



Ville de
Muret

CITADIA

une société
du groupe **SCET**
CONNECTIONS
NOS TALENTS

• 5 – OAP



PLU DE MURET (31)

Modification n°11 du Plan Local
d'Urbanisme
5 - OAP

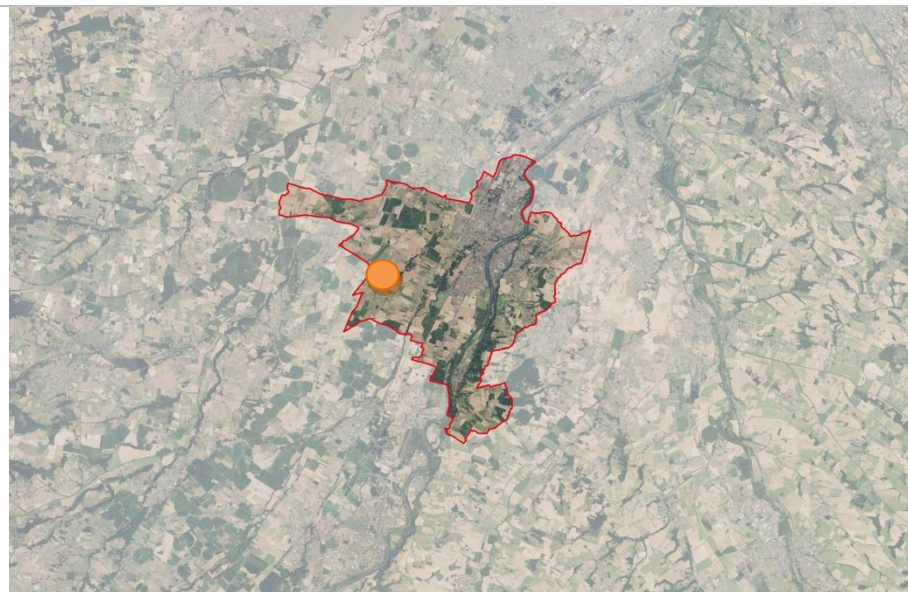
DECEMBRE 2022

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Cachet & visas :

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 15/12/2022 approuvant la
modification N°11 du Plan Local d'Urbanisme*



Situation /contexte

45 ha

La zone d'activités des Bonnets est située dans le prolongement Nord de l'aérodrome Muret-Lherm.

Cette zone accueille deux activités : le SEFA et l'entreprise SOPLAMI lié à l'aéronautique.



Schéma de principe de la voie principale

Profils en travers types des voiries



PERSPECTIVE D'AMBIANCE SUR LA RUE TABARLY



Le principe d'aménagement :

- La desserte primaire de la zone est assurée par une voirie interne Est-Ouest, la rue Tabarly, partant du giratoire sur la RD 43. Pour la desserte des lots : les accès seront regroupés dans la mesure du possible deux à deux.
- L'espace boisé existant sera préservé. Les activités se développeront autour et bénéficieront ainsi d'un cadre paysage agréable.
- La zone d'activités sera traversée du Nord au Sud par des liaisons piétonnes permettant d'assurer une perméabilité entre l'aérodrome et les lacs.
- Les chemins piétons à créer ou à conserver devront être aménagés afin de respecter le côté naturel du site en évitant une artificialisation trop importante des lieux.
- Les voies secondaires intégreront des modes doux afin de relier celui à créer sur la voie principale.

Les principes urbains et paysagers

- L'implantation du bâti devra respecter la topographie du site. La façade sur rue sera traitée comme une façade principale, représentative et expressive. Les zones de stockage des matériaux devront être situées à l'arrière sans visibilité depuis la voie publique.
- Un traitement qualitatif des clôtures sera mené en limite des chemins piétons.
- L'aspect paysager du site sera préservé et conforté par des plantations sur les espaces verts.

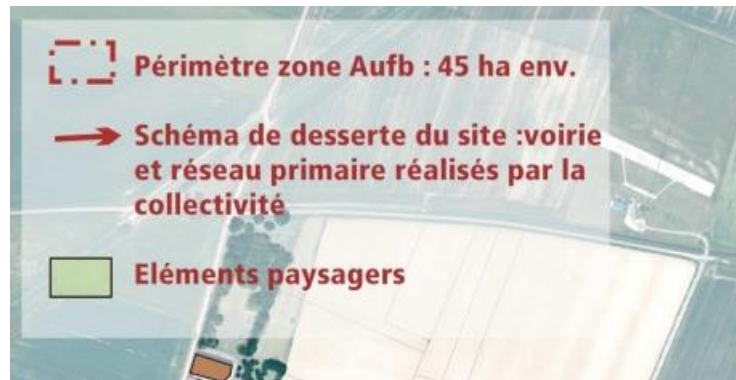
Végétation existante



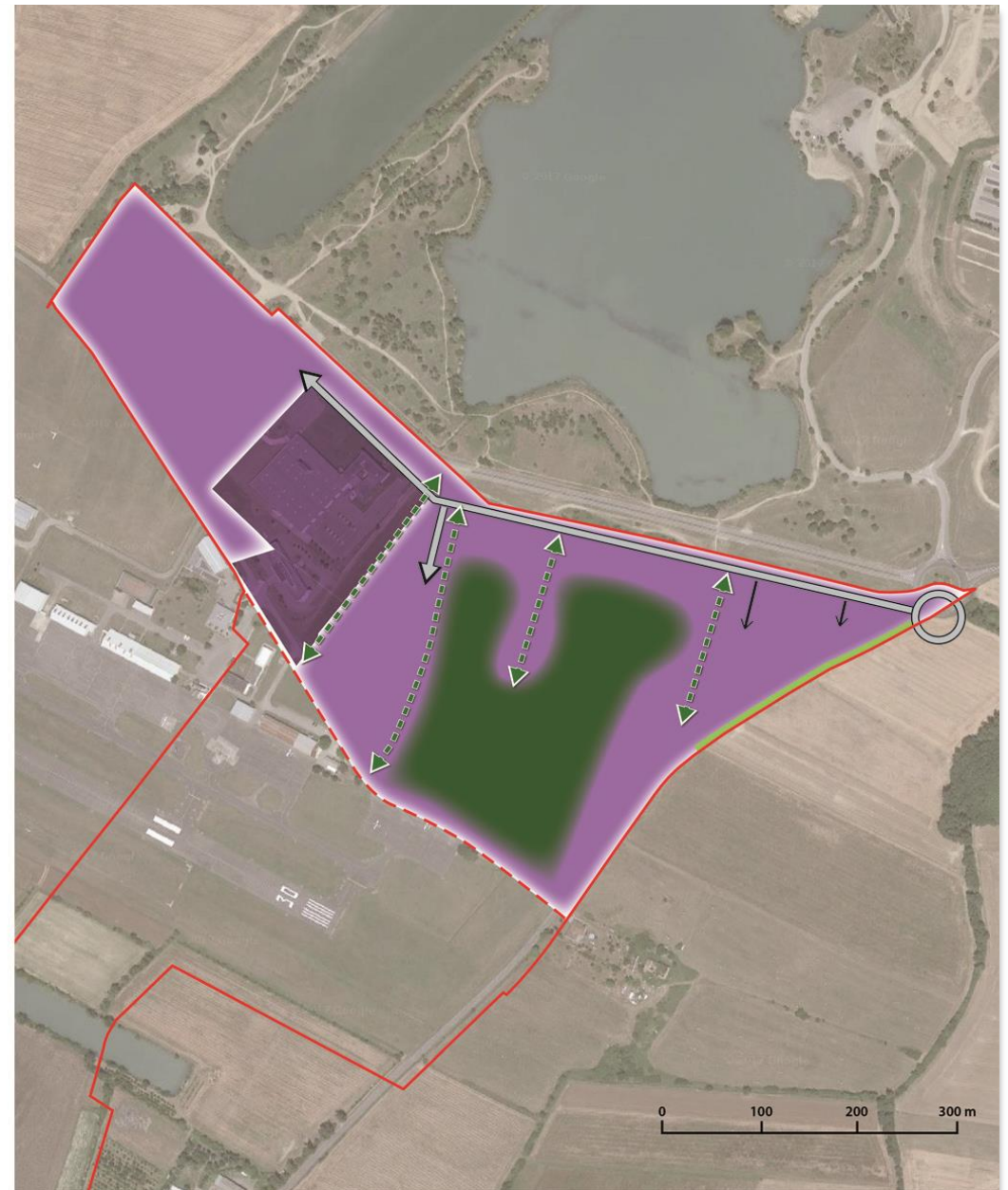
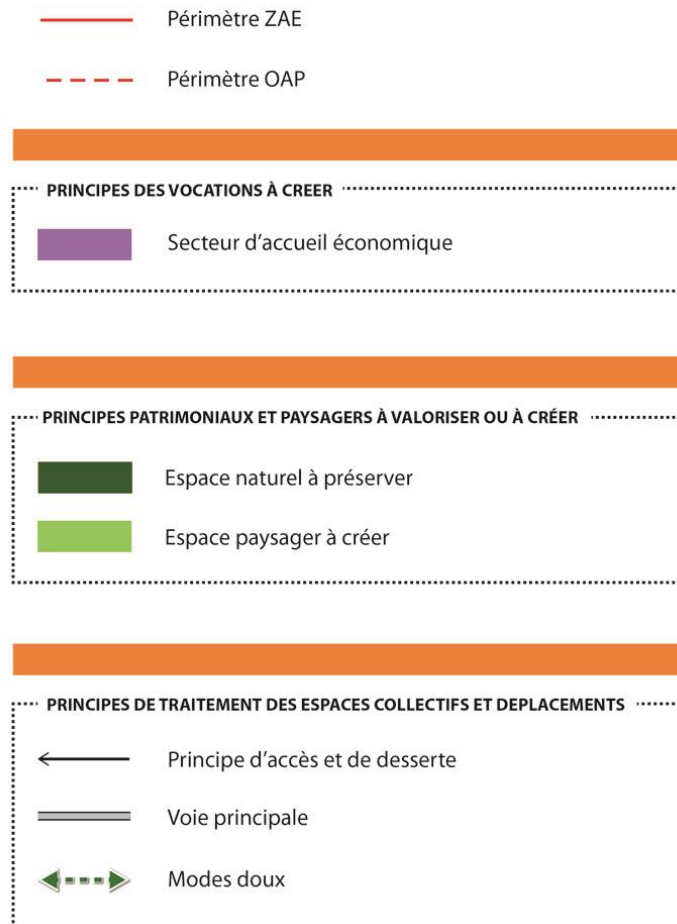
Chemins piétons existants sur le site



Orientation d'aménagement au PLU approuvé



Orientation d'aménagement au PLU en modification 9





Objet de la modification n°12

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de Muret, en continuité de l'urbanisation existante entre l'avenue des Pyrénées et la rive Ouest de la Garonne, à proximité immédiate de l'échangeur n° 33 de l'autoroute A64. Cette ZAC est portée par le Muretain aggro. Elle a été initiée par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2000.



Le projet prévoit :

☛ Un programme d'accueil phasé en deux temps :

Phase 1 : Dès l'approbation du PLU en modification 9

- **Un secteur dédié à l'activité économique (près de 27 ha)** destiné à l'accueil d'activités de production, de logistique, d'artisanat, un centre commercial... L'ensemble en façade et en accès facile depuis de l'A64.
- **Un secteur d'accueil mixte (près de 13.5 ha) regroupant :** un projet d'équipement public de type « salle événementielle » en cœur de quartier, des services et commerces de proximité, une résidence hôtelière, un pôle loisirs (de type karting, bowling, salles d'escalades, jeux d'enfants...) et de l'habitat.

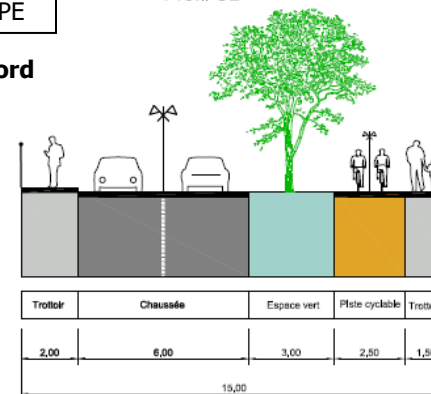
Phase 2 : A programmer après la mise en révision du PLU et la mise en compatibilité du PADD

- **Un secteur d'accueil mixte (près de 10 ha) à destination** de logements, de services et de commerces de proximité avec une densité compatible avec le SCoT.

PROFIL TYPE

Avenue du Pic du Ger
Profil C2

Partie nord



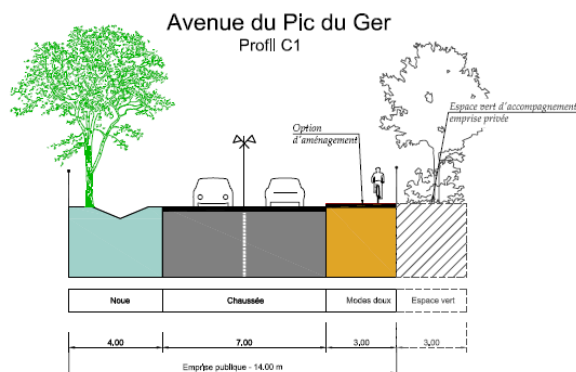
- **Un axe Est/Ouest « cône de vue » non bâti conçu en espace ouvert au public, espace fédérateur et majeur du quartier.** Outre sa fonction de mise en perspective du Château de Cadeilhac depuis l'avenue des Pyrénées, ce cône, pourra accueillir une mosaïque d'espaces paysagers. La plantation de sujets aux houppiers relevés sera privilégiée dans l'axe du cône de vue en accompagnement des arbres

Objet de la modification n°12

- **Un axe Nord/Sud autour d'un mail.** Le chemin existant du Pic du Ger sera requalifié afin d'irriguer le cœur de l'opération.

PROFIL TYPE

Partie sud



Exemple de traitement paysager du cône de vue

- **Des liaisons douces d'irrigation de l'ensemble du quartier.** Les cheminements piétons-cycles à l'intérieur du quartier seront privilégiés dans les espaces structurants Nord/Sud et Est/Ouest. D'autres cheminements inter fonctions viendront compléter ce dispositif notamment pour favoriser des complémentarités entre activités.

- ✦ **Un retraitement urbain qualitatif de l'avenue des Pyrénées ; entrée de ville et « vitrine » du futur quartier.** Cette avenue sera requalifiée de façon à permettre les accès véhicules, transports en commun et modes doux, vers les différents secteurs de la ZAC. Elle sera accompagnée d'un aménagement paysager qualitatif.

Chêne pédonculé, Quercus robur Merisier, Prunus avium Erables champêtre, Acer campestre Amelanchier, Amelanchier ovalis Viorne obier, Viburnum opulus	Viorne tin, Viburnum tinus Noisetier commun, Corylus avellana Bourdaine, Rhamnus frangula Néflier commun, Mespilus germanica Sureau noir, Sambucus nigra
---	--

- La préservation du bois de chêne existant
- L'aménagement paysager dans les opérations (espaces verts d'accompagnement des clôtures, des stationnements et des cheminements piétonniers)

Objet de la modification n°12

la création de grandes poches de stationnement paysager. L'objectif est de mutualiser entre les activités, de maîtriser la place de la voiture et les flux de déplacements, d'économiser l'espace dédié au stationnement, de favoriser l'utilisation des transports en commun et les liaisons douces.

PHOTOS DE REFERENCE



Noue centrale avec bordures basse et butée de roue



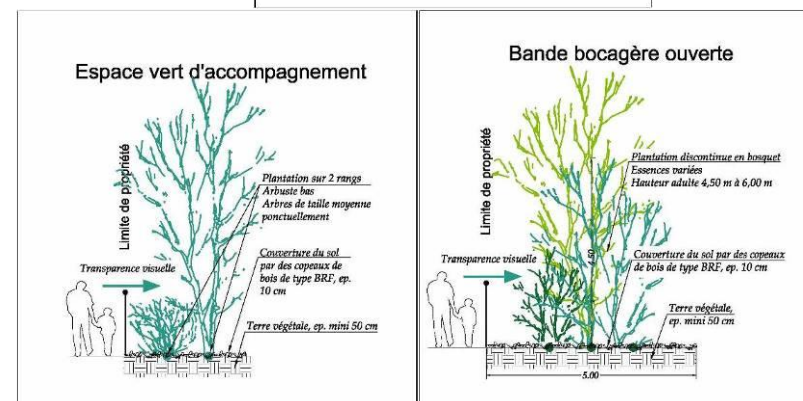
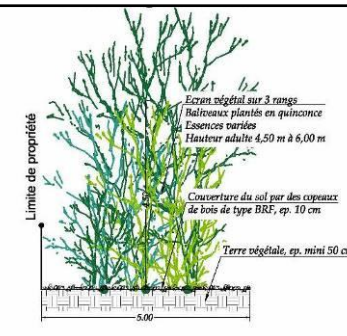
Plantations groupées



Plantation isolée en cèpée et jeune tige

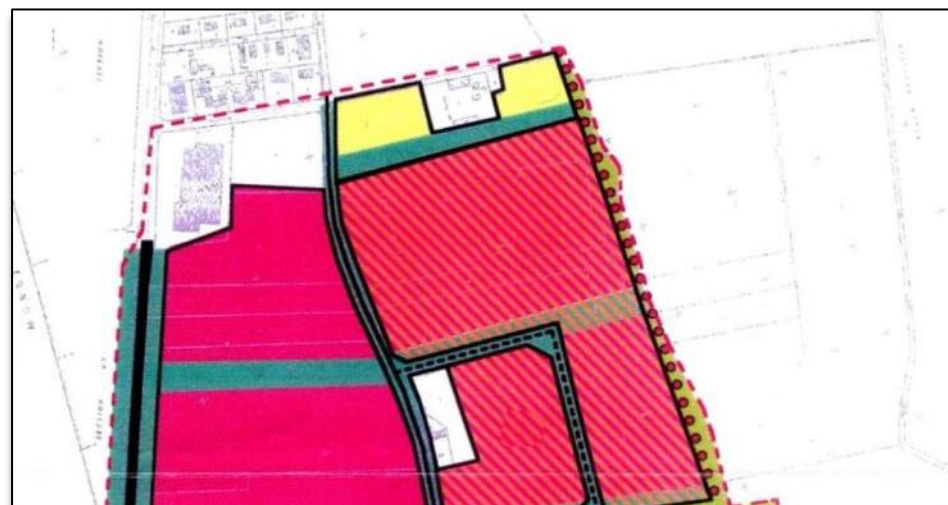
- ✦ **La préservation de la trame végétale existante et des compléments d'aménagements paysagers dans les ilots avec :**

- Le maintien et le confortement de haies bocagères, en tant que supports de biodiversité du site.
A titre indicatif, les essences préconisées sont les suivantes :



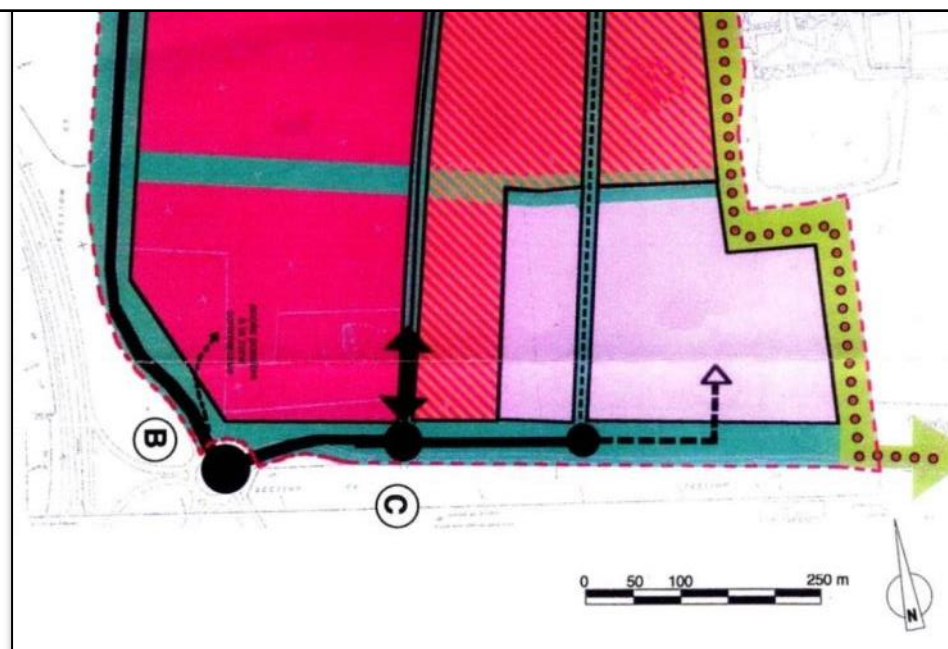
Orientation d'aménagement au PLU approuvé

-  Espace commercial
-  Espace mixte
(commerces, bureaux
services, équipements ...)
-  Espace production
-  Habitat
-  Espaces verts de représentation



Objet de la modification n°12

-  Accès à l'espace production
-  Cheminement piéton / deux roues
-  Voies principales d'accès
-  Voies primaires de desserte interne
-  Voies secondaires de desserte interne
-  Entrée principale de la ZAC
-  Périmètre de la ZAC



Orientation d'aménagement au PLU en modification 9

----- Périimètre de l'OAP

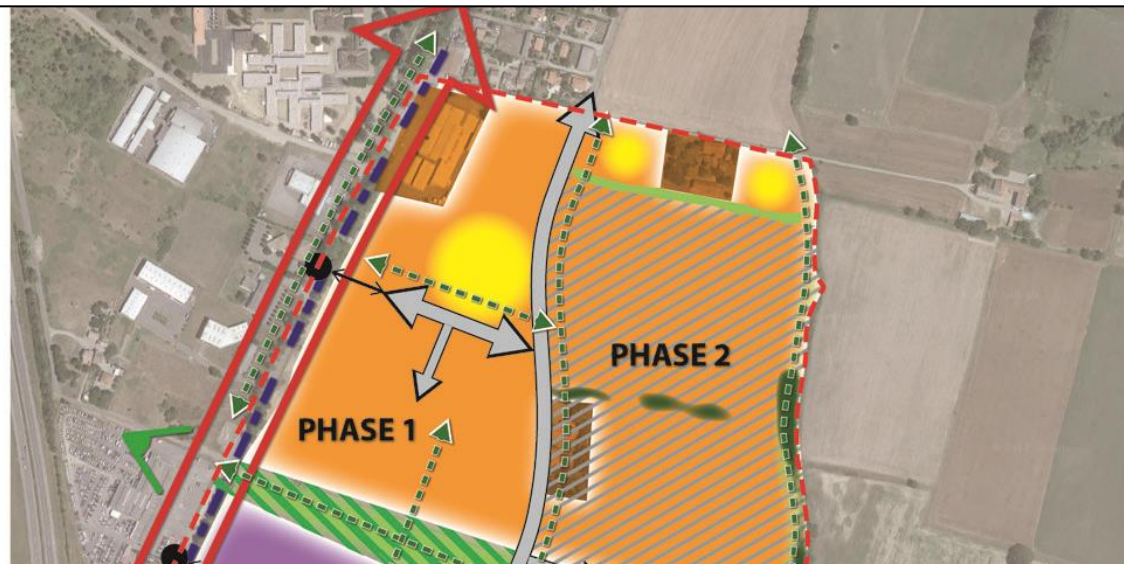
PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE PHASAGE

PHASE 1 : Dès l'approbation de la Modification 9 du PLU

-  Secteur d'accueil économique
-  Secteur d'accueil mixte
-  Accueil habitat

PHASE 2 : À programmer après la révision du PLU et la mise en compatibilité du PADD

-  Accueil mixte à destination : logements, services et commerces de proximité avec une densité compatible avec le SCOT



Objet de la modification n°12

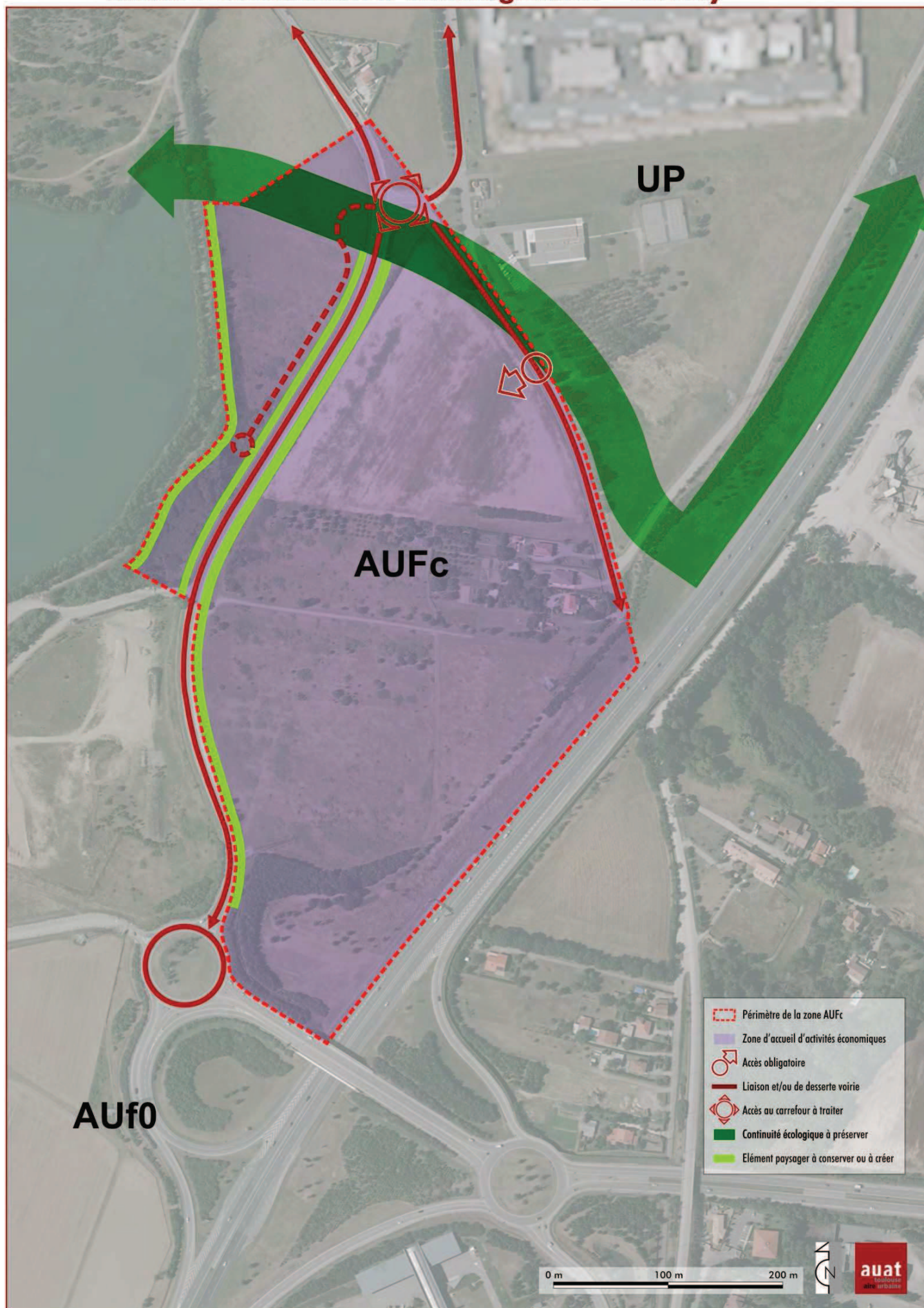
-  Espace paysager structurant « cône de vue » non bâti
-  Espace paysager à créer
-  Perspective visuelle sur le château

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS ET DEPLACEMENTS

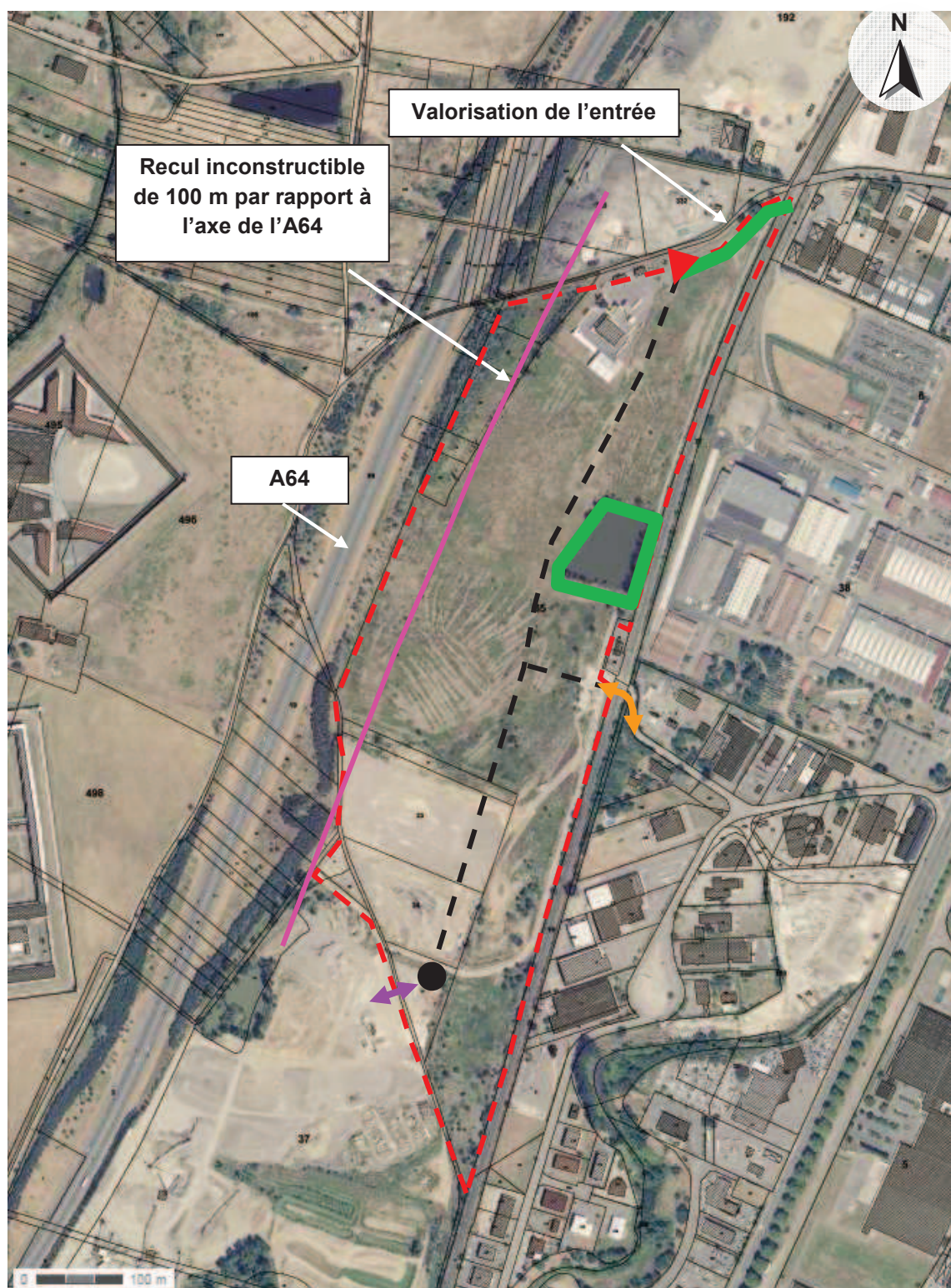
-  Entrée de ville à requalifier (avenue des Pyrénées)
-  Voirie principale de desserte de la ZAC (existant à aménager et à créer)
-  Accès prévisionnel depuis l'avenue des Pyrénées
-  Modes doux
-  Potentiel d'accueil de TC sur avenue des Pyrénées



Muret - Orientation d'aménagement - Terrery



SECTEUR AUfd - ORIENTATION D'AMENAGEMENT- TERRY NORD



Légende		
---	---	Périmètre du secteur AUfd
▲		Accès obligatoire
- - -		Voirie de desserte à titre indicatif
↔		Liaison à rétablir
↔		Réserve foncière pour liaison ultérieure
—		Espace vert à créer
—		Recul inconstructible

Les principes d'aménagement à respecter sont :

- Un accès principal boulevard du grand Castaing et possible par la rue de Lomagne
- une desserte nord - sud avec une réserve foncière à l'extrémité sud
- une valorisation de l'entrée au niveau du chemin du grand Castaing
- Le maintien de la gravière en eau et sa valorisation



LEGENDE OAP

Périmètre du secteur d'OAP

Éléments ponctuels

Aire de stationnement

Arbres à planter ou à préserver

Éléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte

Liaison douce

Éléments surfaciques

Projet d'enseigne commerciale

Objet de la modification n°12



CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

SUPERFICIE DE L'OAP : 1,33 ha

ZONAGE DU PLU : UBb

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Projet :

Le projet vise à reconfigurer et moderniser le site de l'enseigne Lidl déjà implanté sur le secteur.

Ce secteur stratégique doit permettre de renforcer l'attractivité du centre-ville de la commune de Muret.

Programmation des aménagements :

- Modernisation d'une enseigne commerciale
- Création d'espaces de stationnement

Conditions d'aménagement :

- Les espaces de stationnement seront végétalisés afin de limiter la perméabilisation des sols et la minéralisation du site.
- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture est préconisée.
- Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des futures constructions.

Modification n°12 du PLU de Muret

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Commune de Muret

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Modification n°12 du PLU de Muret

Pièce	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Version	Approbation – Conseil municipal du 05/10/2023
Maîtrise d'Ouvrage	Commune de Muret

Bureau(x) d'étude(s)



Rédacteurs

Julie Delpy

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....3

AVANT-PROPOS4

OAP ZAC DES PORTES DES PYRENEES.....5

 A. *Site et situation*5

 B. *Programme et orientations*.....6

 C. *Schéma d’aménagement*9

OAP UBB – AVENUE D’EUROPE10

AVANT-PROPOS

Ce document concerne :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la ZAC des Portes des Pyrénées et plus précisément sur le lot D de la ZAC. Il vient modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC Porte des Pyrénées de la modification n°9 du PLU de Muret, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 11/07/2017.
L'OAP est modifiée dans le cadre de la modification n°12 du PLU de Muret.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de l'enseigne de Lidl (zone UBb, avenue d'Europe), modifié dans le cadre de la modification n°12 de Muret, suite au retour du contrôle de légalité sur la modification n°11.

OAP ZAC DES PORTES DES PYRENEES

A. SITE ET SITUATION



Localisation de l'OAP à l'échelle de la ville de Muret

Le territoire de l'OAP est situé au Sud de Muret, en continuité de l'urbanisation existante entre l'avenue des Pyrénées et la rive Ouest de la Garonne, à proximité immédiate de l'échangeur n° 33 de l'autoroute A64.

Cette ZAC est portée par le Muretain aggro. Elle a été initiée par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2000.

La totalité de la ZAC est d'une superficie d'environ **67 hectares**. Seul le lot D, d'une superficie de près de **15 hectares** est modifié.

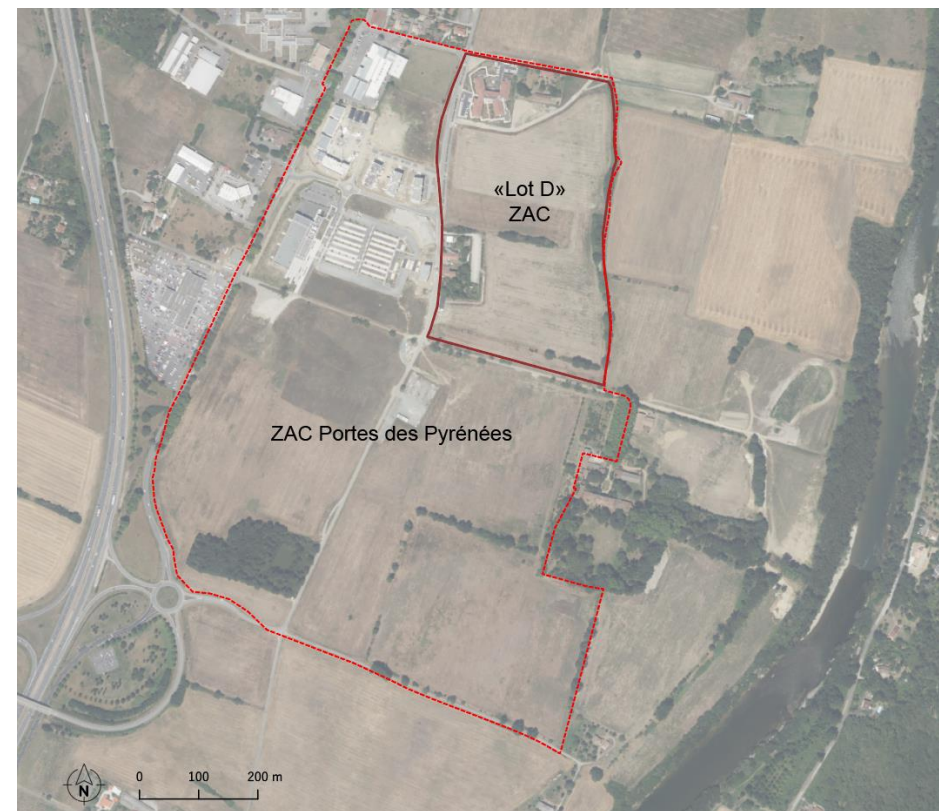


Photo aérienne de la ZAC et du lot D concerné par la modification de l'OAP



Vue sur le lot D depuis l'Avenue du Pic du Ger

B. PROGRAMME ET ORIENTATIONS

Le projet prévoit :

- **Un programme d'accueil qui était phasé en deux temps, à présent réalisable en totalité :**

Phase 1 : Dès l'approbation du PLU en modification 9 :

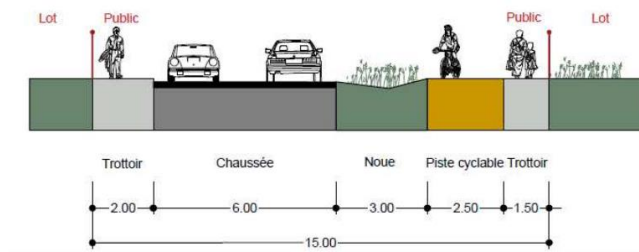
- **Un secteur dédié à l'activité économique (près de 27 ha)** destiné à l'accueil de production, de logistique, d'artisanat, un centre commercial... L'ensemble en façade et en accès facile depuis l'A64.
- **Un secteur d'accueil mixte (près de 13,5 ha)** regroupant : un projet d'équipement public de type « salle d'événementielle » en cœur de quartier, des services et commerces de proximité, une résidence hôtelière, un pôle loisirs (de type karting, bowling, salles d'escalades, jeux d'enfants...) et de l'habitat.

Phase 2 : Dès l'approbation de la présente modification du PLU :

- **Un secteur d'accueil à majorité économique (près de 15 ha)** comprenant un EHPAD et une ferme existante et destiné à accueillir :
 - un équipement scolaire : le nord-ouest du lot D est destiné à l'implantation d'un collège et de espaces ou constructions associés (gymnase, plateaux sportifs, cours de récréation...), sur une superficie d'environ 4 hectares ;
 - des activités liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics (un collège, des locaux liés à hôpital Marchand, une agence de Pôle Emploi, des locaux liés à la Médecine du travail...) ;
 - des activités économiques avec une densité compatible avec le SCoT.

- **Un nouveau maillage d'espaces structurants, des axes forts de composition urbaine et paysagère du futur quartier**

- **Un axe nord-sud autour d'un mail.** Le chemin existant du Pic du Ger sera requalifié afin d'irriguer le cœur de l'opération, conformément au profil ci-dessous :



- **Un axe Est/Ouest « cône de vue », non bâti conçu en espace ouvert au public, espace fédérateur et majeur du quartier.** Outre sa fonction de mise en perspective du Château de Cadeilhac depuis l'avenue des Pyrénées, ce cône, pourra accueillir une mosaïque d'espaces paysagers.

La plantation de sujets aux houppiers relevés sera privilégiée dans l'axe du cône de vue en accompagnement des arbres existants pour permettre une profondeur de champ sur le grand paysage et le château. Les circulations piétons-cycles seront favorisées sur des matériaux perméables.

Les prairies sont composées de semences mixtes mellifères participant ainsi à la biodiversité du site.

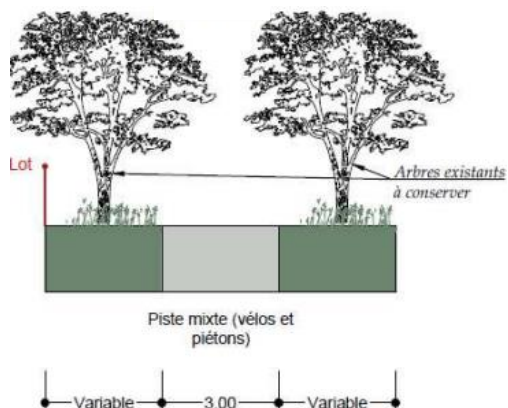


Exemple de traitement paysager du cône de vue

- Au sein du lot D de la ZAC, la voirie à créer entre le rond-point sur l'avenue du Pic de Ger et le collège devra respecter le même profil que l'avenue du Pic du Ger.

- **Des liaisons douces d'irrigation de l'ensemble du quartier.** Les cheminements piétons-cycles à l'intérieur du quartier seront privilégiés dans les espaces structurants Nord/Sud et Est/Ouest, notamment le long de la ripisylve longeant l'est du lot D. D'autres cheminements inter fonctions viendront compléter ce dispositif notamment pour favoriser des complémentarités entre activités.

La liaison douce nord/sud le long de la ripisylve devra constituer une bande piétons cycles de 3 mètres de largeur, dont la vocation est notamment de connecter le futur quartier d'habitation de Bellefontaine avec la ZAC et notamment le collège.



- Le Chemin de Cadeilhac sera à planter de part et d'autre pour renforcer la trame végétale.

- **Un retraitement urbain qualitatif de l'avenue des Pyrénées, entrée de ville « vitrine » du futur quartier.** Cette avenue sera requalifiée de façon à permettre les accès véhicules, transports en commun et modes doux, vers les différents secteurs de la ZAC. Elle sera accompagnée d'un aménagement paysager qualitatif.

- **Principe de mutualisation du stationnement entre les activités**

Le stationnement sera organisé de manière globale sur la ZAC avec la création de grandes poches d'aménagement paysager. L'objectif est de mutualiser entre les activités, de maîtriser la place de la voiture et les flux de déplacements, d'économiser l'espace dédié au stationnement, de favoriser l'utilisation des transports en commun et des liaisons douces.

Photographies de référence



Noue centrale avec bordures basses et butée de roue



Plantations groupées



Plantations isolées en cépée et jeune tige

- **Préservation de la trame végétale existante et des compléments paysagers dans les ilots avec :**

- Le maintien et le confortement des haies bocagères, en tant que supports de biodiversité du site.

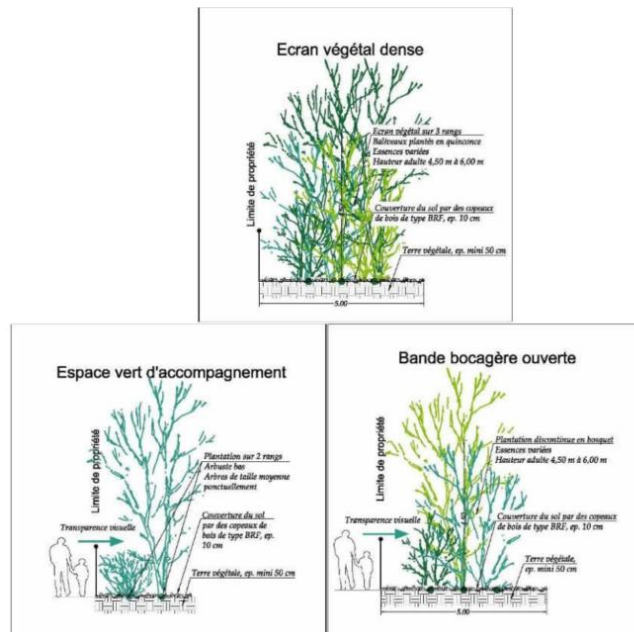
A titre indicatif, les essences préconisées sont les suivants :

Chêne pédonculé, Quercus robur
Merisier, Prunus avium
Erables champêtres, Acer campestre
Amelanchier, Amelanchier ovalis
Viorne orbier, Viburnum opulus

Viorne tin, Viburnum tinus
Noisetier commun, Corylus Avelania
Bourdaine, Rhamnus frangula
Néflier commun, Mespilus germanica
Sureau noir Sambucus nigra

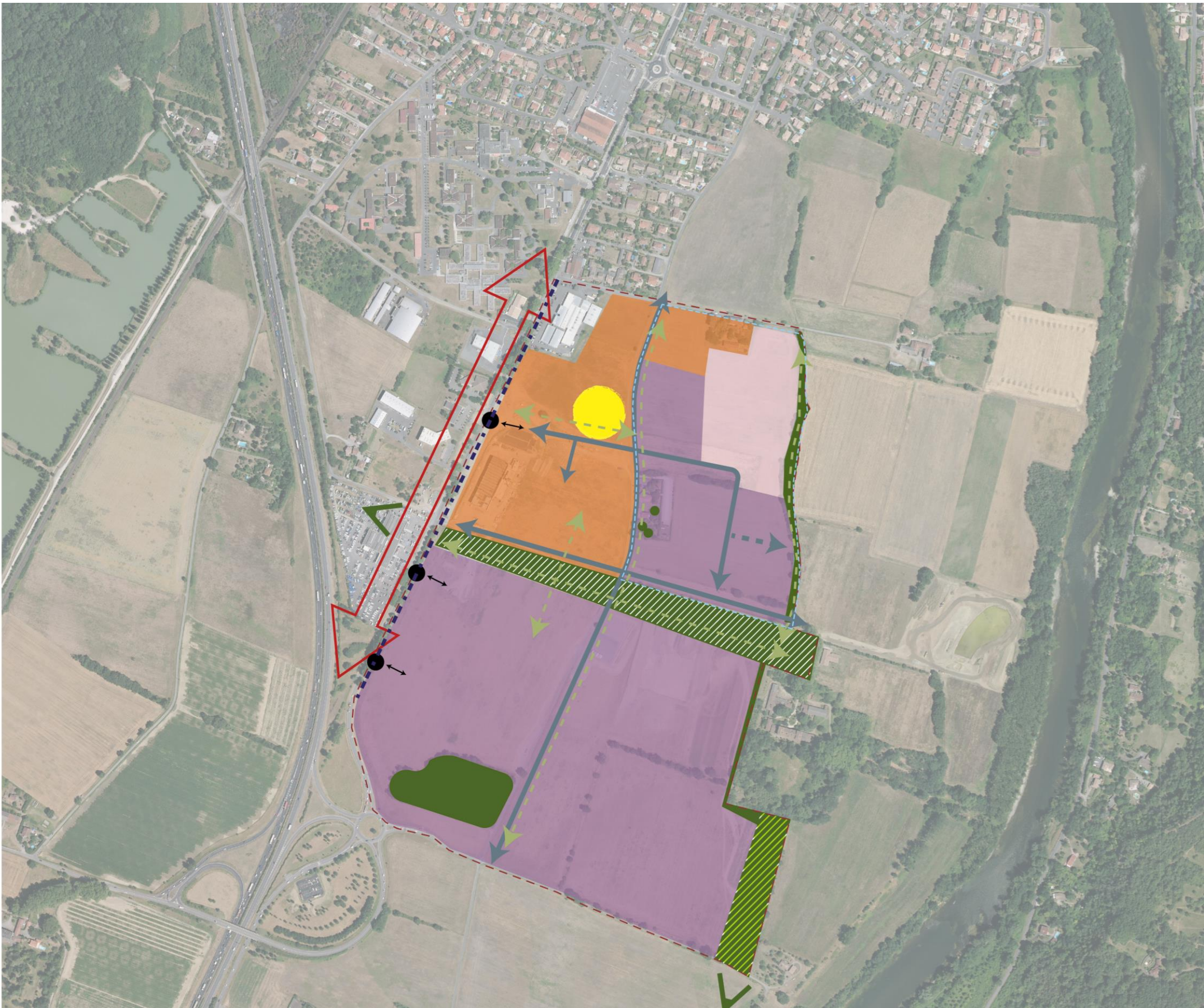
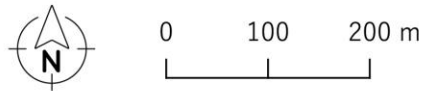
- La préservation du bois de chêne existant, au sud de la ZAC ;
- La préservation d'une partie de la trame arborée sur la parcelle de la ferme existante, conformément au schéma ci-après ;
- L'aménagement paysager dans les opérations (espaces verts d'accompagnement des clôtures, des stationnements et des cheminements piétonniers) ;
- Une bande tampon plantée et inconstructible de 5 mètres est à prévoir au nord, en interface entre le collège et les activités implantées (EHPAD et ferme actuelle) ;
- La ripisylve longeant le lot D est à préserver. Elle pourra uniquement accueillir des aménagements légers, notamment un cheminement nord-sud perméable, bénéfique pour la mobilité douce.

Exemples de principes paysagers :



C. SCHEMA D'AMENAGEMENT

- [- -] Périmètre de l'OAP
[- -] Périmètre du macro lot D
- Fonctions à accueillir**
- Secteur d'accueil mixte
 - Secteur d'activités économiques
 - Equipement scolaire (collège)
 - Accueil habitat
- Patrimoine et paysage à valoriser ou à créer**
- Espace naturel à préserver
 - Espace paysager structurant «cône de vue» non bâti
 - Perspective visuelle depuis le château
- Traitement des espaces collectifs et stationnement**
- Entrée de ville à requalifier (avenue des Pyrénées)
 - Voirie principale de desserte de la ZAC (existant à aménager et à créer)
 - Amorce de voie à prévoir
 - Accès prévisionnel depuis l'avenue des Pyrénées
 - Modes doux
 - Potentiel d'accueil de TC sur l'avenue des Pyrénées



OAP UBb – AVENUE D'EUROPE



LEGENDE OAP

Perimètre du secteur d'OAP

Eléments ponctuels

- Aire de stationnement public
- Arbres à planter ou à préserver

Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte
- Liaison douce

Eléments surfaciques

- Projet d'enseigne commerciale
- Espace partagé à dominante végétale
- Espace partagé mixte avec stationnement

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

SUPERFICIE DE L'OAP : 1,33 ha

ZONAGE DU PLU : UBb

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Projet :

Le projet vise à reconfigurer et moderniser le site de l'enseigne Lidl déjà implanté sur le secteur.

Ce secteur stratégique doit permettre de renforcer l'attractivité du centre-ville de la commune de Muret.

Programmation des aménagements :

- Modernisation d'une enseigne commerciale
- Création d'espaces de stationnement

Conditions d'aménagement :

- Les espaces de stationnement aériens seront végétalisés afin de limiter la perméabilisation des sols et la minéralisation du site.
- Des espaces de stationnement en rez-de-chaussée devront être réalisés.
- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture est préconisée.
- Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère des futures constructions.
- La hauteur des constructions devra être limitée à 12 mètres sur acrotère.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Maître d'ouvrage : Commune de MURET
Mission: PLU de la Commune de MURET
Sources: DGFIP 2022© // Réalisation: Citada Conseil© le 12.05.2023

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU

Orientation d'Aménagement
et de Programmation

Ville de Muret

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Muret

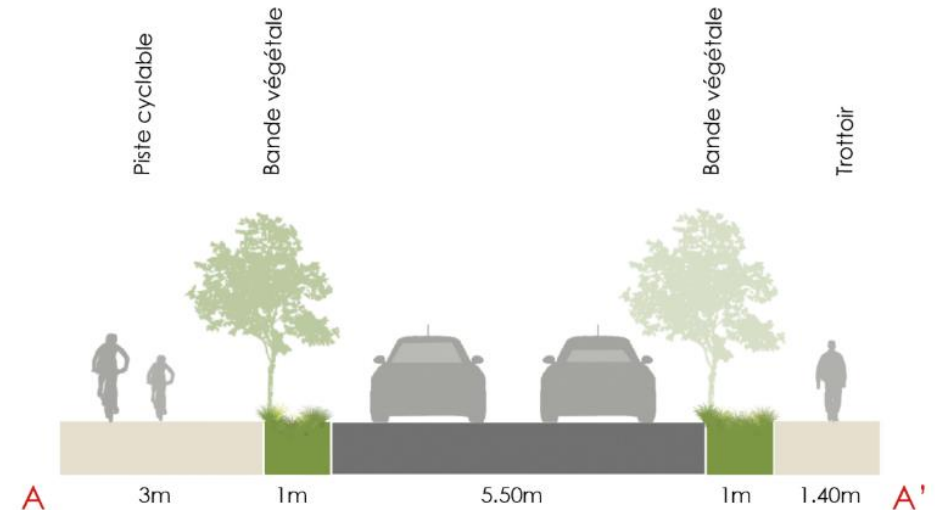
Pièce	OAP			
Version	Approbation – décembre 2023			
Maîtrise d’Ouvrage	Ville de Muret			
Bureau(x) d’étude(s)				
Rédacteurs	Alicia Fuss Alithea Corbi Adrien Pukrop	Mélanie Olivera Romain Lejeune		

1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'école s'implante à l'est de la zone en créant un front bâti avec la rue du Languedoc ;
- Un espace public est aménagé au droit de l'école. L'espace public comprend un city stade, réservé à l'école durant les heures de classe et accessible à la population le reste du temps (espace mutualisé) ;
- La voie de desserte primaire de la zone est assurée par le prolongement de la rue Jehan de Mascaron jusqu'à l'aire de retournement de la voie à l'est de la zone ;
- Un dépose-minute sera installé à proximité de l'école ;
- Un giratoire à l'entrée de la zone à l'intersection de la rue de Gascogne sécurisera son accès
- Un arrêt de bus sera installé sur la rue du Languedoc et une connexion piétonne est prévue pour rejoindre le groupe scolaire via la bande tampon végétalisée ;
- Une voirie partagée à l'intérieur de la zone sur un axe sud-ouest/nord-est est initiée dans laquelle les cheminements piétons-cycles seront privilégiés (voie partagée). Elle sera reliée à la voie de desserte principale et amorcera la liaison vers l'opération future projetée au nord.

2. PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

- Une bande végétalisée dense fera office d'espace tampon à l'est de la zone ;
- L'implantation du bâti se fera contre la zone tampon afin de créer un front bâti ;
- L'espace public fera l'objet d'un traitement paysager ;
- Une piste cyclable sera intégrée à la voie de desserte primaire ainsi qu'un trottoir et une bande végétale marquera la séparation avec la chaussée tel que prévu par le profil suivant :





Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Muret