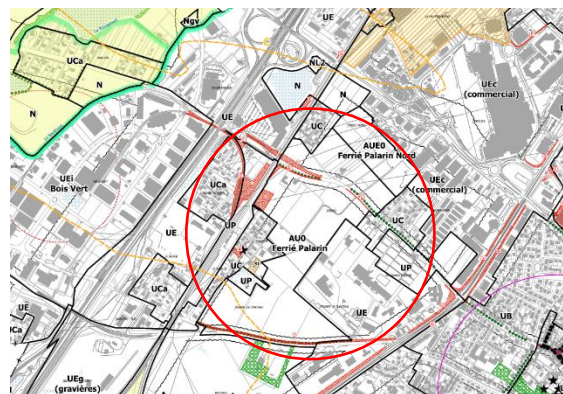


Le développement de la ville en extension

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

- **Outils règlementaires :**

- Zone AU0 fermée à l'urbanisation dans le P.L.U dans l'attente des conditions d'assainissement et 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 P.L.U consécutive à conduire.



- **Le secteur de Franczal/Bois vert, secteur d'enjeu à l'échelle du Muretain aggro :** Enjeu d'accueil d'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.

- **Outils règlementaires :**

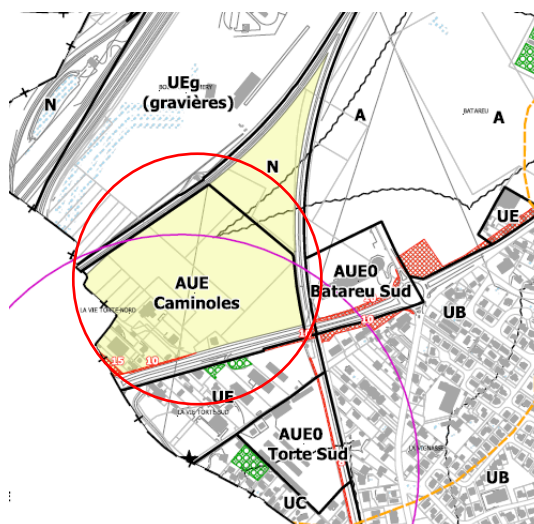
- Zone AUE0 fermée à l'urbanisation dans le P.L.U dans l'attente des études programmatiques dans la démarche « cœur économique du Muretain » en lien avec Toulouse Métropole.
 - Un sous-secteur AUE ouvert à l'urbanisation priorisé et dédié à la 1ère composante de ce projet.



- **Le secteur d'activités Caminoles en entrée de ville D120 :** Enjeu d'accueil d'activités économiques à l'exclusion des activités commerciales. Enjeu d'aménagement de façon qualitative l'entrée de ville RD 120.

- **Outils règlementaires :**

- Zone AUE Caminoles ouverte à l'urbanisation par opération d'ensemble avec reconfiguration du périmètre de la zone de développement dans cette révision afin de préserver un espace naturel classé en N entre les voies ferrées.
 - Mise en place d'une OAP
 - Mise en place d'étude qualitative d'entrée de ville sur la RD 120 (Étude Amendement Dupont)



3.1. La ville nature et durable

3.1.1. Explication des choix au regard du diagnostic /enjeux :

Face au constat/ enjeux et besoins posés par le diagnostic :

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

- D'importants espaces naturels et semi naturels le long de la Garonne qui font de ce secteur un réservoir de biodiversité reconnu à l'échelle régionale.
- Un patrimoine naturel riche et diversifié bien protégé (zone inondable, arrêté de protection de biotope, Natura 2000, réserve naturelle), sur des espaces limités au sud et à l'est du territoire.
- Des espaces naturels d'intérêt écologique (dégradés pour certains) sur les sites des anciennes gravières soumis à de fortes pressions foncières et partiellement anthropisés.
- Deux corridors aquatiques à restaurer et des milieux ouverts à préserver.
- Une nature en ville à renforcer sur certains secteurs.

Pour répondre à ces enjeux globaux posés par le diagnostic, le projet pour une « ville nature et durable » doit s'exprimer à travers différents types d'espaces : les espaces agricoles, les espaces naturels ou semi-naturels, et les espaces urbains de la ville, le tout dans une approche transversale intégrant tous les enjeux d'un développement durable.

S'inscrivent ainsi, dans cette ambition de la ville nature et durable, les orientations suivantes :

• **Préserver une agriculture de proximité et diversifiée.** Le diagnostic agricole a fait état d'un bon potentiel agronomique qui se maintient en occupant près de 20% du territoire en 2020. Un très bon potentiel agronomique, à la fois pour les grandes cultures (SCOP) et les productions maraîchères. Un contexte périurbain qui crée une pression sur le foncier et les activités agricoles. La commune a pour ambition de préserver cette activité, au travers des actions suivantes :

- La pérennisation des espaces agricoles dans le document d'urbanisme pour maintenir une activité agricole significative.
- L'encouragement de la diversification des activités (équestre, maraîchage, etc.) ainsi que des pratiques et des modes de commercialisation en circuits courts à favoriser, etc...
- La création de nouveaux jardins partagés.
- La limitation des conflits d'usage sur les zones agricoles et périphériques à l'aide d'outils réglementaires.

• **Affirmer les espaces naturels et semi naturels, favoriser le retour de la biodiversité.** Le diagnostic a fait état de milieux naturels riches à forte valeur écologique, en particulier des milieux humides et aquatiques présents essentiellement à 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 et riches en biodiversité ainsi que de nombreux espaces verts urbains (parcs, jardins publics) sont présents 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.

La commune a pour ambition de conforter ces espaces, avec les actions suivantes :

- Le développement d'une trame verte et bleue notamment autour des corridors écologiques de la Garonne, de la Saudrune et du Roussimort.
- La consolidation des outils de gestion durable et d'animation pédagogique pour les espaces naturels protégés, réserves de biodiversité.
- La valorisation des espaces semi-naturels, parfois dégradés (ex-zone humide du Jardin Partagé) permettant ainsi un retour d'une biodiversité.
- Le retour de la biodiversité à favoriser avec l'installation de nouvelles espèces dans les espaces artificialisés (exemple d'installation de Ruchers et hôtels à insectes).

- **Prendre en compte le changement climatique, renaturer les espaces artificialisés, prendre en compte le cadre de vie.** Le diagnostic a fait état des risques liés aux fortes chaleurs avec un phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain persistant dans les zones d'activités, les zones artisanales et les zones commerciales mais moindre impact des îlots de chaleur urbain dans le centre-ville.

La commune a pour ambition de lutter à son niveau contre le changement climatique et de s'y adapter, d'une part par des incitations dans le règlement d'urbanisme du PLU et d'autre part, continuer dans l'élaboration des projets de favoriser toute la place à la nature en ville, pour cela en s'appuyant sur les actions suivantes :

- 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.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- La préservation et le développement de la nature pour atténuer les effets des îlots de chaleur urbains. Assurer la renaturation d'espaces de la Commune notamment avec la mise en place du projet « Planter 1000 arbres » ainsi qu'avec les projets de renaturations portés par la Réserve Naturelle sur les bords de Garonne.
- La préservation de la qualité du cadre de vie et les actions pour la santé en évaluant et en luttant contre les pollutions et les nuisances.
- La contribution à la lutte contre le changement climatique : 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.

3.1.2. Explication des choix au regard enjeux supra communaux :

L'orientation 3 « la ville nature et durable », s'inscrit dans les objectifs de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

...

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

Au regard du SCoT : L'orientation 3 « la ville nature et durable », s'inscrit en cohérence avec orientations du SCoT qui prévoit les principes suivants :

- **Assurer la pérennité des espaces agricoles protégés**
« Pour les espaces agricoles protégés, la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite, sauf constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et exceptions prévues à la P96 ou autorisations liées à la P25. »
- **Maintenir et valoriser les espaces naturels**
« Les espaces naturels sont constitués des espaces de nature ordinaires et des espaces forestiers : prairies, haies, talus, forêts, bois et bosquets, espaces de nature liés au réseau hydrographique... et sont complétés par les espaces verts artificialisés. Ils sont préservés et entretenus afin de garantir leur pérennité. »
« Au sein des espaces naturels, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25. »
- **Maintenir l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus comme réservoirs de biodiversité**
« Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir. À cette fin, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, propre à la sous-trame et aux espèces concernées, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local. »
- **Renforcer la place de la nature en ville**
« Toute opération d'urbanisme, dans le cadre d'opérations nouvelles ou de renouvellement, doit intégrer, à l'échelle du projet global ou à l'échelle locale, des espaces végétalisés favorisant la continuité et les fonctions du maillage vert et bleu »
« La conception d'espaces verts « naturels », sans intervention humaine, meilleurs relais à et/ou équipés. Les plantations de haies et de boisements sont favorisées, en réponse aux enjeux d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain. Les espèces endémiques sont privilégiées, ainsi que les espèces susceptibles de mieux s'adapter au changement climatique (moindre demande en eau, notamment) ; une attention particulière est portée aux espèces envahissantes dans les programmes de plantation. »
« La mise en œuvre de pratiques de gestion différenciée est favorisée dans l'entretien des espaces verts »

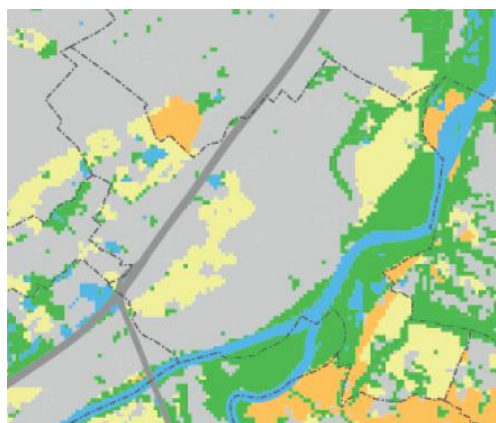
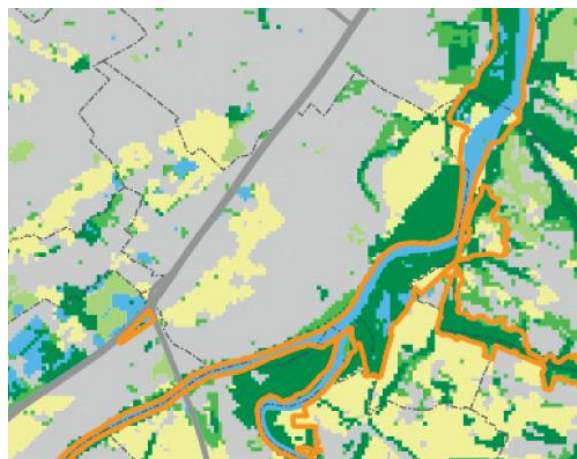
- **Lutter contre le changement climatique en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et en adaptant le territoire**

« Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) décrivent la démarche de qualité environnementale appliquée sur leur territoire. »

« Les communes sont encouragées à poursuivre et développer les politiques de réhabilitation du parc existant, en insistant sur la réhabilitation thermique. »

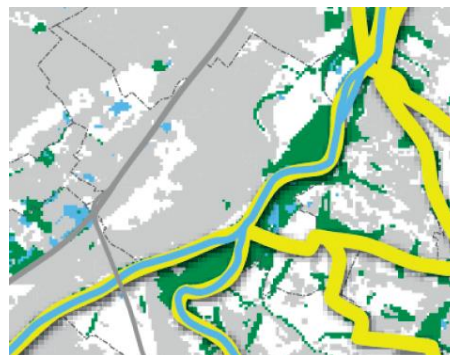
Les espaces naturels au SCoT

- Espaces naturels
- Espaces naturels protégés [Prescriptif]
- Espaces verts artificialisés
- ZNIEFF type I deuxième génération
- Artificialisé
- Agricole
- Surfaces en eau



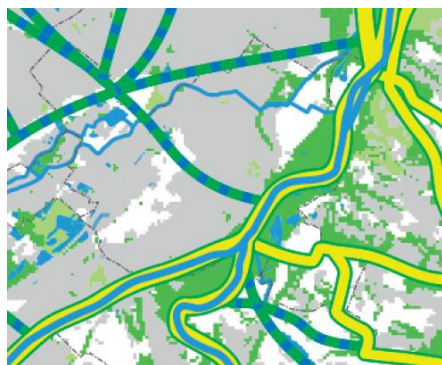
Les espaces agricoles au SCoT

- Espaces agricoles
- Espaces agricoles protégés [Prescriptif]
- Artificialisé
- Naturel
- Surfaces en eau



Continuités écologiques au SCoT

- Continuités écologiques à maintenir et à renforcer [Prescriptif]
- Continuités écologiques à restaurer et à reconquérir [Prescriptif]
- Espaces naturels protégés [Prescriptif]
- Artificialisé
- Surfaces en eau



Le maillage vert et bleu au SCoT

- Trame bleue
- Continuités écologiques [Prescriptif]
- Liaisons vertes et bleues [Prescriptif]
- Naturel
- Espaces verts artificialisés
- Artificialisé

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ce chapitre s'attache à expliquer les choix retenus pour établir les OAP, qui ont vocation à décliner les orientations retenues dans le PADD.

Leur justification devra donc mettre en évidence leur cohérence avec le PADD comme fixé par l'article R151-2 du code de l'urbanisme.

La commune a fait le choix de mettre en place quatre OAP de secteurs d'aménagement et une OAP thématique (TVB).

2.1. OAP de Francazal / Bois vert : explication des choix retenus et cohérence avec le PADD

<p>Cohérence avec les principes du PADD retenus</p>	<p>Explication des choix retenus pour l'OAP secteur de Franczal / Bois vert</p>
<p>Orientation 1 : la ville des mobilités</p> <ul style="list-style-type: none"> Le renforcement des déplacements en transport en commun Le développement des modes actifs 	<p>Le secteur est bordé au Nord par l'aérodrome civil de Franczal, au Sud par la zone d'activités du Bois-Vert, à l'Ouest par la zone d'activités de l'Écopole et à l'Est par la zone naturelle située au contact du domaine agricole de Candie.</p>  <p>Le site présente des conditions de desserte et d'accessibilité favorables (proximité de l'aérodrome, de l'échangeur A64, à proximité de la VCSM et du pôle multimodal de la gare de Portet, piste cyclable Gare- Cugnaux) avec des perspectives d'évolution à terme, à l'étude actuellement.</p>
<p>Orientation 2 : la ville organisée</p> <p>La ville sur elle-même : Des territoires d'urbanisation diffuse à encadrer</p> <p>La ville en extension : une consommation raisonnée. Un territoire majeur d'accueil économique : le secteur de Franczal/Bois vert, secteur d'enjeu à l'échelle du Muretain agglomération (27 ha environ)</p> <p>En terme de temporalité, un sous-secteur de 3 hectares est à prioriser.</p>	<p>Le projet prévoit de :</p> <p>Conforter les secteurs naturels à enjeux écologiques : préservation des zones humides existantes, préservation de 2 zones écologiques identifiées, confortement des plantations et boisement existants, préservation des continuités écologiques des cours d'eau (Saudrune et Roussimort) et anticipation de secteur d'expansion des crues.</p> <p>Des recommandations de gestion des zones à enjeux écologiques sont données pour la mise en œuvre du projet.</p> <p>Préserver le tissu pavillonnaire d'urbanisation diffuse à faible densité existant au Sud tout en limitant son développement du fait de son éloignement du centre urbain.</p> <p>Aménager un parc d'activités à travers deux composantes : La première est tournée vers des activités innovantes en lien avec l'aéronautique, la robotique, la mécatronique et les mobilités du futur. La deuxième est plus traditionnelle dans la continuité des activités existantes du secteur. Un sous-secteur de 3ha sera priorisé dans le développement.</p>
<p>Orientation 3 : La ville nature et durable</p> <p>Affirmer les espaces naturels et semi naturels (parfois dégradés) favoriser le retour de la biodiversité</p> <p>Le développement d'une trame verte et bleue notamment autour des continuités écologiques (Saudrune et Roussimort)</p> <p>Prendre en compte le changement climatique, renaturer les espaces artificialisés</p>	<p>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 Franczal ».</p> <p>Cette étude est conduite en cohérence avec les projets portés sur l'aérodrome et par Toulouse Métropole (cf. projet Villagil) et prend en compte la problématique des mobilités entre Franczal, Bois Vert, le pôle multimodal de la Gare et le pôle commercial.</p> 

2.2. OAP secteur des Caminoles : explication des choix retenus et cohérence avec le PADD

Cohérence avec les principes du PADD retenus	Explication des choix retenus pour l'OAP secteur des Caminoles
<p>Orientation 1 : la ville des mobilités</p> <ul style="list-style-type: none"> La requalification de l'entrée de ville RD120 Le développement des modes actifs 	<p>Ce territoire de la commune recouvre aujourd'hui un ensemble foncier de 13,44 ha. Il est situé en limite Sud-Ouest de la commune, délimité par la RD 120 entrée de ville et est potentiellement impacté par le projet de suppression du passage à niveau PN1.</p> 
<p>Orientation 2 : la ville organisée</p> <p>La ville en extension : une consommation raisonnée : le secteur d'activités Caminoles en entrée de ville RD 120</p>	<p>Le projet prévoit :</p> <p>Sur le foncier bâti existant (3ha) composé d'activités et de quelques habitations, l'enjeu à terme est son renouvellement vers de l'activité.</p> <p>Sur le foncier libre (11ha), le programme vise à développer un nouvel espace économique sur le site de Caminoles et doter la commune d'une offre en locaux artisanaux et industriels (à l'exclusion des activités commerciale).</p>
<p>Orientation 3 : La ville nature et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> Affirmer les espaces naturels et semi naturels (parfois dégradés), favoriser le retour de la biodiversité Prendre en compte le changement climatique, renaturer les espaces artificialisés L'articulation dans les secteurs d'extension urbaine des espaces de nature en ville La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. 	<p>Les orientations proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une composition qualitative de l'entrée de ville sur la RD 120 avec un recul prévu du bâti de 55 m de l'axe de cette voie permettant un traitement végétalisé de l'entrée de ville (étude Amendement Dupont de l'entrée de ville). - Favoriser une composition de façades le long de la D 120, avec une architecture qualitative, - Permettre une place importante au paysage et encourager la restauration de la biodiversité dans ce secteur en créant : <ul style="list-style-type: none"> o Un espace à renaturer « le petit bois » qui favorise l'accueil d'un potentiel écologique, une qualité du cadre de vie et l'infiltration naturelle des eaux pluviales. o Des bandes vertes de 20 m environ, le long des voies ferrées, de transition avec ces infrastructures et permettre un « couloir » de circulation du potentiel de faune. o Des aménagements paysagers le long de la voie principale avec des noues plantées. o Un espace paysager et arboré de transition avec le foncier bâti existant. <p>Un maillage en modes doux est proposé pour accéder à la zone d'activités depuis le futur réseau express vélos (projet de REV) le long de la D 120.</p> <p>Eaux pluviales : il est proposé un traitement des eaux pluviales de voirie par les végétaux (noues, végétalisées le long de la voie interne, bassin d'infiltration ou de rétention planté dans « le petit bois ».</p> <p>COMMUNE DE PORTET SUR GARONNE - SECTEUR CAMINOLES OAP</p> 

2.3. OAP Ancienne route Impériale: explication des choix retenus et cohérence avec le PADD

Cohérence avec les principes du PADD retenus	Explication des choix retenus pour l'OAP Ancienne route Impériale
<p>Orientation 1 : la ville des mobilités</p> <ul style="list-style-type: none"> Le développement des modes actifs 	<p>Ce secteur d'environ 4,43 ha se situe en zone urbaine, il est délimité au nord par l'ancien route Impériale et au sud par la Garonne. Ce secteur dispose d'un potentiel d'intensification, l'enjeu est donc d'anticiper son développement avec une attention particulière à porter à la prise en compte des points sensibles et environnementaux du fait de sa proximité de la Garonne</p> 
<p>Orientation 2 : la ville organisée</p> <p>Le développement de la ville sur elle-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour permettre un meilleur parcours résidentiel en continuant à favoriser une diversification des formes urbaines Pour permettre une meilleure mixité sociale et générationnelle. 	<p>Le projet prévoit :</p> <p>L'accueil d'habitat mixte avec un secteur à dominante habitat individuel ou groupé sur le foncier qui jouxte les quartiers d'habitat individuel pour une meilleure continuité et privilégier et un petit secteur à dominante habitat collectif à R+1 à l'arrière, en ouverture sur la Garonne.</p> <p>La mise en place d'un nouveau maillage d'espaces publics et paysagers avec l'aménagement d'une zone verte dénommée « le parc de Garonne » ouverte sur les berges de la Garonne constituant à la fois un espace de nature de préservation de la biodiversité et un espace de proximité permettant la détente des habitants dans un cadre paysager.</p>
<p>Orientation 3 : La ville nature et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> Affirmer les espaces naturels et semi naturels (parfois dégradés), favoriser le retour de la biodiversité 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 La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. 	<p>La valorisation des liens avec la vallée de la Garonne en proposant avec une allée plantée piétons /vélos structurante qui relie l'ancienne rte Impériale aux espaces de bords de Garonne. Cette allée est support de modes actifs.</p> <p>Le prolongement du réseau vert des bords de Garonne au droit de cette opération, relié au mode actif situé sur l'ancienne route Impériale.</p> <p>Les principes de l'OAP TVB communale, s'appliquent sur cet espace notamment concernant le ramier rive gauche et la nature en ville.</p> <p>Eaux pluviales : il est proposé d'utiliser notamment des techniques de traitement des eaux pluviales végétalisées (par exemple noue végétalisée le long de la voie interne, bassin planté dans « le parc de Garonne »)</p> 

2.4. OAP chemin du Roussimort : explication des choix retenus et cohérence avec le PADD

Cohérence avec les principes du PADD retenus	Explication des choix retenus pour l'OAP chemin du Roussimort
<p>Orientation 2 : la ville organisée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le développement de la ville sur elle-même : des territoires d'urbanisation diffuse à encadrer 	<p>Ce secteur se situe en zone urbaine du PLU et recouvre une surface d'environ 1,7ha.</p> <p>Du fait de sa situation (proche de la D120) et de son urbanisation par de l'habitat en diffus sur de grandes parcelles, ce foncier suscite une certaine pression foncière.</p> <p>L'enjeu de ce quartier se situe notamment au travers de son accessibilité et de son articulation avec l'avenue Gutenberg, voie mise en impasse dans les années 2000, pour éviter les nuisances de circulation dues au contact de zone d'activités existantes importantes (centre de gros et zone de Larrieu).</p> <p>Dans ce contexte, l'objet de l'OAP est de permettre la préservation du caractère pavillonnaire du quartier en favorisant l'accueil d'habitat individuel sur les fonciers libres actuellement.</p> <p>Un principe de desserte est proposé pour chacune des parcelles avec le potentiel d'aménagement d'une petite voie transversale en impasse pour permettre le désenclavement de quelques parcelles.</p> <p>Cette voie serait aménagée avec un mode doux de maillage avec l'environnement, pouvant être bordé par une plate-bande végétalisée (tel dans le schéma de l'OAP).</p> <div data-bbox="1070 383 1469 667" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="834 1352 1461 1783" data-label="Figure"> </div>

2.5 OAP TVB communale : explication des choix retenus et cohérence avec le PADD

Cohérence avec les principes du PADD	Explication des choix retenus pour l'OAP TVB
<p>Orientation 3 : La ville nature et durable</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver une agriculture de proximité et diversifiée Affirmer les espaces naturels et semi naturels (parfois dégradés) Favoriser le retour de la biodiversité dans les espaces artificialisés Prendre en compte le changement climatique, renaturer les espaces artificialisés 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. 	<p>Les actions de l'OAP TVB sont déclinées en 3 grands axes :</p> <p>1- L'armature majeure et continuité écologique à protéger et à conforter</p> <p>Encadrement et limitation du droit à construire dans des zones naturelles et agricoles (zones A et N), composantes de trame verte et bleue du territoire.</p> <p>Identification et règlementation des espaces de continuité écologique des ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort (cf. règlement écrit et DGR).</p> <p>Prendre en compte la trame noire : extinction de l'éclairage nocturne entre 22 h et 6 h) dans les emprises indiquées (cf. schéma OAP).</p> <p>...</p> <p>2- Le secteur de Francazal à potentiel écologique à restaurer</p> <p>Conforter les espaces boisés existants (cf. PADD + DGR)</p> <p>Planifier des actions de renaturation des espaces définis en zonage N naturel (cf. PADD).</p> <p>Favoriser le retour de la biodiversité et l'installation de nouvelles espèces ;</p> <p>...</p> <p>3 – Nature en Ville à renforcer</p> <p>Favoriser le retour de la biodiversité et l'installation de nouvelles espèces dans les espaces artificialisés. La préservation et le développement des îlots de fraîcheur en parallèle de la diminution des effets des îlots de chaleur urbains (cf. PADD).</p> <p>La création de nouveaux jardins partagés (PADD).</p> <p>Permettre des espaces de gestion des eaux pluviales favorables à la biodiversité (bassins et noues plantées).</p> <p>Privilegier la réalisation de clôtures végétales</p> <p>Choisir les essences locales pour les plantations, les recommander pour tout aménagement.</p> <p>...</p> <div style="text-align: center;"> <p>COMMUNE DE PORTET SUR GARONNE - TRAME VERTE ET BLEUE</p> <p>OAP</p> <p>*** PROJET DE LOI ***</p> <p>LA TRAME VERTE ET BLEUE DE DÉCLINER EN ZONES</p> <p>1 - ARMATURE MAJEURE ET CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE À PROTÉGER ET À CONFORTER</p> <p>2 - SECTEUR DE FRANCAZAL À POTENTIEL ÉCOLOGIQUE À RESTAURER</p> <p>3 - NATURE EN VILLE À RENFORCER</p> <p>Autres informations : Liaisons douces, Espaces verts, etc.</p> </div>

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT, LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES REGLES

Finalité première du document d'urbanisme les dispositions réglementaires s'inscrivent dans la continuité des orientations émises par le P.A.D.D qu'elles visent à traduire. En permettant la mise en œuvre du projet communal les dispositions réglementaires imposent toutefois une approche et une justification plus fine que celle portée jusqu'alors.

L'objectif affiché dans cette partie est dès lors de balayer l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le P.L.U., notamment en comparant ceux-ci au précédent document d'urbanisme.

Ce chapitre s'attache à expliquer les 4 niveaux du document réglementaire :

- La structure du règlement écrit et son évolution
- Le document graphique réglementaire (DGR) communal et l'évolution des zones comparativement au PLU approuvé 2019
- Les caractéristiques réglementaires écrites des différentes zones
- Les périmètres particuliers inscrits au document graphique réglementaire

3.1. La structure générale du règlement écrit/ explication des évolutions

Le règlement de zone et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de P.L.U. Ce sont elles qui sont le plus souvent consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle. Aussi, avant d'entrer dans la délimitation des zones, compte tenu de l'importance et de l'imbrication des différentes pièces réglementaires, il apparaît opportun de rappeler la façon dont est construit le règlement écrit.

L'architecture du nouveau règlement s'inscrit dans les grands principes issus du Décret du 28/12/2015, dont nous rappelons les grands principes directeurs :

- ✓ **Simplifier le règlement** du P.L.U et son élaboration ;
- ✓ Offrir **plus de souplesse** aux auteurs du P.L.U, pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité ;
- ✓ Permettre le **développement d'un urbanisme de projet**, favorable à une augmentation de la production de logements ;
- ✓ **Donner plus de sens au règlement** et mieux le relier au projet de territoire.

La volonté de la collectivité de faire évoluer ainsi la structure actuelle du P.L.U approuvé en 2019, mais de manière progressive pour permettre une adaptation et une appropriation par le service urbanisme communal et le service instructeur.

La structuration du règlement écrit de la commune de Portet-sur-Garonne comprend ainsi 2 grandes parties et leur explication :

Partie 1 : Dispositions générales relatives au règlement du P.L.U

Celles-ci portent sur :

Le « Champ d'application territorial » ; est un rappel pour préciser que conformément aux dispositions de la loi S.R.U., le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal ;

La « Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols » vise à rappeler certaines dispositions qui s'imposent au P.L.U et donc au règlement. Sans prétendre à un inventaire exhaustif cet article fournit un certain nombre de renseignements qui, dans le précédent document étaient disséminés tout au long du document. La volonté a donc été de regrouper celles-ci afin de permettre une mise à jour plus rapide et plus efficace de dispositions relevant d'autres législations que celle de l'Urbanisme ;

Les dispositions générales et spécifiques applicables à la commune, elles permettent un rappel de certaines dispositions réglementaires fixées par le code de l'urbanisme et qui s'appliquent aux autorisations de construire (adaptations mineures, règle pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, la reconstruction après sinistre etc.). S'y rajoutent à titre informatif, toutes les dispositions relatives aux servitudes telles que : PEB, PPRI etc.. Ces dispositions sont développées dans les annexes du PLU.

La « Structure et composition du règlement du P.L.U ». Cette partie rappelle que le règlement se compose d'un Document graphique réglementaire (DGR) et d'un règlement écrit dont la structure a changé. Elle énumère les grandes zones du P.L.U même si d'autres zonages peuvent venir se juxtaposer à elles (Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, etc.). Cet article reprend très sommairement des informations mentionnées dans le rapport de présentation et les annexes du P.L.U.

Partie 2 : les dispositions spécifiques à chacune des zones

Les dispositions spécifiques répondent tout simplement à la division du territoire en zones et en secteurs. Cette division instaure des différences réglementaires, soit en raison de la nature de ces secteurs, soit en raison du projet porté par le P.L.U.

Cette partie 2 du règlement est modifiée dans sa structuration par rapport à la structure initiale tout en conservant une lisibilité en articles. Le caractère de la zone est maintenu pour une meilleure lisibilité des affectations dominantes avec une illustration rajoutée de la zone.

Le règlement de chacune des zones est structuré conformément aux dispositions des articles R151-9 du code de l'urbanisme autour de 3 chapitres thématiques :

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

- **Article 1** : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
- **Article 2** : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)

CHAPITRE II : EQUIPEMENT ET RESEAUX

II -1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)

- **Article 3** : Accès, voirie, modes actifs

II -2 Desserte par les réseaux

- **Article 4** : Réseaux publics d'eau potable et d'assainissement
- **Article 5** : Réseaux divers et collecte de déchets

CHAPITRE III : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, ESPACES LIBRES ET STATIONNEMENT

III-1 Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151- 40)

- **Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière
- **Article 9** : Coefficient d'emprise au sol
- **Article 10** : Hauteur maximum des constructions

III-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)

- **Article 11** : Aspect extérieur des constructions et des clôtures
- **Article 12** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III-3 Stationnement des véhicules et des vélos (Articles R151-44 à R151-46)

- **Article 13** : Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

La liste des destinations et sous destination des constructions, définie précisément par l'arrêté du 10 novembre 2016, est intégrée à la section 1 du règlement écrit de chaque zone permettant d'indiquer ce qui est autorisé ou non.

CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires Établissements d'enseignement Établissements de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Centre de congrès et d'exposition Bureau

3.2. Les évolutions des zones dans le document graphique réglementaire (DGR)/ Explications

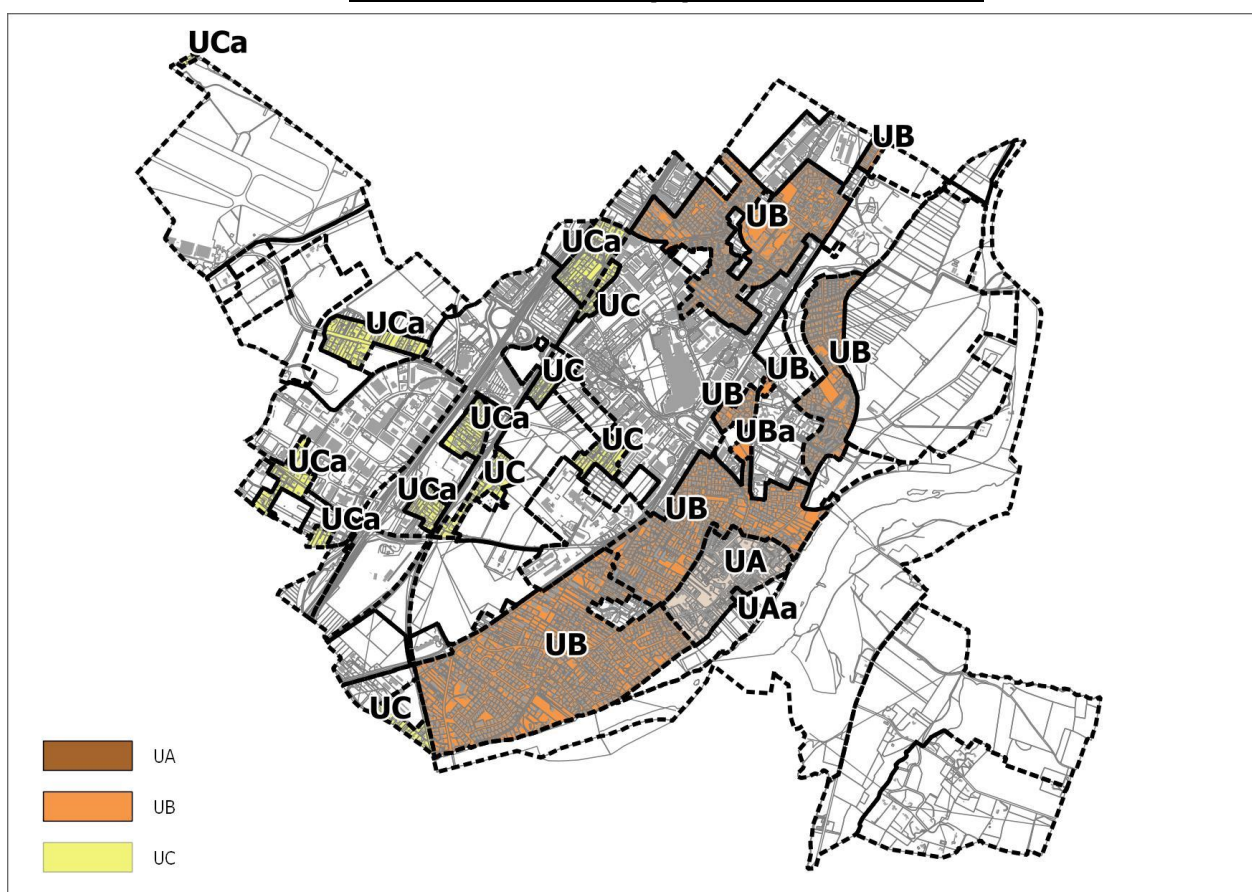
3.2.1. Les zones urbaines (U) d'accueil d'habitat, d'économie et d'équipement public ou d'intérêt collectif

Les zones urbaines, dites zones U, sont définies à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Ainsi, la délimitation des zones urbaines repose sur deux critères alternatifs :

- ✓ Les **secteurs déjà urbanisés** de la commune ;
- ✓ Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui **disposent des équipements publics suffisants** pour admettre les constructions à implanter.

Les zones urbaines (U) du PLU en révision



Les zones urbaines comprennent 5 zones à caractères différents :

- **La zone UA, et le secteur UAa** : le centre historique de Portet sur Garonne
- **La zone UB, et les secteurs UBa** : les quartiers urbanisés à dominante d'habitat en continuité du centre
- **La zone UC, et le secteur UCa** : les secteurs d'urbanisation diffuse à dominante d'habitat.
- **La zone UE** : les territoires d'activités économiques et **les secteurs UEc (commercial), UEi (industrie Bois vert) UEG (granulats)**
- **La zone UP** : les secteurs d'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif

► **Les évolutions des zones Urbaines d'accueil d'habitat mixtes /comparatif PLU approuvé 9/10/2019 et PLU en révision :**

Extrait du DGR du P.L.U approuvé pour UA, UB, UC



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour UA, UB, UC

1- Une très petite évolution en UCa, classement de la parcelle sud en UCa (initialement au PLU approuvé en UE)



Tableau des évolutions des zones UA, UB, UC/Explications				
PLU approuvé le 09/10/2019 (surface environ)		PLU en révision (surface environ)		Explications des évolutions
UA global 27 ha	UA : 26 ha	UA global 27 ha	UA : 26 ha	Pas d'évolution
	UAa : 0.4 ha		UAa : 0.4 ha	
UB global 238 ha	UB : 237 ha	UB global :241 ha	UB : 240 ha	<p>Une légère augmentation de d'environ 3ha due à l'ajustement des limites de la zone UB sur la RD 120 en cohérence avec la requalification de la RD 120 sur ces portions (réalisée ou en projet) et la mise en service du Linéo 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au nord de la commune, élargissement UB sur la voie (initialement la voie était classée en N) - au sud de la commune, élargissement UB sur la voie (initialement la voie était classée en 1AU0 de Ferrié Palarin).
	UBa : 1,2 ha		UBa : 1,2 ha	
UC global 56,4 ha	UC : 18 ,6 ha	UC global 57 ha	UC : 18,6 ha	<p>Une très petite évolution d'environ 0,6 ha due au classement d'une parcelle au sud en limite communale avec Villeneuve Tolosane en zone UCa (initialement au PLU approuvé classée en UE).</p> <p>Cette évolution se justifie du fait de l'enclavement de ce terrain pour l'accueil de l'activité.</p>
	UCa : 37.8 ha		UCa : 38,4 ha	
Total au PLU approuvé UA/UB/UC : 321 ha		Total au PLU en révision UA/UB/UC : 325 ha		Une très légère augmentation des zones urbaines , explicitée ci-dessus

► **Les évolutions des zones urbaines d'accueil d'économie UE et d'équipements publics UP /comparatif PLU approuvé 9/10/2019 et PLU en révision**

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour UE et UP



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour UE et UP

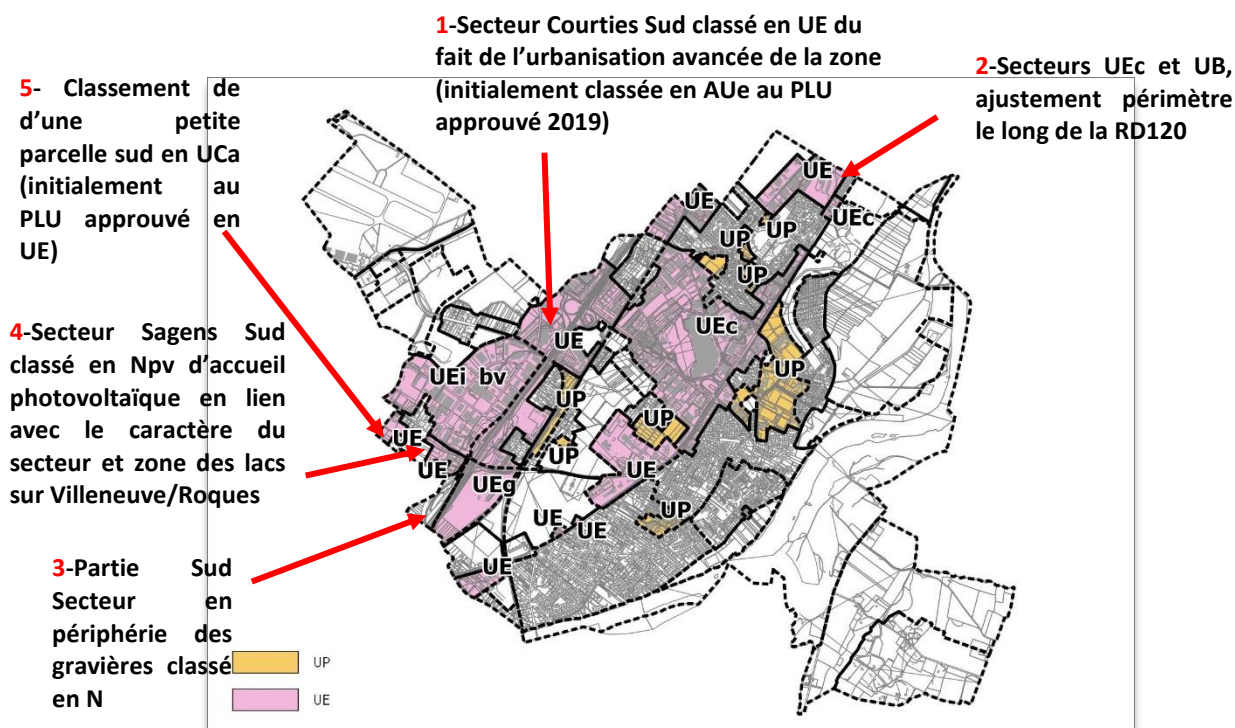


Tableau des évolutions des zones UE et UP / Explications				
PLU approuvé le 09/10/2019(surface environ)		PLU en révision (surface environ)		Explications des évolutions
UE global 322 ha	UE : 122 ha activités artisanales et industries (5 secteurs)	UE global 329 ha	UE : 135 ha. activités artisanales et industries	Une évolution de la surface de la zone UE due au reclassement en UE de la zone de Courties Sud classée initialement au PLU approuvé en AUE d'extension urbaine et dont l'urbanisation est avancée. Hormis, cette mise à jour de zonage, il n'y a eu aucune extension de la zone UE par ailleurs dans cette révision. A noter également dans cette révision, une petite réduction de la zone UE sur une parcelle enclavée pour l'accueil de l'activité, d'environ 0,6ha au sud-ouest de la commune (en limite avec Villeneuve Tolosane), classée en UCa.
	UE i : 61 ha. Industrie Bois Vert/Saguens		UE i : 61 ha. Industrie Bois Vert/Saguens	Pas d'évolution
	UE c : 110 ha. Pôle commercial		UE c : 111 ha. Pôle commercial	Une légère évolution dû à un ajustement du périmètre de la zone UEc au nord en intégrant la voie RD120, en cohérence avec l'emprise de la RD 120 (initialement la voie était en zone N au PLU 2019).
	UE g : 29 ha. Gravières		UE g : 22 ha. Gravières	Une diminution de 6,9 ha, surface classée en N aux abords de l'Autoroute en cohérence avec l'occupation du sol de cette zone (activité agricole ou aménagements végétalisés en lien avec infrastructures routières et en continuité avec les gravières sur Roques) et permettant, ainsi, de conforter la nature en ville.
UE : 322 ha		UE : 329 ha		Une évolution globale de la surface UE d'environ 7 ha principalement due à mise à jour de la zone de Courties Sud dont l'urbanisation est avancée.
UP : 55 ha		UP : 55 ha		Pas d'évolution de la zone d'équipement public
Total au PLU approuvé UE /UB : 377 ha		Total au PLU en révision UE /UB : 384 ha		En synthèse, une petite évolution de la surface de la zone UE due principalement à la mise à jour de la zone d'activités Courties, (initialement au PLU approuvé 2019 en secteur à Urbaniser). À noter, toutefois, il y a eu un reclassement dans cette révision de près de 7 ha de la zone UE en N à proximité des gravières au sud de la commune.

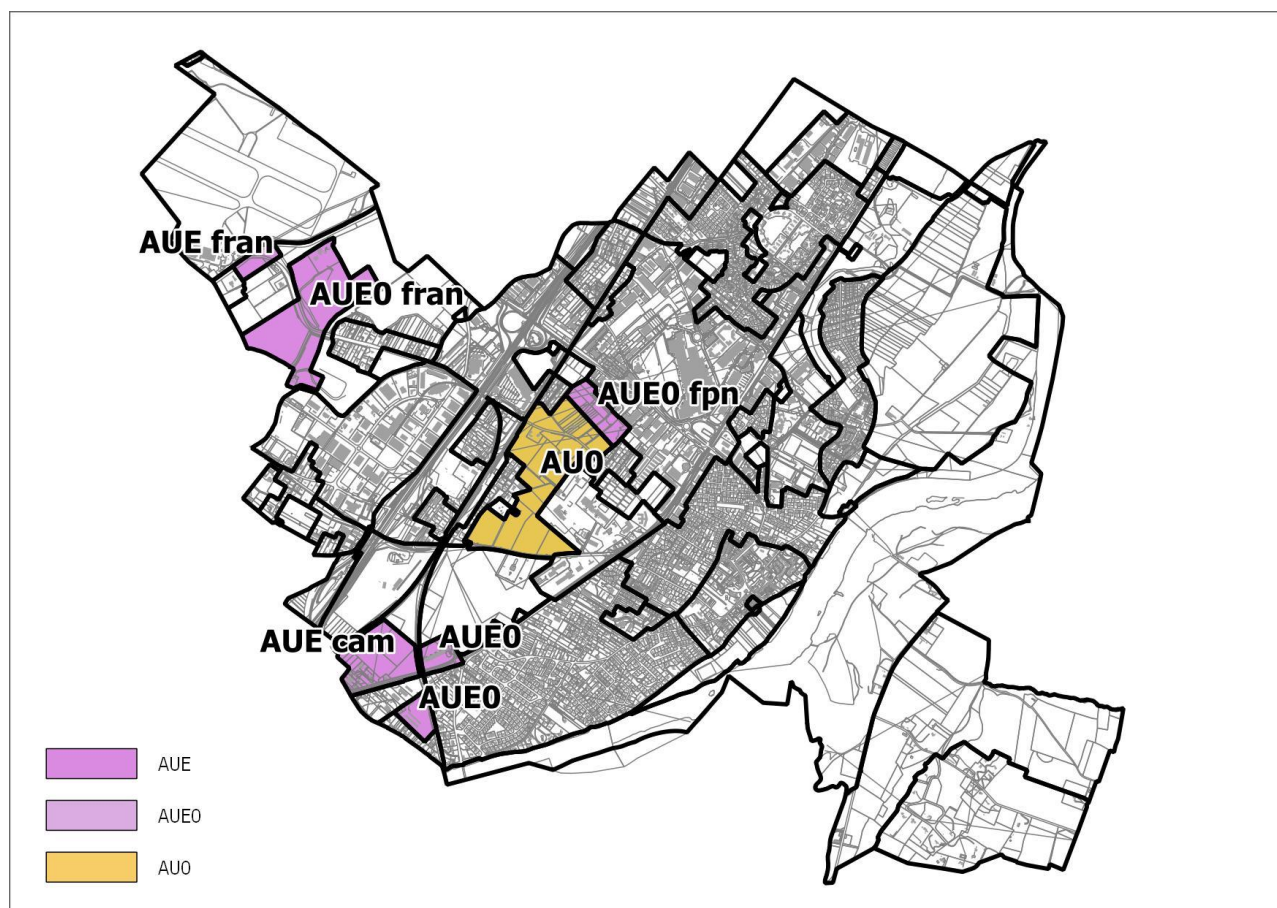
3.2.2. Les zones à urbaniser ouvertes ou fermées d'accueil d'habitat, d'économie

Les zones à urbaniser sont les secteurs de la commune de développement futur de la commune, ils sont définis par l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

Les zones à urbaniser sont de 2 types :

- LES ZONES À URBANISER OUVERTES (2 zones)
 - Les zone AUe : Caminoles et celle de Franczal d'accueil d'économie.
- LES ZONES À URBANISER FERMEES (3 zones)
 - Les zones AUE0 : Franczal et de Ferrie-Palarin Nord destinées à l'accueil d'activités économiques (hors commerces).
 - LA ZONE AU0 : Ferrie-Palarin, destinée à la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat mixte, d'équipements et de services.

Les zones à urbaniser ouvertes ou fermées, d'habitat et d'économie du PLU en révision



► **Les évolutions des zones à urbaniser ouvertes d'accueil d'économie AUE/comparatif PLU approuvé 9/10/2019 et PLU en révision**

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour AUE



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour AUE

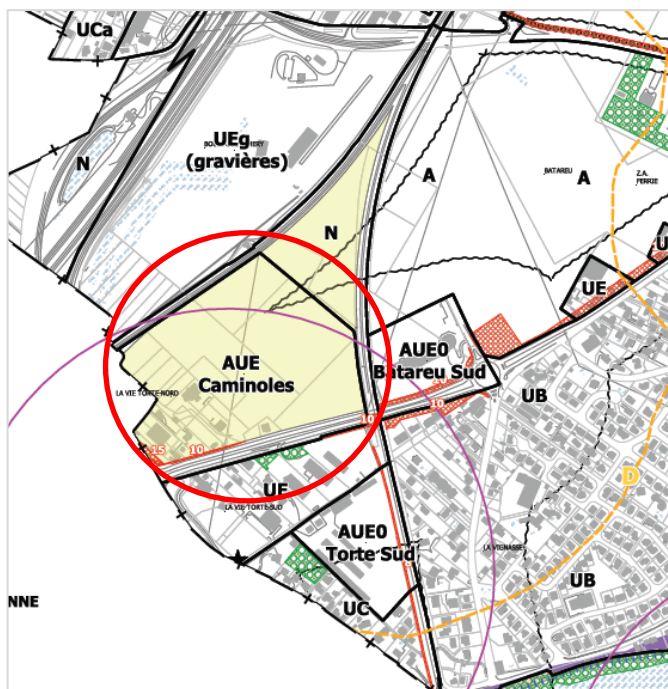


Tableau des evolutions des zones AUE ouvertes d'accueil d'economie /Explications				
PLU approuvé le 09/10/2019 (surface environ)		PLU en révision (surface environ)		Explications des evolutions
AUE global 50 ha	AUE Larrieu artisanal 13 ha	AUE global 16 ha	Classement en N	Le classement en N s'inscrit en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience afin de limiter extensions urbaines et l'artificialisation des sols. Ce secteur, en outre, presente un caractère naturel marqué, en cours d'ennboisement.
	AUE secteur Courtis Sud 13 ha		Classement en UE	Ce secteur est aujourd'hui bien avancé dans son urbanisation et équipé, il n'ya plus lieu de le maintenir en secteur à urbaniser.
	Aue a Caminoles : 20 ha		AUE Caminoles : 13 ha	Le classement d'une partie de la zone en N (6,5ha) permet de conforter un espace de nature de part et d'autre des voies de chemin de fer (espace inconstructible par ailleurs du fait du recul fixé dans le reglement ecrit). Cette disposition s'inscrit dans la volonté de conforter la nature en ville. Le maintien de la zone AUE Caminoles dans cette revision est expliqué/justifié dans les paragraphes ci dessous.
	Zone N		AUE Francazal : 3 ha	Explication dans les paragraphes ci-dessous de la création de ce secteur dans cette révision.
Total au PLU approuvé AUE : 50 ha		Total au PLU en révision AUE : 16 ha		Au global, les zones ouvertes d'accueil d'économie sont fortement reduites dans cette revision avec notamment le classement de la zone de Larrieu (13ha) en zone N et la reduction de la zone de Caminoles (-6,5ha) en classant une partie du foncier en N (+6,5ha pour N). Elles sont délimitées en cohérence avec les besoins definies dans le diagnostic et les orientations du PADD. Cette reduction s'inscrit en coherence avec la loi Climat et resiliance pour limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, et l'artificialisation des sols.

• **Zone AUE Caminoles (env.13 ha) : Explication /justification de la confirmation de la zone dans cette révision (existante au PLU approuvé 9/10/2019)**

Le diagnostic fait apparaître que Portet-sur-Garonne reste 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 et l'évolution de l'offre d'activités dans la commune.

D'autre part, ce secteur est identifié par le Muretain Agglo comme faisant partie du secteur d'accroche métropolitaine dans le cadre de la démarche « cœur économique du Muretain » avec l'enjeu de valorisation de façon plus globale l'entrée de ville sur la RD120.

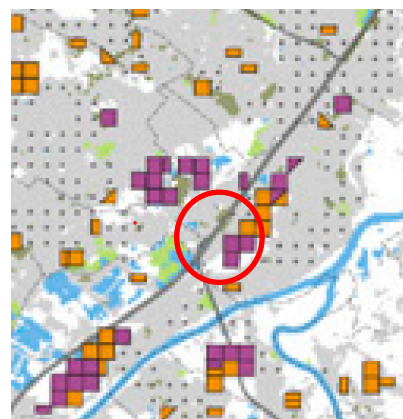
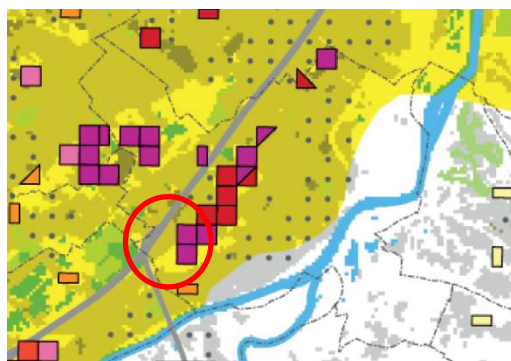


Ce secteur est partiellement urbanisé, sur environ 3 ha, sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées dont l'enjeu est leur renouvellement à terme. Le projet de développement vise une valorisation du site et de l'entrée de ville de Portet-sur-Garonne tout en préservant une qualité environnementale du site, notamment en classant une partie du foncier en zone naturelle N (6,5ha).

L'enjeu urbain est fort pour ce secteur avec l'accueil d'un projet global de développement/renouvellement qui s'inscrit dans un contexte avec une demande importante sur la commune de locaux et de foncier pour de l'activité artisanal type PME. Ce projet global ne peut se positionner dans les parcelles en diffus identifiées libres ou mutables et n'a pas vocation à accueillir de l'activité en diffus dans « les dents creuses » des zones urbaines d'activités.

Par ailleurs, il est à préciser que l'indice « a » de la zone AUEa du PLU approuvé autorisait l'implantation d'activités commerciales ; il est supprimé dans le projet de PLU révisé dans un souci de cohérence avec une polarisation de ce type d'activité sur les pôles existants.

Au regard du SCoT, ce secteur bénéficie d'un potentiel de développement (cartes de cohérence urbaine du SCoT approuvé)

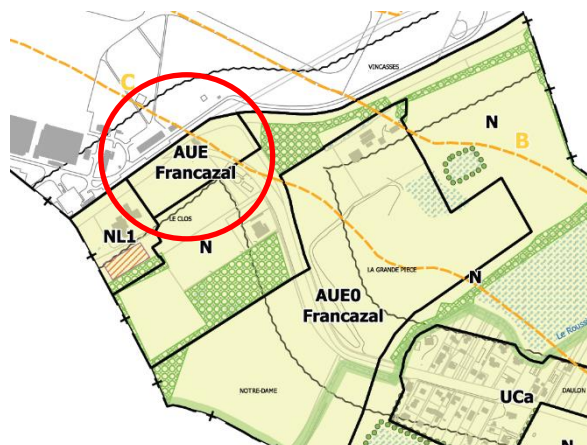


En synthèse, La confirmation de la zone AUe Caminoles dans cette révision s'inscrit en cohérence avec les enjeux /besoins identifiés dans le diagnostic, en compatibilité avec le SCoT approuvé et répond aux principes d'intensification /renouvellement sur la partie déjà urbanisée, définie par la loi Climat et Résilience.

Zone AUE Francazal (env 3 ha) : Explication / justification de la création de cette petite zone dans cette révision

Besoins / enjeux et orientations du PADD

Le secteur AUE, s'inscrit en articulation avec le futur développement de la zone AUE0 délimitée dans cette révision et destinée à accueillir 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. La deuxième, plus traditionnelle, s'inscrit dans la continuité des activités existantes de ce secteur, permettant également d'accompagner la mutation du tissu industriel et technologique existant.

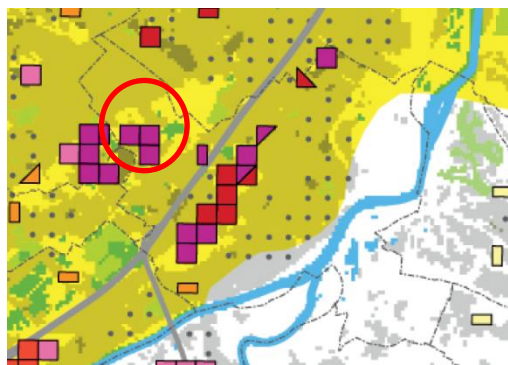


En termes de temporalité, le secteur de 3 hectares environ, identifié en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome (créé dans cette révision) est dédié à la première composante de ce projet. Sa délimitation en AUE ouvert à l'urbanisation est priorisée pour les motifs suivants :

- Composante projetée qui nécessite la proximité de l'aérodrome de Francazal dans le cadre de l'écosystème en construction (regroupement autour d'un vivier de compétence de haut niveau). De ce fait, ce projet ne peut se positionner dans les parcelles en diffus identifiées dans le tissu urbain existant, libres ou mutables et n'a pas vocation à accueillir de l'activité en diffus dans « les dents creuses ».
- Un impact minime en termes de consommation ENAF et d'enjeu environnemental.
- Des conditions de desserte et d'accessibilité favorables et avec des perspectives (proximité aérodrome, échangeur A64, ligne bus 58, proximité VCSM et pôle multimodal de Portet, piste cyclable Gare- Cugnaux) ...
- Des conditions de mise en œuvre du projet immédiat : un porteur de projet dans le domaine de la mécatronique déjà propriétaire et implanté sur ce périmètre. Une maîtrise foncière engagée par le MA sur le reste du périmètre au travers de l'EPF Occitanie.

Au regard du SCoT

Ce secteur bénéficie d'un potentiel de développement global au titre de la zone de développement de Francazal (carte de cohérence urbaine du SCoT approuvé).



Le secteur de Francazal global est concerné par le périmètre de cohérence urbanisme transport n°13 signé en 2012-2013 sans être transformé en pacte urbain. Du fait de l'annulation du projet mobilité, la référence aujourd'hui est celle des prescriptions du SCoT (P 113) pour la programmation de transport performant sans application de la règle de limitation d'ouverture à 20%, puisqu'il y a eu signature de contrat d'axe (R101 du SCoT).

En synthèse, La création du modeste secteur AUE Francazal dans cette révision s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD sur le secteur, et il est compatible avec le SCoT approuvé.

► **Les évolutions des zones à urbaniser fermées d'accueil d'économie AUE0**

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour AUE0/2AU0/3AU0



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour AUE0

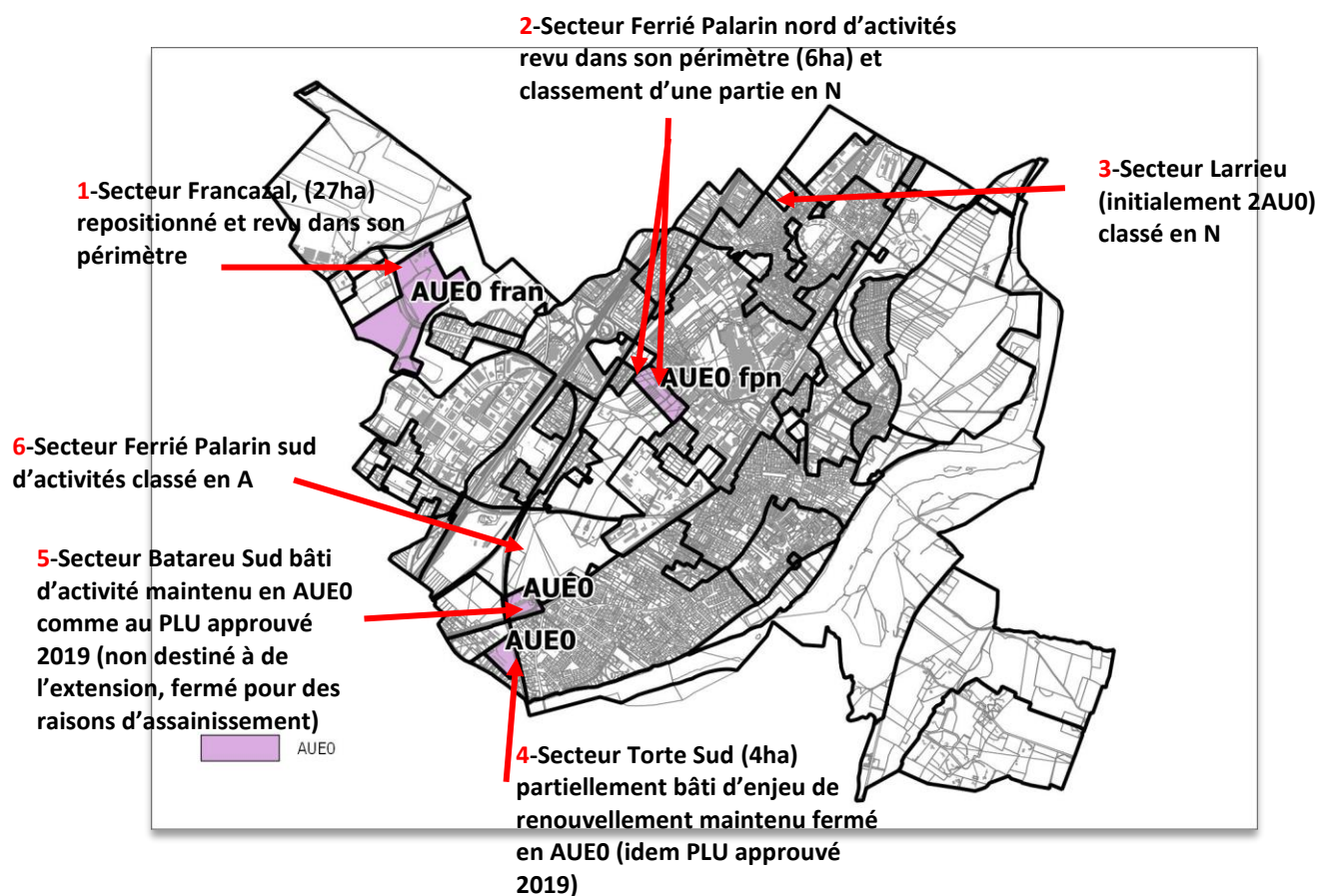


Tableau des évolutions des zones AUE0 fermées d'accueil d'économie /Explications

PLU approuvé le 09/10/2019 (surface environ)		PLU en révision (surface environ)		Explications des évolutions
1AUE0 + 2AU0+ 3AU0 57,4 ha	1AUE0 Ferrié Palarin Nord et Sud : 36 ha	1AUE0 global 37 ha	AUE0 Ferrié Palarin Nord : 6 ha AUE0 Ferrié Sud classé en A (Agricole)	Réduction importante des secteurs d'extension économique de Ferrié Palarin : Nord et Sud par rapport au PLU approuvé 2019. Cette réduction (- 32,6ha) bénéficie à la zone agricole au Sud et à la zone naturelle au Nord. Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD et les objectifs de la loi Climat et Résilience pour limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols (explication détaillée ci-dessous de la délimitation de la zone AUE0 fpn).
	2AU0 Larrieu 2,4 ha		Classement en N	
	3AU0 Francazal : 15 ha		AUE0 Francazal : 27 ha	Évolution de la zone AUE0 de Francazal par rapport au PLU approuvé 2019, suite à l'évaluation environnementale menée par Cap'Terre – Ecotone avec un zoom sur ce secteur visant à : <ul style="list-style-type: none"> • Protéger et conforter la continuité écologique de la Saudrune, du Roussimort et les espaces naturels à enjeux écologiques. • Mieux préserver la zone d'habitat existante au sud. • S'inscrire à proximité de l'aérodrome de Francazal L'augmentation de la surface de +7,9ha est en cohérence avec le potentiel pixels au niveau du SCOT (explication détaillée de la délimitation de la zone AUE0 Francazal ci-dessous)
	3AU0 Torte Sud : 4 ha		AUE0 Torte Sud 4 ha	Pas d'évolution de ce secteur partiellement bâti, mais affirmation de l'enjeu de son renouvellement à dominante activité vu son contexte et en cohérence avec la zone UE existante.
	1AUE0 Batareu Sud		AUE0 Batareu Sud	Ce petit secteur (env.4ha) n'est pas destiné à de l'extension urbaine car il accueille déjà un bâti d'activité. Bien que non raccordé au réseau collectif d'assainissement, il a vocation à l'être (via STEU du bac) et est donc maintenu dans ce classement fermé tant que le nouveau dispositif épuratoire n'est pas réalisé. A noter que ce secteur urbanisé de fait n'est pas comptabilisé en surface de zone d'extension.
Total au PLU approuvé : 57 ha		Total au PLU en révision : 37 ha		A retenir : une réduction importante de zones économiques en extension fermées à l'urbanisation de près de -35% par rapport au PLU approuvé 2019. Ces zones sont délimitées en cohérence avec les besoins définis dans le diagnostic et les orientations du PADD et en cohérence avec la loi CR pour limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, et l'artificialisation des sols.

- **Zones AUE0 Francazal et Ferrié Palarin nord /Explication et justification de la délimitation des 2 zones :**

Les besoins et enjeux exprimés sur l'accueil et le renouvellement du tissu économique (PADD). Portet sur Garonne étant dans identifié à l'échelle de l'agglomération comme la « Porte d'Espagne », avec des enjeux d'accueil d'intérêt Métropolitain.

Le besoin de nouveaux secteurs d'accueil économiques pour la commune

Le secteur Francazal à l'échelle de l'agglomération Toulousaine (SCOT) est un site d'intérêt Métropolitain. Il est identifié, aujourd'hui, 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 ». Futur pôle d'activités économiques comprenant notamment une orientation aéronautique, innovation, robotique drones. Cette étude est conduite en cohérence avec les projets portés sur l'aérodrome 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.

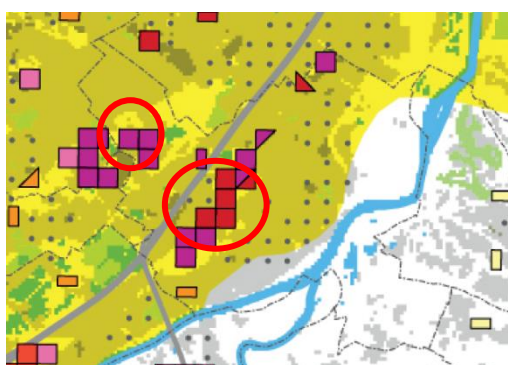
Le secteur économique nord de Ferrié-Palarin, s'inscrit dans la continuité du développement du futur quartier d'habitat mixte de Ferrié Palarin d'intérêt d'agglomération. Des besoins sont aujourd'hui identifiés par le Muretain Agglomération et la commune pour l'accueil de l'activité artisanale ou industrielle de type petite ou moyenne entreprise, il permettra, en outre, de compléter et de renforcer le secteur économique hors activités commerciales le long du boulevard de l'Europe.

Le besoin de renouvellement de certaines zones d'activités existantes souhaitées par la commune :

La requalification du pôle commercial et d'activités, autour du centre commercial Grand Portet-sur-Garonne /secteur d'enjeu à l'échelle du Muretain.

À plus long terme, le renouvellement de secteurs d'activités souhaités : secteur de Torte Sud + zone d'activités industrielles entre Ferrié-Palarin et la RD 120, secteur bâti de la zone de Caminoles.

Au regard du SCoT, ces 2 secteurs (Francazal et Ferrié Palarin nord) bénéficient d'un potentiel de développement (carte de cohérence urbaine)

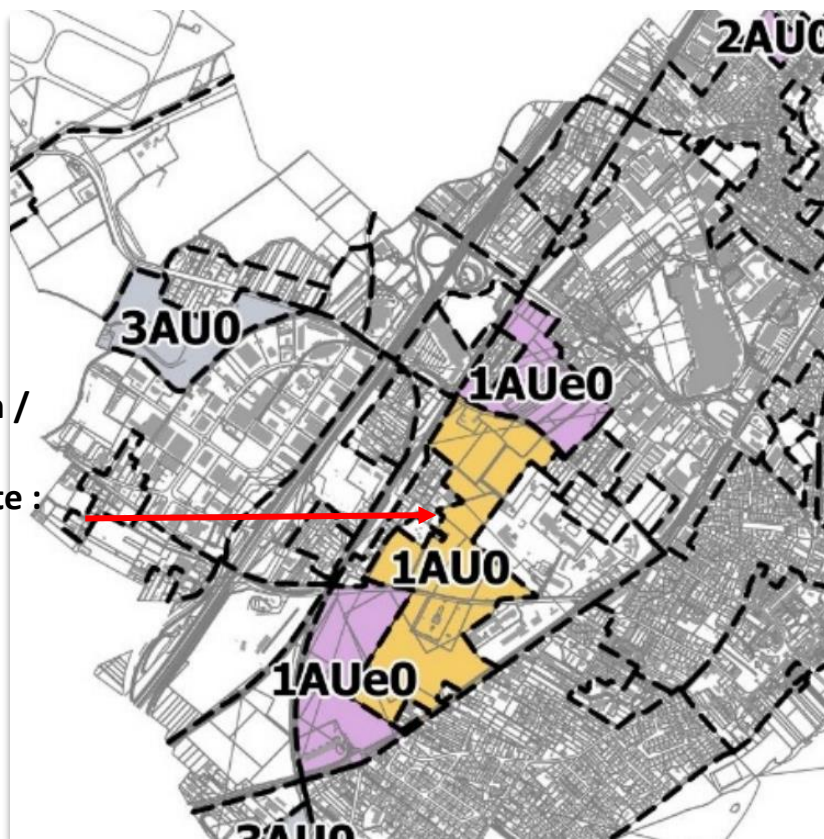


Ces 2 projets ont vocation à accueillir chacun un projet d'intérêt d'agglomération que ce soit pour le projet de Francazal ou le projet de Ferrié-Palarin visant à conforter l'accroche Métropolitaine. Ils ne peuvent ainsi se positionner sur des parcelles en diffus libres ou mutables identifiées dans l'analyse de l'étude des potentialités mutables (cf. chapitre dans le diagnostic).

► Les évolutions de la zone à urbaniser fermée AU0 de Ferrié-Palarin d'accueil mixte

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour 1AU0

Ferrié Palarin /
zone 1AU0
habitat /mixte :
42,6ha



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour AU0

1-Ajustement du
périmètre au nord de
Ferrié Palarin

Ferrié Palarin / zone
AU0 habitat /mixte :
33 ha

2-Classement en
A de la partie
Sud de Ferrié
Palarin

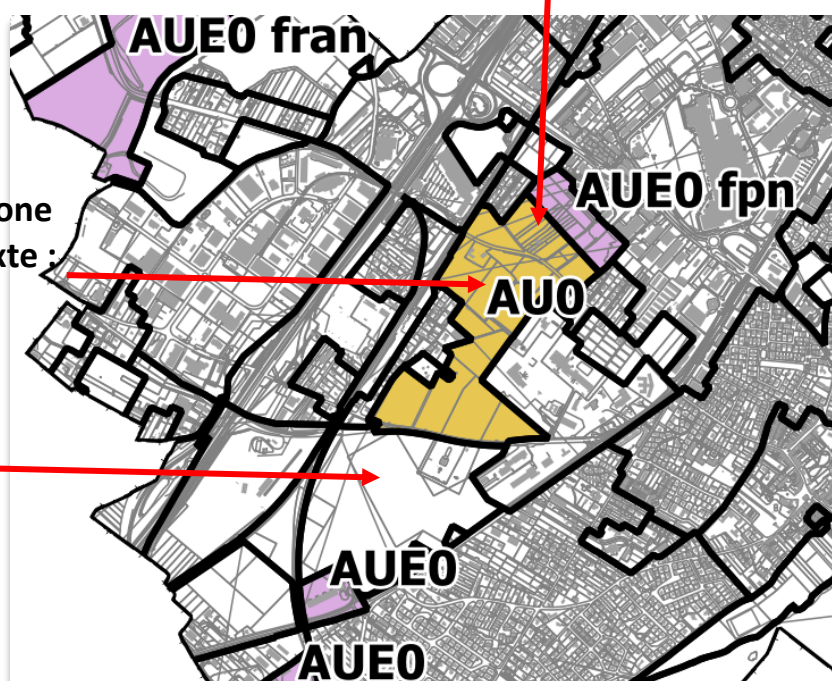


Tableau des evolutions de la zone AU0 fermée Ferrié Palarin				
d'accueil d'habitat mixte /Explications				
PLU approuvé le 09/10/2019(surface environ)		PLU en révision (surface environ)		Explications des evolutions
1AU0 Ferrié Palarin 43 ha	Ferrié Palarin/habitat mixte	1AU0 33 ha	AU0 33 ha	
			Classement de la partie sud environ 10 ha en zone A (agricole)	Deux évolutions visant à réduire la surface d'accueil d'habitat (de près de 43 ha au PLU approuvé en 2019 à 33 ha dans cette révision) et s'adapter au contexte de terrain : - Revue du périmètre de Ferrié Palarin au nord pour permettre une adaptation aux contraintes du site (lignes haute tension) et accueillir l'habitat dans de bonnes conditions. - Classement de la partie sud en zone agricole (initialement en 2AU0 à long terme). Cette nouvelle délimitation est établie en cohérence avec les besoins dans la période de référence du projet PLU. En outre, Le classement de la partie sud en zone A est en cohérence avec la loi Climat et Résilience limitant la consommation des espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols. (Explication/justification détaillée de la délimitation de la zone AU0 , ci-dessous).
Total au PLU approuvé 43 ha		Total au PLU en révision 33 ha		

• **Zone AU0 de Ferrié Palarin / Explication et justification de la délimitation de la zone :**

Besoins /enjeux identifiés dans le diagnostic

Sur le plan démographique, le diagnostic fait apparaître des tendances lourdes : tassement de la croissance, vieillissement de la population, renforcement des ménages d'une seule personne et des familles monoparentales qui posent avec acuité la question du renouvellement de la population. D'autre part, le parc d'habitat est aujourd'hui à dominante individuel, même si une diversification de l'offre en logements engagée se poursuit, mais qui reste à conforter au regard des tendances d'évolution démographiques observées.

Les besoins : réenclencher une croissance démographique maîtrisée en lien avec les équipements et la diversification du logement pour répondre aux différents besoins et des profils diversifiés de la population.

Orientations du PADD

Portet-sur-Garonne pourrait accueillir à horizon 2032, environ 3 000 habitants supplémentaires, soit une population totale d'environ 13 000 habitants à cet horizon. Un scénario qui permet à minimum de stabiliser la population actuelle et d'engager l'accueil d'une population nouvelle en lien avec les équipements et les services.

Un Objectif +3 000 habitants et +1530 logements répartis comme suit entre développement de la ville sur elle-même (renouvellement/intensification) et développement de la ville en extension :

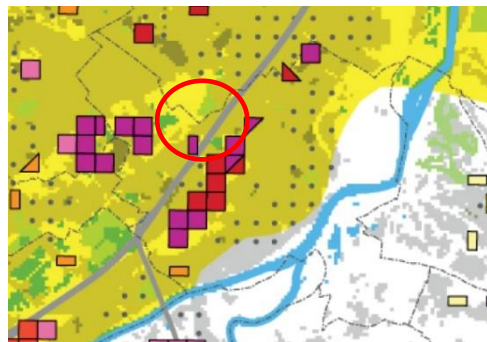
- 480 logements estimés de la production qui serait issue du potentiel foncier en intensification/renouvellement dans le tissu urbain constitué (zones Urbaines U) basé sur l'analyse du potentiel foncier d'intensification /renouvellement pour l'accueil d'habitat dans le tissu urbain constitué (cf. Livret1/Diagnostic du rapport de présentation). Ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du P.L.H 2022-2027 qui prévoit 420 logements en programmation.
- 1050 logements sont fléchés sur le potentiel en extension de Ferrié Palarin, zone revue dans son périmètre et maintenue fermée (AU0) dans cette révision car son développement est conditionné par 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.

Le futur quartier Ferrié-Palarin sera fermée à l'urbanisation, dans l'attente également, de l'aboutissement de l'étude urbaine précisant le projet, le programme d'accueil et les éléments de faisabilité opérationnelle (phasage) et qui prendra par ailleurs en compte les contraintes environnementales et liées au cadre de vie présentes sur le site : lignes haute tension existantes, le secteur est traversé par de multiples lignes HTA, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), les voies bruyantes (impact en terme de nuisances sonores et de qualité de l'air), enfin les sites industriels à proximité (Sablières Malet, entreprise Libaud). 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 conduire.

Au regard du SCoT

Au titre du SCOT, le projet majeur d'un nouveau quartier d'habitat mixte sur Ferrié-Palarin est identifié comme site d'intérêt d'agglomération, il a vocation à accueillir un projet global d'intérêt d'agglomération pour conforter l'accroche Métropolitaine (Portet est identifié au SCOT en tant que Porte Métropolitaine). Ainsi, ce projet nécessite une délimitation d'un périmètre en zone d'extension, car ce projet ne peut se positionner dans les parcelles en diffus libres ou mutables identifiées dans l'analyse de l'étude de densification des foncier mutables (cf étude dans le diagnostic).

D'autre part le secteur de Ferrié-Palarin bénéficie d'un potentiel de développement au titre du SCoT (cartes de cohérence urbaine). Il s'inscrit également dans le périmètre de cohérence urbanisme/transport n°12 sur D120 (Linéo5). Aujourd'hui le Linéo 5 est en service et il n'y a plus de règle de limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones conditionnée par le TC.



Toutefois, la cohérence urbanisme /transport se traduit au titre de la densité, mixité et l'accessibilité/multimodalité (P113 du SCoT) et la commune met tout en place pour favoriser un nouveau quartier d'habitat mixte (habitat, équipements, services et économie) situé entre le pôle multimodal de la gare, le terminus du Linéo 5 et le centre-ville. A noter que la densité de ce secteur s'exprimera autour de ce qui est acceptable en lien notamment avec les contraintes du site ; près 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 sur la base des références de l'ANSES.

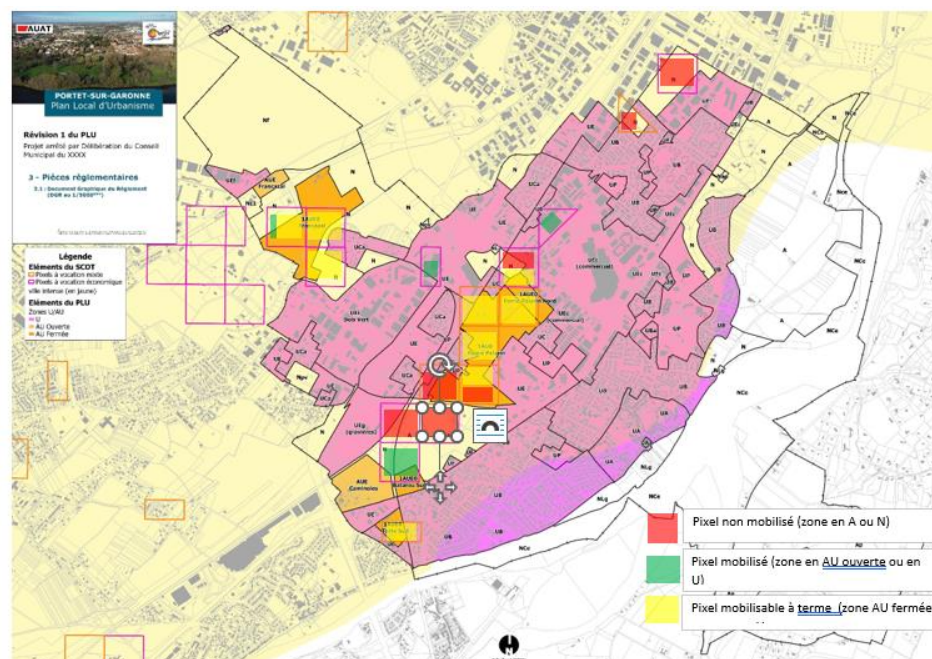
- **En synthèse générale, récapitulatif des évolutions des zones à urbaniser entre le PLU approuvé 9/10/ 2019 et le PLU en révision**

	Capacités en extension urbaine dans la temporalité de la révision du PLU 2022-2032		
	Zones A Urbaniser ouvertes AU	Zones A Urbaniser fermées AU0	Capacités totales en extension (ouvert et fermé)
Habitat ou mixte	0ha (0ha au PLU approuvé)	33ha (43 ha au PLU approuvé)	33ha (43 ha au PLU approuvé)
Économie	16ha (50 ha au PLU approuvé)	37ha (57 ha au PLU approuvé)	53 (107 ha au PLU approuvé)
Au total			86ha (150 ha au PLU approuvé)

En synthèse

Le projet de révision du PLU propose, ainsi, une diminution significative des zones d'extensions tout confondu d'accueil d'habitat et d'économie, soit une baisse d'environ 43% par rapport au PLU approuvé 9/10//2019.

Carte de mobilisation des pixels au 1^{er} janvier 2022 (compatibilité SCoT)



Au regard de la consommation des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers)

Les ENAF **consommés dans le PLU en révision se répartiraient comme suit, avec pour référence** la carte IGN de « l'OCS GE » (Occupation des Sols à Grande Echelle - base du décret d'application de la loi Climat et Résilience) :

ENAF hors eau et non couverts par une prescription (contrainte réglementaire type EBC, EVP ...) en zone urbaines constructibles		
Zone	Ha	
AU ouvert à l'urbanisation	11,2	56
AU fermé à l'urbanisation	44,7	
U (zones urbaines)	30	

- sur les 86 ha délimités dans cette révision (tableau ci-dessus page avant), 56 ha environ des ENAF consommés proviendraient des zones **AU (A Urbaniser** – extension urbaine) ouvertes ou fermées.
- 30 ha environ des ENAF consommés proviendraient des zones **U (urbaines)** localisés principalement dans les zones économiques et les équipements. Toutefois, une pondération de 30% est appliquée sur ces fonciers, compte tenu du phénomène de rétention foncière, ce qui ramènerait la consommation d'ENAF à **20 ha**.

La consommation des ENAF sur les 10 prochaines années de 2022 à 2032 serait ainsi ramenée à près de 76 ha, ce qui donne un rythme moyen approché d'environ 7,6 ha/an.

Au regard du bilan passé sur les 10 dernières années, la consommation ENAF observée (cf. livret 1 /Diagnostic du Rapport de présentation entre 2009-2019) est très faible : un rythme moyen de 1,2 ha par an.

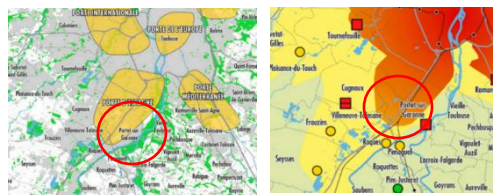
Sur la même période, le rythme annuel d'artificialisation des sols a été très faible également : 0,74 ha/an en moyenne (source : diagnostic /livret 1 du rapport de présentation avec définition de l'artificialisation incluse)

En définitive, la commune a très peu consommé d'espace au cours de ces 10 dernières années. Pour autant, la commune dispose dans le PLU approuvé de capacités de développement en extension importantes (près 150ha) qui n'ont pas été mobilisées durant cette décennie, en particulier en raison du blocage du projet de nouvelle STEU.

Ainsi, viser aujourd'hui une modération de la consommation d'espace en prenant pour unique référence la décennie précédente, n'impliquerait aucun développement.

La Commune revendique une part de rattrapage dans son développement urbain durable, les conditions préalables étant réunies :

- pour accompagner une croissance démographique soutenable en lien avec des équipements et des capacités épuratoires, et pour conforter le pôle d'emplois et d'activités portésien, avec un objectif de 30% de la croissance qui se fasse par le développement de la ville sur elle-même.
- pour répondre aux enjeux d'agglomération, Portet comme territoire d'accroche Métropolitaine à l'échelle du SCoT de l'agglomération (Porte d'Espagne).



Le projet communal dans cette révision modère la consommation d'espace et s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation des sols en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

3.2.3. Les évolutions des zones agricoles (A), naturelles (N), et de la TVB

- Les évolutions de la zone Agricole (A)

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour la zone A

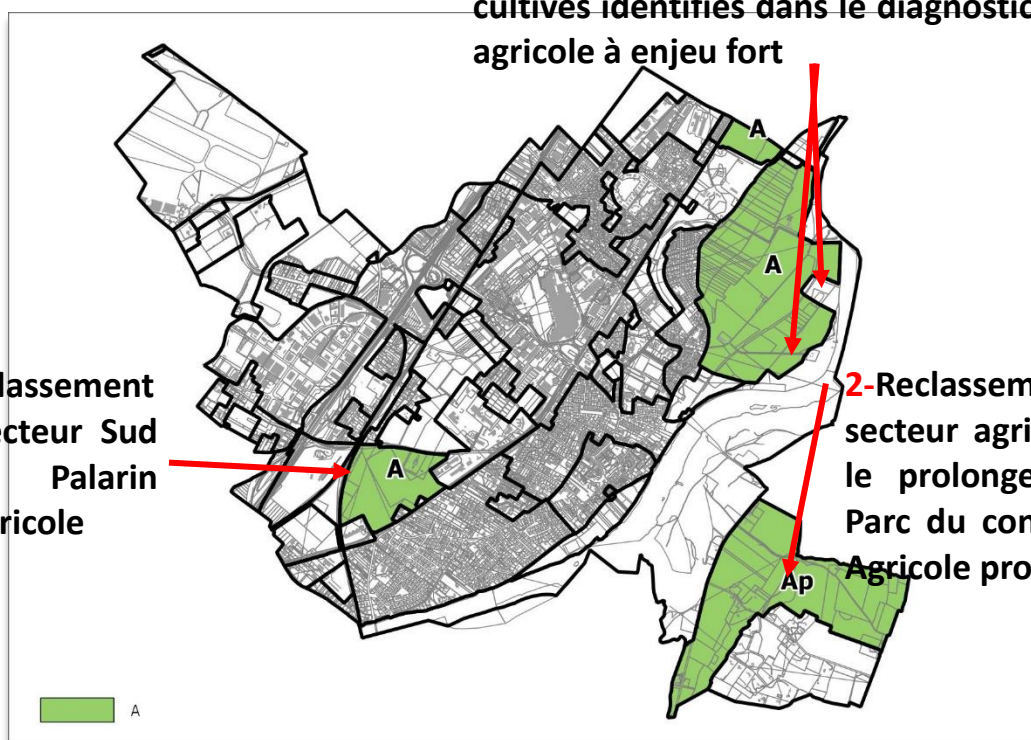


Extrait du DGR du P.L.U en révision pour la zone A

1-Reclassement en A des espaces cultivés identifiés dans le diagnostic agricole à enjeu fort

3-Reclassement du secteur Sud Ferrié Palarin en Agricole

2-Reclassement du secteur agricole dans le prolongement du Parc du confluent en Agricole protégé (AP)



• Les évolutions de la zone Naturelle (N), secteurs et STECAL

**Extrait du DGR du P.L.U. approuvé le 9/09/2019 pour la zone N,
secteurs et stecal**



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour la zone N, secteurs et stecal

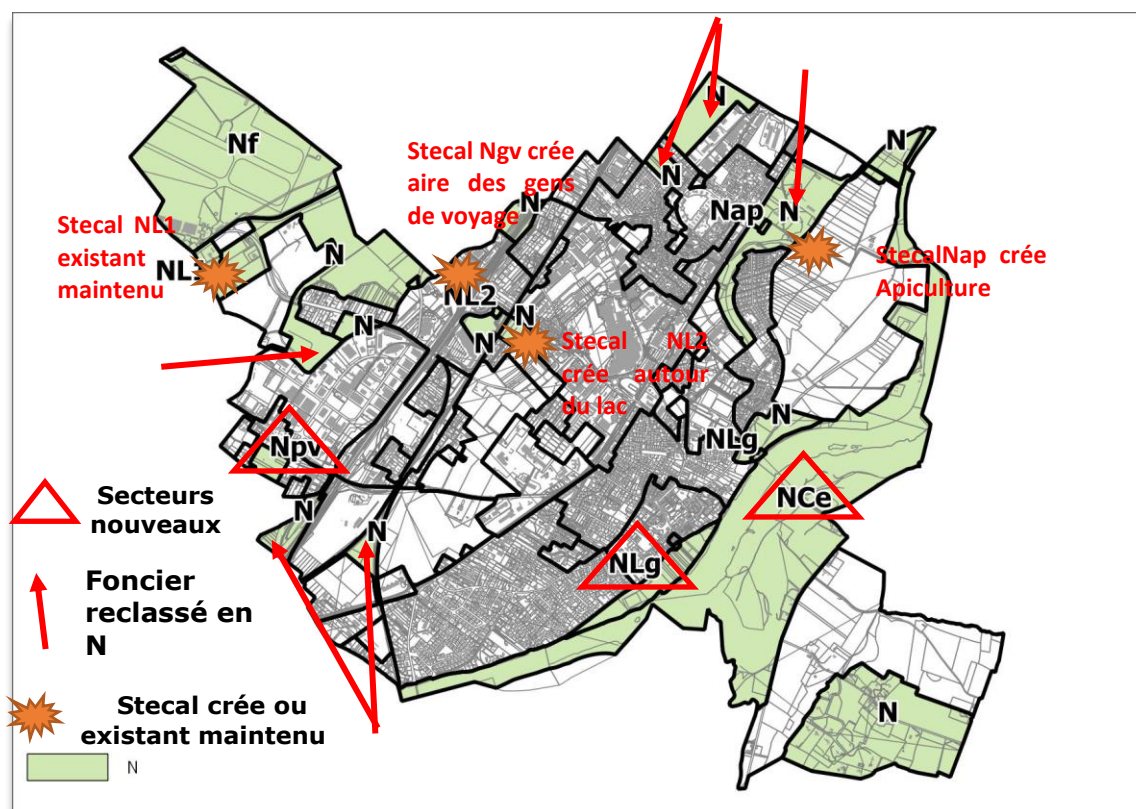
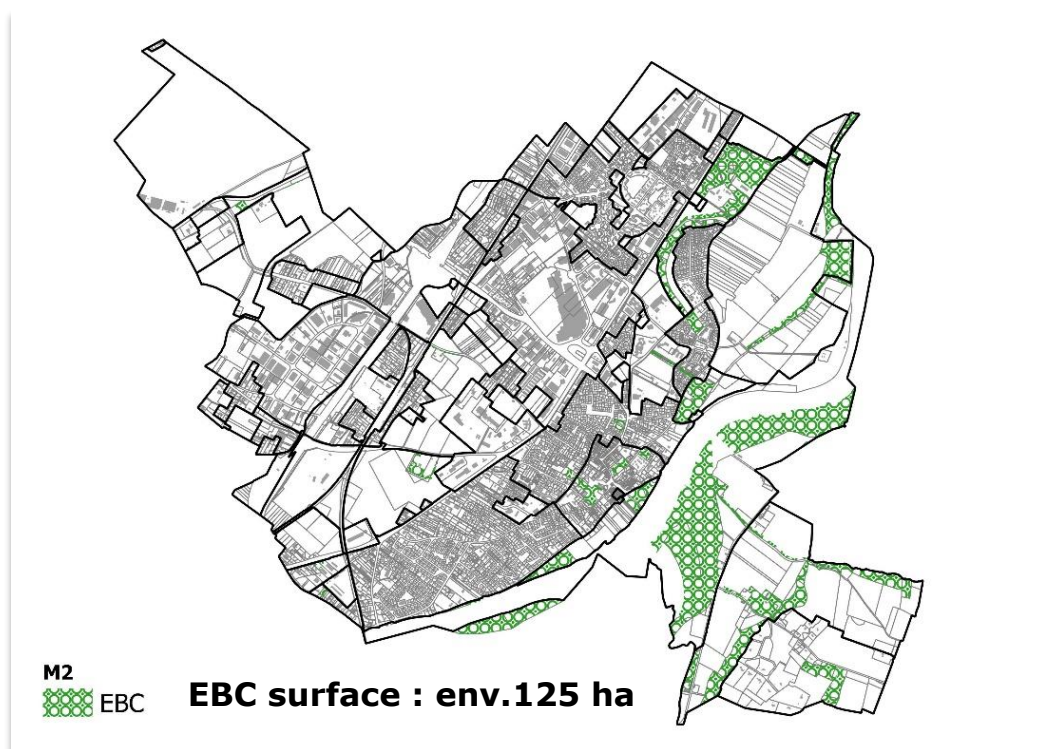


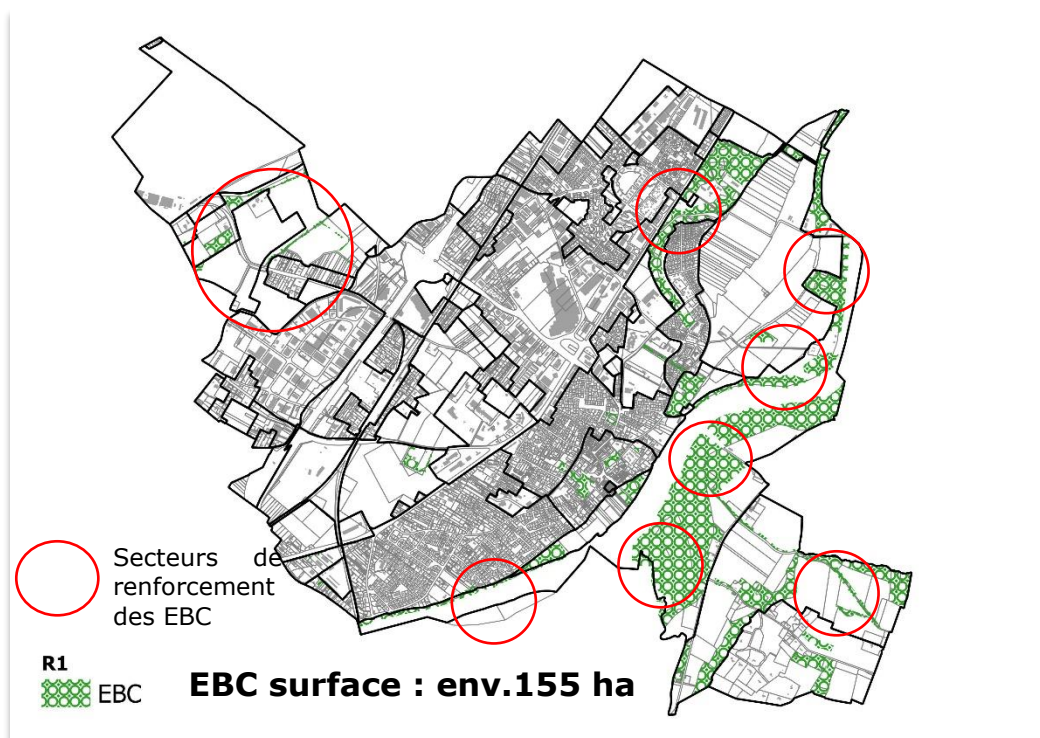
Tableau des évolutions des zones A et N /Explications				
PLU approuvé le 09/09/2019 (surface environ)		PLU en révision (surface environ)		Explications des évolutions
Zone Agricole 192 ha	A 192 ha	Zone Agricole 250 ha	A :151 ha	Les évolutions de la surface de la zone Agricole visent : - à mieux conforter les espaces à enjeu agricole en reclassant le secteur des bords de Garonne en zone A en cohérence avec le PADD et le diagnostic agricole —à protéger le secteur sud de Ferrié Palarin dans sa vocation actuelle en le classant en Agricole, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience pour limiter la consommation des ENAF et l’artificialisation des sols. Par ailleurs, le classement en AP d’un secteur sensible situé dans le prolongement de la confluence en raison des mouvements de terrain (PPRN), vise à protéger d’éventuelles constructions agricoles importantes.
			Ap :99ha	
Total zone A au PLU approuvé 192 ha		Total zone A au PLU en révision 250 ha		+ 58 ha d’espaces agricoles
Zone Naturelle N 507 ha	N (412ha)	Zone Naturelle N 500ha	N :200ha	Les évolutions : - confortement de la continuité écologique de Garonne en l’identifiant en NCE, en cohérence avec la RNR (Réserve naturelle Régional) - confortement du secteur hors RNR des Ramiers accueillant des installations de loisirs de plein air en l’identifiant en NLg - diminution de la surface au profit de la zone Agricole
			Nce continuité écologique 187 ha	
			NLg loisirs bord de Garonne 14ha	
	Nf aérodrome (92ha)		Sans changement	
	UE au PLU approuvé		Npv photovoltaïque 3,6ha	Reclassement d’une petite surface d’activité UE Bois/ vert en secteur Npv d’accueil de panneaux photovoltaïque en lien avec les gravières au sud en secteur naturel
	NL Franczal (2,7ha)		Stecal NL1 Franczal 2,7ha	Pas de changement, ce stecal est déjà existant au PLU approuvé 2019.
	N au PLU approuvé		Stecal NL2 loisirs lac Bd de l’Europe 0,3ha	Création d’un stecal dédié à un projet d’équipement public salle multi activités compatible avec le caractère du site à proximité du plan d’eau (ancienne gravière) bordant l’A64 et le boulevard de l’Europe
	N		Stecal Ngv aire gens de voyage 0,3ha	Confirmation de l’aire des gens de voyage existante au PLU approuvé par la création d’un stecal (pas de changement)
N	Stecal Nap apiculture 0,4ha	Création d’un stecal dédié à un projet d’intérêt collectif permettant l’accueil d’activités de type apiculture en lien avec l’activité agricole existante sur le site.		
Total N et secteurs : 507 ha		Total N et secteurs : 500 ha		Globalement la révision a conforté la protection d’espaces sensibles et notamment les continuités écologiques. La réduction de la surface de la zone N est due au basculement d’environ 10 ha en zone Agricole de secteurs des bords de Garonne et hors périmètre RNR (classés en N initialement au PLU approuvé 2019), en lien avec l’enjeu agricole fort identifié dans le diagnostic et le PADD orientation n°3.

- **Les évolutions des Espaces boisés classés EBC**

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour les EBC



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour les EBC



En Synthèse

Une évolution importante des espaces boisés classés (EBC) est engagée dans cette révision, avec près de 30ha supplémentaires classés en EBC principalement localisés :

- * dans les secteurs N et A des bords de Garonne,
- * dans la zone naturelle N de Francazal.

Cette démarche de protection des boisements vise à :

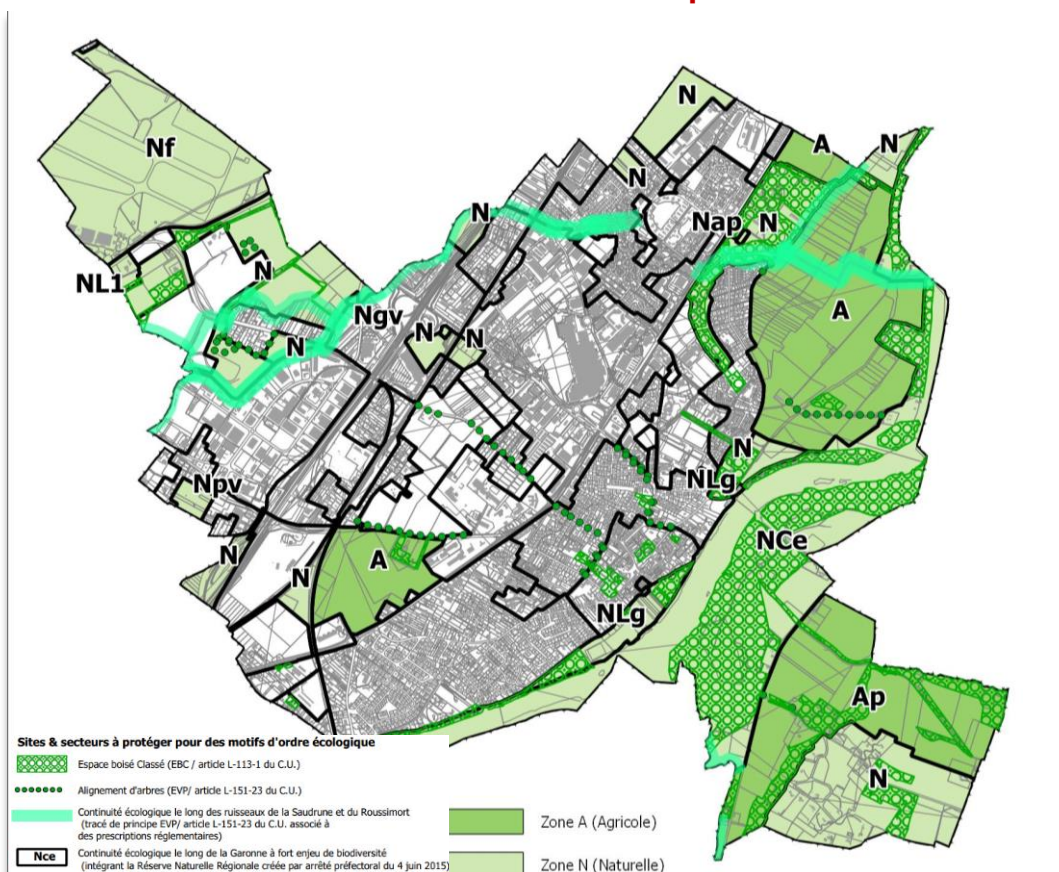
- Favoriser la restauration des continuités écologiques du secteur classé en RNR (Réserve Naturelle Régionale) des bords de Garonne.
- Conforter dans l'OAP la biodiversité du secteur de Francazal, au regard des enjeux identifiés dans l'étude Cap'Terre-Ecotone en 2018 :
 - * Préservation des zones humides existantes et de deux zones écologiques identifiées (la zone à Crassule de Mousse et la zone boisée de reproduction du Milan noir) ;
 - * Confortement des plantations et boisements existants notamment en les classant en EBC.
- Garantir le cadre de vie de qualité des habitants de la commune

- Les évolutions de la trame verte et bleue (TVB)

Extrait du DGR du P.L.U approuvé le 9/10/2019 pour la TVB



Extrait du DGR du P.L.U en révision pour la TVB



Synthèse des évolutions de la TVB : EBC/EVP (L151-23 du CU) / Continuités écologiques et zones A et N /Explications			
Les éléments de la TVB	PLU approuvé le 09/09/2019 (Surface environ)	PLU en révision (Surface environ)	Évolutions/explications
Zone Agricole et Naturelle	699 ha	750 ha	Globalement, une augmentation des espaces protégés et de la trame verte avec + 51ha (tout confondu en A et N) dans cette révision.
Espaces paysagers en EVP (L151-23 du CU) : Ripisylve des ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort et alignement d'arbres	Inexistant	4800 ml	Une protection plus renforcée des cours d'eau identifiés par une trame surface en EVP, ainsi qu'un confortement des arbres existants, plus de nature en ville renforcée pour notamment lutter contre les effets du réchauffement climatiques.
Espace boisé classé en EBC (L 113-1 du CU)	125ha	155 ha	Un renforcement des EBC notamment sur les bords de Garonne, sur la zone sensible et naturelle de Francazal et dans la ville pour conforter, favoriser la biodiversité et la nature en ville.
Sites ou secteurs à potentiel écologique à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Inexistant	Identification des Continuités écologiques : - le long des cours d'eau Saudrune et Roussimort - le long de la Garonne à fort enjeu de biodiversité	L'identification en NCE du corridor écologique des bords de Garonne s'inscrit en cohérence avec le PADD (orientation n°3° et prend en compte le périmètre de la Reserve Naturelle Régionale (RNR). Cette protection renforcée répond également aux prescriptions du SCoT (cohérence environnementale). Le long des cours d'eau Saudrune et Roussimort, l'enjeu est le renforcement de la biodiversité en prévoyant notamment des prescriptions réglementaires (cf. règlement écrit).

En synthèse : le projet de révision conforte très fortement la trame verte et bleu à différents niveaux :

- Augmentation des espace agricoles et naturels tout confondu pour un meilleur équilibre du territoire entre les espaces urbains, les espaces de développement futur et les espace de nature ou agricole.
- Renforcement marqué des EBC et des EVP (près de 30 ha en plus en EBC).
- Renforcement de la protection des sites à potentiel écologique avec l'identification des continuités écologiques le long des cours d'eau, au service de plus de biodiversité.

3.3. Les caractéristiques réglementaires écrites des zones /Explications

3.3.1. Explications des dispositions générales du règlement

- **Rappel d'articles du code de l'urbanisme qui sont applicables sur l'ensemble du territoire communal**

Outre les grands principes précités justifiant les différentes composantes du règlement graphique du PLU, il convient de rappeler que certains articles du règlement national d'urbanisme restent applicables sur le territoire communal, cela quel que soit le type de zone. Il s'agit des articles suivants :

- **R 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **R 111-4 : Protection des sites et des vestiges archéologiques**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **R 111-26 : Protection de l'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- **R 111-27 : Protection du paysage**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

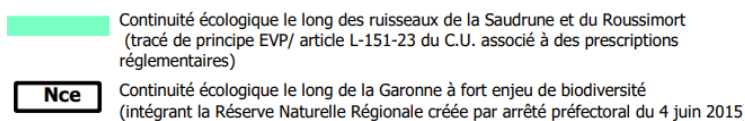
- **Les dispositions générales et spécifiques à la commune de Portet qui sont applicables sur l'ensemble du territoire communal**

Il est à souligner que le règlement local d'urbanisme comprend par ailleurs des dispositions générales qui s'appliquent à toutes les zones. Ces dispositions portent plus particulièrement sur :

- **Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain**
- **Les secteurs soumis a permis de démolir**
- **Les servitudes d'utilité publique**
- **Le sursis à statuer au titre de l'article L421-1 du code de l'urbanisme**
- **La suppression des règles propres aux lotissements privés de plus de 10 ans**

- **Adaptations mineures et dérogations** (Adaptations mineures / Article L152-3 du CU, dérogations aux règles du PLU / Article L152-4 du CU, Dérogations aux règles du PLU / article L152-5 du CU,)
- **Dérogations pour ouvrages techniques et d'intérêt collectif**
- **Reconstruction des bâtiments après sinistre**
- **Règles applicables pour les espaces boisés classés** (article L article L.113-1 et L.113-2-du code de l'urbanisme.
- **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants**
- **Dispositions à l'intérieur des périmètres PPRN (Inondation, Mouvements de terrain et Sécheresse)**
- **Dispositions à l'intérieur des périmètres PPRT (périmètre d'exposition aux risques)**
- **Dispositions applicables au PEB Francazal**
- **Dispositions à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques**
- **Dispositions en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique, Code du Patrimoine, article L.531-14 du code du Patrimoine**
- **Protection contre les risques d'incendie**
- **Protection de la ressource eau**
- **Dispositions en faveur du patrimoine** (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), **et en matière de performances environnementales des constructions** (art L111- 16 du code de l'urbanisme).
- **Dispositions pour les continuités écologiques**




Les continuités écologiques à préserver ou à renforcer sont matérialisées par une légende spécifique au document graphique réglementaire :








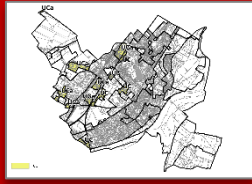
Un recul de l'implantation des constructions et clôtures est fixé 4 mètres minimum en zone Urbaine ou à Urbaniser et 6m en zones Agricole et Naturelle à compter du haut de berge. Ce recul est à traiter en espace végétalisé planté doté de prescriptions en termes de gestion et d'entretien. Cette disposition graphique et écrite vise à préserver la biodiversité et le potentiel écologique du milieu.

- **Dispositions pour les fossés mères** : un recul de 4m des constructions et clôtures à compter du haut de berge est exigé visant notamment à permettre l'entretien de ces fossés par des engins mécaniques.
- **Dispositions pour les éléments de paysage à protéger ou à renforcer** au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- **Dispositions pour l'éclairage des zones limitrophes de la Base Aérienne de Francazal**

3.3.2. Explications des dispositions réglementaires spécifiques par zone



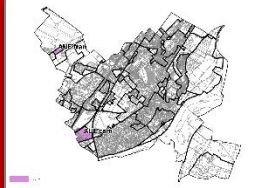
ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT MIXTE			
	Zone UA	Zone UB	Zone UC
			
Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité			
Destinations et sous destinations	<p>Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif de conforter le centre historique de la commune et sa qualité architecturale et urbaine.</p> <p>Il cherche à favoriser la diversité des fonctions urbaines (artisanat, commerce de détail, des services ou des équipements d'intérêt collectif ...)</p>	<p>Les dispositions réglementaires dans cette zone ont pour objectifs de conforter le caractère résidentiel de la zone et favoriser un renouvellement des secteurs proches du centre-ville, pour une centralité élargie à terme.</p> <p>Il cherche à favoriser la diversité des fonctions urbaines (artisanat, commerce de détail, des services ou des équipements d'intérêt collectif...)</p>	<p>Les dispositions réglementaires dans cette zone ont pour objectifs de conforter le caractère résidentiel de la zone et de limiter le développement et la densification de cette zone au pavillonnaire dispersé, des secteurs qui se sont développés dans des contextes contraints par des coupures d'infrastructures.</p> <p>Il cherche à favoriser la diversité des fonctions urbaines (artisanat, commerce de détail, des services ou des équipements d'intérêt collectif...)</p>
	<p>Il vise à favoriser la préservation et le développement de la diversité commerciale (art. L151-16 du CU) facteurs de lien social et d'identité du quartier.</p> <p>Il est recherché la mixité sociale et intergénérationnelle, Toutefois, le pourcentage de logement locatif social n'est pas réglementé car la commune souhaite moduler ce pourcentage en fonction des spécificités des quartiers sur la commune, en cohérence avec le PADD.</p>		<p>Il est recherché la mixité sociale et intergénérationnelle. Toutefois, le pourcentage de logement locatif social n'est pas réglementé (même explication que pour les zones UA et UB)</p>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Ils sont établis principalement pour des raisons de sécurité ou de salubrité en cohérence avec la vocation générale de la zone confortée dans le PADD. Il s'agit d'éviter les nuisances et les pollutions possibles vis-à-vis des secteurs où l'habitat est dominant.</p> <p>Certaines occupations sont soumises à conditions particulières afin de prévenir les nuisances et les risques liés soit aux installations classées, au PPRI ou au PEB. L'application de l'art. R151-21 du CU vise à limiter les densifications potentielles non maîtrisées.</p> <p>Plus spécifiquement en UC et UCa, les opérations comportant plus de 2 logements sont interdites visant à éviter toute densification de ces tissus à développement historiquement en diffus éloignés des pôles de commerces et de services de la ville (cf. PADD).</p>		

ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT MIXTE			
	Zone UA	Zone UB	Zone UC
			
Chapitre 2 : Equipements et réseaux			
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<p>Les dispositions réglementaires sont établies dans un souci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les accès</u> : répondre aux impératifs de sécurité (diminution du nombre d'accès, permettre aisément les manœuvres des secouristes...). - <u>pour la voirie publique ou privée, et pistes cycles, chemins piétonniers</u> : <ul style="list-style-type: none"> - un dimensionnement des aménagements de voiries selon les usages, les opérations desservies avec une prise en compte des obligations de sécurité. - une souplesse et un pragmatisme pour ne pas obérer des opérations d'aménagement - des aménagements en faveur de continuités inter quartiers et de desserte des équipements publics, pour favoriser les déplacements des piétons/cycles. 		
Desserte par les réseaux publics	<p><u>Eau potable</u> : dans un souci de préservation de la santé publique, d'équité et de protection de l'environnement, la commune prévoit un raccordement obligatoire au réseau d'eau potable pour toute nouvelle construction avec des aménagements qui doivent conformes à la législation en vigueur.</p>		
	<p><u>Eaux usées</u> : dans un souci de préservation de la santé publique, d'équité et de protection de l'environnement, la commune prévoit le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement avec un système séparatif du réseau du pluvial. Pour des activités générant des eaux usées non domestiques ce déversement est soumis à autorisation préalable par le service gestionnaire du réseau, pour des raisons de salubrité.</p>		
	<p><u>Eaux pluviales</u> : dans un souci de limiter les risques d'inondation et de pollution, les eaux pluviales sont régulées en fonction des terrains selon qu'ils soient déjà construits ou non en privilégiant l'infiltration lorsque le sol le permet (sous justification) et avec des prescriptions selon la perméabilité des sols.</p>		
	<p><u>Réseaux divers</u> :</p> <p><u>Réseau électrique</u> : raccordement obligatoire au réseau public d'électricité pour répondre à la législation en vigueur. L'enfouissement des réseaux dans le cadre d'opération d'ensemble vise à limiter l'impact visuel vis-à-vis du paysage.</p> <p><u>Réseau de télécommunications électronique</u> : toutes les dispositions seront en mise en place concernant la fibre optique et les constructions devront être raccordées visant à faciliter l'accès au haut débit pour tous et permettre à chaque habitant aux acteurs économiques un accès aux dernières techniques de télécommunication.</p> <p><u>Collecte de déchets</u> : pour des raisons fonctionnelles, de salubrité urbaine, les dispositifs doivent être déterminés avec le service gestionnaire et insérés au mieux possible à l'opération pour la qualité du paysage de l'espace public.</p> <p><u>Locaux et installations techniques</u> : dans un souci de préservation de la santé des habitants et de la qualité du paysage urbain, ces installations doivent être bien isolées sur le plan phonique et faire partie de la composition architecturale de la construction et de la clôture.</p>		

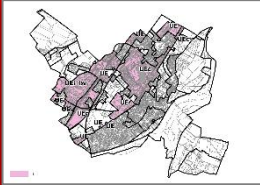

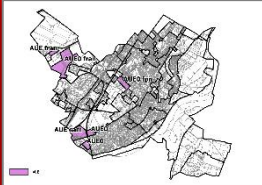
ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT MIXTE			
	Zone UA	Zone UB	Zone UC
			
Chapitre 3 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères			
Volumétrie et implantation des constructions	<p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques</u> : les réglementations adaptées visent notamment à conserver une cohérence de la trame urbaine :</p> <p>En UA : les prescriptions d'alignement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées identifiées dans le DGR visent à conserver le front bâti villageois et l'ordonnement des façades telles qu'actuellement par rapport à l'espace public. Au-delà de ces voies à prescriptions, l'implantation à 3m minimum permet un desserrement des constructions et une moindre intensification des rues, en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>En UB et UC : les différentes implantations des constructions édictées par rapport à l'entrée de ville Rd120 et la voie ferrée répondent à des objectifs de sécurité publique, de lutte contre les nuisances dues au trafic, de protection du domaine public avec la prise en compte des reculs fixés le service gestionnaire du domaine public (RD 120 ; voie ferrée). Par rapport aux autres voies, il est visé un recul de 4m pour permettre une aération du tissu urbain et répondre aux objectifs de sécurité publique et de préservation des nuisances dues au trafic et du domaine public.</p> <p>D'autres implantations sont possibles mais encadrées par le règlement visant une souplesse et un pragmatisme pour ne pas obérer des opérations d'ensembles, les constructions déjà existantes ou des installations liées au service public ferroviaire.</p> <p>Piscine : une distance à 2m minimum est fixée visant à répondre aux objectifs de sécurité publique, de préservation des nuisances dues au trafic et de l'intimité des habitants.</p>		
	<p><u>Par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>En UA : un principe de continuité du bâti est préconisé le long des voies à prescriptions pour conserver une intensification le long des rues en cohérence avec le bâti villageois existant dans une bande de 15m. Au-delà de cette bande et sur les rues sans prescriptions, cette disposition change avec un recul de 3m visant une aération du tissu urbain avec toutefois une possibilité de construction sur limite séparative encadrée visant à éviter les troubles de voisinage.</p> <p>En UB et UC : un recul de 3m, vise à conserver les caractéristiques du tissu urbain constitué aéré, à dominante pavillonnaire avec toutefois une possibilité de construction sur limite séparative encadrée visant à éviter les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions.</p> <p>Piscine : une distance à 1 m minimum est fixée en UA, UB et UC, visant à répondre aux caractéristiques du tissu urbain avec des parcelles qui sont souvent étroites et de petite taille en centre-ville et sa continuité sur UB. Par ailleurs bien que les parcelles soient généralement plus grandes en UC, ce prospect est harmonisé avec UB et UA car il est estimé que la diminution du prospect de 2 à 1 m ne modifie pas l'impact sur le voisinage en terme de nuisances éventuelles</p>		
	<p><u>Sur une même unité foncière</u></p> <p>La distance fixée à h/2 minimum 3m entre les constructions, vise à respecter des conditions de sécurité et garantir aux occupants des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement) satisfaisantes.</p>		
	<p><u>Emprise au sol</u></p> <p>En UA : l'emprise au sol est non réglementée, en cohérence avec le tissu urbain existant assez dense du village et visant à encourager l'accueil en centre-ville à proximité des commerces et services.</p>		

	<p>En UB et UC : l'emprise au sol est fixée en distinguant la règle : pour les unités foncières bâties, l'ES est plus favorable incitant à une plus grande constructibilité et intensification de l'existant maîtrisé alors que pour les unités foncières non bâties, l'ES est limitée. Cette distinction vise principalement à éviter un phénomène qui se développe sur la commune avec les divisions foncières excessives et les problèmes générés en matière de maîtrise du développement des quartiers, d'accessibilité etc...</p> <p>De façon globale, l'emprise au sol de la zone UB d'habitat plus dense reste plus élevée en cohérence avec le tissu existant, le secteur UBa est non réglementée favorisant une certaine densité dans une opération d'ensemble maîtrisée. En UC ou UCa d'habitat plus aéré, l'ES est plus faible visant à éviter une densification non maîtrisée de ces secteurs pavillonnaires développés historiquement en diffus, en cohérence avec le PADD.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 7m excepté en UBa partout afin de limiter l'impact des constructions vis-à-vis du paysage du centre villageois patrimonial et du contexte urbain des quartiers à dominante pavillonnaire. Toutefois des dépassements sont autorisés et encadrés pour ne pas pénaliser les constructions d'intérêt public ou collectif ou de faible emprise. En UBa, cette hauteur est fixée à 10m permettant de conforter une opération d'ensemble.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>Aspect extérieur des constructions et des clôtures</u></p> <p>Les mesures règlementaires cherchent à favoriser une bonne intégration urbaine et paysagère au quartier et à l'environnement dans lequel elles s'insèrent (façades, toitures). Elles visent également à concevoir des constructions qui prennent en compte l'adaptation changement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables en cohérence avec les articles L. 101-1 à L. 101-3 (art. L. 151-1) du code de l'urbanisme et fin de répondre aux objectifs du PADD -orientation n°3 (ville nature et durable).</p> <p>À noter, les prescriptions en matière de matériaux et de teintes sont annexées au règlement. En zone UA l'aspect architectural et des matériaux est intégralement sous avis de l'architecte des bâtiments de France, en raison de la protection des monuments historiques.</p> <p>Pour les toitures, une distinction est faite pour certaines constructions pour permettre une certaine souplesse (vérandas, bâtiments publics) ou intégrer la lutte contre le réchauffement climatique (toits terrasses végétalisées, toit avec utilisation des énergies renouvelables)</p> <p>L'aspect des clôtures et des installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ...) fait l'objet de prescriptions spéciales pour des raisons d'esthétique urbaine et d'environnement.</p> <p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les dispositions règlementaires visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces, favoriser la nature en ville, conforter la biodiversité et lutter contre des îlots de chaleur urbain à partir d'un coefficient de pleine terre (EVPT) défini et modulé selon les morphologies urbaines des zones. En UA : EVPT à 20% car les parcelles sont de taille réduite, alors qu'en UB et UC : EVPT 35 % car les parcelles sont plus grandes. À cela s'ajoute, au niveau du pourcentage d'EVPT ou assimilés à respecter, une part incompressible d'EVPT au sens strict à réaliser. • Préserver les plantations existantes (isolées, ou plantations d'alignement) en exigeant le maintien du nombre d'arbres préexistant et le remplacement en cas de destruction, avec l'exigence d'une implantation en pleine terre assortie d'une surface minimale par arbre pour assurer sa croissance et sa pérennité. • Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement pour atténuer l'impact visuel de ces derniers vis-à-vis du paysage. • Diminuer les surfaces imperméabilisées et instaurer des dispositions paysagères en faveur d'une meilleure transition entre espace naturel ou agricole et espace urbanisé, dans un objectif de préservation de l'environnement et d'intégration au site.
<p>Stationnement des véhicules et des vélos</p>	<p><u>Le cadre réglementaire est adapté :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans un souci de définir des quantités selon les destinations et sous destinations des constructions pour les véhicules. • Dans un souci d'éviter une occupation massive du domaine public par les véhicules. • Dans un souci de prendre en considération le stationnement pour les vélos et le nombre minimal d'emplacements, fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

ZONES URBAINES ET A URBANSER D'ACCUEIL ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS

	Zone UE	Zone UP	Zone AUE
			
Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité			
Destinations et sous destinations	<p>Les dispositions réglementaires établies dans cette zone en cohérence avec le PADD orientation n°2, ont pour objectifs d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement, de maintenir et de développer le potentiel économique de la commune.</p> <p>Il cherche à favoriser la diversité des fonctions urbaines et économiques à l'exclusion de l'habitat (artisanat, commerce de détail, des services, industrie, entrepôt, bureau...).</p>	<p>Les dispositions réglementaires dans cette zone en cohérence avec le PADD orientation n°2, ont pour objectifs de conforter de conforter le caractère et la vocation d'intérêt public.</p> <p>Il cherche à favoriser spécifiquement les fonctions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Les dispositions réglementaires dans cette zone en cohérence avec le PADD orientation n°2, ont pour objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - de polariser sur ces deux sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement. - d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble. <p>Il cherche à favoriser la diversité des fonctions économiques à l'exclusion de l'habitat et du commerce de détail ou de surfaces commerciales) ;</p>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Les occupations du sol interdites sont établies principalement pour éviter les nuisances diverses et préserver l'environnement.</p> <p>Certaines occupations sont soumises à conditions particulières afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévenir les nuisances, les pollutions et les risques liées soit aux installations classées ou au PEB - limiter la constructibilité en UEc au minimum (20m2 SP ou emprise au sol) afin de ne pas obérer le futur projet de requalification de la zone commerciale et ses secteurs de frange, en cohérence avec le périmètre d'attente de projet identifié dans le DGR au titre de l'article L151-41-5 du CU et en cohérence avec le PADD orientation n°2. - limiter la constructibilité du secteur bâti en AUE Caminoles, visant son renouvellement, en cohérence avec l'OAP et le PADD orientation n°2. - fixer des conditions de surface maximale pour l'accueil de l'habitat liés aux activités, évitant les possibilités de dérive de la règle dans une zone non compatible avec de l'habitat. - soumettre les constructions aux avis de l'architecte des bâtiments de France, comme le veut la règle dans le périmètre des monuments historiques. - permettre l'application de l'art. R151-21 du CU visant à limiter les densifications potentielles non maîtrisées. 		

ZONES URBAINES ET A URBANSER D'ACCUEIL ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS

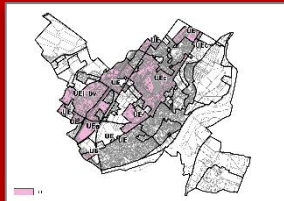
	Zone UE	Zone UP	Zone AUE
			

Chapitre 2 : Equipements et réseaux

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<p>Les dispositions réglementaires sont établies dans un souci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les accès</u> : répondre aux impératifs de sécurité (diminution du nombre d'accès, permettre aisément les manœuvres des secouristes...). - <u>pour la voirie publique ou privée, et pistes cycles, chemins piétonniers</u> : <ul style="list-style-type: none"> - un dimensionnement des aménagements de voiries selon les usages, les opérations desservies avec une prise en compte des obligations de sécurité . - une souplesse et un pragmatisme pour ne pas obérer des opérations d'aménagement - des aménagements en faveur de continuités inter quartiers et de desserte des équipements publics, pour favoriser les déplacements des piétons/cycles.
Desserte par les réseaux publics	<p><u>Eau potable</u> : dans un souci de préservation de la santé publique, d'équité et de protection de l'environnement, la commune prévoit un raccordement obligatoire au réseau d'eau potable pour toute nouvelle construction avec des aménagements qui doivent conformes à la législation en vigueur.</p> <p><u>Eaux usées</u> : dans un souci de préservation de la santé publique, d'équité et de protection de l'environnement, la commune prévoit le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement avec un système séparatif du réseau du pluvial. Pour les activités générant des eaux usées non domestiques, ce déversement est soumis à autorisation préalable par le service gestionnaire du réseau, pour des raisons de salubrité.</p> <p>Pour les installations industrielles, les rejets au réseau d'assainissement doivent se conformer à la réglementation en vigueur afin de protéger l'environnement et des risques de pollution.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> : dans un souci de limiter les risques d'inondation et de pollution, les eaux pluviales sont régulées en fonction des terrains selon qu'ils soient déjà construits ou non en privilégiant l'infiltration lorsque le sol le permet (sous justification) et avec des prescriptions selon la perméabilité des sols.</p> <p><u>Réseaux divers</u> :</p> <p><u>Réseau électrique</u> : raccordement obligatoire au réseau public d'électricité pour répondre à la législation en vigueur. L'enfouissement des réseaux dans le cadre d'opération d'ensemble vise à limiter l'impact visuel vis-à-vis du paysage.</p> <p><u>Réseau de télécommunications électronique</u> : toutes les dispositions seront en mise en place concernant la fibre optique et les constructions devront être raccordées visant à faciliter l'accès au haut débit pour tous et permettre à chaque habitant aux acteurs économiques un accès aux dernières techniques de télécommunication.</p> <p><u>Collecte de déchets</u> : pour des raisons fonctionnelles, de salubrité urbaine les dispositifs doivent être déterminées avec le service gestionnaire et insérés au mieux possible à l'opération pour la qualité du paysage de l'espace public.</p> <p><u>Locaux et installations techniques</u> : dans un souci de préservation de la santé des habitants et de la qualité du paysage urbain, ces installations doivent être bien isolées sur le plan phonique et faire partie de la composition architecturale de la construction et de la clôture.</p>

ZONES URBAINES ET A URBANSER D'ACCUEIL ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS

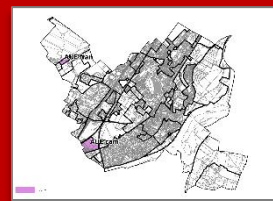
Zone UE



Zone UP



Zone AUE



Chapitre 3 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques : les règles visent à prévenir des conditions de sécurité tout en optimisant l'espace des parcelles

Les différentes implantations des constructions édictées par rapport à l'autoroute A64, l'entrée de ville RD120 et la voie ferrée répondent à des objectifs de sécurité publique, de lutte contre les nuisances, de protection du domaine public, de préservation des espaces paysagers, depuis ces grandes infrastructures, enfin, de prise en compte des reculs fixés le service gestionnaire du domaine public.

À noter le recul en AUE Caminoles par rapport à la RD120 fixé à 55 m de l'axe de cette voie, modulable selon un éventuel projet de suppression du PN n°1, vise un aménagement d'entrée de ville qualitatif et paysagé défini en cohérence avec l'étude Amendement Dupont établie dans cette révision, l'OAP et le PADD orientation n°2.

Par rapport aux autres voies et emprise publiques, il est visé un recul des constructions de 10 minimum en UE et AUE des pour permettre une hiérarchisation des rues des secteurs à vocation économique, favoriser plus de plantations et d'espace vert pour compenser la minéralité des rues, enfin répondre aux objectifs de sécurité et de préservation des nuisances générés par le gros trafic des secteurs économiques. À noter, en UP, ce recul est porté à 4m minimum, du fait de petits secteurs générant souvent moins de gros trafic et pour permettre une harmonisation.

D'autres implantations sont possibles mais encadrées par le règlement visant une souplesse et un pragmatisme pour ne pas obérer des opérations d'ensembles, les constructions déjà existantes ou des installations liées au service public ferroviaire.

Par rapport aux limites séparatives

En UE et AUE un recul est établi de 6m ou de 15m pour ce dernier en limite de secteurs à vocation d'habitat visant à préserver les conflits de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions, assurer l'intimité des habitants et garantir aux occupants des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement) satisfaisante.

En UP, le recul édicté, vise les objectifs que ceux cités ci-dessus mais les équipements ayant un moindre impact en terme de nuisances que les activités et pour permettre une harmonisation de la forme urbaine avec les tissus résidentiels qui les jouxtent, ce recul est porté à 4m.

Sur une même unité foncière

La distance fixée à h/2 minimum 4m entre les constructions, vise à respecter des conditions de sécurité et garantir aux occupants des conditions d'éclairage et d'ensoleillement satisfaisantes.


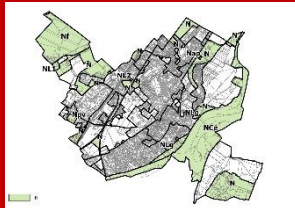
Emprise au sol


En UP : l'emprise au sol est non règlementée pour être en cohérence avec le tissu urbain déjà existant accueillant des équipements et visant également à encourager l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif à proximité de zones résidentielles, dans un cadre d'aménagement maîtrisé par la collectivité (foncier public souvent).

En UE et AUE: l'emprise au sol est limitée à 50%, ce qui permet de conserver une part d'espaces verts, une forme urbaine moins dense ou massive avec une ambiance de secteurs économiques très paysagers. En outre, cette disposition est en cohérence avec les obligations du règlement en matière d'espace de pleine terre.

	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>En UE, la hauteur des constructions est différente selon les spécificités des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> -8m en UE, hauteur permettant l'accueil d'activités classiques -12 en UEi et UEg, permettant l'accueil d'installations plus à caractère industrielles - 9m en UEc commercial, toutefois pour les constructions comportant un linéaire de façade supérieur à 50 mètres, la hauteur pourra ponctuellement atteindre jusqu'à 12 m sous certaines conditions édictées, visant à créer des éléments de rupture en façade pour une meilleure esthétique de la façade. <p>En UP, la hauteur des constructions est fixée à 20m, permettant l'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif, des constructions maîtrisées par la collectivité en général.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>Aspect extérieur des constructions et des clôtures</u></p> <p>Les mesures règlementaires cherchent à favoriser une bonne intégration urbaine et paysagère du site et à l'environnement dans lequel elles s'insèrent (façades, toitures). Elles visent également à concevoir des constructions qui prennent en compte l'adaptation au changement climatique notamment en minimisant les le phénomène d'îlot de chaleur urbain particulièrement observable en zones économiques UE, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables en cohérence avec les articles L. 101-1 à L. 101-3 (art. L. 151-1) du code de l'urbanisme et afin de répondre aux objectifs du PADD -orientation n°3 (ville nature et durable).</p> <p>À noter, les prescriptions en matière de matériaux et de teintes sont annexées au règlement.</p> <p>Pour les toitures, Une distinction est faite pour certaines constructions, pour permettre une certaine souplesse (vérandas, bâtiments publics) ou intégrer la lutte contre le réchauffement climatique (toits terrasses végétalisées, toit avec utilisation des énergies renouvelables)</p> <p>L'aspect des clôtures fait l'objet de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurisation des installations publiques ou activités économiques, de limitation de gêne pour la circulation et d'esthétique et d'homogénéité sur l'espace public.</p> <p>Pour les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs ...), il est visé particulièrement l'attention à porter sur l'esthétique depuis l'espace public.</p> <p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les dispositions règlementaires visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces, favoriser la nature en ville, conforter la biodiversité et lutter contre des îlots de chaleur urbain à partir d'un coefficient de pleine terre (EVPT) défini et modulé selon les morphologies urbaines des zones. En UE et UP : EVPT à 20% car les parcelles en tissu urbanisé sont en général de taille réduite et pour ne pas pénaliser les constructions déjà existantes alors qu'en AUE : EVPT 30 % car le foncier est libre et pour inciter à plus d'espace vert dans les développements futurs de secteurs économiques. À cela s'ajoute, au niveau du pourcentage d'EVPT ou assimilés à respecter, une part incompressible d'EVPT au sens strict à réaliser. • Permettre une meilleure intégration paysagère des aires de stockage par des plantations visant l'esthétique urbaine des secteurs économiques. • Traiter de façon très paysagère les limites entre secteurs économiques et secteurs d'habitat dans un objectif de réduction des nuisances ou des pollutions et d'éviter les conflits de voisinage. • Préserver les plantations existantes (isolées, ou plantations d'alignement) en exigeant le maintien du nombre d'arbres préexistant et le remplacement en cas de destruction, avec l'exigence d'une implantation en pleine terre assortie d'une surface minimale par arbre pour assurer sa croissance et sa pérennité. • Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement pour atténuer l'impact visuel de ces derniers vis-à-vis du paysage. <p>Diminuer les surfaces imperméabilisées et instaurer des dispositions paysagères en faveur d'une meilleure transition entre espace naturel ou agricole et espace urbanisé, dans un objectif de préservation de l'environnement et d'intégration au site.</p>
<p>Stationnement des véhicules et des vélos</p>	<p><u>Le cadre réglementaire est adapté :</u></p> <p>Dans un souci de définir des quantités selon les destinations et sous destinations des constructions pour les véhicules.</p> <p>Dans un souci d'éviter une occupation massive du domaine public par les véhicules.</p> <p>Dans un souci de prendre en considération le stationnement pour les vélos et le nombre minimal d'emplacements, fixé par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.</p>

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		
	Zone A	Zone N
		
Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité		
Destinations et sous destinations	<p>Les dispositions réglementaires établies dans cette zone en cohérence avec le PADD orientation n°3, ont pour objectifs de protéger les espaces agricoles de la commune, en limitant l'occupation du sol aux seules constructions, et extensions de bâtiments existants nécessaires aux exploitations agricoles et en permettant une protection plus forte du secteur classé en Ap car situé en secteur sensible de zone inondable (aléa fort) et de mouvements de terrain.</p>	<p>Les dispositions réglementaires établies dans cette zone en cohérence avec le PADD orientation n°3, ont pour objectifs de protéger et valoriser les espaces naturels, en raison de la qualité, de leur sensibilité écologique et de la nécessité de prévenir les risques ou les nuisances, notamment liés à l'expansion des crues ou au PEB.</p> <p>Il s'agit également de différencier les secteurs naturels stricts sans aucun accueil, des secteurs de loisirs verts aménagés encadrés ou des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées afin de s'inscrire de façon harmonieuse dans le paysage naturel.</p>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Les occupations du sol interdites sont établies en cohérence avec les articles du code de l'urbanisme (pour la zone agricole : Les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme et pour la zone naturelle L'article R.151-24), visant à limiter l'accueil dans ces zones aux seules constructions autorisées par le code afin de les protéger.</p> <p>En outre, d'autres interdictions sont édictées dans les secteurs soumis aux risques inondations et nuisances dues au PEB (plan d'exposition aux bruits).</p> <p>En zone agricole A, les dispositions réglementaires interdisent toute construction et installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole dans un souci de protéger et de développer l'activité agricole.</p> <p>En zone N, les dispositions réglementaires répondent au principe de protection stricte en limitant les possibilités d'occupations. Ainsi, pour des raisons d'intégration au site et au paysage et pour respecter le caractère naturel de la zone, l'amélioration et l'extension de l'habitat existant ainsi que la création d'annexes sont limitées.</p> <p>L'ensemble des secteurs ou STECAL délimités en N, en raison de la spécificité territoriale ou fonctionnelle existante ou souhaitée par la commune de Portet sur Garonne répondent également au principe de protection stricte de la zone en limitant au maximum les possibilités d'occupations, en encadrant la constructibilité potentielle qui ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		
	Zone A 	Zone N 
Chapitre 2 : Equipements et réseaux		
Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	<p>Les dispositions réglementaires sont établies dans un souci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les accès</u> : répondre aux impératifs de sécurité (diminution du nombre d'accès, permettre aisément les manœuvres des secouristes...). - <u>pour la voirie publique ou privée, et pistes cycles, chemins piétonniers</u> : un dimensionnement des aménagements de voiries selon les usages, les opérations desservies avec une prise en compte des obligations de sécurité. Des aménagements en faveur de continuités inter quartiers et de desserte des équipements publics, pour favoriser les déplacements des piétons/cycles. 	
Desserte par les réseaux publics	<p><u>Eau potable</u> : dans un souci de préservation de la santé publique, d'équité et de protection de l'environnement, la commune prévoit un raccordement obligatoire au réseau d'eau potable pour toute nouvelle construction avec des aménagements qui doivent conformes à la législation en vigueur.</p>	
	<p><u>Eaux usées</u> : dans un souci de préservation de la santé publique, d'équité et de protection de l'environnement, la commune prévoit le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement avec un système séparatif du réseau du pluvial. Pour les activités générant des eaux usées non domestiques, ce déversement est soumis à autorisation préalable par le service gestionnaire du réseau, pour des raisons de salubrité.</p>	
	<p><u>Eaux pluviales</u> : dans un souci de limiter les risques d'inondation et de pollution, les eaux pluviales sont régulées en fonction des terrains selon qu'ils soient déjà construits ou non en privilégiant l'infiltration lorsque le sol le permet (sous justification) et avec des prescriptions selon la perméabilité des sols.</p>	
	<p><u>Réseaux divers</u> :</p> <p><u>Collecte de déchets</u> : pour des raisons fonctionnelles, de salubrité urbain les dispositifs doivent être déterminées avec le service gestionnaire et insérés au mieux possible à l'opération pour la qualité du paysage de l'espace public.</p> <p><u>Locaux et installations techniques</u> : dans un souci de préservation de la santé des habitants et de la qualité du paysage urbain, ces installations doivent être bien isolées sur le plan phonique et faire partie de la composition architecturale de la construction et de la clôture.</p>	

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		
	Zone A 	Zone N 
Chapitre 3 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		
Volumétrie et implantation des constructions	<u>Par rapport aux voies et emprises publiques : les règles visent à prévenir des conditions de sécurité et de préservation du paysage</u> <p>Les différentes implantations des constructions édictées par rapport aux voies départementales en général, par rapport à l'entrée de ville RD120 et les autres voies communales répondent à des objectifs de sécurité publique, de lutte contre les nuisances, de préservation du paysage et de l'esthétique depuis l'espace public, de protection du domaine public, enfin de prise en compte des reculs fixés le service gestionnaire du domaine public.</p> <p>À noter le recul par rapport à la RD120 fixé à 75m de l'axe de cette voie répond aux obligations de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (dit Amendement Dupond) pour la préservation du paysage des entrées de ville.</p>	
	<u>Par rapport aux limites séparatives</u> <p>Un recul est établi à 10m des constructions par rapport aux limites séparatives visant à privilégier des espaces paysagers dans des zones à vocation agricole ou naturelle. En outre, ce recul permettra de préserver les conflits de voisinage et garantir aux occupants des conditions d'habitabilité éclairement et d'ensoleillement satisfaisantes.</p>	
	<u>Sur une même unité foncière</u> <p>La distance fixée à h/2 minimum 4m entre les constructions, vise à respecter des conditions de sécurité et garantir aux occupants des conditions d'éclairage et d'ensoleillement satisfaisantes.</p>	
	<u>Emprise au sol</u> <p>L'emprise au sol est non règlementée car il n'y a pas d'enjeu de densification possible d'espaces agricoles ou naturels non équipés et dont les occupations au sol sont très limitées.</p>	
	<u>Hauteur des constructions</u> <p>En zones A et N : La hauteur des constructions est limitée à 7m pour l'habitat et 10m pour les constructions agricoles, afin de limiter l'impact des constructions vis-à-vis du paysage agricole ou naturel. Les STECAL Nap et NL2, et le sous-secteur Nf autorisent également des hauteurs de construction à 10 m pour ne pas pénaliser les constructions d'intérêt public ou collectif ou pour correspondre à des standards de construction d'activités aéronautiques en Nf. Par ailleurs cette hauteur portée à 15 m dans le STECAL NL2 est confirmée pour la même motivation que lors de son instauration dans le PLU approuvé en 2019.</p>	




	<p><u>Aspect extérieur des constructions et des clôtures</u></p> <p>Les mesures réglementaires cherchent à favoriser une bonne intégration des constructions à l'environnement. Le souci de préservation des paysages est primordial en zone A et N et une attention doit être portée sur l'intégration des bâtiments de façon globale : accès, volumes, nature et couleur des matériaux, plantations à maintenir ou à créer etc...</p> <p>Elles visent également à concevoir des constructions qui favorisent la transition énergétique avec l'utilisation au mieux des énergies renouvelables, des matériaux isolants bio sources etc... en cohérence avec les articles L. 101-1 à L. 101-3 (art. L. 151-1) du code de l'urbanisme et afin de répondre aux objectifs du PADD -orientation n°3 (ville nature et durable).</p> <p>À noter, les prescriptions en matière de matériaux et de teintes sont annexées au règlement.</p> <p>Pour les toitures, une distinction est faite pour certains cas (toits terrasses végétalisés, toit utilisant les énergies renouvelables etc ...) afin d'encourager la lutte contre le réchauffement climatique et la transition énergétique.</p> <p>L'aspect des clôtures fait l'objet de prescriptions spéciales (clôtures ajourées, sans soubassement et seules sont autorisées les clôtures végétales) visant à préserver le paysage et ne pas faire obstacle à la biodiversité et la circulation des espèces.</p> <p>Pour les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs ...), il est visé particulièrement l'attention à porter sur la préservation du paysage et l'esthétique vue depuis l'espace public.</p> <p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les dispositions réglementaires visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces, préserver le paysage naturel ou agricole et conforter la biodiversité. • Permettre une meilleure intégration paysagère des aires de stockage par des plantations visant l'intégration à l'environnement. • Préserver les plantations existantes (isolées, ou plantations d'alignement) en exigeant le maintien du nombre d'arbres préexistant et le remplacement en cas de destruction, avec l'exigence d'une implantation en pleine terre assortie d'une surface minimale par arbre pour assurer sa croissance et sa pérennité. • Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement et limiter leur imperméabilisation visant à atténuer l'impact paysager et l'impact hydraulique du sol, générant des îlots de chaleur urbain. • Diminuer les surfaces imperméabilisées et instaurer des dispositions paysagères en faveur d'une meilleure transition entre espace naturel ou agricole et espace urbanisé, dans un objectif de préservation de l'environnement et d'intégration au site.
<p>Stationnement des véhicules et des vélos</p>	<p>Le cadre réglementaire établi permet de définir des quantités selon les destinations et sous destinations des constructions autorisées en A et N et éviter une occupation du domaine public.</p>

3.4. Les périmètres particuliers inscrits dans le document règlement graphique réglementaire (DGR) /Explications

3.4.1. Les terrains réservés pour des projets d'intérêt général /explications

- Les emplacements réservés (L 151-41 du CU) et servitudes de mixité sociale (L151-41-5 du CU) /Explications

Extrait du document graphique réglementaire (DGR) en révision pour les projets d'intérêt général

Terrains réservés pour des projets d'intérêt général	
	Emplacement réservé (article L-151-41 du C.U.)
	Secteurs d'attente de projet global d'aménagement (article L-151-41 5° du C.U.)
	S1 : Servitude de mixité sociale (article L-151-41 du C.U.)

Le PLU de Portet sur Garonne délimite ou modifie un certain nombre d'emplacements réservés visant à faciliter la réalisation des installations d'intérêt général et des équipements publics, en cohérence avec l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme : « Le P.L.U. peut délimiter des terrains sur lesquels sont fixés des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ».

Les évolutions des emplacements dans cette révision sont liées essentiellement à des enjeux de mobilité en cohérence avec les orientations du P.A.D.D (orientation 1 : la ville des Mobilités) :

- Des aménagements pour favoriser l'accessibilité du pôle multimodal de la gare,
- Le projet de requalification de la RD120, pour l'accueil du projet de Réseau Express Vélo (REV),
- La suppression du projet de demi échangeur (ER17) sur autoroute par la commune,
- Les projets de maillage des modes actifs, à la sécurisation d'accès ou circulation sur voirie.

Dans ces évolutions, il y a également le projet d'accueil d'équipement public de secours et la modification du programme de l'équipement sportif polyvalent qui s'inscrivent dans la volonté de conforter les équipements publics pour répondre aux besoins de la population en cohérence avec le PADD (orientation 2 : la ville organisée).

L'ER17 existant dans le PLU avant révision est supprimé. Cet ER correspondait à un projet de création d'un demi échangeur sur A64 à vocation de desserte Economique. Ce projet est remis en cause dans sa pertinence avec la perspective du nouveau quartier Ferrie-Palarin à proximité à vocation d'habitat. Cette suppression est notamment justifiée par :
* la diminution du périmètre de ce futur quartier mixte à dominante habitat (38ha contre plus de 70 ha environ avant révision, par reclassement en zone agricole),
* la diminution également de la partie à vocation d'activité et sa desserte au regard de sa localisation à partir du boulevard de l'Europe.

Dans ce contexte, le nouveau quartier Ferrie-palarin sera à préfigurer par les transports en commun et modes doux en lien avec le pôle multimodal de la Gare Portet St Simon et non par un nouvel ouvrage lourd de desserte routière qui générerait un trafic de transit supplémentaire sur le principal axe de desserte du quartier, l'avenue de Palarin.

D'autre part, Le PLU en révision maintient les deux servitudes de mixité sociale S1 et S2, de type emplacement réservé au titre du L.151-41 4 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Cette disposition vise à répondre à l'obligation d'assurer « la mixité sociale dans l'habitat » (C. urb., art. L. 101-2, 3°) en cohérence avec le PADD, orientation n°2.

Liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale (art.L.151-41-4 du code de l'urbanisme) dans le PLU :

ER ou Servitude créés dans cette révision.

ER ou servitudes existants au PLU approuvé 9/10/2019 et modifiés ou supprimés dans cette révision.

ER ou Servitude au PLU approuvé le 9 octobre 2019, sans changement.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Dénivellation RD 15 B	Département	5 300 m²
2	Élargissement avenue de Palarin et création d'une piste cyclable	Commune	7 600 m²
3	Extension parking de rabattement sud Gare	Muretain aggro	4 500 m²
4	Parking de rabattement Nord Gare	Muretain aggro	7 100 m²
5	Liaison rue des Peupliers / Chemin du Roussimort	Commune	1 700 m²
6	Voie ferrée d'évitement et rétablissement du Chemin des Mésanges.	SNCF Réseau	1 150 m²
7	Voie ferrée d'évitement	SNCF Réseau	2 800 m²
8	Doublement voie ferrée	SNCF Réseau	1 600 m²
9	Équipement sportif polyvalent	Commune	6 000 m²
10	Requalification RD 120 avec projet REV	Muretain aggro	50 357m²
11	Aménagement du Ramier de Garonne	Commune	27 746 m²
12	Espace public Placette	Commune	85 m²
13	Liaison modes actifs sur bords de Garonne rive gauche –a ncienn route Impériale	Commune	1 400 m²
14	Accès et stationnement promenade du lac	Commune	1 050 m²
15	Accès zone artisanale Caminoles	Commune	750 m²
16	Liaison modes actifs chemin des Genêts	Commune	500 m²
17	Création d'un demi-échangeur	Commune	59 317 m²
18	Élargissement de la piste cyclable avenue de la Gare.	Commune	1 050 m²
19	Aménagement de l'ancienne route impériale – rue Georges Clémenceau	Commune	360 m²
20	Liaison modes actifs – sécurisation traversée rue des Crousettes	Commune	30 m²
21	Liaison Prieuré - Gare	Commune	850 m²
22	Liaison modes actifs route d'Espagne	Commune	69 m²

23	Voie ferrée désaffectée Asso Boisvert	Commune	7 400 m²
24	Liaison modes actifs Saudrune Palanques	Commune	950 m²
25	Aménagement champ d'expansion des crues Saudrune	SAGe	3 250 m²
26	Bac de Portet –sécurisation des installations techniques	Commune	60 m²
27	Liaison modes actifs chemin-chemin de Moulis à Allee des sports	Commune	300 m²
28	Maillage voirie et modes actifs quartier Saint-Jacques	Commune	1 020 m²
29	Continuité des modes actifs chemin des Alouettes	Commune	50 m²
30	Équipement public de secours	Commune	6 000 m²

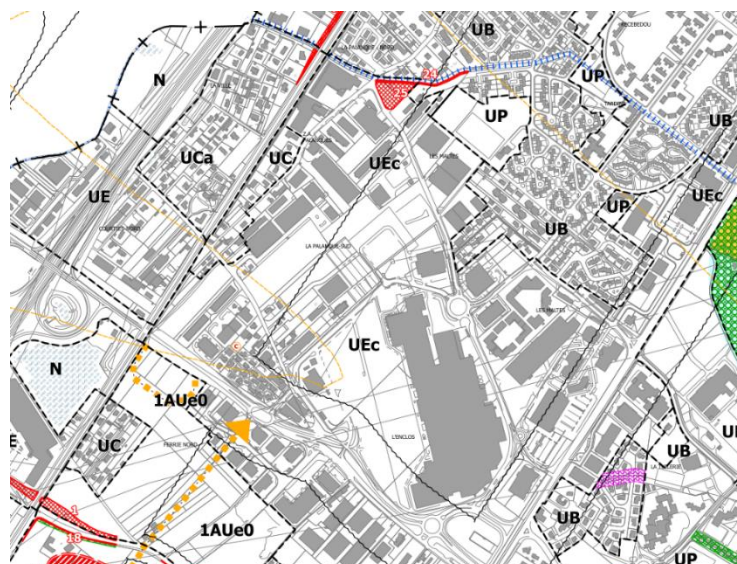
Servitudes de de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme			
Secteur	Destination	Acquéreur en cas de mise en demeure	Superficie approchée
S1 Devant le château	Réalisation d'une opération d'habitat inclusif à vocation sociale dont accueil de personnes adultes handicapées, d'un minimum de 8 logements locatifs aidés ou 800 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé.	Commune	2 000 m²
S2 Chemin de Moulis	Réalisation d'un minimum de 60 logements ou 4500 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 25% minimum de la surface de plancher sera affectée à du locatif aidé, et 10% minimum à de l'accession sociale.	Commune	5 300 m²

- **Le secteur d'attente de projet global d'aménagement (article L 151-41-5 du CU)/Explications**

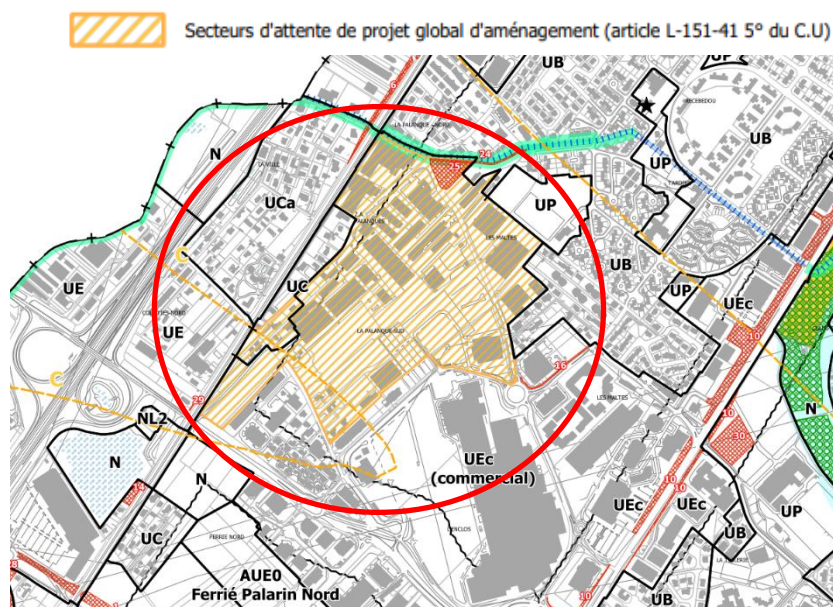
Le diagnostic fait apparaître que le pôle commercial et d'activités connaît à ce jour des difficultés structurelles d'accès et de circulation. Le vieillissement des équipements commerciaux de la zone et de ses infrastructures, le développement de la concurrence, l'évolution des modes de consommation, entraînent une perte d'attractivité commerciale. Sa requalification est aujourd'hui nécessaire, elle constitue un enjeu à l'échelle du Muretain agglomération qui l'inscrit dans la démarche de réflexion en cours « cœur économique du Muretain », cette orientation est portée dans le PADD (orientation n°2 : la ville organisée).

Afin de mener à bien cette réflexion urbaine et l'étude engagée par le MA, et pour ne pas obérer les besoins de restructuration de ce secteur, la commune de Portet propose un périmètre d'attente de projet global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur une surface d'environ 26 ha. Ce périmètre limite la constructibilité pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. L'objectif consiste bien à ne pas entraver la réflexion en cours et de se donner le temps de la définition d'un projet de renouvellement/requalification du secteur avec le Muretain aggro.

Extrait du DGR du PLU approuvé le 9/10/2019

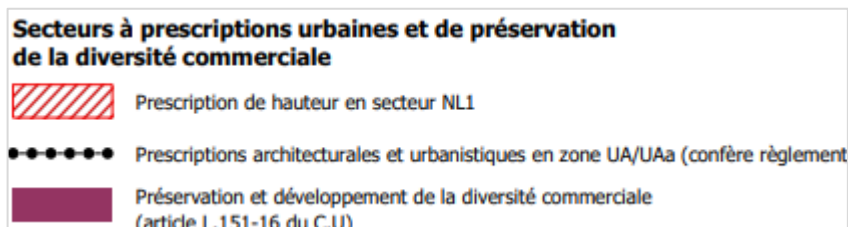


Extrait du DGR du P.L.U en révision, périmètre concerné



3.4.2. Les secteurs à prescriptions urbaines, architecturales et de préservation de la diversité commerciale /explications

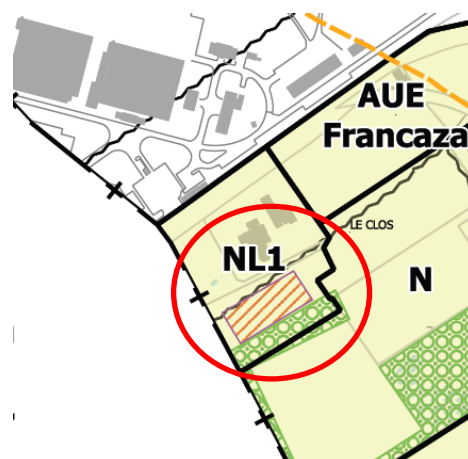
Extrait du document graphique réglementaire (DGR) en révision pour les secteurs à prescriptions urbaines, architecturales et de préservation de la diversité commerciale



• Le secteur NL1 à prescriptions de hauteur /Explications

Ce secteur déjà existant dans le PLU approuvé 2019 est confirmé à l'occasion de la révision. Il a vocation à accueillir des structures de restauration, hôtels ou salles de réunion sous conditions d'être dans l'emprise constructible fixée dans le DGR, avec une hauteur définie à 15 m maximum compte tenu du type de structure et de la topographie du site.

Le secteur étant situé le long de la route de Seysses, à proximité de grandes structures de bâti d'activités lié à Francazal, cette hauteur s'inscrira en continuité avec l'environnement tout en s'adaptant à la topographie du site.

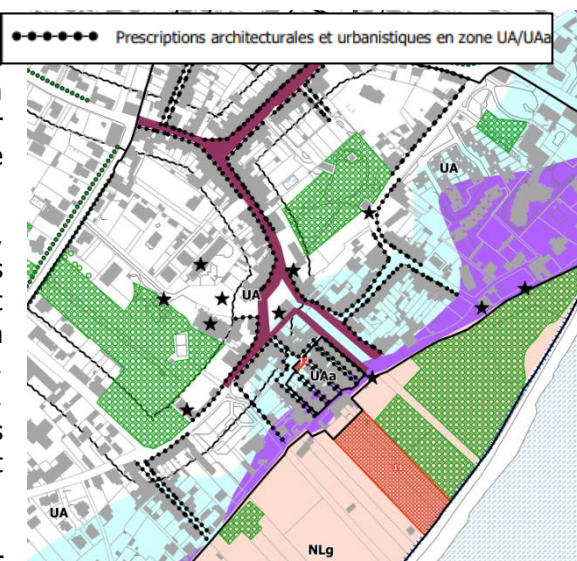


• Le secteur à prescriptions architecturales et urbanistiques en UA/UAa /Explications

Ces prescriptions ont pour objectif de préserver la forme urbaine du bâti villageois avec le principe du bâti implanté à l'alignement des voies et en continuité sur limites séparatives. Ce qui confère une certaine densité au centre village.

En outre, sur l'aspect architectural (façades, murs extérieurs y compris les pignons), des prescriptions sont complétées notamment pour les façades anciennes, dont la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés.

Ces dispositions visent plus à conforter l'identité patrimoniale et historique du centre-ville de Portet.

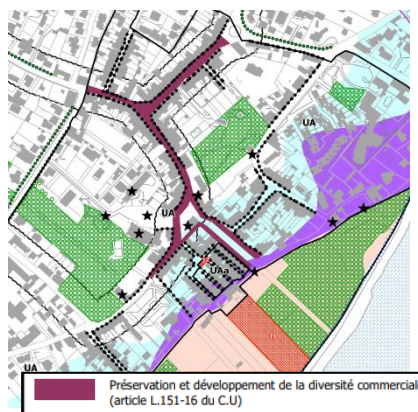


- **Le secteur de diversité commerciale**

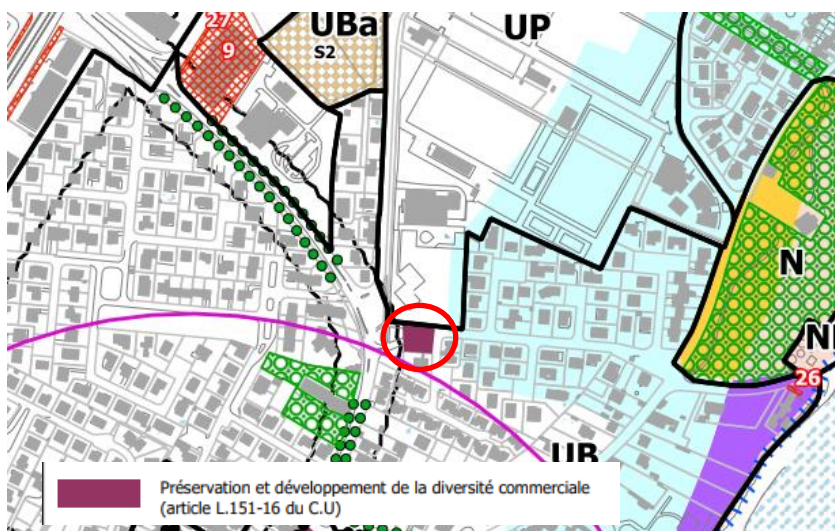
L'identification d'un linéaire de protection du commerce de proximité vise à préserver les commerces de détail qui participent à l'identité et la dynamique du secteur du centre ancien afin de sauvegarder la diversité commerciale et répondre aux besoins quotidiens des habitants. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec le PADD orientation n°2 (la ville organisée).

Cette disposition est appliquée également à deux autres secteurs de la ville (ci-dessous leur situation dans le DGR) afin de préserver le commerce de proximité existant facteur de lien et d'animation des quartiers.

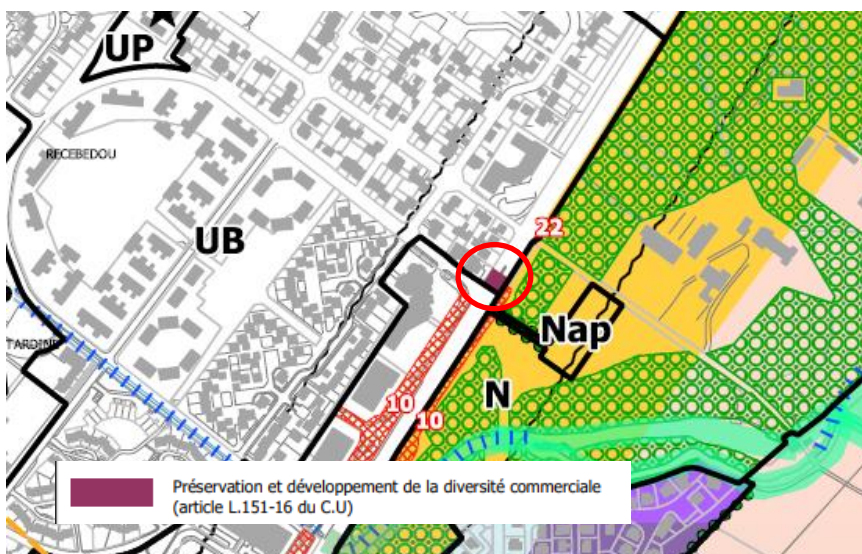
Sa traduction réglementaire, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, interdit le changement de destination de commerce de détail de proximité en logement.



Activité commerciale de proximité à l'interface du centre-ville historique et du quartier Clairfont



Activité commerciale du quartier Récébédou



3.4.3. Les éléments du patrimoine et du paysage à conserver et mettre en valeur /explications

Extrait du document graphique réglementaire (DGR) en révision pour les éléments de paysage et du patrimoine à conserver, mettre en valeur ou requalifier



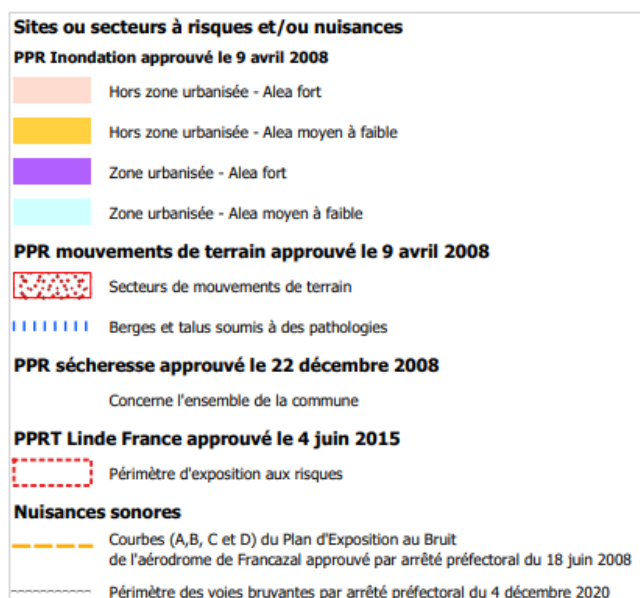
Le PLU repère au règlement graphique un certain nombre d'éléments bâtis à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, visant à préserver le patrimoine local tout en permettant son évolution. Il s'agit pour l'essentiel de bâti ou petit patrimoine local identitaire de la commune, son identification permettra de mieux le connaître et d'éviter que des travaux de construction ou de rénovation portent atteinte à son intégrité.

D'autre part, le PLU identifié également les périmètres de protection des monuments historiques, conformément à l'article L 621-30 du code de l'urbanisme afin de permettre une information sur les obligations de consultation de l'architecte des bâtiments de France pour tous les travaux.

3.4.4. Les périmètres exposés aux risques ou nuisances /explications

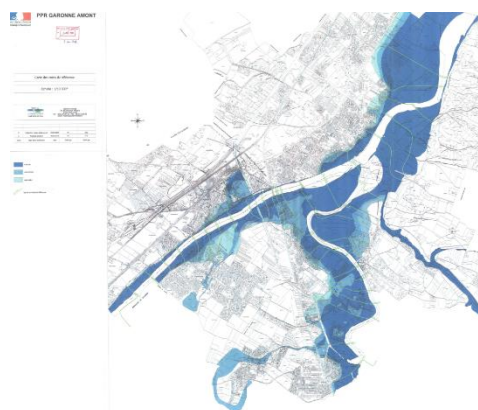
La commune de Portet compte plusieurs périmètres de risque et de nuisances identifiés dans le document graphique réglementaire (DGR) et complètes par des prescriptions dans le règlement écrit du PLU. Cette disposition est obligatoire en application de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. En effet, la prévention dans ce domaine est une composante essentielle à l'organisation du territoire afin de garantir un cadre de qualité de vie, une préservation des populations, des biens, des activités, et du patrimoine naturel. La prévention des risques et des nuisances, outre la protection des populations et de l'environnement, doit également faciliter la cohabitation des zones dédiées à des fonctions différentes (habitat, activité, agriculture...).

Extrait du document graphique réglementaire (DGR) en révision pour les secteurs à risques et/ou nuisances



- **Le risque inondation et mouvements de terrain**

Le Plan de Prévention des Risques (PPRn) prévisibles d'inondation et de mouvements de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 9 avril 2008. Les PPRn établissent, pour la zone géographique à laquelle ils s'appliquent, une cartographie des aléas sur le territoire concerné et caractérisant un niveau d'aléa (fort, moyen, faible,). À chaque zone d'aléa ainsi déterminée correspond un règlement adapté qui s'impose à celui du PLU. Il concerne les secteurs des bords de Garonne.



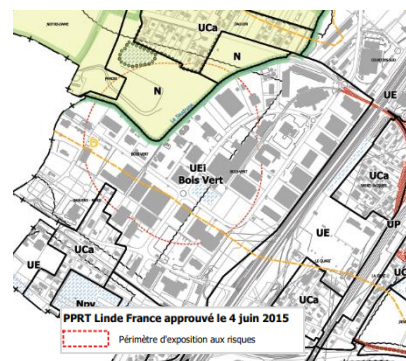
- **Le risque sécheresse**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dit « PPR sécheresse », approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008. Cet outil a pour but de limiter les dommages causés par ce phénomène, en imposant et/ou recommandant des dispositions constructives préventives. Celles-ci doivent être adaptées suivant la prédisposition de chaque zone au phénomène de retrait-gonflement. Il concerne l'ensemble de la commune.



Les risques technologiques : Le site Linde France

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé depuis le 04 juin 2015. Il s'agit d'un document élaboré par l'État réglementant les abords du site pour limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir et pouvant créer des risques pour la sécurité des populations voisines. Il permet également de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans ces installations et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques, directement ou indirectement par pollution du milieu. Il concerne le périmètre autour de l'activité Linde France dans le secteur d'activité de Bois Vert.

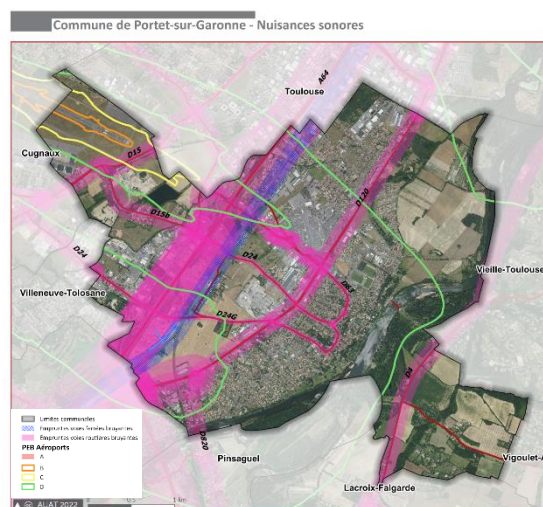


- **Les nuisances sonores**

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome de FRANCAZAL approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2008 dans lequel s'applique les dispositions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme. Il est reporté et délimité sur le document graphique réglementaire conformément à la légende.

Arrêté de classement sonore sur les infrastructures du département

L'arrêté de classement sonore des infrastructures est en date du 4 /12/2020. En effet, dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit. Ce classement permet de fixer les règles de construction applicables aux nouveaux bâtiments situés dans les zones exposées au bruit des transports terrestres. Les bâtiments affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.



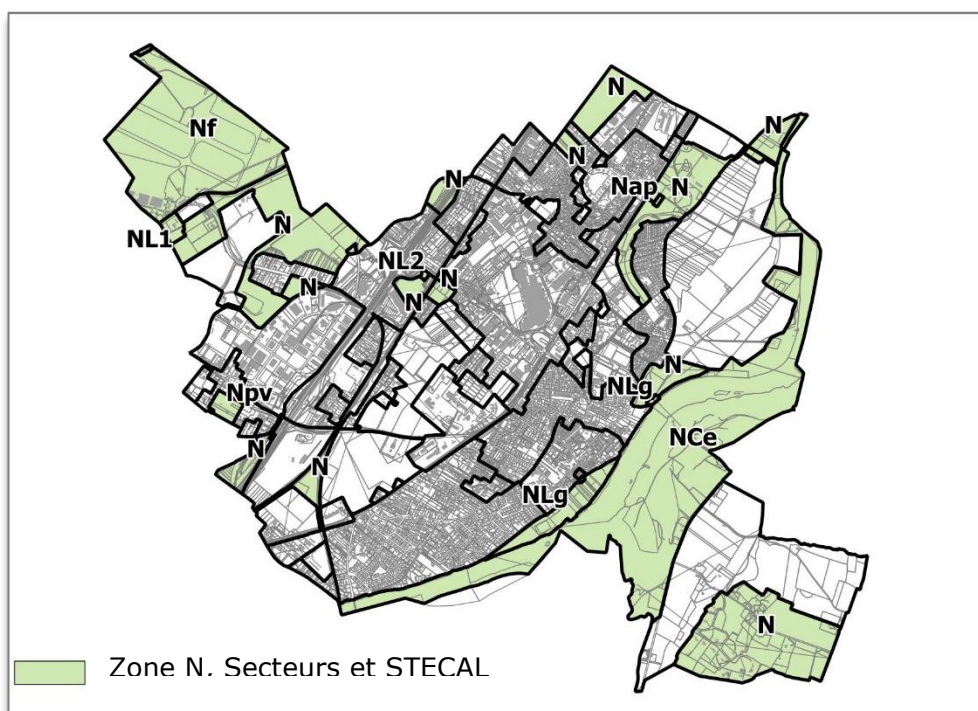
3.4.5. Les périmètres des STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) / Explications

Le document graphique règlementaire identifie 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone naturelle N, afin de permettre un accueil encadré de constructions et adaptées au site naturel et au paysage, ceci en cohérence avec la PADD orientations n°2 et n°3, et respecte les dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme qui précise :

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles »

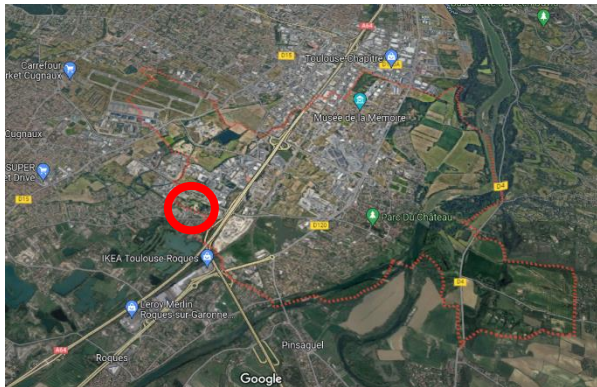
Les 5 secteurs sont les suivants :

- Le secteur Npv (environ 3,6ha) pouvant accueillir des installations photovoltaïques au sol.
- Le secteur Ngv (environ 0,3 ha) correspondant à l'aire d'accueil communautaire existante des gens de voyage
- Le secteur Nap (environ 0,4 ha), dédié à un projet d'intérêt collectif permettant l'accueil d'activités de type apiculture en lien avec l'activité agricole.
- Le secteur NL1 (environ 2,7 ha), secteur bâti existant à projet d'accueil hôtelier et de de restauration route de Seysses. Ce Stecal est déjà intégré au PLU approuvé 2019 après avis favorable de la commission départementale (CDPNAF). Il est inchangé dans cette révision.
- Le secteur NL2 (environ 0,3 ha), dédié à un projet d'équipement public salle multiactivités en proximité du plan d'eau (ancienne gravière) bordant l'A64 et le boulevard de l'Europe.



- **STECAL n° 1 :** Le secteur Npv (environ 3.6ha) pouvant accueillir des installations photovoltaïques au sol.

Situation /localisation



Description

Projet de site d'accueil de d'installation de panneaux photovoltaïque. Il s'inscrit en cohérence avec le PADD orientation n°3 (ville nature et durable).

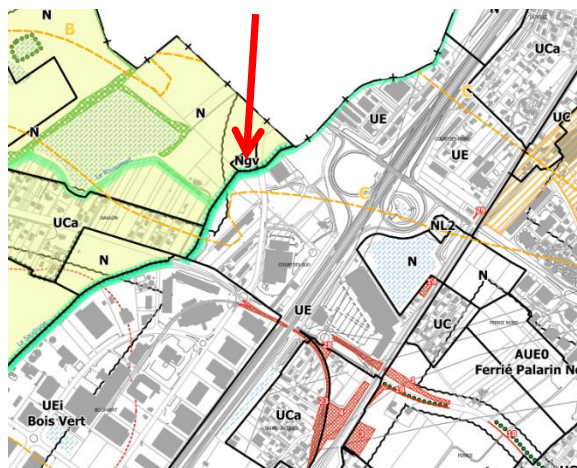
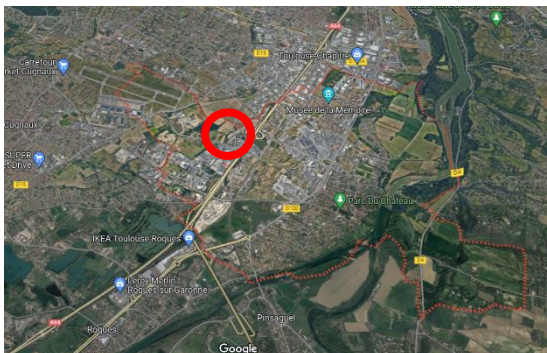
Constructibilité encadrée

Seules sont admises, les constructions et occupations du sol nécessaire à la production d'énergie photovoltaïque dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour ces constructions.



- **STECAL n° 2 :** le secteur Ngv (environ 0,3 ha) correspondant à l'aire d'accueil communautaire existante des gens de voyage

Situation /localisation

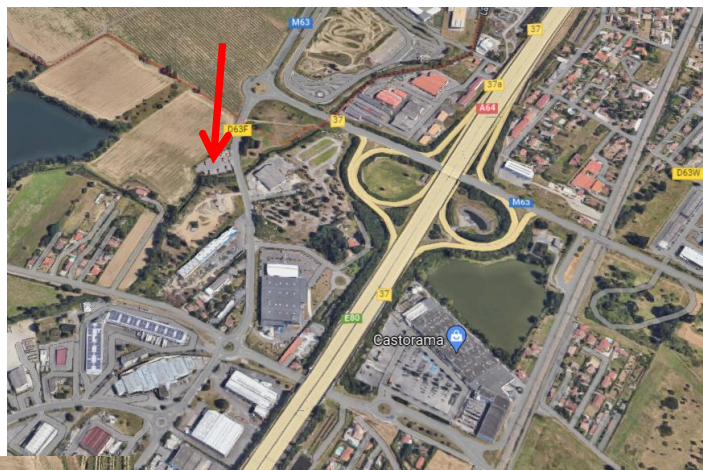


Description

Site existant d'accueil de l'aire communautaire des gens de voyage. Il s'inscrit en cohérence avec le PADD orientation n°2 (ville organisée).

Constructibilité encadrée

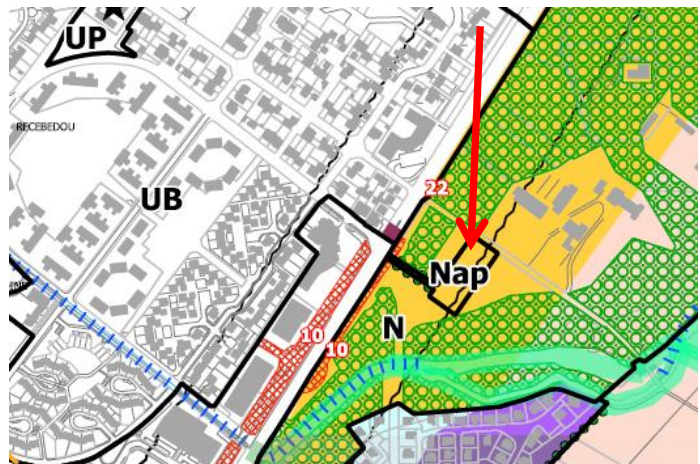
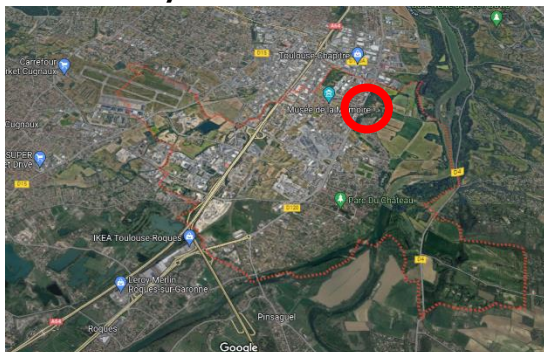
Seuls sont admis, la construction, l'amélioration et l'aménagement de bâtiments liés aux installations sanitaires nécessaires à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre d'un aménagement géré par une collectivité.



Vue sur le site de l'aire communautaire des gens de voyage

- **STECAL n° 3 : le secteur Nap (environ 0,4 ha), dédié à un projet d'intérêt collectif permettant l'accueil d'activités de type apiculture en lien avec l'activité agricole**

Situation /localisation



Description

Projet dédié à un projet d'intérêt collectif permettant l'accueil d'activités de type apiculture en lien avec l'activité agricole. Il s'inscrit en cohérence avec le PADD orientation n°3 (ville nature et durable)

Constructibilité encadrée

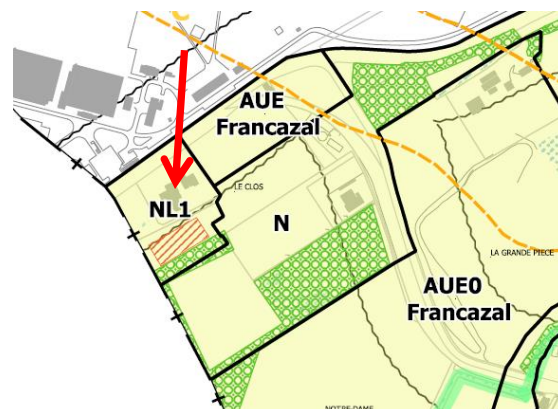
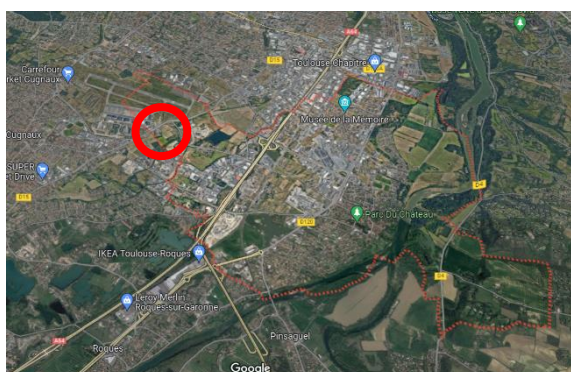
Seules sont admises, les constructions dédiées à l'accueil d'activités culturelles et économiques en lien avec l'activité agricole (apicole) sous conditions :

- De ne pas dépasser une emprise au sol de 40 % mesurée au périmètre du stecal et une hauteur de 9 m maximum mesurée conformément à l'article N10.
- Du raccordement aux réseaux publics existants.
- De prévoir des espaces de pleine terre ou assimilés, ainsi que des plantations conséquentes à l'échelle du stecal pour préserver et renforcer la qualité paysagère du site.
- De prévoir une architecture qualitative (y compris pour les matériaux de façade) qui s'inscrit en harmonie avec les espaces naturels environnants



- **STECAL n° 4 : Le secteur NL1 (environ 2,7 ha), secteur bâti existant à projet d'accueil hôtelier et de de restauration route de Seysses. Ce stecal est intégré au PLU approuvé 2019 après avis favorable de la commission départementale (CDPNAF).**

Situation /localisation



Description

Projet : secteur bâti existant à projet d'accueil hôtelier et de de restauration route de Seysses. Ce Stecal est déjà intégré au PLU approuvé 2019 après avis favorable de la commission départementale (CDPNAF).

Constructibilité encadrée

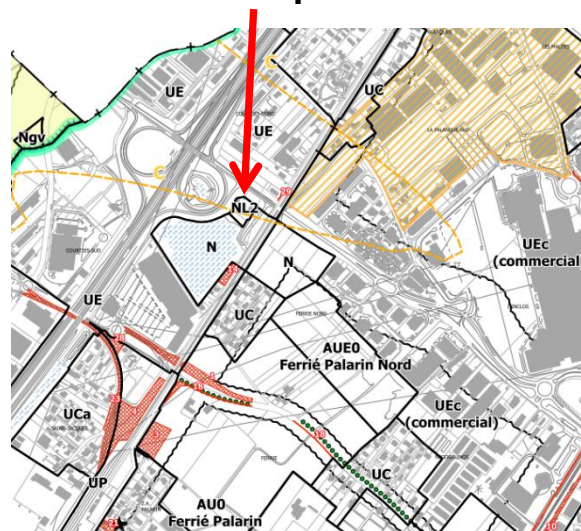
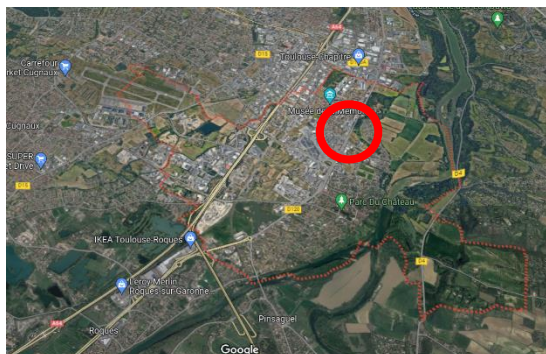
- Les structures de restauration, hôtels ou salles de réunion sous conditions d'être dans l'emprise constructible fixée dans le DGR avec une prescription de hauteur de 15m maximum et avec une emprise globale au sol des constructions existantes et projetées qui ne peut excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, sous conditions d'être limitées à 100 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.



Vue sur le site depuis la voie RD12, projet situé à l'arrière du bâti existant

- **STECAL n° 5 :** Le secteur NL2 (environ 0,3 ha), dédié à un projet d'équipement public salle multi-activités à proximité du plan d'eau (ancienne gravière) bordant l'A64 et le boulevard de l'Europe.

Situation /localisation



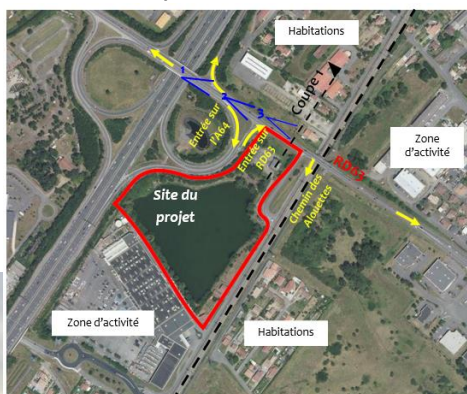
Description

Projet : secteur dédié à un projet d'équipement public salle multi-activités à proximité du plan d'eau (ancienne gravière) bordant l'A64 et le boulevard de l'Europe. Il s'inscrit en cohérence avec le PADD orientation n°2 (ville organisée).

Constructibilité encadrée

Seules sont admises, les constructions dédiées à un projet d'équipement public (salle multi-activités) sous conditions :

- D'une emprise au sol maximum de 300 m² et d'une hauteur de 10 m maximum
- Du raccordement aux réseaux publics existants.
- De préserver la qualité paysagère du site et des espaces naturels environnants.



Vue sur le site de projet depuis le Boulevard de l'Europe – RD63

III – INDICATEURS POUR LE BILAN DU PLU

Conformément à l'article Article L153-27 du code de l'urbanisme / Version en vigueur depuis le 25 août 2021 :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article [L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Conformément à l'article R. 151-3 6° du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

À noter, le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat mentionné ci-dessus est concerné lorsque le PLU tient lieu de PLH (Article L153-29 du code de l'urbanisme).

Le présent chapitre vise donc à présenter les indicateurs retenus par la collectivité pour évaluer son PLU. Ces indicateurs sont en lien avec les orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour chaque indicateur est indiquée la source éventuelle de la donnée ainsi que son éventuelle périodicité d'actualisation.

Orientation du PADD		Propositions d'indicateurs	Sources	Périodicité	T0	Valeur de référence
La ville des Mobilités	Renforcer les aménagements pour sécuriser les déplacements tous modes	Nombre d'aménagements tous modes	Mairie et Muretain aggro	3 ans	2021	0
		Nombre de bornes de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides sur les espaces publics	Mairie et SDEHG	3 ans	2022	0
	Renforcer les TC avec le pôle gare et son accessibilité	Nombre d'emplacements de stationnement secteur Gare	Mairie et Muretain aggro	3 ans	2022	150
	Renforcer le maillage des modes actifs	Linéaire des pistes / bandes cyclables	Mairie	3 ans	2021	8737 ml
	Mise en œuvre du Schéma numérique SDAN	Linéaire de déploiement du SDAN sur la commune	Mairie (Fibre 31)	3 ans	2022	4892 foyers raccordables sur 5541 foyers
La ville organisée	Anticiper et accompagner l'évolution de la population	Nombre d'habitants	INSEE	1 an	2019	9812
		Nombre de logements	INSEE	1 an	2019	4283
	Assurer une diversité d'habitat et meilleur parcours résidentiel	Nombre de logements collectifs	INSEE	1 an	2019	864
		Nombre de logements individuels	INSEE	1 an	2019	3391
		Nombre de grands logements T4 et T5	INSEE	1 an	2019	2936
		Nombre de logements Moyens T3	INSEE	1 an	2019	683
		Nombre de petits logements T1 et T2	INSEE	1 an	2019	391
	Permettre une mixité sociale	Nombre de logements locatifs sociaux	RPLS	1 an	2021	705
	Préservation et confortement du tissu économique	Nombre d'emplois sur la commune	INSEE	1 an	2019	7406
		Nombre d'entreprise sur la commune	INSEE	1 an	2019	700
		Surface artificialisée sur la commune	OCSGE IGN	3 ans	2019	847 ha
		Surface non artificialisée à usage naturel ou forestier	OCSGE IGN	3 ans	2019	698 ha
		Consommation d'ENAF	OCSGE IGN	3 ans	2009-2019	12 ha

Indicateurs de suivi des orientations du PADD et d'autres indicateurs relatifs aux enjeux environnementaux

Thématique environnementale		Propositions d'indicateurs	Sources	Périodicité	T0	Valeur de référence
La ville nature et durable	Préserver une agriculture diversifiée et de proximité	Surface agricole utile du territoire (ha)	Registre Parcellaire Graphique – RPG 2019	3 ans	2019	40.4 ha
		Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune	Recensement Général Agricole – RGA	3 ans	2019	4
	Affirmer les espaces naturels et semi naturels, favoriser le retour de la biodiversité	Espaces boisés classés	Mairie	3 ans	2022	155 ha
		Linéaire d'EVP Continuité écologique le long des ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort	Mairie	3 ans	2022	4 800 ml
		Suivi des zones à enjeu écologique fort	Écologue	6 ans	Étude Ecotone 2018	Zones définies par l'étude Ecotone préalable à la révision du PLU
		Superficies nouvellement aménagées en sites Natura 2000	Mairie PC et DT travaux accordés en zone Natura 2000	3 ans	2022	0
	Assainissement	Taux de charge de la station d'épuration communale	Mairie, via le portail de l'assainissement communal « https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/ »	1 an	2019	Bois vert : 23% hydraulique 35% organique. Rue du Bac : 100% hydraulique 75% organique.
	Énergie, climat et lutte contre le changement climatique	Production d'énergie renouvelables sur le territoire	OREO	1 an	2019	6868 MWh
		Consommations énergétiques du territoire par habitant	OREO	1 an	2019	29.8 MWh/hab
		Émissions de gaz à effet de serre du territoire par habitant	ATMO	1 an	2019	3.6 (teqO2/hab.)