

12ème Modification du PLU de Muret et Mise en compatibilité du PLU pour déclaration de projet de Bellefontaine : observations du SMEAT..

PINARD-CARTIER, Valérie <valerie.pinard-cartier@scot-toulouse.org>

jeu. 22/06/2023 17:18

À :Viguié Daniel <Daniel.Viguié@mairie-muret.fr>;

Cc :DOUCET, Christophe <christophe.doucet@scot-toulouse.org>; Tournier Anne <Anne.Tournier@agglo-muretain.fr>;

Bonjour monsieur Viguié,

Je fais suite à votre message du mardi 20 juin dernier.

Pris par d'autres engagements le jeudi 29 juin 2023, nous ne serons pas en mesure, le Directeur monsieur Doucet et moi-même, de participer à la réunion d'examen conjoint du projet Bellefontaine, et vous prions de nous en excuser.

Vous trouverez, ci-après, les observations sur chacune des deux procédures d'évolution du PLU que vous avez notifiées au SMEAT les 16 et 23 mai derniers :

I/ La 12^{ème} modification du PLU de Muret, qui porte sur la ZAC Porte des Pyrénées, est menée concomitamment à la Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU sur le secteur (limitrophe de la ZAC) de Bellefontaine.

Cette modification du PLU concerne le règlement graphique ainsi que l'OAP, et vise :

- d'une part à instituer une protection sur un linéaire arboré d'environ 500 m (et 8800 m²), repéré au règlement graphique comme « élément de paysage à préserver » au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et traduit par un ajout dans les dispositions « spécifiques à certains territoires » ,
- d'autre part :
 - o au règlement graphique, à réduire (d'environ 7000 m²) le secteur AUa (2 ha) à vocation mixte (services et équipements) et d'habitat, qui accueille un EHPAD, au bénéfice du secteur 1AUfa (65 ha) correspondant à tout le reste de la ZAC (équipements, et activités économiques),
 - o à l'OAP (notamment sur le périmètre du « macrolot D ») de la ZAC, où 13 ha passent de « secteur d'accueil mixte » à « secteurs d'activités économiques + équipements scolaires ».

Au regard du SCoT opposable (approuvé le 27/04/2017) :

L'ensemble de pixels (6,5 à vocation économique, 9,5 à vocation mixte) identifiés, au sud de Muret, pour les secteurs de Podio + Daulin + la ZAC « Porte des Pyrénées » + le quartier Bellefontaine sont situés dans le périmètre de cohérence Urbanisme/Transports n°24, en territoire de ville intense du SCoT.

Les zones AUF de Podio, et AUfa et AUa de la ZAC, sont déjà ouvertes au PLU mais la mise en œuvre de ces 2 dernières avait été différée au regard du Contrat d'axe, établi en 2012 pour l'ensemble de ce périmètre de cohérence Urbanisme/Transports n°24.

Pour le périmètre de la ZAC (67 ha), sont identifiés 4 pixels mixtes (36 ha) et 3 pixels éco (27 ha), tous mobilisés (à l'exception d'1/2 éco), du fait de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUa et AUfa, mais partiellement consommés.

Le potentiel d'accueil qui y est défini par le SCoT (logements + emplois) est donc estimé à :

- 4 pixels mixtes, soit 36(ha) pour lesquels des densités brutes de l'ordre de 35 lgts/ha sont prévues, ce qui représente un potentiel d'accueil d'environ 1260 logts.
- 3 pixels éco soit 27 (ha)X 20 emplois/ha = environ 540 emplois.

La notice de présentation du PLU de Muret indique le déplacement^[1], vers la ZAC, des 2,5 pixels économiques de Daulin qui ne peuvent mobilisés en l'état, car situés en zone inondable.

Afin de pouvoir apprécier la compatibilité du PLU modifié avec le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT opposable, il serait nécessaire de développer la justification des évolutions décrites pour la 12^{ème} modification du PLU concernant la ZAC, en particulier au regard :

- du potentiel d'accueil de logements prévu, à l'échelle de l'ensemble des pixels mixtes sur les secteurs de la ZAC Porte des Pyrénées et de Bellefontaine, et l'état de leur mobilisation, selon des densités à justifier, in fine, au regard de la localisation de la ZAC en ville intense et dans le périmètre de cohérence urbanisme/transport n°24,
- de l'état de la mobilisation et de la répartition de l'accueil entre les potentiels d'extensions des territoires mixtes, et ceux économiques, dans le respect des densités recommandées par le DOO,
- d'une meilleure prise en compte des objectifs de cohérence urbanisme/transport ^[2], la notice de présentation du projet indiquant que le quartier « sera très bien irrigué par les transports en commun et les modes doux » , mais sans en préciser les calendriers des réalisations et leur phasage.

^[1] En application des prescriptions n°48 à 51 du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT opposable.

² En application des prescriptions 112 et 113 du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT opposable, des dispositions du contrat d'axe n° 24, et de la délibération du SMEAT en date du 13 décembre 2013.

Je reste disponible, la semaine prochaine, pour toute précision sur ces sujets,
et vous présente mes cordiales salutations.

Valérie Pinard-Cartier
Chargée de mission en urbanisme
SMEAT - Immeuble Le Belvédère
11, boulevard des Récollets
CS 97802 :
31078 TOULOUSE Cedex 4
Tel : 05 34 42 42 82

smeat
www.scot-toulouse.org

^[1] En application des prescriptions n°48 à 51 du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT opposable.

^[2] En application des prescriptions 112 et 113 du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT opposable.