



PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION APPROUVÉE LE 8 SEPTEMBRE 2026

1. Rapport de présentation

**Notice explicative de la
modification n°3**

Table des matières

Partie 1 : Procédure et mise en oeuvre	2
1-1 Rappel de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	2
1-2 Cadre législatif et planning de la procédure de modification	2
1-3 Objectif de la troisième modification du PLU	4
Partie 2 : les objets de la modification du PLU	5
2-1 Adaptation du caractère de la zone AUE Francazal.....	5
2-2 Adaptation réglementaire de l'article AUE 1.....	6
2-3 Adaptation réglementaire de l'article AUE 6.....	9
2-4 Adaptation réglementaire de l'article AUE 10.....	10
2-5 Adaptation réglementaire de l'article AUE 12-4	10
2-6 Correction de quatre erreurs matérielles du règlement.....	10
Partie 3 : les incidences du projet de modification du PLU au regard de l'environnement.....	12
3-1 Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document	12
3-2 Description des principales incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine	14

Partie 1 : Procédure et mise en oeuvre

1-1 Rappel de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Voici les dates clés de l'évolution du PLU communal :

-  **Elaboration du PLU** approuvée par délibération du 21 août 2007.
-  **Première modification de droit commun** approuvée par délibération du 22 avril 2011.
-  **Première modification simplifiée** approuvée par délibération du 22 novembre 2013.
-  **Deuxième modification de droit commun** approuvée par délibération du 9 octobre 2019.
-  **Première révision** approuvée par délibération du 3 octobre 2023.

La présente procédure constitue donc la troisième modification de droit commun du PLU.

1-2 Cadre législatif et planning de la procédure de modification

Champ d'application de la procédure de modification

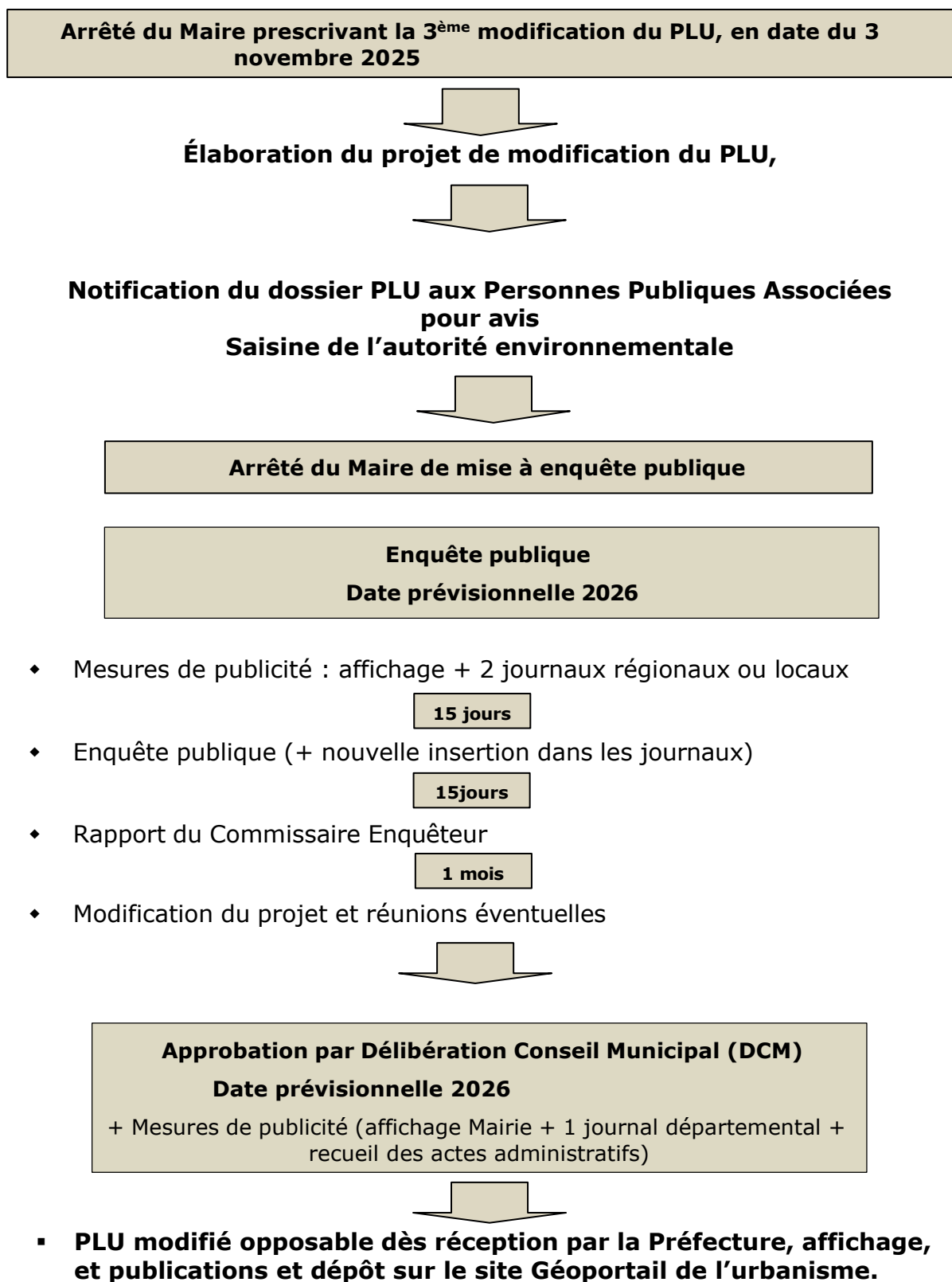
La procédure de modification de droit commun est notamment définie et régie par les articles L.153-36, L153-37, L153-40, L153-41, L153-43 et L153-44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la présente procédure de troisième modification du PLU est engagée à l'initiative du Maire et sera approuvée par délibération du Conseil Municipal, après notification aux personnes publiques associées et enquête publique.

Notification du dossier aux personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de troisième modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, ainsi qu'aux maires des communes concernés par cette modification.

Déroulement de la procédure de modification



1-3 Objectif de la troisième modification du PLU

Cette procédure est engagée afin d'accompagner l'aménagement d'un site d'activités économiques de trois hectares correspondant à la zone AUE Francazal du PLU au sein du site d'intérêt métropolitain Francazal du SCOT en vigueur et d'apporter des adaptations réglementaires à la zone AUE (comprenant les secteurs Francazal et Caminoles).

Pièces du PLU modifiée	Type de modification	Pages
Règlement	Adaptation du caractère de la zone AUE Francazal	96
	Adaptation des règles portées à l'article AUE 1	97, 98
	Adaptation des règles portées à l'article AUE 6	103
	Adaptation des règles portées à l'article AUE 10	104
	Correction erreurs matérielles pages 1,2, 3 et 13 concernant la rubrique caractère de la zone et aux articles AUE 1 et AUE 13	96, 98, 109

Les adaptations réglementaires envisagées relèvent du champ d'application d'une procédure de modification du PLU de droit commun (article L153-36).

Cette modification est compatible avec le SCOT en vigueur du 28 juillet 2021 et avec le SCOT révision n°2 approuvé le 9 mars 2026, compte tenu du champ limité de la modification (adaptations réglementaires). Dans le SCOT du 28/07/2021, la zone AUE Francazal est au sein de la Porte Métropolitaine « Porte d'Espagne » et du site d'intérêt métropolitain Francazal (voir SCOT en vigueur au 28 juillet 2021 – DOO – Polariser l'accueil de l'activité économique – Prescriptions 68 et 69 pages 65 à 68 du DOO.)

Dans le SCOT révision n°2 approuvé le 9 mars 2026, la zone AUE Francazal est au sein du secteur stratégique existant Portet Francazal (DOO – Objectif stratégique n°4 « Conforter le rayonnement de la grande Agglomération Toulousaine » - Prescription 151 « secteur stratégique Portet Francazal - pages 54-59 du DOO).

Méthodologie

Les changements apportés par cette 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier le règlement écrit de la zone AUE uniquement.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

Les ajustements apportés au contenu du règlement écrit :

- les ajouts d'information apportés au contenu du règlement écrit sont repérés **en rouge**.
- les suppressions d'information retirées du contenu du règlement écrit en vigueur sont repérés en **noir barré**.
- les corrections d'erreurs matérielles sont repérées en **noir**.
- les compléments apportés suite aux avis des PPA et de la MRAE sont repérés **en surligné vert**.

Partie 2 : les objets de la modification du PLU

2-1 Adaptation du caractère de la zone AUE Francazal

Objectif & Justification

La commune souhaite préciser le caractère de la zone en lien avec les avancées de la démarche cœur économique du Muretain Agglo le projet technocampus sur Francazal et les besoins identifiés par les deux intercommunalités. Il s'agit de répondre à des besoins dans le cadre d'un partenariat des deux collectivités. Dès lors le caractère de la zone est précisé comme proposé ci-dessous.

Dispositions réglementaires envisagées :

Caractère de la zone AUE

Superficie globale : environ 16 ha

La zone AUE recouvre deux secteurs :

AUE Francazal (environ 3 ha) : secteur situé en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome, il est notamment destiné à l'accueil d'entreprises **spécialisées en robotique et mécanique liées aux activités robotique, mécanique, aéronautique, autres activités d'innovation technologique, et aux centres de formation en découlant**. Ce type d'activité nécessite la proximité de l'aérodrome de Francazal et de l'ensemble de l'écosystème en projet autour du futur pôle de compétence dans le secteur **AUE0 Francazal**.

AUE Caminols (environ 13 ha) : situé en limite Sud-Ouest de la Commune et délimité par la RD 120 en entrée de ville. Ce secteur est partiellement urbanisé sur environ 3ha sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées, dont l'enjeu est leur renouvellement à terme. Le foncier libre a une vocation économique et est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location, à l'exclusion des activités commerciales.

Les constructions ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser leur développement.

2-2 Adaptation règlementaire de l'article AUE 1

Objectif & Justification

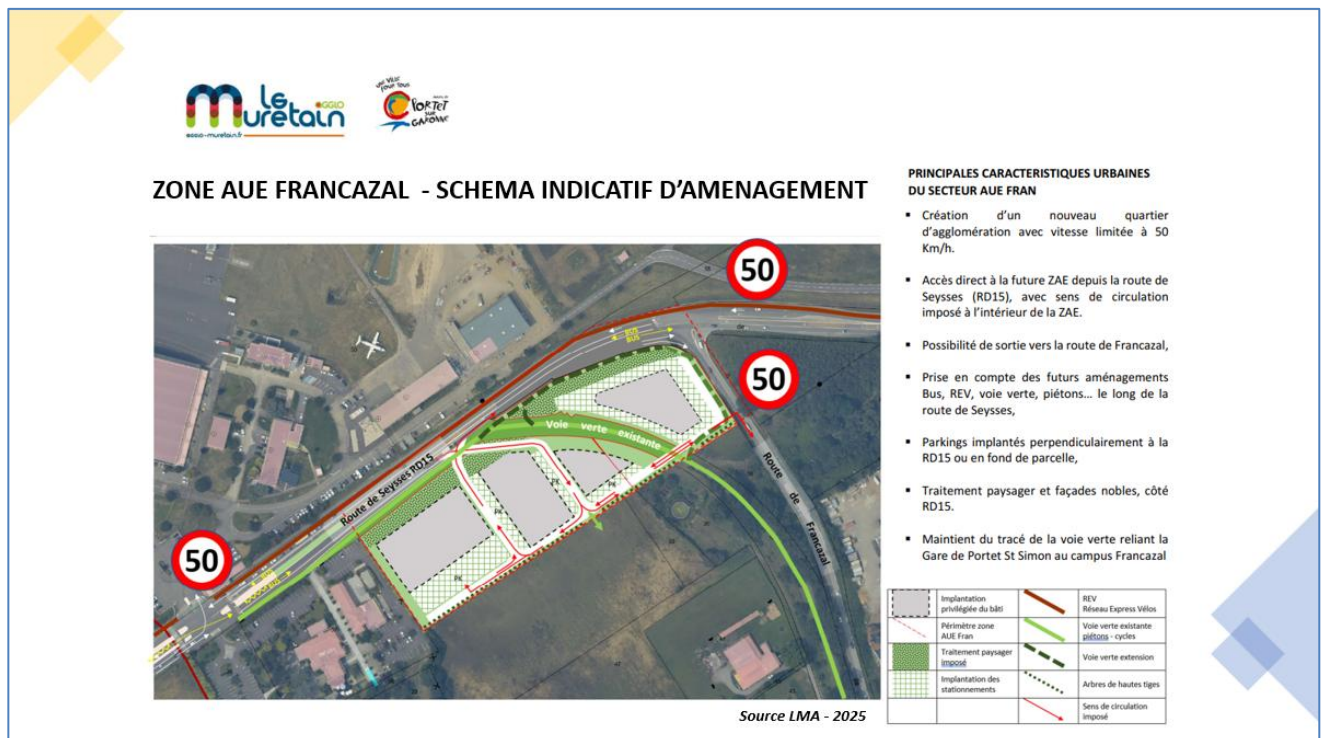
La commune souhaite préciser le tableau des destinations en fonction des compléments apportés dans le caractère de la zone.

Par ailleurs, le sous-article AUE 1-2 est simplifié. En effet, dans la mesure où les deux secteurs de la zone AUE (Francazal et Caminoles) sont concernés par une OAP spécifique dans le PLU en vigueur, la disposition « opération d'ensemble **portant sur la totalité de la superficie de chaque zone AUE** » apparaît plus contraignante que constructive. **La mention en gras ci-avant sera supprimée.**

Pour le secteur Caminoles, elle est inopérante pour encourager au renouvellement urbain de la partie déjà urbanisée constituée pour part non négligeable d'habitations.

Pour le secteur Francazal, le faible nombre de propriétaire (3 dont 2 collectivités locales le Muretain Agglo et la Commune ainsi qu'un acteur privé dont l'activité relève déjà du caractère de la zone ainsi que l'OAP, rendent cette conditionnalité inutile). **Toutefois le schéma indicatif ci-dessous suivant est produit à l'échelle de l'ensemble de la zone AUE Francazal.**

En revanche la notion d'opération d'ensemble est conservée, à apprécier à l'échelle de chaque unité foncière a minima donc.



Dispositions réglementaires envisagées :

Article AUE 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	Autorisée
	Commerce de détail	Non autorisée
	Restauration	Autorisée
	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
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/ou assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Caminoles)	Non autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Franczal)	Autorisée sous conditions
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Non autorisée
	Lieux de culte	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Caminoles)	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Franczal)	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes dans l'orientation d'aménagement de Caminoles, les changements de destination sont admis, sous conditions, que ces nouvelles destinations soient compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 2 Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la superficie de chaque zone AUE, et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers).
- 3 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher (SP) et/ou d'emprise au sol.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP et/ou d'emprise au sol, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 4 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 5 Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 6 Sur le secteur AUE Francazal, seuls les établissements mentionnés dans l'encadré introductif « caractère de la zone » seront autorisés.

2-3 Adaptation réglementaire de l'article AUE 6

Objectif & Justification

La commune souhaite adapter la règle du prospect par rapport à la RD 15 dès lors qu'elle garantit une bonne intégration paysagère, un fléchage de l'espace entre constructions futures et voirie vers de l'espace vert de pleine terre qualitatif excluant notamment du stationnement et/ ou dédié aux modes actifs.

Dispositions réglementaires envisagées :

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

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

Par rapport aux voies ferrées :

toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine public ferroviaire. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

Par rapport aux départementales :

- par rapport à la RD 120 dans le secteur Caminoles, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 55 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD15 dans le secteur de Francazal, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de la limite d'emprise publique de cette voie. **Toutefois, cette distance pourra être réduite à 10 m de la limite de l'emprise publique, dès lors que cet espace fait l'objet d'un traitement qualitatif végétalisé et/ou à destination des piétons- cycles.**

Par rapport autres voies :

les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que pour les sas de livraison et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

2-4 Adaptation réglementaire de l'article AUE 10

Objectif & Justification

La commune souhaite prendre en compte les contraintes techniques identifiées en lien avec les gabarits d'activités aéronautiques, d'où une hauteur portée à 15 mètres dans le secteur AUE Francazal. La règle est inchangée sur le reste de la zone AUE.

Dispositions réglementaires envisagées :

Article AUE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment excepté :

- dans le secteur Caminoles, pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres ;
- dans le secteur Francazal, où la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

2-5 Adaptation réglementaire de l'article AUE 12-4

Objectif & Justification

A la suite des échanges avec la MRAE et du rapport d'expertise produit par le cabinet Ectare, cet article est complété pour insister sur le caractère de la haie à planter en limite de zone agricole et naturelle ; cette formulation complémentaire permettra d'apporter une mesure paysagère adaptée dans l'intérêt de l'avifaune notamment sur la zone AUE Francazal.

Dispositions réglementaires envisagées :

AUE 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

Les parcelles situées en limite des zones agricoles et naturelles, devront prévoir des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère variée et haute sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

2-6 Correction de quatre erreurs matérielles du règlement

Rubrique Caractère de la zone – page 1

Compétence dans le secteur 1AUE0 Francazal.

Erreur de dénomination de la zone corrigée.

Article AUE 1 pages 2 & 3

AUE 1-1 En outre sont interdits

AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières

Erreur de dénomination des sous-articles corrigée.

Article AUE 13 - tableau calcul des besoins en stationnement par destination

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement autorisé selon article AUE-1	1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² 2 places par logement comportant une SP > 30 m ²

Renvoi au bon article corrigé.

Partie 3 : les incidences du projet de modification du PLU au regard de l'environnement

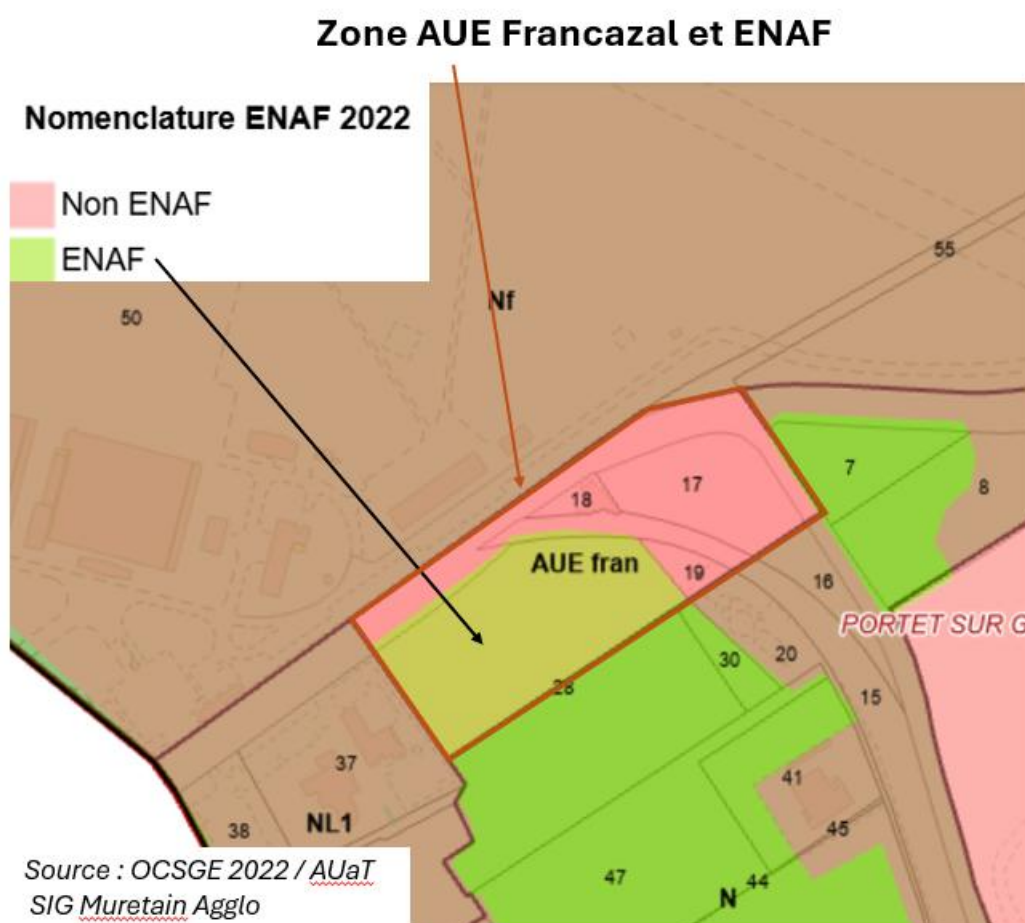
3-1 Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document

La zone AUE Francazal objet de la présente modification du PLU a été délimitée lors de la première révision du PLU approuvé le 3 octobre 2023.

Cette zone de 3 ha environ (2,8 ha base SIG) est composée :

- D'une surface en terre agricole de 1,3 ha (Espace Naturel Agricole et Forestier - ENAF)
- D'une surface de 1,7 ha (non ENAF) correspondant à l'emprise de la voie verte reliant le pôle d'échange multimodal de la Gare de Porte St Simon à l'aérodrome de Francazal, à la RD15 et à du foncier bâti et en friche.

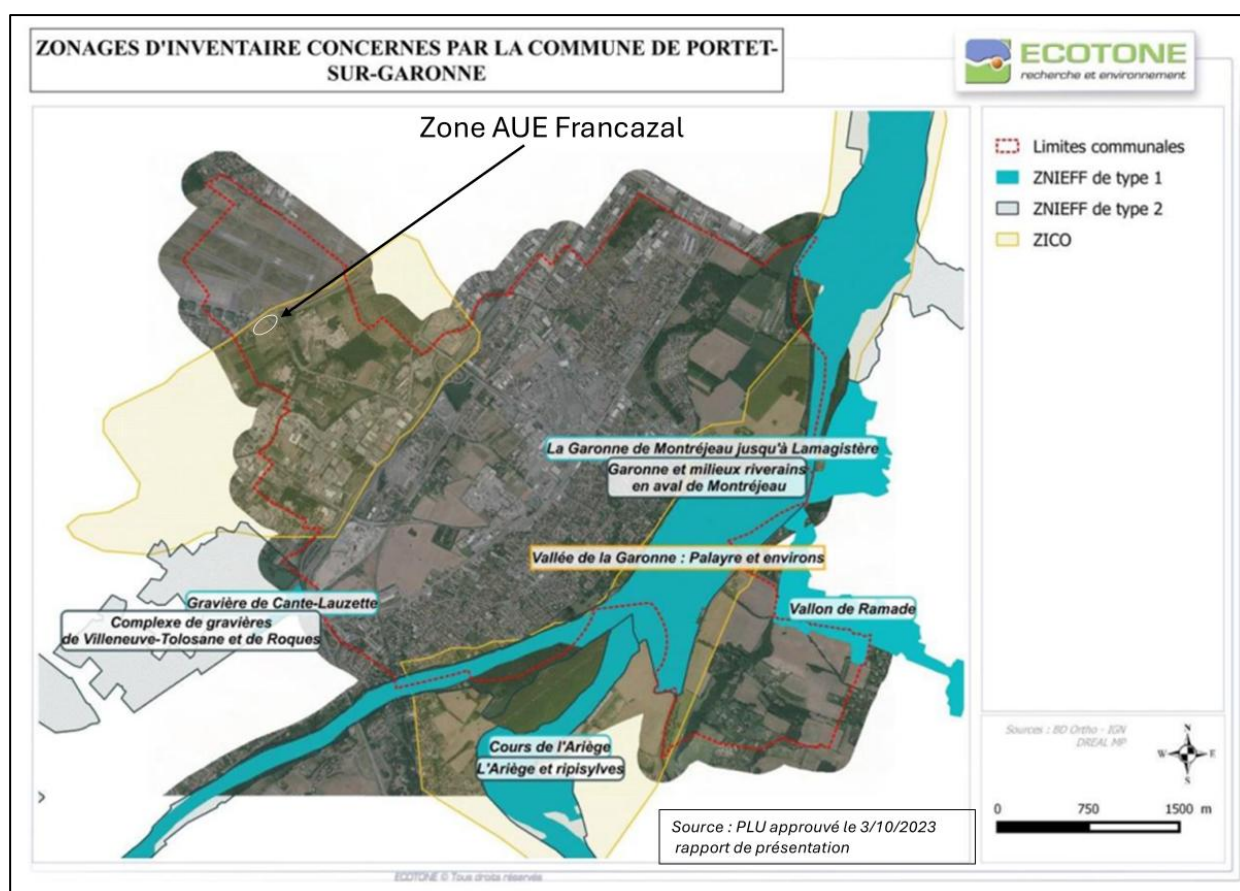
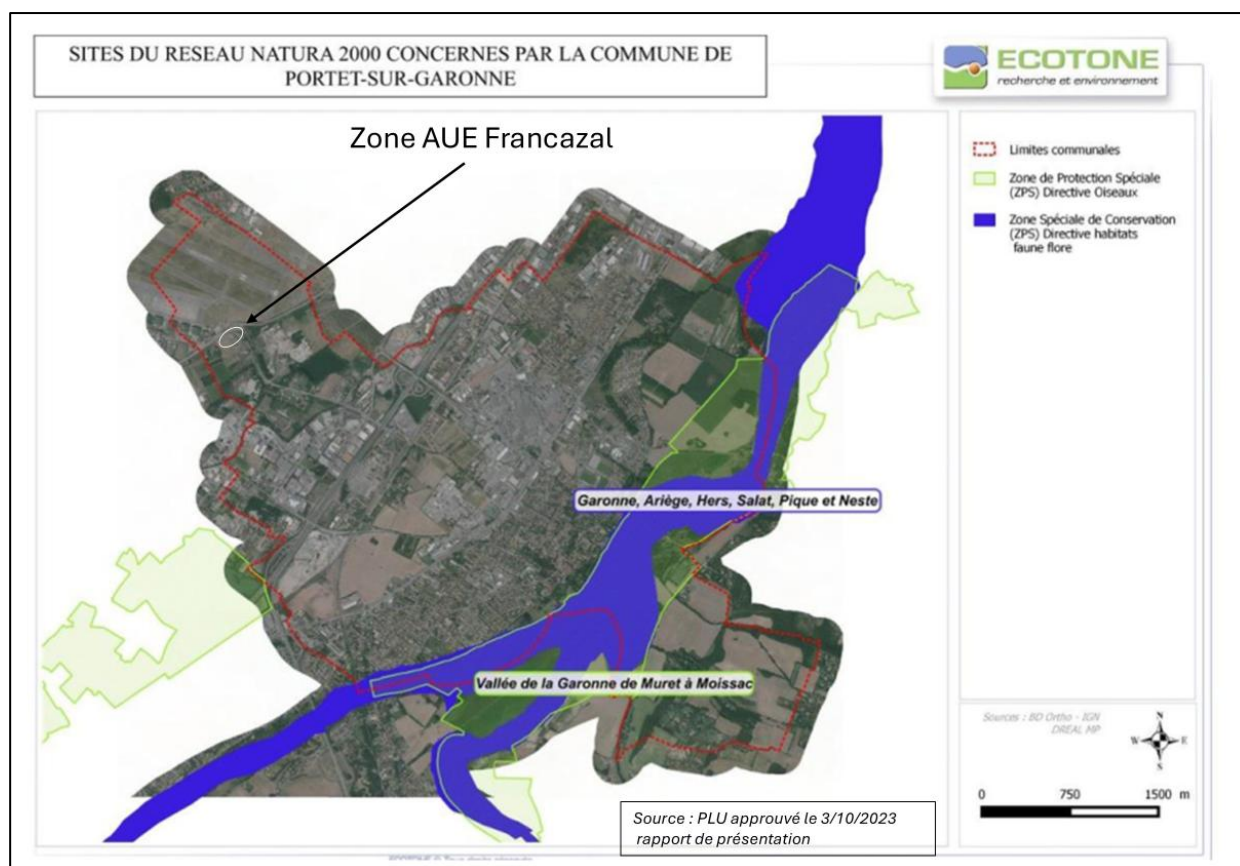
La partie en espace agricole, propriété du Muretain Agglomération, constitue un ENAF et constitue une consommation foncière à vocation économique pertinente et nécessaire du fait de la proximité immédiate de la dynamique économique en devenir autour de l'aérodrome de Francazal.



La zone AUE Francazal est éloignée de plus de 1,5 km à vol d'oiseau de la plus proche zone réglementaire Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » - Directive Oiseaux.

Elle est incluse en revanche dans la zone d'inventaire ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) « Vallée de la Garonne : Palayre et environs ».

Toutefois la partie de la ZICO située à Portet sur Garonne n'a pas été intégrée dans la zone Natura 2000 précitée.



3-2 Description des principales incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine

Le projet de modification se limite à apporter des adaptations réglementaires de la zone AUE portant sur les rubriques suivantes : caractère de la zone, articles 1, 6, 10 et 12.

Les adaptations réglementaires envisagées n'auront pas d'incidences supplémentaires sur la santé humaine et sur l'environnement comme cela a été développé et illustré dans le cadre des échanges avec la MRAE à l'occasion du recours gracieux en particulier.