

4 AVR. 2023

Rue de L'Hôtel de Ville
31121 PORTET-SUR-GARONNE



MONSIEUR THIERRY SUAUD
MAIRE DE PORTET-SUR-GARONNE
MAIRIE
1 RUE DE L'HOTEL DE VILLE

31 120 PORTET-SUR-GARONNE

Réf : GD.JB.SD.2023_117
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : 05 61 10 42 69

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Euynes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Toulouse, le 28 mars 2023

Objet : Avis sur le projet de révision du PLU de Portet-sur-Garonne

Monsieur le Maire,

Par courrier, reçu le 10 janvier 2023, vous nous avez adressé le projet de révision du PLU.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Nous notons la reprise du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture en 2021 page 193 et suivantes. La commune est concernée par la RNR Confluence Garonne-Ariège. **Elle n'est pas incluse dans un PNR.**

Le parcellaire agricole a peu évolué depuis, seul le démarrage de l'opération chemin de Moulis est à noter. La totalité du diagnostic est annexée au PLU.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

La tache urbaine de la commune n'a pas évolué significativement depuis 2006. La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) est très basse : 1,2 ha/an pour la période 2009-2019 (base OCSGE 2019). Soit 12 ha consommés en 10 ans.

L'analyse de la consommation d'espaces doit être établie à partir de la base de données du portail de l'artificialisation. Ce dernier affiche quant à lui une consommation d'espace de 37 ha entre 2009 et 2021 dont 10 ha

pour de l'habitat et 25 ha pour des activités, **soit un écart très important par rapport au résultat de l'analyse de l'OCSGE.**

Capacité de densification des espaces urbanisés :

Le développement de la commune en termes d'accueil résidentiel s'effectuera à hauteur de 30% en intensification et en renouvellement urbain. Un potentiel d'environ 480 logements a été estimé. Ce dernier s'appuie sur 14,4 ha mobilisables soit une densité de 33 logements par hectare (densité au-dessous de la fourchette prévue dans le SCoT).

Il est par ailleurs estimé qu'une dizaine d'hectares ne sont pour le moment pas mobilisable dans ce cadre. **Nous demandons une déclinaison en fonction : des formes urbaines existantes et souhaitées, de la densité (entre 35 et 70 logements par hectare), de la rétention foncière et du nombre de logements projetés.**

Nous préconisons que le seuil haut de la fourchette de densité inscrite dans le SCoT, soit 70 logements/ha, soit retenu pour limiter la consommation foncière.

Un pourcentage de logements en intensification et renouvellement urbain plus important est également attendu dans le même but.

PADD :

Prise en compte de l'agriculture dans le PADD :

Le PADD définit comme objectif de « Préserver une agriculture de proximité et diversifiée ». L'agriculture des bords de Garonne est ainsi protégée. Nous notons toutefois que certains secteurs sont en sursis et que l'activité agricole y est maintenue dans l'attente du projet d'aménagement urbain.

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune de Portet-sur-Garonne souhaite accueillir à horizon 2032, 3 000 habitants supplémentaires, soit une population totale portée à environ 13 000 habitants. Cette projection implique la construction de 1 500 logements environ, intégrant une trajectoire de diminution du nombre de personnes par logement passant de 2,36 en 2019 (données INSEE) à 2. Environ 220 logements sont nécessaires pour stabiliser la population actuelle.

Ces hypothèses nous semblent optimistes : depuis 2008 on constate une stabilisation de la population entre 9 500 et 10 000 habitants et une production d'environ 35 logements/an soit 350 logements sur 10 ans.

Seulement 480 logements sont prévus en intensification/renouvellement urbain, soit seulement un tiers des logements projetés entre 2022 et 2032.



Nous demandons que le nombre de logements prévus en intensification/renouvellement urbain soit au moins égal à celui projeté en extension pour la période 2022-2032. Le nombre de logements déjà accordés mériterait d'être renseigné.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

L'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF n'est pas atteint, la commune revendique une part de rattrapage dans son développement urbain : 86 ha sont classés en zone AU dont 56 ha d'ENAF auxquels se rajoutent 30 ha d'ENAF en zone U, comprenant des emplacements réservés. **L'impact sur les espaces cultivés est majeur.**

OAP :

Les OAP doivent préciser le nombre de logements et les densités attendus pour chacune d'elle.

Plan de zonage :

La zone AU0 Ferrié Palarin de 32 ha prévoit la réalisation 1 050 logements soit une densité de 32 logements par hectare. **Une densité plus importante est attendue** au regard des densités actuelles observées (60 logements/ha) et du statut de centre urbain de la commune au niveau du SCoT. **Ce dernier prévoit des densités avoisinant les 70 logements par hectare localement. En conséquence la zone AU0 doit être réduite.**

En matière d'activité économique, le projet prévoit :

- 17 ha identifiés pour l'accueil économique en intensification et en renouvellement urbain,
- 16 ha en zones AUE ouvertes,
- 39 ha de zones AUE0 fermées.

Les secteurs prévus en intensification et renouvellement urbain devront être urbanisés en priorité. La délimitation des zones AUE0 devra être réduite ou faire l'objet d'une meilleure justification en adéquation avec la politique de développement de l'agglomération du Muretain.

99 ha situés au sud-est de la Garonne sont classés en zone Ap correspondant à une partie des secteurs soumis à risque d'inondation et de mouvements de terrain, **nous demandons la suppression de ce sous-secteur qui relève du PPRN.**

Les parcelles cultivées doivent être classées en zone A. Les exploitations en place doivent pouvoir évoluer. **Nous demandons la reprise du zonage au regard de la carte d'enjeux du diagnostic agricole.**

STECAL :

La commune a défini 5 STECAL en zone N.

Nous rappelons que seuls les projets disposant d'autorisations ou ayant été réalisés peuvent prétendre à la zone Npv.

Le projet du syndicat apicole en zone Nap mériterait d'être détaillé, notamment au regard des droits à construire conséquents.

Les autres STECAL ne font pas l'objet de remarques.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés n° 2, 5 et 10 destinés à la création de liaisons douces grèvent des parcelles cultivées. Nous rappelons que le maillage des liaisons douces doit être prévu prioritairement en dehors et à distance des espaces de production agricole afin de limiter les conflits de voisinage entre activités agricoles et activités de loisirs.

Règlement écrit :

Nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles devront être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF (surface de plancher : 30% maximum pour les extensions, emprise au sol et surface de plancher à réglementer à 200 m² pour les extensions et à 50 m² pour les annexes, hauteur de 4 m au faîtage pour les annexes...).

Par ailleurs, les exploitations forestières ne doivent pas être autorisées en zone A. Le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement ne doit concerner que les constructions qui le nécessitent.

Avis

Nous soulignons la démarche de révision du PLU, engagée par la commune, succédant à un PLU encore plus permissif en matière de surfaces constructibles.

Toutefois, le projet de PLU révisé ne réduit pas assez les pressions exercées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Des améliorations sont à apporter au dossier pour renforcer la préservation des espaces et de l'activité agricole et maîtriser l'extension de l'urbanisation.

En conséquence, nous émettons **un avis défavorable** au projet de PLU arrêté, notre avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos remarques ci-dessus, nous insistons notamment sur les points suivants :




- La complétude de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée,
- La nécessité d'accentuer la mobilisation de logements en renouvellement urbain et en intensification et de fournir une étude plus détaillée, adaptée au territoire,
- La réduction de la consommation foncière engendrée par le projet sur l'ensemble des volets,
- La reprise du zonage et du règlement sur l'ensemble des points mentionnés dans les remarques ci-dessus.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président

Guillaume DARROUY

✓ Certified by  yousign