

PORTET-SUR-GARONNE

Plan Local d'Urbanisme

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~~

L'enquête publique pour la revision¹ 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 recommandation1

« 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	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Non autorisée
	Artisanat	Autorisée
	Commerce de détail	Non autorisée
	Restauration	Autorisée
Commerce et activités de service	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Non autorisée
	Cinéma	Non autorisée

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 privative.** »

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 préserver 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^d 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

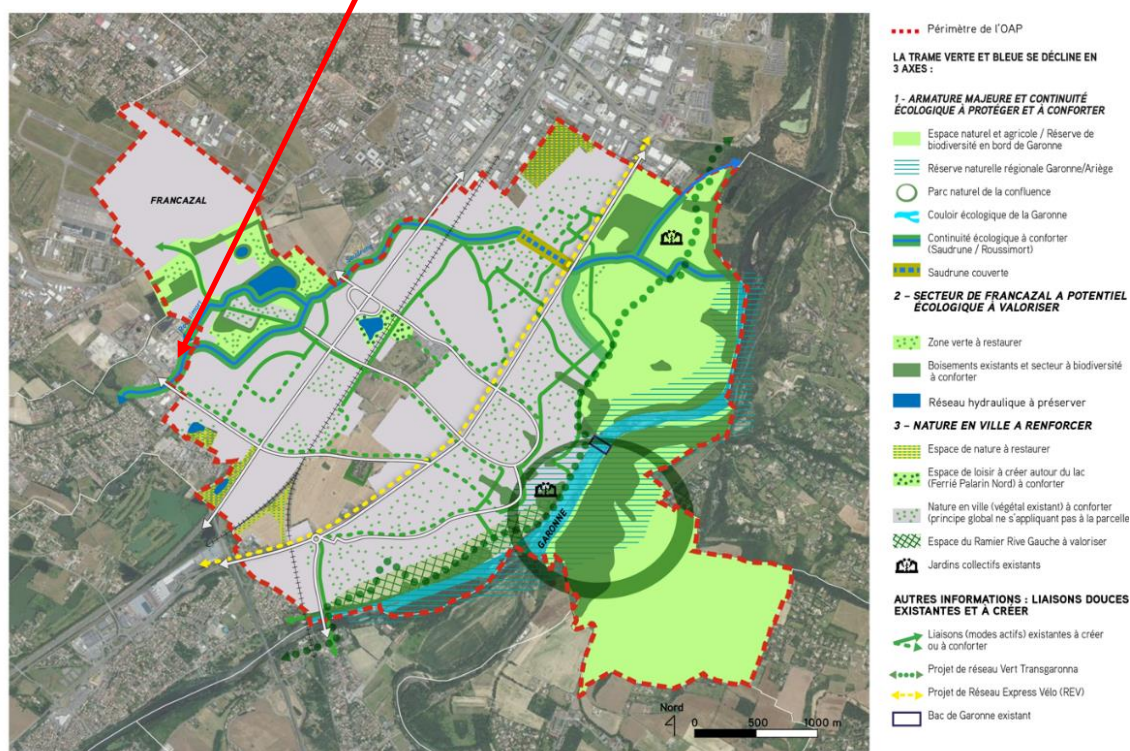
La commune est favorable et a intégré suite aux avis PPA et de Monsieur le sous-préfet, le texte suivant conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la compatibilité avec les documents supérieurs :

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. »

• 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 Caminols – 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 Caminols.

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

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

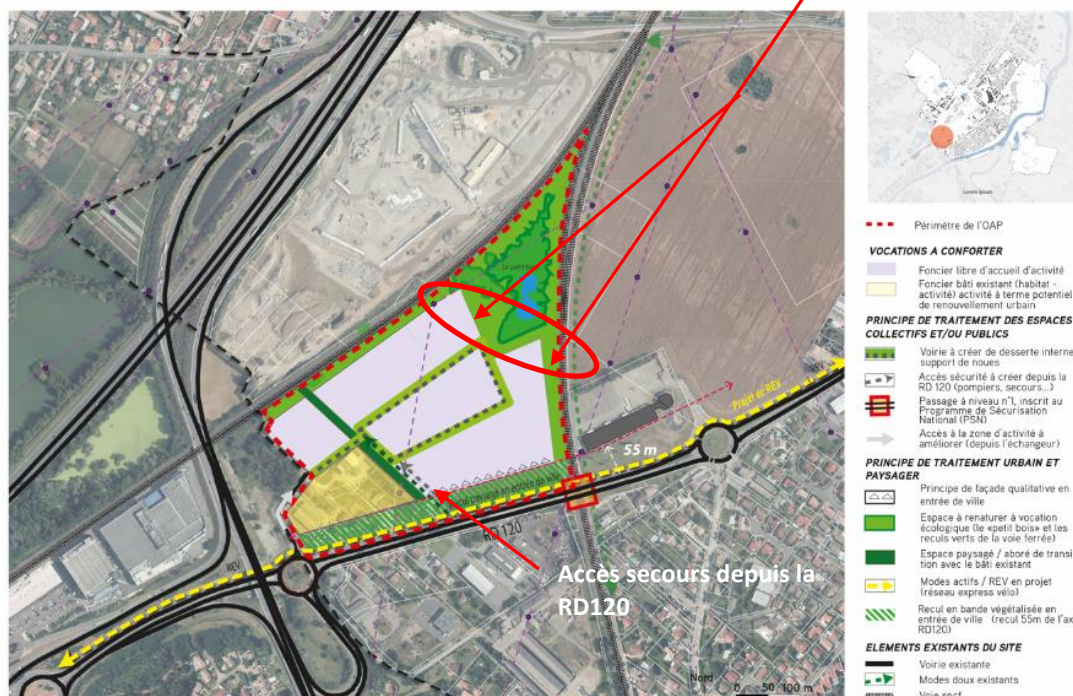
Pour ne pas modifier les surfaces des zone N et AUE et les limites des zones postérieurement à l'enquête publique (ce qui pourrait amener un risque juridique), il est proposé d'ajuster le schéma de l'OAP, afin que la partie d'accueil d'activités (fond gris clair) s'inscrive pleinement en zone AUE sans 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).

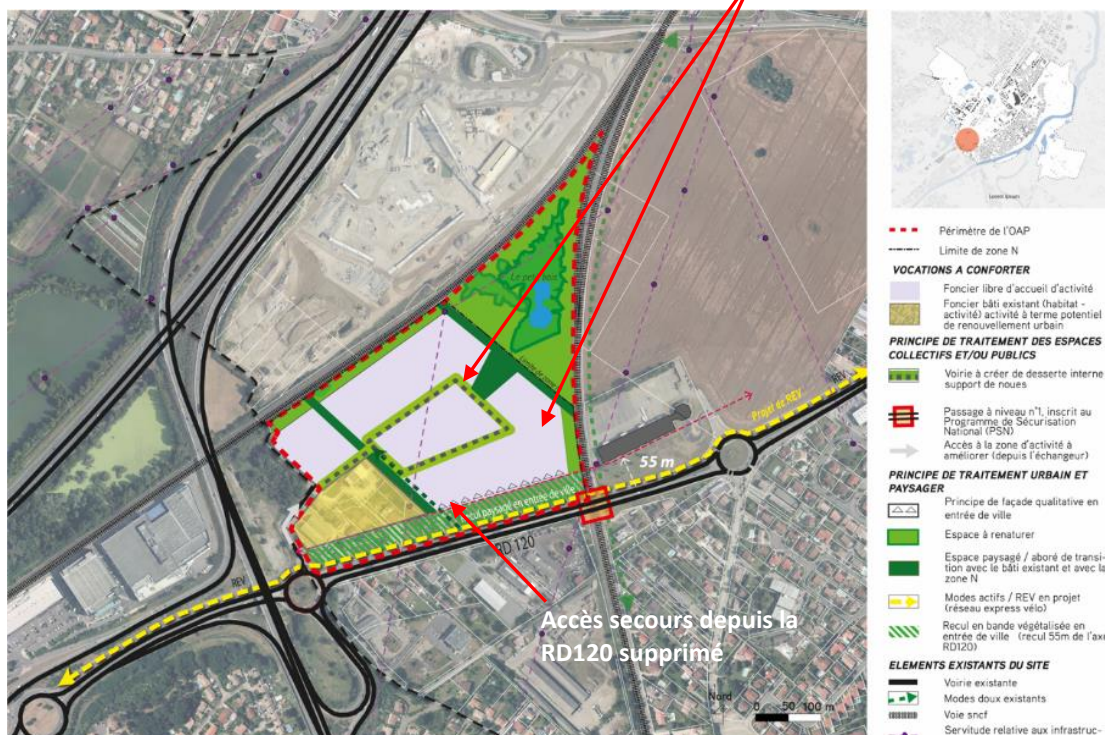
OAP Caminoles du PLU arrêté

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

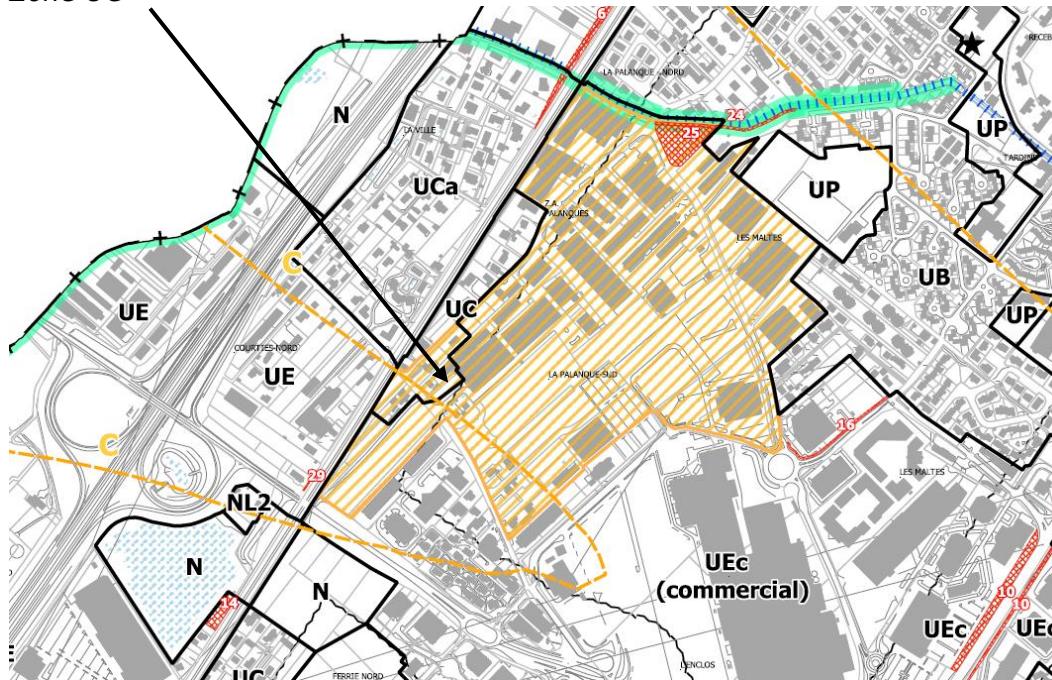


3-Cohérence de classement des habitations rue du Néouvielle, pour partie en UC et pour partie en UE

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 blvd de l'Europe. Cette petite modification n'a pas d'incidence sur les surfaces des zones.

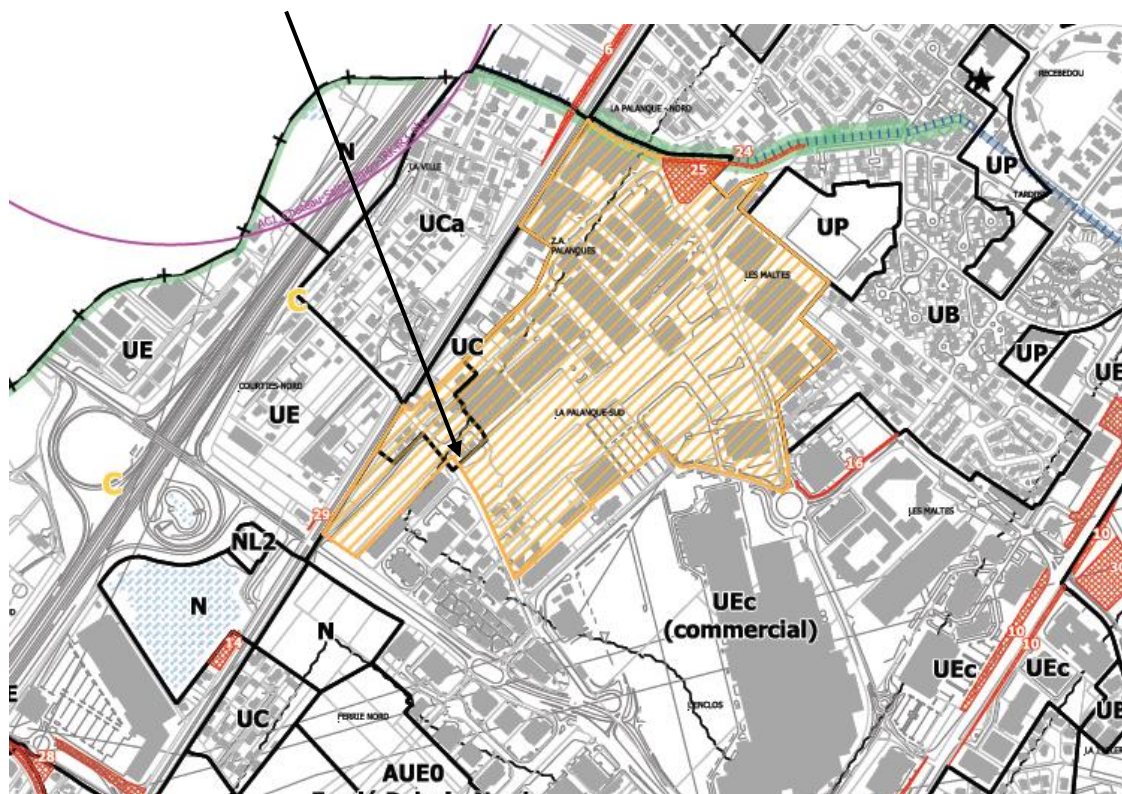
Extrait du DGR du PLU arrêté

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^{er} juillet 2023

Initialement dans le PLU arrêté, la liste des destinations et sous destinations faisait référence à la 1ere liste définie par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Cette liste a été actualisée récemment avec une nouvelle version en vigueur depuis le 1^{er} 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 Hôtels, autres hébergements touristiques Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ou de leurs délégués . Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou de leurs délégués Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Lieux de culte 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 Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

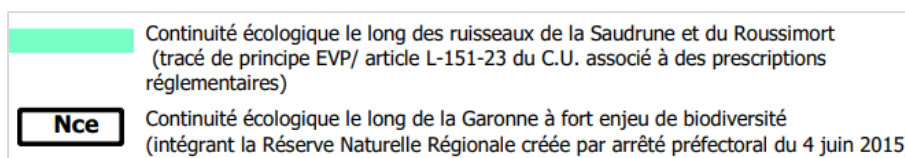
Des remarques sont formulées lors de l'enquête publique pour compléter une prescription édictée pour les continuités écologiques. Ces remarques visent à ne pas entraver les travaux nécessaires pour des aménagements écologiques (gestion des crues, renforcement de la biodiversité etc.), en cohérence avec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



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).
- ...