

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Muret, le 15 MAI 2017

Service Territorial
Pôle Territorial Nord / UPP GAT

Affaire suivie par : Erwan QUILLIEN
Téléphone : 05 81 97 72 85
Télécopie : 05 81 97 73 09
Courriel : erwan.quillien@haute-garonne.gouv.fr

Le sous-préfet de Muret

à

Monsieur le maire de Muret
Hôtel de Ville
27 rue de Castelvieu
BP 60207 - 31600 MURET

Objet : Avis de la DDT sur le projet de neuvième modification du plan local d'urbanisme de Muret

PJ : Orientations d'aménagement et de programmation de Vigoulet-Auzil (extraits) – 24 pages
Orientations d'aménagement et de programmation de Clermont-Ferrand (extraits) – 7 pages

Par courrier du 27 mars 2017, la commune de Muret a transmis à la DDT un projet de modification de son plan local d'urbanisme (PLU). Cette transmission fait suite à plusieurs temps d'échanges techniques avec les services de la collectivité au cours desquels la DDT a exprimé un certain nombre de remarques. Compte tenu des évolutions apportées en réponse, le projet de modification présenté appelle plusieurs observations dont figure ci-dessous la synthèse.

1. Garantir les conditions d'un aménagement durable de la future zone d'activités « Porte des Pyrénées »

Situé en entrée sud de la ville de Muret, à proximité de la Garonne et directement desservi par l'échangeur n°33 de l'autoroute A64, le site retenu pour l'installation de la future zone d'activités « Porte des Pyrénées » s'étend sur un espace de quelque 72 hectares au caractère agricole et naturel marqué.

Si la démarche d'aménagement de la zone d'activités est formellement initiée dès 2002 dans le cadre de la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), l'important retardement des travaux entraîne la caducité de la déclaration d'utilité publique délivrée en 2003. Par arrêté préfectoral du 13 août 2015, le projet de zone d'activités fait l'objet d'un renouvellement de déclaration d'utilité publique conséquemment suivi d'un exercice d'actualisation du dossier de réalisation de la ZAC. La modification proposée vise à traduire les évolutions apportées au projet de zone d'activités « Porte des Pyrénées » dans le cadre de ces nouvelles autorisations.

Au regard de sa localisation, des caractéristiques du secteur au sein duquel elle s'inscrit et de ses spécificités propres, l'opération d'aménagement de la zone d'activités « Porte des Pyrénées » intersecte plusieurs enjeux de développement durable relatifs à :

- la complémentarité des programmes de développement économique à l'échelle communale et intercommunale
- l'accessibilité en transport en commun des zones d'emploi
- la qualification de l'entrée de ville sud de Muret
- l'intégration architecturale, paysagère et environnementale au regard des caractéristiques agricoles, naturelles et patrimoniales du secteur
- l'articulation des fonctions et la favorisation de la mixité sociale

Si la collectivité identifie des ambitions claires vis-à-vis de la plupart de ces enjeux, les évolutions apportées par le projet de modification aux dispositions opérationnelles du PLU manquent d'un niveau de précision nécessaire à la garantie d'un aménagement durable du site.

Aussi, en s'appuyant sur les réflexions d'aménagement menées à l'occasion de l'actualisation du dossier de réalisation de la ZAC, l'OAP et le règlement applicable au site devraient préciser les exigences portées par la collectivité en matière de :

- fonctions et qualités des espaces publics : usages souhaités (cheminement doux, dimension récréative...) et critères de confort, d'ambiance et de sécurité associés
- traitement et complémentarité des espaces publics et espaces privés collectifs : conditions d'éco-aménagement (strates, épaisseurs, essences, fonctionnalités écologiques attendues...), porosités (gestion des clôtures notamment), rôle attendu dans la gestion des franges avec l'environnement et dans l'articulation des différentes fonctions du site (transitions entre zones industrielles, commerciales, de loisir et d'habitat)
- de formes urbaines et de qualité architecturale et paysagère des constructions en relation avec les caractéristiques particulières du secteur (patrimoine historique à proximité, localisation en entrée de ville, écrin naturel et agricole...)
- de programmation économique et résidentiel : types d'activités attendus (gamme commerciale, tertiaire, industrielle...) et typologies de logements souhaités (part de logements sociaux, part de logements locatifs, taille des logements...)

Ces compléments permettraient par ailleurs de décliner les prescriptions du SCOT GAT relatives à la qualité des aménagements attendus pour les sites d'intérêt d'agglomération (prescription n°72) et les centralités sectorielles.

Les OAP élaborées par les communes de Vigoulet-Auzil (bureau d'études « Id de Ville ») et Clermont-Ferrand transmises en pièces jointes présentent des dispositions intéressantes concernant notamment les conditions d'aménagement des espaces publics et collectifs privés. Leur étude pourrait alimenter une déclinaison adaptée à intégrer au projet de modification.

D'autre part, en relation avec les engagements portés au contrat d'axe n°20 et les échanges engagés avec le SMTC dont il est souhaité qu'ils aboutissent à la traduction de ce premier en pacte urbain tel que défini au projet de révision du plan de déplacement urbain (PDU), des précisions devront être apportées quant aux modalités retenues pour la desserte du site par une offre adaptée en transports en commun en rabattement depuis la gare SNCF.

2. Site Gasc-Moisand : assurer un projet de renouvellement urbain cohérent et articulé

Inscrit au nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024 (NPNRU) en tant que quartier prioritaire pour la ville (QPV) d'intérêt régional, le quartier Saint-Jean fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain accompagné par l'agence nationale du renouvellement urbain (ANRU) dans le cadre du contrat de plan Etat-Région (CPER).

La mise en œuvre de la première tranche de ce projet passe par la requalification du site de Gasc-Moisand localisé à proximité du centre-ville et de la gare, entre les avenues de l'Europe et Douzans. Comme présenté en comité technique NPNRU du 28 mars 2017, celle-ci poursuit notamment :

- une diversification de l'habitat et des fonctions du site (implantation de commerces notamment)
- une meilleure accroche aux tissus urbains limitrophes et notamment au centre-ville à travers une requalification des espaces publics, des voiries et des cheminements ainsi qu'une évolution des formes urbaines
- une articulation aux équipements d'intérêt collectif notamment la gare SNCF

Afin de permettre la mise en œuvre d'une telle requalification, le projet de modification propose l'inscription du site en secteur UBb ainsi que l'évolution des dispositions portées aux articles 11 et 12 de la zone UB (gestion des clôtures et des stationnements).

Au regard du niveau de précision des options d'aménagement présentées au comité technique NPNRU pour chaque phase de l'opération de renouvellement urbain (Maïmat/Gasc-Moisand/Capele/Europe), l'occasion du projet de modification aurait pu être saisie afin d'en traduire les principales dispositions au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation à l'échelle du quartier Saint-Jean. Cet exercice aurait notamment permis à la collectivité d'affirmer et de conférer un caractère opposable à ses attentes en matière :

- de qualité des espaces publics, des voiries et des cheminements
- de formes urbaines et d'intégration architecturale, paysagère et urbaine des constructions
- d'articulation et de gestion des transitions avec les tissus urbains voisins
- de programme de logements

3. Assurer l'intégration paysagère et la compatibilité au SCOT GAT de la zone d'activités des « Bonnets »

Le dernier objet du projet de modification porte sur l'extension des destinations autorisées sur le site des « Bonnets » aux petites et moyennes activités nécessitant une façade vitrine sur l'espace public ainsi que sur la prise en compte des atouts paysagers du site.

Dans ce sens, le projet de modification propose une évolution des dispositions de l'article 2 de la zone AUf ainsi que de l'OAP couvrant la partie nord du site contiguë aux installations de l'aérodrome de Muret-Lherm (23 hectares au nord de l'aérodrome).

Si les évolutions réglementaires n'appellent pas d'observation particulière, l'OAP reste assez imprécise quant aux exigences portées par la collectivité pour l'aménagement du secteur.

Celle-ci pourrait notamment être complétée quant aux attentes exprimées par la collectivité relativement à l'intégration architecturale et paysagère des constructions ou encore le traitement des espaces publics, cheminements et voiries de desserte internes.

Par ailleurs, il convient de considérer que la partie sud du secteur AUfb (22 hectares au sud de l'aérodrome) n'est couverte par aucun potentiel d'urbanisation et est située en espace agricole protégé définis au SCOT GAT actuellement en vigueur (ScoT GAT approuvé le 15 juin 2012). Aussi, le présent projet de modification devrait constituer l'occasion d'une mise en compatibilité à travers la fermeture à l'urbanisation de cette portion du secteur AUfb. Le seul aménagement de la partie nord du secteur AUfb porterait l'état de mobilisation du potentiel d'urbanisation alloué sur le site à 71 % soit 2,5 pixels sur les 3,5 pixels octroyés par le SCOT GAT.

Sous réserve de la prise en compte des différentes observations formulées ci-dessus et plus particulièrement de l'inscription de dispositions visant à garantir la qualité d'aménagement des sites de développement résidentiel et économique retenus, j'émet un avis favorable au projet de neuvième modification du PLU de Muret.

Cet avis sera transmis au commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique.

Les services de la DDT restent à disposition quant à la prise en compte des observations formulées.

Le sous-préfet de Muret



Cécile LENGLET