



## Délibération du Conseil Communal n° 2023.045 (suite 1)

Ces logements seront répartis sur le territoire communal de la manière suivante :

- 480 logements dans l'enveloppe urbaine en zone U : en dents creuses, divisions parcellaires et en renouvellement urbain, sur environ 14.4 ha.  
2 secteurs de densification font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectoriel : le secteur de 4.5 ha de la route impériale et le secteur de 1.7 ha de la route du Roussimort
- 1050 logements sur le site d'extension urbaine fermée à l'urbanisation, de Ferrié Palarin sur 33 ha.

La consommation d'ENAF estimée pour le développement de l'habitat est d'environ 26 ha majoritairement sur le site de Ferrié Palarin (après avoir enlevé les parties qui ne seront pas urbanisés sous les lignes)

Le projet de développement économique s'articule autour de plusieurs secteurs avec des temporalités différentes :

- Les secteurs ouverts à l'urbanisation d'une superficie de 16 ha : Caminols (13 ha) Francazal (3 ha)
- Les secteurs fermés à l'urbanisation en attente de définition précise, d'une superficie de 41 ha : secteur de Francazal – bois vert (27 ha), de Ferrié-Palarin Nord (6 ha), et des secteurs déjà partiellement bâti de Torte Sud (4ha) et Batareu (4ha)
- Un périmètre d'attente au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, d'une durée de 5 ans maximum, sur le secteur en frange du pôle commercial (Palanques, Néouvelle)

La consommation d'ENAF estimée pour le développement économique et les équipements est de 20 ha dans les zones U et 30 hectares dans les zones à Urbaniser

### Analyse et Observations du Muretain Agglo

- La commune de Portet sur Garonne a connu une croissance annuelle faible de 0.5 % durant les dernières années, de 2013 à 2019, avec la construction de seulement 21 logements/ans. Elle projette d'inverser la tendance avec la projection de construire environ 102 logements par an à horizon 2032 pendant 2 phases distinctes :
  - Une première phase, de 80 logements par an, sur la période 2022-2027 du Plan Local d'Habitat, contrainte par les dispositifs épuratoires. Ces logements seront construits en densification, renouvellement urbain, dans l'enveloppe de la tâche urbaine.
  - Une deuxième phase post PLH, avec près de 200 logements /an sur le site de Ferrié Palarin, en extension.

Cette projection est cohérente avec les prévisions du PLH sur la période 2022-2027 et les contraintes techniques inhérentes à la capacité épuratoire des stations de traitement des eaux. Le site de Ferrié Palarin sera le support d'un nouveau quartier d'habitat mixte en cœur de quartier entre le pôle multimodal de la gare, le terminus du Linéo 5, la proximité de la ligne express bus et du réseau express vélo et le centre-ville. Une étude urbaine est en cours pour affiner le projet, le programme d'accueil et les éléments de faisabilité opérationnelle.

La commune de Portet, de par sa localisation à proximité de la métropole, de son bon niveau d'équipements, de services, d'emplois et sa desserte en transport en commun, est destinée à assumer une part significative de l'accueil démographique du Muretain Agglo dans les prochaines années.

Si la consommation d'ENAF à destination de l'habitat peut paraître élevée, cette consommation s'inscrit sur 2 périodes distinctes énoncées par la loi « Climat et résilience » : 2027-2031 et post 2031, ce qui permettra de lisser cette consommation au regard des équilibres globaux à l'échelle du territoire de l'Agglomération.

- La commune de Portet-sur-Garonne présente déjà un taux de 19.78 % de logements locatifs sociaux. De ce fait, elle n'a pas souhaité règlementer le pourcentage de logement locatif social dans le règlement des zones et souhaite le moduler au cas par cas en fonction des spécificités des quartiers sur la commune. Elle devra donc veiller à conserver son taux de 20 % au fur et à mesure des opérations.
  - Le développement économique de la commune s'articule autour de plusieurs foyers stratégiques situés sur l'axe cœur économique du Muretain Agglo :
    - Le site de Francazal bois vert, a été identifié par le Muretain Agglo comme pôle de projets de développement des activités innovantes en lien avec Toulouse Métropole et avec la filière aéronautique, les drones, la robotique, et autres technologies mécatroniques. Une étude sera menée prochainement pour affiner la programmation, le phasage, la desserte depuis la gare et la maîtrise du foncier.
- Une partie, en bordure de la route de Seysses, est actuellement en cours d'acquisition par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, pour mener à court terme une opération économique.

Accusé de réception en préfecture  
031-200068641-20230328-2023045CC-DE  
Reçu le 05/04/2023



**Délibération du Conseil Communautaire n° 2023.045 (suite 2 et fin)**

- o Le site des Caminoles, sera desservi par la future ligne express bus ; Il est destiné à accueillir prochainement un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location.
- o Le site de Ferrié Palarin partie nord-est en cours de réflexion pour de l'accueil à dominante artisanal.
- o Le secteur en frange du pôle commercial (Palanques, Néouvielle) a été identifié par le Muretain Agglo comme un secteur à enjeu dans le cadre de la requalification de la zone commerciale de Portet-sur-Garonne. Une étude programmatique est en cours de réalisation ; Elle pourra permettre de lever le périmètre d'attente.

De plus, la commune a identifié des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale afin de sauvegarder la diversité commerciale et répondre aux besoins quotidiens des habitants. Cette mesure, notamment dans le centre bourg vise à conforter son attractivité.

- La Route départementale 120 fait l'objet d'une étude afin de permettre la mise en service du réseau express bus reliant Muret à Basso-Cambo, du réseau express vélo et d'engager une requalification urbaine et paysagère du site. La commune de Portet-sur-Garonne et le Muretain Agglo souhaitent que cette requalification de voie permette une requalification urbaine de ses abords afin d'engager un renouvellement urbain et une nouvelle mixité fonctionnelle dans la zone commerciale. Les fonciers identifiés nécessaires à cette requalification de voirie ont été placés en emplacements réservés à destination du Muretain Agglo. Il conviendra de modifier la destination au profit de la commune.

Sur proposition du Président et après en avoir délibéré,

**Le Conseil communautaire**

**ÉMET** un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Portet-sur-Garonne avec l'observation suivante :

- Modifier la destination de L'ER n°10 pour la commune

**TRANSMETTRA** cet avis à la commune.

**Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (7 « Abstention ») : Mmes Susset, Rodriguez, Lacampagne, MM Enjalbert, Vacher, Suaud, Montariol)**

*\*Mmes Lacampagne, Rodriguez, MM Suaud, Montariol ont exprimé leur souhait de ne pas prendre part au vote. Conformément à l'article L.2121-20 du CGCT, un « refus de prendre part au vote » est considéré comme une abstention.*

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président  
certifie sous sa responsabilité  
le caractère exécutoire de la  
présente délibération  
compte tenu de la transmission  
à la Sous-préfecture le .....05/04/2023  
et de la publication le.....05/04/2023



Le Président,

André MANDEMENT

**MAIRIE DE PORTET-SUR-GARONNE**  
REC'

**6 AVR. 2023**

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

Accusé de réception en préfecture  
031-200068641-20230328-2023045CC-DE  
Reçu le 05/04/2023