

Modification n° 12 du PLU de Muret

Lot D ZAC Porte des
Pyrénées

Pièce : Notice

Le Muretain Agglo

Mission


Pièce	Notice		
Version	Mai 2023 – Envoi aux Personnes Publiques Associées et dossier d'enquête publique		
Maîtrise d'Ouvrage	Le Muretain Agglo		
Bureau(x) d'étude(s)			
Rédacteurs	Julie Delpy Alicia Fuss		

TABLE DES MATIERES

1. Avant - propos.....	5	D. Milieu humain.....	27
A. Localisation et géographie.....	5	1. Usages et occupations du sol.....	27
B. Des documents supra-communaux à prendre en compte.....	6	2. Activités économiques.....	27
1. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.....	6	3. Voiries et déplacements.....	30
2. Le PLH.....	8	E. Qualité de vie et commodité du voisinage.....	30
C. Pourquoi une modification du PLU de Muret.....	10	1. Contexte sonore et émissions lumineuses.....	30
D. La procédure de modification du PLU de la commune de Muret.....	10	2. Air et santé humaine.....	30
2. Mise à jour du contexte.....	11	F. Milieu naturel.....	31
1. Contexte démographique.....	11	1. Habitat naturel.....	31
2. Habitat et logements.....	14	2. Espèces végétales.....	32
3. Développement urbain et consommation d'espaces.....	16	3. Insectes.....	32
4. Espaces disponibles au PLU de Muret.....	18	4. Amphibiens.....	33
3. Etat initial de l'environnement.....	20	5. Reptiles.....	33
A. Situation géographique et cadastrale.....	20	6. Oiseaux.....	34
B. Milieu physique.....	20	7. Mammifères terrestres.....	35
1. Contexte climatique.....	20	8. Chiroptères.....	35
2. Contexte topographique et géologique.....	21	9. Synthèse des enjeux.....	37
3. Contexte hydrogéologique.....	22	4. Présentation du projet.....	38
4. Risques majeurs.....	23	A. Localisation du projet et son choix du site.....	38
C. Patrimoine culturel et paysager.....	25	B. Genèse du projet et objectifs.....	41
1. Patrimoine culturel.....	25	1. Genèse.....	41
2. Contexte paysager élargi.....	26	2. Objectifs.....	45
		C. Une évolution du projet revêtant un intérêt général.....	46
		1. Une ZAC déclarée d'utilité publique en 2015.....	46
		2. Faire aboutir une ZAC prévue de longue date et sur laquelle les investissements ont été nombreux.....	47

3.	L'implantation d'un collège répondant à un besoin à l'échelle du Muretain ..	47
4.	L'opportunité d'implanter d'autres équipements.....	48
5.	Développer une réflexion d'ensemble sur un secteur stratégique : poursuivre l'urbanisation de la ZAC Porte des Pyrénées.....	49
6.	Un quartier très connecté au reste de la ville : les mobilités	49
D.	Le parti d'aménagement.....	51
1.	Caractéristiques générales du projet	51
5.	La modification du PLU de Muret	52
A.	L'évolution du règlement graphique et du règlement écrit sur la ZAC Porte des Pyrénées.....	52
B.	La modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation pour encadrer l'aménagement du lot D.....	56
C.	La prise en compte du contrôle de légalité sur la modification n° 11 du PLU ...	58
6.	La compatibilité avec le SCoT	60
7.	ANNEXES.....	62
1.	Annexe 2 : Courrier du SSTMC.....	62
2.	Annexe 3 : Courrier du Centre hospitalier Gérard Marchant.....	62
3.	Annexe 4 : Courrier de Pôle Emploi.....	63

1. AVANT - PROPOS

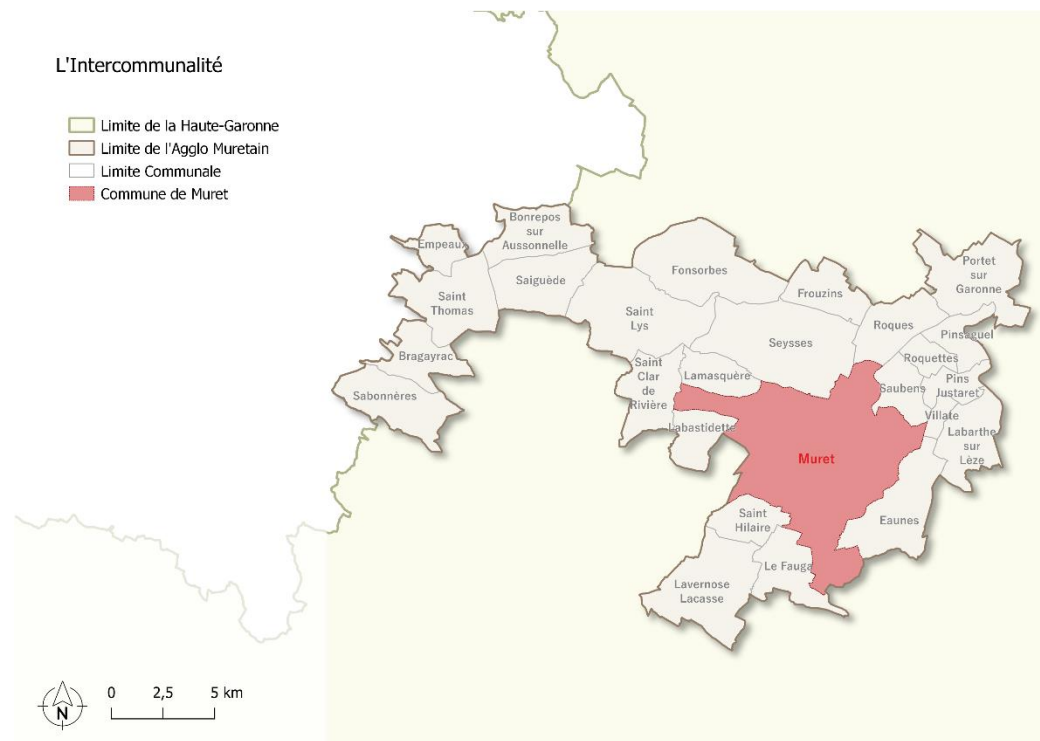
Ce document constitue la notice de la modification n° 12 du PLU de Muret, portant sur l'aménagement de la ZAC Porte des Pyrénées (plus précisément son lot D), espace stratégique du sud de la commune de Muret et de l'agglomération du Muretain.

A. LOCALISATION ET GEOGRAPHIE

La commune de Muret se situe au centre du département de la Haute-Garonne (31). Plus précisément, la collectivité est localisée à environ 20 km au sud-ouest de Toulouse et de Ramonville-Saint-Agne. Une partie du fleuve de La Garonne borde le territoire de la commune principalement vers l'Ouest.

Le Département

- Limite de la Haute-Garonne
- Limite de la commune de Muret



La communauté de communes du Muretain

Localisation de la commune de Muret au sein du département de la Haute-Garonne

B. DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX A PRENDRE EN COMPTE

1. LE SCOT DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 27 avril 2017 et est en cours de révision depuis janvier 2018. Ce SCOT vise à établir une planification stratégique intercommunale entre les 114 communes qu'il comporte, dans le respect du développement durable.

Le SCOT de la Grande agglomération toulousaine va donc définir plusieurs orientations à poursuivre, catégorisées dans différentes thématiques regroupées en quatre verbes : Maîtriser, Polariser, Relier et Piloter.

- **Maîtriser :**

1ère thématique : Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

- **Objectif 1 :** Appliquer un principe général d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers
- **Objectif 2 :** Conforter durablement la place de l'agriculture
- **Objectif 3 :** Protéger et conforter les espaces de nature

- **Objectif 4 :** Maintenir l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus comme réservoirs de biodiversité
- **Objectif 5 :** Mettre en valeur les paysages

2^{ème} thématique : Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de La Grande agglomération toulousaine

- **Objectif 6 :** Bâtir un maillage vert et bleu proche des habitants
- **Objectif 7 :** Construire le projet environnemental de la Couronne verte

3^{ème} thématique : Préserver les ressources

- **Objectif 8 :** Préserver et économiser les ressources en eau
- **Objectif 9 :** Gérer les carrières et gravières de manière raisonnée
- **Objectif 10 :** Lutter contre le changement climatique en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et en adaptant le territoire
- **Objectif 11 :** Mettre en œuvre des démarches globales

4^{ème} thématique : Préserver et améliorer la santé publique

- **Objectif 12 :** Prévenir les risques majeurs
- **Objectif 13 :** Améliorer la qualité de la ressource en eau
- **Objectif 14 :** Protéger l'environnement sonore

- **Objectif 15** : Améliorer la qualité de l'air
- **Objectif 16** : Optimiser la gestion des déchets

- **Polariser :**

1ère thématique : Le territoires d'accueil du développement

- **Objectif 17** : Identifier les territoires d'accueil des habitants et des emplois

2ème thématique : L'accueil des habitants

- **Objectif 18** : Renforcer la production de logements
- **Objectif 19** : Diversifier la production de logements

3ème thématique : L'accueil de l'activité économique

- **Objectif 20** : Révéler le défi de compétitivité, d'équipement et d'équilibre du territoire
- **Objectif 21** : Accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes
- **Objectif 22** : Proposer une offre dédiée sur des polarités économiques hiérarchisées
- **Objectif 23** : Promouvoir la densification des territoires dédiés à l'économie, en extension comme en renouvellement

4ème thématique : L'implantation des activités commerciales

- **Objectif 24** : Polariser la fonction commerciale au sein de centralités
- **Objectif 25** : Favoriser la mixité urbaine et l'accessibilité en transports en commun au sein des pôles commerciaux

◦ **Objectif 26** : Préserver les ressources foncières par un développement maîtrisé de la fonction commerciale

◦ **Objectif 27** : Assurer un aménagement commercial équilibré

5ème thématique : L'implantation des équipements

◦ **Objectif 28** : Equilibrer les territoires en matière d'équipements

◦ **Objectif 29** : Promouvoir un urbanisme de proximité en privilégiant les implantations sur les territoires denses et bien desservis

◦ **Objectif 30** : Développer les équipements métropolitains

- **Relier :**

1ère thématique : Privilégier densité et mixité urbaines aux abords des lignes de TC

- **Objectif 28** : Pour un système de déplacement durable
- **Objectif 29** : Vers une cohérence urbanisme / transport

- **Piloter :**

1ère thématique : Pour une mise en œuvre cohérente du SCoT

- **Objectif 30** : Phaser la desserte en TC performante et l'ouverture à l'urbanisation

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, se doit de prendre en compte les orientations et objectifs, définies par le SCoT, énoncées ci-dessus. La cohérence de l'accueil de nouveaux logements et équipements projeté avec l'objectif 18, 19 et 28 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT constituera un élément essentiel pour permettre la justification de l'intérêt général du projet.

2. LE PLH

Le PLH de Muret a été approuvé en mai 2021. Ce document vise à établir un programme local de l'habitat sur l'ensemble de l'agglomération du Muretain sur la période 2022-2027.

Le PLH de l'agglomération du Muretain prévoit le scénario de développement en établissant des objectifs en matière de production de logement. Il définit également plusieurs orientations à poursuivre, catégorisées dans différentes thématiques regroupées en quatre axes : Améliorer le parc existant, Accompagner le développement de l'agglomération par une production maîtrisée de logement, Organiser le développement solidaire de l'agglomération et Répondre aux besoins de tous les publics.

- **Les orientations :**

- **Axe 1 : Améliorer le parc existant**

- Action 1 : Participer au renforcement de l'attractivité des centres bourgs
- Action 2 : Améliorer la performance énergétique du parc existant
- Action 3 : Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4 : Suivre l'évolution des copropriétés et mener les actions préventions nécessaires
- Action 5 : Accompagner les actions de la politique de la ville en quartiers prioritaires – Identifier les quartiers de veille et suivre leur évolution

- **Axe 2 : Accompagner le développement de l'agglomération par une production maîtrisée de logements**

- Action 6 : Hiérarchiser les territoires d'accueil : Muret fait partie des communes du « groupe 1 » (Muret et Portet), qui voient une accélération de la

croissance démographique sur les deux communes les mieux équipées et desservies. L'objectif est donc une production globale de 7 386 logements à produire sur les 6 ans du PLH, soit en moyenne 1 231 par an, avec une répartition pondérée. La commune de Muret a pour objectif la production de 200 résidences principales par an.

- Action 7 : Elaborer une stratégie foncière au service de l'habitat
- Action 8 : Encourager l'innovation dans les formes urbaines et le logement

- **Axe 3 : Organiser le développement solidaire de l'agglomération**

- Action 9 : Soutenir la diversification de l'offre en logements locatifs sociaux : la commune de Muret se fixe de produire 60 logements locatifs sociaux sur la durée de vie du PLH, soit 10 par an. 5% devront être du PSLA et 2% des résidences principales à transformer en logements locatifs sociaux.
- Action 10 : Soutenir la conversion du parc privé en parc social
- Action 11 : Construire une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement
- Action 12 : Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux

• **Axe 4 : Répondre aux besoins de tous les publics**

- Action 13 : Les jeunes
- Action 14 : Les personnes défavorisées
- Action 15 : Les gens du voyage

Le PLH dispose de fiches communales. Celles de Muret reprend les objectifs suivants :

2. OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS											
Objectif de production de logements du PLH 2022-2027 sur l'ensemble de la durée du PLH soit par année	Objectifs du PLH 2022-2027			Nombre de résidences principales attendues au 31 décembre 2027							
	1200			13 388							
	200										
DONT OBJECTIFS POUR LLS sur l'ensemble de la durée du PLH soit par année Nombre de LLS attendus fin 2027 Soit taux de LLS fin 2027	Pour atteindre 20% de LLS fin 2027			Si 35% de LLS dans la production (dont 5% de PSLA) + 5% de conversion du parc privé			Objectif retenu : 10 LLS/an				
	10			480							
	1,7			80,0							
	2 639			3 344							
	19,7%			25,0%							
				Rappel Situation 2019		Objectifs de production 2021-2026		Soit % attendu dans les LLS en 2026			
		PLAI		5,5%		30 %		5,4%			
		PLUS		91,3%		60 %		80,3%			
		PLS		3,2%		10 %		3,0%			
Potentiel foncier	Court Terme			Moyen Terme			Long Terme				
	DC	Ext	RU	DC	Ext	RU	DC	Ext	RU		
	44	1	-	21	4	1	7	7	1		
	14,3	2,3	-	13,9	42,3	6,7	5,5	76,1	0,3		
	310	70	-	277	677	535	111	1 720	5		
Nb logements total période			380			1489			1836		

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, se doit de prendre en compte les orientations et objectifs, définies par le PLH, énoncées ci-dessus. La cohérence de l'accueil de nouveaux logements et équipements du document d'orientations et d'objectifs du PLH constituera un élément essentiel pour permettre la justification de l'intérêt général du projet.

C. POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLU DE MURET

L'objet de la présente modification est de permettre l'aménagement du lot D de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Porte des Pyrénées, classée en zone AUa et AUfa.

Suite à la modification n° 9 du PLU de Muret, le lot D n'est à ce jour pas urbanisable en l'absence d'une évolution du document d'urbanisme. En effet, la volonté à l'époque était d'introduire davantage de mixité des fonctions urbaines dans cette partie de la ZAC et d'y accueillir notamment des logements. Cette mixité est incompatible avec le PADD du PLU de Muret, qui prévoit que la ZAC accueille du développement tertiaire et du commerce, permette le maintien d'activités diversifiées et l'aménagement de l'entrée de ville sud de Muret et crée de nouveaux équipements. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la modification n° 9 prévoyait donc que le lot était « à programmer après la révision du PLU et la mise en compatibilité du PADD » (extrait de l'OAP de la modification n° 9 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2017).

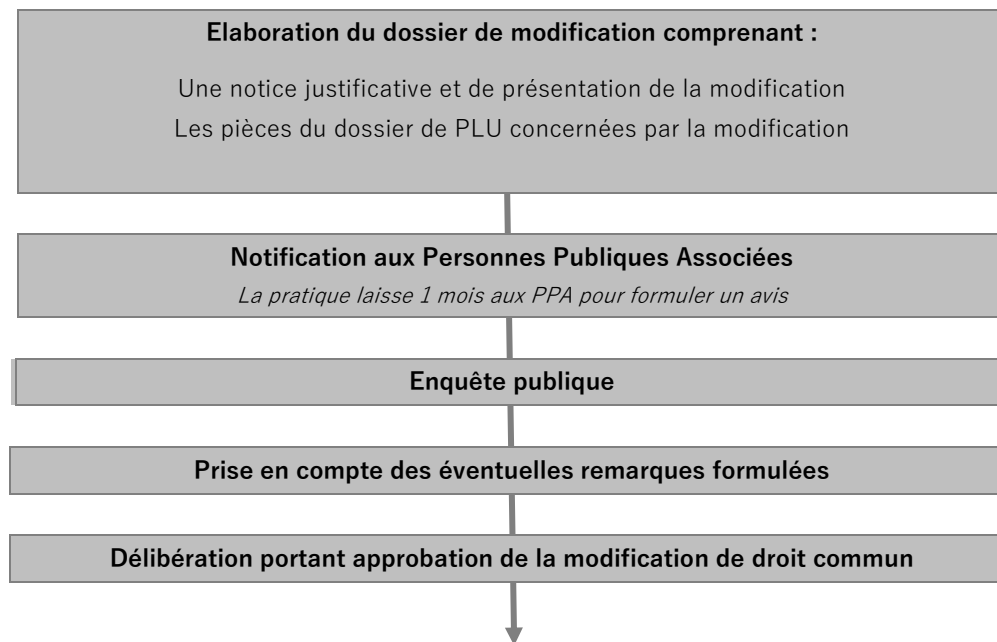
Depuis, les projets ont évolué et sont de nouveau en cohérence avec le PADD du PLU de Muret. En effet, l'objectif, réaffirmé par la présente modification, est d'accueillir dans le lot D des activités et des équipements.

La programmation du lot D de la ZAC et son urbanisation ne nécessitent plus de mise en compatibilité ou de révision du PLU. Par ailleurs, le calendrier lié à l'accueil d'un équipement scolaire (collège) dans la zone, explique la mise en œuvre d'une modification de l'OAP sans attendre la révision générale en cours.

La présente modification du PLU nécessite le déplacement de pixels en application du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Ce point est explicité dans la partie « 6. Compatibilité avec le SCoT ».

D. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE MURET

La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :

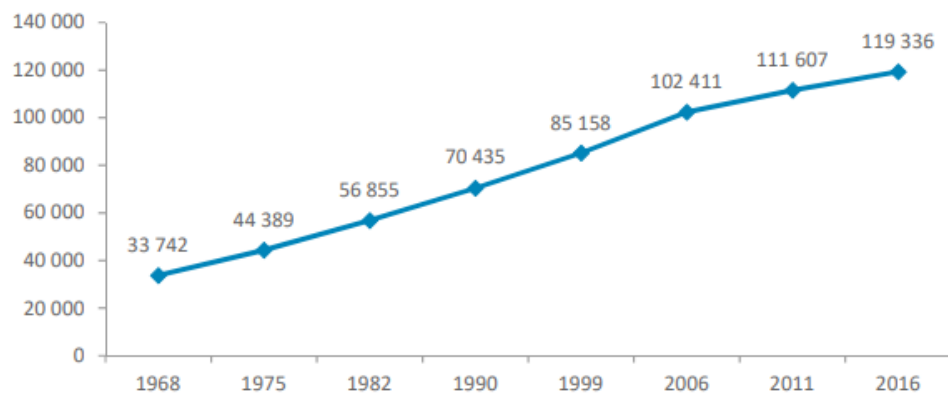


2. MISE A JOUR DU CONTEXTE

1. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

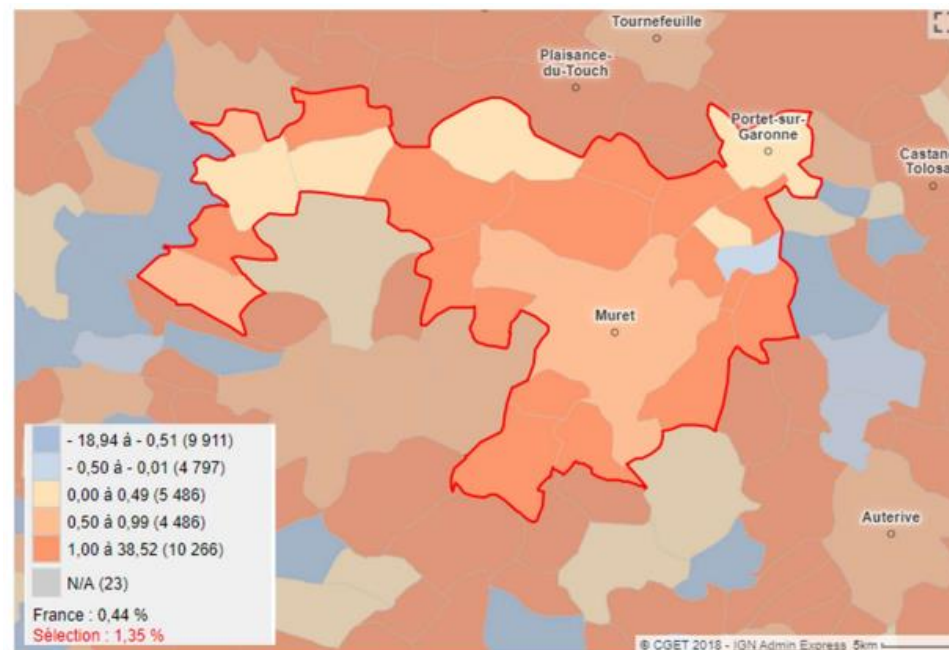
A) Une forte croissance démographique à l'échelle du Muretain et de la ville de Muret

Evolution de la population du Muretain Agglo (source : INSEE 2016, PLH Muretain Agglo)

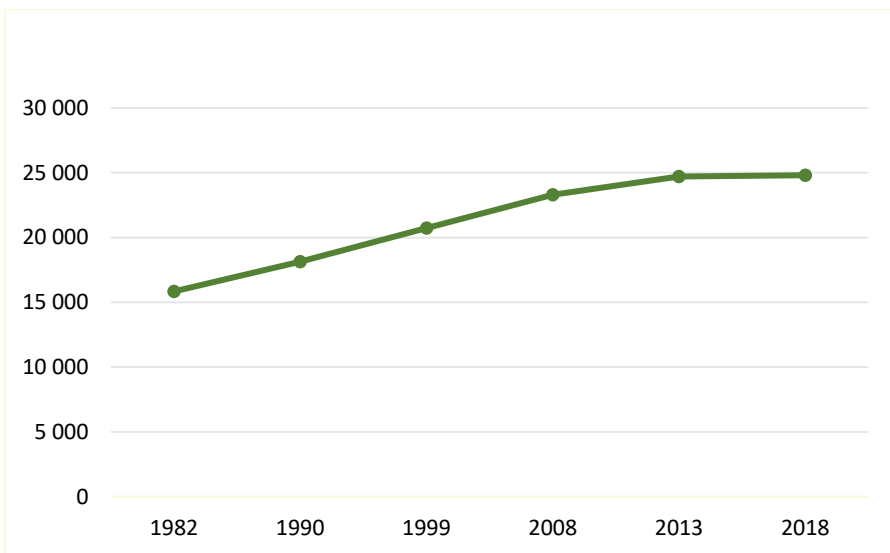


Comme le diagnostic du PLH le rappelle, le Muretain Agglo connaît une croissance démographique importante depuis plusieurs décennies, mais les 4 groupes de communes observés composant le territoire n'ont pas connu la même dynamique. Le groupe 1, comprenant Muret et Portet-sur-Garonne est celui dans lequel la population évolue plus lentement.

Taux de variation annuel de la population 2011-2016 (source : INSEE, PLH Muretain Agglo)



Si le territoire bénéficie d'un excédent naturel (+0.57%), l'essor de la population provient en grande partie des mobilités géographiques des habitants (+0.78%/an).



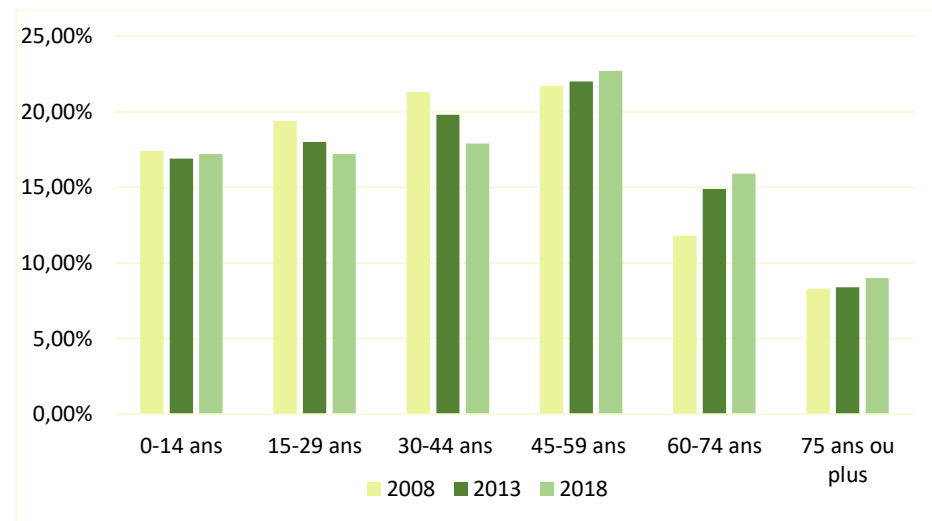
Evolution de la population de Muret entre 1982 et 2018 (Source INSEE)

Le graphique ci-dessus permet d'illustrer l'évolution de la population de la commune de Muret. En 2018, la commune compte 24 813 habitants. Il est possible de constater une augmentation permanente de la population (+ 56,6 %) entre 1982 et 2018. Néanmoins, cette augmentation tend à se stabiliser entre 2013 et 2018 (+0,35%). La commune de Muret a gagné en 40 ans 10 000 habitants et plus précisément 1373 habitants en 10 ans.

B) Composition de la population : profil des ménages familial mais léger vieillissement de la population

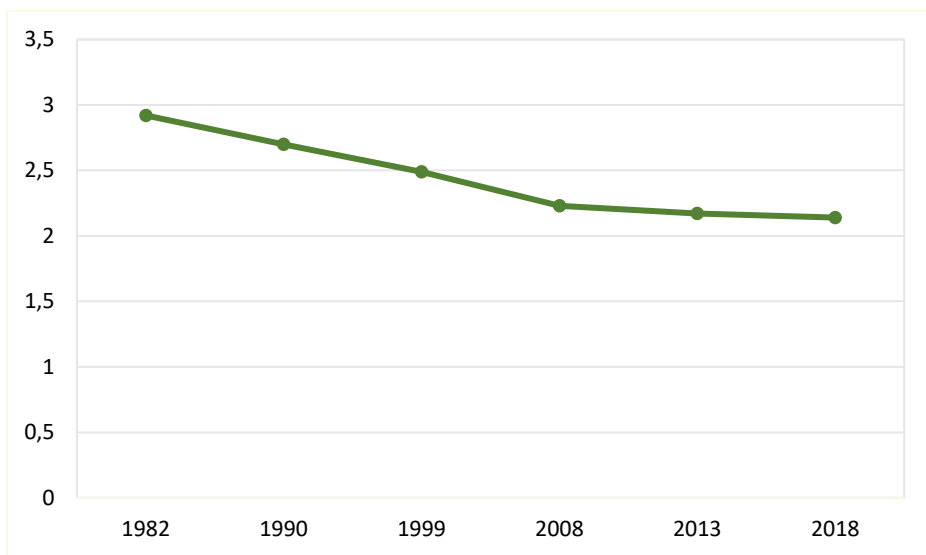
D'après le diagnostic du PLH du Muretain Agglomération, les communes de Muret et Portt accueillent les ménages les plus petits et les plus âgés du territoire, avec un indice de jeunesse à peine supérieur à 1%.

En effet, à Muret depuis 2008, les personnes âgées entre 15 et 29 ont diminué, ces dernières représentaient un taux de 19,4% de l'ensemble de la population de Muret contre 17,2%, soit une diminution de 2,2%. A cet égard, la tranche d'âge des 30-44 ans connaît elle aussi une diminution de 3,4 % entre 2008 et 2018. A l'inverse, la catégorie d'âge des 60-74 ans s'accroît (+4,1%) entre 2013 et 2018. Cela traduit un phénomène de vieillissement de la population.



Structure de la population par tranche d'âge entre 2008 et 2018 à Muret (Source INSEE)

De plus, la taille des ménages est en constante diminution depuis 1982. Le nombre d'occupants par résidence principale étant passé de 2.92 à 2.14 personnes par ménage lors du dernier recensement en 2018. L'orientation actuelle tend à se rapprocher des 2 personnes par ménage, tendance à modérée car ce phénomène se généralise sur l'ensemble du territoire français.



Evolution de la taille des ménages à Muret entre 1982 et 2018 (Source INSEE)

Ces précédents éléments permettent donc de constater une légère perte de dynamisme démographique depuis quelques années sur la commune de Muret. Cela se traduit notamment par le vieillissement de la population et un renouvellement générationnel lent. Ce phénomène n'est pas spécifique à la collectivité de Muret.

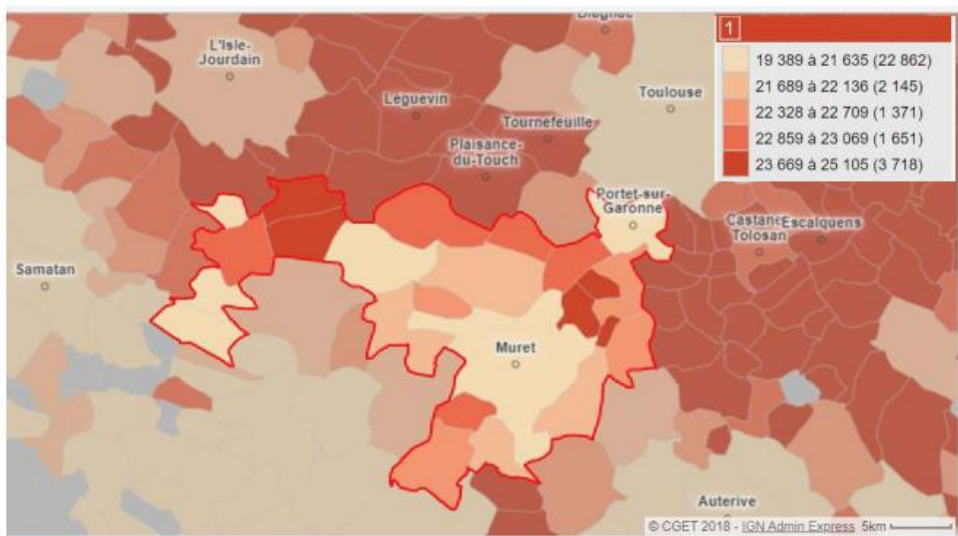
C) Une structure et une répartition des revenus qui conditionnent la capacité des habitants à se loger

A l'échelle du Muretain Agglo, la population possède en 2017 un revenu fiscal médian par UC légèrement supérieur à celui de la moyenne nationale. Pour autant, les disparités entre les communes sont très fortes et chaque groupe présente un profil socio-professionnel bien distinct.

Territoire	Revenu fiscal médian déclaré par UC en 2017 (sce : Filosofi)
France	21 120 €
CA du Muretain	22 910 €
Groupe 1	20 844 €
Groupe 2	23 549 €
Groupe 3	24 115 €
Groupe 4	24 555 €

(Groupe 1 : Muret, Portet-sur-Garonne / Groupe 2 : Fonsorbes, Eaunes, Frouzins, Labarthe-sur-Lèze, Pinsaguel, Pins-Justaret, Roques, Roquettes, Saint-Lys, Seysses / Groupe 3 : Lavernose-Lacasse, Labastidette, Saubens, Le Fauga, Lamasquère, Saint-Clar, Saint-Hilaire, Villate / Groupe 4 : Bonrepos, Saiguède, Saint Thomas, Bragayrac, Sabonnères, Empeaux).

Médiane du revenu disponible par UC (source : INSEE, PLH)



A l'inverse, l'ex-CA du Muretain est l'ex-EPCI sur laquelle vivent le plus ménages fragiles : 14% des ménages gagnent en 2013 moins de 1500€/mois. La pyramide de l'ex-CAM est la plus creusée en hauteur, signe que les ménages aisés sont moins nombreux.

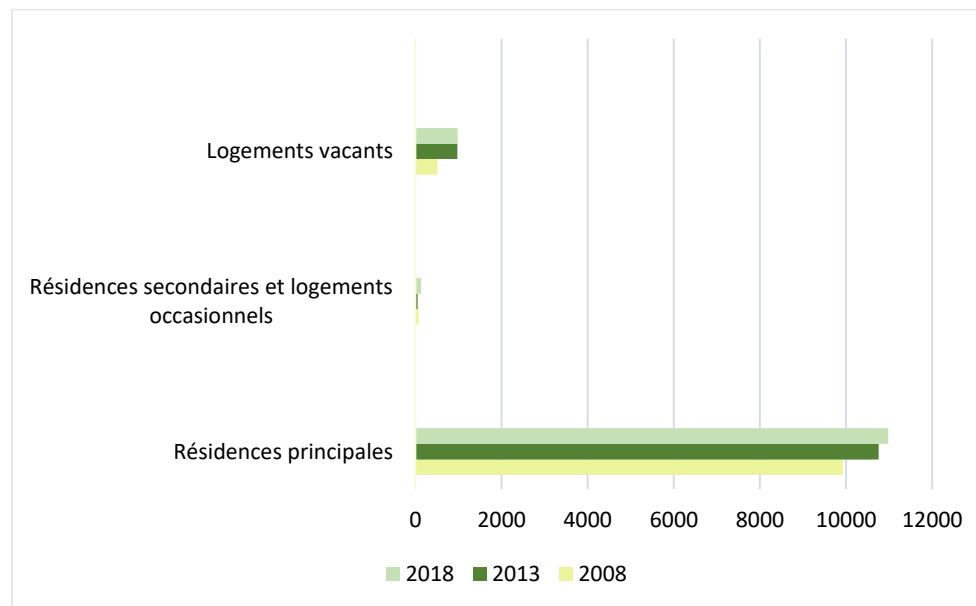
Concernant la question du chômage, le PLH fait état que le bassin d'emploi de Muret connaît une situation relativement difficile, avec un taux de chômage de 11,9% sur l'ensemble de l'agglomération en 2016. Le taux est élevé dans certaines communes : 16% à Muret, 14,6% à Portet-sur-Garonne, 14,3% à Sabonnères. La situation est toutefois plus favorable dans le Muretain que sur les bassins d'emplois voisins : taux de chômage de 12,3% à Blagnac et de 15,3% sur la métropole toulousaine (17,7% pour la seule ville de Toulouse). Le groupe 1 (Muret et Portet-sur-Garonne) accueille les populations les plus modestes : les employés et les ouvriers y sont surreprésentés par rapport aux autres groupes.

2. HABITAT ET LOGEMENTS

A) Evolution du parc immobilier

La commune de Muret présente une constante évolution du nombre de logements depuis 1982 passant de 5614 logements à 12 098 en 2018.

De plus, malgré une augmentation du nombre de logements au sein de la collectivité, il est possible de constater une baisse globale de la part des résidences principales sur le territoire (94,4 % en 2008 pour 90,8% en 2018) au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels (0,7 % en 2008 pour 1,1 % en 2018). Par ailleurs, les logements vacants ont doublé depuis 2008 passant de 4,9% à 8,1% en 2018. La majorité du parc immobilier s'est constitué entre 1970 et 2005.



Evolution du parc logements en fonction de leurs catégories et types de 2008 à 2018

(Source INSEE)

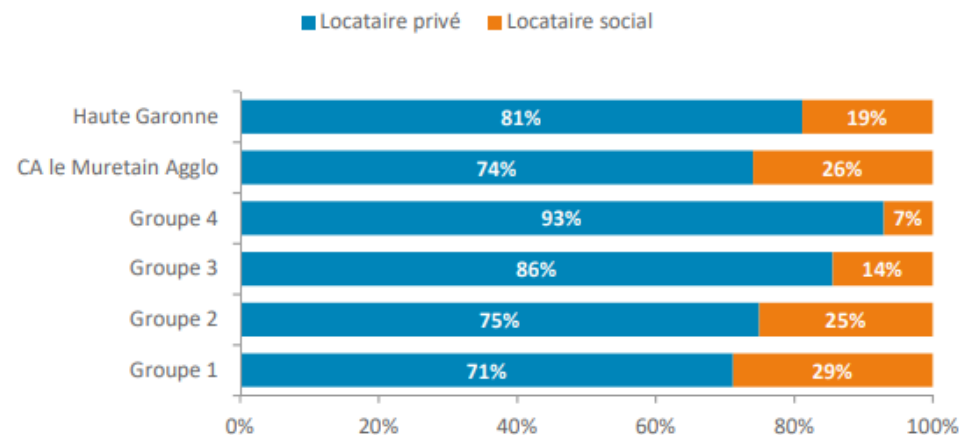
Le graphique met en avant l'évolution du parc de logement sur la commune de Muret entre 2008 et 2018. Sur cette période, le nombre de logements total a augmenté de 1586 logements, soit une augmentation de 15%. Les résidences principales sont largement majoritaires (avec 90,8 % du total des logements disponibles en 2018 et 94,4% en 2008) devant les résidences secondaires qui représentent environ 1% des logements totaux. La part des logements vacants est restée stable sur la période 1999-2008 avec environ 5% de logements disponibles sur la commune pour ensuite se stabiliser aux alentours de 8% sur la période 2013-2018. On constate ainsi une augmentation de 3% des logements vacants.

La part de maisons dans les résidences principales est largement majoritaire dans l'agglomération (les ¾ des logements sont des maisons). De fait, le Muretain est un territoire très attractif pour les ménages cherchant à s'installer dans une maison individuelle avec jardin, dans un environnement périurbain calme tout en bénéficiant d'une relativement bonne accessibilité à Toulouse.

Le parc de logements collectifs est cependant le plus important à Muret (5 480 logements, soit 43% du parc), entraînant des formes urbaines plus denses.

Concernant le parc locatif du muretain, il est essentiellement localisé sur les deux communes du groupe 1 (42%) et le parc privé reste majoritaire.

Répartition du parc locatif selon les territoires (INSEE 2016, PLH)



Le PLH développe l'analyse suivante :

La forte part d'investisseurs dans les programmes montre que la programmation répond à la demande. Mais, passée la période de défiscalisation, une grande partie des logements achetés par les investisseurs va revenir sur le marché. Le Muretain Agglo étant un territoire tendu, l'afflux massif de ces logements devrait tout de même trouver une cible de clientèle et les prix de marché ne pas être trop affectés. Cette situation étant difficile à anticiper et à contrecarrer, il conviendrait d'être vigilant.

B) Le parc HLM

La commune de Muret est soumise à l'article 55 de la loi SRU avec obligation d'atteindre un taux de 20% de logements locatifs sociaux en 2025. 10 autres communes du Muretain Agglo sont également concernées. La ville de Muret est déjà en règle au regard de la loi SRU, son taux s'élève à 22,9% (diagnostic PLH).

La demande est soutenue à l'échelle du Muretain Agglo, 58% des habitants de l'intercommunalité sont éligibles au logement social.

A Muret, en 2019, 4,1 demandes ont été déposées à Muret pour une attribution. Le niveau de tension le plus élevé est localisé à Portet-sur-Garonne (10,5 demandes pour une attribution), suivi du Fauga (5,1) puis de Muret.

3. DEVELOPPEMENT URBAIN ET CONSOMMATION D'ESPACES

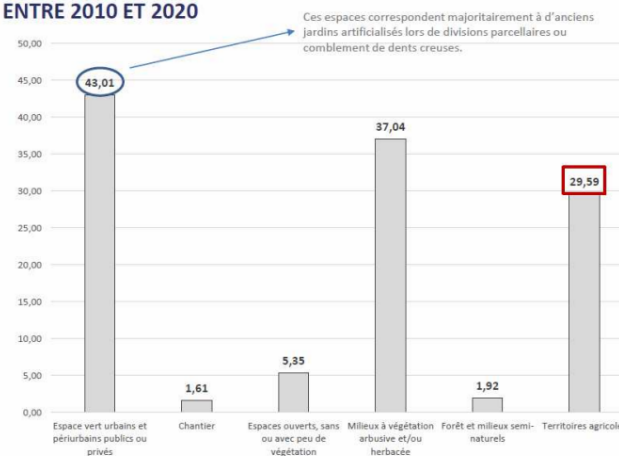
La ville de Muret a consommé 118 ha entre 2010 et 2020. 1/3 de l'espace urbanisé a été pris sur des espaces agricoles, non pas au vu du zonage du PLU mais de l'occupation des sols par l'agriculture toutes destinations confondues (observé sur photo aérienne).

L'urbanisation s'est faite à travers plusieurs projets importants en surface tout en préservant la partie Nord-Ouest de la commune (*Source : diagnostic révision du PLU – CITADIA*).

118 HA CONSOMMÉS ENTRE 2010 ET 2020

- 1/3 ont été des espaces agricoles*

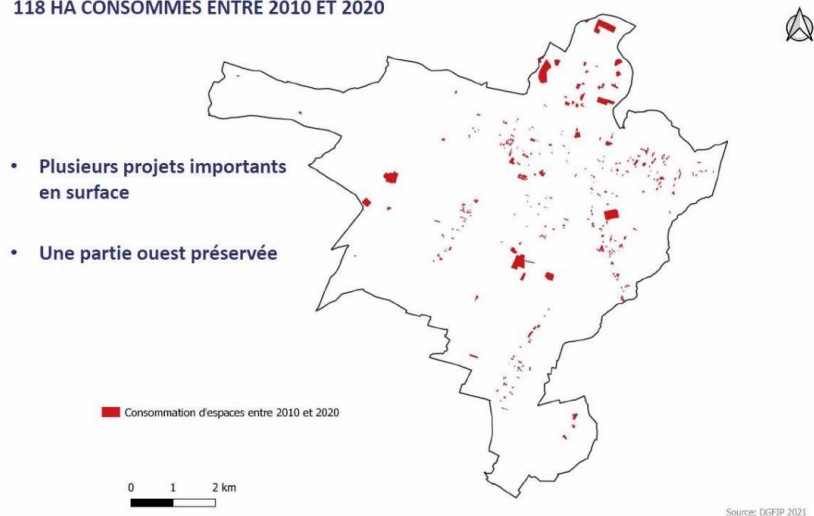
* Il ne s'agit pas des espaces agricoles (zonés en A) du PLU actuel mais des espaces occupés par l'agriculture toutes destinations confondues, observés sur une photo-aérienne.



Une consommation d'espaces à réinterroger à l'aube de l'application du Zéro Artificialisation Nette

Source Diagnostic révision du PLU de MURET- CITADIA

118 HA CONSOMMÉS ENTRE 2010 ET 2020

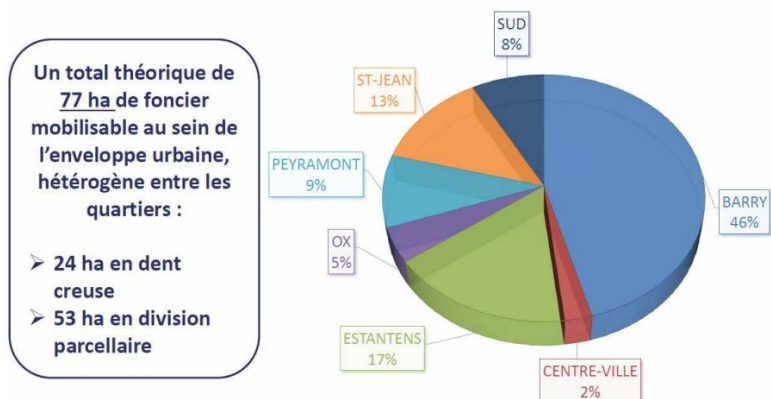


Source Diagnostic révision du PLU de MURET- CITADIA

L'urbanisation de Muret offre un potentiel de densification au sein des espaces déjà bâtis à valoriser. Un total de 77 ha de foncier est mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine (24 ha en dent creuse, 53 ha en division parcellaire). (Source : diagnostic révision du PLU – CITADIA).

D'après le portail de l'artificialisation des sols, 61 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021. La révision générale du PLU de Muret permettra de s'inscrire dans la dynamique de modération de la consommation d'espaces, en prenant en compte les projets à partir d'août 2021, y compris la présente modification du PLU.

UN POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DES ESPACES DÉJÀ BÂTIS A VALORISER



Source Diagnostic révision du PLU de MURET- CITADIA

4. ESPACES DISPONIBLES AU PLU DE MURET

La présente modification est rendue nécessaire pour permettre l'implantation d'équipements et d'activités économiques. La carte ci-après présente les zones à urbaniser disponibles au PLU de Muret. Pour rappel, le PLU ayant été approuvé en 2005, en application de la loi ALUR, les zones à urbaniser fermée (AU0) ne peuvent plus être ouvertes par une procédure de modification.

Localisation	Vocation et statut	Surface	Contraintes
Terrery Nord	Zone à urbaniser ouverte à destination d'activités économiques (AUfd)	23,9 ha	Un permis d'aménager est délivré sur ce site contraint (entre l'autoroute et la voie ferrée) et éloigné des habitations. Les activités fléchées sont donc artisanales ou industrielles.
Chemin du Brouilh	Zone à urbaniser ouverte à destination d'équipements d'intérêt collectif (AUp)	9,8 ha	Zone en cours d'aménagement dédiée à des équipements publics.
Boutbouilles	Zone à urbaniser fermées de terrains réservés à l'habitat (AU0)	45,5 ha	Ces zones n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans les neuf ans, conformément à la loi ALUR. Une révision du PLU est nécessaire.
Hameau de Ox	Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation pour renforcer le noyau villageois (AU0)	10,7 ha	Cette zone n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans les neuf ans, conformément à la loi ALUR. Une révision du PLU est nécessaire. Une évolution du PLU est en cours pour transformer une partie de la zone en AUp (équipements publics) et créer une école, sous la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
Podio	Zone à urbaniser ouverte à destination d'activités économiques (AUf)	6,6 ha	Foncier disponible pour des activités économiques sous certaines conditions fixées par le règlement écrit
Bellefontaine	Zone à urbaniser fermée de terrains réservés à l'habitat (AU0)	44,8 ha	Cette zone n'a pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans les neuf ans, conformément à la loi ALUR. Une révision du PLU est nécessaire. Une évolution du PLU est en cours par le biais d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir une partie du site afin de permettre un projet mixte, permettant la relocalisation d'une partie de l'offre en logements sociaux du quartier Capèle.
ZAC Porte des Pyrénées	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation correspondant à la ZAC Porte des Pyrénées, à majorité à destination de l'économie	55,8 ha	Procédure en cours de réalisation (modification n° 12 du PLU) pour accompagner notamment l'implantation d'un collège.



3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

La commune de Muret se localise dans le département de la Haute-Garonne, à une vingtaine de km au sud-ouest de Toulouse.

Le projet de la ZAC Porte des Pyrénées est localisé au sud de la zone agglomérée, en zone AUfa du PLU.



B. MILIEU PHYSIQUE

1. CONTEXTE CLIMATIQUE

1.1 Un climat de type subatlantique

Située dans la vallée de La Garonne, la ville de Muret s'étend d'est en ouest du fleuve, à une altitude d'environ 172 m. Elle détient un climat local avec une pluralité de caractéristiques dont des précipitations peu abondantes de l'ordre de 655 mm par an. La région toulousaine présente un climat rattaché aux influences océaniques et méditerranéennes.

Des analyses statistiques sur une période de 30 ans ont été réalisées par la station de Toulouse-Blagnac et révèle :

- Une pluviométrie moyenne annuelle de 662,8 mm
- Des températures moyennes mensuelles oscillant entre 5,9° C et 21,8° C
- Des vents faibles et dominants de secteur Ouest/ Nord-Ouest et Sud/Est

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
T° moy (°C)	5,8	7,2	9,3	11,4	15,4	18,7	21,6	21,7	18,5	14,3	9,1	6,7
Précipitations (en mm)	51,7	51,3	53,8	66,8	77,2	64,4	45,4	50,5	52,2	52,3	50,7	52,2

Températures moyennes et précipitations enregistrées à la station de Toulouse-Blagnac sur la période 1971-2000

Ainsi, le climat ne constitue pas un enjeu majeur pour le site du projet.

1.2 Vents

La vitesse horaire moyenne du vent à Muret connaît une variation saisonnière modérée au cours de l'année.

La période la plus venteuse de l'année dure 4,1 mois, du 8 janvier au 12 mai, avec des vitesses de vent moyennes supérieures à 12,5 kilomètres par heure. Le mois le plus venteux de l'année à Muret est mars, avec une vitesse horaire moyenne du vent de 13,7 kilomètres par heure.

La période la plus calme de l'année dure 7,9 mois, du 12 mai au 8 janvier. Le mois le plus calme de l'année à Muret est août, avec une vitesse horaire moyenne du vent de 11,2 kilomètres par heure.

1.3 Ensoleillement

Concernant l'ensoleillement du territoire, Muret possède un taux supérieur à la moyenne nationale. Il possède en moyenne 203 jours d'ensoleillement par an et a alors 4680 Wh/m².

2. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET GEOLOGIQUE

2.1 Muret : une topographie relativement plate

Le terrain présente une altitude de 170 à 175 m. La topographie est relativement plane, comportant une légère pente de l'ordre de 0,9 à 1.0% et d'orientation générale ouest/est.

La pente moyenne relevée sur le site dans le sens Nord-Ouest/Sud-Est est d'environ 2%.

Au sein du site étudié, le relief varie d'environ 10 mètres avec des altitudes en moyennes de 165 m NGF en bordure Est, identifiées au niveau de La Garonne. Ce relief se caractérise comme peu marqué et ne présente donc pas un enjeu majeur sur le terrain d'étude.

Le site du projet vient ainsi s'implanter sur un relief relativement plat sur la rive gauche de La Garonne. La zone d'étude qui prend en compte les sites à proximité du projet d'habitations et d'équipements comporte différentes altitudes qui vont de 176 m NGF à l'extrémité Sud-Ouest vers l'avenue des Pyrénées. L'est de La Garonne est marqué par un relief important avec une altitude qui peut atteindre 290 m NGF et des pentes très raides appelée « les Côtes de Bétance ».

2.2 Géomorphologie du terrain



Le fleuve de La Garonne qui s'étend à proximité directe du terrain d'étude, se déplaçait au fur et à mesure d'ouest en est jusqu'à ce qu'il rencontre les coteaux molassiques du Lauragais, influençant la courbe de son tracé vers le nord-ouest. De cette manière, La Garonne a principalement alluvionné sur sa rive gauche.

Le terrain s'implante sur les alluvions modernes de la basse plaine de Garonne, formé d'une grave à matrice sableuse. Ces alluvions sont perméables et aquifères et représente donc un enjeu pour la nappe phréatique sous-jacente du projet.

3. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

1.1 Eaux superficielles

Le site est localisé à proximité directe de La Garonne. Deux plans d'eaux ont été recensé dans les alentours avec le vivier du château de Cadeilhac, situé au sud de la parcelle et le bassin de rétention des eaux pluviales réalisé récemment avec les extensions urbaines de la ZAC Portes des Pyrénées.

1.2 Eaux souterraines

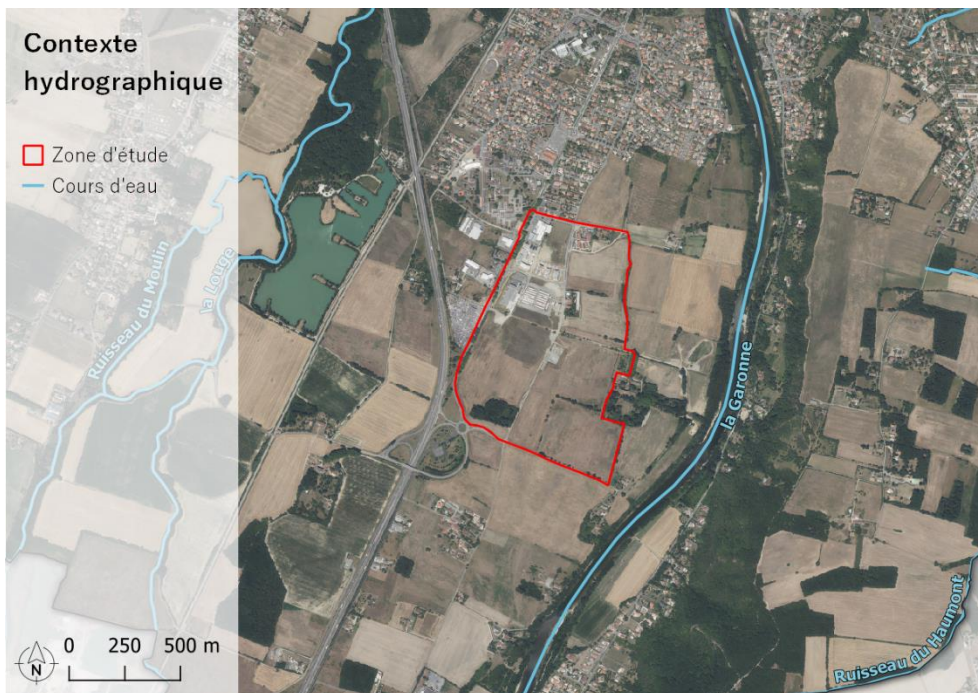
Le site s'inscrit sur trois masses d'eau souterraines. La nappe phréatique des alluvions de la Garonne représente un potentiel enjeu pour le projet bien que la nappe phréatique ne soit pas affleurante dans le secteur (source : Cartographie dynamique de Géorisques). Par ailleurs, la nappe phréatique dépasse les 2,50 m lors de la montée des eaux.

En ce qui concerne la vulnérabilité des eaux superficielles, celle-ci désigne un enjeu fort de la zone.

1.3 Remontée de nappes

Bien que le terrain comporte des plantes indicatrices de zones humides telles que la pulicaria dysentérique (*Pulicaria dysenterica*), le liseron des haies (*Convolvulus sepium*), la menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*), ou la grande prêle (*Equisetum telmateia*), leur présence se fait moindre et ne permet pas prouver des habitats en zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Des études ont montré que le terrain ne détient pas de zone humide par l'absence de traits d'hydromorphie et l'absence d'une densité minimale de flore hygrophile.

Le site ne fait pas état d'un enjeu significatif en termes de réseau hydraulique ou de zone humide.



La ressource en eau au niveau du secteur est encadrée par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) associé à la station de pompage de « La Naverre – prise Garonne ». Le PPR implique notamment des restrictions d'usage. La proximité du fleuve et de la station de pompage avec la PPR sont des enjeux majeurs à considérer dans le cadre du projet.

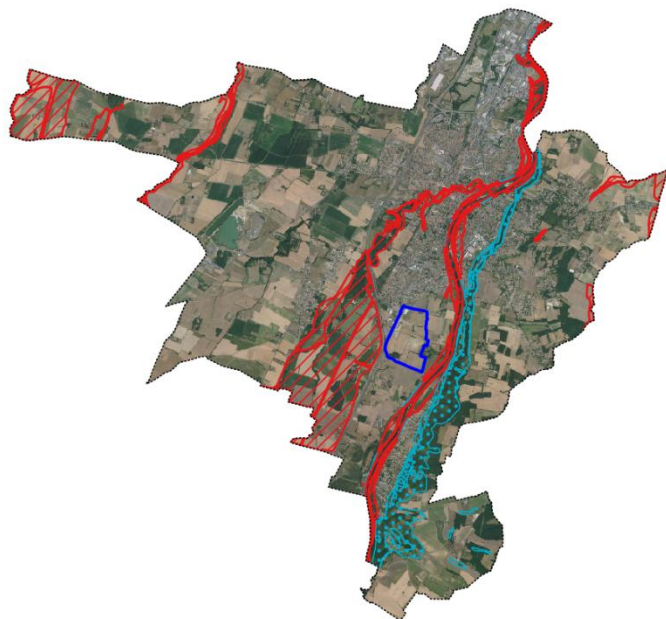
La localisation de deux marres a été identifiée à proximité du site, l'une au sud entre les deux secteurs du projet et l'autre vers le nord. De plus, une source se trouve sur le talus des berges de Garonne. Par ailleurs, l'ancienne ferme de l'Ermitage renferme un abreuvoir, à proximité de la marre localisée vers le nord du secteur.

4. RISQUES MAJEURS

Nature du risque	Nature de l'aléa
Risque d'inondation	La trame urbaine de Muret longe le bras de La Garonne, zone à proximité de laquelle il existe une interdiction stricte au niveau des constructions.
Risque de mouvement de terrain	La commune de Muret récence des mouvements de terrain qui représentent des glissements ou des éboulements. Ils ont été localisés sur le fil de la trame urbaine et s'étendent ainsi du Nord au Sud de la commune.
Risque Radon	La totalité de la commune de Muret est concernée par ce risque, considéré comme moyen et s'inscrit dans un potentiel de catégorie 2.
Risque retrait-gonflements des sols argileux	Une grande partie du site du projet présente une exposition moyenne au risque retrait-gonflement des sols argileux dont une partie à proximité de La Garonne en exposition forte.

Les risques sur la commune

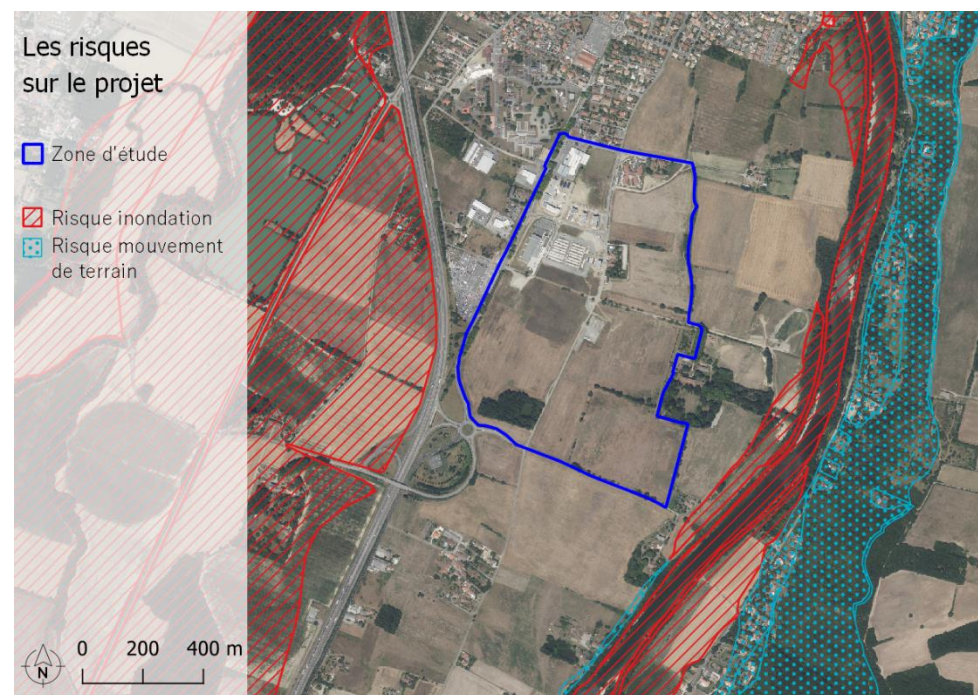
-  Limite communale
-  Zone d'étude
-  Risque inondation
-  Risque mouvement de terrain



Le site du projet n'est pas concerné par le PPRI de Muret mais il côtoie la zone d'aléas forts de La Garonne qui borde l'est du périmètre du site. La commune de Muret compte trois risques naturels majeurs avec le risque de mouvement de terrain, le risque inondation et le risque sismique. A cet égard, le territoire dispose de plan de prévention des risques tels que :

- Le Plan de prévention des Risques Naturels « Inondation et Mouvement de terrain » prescrit le 26/07/2004 et approuvé le 27/10/2014 qui a remplacé le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) datant du 06/06/1951
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Concernant le risque de mouvement de terrain, le site se situe en zone de risque faible à moyen. De plus, le terrain est situé en zone d'aléa faible vis-à-vis du risque de retrait-gonflements des sols argileux. Le site est également en zone faible de sismicité (catégorie 1). L'est du terrain est concerné par un risque fort soumis au risque d'inondation. Compte tenu de ce constat, la thématique des risques naturels s'identifie comme un enjeu important de la zone d'étude.



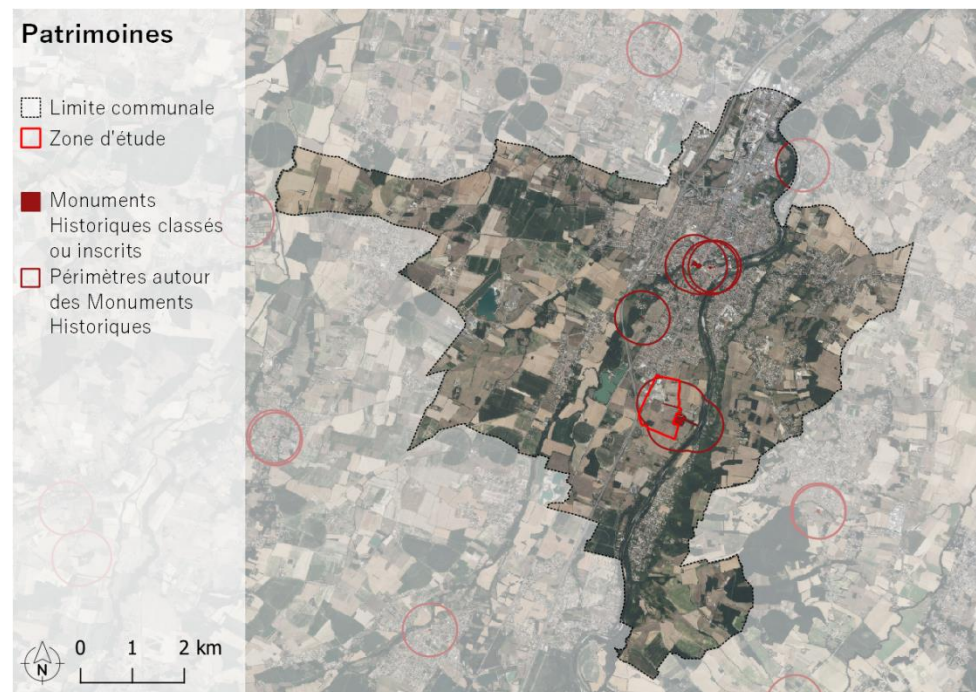
C. PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

1. PATRIMOINE CULTUREL

Le territoire muretain présente cinq monuments historiques, selon la base de données Mérimée. Les monuments concernés sont l'église Saint-Jacques, une maison datant du 15^{ème} siècle, le Parc Clément Arder, le Château de Rudelle et le Château de Cadeilhac.

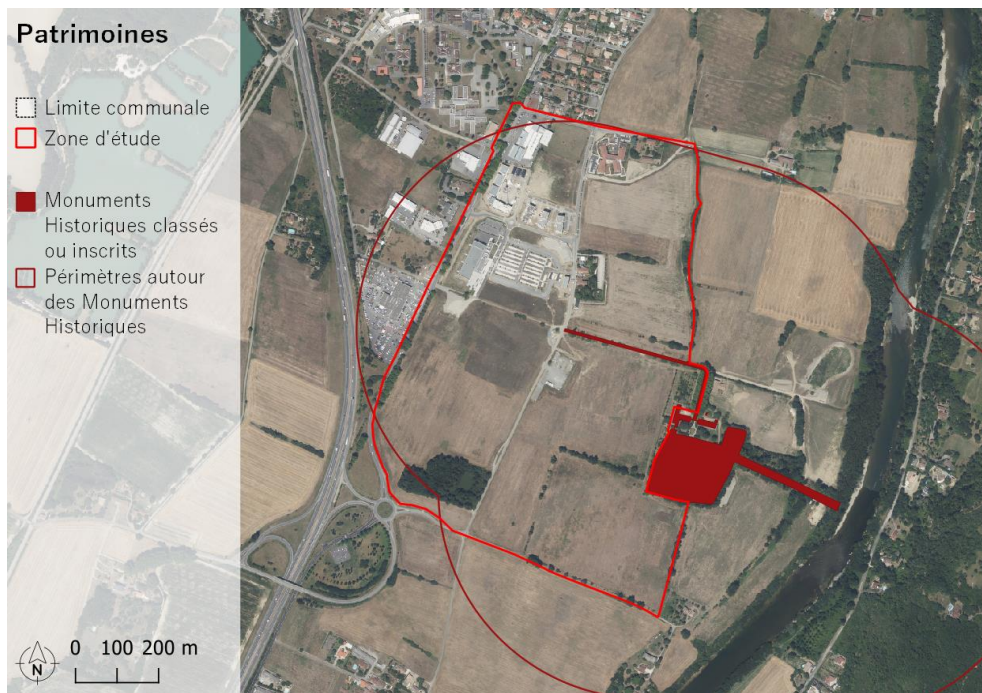
Ceux-ci sont répertoriés dans le tableau suivant :

Noms	Adresse	Monuments historiques	Date	Localisation par rapport à la zone d'étude
Parc Clément Ader	Square Clément Ader	Kiosque, pont, stèle, escalier, parterre	1ère moitié du 20ème siècle	Environ 1,5 km au Nord
Maison	30 rue Clément Ader	Elévation	15ème siècle	Environ 1,5 km au Nord
Eglise St Jacques	Place des Etats du Comminges	Clocher, portail, décor, intérieur	3ème quart du 12ème siècle, 14ème siècle, 1ère moitié du 15ème siècle, 2ème quart du 16ème siècle	Environ 1,5 km au Nord
Château de Cadeilhac	Chemin de Bellefontaine	Communs, parc, vivier, allée, portail, mur de clôture, élévation, retable	18ème siècle	Environ 200 m au Sud
Château de Rudelle	Chemin de la Briquetterie	Cheminée, élévation, toiture	16ème siècle et 17ème siècle	Environ 800 m à l'Ouest



Monuments historiques classés ou inscrits à Muret

Le périmètre d'étude est impacté par le périmètre de protection lié au Château de Cadeilhac. A cet égard, la thématique des monuments historiques représente un enjeu important à prendre en compte.



Monument historique impactant le périmètre du projet

2. CONTEXTE PAYSAGER ELARGI

2.1 A l'échelle du département

Le département est bordé vers l'Ouest par les pays de la Gascogne et de Lomagne et vers l'Est par les pays du Volvestre et du Lauragais. Le paysager illustre des collines et des coteaux d'anciens plateaux. Le Sud du département présente les Pyrénées qui viennent créer une limite séparative. La chaîne de montagne s'étend sur 22 km dans le département et s'illustre comme une entité paysagère majeure.

La forêt s'étend sur 89 000 ha, majoritairement composée de feuillus. La montagne se compose essentiellement par des hêtres alors que la plaine et le piémont sont principalement représentés par le chêne et le peuplier. Les grands ensembles forestiers se localisent dans les espaces de montagne tandis que la plaine regroupe les bois, bosquets et forêts. L'Ouest de Toulouse comprend la forêt de plaine de Bouconne qui s'étend sur 2000 ha, il s'agit de la plus vaste étendue forestière.

Une autre forêt d'envergure se localise en direction du Nord de Toulouse, celle de Buzet, d'une superficie de 1000 ha. Les bords de La Garonne s'apparentent à des espaces boisés de peupliers et de saules permettant la préservation d'un écosystème fluvial où logent une pluralité d'espèces animales et végétales. Le peuplement joue par ailleurs un rôle essentiel dans le maintien des berges du fleuve.

2.1 A l'échelle du site de projet

Le site du projet est entouré de parcelles en cours d'urbanisation, il est lui-même en partie bâti (EHPAD et deux fermes). Plus au nord, des parcelles agricoles pouvant être occupées à terme par un projet urbain (Bellefontaine) donnent ensuite suite à des quartiers pavillonnaires. Une perspective est donnée depuis l'Avenue du Pic du Ger.



Vue depuis le quartier Bellefontaine et l'avenue du Pic du Ger



Vue du sud du lot D depuis l'avenue du Pic du Ger



Vue depuis l'avenue du Pic du Ger sur l'EHPAD



Vue depuis l'EHPAD sur le lot D

Des visions vers l'est illustrent le fleuve La Garonne qui délimite le terrain de projet avec les falaises marneuses au-delà du fleuve, localisées au lieu-dit « Côte de Bétane ». Ces falaises d'une hauteur d'environ 100 mètres représentent une fracture paysagère vers l'est du périmètre. L'est du secteur présente quant à lui des espaces cultivés. Un point de vue sur les Montagnes du Plantaurel ponctue le paysage à l'échelle du terrain d'étude.

De ce fait, les vues ouvertes vers le sud (cône de vue non bâti de la ZAC) constituent un enjeu pour la zone du projet.

D. MILIEU HUMAIN

1. USAGES ET OCCUPATIONS DU SOL

Concernant l'occupation des sols de la zone d'étude, le Nord du périmètre présente un secteur urbanisé qualifié par des pavillons individuels tandis que le Sud révèle un secteur principalement représenté par des cultures agricoles.

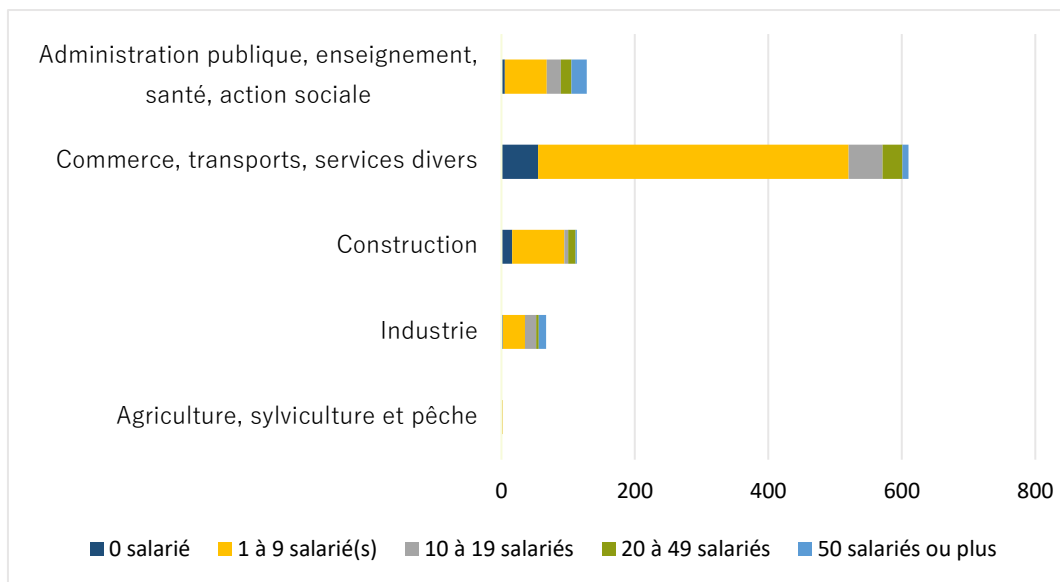
2. ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 Données statistiques générales (INSEE)

Le nombre d'actifs sur la commune de Muret a augmenté entre 2008 et 2019 passant de 72,1% à 72,5% des personnes âgées de 15 à 64 ans sur la commune. Néanmoins, les actifs ayant un emploi sont moins nombreux et c'est la part du nombre de chômeurs qui a augmenté sur le territoire passant de 8,6 à 11,5 entre 2008 et 2019.

Les secteurs qui comptent le plus d'emploi sont l'administration publique, l'enseignement et la santé, et le secteur du commerce, des transports et des services. A proximité du site

du projet, les activités industrielles et commerciales se rattache au centre commercial de proximité, localisé sur l’avenue Mozart.



Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2019

La dynamique de création d’entreprises sur la commune est importante avec 41 entreprises supplémentaires créées entre 2019 et 2021, passant de 326 entreprises à 367 à Muret.

Ainsi, le contexte socio-économique ne s’illustre pas en tant qu’enjeu important sur la zone étudiée.

2.2 Le tourisme

La ville de Muret comprend un volet sur l’art et la culture avec des programmations municipales et associatives riches. La commune est équipée d’une école Municipale d’Enseignement Artistique Nicolas Dalayrac, un musée, une médiathèque, trois salles des fêtes, une salle polyvalente, un cinéma associatif, un théâtre ainsi que la Théâtrerie « Fabrique d’Arts » ; des équipements culturels. Ces lieux sont très fréquentés par les habitants muretais ce qui témoigne d’une réelle dynamique socioculturelle au sein du territoire.

La ville compte également des équipements sportifs tels que des gymnases, des terrains de tennis, une base de loisirs avec parcours santé, deux lacs aménagés, un karting international, un aérodrome, trois bouledromes, un vélodrome, deux stands de tir, un skate parc, une base de canoë kayak, le centre aqualudique du Muretain ainsi qu’un club hippique et Aqualudia.

Par ailleurs, les données de l’INSEE comptent 2 hôtels qui comprennent au total 94 chambres le 1^{er} janvier 2021.

Aucun de tous ces équipements n’est situé à proximité directe avec le site de projet.

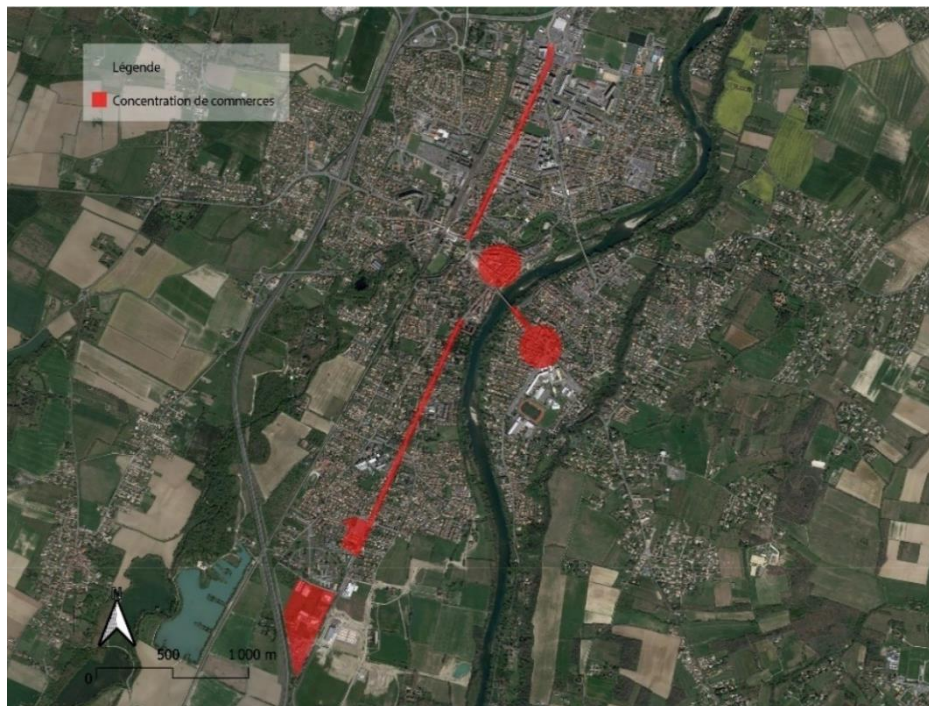
2.3 Le commerce à Muret

Les zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication représentent 233ha, soit 4% du territoire de la commune.

Muret resse 418 établissements aux activités commerciales. La commune constitue la deuxième commune la plus dense en matière de commerce dans la périphérie toulousaine.

Ce pôle commercial concentre une diversité de commerces multiples et variés pouvant répondre à la demande locale. Également, ce pôle commercial majeur draine un certain nombre de consommateurs venus des territoires périphériques.

Zone de concentration commerciale



2.4 L'agriculture

La superficie agricole utilisée sur la commune correspond à 2 334ha. La ville présente 60 exploitations agricoles dont 28 professionnelles. Ces exploitations permettent le maintien de 81 actifs dans le secteur agricole.

Les données ci-dessous sont extraites du registre parcellaire graphique 2020. Les exploitants ont à ce jour des autorisations précaires mises en place pour poursuivre leur activité, les propriétaires ont par ailleurs été déjà indemnisés dans le cadre de la procédure de la ZAC. Seule la partie verger en limite de site est en activité.

3. VOIRIES ET DEPLACEMENTS

La principale voie de desserte qui jouxte l'Ouest du site de projet est l'Avenue des Pyrénées identifiée, une voie communale. Des voies secondaires jouent également un rôle en termes de desserte des habitations.

A l'échelle communale, 6 lignes de bus desservent spécifiquement Muret et sont toutes connectées à la gare de la commune. Leur fréquence est de 15 minutes en heures de pointe puis 30 minutes en heures creuses du lundi au vendredi et de 30 minutes le samedi. Il s'agit des lignes 301, 302, 303, 304, 305 et 306.

Dix autres lignes connectent Muret aux trains, métros et communes voisines : ligne 58, 117, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316 et 317. Elles rejoignent le cœur du bassin de Muret, sans réservation.

Le site de la ZAC Porte des Pyrénées est desservi plus précisément par la ligne 302, au départ de la gare de Muret, elle passe par le centre-ville pour desservir l'avenue des Pyrénées et sa zone d'habitat avant de rejoindre l'hôpital.

Le site est longé par une piste cyclable.

La thématique des transports et des déplacements représente un enjeu moyen sur la zone étudiée.

E. QUALITE DE VIE ET COMMODITE DU VOISINAGE

1. CONTEXTE SONORE ET EMISSIONS LUMINEUSES

Le site est situé à proximité de la route de l'Avenue des Pyrénées mais est relativement à l'écart. L'enjeu relatif au niveau sonore dans le cadre du projet est donc faible.

Située en milieu rural/périurbain, la zone d'étude est essentiellement soumise à des sources de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre. Les voies longeant la zone d'étude sont des voies de desserte et les vitesses pratiquées sont lentes.

Les émissions lumineuses sont très limitées et cantonnées aux quelques candélabres localisés le long des rues de Gascogne et du Languedoc.

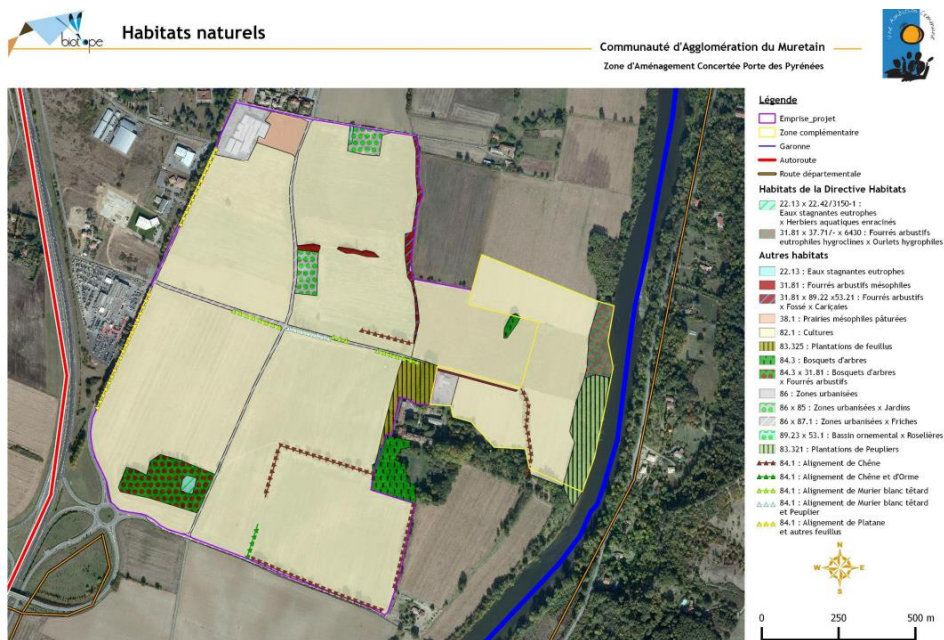
2. AIR ET SANTE HUMAINE

La zone d'étude ne comprend pas de station permettant d'identifier la qualité de l'air présente sur le site. Néanmoins, la station périurbaine de Montgiscard se situe à l'Est du périmètre, à environ 20km. Cette dernière mesure les concentrations en ozone dans l'air. La station de Montgiscard a relevé des concentrations moyennes supérieures en 2003 dû aux facteurs climatiques en faveur à la formation d'ozone alors que la période entre 2004 et 2009 présente une stabilisation à environ 60 microgrammes d'ozone par m³ d'air analysé.

F. MILIEU NATUREL

Les éléments ci-après sont issus de l'étude des milieux naturels, flore et faune réalisés en novembre 2014 et complété en avril 2015 par le cabinet Biotope, à l'échelle de la ZAC Porte des Pyrénées et de ses alentours.

1. HABITAT NATUREL



Source : Etude Biotope, 2015

Nom	Code CORINE Biotope	Code DH	ZNIEFF MP	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Plages d'alluvions (avec potentiellement végétation annuelle des vases eutrophes)	24.5 (x24.52)	- (x3270)	-	Faible	Faible	Cet habitat pourrait potentiellement abriter l'habitat d'intérêt communautaire 3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodium rubri p.p.</i> et du <i>Bidention p.p.</i> Cet habitat reste relativement commun le long du corridor garonnais
Fourrés arbustifs eutrophiles hydroclines	31.81	-	-	Faible	Faible	Habitat très commun localement
Fourrés arbustifs mésophiles	31.81	-	-	Faible	Faible	Haie planté récemment
Ourlets hydrophiles	37.71	6430	-	Modéré	Faible	Habitat commun le long du fleuve Garonne et relativement dégradé sur le site, peu typique
Ourlets nitrophiles	37.72	-	-	Faible	Faible	Habitat très commun sur le corridor garonnais et caractéristique des stations eutrophes
Cultures	82	-	-	Faible	Faible	Habitat très commun, intensément entretenu et ne révélant pas d'intérêt particulier (messicole)
Plantations de peuplier	83.321	-	-	Faible	Faible	Habitat ne révélant pas d'intérêt particulier
Alignements d'arbres	84.1	-	-	Faible	Faible	Habitat commun, à noter la maturité de certains individus

Légende :

ZNIEFF MP : habitat déterminant pour la modernisation des Znieff de Midi-Pyrénées en secteur de plaine (noté : DZ pl.)

Source : Etude Biotope, 2015

2. ESPECES VEGETALES

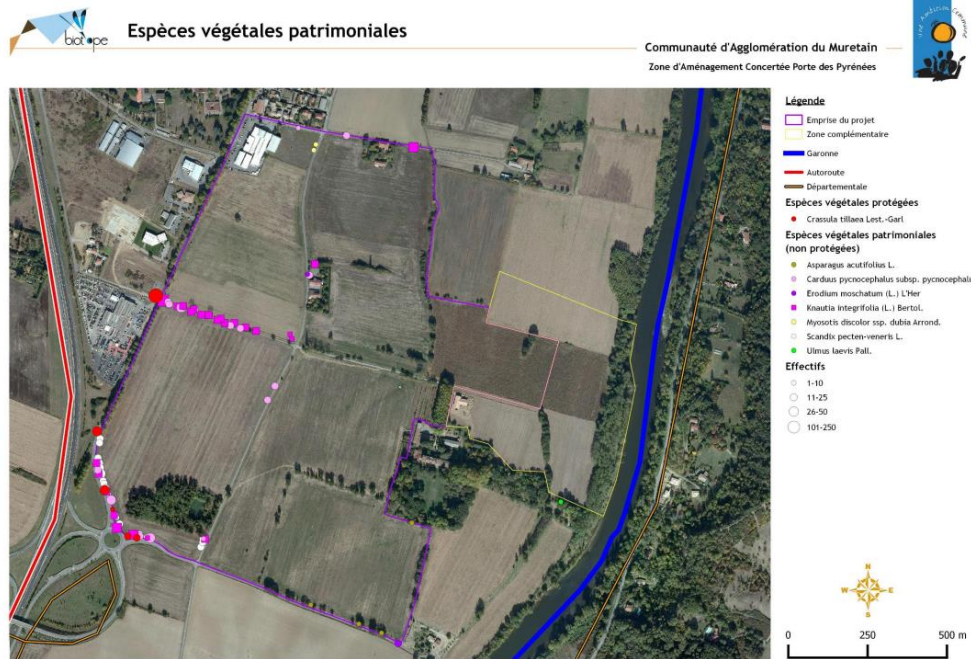


TABLEAU 2 : EVALUATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DE LA FLORE

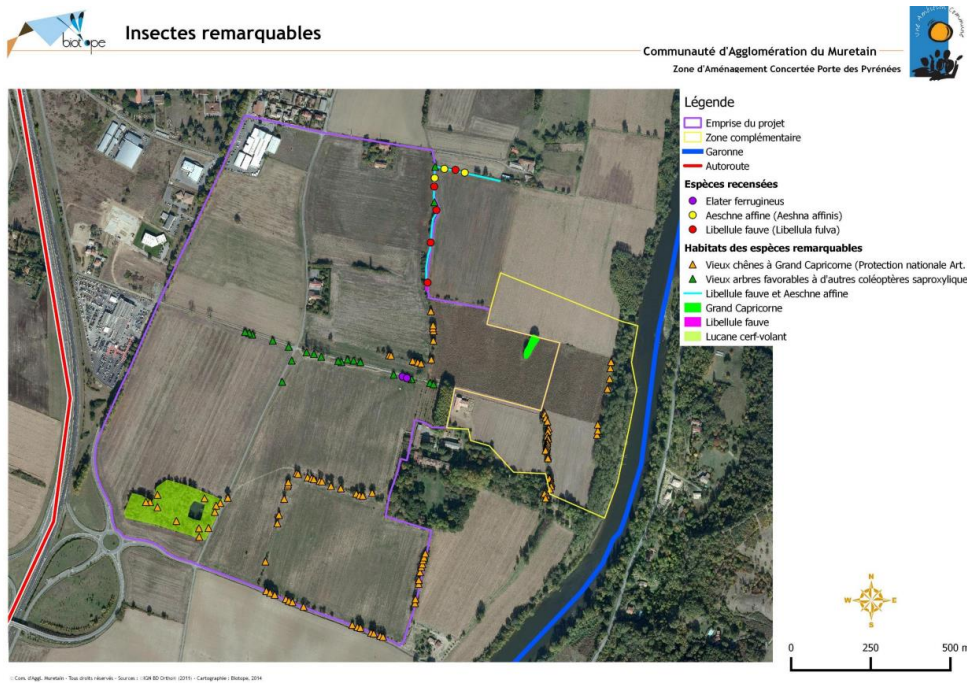
Nom vernaculaire (Nom scientifique)	DH	Prot.	UICN FR	UICN MP	ZNIEFF MP	Rareté 31	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Orme lisse (<i>Ulmus laevis</i>)	-	-	-	-	DZ pl.	Assez commun	Faible	Faible	Espèce assez commune en Haute-Garonne. Seul un individu a été observé au sein du parc du château.

Source : Etude Biotope, 2015

3. INSECTES

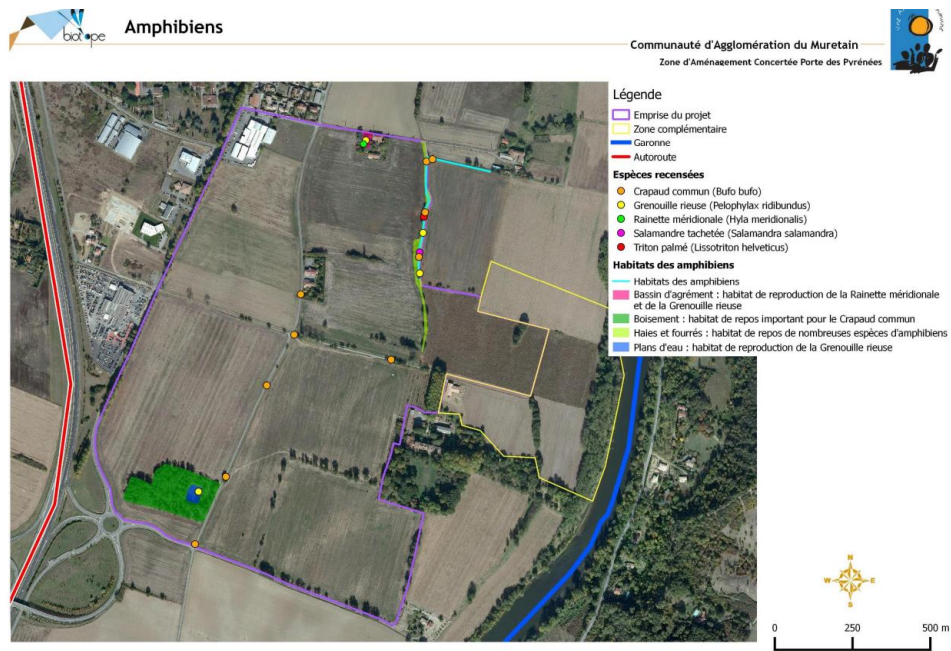
TABLEAU 3 : EVALUATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DES INSECTES

Nom vernaculaire (Nom scientifique)	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge*	ZNIEFF MP	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Coléoptères saproxyliques							
Grand Capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>)	PN2	An. II	NT	-	Faible	Faible	Espèce commune dans le Sud de la France. Nombreux chênes occupés sur l'aire d'étude.
Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)	-	An. II	NT	-	Faible	Faible	Espèce commune dans le Sud de la France. Fortement potentielle au niveau des vieux boisements



Source : Etude Biotope, 2015

4. AMPHIBIENS



Source : Etude Biotopie, 2015

5. REPTILES

TABLEAU 4 : EVALUATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DES REPTILES

Nom vernaculaire (Nom scientifique)	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge France	ZNIEFF Régional	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Lézard des murailles (Podarcis muralis)	Art. 2	An. IV	LC	-	Faible	Faible	Espèce très commune à tendance anthropophile, présente sur l'ensemble de la zone d'étude.
Couleuvre verte et jaune (Hierophis viridiflavus)	Art. 2	An. IV	LC	-	Faible	Faible	Espèce très commune en Midi- Pyrénées. Présente au niveau des haies et des fourrés de l'aire d'étude.
Couleuvre vipérine (Natrix maura)	Art. 3	-	LC	-	Faible	Faible	Espèce assez commune en Midi-Pyrénées. Potentielle sur l'aire d'étude, notamment au niveau du fossé en eau en limite nord-est.

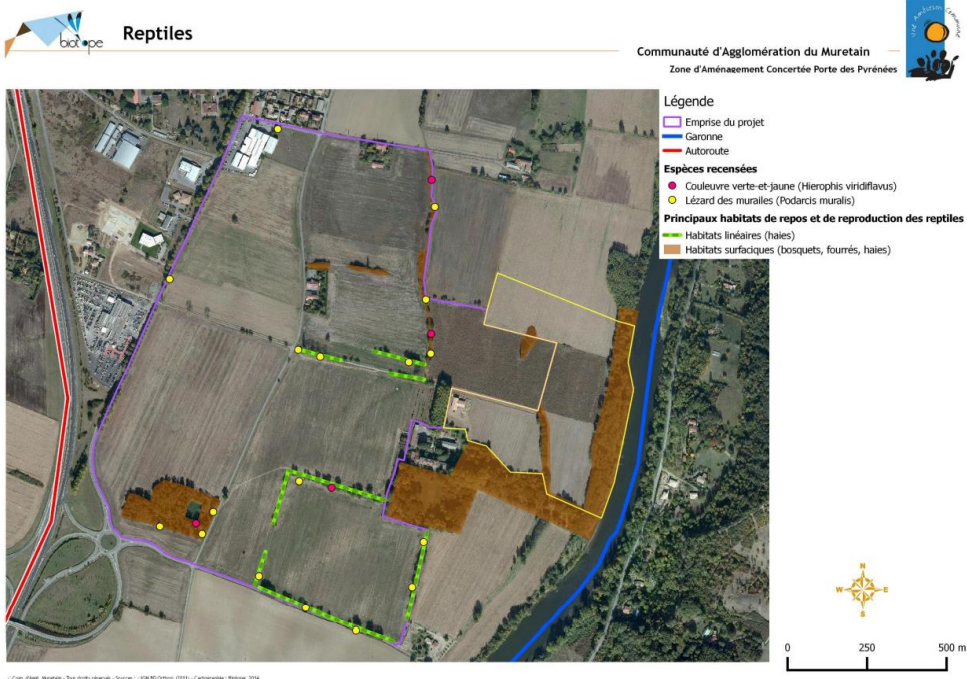
Légende :

Art.2: Espèce bénéficiant d'une protection intégrale des individus et de leurs habitats sur le plan national au titre de l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007

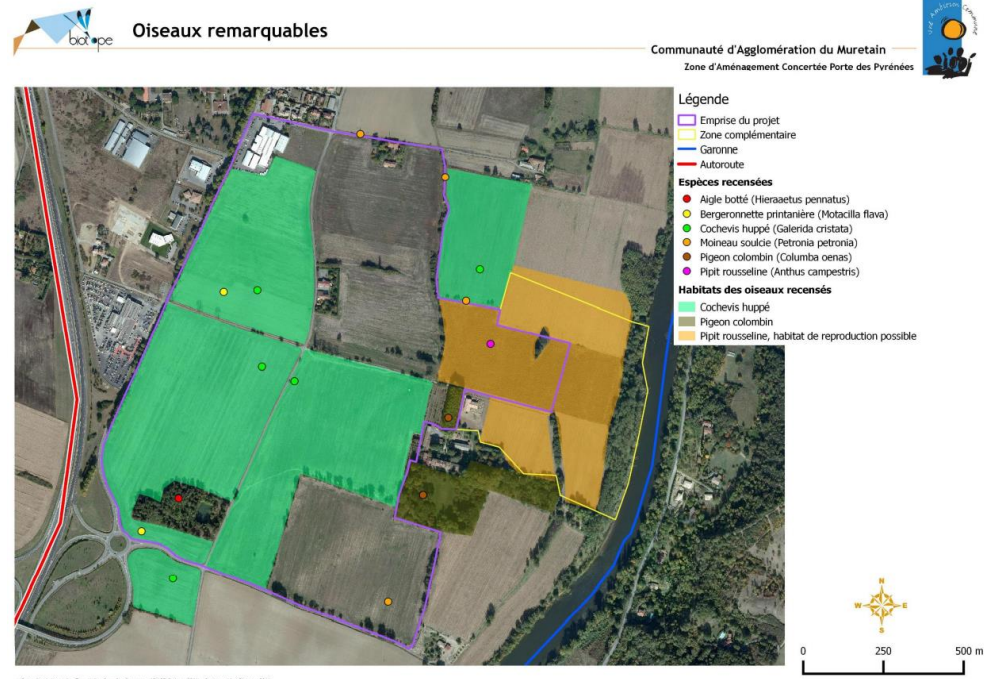
An. IV: Espèce inscrite à l'annexe V de la Directive n° 92/43/CEE du Conseil du 21/05/92, dite « directive Habitats », concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte.

LC : Liste rouge Nationale de 2008 : préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)

Source : Etude Biotopie, 2015



Source : Etude Biotope, 2015



Source : Etude Biotope, 2015

6. OISEAUX

TABLEAU 5 : EVALUATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES DES OISEAUX

Nom vernaculaire (Nom scientifique)	DO	Protection	LR France	ZNIEFF régional	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>)	An. I	Protégé	LC	Co Agro	Assez fort	Modéré	Espèce localisée dans la région mais en expansion dans les zones agricoles de l'est de la région. Reproduction possible dans une culture de maïs.

Légende :

- Protection : PN : Protection Nationale (Arrêté du 29 octobre 2009).
- DO (Directive Oiseaux) : An.I : Espèce inscrite en Annexe I de la Directive N°2009/147/CEE du 30/11/2009, dite « Directive Oiseaux ».
- Liste rouge France : VU : Vulnérable ; NT : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises) ; LC : préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est mineure).
- ZNIEFF régional : Co Agro : Espèce déterminante ZNIEFF, en cortège agrosystème Non det. : espèce non déterminante ici, ne respecte pas les conditions

7. MAMMIFERES TERRESTRES

Nom vernaculaire (Nom scientifique)	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge France	ZNIEFF Régional	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Hérisson d'Europe (<i>Erinaceus europaeus</i>)	Art. 2	-	LC	-	Faible	Faible	Espèce commune en Midi-Pyrénées. Recensée au niveau de la haie au nord-est de l'aire d'étude.
Ecureuil roux (<i>Sciurus vulgaris</i>)	Art. 2	-	LC	-	Faible	Faible	Espèce commune en Midi-Pyrénées, potentiellement présente au sein du parc du château et de la ripisylve de la Garonne

Légende :

Art.2: Espèce bénéficiant d'une protection intégrate sur le plan national au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007
 LC : Espèce considérée comme de « Préoccupation mineure » (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible) dans la liste rouge des Mammifères de France métropolitaine de 2009



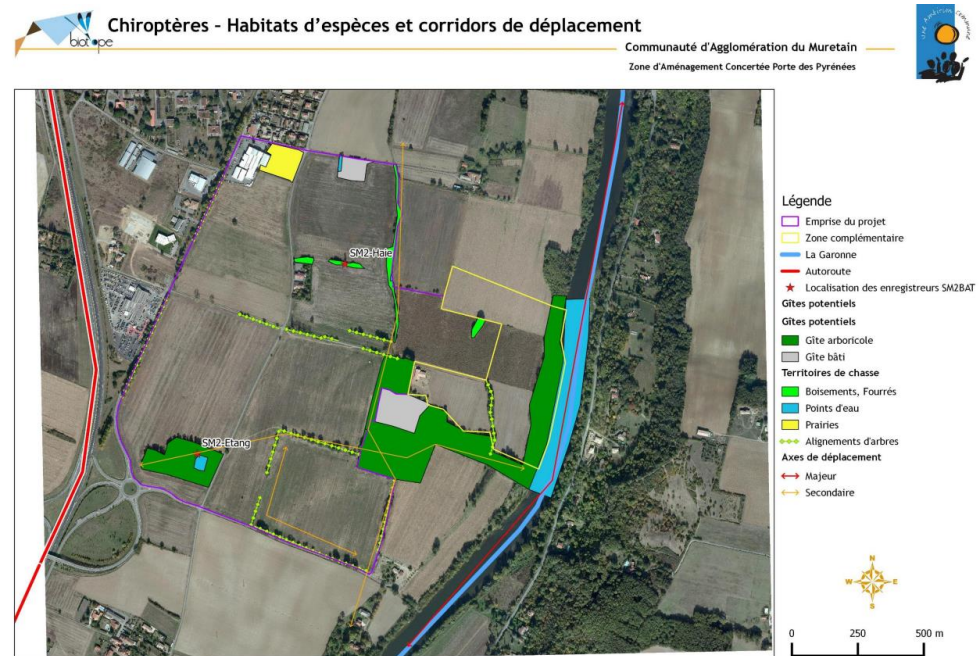
Communauté d'Agglomération du Muretain
 Zone d'Aménagement Concertée Porte des Pyrénées



8. CHIROPTERES

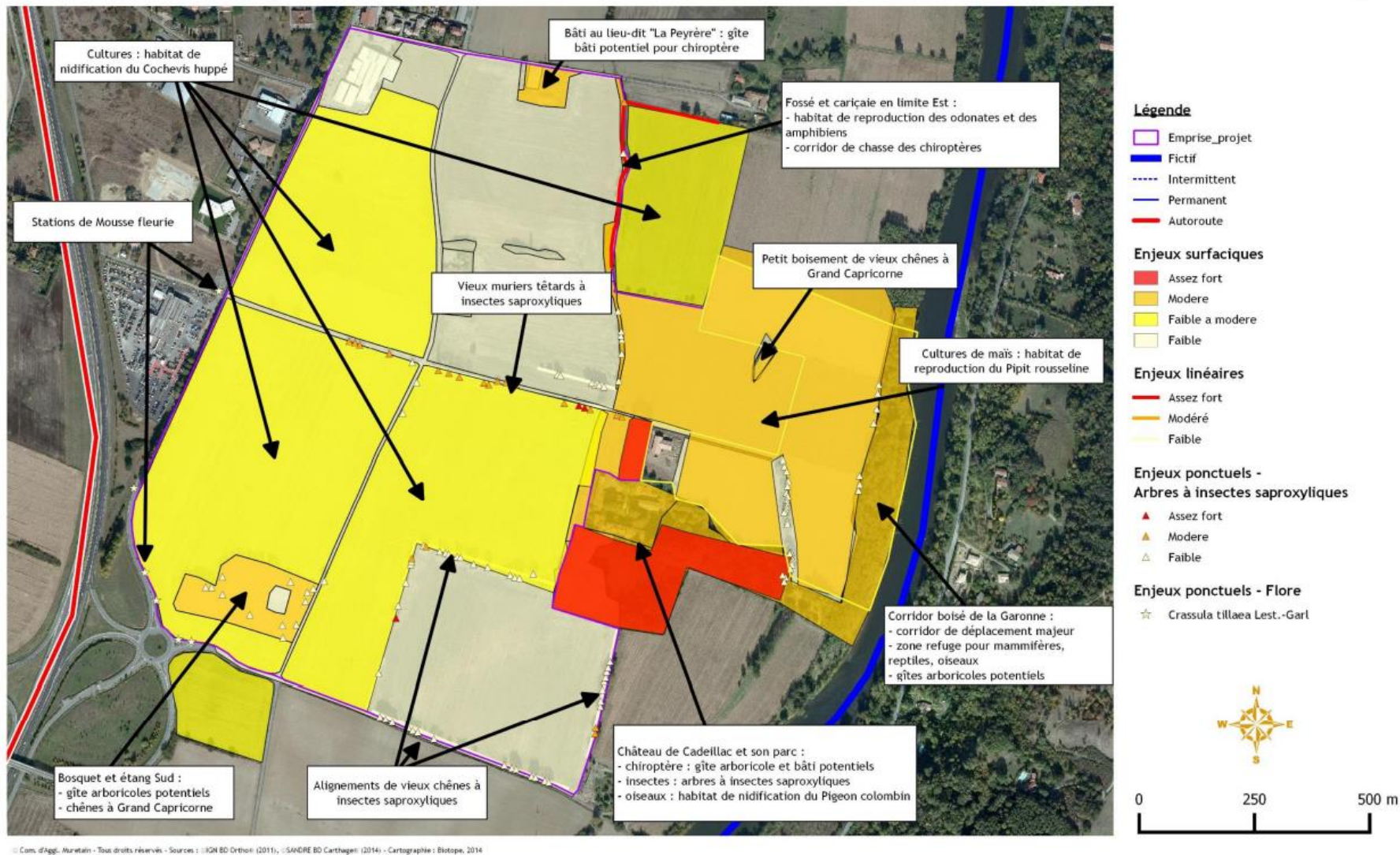
Nom vernaculaire (Nom scientifique)	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge France	ZNIEFF Régional	Enjeu régional	Enjeu sur le site	Commentaires
Sérotine commune (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Art. 2	An. IV	LC	DZ en cortège	Faible	Faible	Espèce commune dans la région, qui présente une activité très faible sur le site et pas d'activité de chasse détectée. Par ailleurs, elle gîte rarement en cavité arboricole.
Murins sp. (<i>Myotis sp.</i>)	Art. 2	An. II & IV	LC à VU	DZ en cortège (DZ seule pour <i>M. emarginatus</i> , <i>M. alcathoe</i> et <i>M. bechsteinii</i>)	Faible à fort	Modéré	Certains Murins sont rares dans la région. Un minimum de 3 espèces différentes a été recensé. L'activité est régulière toute la nuit sur l'étang, avec des cris de chasse, indiquant son intérêt pour cette activité. Certaines espèces gîtent en cavité arboricole.
Noctule de Leisler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	Art. 2	An. IV	NT	DZ en cortège	Faible	Faible	Espèce commune dans la région qui présente une activité très faible sur le site. Pas d'activité de chasse détectée. Cette espèce gîte en cavité arboricole.
Noctule commune (<i>Nyctalus noctula</i>)	Art. 2	An. IV	NT	DZ seule	Modéré	Modéré	Espèce peu commune dans la région mais qui présente une activité faible sur le site. Plusieurs contacts en toute fin de nuit indiquent un gîte à

							proximité directe ou indirecte de l'étang. Aucune activité de chasse n'a été détectée. Espèce gîtant en cavité arboricole.
Pipistrelle de Kuhl (<i>Pipistrellus kuhlii</i>)	Art. 2	An. IV	LC	DZ en cortège	Faible	Faible	Espèce commune dans la région qui présente une activité modérée sur le site, avec activité de chasse. Cette espèce présente une certaine flexibilité dans le choix de ces territoires de chasse. Espèce gîtant en priorité en bâtis mais parfois en cavité arboricole.
Pipistrelle de Nathusius (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Art. 2	An. IV	NT	DZ seule ou en cortège	Modéré	Faible	Même s'il s'agit de l'une des premières données pour le département, l'espèce est probablement en transit sur ce site (activité très faible) et l'enjeu reste faible. Par ailleurs, aucune activité de chasse n'a été détectée. Espèce typique des boisements humides, gîtant fréquemment en cavités arboricoles.
Pipistrelle commune (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Art. 2	An. IV	LC	DZ en cortège	Faible	Faible	Espèce très commune dans la région, qui présente une activité modérée sur la zone de l'étang, avec activité de chasse. Espèce pouvant gîter en cavité arboricole.
Pipistrelle pygmée (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Art. 2	An. IV	LC	DZ seule ou en cortège	Modéré	Modéré	Espèce peu commune dans la région présentant une activité modérée sur l'étang, avec chasse. Espèce pouvant gîter en cavité arboricole.
Oreillard sp. (<i>Plecotus sp.</i>)	Art. 2	An. IV	LC	DZ en cortège	Faible	Faible	Espèces communes dans la région présentant une faible activité sur le site, avec chasse. Espèce pouvant gîter en cavité arboricole.



Source : Etude Biotope, 2015

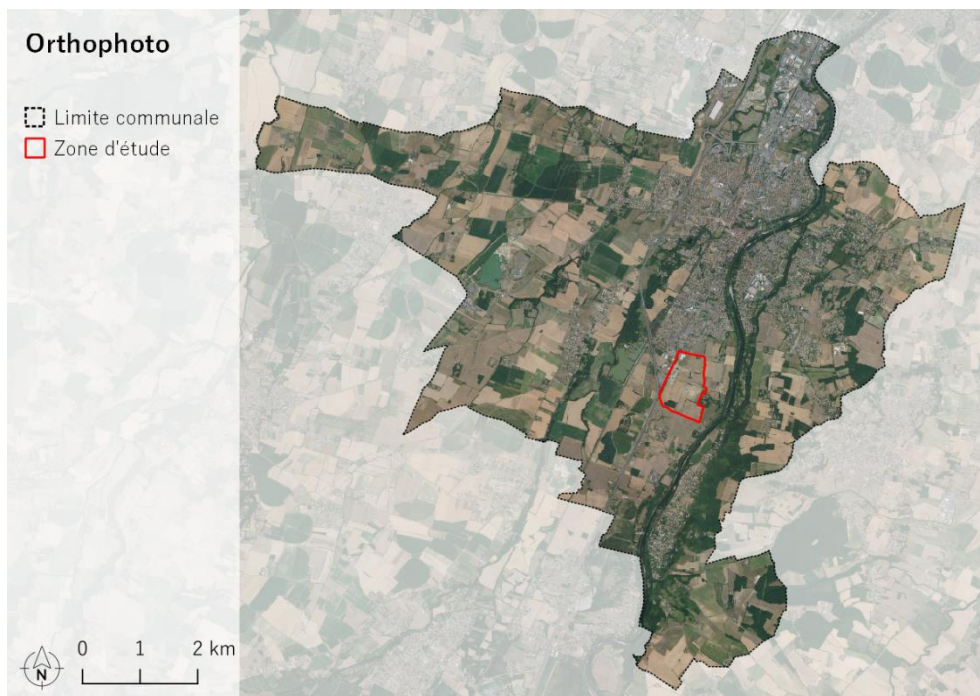
9. SYNTHÈSE DES ENJEUX



4. PRESENTATION DU PROJET

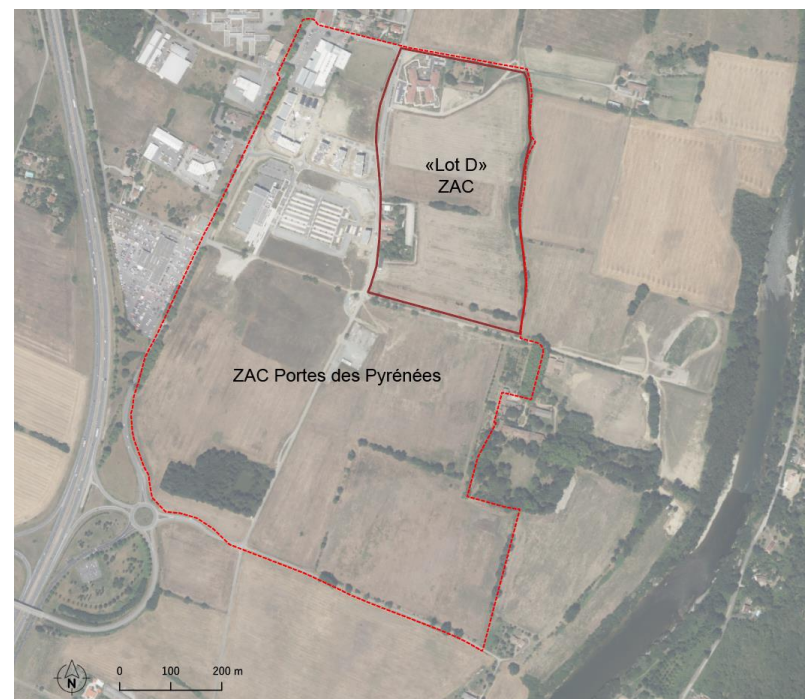
A. LOCALISATION DU PROJET ET SON CHOIX DU SITE

Le projet se situe au sud de la trame urbaine de Muret, au sein de la ZAC « Porte des Pyrénées », entre l'avenue du pic du Ger à l'ouest et la Garonne à l'est, dans la continuité des tissus urbains existants.



Le site faisant l'objet de l'étude est intégrée dans la ZAC Porte des Pyrénées mais se concentre, plus précisément, sur le « Lot D » de la ZAC uniquement. En effet, c'est cette partie qui nécessite une évolution du document d'urbanisme pour l'implantation d'équipements et d'activités économiques. Il est délimité par la rue de Bellefontaine au nord, l'Avenue Pic du Ger à l'ouest et le cône de vue de la ZAC au sud.

La totalité de la ZAC est d'une superficie d'environ 67 hectares, le lot D représente 11 hectares.

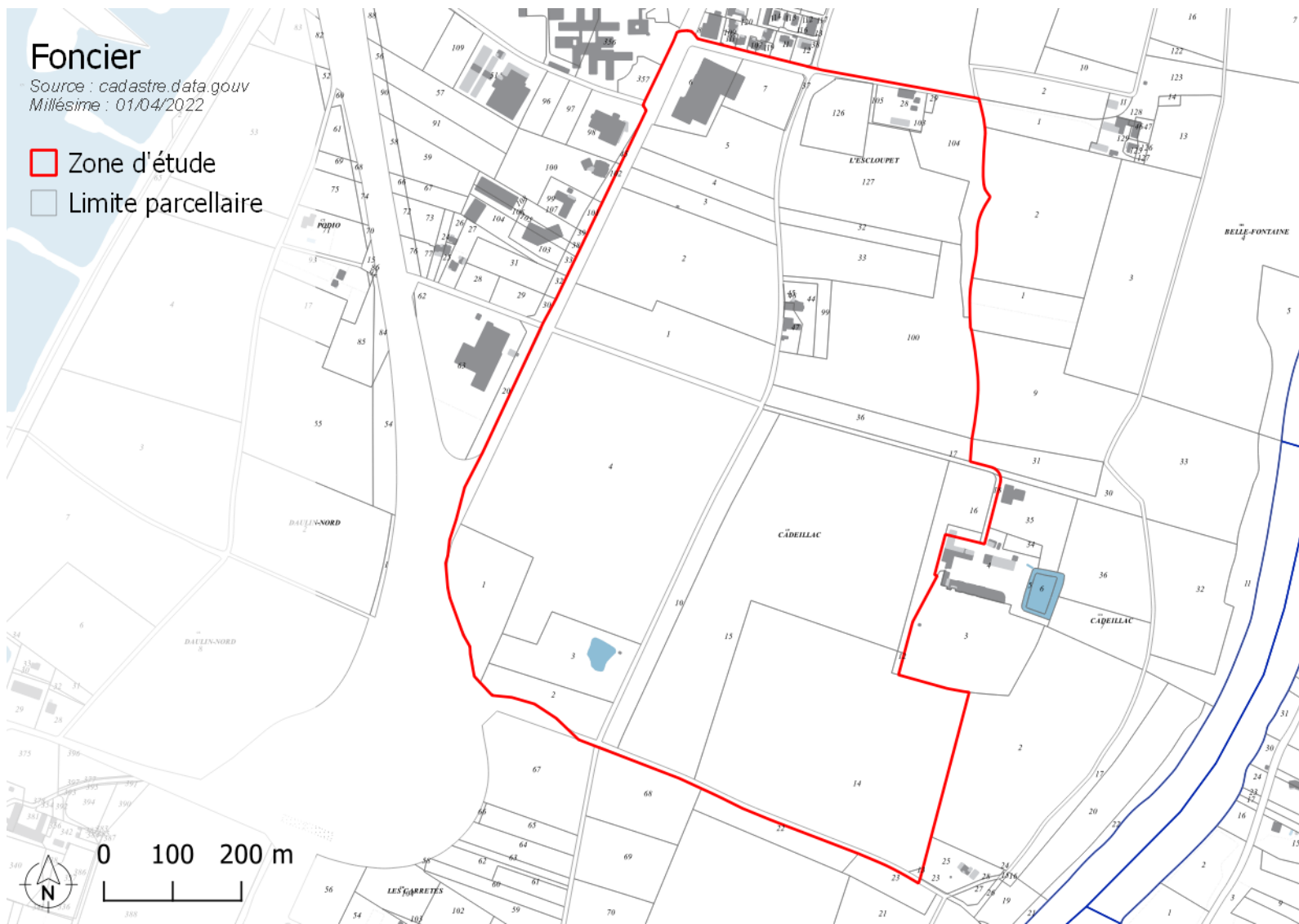


Le choix de la commune de Muret pour l'implantation du projet s'inscrit dans le souhait de valoriser cette zone en plein développement et poursuivre l'urbanisation du territoire.

La ZAC Porte des Pyrénées : orthophoto



La ZAC Porte des Pyrénées : cadastre



B. GENESE DU PROJET ET OBJECTIFS

1. GENESE

La ZAC Porte des Pyrénées a été créée le 22 janvier 2002 dans la perspective de développer au sud de Muret, un Pôle économique structurant, de rayonnement intercommunal, directement relié à l'autoroute A64. Son programme opérationnel tel que décrit au dossier de Réalisation de ZAC de 2004, comprenait initialement :

- 52 Ha d'activités économiques totalisant 299 580 m² de SHON (la notion de surface de plancher n'existait pas à l'époque), dont plus de 174 000 m² de surfaces commerciales.
- 1,4 Ha d'Habitat totalisant 2 116 m² de SHON situées en partie nord de l'opération.
- 14,9 Ha de voiries et espaces publics.
- 3,5 Ha de bassin d'infiltration des eaux pluviales (situé hors périmètre ZAC)

En **Novembre 2005**, à l'occasion de la révision du PLU de Muret, ce programme à forte dominante économique est traduit dans le PADD du PLU de Muret. 18 ans plus tard, ce PADD est toujours en vigueur.

Entre 2010 et 2012, suite aux difficultés rencontrées pour la réalisation du volet commercial de la ZAC, il est envisagé d'introduire plus de mixité de fonctions urbaines dans l'opération. C'est ainsi que le SCoT de la grande Agglomération Toulousaine approuvé en juin 2012, traduit par anticipation un nouveau programme pour la ZAC de la façon suivante :

- 27 Ha d'urbanisation future à vocation économique
- 36 Ha d'urbanisation future à vocation mixte.

A ce jour, cette répartition est toujours en vigueur dans les documents du SCoT opposable.

En Avril 2017, la première révision du SCoT est approuvée. Essentiellement destinée à rendre le document compatible avec le Grenelle de l'environnement, cette révision n'a pas permis de revoir la répartition des droits à construire sur le périmètre de la ZAC. Elle a cependant introduit la notion de « déplacement de pixels » ouvrant ainsi la possibilité d'assouplir le caractère prescriptif du SCoT. (Cf : prescription P50 du DOO).

En Juillet 2017, à l'occasion de la 9ème modification du PLU de Muret, il est décidé de reporter l'ouverture à l'urbanisation du quart Nord-Est de la ZAC (le macrolot D) à la révision du PLU et à une mise en compatibilité du PADD avec le SCoT. Ce scénario est traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au PLU de Muret.

A la même date, le conseil communautaire approuve la 4ème modification du dossier de Réalisation de la ZAC. Le programme de la ZAC reste à forte dominante économique, le volet commercial est revu à la baisse, un équipement public (salle événementielle) est programmé, et le programme de logements est densifié conformément aux orientations du SCoT. Le programme de la ZAC s'établit alors comme suit :

- 52,2 Ha d'activités économiques totalisant 246 000 m² de SDP, dont environ 50 000 de surfaces commerciales.
- 2 Ha d'Habitat totalisant 6 300 m² de SDP.
- 11,7 Ha de voiries et espaces publics - 3,5 Ha de bassin d'infiltration des eaux pluviales (situé hors périmètre ZAC).

En 2020, le Département de la Haute Garonne alerte la Mairie de Muret sur la nécessité de réaliser un nouveau collège à horizon 2026. Après plusieurs scénarios d'implantation, il est décidé d'implanter cet équipement scolaire dans le marcolot D de la ZAC, en articulation avec le développement du futur quartier Bellefontaine, situé au nord de la

ZAC. Cette décision conduit le Muretain Agglo et la commune de Muret à accélérer la procédure d'urbanisme permettant l'ouverture du macrolot D de la ZAC, sans attendre la révision du PLU.

Janvier 2023 : La décision est prise de renoncer au programme mixte sensé venir s'implanter dans le macrolot D de la ZAC. Dès lors, le programme des constructions reste à vocation économique comme prévu au dossier initial (excepté l'implantation du collège), et il n'est plus nécessaire de modifier le PADD du PLU de Muret.

Objectif : Dans ce contexte, l'objectif de la présente procédure de modification du PLU est double :

- acter la modification de l'OAP sur le périmètre du macrolot D de la ZAC
- acter la mise en compatibilité SCoT / PLU grâce au déplacement vers le macrolot D, de 2,5 pixels Economiques (soit 13,5 Ha) correspondant au secteur Daulin rendu inconstructible par le PPRI de Muret.

La ZAC Porte des Pyrénées

Le Muretain Agglomération est compétent en matière de création et de réalisation de ZAC d'intérêt communautaire, dont fait partie l'opération « Porte des Pyrénées ». Ce projet, initié en 2000, fait l'objet d'une procédure de ZAC principalement dédiée à l'accueil d'activités économiques.

Le caractère d'intérêt général de la ZAC a été approuvé par délibération de la communauté d'agglomération en 2003 et par une nouvelle DUP le 23 juin 2015.

La ZAC Porte des Pyrénées en quelques chiffres :

- Superficie : 68 hectares environ ;

- Délibération de création de la ZAC par la communauté de communes du Muretain : 22 janvier 2002 ;
- Dossier de réalisation de la ZAC approuvé par délibération de la communauté d'agglomération du Muretain : 19 février 2004 ;
- Dossier de réalisation modifié à quatre reprises par délibération (le 9 novembre 2006, 28 juin 2007, 8 décembre 2008 et 27 juin 2017).
- Déclaration du caractère d'intérêt général de la ZAC approuvé par délibération de la communauté d'agglomération du Muretain : 23 juin 2015.

Evolution de l'urbanisation de la ZAC

Plusieurs lots sont déjà construits et d'autres ont déjà une cession validée.

Parmi les secteurs bâtis (en dehors des deux fermes existantes et de l'entreprise Sotralu), le premier à s'être implanté est la salle événementielle Horizon, véritable moteur pour le quartier, la ville et avec un rayonnement sur les communes voisines. La construction de la salle de spectacle est accompagnée de la création d'un parking public.

Les lots déjà cédés ou bâtis se répartissent comme suit et sont représentés sur la carte ci-après :

Lot	Fonction	Surface terrain (m ²)	SDP m ²
A1.1.	Economie (tertiaire)	3 477	2 100
A1.2.	Economie (tertiaire)	4 206	2 720
A1.3.	Economie (tertiaire)	1 720	750
A2	Equipement public (salle Horizon)	16 000	6 000
A1.0.	Parking public	14 074	-
A3.1.	Activités tertiaires, habitat et commerce	10 243	3 549 (tertiaire) 2 450 (habitat)

			5 486 (commerce)
A.3.2	Foyer personnes âgées et public jeune	13 839	9 850
D1.	Service public (EHPAD)	9 000	4 707

Faire aboutir une ZAC sur laquelle les investissements sont nombreux

Par ailleurs, de nombreux équipements publics ont déjà été réalisés, et ont entraînés des investissements par la collectivité (viabilisation, aménagements routiers, réseaux...).

Le déploiement de la ZAC doit donc avoir lieu sans attendre la révision générale du PLU pour deux raisons : la première est temporelle et est liée notamment aux équipements qui doivent s’implanter à court terme sur cet espace et la deuxième est celle de sécurité juridique de la procédure d’évolution du document d’urbanisme.

Vue sur la salle Horizon et le parking public



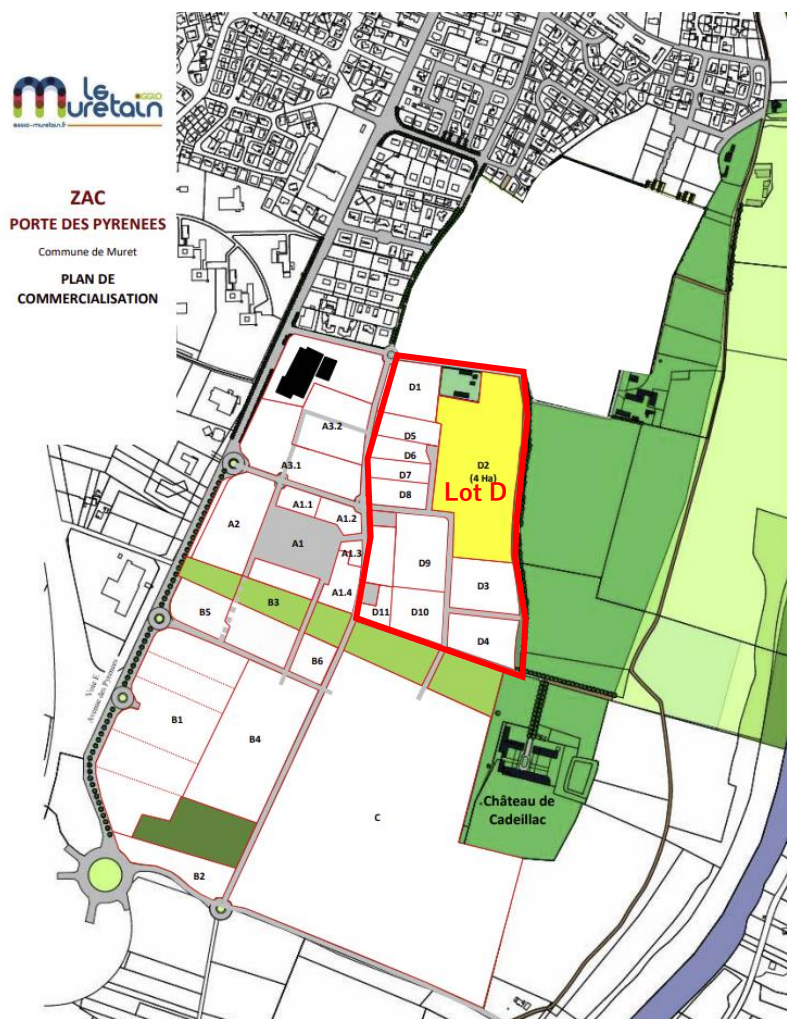
Vue sur l’opération AFC Promotion



Vue sur les constructions réalisées début 2023 au croisement de l’avenue du Pic du Ger et de la rue du Col du Tourmalet



Plan de commercialisation – scénario hypothétique



Vue sur le lot D



Vue sur l'EHPAD (lot D1)



Vue sur le lot A1.3.



Vue sur l'arrière du lot A3.1.

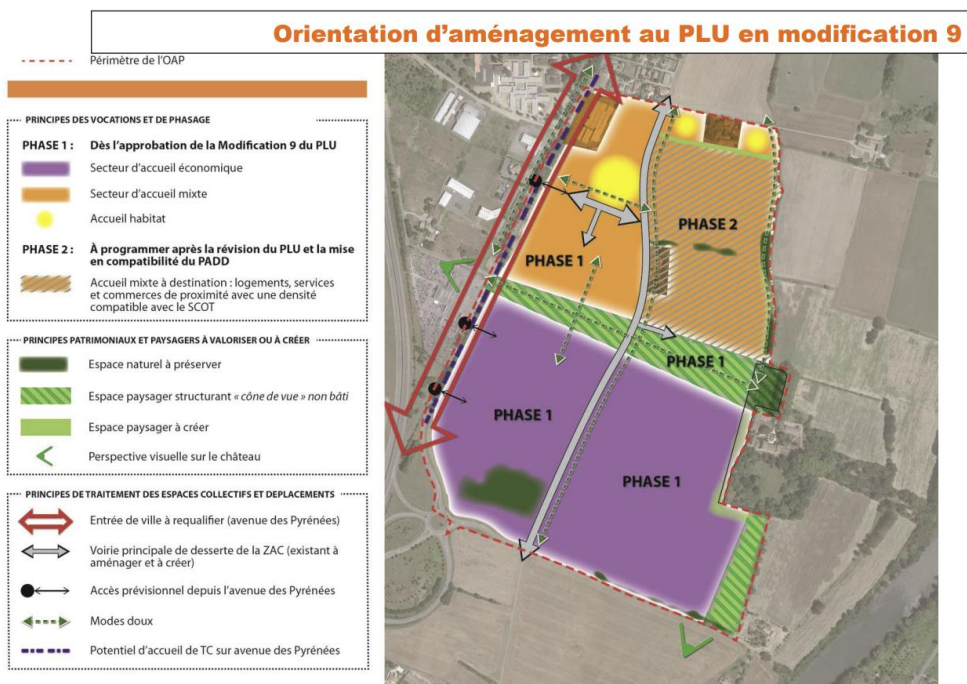


Vue sur l'EHPAD et le lot A3.1. depuis le quartier Bellefontaine

Faire évoluer le PLU sur le lot D

Le macrolot D n'est à ce jour pas urbanisable en l'absence d'une évolution du document d'urbanisme. En effet, dans l'attente d'une mise en compatibilité avec le PADD, l'urbanisation était en attente car au moment de l'approbation du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, le projet de ZAC devait évoluer vers plus de mixité de fonctions urbaines et accueillir davantage de logements. Le PLU et son PADD sont toujours sur un programme à majorité économique.

Extrait de l'OAP portant sur la ZAC Porte des Pyrénées, créée lors de la modification n° 9 du PLU de Muret, approuvée le 11 juillet 2017



Le PADD prévoit en effet que la ZAC accueille du développement tertiaire et du commerce, permette le maintien d'activités diversifiées et l'aménagement de l'entrée de ville sud de Muret et crée de nouveaux équipements. La ZAC est repérée dans le PADD comme un pôle d'activités tertiaires.

La commune de Muret et le Muretain Agglomération souhaitent à présent s'inscrire dans la vocation historique du site, prévue par la ZAC et par le PADD du PLU de Muret.

2. OBJECTIFS

L'urbanisation de la ZAC étant en cours, les projets sur le lot D se précisent également. La ville de Muret et le Muretain Agglo ont pu définir un projet sur le lot D, revêtant d'un caractère d'intérêt général et répondant à de multiples besoins détaillés ci-après.

La construction annoncée d'un nouveau collège dans le macro-lot D de la ZAC accélère la procédure de mise en compatibilité entre PLU et SCoT à l'échelle du macro lot D de la ZAC. Le calendrier de la révision générale du PLU de Muret est engagé mais est incompatible avec celui de la construction du futur collège. Il est donc nécessaire d'engager une modification du PLU.

Les objectifs recherchés au travers de ce projet sont :

- Urbaniser ce secteur au Sud de Muret, en opérant une transition entre des espaces bâtis existants et la ZAC Porte des Pyrénées en cours d'urbanisation ;
- Accueillir un nouveau collège répondant à un besoin existant, dans un secteur en développement ;
- Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'urbanisation du quartier.

C. UNE EVOLUTION DU PROJET REVETANT UN INTERET GENERAL

1. UNE ZAC DECLAREE D'UTILITE PUBLIQUE EN 2015

La délibération n° 2015.046 de la communauté d'agglomération du muretain, en date du 30 juin 2015 a déclaré l'utilité général du projet de ZAC Porte des Pyrénées à Muret.

Le dossier de déclaration d'utilité publique présente une double analyse de l'intérêt général :

- 1^{ère} analyse : avantages / inconvénients de l'opération

La mise en balance des points positifs/négatifs présentés par sous système d'organisation se présente comme ci-dessous :

18 points d'impact négatif :

- o Aucun impact sur le système institutionnel (0)
- o Peu de contrainte sur le système productif agricole et socioculturel (4)
- o Quelques inconvénients sur l'environnement « de milieu naturel sensible » : paysage, Garonne et sur le cadre de vie (urbanité proche) (14).

18 points d'impact positif :

- o Présence d'atouts des systèmes institutionnels et socioculturels (4)
- o Un fort intérêt pour le système productif du fait de la vocation de l'opération (4)
- o Les caractéristiques du site aident fortement l'opération et dégagent d'importants avantages (10).

Le détail de cette analyse est porté en annexe du présent document.

- 2^{ème} analyse : degré des atteintes par rapport à l'intérêt du projet

Le dossier d'utilité publique mesure les atteintes à la propriété privée, aux intérêts publics et aux coûts financiers.

L'intérêt du projet de ZAC est ensuite présenté comme suit :

Extrait du dossier d'utilité publique :

Rentabilité :

La volonté politique de la collectivité est de créer un pôle d'activités important au droit de l'échangeur autoroutier qui constitue une forte opportunité pour les futures activités, les employés et les usagers à terme (facilité d'orientation, d'adressage, et de déplacement).

Ce projet participe au rééquilibrage des bassins d'emplois du Muretain, trop concentrés au Nord du territoire.

L'opération présente un bilan équilibré, du fait de l'attractivité du principal lot commercial.

Les équipements publics existants de la Ville de Muret sont optimisés : station d'épuration existante, réseaux divers, voies publiques existantes, transport en commun, etc...

Rendement :

La Collectivité pourra ainsi assurer son avenir autour du projet structurant de l'intercommunalité.

La mixité dans l'accueil des activités : commerciales, services, artisanales, industrielles et logistiques, induira une mixité dans la création es emplois.

Le projet entraînera un développement au niveau des communes limitrophes y compris en termes de demandes de logements.

L'apport de population, salariés / consommateurs, génèrera un meilleur rendement sur les services publics existants (transports en commun) et bien évidemment sur l'économie locale (services privés, commerces).

2. FAIRE ABOUTIR UNE ZAC PREVUE DE LONGUE DATE ET SUR LAQUELLE LES INVESTISSEMENTS ONT ETE NOMBREUX

Faire évoluer le PLU de Muret sur le point particulier du lot D permet de sécuriser la procédure et de faire éclore, en justifiant de son intérêt général, la poursuite de l'urbanisation de la ZAC, créée 2022. Cette opération a fait l'objet de nombreux investissements, son déploiement doit donc avoir lieu sans attendre la révision générale du PLU pour deux raisons : la première est temporelle et est liée notamment aux équipements qui doivent s'implanter à court terme sur cet espace et la deuxième est celle de sécurité juridique de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

3. L'IMPLANTATION D'UN COLLEGE REpondant A UN BESOIN A L'ECHELLE DU MURETAIN

Lors de la séance du 28 janvier 2016, le Conseil départemental arrêta son Programme Prévisionnel d'Investissement pour la période 2016-2021. Ce programme a été complété avec de nouvelles opérations pour les périodes 2022-2024 (décision du 27 mars 2018) et 2025-2027 (décision du 29 janvier 2020).

Ces décisions s'appuyaient sur le dynamisme démographique constaté sur le département de la Haute-Garonne induisant une production importante de logements qui s'est intensifiée au cours des dernières années.

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil départemental a arrêté son choix pour la commune de Muret pour l'implantation d'un nouveau collège.

- Une forte évolution des effectifs collégiens

- o Augmentation soutenue des effectifs collégiens en Haute-Garonne

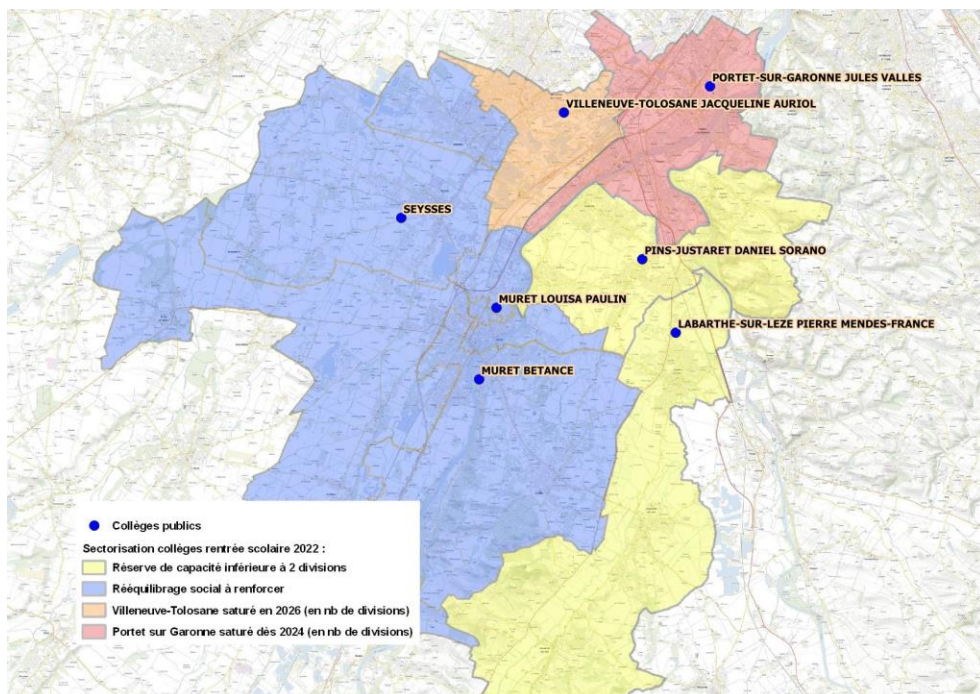
Lors des 10 dernières années, la fréquentation des collèges publics a progressé de plus de 8100 élèves à l'échelle du département avec d'importantes variations selon les secteurs géographiques. Cette augmentation devrait se poursuivre avec plus de 500 élèves supplémentaires attendus par an jusqu'à l'horizon 2026.

- o Des collèges en tension sur le secteur du muretain

Sur les 10 dernières années près de 1100 collégiens supplémentaires ont été accueillis sur un large secteur muretain représenté sur la carte ci-dessous ; les projections montrent une montée en charge importante pour les 3 prochaines années (+ 470 élèves en 2024 par rapport à la rentrée scolaire 2021).

Le secteur d'étude concerné compte 7 collèges pour lesquels la progression des effectifs est très prononcée et constante au cours des dernières années.

Par conséquent, l'implantation d'un nouveau collège sur le muretain semble tout à fait pertinente au regard des constats et des projections opérées, d'autant que les projections réalisées ne tiennent pas compte des projets urbains qui ont pu être engagés récemment ou pourraient être menés par les communes concernées, à l'avenir.



Source : Conseil Départemental 31

La faible réserve de capacité (350 élèves en 2026 sur les 7 établissements du secteur) couplé à un potentiel de développement urbain relativement important (à l'examen des PLU nombreuses zones AU non encore urbanisées), confortent le besoin d'un collège sur ce secteur.

- **Un enjeu important en termes de rééquilibrage social**

A l'occasion de l'ouverture du collège de Seysses à la rentrée 2022, une opération de sectorisation a permis d'entamer un travail de rééquilibrage des profils sociaux des établissements du secteur et notamment celui du collège Louisa Paulin à Muret. L'ouverture d'un 3ème établissement sur la commune de Muret sera l'occasion de poursuivre et de compléter ce travail.

En conclusion, la construction d'un nouvel établissement sur le secteur sud de Muret permettra :

- D'opérer un rééquilibrage des effectifs en apportant notamment une réponse à la saturation des collèges de Portet/Garonne et Villeneuve-Tolosane,
- D'anticiper accroissement de la population sur ce secteur à fort potentiel de développement,
- De procéder à un rééquilibrage de la composition sociale des collèges, actuellement difficile à réaliser au regard du positionnement géographique des deux collèges existants à Muret.

4. L'OPPORTUNITE D'IMPLANTER D'AUTRES EQUIPEMENTS

Le lot D comprend déjà un EHPAD et devra donc accueillir un collège. Par ailleurs, d'autres équipements ou services avant une vocation d'intérêt général sont également fléchés pour s'installer dans le périmètre. Ainsi, une fois la modification du PLU approuvée, les activités suivantes s'implanteront :

- **la médecine du travail** : le Service de Santé au Travail Muret Comminges (SSTMC), historiquement implanté sur la commune de Muret depuis 1955 souhaite la construction d'un nouveau local (plus grand et adaptés aux nouvelles missions réglementaires), pour accueillir les employeurs et salariés des entreprises du Muretain et des communes avoisinantes. Le SSTMC a envoyé au Muretain Agglomération un courrier expliquant ses besoins en date du 07/12/2022, annexé au présent document (*annexe 2*).
- **Le centre Hospitalier Gérard Marchant** : les locaux de soins implantés sur la commune (CMP-CATTP et Hôpital de jour) ne permettent plus de répondre aux besoins de la population du Muretain. Le centre hospitalier Gérard Marchand a pris la décision de construire des locaux plus fonctionnels pour une meilleure

prise en charge des patients. Le centre hospitalier a envoyé à la ville de Muret un courrier expliquant ses besoins en date 08/12/2022, annexé au présent document (*annexe 3*).

- **une agence de Pôle Emploi** : un terrain est en recherche pour le relogement de l'agence de Pôle Emploi Muret, et une implantation au sein du lot D de la ZAC Porte des Pyrénées pourrait répondre aux besoins. Ils consistent en un bâtiment d'une surface de plancher de 1200m² sur deux niveaux, avec 80 places de stationnement pour le public et le personnel. Pôle Emploi a retranscrit ses besoins dans un courrier en date du 30/01/2023 (*annexe 4*).

Un cabinet médical pourrait également se positionner, cela est en cours d'étude et des discussions sont en cours avec la mairie de Muret et le muretain Agglo.

Le calendrier de la révision générale du PLU de Muret ne permet pas de se projeter pour répondre aux besoins à court terme de ces activités d'intérêt général qui cherchent à réorganiser leurs locaux et à déplacer ou développer leurs activités.

5. DEVELOPPER UNE REFLEXION D'ENSEMBLE SUR UN SECTEUR STRATEGIQUE : POURSUIVRE L'URBANISATION DE LA ZAC PORTE DES PYRENEES

Le projet consiste en l'évolution du PLU de Muret pour permettre l'urbanisation de ce secteur en apportant de la cohérence entre les différents projets et en les reliant entre eux. L'arrivée d'un nouveau collège sur le territoire de la ZAC nécessite de créer un lieu de vie connecté et un véritable quartier urbain.

Le programme propose également le renforcement de l'offre en activités économiques. Trois activités pourraient par exemple s'implanter : une pépinière d'entreprises, des loisirs sportifs indoor et des activités de services et de restauration.

Le projet vient renforcer l'économie dynamique de la commune de Muret, l'un des moteurs de l'aire urbaine toulousaine.

6. UN QUARTIER TRES CONNECTE AU RESTE DE LA VILLE : LES MOBILITES

Du point de vue des mobilités, la ZAC des Pyrénées sera un quartier très bien irrigué par les transports et les modes doux :

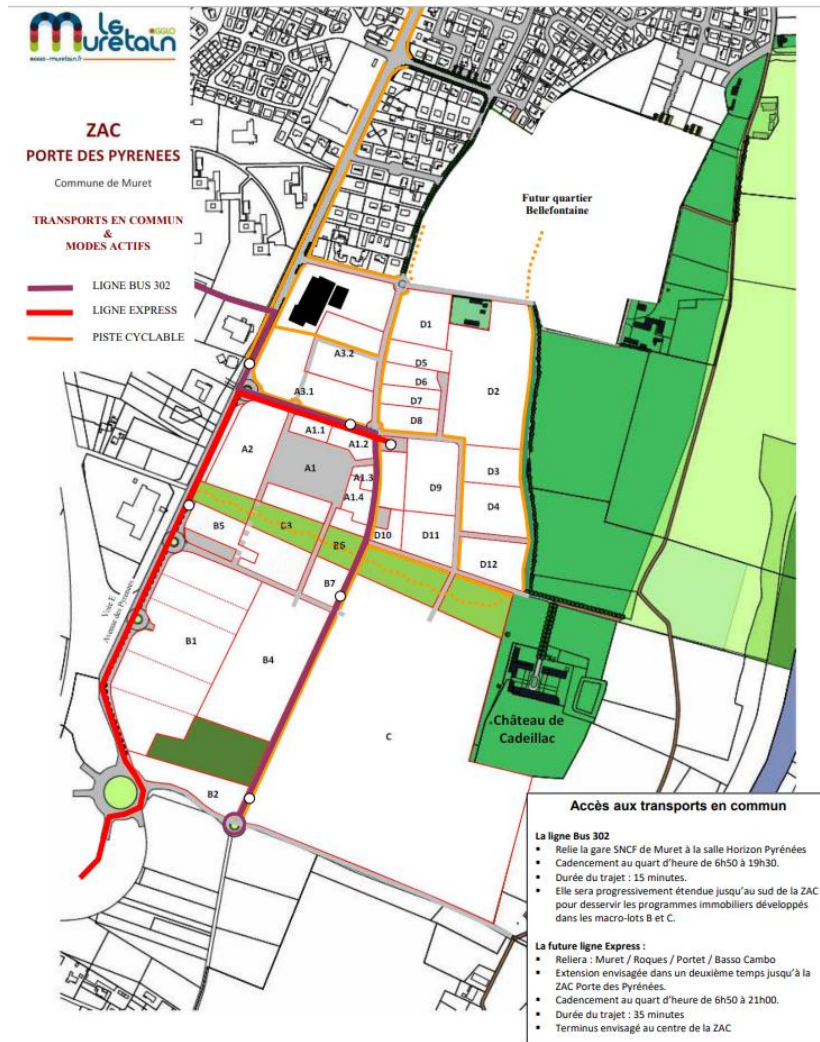
- Piste cyclable avenue des Pyrénées et traversée du quartier par l'avenue du Pic du Ger ;
- Boulevard urbain de l'avenue des Pyrénées ;
- Ligne de bus 302, Arc en Ciel et la future ligne Express Muret – Basso Cambo
- Echangeur autoroutier et parking covoiturage.

La ligne de bus 302 relie la gare SNCF de Muret à la salle Horizon Pyrénées, avec un cadencement au quart d'heure de 6h50 à 19h30, en 15 minutes. Elle suivra ensuite l'urbanisation de la ZAC, jusqu'au sud pour desservir les programmes immobiliers développés dans les macro-lots B et C.

La future ligne Express, quant à elle, reliera Muret, Roques, Portet et Basso Cambo, le terminus de la ligne A du métro toulousain. L'extension envisagée dans un deuxième temps desservira la ZAC Porte des Pyrénées, avec un cadencement au quart d'heure de

6h50 à 21h, en 35 minutes. Le terminus envisagé de cette extension pourrait se localiser au centre de la ZAC.

Accessibilité du sud de l'agglomération de Muret, source : ville de Muret



D. LE PARTI D'AMENAGEMENT

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

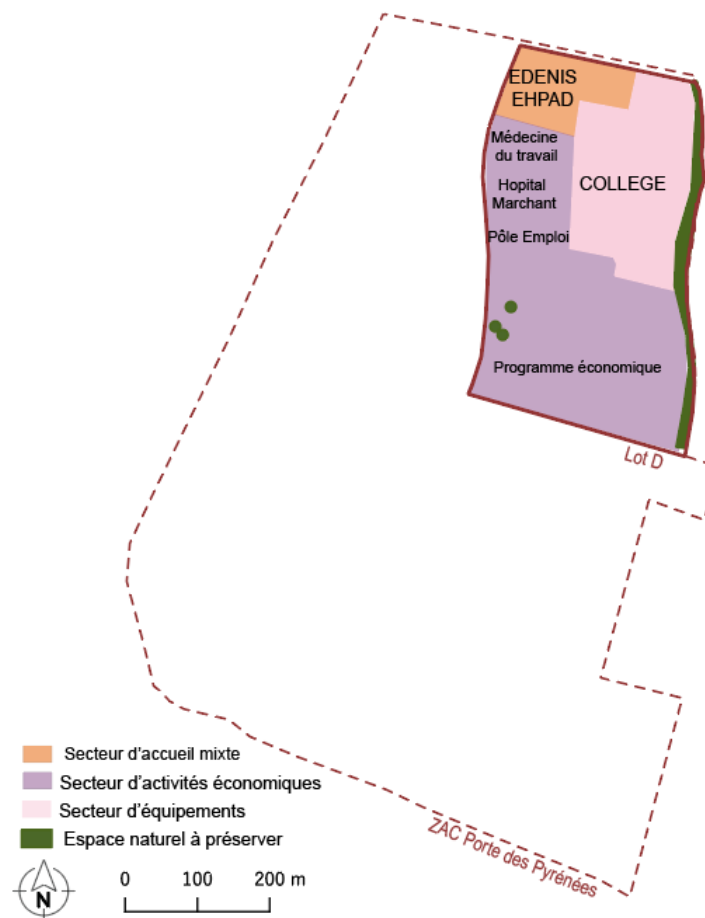
Outre le maintien de l'EHPAD existant, le projet retenu sur le lot D, d'une surface de 15 hectares environ prévoit :

- Un collège, sur un foncier de 3,3 ha et pour une surface de plancher de 9 000m² (collège et gymnase);
- La médecine du travail, sur un foncier de 0,4 ha environ ;
- L'hôpital Marchant sur un foncier de 0,3 ha environ ;
- Pôle Emploi sur un foncier de 0,4 ha environ ;
- Un secteur dédié à des accueils d'activités économiques (activités tertiaires, diverses activités et hébergement).

Le projet prévoit également la conservation de la trame verte présente sur le site : des haies ainsi qu'un linéaire le long d'une ripisylve, qui devra être le support d'un cheminement doux, permettant de desservir le lot D et de le relier à son environnement proche (futur quartier Bellefontaine, espace paysager du cône de vue de la ZAC...). Ce cheminement doux est un atout pour le site et est à valoriser, notamment en lien avec l'implantation du collège.

La trame viaire devra permettre d'irriguer le quartier et de l'ouvrir sur le reste de la ZAC et de la ville.

Schéma indicatif des fonctions et de la trame verte sur le lot D



5. LA MODIFICATION DU PLU DE MURET

A. L'ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÉGLEMENT ÉCRIT SUR LA ZAC PORTE DES PYRÉNÉES

La modification porte essentiellement sur l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le lot D de la ZAC est classé en zone AUfa et AUa au PLU en vigueur.

Le règlement de la zone AUfa autorise la création de logements « en cohérence avec les principes d'organisation définis dans l'orientation d'aménagement relative à la ZAC « Porte des Pyrénées », jointe au présent PLU (pièce N° 4) » (*extrait article Auf 2*). Les équipements publics sont également autorisés, à condition de respecter notamment les règles ci-dessous :

- Respect de l'OAP ;
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au moins égale à 6 mètres ;
- Implantation par rapport aux limites séparatives au moins égales à :
 - o 3mètres pour les bâtiments d'habitation
 - o 6 mètres pour les autres bâtiments ;
 - o 10 mètres pour les bâtiments abritant des installations classées soumises à autorisation.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : au moins égale à 4 mètres ;

- Emprise au sol : 50% maximum ;
- Hauteur des constructions : 19 mètres, toitures comprises ;

Le règlement graphique est modifié sur le macro lot D afin que la zone AUa corresponde aux secteurs dédiés à la fonction résidentielle et d'hébergement (EHPAD).

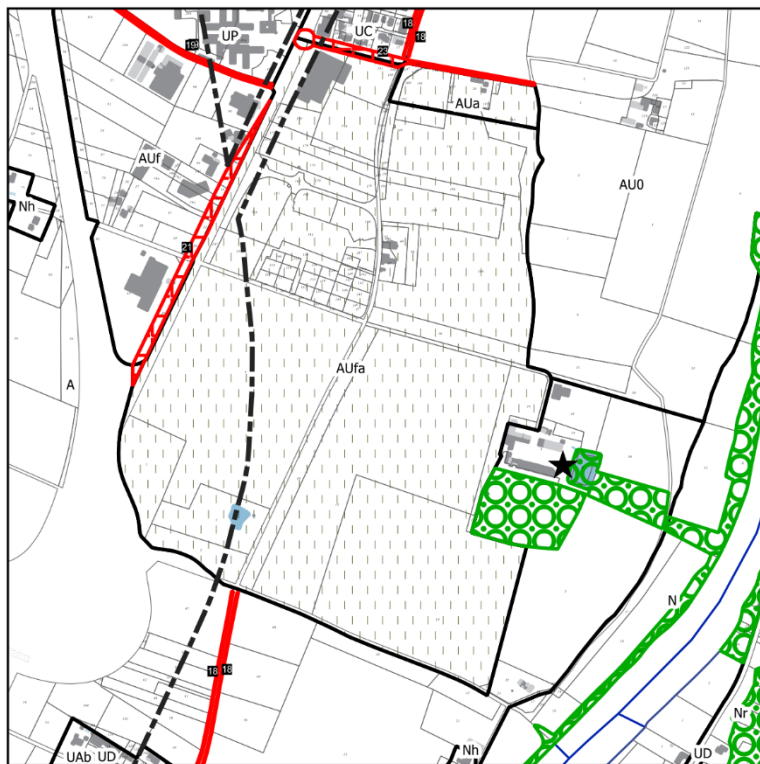
Une évolution a lieu pour sanctuariser un élément du paysage : la ripisylve support d'un cheminement doux qui longe l'est du lot D. Une prescription est ajoutée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, d'une superficie de 8 797 m².

Les évolutions du zonage ont les conséquences suivantes :

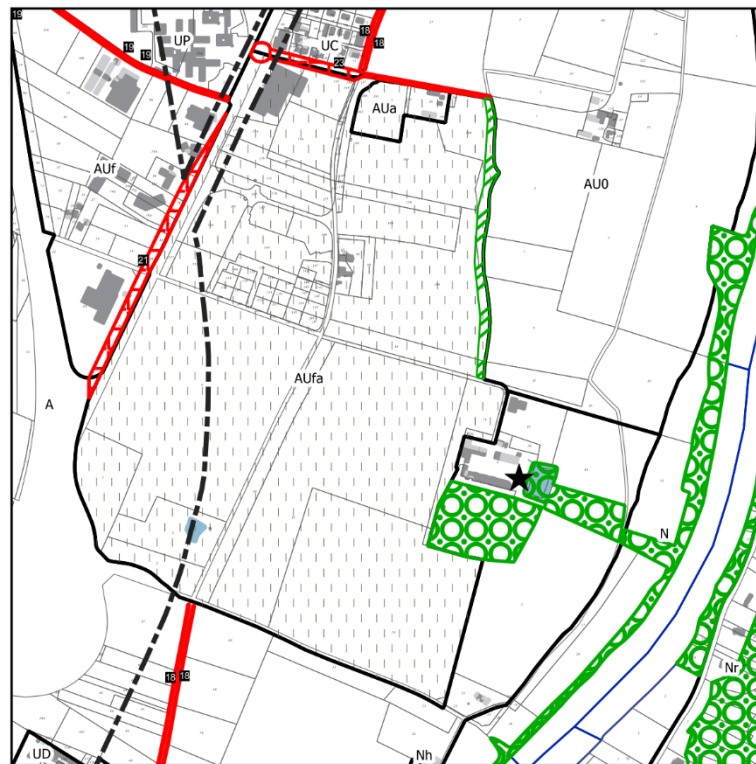
	Evolution (en m ²)	Surface après la présence modification (en m ²)
AUa	-6 946	20 469
AUfa	+6 946	648 983
Eléments de paysage à préserver	+8 795	8 795

Modification du règlement graphique par la modification du PLU sur le périmètre de la ZAC Porte des Pyrénées

Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification de la Déclaration de Projet



- | | | |
|------------------|-----------------------|--------------------------|
| □ Limite de zone | ■ OAP | ★ Eléments du patrimoine |
| ▨ EBC | ▨ OAP ZAC | ▭ Périmètre bruit |
| ▨ ER | ▨ Eléments de paysage | |

La prescription L.151-23 n'ayant pas de traduction dans le règlement écrit du PLU de Muret, une règle est ajoutée dans l'article 5 des dispositions générales.

Les éléments en rouge sont ajoutés.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

- 1. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. Les axes classés bruyants traversent toutes les zones de la commune.
- 2. Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
- 3. Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende. Les espaces boisés classés concernent les zones UB, UC, UP, AUf, AU0, A et N de la commune.
- 4. Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** : Dès lors que les travaux ont pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage à préserver, ceux-ci sont soumis à déclaration préalable. La protection et la mise en valeur des éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité paysagère de l'élément paysager à préserver. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements

liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable des sols.

- 5. Les zones inondables et mouvements de terrains** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain (PPRN) approuvé le 27 octobre 2014 est applicable sur la commune. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour le risque inondation et mouvements de terrain, seuls risques naturels prévisibles pris en compte sur la commune.
- 6. Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Muret - Lherm** : Les constructions, aménagements, ou extensions concernés par les courbes de bruit de l'aérodrome de Muret - Lherm sont soumis aux exigences d'isolement acoustique, en application des prescriptions de la Loi n° 85.695 du 11 Juillet 1985. Les courbes de bruit, B, C de l'aérodrome intéressent les zones AUf, A et N. La courbe D concerne les zones AUf, A, N, UA, UB, UC, UD.
- 7.** Le long de la voie SNCF et sur le domaine public ferroviaire, les constructions indispensables au fonctionnement du Service Public sont édifiées sur l'emprise du domaine ferroviaire et obéissent aux règles imposées dans chaque zone. Sont concernées les zones UA, UB, UC, UF, UP, AU, AU0, AUf0, A et N.
- 8. Protection des sites naturels et urbains, et des monuments historiques** : Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, dans les périmètres de l'ensemble urbain du centre-ville et des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection. Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront ainsi soumis

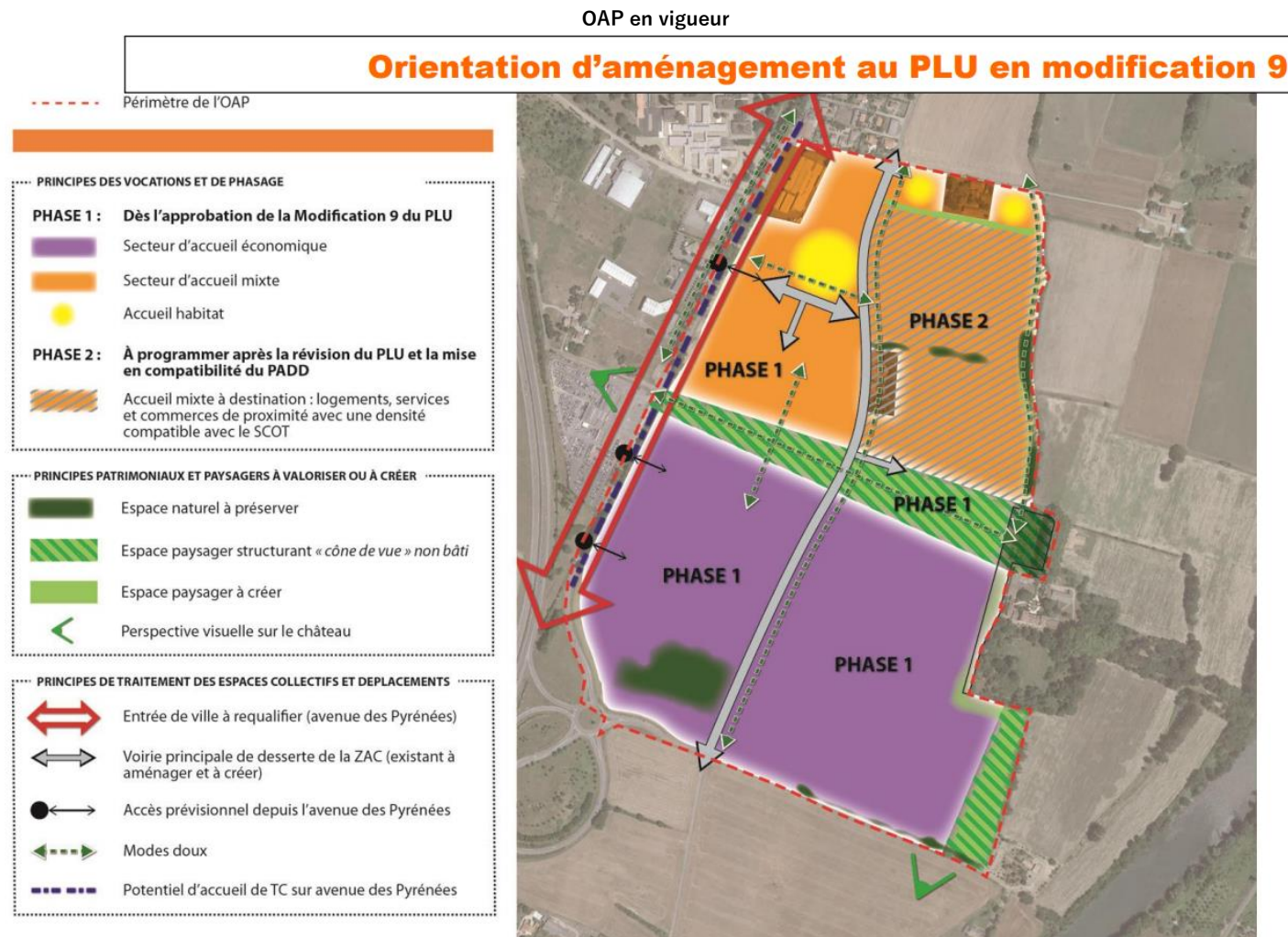
à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Sont concernées les zones UA, UB, UC, UD, UF, UP, AU, AUf, AU0, A et N.

- 9. Les périmètres archéologiques (loi du 27 décembre 1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).** Possibilité de refuser et d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R-111-3.2. du Code de l'Urbanisme. Consultation obligatoire du Préfet sur des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique. Les sites archéologiques sont annexés au P.L.U. (document 7a).

B. LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR ENCADRER L'AMENAGEMENT DU LOT D

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée sur le périmètre de la ZAC Porte des Pyrénées lors de la modification n° 9 du PLU de Muret, approuvée le 11 juillet 2017.

L'OAP du PLU en vigueur avant la présente modification est présentée ci-contre.



Cette OAP est modifiée uniquement sur le lot D, afin de prendre en compte l'évolution des vocations, permise par la présente modification, en adéquation avec le PADD du PLU.

Le reste de l'OAP (hors lot D) demeure inchangé par rapport à la modification n° 9.

La pièce complète est jointe à la notice.

- ▭ 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



0 100 200 m



C. LA PRISE EN COMPTE DU CONTROLE DE LEGALITE SUR LA MODIFICATION N° 11 DU PLU

Par la délibération du 15 décembre 2022, le conseil municipal de Muret a approuvé la onzième modification du PLU. Ses objets étaient l'ajustement de zonages, la création d'emplacements réservés, l'évolution du règlement écrit, la mise à jour des servitudes d'utilité publique et la correction d'erreurs matérielles.

Suite à l'approbation de la modification, la commune a reçu le retour du contrôle de légalité du 17 février 2023. Ce retour nécessite la prise en compte et la modification de deux éléments dans la présente modification :

- Concernant le règlement écrit, **une modification apportée au règlement de la zone AUFc a été portée par erreur à d'autres zones** (UF, UP, AU_p, AU_{f0}). Cette erreur est corrigée par la suppression des articles concernés, hors zone AUFc.

ARTICLE UF/UP/AU_p/AU_{f0} 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

~~2.4 Dans le secteur AUFc, les clôtures situées sur le tracé de la continuité écologique délimitée par l'orientation d'aménagement doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 m.~~

- Concernant le site Avenue d'Europe, classé en UBb, lié à l'évolution de l'enseigne Lidl, le contrôle de légalité relève que les **règles s'appliquant liées à ce projet d'évolution sont disproportionnées**, notamment la hauteur et que les articles relatifs aux implantations doivent comporter une règle précise.

Afin de prendre en compte ces retours, l'OAP est modifiée afin d'intégrer les règles demandées :

EXTRAIT OAP AVENUE D'EUROPE

Projet :

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

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.

Le règlement écrit est également complété pour une cohérence entre les différentes pièces.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

5.3. Dans le secteur UBb, au vu d'un plan masse, qui s'intègre dans l'environnement existant, **sauf disposition contraire dans l'orientation d'aménagement et de programmation, quand elle existe.**

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

3 - Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est de 26 mètres, **sauf disposition contraire dans l'orientation d'aménagement et de programmation, quand elle existe.**

6. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

La modification du PLU questionne le principe de Polarisation du Schéma de Cohérence Territorial de la Grande Agglomération Toulousaine et les prescriptions portant sur les pixels.

Les pixels représentent les territoires d'extension, positionnés au-delà du tissu urbain existant. Leur localisation correspond aux objectifs de polarisation, d'équilibre entre Ville intense et Développement mesuré et de diminution de la consommation foncière.

Extrait DOO du SCoT

P 49 Les pixels

Les territoires d'extension urbaine sont représentés sous forme schématique par un ou plusieurs pixels, qui représentent un potentiel de développement localisé au regard de la P48. Chaque pixel doit être vu comme :

> Un potentiel de développement

Une potentialité brute de développement d'environ 9 hectares, qui ne représente pas un objectif à atteindre ;

> Une localisation préférentielle

Une information géographique quant à l'implantation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire, qui ne donne pas le détail du parcellaire ; ce sont les documents locaux (POS/PLU/i) qui définissent ce niveau dans un rapport de compatibilité avec le SCoT ;

> Une vocation définie

Les teintes orangées recouvrent les zones mixtes. Ces zones pourront accueillir de l'habitat et des activités économiques diverses. Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i)

préciseront l'occupation du sol en cohérence avec les objectifs définis dans le DOO (pas plus de 50 % du foncier dédié à l'économie) ;

Les teintes violettes désignent les territoires dédiés au développement économique. Ils s'ajoutent ainsi au développement économique prévu en zones mixtes.

La cartographie des pixels établie dans le présent document en constitue l'état initial. Un nouvel état de référence actualisé sera produit chaque année et sera mis à disposition sur le site internet du Smeat.

P 50 Déplacement de pixel

Sous réserve d'une justification dans le document d'urbanisme (POS/PLU/i), les potentialités d'extension urbaine, traduite en pixel (ou demi-pixel), peuvent être déplacées dans le respect des principes énoncés dans la P48. Le document d'urbanisme (POS/PLU/i) intègre l'ensemble des évolutions réglementaires liées à cette évolution.

Les déplacements du (des) pixel(s) concerné(s) (ou ½ pixel) feront l'objet d'un suivi annuel dans le cadre du nouvel état de référence actualisé.

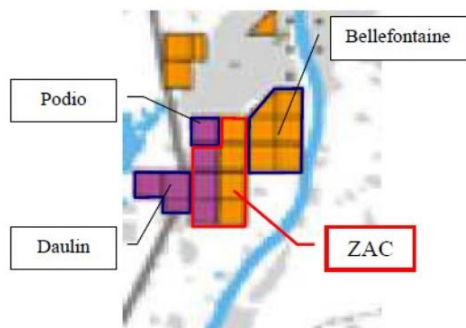
P 51 Transfert de potentialité d'accueil

Sous réserve d'une justification dans le document d'urbanisme (POS/PLU/i), le transfert de potentialités d'accueil (en individus) d'un pixel vers un pixel de densité recommandée supérieure ou égale, peut s'effectuer dans le respect des principes énoncés dans la P48, et d'une seule augmentation de densité par pixel. Le document d'urbanisme (POS/PLU/i) intègre l'ensemble des évolutions réglementaires liées à cette évolution. – Les transferts de potentialité d'accueil feront l'objet d'un suivi annuel dans le cadre du nouvel état de référence actualisé.

Le SCoT prévoit sur le secteur de la ZAC 4 pixels mixtes (36 hectares) et 3 pixels économiques (27 hectares). Il est bordé par 5,5 pixels mixtes sur le quartier Bellefontaine, 1 pixel économique sur le site « Podio » et 2,5 pixels économiques sur le site « Daulin ».

Secteurs	Pixels*	Superficie en Ha
Daulin	2,5 pixels Eco	22,5
Podio	1 pixel Eco	9
ZAC PP	3 pixels Eco 4 pixels mixtes	27 36
Bellefontaine	5,5 pixels mixtes	49,5
Total		144

* 1 pixel = 9Ha



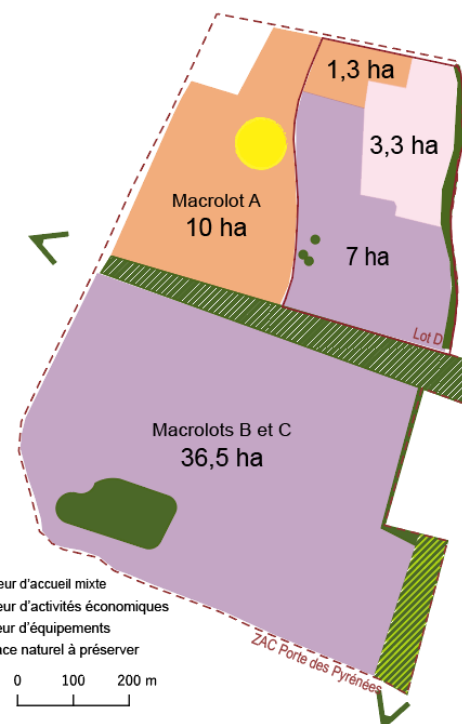
Déplacement de pixels

Les 2,5 pixels économiques du secteur Daulin ne sont pas mobilisables, car ce secteur est désormais concerné par une zone inondable définie par le PPRi. Ces 2,5 pixels économiques sont à déplacer sur la ZAC, passant ainsi à 5,5 pixels économiques (49,5 hectares) et 1,5 pixels mixtes (13,5 hectares).

Bilan pixels sur la ZAC

	Pixels économiques	Pixels mixtes
Avant déplacement	3 pixels – 27 ha	4 pixels – 36 ha
Après déplacement	5,5 pixels – 49,5 ha	1,5 pixels – 13,5 ha

Répartition des hectares par grande vocation à l'échelle de la ZAC



Vocation mixte	Activités économiques et services
Macrolot A : 5,56 hectares (parking, salle Horizon, fonction résidentielle, foyers..)	Macrolot A : 4,37 hectares (maison de santé, bureaux, activités...)
Macrolot D : 4,65 EHPAD, collège, ferme Maurin	Macrolot B : 15,14 ha Macrolot C : 21,40 hectares Macrolot D : 7,12 ha (pôle emploi, Hôpital, activités économiques...)
Total : environ 10 hectares, à majorer avec voiries pour atteindre 13,5 ha (1,5 pixel)	Total : environ 48 hectares, à majorer en prenant en compte les voiries pour atteindre 49,5 ha (5,5 ha)

7. ANNEXES

1. ANNEXE 2 : COURRIER DU SSTMC



COMMUNAUTE AGGLO MURETAIN

8 Bis Avenue du Président Vincent Auriol
31600 MURET

Muret, le 07 décembre 2022

Objet : Projet immobilier Muret ZAC Portes des Pyrénées

A l'attention de Monsieur Ségrestin

Monsieur,

Le Service de Santé au Travail Muret Comminges (SSTMC), historiquement implanté sur la commune de Muret depuis 1955, envisage la construction d'un nouveau local, plus grand et mieux adapté à ses nouvelles missions réglementaires, afin d'accueillir dans les meilleures conditions les employeurs et les salariés des entreprises du Muretain et des communes avoisinantes.

C'est pourquoi, le SSTMC sollicite l'acquisition d'un terrain adapté à son futur projet, d'une surface d'environ 4 000m² pour environ 1 800m² de plancher en R+1 et une capacité d'environ 67 places de stationnement.

Nous restons à votre disposition pour échanger avec vous sur nos besoins, et la réalisation de ce projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pierre BERNA
Président SSTMC

2. ANNEXE 3 : COURRIER DU CENTRE HOSPITALIER GERARD MARCHANT



Philippe SABAH
Directeur adjoint
05 61 43 77 57

Secrétariat : 05 61 43 40 92 /ou 77 58
Cellule marché : 05 61 43 77 49
Fax : 05 61 43 77 55

Votre interlocuteur :
Philippe SABAH

Tél. : 05 61 43 77 57

Toulouse, le 8 décembre 2022

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
27 rue de Castelvieux
BP 60207
31600 MURET

Réf. : BM/PhS/SD/DPL-2021 - 93

Objet : Recherche de terrain à construire

Monsieur le Maire,

Nos locaux de soins (CMP-CATTP et Hôpital de Jour) implantés sur votre commune au 95 rue de la Louge et 17 rue B Séro ne permettent plus de répondre aux besoins de la population du Muretain. Dans ce contexte, le Centre hospitalier Gérard Marchant a pris la décision de construire des locaux plus fonctionnels pour une meilleure prise en charge des patients.

A cet effet, le Centre Hospitalier Gérard Marchant recherche un terrain à construire d'environ 2800 m² pour implanter dans un seul bâtiment de plain-pied, dont la surface plancher est évaluée à 800 m², le Centre Médico-Psychologique, le Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel et l'hôpital de jour de Muret.

Le projet comprend un jardin clôturé accessible uniquement pour les patients d'environ 250 m², 30 places de stationnements dont une place de livraison. Un abri deux roues sécurisé d'environ 10 places complètera l'offre de stationnement.

Des échanges avec vos services aménagement et urbanisme ont permis d'étudier l'hypothèse d'une implantation dans le Macrolot D de la ZAC Porte des Pyrénées qui conviendrait parfaitement au CH Marchant. Aussi, nous vous faisons part de notre souhait d'acquiescer ladite Parcelle afin d'y implanter notre future structure.

En espérant que vous pourrez apporter une suite favorable à la concrétisation de ce projet, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Bruno

Le Directeur

Bruno MADELPUÉCH

Centre Hospitalier Gérard Marchant
134, route d'Espagne - BP 637 - 31057 TOULOUSE
Tél. : 05 61 43 77 77 - Télécopie : 05 61 43 77 00

3. ANNEXE 4 : COURRIER DE POLE EMPLOI



Pôle Emploi

Direction régionale Occitanie
33 avenue Georges Pompidou
Bât. E – BP 93186
31131 BALMA Cedex

Muretain Agglo
Monsieur Olivier Segrestin
8 bis avenue du Président Vincent Auriol
31 600 Muret

Votre correspondant :

Antoine VIVARES
Tél. 06 61 04 61 45
antoine.vivares@pole-emploi.fr

Balma, le 30 janvier 2023

Objet : Projet relogement agence Pôle emploi Muret

Monsieur,

Je fais suite à nos différents échanges concernant le besoin de relogement de notre agence de Muret.

Je vous confirme notre intérêt pour une localisation sur la ZAC des Pyrénées à Muret.

Nous souhaitons pouvoir disposer d'un terrain qui permette à un promoteur privé de construire, puis nous louer, un bâtiment qui nous soit spécifique et réponde à l'ensemble de nos besoins.

Ce terrain d'environ 4 500 m², doit permettre de construire bâtiment d'une surface de plancher de 1 200 m² sur 2 niveaux et de disposer de 80 places de parking pour le public et notre personnel.

En espérant que ce projet pourra se concrétiser rapidement, je reste à votre disposition ainsi qu'à celle de vos services.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Responsable du service
Gestion du patrimoine immobilier

Antoine Vivarès