



**Ville de  
Muret**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)

Cachets et visas :

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



**Ville de  
Muret**

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

PRÉAMBULE



## Contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

### Article L151-6

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

### Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° *La desserte par les transports en commun ;*
- 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les autres pièces du PLU

Le zonage du PLU identifie certains secteurs soumis à des OAP, dans lesquels, tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux doit respecter à la fois :

### LES PRINCIPES DEFINIS DANS LE CAHIER DES OAP

- Principes et schéma d'aménagement spécifiques à chacun des secteurs



Principes applicables dans un rapport de **COMPATIBILITÉ**

### LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU PLU

- Dispositions graphiques : zonage
- Dispositions écrites : règlement écrit, référentiel,



Dispositions applicables dans un rapport de **CONFORMITÉ**

### LES ANNEXES DU PLU

- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Règlement des services réseaux et voiries
- Risques (inondation, incendie, mouvement de terrain, ...)



Dispositions applicables dans un rapport de **conformité** et de **compatibilité**

## Définitions

**COMPATIBILITE** : les projets doivent respecter les principes et schémas définis dans les OAP, c'est-à-dire qu'ils doivent en respecter « l'esprit d'aménagement » mais un écart mineur est admis.

**CONFORMITE** : les projets doivent respecter strictement les dispositions du règlement du PLU, celles des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), des règlements annexes, etc.

## Quels sites stratégiques et quels champs d'application?

### Dent creuse >> Enveloppe urbaine



Terrain non bâti situé au cœur d'un centre-ville, d'un bourg ou d'un hameau, il s'agit d'un terrain agricole enclavé dans le bourg, d'une grande propriété privée à la sortie du village.

### Extension



En greffe d'un secteur déjà urbanisé, l'OAP peut concerner des espaces encore naturels ou agricoles en continuité d'un centre-bourg, un site d'entrée de ville, une extension de zone d'activité...



**Ville de  
Muret**

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

STRATÉGIE & ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT

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 **et est définie en tant que centralité sectorielle dans l'armature du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Toulousaine.**

La commune de Muret, pôle majeur de la CA du Muretain, regroupe plus de 20% de la population et 35% des emplois du territoire. Ce rôle de pôle territorial est principalement dû à une localisation centrale dans la CA et une accessibilité aisée vers Toulouse grâce à l'autoroute qui traverse la commune.

Dans le cadre de la révision de son PLU, **la commune souhaite conforter son économie et renforcer sa place au Sud de Toulouse, corrélant ambition et stratégie de développement pour bâtir une ville durable.**

Dans une logique fonctionnelle, les OAP prévues dans le PLU ont été étudiées à l'aune de la transition écologique, en réfléchissant aux modes de déplacements, aux traitements paysagers et environnementaux mais également à la cohérence urbaine avec les équipements, services, commerces et entreprises du territoire.



Source : ville de Muret



**Différents enjeux ont été priorisés par la commune de Muret permettant de fixer un cap et des objectifs.**



### UN TISSU ECONOMIQUE DYNAMIQUE

- ✓ Renforcer l'économie en assurant une offre foncière adaptée et intégrée dans un modèle économique régional
- ✓ Appuyer et renforcer les atouts propres à la commune
- ✓ Sauvegarder l'activité agricole



### UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

- ✓ Construire un modèle de développement urbain confortant la polarité murétaine
- ✓ Répondre aux besoins en matière de logements en détenant une offre adaptée aux demandes
- ✓ Faire du cadre de vie murétain un pilier de son attractivité



### UNE VILLE ACCESSIBLE ET DURABLE

- ✓ Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- ✓ Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire
- ✓ Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique



**Ville de  
Muret**

# **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

DISPOSITIONS COMMUNES



L'aménagement des secteurs soumis à OAP peut se réaliser en plusieurs opérations sous réserve que chaque opération ne vienne pas compromettre la faisabilité de l'aménagement des emprises restantes, notamment au regard de la superficie des terrains restants, de la capacité d'équipements (voirie, réseaux divers).

## **L'insertion paysagère et environnementale**

### **Cônes de vue**

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

### **Présence végétale et talus**

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Pour cela, la conception des espaces publics s'appuiera sur ce dernier, par exemples : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les projets devront tendre à renforcer la présence de nature en ville : accompagnement des voies, arbres sur les espaces non bâtis, clôtures végétales, ...

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales et seront mixtes : essences mixtes, association de strates diverses (herbacée, arbustive, arborée).

Les talus existants et haies bocagères jouent souvent deux rôles majeurs : ils participent à la qualité paysagère et permettent de limiter les ruissellements sur les terrains en contrebas. Les talus identifiés dans les OAP devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

### **Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements et profiter de ces derniers pour valoriser la présence de l'eau (noue, bassin sec, ...).

La gestion de l'eau est l'occasion de créer des continuités paysagères et écologiques au sein de l'opération et du tissu urbain.

Si la nature du sol permet l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, ...



## **La qualité des espaces publics et la desserte**

### **La trame et la qualité urbaine**

Les espaces publics des projets devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces verts... La structure même du projet devra s'organiser autour des espaces publics, qui seront supports d'usages (lieux de détente, de loisirs). Une place importante sera donnée aux plantations dans l'espace public.

### **Conception des voiries et liaisons douces**

La conception de la desserte des secteurs devra éviter les impasses, sauf impasses courtes s'apparentant à des cours bâties.

Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... De ce fait, le gabarit des voies pourra être limité au strict nécessaire, pour limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

Si possible, les réserves d'accès pour d'éventuelles extensions futures auront un usage transitoire réversible : stationnement, petit square, etc.

Il est essentiel d'intégrer un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace.

Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes. Elles permettront des liaisons directes et transversales, notamment vers les pôles générateurs (équipements, commerces, ...) en proposant des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective...



## **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

### **Performances énergétiques**

La conception des projets favorisera autant que possible les orientations Nord/Sud et prendra en compte les vents dominants. Les projets porteront une attention sur les ombres portées, qu'elles soient générées par des constructions ou des plantations, dans l'organisation du bâti (hauteurs, implantation).

### **Prise en compte des espaces publics existants**

L'opération devra éviter de «tourner le dos» aux voies et aux cheminements existants.

Au contraire, la desserte automobile, les liaisons douces et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences de voirie ou d'espaces publics existants.

### **Implantation et qualités du bâti**

Les constructions privilégieront des volumes simples, épurés et compacts, dans un souci de performances et d'insertion paysagère.

De manière générale, les caractéristiques architecturales du bâti viseront à assurer son insertion paysagère et urbaine dans son contexte et à respecter l'ambiance du lieu.

### **Aménagements des abords**

Les espaces de stationnement sur les parcelles privées devront permettre de répondre aux besoins. La mutualisation des stationnements est préférable.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant la valorisation de ces espaces non construits.

### **Clôtures**

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes...

Pour animer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, des arbres et arbustes pourront être plantés.

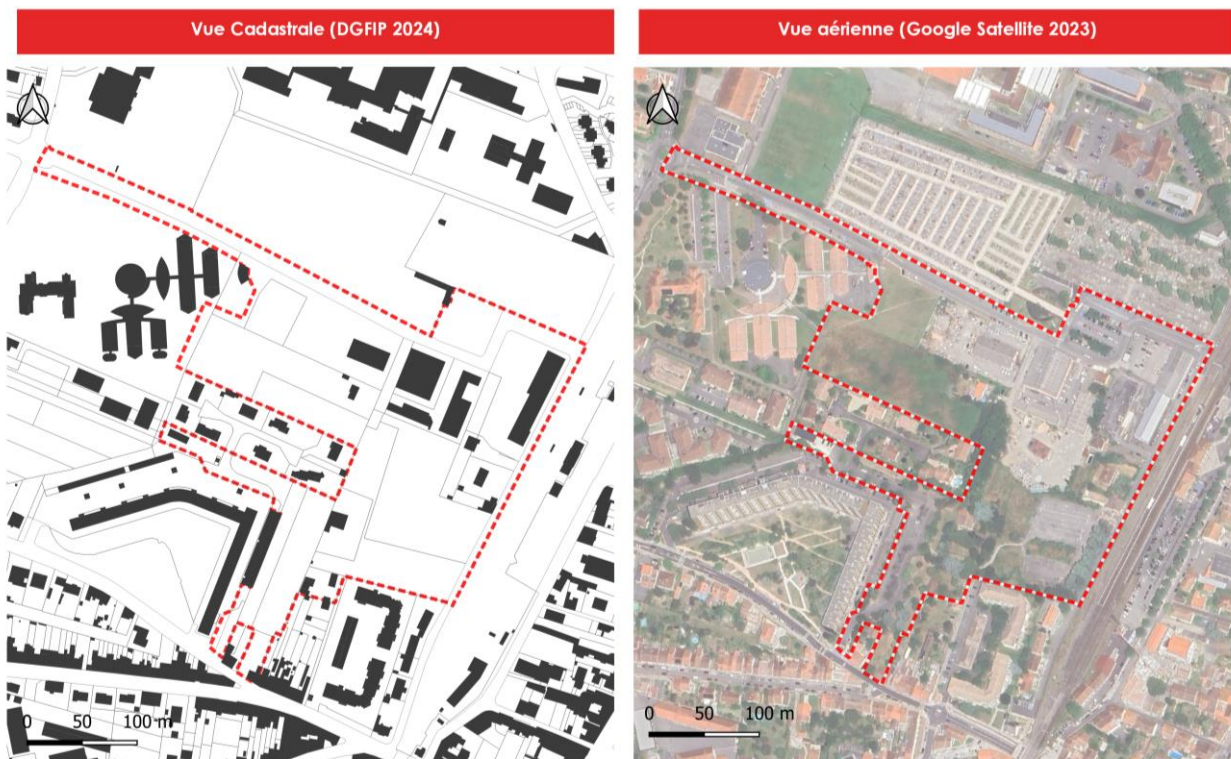
N° de l'OAP	Typologie	Secteur de projet	ha	Echéancier
Au sein des espaces bâtis existants (densification et renouvellement urbain)				
01	Mixte	Gare	7,49	Ouverture à l'approbation
02	Mixte	Entrée Nord	32,94	Ouverture à l'approbation
03	Mixte	Porte des Pyrénées	67	Ouverture à l'approbation
En extension				
04	Mixte	Bellefontaine	17,79 dont 14,58 en AU	Ouverture à l'approbation
05	Mixte	Pointe d'Ox	3,89 dont 3,44 en zone AU	Ouverture à l'approbation
			7,28	Ouverture à l'urbanisation dès 2028
06	Mixte	Carretes	14,97	Ouverture à l'approbation
07	Mixte	Echangeur Entrée Nord	8,14	Ouverture à l'urbanisation dès 2028
08	Equipement	Brouilh	6,47	Ouverture à l'approbation
09	Activité	Les Bonnets	60,73 dont 33,76 ha en 1AU	Ouverture à l'approbation
10	Activité	Vergnole	2,51	Ouverture à l'urbanisation dès 2028



**Ville de  
Muret**

# Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LES OAP



## Contexte & Positionnement

Ce secteur de renouvellement urbain vise une nouvelle approche de l'aménagement des territoires avec le déploiement d'un ensemble d'opérations destinées à structurer le quartier de la Gare.

### **Ce secteur peut s'appuyer sur les études urbaines en cours.**

Constituant un espace multiple, par ses fonctions et sa localisation, il accueille en effet aujourd'hui une mixité des fonctions mais sans réelle structuration urbaine.

L'objectif est de bâtir un quartier dense, pour relier la ville à travers des actions définies.

Tout d'abord, un axe structurant autour de la rue Notre-Dame avec végétalisation, noue et stationnement perméable et végétalisé.

Ensuite, s'ajoutera un pôle d'échange multi-modal (Gare et parking silo), et à proximité un espace public à partager donnant sur une coulée verte.

Le reste du périmètre s'articule autour d'immeubles, modes doux et voiries partagées.

**La Gare est un atout pour Muret, le réseau ferroviaire ainsi que le réseau de Bus viennent alimenter et desservir le centre-ville de Muret.**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'insertion paysagère et environnementale

Une colonne vertébrale rectiligne favorisera l'implantation de la végétation.  
Des densités végétales favoriseront les îlots de fraîcheur.  
Un espace de rétention des eaux pluviales paysager sera situé au cœur du projet.  
Des traitements paysagers seront adaptés aux franges urbaines. L'usage de matériaux perméables sera privilégié.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Des résidences privées de grandes dimensions seront produites pour optimiser la répartition et le foisonnement des stationnements.  
Des îlots privés traversables en journée seront intégrés pour favoriser les modes doux.  
Des commerces et services viendront tenir la place et créer du lien avec le pôle d'échanges.

L'objectif est de rationaliser la trame viaire pour optimiser la desserte et adoucir les chemins existants.

Un pôle d'échange multimodal sera mis en place avec un accès simplifié aux boulevards existants.

Certaines rues stratégiques seront requalifiées en voie partagée et une trame « modes doux » sera définie, dissociée du trafic.

La coulée verte sera un axe structurant des modes doux du quartier reliant les principaux équipements.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Un parc linéaire rythmera la vie sur le quartier et reliera les équipements à la place centrale et au pôle d'échange multimodal.

Une trame perpendiculaire à la rue Notre Dame sera intégrée pour donner à voir la coulée verte depuis l'espace public.

Des éléments hors trame seront diffusés des cœurs d'îlot vers l'espace public.

Certaines rues stratégiques seront accompagnées d'un front bâti rythmé.

Une trame urbaine régulière s'intégrera à la morphologie du quartier.

L'alignement bâti des boulevards existants sera complété au maximum.



### Principes d'aménagement

 Périmètre OAP

### Destination des constructions

 Habitat collectif

 Equipement d'intérêt collectif et service public

 Secteur de mixité fonctionnelle

### Volumétrie des constructions

 Centralité à renforcer ou à créer

 Aire de stationnement

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Espace à végétaliser

### Desserte par les voies publiques et privées

 Mutualisation des entrées

 Voie primaire

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

### MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

#### Programmation des aménagements :

Dès l'approbation

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Surface totale : 7,49 ha

Zonage : U

Vue Cadastrale (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

Ce projet de renouvellement urbain vise à réhabiliter le quartier en s'appuyant sur les études urbaines en cours.

Constituant un espace multiple, par ses fonctions et sa localisation, il accueille en effet aujourd'hui une mixité des fonctions avec une dominance d'équipements et services.

Aujourd'hui, le secteur est organisé autour de commerces, équipements et de terrains vétustes de toutes fonctions. L'objectif est de structurer le secteur avec un site qui réponde à l'ensemble des besoins des usagers : une attractivité commerciale mais également un complexe sportif organisé et structurant pour le Nord de Muret.

Ce périmètre de programmation est à la croisée de plusieurs entités fortes de la Ville. Il s'immisce dans le centre-ville entre la voie ferrée, la zone industrielle de Joffrey et la Garonne.

**Le quartier assure une « transition » entre des activités anciennes et des quartiers résidentiels combinés à des équipements scolaires et sportifs. Les orientations définies permettront un usage équilibré et respectueux vis-à-vis de la Garonne et de sa richesse écologique.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'insertion paysagère et environnementale

Valoriser les grandes emprises végétales et perméables du site industriel désaffecté  
Conserver et valoriser au maximum les arbres existants  
Favoriser le lien social en créant des espaces de rencontres extérieurs  
Créer des aménités pour les usagers du site  
Affirmer les espaces libres comme un parc ouvert appropriable

### La qualité des espaces publics et la desserte

Optimiser le système de desserte et les infrastructures existantes  
Limiter les itinéraires de shunts depuis l'Avenue de l'Europe  
Permettre les mobilités actives vers les lieux de loisirs et de détente  
Anticiper les périodes d'affluence pour les événements sportifs et culturels  
Traiter et apaiser le parvis du cinéma

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale






Renouveler l'image d'entrée de ville du site, actuellement enserré entre le cinéma et les commerces à la croisée de l'avenue de l'Europe et de l'avenue Bernard IV  
Développer une polarité en entrée de site, au croisement de l'Avenue de l'Europe et de l'Avenue Bernard IV pour donner de la visibilité au projet  
Relocaliser les équipements sportifs nécessaires à la vie associative locale  
Attribuer une échelle humaine au projet et favoriser la vie de quartier  
Travail d'une couture urbaine avec le collège L. Paulin au sud, par l'implantation de logements intermédiaires



### Principes d'aménagement

 Périmètre OAP




### Destination des constructions

-  Habitat collectif
-  Commerce et activité de service
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Ilôt à reconstituer ou construction à requalifier
-  Secteur de mixité fonctionnelle





### Volumétrie des constructions

-  Aire de stationnement
-  Station de transport en commun

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

-  Gestion de l'interface
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Espace naturel

### Desserte par les voies publiques et privées

-  Mutualisation des entrées
-  Voie de desserte locale
-  Mode doux structurant
-  Mode doux secondaire

### MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

### Programmation des aménagements :

Dès l'approbation

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone I AU ou U selon les cas).

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

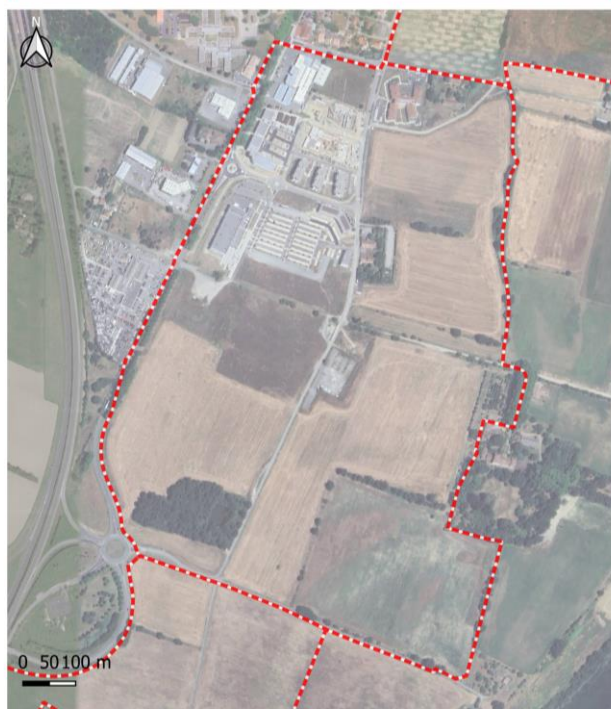
Surface totale : 32,92 ha

Zonage : U et N

Vue Cadastrale (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

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 et en partie à l'Ouest, la Garonne à l'Est, des terrains agricoles au Sud.

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

Cette ZAC, en cours de commercialisation abrite déjà des infrastructures importantes comme la salle Horizon avec une programmation culturelle importante. Des commerces et services de proximité s'implantent progressivement permettant au quartier de dynamiser le Sud de Muret.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'insertion paysagère et environnementale

La préservation de la trame végétale existante et des compléments d'aménagements paysagers dans les ilots avec le maintien et le confortement de haies bocagères, en tant que supports de biodiversité du site.

Un aménagement paysager dans les opérations sera demandé (espaces verts d'accompagnement des clôtures, des stationnements et des cheminements piétonniers).

### La qualité des espaces publics et la desserte

Les cheminements piétons-cycles à l'intérieur du quartier seront privilégiés dans les espaces structurants Nord/Sud et Est/Ouest. D'autres cheminements inter-fonctions viendront compléter ce dispositif notamment pour favoriser des complémentarités entre activités.

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



### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Un nouveau maillage d'espaces structurants, des axes forts de composition urbaine et paysagère du futur quartier seront aménagés.

Un axe Nord/Sud autour d'un mail. Le chemin existant du Pic du Ger sera requalifié afin d'irriguer le cœur de l'opération.

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



-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre du macro lot D
- Fonctions à accueillir**
  -  Secteur d'accueil mixte
  -  Secteur d'activités économiques
  -  Equipement scolaire (collège)
  -  Accueil habitat
- Patrimoine et paysage à valoriser ou à créer**
  -  Espace naturel à préserver
  -  Espace paysager structurant «cône de vue» non bâti
  -  Perspective visuelle depuis le château
- Traitement des espaces collectifs et stationnement**
  -  Entrée de ville à requalifier (avenue des Pyrénées)
  -  Voirie principale de desserte de la ZAC (existant à aménager et à créer)
  -  Amorce de voie à prévoir
  -  Accès prévisionnel depuis l'avenue des Pyrénées
  -  Modes doux
  -  Potentiel d'accueil de TC sur l'avenue des Pyrénées

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone I AU ou U selon les cas).

**MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS**

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

Surface totale : 67 ha

Zonage : U

**Programmation des aménagements :**

Dès l'approbation

Vue Cadastre (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



### Contexte & Positionnement

Le secteur Bellefontaine est destiné à l'accueil de futurs quartiers d'habitat ainsi que d'équipements et services publics.

Il sera composé d'un quartier résidentiel mixte et d'espaces de rencontre. Il s'organise entre l'avenue du Pic du Ger, les berges de la Garonne et le chemin de Bellefontaine.

**Il occupera l'espace dans une logique de cohérence avec le principe d'urbanisation en continuité avec l'existant.**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'insertion paysagère et environnementale**

L'objectif est la préservation de la trame végétale existante et des compléments d'aménagements paysagers dans les ilots avec notamment le maintien et le confortement de haies bocagères, en tant que supports de biodiversité du site.

Un aménagement paysager dans les opérations sera demandé (espaces verts d'accompagnement des clôtures, des stationnements et des cheminements piétonniers).

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

Un mail central desservira un ensemble de constructions à vocation diverses (logements, commerces, équipements publics...)  
Différentes polarités seront incluses au sein du tissu et des liaisons seront aménagées jusqu'aux berges de la Garonne.

Le chemin existant sera renforcé et accompagné de plantations adaptées.  
Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale :**

L'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes au Nord et à marquer leur caractère urbain. Les constructions qui s'implanteront en bordure des routes seront traités avec un soin particulier.

Différents commerces de proximité seront possibles et ajouteront de la mixité aux fonctions. Des équipements, services et activités constitueront des articulations et des points de convergence au sein du quartier.

Des formes d'habitat diversifiées seront intégrées au secteur permettant d'avoir différentes typologies :

- Des lots libres en miroir de l'existant;
- Des petits collectifs
- Des logements intermédiaires
- Des maisons de ville, etc.



Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Surface totale : 17,79 ha

Zonage PLU : AU / N

**Surface zone AU :**

- 14,58 ha

**Surface zone N :**

- 3,21 ha

## MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

**Programmation des aménagements :**

Dès l'approbation

**Condition d'aménagement :**

Hauteur maximale : 14 mètres

Vue Cadastre (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

Ox est un petit village situé au Sud de Muret. Structuré autour de l'Eglise Saint-Martin d'Ox le village s'étend ensuite sur les principaux axes routiers.

Le secteur de projet « Pointe d'Ox » est situé en contact direct de la trame urbaine d'Ox et de son centre historique, enclavé entre deux linéaires de zones pavillonnaires entre la rue du Languedoc et la rue de Gascogne. L'objectif est de permettre une urbanisation dans la continuité et en couture avec l'existant. Le périmètre du projet a pour vocation d'accueillir un nouveau groupe scolaire avec son parvis, une offre diversifiée de logements et de l'activité commerciale.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'insertion paysagère et environnementale**

La préservation de la trame végétale existante, le confortement et le maintien des haies bocagères constitueront des supports de biodiversité sur le site.

Un aménagement paysager dans les opérations sera demandé (espaces verts d'accompagnement des clôtures, des stationnements et des cheminements piétonniers).

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

Un parvis central comprendra à terme un ensemble d'équipements publics en lien direct avec les bâtiments publics.

Différentes polarités seront incluses au sein du tissu et des liaisons entre le Sud et le Nord du secteur.

Le chemin existant sera renforcé et accompagné de plantations adaptées.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale :**

Les franges sont très visibles depuis les axes routiers, une attention particulièrement forte y sera portée pour leurs traitements.

L'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes au Nord et à marquer leur caractère urbain. Les constructions qui s'implanteront en bordure des routes seront traités avec un soin particulier.

Différents commerces de proximité seront possibles et participeront à la mixité des fonctions.

Des équipements, services et activités constitueront des articulations et des points de convergence au sein du quartier.

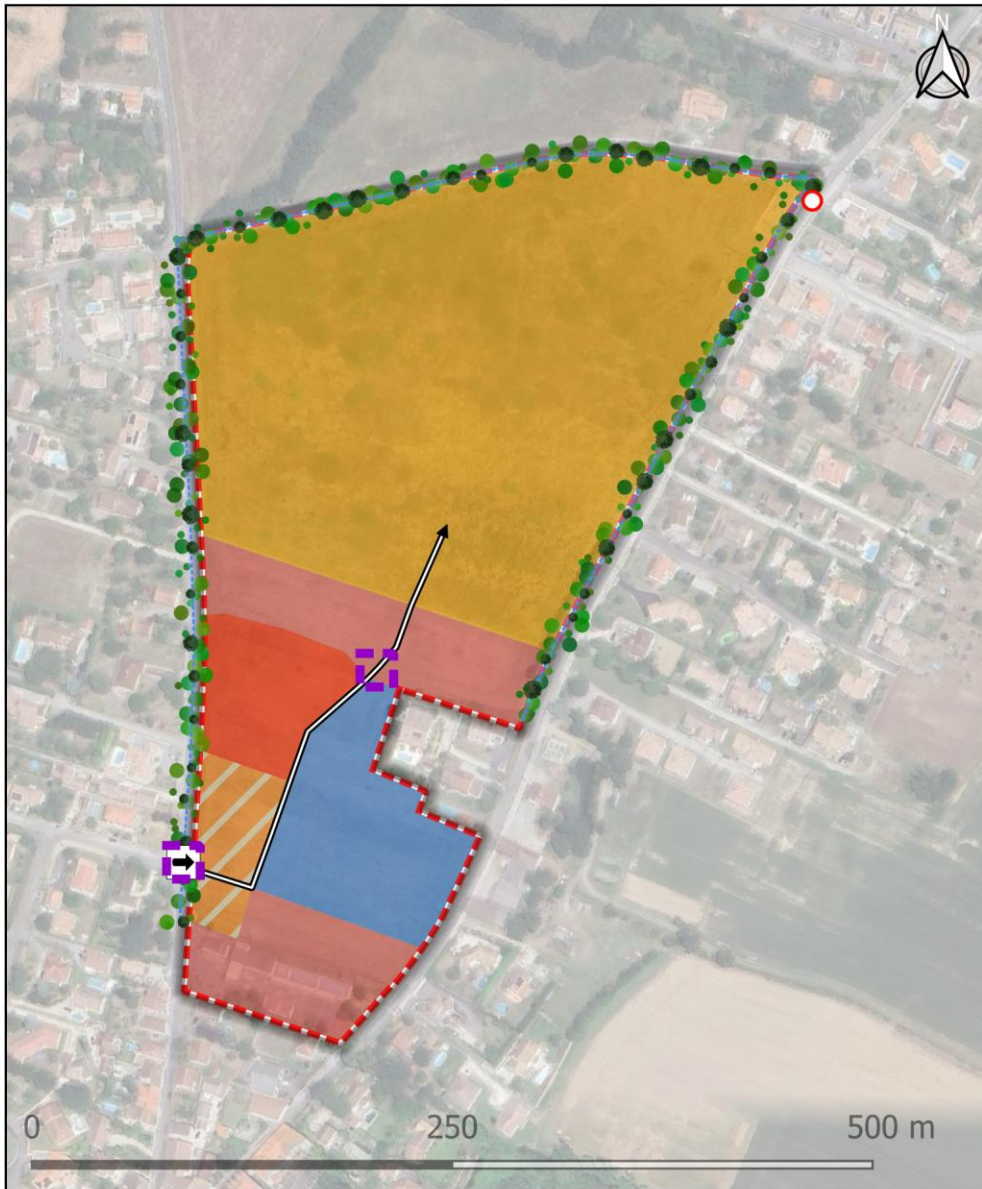
Des formes d'habitat diversifiées seront intégrés au secteur permettant une mixité sociale :

Des lots libres en miroir de l'existant;

Des petits collectifs

Des logements intermédiaires

Des maisons de ville, etc.



### Principes d'aménagement

 Périmètre OAP

### Destination des constructions

 Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

 Habitat intermédiaire ou petit collectif

 Habitat collectif

 Equipement d'intérêt collectif et service public

 Secteur de mixité fonctionnelle

### Volumétrie des constructions

 Station de transport en commun

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

### Desserte par les voies publiques et privées

 Carrefour à aménager

 Mutualisation des entrées

 Voie de desserte locale

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

### MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

#### Programmation des aménagements :

Phase 1 : Dès l'approbation  
Phase 2 : à partir de 2028

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- Surface totale : 11,17 ha

#### Surface Phase 1 :

- 3,89 ha dont 3,44 ha 1AU

#### Surface Phase 2 :

- 7,28 ha



Vue Cadastrale (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

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

Si son apparente déconnexion du centre-ville prime au premier abord, le secteur « Carretes » est en continuité d'un tissu urbain au Sud et de la ZAC au Nord dont la commercialisation est en cours. L'OAP est connectée directement à la sortie 33 de l'A64 d'où une grande accessibilité depuis les territoires extérieurs et les abords.

**Parcelle agricole ouverte, ouvrant des vues vers l'Ouest et visible dans le grand paysage. Le secteur se positionne en entrée de ville.**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Les haies bocagères seront préservées pour maintenir le caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Des compositions végétales pourront être plantées entre les bâtiments d'activités et les autres constructions permettant une transition entre ces deux espaces et une intégration paysagère des constructions existantes.

Pour garantir une insertion paysagère du projet dans le grand paysage, les constructions à vocation résidentielle seront privilégiées à l'Est du secteur.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

Un nouveau maillage d'espaces structurants, des axes forts de composition urbaine et paysagère du futur quartier seront aménagés.

Un axe Nord/Sud autour d'un mail. Le chemin existant du Pic du Ger sera requalifié afin d'irriguer le cœur de l'opération.. Il sera accompagné d'un aménagement paysager qualitatif.

Le chemin existant sera renforcé et accompagné de plantations adaptées.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale :**

La frange Ouest de l'opération, est très visible depuis la RD, entrée Sud de Ville, une attention particulièrement forte y sera portée pour son traitement.

L'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes au Sud et à marquer leur caractère urbain. Les constructions qui s'implanteront en bordure des routes seront traité avec un soin particulier.



### Principes d'aménagement

 Périmètre OAP


### Destination des constructions

 Secteur d'implantation préférentielle des logements

 Secteur de mixité fonctionnelle

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

 Gestion de l'interface

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

 Espace naturel

### Desserte par les voies publiques et privées

 Mutualisation des entrées

 Voie de desserte locale

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

### MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

#### Programmation des aménagements :

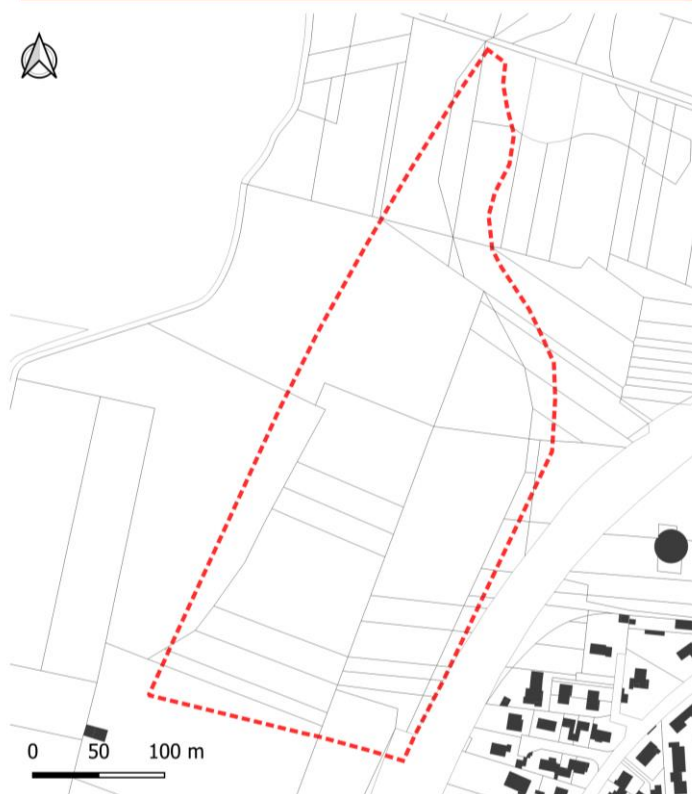
Dès l'approbation

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Surface totale : 14,97 ha

Zonage : AU

Vue Cadastre (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

Situé à proximité de secteurs aux fonctions variées (activités, équipements, logements), **le secteur est dans le prolongement de l'échangeur autoroutier.**

Le territoire est directement accessible depuis les territoires extérieurs et les abords.

Parcelle agricole très ouverte, ouvrant des vues vers l'Ouest et visible dans le grand paysage. **Le secteur se positionne en entrée de ville.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Les haies bocagères seront préservées pour maintenir le caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Des compositions végétales pourront être plantées entre les bâtiments d'activités et les autres constructions permettant une transition entre ces deux espaces et une intégration paysagère des constructions existantes.

Pour garantir une insertion paysagère du projet dans le grand paysage, les constructions à vocation résidentielle seront privilégiées à l'Ouest du secteur.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

La desserte interne de l'opération se prévoit à partir de l'échangeur au Nord du territoire. L'organisation des voies de desserte doit permettre un maillage interne du secteur qui lie les espaces.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale :**

La frange Est de l'opération, est très visible depuis l'échangeur, une attention particulièrement forte y sera portée pour son traitement.

L'opération sera envisagée de manière à réussir la mixité des fonctions. Les constructions qui s'implanteront en bordure des routes seront traitées avec un soin particulier.



**Principes d'aménagement**

 Périmètre OAP

**Destination des constructions**

 Secteur d'implantation préférentielle des logements

 Secteur de mixité fonctionnelle

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions**

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Espace naturel

**Desserte par les voies publiques et privées**

 Mutualisation des entrées

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

**MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS**

**Programmation des aménagements :**

A partir de 2028

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- Superficie : 8.14 Ha

- Zonage PLU : AU

Vue Cadastre (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



### Contexte & Positionnement

Ce secteur en entrée de ville Nord, situé sur le Brouilh, est limitrophe à d'autres équipements publics. **Il se compose d'un terrain vierge de toute utilisation, en continuité d'un tissu urbain pavillonnaire.**

Le secteur permettra à la commune de détenir une réserve foncière à vocation des « équipements et services » lui permettant d'étendre/créer des équipements et services structurants.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Les haies bocagères seront préservées pour maintenir le caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Des compositions végétales pourront être plantées entre les constructions/équipements du secteur et le quartier résidentiel au Nord permettant une transition entre ces deux espaces et une intégration paysagère des constructions existantes.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

La desserte interne de l'opération se prévoit à partir de la voirie existante.

L'organisation des voies de desserte doit permettre un maillage interne du secteur qui lie les espaces et évite les impasses.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

L'opération sera envisagée de manière à répondre aux besoins d'équipements et services du territoire avec des espaces partagés.

Les constructions qui s'implanteront en bordure des routes seront traitées avec un soin particulier.



### Principes d'aménagement

 Périmètre OAP

### Destination des constructions

 Equipement d'intérêt collectif et service public

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Espace naturel

### Desserte par les voies publiques et privées

 Mutualisation des entrées

 Mode doux secondaire

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

### MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

#### Programmation des aménagements :

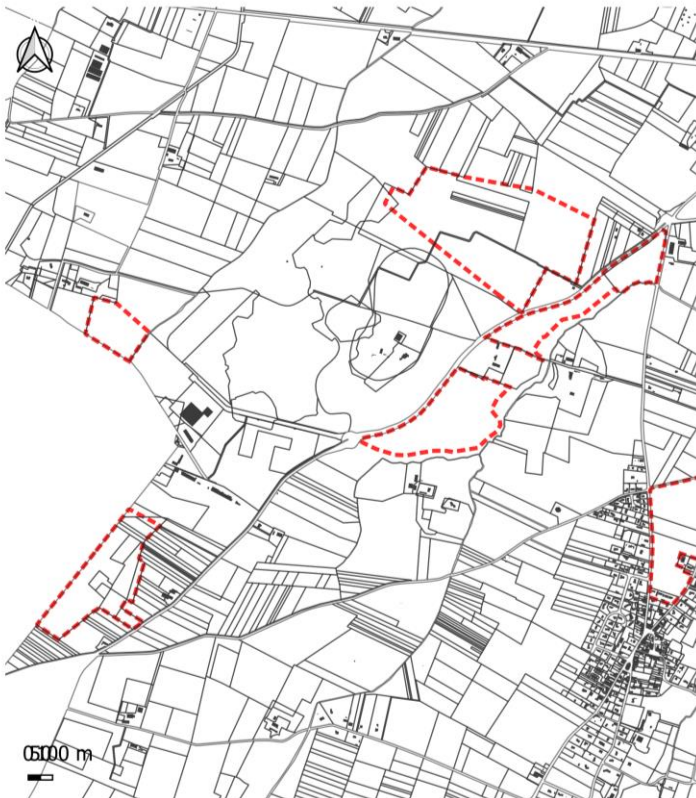
Dès l'approbation

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

. Surface totale : 6,47 ha

Zonage : AU

Vue Cadastrale (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

Ce secteur de développement économique est défini à travers un schéma directeur d'aménagement global, visant à inscrire le territoire de Muret et le Muretain Agglo dans une logique d'attractivité économique et de création d'emplois.

L'objectif recherché est d'accueillir sur ce secteur l'implantation d'entreprises innovantes, répondant aux priorités régionales et nationales de réindustrialisation de la France, aux enjeux de la transition écologique et énergétique, et au développement de filières industrielles d'avenir.

Ce secteur ambitionne par conséquent un rayonnement économique supra communal. Il est d'ores et déjà reconnu d'intérêt général majeur, d'envergure nationale ou Européenne, par arrêté ministériel du 31 mai 2024.

Du fait de ses dimensions importantes, l'urbanisation du secteur donnera lieu à plusieurs opérations d'aménagement distinctes, engagées au fur et à mesure de l'identification des porteurs de projets et de l'équilibre économique des opérations.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'insertion paysagère et environnementale

Le secteur étant situé à l'interface entre la première et la deuxième couronne toulousaine, à mi-chemin entre l'urbain et le rural, l'aménagement global du secteur s'efforcera de respecter un équilibre entre développement économique et préservation des milieux naturels et agricoles. L'effet vitrine sera recherché en soignant particulièrement le cadre de vie et la qualité architecturale et paysagère du bâti.

La qualité paysagère des espaces devra constituer un atout pour le rayonnement du site. Un vocabulaire paysager propre au lieu sera défini. Il s'appuiera sur les grandes trames vertes et bleues actuelles et sur la préservation des perspectives visuelles. Le végétal existant sera conforté et mis en valeur, notamment trace à la trame bocagère existante et aux espaces naturels présents aux abords des ruisseaux de l'Aussau et du Rebichet. Un accroissement de la diversité végétale sera recherché. Le végétal devra participer à la création d'îlots de fraîcheur.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Une connexion avec l'échangeur de l'A64 sera réalisée à moyen terme pour intégrer le projet non plus à l'échelle d'un quartier mais à l'échelle de la grande agglomération toulousaine.

Les dessertes internes des opérations seront aménagées en tranches successives à partir des voiries existantes, pour aboutir in fine à un maillage global à l'échelle du périmètre large du secteur.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales. Une connexion piétons cycles sera réalisée jusqu'au centre-ville de Muret et à la gare SNCF

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les opérations d'aménagement et les projets de construction veilleront à assurer une bonne cohabitation entre les différents usages et fonctions du secteur : fonction industrielle, récréative, séquences paysagères et agricoles. Pour cela, l'accent sera mis sur la lisibilité des espaces et le traitement de leurs limites séparatives.

Les opérations seront envisagées de manière à répondre aux besoins des entreprises et des espaces partagés seront aménagés. Un confort d'usage et un confort climatique seront particulièrement recherchés.

Les constructions implantées en bordure des routes seront traitées avec un soin particulier.

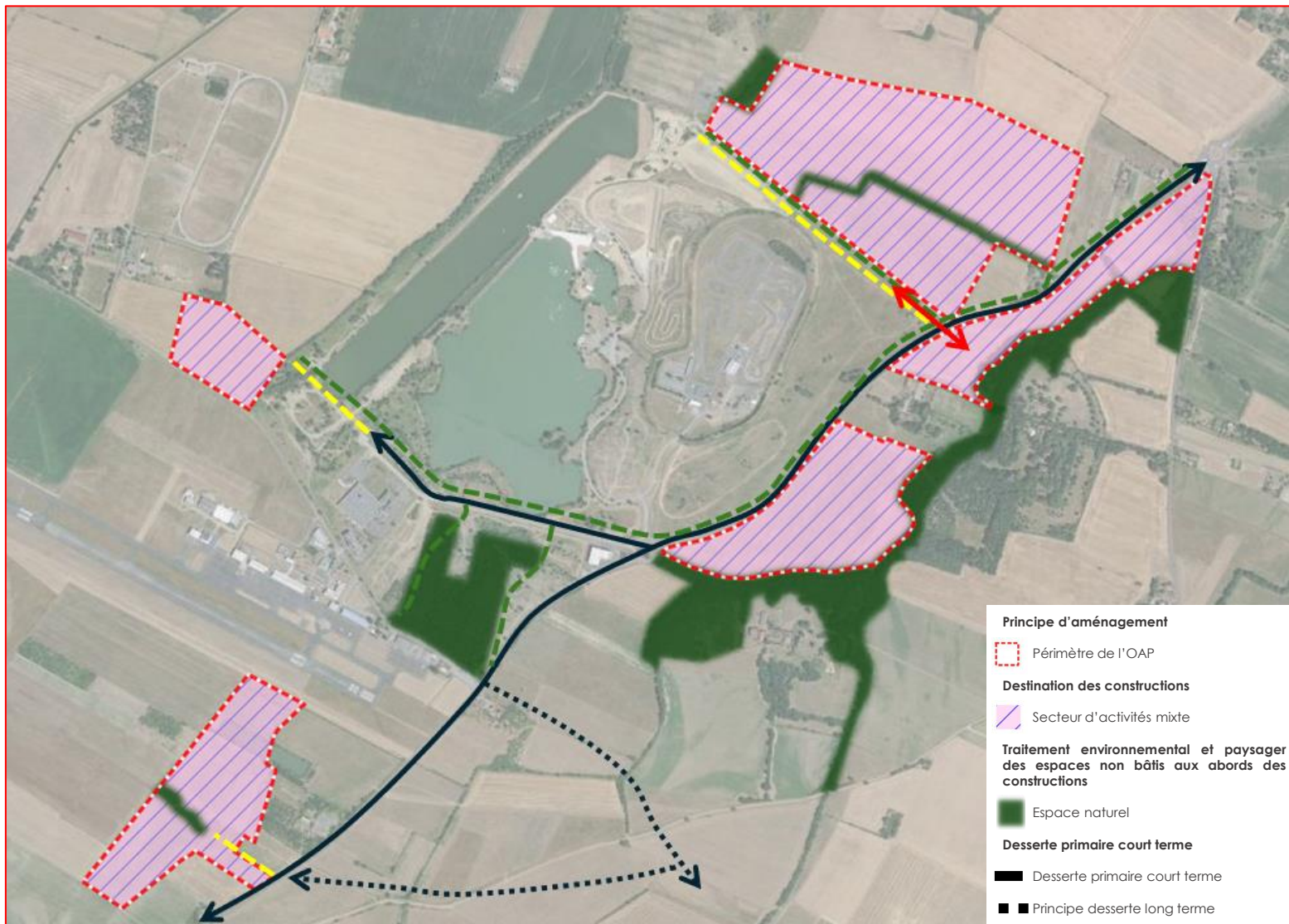
### Opérationnalité et phasage

Les zones Aufb et UFe seront aménagés au fur et à mesure par des opérations d'ensemble.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Visuels de référence





## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Surface totale : 60,7 ha

Zonage : AU / U

Surface zonage AU :

- 33,73 ha

Surface zone Ufe :

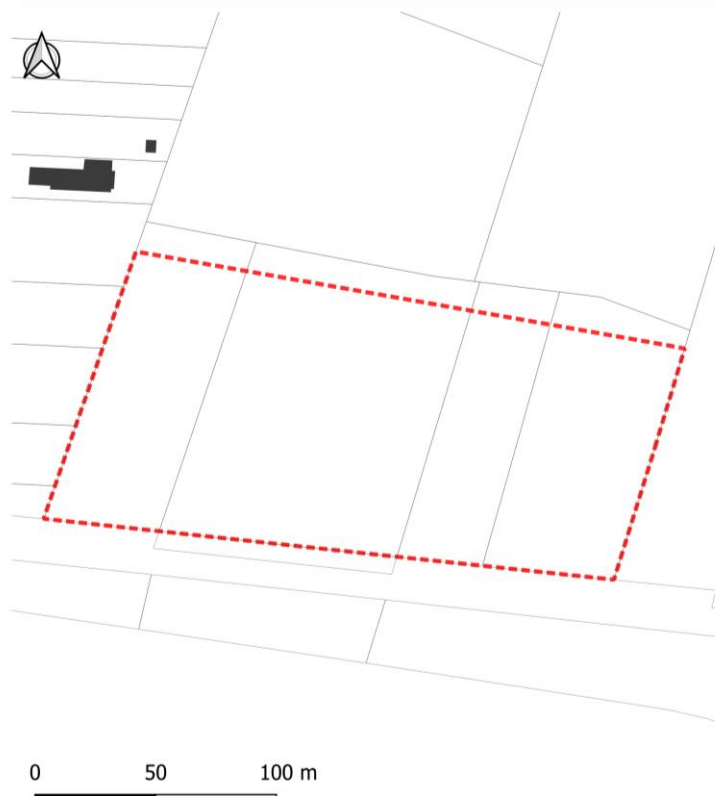
- 26,98 ha

### MODALITES OPERATOIRES DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

#### Programmation des aménagement :

Dès l'approbation

Vue Cadastrale (DGFiP 2024)



Vue aérienne (Google Satellite 2023)



## Contexte & Positionnement

Ce secteur de développement économique est défini à travers une **logique d'attractivité économique à l'échelle intercommunale**.

L'objectif est de porter un secteur économique en lien direct avec la commune de Labastidette. En effet, cette commune limitrophe à Muret, développe une zone d'activités de l'autre côté de la RD03, pour pérenniser une économie locale en continuité de son centre-bourg.

L'objectif pour Muret est de conforter l'aménagement économique de ce secteur Ouest en venant compléter l'offre prévue sur Labastidette avec une offre foncière économique au nord de la RD03. Des mutualisations seront possibles à l'échelle des deux zones d'activités (voirie, insertion paysagère, carrefour...)

**Le projet d'aménagement poursuivra comme ligne de conduite un projet équilibré entre développement et préservation des milieux naturels.**



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Les haies bocagères seront préservées pour maintenir le caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Des compositions végétales pourront être plantées entre les bâtiments d'activités et les autres constructions permettant une transition entre ces deux espaces et une intégration paysagère des constructions existantes.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

La desserte interne de l'opération se prévoit à partir de la route Départementale.

L'organisation des voies de desserte doit permettre un maillage interne du secteur qui lie les espaces et évite les impasses.

Les liaisons douces créées permettront des liaisons directes et transversales.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale :**

La frange Sud de l'opération, est visible depuis la route Départementale, une attention particulièrement forte y sera portée pour son traitement.

L'opération sera envisagée de manière à marquer un caractère urbain.

Les constructions qui s'implanteront en bordure des routes seront traitées avec un soin particulier.



**Principes d'aménagement**

 Périmètre OAP

**Destination des constructions**

 Secteur d'activités mixtes

**Traitement environnemental et paysager  
des espaces non bâtis aux abords des  
constructions**

 Espace naturel

**Desserte par les voies publiques et  
privées**

 Carrefour à aménager

 Mutualisation des entrées

Les projets d'aménagement doivent respecter à la fois des principes spécifiques au secteur, les principes communs à toutes les OAP et les dispositions du règlement écrit (dispositions générales et dispositions de la zone 1 AU ou U selon les cas).

**MODALITES OPERATOIRES DE  
L'AMENAGEMENT DES SECTEURS**

**Programmation des  
aménagement :**

Dès l'approbation

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- Superficie : 2.51 Ha

- Zonage PLU : AU