



**Ville de  
Muret**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Justifications des choix

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU

# SOMMAIRE

<b>I. Preambule .....</b>	<b>4</b>
I.1 - La révision du PLU.....	4
a - Les objectifs définis dans la délibération de prescription.....	4
b - L'intégration des obligations règlementaires et législatives.....	4
<b>II. Expose des principales conclusions du diagnostic, de l'EIE et articulations avec le PADD.....</b>	<b>6</b>
II.1 - Déclinaison du projet.....	6
a - Présentation des axes.....	6
b - Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic de l'EIE et les axes et objectifs du PADD.....	6
c - Une stratégie complète et cohérente pour la commune de Muret.....	9
d - Les orientations déclinées et justifiées .....	10
II.2 - Le scénario de développement démographique et de logements.....	13
a - Le point mort actuel : quels sont les besoins futurs à population constante ?.....	13
b - Des scénarios prospectifs réalistes pour réfléchir à demain .....	15
c - Le choix retenu par les élus de Muret .....	16
d - ZOOM sur les éléments statistiques pour établir le scénario.....	17
<b>III. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>19</b>
III.1 - Analyse de la consommation d'espace passée .....	19
a - Le cadre règlementaire.....	19
b - La méthodologie retenue.....	19
c - La différenciation entre densification et consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestières.....	20
d - Les résultats pour 2011-2021.....	20
e - Les résultats pour 2021 et 2022 .....	21
III.2 - Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis .....	21
a - Le cadre d'analyse.....	21
b - Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle .....	22
c - Estimation du nombre de logements réalisables en densification.....	24
d - L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel.....	24
e - Synthèse de la répartition des nouveaux logements (2023-2033).....	25
f - Les capacités de densification à vocation économique .....	26
<b>IV. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>28</b>
IV.1 - Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP.....	28
a - Principes généraux et méthodologie .....	28
b - Le choix de secteurs de projet .....	28
IV.2 - Les choix opérés pour les OAP.....	38
a - Principes d'aménagement.....	38
b - Vocation prévisionnelle des espaces .....	39

IV.3 - Cohérence des OAP avec le PADD.....	40
<b>V. Explication des choix retenus pour établir le règlement .....</b>	<b>43</b>
V.1 - Le découpage des plans de secteurs en zones et la justification de la délimitation des zones.....	43
V.2 - Le bilan des surfaces par zone.....	43
V.3 - Les zones urbaines .....	43
<i>a - La zone UA et ses secteurs.....</i>	<i>43</i>
<i>b - Le secteur UB et ses secteurs.....</i>	<i>44</i>
<i>c - Le secteur UC.....</i>	<i>45</i>
<i>d - Le secteur UD.....</i>	<i>45</i>
<i>e - Le secteur UP et ses secteurs.....</i>	<i>46</i>
<i>f - Le secteur UF et ses secteurs.....</i>	<i>46</i>
V.4 - Les zones à urbaniser.....	46
<i>a - Les zones 1AU .....</i>	<i>47</i>
V.5 - Les zones agricoles.....	47
<i>a - La zone A.....</i>	<i>47</i>
<i>b - La zone Atvb.....</i>	<i>48</i>
V.6 - Les zones naturelles.....	48
<i>a - La zone N .....</i>	<i>48</i>
<i>b - La zone Ntvb.....</i>	<i>48</i>
<i>c - STECAL Nt.....</i>	<i>49</i>
<i>d - STECAL Np (déchetterie).....</i>	<i>49</i>
<i>e - STECAL Np (aire d'accueil des gens du voyage).....</i>	<i>49</i>
V.7 - Les autres dispositions du règlement écrit.....	49
<i>a - Les autres dispositions du règlement écrit.....</i>	<i>50</i>
<b>VI. Le PLU et la consommation d'espace.....</b>	<b>52</b>
VI.1 - Rappel de la consommation d'espace passée .....	52
VI.2 - Consommation d'espaces par secteur.....	52
<i>a - Zones urbaines.....</i>	<i>52</i>
<i>a - Zones à urbaniser .....</i>	<i>52</i>
<i>b - Zones agricoles.....</i>	<i>53</i>
<i>c - Zones naturelles .....</i>	<i>53</i>
VI.1 - Bilan total.....	53
VI.2 - Adéquation entre les objectifs de modération et la consommation d'espaces.....	54
<b>VII. Le cadre du SRADDET et du SCoT.....</b>	<b>57</b>
VII.1 - Prise en compte des principales orientations du SCoT dans le PLU .....	57
<i>a - « Maîtriser l'urbanisation » .....</i>	<i>57</i>
<i>b - Polariser le développement.....</i>	<i>61</i>
VII.2 - Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Murétain Agglo.....	66
VII.3 - Le PDU approuvé en 2012 applicable en lieu et place du projet Mobilités annulé .....	67
<i>a - Les objectifs généraux .....</i>	<i>67</i>
<i>b - En synthèse .....</i>	<i>68</i>
<b>VIII. Compatibilité des plans et programmes supérieurs .....</b>	<b>69</b>

# I. PREAMBULE

## I.1 - La révision du PLU

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Muret, composée d'environ 25 000 habitants en 2020, est positionnée en continuité directe de la Métropole toulousaine.

**La commune de Muret, pôle majeur de la Communauté d'Agglomération du Muretain, regroupe plus de 20% de la population et 35% des emplois du territoire.**

**Sous-Préfecture, elle est le pôle du sud de la grande agglomération toulousaine, riche d'un tissu économique important, d'équipements structurants et d'une accessibilité aisée vers Toulouse grâce à des axes de communications performants (routiers, ferrés et Transports Urbains).**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Toulousaine l'a définie ainsi en tant que centralité sectorielle dans son armature.

Dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme approuvé en décembre 2005 et ayant fait l'objet de plusieurs évolutions, la ville de Muret a décidé par délibération de réviser ce document en fonction des objectifs décrits ci-après.

### a - Les objectifs définis dans la délibération de prescription

**Les principaux objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :**

- Prendre en compte les conclusions du Plan Local de Déplacement et ainsi mener une réflexion sur le devenir des espaces traversés par les axes de circulation (véhicules, piétons, cycles) structurants identifiés ;
- Mener une réflexion sur les dents creuses le long des grands axes ;
- Continuer l'effort de rénovation urbaine ;
- Valoriser les espaces autour du futur pôle multimodal de la gare ;
- Se doter de nouvelles zones d'activité attractives ;
- Développer le secteur à l'ouest du territoire, définir le devenir et la vocation du secteur des Bonnets, en relation avec la stratégie économique du Muretain Agglo ;
- Favoriser l'urbanisation du secteur sud de la Commune ;
- Mettre en cohérence le zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) (risques d'inondation et de mouvements de terrain) ;
- Prendre en compte les conclusions des schémas directeurs pluviaux, d'eau potable et d'assainissement ;
- Redéfinir un scénario d'évolution démographique et de développement, décliner les orientations en matière de diversification du logement et garantir l'adéquation du projet de développement avec l'offre de service à la population ;
- Protéger et valoriser les grands espaces naturels de la commune, les continuités écologiques et le potentiel pour les énergies renouvelables.

### b - L'intégration des obligations règlementaires et législatives

## Article L151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

### ▪ Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

## II. Exposé des principales conclusions du diagnostic, de l'état Initial de l'environnement et articulations avec le PADD

### II.1 - Déclinaison du projet

#### a - Présentation des axes

Le projet développé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) projette l'évolution de Muret à horizon 2033, mais pour autant, l'avenir à plus long terme du territoire communal a été pris en compte, pour s'assurer de ne pas compromettre la réalisation de projets à long terme, et pour intégrer le temps long de la mise en œuvre des projets urbains. La réflexion a été menée à l'échelon communal mais les enjeux de Muret dépassent les frontières communales.

C'est pour cela que Muret s'est notamment appuyée sur le projet de territoire intercommunal du Muretain Agglo mais également sur les ambitions pré-fléchées des documents cadres.

Les orientations du PADD ont été établies avec ses principes généraux comme fils conducteurs. Ce sont ces principes, qui définissent la vision globale et l'identité même du projet d'aménagement, cela permet d'organiser les réflexions et de les spatialiser.

Différentes orientations ont été retenues par la commune de Muret permettant de fixer un cap et des objectifs cohérents. Le PADD a été construit autour de 3 axes :

#### **AXE 1 – CONFORTER L'ECONOMIE MURETAINE**

#### **AXE 2 – RENFORCER LA PLACE DE MURET COMME POLE D'ÉQUILIBRE DE L'ESPACE SUD TOULOUSAIN**

#### **AXE 3 – BATIR UNE VILLE DURABLE**

#### b - Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic de l'EIE et les axes et objectifs du PADD

Partie	PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
Un territoire attractif	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir une croissance démographique positive ;</li><li>• Accompagner l'accueil démographique à travers une stratégie territoriale adaptée ;</li><li>• Réfléchir aux facteurs d'attractivité territoriale pour retrouver un solde migratoire positif ;</li><li>• Favoriser le maintien de l'attractivité résidentielle tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique sur la commune ;</li><li>• Anticiper la baisse du nombre de personne par ménage ;</li></ul>	<b>[Axe 2, Objectif 1]</b> : Construire un modèle de développement urbain confortant la polarité muretaine

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter le vieillissement de la population et poursuivre l'accueil de familles pour contrebalancer ce phénomène ;</li> <li>• Renforcer et développer les infrastructures adaptées aux étudiants et jeunes actifs pour limiter l'évasion de ces populations vers Toulouse ;</li> <li>• Poursuivre la réponse aux besoins des ménages les plus fragiles pouvant rencontrer des difficultés dans leur parcours résidentiel ;</li> <li>• Réfléchir aux réciprocity possibles avec les terrains voisins métropolitains comme ruraux</li> </ul>	
Un territoire sous pression	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la diversification des produits d'habitat proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors...)</li> <li>• Contenir la hausse de la vacance observée ces dernières années</li> <li>• Maitriser les prix de l'immobilier et du foncier</li> <li>• Répondre au vieillissement de la population par la mise aux normes et l'adaptabilité des logements</li> </ul>	<b>[Axe 2, Objectif 2]</b> : Répondre aux besoins en matière de logements en détenant une offre adaptée aux demandes
Un territoire économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et diversifier les emplois pour répondre aux demandes des nouvelles populations et garantir l'attractivité de la commune</li> <li>• Maitriser le taux de chômage</li> <li>• Maintenir un foncier économique disponible et attractif</li> <li>• Requalifier les zones d'activités existantes souvent vieillissantes</li> </ul>	<b>[Axe 1, Objectif 1]</b> : Renforcer l'économie muretaine en assurant une offre foncière adaptée et intégrée dans un modèle économique régional
Une commune richement dotée en équipements et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la place de Muret comme pôle d'équipements attractif et structurant dans l'agglomération toulousaine</li> <li>• Préserver la diversité des équipements et services présents malgré le ralentissement de la croissance démographique</li> <li>• Accompagner le vieillissement à venir de la population par des équipements et services adaptés</li> <li>• Articuler le maintien des équipements et services avec une vitalité associative forte</li> <li>• Entretien et moderniser les équipements publics</li> <li>• Développer les usages autour du numérique</li> </ul>	<b>[Axe 2, Objectif 3]</b> : Faire du cadre de vie muretain un pilier de son attractivité

Des mobilités-types	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer le maillage des réseaux de transports en commun à l'échelle de la commune</li> <li>• Diminuer la dépendance automobile des habitants, facteur de congestion aux entrées et sorties de la commune</li> <li>• Mettre en place des solutions alternatives à l'autosolisme</li> <li>• Diminuer le poids de la métropole toulousaine comme pôle d'emploi de référence</li> <li>• Développer le télétravail, les espaces de coworking afin de limiter les déplacements pour le travail non essentiels</li> </ul>	<p><b>[Axe 3, Objectif 1]</b> : Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre</p>
Paysages et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des richesses naturelles qui participent à la qualité des paysages : éléments boisés présents au sein de la plaine agricole de la Garonne, réseau hydrographique et berges associées, coteaux boisés en rive droite, nature en ville ;</li> <li>• La prise en compte des protections paysagères existantes et leur mise en valeur (monuments historiques et leurs abords, site classé) ;</li> <li>• La maîtrise de l'urbanisation dans la vallée de la Garonne, notamment en évitant le développement de l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation ;</li> <li>• L'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement, notamment lorsqu'elles sont situées en entrée de ville et/ou visibles depuis les axes de circulation.</li> </ul>	<p><b>[Axe 1, Objectif 2]</b> : Sauvegarder l'activité agricole</p>
Milieux naturels et Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La préservation des réservoirs de biodiversité de la TVB, notamment lorsqu'ils sont situés au contact du tissu urbain, à l'image des berges de la Garonne et de la Louge, ainsi que des coteaux de la Garonne en rive droite ;</li> <li>• La préservation des corridors écologiques (fonctionnels et peu fonctionnels) ;</li> <li>• La prise en compte des zones humides dans le développement du territoire ;</li> <li>• La préservation des éléments relais de la Trame verte et bleue au sein des milieux agricoles et du tissu urbain (haies, arbres isolés, bandes enherbées, nature en ville...).</li> </ul>	<p><b>[Axe 2, Objectif 3]</b> : Faire du cadre de vie muretain un pilier de son attractivité</p>
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'adéquation entre capacité de la ressource en eau, structure du réseau et développement de la commune, afin de répondre aux différents besoins (assainissement, eau potable, irrigation agricole, industries, défense incendie) ;</li> <li>• Une attention à porter sur la conformité des systèmes d'assainissement non</li> </ul>	<p><b>[Axe 3, Objectif 3]</b> : Objectif 3 – Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique</p>

	collectif pour ne pas impacter la qualité des eaux au sein des milieux récepteurs.	
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte des risques naturels, des risques technologiques et des nuisances connus dans les choix de développement de la commune, afin d'éviter d'exposer davantage de biens et de personnes à ces risques et nuisances</li> </ul>	<b>[Axe 3, Objectif 3]</b> : Objectif 3 – Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique
Energies et déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'impact du secteur des transports (émissions GES, consommation d'énergie) en réduisant le besoin de déplacement ;</li> <li>Promouvoir les modes de déplacements durables et leur ménager une place ;</li> <li>Développer les énergies renouvelables en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et de protection des milieux naturels et agricoles ;</li> <li>Encourager la rénovation énergétique des constructions existantes énergivores ;</li> <li>Encourager des initiatives de réemploi, recyclage et valorisation des déchets.</li> </ul>	<b>[Axe 3, Objectif 2]</b> : Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire

## c - Une stratégie complète et cohérente pour la commune de Muret

### ▪ Muret, un fonctionnement interne de qualité à maintenir et poursuivre

En préambule, il est primordial de rappeler **le dynamisme de Muret comme ville à taille humaine aux portes de l'Agglomération toulousaine**. En effet, Muret est une commune dynamique sur le plan des services, de l'emploi, de l'offre de formations ou encore du tissu associatif. L'enjeu est donc de conserver cette dynamique, et de la faire perdurer en permettant un renouvellement aboutissant à l'adaptation spatiale et fonctionnelle des équipements, logements, services, modes de vie, etc.

Les élus et citoyens souhaitent préserver les atouts d'une ville moyenne. Il s'agit de penser l'espace communal en favorisant la cohésion et de rapprocher les différentes fonctions : sociales, économiques et sociétales au plus près des administrés et usagers.

Muret se caractérise par une volonté de promouvoir la mixité générationnelle et sociale, pour enrichir les échanges. Elle vise à ce que les habitants puissent profiter de pôles multifonctionnels complémentaires (Nord/Sud avec un rééquilibrage entre zones d'activités au Nord et ZAC des Portes des Pyrénées au Sud) où il fait bon vivre, travailler, échanger, se divertir, etc.

**Le bon maillage du territoire est essentiel.** Il s'agit là aussi d'un des grands objectifs des élus : penser les liaisons en travaillant sur une mobilité qui prenne en compte à la fois les échelles de déplacements (grande agglomération toulousaine, intercommunale, communale, locale) et les motifs (loisirs, déplacement domicile-travail, déplacement scolaire...). Des projets de mobilité se multiplient (voie express, cheminements doux, RER Métropolitain, etc.) ainsi que des infrastructures et établissements scolaires qui permettront de répondre aux besoins grandissants de la commune.

### ▪ Muret, une centralité au Sud de Toulouse à accompagner

Malgré la portée « communale » du PLU, l'objectif pour Muret est d'assurer son rôle de pôle à l'échelle du sud de la grande agglomération toulousaine. Muret est traversée par des axes de communications

nationaux structurants et s'appuie sur son positionnement géographique avantageux et son accessibilité pour conforter sa dynamique économique.

**Les documents réglementaires du PLU ne s'appliqueront que sur le territoire communal, cependant, c'est bien le contexte élargi qui a été pris en compte dans l'élaboration du projet politique inscrit dans le PADD.**

▪ Une qualité de vie recherchée et à développer

Le diagnostic territorial a fait ressortir de nombreux atouts sur le territoire. En effet, Muret dispose de paysages remarquables (vallée de la Garonne), haies et bocages, etc. Elle comprend un patrimoine bâti riche, des équipements et services nombreux servant à une population dépassant largement les limites communales.

**Le PADD doit ainsi permettre de conserver ces atouts, voire de les développer et surtout de les mettre en relation.** Ainsi, la commune souhaite grandir, en gardant un équilibre entre les activités, les projets d'aménagements et tout l'aspect environnemental (enjeux écologiques, paysagers).

d - Les orientations déclinées et justifiées

Objectifs	Orientation(s)	Justifications
<b>AXE 1 – CONFORTER L'ECONOMIE MURETAINE</b>		Les orientations et objectifs fixés dans ce premier axe entendent accompagner le développement de l'économie muretaine en la renforçant dans son ancrage géographique, tout en répondant à une logique de développement interne.
<b>Objectif 1 – Renforcer l'économie muretaine en assurant une offre foncière adaptée et intégrée dans un modèle économique régional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'offre foncière dédiée et adaptée aux activités économiques</li> <li>• Assurer un développement économique cohérent et adapté au positionnement de la commune</li> <li>• Bâtir un paysage urbain économique qualitatif et durable</li> <li>• Adapter l'économie vers un modèle plus durable</li> <li>• Gérer l'offre commerciale et de services</li> <li>• Faire du numérique un facteur d'attractivité de la commune</li> </ul>	<p>L'indicateur de concentration d'emploi (nombre emploi /actifs occupés) était, en 2020, de 1,3 pour la commune de Muret, soit 1,3 emplois pour 1 actifs occupés. Ce chiffre très significatif montre le rôle de polarité économique de la commune pour le Sud de la l'Agglomération toulousaine.</p> <p>À l'aide d'une position stratégique (proximité de l'A64, ligne ferrée Toulouse-Bayonne, à 30 minutes de Toulouse...), la commune attire de nombreuses activités. Son tissu économique est stable et composé de petites et moyennes entreprises et d'industries couvrant de nombreux secteurs d'activités. Muret est un point de passage clé pour le transit des marchandises et des déplacements des actifs sur l'axe Toulouse-Pyrénées.</p> <p>Cette richesse du tissu économique, liée à un positionnement géographique stratégique, constitue un atout clé de la commune que le projet souhaite conforter et enrichir.</p> <p>Enfin, Muret compte également un tissu commercial développé mêlant commerce de centre-ville et commerce de périphérie. Ce dernier, répond à la fois à une demande locale mais également à un rayonnement au-delà</p>

		<p>avec la volonté de pérenniser l'offre de grandes et moyennes surfaces. La commune souhaite le maintenir et l'aider à s'adapter aux mutations en cours.</p> <p>Muret souhaite conforter cette fonction de pôle d'emplois, en visant un ratio emplois / actifs occupés plus haut, tendant vers 2. Symbole pour la commune d'une volonté de concentration d'emplois, permettant à son environnement d'influence de bénéficier d'emplois.</p>
<p><b>Objectif 2 – Sauvegarder l'activité agricole</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser l'agriculture pour lutter contre le recul de l'activité</li> <li>• Faciliter la diversification de l'activité agricole tout en veillant à sa préservation</li> </ul>	<p>L'activité agricole a connu un déclin constant face à la pression exercée par l'urbanisation. Aujourd'hui réduite à une activité résiduelle, la commune souhaite faire du maintien de cette activité un objectif clé de sa stratégie.</p> <p>Cette volonté s'articule autour de deux leviers complémentaires : la mise en place de conditions permettant la pérennité des activités et surfaces agricoles, tout en permettant aux agriculteurs de diversifier leurs exploitations autour de nouveaux modèles durables.</p> <p>La préservation de cette activité se situe ainsi au croisement des enjeux économiques, environnementaux ou encore sociaux.</p>
<p><b>AXE 2 – RENFORCER LA PLACE DE MURET COMME POLE D'ÉQUILIBRE DE L'ESPACE SUD TOULOUSAIN</b></p>		<p>Le positionnement stratégique de Muret nécessite une vision à long terme du « Muret de demain ». Détenir une ambition claire et chiffrée participera à la construction d'une offre de logements, d'équipements et de services calibrée avec le rôle que Muret souhaite renforcer : le pôle d'équilibre de l'espace-Sud de l'agglomération toulousaine.</p>
<p><b>Objectif 1 – Construire un modèle de développement urbain confortant la polarité muretaine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer une croissance démographique ambitieuse, à même de conforter Muret comme polarité sud de la métropole toulousaine</li> <li>• Accueillir de nouvelles populations tout en maîtrisant l'extension urbaine, notamment en privilégiant la densification des tissus urbains existants</li> </ul>	<p>Contrairement à bon nombre de communes de la métropole toulousaine, Muret a connu un développement urbain relativement peu consommateur d'espace, grâce à une division parcellaire très importante.</p> <p>Au travers d'une vision prospective de son évolution démographique, Muret souhaite diversifier son offre d'accueil de nouvelles populations en complétant la densification par des extensions urbaines pour l'habitat maîtrisé.</p> <p>Les dynamiques moyennes constatées devraient donc s'accroître légèrement, soit une évolution de population d'environ +1,57 % par an.</p>
<p><b>Objectif 2 – Répondre aux besoins en matière de logements en détenant une offre adaptée aux demandes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendre vers une diversification du parc de logements</li> </ul>	<p>Le projet de PLU de Muret doit répondre aux besoins en logements : positionnement géographique, rôle de centralité sectorielle... A ce titre, le constat d'un parc assez homogène, malgré des opérations récentes, concentrant une certaine typologie de logements induite par le développement pavillonnaire, nécessite de réfléchir à une diversification de l'offre de logements, tant en termes d'occupation, que de type de logements afin de pouvoir répondre à</p>

		<p>l'ensemble des besoins, permettant une diversification de l'offre.</p> <p>Le développement résidentiel induit pour la commune d'y associer une réflexion sur les besoins en matière d'équipements et services, d'infrastructures ou encore sur les capacités et la desserte des réseaux.</p>
<p><b>Objectif 3 – Faire du cadre de vie muretain un pilier de son attractivité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles</li> <li>• Améliorer l'intégration naturelle et paysagère</li> <li>• Assurer la cohérence entre le développement urbain et les réseaux</li> <li>• Maintenir et développer un niveau d'équipements et de services cohérent avec les ambitions d'accueil de population</li> </ul>	<p>Muret souhaite renforcer ou créer les polarités de quartier. Ainsi la ville doit s'organiser afin que les équipements et services soient accessibles à tous, tout en prévoyant les besoins d'évolution des équipements existants. L'objectif est d'aménager le territoire de manière équilibrée et équitable pour les habitants des différents quartiers.</p> <p>Les équipements de santé, sports et loisirs seront renforcés pour accueillir chacun dans de bonnes conditions.</p> <p>Les élus conscients des richesses paysagères et patrimoniales souhaitent les valoriser. Il s'agit d'assurer une insertion paysagère optimale des nouvelles constructions aussi bien dans les espaces déjà urbanisés que dans les nouvelles zones de développement ; qu'ils soient résidentiels ou économiques.</p>
<p><b>AXE 3 – BATIR UNE VILLE DURABLE</b></p>		<p>Conscient des enjeux écologiques, Muret fait de ce sujet un pilier important de sa stratégie d'urbanisation. La commune affiche ainsi de fortes ambitions en agissant sur le cadre de vie au travers de nouvelles stratégies d'aménagements. L'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire, sont des sujets clés pour construire une action complète. La commune affiche ainsi une stratégie globale conciliant sa résilience, son cadre de vie ou encore son développement économique par le prisme des enjeux écologiques inerrants à la commune.</p>
<p><b>Objectif 1 – Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement des mobilités douces et de l'intermodalité</li> <li>• Maintenir la capacité des sols à stocker du carbone</li> <li>• Aborder les enjeux sectoriels par le prisme de la qualité de l'air et de la santé des habitants</li> </ul>	<p>Penser la question de la qualité de l'air et de la baisse des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de Muret, demande d'agir sur plusieurs facteurs.</p> <p>Les mobilités sont ainsi centrales que cela soit au travers de l'inscription géographique de la commune (proximité de l'A64) que dans les pratiques quotidiennes en direction de Toulouse. Ce sujet spécifique détient en plus de cela une dimension sociale très importante (développement des mobilités collectives auprès des personnes les plus fragiles, âgées, économiques ...).</p> <p>Agir sur la question de la qualité de l'air, c'est détenir un spectre d'objectifs larges couvrant les causes des émissions (déplacements, activités économiques, industrielles, ...) et leur possibilité de réduction (préservation des espaces naturels...), le tout avec une dimension transversale.</p>

<p><b>Objectif 2 – Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendre vers des projets urbains efficaces</li> <li>• Permettre la production d'énergie renouvelable en priorité sur les espaces déjà artificialisés, et tout en respectant les milieux agricoles, naturels et les paysages</li> </ul>	<p>Face aux consommations énergétiques et émissions de GES du territoire et aux ambitions régionales et nationales de performance énergétique, le PADD porte l'ambition de concevoir un urbanisme qui favorise les courtes distances en ville, améliore l'efficacité énergétique du bâti.</p> <p>De plus, les élus entendent favoriser le développement d'énergies renouvelables tout en considérant les sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire.</p>
<p><b>Objectif 3 – Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la cohérence entre l'accueil de populations et la disponibilité de la ressource en eau</li> <li>• S'adapter à l'évolution des risques naturels et technologiques</li> <li>• Limiter l'exposition des nouvelles populations aux nuisances</li> </ul>	<p>Face aux risques d'inondation auxquels la commune est exposée, les élus ont souhaité adopter une approche cohérente dans leurs choix d'aménagement. Ils ont ainsi privilégié des stratégies intégrées qui tiennent compte des enjeux environnementaux et de sécurité, tout en veillant à minimiser l'impact des inondations. Cette démarche proactive démontre leur engagement à garantir la sécurité des habitants et à promouvoir un développement durable et résilient de la commune.</p>

## II.2 - Le scénario de développement démographique et de logements

### a - Le point mort actuel : quels sont les besoins futurs à population constante ?

#### **Focus définition**

Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements. Ce nombre de logements est par essence hypothétique, car basé sur les données disponibles à l'arrêt de projet de révision du PLU (et non pas au t0 d'approbation). Il a cependant été nécessaire de partir de cette hypothèse de production de logements pour bâtir les besoins fonciers.

Cette méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

### ▪ Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, regroupés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou en logements divisés en plusieurs logements supplémentaires, on parle alors de renouvellement positif.

Renouvellement positif = divisions d'un logement en plusieurs, changement d'occupation, etc.

Renouvellement négatif = démolition, regroupement de logements, etc.



*Exemple : division d'un logement en plusieurs*

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

### ▪ Le desserrement des ménages

La construction de logements doit également être suffisante pour s'adapter aux modes de vie en évolution. En effet, à l'échelle nationale et départementale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse (avec un ralentissement observé de cette tendance sur les dernières années). Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique notamment par : la progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.



### ▪ La variation de la vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). L'importance du parc de logements sur le territoire est fluctuante. En effet, l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants. Inversement, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.



### ▪ La variation des résidences secondaires

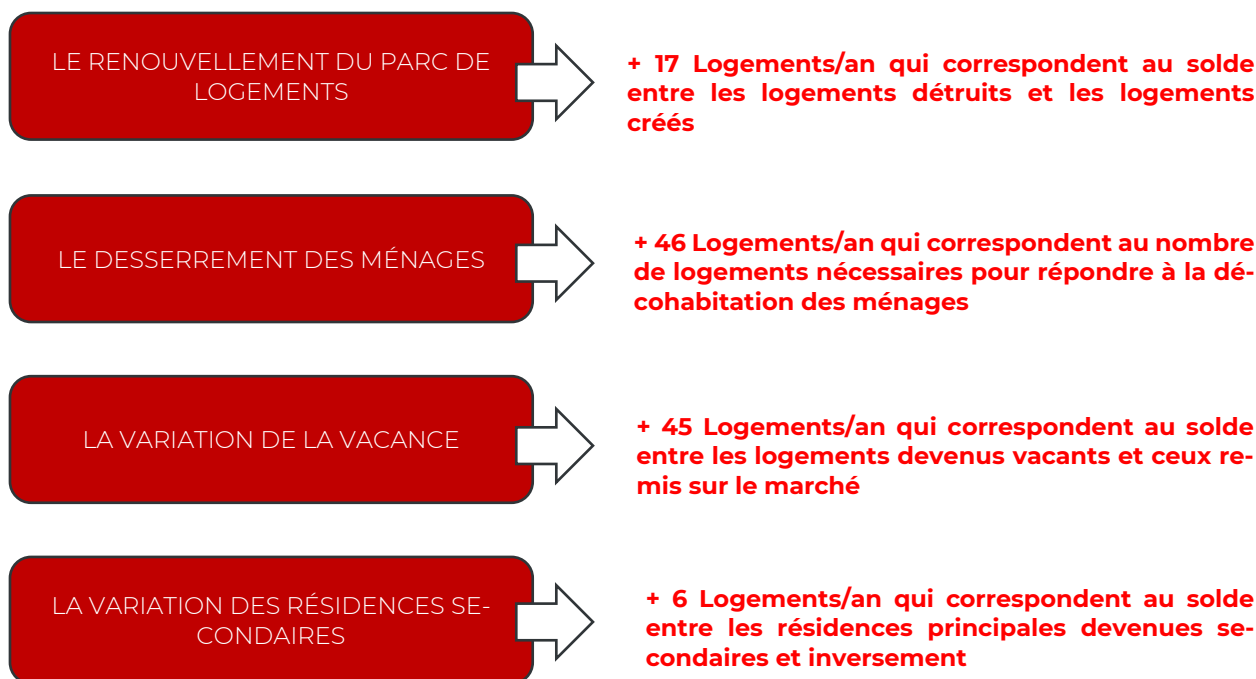
Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait : de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité.



### ▪ Récapitulatif et point-mort pour Muret

Ces différents phénomènes peuvent, selon les périodes et les communes, consommer ou produire des logements. Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logements. Le point mort sur la période 2008-2019 est un référentiel statistique qui a participé à définir le nombre d'habitants à accueillir et les logements à produire à l'échelle de la commune pour la prochaine décennie.

Pour maintenir la population à hauteur de **23 297** habitants entre 2008 et 2019, il a fallu produire 114 logements par an pour compenser...



**A titre de comparaison, l'augmentation démographique observée sur la même période a, de son côté, nécessité la production moyenne de 55 logements par an.**

### b - Des scénarios prospectifs réalistes pour réfléchir à demain

Pour bâtir un scénario de développement démographique et de logements, permettant de répondre aux ambitions de la ville, la commune de Muret a travaillé sur trois hypothèses de développement pour l'accueil d'une population nouvelle à horizon 2033.

- **Scénario 1** : un développement poursuivant les tendances observées sur la période 2008-2019 (+0,6%/an).
- **Scénario 2** : un développement permettant à Muret d'assurer son rôle de centralité sectorielle (+1,57%/an).
- **Scénario 3** : un développement fort, lié au desserrement toujours plus important de la métropole toulousaine (+2,5%/an).

Pour chaque scénario, ont été calculée la population supplémentaire à accueillir, le nombre de logements nécessaires pour cet accueil et les besoins théoriques en termes de foncier à partir d'une densité moyenne de référence.

	Hypothèse tendancielle ( <b> poursuite des données de référence 2008-2019</b> )	Hypothèse de croissance <b> pour conforter Muret comme centralité sectorielle</b>	<b> Hypothèse de croissance très marquée et soutenue</b>
<b>Taux d'évolution projeté de la population</b>	+0,6%/an	+1,57%/an	+2,5%/an
<b>Population 2033</b>	26 964	29 679	32 512
<b>Population supplémentaire (par rapport à 2023)</b> <i>2023 = 25 398 habitants avec prolongement des données 2009-2019)</i>	<b>+ 1566 habitants,</b> soit 157 habitants/an	<b>+ 4281 habitants,</b> soit 428 habitants/an	<b>+ 7114 habitants,</b> soit 711 habitants/an
<b>Nombre de logements nécessaires pour accueillir une population nouvelle (taille moyenne des ménages au fil de l'eau à 1,99)</b>	787	2150	3575
<b>Nombre de logements pour maintenir la population (point-mort) (par rapport à 2023)</b>	1460	1460	1460
<b>Nombre de logements à construire au total</b>	<b>2247,</b> soit 225 logements/an	<b>3610,</b> soit 361 logements/an	<b>5035,</b> soit 504 logements/an
<b>Enveloppe nécessaire (moyenne de 40 logements/ha)</b>	<b>56 ha</b>	<b>90 ha</b>	<b>126 ha</b>

Les courbes démographiques de Muret correspondent d'une part aux statistiques et d'autre part au projet politique de la ville de Muret. A la croisée de trois taux d'évolution différents, l'ambition est de porter un accueil démographique positif, venant impulser une dynamique au territoire, c'est pourquoi les scénarios se situent entre +0,6%/an et 2,5%/an. Le scénario 1 ne permet pas à Muret de conforter son rôle de polarité à l'échelle de la Grande Agglomération toulousaine. Avec un développement trop restreint, l'étalement et le desserrement se poursuivront en continuité et hors agglomération alors que l'objectif concouru est le respect d'une armature territoriale définie à une échelle plus importante. Muret, centralité Sud se doit de proposer un projet ambitieux en termes d'accueil de la population.

Le scénario 3, très ambitieux se situe aux limites de l'acceptabilité. La commune ambitionne d'accueillir mais souhaite conserver un cadre de vie de qualité et avant tout une ville qui respire et qui fonctionne. L'accueil voulu sera qualitatif et maîtrisé.

### c - Le choix retenu par les élus de Muret

Entre 2008 et 2019, la progression de la population oscille aux alentours de +0,6% par an. Ce développement s'est fait alors que les opérations les plus importantes de la commune ne sont pas encore réalisées et une offre foncière très importante offerte par les communes proches (Eaunes, Labastidette, Bérat...).

Par ailleurs, la demande d'acteurs socio-économiques est croissante, Muret attire pour son cadre de vie, ses équipements et sa position géostratégique.

Muret souhaite ainsi recentrer une part importante du développement sur la ville-centre de l'agglomération, afin de rapprocher les populations des zones d'emplois, des équipements et services...

La croissance démographique présente et future de l'agglomération toulousaine, attirée par son dynamisme économique et son cadre de vie, profite directement à des communes comme Muret. La ville offre un cadre de vie plus tranquille et des coûts immobiliers abordables, en plus de disposer d'équipements de centralité attractifs pour les habitants du muretain.

Des projets comme l'arrivée d'une ligne de bus express va encore renforcer cette attractivité, en améliorant l'accessibilité et en facilitant les déplacements vers Toulouse. Ce type de projet va non seulement dynamiser l'économie locale mais aussi promouvoir un développement durable en réduisant la dépendance à la voiture.

Ainsi, Muret est bien positionnée pour renforcer son rôle d'une des principales polarités de l'agglomération toulousaine, consolidant son rôle central et attirant de nouveaux résidents grâce à ses nombreux atouts et aux infrastructures à venir.

Il a donc été retenu un scénario prospectif réaliste d'évolution de la population de **+ 1,57 % par an**. Sur la base de ce scénario, Muret compterait environ 30 000 habitants en 2033. **Les variables d'ajustement sont donc les taux d'évolution de la population.**

**Néanmoins, le projet politique ambitionne de freiner la hausse des logements vacants, le scénario passe donc d'une évolution annuelle de +6,3%/an à +4%/an.**

#### d - ZOOM sur les éléments statistiques pour établir le scénario

Le tableau récapitulatif ci-dessous présente les calculs effectués pour la projection du scénario du PLU.

	Période de référence 2008-2019			Prolongement de la période de référence 2019-2023			Période du scénario 2023-2033		
	2008	Taux d'évolution annuel	2019	2019	Taux d'évolution annuel	2023	2023	Taux d'évolution annuel projeté	2033
Population	23 297	+0,6%	24 797	24 797	+0,6%	25 398	25 398	+1,57%	29 679
Solde naturel	/	+0,4%	/	/	+0,4%	/	/	+0,07%	/
Solde migratoire	/	+0,2%	/	/	+0,2%	/	/	+1,5%	/
Taille moyenne des ménages	2,23	-0,45%	2,12	2,12	-0,45%	2,08	2,08	-0,45%	1,99
Taux d'évolution des RS	74	+5,8%	138	138	+5,8%	173	173	+5,8%	305
Taux d'évolution des LV	515	+6,3%	1 006	1 006	+6,3%	1 285	1 285	+4%	1 902

Taux de renouvellement	/	0,14%	/	/	0,14%	/	/	0,14%	/
Nouvelles constructions	<b>1 862 entre 2008 et 2020 (point-mort + effet démographique)</b>			<b>809 entre 2019 et 2023 (point-mort + effet démographique)</b>			<b>3 610 à produire entre 2023 et 2033 (point-mort + effet démographique)</b>		

### III. LES CHOIX EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

#### III.1 - Analyse de la consommation d'espace passée

##### a - Le cadre règlementaire

Le PLU de Muret doit être compatible avec les dispositions législatives en vigueur relatives aux principes de gestion économe de l'espace, de densification des ensembles bâtis existants en tenant compte des formes urbaines et architecturales, de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les élus de Muret, conscients que la modération de la consommation foncière à des fins urbaines est un enjeu majeur à la fois pour le territoire et au regard des enjeux environnementaux globaux qui se présentent et notamment au regard de la forte attractivité résidentielle et économique du territoire liée au desserrement progressif de la métropole toulousaine, proposent un objectif de tendre vers une réduction de la consommation foncière de 50% par rapport à la décennie passée.

**Cet objectif s'inscrit clairement dans les objectifs de :**

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) du 12 juillet 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;
- La loi pour la transition écologique vers une croissance verte du 17 août 2015 ;
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Egalité des Territoires (SRADDET) Occitanie approuvé le 30 juin 2022, en cours de modification, qui préconise une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 50% par rapport à la décennie passée ;
- Le SCoT Grande Agglomération Toulousaine en cours de révision

##### b - La méthodologie retenue

Afin d'évaluer la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031, une analyse a été réalisée sur la période 2011-2021 :

- *Calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

Cette analyse à la fois quantitative et qualitative a permis d'avoir une vision globale de la consommation foncière à des fins urbaines sur le territoire de la commune de Muret.

Il n'existe pas de source de données prête à l'emploi qui soit totalement satisfaisante pour calculer la consommation d'espace. Les travaux d'analyse réalisés sont constitués de sources de données cumulatives :

- **(1) Fichiers fonciers** : issus de l'application MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) et de la Direction générale des finances publiques (DGFIP).
- **(2) Fichiers ADS** : Il est nécessaire de croiser les résultats avec d'autres sources, comme les permis de construire. Les fichiers ADS (données géoréférencées) correspondent aux dossiers instruits par la commune de Muret. **Il a été retenu uniquement les permis avec déclaration d'ouverture de travaux.**
- **(3) Orthophotographie** : l'analyse par photo-interprétation permet de compléter et de traduire des réalités physiques de consommation foncière.
- **(4) Affinage des superficies** par une analyse précise de chaque parcelle consommée.



*Photographie aérienne 2011*



*Photographie aérienne 2020*

### c - La différenciation entre densification et consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestières

Pour qualifier la mobilisation d'espaces : une tâche urbaine avec le bâti cadastré de 2011 permet de définir une enveloppe urbaine et de regarder ce qui a été consommé à l'intérieur des tissus urbains existants de ce qui a été consommé à l'extérieur des tissus urbains existants. Pour la méthodologie : cf. la production d'une enveloppe urbaine dans le potentiel de densification.



*Figure 1 Extrait de l'enveloppe urbaine de 2011*

### d - Les résultats pour 2011-2021

Sur la période 2011-2021 sur l'ensemble du territoire de la commune de Muret, ce sont **160 ha** qui ont été mobilisés toutes vocations confondues (habitat, mixte, équipement et économie) à la fois en intensification et en extension des enveloppes urbaines ; soit en moyenne **16 ha chaque année** à des fins urbaines.

**Ce volume de consommation foncière a permis de répondre aux besoins de développement du territoire.**

	Mobilisation foncière (ha)
Intensification	43 ha
<b>Consommation d'ENAF*</b>	<b>117 ha</b>
TOTAL	<b>160 ha</b>

\*La consommation d'ENAF prend en compte la ZAC des Portes des Pyrénées en lien avec les circulaires ZAN de début d'année 2024.

### e - Les résultats pour 2021 et 2022

Sur les années 2021 et 2022, ce sont **16 ha** qui ont été mobilisés toutes vocations confondues (habitat, mixte, équipement et économie) à la fois en intensification et en extension des enveloppes urbaines ; soit en moyenne 8 ha chaque année à des fins urbaines.

	Mobilisation foncière (ha)
Intensification	5 ha
<b>Consommation d'ENAF</b>	<b>11 ha</b>
TOTAL	<b>16 ha</b>

## III.2 - Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

### a - Le cadre d'analyse

- Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des espaces bâtis de la commune, analyse qui tient compte des formes urbaines et architecturales.

**Cette analyse a permis d'identifier des potentiels fonciers pour Muret.**

Il est à noter que le PLU ne constitue pas l'outil unique pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain. Néanmoins, il s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'inscrire extensions et nouvelles constructions dans le contexte urbain), mais également en définissant pour certains sites urbains des orientations d'aménagement et de programmation permettant de préciser les principes de leur aménagement.

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre en évidence :

- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles) ;
- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours).

L'ensemble de ces secteurs constituent les capacités et le potentiel de construction de la ville sur « elle-même ».

## b - Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle

### ▪ Les enveloppes urbaines

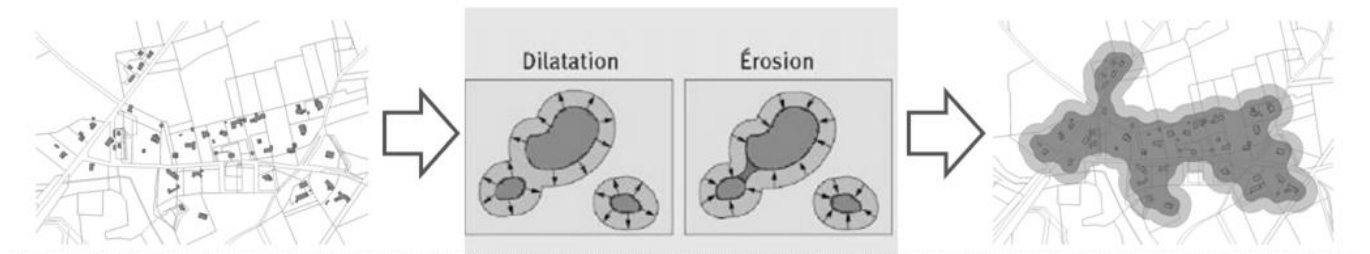
Pour estimer le potentiel d'accueil des espaces bâtis, il est nécessaire dans un premier temps d'identifier quels sont les espaces bâtis de la commune.

Pour établir cette délimitation des espaces bâtis, la méthodologie s'est basée sur une méthode dite de « **dilatation/érosion** » et une **deuxième étape plus qualitative**.

Pour obtenir une première enveloppe bâtie, la méthode de dilatation/érosion consiste à appliquer deux tampons :

- Un premier tampon positif de 50 mètres de rayon autour de chaque bâti
- Un second tampon cette fois négatif de 30 mètres autour des bâtiments

Cette méthode permet d'obtenir une meilleure précision quant à la réalité urbaine et de regrouper des bâtis distants de 80m environ.



Afin de prendre en compte la réalité des « espaces artificialisés » :

- 1er cas : Quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est supérieure à 50% de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtie est collée au parcellaire ;
- 2ème cas : Quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est inférieure à 50% de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtis est dessinée à partir d'un tampon de 30m autour des bâtiments ;



A la suite de cette première étape, une tache bâtie est obtenue. Afin d'affiner le traitement SIG et être au plus près de la réalité, deux étapes finales ont lieu pour évaluer correctement l'occupation réelle du sol :

- Utilisation de comparaison ortho-photographique ;
  - Réunions/ateliers avec les techniciens et élus de la commune sur base des éléments de connaissance du service urbanisme : travaux engagés sur les ZAC, lotissements dont les travaux de viabilisation ont été entamés, permis de construire accordés...
- L'identification des capacités résiduelles pouvant accueillir un renforcement résidentiel (densification)

Les espaces urbains de Muret, hors espaces d'activités économiques, ont une vocation à dominante résidentielle. Cependant, la mixité des fonctions est bien présente, ainsi le potentiel de densification et de mutation au sein de ces espaces pourra aussi bien accueillir des logements, que des équipements, ou encore des activités économiques compatibles avec l'habitat, notamment des activités tertiaires.

### **Présélection des espaces par des critères d'identification automatiques**

Pour le repérage du potentiel de densification, la première étape de l'étude est une présélection des espaces par des critères d'identification automatiques :

<b>Enveloppe urbaine</b>	Surface minimale de la parcelle non bâtie	Surface minimale de la parcelle bâtie	CES maximum de la parcelle divisible	Surface minimale de la parcelle divisée	Distance du buffer	Distance du buffer autour du bâti
<b>Paramètres définis</b>	400 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	40 %	400 m <sup>2</sup>	10 m	8 m

Sont ensuite exclues les parcelles situées en zone rouge du PPRi, celles concernées par des zones humides, la déclinaison de la Trame Verte et Bleue, ces espaces étant inconstructibles.

Une analyse ortho-photographique est ensuite réalisée pour que le potentiel soit arbitré.

1. Les **espaces de mutation** correspondent à des bâtiments d'activités délaissés dont la reprise n'est pas envisagée, des secteurs où la pression foncière a déjà conduit à des démolitions / constructions qui ont de grandes chances de se poursuivre, du bâti vieillissant ou délaissé qui devrait évoluer...
2. Le **potentiel de densification** a été affiné. Sont alors exclus :
  - Les espaces non desservis ou les parcelles dont la construction enclaverait une autre parcelle ;
  - Les formes de parcelles qui empêchent la construction : triangle, bandeau, ... ;
  - Les parcelles bâties sur lesquelles l'implantation du bâti entrave toute nouvelle construction : principalement lorsque le bâti est au milieu de la parcelle, ne laissant pas un espace suffisant ;
  - Les espaces aux pentes fortes.
  - Sont distingués à part, les espaces où des projets sont en cours. Certains sont en cours d'étude, d'autres sont en cours d'urbanisation ou de construction.

L'enveloppe urbaine ne correspond pas exactement aux zones urbaines définitives. Un travail de repérage supplémentaire a été mené pour compléter et être au plus près des réelles capacités résiduelles du territoire. **Le potentiel de densification dans les zones urbaines (comprenant l'enveloppe urbaine) est annexé au Rapport de Présentation.**

Des éléments de définition :

### Les « dents creuses »

- Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet, soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble, selon leur taille.

### Les « divisions parcellaires »

- Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait sur la base de l'initiative individuelle du propriétaire qui procède à un redécoupage de sa propriété.

### **Ainsi, au sein de l'enveloppe urbaine, la capacité de densification a été estimée :**

- Dent creuse : **20 ha**
- Division parcellaire : **37,3 ha**

A l'issue de cette deuxième étape, Muret dispose du potentiel brut de densification et de mutation des espaces bâtis, il faut par la suite estimer ce qui sera réellement exploité à échéance du PLU, soit à horizon 2033.

### **La troisième étape consiste en la transformation du potentiel brut repéré en un potentiel net.**

Pour cette estimation, le premier critère à prendre en compte est celui de la rétention foncière. En effet, les espaces repérés ont pour la grande majorité un usage : jardin, espace d'agrément, ... ; les propriétaires ne souhaiteront donc pas nécessairement vendre dans les 10 ans à venir.

Par ailleurs, Muret souhaite préserver une partie des grands cœurs d'îlots végétalisés au sein des enveloppes urbaines pour lutter contre les changements climatiques. Un coefficient de rétention a donc été intégré lors de l'arrêt du projet de PLU.

	Potentiel brut	Potentiel avec rétention foncière de 30%
Dent creuse	20 ha	14 ha
Division parcellaire	37,3 ha	26 ha
TOTAL	57,3 ha	40 ha

### **c - Estimation du nombre de logements réalisables en densification**

En appliquant une densité moyenne de 40 logements/ha (le SCoT recommande des densités allant de 50 logements/ha en ville intense à 35 logements/ha >> autres territoires de la ville intense), la commune de Muret pourrait accueillir au sein de ses tissus urbains existants **environ 1 600 logements**.

### **d - L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel**

Pour rappel, le scénario démographique estime un besoin de logements pour Muret de **3 610 logements à horizon 2033**.

Aux logements réalisables en densification (1 600 logements), viennent se cumuler le nombre de logements estimés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones U et AU.

N° de l'OAP	Typologie	Secteur de projet	Nombre de logement estimé
Au sein des espaces bâtis existants (densification et renouvellement urbain)			
01	Mixte	Gare	600
02	Mixte	Entrée Nord	650
03	Mixte	Porte des Pyrénées	/
En extension			
04	Mixte	Bellefontaine	600
05	Mixte	Pointe d'Ox	120
06	Mixte	Carretes	150
07	Mixte	Echangeur Entrée Nord	80
08	Equipement	Brouilh	/
09	Activité	Les Bonnets	/
10	Activité	Vergnole	/
<b>Total du nombre de logements</b>			<b>2 200 logements</b>

**Le cahier des OAP estime un nombre de logements d'environ 2 200 logements réalisables à horizon 2033.**

### e - Synthèse de la répartition des nouveaux logements (2023-2033)

Le projet de révision du PLU de Muret prescrit un besoin d'environ 3 610 logements à horizon 2033. Pour y répondre, le foncier mobilisable fait état de :

- Un **potentiel de densification** qui offre comme possibilité **environ 1 600 logements** au sein des tissu existants ;
- Les secteurs d'OAP (en zones urbaines et en extension) viennent compléter l'offre foncière avec des objectifs chiffrés d'environ **2 200 logements** à horizon 2033.

Environ 3 800 logements tous secteurs confondus ont été retenus dans le projet de révision pour répondre au besoin nécessaire d'environ 3 610 logements à horizon 2033. On constate une corrélation entre les objectifs et les réponses apportées par le projet de révision du PLU. **Néanmoins il est important de garder en tête l'effet « ordre de grandeur ». L'objectif est d'avoir une réponse adaptée aux besoins de logements pour la commune de Muret, ici le nombre retenu est compatible avec le projet pré-fléché par Muret.**

**80% de logements sont donc réalisables en densification** (potentiel de 40 ha et les deux secteurs de renouvellement urbain couverts par des OAP) **et permettront d'optimiser les espaces déjà bâtis.**

## f - Les capacités de densification à vocation économique

### ▪ Les zones d'activités économiques

Le Muretain Agglo est compétente pour le développement économique. Les zones d'activités présentes sur la commune de Muret sont identifiées ci-dessous.

Ces zones correspondent (à la marge) aux zones urbaines à vocation économique identifiées dans le projet de PLU.

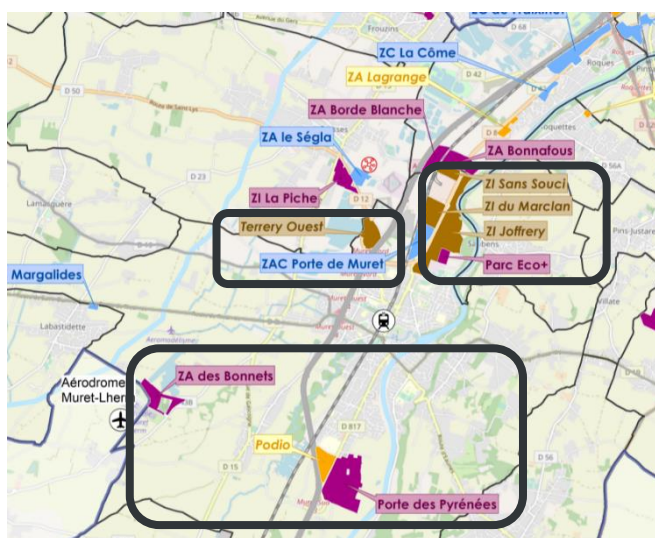


Figure 3 Extrait des zones d'activités

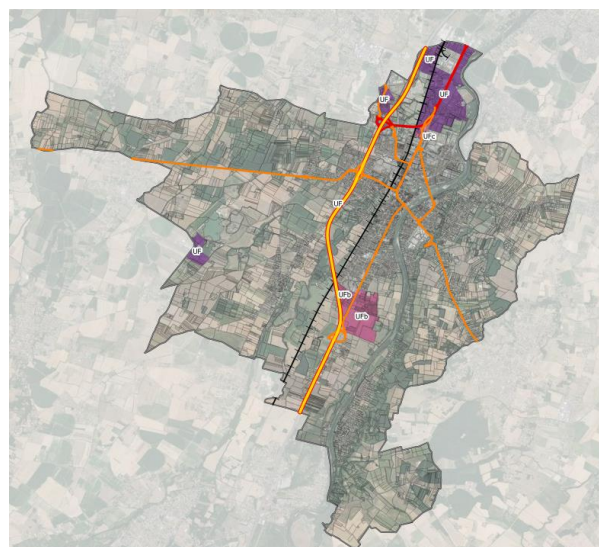


Figure 3 Extrait des zones urbaines à vocation économique

### ▪ Les potentiels restants au sein des espaces d'activités

Les paramètres de repérage des potentiels fonciers sont les suivants : dent creuse d'une surface minimale de 1000m<sup>2</sup> et parcelle divisible sur laquelle la surface libre de construction est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Les zones urbaines UFa et UFd ont été exclues du repérage car elles abritent des activités militaires ou des équipements sportifs. La zone UFe, soumise au projet d'intérêt supra-communal n'a pas été intégrée.

La ZAC des Portes des Pyrénées, en cours de commercialisation a été comptabilisée dans son intégralité au sein de la consommation foncière 2011-2021, le potentiel foncier restant n'a pas été calculé.

**Le travail d'analyse par photographie aérienne a été important pour exclure les parcelles servant d'espaces de stockage ou de stationnement.**

Zones urbaines du PLU	Potentiel de densification à vocation économique brut
UF	5,85 ha
UFc	0 ha
<b>TOTAL</b>	<b>5,85 ha</b>

**Le projet politique d'accueil économique de la commune de Muret est tel que le foncier économique existant est insuffisant.**

L'objectif pour Muret est de viser un ratio emplois/actifs occupés plus élevé, tendant vers 2, afin d'assurer un rôle de polarité économique structurante au sud de l'agglomération toulousaine. **Actuellement, le foncier disponible ne permet pas à la commune de remplir pleinement ce rôle économique central.** Il est donc essentiel que Muret propose du foncier adapté et de qualité pour répondre à cette ambition (cf. justification des OAP).

## IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce chapitre vise à justifier les choix des OAP. Le PLU a retenu des OAP sectorielles qui sont établies sur des secteurs concernés par des projets d'aménagement.

Les OAP sectorielles couvrent deux types de secteur : les zones urbaines et les zones à urbaniser.

### IV.1 - Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP

#### a - Principes généraux et méthodologie

Les OAP ont vocation à permettre à la commune d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire et d'afficher la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement à venir, en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver dans chaque projet.

Pour la commune de Muret, les OAP définies couvrent des projets urbains en cours d'études/d'aménagement ainsi que des projets pré-fléchés pour assurer et permettre le développement de la commune.

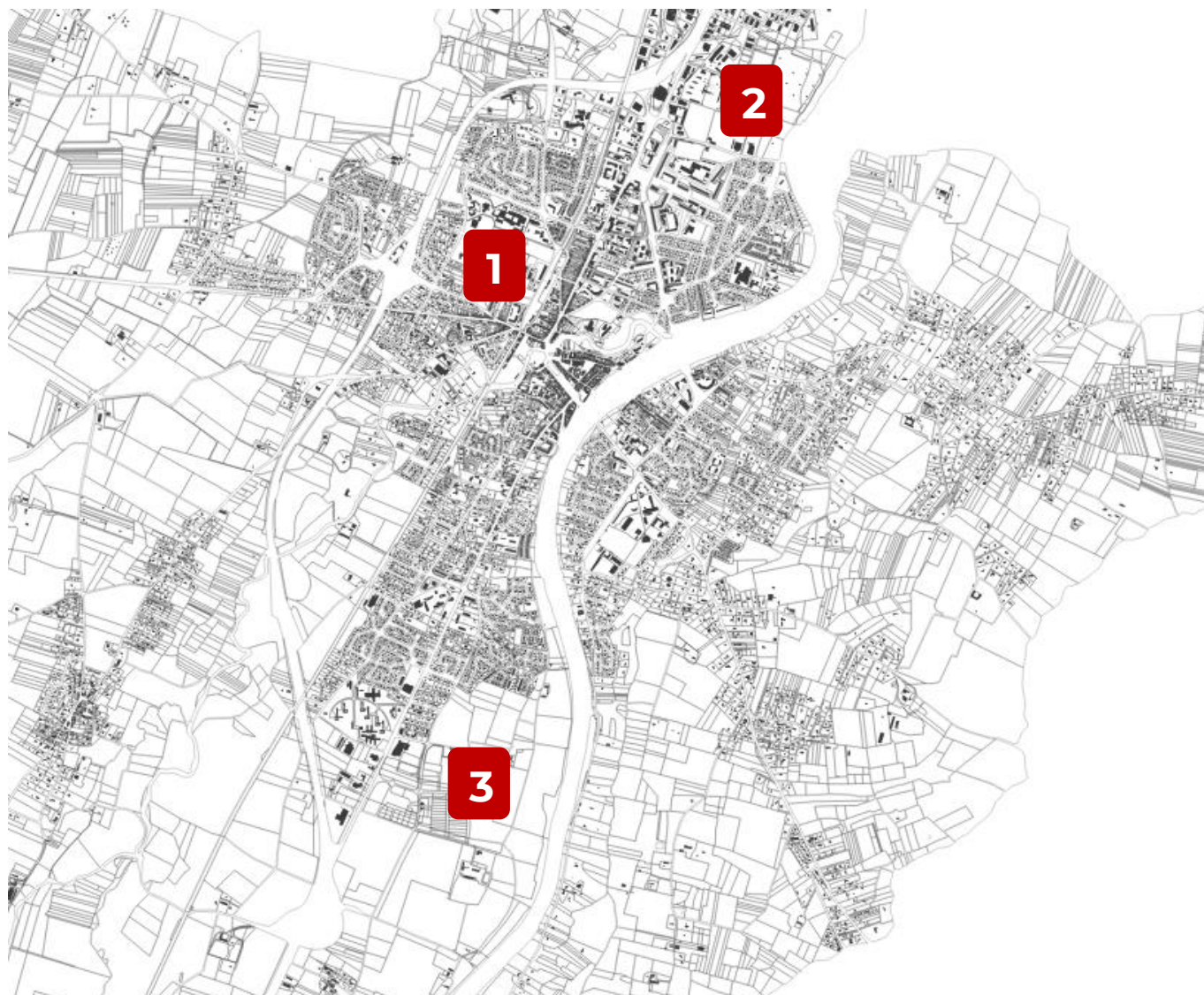
Les OAP ainsi définies s'appliquent donc aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone Urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU).

Pour les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine, les secteurs soumis à OAP sont ceux qui portent un potentiel d'accueil et un positionnement stratégique pour le fonctionnement et le devenir des espaces urbanisés, ils sont au nombre de deux : le secteur Gare ainsi que le secteur Entrée-Nord. Ce sont deux secteurs de requalification. Le secteur de la ZAC est également un secteur urbanisé qui permet l'équilibre entre le Nord et le Sud de la commune.

Pour les secteurs en extension urbaine, des éléments de justification sont présentés dans le cahier des OAP mais une synthèse par secteur est déclinée ci-dessous.

#### b - Le choix de secteurs de projet

#### **3 secteurs situés dans les zones urbaines**



### (1) Le secteur Gare : renouvellement urbain

L'intérêt porté sur ce secteur
<p>Ce secteur de renouvellement urbain vise une nouvelle approche de l'aménagement de la commune avec le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à structurer le quartier de la Gare. La Gare est un atout indéniable pour Muret, les mobilités pendulaires se multiplient et dynamisent le secteur au quotidien. Véritable organe structurant le centre-ville, il permet également de desservir le centre-ville et d'organiser sa multimodalité (mode de déplacement doux, bus, chemins piétons, etc.). Le développement de la Gare s'appuie également sur les projets métropolitains comme le RER.</p>
La genèse et les choix opérés sur le secteur
<p>Des études de renouvellement ont été menées pour organiser et rendre fonctionnel le secteur. Le PLU en vigueur, identifiait déjà des emplacements réservés pour fixer des réserves foncières dans un objectif à long terme de développement et d'aménagement d'un pôle mixte (habitat, équipement, etc.) dans un cadre de renouvellement urbain.</p>
Le bilan et résultat du secteur
<p>Le secteur Gare est donc décliné dans les zones urbaines du PLU et est couvert par une OAP permettant de donner les ambiances et structures générales du projet.</p>

## (2) Le secteur Entrée Nord : renouvellement urbain

L'intérêt porté sur ce secteur
Le secteur au nord de la commune de Muret est actuellement caractérisé par un manque de structure et l'abandon d'anciennes activités industrielles, d'équipements vieillissants, ainsi que des logements nécessitant des rénovations. La requalification de ce secteur vise à revitaliser ces espaces délaissés en apportant un regard neuf sur le tissu urbain existant. Les projets de Muret visent ainsi à insuffler une nouvelle vie qualitative à cette zone, en s'appuyant sur les études urbaines en cours pour moderniser et dynamiser cet espace, tout en intégrant des solutions durables pour renforcer son attractivité économique et améliorer la qualité de vie des résidents.
La genèse et les choix opérés sur le secteur
L'objectif est de structurer le secteur avec un site qui répond à l'ensemble des besoins des usagers : un complexe sportif organisé et structurant, de nouveaux logements et des équipements publics pertinents pour le Nord de Muret. Les études se sont succédé et aujourd'hui un projet urbain mûre existe et permet à la commune de se projeter et d'inscrire le projet dans sa révision de PLU.
Le bilan et résultat du secteur
Le secteur Entrée-Nord est donc décliné dans les zones urbaines du PLU et couvert par une OAP permettant de donner les ambiances et structures générales du projet. Une frange Est est classée en zone naturelle, elle ne sera pas sujet à des aménagements urbains mais fait partie de la réflexion globale du projet. Des ajustements de zonage entre le PLU en vigueur et la révision ont été réalisés pour adapter le secteur et permettre son développement (règles de volumétrie, destination, etc. adaptées).

## (3) Le secteur de la ZAC Portes des Pyrénées

L'intérêt porté sur ce secteur
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. Le site de la ZAC est délimité par une zone d'habitat au Nord, des activités et services en partie à l'Ouest, la Garonne à l'Est et des terrains agricoles au Sud.
La genèse et les choix opérés sur le secteur
Cette ZAC, en cours de commercialisation abrite déjà des infrastructures importantes comme la salle Horizon avec une programmation culturelle de niveau métropolitain. Des commerces et services de proximité s'implantent progressivement permettant au quartier de dynamiser le Sud de Muret. Des logements sont également présents sur le site ainsi qu'une maison de retraite.
Le bilan et résultat du secteur
Le secteur est décliné dans les zones urbaines du PLU et est couvert par une OAP permettant de donner les ambiances et structures générales du projet. L'OAP était déjà existante dans le PLU en vigueur. La consommation foncière du secteur a été comptabilisée dans sa globalité sur la période 2011-2021, comme indiqué dans la circulaire ZAN de 2024.

### Carte de localisation des 7 secteurs en extension



#### (4) Le secteur Echangeur Entrée-Nord

##### L'intérêt porté sur ce secteur

Situé à proximité de secteurs aux fonctions variées (activités, équipements, logements), le secteur est dans le prolongement de l'échangeur autoroutier. La commune porte un intérêt de développement sur ce secteur dans un objectif d'accueil démographique et d'activités venant conforter le Nord de la commune.

##### La genèse et les choix opérés sur le secteur

Ce secteur a été réduit entre le début de travaux sur le zonage (2022) et la version définitive (2024). Le secteur couvrait au départ une superficie plus importante : 28 ha. La surface a ensuite été réduite à 15 ha pour finalement, atteindre dans sa version définitive, un total de 8 ha. Une cohérence vis-à-vis des franges agricoles et naturelles a été réfléchi, pour limiter le développement et limiter un aménagement uniquement en bordure de l'A64.

Version 2022 | 28 ha                      Version 2023 | 15 ha                      Version 2024 | 8 ha

**Le bilan et résultat du secteur**

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser du PLU. Une OAP et un nombre de logements ont été déclinées. Desservi par l'échangeur et à proximité de tissus urbains, l'aménagement du secteur est opportun.

## (5) Le secteur Bellefontaine

**L'intérêt porté sur ce secteur**

Le secteur Bellefontaine est destiné à l'urbanisation future pour l'accueil de futurs quartiers d'habitat ainsi que d'équipements et services publics. Ce secteur pourra s'appuyer sur les études urbaines en cours. Le PLU en vigueur a été révisé pour y intégrer un schéma d'aménagement qui a également été joint dans cette révision.

**La genèse et les choix opérés sur le secteur**

Le secteur 1AU n'a pas bougé dans ces frontières entre le début de travaux sur le zonage (2022) et la version définitive (2024). Seule la frange naturelle à l'Est a été intégrée pour afficher le projet global d'aménagement qui résulte d'une procédure d'évolution du PLU menée en parallèle de la révision générale. Le schéma d'aménagement et de programmation est issu de cette procédure d'évolution. Le secteur 1AU était d'une superficie d'environ 15 ha alors que le secteur OAP s'est élargi à environ 17 ha.

Version 2022 | 15 ha                      Version 2024 | 17 ha

**Le bilan et résultat du secteur**

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser et naturelle du PLU. Une OAP et un nombre de logements ont été déclinés. Venant conforter le sud pavillonnaire du centre-ville de la commune, alliant équipements et logements, le secteur est stratégique et représente l'ambition communale.

## (6) Le secteur Carretès

### L'intérêt porté sur ce secteur

Le secteur de projet s'inscrit dans une continuité de nouveaux projets, après le développement de la ZAC des Pyrénées et le quartier Bellefontaine.

### La genèse et les choix opérés sur le secteur

Le secteur 1AU a été imaginé en cohérence avec le développement de la commune. Un projet a très vite été mis en évidence par les élus qui anticipent et réalisent de la prospective sur ce secteur, venant en continuité de la ZAC Portes des Pyrénées.

Le secteur, enclavé entre échangeur à l'Ouest et Garonne à l'Est, ZAC au Nord et enveloppe urbaine au Sud, couvrait une superficie d'environ 20 ha. Après divers échanges, les élus ont souhaité réduire le secteur pour amorcer une sobriété foncière et limiter les risques environnementaux et naturels.

Version 2022 | 25 ha



Version 2024 | 15 ha



### Le bilan et résultat du secteur

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser du PLU. Une OAP et un nombre de logements ont été déclinés. Venant conforter et anticiper la fin de commercialisation de la ZAC, « Les Carretès » s'imposent comme un secteur d'avenir pour Muret.

## (7) Le secteur Pointe d'Ox

### L'intérêt porté sur ce secteur

Le secteur de projet « Pointe d'Ox », enclavé entre deux linéaires s'étend entre la rue de Gascogne et la rue du Languedoc. L'objectif ici est de combler l'urbanisation sur un secteur déjà fortement fermé.

### La genèse et les choix opérés sur le secteur

Le secteur 1AU n'a pas bougé dans ces frontières entre le début de travaux sur le zonage (2022) et la version définitive (2024). Son positionnement et sa cohérence avec l'installation d'un

équipement scolaire au Sud légitimisent une implantation résidentielle, de typologies mixtes à proximité. Le secteur a néanmoins été sujet à échéancier. La partie Sud, structurante, constitue la priorité d'aménagement pour les élus de la commune avec la création d'une nouvelle école, et le développement du carrefour à aménager pour y implanter de la mixité fonctionnelle. La partie Nord viendra compléter l'offre, à moyen terme, s'est pourquoi un phasage a été réalisé sur la partie Nord, pour une ouverture à l'urbanisation en 2028.

### Le bilan et résultat du secteur

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser du PLU. Une OAP et un nombre de logements ont été déclinés.

## (8) Secteur du Brouilh

### L'intérêt porté sur ce secteur

Le secteur 1AU à vocation d'équipements permettra à la commune de conforter un secteur déjà pourvu d'équipement (cimetière). Le site va accueillir, le futur centre technique municipal de la ville de Muret.

Le secteur, couvre une superficie d'environ 6 ha. Les parcelles, sont situées en extension d'équipements existants, une cohérence a été voulue pour y installer ces locaux. L'ensemble de la zone 1AU ne sera pas consommée. Néanmoins pour une cohérence de développement et d'ajustement du projet, la superficie est plus importante que ce que le projet sera en termes de surface.

### La genèse et les choix opérés sur le secteur

La commune avait comme ambition de développer ce secteur de Muret. Dans un deuxième temps, le nord-Est de la zone 1AU a été le choix stratégique pour accueillir des équipements publics. Néanmoins, le projet gagnant en maturité a été jugé plus opportun de se situer à cheval sur le site pré fléché mais également sur la réserve foncière identifiée dans le PLU en vigueur (Sud-Est du périmètre). Également destiné à l'extension du cimetière, l'établissement de cette zone 1AU équipement, est cohérente avec les perspectives d'évolution de la ville.

Version 2022 | 30,1 ha



Version 2023 | 2,3 ha



Version 2024 | 6,5 ha



### Le bilan et résultat du secteur

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser du PLU. Une OAP et des ambiances ont été définies, le secteur s'insère dans un environnement peu urbanisé et le traitement qualitatif des franges naturelles et agricoles s'impose.

## (9) Le secteur des Bonnets

### L'intérêt porté sur ce secteur

L'objectif est de porter un projet d'aménagement global sur les Bonnets, afin de soutenir une ambition forte, partagée par le Muretain Agglo et la Région Occitanie. La commune de Muret et le Muretain Agglo souhaitent créer une zone d'activités économiques majeure pour demain. Le secteur d'aménagement permettra d'accueillir le développement économique et de favoriser l'installation d'entreprises innovantes et rendre le territoire attractif.

### La genèse et les choix opérés sur le secteur

Ce secteur est la clé de voûte du développement économique de la ville de Muret, et plus largement du sud toulousain. Couvert par une étude de l'ARAC Occitanie, inscrit en partie dans la liste des projets d'envergure nationale (PENE) et symbolisant une terre d'accueil d'activités, « Les Bonnets » se positionnent comme un secteur d'intérêt régional. La zone 1AU a évolué, couvrant d'abord un périmètre majoritairement au Sud du karting actuel et en continuité de la zone économique existante (180 ha) pour ensuite reprendre les limites du secteur d'étude de l'ARAC (environ 270 ha) et enfin pour la version définitive, le maintien uniquement des secteurs prioritaires, pour une urbanisation à court terme. Une déclaration de projet est en cours pour l'installation d'activités de l'entreprise Pierre Fabre. D'autres entreprises majeures souhaitent s'implanter sur le secteur. La partie Nord a été maintenue dans l'OAP mais a été rebasculer en UFe. Ce dernier abrite des entreprises d'intérêt supra-communal.

Version 2022 | 188,3 ha

Version 2023 | 270,9 ha

Version 2024 | 71,8 ha



**35 ha sont décomptés de l'enveloppe foncière.** Cette superficie est à comptabiliser dans l'enveloppe nationale comme l'indique *l'arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur.*

L'Etat a recensé une partie du site des Bonnets comme « **Projet d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur** ». Cette inscription, conforte l'ambition économique portée par la région, l'agglomération et la commune sur le secteur.

### Le bilan et résultat du secteur

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser du PLU. Une OAP et des ambiances ont été définies, le secteur s'insère dans un environnement peu urbanisé et le traitement qualitatif des franges naturelles et agricoles s'impose.

« Les Bonnets » s'impose comme un secteur d'avenir pour Muret, pour son intercommunalité, pour le SCoT, pour la région, mais également dans une vision nationale comme l'indique son recensement dans les projets d'envergure.

## (10) Le secteur des Margalides

### L'intérêt porté sur ce secteur

Le secteur d'aménagement permettra le développement économique de ce secteur Ouest de Muret. Le projet d'aménagement poursuivra comme ligne de conduite un projet équilibré entre développement et préservation des milieux naturels.

#### La genèse et les choix opérés sur le secteur

Ce secteur, en limite communale, fait partie intégrante d'une vision intercommunale, en lien avec Labastidette et son développement prévu. La commune de Labastidette est en train de faire évoluer son PLU pour ouvrir une zone d'activité le long de la RD03. Avec la création d'un carrefour aménagé, l'objectif pour Muret est de mutualiser les équipements et aménagements réalisés sur la commune voisine en prévoyant un aménagement en continuité. La zone d'activités prévue côté Labastidette pourra être identique côté Muret, avec comme point de liaison et d'accessibilité la départementale. La zone n'a pas évolué entre le début des travaux et la version définitive.

#### Le bilan et résultat du secteur

Le secteur est décliné dans les zones à urbaniser du PLU. Une OAP et des ambiances ont été définies, le secteur s'insère dans un environnement peu urbanisé et le traitement qualitatif des franges naturelles et agricoles s'impose.

Les Margalides, miroir du développement de Labastidette, d'intérêt intercommunal propose une logique d'aménagement et de développement pour la commune de Muret.

### ZOOM sur les secteurs de projet supprimés entre le début des études (2022) et la version définitive (2024)

La commune de Muret a fait évoluer son zonage tout au long de sa phase d'études de la procédure de révision générale. Au départ la commune avait souhaité inscrire les zones 1AU dans leurs versions initiales (voir les détails ci-dessus) mais également des secteurs dont la totalité n'a pas été retenue.

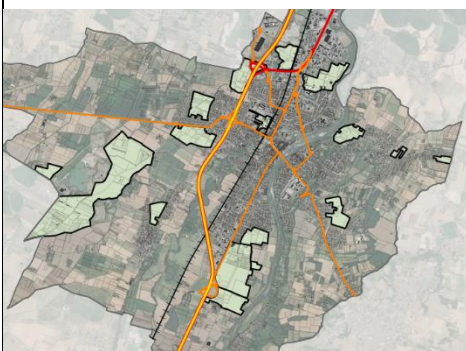

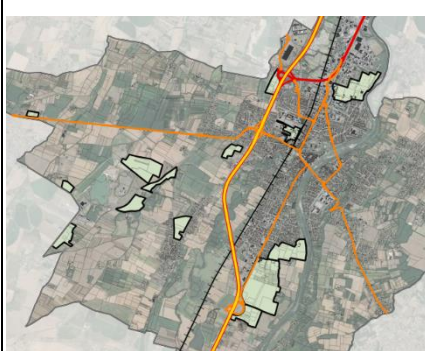
C'est le cas des secteurs présents dans la cartographie ci-dessous. Pour la majeure partie ces secteurs potentiels étaient destinés pour du développement résidentiel (hormis le secteur au Nord de Terrery).

Ces secteurs comptabilisent **77 ha**. Cette surface, rendue inconstructible participe au projet de modération foncière et de recentrage du développement sur des secteurs stratégiques et clés pour la commune de Muret. Le développement a été privilégié dans les zones 1AU qui préfigurent au sein du projet de révision de PLU, avec des opérations couvertes par des études ou des volontés politiques d'équilibre sur la commune.

Autrement dit, la commune de Muret a réalisé une modération foncière importante avec des choix forts et une réduction importante de sa consommation projetée en début de procédure.

Version 2022 | 5 secteurs entièrement reclassés soit 77 ha



Version de départ de l'ensemble des OAP (2022)	Version intermédiaire de l'ensemble des OAP (2023)	Version définitive de l'ensemble des OAP (2024)
492 ha	439 ha ↘	236 ha ↘
		
Version de départ des OAP en 1AU (2022)	Version intermédiaire OAP en 1AU (2023)	Version définitive OAP en 1AU (2024)
<b>382 ha</b>	<b>331 ha ↘</b>	<b>91,2 ha ↘</b>



**Les 91,2 ha correspondent aux surfaces classées « 1AU ».** Ce foncier retenu ne correspond pas à la totalité de la consommation d'espace projetée (cf. « Le PLU et la consommation d'espace »).

## IV.2 - Les choix opérés pour les OAP

### a - Principes d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser notamment :

- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces.
- Les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements.
- Les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions
- Les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

En synthèse, les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la Mairie :

- De donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur.
- De garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement.
- D'aménagement (maillage, programmation logements, etc.).
- De communiquer ses intentions sur un secteur de projet.
- De concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier.
- De dialoguer avec les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

La localisation de ces secteurs d'OAP a fait l'objet de nombreux échanges avec les élus de Muret. Le choix stratégique des futures zones de développement pour la commune s'est également basé sur un pré-cadrage environnemental rassemblant les contraintes environnementales les plus importantes pouvant exister sur les communes. L'objectif de ce pré-cadrage est d'éviter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement en privilégiant des secteurs avec de faibles enjeux environnementaux (cf. évaluation environnementale du projet, partie méthodologie).

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre le centre-urbain et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la Commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

## b - Vocation prévisionnelle des espaces

### Programmation globale

Les OAP fixent un nombre de logements à respecter au sein de chaque secteur. Cet objectif fait référence aux densités résidentielles minimales imposées pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension.

Chaque secteur concerné par une OAP est soumis à un échéancier / phasage suivant, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet.

N° de l'OAP	Typologie	Secteur de projet	Nombre de logement estimé	Echéancier
Au sein des espaces bâtis existants (densification et renouvellement urbain)				
01	Mixte	Gare	600	Ouverture à l'approbation
02	Mixte	Entrée Nord	650	Ouverture à l'approbation
03	Mixte	Porte des Pyrénées	/	Ouverture à l'approbation
En extension				
04	Mixte	Bellefontaine	600	Ouverture à l'approbation
05	Mixte	Pointe d'Ox	120	Phase 1 = Ouverture à l'approbation Phase 2 = Ouverture à l'urbanisation dès 2028
06	Mixte	Carretès	150	Ouverture à l'approbation

07	Mixte	Echangeur Entrée Nord	80	Ouverture à l'urbanisation dès 2028
08	Equipement	Brouilh	/	Ouverture à l'approbation
09	Activité	Les Bonnets	/	Ouverture à l'approbation
10	Activité	Vergnole	/	Ouverture à l'approbation
<b>Total du nombre de logements</b>			<b>2 200 logements</b>	

### IV.3 - Cohérence des OAP avec le PADD

Axe du PADD	DISPOSITIONS ET ARGUMENTS DES OAP
<b>AXE 1 – CONFORTER L'ECONOMIE MURETAINE</b>	<p>L'ensemble des zones 1AU à vocation économique a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><b>En matière de qualité des zones d'activités</b></p> <p>Des dispositions communes sont établies pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver éventuellement des vues intéressantes</li> <li>• Conserver au maximum la trame végétale existante et favoriser les nouvelles constitutions végétales</li> <li>• Gérer les eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols</li> <li>• Traiter de façon qualitative et homogène les clôtures</li> <li>• Soigner les implantations de constructions en lien avec le terrain et l'environnement</li> </ul> <p><b>En matière de desserte</b></p> <p>Les OAP contextualisent les secteurs de projet dans le maillage routier environnant, identifiant les voies existantes et celles à créer. Ainsi elles précisent les intentions de connexions de voirie.</p> <p><b>En matière de franges</b></p> <p>Les OAP à vocation d'activités intègrent des zones tampons ou des transitions végétales lorsqu'elles sont limitrophes d'une zone agricole ou naturelle.</p> <p>Ce traitement des franges permet de limiter les nuisances et les conflits entre les différents types d'activités. L'objectif est donc de pérenniser les</p>

	activités de part et d'autre en limitant les conflits d'usage.
<p><b>AXE 2 – RENFORCER LA PLACE DE MURET COMME POLE D'ÉQUILIBRE DE L'ESPACE SUD TOULOUSAIN</b></p>	<p>L'ensemble des zones IAU ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Certains sites en zone U à vocation résidentielle ou mixte, identifiés comme stratégiques ou à enjeux, ont également fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><b>En matière de mixité générationnelle et sociale et de diversité types d'habitat</b></p> <p>Le choix et la délimitation des secteurs de projet à vocation résidentielle ou mixte ont été menés dans un souci de diversité de l'offre en logements, pour s'assurer de répondre aux besoins des différents profils démographiques. Ainsi, la commune a projeté l'accueil de logements :</p> <p><u>Au nord de la commune</u> : Sur l'entrée Nord et l'échangeur Entrée-Nord avec une variété d'offre en logements prévue</p> <p><u>Au cœur de la commune</u> : Quartier Gare avec une opération de renouvellement</p> <p><u>Au sud de la commune</u> : ZAC et ses deux coupures (Bellefontaine et Carretès) ainsi que la pointe d'Ox, pour disposer d'une offre à proximité de quartiers d'équipements et d'habitations et non loin de l'offre nouvelle constituée par la ZAC.</p> <p>La variation des densités au travers des OAP sur les différents secteurs de projet permet une modulation des formes d'habitat et donc une diversité des populations accueillies.</p> <p><b>En matière de lien social</b></p> <p>Les dispositions communes, qui concernent tous les secteurs d'aménagement, sont établies pour mettre en avant la qualité des espaces publics, qui devront être supports d'usages (lieux de détente, de loisirs). Par cela, les OAP tendent à développer les lieux de partage.</p>
<p><b>AXE 3 – BATIR UNE VILLE DURABLE</b></p>	<p><b>En matière de paysage et de patrimoine</b></p> <p>Les dispositions communes des OAP sectorielles enjoignent à la prise en compte des cônes de vues sur les paysages ou les éléments patrimoniaux, et demandent un traitement qualitatif.</p> <p>Les OAP sectorielles ont également été conçues pour répondre aux enjeux paysagers et patrimoniaux propres à chaque secteur.</p> <p>Elles portent, notamment, sur des secteurs présentant un bâti ayant un intérêt patrimonial et assurent dans ce cas sa préservation, encouragent sa réhabilitation et assurent sa mise en valeur par des dispositions portant sur ses abords.</p>

	<p>Elles présentent des dispositions, d'insertion des constructions dans la pente, de plantations, etc.</p> <p><b>En matière de vulnérabilité du territoire face aux risques :</b></p> <p>Des dispositions communes concernant tous les secteurs de projet sont par ailleurs établies pour prendre en compte et valoriser la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et limiter l'imperméabilisation des sols dans la mesure du possible.</p>
--	--

## V. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### V.1 - Le découpage des plans de secteurs en zones et la justification de la délimitation des zones

Chaque secteur comprend un règlement graphique (ou plan de zonage) découpant le territoire en différentes zones comprenant un règlement écrit afférent.

Les 4 grands types de zones définis par le Code de l'Urbanisme et la sectorisation retenues dans le PLU sont les **zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles**.

### V.2 - Le bilan des surfaces par zone

Type	Zone	Surface (ha)	Surface (ha)	% du territoire
Zone U	UA	15,80	1583,03	27,13
	UAa	31,60		
	UAb	13,71		
	UB	68,53		
	UBa	4,92		
	UBb	37,69		
	UC	510,65		
	UD	300,36		
	UF	198,33		
	UFa	23,25		
	UFb	77,81		
	UFc	7,61		
	UFd	14,95		
	UFe	26,98		
UP	250,85			
Zone AU	AUf	36,27	91,16	1,56
	AUm	47,30		
	AUp	7,59		
Zone A	A	3293,99	3331,38	57,09
	Atvb	37,39		
Zone N	N	101,20	829,49	14,22
	NL	85,60		
	Np	2,97		
	Nt	3,67		
	Ntvb	636,04		
<b>TOTAL</b>		<b>5835,063</b>	<b>5835,063</b>	<b>100</b>

### V.3 - Les zones urbaines

#### a - La zone UA et ses secteurs

## Grands principes

Elle englobe la majorité du patrimoine bâti le plus ancien de la commune, représenté par un ensemble homogène de qualité qui s'étend :

- De la partie la plus ancienne de la ville, au cœur historique, délimité par la Louge, les allées Niel y compris la rive droite de la Garonne (UA),
- Aux faubourgs de l'époque contemporaine qui se sont développés le long des principales routes (UAa),
- Aux parties agglomérées des villages et des hameaux ruraux d'Ox, Estantens, Les Carretès, La-combe et Saint-Amans (UAb).

## Les dispositions réglementaires associées

Pour renforcer les possibilités de densification et de renouvellement sur ce secteur central de la commune, le règlement assouplit les dispositions en termes de stationnement des véhicules motorisés. Cette disposition permet de ne pas contraindre l'élaboration de projets. Le deuxième enjeu de cette zone est celui de la forme urbaine. Constituée du bâti le plus ancien de la ville, et plus généralement, devant revêtir une identité de centralité dans ses formes urbaines, la délimitation de cette zone permet par cette disposition de garantir l'identité de centralité au travers des volumes bâtis.

Les constructions situées dans le cœur d'îlot s'inscrivent dans un second rang par rapport aux constructions donnant sur la voirie, avec une hauteur règlementée différemment, l'objectif recherché est de préserver une harmonie des gabarits et dans certains cas de maintenir des cœurs d'ilots à l'arrière des implantations.

C'est aussi pour répondre à cet enjeu de formes urbaines que trois sous-secteurs ont été délimités. Cette délimitation permet de distinguer les sous-secteurs UA, UAa et UAb. La révision du PLU permet d'harmoniser les règles et d'adapter chaque secteur à ses spécificités.

Le sous-secteur UAa correspond à un secteur avec des règles de hauteurs plus importantes pour favoriser la densification verticale. Le sous-secteur UAb permet de maintenir le bâti ancien à l'alignement tout en limitant la hauteur pour conserver un caractère de hameaux et de villages.

## b - Le secteur UB et ses secteurs

### Grands principes

La zone englobe les secteurs déjà bâtis qui comportent un tissu homogène mais de plus faible densité que le centre ancien dont elle assure la continuité et la cohérence. Elle s'organise ainsi autour d'axes majeurs qui desservent Muret (Avenue J. Douzans, Avenue des Pyrénées...). Elle participe ainsi à la restructuration des entrées de ville et préfigure comme le futur centre urbain élargi de la commune :

**Le secteur UBa** englobe pour sa part les ensembles d'immeubles de grande hauteur.

**Le secteur UBb** a été créé pour permettre la rénovation urbaine de grands ensemble et l'évolution de locaux commerciaux (avec intégration du secteur Capèle dans le cadre de la révision du PLU)

### Les dispositions réglementaires associées

Les règles ont été rédigées au vu des hauteurs constatées dans les deux secteurs UB mais aussi dans le but de permettre une densification verticale.

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans le tissu ancien. Caractérisé par des fronts bâtis, souvent continus, le tissu ancien, correspondant à des faubourgs et quartiers de Grands Ensembles constitue une entité urbaine qui doit, dans un contexte de densification, maintenir ses caractéristiques identitaires ainsi qu'évoluer. Cependant, une distinction s'est faite entre deux secteurs UB afin de rendre compte de gabarits hétérogènes ainsi que des destinations autorisées/interdites. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin

de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

## c - Le secteur UC

### Grands principes

La zone UC correspond aux espaces urbains mixtes à dominante habitat qui s'inscrivent en continuité de la centralité.

L'enjeu de cette zone est de laisser s'y développer la mixité fonctionnelle des quartiers, tout en évitant une concurrence commerciale avec le centre-ville.

La zone correspond à une zone de densité moyenne occupée principalement par de l'habitat individuel. Elle est comprise dans l'attractivité immédiate du centre ancien.

### Les dispositions réglementaires associées

Les secteurs UC se distinguent par la forme urbaine pavillonnaire. La délimitation de ces secteurs permet de disposer pour chacun de règles adaptées à leurs différences morphologiques des zones, pour favoriser l'insertion harmonieuse, dans ces tissus existants, des nouveaux projets. L'objectif concouru est de préserver le caractère résidentiel de la zone et de conforter la mixité de la zone UC.

Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions souhaitées sur le secteur et au regard du contexte urbain actuel. Il s'agit donc de respecter dans les grandes lignes les éléments de structuration urbaine existants.

Les règles tendent à favoriser le développement de logements individuels groupés et petits collectifs dans le secteur, auquel on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie,

Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de s'inscrire dans la transition écologique et énergétique. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des quartiers résidentiels, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement.

## d - Le secteur UD

### Grands principes

La zone a pour vocation principale l'accueil d'habitat de type résidentiel lâche, partiellement desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Elle concerne un territoire principalement localisé sur le plateau de Brioudes, et dans une moindre mesure en extension des hameaux d'Ox et d'Estantens, en bord de Louge et sur la RD15.

### Les dispositions réglementaires associées

Les secteurs UD se distinguent par la forme urbaine pavillonnaire plus lâche. Ces espaces sont les derniers espaces constructibles en limite de la zone naturelle et agricole. Le règlement a évolué pour permettre la densification et venir répondre à des besoins de propriétaires privés pour faciliter les nouvelles constructions au sein des tissus urbains existants. Dans cet objectif, l'emprise au sol est passée de 15 à 25%, tout en comptabilisant désormais les piscines dans l'emprise au sol, jusqu'alors exemptées.

Les règles tendent à respecter les implantations existantes, tout en permettant l'évolution mesurée du bâti et en préservant la dominante végétale de ces quartiers résidentiels.

Il s'agit de préserver le cadre et l'ambiance végétale de ces quartiers résidentiels qui présentent une certaine uniformité architecturale, ainsi qu'une morphologie urbaine bien structurée dans la plupart des cas. En outre, il s'agit d'ordonner les secteurs moins lisibles afin de leur conférer une certaine cohérence générale. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers

pavillonnaires, en suscitant une certaine créativité des concepteurs afin de permettre une évolution du bâti dans le respect de l'environnement traditionnel.

## Le secteur UP

### Grands principes

La zone UP correspond aux espaces accueillant des équipements sportifs, de loisirs, de plein air ... Elle est délimitée sur la quasi-totalité des équipements et installations publics situés sur la commune.

Les secteurs concernés sont ainsi répartis au sein de la ville de Muret : à proximité de la gare, au Nord (pôle ludico-sportif), en rive droite de Garonne (secteur du collège et du lycée, UTEP de Navère et STEP d'Estantens), en rive gauche de la Garonne (CFA), au Sud de Muret...

Sont également concernés des sites se trouvant à l'écart du pôle urbain central, tels que le secteur accueillant la prison, où une partie de l'ancienne ZAC Clément Ader, aujourd'hui « reconvertie » en pôle ludique et sportif.

### Les dispositions réglementaires associées

Le règlement de la zone UP est conçu pour offrir une certaine souplesse pour les espaces d'équipements, permettant ainsi d'éviter des situations de blocage liés aux besoins spécifiques de ce type d'infrastructures.

## e - Le secteur UF et ses secteurs

### Grands principes

La zone est présente sur l'ensemble de la commune. Elle recouvre les espaces spécialisés dans l'accueil d'activités à dominante, commerciale, artisanale et industrielle.

La **zone UF** est une zone à vocation d'activités. Des sous-secteurs ont été définis :

- Un **secteur UFa** a été créé au lieu-dit « Marclan »
- Un **secteur UFb** a été créé sur la ZAC des Portes des Pyrénées et le secteur de Podio
- Un **secteur UFc** a été créé en entrée-Nord de la ville
- Un **secteur UFd** a été créé sur une partie du site des Bonnets
- Un **secteur UFe** a été créé pour l'implantation des entreprises d'intérêt supra-communal.

### Les dispositions réglementaires associées

Cette zone qui accueille des activités économiques, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement. La mise en place de ces règles encadre l'évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une relative qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, tout en étant adaptée aux usages économiques et commerciaux.

Sur le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions, il a été mené une approche qualitative dans l'écriture du règlement.

## V.4 - Les zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, **les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.**

## a - Les zones 1AU

### Grands principes

Les zones 1AU correspondent à l'urbanisation future de la commune et sont destinées à accueillir des activités économiques, des opérations mixtes à dominante habitat ou des équipements publics.

### Les dispositions réglementaires associées

Ces zones 1AU sont positionnées pour répondre à la volonté d'urbanisation au plus près des enveloppes urbaines, la plupart des zones 1AU sont situées en extension de l'enveloppe urbaine et sur des secteurs stratégiques dans l'objectif d'équilibrer la commune sur l'ensemble de ses fronts.

Pour les zones 1AU à vocation résidentielle/mixte, les règles sont adaptées pour assurer une harmonie urbaine et architecturale avec le tissu existant. Les règles du PLU visent la structuration de quartiers d'avenir, mixte avec une qualité de vie importante. L'objectif est de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public.

Pour les zones 1AU à vocation d'activités, les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités à accueillir dans les zones économiques. Ainsi, les règles tendent à conférer une image plus qualitative aux zones d'activités économiques et commerciales d'un point de vue urbain, architectural et paysager. Dans cette zone, qui accueille des activités économiques et industrielles, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement. Constituées de gabarits variés, l'ordonnement et l'ajout de limites maximales permettent de tendre vers des zones d'activités moins imposantes et mieux insérées (espacement...).

La mise en place des règles encadrant l'évolution, impose une relative qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, tout en étant adaptée aux usages économiques et besoins en volumes de cellules.

## V.5 - Les zones agricoles

**La zone agricole (A)** est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées.

Elle comprend également :

**Une zone agricole associée à la Trame Verte et Bleue (Atvb)**, dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités forestières et pastorale, et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admis

## a - La zone A

La zone A vise tout d'abord à maintenir et à pérenniser les activités agricoles sur le territoire communal. Le principe de cette zone est donc de réserver la constructibilité aux activités agricoles.

L'objectif poursuivi par le règlement est de veiller à ce que les exploitants puissent poursuivre et développer leur activité, réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation agricole, paysagère et/ ou écologique et de les protéger. Des destinations et sous-destinations sont autorisés selon des conditions et réserves spécifiques.

La zone A a également pour objet de permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants, tout en garantissant que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### b - La zone Atvb

Le secteur Atvb offre en effet une diversité de zones naturelles, humides et concentre de nombreuses espèces patrimoniales encore préservé mais sous pression urbaine, il bénéficie pour ces raisons d'une protection renforcée, où aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation agricole, paysagère et/ ou écologique et de les protéger. Les seules autorisations de nouvelles constructions sont à vocation d'exploitations agricoles ou forestières.

## V.6 - Les zones naturelles

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend également :

- **Une zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue (Ntvb)**, dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités forestières et pastorale, et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admis.
- **Un secteur NL** à vocation de loisirs.
- **STECAL à vocation touristique (Nt)** pour la création de trois projets touristiques.
- **STECAL à vocation Equipement public (Np)** pour le développement d'équipements.

### a - La zone N

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

La zone couvre des boisements importants ainsi que des boisements ponctuels, au cœur des parcelles agricoles. L'objectif poursuivi par le règlement de la zone N est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

### b - La zone Ntvb

La zone couvre une partie de la vallée de la Garonne. L'objectif poursuivi par le règlement de la zone N est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

La zone Ntvb concourt à la préservation de la trame verte et bleue en protégeant les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique majeur que constitue la vallée de la Garonne. Elle correspond aux zones naturelles les plus sensibles en termes de protection des milieux naturels, des paysages, de prévention des risques (zones d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau.

### c - STECAL Nt

La zone couvre des terrains sur lequel trois projets de développement d'activités de logements touristiques sont prévus. Du fait de la nature de cette activité, seule une faible partie des deux STECAL identifiés au plan de zonage seront concernés par des constructions. Ses caractères exceptionnels s'apprécient du fait qu'ils sont d'une surface minimale. Un des trois STECAL est déjà construit, il ne consommera pas d'espaces.

Le PLU au travers de ses dispositions, prévoit des éléments spécifiques pour permettre la réalisation de cette activité : les seules sous-destinations autorisées sont strictement liées aux activités respectives et les différentes règles ont été adaptées selon ces spécificités notamment sur les règles de hauteur.

### a - STECAL NL

Le sous-secteur NL couvre des espaces de loisirs et les coulées vertes de la commune, ainsi que les équipements publics à usage de loisir.

Le PLU au travers de ses dispositions, prévoit des éléments spécifiques pour permettre la réalisation de ces destinations.

### b - STECAL Np (déchetterie)

La zone couvre un secteur dédié à la création d'une déchetterie. L'objectif poursuivi par le règlement de cette zone est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités en ne permettant que la construction uniquement en lien avec cette activité de déchetterie.

Le PLU au travers de ses dispositions, prévoit des éléments spécifiques pour permettre la réalisation de cette activité : les seules sous-destinations autorisées sont strictement liées à l'activité de la déchetterie.

### c - STECAL Np (aire d'accueil des gens du voyage)

La zone couvre un secteur dédié à la reconnaissance d'une aire d'accueil des gens du voyage existante. L'objectif poursuivi par le règlement de cette zone est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités en ne permettant que la construction uniquement en lien avec cette activité.

## V.7 - Les autres dispositions du règlement écrit

### Desserte des terrains

Le règlement écrit réglemente la desserte des terrains.

### Concernant les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, en lien avec la circulation.

### Concernant les voies de desserte

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires, puisque les prescriptions enjoignent à prendre en compte et à assurer la circulation et la sécurité

des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Concernant l'organisation des voies, les impasses ne sont pas privilégiées. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. L'aménagement des impasses doit permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour, sans précision en termes de localisation de cet espace de retournements.

### **Concernant l'alimentation en eau potable**

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

### **Concernant la gestion des eaux usées**

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Par ailleurs, un renvoi aux annexes sanitaires du PLU est fait.

### **Concernant la gestion des eaux pluviales**

Les dispositions réglementaires visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

### **Concernant la gestion des déchets**

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers l'intégration paysagère et architecturale des espaces dédiés à la collecte des déchets. Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux adapté.

### **Concernant les réseaux de communications électroniques**

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'anticiper le développement des communications numériques.

## **a - Les autres dispositions du règlement écrit**

### **Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**

Le règlement graphique identifie des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. L'exploitation de gravières/carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité gravière/carrière y sont ainsi autorisées."

### **Les éléments liés à l'environnement et à la trame verte et bleue**

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et dans le cadre d'inventaires spécifiques et sur les connaissances des élus. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments sont présentées dans le règlement écrit.

### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut classer « comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

### **Continuité, éléments de paysage et corridor écologique à préserver**

Une identification au titre de l'article L151-23 a été privilégiée pour préserver des éléments environnementaux et paysagers. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le

maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il s'agit également des jardins, boisements, espaces verts, haies, parcs qui, par leur surface et leur emplacement, contribuent au maintien de corridors écologiques

Ces éléments sont inconstructibles, excepté dans le cadre de la prise en compte des risques. Seuls certains travaux pourront être autorisés (constructions légères destinées à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces, création de cheminements modes actifs, création d'accès, ...) En cas d'abattage d'arbres, il pourra être fait obligation de replanter un alignement ou une continuité végétale ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

### **Les zones humides**

Des zones humides (article L151-23) ont également été identifiées au sein du règlement pour délimiter des espaces de préservation.

### **Les emplacements réservés**

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, et des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Au total, ce sont environ 45 emplacements réservés qui sont identifiés dans le cadre du PLU. L'essentiel de ces emplacements réservés concerne essentiellement des aménagements de voirie.

### **Les patrimoines bâtis**

En application des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU identifie environ 11 patrimoines bâtis, à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

## VI. Le PLU et la consommation d'espaces

La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espaces engendrée par le PLU, en cohérence avec le PADD.

### VI.1 - Rappel de la consommation d'espaces passée

**Pour rappel entre 2011 et 2021, la consommation d'espace NAF a été de 117 hectares, soit environ 12 hectares par an.**

Les années 2021 et 2022 comptabilisent **11 hectares** déjà consommés, soit 5,5 hectares par an.

### VI.2 - Consommation d'espaces par secteur

La consommation d'espaces liée au projet de PLU pour les 10 prochaines années est projetée de la manière suivante (selon le type de zone) :

#### a - Zones urbaines

Ces secteurs de la zone urbaine correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés denses au cœur d'une plus vaste enveloppe urbaine ; **ils n'engendrent pas de consommation d'espaces.**

Néanmoins un cas spécifique est à prendre en compte. Les terrains situés au Nord des Bonnets, ont été classés en zone UFe, c'est-à-dire une zone urbaine économique spécifique. Ces terrains dont l'ambition dépasse les limites communales et intercommunales, sont déjà équipés par les réseaux.

Néanmoins, ils consomment de l'espace NAF, ils sont donc comptabilisés pour la période 2021-2031. **Cela représente 26,98 ha.**

#### b - Zones à urbaniser

L'ensemble des surfaces des secteurs AU constitue de la consommation d'espaces future. Cependant, le calcul de la consommation d'ENAF peut être présenté selon deux temporalités :

**2023-2033** : période couverte par le scénario du PLU pour la commune de Muret.

**2023-2028** : période couverte par la mise en œuvre du PLU jusqu'à l'approbation du SCoT.

Cette période (2023-2028), peut être utilisée comme temporalité de calcul de la réduction de la consommation foncière. Le SCoT est en cours de révision et Muret doit anticiper les futures évolutions de ce document-cadre. **Le PLU de Muret sera mis en application jusqu'à 2028 et évoluera à la suite de la future entrée en vigueur du SCoT.**

**Pour la période 2023-2028, les surfaces « 1AU » comptées représentent 75,74 ha (cf. Justification des OAP).**

Secteur 1AU	Superficie classée en 1AU dans les OAP (ha)	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation	Ouvert à l'urbanisation après 2028
Bellefontaine	14,58	14,58 ha	
Carretes	14,97	14,97 ha	
Pointe d'Ox	10,72	3,44 ha (1AU)	7,28 ha
Echangeur Entrée Nord	8,14	/	8,14
Brouilh	6,47	6,47 ha	
Les Bonnets	33,76	33,76 ha	
Vergnole	2,51	2,51 ha	
<b>TOTAL</b>	<b>91,16 ha</b>	<b>75,74 ha</b>	<b>15,42 ha</b>

### c - Zones agricoles

#### Secteur A et Atvb

Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. **La consommation d'espaces pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations agricoles et ne peut être estimée.**

### d - Zones naturelles

#### Secteur N et Ntvb

Ces secteurs sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.

#### STECAL dans la zone N

- Pour les secteurs Np, seul le STECAL pour la création d'une déchetterie consommera de l'espace, le PLU fixe comme surface : **1,44 ha.**
- Le secteur Nt comprend deux secteurs de création et un secteur de reconnaissance de l'existant (Château de Cadeilhac). Il faut compter uniquement les deux créations à vocation touristique soit un total de **1,37 ha.**

**Ils sont comptés dans la consommation d'espace et représentent donc 2,8 ha.**

## VI.1 - Bilan total

#### Au total, le PLU engendre la consommation d'espace de :

- 26,98 ha pour la zone économique des Bonnets (UFe)
- 31,88 hectares pour l'habitat (1AU)
- 7,59 hectares pour les équipements (1AU)
- 36,27 hectares pour les activités économiques (1AU)
- 2,8 hectares pour les STECAL

**Soit un total de 105,52 ha pour la période 2021-2028.**

**Comme évoqué dans la partie « Justification des OAP », 35 hectares sont décomptés sur le secteur des Bonnets.**

Le PLU totalise donc pour 2023-2028 après décompte, une consommation d'espace de 70,52 hectares.

## VI.2 - Adéquation entre les objectifs de modération et la consommation d'espaces

A cette consommation d'espaces 2021-2031, il faut intégrer les **11 ha déjà mobilisés en 2021 et 2022**.

- Consommation 2011-2021 : **117 ha**
- Consommation 2021-2028 : **81,52 ha**
- *Consommation 2028-2031 (pas comptabilisée) : **15,42 ha***

**Cette consommation d'espaces engendrée par 2021, 2022 ainsi que le scénario PLU pour 2023-2028 représentent une réduction de -30% de la consommation d'espace.**

*A titre indicatif, dans le cas de figure où la commune de Muret comptabiliserait l'ensemble des surfaces consommables (2021-2031), une réduction serait notable avec -17% par rapport à la décennie 2011-2021.*

**Cette consommation s'explique par un projet d'aménagement structurant pour l'ensemble du territoire du Muretain mais porté par la seule commune de Muret.**

## VII. BILAN ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE REVISION

### Zonage en vigueur

Type	Zone	Surface (ha)	Surface (ha)	% du territoire
Zone U	UA	15,79	1411,63	24,19
	UAa	36,78		
	UAb	15,01		
	UB	68,53		
	UBa	17,44		
	UBb	8,78		
	UC	503,76		
	UD	290,73		
	UF	137,06		
	UFa	23,25		
	UFc	7,61		
	UFd	14,08		
	UP	272,81		
Zone AU ouverte	AU	3,09	189,57	3,25
	AUa	1,35		
	AUf	15,45		
	AUfa	65,53		
	AUfb	44,64		
	AUfc	20,63		
	AUfd	27,12		
	AUp	11,76		
Zone AU fermée	AUfo	87,06	208,38	3,57
	AUO	121,32		
Zone A	A	3275,63	3275,63	56,14
Zone N	N	345,59	749,82	12,85
	NL	213,08		
	Ne	1,7		
	Nh	83,01		
	Nr	106,44		
<b>TOTAL</b>		<b>5835,03</b>	<b>5835,03</b>	<b>100%</b>

## Zonage du projet de révision

Type	Zone	Surface (ha)	Surface (ha)	% du territoire
Zone U	UA	15,80	1583,03	27,13
	UAa	31,60		
	UAb	13,71		
	UB	68,53		
	UBa	4,92		
	UBb	37,69		
	UC	510,65		
	UD	300,36		
	UF	198,33		
	UFa	23,25		
	UFb	77,81		
	UFc	7,61		
	UFd	14,95		
	UFe	26,98		
	UP	250,85		
Zone AU	AUf	36,27	91,16	1,56
	AUm	47,30		
	AUp	7,59		
Zone A	A	3293,99	3331,38	57,09
	Atvb	37,39		
Zone N	N	101,20	829,49	14,22
	NL	85,60		
	Np	2,97		
	Nt	3,67		
	Ntvb	636,04		
<b>TOTAL</b>		<b>5835,063</b>	<b>5835,063</b>	<b>100 %</b>

**Enfin, les zones agricoles et naturelles préservent 69% du territoire communal dans le PLU en vigueur alors que le projet de révision ambitionne de protéger 71% du territoire.**

## VIII. LE CADRE DU SRADDET ET DU SCOT

Muret fait partie du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine au travers du Muretain Agglomération.

Ce SCoT regroupe 5 intercommunalités représentant 113 communes et une population supérieure à 1 million d'habitants.

**Les objectifs stratégiques du SCoT en vigueur dans le cadre de son PADD sont :**

- Accueillir les habitants, répondre à leurs besoins en logements, construire des territoires à vivre ;
- Accueillir, conforter l'activité économique et l'emploi ;
- Renforcer l'accessibilité, organiser les échanges ;
- Valoriser le patrimoine, économiser les ressources, garantir la santé publique.

**Le parti d'aménagement est par ailleurs décliné autour de trois groupes verbaux :**

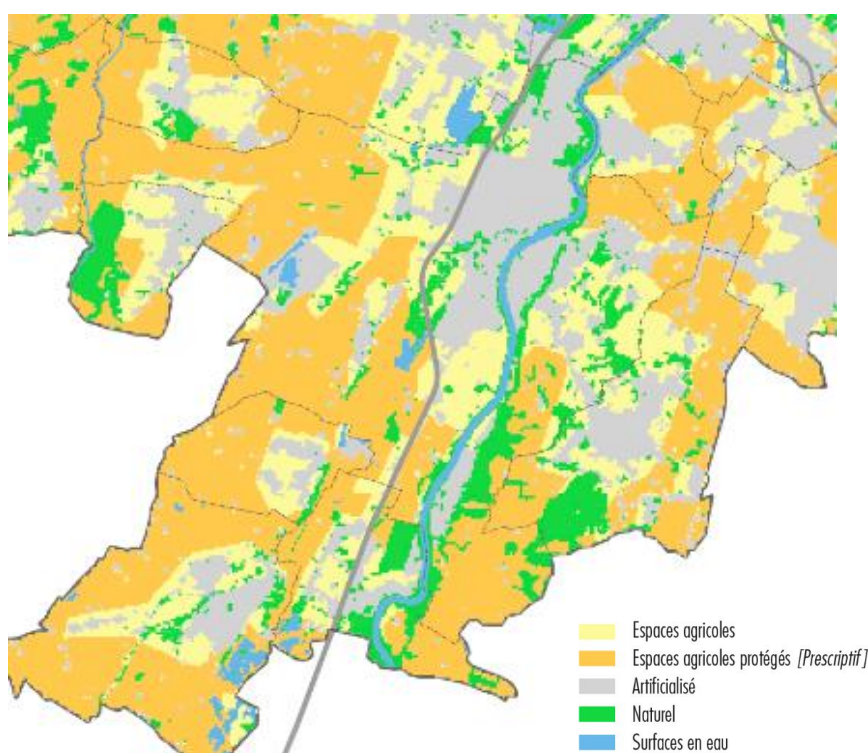
- Maîtriser l'urbanisation,
- Polariser le développement,
- Relier les territoires.

### VIII.1 - Prise en compte des principales orientations du SCoT dans le PLU

#### a - « Maîtriser l'urbanisation »

##### ▪ Conforter durablement la place de l'agriculture

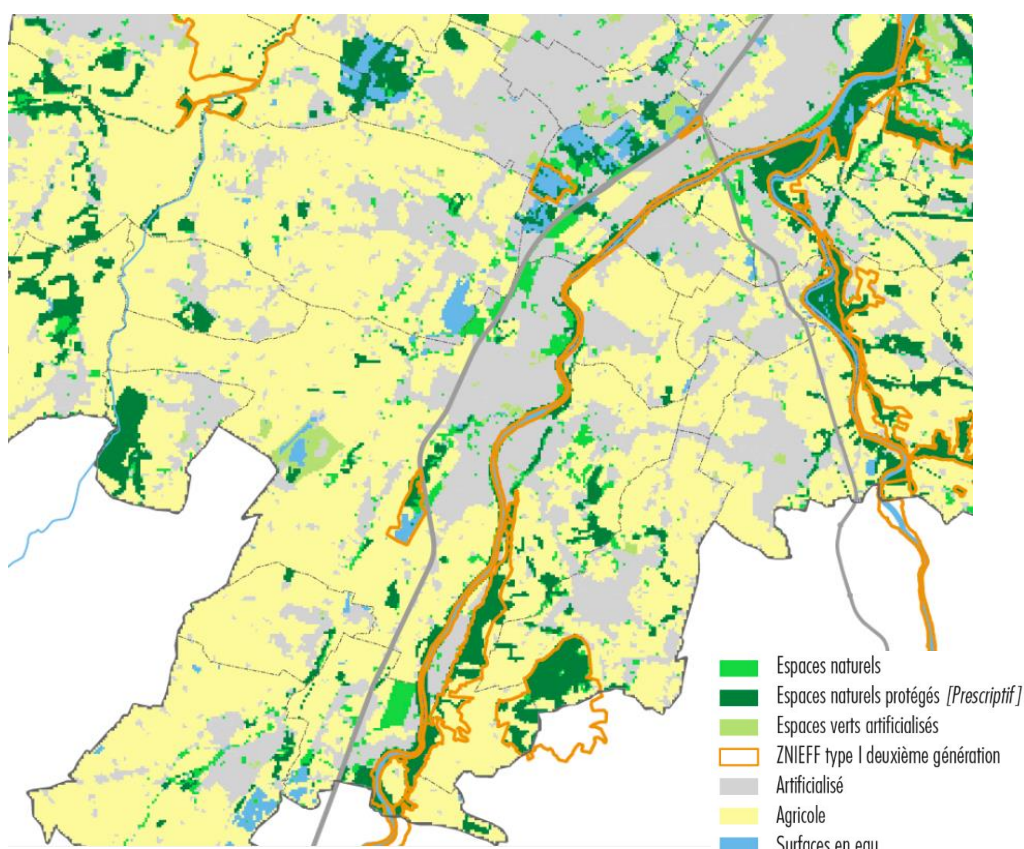
« En réponse à des espaces agricoles fortement fragilisés par la pression urbaine, il importe de mettre en œuvre aujourd'hui un principe général d'économie des terres agricoles à travers les documents d'urbanisme et les politiques foncières »



Prescriptions pour les espaces agricoles protégés	Traduction dans le PLU
<p>Pour les espaces agricoles protégés la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles,</li> <li>• Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles protégés.</li> </ul>	<p>Muret est concernée par des espaces agricoles protégés : à l'Ouest, à l'Est et au Sud.</p> <p>La grande majorité des terres agricoles est classée en zone Agricole au sein du PLU. Située au sein de la vallée de la Garonne, une partie est classée en zone inondable</p> <p>Globalement les secteurs de développement du projet de révision de PLU ne sont pas localisés sur des parcelles agricoles protégées.</p> <p>Le secteur couvert par l'OAP est destiné à accueillir des activités dans le cadre d'un projet d'aménagement porté par la commune et l'Agglo étudié par la Région et une partie du secteur global est inscrit dans les projets d'envergure nationale.</p> <p>La localisation des 3,9 ha se justifie par son caractère d'intérêt général, vis-à-vis de la fonctionnalité de la ville et par son nécessaire accueil économique.</p>

### ■ Protéger et conforter les espaces de nature

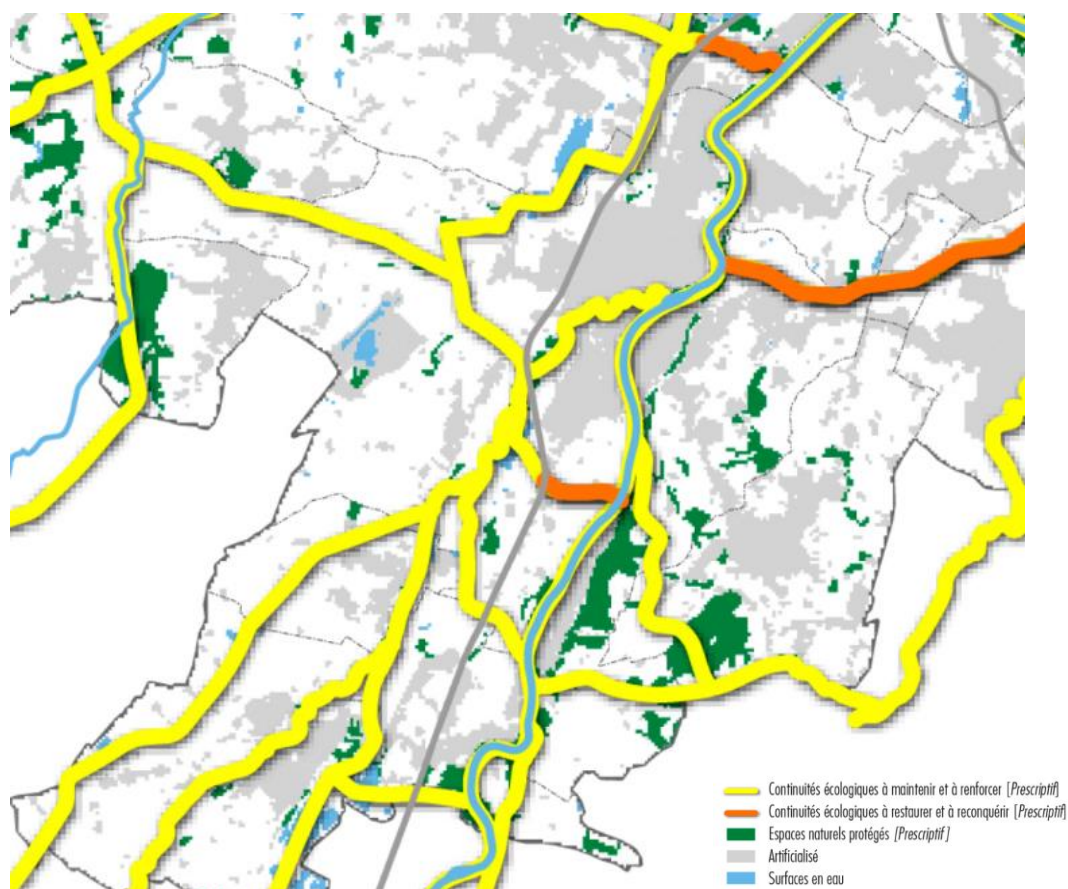
La préservation des espaces ouverts formés par les territoires de fonctionnement écologique et hydraulique des cours d'eau et des zones humides (espaces de divagation, zones submersibles...), ainsi que leur intégration dans l'aménagement de l'espace, urbain notamment, impliquent de faire référence systématiquement au SDAGE, aux SAGE en cours d'élaboration, aux PPRi en vigueur concernés, et au SRCE à l'échelle de chaque document d'urbanisme (POS/PLU/i) concerné.



Prescriptions pour les espaces naturels protégés	Traduction dans le PLU
<p>Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir. À cette fin, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, propre à la sous-trame et aux espèces concernées, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local.</p>	<p>Les espaces naturels sont repérés au SCoT en « espaces naturels protégés », niveau de protection élevé des espaces de bords de Garonne délimités également par la protection de la réserve naturelle régionale (RNR).</p> <p>Les autres espaces naturels préservés au titre du SCoT correspondent à des espaces autour de la Louge et du bois localisé au Bonnets.</p> <p>L'essentiel de ces espaces protégés sont classés en Espaces Boisés Classés, en zone N ou sont couverts par les deux outils.</p>

▪ **Maintenir et conforter les continuités écologiques**

« Les continuités écologiques « vertes » et « bleues » s'appuient sur les réservoirs de biodiversité, les éléments de nature ordinaire (forêts, bois, haies, alignements, ripisylves, bosquets, prairies...), les espaces agricoles (où peuvent être instaurées des marges de retrait [bandes enherbées]), les milieux aquatiques : le réseau hydrographique, les zones humides et autres habitats associés, et leurs espaces de mobilité et de fonctionnalité, ainsi que les espaces verts urbains. »



Prescriptions pour les continuités écologiques à restaurer ou à reconquérir	Traduction dans le PLU
<p>Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir.</p> <p>À cette fin, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, propre à la sous-trame et aux espèces concernées, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local.</p>	<p>Le PLU intègre plusieurs continuités écologiques à préserver inscrite au SCoT.</p> <p>Il identifie des ruisseaux et leurs ripisylves.</p> <p>Le projet de PLU ne se limite pas à la seule approche portée par son document cadre.</p> <p>En cohérence avec un aménagement qualitatif et une nécessité de préserver l'existant, des prescriptions sont déclinées dans le document de révision.</p> <p>Des sous-secteurs Atvb et Ntvb sont traduits dans le PLU.</p>

## b - Polariser le développement

Afin de limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière de l'espace, le territoire du SCoT a été réparti en trois entités : le Cœur d'agglomération, la Ville intense et le territoire de Développement mesuré, comportant chacun des recommandations de densités brutes (cf. tableau ci-dessous). La mise en œuvre des densités recommandées doit intégrer les objectifs de qualité paysagère sur les territoires.

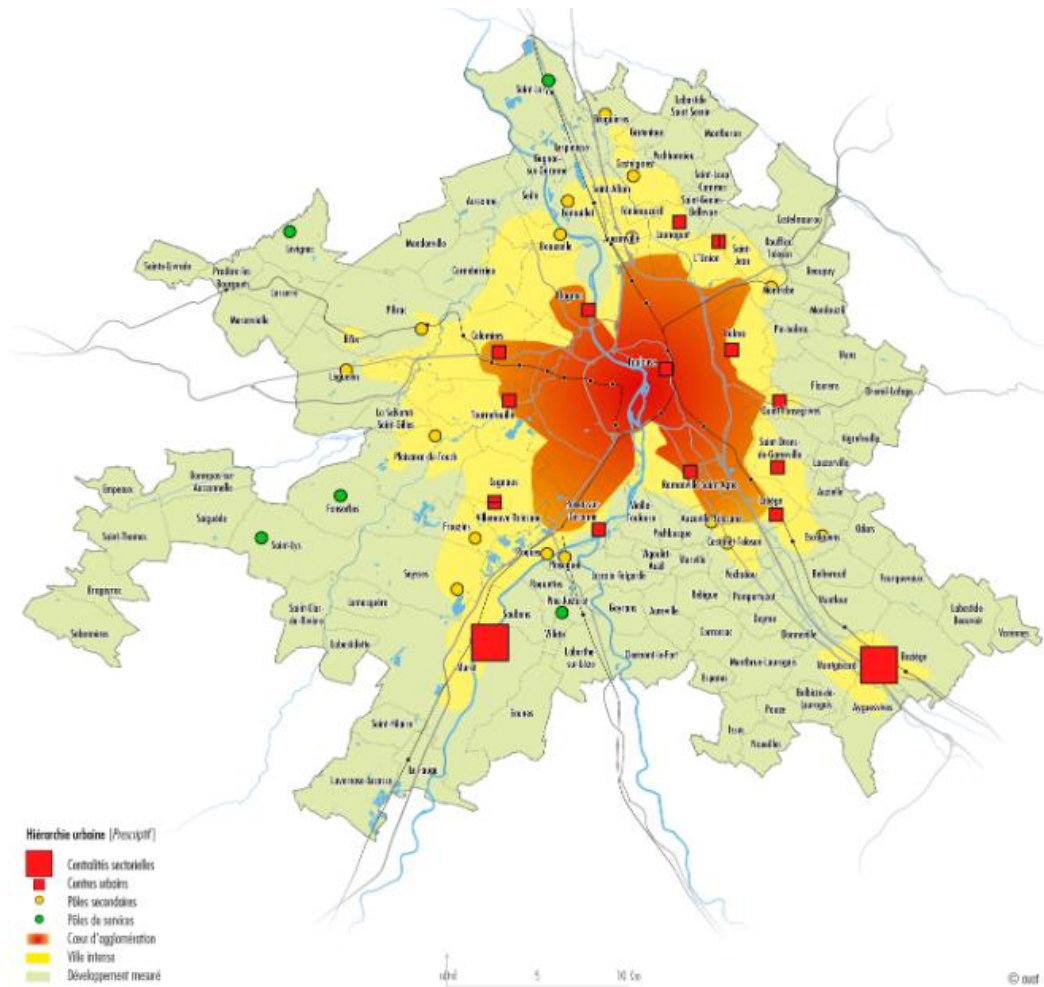
### Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
<b>Cœur d'agglomération</b>	<b>200</b> Densités moyennes	70	45	Tous modes	
<b>Ville intense (hors cœur d'agglom.)</b>	<b>200</b> Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	<b>140</b> Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
<b>Développement mesuré</b>	<b>100</b> Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
	<b>55</b> Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	<b>30</b> Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

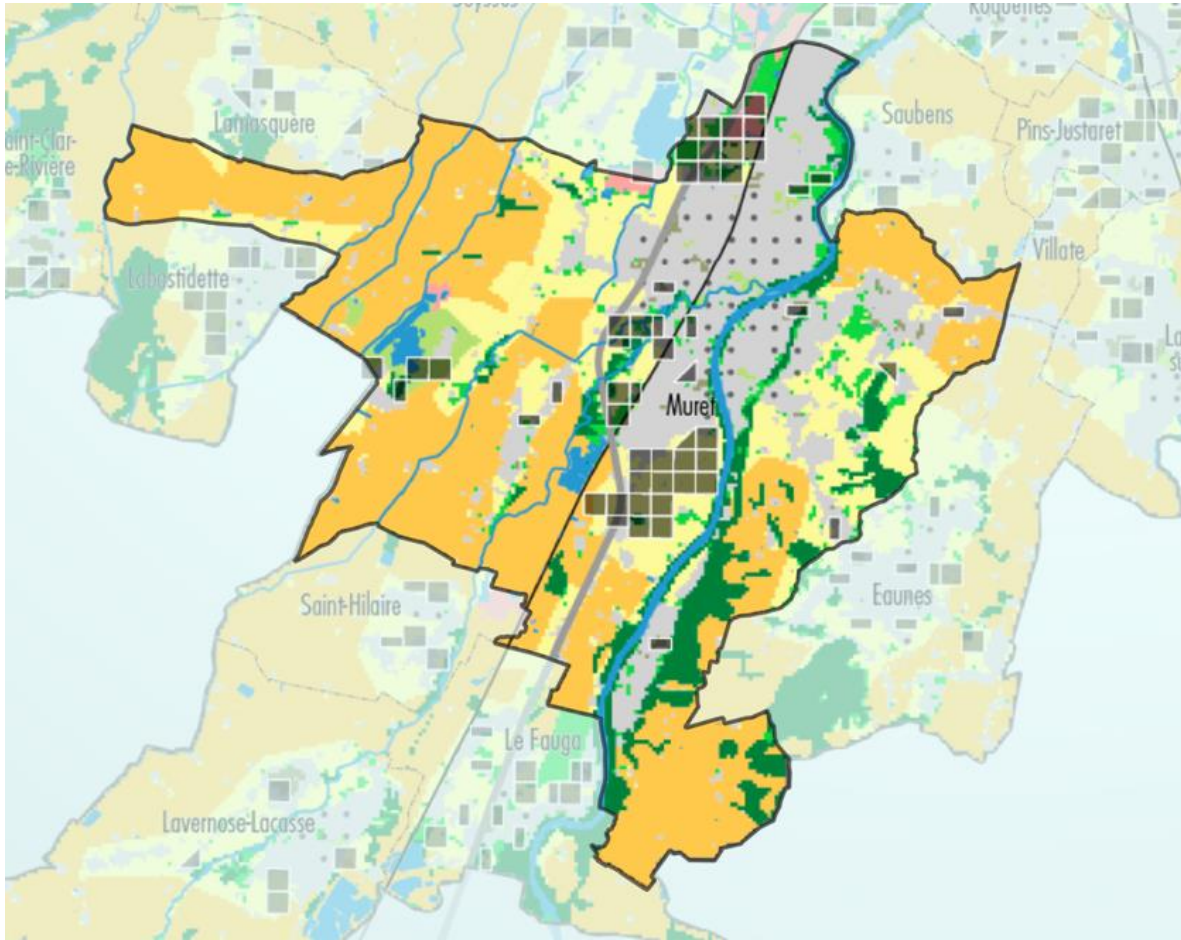
\* Habitant + emploi.

	Ville Intense		
	Cœur d'agglomération	Hors Cœur d'agglomération	Développement mesuré
Capacités en densification (en Hab.)	50 %	25 %	20 %
Capacités en extension (en Hab.)	50 %	75 %	80 %

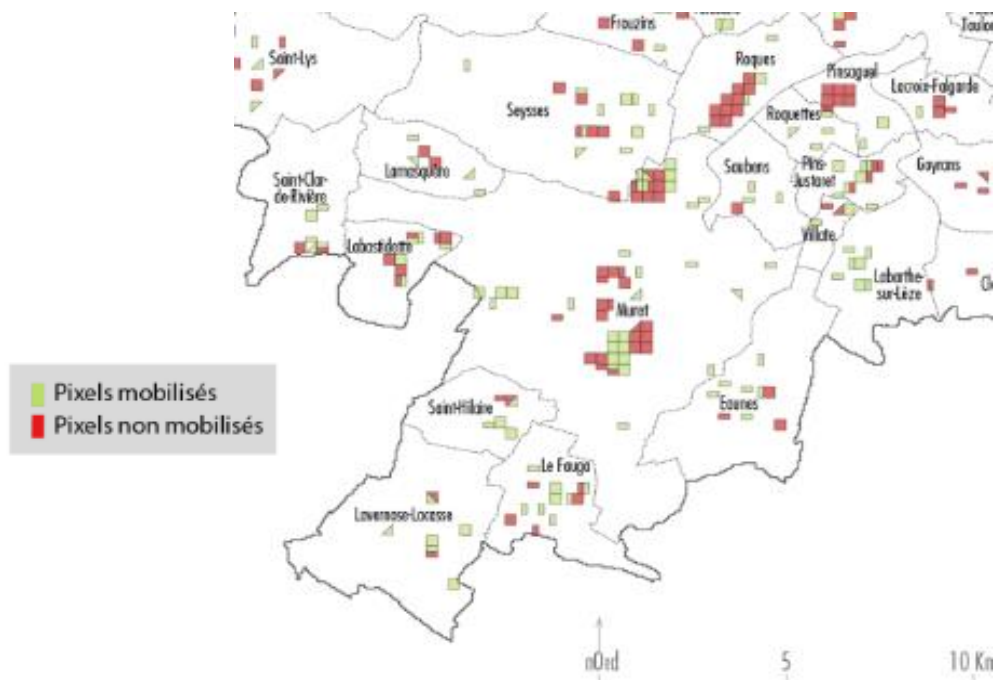
Par ailleurs, toujours dans le même objectif, le SCoT incite à renforcer l'accueil démographique dans les tissus urbains existants au sein de la Ville Intense, selon la répartition suivante :



La commune de Muret recouvre deux des trois territoires identifiés au SCOT : **ville intense et développement mesuré**. Muret est définie comme « **centralité sectorielle** ».



La commune de Muret dispose d'un potentiel de développement urbain (extension) de l'ordre de 43 pixels, dont une moitié à vocation mixte (20,5 ha) et une moitié à vocation économique (22,5). À noter également la présence d'un potentiel d'intensification, dans les quartiers centraux de la ville.



Carte à jour au 1er janvier 2023

La commune de Muret dispose **aujourd'hui de 22 pixels non mobilisés**. Cependant, les choix opérés dans le cadre de la révision du PLU nécessitent de réfléchir à des déplacements de pixels.

▪ **Articulation entre les pixels restants et les besoins pour la commune de Muret**

Au regard des projets en extension qui seront réalisés avant 2028, la commune de Muret doit mobiliser **4,5 pixels à vocation mixte et 5,25 pixels à vocation économique** (voir tableau ci-dessous). En terme numérique, Muret dispose de suffisamment de pixels, cependant les pixels ne peuvent être déplacés entre ville intense et développement mesuré.

Il faut donc, pour permettre le développement stratégique de Muret et asseoir son positionnement régional, **déplacer des pixels**. L'Agglomération, en accord avec le développement de Muret, a facilité ce développement notamment sur la question économique. Pour rappel, le Muretain Agglo est compétente en la matière. **Des déplacements de pixels ont donc été menés.**

**Pour rappel, des secteurs déjà identifiés en zone 1AU, ont fait l'objet d'une mobilisation de pixels par le passé.**

Secteur de projet	Superficie (ha)	Besoins en pixels	Pixels disponibles	Pixels manquants	Déplacements
Bellefontaine	14,58 ha	1,5	8,5	0	/
Carretes	14,97 ha	1,5	0	1,5	Utilisation de : 1,5 pixels
Pointe d'Ox	3,44 ha (2023-2028)	0,5	0,5	0	/
Echangeur Entrée Nord	8,14 ha (2028-2033)	0	0	0	/
Brouilh	6,47 ha	1	0	1	Utilisation de : 1 pixel
Les Bonnets	60,74 ha mais 48,8 ha non couvert par un pixel	5	0	5	Utilisation de : 5 pixels
Vergnole	2,51 ha	0,25	0	0,25	Utilisation de : 0,25 pixels

Les territoires d'extension urbaine à vocation mixte et économique, projetés dans le cadre de la révision du PLU, **sont de l'ordre de 9,75 pixels**. Etant donné que les déplacements de pixels ne peuvent avoir lieu qu'entre les pixels de même nature (ville intense ou développement mesuré), il a été nécessaire de

déplacer certains pixels sur Muret et entre les communes de l'Agglomération et Muret. **7,75 pixels ont été déplacés.**

Ils s'inscrivent par ailleurs en continuité urbaine et ne portent globalement pas atteintes aux espaces protégés. Le développement du territoire s'appuie également sur l'ambition d'un développement équilibré en favorisant le développement de la ville sur elle-même par renouvellement ou intensification (cf Justifications du PADD).

#### ▪ **L'accueil des habitants dans le SCoT**

L'accueil des habitants au sein de la Grande Agglomération Toulousaine repose sur un renforcement de la production de logements, principalement dans la Ville Intense, d'une part et la diversification de la production de logements d'autre part. Ces objectifs sont déclinés et phasés par les PLH dont celui du Muretain s'agissant de la commune de Muret.

## VIII.2 - Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Muretain Agglo

Au 1er janvier 2017, le Muretain Agglo est devenu un EPCI issu de la fusion de trois EPCI. Le périmètre du Muretain Agglomération a, ainsi, évolué à deux reprises depuis 2014, ce qui a nécessité la révision du PLH en version PLH 2022-2027.

À l'issue du diagnostic du P.L.H rendu en juillet 2020 et du projet de PLH arrêté le 25 mai 2021 par le Conseil Communautaire, quatre orientations ont été données :

- Améliorer le parc existant,
- Accompagner le développement de l'agglomération par une production maîtrisée de logements ;
- Organiser le développement solidaire de l'agglomération ;
- Répondre aux besoins de tous les publics.

**Dans ce cadre et à l'échelle du Muretain Agglo, l'objectif de production de logements arrêté, est de 1200 logements/an.**

### Déclinaisons pour Muret

2. OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS									
<b>Objectif de production de logements du PLH 2022-2027</b> 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							
<b>DONT OBJECTIFS POUR LLS</b> 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							
	10	480							
	1,7	80,0							
	2 639	3 344							
	19,7%	25,0%							
		<b>Objectif retenu : 10 LLS/an</b>							
		60,0							
		10,0							
		2714,0							
		20,3%							
		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%				
<b>Potentiel foncier</b> Nombre de sites Surface (ha) nombre de logements estimés Nb logements total période	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
	380		1489		1836				

S'agissant de la Commune de Muret, l'objectif de production de logement est de **1 200 logements soit 200 logements/an pour répondre aux besoins du développement de ville sur la période 2022-2027.**

Le scénario du PLU de Muret (2023-2033) prévoit la **production de 360 logements/an. Un échéancier a été fixé pour la période 2023-2027, permettant de phaser des logements pour les années d'après. Finalement, ce sont environ 340 logements/an.**

### En outre, le développement de la Ville de Muret permettra :

- Un meilleur parcours résidentiel, élément majeur des nouveaux modes de vie, en continuant à favoriser une diversification des formes urbaines.

- Une meilleure mixité sociale et générationnelle. Avec un taux de logement sociaux de 23,95% au 1er janvier 2022, la commune se fixe comme objectif, dans le respect des obligations légales, de conforter un taux de 20% à échéance du PLU à horizon 2033. **Cet objectif à atteindre passera par des productions de LLS au fil de l'eau et selon les différents secteurs de renouvellement urbain et d'extension.**

## VIII.3 - Le PDU approuvé en 2012 applicable en lieu et place du projet Mobilités annulé

### a - Les objectifs généraux

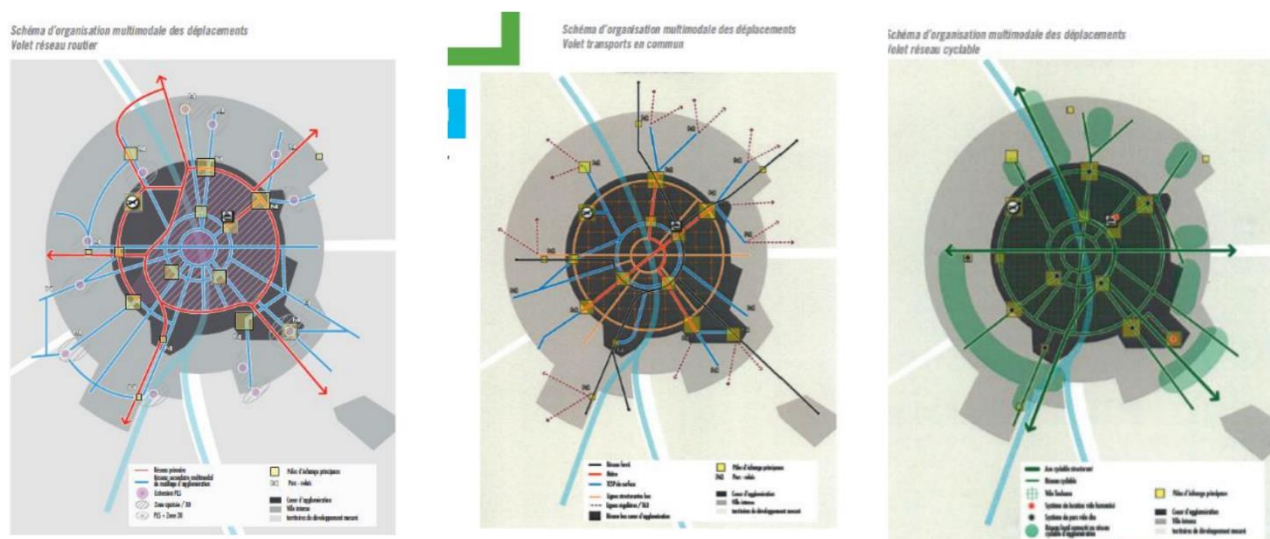
Le P.D.U approuvé le 17 octobre 2012 recouvre un périmètre de 117 communes.

Les objectifs généraux du PDU sont déclinés par territoires géographiques fonctionnels et par commune.

#### Ces objectifs sont :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme/Transports (densification le long des axes structurants et autour des nœuds multimodaux)
- La maîtrise du trafic automobile.
- Le développement de l'usage des transports collectifs.
- Le développement des moyens de déplacements économiques et les moins polluants.
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération,
- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement.
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage. L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à élaborer des PDE. La prise en compte de la logistique urbaine.

#### Une approche globale multimodale des déplacements de l'agglomération



Le modèle de développement économique retenu s'inscrit dans cette logique de polarisation. Il a pour objectifs :

- De révéler et de conforter les pôles économiques métropolitains ;
- De promouvoir le développement économique au sein de quartiers mixtes en favorisant le renouvellement urbain ;
- **De s'appuyer sur des centralités sectorielles en relais de la ville intense : Muret et Baziège / Ayguevives / Montgiscard.**

Conforter un fonctionnement en bassins de mobilité en reprenant l'organisation en quadrants au sein desquels la desserte en transports collectifs doit permettre de relier le périurbain proche aux cœurs

urbains et aux secteurs attractifs du cœur de l'agglomération. Le réseau de transports collectifs performant doit structurer le territoire de la « Ville intense ».

## b - En synthèse

À Muret, un projet de Lineo 11, première ligne express est en train d'être mis en place. Cette ligne, remplaçant la ligne 117 relie la gare de Muret et le terminus de la ligne A Basso-Cambo.

En complément, la commune souhaite doter la Gare d'un pôle multimodal, en lien avec le secteur de renouvellement identifié dans le PLU.

De façon globale, le projet du PLU affiche une ambition forte pour travailler sur la question des déplacements à différents niveaux. Le PADD vise comme orientation de : **« Poursuivre le développement des mobilités douces et de l'intermodalité »**

*Mettre en cohérence le développement urbain (à destination d'équipements, de services ou d'activités) avec le développement des mobilités douces et collectives.*

*Intégrer une réflexion globale sur les alternatives à la mobilité individuelle motorisée pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, diminuer le trafic routier et la présence de la voiture en ville.*

*Réfléchir à des solutions douces en lien avec les mobilités à destination/ depuis l'agglomération toulousaine.*

*Requalifier le pôle d'échange multimodal.*

*Proposer des offres de stationnement dédiées (parkings à vélos) afin de renforcer l'usage des mobilités douces, dont le vélo.*

*Structurer un maillage doux sur l'ensemble de la commune.*

*Assurer un stationnement apaisé sur la commune.*

*Inciter à des usages partagés de la voiture : renforcement de l'aire de covoiturage des « portes des Pyrénées » au sud de la commune, développement de l'autopartage, de l'auto-stop sécurisé, etc. constituent tout autant de leviers afin de construire un modèle de transport plus durable.*

*Intégrer dans les opérations d'urbanisation les aménagements permettant le développement des mobilités douces et leur sécurité.*

## **IX. COMPATIBILITE DES PLANS ET PROGRAMMES SUPERIEURS**

*La compatibilité restante est réalisée dans le cadre de l'Evaluation Environnementale.*



# CITADIA



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)