


Modification n°12 du PLU de Muret

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le Muretain Agglo

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Modification n°12 du PLU de Muret

Pièce	Orientation d'Aménagement et de Programmation
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

Pièce : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Le Muretain Agglo

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
AVANT-PROPOS	4
OAP ZAC DES PORTES DES PYRENEES.....	5
A. <i>Site et situation</i>	5
B. <i>Programme et orientations</i>	6
C. <i>Schéma d'aménagement</i>	9
OAP UBb – AVENUE D'EUROPE.....	10

AVANT-PROPOS

Ce document concerne :

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

OAP ZAC DES PORTES DES PYRENEES

A. SITE ET SITUATION



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

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

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

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

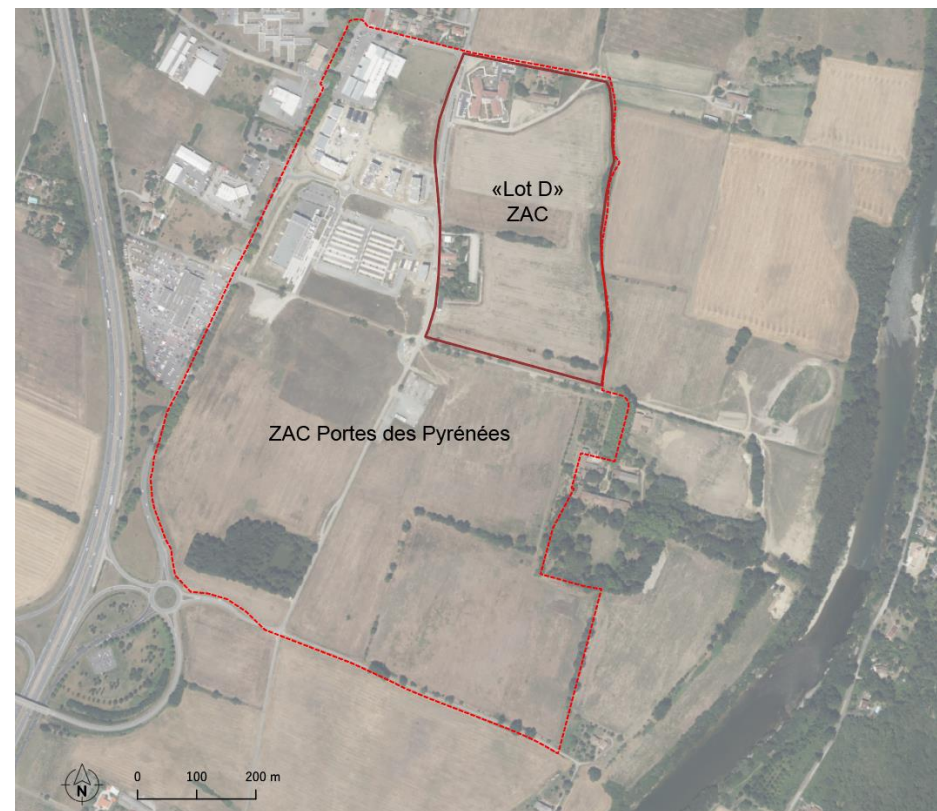


Photo aérienne de la ZAC et du lot D concerné par la modification de l'OAP



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

B. PROGRAMME ET ORIENTATIONS

Le projet prévoit :

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

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

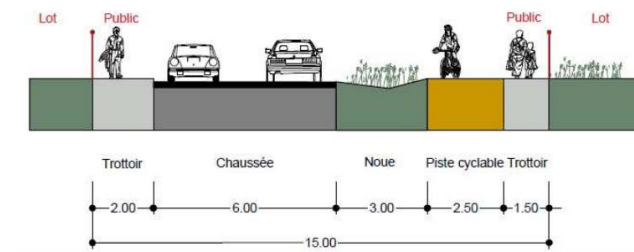
- **Un secteur dédié à l'activité économique (près de 27 ha)** destiné à l'accueil de production, de logistique, d'artisanat, un centre commercial... L'ensemble en façade et en accès facile depuis l'A64.
- **Un secteur d'accueil mixte (près de 13,5 ha)** regroupant : un projet d'équipement public de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

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

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

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

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



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

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

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

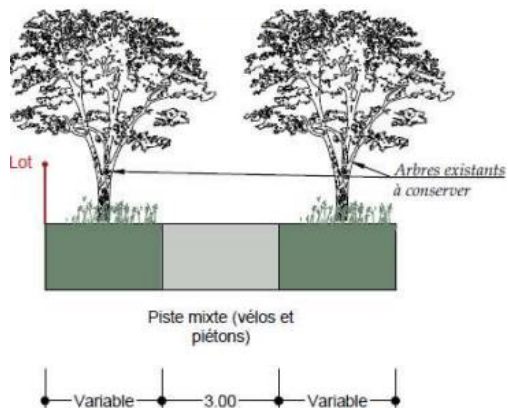


Exemple de traitement paysager du cône de vue

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

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

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



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

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

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

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

Photographies de référence



Noue centrale avec bordures basses et butée de roue



Plantations groupées



Plantations isolées en cépée et jeune tige

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

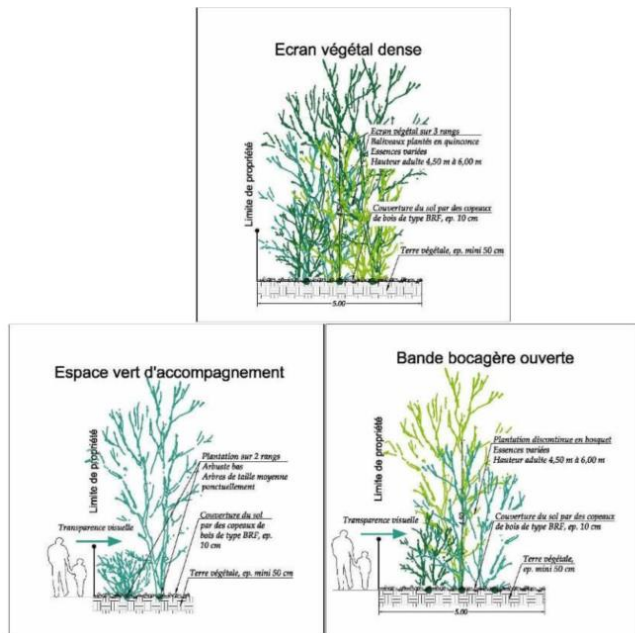
- Le maintien et le confortement des haies bocagères, en tant que supports de biodiversité du site.

A titre indicatif, les essences préconisées sont les suivants :


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





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



Exemples de principes paysagers :








C. SCHEMA D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre du macro lot D

- Fonctions à accueillir**
-  Secteur d'accueil mixte
-  Secteur d'activités économiques
-  Equipement scolaire (collège)
-  Accueil habitat

- Patrimoine et paysage à valoriser ou à créer**
-  Espace naturel à préserver
-  Espace paysager structurant «cône de vue» non bâti
-  Perspective visuelle depuis le château

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



OAP UBb – AVENUE D'EUROPE



LEGENDE OAP

Périmètre du secteur d'OAP

Eléments ponctuels

Aire de stationnement public

Arbres à planter ou à préserver

Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte

Liaison douce

Eléments surfaciques

Projet d'enseigne commerciale

Espace partagé à dominante végétale

Espace partagé mixte avec stationnement

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

SUPERFICIE DE L'OAP : 1,33 ha

ZONAGE DU PLU : UBb

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Projet :

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

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

Programmation des aménagements :

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

Conditions d'aménagement :

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

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