

# Annexe à la délibération d'approbation de la révision 1 du PLU

## Note de synthèse Compléments et modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique et à l'avis du commissaire enquêteur

**1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)**

**2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)**

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxx~~

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

1- Les personnes publiques associées	Proposition de réponses de la commune de Portet-sur-Garonne
<p><b>Avis de Monsieur le sous-préfet</b></p> <p>Reserve 2</p> <p>L'ajout de mentions précisant que les périmètres des zones fermées à l'urbanisation des secteurs de Ferrière-Palatin et de Francazal seront questionnés 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 pourra 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><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b></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. <b>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 questionner les périmètres de Ferrière-Palatin et de Francazal et/ou leurs phasages d'aménagement, lors de leur ouverture à l'urbanisation par évolution ultérieure du PLU.</b>»</p>

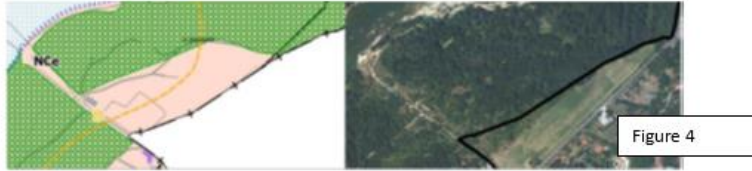
# 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)

## 1 - Les personnes publiques associées

### Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31

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

- Le sud du secteur de la Graverasse (Figure 4) ;



### Rapport de synthèse du Directeur Départemental des territoires 31

#### (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 m<sup>2</sup> (surface de plancher et emprise au sol) devront être limités à 200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, au lieu des 300 m<sup>2</sup> prévus dans le projet de règlement.

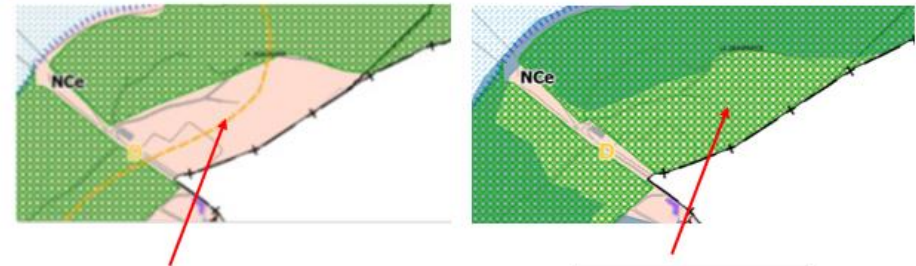
Par ailleurs, les règles d'implantation des constructions en zone agricole par rapport aux routes départementales prévoyant un recul minimal de 35 mètres contreviennent aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme s'agissant de la RD 120, route classée à grande circulation et dont 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.**

## Proposition de réponses de la commune de Portet sur Garonne

b)  
**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 figure 4 (secteur de la Graverasse) :  
Mise à jour des cartes EBC (p.78) et TVB (p.80) dans le livret2 du rapport de présentation



DGR PLU arrêté

DGR PLU modifié pour approbation (+ env. 18ha)

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~~ 200m<sup>2</sup>. »

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~~ 200m<sup>2</sup>.

### 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)

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: xxxxx1

Le texte barré en noir, est celui supprimé: xxxxx1

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

### 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 N~~Ce~~, 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 relevé. 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.

En secteur ~~N~~Ce~~~~ : 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.**

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté. ~~xxxxx~~

Le texte barré en noir, est celui supprimé. ~~xxxxx~~

## Avis de l'UDAP

Concernant les Servitudes « abords de Monuments Historiques » :

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).

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.

Il conviendra de rajouter le débord des rayons de protection de Monuments Historiques situés sur des communes limitrophes :

- Le Château de Lacroix (MHC) sur la commune de Lacroix-Falgarde,
- Le Château de Saint-Simon (MHI) sur la commune de Toulouse,

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>).

Différencier sur le règlement graphique du PLU les Monuments Historiques :

- 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.

## En terme de zonage :

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.

La vérification des périmètres et leur actualisation dans le DGR sera faite.

### Proposition technique de modification du PLU arrêté

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)~~.

À étudier sans surcharger le DGR

### Proposition technique de modification du PLU arrêté

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.

La dénomination des zones sera précisée

### Proposition technique de modification du PLU arrêté

**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.**

Complément au règlement, caractère de la zone UA

Caractère de la zone UA

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.



# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxxx~~  
 Le texte barré en noir, est celui supprimé: ~~xxxxx~~

## Avis de l'UDAP (suite)

La liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme comprend 8 éléments de petit patrimoine bâti (essentiellement des calvaires) et 9 entités patrimoniales bâties communales. Tout d'abord, il conviendrait de différencier et préciser dans cette liste les édifices protégés au titre de Monuments Historiques que sont le portail de l'église Saint-Martin, ainsi que la pyramide marquant la limite entre Guyenne et Languedoc.

La liste sera précisée s'agissant de la mention relative aux monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

### Proposition technique de modification du PLU arrêté

Complément à la pièce réglementaire : 3-4 : liste du patrimoine bâti à protéger ( L 151-19 du CU)



## En termes de réglementations / prescriptions :

Le règlement écrit doit mentionner dans l'article UA11 la nécessité de se référer à la « palette des matériaux et des teintes » du Midi Toulousain, dument annexée.

La référence à la palette du midi toulousain sera rajoutée en zone UA.

### Proposition technique de modification du PLU arrêté

Complément au règlement écrit, en UA11

#### UA 11-1 Façades - Couleurs – Matériaux/ aspect extérieur

- ...
- Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :
- Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
  - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
  - Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.
  - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.

De façon générale, Les constructions doivent se référer à la « palette des matériaux et des teintes » du Midi Toulousain, annexée au présent règlement.

Conformément à l'avis en date du 17/06/2019 sur le projet de 2ème modification du PLU, il conviendra d'intégrer les prescriptions suivantes au règlement du centre ancien.

#### TOITURES

- les couvertures devront être en tuiles canal, ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé, selon de leur situation. La tuile romane est proscrite ;
- les panneaux photovoltaïques sont proscrits ;
- les débords de toiture devront être à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, selon le caractère des bâtiments ;
- les gouttières et les descentes EP devront être en zinc ;
- les éléments techniques (sorties de toit, etc.) devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés.

#### VOLUMES

- les volumes secondaires devront être traités avec le même soin et les mêmes matériaux que le bâtiment principal (pas de bac acier, ni de toitures terrasses)

Les prescriptions proposées à intégrer au règlement du centre ancien 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.

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxxx~~

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

## Avis du Conseil départemental 31

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).

Le SR de Muret émet un avis défavorable, en tant que gestionnaire, à la création de ce second accès.

La commune prend acte de cet avis défavorable sur le second accès uniquement dédié aux secours et modifiera l'OAP en conséquence.

### Proposition technique de modification du PLU arrêté

#### Modification de l'OAP Caminoles



Il est à noter que l'OAP est modifié à 2 niveaux :

- ✓ 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.

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxxx~~

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

## Avis Chambre d'agriculture

### 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 m<sup>2</sup> pour les extensions et à 50 m<sup>2</sup> pour les annexes, hauteur de 4 m au faitage pour les annexes...).

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

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	<b>Logement</b>	<b>Autorisée-sous-conditions</b>
	Hébergement	Non autorisée
	Artisanat-et-commerce-de-détail	Non autorisée
Commerce-et-activités-de-service	Restauration	Non autorisée
	Commerce-de-gros	Non autorisée
	<b>Activités-de-services-où-s'effectue-l'accueil-d'une-clientèle</b>	<b>Autorisée-sous-conditions</b>
	Hôtels, autres hébergements-touristiques	Non autorisée
Équipements-d'intérêt-collectif-et-services-publics	Cinéma	Non autorisée
	Locaux-et-bureaux-accueillant-du-public-des-administrations-publiques-et-assimilés	Non autorisée
	<b>Locaux-techniques-et-industriels-des-administrations-publiques-et-assimilés</b>	<b>Autorisée-sous-conditions</b>
	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
Autres-activités-des-secteurs-secondaire-ou-tertiaire	Industrie	Non autorisée
	Entrepôt	Non autorisée
	Bureaux	Non autorisée
	Centre-de-congrès-et-d'exposition	Non autorisée
x	Cuisine-dédiée-à-la-vente-en-ligne	Non autorisée
Exploitation-agricole-et-forestière	<b>Exploitation-agricole</b>	<b>Autorisée</b>
	<b>Exploitation-forestière</b>	<b>Non-Autorisée</b>

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





# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxxx~~

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

## 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 m<sup>2</sup> maximum
- L'emprise maximale au sol totale des constructions existantes doit être de 200 m<sup>2</sup> maximum
- L'emprise maximale au sol totale et la surface maximale de plancher totale des annexes doivent être de 50 m<sup>2</sup> 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



--- Zone NL2 au PLU arrêté  
--- Zone NL2 au PLU approuvé

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 200m<sup>2</sup>

**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~~ 200m<sup>2</sup>.

#### 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~~ 200m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

### 2-Pas de modification des surfaces pour les annexes puisque la surface de plancher ou d'emprise au sol est plafonnée à 20m<sup>2</sup> 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 faîtage

#### 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.

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxxx~~

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

<p><b>Avis de Toulouse Métropole</b></p> <p><b>Au titre de L'OAP secteur d'activités de Franczal</b></p> <p>Nous proposons de préciser le secteur Franczal dans le titre de l'OAP : par "<i>secteur Franczal/Bois Vert</i>" par exemple, afin de le différencier des autres projets émergents du secteur élargi de l'aéroport de Franczal, 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>La dénomination de l'OAP pourra être revue.</p> <p><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b> Modification apportée : dénomination en Franczal/Bois vert portée à différentes pièces du PLU (cahier des OAP + <u>DGR</u> 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 <del>Muretain Agglo</del> à l'occasion de l'étude en cours et de sa traduction lors d'une évolution ultérieure du PLU.</p>
<p><b>Avis TEREGA</b></p> <p>Il est demandé que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	<p>Ceci ne pose pas de problème sous réserve que l'information soit transmise par <del>Terega</del> au <del>Muretain</del> Agglo, gestionnaire du SIG</p> <p><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b> 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"><li>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</li></ul>	<p>À envisager en lien avec les services de l'État et le <del>Muretain</del> Agglo qui collectent ces informations pour l'ensemble des Communes.</p> <p><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b> 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"><li>les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 et 4 du document GAZ I3 joint soient inscrites dans votre PLU,</li></ul>	<p>Il convient de vérifier sous quelle forme ces contraintes (évolutives dans le temps) peuvent être intégrées dans le PLU.</p> <p><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b> 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>

# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: xxxxx1

Le texte barré en noir, est celui supprimé: xxxxx1

<p><b>Avis VINCI</b></p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Chapitre I-Article 2</b> relatif aux « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doit autoriser :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Cette disposition sera rajoutée et complétées avec la mention : « sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires ».</p> <p><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b>          Modification apportée au règlement aux zones concernées ci-dessous  <b>Proposition de rédaction en UE, N :</b>  <b>UE 2 - Sont soumises à conditions particulières :</b>          ...          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  <b>1-1-2 Dans la zone N :</b>  <b>Seuls sont admis :</b>          ...          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"> <li>• <b>Chapitre III-Article 6</b> 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.</li> </ul>	<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><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b>          Modification apportée au règlement en zone N  <b>ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>          ...          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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Article 7</b> 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 Concédé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs réglementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.</li> </ul>	<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><b>Proposition technique de modification du PLU arrêté</b>          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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En UE, pas de changement effectivement le règlement prévoit déjà des dérogations.</li> <li>- 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) :</li> </ul> <p><b>N 11-3 Clôtures</b>          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 <b>nécessités par l'activité agricole</b>, sous réserve de leur conformité avec les dispositions du PPR inondation le cas échéant.</p>



# 1- Compléments apportés à la notice de réponse aux avis émis par les PPA (pièce 6-2 du PLU)

Le texte en rouge est celui complété ou rajouté: ~~xxxxx~~

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

## 3 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

## Proposition de réponses de la commune de Portet sur Garonne

### 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~~ 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.

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

Sur les bords de Garonne, la majorité des zones humides mentionnées dans la carte ci-dessous sont en zone ~~Nz~~ Nc. Sur Francazal ce sont les plans d'eau ainsi que plusieurs petites zones qui se superposent avec les EBC.



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).



## 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)



**Révision 1 du PLU**  
**Dossier approuvé**  
**par DCM le 3 octobre 2023**

### 7 - Dossier d'enquête publique

7.2. Notice de prise en compte du rapport, des conclusions, de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU

#### Nota :

Les propositions de modifications réglementaires intégrées dans le PLU sont reportées en couleur bleu

Texte ajouté en bleu : XXXXXXXX

Texte supprimé barré : ~~XXXXXXXX~~

# 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)

L'enquête publique pour la révision du PLU de Portet sur Garonne s'est déroulée du 24 avril 2023 au 26 mai 2023. Le commissaire enquêteur Monsieur Christian BUZET a tenu permanence dans les locaux de la mairie à quatre reprises, le 25 avril, et les 13, 17 et 26 mai.

Le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions émet un **avis favorable** à la révision numéro 1 du Plan local d'urbanisme de la ville de PORTET-SUR-GARONNE.

Il a ensuite transmis ses conclusions complétées, reçues en Mairie le 23 juin 2023

Cet avis est cependant assorti des recommandations suivantes, pour lesquelles la commune propose d'y répondre avec une traduction réglementaire dans le PLU.

## I – Les recommandations du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU

### • Recommandation 1

Procéder à la réécriture des articles UB9 et UC9 du règlement écrit, afin de mieux préciser les règles d'application du coefficient d'emprise au sol ;

### • Traduction réglementaire dans le PLU de la recommandation 1

#### « Article UB 9 – Coefficient d'emprise au sol

En zone UB, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50%. Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée à 30%. ... »

#### « Article UC 9 – Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% en zone UC et à 25% en zone UCa ; Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée respectivement à 25% en UC et à 20% en UCa....»

### • Recommandation 2

Procéder à la réécriture des articles AUE1, UB6, UC6 et UP6 dans le sens proposé par la collectivité ;

### • Traduction réglementaire dans le PLU de la recommandation 2

#### Zone AUE Caminoles règlement écrit

La Commune en cohérence avec le PADD modifiera le règlement pour régulariser l'accueil d'artisanat en zone AUE sans toutefois autoriser le commerce de détail, pour rester en cohérence avec le PADD (qui exclut le commerce de la zone AUE).

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

Artisanat : « autorisée » au lieu de « non autorisée ». Commerces de détail : « non autorisée »

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

Destinations	Occupations et utilisations du sol	
	Sous-destinations	
Habitat	Logements	Autorisés sous conditions
	Hébergement	Non autorisés
	Artisanat	Autorisés
Commerce et activités de service	Commerce de détail	Non autorisés
	Restaurants	Autorisés
	Commerce de gros	Non autorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisés
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Non autorisés
Crèches	Non autorisés	Non autorisés

D'autre part, le commissaire enquêteur valide la rectification de l'erreur matérielle proposée par la commune concernant l'article AUE10 (cf. page 39 du rapport du commissaire enquêteur).

Il s'agit d'une erreur matérielle de non reprise de la disposition ci-dessous en bleu du règlement avant révision.

#### « Article AUE 10 – Hauteur maximum des constructions

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

#### Articles : UB6, UC6 et UP6

Rectification de l'erreur matérielle par rapport au PLU approuvé pour les constructions par rapport aux cheminements piétons cycles, complément à l'écriture en UB6 , UC6 et UP6 comme ci-dessous :

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

- ...
- le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créés sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 ml, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privée. »

De plus , il est procédé uniquement en UB6 à combler l'erreur matérielle d'écriture relevée concernant la mention à l'article 6 « le long des voie privées » qui existe dans le règlement approuvé et qui est, ainsi rajoutée.

#### Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas ces reculs, tout projet d'extension pourra être autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans porter atteinte à la sécurité
- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure ;
- le long des voies privées ;
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison ;
- ...

### • Recommandation 3

Concernant l'OAP « Ancienne Route Impériale », procéder à un recensement des arbres remarquables qui doivent être préservés.

### • Réponse de la commune et traduction dans l'OAP du PLU 2

La Commune a pris des dispositions pour réaliser un recensement des arbres remarquables en faisant appel à un organisme qualifié.

Ne disposant pas, à ce jour , de l'accord de tous les propriétaires concernés , pour mettre en place ce recensement , la commune propose que ce relevé d'arbres remarquables à

## 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)

Texte ajouté en bleu : XXXXXXXX

Texte supprimé barré : ~~XXXXXX~~

préservé puisse se faire dans le cadre du projet d'aménagement de la zone. Il est rajouté, ainsi, dans le texte de l'orientation d'aménagement la mention ci-dessous.

Extrait de l'OAP :

**Les orientations urbaines, environnementales et paysagères à l'échelle du secteur global**

.....

Ainsi, il est proposé :

- Le recensement des arbres remarquables à préserver dans le cadre du projet d'aménagement de la zone (en dehors de la zone verte de préservation du réservoir de biodiversité de la Garonne qui fait déjà l'objet d'un classement EBC dans le PLU). Il sera, ainsi, nécessaire de présenter dans le dossier d'autorisation d'aménagement de la zone, le relevé des arbres à protéger (identifiés sur plan) et démontrer leur mise en valeur dans le projet.
- 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 2<sup>d</sup> accès piétons /vélos depuis l'ancienne route Impériale.
- Le prolongement du réseau vert des bords de Garonne au droit de cette opération.
- ....

### • **Recommandation 4**

Réexaminer l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées, en fonction des objectifs de consommation d'espaces qui résulteront des décisions des divers établissements publics de coopération compétents en la matière.

### **Réponse de la commune et traduction dans le PLU dans le livret 2 du rapport de présentation**

La commune est favorable et a intégré suite aux avis PPA et de Monsieur le sous-préfet, le texte suivant conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la compatibilité avec les documents supérieurs :

### **Complément au livret2 du rapport de présentation P74 :**

« 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 questionner 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. »

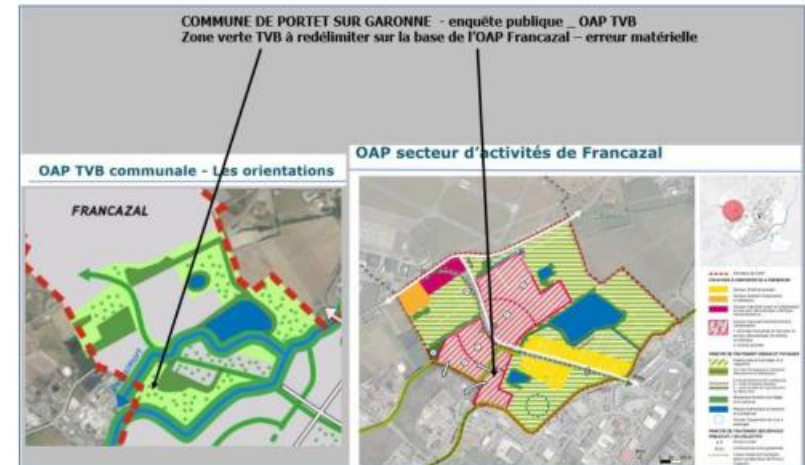
## **II – les observations du commissaire enquêteur issues de son rapport global et propositions d'intégration dans le PLU**

Parallèlement à ces 4 recommandations, le commissaire enquêteur a également fait état dans son rapport détaillé d'un certain nombre d'observations des particuliers, pour lesquelles il a questionné la Commune et il a donné son avis au regard de la réponse de la Commune.

Les observations et avis qui font l'objet d'une prise en compte et de modifications dans le PLU sont détaillés ci-après.

### **1- L'OAP Francazal /Incohérences relevées**

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

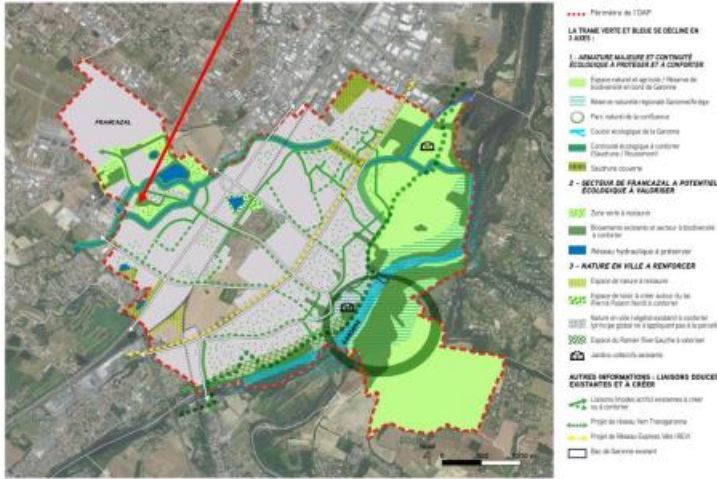




# 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)

• **Traduction réglementaire dans le PLU / modification de l'OAP TVB**

Prise en compte : re délimitation sur l'OAP TVB de la zone AUE en cohérence avec l'OAP Francazal



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

En premier lieu, le reclassement d'une partie de la zone AUE préexistante en zone N est effectué en cohérence et continuité avec le PADD page 35 (cf. extrait ci-dessous) .

Ce reclassement est par ailleurs justifié par la mise en compatibilité avec le SCOT d'une part, par la nécessité de modérer la consommation foncière d'ENAF d'autre part. En revanche, une adaptation mineure du DGR (plan de zonage) sera faite, s'agissant de la limite entre la zone AUE et la zone N, en référence à l'OAP. Cette correction sera faite à surface équivalente de la zone N et AUE sur Caminoles.

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

• **Traduction réglementaire dans le PLU**

Après avoir fait l'exercice sur le DGR comme proposée ci-dessus, il s'avère que l'adaptation mineure ne peut se faire à surface égale.

Pour ne pas modifier les surfaces des zone N et AUE et les limites des zones postérieurement à l'enquête publique (ce qui pourrait amener un risque juridique), il est

proposé d'ajuster le schéma de l'OAP , afin que la partie d'accueil d'activités (fond gris clair) s'inscrive pleinement en zone AUE sans débordement sur la zone N.

Ainsi, dans cette proposition d'ajustement du schéma, il est proposé en plus d' identifier clairement le trait de la zone N dans l'OAP afin d'éviter toute ambiguïté de la limite entre la zone AUE et N.

Il est à noter également, la suppression de l'accès voie de secours depuis la RD 120, suite à l'observation du CD 31 dans le cadre des avis PPA ( cf notice réponse aux PPA p18).

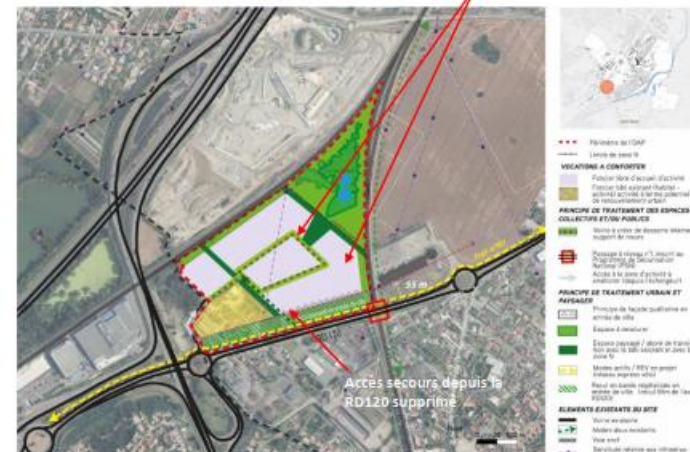
**OAP Caminoles du PLU arrêté**

Schéma /fond gris clair en débordement sur la zone N



**OAP Caminoles du PLU approuvé**

Schéma /fond gris clair en retrait de la zone N, avec identification du trait de la zone N





## 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)

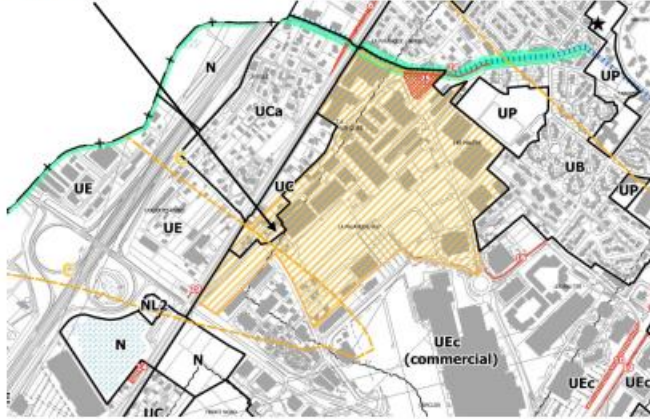
Texte ajouté en bleu : XXXXXX

Texte supprimé barré : ~~XXXXXX~~

### 3- Cohérence de classement des habitations rue du Néouvielle, pour partie en UC et pour partie en UE

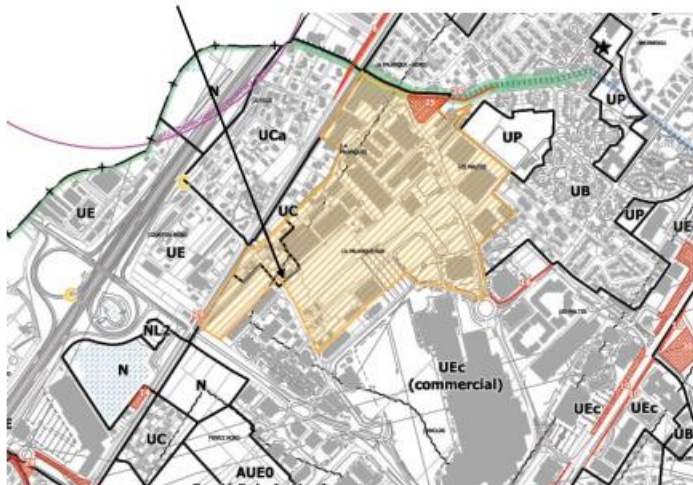
Proposition d'ajustement du zonage entre zones UE et UC dans la mesure où les conditions d'accès à la rue Néouvielle depuis l'avenue de l'Enclos ont effectivement été revues suite à livraison des aménagements connexes du bld de l'Europe. Cette petite modification n'a pas d'incidence sur les surfaces des zones.

#### Extrait du DGR du PLU arrêté Zone UC



#### Extrait du DGR du PLU approuvé

Zone UC élargie au sud



### 4. Actualisation du tableau des destinations et sous-destinations des constructions en référence nouvel article R 151-28 du Code de l'urbanisme sorti le 1<sup>er</sup> juillet 2023

Initialement dans le PLU arrêté, la liste des destinations et sous destinations faisait référence à la 1<sup>ere</sup> liste définie par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Cette liste a été actualisée récemment avec une nouvelle version en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> Juillet 2023 en référence à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Cette mise à jour nécessaire, est intégrée dans les échanges avec le commissaire enquêteur et y figure dans son rapport global.

Il est proposé, ainsi, de modifier le tableau des destinations et sous destinations dans le règlement écrit en faisant référence à la version en vigueur de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme (version du 01/07/2023).

Les ajouts sont en bleu et les suppressions sont barrées.

CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique <b>Hôtels, autres hébergements touristiques</b> Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques <b>et assimilés ou de leurs délégués</b> . Locaux techniques et industriels des administrations publiques <b>et assimilés ou de leurs délégués</b> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs <b>Lieux de culte</b> Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Bureau Centre de congrès et d'exposition <b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>



# 2- prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et propositions d'intégration dans le PLU (pièce 7-2 du PLU)

## III – Les 2 erreurs matérielles réglementaires proposées par la commune et intégration dans le PLU

### **1-Complément d'une phrase dans les prescriptions écrites pour les continuités écologiques dans les dispositions générales du règlement écrit**



Des remarques sont formulées lors de l'enquête publique pour compléter une prescription édictée pour les continuités écologiques. Ces remarques visent à ne pas entraver les travaux nécessaires pour des aménagements écologiques (gestion des crues, renforcement de la biodiversité etc.), en cohérence avec le Sage.

Ainsi, il est proposé de compléter (en bleu) la phrase concernant l'interdiction de remblais ou affouillement, par une exception faite aux travaux liés aux aménagements écologiques.

Extrait du règlement écrit ci-dessous :

#### **3.13 Dispositions pour les continuités écologiques**

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

	Continuité écologique le long des ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort (tracé de principe EVP) article L-151-23 du C.U. associé à des prescriptions réglementaires)
	Continuité écologique le long de la Garonne à fort enjeu de biodiversité (Intégrant la Réserve Naturelle Régionale créée par arrêté préfectoral du 4 juin 2015)

Toutes constructions et clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurée à compter du haut des berges du cours d'eau. Cette distance minimale est portée à 6 mètres mesurée du haut des berges du cours d'eau en zones A et N, sous réserve des dispositions propres aux OAP dans les secteurs concernés.

Dans cette bande de recul, afin de préserver la biodiversité écologique du milieu, les dispositions suivantes s'appliquent :

- ....
- les défrichements sont interdits ;
- les remblais, les affouillements à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'aménagements écologiques, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...), sont interdits.

### **2- Rectification de l'erreur matérielle dans le règlement écrit à l'article N6 relative au prospect par rapport à la voie RD63, pour le STECAL NL2**

La commune propose de rectifier l'erreur matérielle relative au recul des constructions par rapport à la RD63 sur le secteur NL2, émanant de la non retranscription dans le règlement écrit du recul défini dans l'étude Amendement Dupont en annexe dans le présent PLU.

En effet l'étude Amendement Dupont préconise en page 32 du document (chap : évolutions du document réglementaire) un recul de 60 m minimum des constructions par rapport à l'axe de la RD63, ce qui n'a pas été retranscrit dans l'article N6.

Il est à noter que dans le document de l'étude Amendement Dupont, une erreur matérielle également de prospect s'est glissée en pages : 8, 30 et 32 faisant apparaître dans le texte des reculs de la future construction à des distances de 25m et 50m de l'axe de la RD63, alors que le schéma (page 8) et les profils en travers en pages 13 et 21, prévoient un recul de 60m minimum de l'axe de la construction « Salle de convivialité ».

Ces erreurs dans le texte sont des coquilles liées à une version d'étude qui a évolué, sans que l'on retranscrive une cohérence entre le texte et les schémas. Il a été procédé à la rectification de cette erreur matérielle dans le document.

La rectification de ces erreurs matérielles apporte de la cohérence dans les documents qu'il est important de conserver.

La modification dans le règlement écrit de l'article N6 (ci-dessous) a été aussi, l'occasion de préciser les occupations et utilisations du sol autorisées dans le cas du recul de 75m, en rajoutant la référence à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

Extrait du règlement écrit ci-dessous.

#### **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures)**

....

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- En zone N, **excepté pour NL2 : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD 120, (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).**
- En secteur NL2, les constructions seront implantées à une distance minimale de 60m de l'axe de la RD63 (en cohérence avec les préconisations de l'étude Amendement Dupont intégrée en annexe dans le présent PLU).
- ...