

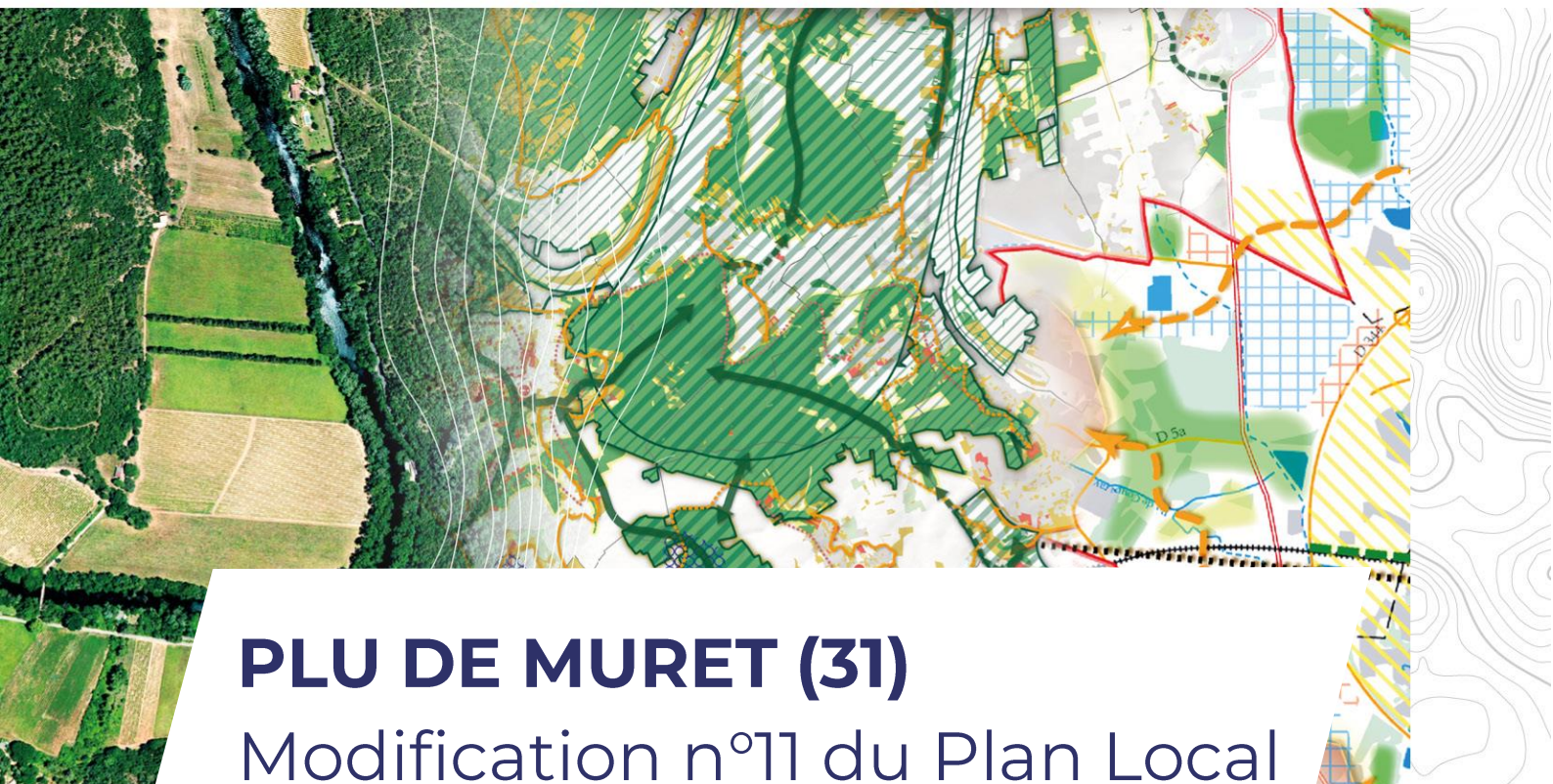


Ville de
Muret

CITADIA

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

• 5 – OAP



PLU DE MURET (31)

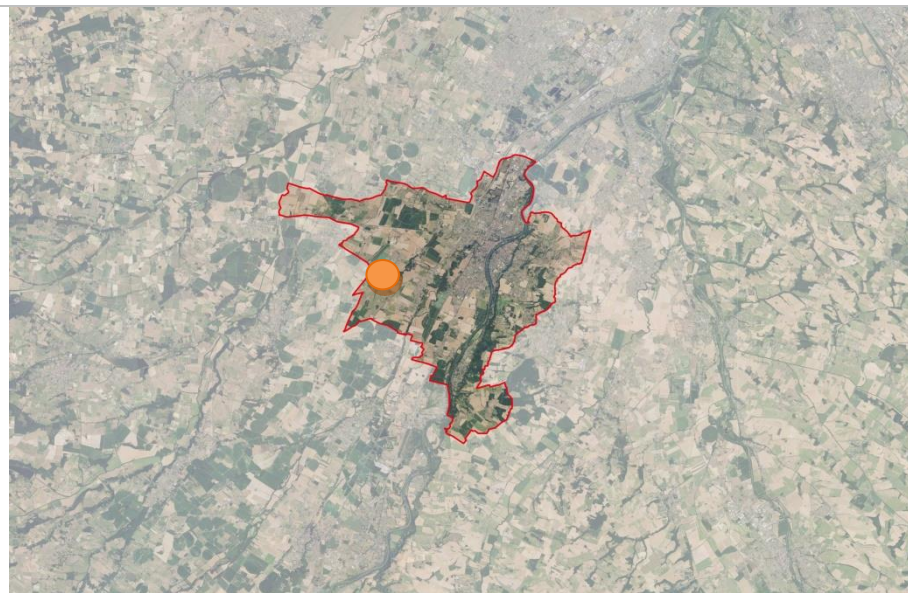
Modification n°11 du Plan Local
d'Urbanisme
5 - OAP

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.

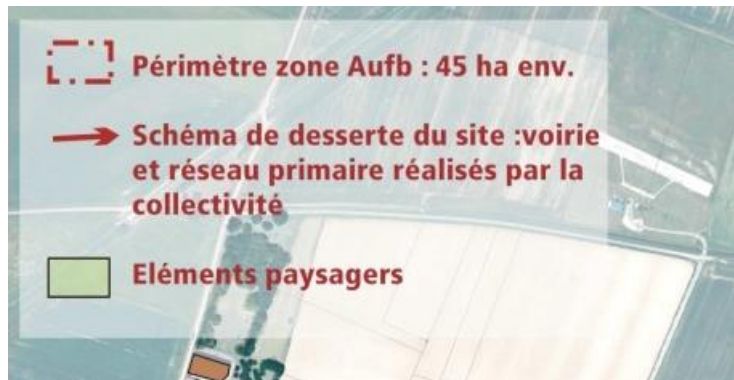
Végétation existante



Chemins piétons existants sur le site



Orientation d'aménagement au PLU approuvé



Orientation d'aménagement au PLU en modification 9

— Périimètre ZAE
 - - - Périimètre OAP

PRINCIPES DES VOCATIONS À CREER

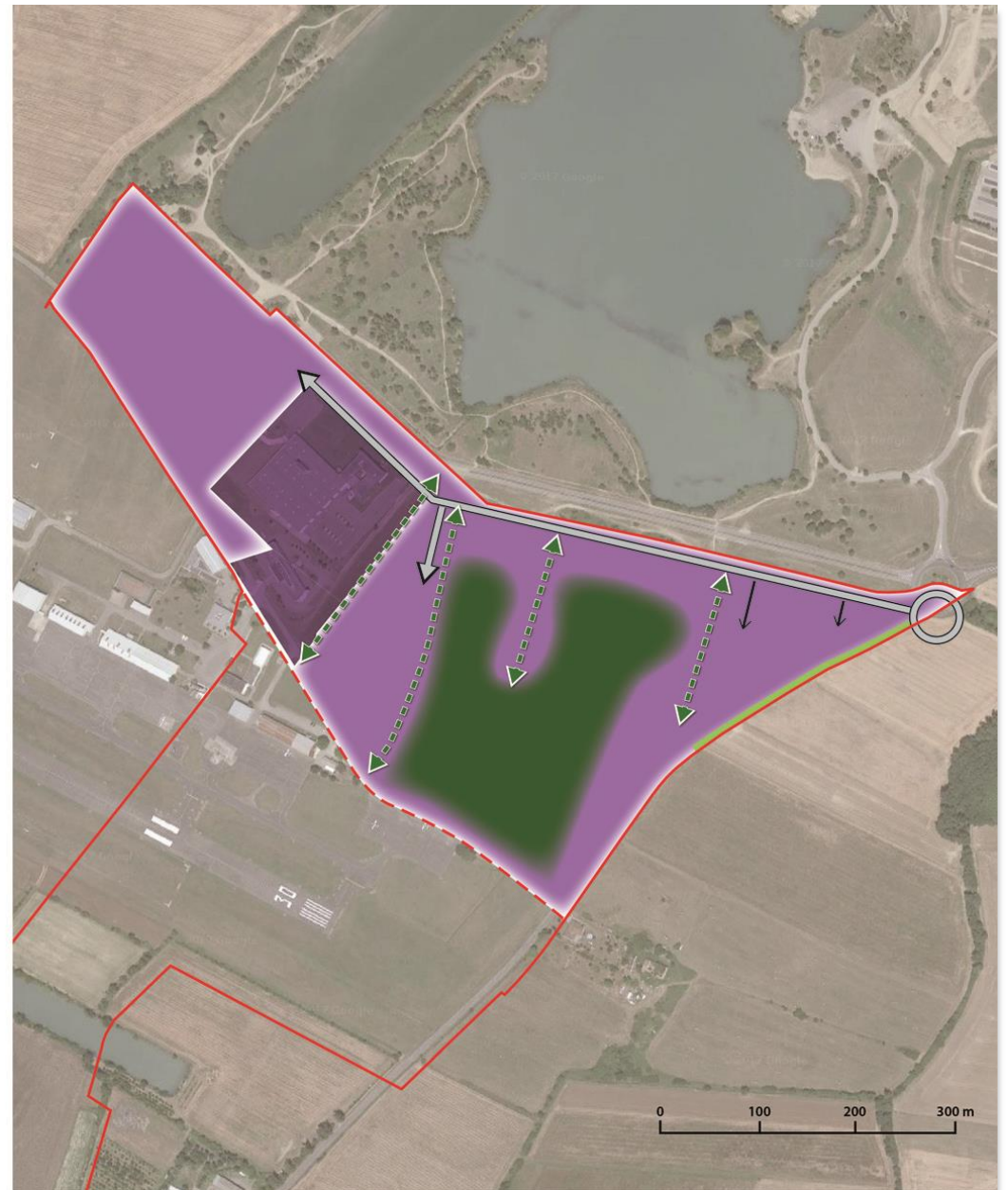
■ Secteur d'accueil économique

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

■ Espace naturel à préserver
 ■ Espace paysager à créer

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS ET DEPLACEMENTS

← Principe d'accès et de desserte
 — Voie principale
 <- - - -> Modes doux



**Situation /contexte****69 ha**

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 agglo. 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

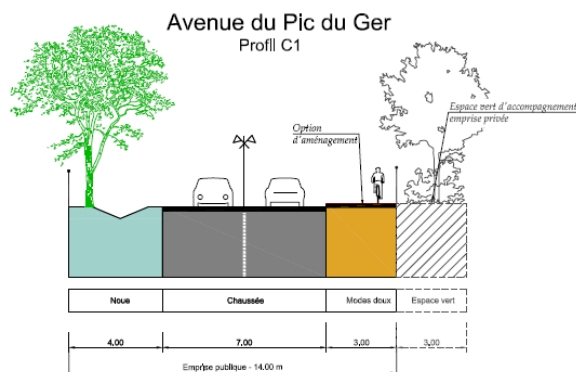
- **Un secteur dédié à l'activité économique (près de 27 ha)** destiné à l'accueil d'activités de production, de logistique, d'artisanat, un centre commercial... L'ensemble en façade et en accès facile depuis de l'A64.
- **Un secteur d'accueil mixte (près de 13.5 ha) regroupant :** un projet d'équipement 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.
- **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.

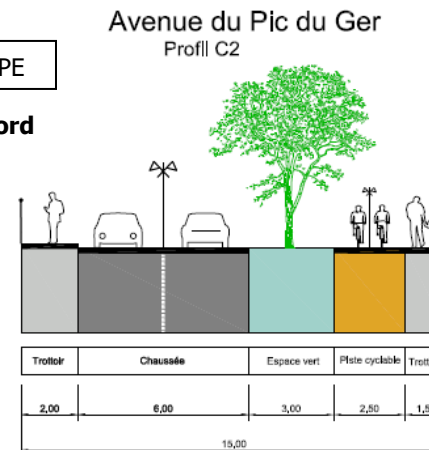
PROFIL TYPE

Partie sud



PROFIL TYPE

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 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

- **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.

➤ **Un principe de stationnement mutualisé entre activités**
Le stationnement sera envisagé de manière globale sur la ZAC avec 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

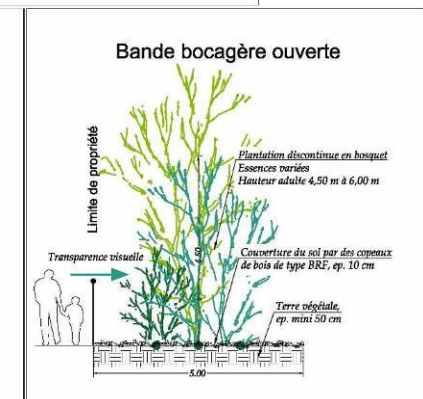
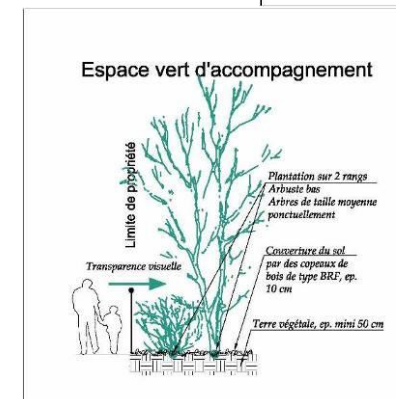
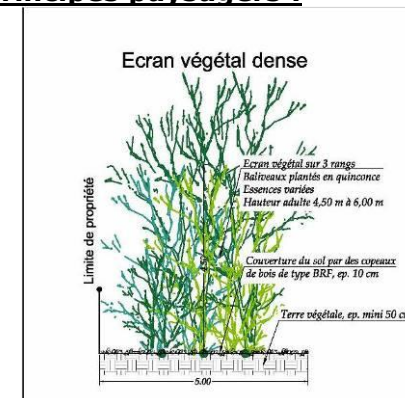
➤ **La préservation de la trame végétale existante et des compléments d'aménagements paysagers dans les ilots avec :**

- 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 :

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)

Exemples de principes paysagers :



Orientation d'aménagement au PLU approuvé

-  Espace commercial
-  Espace mixte
(commerces, bureaux services, équipements ...)
-  Espace production
-  Habitat
-  Espaces verts de représentation
-  Espaces verts liés aux loisirs
-  Accès à l'espace commercial
-  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

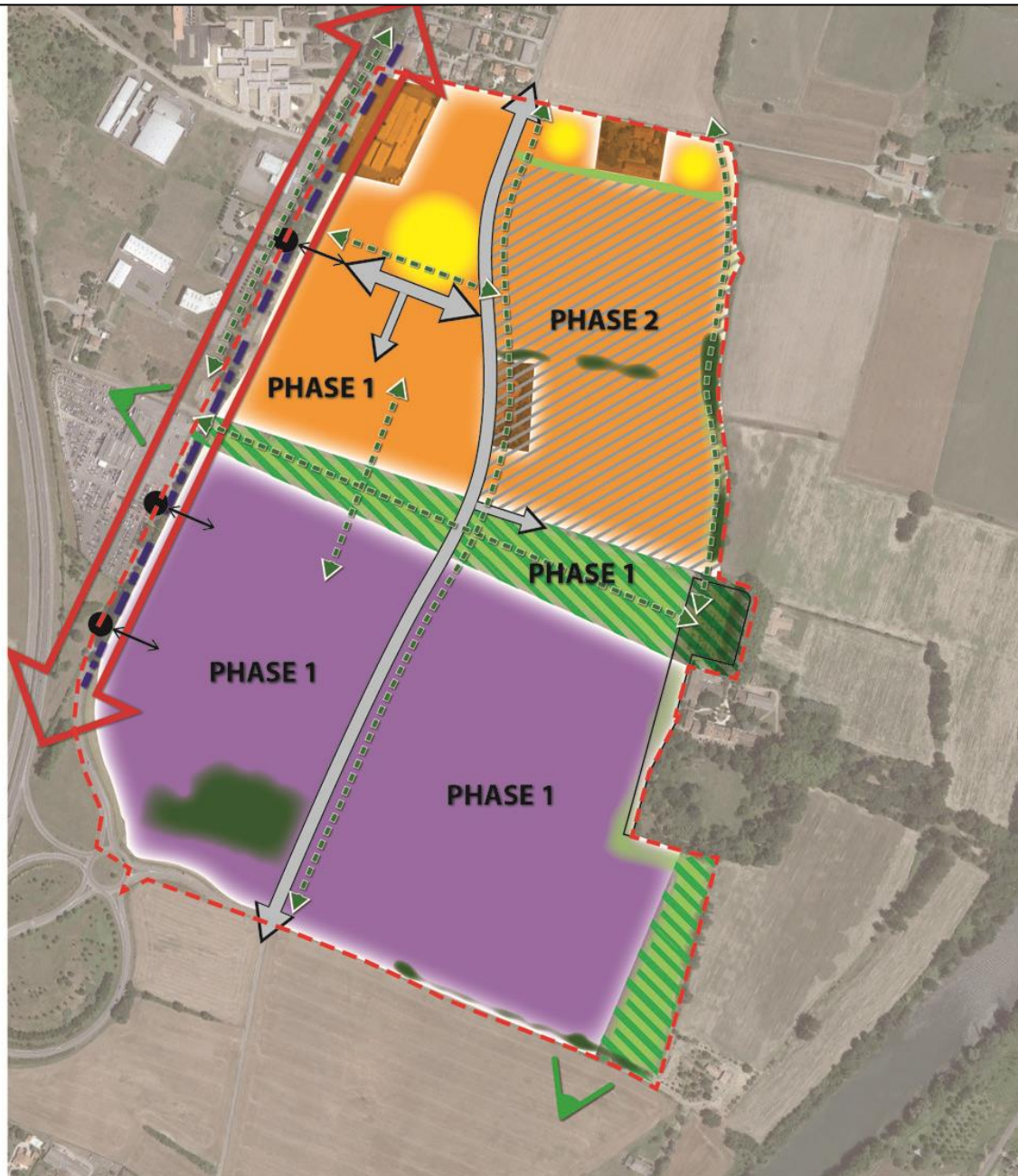
-  Accueil mixte à destination : logements, services et commerces de proximité avec une densité compatible avec le SCOT

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

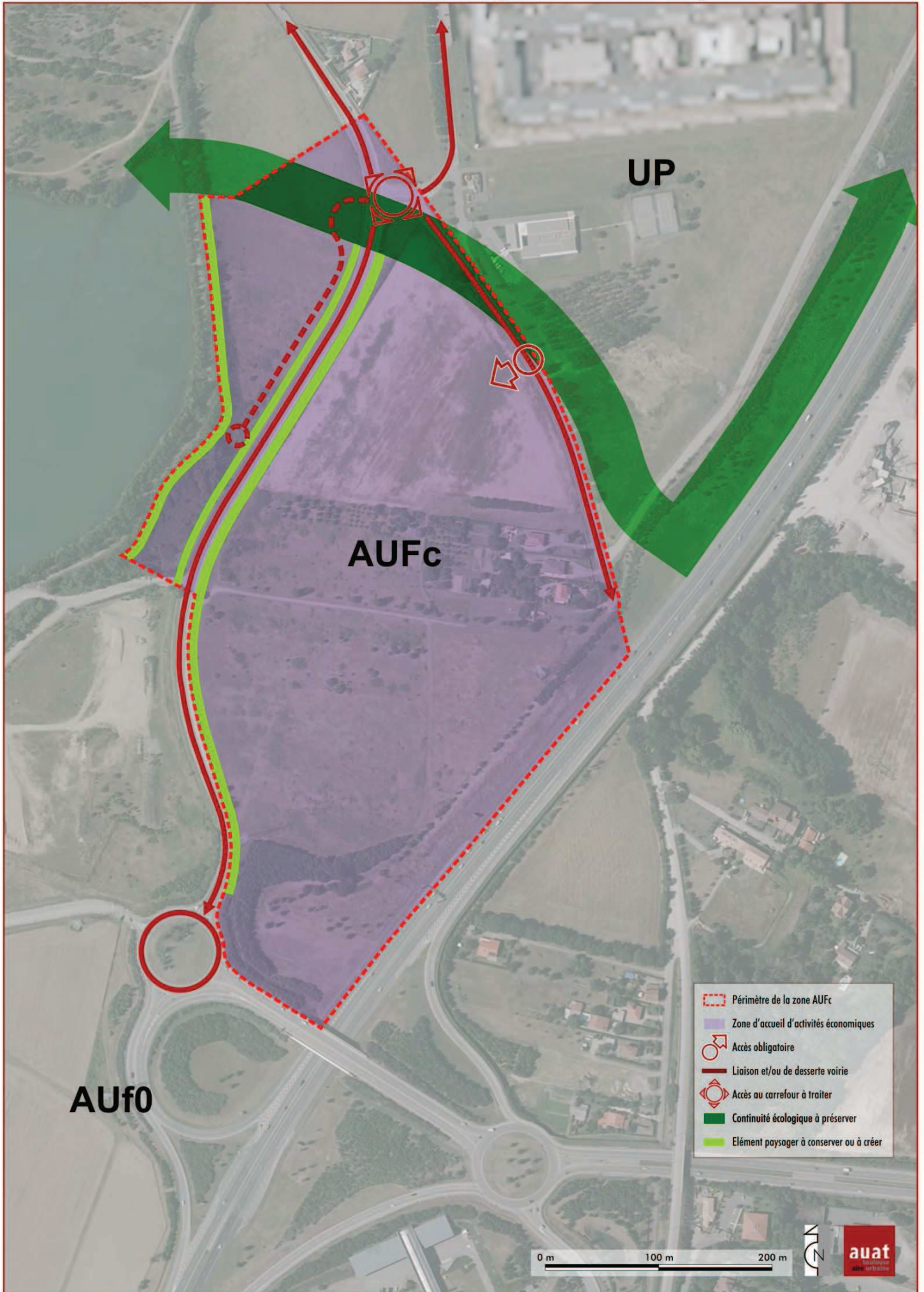
-  Espace naturel à préserver
-  Espace paysager structurant « cône de vue » non bâti
-  Espace paysager à créer
-  Perspective visuelle sur le château

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS ET DEPLACEMENTS

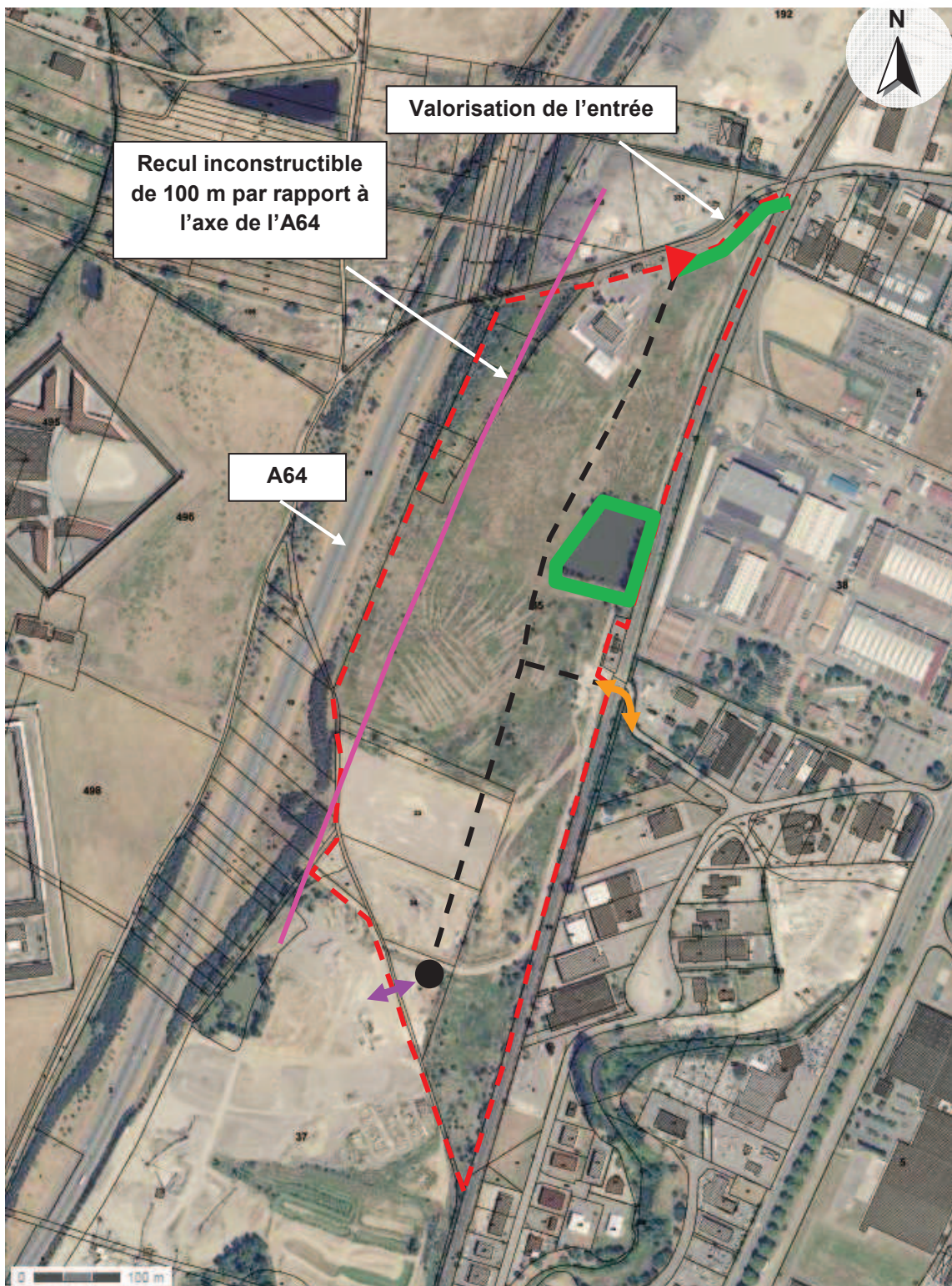
-  Entrée de ville à requalifier (avenue des Pyrénées)
-  Voirie principale de desserte de la ZAC (existant à aménager et à créer)
-  Accès prévisionnel depuis l'avenue des Pyrénées
-  Modes doux
-  Potentiel d'accueil de TC sur avenue des Pyrénées



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

[MURET - Orientation d'Aménagement et de Programmation]



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

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