

An aerial photograph of Portet-sur-Garonne, showing a dense residential area with red-tiled roofs, interspersed with green spaces and trees. A river is visible in the foreground.

PORTET-SUR-GARONNE Plan Local d'Urbanisme

Révision 1 du PLU

Dossier approuvé par DCM le 3 octobre 2023

6 - Dossier de consultation des Personnes Publiques Associées

6.2. Notice de réponses aux avis émis par les personnes publiques associées ou consultées, la MRAE et propositions d'intégration dans le PLU

Nota :

Cette notice a été complétée après l'enquête publique pour intégrer la proposition technique détaillée de traduction réglementaire dans le PLU pour les réponses qui sont concernées par une traduction réglementaire

Ces propositions de modification du PLU sont figurées en couleur comme ci-dessous :

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté **xxxx**

Le texte barré en noir, est celui supprimé : ~~xxxx~~

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Complément au règlement écrit en A et N (cf. réponse technique donnée à l'avis CDPENAF)

A1-1 En zone A (Agricole), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

...

« **Des constructions à usage d'habitation** (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas ~~300~~ **200**m²».

Dénomination		Qualité	Date d'envoi du dossier	Avis reçu le	Page
✓ Sous-Préfet	Services de l'État	Personne Publique Associée (PPA)	09/01/2023	27/03/2023	4
✓ DDT		PPA			8
✓ Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)		PPA	09/01/2023	29/03/2023	15
Conseil Régional		PPA	11/01/2023		
✓ Conseil Départemental		PPA	11/01/2023	03/04/2023	18
✓ SMEAT		PPA	11/01/2023	Hors délai 12/04/2023	18
✓ Chambre d'Agriculture		PPA	11/01/2023	04/04/2023	19
✓ Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)		PPA	11/01/2023	Hors délai 18/04/2023	24
✓ Chambre des Métiers et de l'Artisanat		PPA	11/01/2023	14/02/2023	24
✓ Muretain Agglo		PPA	11/01/2023	06/04/2023	24
✓ TISSEO		PPA	10/01/2023	14/02/2023	24
✓ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)		CDPENAF	11/01/2023	16/03/2023	25
✓ Commune de Villeneuve-Tolosane		Personnes Publiques et Services Consultées (PPSC)	11/01/2023	09/03/2023	27
✓ Commune de Roques		PPSC	11/01/2023	26/01/2023	27
Commune de Toulouse		PPSC	11/01/2023		
✓ Toulouse Métropole		PPSC	11/01/2023	14/03/2023	28
Commune de Pinsaguel		PPSC	09/01/2023		
Commune de Vigoulet-Auzil		PPSC	09/01/2023		
Commune de Lacroix-Falgarde		PPSC	11/01/2023		
✓ Commune de Cugnaux		PPSC	11/01/2023	Hors délai 12/04/2023	30
Commune de Vieille-Toulouse		PPSC	09/01/2023		
SICOVAL		PPSC	11/01/2023		
✓ TEREGA		PPSC	11/01/2023	11/01/2023	30
✓ SDIS		PPSC	11/01/2023	24/02/2023	30
SIVOM SAGe		PPSC	11/01/2023		
SDEGH		PPSC	11/01/2023		
RNR- ConfluenceS Garonne-Ariège		PPSC	11/01/2023		
✓ Vinci		PPSC	11/01/2023	11/04/2023	31
SNCF		PPSC	11/01/2023		
USH		PPSC	11/01/2023		
Agence de l'eau Adour Garonne		PPSC	11/01/2023		
SMEAG		PPSC	11/01/2023		
✓ Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)		MRAE	11/01/2023	06/04/2023	33

1 - Les personnes publiques associées

Avis de Monsieur le sous-préfet

Un avis favorable au projet de PLU arrêté, assorti des réserves suivantes :

Réserve 1

Le reclassement en zone agricole du secteur AUE de Caminoles (à l'exception des 3 ha déjà partiellement urbanisés) (Point 1)

Proposition de réponses de la commune de Portet sur Garonne

Réserve 1

Point 1 : Caminoles

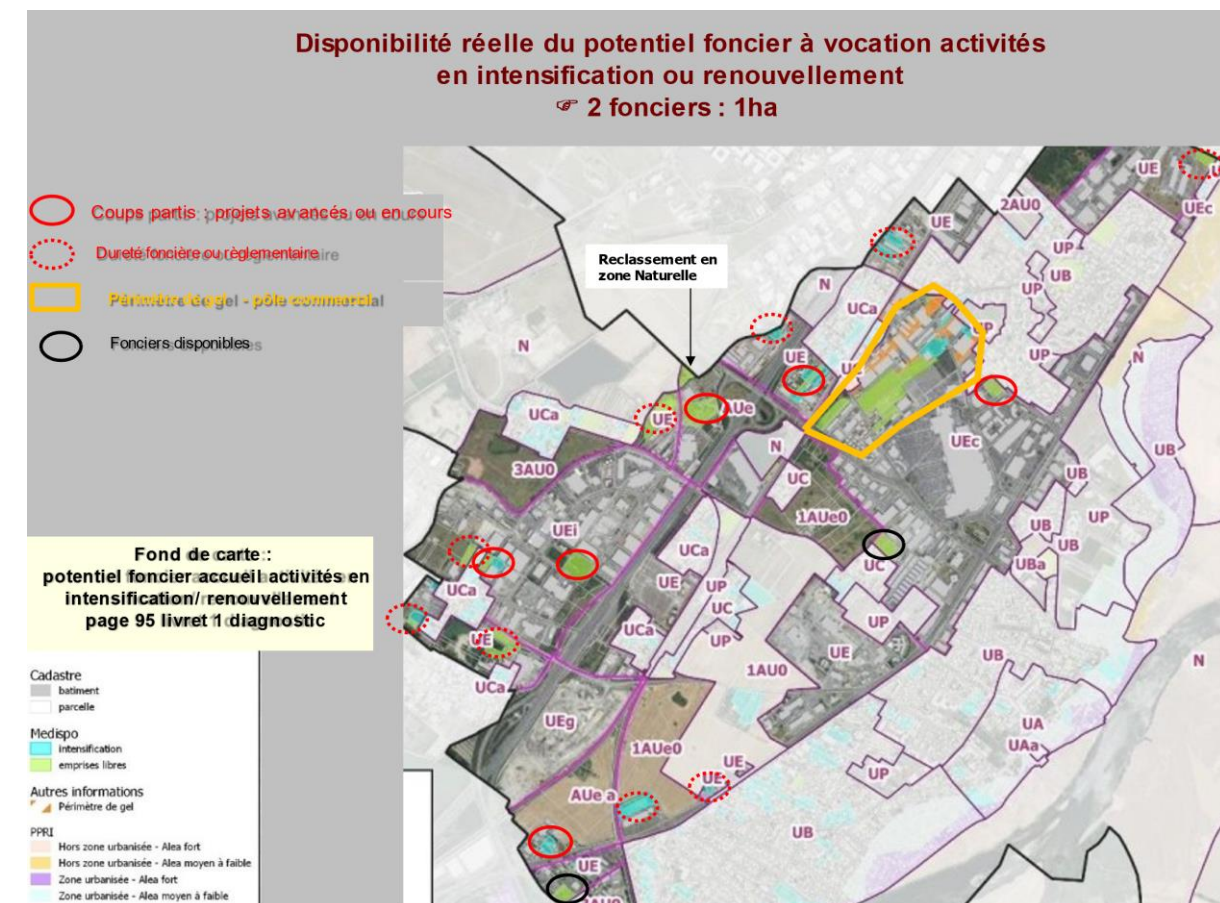
À ce stade, la Commune souhaite apporter les éléments de justification complémentaires suivants de ce classement en zone AUE :

- Le potentiel de densification des zones d'activité existantes ne permet pas de répondre au besoin.

Le potentiel de densification théorique dans les ZAE existantes (10 ha) ne permet pas de répondre en lieu et place des 11 ha de Caminoles aux besoins en matière d'immobilier d'entreprises à destination des TPE/PME.

En effet, une analyse plus fine de ce potentiel théorique permet d'identifier les coups partis (foncier en phase projet avancé, permis de construire accordés ou en cours de construction), les fonciers confrontés à une dureté foncière ou réglementaires.

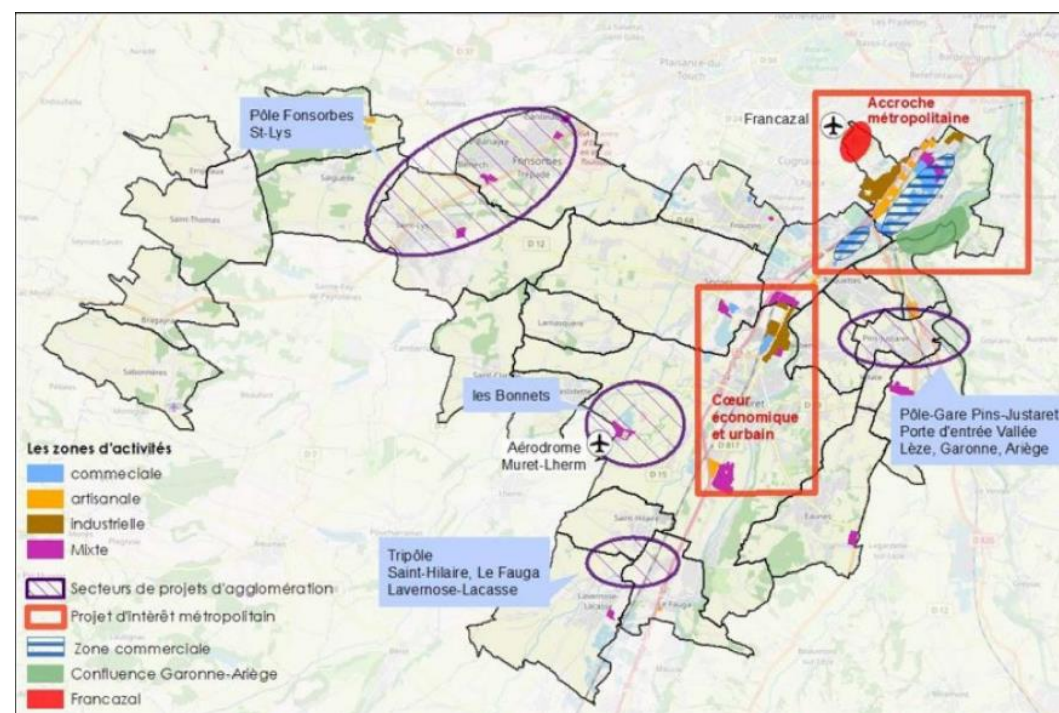
Au final, à moyen terme, 2 fonciers apparaissent disponibles pour une surface cumulée d'1 hectare environ. (Cf. carte ci-dessous)



Avis de Monsieur le sous-préfet (suite)

- Le secteur des Caminoles intégré dans la stratégie de développement économique du Muretain Agglo et répondant à l'enjeu de retraitement des entrées de villes.

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 MA et ne pouvant être assuré par les capacités d'accueil dans le tissu existant comme démontré ci-avant.

Par ailleurs, 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.

La Commune a cependant fait remonter à la Commune de Roques et au Muretain Agglo une alerte sur le report de flux de l'ER n°11 sur le giratoire desservant le secteur des Caminoles en lien avec le projet porté par l'OAP Caminoles.

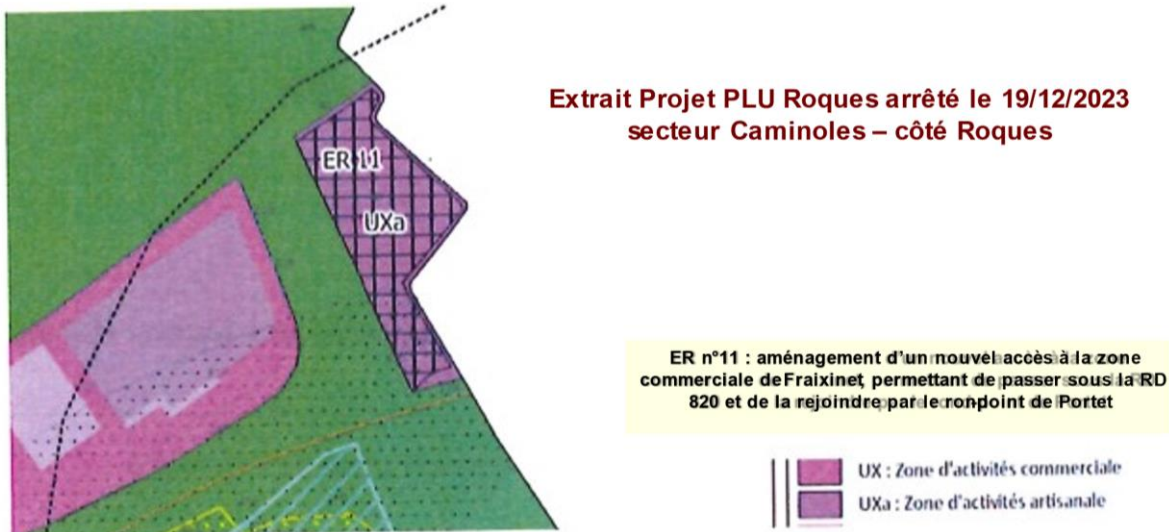
Enfin le développement de ce secteur, vise à répondre aux enjeux de valorisation-renouvellement des entrées de ville en compatibilité avec le SCOT. Ce secteur sera desservi par la première ligne express Bus (Muret – Basso Cambo) du réseau Tisséo, par le Réseau Express Vélo (REV n°6 Muret Portet) porté par le CD31 et concerné par le projet de requalification de la route d'Espagne – route de Muret faisant l'objet d'un périmètre d'étude et de l'emplacement réservé n°10.

Le renouvellement urbain des 3 ha urbanisée au sein de ce secteur des Caminoles en entrée de Ville s'envisage à l'échelle du secteur entier et a donné lieu à une étude amendement Dupont intégrée au PLU. Le maintien partiel du classement de ce secteur en AUE par rapport au PLU avant révision est également cohérent au regard du classement du foncier limitrophe et non urbanisé sur Roques (classement en zone UE artisanal dans le PLU révisé de Roques arrêté le 19/12/2023 (cf. extrait ci-dessous).

Il convient de rappeler que le maintien de ce classement est partiel puisque 11 ha sur les 18 ha ont été confirmés en zone AUE, les 6 autres Ha étant reclassés en zone N. Par ailleurs, la possibilité d'implantation d'activités commerciales sur ce secteur a été retiré dans le cadre de la présente révision (passage de AUE a à AUE).

Avis de Monsieur le sous-préfet (suite)

L'argument consistant à relever l'absence de projet sur ce secteur pour justifier son reclassement en zone A est inopérant : en effet, le propriétaire – aménageur de ce foncier a déjà présenté des avants-projets sur ce secteur mais a considéré pertinent d'attendre la présente révision et l'étude amendement Dupont associée pour présenter un projet prenant en compte la problématique d'entrée de Ville.



- Un reclassement en zone agricole qui poserait question
Le reclassement en zone agricole ne serait pas sans inconvénients. Il ne s'agit pas ici de contester le potentiel agronomique d'une partie de ce foncier mais de considérer que ce reclassement ne permettrait pas de répondre à la préoccupation de la chambre d'agriculture s'agissant des conditions de desserte. En effet le seul accès possible passe par le chemin des Caminoles connecté sur la RD 120 ; cette portion de la RD 120 en 2 fois 2 voies, est la plus circulée avec un TMJA de véhicules. Le giratoire des Caminoles est un nœud circulaire permettant les échanges de flux entre les RD 120, RD 820, et l'A64, toutes trois classées comme Routes à Grande Circulation (RGC). En effet, aucune alternative à cette unique voie d'accès n'existe, compte tenu de l'enclavement de ce secteur entre les voies ferrées (cf. plan ci-après)



<p>Avis de Monsieur le sous-préfet (suite et fin)</p> <p>Reserve 1</p> <p>et la conversion en zone AUO de Ferrié-Palarin nord proposée en AUEO pour garantir la mixité fonctionnelle au sein du périmètre de projet (Point 2) ;</p> <p>Reserve 2 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. Dès lors, une réduction des périmètres et/ou un phasage d'aménagement de ces zones pourront s'avérer nécessaires lors de leur ouverture par modification ultérieure du PLU de façon à garantir une compatibilité avec les documents supra-communaux.</p> <p>Avis favorable également conditionné à la bonne prise en considération de l'ensemble des observations émises dans le rapport de synthèse de la DDT 31</p>	<p>Point 2 : Ferrié Palarin Nord</p> <p>Suite à la demande de l'État, La Commune maintient l'identification d'un secteur limité du périmètre du projet Ferrié-Palarin en zone AUE 0 pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 32 ha sur les 38 ha du périmètre Ferrié-Palarin sont identifiés en zone AU0 garantissant la mixité fonctionnelle souhaitée ; • L'expérience du territoire communal révèle des dysfonctionnements et conflits fonctionnels dans des secteurs où cette mixité existe aujourd'hui. • La commune souhaite rester vigilante dans l'attente de l'aboutissement de l'étude de définition, de conception et de structuration urbaine du futur quartier Ferrié-Palarin ; l'identification d'un secteur limité de 6 ha environ classé en zone AUE 0 localisé au contact et en épaisseur du pôle commercial et d'activité existant et à appréhender comme une zone tampon, répond à ce stade à cette approche prudentielle ; au-delà de cette vigilance, ce classement correspond également à la nécessité de répondre à des besoins d'implantations d'activités au service de la requalification future de ce même pôle (en permettant notamment un nécessaire jeu de chaises musicales en lien avec l'étude de restructuration des pôles commerciaux de Portet et Roques – étude en cours). <p>La Commune est favorable à l'ajout des mentions suggérées dans la réserve 2 dans le projet de PLU révisé, dans le respect de l'économie générale de ce projet.</p> <p>Par ailleurs, il va de soi que le SCOT révisé et les études sectorielles en cours orienteront le PLU post-révision, dans le cadre notamment de la mise en compatibilité obligatoire.</p> <p>Ainsi pourrait être rajoutée la mention type suivante : <i>« Les études sectorielles en cours sur les périmètres des zones fermées à l'urbanisation des secteurs de Ferrié-Palarin et de Francazal ainsi que les objectifs de consommation des ENAF attendus dans le SCoT révisé, pourraient requestionner ces périmètres et/ou leur phasage. »</i></p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté</p> <p>Complément au livret 2 du rapport de présentation P74 :</p> <p>« Le projet communal dans cette révision modère la consommation d'espace et s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation des sols en cohérence avec la loi Climat et Résilience. Il est à noter que les études sectorielles en cours et les objectifs de réduction de la consommation des ENAF attendus dans le SCOT, pourraient requestionner les périmètres de Ferrié Palarin et de Francazal et/ou leurs phasages d'aménagement, lors de leur ouverture à l'urbanisation par évolution ultérieure du PLU. »</p> <p>Réponses à l'ensemble des observations de la DDT ci-après.</p>
---	---

<p>Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31 <u>1. Inscrire le développement de la commune dans une perspective de diminution de la consommation foncière</u></p> <p>(a) Un bilan de consommation foncière constaté modéré par rapport à la moyenne observée à l'échelle du SCoT : Le document explicite clairement le contexte réglementaire propre aux questions de mesure de la consommation d'ENAF et celle de l'artificialisation. L'analyse conduite dans le projet de PLU est ainsi conforme à l'approche décrite dans la loi climat et résilience et ses décrets d'application. L'utilisation d'une chronique de données sur la période 2009-2019, à défaut de celle prévue par la loi climat et résilience, reste acceptable compte-tenu de la difficulté de disposer des millésimes inférieurs à des rythmes triennaux. Par ailleurs, les fichiers fonciers disponibles sur le portail de l'artificialisation font état d'un rythme d'artificialisation identique sur les périodes 2009-2019 et 2011-2021.</p> <p>(b) Des potentialités foncières en extension et en renouvellement urbain conséquentes : ...Cette analyse présente néanmoins deux biais importants avec, d'une part, l'application systématique d'un coefficient de pondération de 40 % pour intégrer la temporalité de mutabilité (au lieu d'un coefficient différencié en fonction de la pertinence de densification du secteur) et, d'autre part, la sectorisation habitat/économie qui vient faire obstacle aux projets de renouvellement urbain en faveur d'une plus grande mixité fonctionnelle.</p> <p>(c) Des engagements en matière de modération foncière à renforcer : Au vu des paragraphes précédents, la volonté de la commune d'inscrire son développement urbain en prenant en compte les objectifs de réduction de la consommation des ENAF est manifeste. ...Néanmoins et bien que la Commune ait engagé des efforts en matière de modération foncière par rapport à la précédente décennie, il lui incombe de poursuivre ses efforts... Ainsi, les besoins en foncier pour la consommation future planifiée au PLU doivent être justifiés et s'inscrire dans une trajectoire de modération, comme le prévoit la loi climat et résilience qui fixe pour 2031 une réduction de moitié du rythme de la consommation effective d'ENAF par rapport aux dix années précédentes. Cet effort de réduction de consommation d'espaces demandé aux échelles intercommunales et communales ne se fera pas obligatoirement à hauteur de 50 % mais selon un objectif territorialisé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) puis décliné dans le SCoT</p> <p>De fait, la prise en compte de consommation passée modérée et la volonté de conforter la polarité de Portet-sur-Garonne pourrait amener la commune à bénéficier d'un objectif différencié à terme, sans pour autant venir déséquilibrer l'enveloppe foncière maximale à répartir au niveau du Muretain Agglo. Des échanges avec le SMEAT, syndicat en charge du SCoT de la Grande agglomération toulousaine, sont nécessaires dès maintenant pour s'assurer que l'enveloppe foncière qui sera attribuée au Muretain, dans le cadre de la révision, intègre les projets de la commune.</p> <p>Ainsi, la consommation d'ENAF prévue dans le temps de mise en œuvre du PLU, estimée à 7,6 ha par an, interroge sur les partis d'aménagement retenus, les priorisations envisagées par la commune et l'articulation avec les objectifs de modération foncière qui seront affectés à l'EPCI lors de la révision du SCoT. ... Ainsi, il est attendu que le PLU établisse une projection de la consommation des ENAF sur la période 2021-2031, en référence à la loi climat et résilience et s'inscrive dans une trajectoire plus vertueuse. Les potentiels de développement urbain retranscrits dans le SCoT (pixels) ne peuvent constituer une justification principale, ceux-ci ne représentant pas un droit à construire mais bien une possibilité. En dépit du reclassement d'un certain nombre de parcelles, la trajectoire envisagée reste insuffisante compte-tenu du potentiel foncier en extension qui demeure dans le projet de PLU et du risque de surconsommation des ENAF avant la fin de la première période en 2031.</p>	<p>NB : les 2 réserves émises par la DDT étant reprises in extenso par M. le Sous-Préfet, les réponses à celles-ci sont traitées ci-dessus</p> <p>a) Ce point n'appelle pas de réponse</p> <p>b) <u>Application systématique d'un coefficient de pondération de 40%</u> : dans une approche de révision du PLU, il est difficile d'appliquer un coefficient différencié selon les secteurs ; cela nécessiterait une étude fine en amont de la révision pour diagnostiquer le foncier (les propriétaires, leur stratégie...) et évaluation les potentialités du bâti (qualité des constructions, niveau de vétusté, vacance...) afin de déterminer des secteurs pertinents. <u>La sectorisation habitat/économie</u> : l'article L 151-4 du code de l'urbanisme précise que : « <i>le rapport de présentation analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</i> ». Ce travail est destiné à cerner le potentiel de densification et d'identifier les futurs secteurs de renouvellement urbain. Avoir une approche sectorisée facilite cette modélisation mais reste un peu théorique. Par ailleurs, au-delà de cet exercice, le PLU révisé n'interdit pas dans les zones urbanisées UA, UB, UC une mixité fonctionnelle (on y parle de dominante habitat) ; elle est en revanche plus limitée en zone UE au regard du vécu du territoire.</p> <p>c) La Commune relève que le cas de la révision du PLU de Portet illustre bien les difficultés d'application de la loi Climat et Résilience à l'échelle communale dans un contexte où les documents supra communaux (SRADDET et SCoT), n'ont pas fixé ni territorialisé les objectifs de la loi C&R. Cette 1ère révision du PLU ne peut donc prendre en compte des objectifs non encore déclinés, mais la Commune modère sa consommation foncière en réduisant au maximum les zones à urbaniser du PLU actuel (plus de 83 ha reclassés), tout en confortant les espaces naturels et agricoles.</p> <p>Les échanges avec le SMEAT sont à décliner s'agissant de la Commune au travers du Muretain Agglo adhérent au SMEAT et à l'occasion de la révision du SCOT. Le travail sur les objectifs de modération foncière à l'échelle du SCOT et de l'EPCI est en cours. La Commune est en étroite relation avec le Muretain Agglo sur ce sujet.</p> <p>À partir d'une extrapolation de la consommation d'ENAF 2009-2019 sur 2011-2021, la projection de la trajectoire future sur 2021-2031 pourra être actualisée. Le rapport de présentation sera actualisé en conséquence. Le SCOT révisé et les études sectorielles en cours orienteront le PLU post-révision, dans le cadre notamment de la mise en compatibilité obligatoire.</p> <p>À cette occasion, la consommation théorique d'ENAF de 7,6 ha par an sera nécessairement réajustée. A titre d'illustration, l'étude de définition et conception du futur quartier Ferrié-Palarin en cours prend également en compte la préservation et l'aménagement d'ENAF dans le parti d'aménagement ; dès lors la consommation théorique de 38 ha prise comme référence dans l'exercice de la révision du PLU sera significativement modérée. Il en sera de même sur les 2 autres secteurs en extension.</p>
---	--

Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31 (suite)

2. Concevoir des projets pour asseoir la future porte d'accroche métropolitain

Le projet de PLU intègre des perspectives cohérentes de développement, au regard des potentialités existantes d'aménagement et de renouvellement urbain sur la commune, mais ambitieuses quant à leur temporalité de mise en œuvre. Ces projets urbains restent toutefois conditionnés par la mise en place de nouvelles conditions épuratoires avec le raccordement des effluents de la station d'épuration du Bac – mise en demeure par arrêté préfectoral le 20 juillet 2021 – à celle de Cugnaux.

(a) Une volonté de prendre en compte et de favoriser les nouvelles mobilités :

...Il demeure par-contre une incohérence vis-à-vis du projet de demi-échangeur autoroutier sur les emprises de l'ancienne gare de péage de l'A64, identifié comme ambition dans la première orientation du PADD ainsi que dans le livre 3 relatif à l'évaluation des incidences du PLU

Dans un souci de clarté et de cohérence des documents entre eux, il apparaît nécessaire d'actualiser certaines pièces du PLU au regard des perspectives nouvellement envisagées.

(b) Un besoin de phaser l'urbanisation du futur quartier de Ferrié-Palarin :

...La programmation globale envisagée sur le temps du PLU demeure au final très ambitieuse...

Compte tenu de sa proximité avec le pôle gare multimodal et des équipements à venir, il convient de retenir une programmation plus ambitieuse de ce nouveau quartier...qui permettront d'assurer une densité vivable et acceptable tout en modérant la consommation foncière.

Le zonage dédié exclusivement aux activités économiques sur le secteur de frange n'apparaît pas justifié et doit être supprimé afin de ne pas entraver la recherche d'une plus grande mixité fonctionnelle dans l'ensemble de la zone.

Compte-tenu de ce qui précède, il est vraisemblable que l'aménagement du quartier de Ferrié-Palarin se poursuive au-delà de 2032, date « d'échéance » du PLU. Son ouverture à l'urbanisation lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU de Portet devra être l'occasion de questionner le potentiel en logements, et comporter un phasage d'aménagement de la zone en distinguant les besoins en foncier d'ici 2031 et ceux qui seront aménagés au-delà.

(c) Un développement du site de Franczal à articuler avec la Métropole :

Zone AUE0 de Franczal

Au regard des enjeux économiques et environnementaux que présente le secteur de Franczal, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra être réduite et conditionnée aux critères d'appréciation suivants :

- **la conduite de nouveaux inventaires écologiques** – les données ayant une durée d'utilisation de 5 ans – lors des futures études pré-opérationnelles d'aménagement qui pourront conduire à exclusion de nouvelles parcelles ;
- **la justification du périmètre retenu au regard des besoins et opportunités identifiés dans l'étude sectorielle** à articuler dans un schéma directeur global à l'échelle des deux collectivités ;
- **le phasage d'aménagement de la zone**, en précisant les besoins de court et moyen terme, c'est-à-dire avant 2031 et au-delà ;
- **la sectorisation de la programmation attendue**, en précisant ce qui relève des activités innovantes et les parties destinées aux activités plus traditionnelles dans la continuité de celles existantes dans la zone du Bois vert. Ces dernières devront néanmoins rester marginales à l'échelle du site afin de ne pas réduire l'ambition de vitrine d'activités innovantes recherchée sur le secteur de Franczal

Enfin, le secteur existant de 2,3 ha dédié à la restauration et à l'hôtellerie ...(STECAL) NL1 issu de la précédente modification du PLU, mérite son reclassement en zone urbaine...

2. Concevoir des projets pour asseoir la future porte d'accroche métropolitain

a) La première orientation du PADD portait le projet de demi-échangeur au regard des réflexions globales en cours sur les secteurs Bois Vert et Franczal.

Or, les enjeux de desserte identifiés au niveau de Franczal et l'évolution du futur quartier mixte Ferrié-Palarin à proximité (périmètre du projet Ferrié-Palarin réduit de 70 à 38 ha par reclassement du différentiel en zone agricole et partie résiduelle à vocation économique desservi par le bld de l'Europe) ne passent plus par le projet de 1/2 échangeur mais par la priorité mise sur les transports en communs et les modes doux en lien avec le pôle multimodal de la gare de Portet St Simon et dans le cadre d'une approche intercommunale de proximité.

b)

Cette remarque fait l'objet de la réserve 1 – point 2 à laquelle la Commune a répondu.

Cette hypothèse sera à envisager dans un temps post-révision PLU au regard de l'étude en cours relative à la définition, conception et structuration du futur quartier Ferrié-Palarin et du SCOT révisé et en fonction de l'actualisation si besoin du calendrier de mise en place des nouvelles conditions épuratoires de la Commune (projet SAGE).

La modération de la consommation foncière pourra ainsi être revue à la prochaine procédure d'évolution du PLU, à l'aune du parti d'aménagement acté et du phasage prévisionnel envisagé.

c)

Une OAP « Franczal » a été élaborée dans le cadre de la révision du PLU afin d'apporter un premier cadre d'analyses (en particulier sur le plan environnemental) et d'orientations sur ce secteur dans un contexte de reconversion de l'aérodrome militaire de Franczal ; cela ne présentait pas un caractère obligatoire s'agissant de la partie classée en zone AUE 0.

L'étude « secteur de Franczal » conduite par le Muretain Agglo apportera des réponses approfondies sur les 4 thématiques relevées au niveau de la zone AUE0 de Franczal, dans un cadre de discussions techniques et politiques avec Toulouse Métropole déjà engagées.

La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité sur ce STECAL dans son avis du 16 mars 2023. La Commune souhaite maintenir ce STECAL à l'occasion de cette révision sans exclure une évolution ultérieure du PLU, en fonction de l'aboutissement du projet envisagé.

Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31 (suite)

(d) Un besoin d’anticiper la reconversion du pôle commercial :

....

Il est à noter que le règlement du PLU n’autorise le logement sur l’ensemble des zones UE que pour certaines conditions et uniquement lorsqu’il est lié « au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ». Cette clause très restrictive est de nature à compromettre toute recherche de mixité fonctionnelle sur certaines de ces zones, et notamment au niveau du pôle commercial où des secteurs de renouvellement urbain en frange du boulevard urbain pourraient accueillir à terme de l’habitat. En fonction des scénarios de programmation urbaine esquissés dans l’étude sectorielle, une modification du règlement serait alors nécessaire.

(e) Une volonté d’encadrer l’intensification du tissu urbain :

L’OAP chemin du Roussimort vise davantage à limiter la densification de cette zone pavillonnaire de 1,7 ha du fait de sa situation en impasse et de sa proximité aux zones d’activités existantes. Dès lors, un périmètre de gel prenant en compte également la parcelle agricole en friche de 2,2 ha à proximité (reclassée en zone naturelle dans le projet de PLU) pourrait constituer une opportunité de mener une réflexion préalable à un aménagement d’ensemble futur en requestionnant l’accessibilité du site. Ceci afin de temporiser des aménagements peu qualitatifs au coup par coup qui viendraient compromettre une requalification ultérieure du quartier.

L’OAP ancienne rte Impériale

Sur le périmètre de l’OAP, un recul de 50 mètres minimum devra être prévu entre le haut des berges de la Garonne et les constructions et annexes, ainsi qu’un recul de 30 mètres par rapport à la lisière de la ripisylve de la Garonne. Ces reculs visent à préserver une zone tampon avec la Garonne et sa ripisylve, secteur à forts enjeux concerné par deux sites Natura 2000, une ZNIEFF de type 1, une réserve naturelle régionale et un arrêté de protection de biotope. Les constructions et aménagements prévus dans cette OAP seront soumis à autorisation de défrichement préalable.

(f) Un besoin de poursuivre la promotion de la mixité sociale :

Par ailleurs, la commune de Portet présente près de 75 % de son parc de logements sociaux avec une offre de type PLUS et un peu moins de 8 % pour le PLAI. Compte-tenu de l’augmentation du nombre de demandeurs, la commune devra préciser les objectifs de répartition des logements sociaux à produire afin de rééquilibrer l’offre sociale.

d)

L’étude de requalification des pôles commerciaux de Portet et Roques est conduite par le Muretain Agglo vise effectivement à identifier les conditions de la requalification de ces 2 pôles commerciaux.

Pour le pôle commercial de Portet, il convient de pointer qu’une première phase de requalification a été réalisée (bld de l’Europe et périmètre élargi) par la Commune, le Muretain Agglo en lien avec les partenaires économiques, au terme d’un long processus de réflexion – négociation.

La Commune relayée par le MA a alerté le SMEAT sur cette nécessaire requalification à poursuivre.

Concernant la mixité fonctionnelle, comme pour le futur quartier Ferrié-Palarin, la Commune reste prudente au regard du vécu du territoire.

S’agissant de la requalification générale du pôle commercial, elle intégrera nécessairement une stratégie de désimperméabilisation-désartificialisation, et l’aménagement d’espaces naturels de respiration, de lutte contre les îlots de chaleur, et la programmation d’activités économiques, d’équipements et d’activités de loisirs.

Le processus d’étude en cours et à poursuivre permettrait à terme de lever le périmètre de gel instauré et de mettre en place les évolutions règlementaires nécessaires (OAP, évolutions du PLU), dans un cadre opérationnel à construire.

e)

OAP chemin du Roussimort

L’OAP prévue dans le PLU et le reclassement en N répondent à la problématique urbaine de limitation de la densification, il n’a pas d’enjeu pour la commune sur ce secteur pour mettre en place un périmètre de gel.

OAP ancienne rte Impériale

L’OAP prend en compte les contraintes environnementales. Il convient toutefois de préciser l’arrêté de protection de biotope ne concerne par site et que les aménagements envisagés sont hors périmètre de la RNR. En revanche, le périmètre de l’OAP est concerné pour sa partie sud par le site Natura 2000 directive habitat (Milieux forestiers et Lisières de sols humides riches en Azote).

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.
- Protection des boisements existants de la ripisylve au travers de leur classement en EBC.
- 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.

Compte tenu de ces éléments, les reculs préconisés par la DDT sont à reconsidérer dans leur pertinence juridique. Toutefois, un principe de modes doux à créer est projeté dans l’OAP, lequel impacte partiellement le site Natura 2000. Ce tracé de principe en site Natura 2000 est essentiellement calé sur un cheminement existant soit sur domaine public fluvial soit sur terrains privés.

Comme cela est exposé dans le rapport de présentation (livret 3 incidences sur l’environnement pages 53 et 95), il devra faire l’objet d’une étude d’incidence Natura 2000 en amont de tout aménagement visant à le mailler ou renforcer.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité avec le site Natura 2000 habitat de la zone dédié à de l’habitat dans l’OAP, une étude d’incidence Natura 2000 serait aussi à produire pour les futurs projets de construction - aménagement.

f)

Le PLH du Muretain Agglo a été approuvé le 28/09/2021.

1/3 de la production projetée des nouveaux Logements Locatifs Sociaux (LLS) est prévue en PLAI sur la commune de Portet ce qui permettra un rééquilibrage progressif de l’offre.

Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31 (suite)

3. Réduire les emprises dédiées aux activités économiques prévues en extension

....
Ces réflexions doivent inviter la commune de Portet à recentrer ses activités économiques sur les zones déjà existantes, à l'exception du site de Francazal (cf. point 2.c), et privilégier le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle de son tissu urbain.

Par ailleurs, bien que déjà classées en zone ouverte à l'urbanisation depuis 2007, ces parcelles agricoles n'ont jamais été aménagées et présentent un enjeu agronomique très fort, identifié dans le diagnostic agricole, ce qui milite pour leur préservation en vue de satisfaire certains enjeux environnementaux, tel que la lutte contre le réchauffement climatique ou la recherche d'une autonomie alimentaire.

4. Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine agricole et environnemental

(a) Une mise en cohérence nécessaire des choix d'aménagement avec les enjeux agricoles :

Le diagnostic agricole présenté dans le projet de PLU est de qualité, complet et repose sur une méthodologie pertinente, couplant analyse du Recensement Général Agricole (RGA) et du Registre Parcellaire Graphique (RPG) et enquête auprès des agriculteurs cultivant sur la commune. Il permet d'aboutir à une cartographie des parcelles agricoles selon trois niveaux d'enjeux : enjeux très forts (241 hectares), enjeux forts (81 hectares) et enjeux moyens (11 hectares). Cette identification doit permettre d'intégrer les enjeux agricoles dans la stratégie de développement urbain en extension de la commune, en évitant les zones à fort et très fort enjeux.

De fait, certains secteurs identifiés comme tels interrogent sur les déclinaisons réglementaires et opérationnelles retenues :

- Les parcelles cultivées, à hauteur de 17 ha, intégrées dans des « espaces naturels et à requalifier » sur le secteur de Francazal alors qu'elles devraient être mises en valeur agricole comme le prévoit le PADD (Figure 1) ;



Figure 1

- Le secteur d'activités de Caminoles est identifié à très fort enjeu agricole, son urbanisation viendrait enclaver la zone agricole au nord et ce choix apparaît incohérent avec l'objectif de préserver l'agriculture communale (cf. partie 3) ;

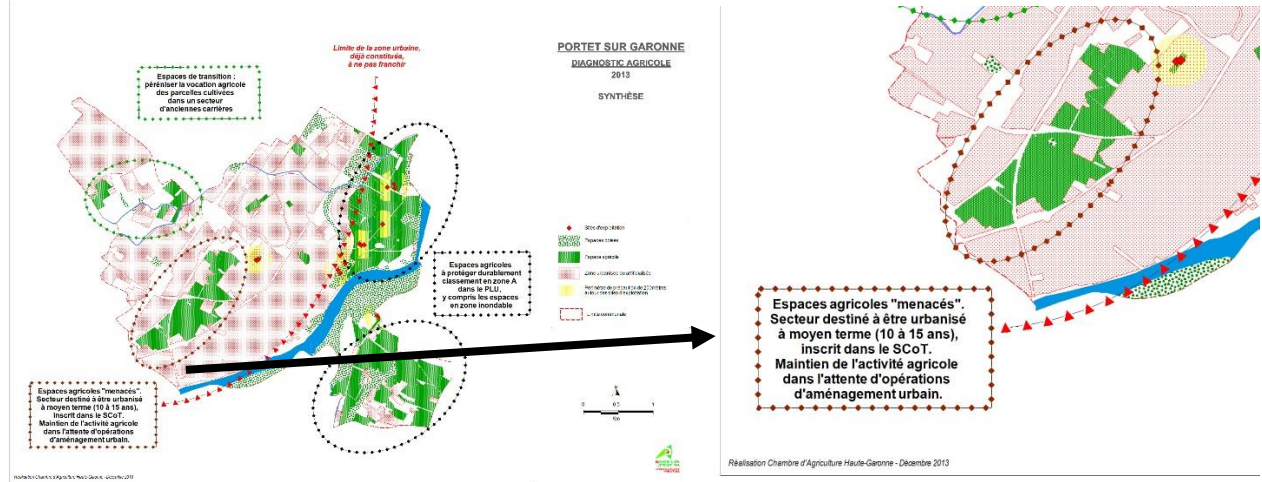
3. Réduire les emprises dédiées aux activités économiques prévues en extension

Voir Réponse faite sur la réserve 1 de l'avis de M. le Sous-Préfet

4. Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine agricole et environnemental

a)

La Commune ne peut éviter d'impacter 2 zones à enjeu très fort identifiées dans le diagnostic agricole dans le cadre de la stratégie de développement urbain en extension. Il est toutefois à relever que le diagnostic agricole n'a pas tenu compte des zones à enjeux de développement urbain identifiées pourtant en décembre 2013 dans la version initiale du diagnostic.



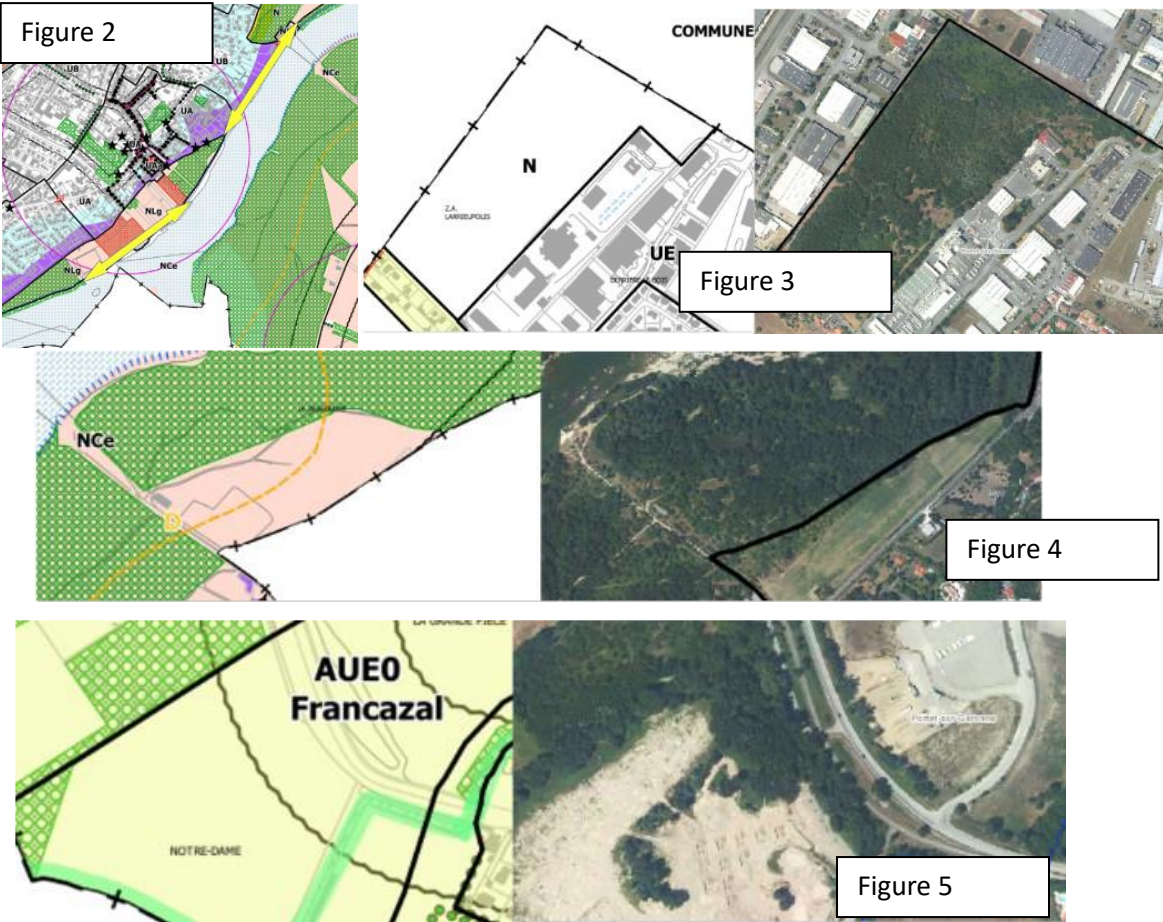
Sur Francazal : La commune souhaite maintenir une zone affichée en N pour une meilleure lisibilité du zonage (éviter de complexifier sa lecture en A et N) et éviter un morcellement des zones dans ce secteur à la fois en N et A, en sachant que la zone N autorise pleinement l'activité et les constructions agricoles. Toutefois, cette proposition pourra être étudiée dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

La confirmation du classement du secteur des Caminoles en zone AUE dans la présente révision du PLU est justifiée au regard de la problématique agricole dans la réponse à la réserve 1 de M. le Sous-Préfet.

Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31 (suite)

(b) Des efforts de protection des espaces boisés à poursuivre :
La DDT préconise le classement en EBC des espaces complémentaires suivants :

- La ripisylve de la Garonne en rive gauche (flèches jaunes), à proximité de la confluence avec l'Ariège (Figure 2) ;
- Le secteur Lariéupolis au nord de la commune (Figure 3) ;
- Le sud du secteur de la Graverasse (Figure 4) ;
- L'espace boisé au sein de la zone AUE0 Francazal, le long de la route de Francazal, qui permet de faire la continuité entre le boisement classe EBC plus au nord et le Roussimort au sud (Figure 5).

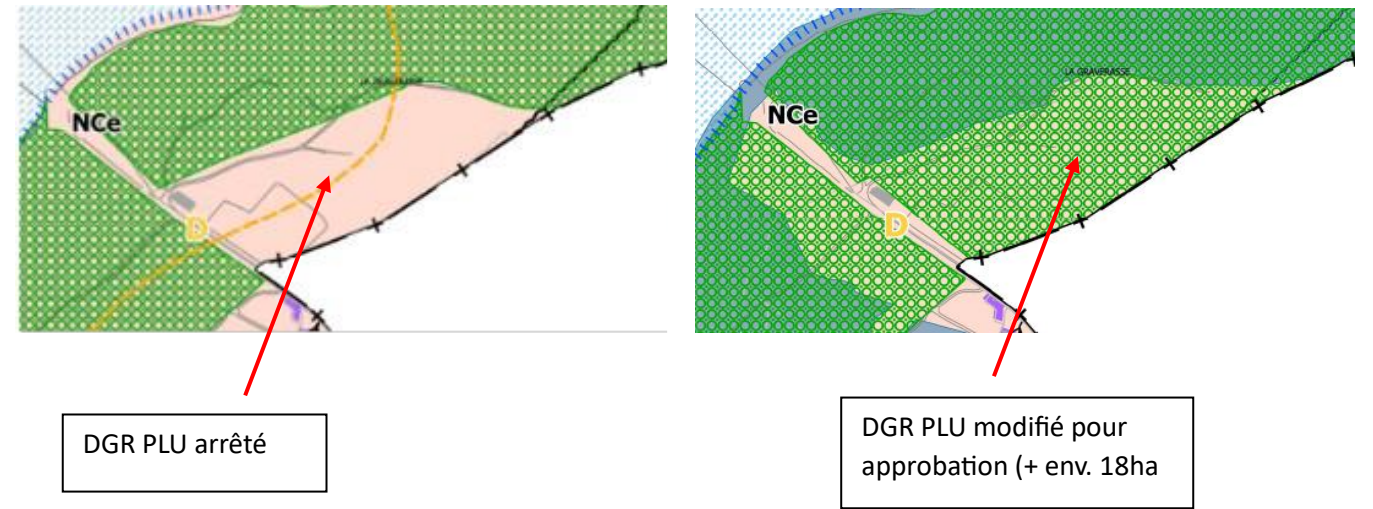


(c) Des précisions à apporter sur l'identification et la protection des zones humides :
Le PLU ne dresse pas clairement l'état initial relatif aux zones humides, qui pourrait s'appuyer sur les données de l'inventaire du conseil départemental de la Haute-Garonne. Seule la zone humide sur le secteur de Francazal est spécifiée suite aux études écologiques menées spécifiquement sur la zone. Afin d'assurer la protection de ces milieux sensibles et d'importance, les zones humides devront faire l'objet d'un classement spécifique (type zonage Nzh), et être intégrées aux règlements graphique et écrit avec des prescriptions spécifiques, en y interdisant notamment tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

b)
Figure 2 : La Commune serait favorable à ce classement sous réserve de l'accord de la RNR et du plan de végétalisation des berges mis en œuvre dans ce cadre préservant des cônes de vue. Après consultation du gestionnaire de la RNR et au regard du nouveau plan de gestion de la RNR en cours d'élaboration, ce classement en EBC ne peut intervenir aujourd'hui, il sera étudié dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.

Figure 3 : Il s'agit d'un jeune boisement. Compte tenu de ce contexte et de la superficie de celui-ci, ce classement pourrait être dans une prochaine évolution du PLU.
Figure 5 : La Commune renvoie à une évolution ultérieure du PLU pour cette préconisation pour l'étudier à l'aune de l'étude secteur Francazal engagée par le Muretain Agglo qui comprendra une mise à jour des inventaires faune - flore.
Figure 4 : La Commune est favorable à ce classement avec l'accord du gestionnaire de la RNR (ci-dessous proposition technique de modification du DGR du PLU).

Proposition technique de modification du PLU arrêté
Complément au DGR des EBC pour la figure4 (secteur de la Graverasse) :
Mise à jour des cartes EBC (p.78) et TVB (p.80) dans le livret2 du rapport de présentation.



c)
L'inventaire des zones humides est intégré dans l'État Initial de l'Environnement dans le livret 1 du RP p 145 cartographie comprise.
Sur les bords de Garonne, la majorité des zones humides recensées sont en zone NCE. Avis favorable pour les intégrer dans le PLU, même s'il est à noter que les zones humides ne constituent d'après les recommandations du Conseil Départemental qu'un inventaire appelé à évoluer dans le temps. Les zones humides seront intégrées au titre de l'article L 121_23 du CU selon le poste de légende suivant dans le DGR : « Sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques ». Ceci évitera de surcharger le zonage

Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31 (suite)

(d) Une écriture réglementaire des zones agricoles et naturelles à réajuster

Le projet de règlement du PLU autorise, pour les zones agricoles et naturelles, les constructions et extensions des bâtiments à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole. Les seuils autorisés de 300 m² (surface de plancher et emprise au sol) devront être limités à 200 m², de façon à respecter la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Haute-Garonne. De la même façon, en zone naturelle, l'amélioration et l'extension des bâtiments d'habitation existants ne devront pas conduire à une surface de plancher totale (bâti existant et extension) supérieure à 200 m², au lieu des 300 m² prévus dans le projet de règlement.

Par ailleurs, les règles d'implantation des constructions en zone agricole par rapport aux routes départementales prévoyant un recul minimal de 35 mètres contreviennent aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme s'agissant de la RD 120, route classée à grande circulation et dont la distance minimale de retrait est portée à 75 mètres en l'absence d'étude dite « amendement Dupont ». **Il convient de rectifier l'article A6 pour introduire les spécificités liées à la RD 120, en reprenant la rédaction de l'article N6 applicable pour les zones naturelles.**

Le projet de PLU vient créer un STECAL en zone Nap, sur environ 0,4 ha, dédié à l'accueil d'activités de type apiculture en lien avec l'activité agricole existante. Dans le même esprit, compte-tenu de sa proximité avec le RD 120, à une distance inférieure à 75 mètres, l'implantation de constructions nécessitera au préalable la réalisation d'une étude « amendement Dupont », à l'instar de celle conduite pour le STECAL NL2 destiné à un projet de salle multi-activités en bordure du plan d'eau le long de l'échangeur autoroutier.

(e) Une nécessité d'approfondir la réflexion autour des énergies renouvelables afin de mieux encadrer leur production

Si le diagnostic fait état de la production d'énergie renouvelable (EnR) sur le territoire, aucune analyse n'est toutefois conduite sur les besoins en énergie, les potentialités, les limites au développement des EnR et les atouts du territoire pour les développer. Dès lors, l'articulation du projet de territoire porté dans le PLU avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration n'est pas traitée. **L'élaboration d'une OAP thématique « développement des EnR » serait judicieuse pour le territoire au regard de son attractivité économique et du dynamisme du parc immobilier d'entreprise.**

d)

Avis favorable pour intégrer dans le règlement écrit les prescriptions proposées en cohérence avec les prescriptions de la CDPENAF

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Complément au règlement écrit en A et N (cf. réponse technique donnée à l'avis CDPENAF)

A1-1 En zone A (Agricole), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

...

« **Des constructions à usage d'habitation** (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas ~~300~~ **200** m² ».

Complément au règlement écrit p 131

1-1-2 Dans la zone N :

...

- des constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas ~~300~~ **200**m².

Avis favorable pour intégrer à l'article A6 le recul de 75m uniquement pour les constructions à usage d'habitat nécessaires à l'activité agricole (en cohérence avec l'article L111-7 du CU)

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Complément au règlement écrit à l'article A6

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

75 mètres de l'axe de la RD 120 (ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et aux autres occupations du sol mentionnées à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme)

L'étude Amendement Dupont n'est pas nécessaire pour autoriser les constructions dans le STECAL car le périmètre du STECAL est défini à 75m de l'axe de la RD120. (ci-contre image avec calcul de la distance)



e)

Le PCAET vient d'être approuvé par le Muretain Agglo (cité dans le diagnostic), à ce stade l'élaboration d'une OAP thématique paraît prématurée mais pourrait être envisagée dans une prochaine procédure d'évolution du PLU. La Commune s'engage fortement sur les EnR, qu'il s'agisse de l'installation des EnR photovoltaïques sur parkings ou espaces artificialisés, mais également de la géothermie sur 3 équipements publics réhabilités ou en cours de l'être.

À ce stade, la territorialisation du PCAET n'est pas suffisamment avancée.

**Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31
(suite et fin)**

Un seul secteur d'accueil des EnR photovoltaïques est identifié par le STECAL classé Npv, au niveau de l'ancienne gravière Saguens sud, représentant une superficie de 3,6 ha. Pour autant, le PLU ne traite pas de l'adéquation de ces possibilités d'accueil avec les perspectives de besoins et des objectifs de production en EnR du territoire qui seront identifiés dans le PCAET du Muretain agglomération. Dès lors, la territorialisation du développement des EnR esquissée par le PLU ne semble s'appuyer sur aucune démarche d'identification de sites prioritaires, fondée sur la séquence Éviter-Réduire-Compenser, et qui viendrait en justifier sa pertinence.

La traduction réglementaire de l'autorisation de projets de centrales photovoltaïques au sol nécessite d'être revue de façon à limiter/réguler les implantations dans les zones A et N.

En effet, les destinations et sous destinations dans lesquelles sont inclus les projets de centrales photovoltaïques au sol sont possibles sous condition dans l'ensemble des zones N et A, à l'exception des zones incluses dans la réserve naturelle régionale confluence Garonne-Ariège dont le règlement propre l'interdit. Pour autant, des règles spécifiques, voire **l'interdiction de ces installations pour le sous-secteur NCe, auraient pu être définies pour des raisons de préservation de ces espaces naturels et de contraintes liées aux risques inondation**. Il en est de même sur le sous-secteur Ap, dont une incompatibilité de ces projets avec l'objectif de préservation d'une agriculture de proximité et diversifiée porté dans le PADD pourrait être relevée. Enfin, la zone agricole située dans le prolongement du parc de la confluence pourrait, elle aussi, bénéficier d'une interdiction spécifique des installations au sol de production d'énergie photovoltaïque, à l'exception possible d'installations agrivoltaïques.

S'agissant du secteur NPv, il convient de rappeler qu'il provient du reclassement d'une zone UE. Ce secteur va faire l'objet d'une étude faune-flore dans le cadre d'une démarche de régularisation d'une activité ICPE existante suivie par la DREAL. Cette étude permettra de préciser le cas échéant le périmètre d'implantation des installations photovoltaïques, dans le cadre de l'approche E-R-C citée par la DDT.

En secteur NCe : Il n'y a pas lieu de préciser les autorisations de projets de centrales photovoltaïques. En effet, le règlement en page 131 paragraphe 1-1-3 renvoie au règlement de la RNR : article 3.14, réglementation relative aux travaux, interdisant toute construction, aménagement et installation dans le territoire de la RNR.

En revanche, pour les zones A et N, la Commune mettra en œuvre la préconisation de la DDT. L'implantation de centrales photovoltaïques sera limitée aux terrains remblayés, artificialisés. Aucune exception à l'interdiction n'est envisagée concernant les installations agrivoltaïques.

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Complément au règlement écrit en zone A

A1-1 En zone A (Agricole), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :
6 - Des centrales photovoltaïques, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article du L 151-11 du code de l'urbanisme) et à condition qu'elles soient localisées dans des terrains remblayés ou en friches ou artificialisés.

A1-2 En Secteur Ap (Agricole protégé), sont interdites :

- Dans les parties impactées par le risque inondation ou par le risque mouvements de terrain du PPRN en vigueur, toutes constructions nouvelles ou extensions (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction de bâtiment existant non liée à un sinistre).
- **Des centrales photovoltaïques, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article du L 151-11 du code de l'urbanisme) et à condition qu'elles soient localisées dans des terrains remblayés ou en friches ou artificialisés.**

Complément au règlement écrit en zone N

1-1-2 Dans la zone N :

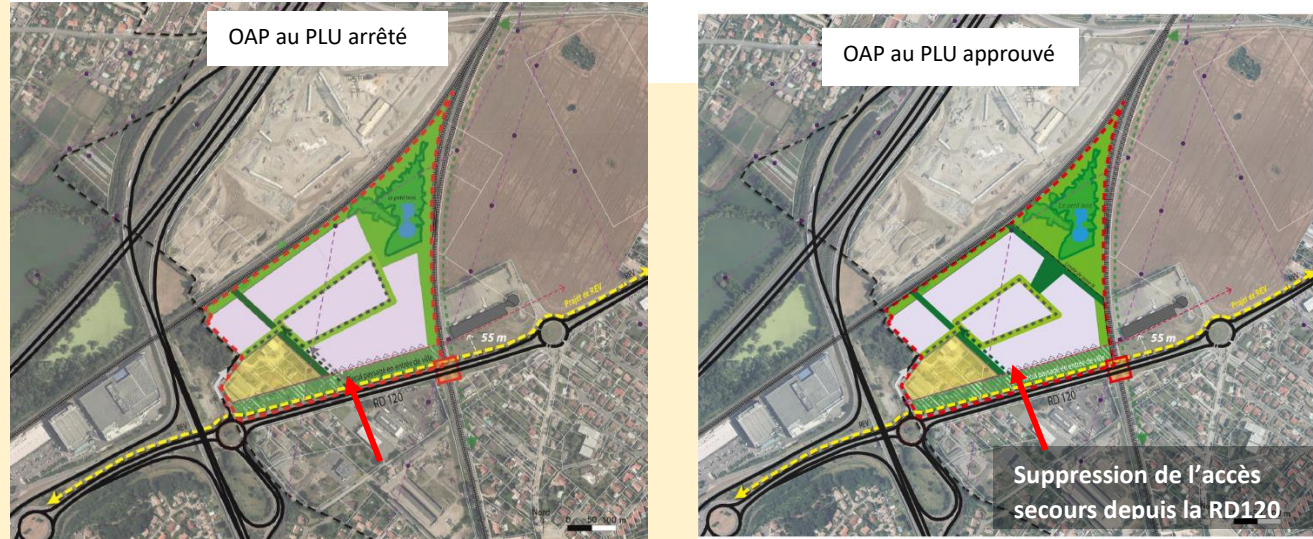
Seuls sont admis :

...

D - L'accueil des centrales photovoltaïques, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article du L 151-11 du code de l'urbanisme) et à condition qu'elles soient localisées dans des terrains remblayés ou en friches ou artificialisés.

<p>Avis de l'UDAP</p> <p><u>Concernant les Servitudes « abords de Monuments Historiques » :</u></p> <p>Représenter sur le règlement graphique du PLU l'emprise de la Servitude d'Utilité Publique liée à la protection des abords des édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (périmètre du rayon des 500 mètres).</p> <p>Identifié comme tel dans le règlement graphique du PLU, le périmètre des 500 m des Monuments Historiques de PORTET-sur-GARONNE (Église, Pyramide et Château de Creuse), ainsi que celui de PINSAGUEL (Château de Pinsaguel) devront impérativement être rectifiés, l'emprise des Servitudes étant erronée.</p> <p>II conviendra de rajouter le débord des rayons de protection de Monuments Historiques situés sur des communes limitrophes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Château de Lacroix (MHC) sur la commune de Lacroix-Falgarde, - Le Château de Saint-Simon (MHI) sur la commune de Toulouse, <p>Pour le tracé exact de l'emprise de la protection et des informations plus précises au sujet des servitudes, se reporter à l'Atlas des Patrimoines http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk).</p>	<p>La vérification des périmètres et leur actualisation dans le DGR sera faite.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté</p> <p>Modification effectuée dans le DGR des périmètres des 500 m des Monuments Historiques de PORTET-sur-GARONNE comme demandé et rajout des rayons de protection des monuments Historiques qui débordent sur la commune comme proposé (comme de Lacroix Falgarde et commune de Toulouse).</p>
<p>Différencier sur le règlement graphique du PLU les Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le portail de l'église Saint-Martin, inscrit MH par arrêté du 21/05/1953 ; - la pyramide marquant la limite entre Guyenne et Languedoc, inscrite MH par arrêté du 21/02/1973, - le Château de Creuse, inscrit par arrêté du 20/07/1979. 	<p>À étudier sans surcharger le DGR</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté</p> <p>Différenciation des monuments historiques dans le DGR du PLU à l'aide de l'inscription sur le cercle (de rayon de 500m) du monument concerné par la protection.</p>
<p><u>En terme de zonage :</u></p> <p>Changer la dénomination des zones relatives au centre-ville de Portet pour les rendre plus explicites, et tout particulièrement la « zone UA à vocation mixte » qui correspond au « centre historique » du bourg de Portet, et la sous-zone UAa « quartier de la Placette » qui correspond à l'ancienne bastide.</p>	<p>La dénomination des zones sera précisée</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté</p> <p>La zone UA dans le caractère de la zone constitue le centre historique, donc il n'y a pas de le repréciser. Toutefois pour le secteur UAa, le texte sera précisé comme ci-dessous.</p> <p><u>Complément au règlement, caractère de la zone UA</u></p> <p>Caractère de la zone UA</p> <p>La zone UA (environ 26 ha) constitue le centre historique de Portet s/ Garonne autour duquel s'est organisée l'extension de la commune. Elle comprend un sous-secteur UAa d'environ 0,4 ha, correspondant au quartier de « la Placette » qui correspond à l'ancienne bastide.</p>
<p>Intégrer dans la zone UA du « centre historique » l'ensemble des espaces bâtis et non bâtis qui constituent le cœur historique de la ville, et tout particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs des faubourgs (route de la Clé, allée Jean-Jaurès, avenue des Bosquets, rue des Crouzettes...) édifiés au XIXe et au début du XXe siècle et caractérisés par une séquence urbaine très cohérente en raison de l'alignement des façades sur le domaine public, qu'il convient de préserver et mettre en valeur ; - Les deux côtés des voies des secteurs de faubourgs afin de pouvoir accompagner de manière cohérente en terme de traitement des clôtures, d'accès et d'éventuelles (futurs) constructions à l'alignement de l'emprise publique (avenue des Bosquets, rue du Bac, - L'intégralité des espaces boisés remarquables, classes EBC, qui contribuent à la qualité du cadre de vie du centre-ville et qui permettent une mise en réseau avec les divers espaces publics, ainsi que les portions de voies attenantes (allée des sports, avenue des Bosquets). 	<p>Cette préconisation demande à être étudiée et délimitée finement. Une possible intégration serait envisagée lors d'une prochaine évolution du PLU.</p>

<p>Avis de l'UDAP (suite)</p> <p>FACADES Conformément à l'avis en date du 17/06/2019 sur le projet de 2^{ème} modification du PLU, il conviendra d'intégrer les prescriptions suivantes au règlement du centre ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments anciens traditionnels, toute la modénature existante (chaîne d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage, etc.) devra être conservée et restaurée ; - L'emploi du ciment est pros crit ; - Les éléments techniques (pompes à chaleur, etc.) devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés. <p>MENUISERIES - Les menuiseries et leurs occultations devront être réalisées en bois peint. Les modèles traditionnels seront reproduits à l'identique pour les bâtiments anciens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les baies devront être plus hautes que larges, organisées en travées composées - Les volets roulants et les stores enrouleurs (verticaux et extérieurs) sur les fenêtres sont pros crits. Les stores enrouleurs devront être intégrés à l'intérieur. - Le PVC est pros crit. <p>TEINTES - Le blanc est pros crit.</p> <p>CLOTURES - Elles devront être végétalisées et de type « rural » (les murs seront possibles selon dispositions particulières et localisation et selon diagnostic patrimonial).</p>	<p>Ces prescriptions relèvent de la juste appréciation de l'ABF dans le cadre de l'instruction des dossiers ADS relevant du périmètre MH de l'église. Il ne nous semble pas qu'elles doivent systématiquement s'appliquer à toutes les constructions de la zone UA.</p>
<p>TRAITEMENT DES SOLS EXTERIEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les revêtements de sols extérieurs devront être perméables et limités en surface afin de limiter l'artificialisation du terrain et favoriser l'infiltration des eaux de pluies. 	<p>Des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols sont prévues aux articles UA 4-2-2 (eaux pluviales) et UA 12(traitement environnemental et paysagé des espaces non bâtis et abords des constructions).</p>
<p>Je souhaite attirer votre attention sur le véritable enjeu de société qu'est la production d'énergies renouvelables, pour lequel une réflexion d'ensemble doit impérativement guider les décisions et les réglementations en matière d'implantation et d'équipements technologiques.</p> <p>Dans toute la zone UA correspondant au centre ancien de Portet-sur-Garonne notamment, le règlement du PLU doit reprendre le positionnement de notre service qui œuvre à préserver les caractéristiques des couvertures traditionnelles de Toulouse et de sa région (majoritairement en tuiles), essentielles dans la perception et la mise en valeur de l'architecture locale eu égard à la nature et aux tonalités nuancées du matériau qu'il convient de protéger, tout particulièrement dans le champ de visibilité de l'église, Monument Historique.</p> <p>Allant à l'encontre de cette tradition et de la mise en valeur du patrimoine de par leur coloris, leur brillance, leur réverbération, leur texture qui ne s'intègrent pas dans le paysage et qui troublent l'unité de la composition architecturale et l'équilibre visuel, les capteurs solaires thermiques et/ou panneaux photovoltaïques pourront être acceptés s'ils sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage, et tout particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone UA du « centre historique », à condition d'une parfaite intégration architecturale et à leur invisibilité depuis les espaces publics et le Monument Historique, - dans les zones UB et UC plus éloignées du centre ancien, à condition d'une recherche de réelle qualité architecturale qui tienne compte des caractéristiques du bâti " dans son site environnant. 	<p>La Commune ne souhaite pas encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques aussi drastiquement que proposé en zone UA notamment et s'en remet à l'appréciation de l'ABF dans le périmètre du centre ancien lors de l'instruction des dossiers déposés</p> <p>.</p> <p>En zone UB et UC, en ce qui concerne l'aspect extérieur des projets intégrant des panneaux photovoltaïques la commune veille aussi à la qualité architecturale et à la préservation des caractéristiques du bâti et de son environnement en s'appuyant sur l'article national R111-27 du code de l'urbanisme</p> <p>Dès lors il ne paraît pas nécessaire de préciser la phrase proposée.</p>
<p>Enfin, je suggère une OAP paysagère dans le secteur de la Pyramide (MHI), en relation avec la commune de ROQUES-sur-GARONNE, qui pourrait à la fois valoriser le Monument Historique et l'ambiance paysagère existante et souhaitable de ses abords, et valoriser les composantes paysagères très qualitatives existantes (boisements, arbres remarquables...) dans l'environnement des habitations de ce secteur résidentiel.</p> <p>À ce titre, il conviendrait a minima de :</p> <p>Préserver les chênes remarquables qui bordent le Chemin du Castelet,</p> <p>Prévoir des voies de circulations douces (piétonnes, cyclables) et aménager des espaces collectifs de qualité (aires de jeux et de repos...),</p> <p>Ménager un retrait d'urbanisation aux abords immédiats du Monument, en préservant un espace non bâti alentour et en reculant le plus possible l'implantation des (futurs) bâtiments d'exploitation du secteur à vocation économique.</p>	<p>La Commune se rapprochera de Roques sur ce point pour évoquer cette possibilité qui pourrait prendre corps lors d'une prochaine évolution du PLU</p>

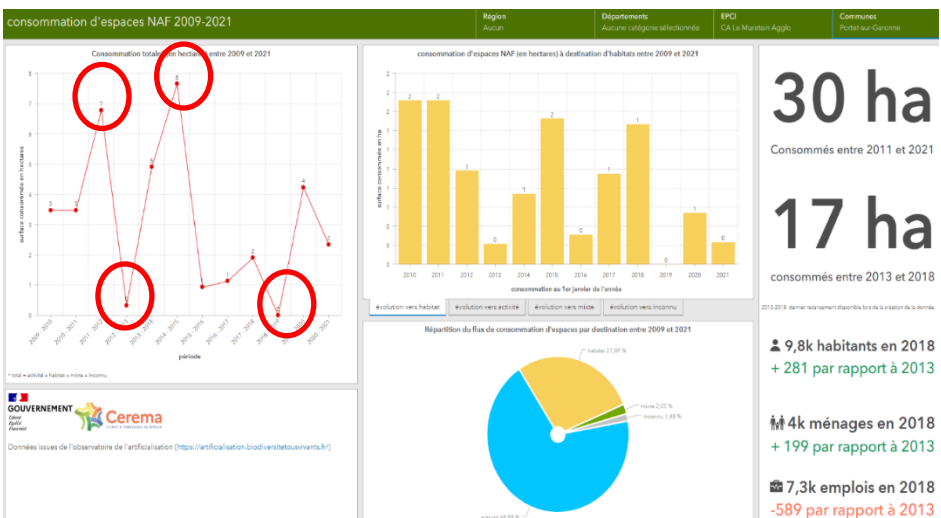
<p>Avis du Conseil départemental 31</p> <p>• Zone Francazal Concernant l'accessibilité, la zone est desservie par la RD 15B, et il est proposé des maillages et des continuités de voirie. Compte tenu des conditions de visibilité et de l'accidentologie sur cette section de route et en fonction des activités développées, des aménagements de type giratoire ou tourne-à-gauche (TAG) pourront être exigés par le gestionnaire de voirie.</p>	<p>L'OAP Francazal a esquissé des principes de desserte qui sont à approfondir par le Muretain Agglo dans le cadre de l'étude « secteur de Francazal » en prenant en compte l'avis du CD31 gestionnaire de cette voirie.</p>
<p>• Zone Caminoles</p> <p>Un premier accès est proposé "Chemin des Caminoles", avec une voirie principale en accès et sortie unique depuis l'échangeur existant. Le Secteur Routier (SR) de Muret préconise le réaménagement de cet accès afin de suffisamment le dimensionner et le calibrer de façon à pouvoir recevoir un trafic lourd, y compris des véhicules de secours.</p> <p>Un deuxième accès est envisagé pour les secours depuis de la RD 120 uniquement en tourne-à-droite. Un maillage en mode doux est proposé pour accéder à la zone d'activités depuis le futur Réseau Express Vélo (projet REV). Au regard du trafic important sur la RD 120, l'étude de trafic met clairement en avant le risque de conflit entre le futur tracé du REV et la bretelle d'insertion depuis la RD 120 (Route d'Espagne classée Route à Grande Circulation - RGC).</p> <p>Le SR de Muret émet un avis défavorable, en tant que gestionnaire, à la création de ce second accès.</p>	<p>La Commune poursuivra les échanges avec les services du CD31 sur ce premier accès en lien avec le Muretain Agglo au titre de sa compétence voirie et compte tenu du fait également que ce premier accès est à cheval sur les communes de Portet et Roques.</p> <p>La commune prend acte de cet avis défavorable sur le second accès uniquement dédié aux secours et modifiera l'OAP en conséquence.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté</p> <p><u>Modification de l'OAP Caminoles</u></p> <div data-bbox="1507 867 2733 1371">  </div> <p>Il est à noter que l'OAP est modifié à 2 niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Suppression de l'accès dédié au secours ✓ Modification /ajustement du schéma de la partie en gris clair (accueil d'activités) qui empiétait légèrement sur la zone N en lien avec la remarque issue de l'enquête publique relative à la cohérence entre le schéma de l'OAP et la limite de la zone N. Précision également de la limite de la zone N sur l'OAP. Cette modification du schéma ne modifie en aucun cas les limites des zones N et AUE, définies au PLU arrêté.
<p>• Emplacement réservé</p> <p>Le Maître d'ouvrage du Conseil départemental de la Haute-Garonne considère qu'il est nécessaire de créer un emplacement réservé (ER) à proximité de la RD 120, au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Muretain, pour préserver les emprises du futur REV, ces emprises intégreront à terme le domaine public routier départemental.</p>	<p>Un emplacement réservé n°10 a été créé dans le PLU au bénéfice de ce projet et plus largement de la requalification de la RD 820 et 120 au bénéfice du Muretain Agglo. Il conviendra de vérifier que l'emprise est conforme aux données du CD 31. Par ailleurs, cette observation du CD 31 sera relayée au Muretain Agglo.</p>
<p>Avis du SMEAT (hors délais)</p> <p>Après examen du projet, je vous confirme n'avoir pas relevé d'élément qui nous semblerait présenter une fragilité dans sa compatibilité avec le SCOT opposable, approuvé le 27 avril 2017.</p> <p>Je souhaite en outre, et compte-tenu de la procédure, en cours, de deuxième révision du SCOT, attirer votre attention 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 le SCOT révisé aura à fixer, en déclinaison de ladite loi.</p>	<p>La commune prend acte.</p>

<p>Avis Chambre d’agriculture</p> <p><u>Avis défavorable en l’état du projet de PLU</u></p> <p>Avis favorable conditionné à la prise en compte de remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La complétude de l’analyse de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers passée, La nécessité d’accentuer la mobilisation de logements en renouvellement urbain et en intensification et de fournir une étude plus détaillée, adaptée au territoire, - La réduction de la consommation foncière engendrée par le projet sur l’ensemble des volets, - La reprise du zonage et du règlement sur l’ensemble des points mentionnés dans les remarques ci-dessus. <p><u>Rapport de présentation :</u> Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :</p> <p>La tache urbaine de la commune n’a pas évolué significativement depuis 2006. La consommation d’Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) est très basse : 1,2 ha/an pour la période 2009-2019 (base OCSGE 2019). Soit 12 ha consommés en 10 ans. <u>L’analyse de la consommation d’espaces doit être établie à partir de la base de données du portail de l’artificialisation. Ce dernier affiche quant à lui une consommation d’espace de 37 ha entre 2009 et 2021 dont 10 ha 2 pour de l’habitat et 25 ha pour des activités, soit un écart très important par rapport au résultat de l’analyse de l’OCSGE</u></p>	<p>La Commune relève une certaine contradiction entre l’avis défavorable annoncé et la position exprimée au sein de la CDPENAF (avis favorable à l’unanimité). La Commune ne répond pas globalement favorablement aux préconisations de la chambre d’agriculture mais apporte des éléments de réponse</p> <p>Rapport de présentation - Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :</p> <p>Dans sa loi dite Loi Climat et Résilience, le législateur définit la consommation d'espaces comme <i>"la création ou l’extension effective d’espaces urbanisés sur le territoire concerné"</i>. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.</p> <p>En ce qui concerne l’analyse de la consommation d’espace, aucun cadre technique n’a été donné par le législateur. Il a prescrit une obligation de résultats sans imposer d’obligation de moyens, laissant aux collectivités une marge de manœuvre dans le choix de l’outil de mesure.</p> <p><u>L’outil de mesure retenu sur Portet-sur-Garonne et sur le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine</u></p> <p>Par soucis de cohérence avec la mesure de l’artificialisation qui sera effectuée par l’État mais aussi pour s’assurer de disposer de réelles passerelles entre l’analyse de la consommation d’ENAF et la mesure de l’artificialisation, le SCoT GAT et les collectivités le composant (dont la commune de Portet-sur-Garonne) se reposent d’ores et déjà sur le même outil de mesure que celui financé par la DGALN et en cours de déploiement sur l’ensemble du territoire français. Il s’agit de l’Occupation du Sol Grand Échelle (OCS GE) développée par l’Institut Géographique National (IGN), dont les spécifications sont basées sur les prescriptions nationales du Centre National de l’Information Géolocalisée (CNIG) et qui est à la base de la rédaction des décrets d’application de la Loi Climat & Résilience et de la nomenclature des catégories de surfaces artificialisées / non artificialisées.</p> <p>L’OCS GE IGN est une base de données vectorielles produites à partir de l’interprétation d’images aériennes d’une résolution de 20 à 50 centimètres. L’espace y est caractérisé par sa couverture et son usage physique. Les informations fournies prennent la forme d’un périmètre à l’intérieur duquel est constaté une couverture et un usage particulier et homogène. Cette base de donnée permet l’analyse de l’occupation du sol à instant T mais aussi de mesurer les changements d’occupation du sol lorsque l’on dispose de deux millésimes.</p> <p><u>Les limites des chiffres de consommation d’ENAF issues des Fichiers Fonciers</u></p> <p>Bien qu’utiles pour avoir un aperçu de la consommation d’ENAF à l’échelle nationale, les limites des données de consommations d’espace issues des fichiers fonciers ne sont plus à démontrer à une échelle fine (erreurs de déclarations fiscales, couverture cadastrale incomplète, rattrapage fiscal, nécessité de retraiter certains objets...). Les expérimentations de la DREAL Occitanie, des collectivités locales et de la FNAU¹ ont en effet démontré le décalage certain entre ces données statistiques et les données issues du suivi de Mode d’Occupation des Sols (MOS) ou autre Occupation des Sols Grande Échelle (OCS GE).</p>
--	---

¹ https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2022/12/avis-fnau-n10-zan_v3.pdf (page 13 sur l’articulation et l’interopérabilité des différents outils d’observation)

Avis Chambre d’agriculture (suite)

Extrait Portail de l’artificialisation et illustration des rattrapages déclaratifs sur Portet-sur-Garonne/ En cercle rouge, les variations annuelles aberrantes.



Extrait avis FNAU

RECOMMANDATIONS SUR L'ARTICULATION, VOIRE L'INTEROPERABILITE DES DIFFERENTS OUTILS D'OBSERVATION

Le dialogue entre les acteurs ainsi que l’interopérabilité entre outils et bases de données est une des conditions *sine qua non* pour la réussite de la mise en œuvre de l’objectif Zan. Cela passe par la transparence des outils, par l’alimentation conjointe de sources, mais aussi par la mise en complémentarité des outils.

UNE CARTOGRAPHIE OUVERTE ET UNE CONNAISSANCE FINE DE TERRAIN INDISPENSABLES

Une crispation évidente règne autour des chiffres de la mesure des enaf, et à moyen terme sur ceux de l’artificialisation. Cela réside notamment sur le fait que **ces chiffres peuvent être différents selon les sources utilisées et sont bien souvent mal**

documentés et mal explicités. Bien que complexes à manier, la transparence sur les données mobilisées et les méthodes utilisées sont indispensables.

Le débat suscité par l’utilisation des **fichiers fonciers consolidés** par le Cerema pour la mesure de la consommation des Enaf ne fait donc pas exception. Les travaux menés dans le cadre de cette étude ont permis de comparer différentes sources de données avec ceux-ci et d’apporter certains enseignements.

Plutôt proche des modes d’occupation des sols (Mos) locaux dans les zones denses, des écarts plus importants, voire très importants sont constatés dans les zones de plus faibles densités, **mais sans systématisme prévisible** (pas de corrélation apparente, cela dépend des situations locales).

EPCI	MOS Urba4 2010-2020	Portail artificiali- sation 2011-2021	Taux de variation par rapport au MOTS
CA du Pays Voi-ronnais	355 ha	37 ha	-5%
CC Bièvre Isère	413 ha	136 ha	-18%
CC de Bièvre Est	173 ha	90 ha	-22%
CC du Trilèves	80 ha	376 ha	+13%
CC Le Grésivaudan	397 ha	168 ha	-5%
CC Saint-Marcellin Vercors Isère Com-munauté	368 ha	168 ha	-44%
Grenoble-Alpes-Mé-tropole	344 ha	361 ha	+5%
Total général	2064 ha	1808 ha	-12%

TRAITEMENT : AURG

Exemple. Mesure comparative des enaf sur le scot du Pays de Brest

Autre expérimentation, cette fois dans le Scot Pays de Brest, menée sur la période 2011-2021. **L’observatoire national de l’arti-ficialisation affiche une consommation d’enaf de 1 800 ha alors qu’il est de 1 300 ha pour le MOS foncier breton consolidé avec les collectivités, soit près de 30% d’écart.** Seule une intercommunalité a un résultat supérieur aux fichiers fonciers (13%), sur les sept composant le SCoT. Il est dû à un grand chantier d’infrastructure de gazoduc mené en 2021. Les autres EPCI sont inférieures de 14 à 38 % à l’observatoire national. Ces écarts de consommation importants sont en parti liés à de nouveaux bâtiments agricoles dont les serres sont intégrées dans le calcul national.

Conscient de ces biais, les techniciens travaillant à l’échelle locale (bureau d’études, agences d’urbanismes, collectivités...) se tournent donc vers ces outils plus fins pour suivre ce phénomène important.

Étant donné l’imprécision des données issues du portail de l’artificialisation, celles-ci ne peuvent être prises pour argent comptant. Les écarts constatés ne peuvent être mis à la charge de l’utilisation de l’OCS GE développée par l’IGN, référentiel plus fin et mesurant une consommation effective et non déclarative à l’inverse des chiffres de consommation d’espace issus des Fichiers Fonciers.

<p>Avis Chambre d'agriculture (suite)</p> <p>Capacité de densification des espaces urbanisés :</p> <p>Le développement de la commune en termes d'accueil résidentiel s'effectuera à hauteur de 30% en intensification et en renouvellement urbain. Un potentiel d'environ 480 logements a été estimé. Ce dernier s'appuie sur 14,4 ha mobilisables soit une densité de 33 logements par hectare (densité au-dessous de la fourchette prévue dans le SCoT). Il est par ailleurs estimé qu'une dizaine d'hectares ne sont pour le moment pas mobilisable dans ce cadre.</p> <p>Nous demandons une déclinaison en fonction : des formes urbaines existantes et souhaitées, de la densité (entre 35 et 70 logements par hectare), de la rétention foncière et du nombre de logements projetés.</p> <p>Nous préconisons que le seuil haut de la fourchette de densité inscrite dans le SCoT, soit 70 logements/ha, soit retenu pour limiter la consommation foncière.</p> <p>Un pourcentage de logements en intensification et renouvellement urbain plus important est également attendu dans le même but.</p>	<p>Déclinaison du potentiel de logement selon les formes urbaines existantes :</p> <p>Réponse : l'ensemble des fonciers mutables identifiés a été établi à partir de l'outil Medispo AUAT et complété par une analyse qualitative et partagée en s'appuyant sur les éléments de connaissance du territoire par la commune</p> <p>Ainsi les préconisations de productions de logements s'appuient déjà dans notre analyse (à travers un travail interne communal) sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cas de rétention foncière en connaissance des propriétaires et en identifiant les contraintes et les dynamiques en cours de chaque foncier au vu du contexte. - l'analyse des formes urbaines, avec un potentiel foncier majoritairement dans un tissu d'habitat individuel ne permettant pas l'accueil d'une forme urbaine trop dense de l'ordre de 70logts/ha. La densité actuelle de ces tissus est de l'ordre de 15 logts/ha. En conséquence, après contextualisation, il a été estimé que la densité acceptable dans ces formes urbaines se situerait autour de 30 logts/ha. <p>L'application du seuil systématique de 70 logts/ha pour tous ces fonciers disséminés dans la ville constituée serait inacceptable en termes d'intégration des formes urbaines et de qualité de vie des habitants.</p> <p>Par ailleurs, il convient de rappeler que la ville constituée, est, au niveau du SCOT, pour partie en cœur d'agglomération, pour partie en ville intense et en territoire mesuré de développement, avec des densités indicatives de référence de 70, 35 et 15 logements par hectare.</p>
<p><u>PADD :</u></p> <p><u>Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :</u></p> <p>Nous demandons que le nombre de logements prévus en intensification/renouvellement urbain soit au moins égal à celui projeté en extension pour la période 2022-2032. Le nombre de logements déjà accordés mériterait d'être renseigné.</p> <p><u>Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</u></p> <p>L'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF n'est pas atteint, la commune revendique une part de rattrapage dans son développement urbain : 86 ha sont classés en zone AU dont 56 ha d'ENAF auxquels se rajoutent 30 ha d'ENAF en zone U, comprenant des emplacements réservés. L'impact sur les espaces cultivés est majeur.</p>	<p>La Commune a défini une trajectoire sur la base d'une analyse contextualisée effectuée avec l'AUAT sur la période 2022 - 2032. Elle ne compte pas augmenter le nombre de logements prévus en intensification/ renouvellement urbain.</p> <p>En l'état actuel du texte, cette intégration s'impose aux SRADET et schémas régionaux, qui doivent être modifiés dans un délai d'un an après promulgation de la loi et être en vigueur dans un délai de deux ans avec une territorialisation des objectifs.</p> <p>Par conséquent, les Scot et les PLU seront mis en cohérence et intégrer l'objectif fixé par le SDRADDET et territorialisé, lors de leur première révision ou modification et au maximum dans les cinq ans pour un Scot et dans les six ans pour les PLU à compter de la date de promulgation de la loi</p> <p>De ce fait le PLU de Portet n'est pas concerné à ce stade (sans objectifs territorialisés déclinés ni dans le SDRADDET ni dans le SCOT) par la réduction de 50%. Toutefois il est concerné dans cette révision par le principe de modération de la consommation des ENAF telle que définie par l'article L 151-4 du CU.</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que la prise en compte de consommation passée modérée et la volonté de conforter la polarité de Portet-sur-Garonne pourrait amener éventuellement la commune à bénéficier d'un objectif différencié des -50% à terme, sans pour autant venir déséquilibrer l'enveloppe foncière maximale à répartir au niveau du Muretain Agglo.</p>

<p>Avis Chambre d'agriculture (suite)</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Les OAP doivent préciser le nombre de logements et les densités attendus pour chacune d'elle.</p>	<p>Les OAP concernées par l'accueil d'habitat sont :</p> <p>OAP ancienne route Impériale : Le projet prévoit une densité intégrée à l'environnement bâti immédiat avec l'accueil d'habitat mixte : un secteur à dominante habitat individuel ou groupé sur le foncier qui jouxte les quartiers d'habitat individuel pour une meilleure continuité et un petit secteur à dominante habitat collectif à R+1 à l'arrière, en ouverture sur la Garonne. Par ailleurs, ce secteur non agricole, en bordure de Garonne, compose avec un contexte environnemental prégnant. Une étude capacitaire est en cours qui permettra d'ajuster l'OAP.</p> <p>OAP chemin du Roussimort : l'enjeu n'est pas d'accueillir beaucoup d'habitat dans ce secteur en impasse à dominante d'habitat individuel. Il n'y a pas lieu d'inscrire une densité, les parcelles mutables sont identifiées clairement dans l'OAP et mentionnée à destination d'accueil d'habitat individuel.</p>
<p><u>Plan de zonage :</u></p> <p>La zone AU0 Ferrié Palarin de 32 ha prévoit la réalisation 1 050 logements soit une densité de 32 logements par hectare. Une densité plus importante est attendue au regard des densités actuelles observées (60 logements/ha) et du statut de centre urbain de la commune au niveau du SCoT. Ce dernier prévoit des densités avoisinant les 70 logements par hectare localement. En conséquence la zone AU0 doit être réduite.</p> <p>En matière d'activité économique, le projet prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17 ha identifiés pour l'accueil économique en intensification et en renouvellement urbain, - 16 ha en zones AUE ouvertes, - 39 ha de zones AUE0 fermées. 	<p>La projection de logements sur le futur quartier Ferrié-Palarin sera affinée dans le cadre de l'étude de définition, conception et structuration en cours. Cependant, les attendus et contraintes de ce futur quartier (prise en compte de zones non aedificandi dues à la présence de lignes HTA, niveau et qualité des équipements publics attendus, exigences environnementales dans un contexte de changement climatique), ne permettront pas d'atteindre la densité brute indicative du SCOT.</p>
<p>Les secteurs prévus en intensification et renouvellement urbain devront être urbanisés en priorité.</p>	<p>Les secteurs prévus en intensification et renouvellement urbain constituent un potentiel d'accueil situé en zone urbaine donc par définition urbanisables en priorité mais cela est souvent à relativiser en raison des contraintes de rétention foncière.</p>
<p>La délimitation des zones AUE0 devra être réduite ou faire l'objet d'une meilleure justification en adéquation avec la politique de développement de l'agglomération du Muretain.</p>	<p>La délimitation des zones AUE0 a été faite en pleine adéquation avec le Muretain Agglo (cf. avis du Muretain Agglo).</p>
<p>99 ha situés au sud-est de la Garonne sont classés en zone Ap correspondant à une partie des secteurs soumis à risque d'inondation et de mouvements de terrain, nous demandons la suppression de ce sous-secteur qui relève du PPRN.</p>	<p>La zone Ap comporte des restrictions pour les constructions à destination agricole, uniquement dans le cas où elles seraient concernées par le risque mouvements de terrain ou inondation identifié dans le PPRN.</p>
<p>Les parcelles cultivées doivent être classées en zone A. Les exploitations en place doivent pouvoir évoluer. Nous demandons la reprise du zonage au regard de la carte d'enjeux du diagnostic agricole.</p>	<p>Un travail de reclassement de certains fonciers a été mis en place sur la base de la carte d'enjeux du diagnostic agricole : secteur sud de Ferrié-Palarin et secteur des bords de Garonne notamment.</p> <p>La surface des zones A est ainsi passée de 192 ha dans le PLU approuvé à 250 ha dans le PLU en révision soit une augmentation de 58ha.</p> <p>Mais la Commune ne peut éviter d'impacter 2 zones à enjeu très fort identifiées dans le diagnostic agricole dans le cadre de la stratégie de développement urbain en extension. Il est toutefois à relever que le diagnostic agricole n'a pas tenu compte des zones à enjeux de développement urbain identifiées pourtant en décembre 2013 dans la version initiale du diagnostic.</p>

Avis Chambre d'agriculture (suite)

STECAL :

La commune a défini 5 STECAL en zone N. Nous rappelons que seuls les projets disposant d'autorisations ou ayant été réalisés peuvent prétendre à la zone Npv.

Le projet du syndicat apicole en zone Nap mériterait d'être détaillé, notamment au regard des droits à construire conséquents. Les autres STECAL ne font pas l'objet de remarques.

Emplacements réservés :

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

Règlement écrit :

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

Par ailleurs, les exploitations forestières ne doivent pas être autorisées en zone A.

Le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement ne doit concerner que les constructions qui le nécessitent.

La Commune se rapprochera des services de l'État pour vérifier si cette affirmation repose sur un fondement juridique.

Le PLU n'a pas vocation à détailler un projet d'aménagement sauf à inscrire une OAP ce qui n'est pas nécessaire en STECAL.

La commission CDPENAF a par ailleurs donné un avis favorable à l'unanimité sur ce STECAL.

L'emplacement réservé n°2 (avenue de Palarin) est intrinsèquement lié au projet Ferrié-Palarin.

L'emplacement réservé n°5 (liaison chemin du Roussimort – rue des Peupliers) aurait un impact limité sur ce foncier de ce secteur car positionné sur un cheminement informel existant.

L'emplacement réservé n°10 (Requalification RD 120 et REVe) aura un impact limité sur des terres agricoles avec un bémol au niveau du giratoire connectant la route d'Ax et la route d'Espagne ; se limitant à une bande de terrain en bordure de RD 120, il sera effectivement plus impactant au niveau de ce giratoire pour envisager un potentiel parking relais. Les recommandations de la chambre d'agriculture seront à prendre en compte pour limiter les conflits d'usage.

Avis favorable pour intégrer dans le règlement écrit les prescriptions proposées par la CDPENAF dans les zones A et N.

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Voir réponse de prise en compte réglementaire donnée suite avis CDPENAF dans ce document.

La remarque relative aux exploitations forestières est prise en compte.

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Au regard de l'article R151-23 Code de l'urbanisme ci-dessous, les exploitations forestières ne peuvent être autorisées effectivement, en zone A.

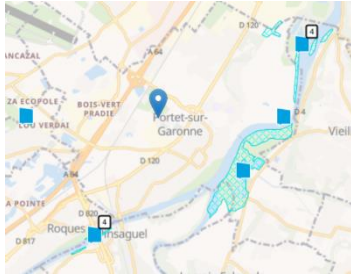
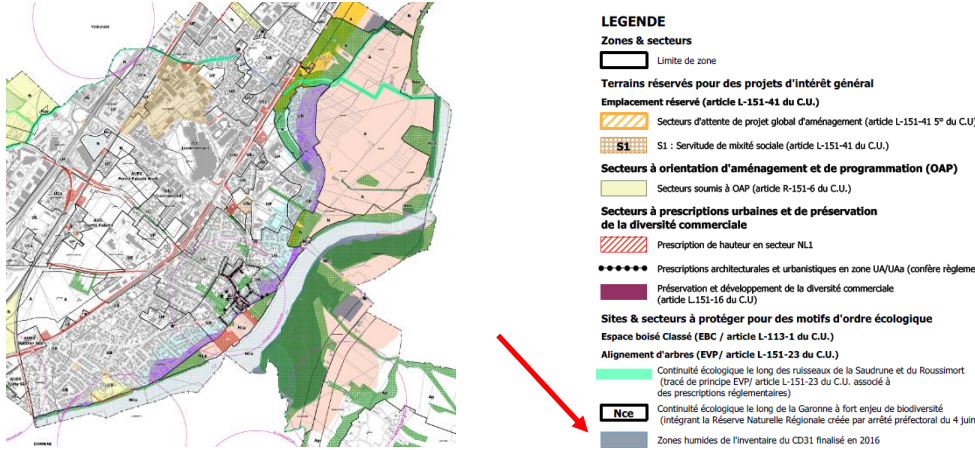
Il est donc proposé de modifier le règlement en zone A (Tableau des destinations et sous destinations autorisée et interdites) :

Article A 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations-et-utilisations-du-sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée-sous-conditions
	Hébergement	Non-autorisée
Commerce-et-activités-de-service	Artisanat-et-commerce-de-détail	Non-autorisée
	Restauration	Non-autorisée
	Commerce-de-gros	Non-autorisée
	Activités-de-services-où-s'effectue-l'accueil-d'une-clientèle	Autorisée-sous-conditions
	Hôtels,-autres-hébergements-touristiques	Non-autorisée
	Cinéma	Non-autorisée
Équipements-d'intérêt-collectif-et-services-publics	Locaux-et-bureaux-accueillant-du-public-des-administrations-publiques-et-assimilés	Non-autorisée
	Locaux-techniques-et-industriels-des-administrations-publiques-et-assimilés	Autorisée-sous-conditions
	Établissements-d'enseignement,-de-santé-et-d'action-sociale	Non-autorisée
	Salles-d'art-et-de-spectacles	Non-autorisée
	Équipements-sportifs	Non-autorisée
	Lieux-de-culte	Non-autorisée
	Autres-équipements-recevant-du-public	Non-autorisée
	Industrie	Non-autorisée
Autres-activités-des-secteurs-secondaire-ou-tertiaire	Entrepôt	Non-autorisée
	Bureau	Non-autorisée
	Centre-de-congrès-et-d'exposition	Non-autorisée
	Cuisine-dédiée-à-la-vente-en-ligne	Non-autorisée
Exploitation-agricole-et-forestière	Exploitation-agricole	Autorisée
	Exploitation-forestière	Non-Autorisée

Cette disposition n'est pas à retranscrire dans le règlement du PLU.

<p>Avis Chambre de commerces et d'industrie (hors délais)</p> <p><u>Avis favorable</u></p> <p>Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil de 3 000 personnes de plus à l'horizon 2032 pour atteindre une population de 13 000 habitants, ainsi qu'une production globale de plus de 1 500 logements apparaissent cohérents. Parallèlement, la réduction du potentiel de consommation d'espace ainsi que la volonté de développer la ville sur elle-même, s'inscrivent dans les orientations de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Pour répondre aux besoins des habitants, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt 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, particulièrement au sein de ce pôle d'activité économique majeur.</p> <p>Sur le plan des mobilités, les multiples projets visant à développer l'offre en transport en commun et à moderniser les infrastructures (projet de ligne express entre Toulouse et Muret, requalifications de la route d'Espagne et du boulevard de l'Europe...) devraient contribuer également à accélérer le processus de revitalisation du pôle commercial « Grand Portet » et du pôle d'activité « Palanques Néouvielle ».</p> <p>Dans le registre du développement économique le secteur « Francazal / Bois vert » représente un territoire stratégique pour imaginer et concevoir, entre les collectivités locales concernées, un nouveau parc d'activités dédié aux entreprises innovantes, en lien avec l'aéronautique, la robotique, la mécatronique et les mobilités du futur.</p> <p>Afin de consolider l'attractivité des futurs pôles économiques de la commune (secteur Francazal / Bois vert et secteur Caminoles en entrée de ville RD120), nous vous invitons à privilégier un aménagement qualitatif. Equipements, desserte, accessibilité et qualité paysagère et environnementale, sont autant d'éléments que privilégient les entreprises pour installer et développer leur activité.</p>	<p>La Commune prend acte</p>
<p>Avis Chambre des métiers et de l'artisanat</p> <p>« Le projet de n°1 de révision de votre PLU n'appelle pas de remarque particulière de notre part... »</p> <p>Comme vous l'indiquez dans le rapport de présentation « les ZAE de Portet-sur-Garonne sont attractives en particulier pour des entreprises du secteur productif (petite industrie), artisanales, de l'entrepôt ». En effet, conserver une offre de foncier ou d'immobilier d'entreprises à destination des TPE/PME est indispensable sur l'ensemble de l'agglomération du Muretain.</p> <p>Si votre projet de n°1 de révision de votre PLU n'appelle pas de remarque particulière de notre part, les services de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, restent à votre disposition pour évoquer les projets que vous portez sur les zones des Caminoles et Ferrié Palarin.</p>	<p>La Commune prend acte</p>
<p>Avis du Muretain Agglo</p> <p>Avis favorable avec l'observation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifier la destination de l'ER n°10 pour la Commune 	<p>L'ER n°10 porte sur la « requalification de la RD 120 avec Projet REVe » Ce projet s'étend sur les communes de Portet et Roques et revêt un communautaire au regard des enjeux d'agglomération. Dès lors il semble légitime que cet ER soit au bénéfice du MA ce que relève par ailleurs le CD 31 dans son avis.</p>
<p>Avis de Tisséo</p> <p>Avis favorable</p> <p>Le PLU présente les perspectives d'organisation urbaine permettant de répondre à la croissance démographique attendue et détermine les modalités d'urbanisation en considérant les offres de mobilités existantes et à venir, dont les transports en commun et les modes actifs.</p> <p>D'une façon générale, le PLU est compatible avec les orientations du plan de mobilité opposable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbanisation en priorité dans les zones d'influence des transports en commun. • Développement des cheminements piétons et itinéraires cyclables. • Gestion de la circulation et du stationnement. 	<p>La Commune prend acte</p>

2 - Les personnes publiques et les services consultés (PPSC)	Proposition de réponses de la commune de Portet sur Garonne
<p>Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p> <p><u>Avis Favorable sur le PLU avec les réserves suivantes :</u></p> <p>Classer le secteur des Caminoles en zone A</p> <p>Identifier dans les règlements graphique et écrit les zones humides de l'inventaire du CD31</p>	<p><u>Secteur des Caminoles :</u> Voir réponse sur réserve 1 formulée à l'attention du sous-préfet (pages 3 à 5).</p> <p><u>Identification des zones humides</u> L'inventaire des zones humides est intégré dans l'État Initial de l'Environnement dans le livret 1 du RP p 145 cartographie comprise. Avis favorable pour les intégrer dans le PLU, même s'il est à noter que les zones humides ne constituent d'après les recommandations du Conseil Départemental qu'un inventaire appelé à évoluer dans le temps. Les zones humides seront intégrées au titre de l'article L 121_23 du CU selon le poste de légende suivant dans le DGR : « Sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques ». Ceci évitera de surcharger le zonage.</p>  <p><u>Proposition technique de modification du PLU arrêté</u> Modification du DGR du PLU , intégration des zones humides qui se situent aux abords de la Garonne et suivant la légende ci-dessous . Intégration dans le règlement écrit dans les dispositions générales des prescriptions réglementaires pour la préservation des zones humides (paragraphe 3.18 des dispositions générales du règlement écrit).</p> 
<p>Engager une réflexion sur le classement des ripisylves et d'espaces boisés en EBC</p>	<p>Ce travail est déjà en grande partie réalisé dans cette révision : les ripisylves sont classées en EVP et les espaces boisés ont augmentés de + de 30 ha par rapport au PLU approuvé. Toutefois nous continuerons à mener ce travail et les intégrer dans les prochaines procédures d'évolution du PLU.</p>
<p>Prévoir un recul minimum de 50 mètres entre le haut des berges de la 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 ».</p>	<p>Voir réponse adressée à la DDT en avis PPA dans ce document.</p>
<p>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.</p>	<p>Le PLU sera mis en compatibilité avec les documents supra communaux en cours de révision tel que le SCOT GAT en cours, dans le délais mis en place par la loi Climat et Résilience. Cette compatibilité interviendra dans les prochaines procédures d'évolution du PLU et pourra questionner les zones AU Fermées.</p>
<p><u>Avis sur les STECAL</u></p> <p>Un avis défavorable sur le projet de STECAL Npv (site d'accueil potentiel de panneaux photovoltaïques) car l'outil STECAL n'est pas adapté. La commune peut créer un sous-secteur Npv permettant le projet.</p> <p>Un avis favorable sur les 3 STECAL : NL1 « le Manoir du Prince » et Ngv : aire d'accueil des gens de voyage et Nap : projet d'intérêt collectif agricole »</p>	<p>Le secteur NPv deviendra donc un sous-secteur et non STECAL</p> <p><u>Proposition technique de modification du PLU arrêté</u></p> <p>Modification du règlement écrit au niveau : Caractère de la zone N + corps du règlement écrit</p>

Avis de la CDPENAF (suite et fin)

Un avis favorable sur le projet de STECAL NL2 « salle multi activités » sous réserve de resserrer le périmètre du STECAL au plus proche du projet.

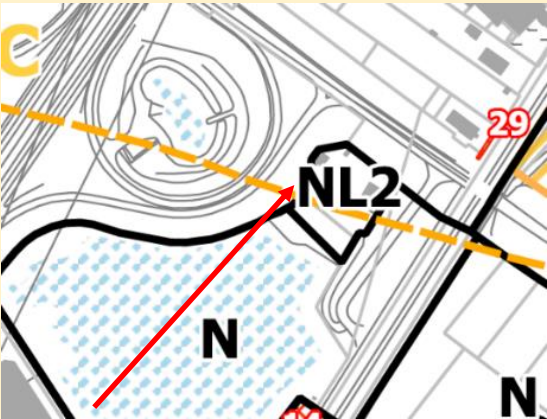
Un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N aux motifs que:

- La surface de plancher de l'extension en zone A doit être au maximum de 30 %
- La surface de plancher totale maximale (existant + extension) doit être de 200 m² maximum
- L'emprise maximale au sol totale des constructions existantes doit être de 200 m² maximum
- L'emprise maximale au sol totale et la surface maximale de plancher totale des annexes doivent être de 50 m² maximum
- La hauteur maximale des annexes en zone A doit être d'environ 4 mètres (comme pour la zone N)

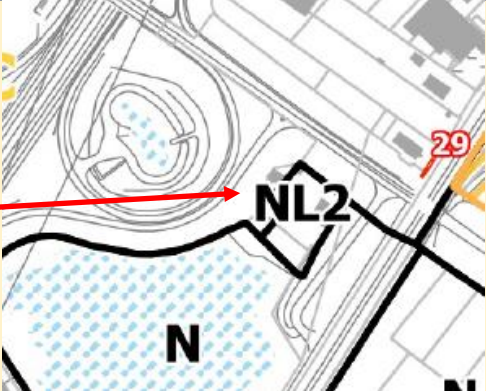
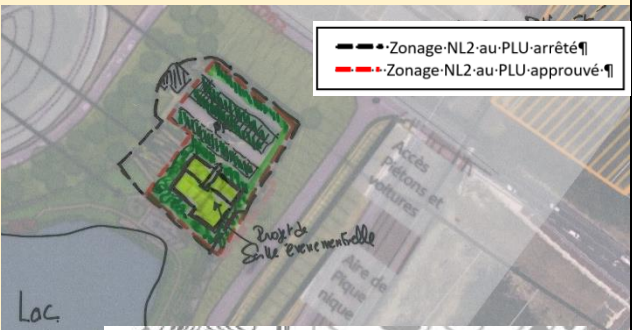
Le périmètre du STECAL pourra être reconsidéré

Proposition technique de modification du PLU arrêté

La commune répond favorablement en modifiant le périmètre du STECAL au plus proche du projet



STECAL NL2 au DGR PLU arrêté



STECAL NL2
modifié
PLU
approuvé

Sur l'avis défavorable des dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N, la commune prend en compte ces modifications intégrées dans le règlement écrit du PLU

Modification du règlement écrit en zones A et N.

1-En zone A et N /Modification de la surface de plancher et emprise au sol (existant + extension) limitée à 200m²

A1-1 En zone A (Agricole), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

1 - Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qu'il s'agisse :

Des constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas ~~300~~ 200m².

1-1-2 Dans la zone N :

Seuls sont admis :

A - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de leur intégration paysagère au site et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'il s'agisse :

- des constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas ~~300~~ 200m².

B - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU sans création d'unités d'habitation supplémentaire dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU et sans que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse ~~300~~ 200 m².

2-Pas de modification des surfaces pour les annexes puisque la surface de plancher ou d'emprise au sol est plafonnée à 20m² dans le règlement du PLU arrêté

3-Modification /précision de la hauteur des annexes en zone A , limitée à 4m

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

...

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- 2 - Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 4m au faitage

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

...

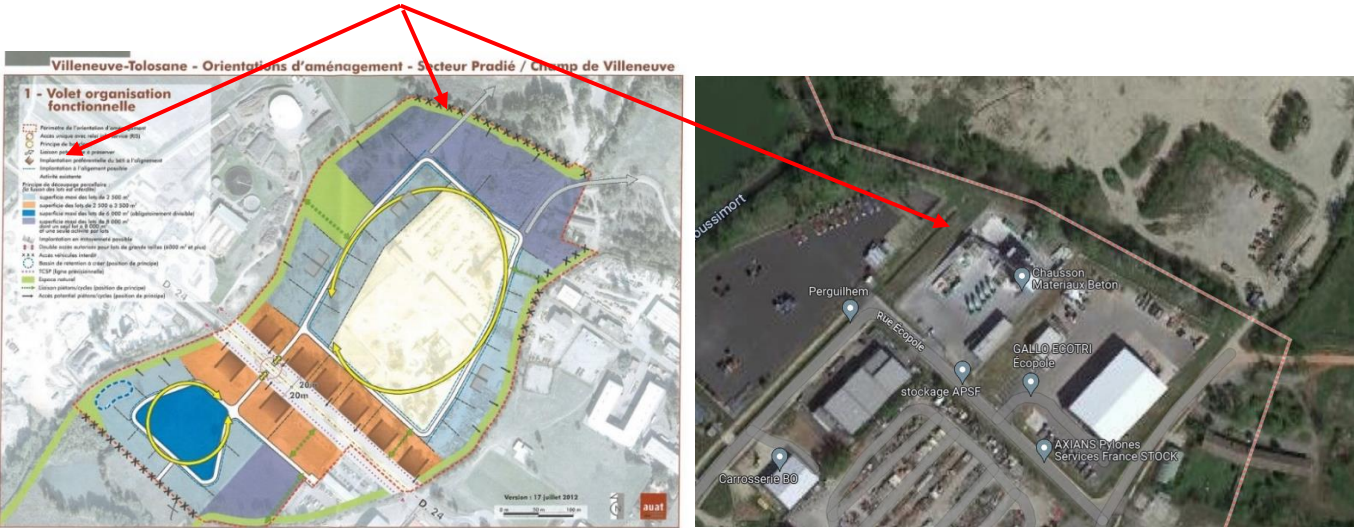
- 1 - En zone N et pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées :
 - Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.
 - Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

Avis de la Commune de Villeneuve Tolosane

Avis favorable assorti des demandes suivantes :

- 1- Supprimer l'accès prévu dans l'OAP Francazal donnant sur la partie Nord est d'Ecopole (trame verte et bleue et ouvrage de gestion des eaux pluviales du lotissement économique).
- 2- Prendre en compte le projet du Boulevard urbain du canal de Saint-Martory
- 3- Reclasser en zone A les terrains cadastrés section BH n°56,57,58, 59 et 60 pour une contenance de 7 180 m², nécessaires à la réalisation d'un Projet Agricole Cohérent PAAM).

- 1 - Avis favorable pour étudier, dans le cadre de l'étude secteur de Francazal du Muretain Agglo, la suppression de cette « continuité de voirie potentielle » à caractère indicatif positionnée dans l'OAP Francazal. L'OAP « Pradié - champ de Villeneuve » de 2012 et non modifié à ce jour positionnait au niveau de l'accès mentionné une "liaison potentielle à préserver". Toutefois compte tenu de l'aménagement « effectif » de l'Ecopole, cette demande est recevable.



- 2 - La partie portésienne du BUCSM est à appréhender en matière de modes doux et de liaisons transversales bus
- 3 - Les parcelles citées en limite de Villeneuve-Tolosane, étaient classées en zone UEg avant révision et sont reclassées en zone N à l'occasion de la révision. La zone N, dans son article 1-1-2 A, autorise les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. La réalisation du PAAM sur Villeneuve Tolosane est donc possible.

Avis de la commune de Roques

Avis Favorable sur le PLU avec 1 réserve

La Commune de Roques attire particulièrement l'attention sur l'OAP Caminoles et précise qu'il conviendra de prendre en compte les contraintes du réseau routier, à savoir:

- 1) La largeur du rond-point existant, qui constituera l'unique sortie de l'opération, ne pourra pas être modifiée
- 2) Il est prévu une reconfiguration de la voie principale, pour permettre une circulation en sens unique Portet-Roques (bus, vélos, piétons, et voitures).

La réserve exprimée en lien avec l'OAP Caminoles est à clarifier :

- 1) La seule Entrée/Sortie de l'OAP Caminoles est sur le giratoire mentionné ; il n'est pas envisagé de le modifier mais ce point relève du Conseil départemental, qui a par ailleurs été consulté spécifiquement sur ce secteur de projet.
- 2) Échanges entre les communes dans le cadre de l'étude de restructuration des pôles commerciaux de Portet et Roques, pilotée par le Muretin Agglo.

<p>Avis de Toulouse Métropole <u>Pas d’avis mais des remarques formulées selon 4 titres:</u></p> <p>Au titre du grand paysage :</p> <p>Le PLU de Portet-sur-Garonne propose de passer certains fonciers en zone économique (cf. Figure 4 : extrait PLU - modifications de zonages) et donne des orientations d’aménagement via ses Orientations d’Aménagement et de Programmation (cf. Figure 5 : extrait OAP Francazal) et Trame Verte et Bleue (TVB) (cf. Figure 6 : extrait OAP TVB Communale). A ce titre, un adressage économique assez direct est proposé le long de la RD15 face à l'aéroport de Francazal.</p> <p>Il est primordial que les projets sur cette zone puissent être menés en partenariat avec Toulouse Métropole afin de conforter l’épaisseur nécessaire à la création du Grand Parc Margelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer la continuité du corridor écologique de la Margelle qui avait été identifiée dans la trame Verte et Bleue du PLUi-H de 2019 annulé et qui le sera dans le cadre du PLUiH en cours d’élaboration ; - permettre une continuité modes doux (piétons et cycles) dans une vision prospective à terme entre le domaine de Candie sur Toulouse et l’avenue de Comminges à Cugnaux (la continuité cycles est d’ores et déjà assurée le long de la RD15, la continuité piétonne reste à établir). 	<p>D’un point de vue général, les observations de Toulouse Métropole ayant un impact sur le secteur de projet élargi Bois Vert - Francazal seront relayées au Muretain Agglo pour prise en compte dans de la cadre de l’étude menée sur ce secteur.</p> <p>La notion de « Margelle », bien que ne correspondant pas à une notion géologique, est bien comprise.</p> <p>La Commune pourra prendre en compte la continuité du Grand Parc Margelle (dans sa double dimension de corridor écologique et continuité modes doux) dans son PLU au terme de l’étude secteur de Francazal pilotée par le Muretain Agglo et après un travail partagé avec TM et l’AUAT (en charge d’étudier le Grand Parc Margelle pour TM).</p>
<p>Au titre des mobilités :</p> <p><u>- Au titre des mobilités</u></p> <p>Les principales remarques reposent sur la RD15 :</p> <p>Cette artère, aujourd'hui saturée, est gérée par le Département de la Haute Garonne. A ce titre, les développements économiques envisagés par le Muretain Agglo le long de cet axe doivent être analysés au regard de sa capacité et prévoir les aménagements en conséquence en concertation entre les deux intercommunalités.</p> <p>Il est à noter par ailleurs que les projets liés au Boulevard Urbain du Canal Saint-Martory (BUCSM), notamment en connexion avec la Gare de Portet-sur-Garonne ne peuvent être envisagés qu'à long terme.</p> <p>A ce titre, afin d'absorber les flux supplémentaires induits par les projets de développement jouxtant la RD15, des solutions court et moyen termes devront être déployées.</p>	<p>À titre préliminaire, la Commune relève que le territoire portésien a subi et subit le développement rapide des populations alentours, sans que les conditions préalables en termes de mobilités ne soient toujours réunies (enjeux gare-mobilités, des entrées de ville notamment).</p> <p>S’agissant de la RD 15, la Commune avait, dès l’annonce de la reconversion de la base aérienne militaire de Francazal, alerté l’État et les collectivités partie prenantes sur les enjeux de mobilité, desserte routière en particulier depuis l’échangeur de l’A64, le giratoire Pottier, le bld de Courties (RD63e), route de Francazal (RD15b) puis la route de Seysses (RD15). A ce titre, il nous semble regrettable que l’ER qui existait entre le giratoire Pottier et la RD 15 ait été abandonné.</p> <p>Pour autant, la Commune souligne la coopération en cours entre le MA et TM sur ces questions en partenariat avec le CD 31.</p> <p>La question des mobilités (tous modes) est prise en compte dans l’étude « secteur de Francazal » pilotée par le Muretain Agglo dans le cadre de sa double compétence développement économique et voirie</p> <p>Par ailleurs, la partie portésienne du BUCSM est à appréhender en matière de modes doux et de liaisons transversales bus.</p>

<p>Avis de Toulouse Métropole (suite et fin)</p> <p>Au titre de L'OAP secteur d'activités de Francazal</p> <p>Nous proposons de préciser le secteur Francazal dans le titre de l'OAP : par "<i>secteur Francazal/Bois Vert</i>" par exemple, afin de le différencier des autres projets émergents du secteur élargi de l'aéroport de Francazal, qui sont à la fois portés par Toulouse Métropole, la concession aéroportuaire de la S.E.T.FA et la Communauté d'Agglo du Muretain/Commune de Portet-sur-Garonne.</p> <p>Page 6, propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le premier paragraphe : "le secteur est bordé au Nord par l'aérodrome civil de Francazal, à l'Ouest par le futur campus des mobilités innovantes et décarbonés porté par Toulouse Métropole, au sud par les zones d'activités du Bois Vert et d'Ecopôle, et à l'Est..." - Dans le troisième paragraphe : "A la suite de l'abandon de la base militaire aérienne de Francazal en 2010 par l'Etat, un site d'intérêt métropolitain "Francazal" a été identifié au sein de la porte d'Espagne, dans le cadre du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, dans lequel ... Francazal/BPJois Vert". - Conduit une étude programmatique "secteur de Francazal élargi" (cf. projet du campus Francazal, en remplacement du "projet VILAGIL") - Ajouter la localisation du futur "projet Campus Francazal" dans les plans (cf. version jointe) <p>Page 7, propositions :</p> <p>Représenter l'enjeu de continuité du Grand Parc de la Margelle entre le domaine de Candie et la commune de Cugnaux ; il passe dans cette OAP secteur Francazal/Bois Vert.</p> <p>Page 8, schéma OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter l'enjeu de continuité et d'épaisseur du Grand Parc de la Margelle dans le schéma de l'OAP. - Question sur l'emplacement de l'"accès à créer" avec l'aéroport de Francazal. Selon nous, il est mal placé tel que représenté dans le schéma de l'OAP. L'enjeu est de travailler l'interface avec l'entrée existante de l'aéroport civil. <p>Page 11 : (cf. projet du campus Francazal, en remplacement du "projet VILAGIL")</p>	<p>La dénomination de l'OAP pourra être revue.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté</p> <p>Modification apportée : dénomination en Francazal/Bois vert portée à différentes pièces du PLU (cahier des OAP + DGR du PLU + Rapport de présentation)</p> <p>Pour les autres propositions rédactionnelles, il est proposé qu'elles soient étudiées et prises en compte avec le Muretain Agglo. À l'occasion de l'étude en cours et de sa traduction lors d'une évolution ultérieure du PLU.</p> <p>Compte tenu de la réponse de la Commune « au titre du grand paysage », il est prématuré de modifier l'OAP selon les propositions de TM pages 7 et 8.</p> <p>Mais il convient de préciser que l'OAP dans son parti d'aménagement préserve déjà les continuités écologiques et potentiellement celle du futur Grand Parc Margelle (relief de coteau entre la terrasse et la plaine alluviale) ; ainsi la modeste zone AUE projetée le long de la RD 15 en vis-à-vis de l'aérodrome est-elle implantée sur la zone de « terrasse ».</p> <p>L'emplacement de principe positionné sur l'OAP est un accès de principe ; l'étude du MA en cours a notamment pour objet de préciser l'accessibilité à cette future emprise économique en partenariat avec les acteurs cités.</p>
<p>Au titre du PADD</p> <p>Page 33 sur les éléments de contexte d'un territoire majeur d'accueil économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le premier paragraphe : "Le démantèlement de la base... a libéré un foncier stratégique aux portes de Toulouse, sur lequel un futur pôle d'activités économiques dédié aux mobilités innovantes et décarbonées est actuellement à l'étude par Toulouse Métropole. Le Muretain Agglo souhaite s'inscrire dans cette dynamique...identifiés au SCoT aux abords immédiats de l'aéroport. - Dans le deuxième paragraphe : fait l'objet d'une étude programmatique "secteur de Francazal élargi ... et par Toulouse Métropole (cf. projet du campus Francazal). - Ajouter la localisation du futur "projet Campus Francazal" dans les plans (cf. version jointe). 	<p>Même réponse que pour les propositions rédactionnelles relatives à l'OAP.</p>

<p>Avis de la Commune de Cugnaux (hors-délai)</p> <p>Avis favorable sous réserve de prise en compte de 4 remarques</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Assurer la continuité du Grand parc Margelle dans l'OAP Bois vert ; <input type="checkbox"/> Confirmer les aménagements paysagers, les ouvertures sur le grand paysage et le caractère plus urbain des projets le long de la route de Seysses porté dans l'OAP Bois vert ; <input type="checkbox"/> Prendre en compte les projets de la Commune notamment l'extension de l'Ecopole (zone d'activité, Parc Margelle et extension du SIVOM-SAGe) ; <input type="checkbox"/> Conforter la mobilité, notamment les connexions de gare à gare afin de faciliter les déplacements transversaux. 	<p>Remarques 1 & 2 : cf. réponse à TM.</p> <p>Les remarques 3 et 4 soulignent l'importance du développement des infrastructures de transport en commun et modes doux entre nos communes, en anticipation de l'accueil de nouvelles populations.</p>
<p>Avis TEREGA</p> <p>Des observations transmises dans le courrier :</p> <p>3 ouvrages traversant la Commune sont soumis à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 ainsi qu'au code de l'environnement qui instaure des Servitudes d'Utilité Publique dont la Commune doit tenir compte. LA CANALISATION DN 300 ROQUES-PORTET SUR GARONNE LA CANALISATION DN 300 PORTET SUR GARONNE-TOULOUSE STATION LE BRANCHEMENT DN 200 GRDF TOULOUSE A PORTET SUR GARONNE</p> <p>Point 5 - Annexes, document 5.1 Servitudes d'Utilité Publiques, liste, tableau page 3, servitude I3 comporte des erreurs qu'il conviendra de corriger : - Reprendre les trois ouvrages listés ci-dessus - Remplacer TIGF par Teréga avec l'adresse indiquée en entête du présent courrier</p>	<p>Le branchement DN 200 GRDF est à prendre en compte dans les servitudes ; à voir au niveau du DGR.</p> <p>La liste des SUP du PLU devra être complétée en parfaite coordination avec l'État et la correction de dénomination faite.</p>
<p>Il est demandé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le tracé des canalisations et de leurs servitudes soient représentés sur les cartographies du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent nos ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation. 	<p>Ceci ne pose pas de problème sous réserve que l'information soit transmise par Terega au Muretain Agglo, gestionnaire du SIG</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté Actualisation faite du plan et de la liste des servitudes publiques, documents mis en annexe du présent au PLU</p>
<ul style="list-style-type: none"> • les servitudes liées à la présence de nos ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnées ans la liste des servitudes de votre PLU 	<p>À envisager en lien avec les services de l'État et le Muretain Agglo qui collectent ces informations pour l'ensemble des Communes.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté Actualisation faite du plan et de la liste des servitudes publiques, documents mis en annexe du présent au PLU</p>
<ul style="list-style-type: none"> • les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLU, 	<p>Il convient de vérifier sous quelle forme ces contraintes (évolutives dans le temps) peuvent être intégrées dans le PLU.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté Il est préférable de joindre ces prescriptions à la liste des servitudes d'utilité publique, sachant que dans les dispositions générales du règlement à l'article2, l'application des servitudes d'utilité publique est mentionnée</p>
<ul style="list-style-type: none"> • TEREGA soit consulté le plus en amont possible dès lors qu'un projet d'urbanisme (ERP, IGH, CU, PC...) se situe dans la zone SUP1 reportée sur la cartographie annexée à l'arrêté préfectoral, 	<p>Pratique déjà en place, la commune consulte systématiquement TEREGA.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • TEREGA soit consulté pour toutes modifications ultérieures envisagées pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme. 	<p>Pratique déjà en place, la commune consulte TEREGA.</p>
<p>Avis SDIS</p> <p>Avis Favorable sur le PLU</p> <p>Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.</p> <p>C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.</p>	<p>La Commune prend acte et valide la pratique proposée de réunions spécifiques en amont des projets sur les cas particuliers.</p>

<p>Avis VINCI</p> <p>Dans les documents PLU en révision, le tracé de l'autoroute est classé en zones UE-N- Ueg- AUE, nos recommandations sont à prendre en compte quel que soit le classement de l'autoroute retenu sur le plan de zonage (l'autoroute n'ayant pas vocation à s'inscrire dans une zone spécifique).</p> <p>...</p> <p>Chacune des zones concernées par le DPAC doit prendre en compte ces aspects. Ce qui implique une rédaction adaptée du règlement en 4 points:</p>	<p>Le PLU ne comporte pas de zone spécifique dédié au DPAC.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques des zones Le règlement des zones doit donc spécifier qu'elle englobe également le DPAC (Autoroute A64). 	<p>La Commune n'est pas favorable à cette disposition. En effet, il n'est pas fait mention dans le règlement des autres domaines publics (domaine public fluvial, domaine public ferroviaire par exemple).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Chapitre I-Article 2 relatif aux «occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières» doit autoriser: <ul style="list-style-type: none"> ○ les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés. 	<p>Cette disposition sera rajoutée et complétées avec la mention : « sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires ».</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté Modification apportée au règlement aux zones concernées ci-dessous <u>Proposition de rédaction en UE, N :</u> UE 2 - Sont soumises à conditions particulières : ... Les constructions, installations ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol qui y sont liés, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires 1-1-2 Dans la zone N : Seuls sont admis : ... Les constructions, installations ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol qui y sont liés, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Chapitre III-Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques» doit préciser la distance de recul des constructions à respecter par rapport à l'axe de l'autoroute en cohérence avec l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Au regard de l'article L111-6, et compte tenu du fait que seule la zone N comporte des espaces non urbanisés, il sera nécessaire de préciser l'article N6 : « les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 64 », étant à vérifier si les constructions agricoles sont concernées par cette disposition.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté Modification apportée au règlement en zone N ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ... Toute construction doit être implantée à une distance minimale de : - - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64 (cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles , à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes et aux autres occupations du sol mentionnées à l'article L 111-7 du code de l'urbanisme)</p>
<p>Avis VINCI (suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Article 7 relatif aux « clôtures » doit prévoir expressément que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable. Les clôtures autoroutières sont implantées dans les emprises du Domaine Public Autoroutier Concedé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs réglementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière. 	<p>Ce point devra être vérifiée, la Commune ayant délibérée pour soumettre les clôtures à déclaration préalable. En revanche, il sera vérifié que des dispositions dérogatoires sont bien écrites dans chaque zone concernée s'agissant des caractéristiques techniques des clôtures.</p> <p>Proposition technique de modification du PLU arrêté Conformément à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme en paragraphe (d) de cet article : l'édification de toute clôture dans une commune qui a délibéré, est soumise à déclaration préalable. Ainsi les clôtures sur voie autoroutière sur la commune de Portet qui a délibéré pour soumettre les clôtures à déclaration préalable seront nécessairement soumises à déclaration préalable</p> <p>Dans ce cadre, il est proposé : - en UE , pas de changement effectivement le règlement prévoit déjà des dérogations. - En N , il est proposé de simplifier la règle des clôtures pour que d'autres caractéristiques de clôtures puissent s'appliquer en modifiant le texte dans le règlement en N11 (confère ci-dessous) :</p> <p>N 11-3 Clôtures Les clôtures doivent être ajourées, et sans soubassement. Dans ce cadre, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage à grosses mailles, et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. D'autres caractéristiques pourront être ponctuellement autorisées pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité agricole, sous réserve de leur conformité avec les dispositions du PPR inondation le cas échéant.</p>

<p>- Une marge de recul des constructions à respecter le long de l'autoroute</p> <p>La bande d'inconstructibilité des 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute dans les secteurs non urbanisés prévue par l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme doit apparaître à la fois dans les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et le règlement des zones concernées.</p>	<p>En zone N, cette bande ne sera pas inscrite dans le DGR pour ne pas le surcharger ; la mention dans le règlement écrit est suffisante.</p>
<p>En secteur urbanisé, une bande d'inconstructibilité doit être maintenue pour préserver le bon voisinage avec l'autoroute. Il conviendra donc qu'ASF soit consulté sur tout projet d'aménagement prévu à proximité de l'autoroute. La marge de recul à respecter devra être étudiée au cas par cas.</p>	<p>L'article 6 des zones UE et AUE concernées comprend un prospect spécifique à l'A 64. Il est à étudier si ce prospect est à supprimer au profit d'une consultation systématique du concessionnaire pour tout dossier ADS concerné.</p>
<p>- Une vigilance particulière sur les projets d'aménagements aux abords de l'autoroute qui peuvent avoir des incidences hydrauliques</p>	<p>Ce sujet ne concerne pas directement le PLU. Il serait toutefois intéressant que Vinci transmette ses points de rejet d'eau pluviale sous format numérique aux services concernés potentiellement.</p>
<p>- La bande de classement sonore de l'autoroute</p> <p>Le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières (300 mètres de part et d'autre de l'A64 depuis le bord de l'autoroute) doit figurer à la fois dans l'annexe dédié aux « Périmètres de prescription acoustique et prescriptions d'isolement acoustique » et sur le plan de zonage. Le contenu du règlement des zones concernées doit par ailleurs au minimum reprendre ou renvoyer vers les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p>	<p>Ce secteur est bien identifié en Annexe 5-3-6 du PLU et l'arrêté du 4 décembre 2020 et non du 30 mai 1996 figure également dans cette même annexe. Son report sur le plan de zonage est déjà effectué sur la base de l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 (confère la légende du DGR du PLU)</p> <p>le règlement renvoie à cet arrêté dans les dispositions générales article 3-5 mais il conviendra de corriger la référence erronée de la date de l'arrêté (4 décembre 2020 et non 26 juillet 2000).</p>

3 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	Proposition de réponses de la commune de Portet sur Garonne
<p>SYNTHÈSE</p> <p>Portet-sur-Garonne est une commune de Haute-Garonne qui compte 9 832 habitants. Située en première couronne sud de Toulouse, elle est entièrement intégrée au pôle urbain toulousain. Elle bénéficie d'un bon niveau de desserte, avec la présence de grandes infrastructures de transport (A64, gare ferroviaire, RD120). Avec près de 30 % du territoire communal dédié aux activités économique et commerciale, essentiellement situées à l'ouest du territoire communal, Portet-sur-Garonne constitue un pôle d'emploi majeur du Muretain Agglo et un pôle commercial d'attractivité régionale.</p> <p>Implantée dans la plaine alluviale de la Garonne, la commune présente un patrimoine naturel à fort enjeu écologique en limite est, le long de la Garonne.</p> <p>Depuis 2010, malgré un positionnement stratégique, la commune connaît une baisse de sa croissance démographique, liées aux capacités d'assainissement insuffisantes qui ont freiné son développement urbain. Le projet de PLU se fixe l'objectif de réenclencher une croissance démographique et un développement urbain maîtrisé et en lien avec la capacité des équipements.</p> <p>La MRAe relève une réduction du foncier disponible par rapport au PLU en vigueur. Néanmoins, au regard du rôle de pôle urbain de 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 du 22 août 2021 « climat et résilience » qui prévoit une réduction de moitié du rythme de consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021.</p> <p>Par ailleurs, toujours dans une logique de modération de la consommation foncière, la MRAe recommande de viser une densité en rapport avec la 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'hectare.</p> <p>Concernant les activités économiques, la MRAe 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.</p> <p>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 écologique de la Garonne).</p> <p>Pour s'engager pleinement dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'atténuation des effets du changement climatique, la MRAe recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Enfin, la MRAe recommande de caractériser l'enjeu sanitaire relatif aux champs magnétiques générés par les lignes électriques haute tension et d'adapter le projet de PLU en conséquence.</p> <p>L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.</p>	<p>La Commune apporte des éléments de réponse aux observations et recommandations à compter de la page suivante.</p>
<p>1 Contexte juridique du projet d'élaboration du PLU</p> <p>Il est rappelé qu'en application de l'article L.122-9 du code de l'environnement, l'adoption de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) devra être accompagnée d'une déclaration indiquant notamment comment il a été tenu compte du présent avis de la MRAe. Le PLU approuvé ainsi que cette déclaration devront être mis à disposition du public et de la MRAe.</p>	<p>La Commune prend acte des dispositions de l'article L122-9 du code de l'environnement à mettre en œuvre une fois le PLU approuvé.</p>
<p>2 Présentation du projet</p> <p>Malgré ce positionnement stratégique, la commune connaît un ralentissement de sa croissance démographique, liée aux capacités d'assainissement insuffisantes qui ont freiné son développement urbain.</p> <p>Le projet retenu vise un retour à une croissance démographique et économique maîtrisée, traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) autour de trois grandes orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ville des mobilités ; • la ville organisée ; • la ville nature et durable. <p>La commune s'est fixée un objectif démographique de 3 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2032 correspondant à une croissance de l'ordre de 2,5 % par an.</p>	
<p>3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe</p> <p>La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux.</p> <p>Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la limitation de la consommation d'espace ; • la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ; • le développement des énergies renouvelables ; • les risques sanitaires liés à la présence de lignes haute tension. 	

Avis de la MRAE (suite)

4 Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier ne fait pas état des alternatives ni des différents scénarios de développement de l'urbanisation qui auraient pu être envisagés.
La démarche doit pourtant permettre d'explicitier les choix qui ont été opérés au regard des solutions de substitution raisonnables au regard des enjeux environnementaux.

Les sites retenus semblent, d'après le document présenté, ne pas découler d'une telle analyse ou du moins, si une telle analyse a été réalisée, elle n'a pas été restituée.

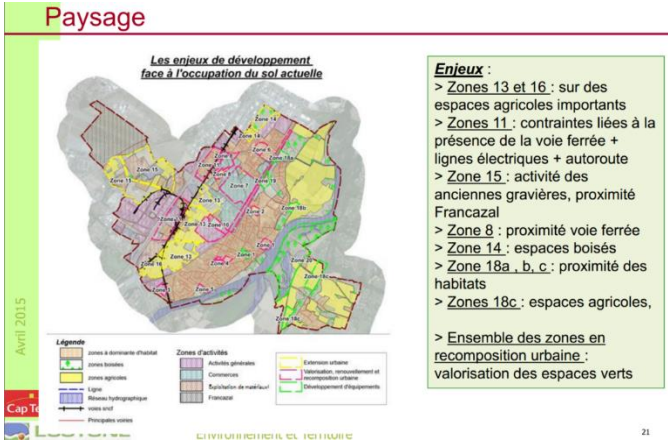
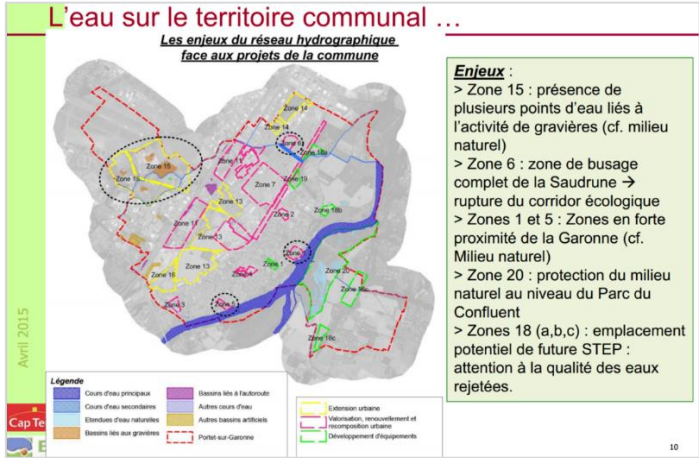
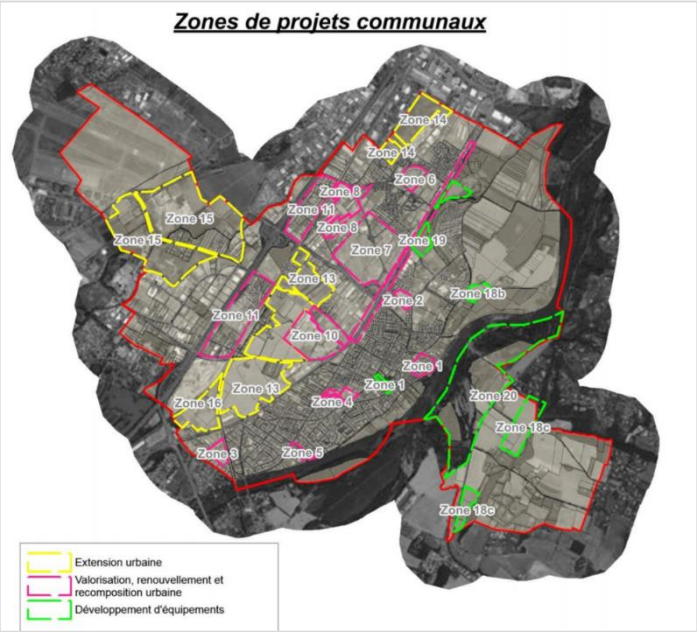
La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R.151-3 - 4° du code de l'urbanisme).

La MRAe recommande de justifier et de restituer la démarche ayant conduit à la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation retenus par le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux.

Les éléments de réponse suivants pourront être intégrés dans le livret 3 au paragraphe 6. Méthode employée pour l'évaluation environnementale, les solutions de substitution raisonnables et motifs pour lesquels le projet de PLU a été retenu.

La mise en révision du PLU a été prescrite en **juillet 2012**, suite à l'entrée en vigueur du SCoT de la grande agglomération toulousaine.
Lors des premières réflexions sur ce que pourrait être le PLU révisé, 18 secteurs de projets avaient été envisagés : cf. figure ci-contre.

Ces dix-huit secteurs ont alors fait l'objet d'un état initial détaillé, en particulier sur les aspects écologiques. En effet, l'état initial de l'environnement est la base de toute évaluation environnementale. Il permet d'anticiper, dès le diagnostic, les enjeux environnementaux concernant l'eau, le paysage, les milieux naturels.
Ce travail fin sur les caractéristiques de chacun des secteurs a permis d'en détailler, dès **2015**, les enjeux vis-à-vis de l'eau, du paysage et du milieu naturel (cf. 3 cartes ci-dessous)



Avis de la MRAE (suite)

4 Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale (suite)

Cette analyse, une fois l'état initial complété, a été croisée avec les enjeux urbains afin d'établir la carte globale des enjeux en bas de page.

Cette première approche a permis la mise en œuvre de la démarche d'évitement et de réduction des impacts. Elle a conduit à modifier certaines de ces zones de projet. En particulier, la zone de développement n° 15 sur le secteur de Francazal, y est réduite en raison des enjeux des espaces naturels. Sur d'autres zones, une attention particulière a été portée sur la définition du zonage réglementaire ou celle des orientations d'aménagement et de programmation. Un PADD a alors été défini et débattu au conseil municipal du 4 octobre 2017.

La procédure de révision du PLU a été suspendue en 2018, en raison de nouveaux éléments à prendre en compte : enjeux par rapport à la STEP (difficulté liée à la capacité d'assainissement), enjeux de mobilité et d'accueil de transport en commun, des évolutions en cours liées à des projets en lien avec le Muretain Agglo.

Les études pour la révision du PLU ont repris en 2020 sur la base de ce scénario qui a identifié les impacts environnementaux pour chaque secteur avec une prise en compte d'autres évolutions liées : au projet de la STEP programmé, à des études avancées (plan guide du développement économique du Muretain agglo, PLH Muretain ...). D'autre part, de nouveaux projets de mobilité ont avancé, à prendre en compte : Linéo 5/tracé modifié, requalification du bld de l'Europe comme axe stratégique de redynamisation du pôle commercial de Portet....

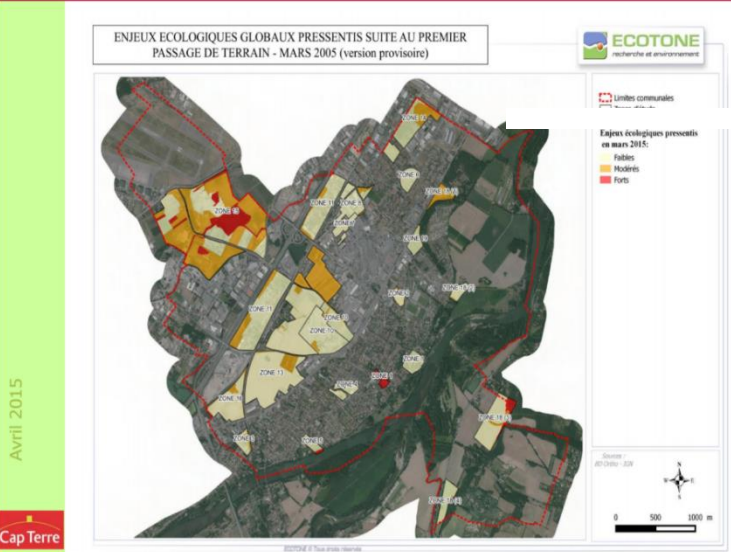
En définitive, la reprise de la procédure a nécessité l'actualisation du diagnostic et a conduit retravailler le scénario de développement initial et à débattre à nouveau sur le PADD le 9 février 2022.

Ce nouveau scénario montre notamment une réduction importante des superficies des secteurs de développement urbain en cohérence avec les enjeux environnementaux décrits précédemment pour chaque secteur et prendre en compte les impacts sur l'artificialisation des terres :

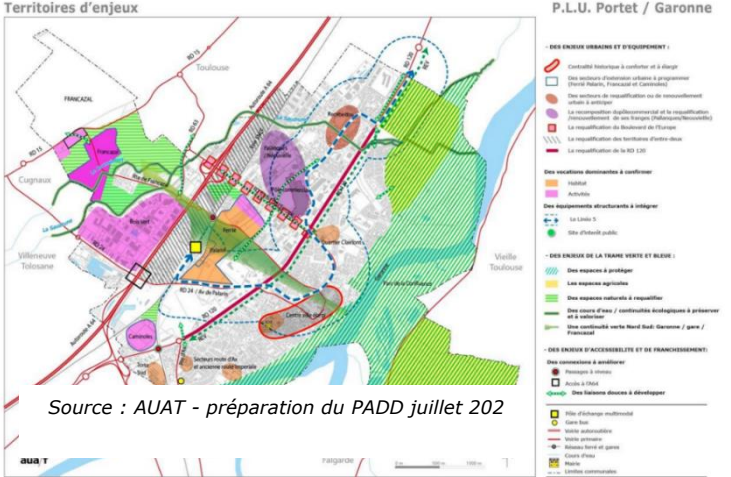
- La zone 14, secteur de développement de Larrieupolis au nord de la commune, en raison de la présence d'un boisement et d'une prairie naturelle, n'y est plus urbanisable (classé en N).
- La zone 15, secteur de Francazal, est encore réduite au profit d'une zone naturelle ; Une orientation d'aménagement et de programmation y est proposée dans le PLU sur la base des enjeux écologiques (*cf annexe 1 du livret 3 du rapport de présentation*).
- Une partie de la zone 13, au sud de l'ave de Palarin, ainsi qu'un secteur Bld de l'Europe, sont également retirés des secteurs d'extension.
- La partie sud de l'ave de Palarin, est retirée des secteurs d'urbanisation future et reclassée en zone agricole (24 hectares).

Les enjeux de la trame verte et bleue y sont clairement identifiés et pris en compte dans la carte des enjeux ci-dessus.

Ainsi, le scénario de développement de l'urbanisation envisagé au départ a évolué pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Il n'a pas été étudié plusieurs scénarios simultanés car la réponse aux différents enjeux (environnement, urbanisme, mobilité, économie...) a convergé vers un seul scénario, lequel s'est affiné au fur et à mesure de l'évolution de la procédure.



Source : Présentation des premiers enjeux de l'état initial, 2015- Cap-Terre et Ecotone



Source : AUAT - préparation du PADD juillet 202

<p>Avis de la MRAE (suite)</p> <p>5 Analyse de la prise en compte de l'environnement</p> <p>5.1. Limitation de la consommation d'espace</p> <p>5.1.1. Considérations générales</p> <p>La MRAe souligne que les orientations et dispositions du SCoT, exécutoire depuis le 14 juillet 2017, qui ouvrent des pistes de réflexion en matière de déclinaison des objectifs de modération foncière, ne s'inscrivent pas dans la trajectoire définie par 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 (article 191). Néanmoins, toute disposition visant à rejoindre la trajectoire fixée par la loi doit s'étudier à l'échelle de ce territoire et ne peut s'appliquer à la seule commune de Portet.</p> <p>En l'état, l'argumentaire basée sur un rattrapage de la faible mobilisation de fonciers sur la décennie passée et sur la réduction des capacités foncières du PLU en vigueur ne suffit pas à justifier une démarche de modération de la consommation d'espace.</p> <p>La MRAe estime que toutes les zones prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur doivent être reconsidérées à la lumière du projet en cours de révision. Ainsi, les espaces libres dans les zones urbaines et à urbaniser doivent être reclassés en zone naturelle ou agricole si les objectifs de la modération de la consommation l'exigent.</p> <p>S'agissant de la notion de « rattrapage du développement urbain », il est attendu des justifications. Pour la MRAe, le blocage de l'urbanisation n'a pas nécessairement conduit à une réduction globale de l'artificialisation des sols compte tenu du report, potentiellement diffus, de cette artificialisation sur les communes alentours.</p> <p>Pour garantir le respect de la trajectoire énoncé par la loi climat et résilience, la MRAe recommande de proposer une analyse quantitative de la consommation d'espace pour la décennie passée et à venir à une échelle plus large que l'échelon communal.</p>	<p>Sur le SCoT approuvé depuis le 14 juillet 2017 et les objectifs de modération de la consommation d'espace</p> <p>Le SCoT approuvé 2017 s'inscrit dans des objectifs de modération foncière en accord avec l'article L. 101-2 du CU qui prévoit : « 1° <i>L'équilibre entre ...; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</i> Les orientations principales du SCoT en lien avec l'enjeu de modération de la consommation d'espace, sont : « <u>Maitriser l'urbanisation</u> » en confortant durablement la place de l'agriculture et les espaces de nature. « <u>Polariser le développement</u> » limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière de l'espace, en identifiant trois entités territoriales avec des densités d'accueil recommandées et en incitant à renforcer l'accueil démographique dans les tissus urbains existants (renouvellement urbain) au sein de la ville.</p> <p>Sur Le reclassement en zone naturelle ou agricole des espaces libres</p> <p>L'analyse du foncier est réalisée sur l'ensemble des espaces bâtis, des zones règlementaires du PLU : zones U (Urbaines) et des parties urbanisées des zones AU (à urbaniser). La méthode utilisée est celle à partir de données « Medispo », outil informatique mis en place par l'Auat, complétée très largement par une analyse qualitative et partagée avec les services de la commune afin d'obtenir un potentiel le plus actualisé possible, au vu notamment des contraintes et des dynamiques en cours de chaque foncier et des préconisations de production de logements ou d'accueil économique au vu du contexte. Ce travail d'analyse du potentiel d'intensification /et ou de renouvellement est explicité dans le rapport de présentation (livret 1) et affirmé dans l'orientation 2 du PADD (ville organisée). Ce travail constitue une 1^{ère} étape de réflexion sur les parcelles libres en zone urbaines qui sont majoritairement éparpillées dans le tissu urbanisé. Ce travail mis en place dans cette révision, a permis d'expliquer / justifier le développement par extension de zones en majorité fermées à l'urbanisation. La commune propose de questionner si besoin les fonciers libres en zones urbaines ainsi que les deux zones AU0 fermées : Franczal / Bois vert et Ferrié Palarin au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, travail qui se fera nécessairement dans une prochaine procédure d'évolution du PLU (démarche qui sera en accord avec la proposition de la DDT).</p> <p>Le cas de la révision du PLU de Portet illustre bien les difficultés d'application de la loi Climat et Résilience à l'échelle communale surtout dans un contexte où les documents supra communaux : SRADDET et SCoT n'ont pas fixé ni territorialisé les objectifs de la loi C5R. Cette 1^{ère} révision du PLU n'a pas la prétention d'appliquer ce que les documents supra communaux n'ont pas traduit, mais d'aller vers une trajectoire plus vertueuse en cohérence avec la loi C5R.</p> <p>Ainsi, l'enjeu principal dans cette révision a été de réduire au maximum les zones à urbaniser du PLU actuel approuvé (qui recouvre un potentiel de développement très important) tout en confortant les espaces naturels et agricoles et en promouvant le développement de la ville sur elle-même qui représentera pour la 1^{ère} fois sur Portet 30% du développement sur les 10 prochaines en termes d'accueil d'habitat.</p> <p>Proposer une analyse à une échelle plus large que l'échelon communal pose 2 interrogations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Muretain agglo ne dispose pas, aujourd'hui, de réflexion intercommunale sur la consommation foncière à l'échelle des 14 communes, car ne disposant pas d'outil adapté type PLUi. D'autre part, à ce jour, aucun objectif territorialisé de documents SCoT ou SDRADDET n'est affiché pour le territoire du Muretain agglo, il n'y a donc aujourd'hui pas d'objectifs fonciers à l'échelle intercommunale, ainsi, la maîtrise de l'artificialisation à l'échelle intercommunale ne peut intervenir qu'une fois que le SCoT a défini l'armature de Portet. Il se peut que Portet ait une certaine place dans la future armature du Scot et donc des « droits/possibilités à consommer », ce qu'on ne connaît pas à ce jour. Ainsi, aujourd'hui, au stade des avancées et des données des documents supra communaux, on s'interroge sur l'intérêt qu'aurait une telle analyse à l'échelon intercommunal. - D'autre part, le PLU se conforme aux obligations du code de l'urbanisme et à ce jour l'analyse de la consommation ENAF, telle que définie par le législateur se doit d'être réalisée à l'échelle du document d'urbanisme et non pas à l'échelon supérieur. « Art. L 151-4 : <i>Le rapport de présentation [...] : ... analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.</i> ». <p>Ce travail d'analyse à l'échelle intercommunale pourra se faire en connaissance des données du SCoT et en accord avec la réflexion qui sera portée à l'échelle du Muretain agglo, dans une prochaine procédure d'évolution et de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT.</p>
--	--

<p>Avis de la MRAE (suite)</p> <p>5.1.2. Consommation d’espace à vocation d’habitat</p> <p>II est indiqué que le projet de développement communal vise à modérer la consommation d’espace « en dédiant 30% de la croissance démographique au développement de la ville sur elle-même » (p.35 du livret 2). Or, le territoire communal se trouve pour moitié dans le cœur d’agglomération pour lequel le SCoT incite à renforcer l’accueil démographique dans les tissus urbains existants à hauteur de 50%.</p> <p>En extension urbaine à vocation d’habitat, le PLU en révision prévoit le maintien d’une zone 1AU0 de 32 ha (réduite de 10 ha par rapport au PLU approuvé) pour y accueillir environ 1 050 logements. Ce secteur est identifié en ville intense au niveau du SCoT, avec une densité cible recommandée de 50 logements à l’hectare. Si l’on exclut les zones non aedificandi liées au périmètre de protection autour des lignes HTA, la densité envisagée atteindrait environ 42 logements par hectare et se révèle donc en deçà de celle du SCoT.</p> <p>Compte tenu de sa proximité avec le pôle gare multimodal et de l’amélioration récente et à venir des conditions de desserte en transport en commun, il convient de retenir une programmation en logements plus ambitieuse de ce nouveau quartier, en promouvant des espaces publics de qualité et fonctionnels associés à des formes urbaines compactes mixant les fonctions (habitats, commerces, équipements) qui permettront d’assurer une densité vivable et acceptable, dans l’esprit du développement d’un urbanisme favorable à la santé, tout en modérant la consommation foncière.</p> <p>Afin de limiter la consommation d’espace, la MRAe recommande d’étudier des variantes plus ambitieuses en matière d’accueil démographique dans les tissus urbains existants et de densité urbaine pour tous les espaces constructibles.</p>	<p>Sur la recommandation d’étudier des variantes plus ambitieuses en matière d’accueil démographique dans les tissus urbains existants et de densité urbaine pour tous les espaces constructibles</p> <p>L’accueil démographique à renforcer dans les tissus urbains existants est intégré à hauteur de 30% du développement global de la commune, en cohérence avec les objectifs du PLH du Muretain agglo qui prévoit 420 logts sur la période 2022-2027, ceci également en lien avec les capacités d’absorption de la station d’épuration actuelle.</p> <p>Des capacités plus importantes en zone urbaine ne peuvent pas être aujourd’hui envisagées dans cette 1^{ère} révision du PLU en raison du blocage du projet de nouvelle STEU.</p> <p>Par ailleurs, l’augmentation de la densité dans les zones urbaines de façon systématique et unifiée dans l’ensemble du tissu urbain peut se révéler très problématique en termes de cadre de vie et d’intégration l’environnement bâti.</p> <p>L’enjeu pour la commune consiste, ainsi, à contextualiser au mieux la densité recommandée par le SCoT. En effet, Portet sur Garonne est à majorité d’accueil d’habitat pavillonnaire et il est primordial que cette densité puisse s’inscrire au cas par cas en fonction des formes urbaines et architecturales environnantes et des capacités de desserte à proximité, pour offrir une qualité de vie aux habitants avec une densité vivable et acceptable comme évoqué.</p> <p>Finalement, sur les capacités affichées de 480 logements, certaines parcelles pourront effectivement accueillir une densité de 60 à 70 logts/ha (ce qui est le cas aujourd’hui) alors que d’autres parcelles seront moins denses, au vu du contexte environnant bâti.</p> <p>D’autre part, le travail d’études de variantes de densité en fonction du contexte, est un travail très fin que le PLU ne peut mener, considéré plus à l’échelle de l’opérationnel car il y a trop de parcelles éparpillées dans le tissu urbain. Néanmoins, on peut considérer que la commune a posé les bases, dans cette révision, d’identification de ces fonciers et d’estimation d’une moyenne globale des capacités, ce qui permettra d’engager au moment du projet pour chaque foncier une discussion avec les opérateurs et promoteurs en fonction du contexte.</p> <p>En ce qui concerne, la zone d’extension AU0 Ferrié Palarin, le PLU a posé une 1^{ère} approche avec l’objectif d’accueil de 1050 logements à l’horizon environ 2032. Cette zone est fermée à l’urbanisation dans cette révision et son développement est conditionné par la mise en place des nouvelles conditions épuratoires dans le cadre du projet porté par le SIVOM SAGE.</p> <p>L’étude urbaine en cours, permettra de préciser les densités d’accueil de ce secteur dans un phasage opérationnel, qui prendra par ailleurs en compte les contraintes environnementales et celles liées au cadre de vie, en effet, près de 7 ha sont potentiellement neutralisés par la présence de lignes HTA avec la nécessaire mise en place de zones non aedificandi pour de l’habitat au titre du principe de précaution sur la base des références de l’ANSES.</p> <p>De façon plus globale, il est à noter que le SCoT (P113 du SCoT) incite à la prise en compte de la cohérence urbanisme /transport globale qui se traduit autant sur la densité que sur la mixité d’accueil et l’accessibilité/multimodalité. En ce sens, la commune met tout en place pour favoriser un nouveau quartier d’habitat mixte (habitat, équipements, services et économie) situé entre le pôle multimodal de la gare, le terminus du Linéo 5 et le centre-ville.</p>
---	--

Avis de la MRAE (suite)

5.1.3. Consommation d'espace à vocation d'activités économiques

Le rapport de présentation précise que les zones d'activités économiques de Portet-sur-Garonne sont attractives en particulier pour des entreprises du secteur productif (petite industrie), artisanales, de l'entreposage. Par ailleurs, il est indiqué que cette dynamique s'explique par un manque d'offre chronique sur cette typologie d'immobilier d'entreprise dans le reste de l'agglomération et plusieurs analyses récentes (les Points Marché de l'Otie, et la création d'un outil de programmation réalisé par l'AUAT) montrent que la demande reste insatisfaite et conséquente sur ces secteurs de marché (p.82, livret 1).
Compte tenu de la situation particulière de la commune, dans le périmètre d'attractivité direct de Toulouse tout en étant membre du Muretain Agglo, les réflexions liées au développement économique ou commerciale ne peuvent être conduites sur la seule commune, sans vision large.

La MRAe recommande d'intégrer un résumé des conclusions des analyses menées en matière de besoin foncier économique citées dans le rapport de présentation (les Points Marché de l'Otie, et la création d'un outil de programmation réalisé par l'AUAT).

Sur la base de ces projections, elle recommande de proposer une réflexion sur le développement des activités à vocation économique à l'échelle intercommunale, en tenant compte de leur répartition territoriale, afin de proposer une évaluation des besoins fonciers communaux actualisée.

Pour les activités économiques, l'analyse du potentiel de densification comptabilise une disponibilité foncière totale de 17 ha se répartissant en une superficie de 13 ha disponibles sous forme de parcelles libres, et 4 ha potentiellement urbanisables par division parcellaire. En appliquant un coefficient de rétention foncière de 40%, le gisement foncier mutable sur les 10 prochaines années est estimé à 10 ha. La commune propose un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur une surface d'environ 26 ha. Ce périmètre limite la constructibilité pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

La MRAe estime que le dossier manque de précision quant à l'avenir et aux potentialités foncières du PAPAG. Elle relève surtout, le report d'un « projet de renouvellement/ requalification » (p.98 du livret 2) au profit d'ouverture à l'urbanisation en extension.

La MRAe recommande d'apporter des précisions sur l'avenir et les potentialités foncières et de mutation du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Elle recommande ensuite de limiter et phaser les ouvertures à l'urbanisation en extension afin de garantir la mobilisation du foncier important disponible en densification.

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

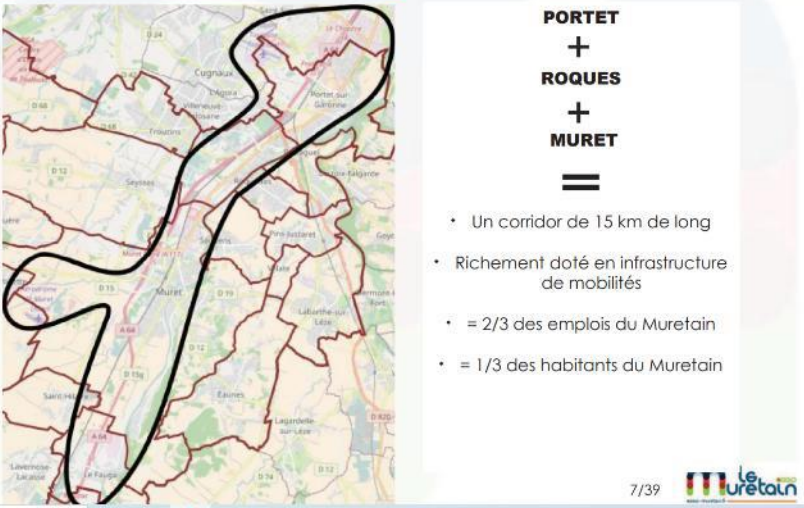
À une échelle large que la commune, aujourd'hui, les données de l'Otie et le travail de projection sur les besoins futurs en immobilier réalisé par l'AUAT (outil de programmation) montrent que les besoins en locaux d'activité et en entrepôts (dont la logistique urbaine) sont bien plus importants que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



Parallèlement, le Muretain Agglomération s'est engagé depuis 2019 dans une réflexion intercommunale « Coeur Economique du Muretain ».

Celle-ci a pour objectif de construire une vision partagée du territoire, de coordonner les projets entre eux et de lancer les études nécessaires pour éclairer les actions à mener.

De fait, cette démarche se décline à travers différents axes et études :

- La charte d'aménagement commercial
- L'étude de restructuration des pôles commerciaux de Portet et Roques
- L'étude du secteur de Francazal

Le périmètre d'attente PAPAG a été mis en place en cohérence avec le diagnostic établi et le PADD. Le diagnostic fait apparaître des signaux faibles pour le pôle commercial de Portet « extrait du RP p 80 »

« Depuis 2014, les pôles commerciaux connaissent des dynamiques contrastées. Les polarités commerciales situées sur les secteurs au nord, à l'est, à l'ouest de l'agglomération et la ville de Toulouse continuent de se développer avec la création de nouvelles grandes surfaces et des projets de rénovation. Globalement, au sein de ces polarités, le taux de vacance reste faible et le nombre de fermetures peu important. Pourtant certains pôles montrent des signes de fragilité avec une hausse mesurée de la vacance, un turn-over d'enseignes et des fermetures d'enseignes : c'est le cas pour Saint-Orens-de-Gameville, Roques-sur-Garonne et Portet-sur-Garonne. »

La Commune renvoie à l'étude de restructuration des pôles commerciaux de Portet et Roques piloté par le MA dans le cadre de sa compétence développement économique (voir aussi page 9 du présent document).

<p>Avis de la MRAE (suite)</p> <p>5.1.3. Consommation d'espace à vocation d'activités économique (suite)</p>	<p>Par ailleurs la présente révision illustre la volonté de la Commune de limiter et phaser l'ouverture à l'urbanisation du foncier à vocation économique.</p> <p>D'une part le développement de ces territoires d'extension est conditionné par l'accueil d'un certain nombre d'équipements nécessaires tel que cité dans le PADD p21 « <i>La Ville continuera d'organiser la croissance démographique et confortera son activité économique, tout en maîtrisant son développement. Toutefois, cet engagement est conditionné à l'augmentation des capacités épuratoires de la commune, à l'amélioration en continu des infrastructures de transport en commun et à la capacité à offrir un niveau d'équipement et de services à la population constant.</i> »</p> <p>D'autre part, un phasage sera nécessaire pour chaque secteur de développement en lien avec les études de définition des projets qui sont menés actuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En ce qui concerne les secteurs économiques, excepté pour le secteur de Caminols en AUE déjà ouvert à l'urbanisation dans le PLU approuvé en vigueur, les autres zones : Franczal et Ferrié Palarin sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de définition du projet /programme dans le cadre de l'étude « cœur économique » du Muretain agglomération qui intègre également le projet de renouvellement du secteur commercial de Portet. <p>Il est à noter que Le secteur la Vie Torte-Sud (4ha) partiellement bâti est d'enjeu de renouvellement urbain plus que d'extension, il est maintenu fermé en AUE0 (idem PLU approuvé 2019) pour se donner le temps d'une réflexion urbaine quant à son possible renouvellement urbain en lien avec le repositionnement géographique de l'ICPE existante au sein de la zone d'activités au nord.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant l'accueil de l'habitat, seule la zone AU0 de Ferrié Palarin est identifiée en zone d'extension. Son développement est conditionné par la mise en place des nouvelles conditions épuratoires dans le cadre du projet porté par le SIVOM SAGE en partenariat avec les services de l'État, Toulouse Métropole et le SICOVAL. Le futur quartier Ferrié-Palarin est fermé à l'urbanisation, dans l'attente également, de l'aboutissement de l'étude de programmation urbaine précisant le projet, le programme d'accueil et le phasage.
<p>Le secteur de Franczal s'étend sur près de 24 ha classés en 1AUE0 fermé à l'urbanisation et 3 ha classés en AUE ouvert à l'urbanisation. Ce site est identifié dans la démarche « cœur économique du Muretain » dans le secteur dit de « l'accroche métropolitaine » et fait l'objet d'une étude programmatique « secteur de Franczal ». Il est indiqué que « cette étude est conduite en cohérence avec les projets portés sur l'aérodrome et par Toulouse Métropole et prend en compte la problématique des mobilités entre Franczal, Bois Vert, le pôle multimodal de la Gare et le pôle commercial ».</p> <p>La MRAe recommande de présenter la démarche « cœur économique du Muretain » et d'apporter des précisions sur les besoins identifiés sur le secteur Franczal au regard des projets portés sur l'aérodrome et par Toulouse métropole afin de justifier le périmètre retenu.</p>	<p>La Commune ne peut anticiper sur les conclusions de l'étude programmatique secteur de Franczal, rappelant que la compétence économique relève du Muretain Agglomération.</p>
<p>Concernant le secteur Caminols, classé en AUE le programme vise à développer un nouvel espace économique dédié à une offre en locaux artisanaux et industriels (à l'exclusion des activités commerciales). Le rapport de présentation précise que « ce projet global ne peut se positionner dans les parcelles en diffus identifiées libres ou mutables et n'a pas vocation à accueillir de l'activité en diffus dans « les dents creuses » des zones urbaines d'activités (p.65, livret 2) ».</p> <p>La MRAe recommande d'explicitier les raisons pour lesquelles l'offre en locaux artisanaux et industriels, prévue sur le secteur de Caminols, ne peut être satisfaite en densification au sein des zones urbaines d'activités.</p>	<p>Sur le sujet « Caminols », la Commune renvoie aux réponses apportées à la réserve 1 du sous-préfet dans le présent document.</p>

Avis de la MRAE (suite)

5.1.4. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le PLU ne dresse pas clairement l'état initial relatif aux zones humides, qui pourrait s'appuyer sur les données de l'inventaire du conseil départemental de la Haute-Garonne. Seule la zone humide sur le secteur de Francazal est spécifiée suite aux études écologiques menées spécifiquement sur la zone. Afin d'assurer la protection de ces milieux sensibles et d'importance, les zones humides devront faire l'objet d'un classement spécifique (type zonage Nzh), et être intégrées aux règlements graphique et écrit avec des prescriptions spécifiques, en y interdisant notamment tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

La MRAe recommande de garantir la préservation des zones humides par un zonage et un règlement adaptés.

Un diagnostic écologique a été réalisé sur le secteur de Francazal en 2015 (annexes, zone 15).

Ce diagnostic a été actualisé en 2018.

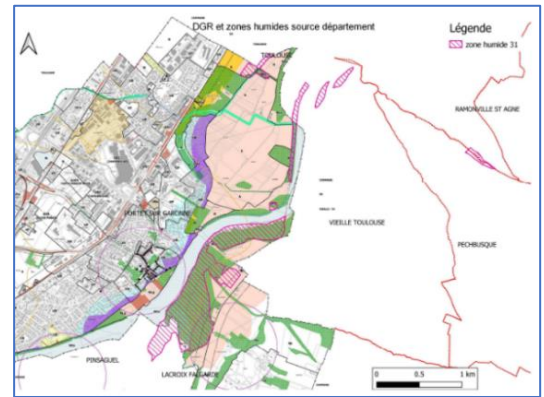
Il est indiqué que « suite à l'étude écologique menée, tous les secteurs à enjeux écologiques forts et la plupart de ceux à enjeux moyens sont classés en espaces naturels » (p.17, livret 3).

La MRAe souligne la démarche d'évitement proposée. Toutefois, la MRAe relève qu'une partie de la zone 1AUE0 présente des enjeux écologiques qualifiés de fort selon le diagnostic de 2015 (phragmitaie relictuelle qui présente un intérêt pour les oiseaux et les reptiles). Aussi, il conviendrait d'explicitier les raisons pour lesquelles le diagnostic de 2018 ne retient pas le même niveau d'enjeu. Dès lors que les enjeux sont qualifiés de fort, une attention particulière doit être portée sur la précision des données et leur actualisation. S'agissant de l'actualisation des données, les prospections doivent être suffisamment récentes (moins de cinq ans)

***La MRAe recommande de préciser les enjeux et les incidences potentielles du projet de PLU sur la zone de Francazal.**

Elle recommande d'actualiser le diagnostic écologique avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE0 de Francazal et de mettre en place les mesures d'évitement ou de réduction en conséquence.

L'inventaire des zones humides est intégré dans l'EIE dans le livret 1 du RP p 145 cartographie comprise ci-contre.



La Commune est favorable à l'intégration des ZH le PLU (zonage et règlement écrit), même s'il est à noter que les zones humides ne constituent d'après les recommandations du Conseil Départemental qu'un inventaire appelé à évoluer dans le temps.

Proposition d'intégration d'une trame de protection spécifique de protection au titre de l'article L 121_23 du CU qui s'inscrira dans le poste de légende du zonage « **Sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques** ». Cette pratique de trame courante, évite un sur zonage qui complexifie la lecture du document graphique réglementaire.

Proposition technique de modification du PLU arrêté

Zones Humides : modification du DGR et du règlement écrit / intégration des zones humides (voir proposition de traduction réglementaire en page 25 de ce document en réponse à la demande faite par la CDPENAF).

La carte des enjeux écologiques de 2015 a mis en évidences des enjeux écologiques sur le secteur de Francazal. Il est bien précisé qu'il s'agit d'enjeux pressentis. (cf annexe 3 du document 5.4.2. Étude : État initial de l'environnement (EIE), en annexe 5 du projet de PLU).

Enjeux écologiques pressentis en mars 2015:

- Faibles
- Modérés
- Forts

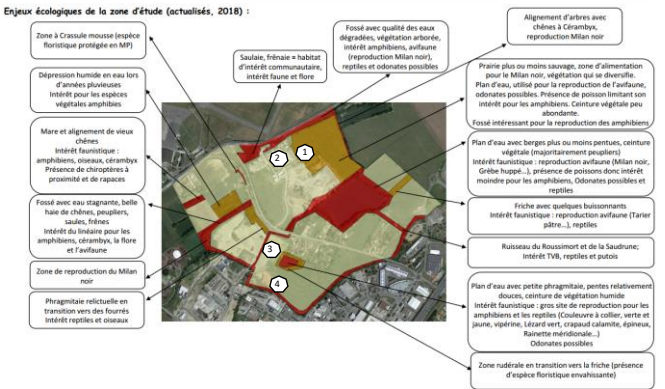


Cette carte d'enjeux a fait l'objet d'une actualisation en 2018.

Le complément de diagnostic de 2018 a conduit le bureau d'étude ECOTONE à reconsidérer les enjeux au vu de nouveaux inventaires et de l'évolution du milieu. En particulier, la phragmitaie située au sud de la route de Francazal y est indiquée « en transition vers des fourrés », ce qui réduit son intérêt écologique.

En effet, si une roselière présente un intérêt écologique particulier du fait de la présence d'eau une grande partie de l'année, le développement d'un fourré dense d'arbustes réduit les espaces d'eau libre accueillants pour la faune aquatique (amphibiens notamment) et de là son intérêt écologique.

Par ailleurs, l'exploitation de parcelles par des activités économiques liées aux matériaux a également modifié l'intérêt écologique par endroits.



Source : annexe du Livret 3 : Incidence du P.L.U. sur l'environnement, du rapport de présentation

Avis de la MRAE (suite)

5.1.4. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

***La MRAe recommande de préciser les enjeux et les incidences potentielles du projet de PLU sur la zone de Francazal.**
Elle recommande d’actualiser le diagnostic écologique avant l’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AUE0 de Francazal et de mettre en place les mesures d’évitement ou de réduction en conséquence.

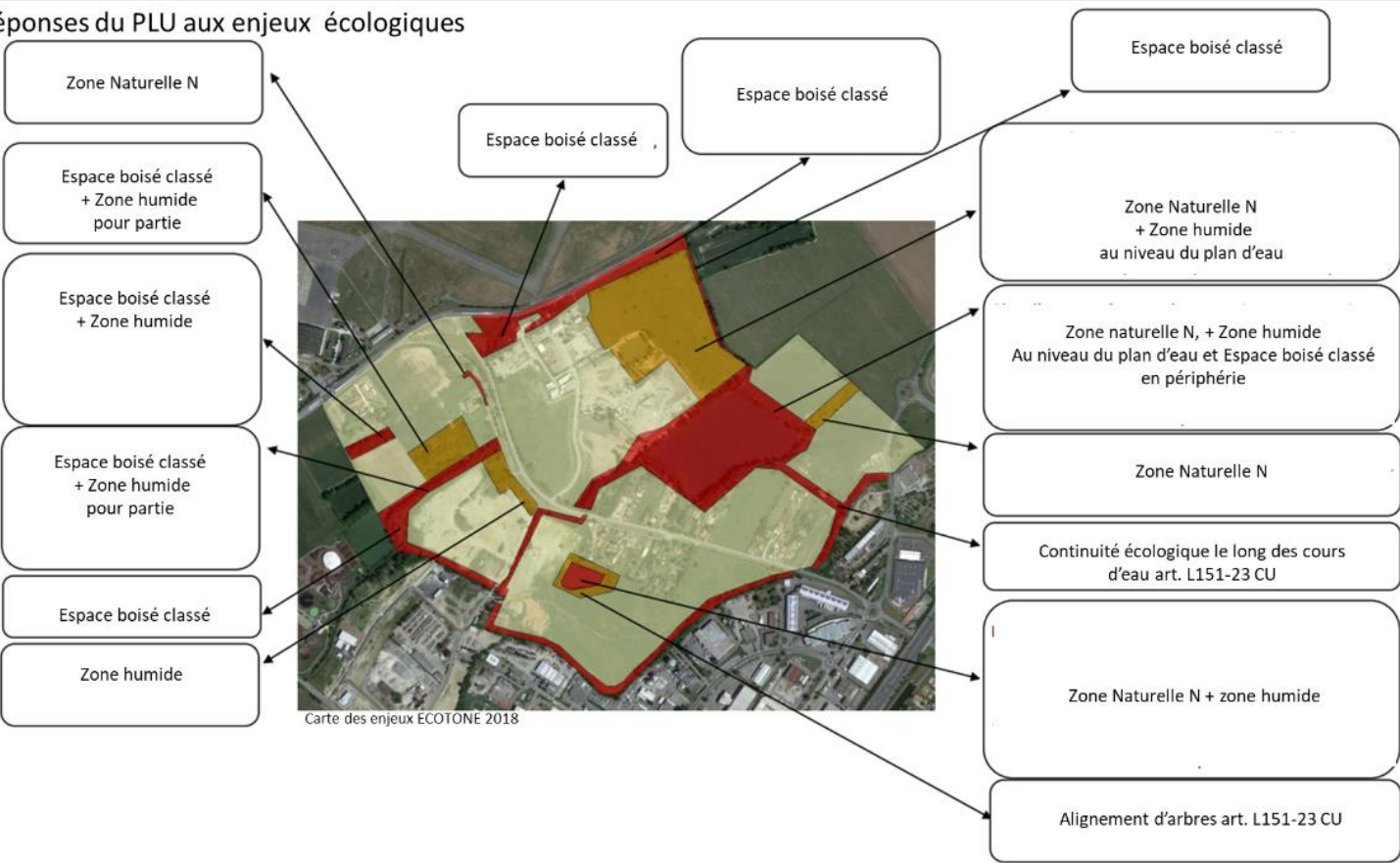
Les incidences potentielles du projet de PLU sur la zone de Francazal.

L’aménagement du secteur de Francazal a fait l’objet d’une démarche d’évitement, réduction et compensation aboutissant aux différentes dispositions des règlements écrits et graphiques, complétés de l’OAP du secteur et de l’OAP trame verte et bleue (cf livret 3 du rapport de présentation, en particulier le paragraphe 3.1.1.). Toutes les zones définies comme étant à enjeux forts et moyens sont protégées par une zone naturelle et /ou un espace boisé classé et/ou une zone d’intérêt écologique L151-23 du CU ou L 121-23 du CU

Les zones à urbaniser sont situées sur des zones remaniées (anciennes gravières remblayées, ou zones de dépôts de matériaux. Diverses dispositions et recommandations sont définies, notamment dans les 2 OAP qui concernent le secteur Ainsi, les impacts résiduels seraient faibles.

L’OAP de Francazal prévoit un aménagement d’ensemble dans lequel la zone N sera considérée. L’OAP trame verte et bleue prévoit la restauration d’espaces de nature dégradés sur le secteur de Francazal. Des modalités d’usage et de gestion de ces espaces seront définies dans le projet d’aménagement d’ensemble mais ne sont pas connues à ce jour. Ces projets seront établis en fonction des enjeux écologiques de la zone, lesquels sont repris dans le contenu de l’OAP. Ils seront intégrés dans l’évaluation environnementale liée à l’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AUE0 et le cas échéant, dans l’étude d’impact du projet d’aménagement.

Réponses du PLU aux enjeux écologiques



Avis de la MRAE (suite)

5.1.4. La préservation des milieux naturels et de la biodiversité (suite et fin)

L’OAP « Ancienne route Impériale » se situe sur les bords de Garonne qui constituent un espace naturel majeur et une continuité écologique à protéger, concerné par deux sites Natura 2000, une ZNIEFF, une réserve naturelle régionale et un arrêté de protection de biotope.

Par ailleurs, la présence de la Garonne et la connexion de l’OAP envisagées avec le ramier de Portet-sur-Garonne, qui constitue un lieu de promenade fréquenté, offre des potentialités de mise en valeur paysagère.

Afin de garantir la préservation des enjeux écologiques et paysagers de la Garonne et de sa ripisylve, il convient de prévoir une bande tampon dans l’OAP « Ancienne route Impériale » suffisante pour garantir sa fonctionnalité écologique.

La MRAe recommande d’élargir la bande tampon longeant la Garonne de l’OAP « ancienne route impériale » afin de rechercher une mise en valeur des potentialités écologiques et paysagères du site et de garantir sa fonctionnalité écologique.

OAP Ancienne route Impériale

La mise en valeur des potentialités écologiques et paysagère du site se traduit de façon plus globale dans le projet que sur la bande tampon longeant la Garonne.

Le fondement de l’OAP c’est de garantir une qualité paysagère à différents niveaux. Extrait de l’OAP :

« Le projet devra garantir un nouveau maillage d’espaces publics et paysagers. La qualification paysagère du quartier passe par la valorisation des liens avec la vallée de la Garonne et par le développement d’un paysage de proximité pour conforter le cadre de vie des habitants.

Ainsi, il est proposé :

- Une grande porosité du site avec une allée plantée piétons /vélos structurante qui relie l’ancienne route Impériale aux espaces de bords de Garonne.
- Un bouclage du mode doux avec un 2d accès piétons /vélos depuis l’ancienne route Impériale.
- Le prolongement du réseau vert des bords de Garonne au droit de cette opération.
- L’aménagement d’une zone verte élargie de bords de Garonne, ouverte sur les berges de la Garonne constituant à la fois un espace de préservation de la biodiversité et un lieu de quiétude et détente dans un cadre paysager qualitatif.
- De façon globale, les principes de l’OAP TVB communale, notamment concernant le Ramier rive gauche et la nature en ville s’appliquent sur cet espace. »

Il convient toutefois de préciser que l’arrêté de protection de biotope ne concerne par ce site et que les aménagements envisagés sont hors périmètre de la RNR. En revanche, le périmètre de l’OAP est concerné pour sa partie sud par le site Natura 2000 directive habitat (Milieux forestiers et Lisières de sols humides riches en Azote).

L’OAP intègre une zone tampon conséquente et non constructible (zone verte de préservation du réservoir de biodiversité de Garonne d’une largeur comprise entre 15 et 60 mètres) préservant l’habitat Natura 2000 et prenant en compte les éléments suivants :

- Le PPRI : la limite de zone inondable et le risque de recul de la berge de Garonne.
- Protection des boisements existants de la ripisylve au travers de leur classement en EBC.
- 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 ouvrage de soutènement existant. (cf. photo ci-jointe)

Compte tenu de ces éléments du projet et des contraintes prises en compte, un élargissement de la bande verte tampon le long de la Garonne ne nous paraît pas nécessaire.

Toutefois, un principe de modes doux à créer est projeté dans l’OAP, lequel impacte partiellement le site Natura 2000. Ce tracé de principe en site Natura 2000 est essentiellement calé sur un cheminement existant soit sur domaine public fluvial soit sur terrains privés. Comme cela est exposé dans le rapport de présentation (livret 3 incidences sur l’environnement page 23), il devra faire l’objet d’une étude d’incidence Natura 2000 en amont de tout aménagement visant à le mailler ou renforcer. Par ailleurs, compte tenu de la proximité avec le site Natura 2000 habitat de la zone dédié à de l’habitat dans l’OAP, une étude d’incidence Natura 2000 serait aussi à produire pour les futurs projets de construction - aménagement.



<p>Avis de la MRAE (suite et fin)</p> <p>5.1.5. Développement des énergies renouvelables</p> <p>Le projet prévoit un secteur de développement de l'énergie photovoltaïque identifié par le STECAL classé Npv, situé au niveau de l'ancienne gravière Saguens sud (3,6 ha). Au-delà de ce secteur identifié, la MRAe relève que le diagnostic ne propose pas d'analyse portant sur les besoins, les potentialités et les limites en termes de développement des énergies renouvelables. Il s'agit pourtant d'un préalable nécessaire pour répondre aux objectifs stratégiques et opérationnels du plan climat énergie territorial en cours d'élaboration.</p> <p>L'élaboration d'une OAP thématique permettrait de favoriser le développement des énergies renouvelables sur un territoire qui présente une forte attractivité économique et de grandes potentialités en matière de requalification urbaine à vocation économique.</p> <p>La MRAe recommande à la collectivité, pour s'engager pleinement dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'atténuation des effets du changement climatique, de conforter son projet en matière de recours aux énergies renouvelables.</p>	<p>Le diagnostic (livret1 du rapport de présentation) fait état du bilan de la consommation électrique et la production des énergies renouvelables sur la commune.</p> <p>Le PADD fait toutefois état des axes d'action suivants en matière d'énergie :</p> <p>« Identifier et remplacer les sources énergivores (éclairage, système de chauffage des bâtiments publics, achat de véhicules propres, etc.) tout en proposant aux Portésiens des outils pour rénover leur logement et ainsi lutter contre les passoires thermiques (travail avec l'espace info énergie du Muretain Agglomération, réunions d'informations à destination des administrés, etc. »</p> <p>Le PCAET vient d'être approuvé par le Muretain Agglo (cité dans le diagnostic), à ce stade l'élaboration d'une OAP thématique paraît prématurée mais pourrait être envisagée dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.</p> <p>La Commune s'engage fortement sur les EnR, qu'il s'agisse de l'installation des EnR photovoltaïques sur parkings ou espaces artificialisés, mais également de la géothermie sur 3 équipements publics réhabilités ou en cours de l'être.</p> <p>À ce stade toutefois, la territorialisation du PCAET n'est pas suffisamment avancée.</p> <p>L'élaboration d'une OAP thématique dans une procédure ultérieure d'évolution du PLU, pourrait trouver sa place dans une démarche intercommunale en lien avec le PCEAT.</p>
<p>5.1.6. Risques sanitaires liés à la présence de lignes électriques haute tension</p> <p>Le futur quartier Ferrié-Palarin sera fermé à l'urbanisation, dans l'attente de l'aboutissement de l'étude urbaine précisant le projet, le programme d'accueil et les éléments de faisabilité opérationnelle (phasage) et qui prendra par ailleurs en compte les contraintes environnementales et liées au cadre de vie présentes sur le site. S'agissant de la présence des lignes électriques haute tension, l'état initial ne caractérise pas cet enjeu sanitaire.</p> <p>La MRAe recommande de caractériser l'enjeu sanitaire relatif aux champs magnétiques générés par les lignes électriques haute tension. Elle recommande d'étudier l'hypothèse d'une mise en souterrain des lignes haute tension situées sur le secteur de Ferrié Palarin.</p> <p>À défaut, elle recommande de tenir compte des préconisations de RTE autour des ouvrages de transport d'énergie électrique et de les traduire dans les pièces opposables du PLU.</p>	<p>La Commune a engagé une étude de définition, conception et structuration du futur quartier Ferrié-Palarin. Dans ce cadre, l'enjeu sanitaire lié aux lignes HTA nombreuses sur ce périmètre de projet, a été approfondi en partenariat avec RTE.</p> <p>Ainsi ont été étudiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'impact en matière de mesure des champs électromagnétiques des lignes HTA existante. • les hypothèses de dévoiement ou de mise en mise en souterrain des lignes HTA présentes sur ce périmètre. <p>Au titre du principe de précaution, la Commune a souhaité se référer aux recommandations de l'ANSES et ira bien au -delà des préconisations de RTE qui constituent un cadre à respecter pour les travaux et aménagement à proximité des lignes HTA.</p>