

**23 JUIN 2023**

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

1

**Département de La HAUTE GARONNE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du lundi 24 avril 2023 au vendredi 26 mai 2023 inclus

**Relative au projet de révision n°1**

**Du Plan local d'urbanisme de la commune de**

**PORTET-SUR-GARONNE**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Commissaire-enquêteur : Christian BUZET

## Sommaire

<u>I - Généralités</u> .....	<u>3</u>
<u>I.1 Préambule</u> .....	<u>3</u>
<u>I.2 Objet de l'opération envisagée</u> .....	5
<u>I.3 La procédure suivie</u> .....	13
<u>I.4 Le dossier d'enquête</u> .....	14
<u>II Organisation et déroulement de l'enquête</u> .....	<u>15</u>
<u>II.1 Désignation du commissaire-enquêteur</u> :.....	<u>15</u>
<u>II.2 Organisation de l'enquête</u> :.....	15
<u>II.3 Concertation préalable</u> :.....	<u>17</u>
<u>II.4 Climat de l'enquête</u> :.....	18
<u>II.5 Rencontre avec les élus municipaux</u> :.....	18
<u>II.6 Synthèse des observations</u> :.....	18
<u>III Avis des personnes publiques associées</u> :.....	18
<u>IV Observations du public et du commissaire-enquêteur</u> .....	<u>27</u>
<u>IV.1 Observations du public</u> :.....	27
<u>IV.2 Observations du commissaire-enquêteur</u> :.....	46

## I Généralités

### I.1 Préambule

La commune de PORTET-SUR-GARONNE est située dans le département de la Haute-Garonne, au sud de la ville de Toulouse dont elle est limitrophe. Elle n'a pas intégré l'établissement public de coopération intercommunale de Toulouse Métropole, mais elle fait cependant partie du pôle urbain toulousain. Elle est membre de l'intercommunalité du « Muretain Agglomération ». Les communes de cet établissement public ont cependant délibéré pour maintenir la compétence urbanisme au niveau communal. C'est donc bien le maire de Portet-Sur Garonne qui est compétent afin de lancer la procédure d'enquête publique relative à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle bénéficie d'un bon niveau de desserte, avec la présence de grandes infrastructures de transport (échangeur autoroutier de l'A64, gare ferroviaire cadencée sur les lignes Toulouse-Bayonne et Toulouse-Foix, ligne de bus Linéo), ainsi que de la route départementale RD 120. Cependant, ces trois axes de circulation, traversent toute la commune selon une orientation, à peu près parallèles, Nord-Est / Sud-Ouest. Ils viennent donc couper son territoire, dissociant le centre bourg des zones d'activités économiques et commerciales, et celles-ci du secteur de Francazal.

Par ailleurs la commune est implantée dans la plaine alluviale de la Garonne. Le fleuve partage également la commune, avec à l'Ouest (partie la plus importante du territoire communal) les zones d'habitat et d'activités, à l'Est des zones agricoles ou naturelles. Aucun pont, sur la commune de Portet-Sur-Garonne, ne relie les deux rives, les ponts se trouvant sur les communes de Toulouse et de Pinsaguel. De ce fait, la commune comprend un paysage naturel et agricole bien préservé, à fort enjeu écologique et potentiel agronomique, liés notamment à la confluence de l'Ariège et de la Garonne située en amont de Portet-Sur Garonne et siège de la Réserve Naturelle Régionale et zone Natura 2000 (RNR). Ces espaces naturels et agricoles, qui constituent un patrimoine naturel remarquable, représentent environ 40% du territoire communal.

Enfin, le territoire communal est traversé par plusieurs lignes électriques à haute ou très haute tension, et comprend un important poste de transformation géré par Réseau de Transport d'Electricité (RTE). En effet, historiquement Portet-Sur-Garonne constituait le point d'arrivée des lignes électriques en provenance des Pyrénées et alimentant l'agglomération de Toulouse. Ces équipements entraînent des servitudes.

De même une fraction du territoire est affectée par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Francazal, une partie de cet aérodrome étant d'ailleurs en territoire portésien.

Si la partie Est de la commune, sur la rive droite du fleuve, représente des réserves naturelles et agricoles importantes, le centre du territoire connaît une forte densité de constructions et d'équipements dédiées aux activités économiques et commerciales. Cette concentration contribue nécessairement à un niveau d'artificialisation des sols importante : 56 % du territoire communal est artificialisé, dont 13 % en superficies bâties, 17 % en surfaces imperméabilisées non bâties (avec notamment les emprises de l'aérodrome de Francazal, de l'autoroute, des parkings des zones commerciales...). Les usages économiques et de transports contribuent amplement à l'artificialisation des sols.

Les commerces constituent par ailleurs un élément majeur dans la structuration du territoire.

Historiquement, Portet-sur-Garonne est marqué par la présence d'une des plus grandes et plus anciennes grandes surfaces de la Région. Cette commune est un des dix pôles commerciaux majeurs que compte l'aire urbaine de Toulouse. L'offre commerciale est importante et diversifiée. Plus de 450 commerces sont implantés, dont 94 points de vente de plus de 300 m<sup>2</sup>, qui totalisent 173 000 m<sup>2</sup>. C'est la plus forte concentration de grandes surfaces de l'aire urbaine.

Ce pôle commercial, qui se développe le long de la RD 120, connaît aujourd'hui des difficultés de fonctionnement, avec notamment des problèmes de desserte, et un turn-over d'enseignes assez élevé. Les dessertes ont commencé à être améliorées, avec des aménagements réalisés sur le Boulevard de l'Europe.

Cet ensemble commercial nécessite donc une nouvelle dynamique. Il en est d'ailleurs de même avec l'autre pôle commercial du Muretain Agglo, celui de Roques-sur-Garonne.

Mais, au-delà de ce pôle commercial, la commune bénéficie d'un dynamisme économique certain. Les activités de services, de transports et industrielles sont également présentes. Portet-sur-Garonne constitue en effet un territoire attractif au vu de l'indice de concentration d'emplois :

- 7638 emplois sur la commune, pour 3885 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, soit un indicateur de concentration d'emplois de 196,6 % (données 2016). L'essentiel des emplois (64,4%) relèvent du secteur du commerce, des transports ou des services.

La commune ne peut donc être qualifiée de « commune dortoir ».

La commune comprend aujourd'hui environ 9830 habitants en 2020. Les chiffres de population ont très peu évolué sur ces dernières années (9500 en 2005, 9700 en 2015).

En effet, malgré ce bon positionnement et ce dynamisme, la commune connaît depuis les années 2010 un tassement de sa croissance démographique, des contraintes à l'urbanisation se sont imposées, liées notamment aux capacités insuffisantes d'assainissement. Cela a limité le développement urbain, malgré une demande de foncier d'habitat et d'activités économiques toujours présente. En effet, la station d'épuration communale, dite du bac, en bord de Garonne n'est plus aux normes, et la commune a donc été mise en demeure de résoudre cette question. De ce fait aucun permis de construire, pour des opérations importantes n'a pu être accordé depuis plusieurs années. Un nouveau schéma d'assainissement est en cours de réalisation avec le raccordement de la commune à la station d'épuration de Cugnaux. Les investissements nécessaires sont en cours et devraient être opérationnels à la mi 2025. Le développement de l'urbanisation devrait donc pouvoir reprendre.

La commune fait par ailleurs partie du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine.



## I.2 Objet de l'opération envisagée

### I.2.1 Les documents d'urbanisme en vigueur :

La commune dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) communal ancien, puisqu'il a été approuvé le 21 août 2007. Ce PLU a, depuis, fait l'objet :

- d'une première modification (approuvée par délibération du 22/04/11) ;
- d'une procédure de modification simplifiée (délibération du 22/11/13) ;
- d'une deuxième modification approuvée par délibération du 09/10/19.

### I.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD a été débattu, définitivement, le 9 février 2022.

Ce document pose d'abord un diagnostic communal qui peut ainsi se résumer :

- Un tassement et un vieillissement de la population ;
- Une nécessité de diversifier l'offre de logements, pour l'instant à dominante individuelle ;
- Un potentiel de développement, tant en termes d'extension urbaine (secteur mixte de Ferrié-Palarin, secteur économique du Bois Vert) que d'intensification ou de renouvellement, ces sites étant identifiés comme sites d'intérêt d'agglomération dans le SCOT ;
- Mais ce potentiel de développement est conditionné à l'augmentation des capacités d'assainissement de la commune ;
- Au vu de l'ensemble du foncier offert en extension par l'actuel PLU, face aux enjeux de modération de la consommation d'espaces et de limitation de l'étalement urbain, la commune se doit de reconfigurer et phaser certains secteurs d'extension non prioritaires ;
- Le réseau des transports en commun est en train de s'améliorer sur la commune ;
- La ville est très attractive sur le plan économique et commercial, mais certaines zones sont en voie de mutation ;
- Différences importantes existent, en termes d'équipements et de services, entre les quartiers ;
- Nécessité de rechercher un développement plus harmonieux entre les quartiers ;
- Au-delà des espaces sensibles les plus visibles, et déjà bien protégés, nécessité de protéger d'autres espaces naturels plus confidentiels à l'ouest de la commune, notamment dans la perspective d'un réaménagement global du secteur de Francazal.

Dès lors la collectivité a fixé trois orientations générales pour son aménagement :

#### 1 La ville des mobilités :

- Les déplacements routiers : nécessité de réaliser des aménagements routiers qui font place aux différents modes de déplacement en permettant de fluidifier et sécuriser les flux (requalification du boulevard de l'Europe, amélioration et sécurisation de la circulation sur la route d'Espagne, amélioration des

connexions et franchissements, traitement des entrées de ville, organisation du stationnement...);

- Transports en commun : renforcement de la connexion avec la Métropole vers la ligne A du métro, liaison avec le téléphérique Téleo, renforcement du pôle gare...);
- Développement des modes de déplacements dits actifs : renforcement du territoire communal en pistes cyclables et amélioration des connexions avec les communes voisines ;
- Amélioration des flux numériques.

## **2 La ville organisée :**

- Favoriser le développement de la ville « sur elle-même » : par un processus de valorisation ou de renouvellement urbain, et un processus d'intensification, ces processus concernant le centre-ville, mais aussi des quartiers périphériques ou le pôle commercial et d'activités ;
- La ville en extension : ouverture à l'urbanisation des secteurs de Ferrié-Palarin (habitat, activités, loisirs) et de Francazal Bois-Vert (activités économiques), maintien du secteur de Caminoles déjà ouvert à l'urbanisation.

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

- Préserver une agriculture de proximité et diversifiée ;
- Affirmer les espaces naturels et semi naturels, favoriser le retour de la biodiversité sur certains territoires ;
- Prendre en compte le changement climatique, renaturer les espaces artificialisés.

### **I.2.3 Les objectifs du PLU en révision :**

Par délibération du 23 juillet 2012 la commune a prescrit la révision numéro 1 du PLU.

Le conseil municipal a fixé les objectifs suivants à la révision, ceux-ci s'inscrivant notamment dans les orientations posées par le PADD :

1°) des objectifs généraux :

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif (et notamment la loi ENE du 12 juillet 2010), et la compatibilité avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. Bien entendu, depuis 2012, le cadre législatif a bien évolué, ce qui rend d'autant plus nécessaire cette révision ;
- Répondre aux enjeux de développement durable, en menant une réflexion sur les zones urbaines et à urbaniser, la préservation et la valorisation des zones agricoles et naturelles...
- Intégrer les orientations et principes d'aménagement définis par le conseil municipal.

### 2°) Les objectifs spatialisés et thématiques :

- Construire le Portet-Sur-Garonne de demain notamment autour du futur quartier de Ferrié Palarin et du site élargi de Francazal dans le cadre des réflexions menées sur la porte métropolitaine « Porte d'Espagne » ;
- Renforcer les liens urbains en accompagnant l'arrivée du TCSP sur la RD 120, par la valorisation de l'espace public et des milieux naturels, le développement de liaison interquartiers...
- Favoriser la mixité dans les quartiers par la diversification des formes et fonctions urbaines dans le futur quartier Ferrié Palarin, la mixité des usages dans le centre-ville et le quartier Clairfont notamment, cela avec une production de logements diversifiés en termes de typologie de l'Habitat, de formes urbaines économes en espace avec un bon niveau de qualité urbaine et environnementale...
- Identifier dans les quartiers anciens les secteurs de renouvellement urbain...
- Engager une requalification des zones économiques, en accompagnant la modernisation des pôles commerciaux, notamment au travers de la reconversion du site de Francazal, de la requalification du Boulevard de l'Europe et de la RD 120...

### 3°) Les secteurs stratégiques ont été identifiés :

- Grands secteurs d'extension urbaine : Ferrié Palarin, Francazal, Caminole...
- Grands secteurs de renouvellement urbain : zone commerciale et économique, des secteurs où la mixité de devrait être renforcée ...
- Secteurs enclavés au développement contraint (la Ville, Saint Jacques...);
- Développement des liens à l'échelle communale et intercommunale : axe bus, TD 120, liaisons douces, avenue de la gare, berges de Garonne...
- Valorisation et protection des espaces naturels et agricoles majeurs : fleuve Garonne et ses abords, Parc naturel, plaine agricole, coteaux vallonnés...

4°) La ville a enfin mis en place un « Agenda 21 » local, afin d'organiser un plan d'actions « développement durable » (délibération du 3 juillet 2019).

### **1.2.4 La nouvelle rédaction du règlement écrit :**

En résumé, le projet vise à revoir la rédaction du règlement écrit en s'inspirant notamment des dispositions du décret du 28/12/2015. Les dispositions générales du règlement reprennent certaines dispositions législatives et réglementaires qui s'imposent. Il rappelle les grandes zones du PLU, ainsi qu'une partie des informations du rapport de présentation.

Le règlement écrit de chacune des zones est désormais structuré conformément aux dispositions de l'article R 151-9 du code de l'urbanisme autour de 3 chapitres thématiques

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité ;
- Equipements et réseaux ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, espaces libres et stationnement.

Le nouveau règlement a gagné en clarté.

### I.2.5 L'impact de la révision sur les surfaces urbanisées ou à urbaniser :

Globalement, les surfaces (en ha) des différentes zones apparaissent ainsi entre les deux PLU :

ZONES	PLU en vigueur	PLU en révision	évolution
UA, UB, UC	321	325	4
UE	322	329	7
UP	55	55	0
<b>Total zones U</b>	<b>698</b>	<b>709</b>	<b>11</b>
AUE	50	16	-34
AUE0 (fermées)	57	37	-20
AU 0( fermées)	43	33	-10
<b>Total AU</b>	<b>150</b>	<b>86</b>	<b>-64</b>
Zone A	192	250	<b>58</b>
Zone N	507	500	<b>-7</b>
Total A + N	<b>699</b>	<b>750</b>	<b>51</b>

On voit donc dans ce tableau que la typologie de la commune évolue très peu entre les deux PLU, avec notamment des zones urbaines à vocation économiques plus importantes que les zones d'habitat, et des zones agricoles et naturelles significatives à l'échelle d'une commune totalement intégrée dans l'agglomération toulousaine.

Les zones AU diminuent sensiblement, traduisant la volonté de la collectivité de limiter à l'avenir son expansion.

Des évolutions très différenciées peuvent cependant être constatées sur les différentes zones avec le nouveau règlement graphique :

Zones	PLU en vigueur	PLU en Révision	Evolution
UA	27 ha	27 ha	0
UB	238 ha	241 ha	plus 3 ha
UC	56,4 ha	57 ha	plus 0,6 ha
Total zones U	321 ha	325 ha	plus 3,6 ha

La principale évolution, en UB (quartiers urbanisés à dominante d'habitat en continuité du centre), est due à l'ajustement des limites de la zone UB sur la RD 120 en cohérence avec la requalification de cette voirie et la mise en service du Linéo 5.

On peut donc constater très peu d'évolution sur les zones urbaines d'habitat et mixte.

En ce qui concerne **les zones UE**, activité économique divisée en UEC (commercial), UEi (industrie Bois Vert) UEG (granulats), et UP (équipements publics) :

Zones	PLU en vigueur	PLU en révision	Evolution
UE	322 ha	329 ha	+ 7 ha
UP	55 ha	55 ha	0
Total	377 ha	384 ha	+ 7 ha

Ici aussi, l'évolution entre les deux PLU est très marginales. La principale évolution est due au reclassement en UE de la zone de Courties Sud initialement, au PLU actuel, en AUE d'extension urbaine.

Il est à noter que sur les 329 ha de zones économiques, le pôle commercial représente 111 ha, la zone d'industrie du Bois vert 61 ha et les autres activités artisanales et d'industrie 135 ha. Les Gravières représentent 22 ha, jusqu'à ce jour 29 ha (7 ha désormais classées en N).

**Les zones à urbaniser, ouvertes ou fermées (AUE, AUE0, AU0)**, connaissent une évolution plus significative :

Les zones AUE (économiques) passent de 50 ha au PLU en vigueur, à 16 ha au PLU en révision, donc une baisse sensible :

ZONES	PLU en vigueur	PLU en révision	Commentaires
AUE Larrieu artisanal	13 ha	-	classement en N
AUE Secteur Courtis Sud	13 ha	-	classement en UE. Secteur désormais bien équipé
AUE Cminoles	20 ha	13 ha	7 ha classées en N
Zone N Francazal passe en AUE		3 ha	création d'un nouveau secteur

Une superficie de 20 ha passe donc de AUE en N, et 13 ha, déjà aménagées passent en UE.

Les 3 ha de la zone de Francazal passant de N en AUE, en bordure de la route de Seysses, sont appelées à accueillir un parc d'activités en lien avec l'aéronautique, la robotique...

Les zones AU 0 (fermées) évoluent ainsi :

ZONES	PLU en vigueur	en	PLU en révision	en	Évolution
AUEO (économique)	57,4 ha		37 ha		- 20 ha
AU0 de Ferrié-Palarin (mixte habitat activités)	43 ha		33 ha		- 10 ha
Total	100 ha		70 ha		- 30 ha

**Commentaires** : en économique, les principales évolutions ont trait à la réduction de la zone de Ferrié-Palarin (- 33 ha), en partie reclassée en A, la suppression du secteur 2AU0 de Larrieu (2,4 ha) reclassé en N, et extension de la zone AUEO de Franczal de 15 à 27 ha.

Pour le secteur, toujours fermé à l'urbanisation, de Ferrié-Palarin, à vocation mixte, les surfaces AU0 passent de 43 ha à 33 ha. Ce secteur constitue en effet l'axe principal du projet communal avec la création d'un nouveau quartier, situé au cœur de la commune, à proximité de la gare et des zones économiques.

Sur le plan démographique, le diagnostic fait en effet apparaître un tassement de la croissance et un vieillissement de la population. Le PADD fixe donc pour objectif de réenclencher une croissance démographique maîtrisée et la diversification du logement pour répondre aux différents besoins de la population.

Selon le PADD, Portet-sur-Garonne pourrait accueillir environ 3000 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, pour atteindre 13000 habitants, un scénario qui permettrait au minimum de stabiliser la population actuelle et d'engager l'accueil d'une population nouvelle. Cet accueil, selon le rapport de présentation nécessiterait la réalisation de 1530 logements, répartis entre :

- 480 logements sur le potentiel foncier en intensification / renouvellement dans le tissu urbain (zones urbaines U) ;
- 1050 logements sur le potentiel foncier de Ferrié-Palarin, zone revue dans son périmètre mais maintenue fermée (AU0), son développement étant notamment conditionné par la mise en place des nouvelles conditions épuratoires dans le cadre du projet porté par le SIVOM SAGE. Ces nouvelles installations devraient être opérationnelles à la mi 2025.

En résumé, les capacités d'extension des zones à urbaniser, ouvertes ou fermées, sur la période 2022-2032 apparaissent ci-après :

	Zones ouvertes AU	Zones fermées AU0	Capacité d'extension totale
Habitat ou mixte	0 ha	33 ha	33 ha
Économie	16 ha	37 ha	53 ha
Total	16 ha	70 ha	86 ha

Pour mémoire, au PLU actuel, les capacités d'extension sont de 150 ha, dont 50 ha en zones ouvertes et 100 ha en zones fermées.

Quant aux superficies des zones A et N, il peut être constaté une augmentation des surfaces en A entre les deux PLU, celles-ci passant de 192 à 250 ha, en raison notamment du reclassement en A du secteur sud de Ferrié-Palarin jusque-là classé en AU, et une quasi-stabilisation des surfaces en N à environ 500 ha.

**En résumé, la principale évolution entre les deux PLU, quant à une éventuelle augmentation de la constructibilité, concerne la nouvelle zone de Franczal dans laquelle un secteur de 3 ha passe d'un classement en N en AUE, et 27 ha passent de N en AUE0. Ce dernier secteur reste cependant fermé à l'urbanisation, tant qu'une nouvelle modification du PLU n'en a pas décidé autrement.**

**En revanche plusieurs secteurs passent d'un classement en AUE ou AU0 en N ou A, pour environ 30 ha (partie nord de Caminoles, partie sud de Ferré-Palarin, ZA Larieupolis...)**

**Les capacités d'extension ont donc été sensiblement réduites.**

### **I.2.6 La consommation « d'espaces naturels, agricoles et forestiers »**

Sur la période 2009-2019, la consommation « d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (ENAF) a été faible, de l'ordre de 1,2 ha par an, alors que le PLU disposait de capacités de développement en extension importantes (près de 150 ha). Cette faible consommation passée s'expliquerait par les dysfonctionnements du système épuratoire de la commune qui ont bloqué l'extension urbaine. Cependant, les données de la consommation d'ENAF doivent être prises avec prudence, car aucun cadre précis n'a été fixé par le législateur pour effectuer cette mesure. La collectivité, comme toutes celles composant le SCOT, utilisent l'outil OCS GE (Occupation du sol Grande échelle) développé par l'IGN. Il permet d'analyser l'occupation du sol à l'instant T et de mesurer les changements d'occupation.

Rappelons que la loi Climat et Résilience a défini la consommation d'ENAF comme la « création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur un territoire concerné » (article L.1222-1-2 du code de l'urbanisme). Cette définition est différente de celle des « surfaces artificialisées » également donnée par la loi Climat et Résilience (article L.101-2-1 du CU) :

« surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ».

En 2019, 56 % des sols de la commune étaient artificialisés dont :

- 13% (197 ha) en surfaces bâties,
- 17 % (266 ha) en surfaces imperméabilisées non bâties (voiries, parkings des zones commerciales notamment, aérodrome de Franczal...),
- 9 % (142 ha) en surfaces végétalisées liées aux surfaces artificialisées...

On peut constater que les surfaces artificialisées se répartissaient en usages économiques (30 %), transports (25 %), résidentiels (36 %) et mixtes (7 %).

Toujours en 2019, 44 % des sols communaux étaient non artificialisés dont :

- 30 % (455 ha) en terres de culture ou en eau,
- 22 % (346 ha) en surfaces végétalisées naturelles.

Sur la période 2022-2032, la collectivité estime la consommation d'ENAF à 86 ha, ramenés à 76 ha compte tenu d'un taux de rétention estimé à 30% sur les zones U.

Sur ces 76 ha, 20 ha proviendraient des zones U, 11 ha des zones AU ouvertes et 45 ha des zones AU fermées à l'urbanisation. Cette consommation d'espaces de 7,6 ha en moyenne par an, serait sensiblement supérieure à celle de la période 2009-2019 qui était de 1,2 ha par an.

La commune considère cependant que, se fixer un objectif de consommation d'espaces en prenant pour unique référence la décennie précédente, n'impliquerait aucune possibilité de développement. Elle revendique donc une part de rattrapage dans son développement urbain durable. Elle considère cependant que cette révision modère la consommation d'espace et s'attache à lutter contre l'artificialisation des sols en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

### I.2.7 La compatibilité du projet avec les documents supérieurs

La commune de Portet-sur-Garonne fait partie du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine au travers du Muretain Agglomération. Son PLU doit donc prendre en compte les orientations fixées par le SCOT. Il ressort du projet que les orientations générales SCOT sont bien prises en compte :

- **Maîtriser l'urbanisation** : le PLU en révision conforte la place de l'agriculture sur la commune, ainsi que celle des continuités écologiques et des espaces de nature ;
- **Polariser le développement** afin de limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation d'espaces : les territoires d'extension urbaine à vocation mixte et économique, projetée dans le cadre de la révision du PLU seront inférieurs au potentiel de développement urbain identifiés dans le SCOT ; ils s'inscrivent



- par ailleurs en continuité urbaine et ne portent pas atteinte aux espaces protégés ; le développement de la ville sur elle-même est par ailleurs favorisé ;
- **Relier les territoires** : le projet vise à favoriser le renforcement des liaisons avec la ligne A du métro, le renforcement du pôle gare, le renforcement du maillage de la commune en modes actifs, et de la bonne connexion de ceux-ci avec les communes voisines, tout en sécurisant les déplacements des piétons et des cycles.

### I.3 La procédure suivie

Cette révision entre dans le cadre d'une révision générale, les orientations du PADD ayant été modifiées (article L. 153-1 du code de l'urbanisme).

La révision doit être effectuée selon les modalités relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Elle est notamment soumise à enquête publique en application des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Pour l'assister dans l'élaboration de son projet, la commune de Portet-Sur-Garonne s'est fait assister par « L'Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse Aire Métropolitaine » (AUAT).

L'élaboration de ce projet s'est étalée sur plusieurs années. La question de la saturation de la station d'épuration de la commune et la mise en demeure de mise aux normes, par les services de l'Etat, ont en effet constitué un frein au développement de la commune et à la révision de son PLU.

La délibération prescrivant la révision du PLU été prise dès le 6 juillet 2012. Le débat sur le PADD est intervenu le 28 septembre 2017, soit 5 ans plus tard. La procédure de révision du PLU a été suspendue au printemps 2018, le projet de création d'une nouvelle station d'épuration en rive droite permettant d'accompagner la commune dans son développement étant remis en cause par les services de l'Etat.

Le SIVOM SAGE en charge de cette compétence depuis 2017, a en effet proposé un nouveau scénario en rive gauche de la Garonne. Celui-ci comprend le transfert des effluents de la commune de Portet-Sur-Garonne vers la station d'épuration dudit SIVOM à Cugnaux, et la création d'un rejet en Garonne au niveau de Toulouse, en aval de la station d'eau potable de Clairfont. Cet équipement devrait être opérationnel en 2025.

Cette perspective a permis de reprendre la procédure de révision du PLU. Cette reprise a cependant nécessité une actualisation du diagnostic communal et des orientations du PADD.

Un nouveau débat sur le PADD est donc intervenu 7 juillet 2021, complété par autre débat du 9 février 2022.

Enfin, par une délibération du 15 décembre 2022, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, et arrêté le projet de PLU révisé.

Par arrêté numéro 2023/03/0059/UE du 17 mars 2023, le Maire de Portet-Sur-Garonne a prescrit la conduite d'une enquête publique, du 24 avril au 26 mai 2023 afin de recueillir les observations du public sur le projet de révision numéro 1 du plan local d'urbanisme de Portet-Sur-Garonne.

#### I.4 Le dossier d'enquête

En vertu des dispositions du code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation ;
- Un plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Un règlement écrit (RE) et des documents graphiques ;
- Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Des annexes.

Seul le règlement littéral, les documents graphiques et les OAP sont opposables aux tiers.

Le public a, à sa disposition, un dossier sur le projet de PLU en révision, avec :

- **Un dossier relatif à la procédure** (délibérations) et différentes pièces administratives (arrêté d'ouverture de l'enquête, mesures de publicité) ;
- **Les avis des personnes publiques associées** ;
- **Le rapport de présentation**, divisé en 3 cahiers : le premier présentant un diagnostic et l'état initial de l'environnement, le deuxième la mise en œuvre du PLU et le troisième l'incidence du PLU sur l'environnement. Ce rapport est très complet mais d'une lecture certainement fastidieuse pour un non initié à ces problématiques (433 pages) ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durable**, débattu le 9 février 2022 ;
- **Les pièces réglementaires** composées du règlement écrit, du règlement graphique (plan au 1/5000<sup>ème</sup>), de la liste des emplacements réservés, de la liste du patrimoine bâti à protéger. Ces documents sont complets ;
- **Un cahier des opérations d'aménagement et de programmation (OAP)** ;
- **Les annexes au règlement** : la liste des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, déchets urbains) ;
- **Les autres annexes** : délibération relative à la taxe d'aménagement, droit de préemption urbain, périmètre des secteurs d'attente d'aménagement global (article L 151-41-5 du code de l'urbanisme), délibération de déclaration préalable de travaux d'édification des clôtures, périmètre des zones à potentiel archéologiques, périmètre de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, plan de prévention des risques inondation et mouvements de terrains, plan de prévention des risques sécheresse, plan de prévention des risques technologiques, plan de prévention au bruit de l'aérodrome de Franczal, réserve naturelle régionale, deux notices « amendement Dupont » au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, le règlement local de publicité, arrêtés préfectoraux des zones à risques d'exposition au plomb, aux termites et décret relatif à l'amiante ;
- **Autres annexes présentées comme documents d'information** : diagnostic agricole communal, état initial de l'environnement.

Ce dossier est à la disposition du public en mairie, en version papier, et en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public également en mairie. Enfin, il est consultable en ligne sur le site informatique de la collectivité.

La complétude du dossier n'appelle pas d'observation, au regard des dispositions du code de l'urbanisme. Cependant, le dossier aurait gagné en clarté, pour les usagers, en étant complété d'une notice synthétique de présentation du projet.

## **II. Organisation et déroulement de l'enquête :**

### **II.1 Désignation du commissaire enquêteur :**

À la suite de la demande de Monsieur le maire de Portet-Sur-Garonne, Madame la magistrate déléguée par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Toulouse a désigné, par décision du 24 février 2023, monsieur Christian Buzet comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision n° 1 du plan local d'urbanisme de Portet-Sur-Garonne.

### **II.2 Organisation de l'enquête :**

#### **II.2.1 Période de l'enquête :**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 avril 2023 à 9 h, au vendredi 26 mai 2023 à 12 h, soit sur une période de 32 jours consécutifs.

#### **II.2.2 Lieu de l'enquête, conditions de réception du public :**

L'enquête publique s'est déroulée dans les locaux de la mairie de Portet-Sur-Garonne. La réception du public s'est passée dans de très bonnes conditions, les locaux étant bien adaptés. Le dossier d'enquête, et notamment les différentes cartes étaient facilement consultables par le public.

### **II.2.3 Contacts préalables, visite des lieux :**

Lors d'une réunion, tenue le 10 mars 2023 à la mairie de Portet-Sur-Garonne, le commissaire enquêteur a rencontré :

- Mr Jean Luc BRIS, adjoint à l'urbanisme au maire de Portet-Sur-Garonne ;
- Mr Jean-Come FOREY responsable du service urbanisme ;
- Mme Océane GACHET , chargée de mission au service de l'urbanisme.

Au cours de cette réunion a été présenté le projet soumis à l'enquête.

Lors d'une autre réunion tenue le 25 avril, une visite des principaux sites communaux, notamment concernés par la révision du PLU a été faite avec Mrs BRIS et FOREY.

Par ailleurs, à l'occasion des permanences organisées en mairie, plusieurs déplacements sur le terrain ont permis d'avoir une meilleure vision du projet.

### **II.2.4 Modalité de consultation du dossier d'enquête :**

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, le dossier a pu être consulté par le public dans les locaux de l'hôtel de ville. De plus il était consultable, également en mairie, sur un poste informatique en libre-service, spécifiquement dédié.

Le dossier était par ailleurs accessible en ligne sur le site internet de la commune : [www.portetgaronne.fr](http://www.portetgaronne.fr).

Un registre à feuillets non mobiles, comportant 30 pages a été côté et paraphé par le commissaire-enquêteur et laissé à la disposition du public.

### **II.2.5 Permanences du commissaire-enquêteur :**

Pour recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes à la mairie :

- Le mardi 25 avril, de 14 h à 18 h ;
- Le samedi 13 mai, de 9 h à 12 h ;
- Le mercredi 17 mai, de 14 h à 18 h ;
- Le vendredi 26 mai, de 9 h à 12 h.

Les observations pouvaient également être consignées sur les registres déposés en mairie, ou adressées par écrit à la mairie, ou déposées par voie électronique sur le site : [mairie@portetgaronne.fr](mailto:mairie@portetgaronne.fr).

## **II.2.6 Mesures de publicité :**

### **II.2.6.1 Affichage**

L'affichage réglementaire a été réalisé par les services de la commune, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du maire de Portet-Sur-Garonne en date du 17 mars 2023. Cet affichage a été effectué sur 12 points différents de la commune.

Le certificat d'affichage a été produit par la commune le 3 avril 2023.

### **II.2.6.2 Insertion dans la presse**

L'avis au public, conformément aux lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- La Dépêche du Midi : le 4 avril et le 25 avril ;
- La Gazette du Midi : le 5 avril et le 24 avril ;

Les quatre avis parus dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête en plusieurs points du territoire, l'information sur le site internet de la commune, ainsi que des informations sur les panneaux lumineux de la commune, et afin une parution dans le journal municipal, représentent une large couverture du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée, directement ou indirectement, par le commissaire-enquêteur, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

## **II.3 Concertation préalable :**

Aux termes de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une procédure de concertation doit être engagée dans le cas de révision d'un plan local d'urbanisme :

*“ Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

*L'élaboration et la révision du schéma de cohérences territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

*La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale... ”.*

En application de ces dispositions, la commune a lancé une concertation préalable pour cette révision numéro 1.

Le résultat de la concertation est joint au dossier d'enquête.

La commune a notamment organisé plusieurs réunions publiques au cours de la procédure d'élaboration du projet :

- Le 15 novembre 2017 sur le PADD initial ;
- Le 21 septembre 2021 sur le PADD actualisé ;
- Le 29 juin 2022 suite au débat définitif sur le PADD.

Un registre de concertation avait par ailleurs été mis en place, et les documents supports du projet ont été mis en ligne sur le site internet de la commune. Ce registre a reçu 39 contributions des usagers. Certaines demandes ont été partiellement ou totalement prises en compte dans le projet de PLU.

#### **II.4 Climat de l'enquête :**

L'enquête s'est déroulée sans incidents, et dans une atmosphère sereine.

#### **II.5 Rencontres avec les élus municipaux :**

Des échanges fructueux ont eu lieu avec le maire et ses adjoints à l'issue des permanences, et bien entendu à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse des observations.

#### **II.6 Synthèse des observations :**

J'ai remis au maire, lors d'une réunion tenue le 5 juin 2023, le procès-verbal synthétisant les observations du public ainsi que mes propres observations.

La réponse de la mairie m'a été transmise, par courrier électronique, le 17 juin 2023.

### **III AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES,**

#### **III.1 Liste des Personnes publiques associées (PPA) et consultées PPC) :**

Dans le cadre du présent projet, **les Personnes Publiques Associées (PPA)** ont été les suivantes :

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
PPA	avis reçu le
Sous-Préfet (DDT)	27/03/2023
Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)	29/03/2023
Conseil Régional d'Occitanie	pas de réponse
Conseil départemental	03/04/2023
SMEAT (en charge du SCOT)	03/04/2023
Chambre d'Agriculture	hors délai 12/04/2023
Chambre de Commerce et d'Industrie	hors délai 04/04/2023
Chambre des métiers et de l'Artisanat	14/02/2023
Muretain Agglo	06/04/2023
SMTC (transports urbains)	14/02/2023

Parmi les PPA, seul le Conseil Régional n'a pas répondu. Deux réponses ont été transmises hors délai.

A noter qu'une seule personne publique a formulé un avis défavorable : la Chambre d'Agriculture. Les autres ont formulé un avis favorable, ou favorable avec des réserves. Le détail des avis est donné ci-après.

**Les Personnes Publiques Consultées (PPC)** ont été les suivantes :

Personnes publiques consultées	
PPC	Avis reçu le
CDPENAF	16/03/2023
Commune de Vileneuve Tolosane	09/03/2023
Commune de Roques-Sur-Garonne	26/01/2023
Commune de Toulouse	pas de réponse
Toulouse Métropole	14/03/2023
Commune de Pinsaguel	pas de réponse
Commune de Vigoulet-Auzil	pas de réponse
Commune de Lacroix-Falgarde	pas de réponse
Commune de Cugnaux	hors délai 14/03/2023
Commune de Vieille-Toulouse	pas de réponse
SICOVAL	pas de réponse
TEREGA	11/01/2023
SDIS	24/02/2023
SIVOM SAGE	pas de réponse
SDEGH	pas de réponse
RNR Confluence Garonne-Ariège	pas de réponse
SA VINCI	11/04/2023
SNCF	pas de réponse
USH	pas de réponse
Agence de l'Eau Adour-Garonne	pas de réponse
SMEAG	pas de réponse
MRAE	06/04/2023

### III.2 Détail des différents avis

#### III.2.1 Avis des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires, DDT) :

Le Préfet de la Haute-Garonne, a émis un avis favorable, assorti cependant de réserves formulées dans le rapport de la DDT :

La DDT rappelle les caractéristiques de cette commune, et notamment qu'elle s'intègre entièrement au pôle urbain toulousain. Elle constate un ralentissement de la croissance démographique, et un vieillissement de la population.

Elle constate par ailleurs que 30% de la superficie de la commune est dédiée aux activités économiques et commerciales, la commune de Portet-Sur-Garonne constituant un pôle d'emploi majeur du Muretain agglo, et dont plus de 25 % des emplois sont en lien avec le commerce. Ces zones commerciales, très imperméabilisées et aux profils exclusivement routiers, sont devenues au cours du temps un marqueur identitaire fort de la commune, au détriment du cadre de vie que cette dernière peut par ailleurs offrir dans son autre moitié sud-est, dans le centre ancien ou aux abords de Garonne. La DDT constate que la baisse d'attractivité de ces zones commerciales, en raison de l'obsolescence des aménagements et de



l'évolution des modes de consommation, constitue une fragilité mais représente aussi un potentiel de renouvellement urbain.

Les services de l'Etat relèvent que ce projet de PLU traduit une volonté de mettre en œuvre un aménagement plus durable sur son territoire, et il constitue une réelle avancée par rapport au document d'urbanisme en vigueur. Il pose les critères de développement de la ville, dans l'attente de la mise aux normes de son système d'assainissement des eaux usées, et respecte bien les mesures conservatoires sur l'urbanisme liées à la mise en demeure de la station d'épuration du Bac.

Mais, ces mêmes services, s'appuyant sur les objectifs posés par la « loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021 considèrent que, bien que constatant une diminution significatives des zones d'extension par rapport au PLU actuel, les surfaces potentielles en extension à hauteur de 86 ha, soit 3 fois supérieures à la décennie passée, ne peuvent se justifier uniquement par le prisme du rattrapage du développement urbain de la commune. Les espaces dédiées aux futures zones d'activité économiques (53 ha) nécessitent par ailleurs d'être « requestionnés, tant du point de vue de leur phasage que de leur besoin, compte-tenu des nombreuses zones existantes, de leur potentiel de requalification et de l'objectif d'une meilleure répartition territoriale des zones au sein du Muretain Agglo. »

De plus, constatant que la commune, par son accroche métropolitaine, s'inscrit dans un cadre supra communal, il lui appartient donc de consulter le SMEAT pour une reconnaissance de l'intérêt inter-territorial des sites de développement envisagés, de façon à rendre ces projets compatibles avec les objectifs de réduction de consommation d'ENAF à l'échelle du SCOT pour les 20 prochaines années.

Les services de l'Etat, concernant l'OAP Ancienne Route Impériale, demandent un recul de 50 mètres entre le haut des berges de la Garonne et les constructions envisagées, ainsi qu'un recul de 30 mètres par rapport à la lisière de la ripisylve, ces reculs visant à préserver une zone tampon avec des secteurs à forts enjeux écologiques.

Les réserves suivantes ont été expressément formulées :

- Demande de reclassement en zone agricole du secteur AUE de Caminoles (à l'exception des 3 ha déjà partiellement urbanisées), soit 11 ha environ, et de la conversion en zone AU0 de Ferrié-Palarin nord, proposée en AUEO pour garantir la mixité fonctionnelle au sein du périmètre du projet ;
- L'ajout de mentions précisant que les périmètres des zones fermées à l'urbanisation des secteurs de Ferrié-Palarin et de Francazal seront « requestionnés » à la suite des études sectorielles en cours et des échanges sur

les objectifs de réduction de la consommation des ENAF attendus dans le SCOT.

### **III.2.2 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne :**

La collectivité départementale formule quelques observations, visant à améliorer l'accessibilité de certaines zones desservies par la voirie départementale :

- Zone Francazal : accès sur la RD 15B ;
- Zone Caminoles : accès sur le Chemin des Caminoles et la RD 120 ;
- Emplacement réservé : demande de création d'un emplacement réservé à proximité de la RD 120, pour préserver les emprises du futur REV.

### **III.2.3 Avis de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :**

La commission émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Classement du secteur des Caminoles en zone A ;
- Identification, dans les règlements écrits et graphiques, des zones humides de l'inventaire départemental ;
- Engagement d'une réflexion sur le classement des ripisylves, de haies et d'espaces boisés en EBC ;
- Prévoir un recul minimum de 50 mètres entre le haut des berges de Garonne et les constructions et aménagements, ainsi qu'un recul de 30 mètres par rapport à la lisière de la ripisylve de la Garonne dans le secteur « Ancienne route impériale » ;
- Requestionner la consommation projetée d'espaces naturels et agricoles en lien avec le SCOT et le SRADDET pour envisager la suppression de certaines zones AU fermées, lorsque les objectifs de territorialisation de réduction de consommation de ces espaces auront été définis.

### **III.2.4 Avis du Syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de cohérence territoriale de la Grande agglomération toulousaine (SMEAT) :**

La Présidente du SMAT constate que le projet de PLU révisé ne présente pas de « fragilité dans sa compatibilité avec le SCOT opposable, approuvé le 27 avril 2017... ».

Elle attire par ailleurs l'attention, compte tenu de la procédure en cours, de deuxième révision du SCOT, « sur le fait que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), décomptée, en application des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août

*2021, à partir de cette même date, devra s'inscrire dans les limites de ce que la SCOT révisé aura à fixer, en déclinaison de ladite loi. »*

Cependant, ce courrier ne donne aucune indication quant aux limitations, en matière de consommation d'ENAF, qui pourraient être imposées par le SCOT à la commune de Portet-sur-Garonne.

### **III.2.5 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :**

Cette administration relève des erreurs dans le règlement graphique, quant aux périmètres de protection des abords des édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Elle propose par ailleurs de changer la dénomination des zones du centre-ville, et d'intégrer dans la zone UA « centre historique » l'ensemble des espaces bâtis et non bâtis qui constituent le cœur historique de la ville.

Elle propose également de protéger davantage certains éléments de paysages.

Des recommandations sont par ailleurs formulées quant à la palette des matériaux et des teintes pour le centre ancien, et l'attention est appelée sur la nécessité, toujours pour le centre ancien, de veiller à la bonne intégration des panneaux solaires.

La mise en place d'une OAP paysagère est enfin suggérée.

### **III.2.6 Avis de la Chambre d'agriculture :**

Sur la densification des espaces urbanisés, la Chambre d'agriculture préconise de retenir le seuil haut de densification prévue par le SCOT, soit 70 logements à l'ha. De même, elle demande que le nombre de logements prévus en intensification / renouvellement soit au moins égal à celui projeté en extension pour la période 2022-2032.

L'organisme consulaire demande de réduire la zone AU0 de Ferrié-Palarin, et de porter la densification au niveau prévu par le SCOT, soit 70 logements à l'ha.

Il demande aussi le remplacement de la zone AP au sud-est de la Garonne (99 ha) en zone A.

En définitive l'avis donné est défavorable, compte-tenu notamment que ce projet de PLU ne réduit pas assez les pressions exercées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **III.2.7 Avis de la Chambre de commerce :**

L'avis est favorable, assorti de quelques observations :

- Nécessité de proposer « ...une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des

*ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail... » ;*

- Afin de consolider l'attractivité des futurs pôles économiques...il convient de privilégier un aménagement de qualité, notamment quant à la qualité paysagère et environnementale, à la desserte...

### **III.2.8 Avis de la Chambre des Métiers :**

Avis favorable.

### **III.2.9 Avis du Syndicat mixte des Transports en Commun de l'Agglomération toulousaine (SMTC) :**

Avis favorable.

Le projet de PLU est par ailleurs compatible avec les orientations du plan de mobilité opposable.

### **III.2.10 Avis de la Communauté d'agglomération Le Muretain Agglo :**

Avis favorable

### **III.2.11 Avis de la commune de Villeneuve-Tolosane :**

Avis favorable de la commune.

La commune regrette cependant l'absence de mention du projet du « Boulevard urbain du canal de Saint-Martory » (BUCSM).

Elle invite la commune de Portet-Sur-Garonne à mieux sécuriser l'accès à la zone de Bois Vert, limitrophe de Villeneuve et regrette l'absence de liaison active entre la route de Portet-Sur-Garonne sur Villeneuve et la liaison active prévue sur l'avenue de Palarin.

### **III.2.12 Avis de la commune de Roques Sur Garonne :**

Avis favorable de la commune.

Des réserves sont cependant formulées quant à l'accessibilité du futur secteur d'activité de Caminoles. Ce secteur est en effet en limite de la commune de Roques et la largeur du rond-point existant et de la voirie ne paraissent pas suffisants au conseil municipal.

### **III.2.13 Avis de la commune de Cugnaux :**

Avis favorable de la commune.

Le conseil municipal fait cependant des observations sur l'OAP du Bois Vert, future zone économique en limite de la commune de Cugnaux sur le site de Francazal, et sur les questions de mobilité.

Le conseil municipal rappelle que la création de cette zone sera conditionnée par l'extension de la station d'épuration de Cugnaux. Il rappelle également le projet de création d'un « Grand parc de la Margelle de Garonne », prochainement classé d'intérêt métropolitain. Ce parc traverserait la commune de Portet-sur-Garonne sur la zone de Francazal. La commune de Cugnaux demande donc à Portet-sur-Garonne de poursuivre cette continuité permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants à l'échelle supra communale.

Il demande également une meilleure prise en compte des projets de la commune quant à l'extension de sa propre zone d'activité de l'Ecopole, limitrophe de la zone de Bois Vert.

Sur les mobilités entre communes, Cugnaux demande d'améliorer les connexions de gare à gare.

#### **III.2.14 Avis de Toulouse Métropole :**

Toulouse Métropole fait part de certaines réserves sur le projet de révision, sans pour autant exprimer clairement un avis défavorable.

Au titre du « Grand paysage » : comme la commune de Cugnaux, cette intercommunalité rappelle qu'elle s'est lancée dans une démarche de protection des grands espaces en ville, avec notamment le Parc de Margelle de Garonne. Ce corridor écologique représente un relief de coteaux marquant la limite entre la Terrasse et la Plaine de Garonne. Elle se situe sur la rive gauche du fleuve, démarrant sur la commune de Toulouse, se prolongeant sur les communes de Portet-sur-Garonne, de Cugnaux puis Villeneuve-Tolosane. Toulouse Métropole souhaite que la création de zones économiques prévues dans le secteur de Francazal, identifié comme stratégique dans la continuité du Parc de la Margelle, soit conduite en partenariat avec elle.

Au titre des mobilités : la Métropole appelle l'attention sur les flux supplémentaires de circulation sur le RD15 que va entraîner le développement des zones économiques

envisagées le long de cet axe déjà saturé, qui relève au demeurant de la voirie départementale.

- Au titre de l'OAP secteur d'activités de Francazal : certaines propositions sont faites quant la rédaction du règlement de l'OAP.

### **III.2.15 Avis du SDIS de la Haute-Garonne :**

Avis favorable, le SIDS rappelant les règles à respecter quant au dimensionnement des voiries afin de permettre l'accessibilité des engins, et le dimensionnement suffisant des canalisations d'eau.

### **III.2.16 Avis de VINCI Autoroute :**

Le domaine autoroutier traversant la commune de Portet-sur-Garonne, cette société concessionnaire a été conduite à exprimer un avis.

La société rappelle les contraintes générées par ce type de concession, et notamment les marges de recul à respecter pour les constructions, les contraintes à prendre en compte pour les aménagements divers aux abords de l'autoroute, les contraintes sonores de l'ouvrage qui devraient être rappelées dans le plan de zonage, l'interdiction de publicité aux abords de l'ouvrage.

### **III.2.17 Avis de la société TEREGA :**

Cette société, concessionnaire du réseau de transport de gaz, rappelle les ouvrages qu'elle exploite sur le territoire communal, et demande que soit complétée et rectifiée l'annexe au règlement, relative aux servitudes d'utilité publique, et que le tracé des ouvrages qu'elle exploite soit représenté sur le document graphique.

### **III.2.18 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) :**

La MRAE formule un certain nombre de recommandations :

- La MRAe relève, dans le projet, une réduction du foncier disponible par rapport au PLU en vigueur. Cependant, au regard de pôle urbain que constitue la commune au sein de l'agglomération toulousaine, les besoins affichés en matière de développement de l'urbanisation en extension devraient être mieux justifiés, et faire l'objet d'une analyse à une échelle plus large que l'échelon communal afin de garantir le respect de la loi

- « climat et résilience » qui prévoit une réduction de moitié du rythme de consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021 ;
- La MRAe recommande par ailleurs de viser une densité cible pour les secteurs identifiés en ville intense au niveau du SCOT, c'est-à-dire supérieure ou égale à 50 logements à l'ha ;
  - Concernant les activités économiques, la Mission recommande de préciser les besoins fonciers sur la base d'une analyse intercommunale. Elle recommande de limiter les ouvertures à l'urbanisation en extension, afin de garantir la mobilisation du foncier important disponible en densification ;
  - Sur le volet biodiversité, la MRAe recommande de mieux traduire dans le règlement écrit et graphique ou dans les OAP, la préservation des enjeux écologiques identifiés dans l'évaluation environnementale (préservation des zones humides et de la continuité écologiques de la Garonne) ;
  - La Mission recommande par ailleurs à la collectivité de conforter son projet en matière de recours aux énergies renouvelables ;
  - La Mission appelle l'attention sur l'enjeu sanitaire relatif aux champs magnétiques générés par les lignes électriques à haute tension et d'adapter le projet de PLU en conséquence.

## **IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **IV.1 Observations du public**

#### **IV.1.1 Bilan comptable des observations**

Les observations ont été recueillies au cours des permanences, oralement (alors transcrites sur les registres par le commissaire enquêteur), ou déposées par écrit sur lesdits registres par le public, soit par remise d'un écrit en permanence. : 11 observations ont été ainsi formulées.

En dehors des permanences, 2 observations ont été transmises par courrier postal, 3 observations par courrier électronique.

Le nombre d'observations est faible eu égard à la révision du PLU d'une commune de 10000 habitants. Ceci peut s'expliquer par l'intense concertation qui s'est déroulée dans la phase amont, notamment par voie de réunions publiques, au cours de laquelle la mairie a reçu un nombre significatif de demandes ou d'observations.

#### **IV.1.2 Analyse des observations du public et réponses de la collectivité**

Les observations peuvent être classées en quatre thématiques.

**Thème n° 1 : observations relatives à l'OAP Ancienne Route Impériale :**

Ces observations sont présentées conjointement par trois personnes, directement concernées par cette OAP, le même argumentaire étant développé :

- Mme MALET, propriétaire de la zone centrale de l'OAP, sur laquelle se trouve sa maison ;

- Mr RIBAUTE, propriétaire d'une maison dans le « U » formé au cœur de l'OAP, mais hors du périmètre de celle-ci ;

- Mme RIBAUTE, fille de ce dernier également propriétaire dans ce « U » ;

Mme Malet indique d'abord qu'elle n'a pas l'intention de vendre ses terrains afin de finaliser cette opération. Ces trois personnes font ensuite part de leur opposition à cette OAP, notamment en raison de la voirie envisagée qui viendrait couper la propriété de Mme MALET (elle-même dans l'OAP). Ils font observer que les parcelles de l'OAP, situées de part et d'autre de la propriété de Mme MALET bénéficient déjà d'entrées sur la voie publique, et que cette voirie interne ne leur paraît pas nécessaire.

Ils signalent par ailleurs que cette opération porterait préjudice à un patrimoine naturel remarquable, composé de beaux arbres de grande taille, et en bordure de Garonne avec une nature à protéger.

Enfin, un mémoire a été présenté par le cabinet d'avocats de Toulouse « Larrouy-Castéra-Cadiou », au nom de :

- Mme Martine Malet,
- Mme Josiane Facca,
- Mr Gilbert Ribaute et son épouse,
- Mme Nathalie Ribaute.

Ces personnes étant, directement ou indirectement touchées par l'OAP en question.

Selon le cabinet d'avocats, la délimitation et la définition de cette OAP s'avèrent contraires aux objectifs figurant dans le PADD. Il est notamment relevé que cette OAP mettrait en péril un parc composé de grands arbres de qualité, alors que le PADD a notamment pour objectif la préservation et le développement d'îlots de fraîcheur et des espaces de respiration pour les portésiens. Plus globalement, la mise en place de cette OAP porterait une atteinte grave à l'environnement, que ce soit la qualité du parc comme évoquée ci-avant, ou la faune qui a pu s'y développer. La zone verte dont la création est envisagée au sein de l'OAP, est d'une surface trop réduite pour compenser ce risque.

Les nouvelles voiries envisagées ne paraissent pas se justifier. Notamment l'une d'elles, venant couper la propriété de Mme Malet, n'apparaît pas nécessaire puisque les terrains en cause bénéficient déjà de plusieurs accès sur la voie publique. Au demeurant, Mme Malet n'a pas l'intention de vendre ses terrains, pourtant situés au centre de l'opération. Enfin ces voiries entraîneraient l'abatage d'arbres de valeur. Quant au cheminement doux envisagé en bord de Garonne, il se situerait également sur les terrains de Mme Malet qu'elle n'envisage pas de céder.



Au surplus, cette voie en mode doux reliant les bords de Garonne à l'Ancienne Route Impériale, a fait l'objet d'un emplacement réservé n° 13. Selon le cabinet d'avocats, trois arguments s'opposent à la création de cet emplacement réservé :

- La qualité environnementale du bord de Garonne, à laquelle il serait porté atteinte,
- Une partie du cheminement serait en zone inondable, avec au surplus un risque d'effondrement de la berge,
- Cette voie serait en partie au sein d'un espace boisé classé. Or, le code de l'urbanisme, conforté par la jurisprudence, interdirait tout changement d'affectation d'un espace boisé classé.

#### **Réponse de la commune :**

*L'OAP est compatible avec la préservation partielle de la propriété de Mme Malet s'agissant des parties bâties ; la mise en œuvre des principes de cheminements a en revanche un impact. Les fonciers des autres riverains représentés par le cabinet LCC ne sont pas impactés sur un plan foncier.*

*Les fonciers concernés par le périmètre de l'OAP font l'objet de projets de promotion immobilière. L'un de ces fonciers a été récemment vendu par Mme Malet propriétaire indivis.*

*Ces fonciers sont desservis par une seule voie communale dite « ancienne route impériale », laquelle est particulièrement circulée notamment aux heures de pointe des trajets domicile-travail. L'ancienne route impériale n'est pas seulement axe de desserte locale mais supporte une circulation de transit d'autant plus marquée en cas de trafic chargé ou saturé sur les RD 120 et l'A64 (ce qui est le cas quasi quotidiennement en semaine).*

*Les fonciers concernés par l'OAP disposent d'entrées spécifiques sur la voie publique, desservant chacun une habitation individuelle.*



*Le contexte foncier permet d'anticiper une mise en relation des fonciers s'appuyant sur un maillage de voie et de liaisons modes doux. Cela passe par un impact sur la propriété de Mme Malet selon un principe de voie à circulation apaisée et sécurisée, ouverte aux services publics et connectée sur l'ancienne route impériale ; cependant ce principe de voie structurante n'est pas figé dans son positionnement et pourrait être adapté.*

*L'OAP traduit la volonté d'éviter de réaliser des opérations de promotion immobilière en impasse et souvent repliées sur elles-mêmes dans le contexte circulatoire tendu décrit ci-dessus.*

*Elle vise donc un meilleur fonctionnement urbain et cherche à éviter plus particulièrement l'enclavement des futures opérations.*

*Par ailleurs, l'OAP est compatible avec le PADD et le PLU révisé en général. Il convient de se reporter au rapport de présentation – livret 2 page 51 pour le vérifier (cf. ci-dessous).*

## 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><b>Orientation 1 : la ville des mobilités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement des modes actifs</li> </ul>	<p>Ce secteur d'environ 4,43 ha se situe en zone urbaine, il est délimité au nord par l'ancienne 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><b>Orientation 2 : la ville organisée</b></p> <p><b>Le développement de la ville sur elle-même :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour permettre un meilleur parcours résidentiel en continuant à favoriser une diversification des formes urbaines</li> <li>Pour permettre une meilleure mixité sociale et générationnelle.</li> </ul>	<p><b>Le projet prévoit :</b></p> <p><b>L'accueil d'habitat mixte</b> 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><b>La mise en place d'un nouveau maillage d'espaces publics et paysagers</b> 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><b>Orientation 3 : La ville nature et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer les espaces naturels et semi naturels (parfois dégradés), favoriser le retour de la biodiversité</li> <li>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</li> <li>La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	<p><b>La valorisation des liens avec la vallée de la Garonne</b> 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><b>Le prolongement du réseau vert des bords de Garonne</b> au droit de cette opération, relié au mode actif situé sur l'ancienne route Impériale.</p> <p><b>Les principes de l'OAP TVB communale, s'appliquent sur cet espace</b> notamment concernant le ramier rive gauche et la nature en ville.</p> <p><b>Eaux pluviales :</b> 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> 

*L'OAP a été conçue en respect du contexte réglementaire de protection de l'environnement et de préservation des risques.*

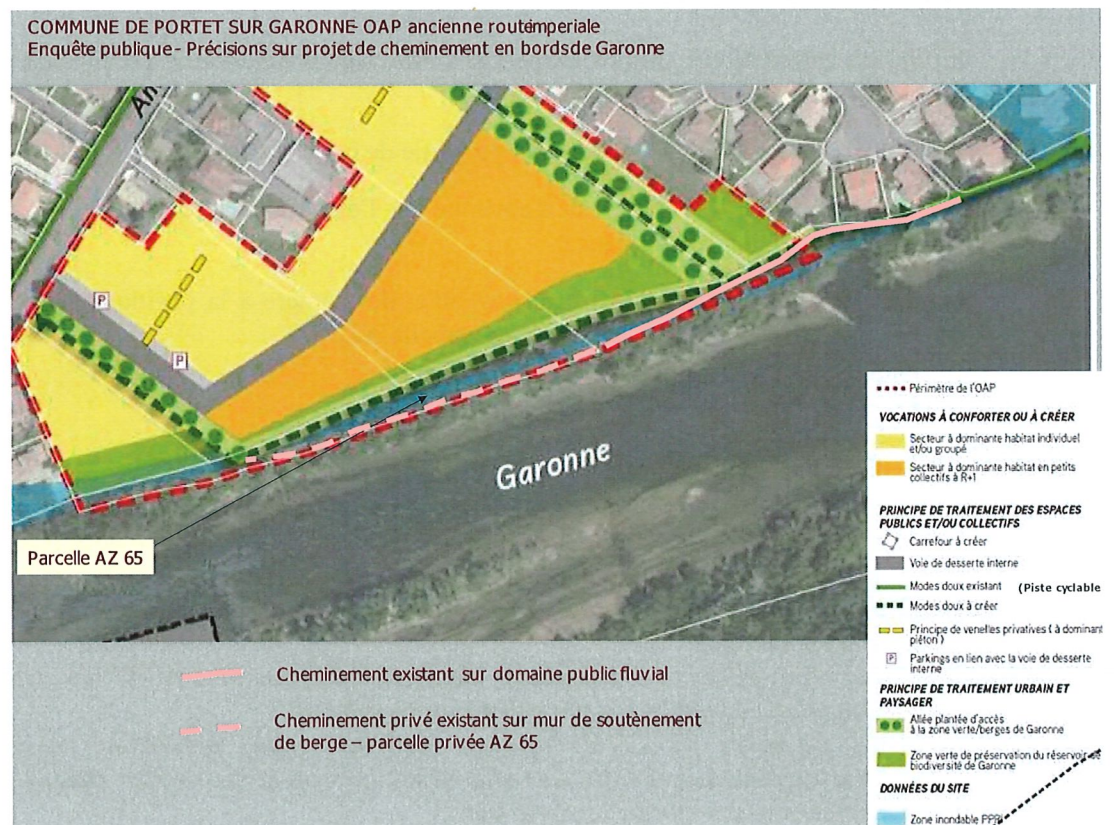
L'OAP intègre une zone tampon conséquente (zone verte de préservation du réservoir de biodiversité de Garonne) préservant l'habitat Natura 2000 et prenant en compte les éléments suivants :

- Le PPRI : limite de zone inondable et prise en compte du risque de recul de la berge de Garonne. La modulation de la zone tampon sur un linéaire de berge d'environ 170 ml au niveau de la parcelle AZ 65 compte tenu de la présence d'un mur de soutènement existant.
- La protection des boisements existants de la ripisylve au travers de leur classement en EBC (périmètre EBC augmenté par rapport au PLU en vigueur avant révision).

Toutefois, un principe de modes doux à créer est projeté dans l'OAP lequel est partiellement en zone inondable, en site Natura 2000 et en EBC. Ce tracé de principe serait en fait à préciser par rapport à l'OAP de façon à se caler précisément sur des cheminements existants correspondant :

\* à un cheminement existant sur domaine public fluvial (trait rouge clair plein sur plan ci-après joint) ;

\* à un cheminement privé existant sur mur de soutènement de berge – parcelle privée AZ 65 (trait rouge clair en pointillés sur plan ci-après).



Ainsi ce projet de cheminement ne pose pas de problème de compatibilité avec les périmètres précités (zone inondable, site Natura 2000 et EBC).



*Toutefois comme cela est exposé dans le rapport de présentation, ce projet de cheminement devra faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000 en amont de tout aménagement visant à le mailler ou le renforcer.*

*Extrait rapport de présentation – livret 3 – incidences du PLU sur l'environnement pages 95 & 96*

- **Le commissaire-enquêteur a par ailleurs transmis à la collectivité sa propre observation sur ce projet :**

- **Précisions à apporter sur l'OAP « Secteur Route Impériale » :**

Ce secteur, de plus de 4 ha, constitue une « dent creuse » en bord de Garonne. L'OAP prévoit un secteur d'habitat mixte, habitat individuel ou groupé, ou petit collectif. Une voirie est prévue traversant la zone.

Cette zone est partagée entre trois propriétaires, dont un investisseur. La propriétaire de la parcelle centrale et de la parcelle en bordure du fleuve (AZ 11, 118 et 65) a fait part de son refus de vendre son terrain. Elle conteste par ailleurs la présence de la voirie projetée qui viendrait couper sa propriété.

Enfin l'ensemble de ces terrains est peuplé d'arbres de grandes tailles, et plus globalement de faune et flore de qualité.

N'a-t-il pas été envisagé de classer tout ou partie de ces terrains en zone N ?

Ne faudrait-il pas, si l'OAP est maintenue en l'état, pour le moins recenser les arbres remarquables afin de les protéger ?

Un autre tracé de la voirie est-il envisageable, de manière à la positionner en limite de la parcelle AZ 079, afin de ne pas couper la parcelle AZ 11 ?

- **Réponse de la commune :**

- *Le périmètre de l'OAP comprend majoritairement des espaces urbanisés classés en zone urbaine (UB). Dans le contexte de la loi Climat Résilience et en cohérence avec le PADD, le développement de la Ville est prévu pour partie en extension urbaine (projet Ferrié-Palarin) et sur elle-même à hauteur de 30% des projections de logements et de population.*

*Sur cette base, la Commune a mené avec l'appui de l'AUAT un travail sur les potentialités foncières disponibles en zone urbaine.*

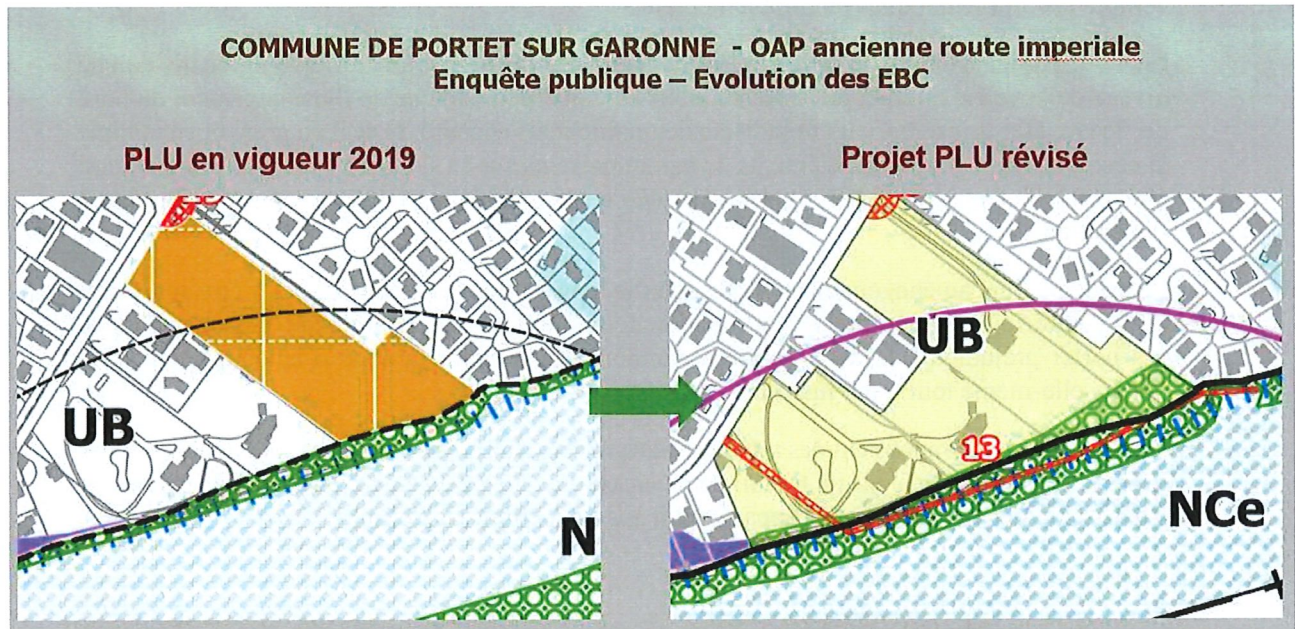
*Le périmètre de l'OAP a ainsi identifié comme présentant un potentiel de développement de la ville sur elle-même dans un contexte bien compris et identifié d'enjeux environnementaux associés.*

*Dès lors, la zone UB existante est maintenue mais l'OAP comme les pièces réglementaires du PLU prennent en compte les enjeux environnementaux avec davantage d'acuité que dans le PLU actuel.*

*Ceci s'est traduit par :*

- *Une zone verte tampon identifiée dans l'OAP,*

- Un périmètre des EBC augmenté,
  - La zone N existante a été reclassée en zone NCE (Naturelle à Corridor Ecologique), au statut de protection renforcé.
- Cf. carte comparative ci-dessous



b- La Commune est favorable à cette proposition. Cela nécessite une expertise technique et environnementale complémentaire aux éléments que les propriétaires pourraient faire remonter.

En effet, le caractère remarquable d'un arbre peut dépendre de multiples critères pas nécessairement cumulatifs : critères biologiques, esthétique, caractéristiques du sujet (âge, circonférence, hauteur), localisation, histoire ou croyance associée au sujet...

La Commune propose d'intégrer dans le texte de l'OAP la prise en compte des arbres remarquables qui seront identifiés préalablement à la mise en place du projet opérationnel.

c- Le tracé de voirie dans l'OAP est un tracé de principe ce qui sera précisé dans le texte de la légende. Ce tracé pourra être adapté dans le projet d'aménagement opérationnel et notamment rapproché de la parcelle AZ 79 tout en en prenant en compte l'ensemble des contraintes pour le voisinage impacté et tout en accueillant les flux tous modes (véhicules motorisés mais aussi piétons-cycles).

- **Avis du commissaire-enquêteur sur cette OAP :**

Une OAP est destinée à définir des orientations, seul le règlement fixant des règles devant s'appliquer impérativement. Dès lors, les choix d'implantation des constructions, de la voirie, du mode doux de déplacement et de la zone verte n'ont, à ce stade, qu'un caractère indicatif,

et peuvent évoluer. Les OAP sont cependant opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Le commissaire enquêteur est d'accord avec le principe de cette OAP, celle-ci prenant bien en compte les problématiques environnementales

Ceci dit, l'aménagement de cette OAP nécessitera effectivement une réflexion globale, tant au niveau de la voirie interne, des implantations de constructions, que de l'aménagement du bord du fleuve, afin de produire un urbanisme de qualité mais encadré, et ceci en prenant en compte la nécessité de préserver les éléments de nature présents sur ce site. Cette réflexion devra aussi intégrer le fait qu'une partie significative des terrains ne sera peut-être jamais intégrable à l'opération.

Le principe d'un aménagement en mode doux le long du fleuve ne peut aussi qu'être approuvé. Mais son tracé devra être précisé en fonction des contraintes du terrain et de la nécessité de ne pas porter préjudice à la zone naturelle tampon prévue entre la zone d'aménagement et le fleuve, elle-même tout à fait justifiée.

Ce site comprend notamment des arbres remarquables, leur préservation est souhaitable. Celle-ci passe en premier lieu par un travail de recensement. Ce recensement devra donc être mis en place, selon des modalités qu'il appartiendra à la collectivité de définir.

- **Mr BOURGAULT Yannick** est propriétaire d'une maison sise 31 Ancienne Route Impériale. Il constate, au vu du projet de l'OAP éponyme, que la voirie prévue en interne de cette OAP débouche en face de son habitation. Il signale le danger que pourrait générer cette sortie, compte tenu de la vitesse de circulation constatée sur ce tronçon de rue et de la proximité d'un virage qui empêche une bonne visibilité. Il considère enfin que cette sortie, en face de son domicile, lui occasionnerait des nuisances. Il demande donc que ce plan soit revu.

**Réponse de la commune :**

*L'OAP définit un principe de tracé de voie débouchant sur l'ancienne route impériale lequel n'est pas calé sur l'accès existant au niveau de la parcelle AZ 117. Ce principe n'est pas figé comme cela sera à préciser dans l'OAP volet graphique. Pour autant, son emplacement de principe sur l'OAP permet une bonne visibilité. Le niveau d'aménagement précis sera à préciser au moment de l'opérationnalité du projet pour tenir compte du contexte circulatorie décrit dans la réponse précédente et en prenant en compte les contraintes des parcelles riveraines.*

*A signaler également que les propriétés situées en vis-à-vis de l'OAP dont celle de M. Bourgault Yannick, sont séparées de la voie par une piste cyclable.*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Même avis.

### **Thème n° 2 : Observations relatives aux propriétés du groupe MALET :**

Cette observation a été déposée par Mr Jean-René BAUDE, représentant les sociétés : SCI Languedoc Pyrénées, SOGEFIMA, MALET et Cie.

Le courrier déposé passe en revue plusieurs parties du PLU en révision, qui ont un impact sur les propriétés de ces sociétés :

- OAP secteur d'activité de Francazal : la SCI est concernée pour sa propriété des lieudits Notre Dame et Pradié, anciennement exploités en gravières. Il est proposé diverses modifications de l'OAP (mauvais ciblage du positionnement des activités, suppression de la zone d'expansion des crues, interdiction de travaux d'affouillement non justifiée...);
- OAP TVB communale : justification pas suffisante de certaines zones...
- Zone N : demande de reclasser en Npv (parc photovoltaïque) de l'ancienne carrière de Pradié proposée en N ;
- Zone A secteur Batareu ZA Ferrié : demande que ce secteur, classé en 1 AUE0 et 1 AU0, proposé en A, soit maintenu en AU0. Impossibilité, selon le demandeur d'y maintenir une activité agricole. Toujours pour ce secteur, demande de ne pas maintenir l'emplacement réservé n° 10 destiné à un parking et la réalisation du REV. Ce dernier équipement ne devrait se faire qu'à très long terme et le parking ne paraît pas justifié à cet endroit.
- Zone AUE0, Batareu sud : demande que cette zone, prévue en AUE0, soit reclassée en UE. Des extensions de commerces existant sont en effet souhaitées. De même, le demandeur s'oppose à l'emplacement réservé n°10 prévu à cet endroit.
- Zone AUE Caminols : demande d'intégrer dans la zone AUE prévue, la zone N contigüe prévue au nord de celle-ci. Toujours pour cette zone, demande de rectification de certains articles du règlement : page 97 article AUE1, ne pas maintenir l'interdiction des activités artisanales et des commerces de gros, article AUE 10 : porter la hauteur maximale des constructions de 9 m à 12 m.

### **Réponse de la commune :**

#### *1- OAP Francazal*

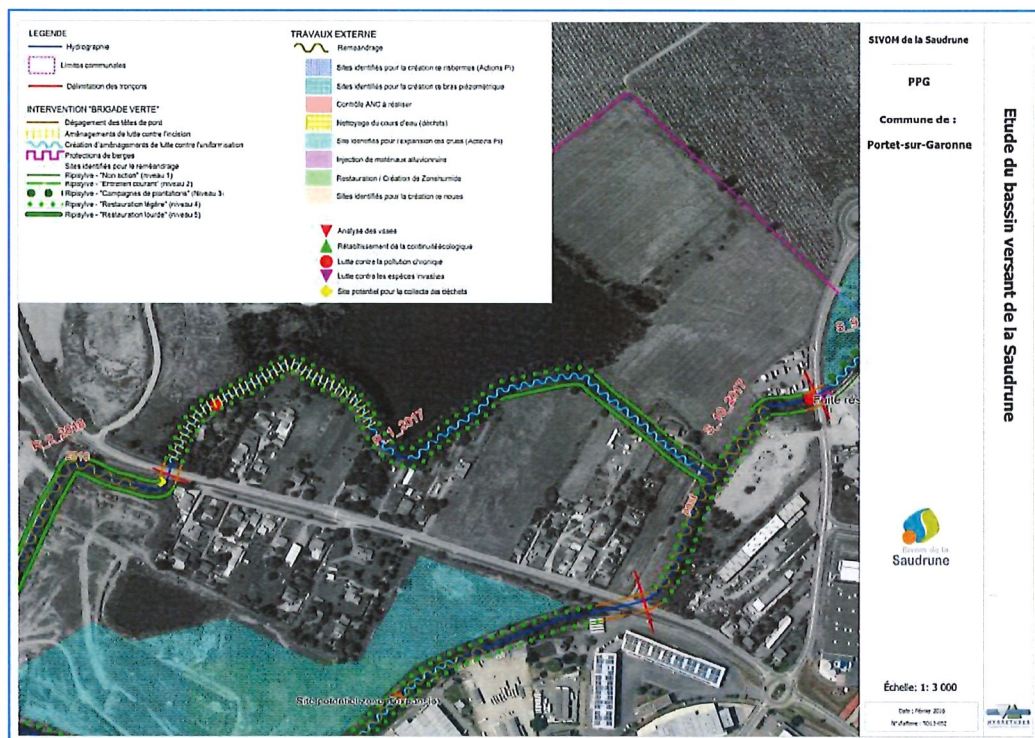
- *L'OAP propose des principes d'implantation d'activités en fonction notamment des interactions avec la dynamique singulière à l'œuvre sur l'aérodrome de Francazal mais aussi de la visibilité potentielle depuis la route de Francazal. Il convient de rappeler que les fonciers concernés sont par ailleurs classés en zone AUE 0 donc secteur fermé à l'urbanisation et qu'une*



étude est conduite en parallèle par le Muretain Agglo devant notamment approfondir la nature des activités à accueillir. Dès lors, la commune prend acte de ces observations mais n'estime pas utile à ce stade de modifier l'OAP.

- Pour ce qui est du secteur Pradié reclassé partiellement en zone N, la Commune confirme un intérêt à envisager des aménagements écologiques (reconquête zone humide, reméandrage, zone d'expansion des crues, en lien avec la Saudrune, pouvant nécessiter ponctuellement des affouillements, sur la base de l'étude sur le bassin versant de la Saudrune du SAGe de 2016 (cf. extrait page suivante). Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PPRI Garonne Amont, des études sont en cours pour caractériser le risque d'inondation de la Saudrune et du Roussimort.

Ce type d'aménagement se situe au sein d'un espace naturel à protéger et à requalifier, et à proximité du corridor écologique de la Saudrune à restaurer (cf. OAP Franczal). Il est par ailleurs en cohérence avec l'orientation 3 du PADD « la ville nature et durable - affirmer les espaces naturels et semi naturels, favoriser le retour de la biodiversité ».



- *Incohérences relevées*  
Il conviendra comme relevé par le requérant d'ajuster le périmètre de la zone verte à restaurer entre la Saudrune et le Roussimort identifiée sur l'OAP TVB, à l'OAP de Franczal qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale approfondie (erreur matérielle).





*biodiversité et Npv en vue de l'identification d'une zone Npv sur une partie de ce périmètre.*

4- *Zone A – secteur Batareu*

*L'évolution par rapport au PLU actuel avec reclassement en zone agricole qui correspond à sa destination actuelle s'explique par :*

*\* les échanges avec les services de l'Etat, la prise en compte d'une consommation foncière des ENAF (Espaces naturels Agricoles et Forestiers) à modérer dans le contexte de la loi Climat & Résilience.*

*\* le diagnostic agricole classant ce secteur en zone à potentiel agronomique bon à très bon et à enjeu agricole très fort.*

*Des solutions quant à l'accessibilité aux engins agricoles sont à envisager en lien avec la chambre d'agriculture.*

*S'agissant de l'Emplacement Réservé (ER) n° 10 relatif à la requalification de la RD 120 avec le projet REVe et plus particulièrement de l'emprise du parking relais, le tracé à terme du REVe étant bien localisé le long de la RD 120, il ne serait pas pertinent à ce stade de déplacer l'emprise du parking relais comme proposé.*

5- *Zone AUE 0 Batareu sud*

*Le reclassement demandé en zone UE est un sujet évoqué et arbitré avec les services de l'Etat lors des réunions de travail.*

*Cette demande est considérée comme pertinente mais elle ne sera possible, compte tenu du contexte de mise en demeure relative à la STEU du Bac, qu'une fois le nouveau dispositif épuratoire en service (soit mi-2025 selon le calendrier prévisionnel acté entre le SAGe et l'Etat).*

*Ce reclassement sera donc à acter lors d'une prochaine évolution du PLU.*

*S'agissant de l'emplacement réservé n°10, les arguments avancés sont à prendre en compte par le Muretain Agglo, maître d'ouvrage délégué, dans l'optique de minimiser l'impact foncier.*

6- *Zone AUE Caminoles – reclassement partiel en zone N*

*En premier lieu, le reclassement d'une partie de la zone AUE préexistante en zone N est effectué en cohérence et continuité avec le PADD page 35*

*(cf. extrait ci-après).*

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

- De confirmer et préciser la vocation économique sur une partie de ce secteur (environ 11 ha) à l'exclusion des activités commerciales. Il est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location.*
- De valoriser une partie de ce secteur en zone naturelle sur une autre partie (environ 6 ha), située notamment le long des voies ferrées*
- De traiter de façon qualitative et durable l'entrée de ville dans le cadre d'une prise en compte de l'amendement Dupont (recul paysagé, modes doux avec la prise en compte du projet Réseau Express Vélo...) ainsi que l'ensemble du lotissement.*

*Ce reclassement est par ailleurs justifié par la mise en compatibilité avec le SCOT d'une part, par la nécessité de modérer la consommation foncière d'ENAF d'autre part.*

*En revanche, une adaptation mineure du DGR (plan de zonage) sera faite, s'agissant de la limite entre la zone AUE et la zone N, en référence à l'OAP. Cette correction sera faite à surface équivalente de la zone N et AUE sur Caminoles.*

#### 7- Zone AUE Caminoles règlement écrit

*La Commune en cohérence avec le PADD modifiera le règlement pour régulariser l'accueil d'artisanat en zone AUE sans toutefois autoriser le commerce de détail.*

*Extrait PADD page 35 (cf. ci-dessus)*

*Ainsi l'article AUE-1 sera modifié comme suit*

*Article AUE-1 – tableau des destinations et sous-destinations*

*Artisanat : « **autorisée** » au lieu de « non autorisée ».  
Commerces de détail : « non autorisée » (statut-quo)*

*article AUE-10 : La hauteur autorisable sera rectifiée (portée à 12 m le long des voies ferrées). Il s'agit d'une erreur matérielle de non reprise du règlement actuel cf. article AUE 10 du PLU approuvé ci-dessous*

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment, excepté en zone AUea pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres.

#### Avis du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de l'ensemble des réponses de la commune, qui ne conduisent pas à formuler des réserves ou recommandations particulières sur les règlements écrits et graphiques.

Seul l'article AUE-1 du règlement écrit, devra être modifié dans le sens proposé par la commune.

#### Thème n° 3 : Observations sur la zone Ferrié-Palarin

- **Mr SEBBAH Emmanuel** : est propriétaire de murs de commerces et de terrains dans la zone commerciale, ainsi que sur la future zone Ferrié-Palarin. Il a une activité de promoteur et d'aménageur foncier. Il formule des observations sur le devenir de la zone Néouvielle Palanques et sur la future zone Ferrié-Palarin. Sur cette dernière, il fait des propositions en

tant que futur aménageur, et notamment il suggère de réserver déjà une grande zone verte au cœur de la zone.

**Réponse de la commune :**

- *S'agissant du secteur Néouvielle – Palanques, l'étude du Muretain Agglo sur la restructuration des zones commerciales de Portet – Roques devrait permettre d'apporter des réponses avant la caducité du secteur d'attente de projet global d'aménagement (5 ans à compter de l'opposabilité du PLU révisé). Le décret tertiaire auquel il est fait référence fixe notamment des échéances croissantes de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires de plus de 1000 m<sup>2</sup> à horizons 2030 (-40%), 2040 (-50%) et 2050 (-60%), par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010.*
- *S'agissant du secteur Ferrié-Palarin, il est rappelé que ce secteur est fermé à l'urbanisation dans le PLU révisé, dans l'attente de l'aboutissement de l'étude (en cours) de définition, conception et structuration urbaine du futur quartier Ferrié-Palarin confiée au groupement Castro & Denissof.*

*Les propositions de parking mutualisé entre les fonctions habitat et activités, de parc naturel ou zone verte urbaine conséquente sont partagées et prises en compte dans cette étude, compte tenu par ailleurs des attendus de la loi Climat et Résilience.*

*La Commune rappelle par ailleurs sa volonté à associer les acteurs fonciers majeurs de ce périmètre parallèlement à la concertation engagée, dès lors que les éléments de l'étude seront suffisamment constitués et relève qu'elle a pu d'ores et déjà compter sur leur coopération dans le cadre des investigations en amont (topographie, étude géotechnique...).*

- *S'agissant des travaux relatifs au nouveau dispositif épuratoire indispensables notamment au développement du nouveau quartier Ferrié-Palarin et impactant le foncier de la famille Sebbah, la Commune renvoie vers le SIVOM SAGe en charge de ce projet et à l'enquête publique relative à ce projet qui a lieu du 6 juin au 7 juillet 2023.*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Il est pris acte de cette réponse.



- **Me THALAMAS, avocat pour le compte de l'indivision TIMBAL :** cette indivision est propriétaire de 13 ha dans la zone AU0 de Ferrié-Palarin. Le conseil juridique de la famille constate que, sur toute la zone, sont prévus 1050 logements. Il demande que cette densité de logements soit relevée, au regard notamment de la proximité immédiate des transports en commun.
- **Réponse de la commune :**

*La Commune prend en compte la proximité du pôle multimodal de la gare de Portet St Simon au même titre que d'autres critères et notamment des contraintes pour identifier un potentiel de logements de 1050 logements.*

*En effet, projeter la Ville et singulièrement un nouveau quartier est un « tout » et relève d'une approche globale.*

*Il convient dès lors de rappeler à ce sujet certains termes du projet politique (PADD) justifiés par ailleurs dans le rapport de présentation.*

*Extraits du PADD pages 31 et 32 relatifs au projet Ferrie-Palarin*

Le projet se décline en 3 objectifs principaux :

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

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

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

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

Un objectif environnemental.

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

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

Ce quartier comprendrait :

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

- Un secteur d'activités (6 ha environ) en lien avec le boulevard de l'Europe (et activités existantes).

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

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

Il devra intégrer également une part d'habitat participatif.

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

A titre prévisionnel sont envisagés :

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

*Par ailleurs, à ce stade, le périmètre du projet Ferrie-Palarin est classé en zone à urbaniser fermée (AU 0 et AUE 0) dans le PLU révisé et son développement renvoie donc à une évolution ultérieure du PLU.*

*Enfin, l'étude de définition, conception et structuration urbaine du futur quartier Ferrie-Palarin confiée au groupement Castro & Denissof permettra le cas échéant, d'affiner cette projection de logements.*

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Il est pris acte de la réponse de la commune, et notamment du fait que cette zone, classée en AU fermée, ne sera ouverte à une urbanisation éventuelle qu'après une nouvelle modification du PLU. La révision actuelle du PLU ne peut donc prendre en compte une telle demande.

#### **Thème n° 4 : Observations diverses :**

- **Mrs Roques** : ces deux frères sont propriétaires, avec leur mère, des parcelles cadastrées BV 0124 et 0125, pour une superficie totale de 2850 m<sup>2</sup>, en zone UA. Ils souhaitent connaître les possibilités de construction, avec le nouveau PLU, sur ces terrains très enclavés dans la vieille ville.

#### **Réponse de la commune :**

*Le foncier de la famille Roques, bien que disposant d'une surface conséquente en cœur de ville historique et donc bien localisé, est par ailleurs enclavé et dispose d'une desserte contrainte au travers de l'impasse Vivies.*

*Les possibilités de construction, bien que relevant de la zone UA - secteur ABF, sont donc conditionnées à ce contexte très particulier et soumis à des solutions de désenclavement non identifiées à ce jour ou à des projets générant peu de flux notamment motorisés, dès lors que les nouvelles conditions épuratoires seront par ailleurs en service.*

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Les contraintes d'accès au site, telles qu'elles sont édictées par le règlement, doivent en effet être prises en compte pour les projets de constructions.

- **Mme Ribot** : est propriétaire au numéro 25 rue Jean Jaurès. Elle souhaite savoir quelles seraient les possibilités de construction sur les parcelles situées de part et d'autre de sa propriété. Elle aurait en effet entendu évoquer des projets d'immeubles collectifs à proximité de son habitation.

**Réponse de la commune :**

*Les projets éventuels sont conditionnés à la mise en service des nouvelles conditions épuratoires mais aussi aux modalités de desserte et d'accès. Ces projets seront par ailleurs à envisager en concertation avec la puissance publique et les riverains.*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Il est pris acte de la réponse.

- **Mr BOURGAULT Tanguy**, propriétaire d'une maison 12 rue Suzanne Lacore, en zone UB du PLU en révision. Mr Bourgault fait part de son projet de surélévation de son habitation, dans la partie située en limite d'un passage public. L'article UB6 du règlement s'opposerait à ce projet, cet article interdisant en effet toute construction à moins de 4 mètres des voies publiques. Il demande à la collectivité la réécriture dudit article, ou tout au moins une solution à son problème.

**Réponse de la commune :**

*Le règlement du PLU n'a pas vocation à répondre individuellement à toutes les problématiques, il cherche à gérer l'intérêt général.*

*Le règlement du PLU révisé article UB -6 alinéa 3, a déjà apporté un complément rédactionnel qui pourrait concerner la problématique du requérant (cf. extrait ci-après).*

**3 - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :**

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas ces reculs, tout projet d'extension pourra être autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans porter atteinte à la sécurité.

*La Commune propose de préciser l'article UB 6 alinéa 3 s'agissant des constructions le long des cheminements piétons-cycles avec pour objectifs :*  
 \* de garantir la sécurité des déplacements piétons-cycles,  
 \* d'éviter des constructions trop imposantes le long de cheminements étroits.

« 3 – Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :  
 - le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créées sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 ml, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privative. »

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Avis favorable pour cette modification du règlement.

- **Mr ASSEMAT Jean-Jacques** : est propriétaire en zone UB du PLU en révision. Il relève que l'article UB6 ne permet plus, contrairement au PLU encore en vigueur, des constructions « le long des voies privées », alors que les dispositions du règlement relatives à la zone UC le permettraient. Enfin, la rédaction de l'article UB9 ne seraient pas suffisamment compréhensible. Par ailleurs, il signale un classement illogique, selon lui, à l'entrée de la rue du Néouvielle, certaines habitations étant en UC, d'autres en UE.

**- Réponse de la commune :**

*\* L'erreur matérielle relevée à l'article UB 6 alinéa 3 sera corrigée : la mention « le long des voie privées » qui existe dans le règlement actuel sera rajoutée.*

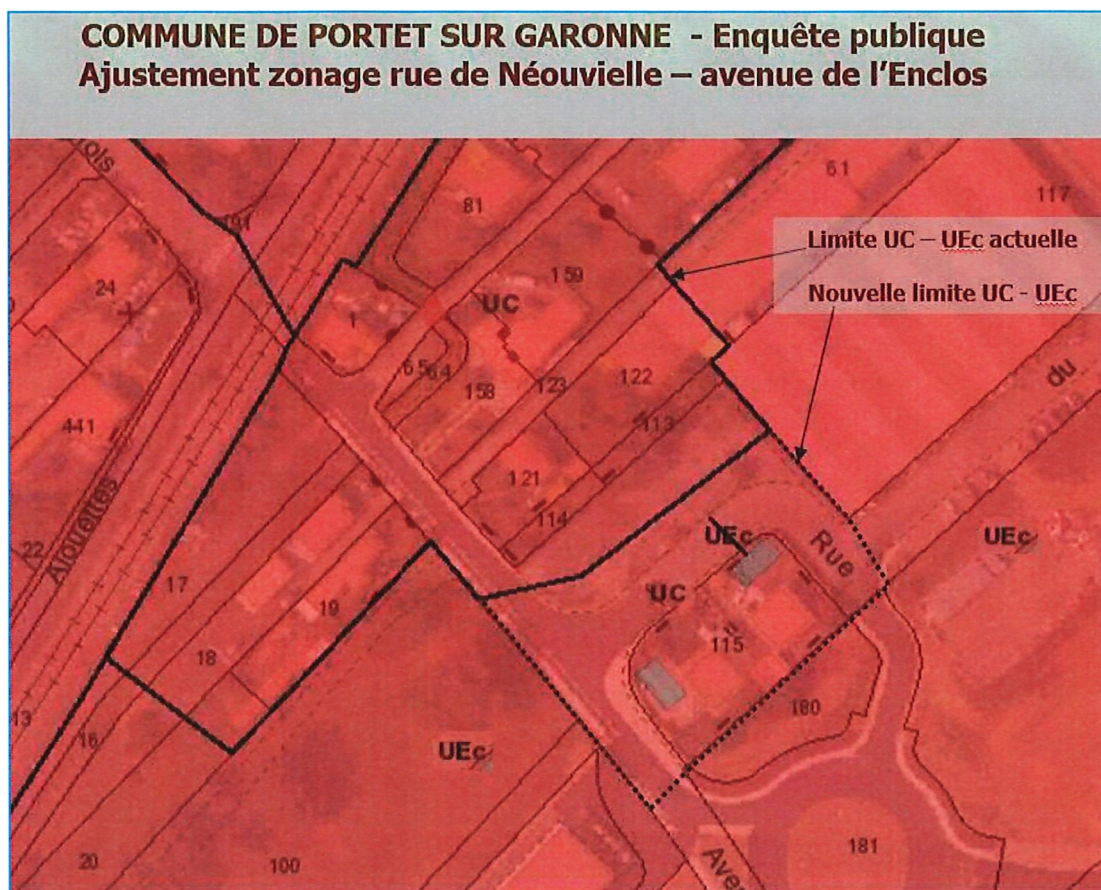
*\* La Commune propose de préciser les dispositions des articles UB 6, UC 6 et UP 6 alinéas 3 comme suggéré par le requérant s'agissant des constructions le long des cheminements piétons-cycles avec pour objectifs :*  
*\* de garantir la sécurité des déplacements piétons-cycles,*  
*\* d'éviter des constructions trop imposantes le long de cheminements étroits.*

*Rédaction complémentaire proposée :*  
*« 3 – Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises : - le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créées sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 ml, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privative. »*

*\* Le règlement des articles UB 9 et UC 9 sera clarifié, ce sujet ayant été relevé à plusieurs reprises. (voir réponse apportée en partie 4 du rapport)*



*\* S'agissant de l'ajustement du zonage entre zones UE et UC, celui-ci est recevable pour la Commune dans la mesure où les conditions d'accès à la rue Néouvielle depuis l'avenue de l'Enclos ont effectivement été revues suite à livraison des aménagements connexes du blvd de l'Europe.*



**Avis du commissaire-enquêteur :**

Avis favorable pour cette modification du règlement.

- **Mr CHAOUKI Azzouz :** Propriétaire 10 rue Léo Ferré, souhaite acquérir une parcelle qui jouxte sa propriété. Il joint un ensemble de correspondances, à la lecture desquelles, on ne peut déterminer qui en est le propriétaire actuel, entre l'Etat, la société Promologis ou la commune.  
Bien entendu cette question ne relève pas de la procédure de révision du PLU, néanmoins, il appartient à la commune d'éclaircir sa situation quant à ses éventuels droits sur ce terrain.

**Réponse de la commune :**

*La Commune fera un point foncier sur cette problématique qui ne relève effectivement pas de la révision du PLU.*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Il est pris acte de la réponse.

- **Mme PIMENTA Jessica** : fait observer que la rédaction du règlement, quant à la définition de l'emprise au sol n'est pas claire : dans le cas d'une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 % ; toutefois pour une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU uniquement au travers d'annexes à l'habitation, il sera fait application de l'alinéa suivant ;  
Dans le cas d'une unité foncière non bâtie à la date d'approbation du PLU l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30 %. Est-ce que l'on doit comprendre que l'emprise au sol est de 50 % dès lors qu'il existe une construction y compris si elle est démolie ?  
Voir ci-après observation du Commissaire enquêteur sur le même point.

**Réponse de la commune :**

*\* Le règlement des articles UB 9 et UC 9 sera clarifié, ce sujet ayant été relevé à plusieurs reprises. (voir réponse apportée en partie 4 du rapport)*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Même avis.

**IV.2 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- **Rédaction du règlement**

**Coefficient d'emprise au sol** : les articles UB9 et UC9, rédigés en termes similaires ne sont pas d'une compréhension aisée. En effet, il conviendrait de préciser, dans le cas d'une unité foncière déjà bâtie, si (exemple pour l'article UB9) le pourcentage de 50 % ou de 30% (parcelle bâtie uniquement au travers d'annexes à l'habitation), inclut ou non les constructions déjà présentes, que celles-ci soient ou non démolies dans le projet.

**Réponse de la commune :**

*La Commune propose de clarifier et simplifier les articles 9 des règlements de la zone UB et UC :*

*UB 9 - Rédaction projet PLU révisé :*

**En zone UB :**

- Dans le cas d'une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50% ; Toutefois pour une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU uniquement au travers d'annexes à l'habitation, il sera fait application de l'alinéa suivant.
- Dans le cas d'une unité foncière non bâtie à la date d'approbation du PLU et hors alinéa précédent, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 30%.

*UB9 - Nouvelle rédaction :*

*« L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50% en zone UB.*

*Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée à 30%. »*

*Les autres dispositions de l'article UB9 restent inchangées.*

*UC 9 -Rédaction projet PLU révisé :*

**En zone UC et UCa:**

- Dans le cas d'une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des constructions sera limitée respectivement à 30% en UC et 25% en UCa. Toutefois pour une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du PLU uniquement au travers d'annexes à l'habitation, il sera fait application de l'alinéa suivant.
- Dans le cas d'une unité foncière non bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol des constructions sera limitée respectivement à 25% en UC et 20% en UCa.

*UC 9- Nouvelle rédaction :*

*« L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% en zone UC et à 25% en zone UCa.*

*Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée respectivement à 25% en UC et à 20% en UCa. »*

*Les autres dispositions de l'article UC9 restent inchangées.*

**Avis du commissaire-enquêteur :**

La nouvelle rédaction proposée pour les articles UB9 et UC9 apportent en effet plus de clarté.



• **Précisions à apporter sur l'OAP « Secteur d'activités Caminoles » :**

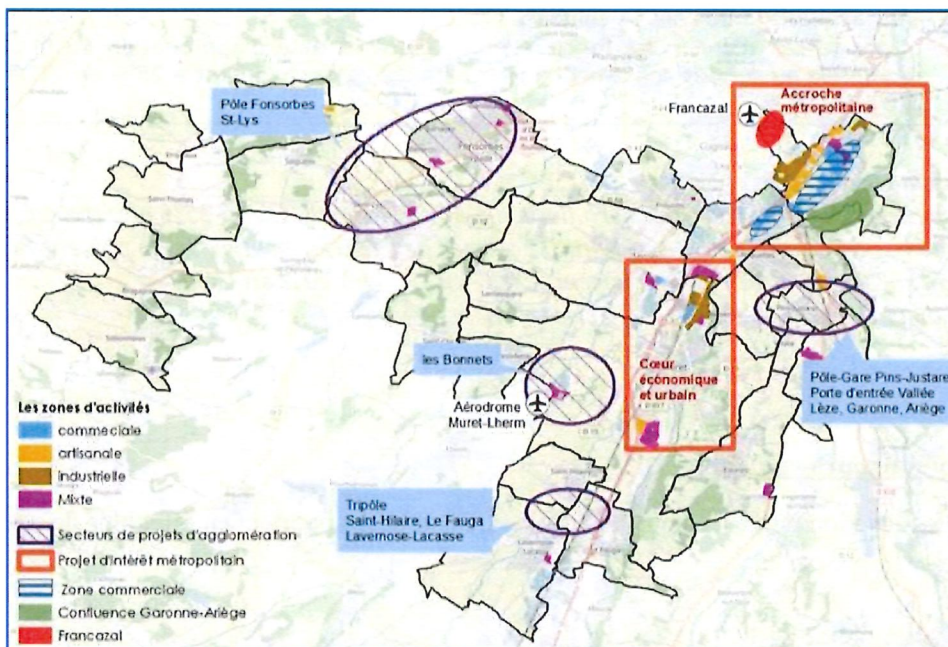
Ce secteur est actuellement classé en AUE a. Il passerait en AUE dans le PLU en révision. Pouvez-vous indiquer si des études ont été réalisées afin de déterminer les besoins en foncier pour des activités de type artisanal et PME spécifiquement sur Portet-sur-Garonne ? des projets ont-ils déjà été pressentis par l'aménageur ?

Notamment, est-ce que le MA ou l'AUAT ont conduit des études sur l'offre globale de foncier économique sur ce territoire ?

L'article AUE 1 du règlement écrit devrait être préciser : en effet, il place les activités « d'artisanat et commerce de détail » en « non autorisées », alors que cette zone aurait une vocation artisanale. De même, alors que l'introduction de ce règlement page 96, ainsi que le cahier de l'OAP, indiquent que seules des activités artisanales ou PME seraient autorisées, à l'exclusion du commerce (déjà très présent sur la commune), cette exclusion ne ressort pas du règlement.

• **Réponse de la commune :**

- *a/ s'agissant du zonage et des études préalables*
- *Le foncier des Caminoles est identifiée dans la stratégie de développement économique du Muretain Agglo. En effet, confronté à une dégradation du ratio emploi/habitants, le Muretain Agglo doit poursuivre le développement de zones d'emplois créatrices d'emplois sur son territoire. Cette stratégie, basée sur les synergies existantes et les axes de desserte performantes et durables, repose sur les pôles suivants : l'accroche métropolitaine, le cœur économique et urbain, le secteur des Bonnets, 2 tripôles, le pôle Gare Pins-Justaret. (cf. carte ci-dessous).*
- *Le secteur des Caminoles fait donc partie du pôle d'accroche métropolitaine.*



• Il est destiné à

*accueillir un lotissement d'activités de type artisanal et PME permettant de répondre à des demandes de location et d'acquisition, ce produit faisant défaut à l'échelle du*

Muretain Agglo et ne pouvant être assuré par les capacités d'accueil dans le tissu existant comme démontré ci-avant. Il convient de préciser que ce secteur est intégré dans l'étude de restructuration des zones commerciales de Portet et Roques conduite par le Muretain Agglo comme pouvant apporter des solutions au désenclavement routier du pôle commercial de Roques, au-delà du seul intérêt communal portésien.

• A titre complémentaire, l'analyse de l'AUAT sur les besoins en foncier économique à l'échelle du territoire communal est également partagée ci-dessous. Celle-ci justifie pleinement le développement du secteur des Caminoles pour accueillir des locaux mixtes : locaux artisanaux, dédiés à de l'industrie, du stockage et de la logistique urbaine en proposant une offre qualitative et adaptée aux besoins des entreprises.

#### Résumé des conclusions des analyses menées en matière de besoin foncier économique :

Les zones d'activités économiques situées sur la commune sont dynamiques. Les données de marché confirment cette attractivité avec :

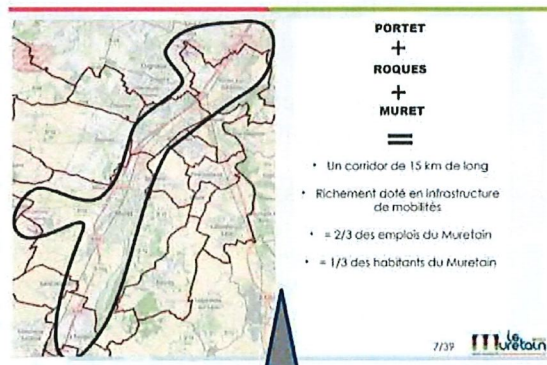
- des transactions régulières avec des surfaces commercialisées significatives, notamment pour les locaux d'activité et les entrepôts
- et un niveau de stock qui atteint désormais des niveaux très faibles

A une échelle large que la commune, aujourd'hui, les données de l'Otie et le travail de projection sur les besoins futurs en immobilier réalisé par l'AUAT (outil de programmation) montrent que les besoins en locaux d'activité et en entrepôts (dont la logistique urbaine) sont bien plus importants que l'offre existante :

- Pour les locaux d'activité (échelle d'analyse aire urbaine) : des besoins importants, une offre souvent insuffisante et inadaptée
- Pour les entrepôts : des besoins qui s'intensifient et se diversifient à une échelle géographique plus large

Compte tenu de ce contexte global de l'agglomération et du marché dynamique aujourd'hui sur la commune, les besoins de la commune sont à 2 niveaux aujourd'hui :

- à la fois, la restructuration/confortement de l'existant avec l'enjeu de renouvellement et de requalification de certaines zones un peu vieillissantes (ZI bois vert, activités autour du centre commercial /secteur Palanques /Neouvielle, secteur d'activités en diffus sur Caminoles ..)
- mais aussi, l'accueil de nouvelles zones économiques pour répondre aux attentes d'entreprises qui travaillent dans des secteurs productifs et artisanaux, de la distribution pour le bassin de consommation, dans une démarche de cohérence territoriale intercommunale et s'inscrivant dans les projets du cœur économique du Muretain agglo.



• Enfin, le propriétaire – aménageur de ce site avait dès 2017 déjà envisagé un projet sur ce site et présenté des esquisses mais a temporisé notamment pour être en phase avec le PLU révisé.

• b/ s'agissant du règlement – article AUE1

• La Commune en cohérence avec le PADD modifiera le règlement pour régulariser l'accueil d'artisanat en zone AUE sans toutefois autoriser le commerce de détail.

Extrait PADD page 35

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

- De confirmer et préciser la vocation économique sur une partie de ce secteur (environ 11 ha) à l'exclusion des activités commerciales. Il est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location.



- Ainsi pour remédier à l'incohérence relevée, l'article AUE-1 sera modifié comme suit
- Article AUE-1 – tableau des destinations et sous-destinations
- Artisanat : « **autorisée** » au lieu de « non autorisée ».
- Commerces de détail : « non autorisée » (statut-quo)
- 
- La Commune profiterait de cette rectification pour mettre à jour dans le projet de règlement le tableau des destinations et sous destinations selon la nouvelle rédaction de l'article R151-28 du CU qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2023 (cf. article en PJ).

**Avis du commissaire-enquêteur :**

S'agissant du zonage et des études préalables, l'approche conduite par le Muretain aggro, collectivité ayant en charge le développement économique de l'agglomération, s'impose à la commune qui doit adapter son urbanisme audit projet communautaire. Par ailleurs, les études conduites par l'AUAT démontreraient une offre insuffisante de locaux d'activités sur la grande agglomération toulousaine.

Enfin, comme cela a été dit par ailleurs, le maintien des surfaces agricoles sur la commune n'est globalement pas mis à mal par le PLU révisé.

Dès lors, le classement en AUE de la zone des Caminoles ne saurait être remis en cause.

S'agissant de la rédaction du règlement : la rectification proposée du règlement est approuvée, et notamment la proposition de caler la rédaction du tableau des destinations et sous destinations sur la nouvelle rédaction de l'article R151-28 du CU.

Fait à Toulouse le 23 juin 2023

Le Commissaire-enquêteur



Christian BUZET

