

Zone d'Activités Economiques Clément Ader / Secteur Grand Busc



**Projet de mise en compatibilité du PLU de Muret
Dossier de concertation**

TABLE DES MATIERES

Préambule	2
Qu'est-ce qu'une mise en compatibilité ?	3
Des documents d'urbanisme pour aménager le territoire.....	3
Le document d'urbanisme pour la commune de Muret.....	3
Qu'est-ce qu'une MECDU ?.....	4
Pourquoi une concertation sur la mise en compatibilité du PLU ?	4
Déroulé de la concertation	5
Le périmètre du projet concerné par la concertation.....	5
Comment s'informer ?.....	7
Comment donner son avis ?.....	7
Les suites de la concertation.....	7
Un projet de zone d'activités économiques qui revêt un caractère d'intérêt général	8
La stratégie de développement économique du Muretain Agglo.....	8
Qui sont les Laboratoires Pierre Fabre ?.....	11
La «raison d'être» du projet de centre de distribution international.....	13
Des solutions alternatives étudiées avant le choix du site du Grand Busc.....	14
Le projet de Zone d'Activités Economiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc »	18
Situation et contexte.....	18
Le projet global de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) « Clément Ader / Secteur Grand Busc ».....	23
Les principales caractéristiques du projet Pierre Fabre.....	25
Articulation du projet avec le PLU de Muret	32
Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	32
Compatibilité avec les pièces graphiques et écrites du règlement.....	34
Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	35
Prise en compte des enjeux écologiques	36
Enjeux écologiques à l'échelle du territoire.....	36
Enjeux écologiques à l'échelle du secteur.....	40
Mesures d'évitement.....	42
Déroulement de la procédure	43
Annexe	44

Préambule

La présente concertation s'inscrit dans le cadre du projet de création de la **Zone d'Activités Economiques (ZAE) « Clément Ader / Secteur Grand Busc »**. Ce projet, en phase d'études, est porté par la **Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo** sur la **Commune de Muret**. Il est intégré dans l'arrêté ministériel du 31 mai 2024, relatif à la mutualisation nationale de la **consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)** des **Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE)** d'intérêt général majeur.

Cette nouvelle zone d'activités économiques a pour principal objectif d'accueillir un établissement de l'**entreprise pharmaceutique et dermo-cosmétique Pierre Fabre**. Ce groupe industriel est considéré comme hautement stratégique et vital pour la souveraineté sanitaire du pays.

A ce titre, le Muretain Agglo a délibéré le 25 juin 2024 sur le lancement d'une procédure de **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Muret dans le cadre d'une **Déclaration de Projet** au titre de l'intérêt général que présente ce projet à l'échelle de son territoire.

Le secteur sur lequel doit être réalisé ce projet de zone d'activités économiques est classé en **zone UP** dans le PLU de Muret approuvé le 22 novembre 2005.

Les dispositions de la zone UP du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet de zone d'activités économiques. En effet, la zone UP est destinée à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Les constructions et les installations à usage d'activités n'y sont pas autorisées.

L'objectif de la mise en compatibilité du PLU de Muret est donc de permettre la réalisation de la zone d'activités économiques en classant le secteur concerné par le projet en **UFe, secteur de la zone UF** destinée à l'accueil d'activités économiques dans le PLU en vigueur. Ce secteur disposera d'un règlement spécifique et sera soumis à des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

De plus, le **Projet D'aménagement et de Développement Durables**, dans le PLU en vigueur, doit également être complété afin d'inscrire ce projet dans les orientations concernant les activités économiques.

Cette procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet est soumise à **évaluation environnementale** au titre de l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier suivant permet :

- De présenter le contexte de cette concertation
- De présenter quelques éléments du projet envisagés à ce jour
- De présenter les éléments de la mise en compatibilité envisagée

Ce dossier pourra être complété pendant toute la période de concertation.

Qu'est-ce qu'une mise en compatibilité ?

Des documents d'urbanisme pour aménager le territoire

Plan Local d'Urbanisme (PLU), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)... , il existe de nombreux documents d'urbanisme. Sous forme de plans, de documents graphiques, de programmes ou d'orientations, ces documents publics traduisent les ambitions de développement et d'aménagement d'un territoire et servent à cadrer l'urbanisation à différentes échelles : quartier, commune, intercommunalité, agglomération. Au niveau communal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe des règles applicables à l'intérieur des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Le document d'urbanisme pour la commune de Muret

La ville de Muret est dotée actuellement d'un PLU approuvé le 22 novembre 2005. Ce document a fait l'objet de douze modifications et deux révisions simplifiées ainsi que d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 15 février 2024. Une révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2020 et a été arrêtée par délibération le 11 juillet 2024.

Par ailleurs, la commune de Muret se situe également dans le périmètre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 27 avril 2017. Le PLU de Muret doit être compatible avec les orientations et les objectifs définis dans le SCoT.

Qu'est-ce qu'une MECDU ?

La **Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme** (MECDU) est une procédure qui garantit la prise en compte d'un projet d'intérêt général par les documents d'urbanisme. Elle permet d'adapter et de modifier ces documents afin que le projet en question soit réalisable.

Le projet de création de la zone d'activités économiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc » implique des aménagements et des constructions sur des parcelles classées actuellement en zone UP destinée à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Le projet envisagé nécessite donc la modification du PLU de Muret (règlement, OAP et PADD). Ces modifications seront réalisées via la mise en compatibilité du PLU de Muret par Le Muretain Agglo car il est compétent pour la création et l'aménagement des zones d'activités industrielles et artisanales et indépendamment de la procédure de révision générale du PLU actuellement en cours.

Pourquoi une concertation sur la mise en compatibilité du PLU ?

Le projet de zone d'activités économiques se situe sur le territoire communal de Muret doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 novembre 2005.

Actuellement, ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec le projet engagé par la Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable sur le site du projet afin de permettre sa réalisation. On note ainsi que le projet nécessite la modification du règlement (pièces écrites et graphiques) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est fait application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 40 de la loi n°2020- 1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (Loi ASAP), imposant une concertation préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Muret lui-même soumis à évaluation environnementale. Cette concertation est organisée par le responsable du projet, à savoir la Communauté d'Agglomération du Muretain Agglo.

En application du Code de l'Urbanisme, cette concertation doit permettre de :

- Présenter aux habitants de Muret et du Muretain Agglo les modifications envisagées du PLU par rapport au projet de création de la zone d'activités économiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc »
- Recueillir les observations et les propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente

Déroulé de la concertation

La concertation sera organisée du **lundi 22 juillet 2024 à 9h00 au lundi 7 octobre 2024 à 17h00**.

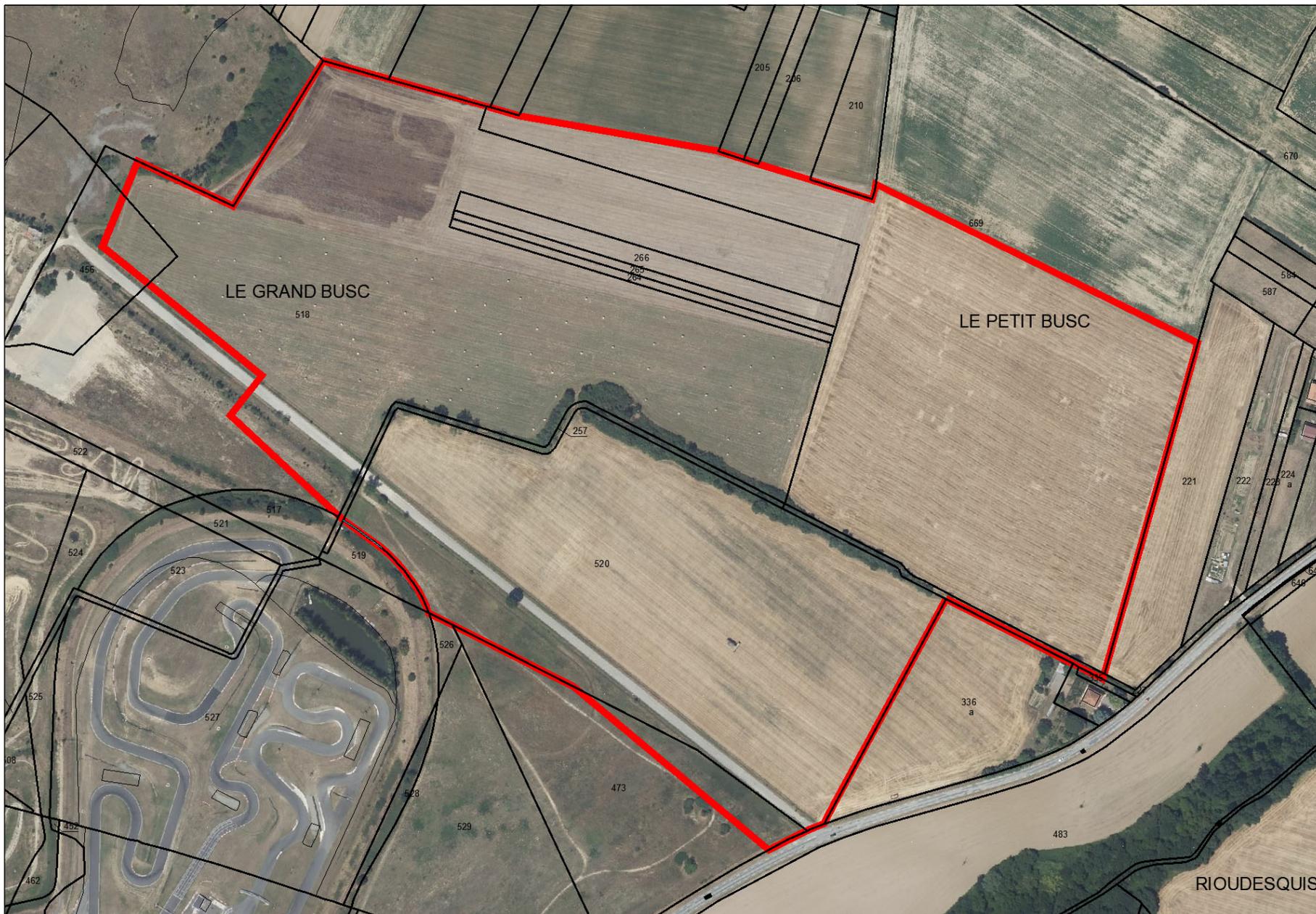
Le périmètre du projet concerné par la concertation

Cette concertation réglementaire porte uniquement sur les modifications du document d'urbanisme nécessaires pour la réalisation de la zone d'activités économiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc ». Elle se concentre donc uniquement sur le périmètre qui sera soumis à déclaration de projet (périmètre rouge ci-après).

A noter que cette procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet sera soumise à enquête publique. Ce temps d'échange avec la population sera à nouveau l'occasion d'apporter des contributions au projet.

Le périmètre du projet de zones d'activités économiques concerne les parcelles P264, P265, P266, P520 dans leur intégralité ainsi que les parcelles P227, P257, P456, P 473, P518, P669 en partie.

Périmètre du projet concerné par la concertation



Comment s'informer ?

- En consultant le présent dossier de concertation :
 - En version numérique sur le site internet du Muretain Agglo (www.agglo-muretain.fr)
 - En version papier au siège du Muretain Agglo (8 bis avenue Vincent Auriol à Muret) ainsi qu'au service urbanisme de la ville de Muret (rue Saint Sernin à Muret) aux horaires habituels d'ouverture au public

Comment donner son avis ?

- En écrivant sur les registres de concertation disponibles à la Mairie de Muret et au siège du Muretain Agglo
- Par mail sur l'adresse dédiée : concertation.publique.grand-busc@agglo-muretain.fr

Les suites de la concertation

À l'issue de la concertation, l'ensemble des éléments recueillis fera l'objet d'un bilan qui sera disponible sur le site du Muretain Agglo. Ce bilan nourrira les décisions concernant le projet et viendra compléter le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration de projet.

Un projet de zone d'activités économiques qui revêt un caractère d'intérêt général

La stratégie de développement économique du Muretain Agglo

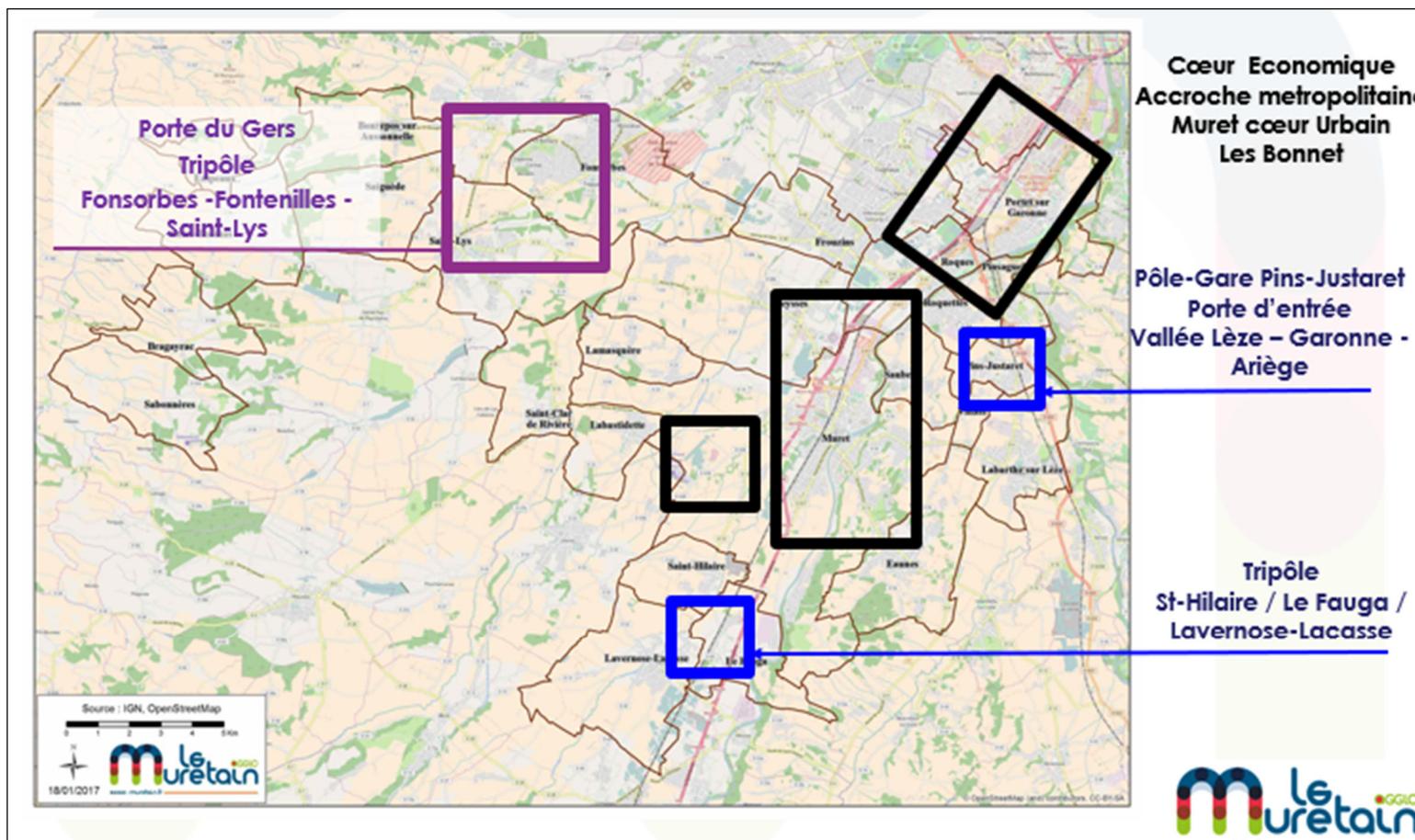
Le rééquilibrage économique et social de la Grande Agglomération Toulousaine que le Muretain Agglo appelle de ses vœux suppose de répartir équitablement et de façon équilibrée l'activité économique et l'emploi. Or, le potentiel de densification des zones d'activités existantes ne permettra pas de redresser le ratio « habitants/emplois » qui ne cesse de se dégrader sur le territoire.

Si le gain de population projeté à horizon 2031 permettra d'augmenter le nombre d'emplois de l'économie présentielle, il est essentiel pour le Muretain Agglo de proposer de nouveaux fonciers permettant l'implantation d'activités productives. Ainsi, la création de nouvelles zones vitrines bien réparties sur le territoire permettra d'attirer une offre exogène réellement qualitative.

Le Muretain Agglo travaille donc une stratégie de requalification et développement de zones économiques, tout en maîtrisant sa consommation d'ENAF, autour des thèmes suivants

- **Conforter son cœur économique**
- **Développer des pôles d'équilibres autour des gares**
- **Développer un pôle structurant à l'Ouest du Territoire, à l'échelle du bassin de vie « Fonsorbes – Fontenilles – Saint Lys »**
- **Maintenir le maillage local du territoire avec des zones d'intérêt local**
- **Requalifier et densifier les zones d'activités existantes et vieillissantes pour maintenir leur attractivité et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises dans un tissu existant**

Spatialisation de la stratégie de développement économique du Muretain Agglo



- **Conforter son cœur économique**

Le « Cœur économique du Muretain Agglo » s’étend sur environ 400 ha sur les communes de Portet-sur-Garonne, Roques et Muret, le long des grands axes de communication et paysager (Garonne, autoroute A64, RD120 dite « route d’Espagne », RD817, voie ferrée). Il rassemble 2/3 des emplois et 1/3 des habitants du Muretain Agglo, soit environ 23 000 emplois et 40 000 habitants.

Ce périmètre a été défini au regard de son attractivité à l'échelle de la grande agglomération toulousaine, attractivité largement due à sa proximité et à son accessibilité avec Toulouse, via l'A64 le long de laquelle se sont développées les principales activités industrielles, artisanales et commerciales du Muretain, mais aussi par le train avec les deux gares de Portet-sur-Garonne et Muret qui mettent respectivement Toulouse Matabiau à 10 mn et 20 mn du Muretain (largement concurrentiel à la route en temps de trajet). Enfin, la route d'Espagne constitue la dorsale de ce périmètre et son axe de desserte principal.

Engagée depuis 2019, la démarche « Cœur économique Muretain » vise à structurer ce périmètre pour renforcer son attractivité, accueillir des emplois et augmenter sa qualité.

Différents projets ou/et secteurs de projets sont identifiés. Ils constituent les nouveaux secteurs vitrines et structurants de l'agglomération :

- Le site de l'aérodrome de Franczal
- La gare de Portet/Saint Simon
- Les zones commerciales de Portet-sur-Garonne et Roques
- Le secteur des Caminoles
- La zone de Muret Sud (Porte des Pyrénées)
- Le pôle gare de Muret
- Le secteur de Joffrery/Parc Eco à Muret
- La zone d'activité du Ségla 2 à Seysses
- La zone Clément Ader sur le secteur des Bonnets à Muret

- **Développer le secteur des Bonnets – Clément Ader**

La zone des Bonnets-Clément Ader constitue le principal futur secteur de développement au cœur urbain de Muret. Cette zone est intégrée dans l'arrêté ministériel du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) des Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE) d'intérêt général majeur. En termes de consommation d'ENAF, elle sera comptabilisée dans

le forfait national de 12 500 ha sur la décennie 2021-2031. Ce forfait national permettra de ne pas peser sur les trajectoires régionales et locales, comme le prévoit la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Sous maîtrise foncière publique, ce secteur est le seul capable d'accueillir à court terme des activités industrielles stratégiques d'envergure nationale nécessitant de grands tènements fonciers. Il permettra ainsi d'accroître les zones vitrines nécessaires pour le développement économique, le rayonnement du Muretain Agglo ainsi que la création d'emplois nouveaux sur son territoire, de manière complémentaire avec les autres ZAE en cours de création ou d'aménagement.

Qui sont les Laboratoires Pierre Fabre ?

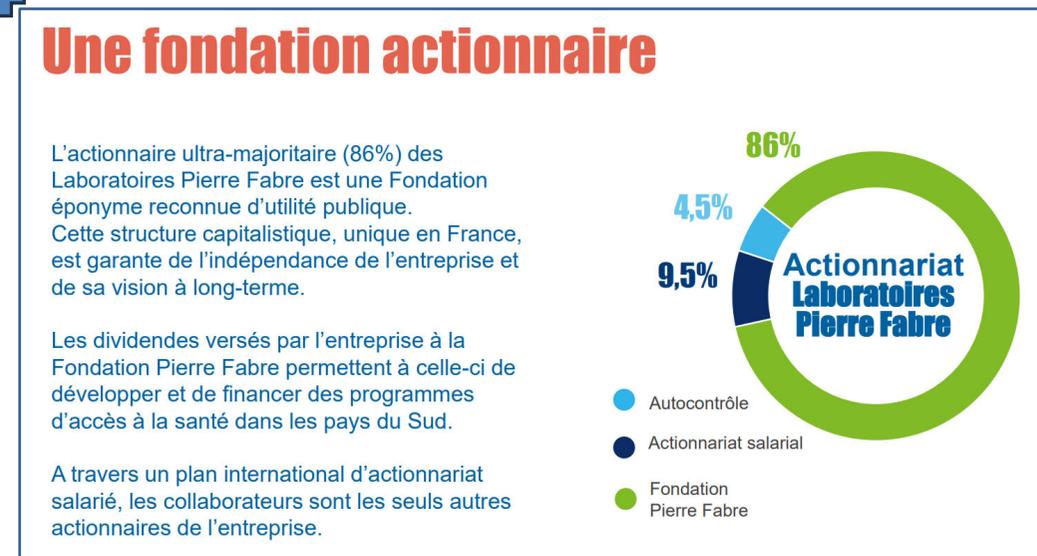
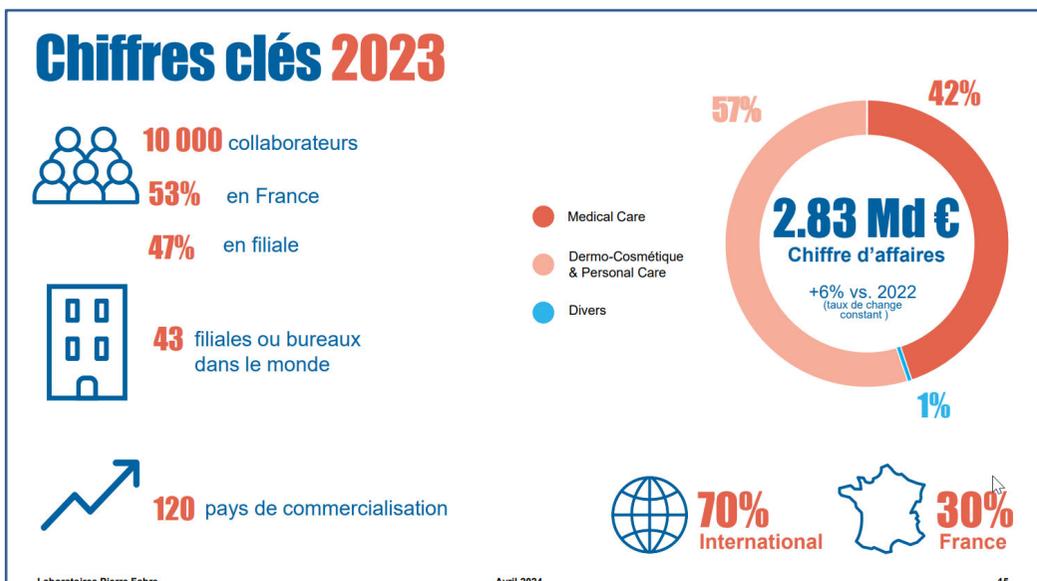
Les Laboratoires Pierre Fabre sont la 2^{ème} entreprise mondiale en dermo-cosmétique et comptent parmi les principaux laboratoires pharmaceutiques européens. Leur portefeuille est constitué de plusieurs marques internationales et franchises médicales, dont Pierre Fabre Oncologie, Pierre Fabre Dermatologie, Pierre Fabre Pharma Care, Eau Thermale Avène, Ducray, A-Derma, Klorane, René Furterer, Darrow, Mème Cosmetics, Naturactive, Elgydium, Inava et Arthrodont.

En 2023, les Laboratoires Pierre Fabre ont réalisé un chiffre d'affaires de 2,83 milliards d'euros, dont 70% à l'international dans 120 pays. Implantés depuis toujours en région Occitanie, ils fabriquent 95% de leurs produits en France et emploient plus de 10 000 collaborateurs dans le monde. Leur budget annuel en R&D s'élève à près de 200 M€, dont environ 50% sont dédiés aux thérapies ciblées en oncologie et 40% aux thérapies et soins de la peau.

L'actionnaire ultra-majoritaire (86%) des Laboratoires Pierre Fabre est la Fondation Pierre Fabre, reconnue d'utilité publique. Cette structure capitalistique est garante de l'indépendance de l'entreprise et de sa vision à long terme. Les dividendes versés à la Fondation Pierre Fabre permettent à celle-ci de développer et financer des programmes humanitaires d'accès à la santé dans les pays du Sud. À travers un plan international d'actionariat salarié, les collaborateurs sont l'autre actionnaire de l'entreprise.

La démarche RSE des Laboratoires Pierre Fabre est évaluée par AFNOR Certification au niveau « Exemple » du label Engagé RSE (norme ISO 26000 du développement durable).

Le groupe Pierre Fabre, une entreprise fortement ancrée dans le Sud-ouest



La «raison d'être» du projet de centre de distribution international

La production industrielle des Laboratoires Pierre Fabre est très majoritairement (95%) réalisée sur le sol Français et son rayonnement est international. Cet équilibre induit nécessairement une chaîne logistique très robuste afin de garantir la distribution des médicaments et produits dermo-cosmétiques du groupe en France et partout dans le monde.

Conscients de l'importance de ce réseau de distribution, les Laboratoires Pierre Fabre ont réalisé une étude afin de connaître les moyens à mettre en œuvre pour garantir l'adaptation de l'ensemble de leur outil logistique français et européen (réseau d'entrepôts, transport et systèmes d'informations associés) à la croissance de l'entreprise pour les 10 prochaines années. La réflexion a été menée en intégrant pleinement l'engagement et les objectifs sociaux, sociétaux et environnementaux de l'entreprise.

Cette étude a conclu, pour la France, à une nécessaire transformation du modèle de distribution. Celui-ci était en effet historiquement organisé par typologie de produits avec deux circuits de distribution « parallèles » : le médicament d'un côté et la dermo-cosmétique de l'autre. Le projet vise à réunir ces deux activités mais à organiser le modèle de distribution du groupe en zones géographiques :

- Une activité Nord opérée depuis deux centres de distribution situés dans le Loiret (Escrenne) et en Corrèze (Ussel)
- Une activité Sud opérée depuis un centre unique situé à Muret

Le nouveau modèle proposé permettrait de réduire significativement l'impact environnemental des activités logistiques de l'entreprise en réduisant les distances parcourues par les produits et les émissions de CO2. Par ailleurs, il optimiserait la robustesse de sa logistique, les sites pouvant prendre le relais les uns des autres en cas de défaillance ou de variation importante d'activité. Enfin, le projet présenterait une opportunité de moderniser les outils logistiques en investissant dans des installations et des outils performants et respectueux de l'environnement.

Le centre de distribution qui serait implanté dans la nouvelle zone d'activités économiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc » à Muret aurait donc pour rôle de :

- Réceptionner les produits fabriqués dans les usines de l'entreprise situées au Sud de la France
- Livrer les produits aux filiales internationales
- Livrer les clients du Sud de la France de tous les produits du groupe

Des solutions alternatives étudiées avant le choix du site du Grand Busc

Avant de conclure au besoin de construire une nouvelle unité pour héberger les activités logistiques « Sud de France », les laboratoires Pierre Fabre ont investigué plusieurs options avec les infrastructures déjà existantes :

- **Muret 1**, situé dans la zone industrielle de Joffrery depuis 1974. Les technologies et le système d'information de ce site, dont les Laboratoires Pierre Fabre sont propriétaires, sont désormais vieillissants.
 - La rénovation complète et l'agrandissement du site ont été étudiés mais l'emprise foncière du terrain n'était pas suffisante pour mettre en œuvre cette option.
- **Muret 2**, situé route de Seysses et en activité depuis 2017. Cet entrepôt, dont les Laboratoires Pierre Fabre sont locataires, n'est pas adapté au stockage des deux types de produits (médicaments et produits dermo-cosmétiques) dans les quantités prévues par le projet.
 - Les laboratoires Pierre Fabre ont étudié, avec le propriétaire du bâtiment, l'extension du site et la réalisation de travaux permettant d'adapter les conditions de stockage mais aucune solution technique compatible avec les besoins n'a pu être identifiée.
- Trouver un **entrepôt existant** pour y déménager les activités tout en maintenant l'emploi des collaborateurs Pierre Fabre.
 - Après une consultation approfondie de l'ensemble des acteurs du secteur, il n'existe aucun entrepôt disponible sur le marché répondant aux critères recherchés.

Les solutions alternatives étudiées au niveau des infrastructures existantes ne permettant pas de répondre aux contraintes du projet (surface, localisation, nombre d'employés, etc.), le choix s'est donc porté sur la **construction d'un nouvel entrepôt sur du foncier disponible à vocation d'activités**.

Ce projet de construction doit être mené dans un horizon court car la projection d'activité du groupe et la raréfaction des surfaces de stockage externes ne permettront plus de stocker l'ensemble des produits du groupe dans les infrastructures actuelles d'ici 2028.

Le déploiement d'une nouvelle plateforme logistique en 2027 est ainsi la seule solution permettant d'assurer la continuité des activités tout en **maintenant son ancrage territorial et le savoir-faire des équipes locales**.

Avec l'aide des services du Muretain Agglo, le groupe Pierre Fabre a donc recherché dans les zones d'activités existantes des **gisements fonciers disponibles et susceptibles de pouvoir accueillir la plateforme de distribution**. Il s'avère que la plupart des zones d'activités existantes du

Muretain Agglo sont entièrement commercialisées et urbanisées. Concernant les zones qui disposent encore de quelques disponibilités et des capacités de densification, elles ne comportent plus aucune parcelle non bâtie correspondant aux besoins du groupe Pierre Fabre, notamment en termes de superficie.

Soucieux de pouvoir répondre à la demande du groupe Pierre Fabre afin d'une part de pérenniser et maintenir l'activité sur le territoire et d'autre part de dynamiser les activités économiques, le Muretain Agglo a donc étudié la faisabilité du projet sur plusieurs sites susceptibles de répondre aux exigences du projet (proximité des sites existants, surface, desserte, faisabilité à court terme) et aux enjeux urbanistiques et environnementaux (insertion du projet, faible impact environnemental) tout en s'inscrivant dans sa stratégie de développement économique.

Analyse de différents sites et Le choix stratégique du site du Grand Busc

L'absence de terrain de superficie suffisante et disponible dans les zones d'activités existantes a conduit le Muretain Agglo à étudier l'opportunité de créer une nouvelle zone d'activités économiques afin d'accueillir le projet de plateforme de Pierre Fabre.

Le Muretain Agglo a donc identifié plusieurs **espaces « cibles »** susceptibles d'accueillir ce projet au sein de son territoire et particulièrement parmi les futures zones de développement inscrites dans sa stratégie de développement économique. Ces espaces sont actuellement classés en zone U, AU ou A des PLU en vigueur mais leur urbanisation est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur.

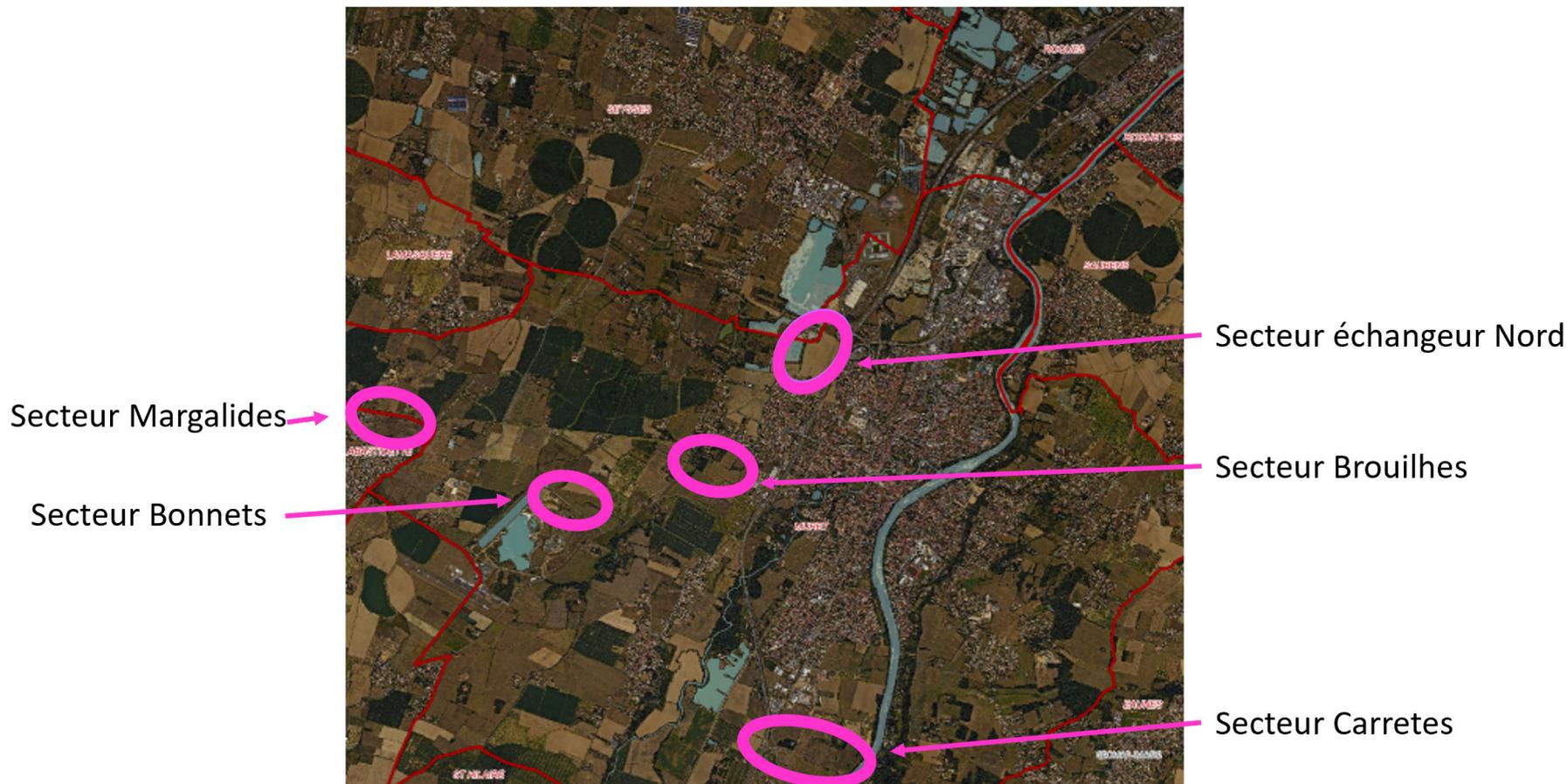
Pour ce faire, cinq sites d'études ont été envisagés, l'objectif étant d'identifier le site le plus adapté pour accueillir la nouvelle zone d'activités avec le projet de plateforme logistique. Quatre sites sont sur la commune de Muret et un sur la commune de Labastidette.

Une analyse multicritère des espaces « cibles » a été réalisée afin d'identifier les contraintes et les potentialités d'aménagement de chaque site mais aussi de mesurer la faisabilité et la pertinence de leur aménagement futur. Pour chaque site deux implantations différentes du bâtiment de stockage ont été envisagées, longitudinale ou « dos à dos », dans le but d'optimiser au maximum les superficies disponibles. Il a été retenu d'analyser uniquement les contraintes d'implantation du projet Pierre Fabre, dans la mesure où elles sont les plus contraignantes de la zone d'activités.

Suite à l'analyse multicritère et afin de profiter des synergies futures, l'espace « cible » situé aux « Bonnets » a été défini comme le plus adapté et le moins impactant pour l'environnement.

C'est cette unité foncière, située au lieu-dit « Le Grand Busc » sur la commune de Muret et s'inscrivant pleinement dans la stratégie de développement économique du Muretain Agglo, qui fait l'objet du présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Muret.

Localisation des « espaces cibles » étudiés



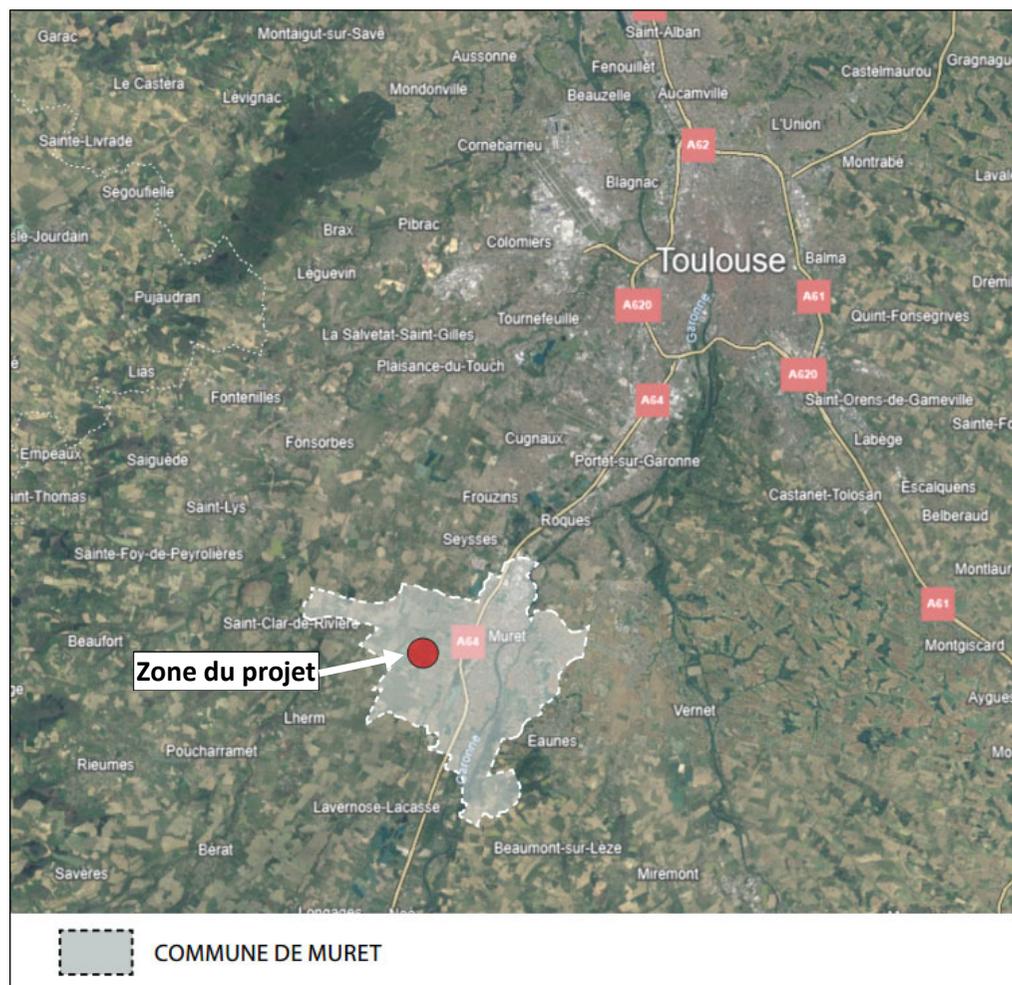
ANALYSE MULTICRITERE DES ESPACES CIBLES (annexée au présent dossier au format A3)

	Type d'implantation des bâtiments	Superficie disponible	PLU	PIXELS SCoT	Proximité site Fabre existant	Proximité A64	CAPACITE RESEAUX			DEPLACEMENTS				ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX				Maîtrise foncière	Bilan
							AEP	Micro station	Travaux à prévoir	Transports en commun	Modes doux	Accès	Aménagements à prévoir	Enjeux paysagers Entrée de ville Frange urbaine Atouts/Faiblesses	Enjeux environnementaux Nuisances sonores Nuisances olfactives	Enjeux environnementaux Espace naturel	Enjeux agricoles Qualité des sols Exploitation		
Secteur Carretes	Longitudinale 20 ha	17ha insuffisant	A	3 pixels "économie" à déplacer	7 km / 8 minutes depuis Muret 2 8 km / 8 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Sud	Réseau chemin du pic du Ger	Possible	Aucun	Proximité ligne 302	Modes doux directement raccordables depuis le Sud de la ZAC Porte des Pyrénées	Depuis Pic Gers	Accès sécurisé Prolongement ligne 302	Directement au Sud de la ZAC Porte des Pyrénées et en limite immédiate du hameau des Carretes	Aucun	Proximité immédiate de la Garonne "site Natura 2000"	Fort	Non	Implantation impossible Proximité forte avec hameau des carretes et site Natura 2000
	Dos à dos 17ha	17ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	7 km / 8 minutes depuis Muret 2 8 km / 8 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Sud	Réseau chemin du pic du Ger	Possible	Aucun	Proximité ligne 302	Modes doux directement raccordables depuis le Sud de la ZAC Porte des Pyrénées	Depuis Pic Gers	Accès sécurisé Prolongement ligne 302	Directement au Sud de la ZAC Porte des Pyrénées et en limite immédiate du hameau des Carretes	Aucun	Proximité immédiate de la Garonne "site Natura 2000"	Fort	Non	Proximité forte avec hameau des Carretes et site Natura 2000
Secteur Brouilhes	Longitudinale 20 ha	20 ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	3,5km / 5 minutes depuis Muret 2 4,5 km / 5 minutes depuis Muret 1	1 km échangeur route de Rieumes	Réseau route de Rieumes	Possible	Aucun	Arrêt Ligne 304	Pas de modes doux sur la route de Rieumes	Depuis RD3	Accès sécurisé extension modes doux à prévoir sur 1 km	Entrée de ville Ouest, en face lotissement	Aucun	Présence du ruisseau de la Saudrune sur l'emprise et des éléments boisés et haies	Fort	Non	Proximité forte avec lotissement d'habitations et impact très fort sur milieu naturel
	Dos à dos 17ha	20 ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	3,5km / 5 minutes depuis Muret 2 4,5 km / 5 minutes depuis Muret 1	1 km échangeur route de Rieumes	Réseau route de Rieumes	Possible	Aucun	Arrêt Ligne 304	Pas de modes doux sur la route de Rieumes	Depuis RD3	Accès sécurisé extension modes doux à prévoir sur 1 km	Entrée de ville Ouest, en face lotissement	Aucun	Présence du ruisseau de la Saudrune sur l'emprise et des éléments boisés et haies	Fort	Non	Proximité forte avec lotissement d'habitations et impact très fort sur milieu naturel
Secteur Echangeur Nord	Longitudinale 20 ha	17ha insuffisant	A	3 pixels "économie" à déplacer	1 km / 4 minutes depuis Muret 2 2,3 km / 4 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Nord	réseau suffisant	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 315 et 58	Pas de modes doux sur la RD12	Depuis branche giratoire existant	Extension modes doux à prévoir sur 1,4 km dont franchissement autoroute	Bordure d'autoroute	Présence site de concasage engendrant des poussières néfastes au conditionnement de l'entreprise FABRE	Aucun	Fort	Non	Implantation impossible Présence site de concassage
	Dos à dos 17ha	17ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	1 km / 4 minutes depuis Muret 2 2,3 km / 4 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Nord	réseau suffisant	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 315 et 58	Pas de modes doux sur la RD12	Depuis branche giratoire existant	Extension modes doux à prévoir sur 1,4 km dont franchissement autoroute	Bordure d'autoroute	Présence site de concasage engendrant des poussières néfastes au conditionnement de l'entreprise FABRE	Aucun	Fort	Non	Présence site de concassage
Secteur Margallides Labastidette	Longitudinale 20 ha	20 ha	AU et A	3 pixels "économie" à déplacer	7,2 km / 7 minutes depuis Muret 2 8,3 km / 10 minutes depuis Muret 1	4,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de l'Estornel (Labastidette)	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 312	Pas de modes doux sur la RD3	Depuis RD3 via un accès sécurisé à réaliser	Accès sécurisé + extension modes doux à prévoir sur 5 km	Entrée de ville Ouest entouré de lotissements	Aucun	Présence de zones humides en milieu de parcelles	Moyen	En partie	Proximité très forte avec lotissement d'habitation et impact très fort sur milieu naturel
	Dos à dos 17ha	20 ha	AU et A	3 pixels "économie" à déplacer	7,2 km / 7 minutes depuis Muret 2 8,3 km / 10 minutes depuis Muret 1	4,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de l'Estornel (Labastidette)	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 312	Pas de modes doux sur la RD3	Depuis RD3 via un accès sécurisé à réaliser	Accès sécurisé + extension modes doux à prévoir sur 5 km	Entrée de ville Ouest entouré de lotissements	Aucun	Présence de zones humides en milieu de parcelles	Moyen	En partie	Proximité très forte avec lotissements d'habitations et impact très fort sur milieu naturel
Secteur Bonnets	Longitudinale 20 ha V1	20 ha	UP	3 pixels "économie" à déplacer	5,1 km / 7 minutes depuis Muret 2 6,4 km / 8 minutes depuis Muret 1	2,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de Coubезence	Possible	Aucun	Pas de ligne	Pas de modes doux	Depuis RD43B - rue de Coubезence giratoire existant	Extension modes doux à prévoir à mutualiser avec les aménagements existants aux Bonnets Ligne bus à prévoir	Eloigné de groupes d'habitations	Aucun	Présence d'espèces protégées sur l'emprise du projet	Fort	En partie	Espèces présentant un intérêt écologique fort au niveau de l'implantation du Bâtiment
	Longitudinale 20 ha V2	20 ha	LUP	3 pixels "économie" à déplacer	5,1 km / 7 minutes depuis Muret 2 6,4 km / 8 minutes depuis Muret 1	2,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de Coubезence	Possible	Aucun	Pas de ligne	Pas de modes doux	Depuis RD43B - rue de Coubезence via un accès sécurisé à réaliser	Accès sécurisé Extension modes doux à prévoir à mutualiser avec les aménagements existants aux Bonnets Ligne bus à prévoir	Eloigné de groupes d'habitations	Aucun	Implantation qui évite les espèces présentant un intérêt écologique fort	Fort	Oui	Implantation qui évite les espèces présentant un intérêt écologique fort Implantation éloignée des habitations Coût de viabilisation modéré
	Dos à dos 17ha	17 ha	UP	3 pixels "économie" à déplacer	5,1 km / 7 minutes depuis Muret 2 6,4 km / 8 minutes depuis Muret 1	2,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de Coubезence	Possible	Aucun	Pas de ligne	Pas de modes doux	Depuis RD43B - rue de Coubезence	Accès sécurisé Extension modes doux à prévoir à mutualiser avec les aménagements existants aux Bonnets Ligne bus à prévoir	Eloigné de groupes d'habitations	Aucun	Espèces présentant un intérêt écologique fort au niveau de l'implantation du Bâtiment	Fort	Oui	Espèces présentant un intérêt écologique fort au niveau de l'implantation du Bâtiment

Le projet de Zone d'Activités Economiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc »

Situation et contexte

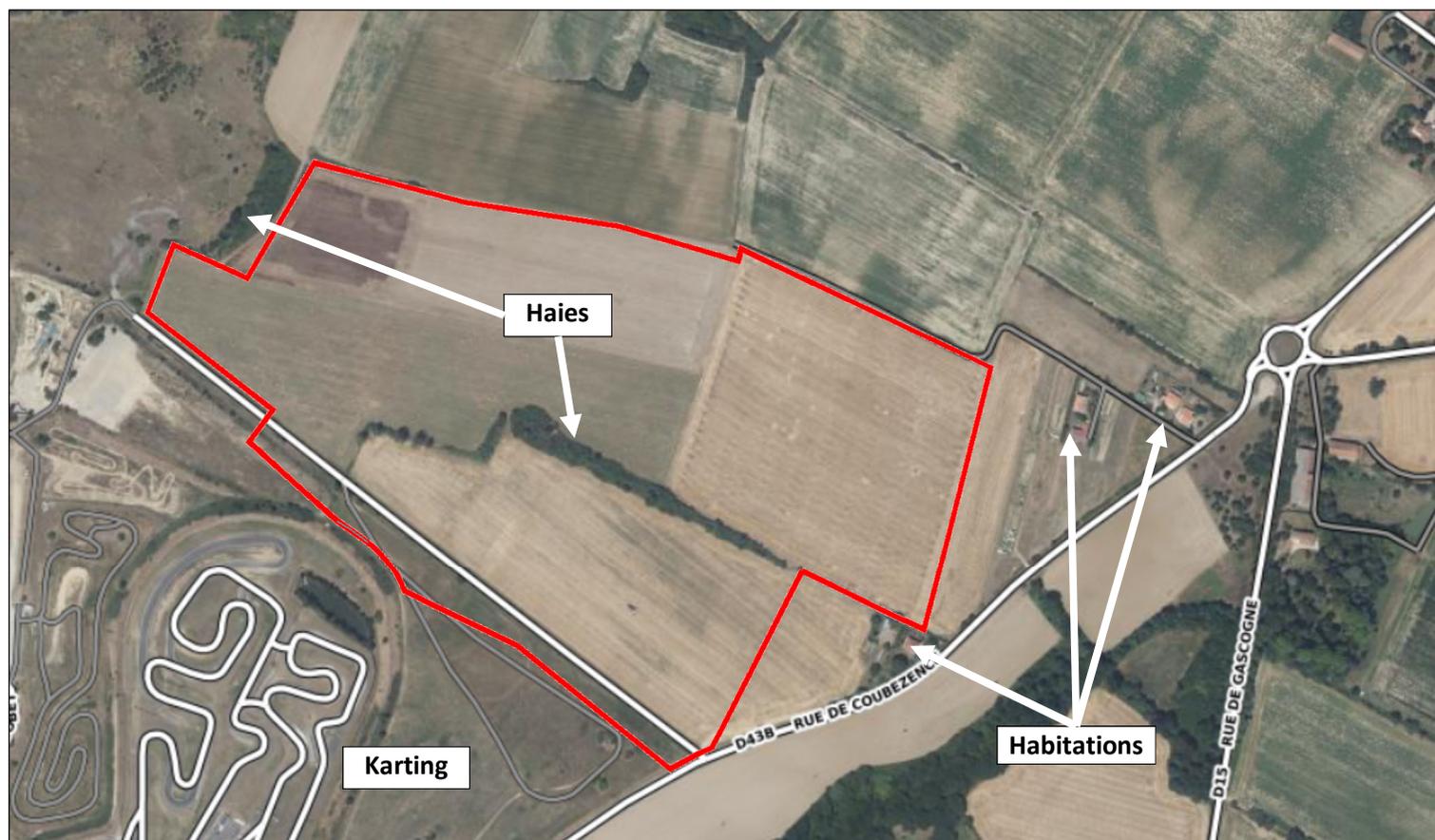
Le projet de la zone d'activités économiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc » se situe à l'Ouest de la commune de Muret. Le site est accessible par la RD15 et la RD43b (rue de Coubezence). Il se situe à 2,9 km de l'échangeur n°34 de l'autoroute A64.



Le projet se situe sur des terres appartenant à la commune de Muret et confiées en gestion à la SAFER. En accord avec cette dernière et comme prévu dans les actes correspondants, la Mairie a mis fin aux conventions de mise à disposition dès juin 2024 afin de libérer le périmètre de la zone d'activités économiques de toute activité agricole à la fin de l'année 2024.

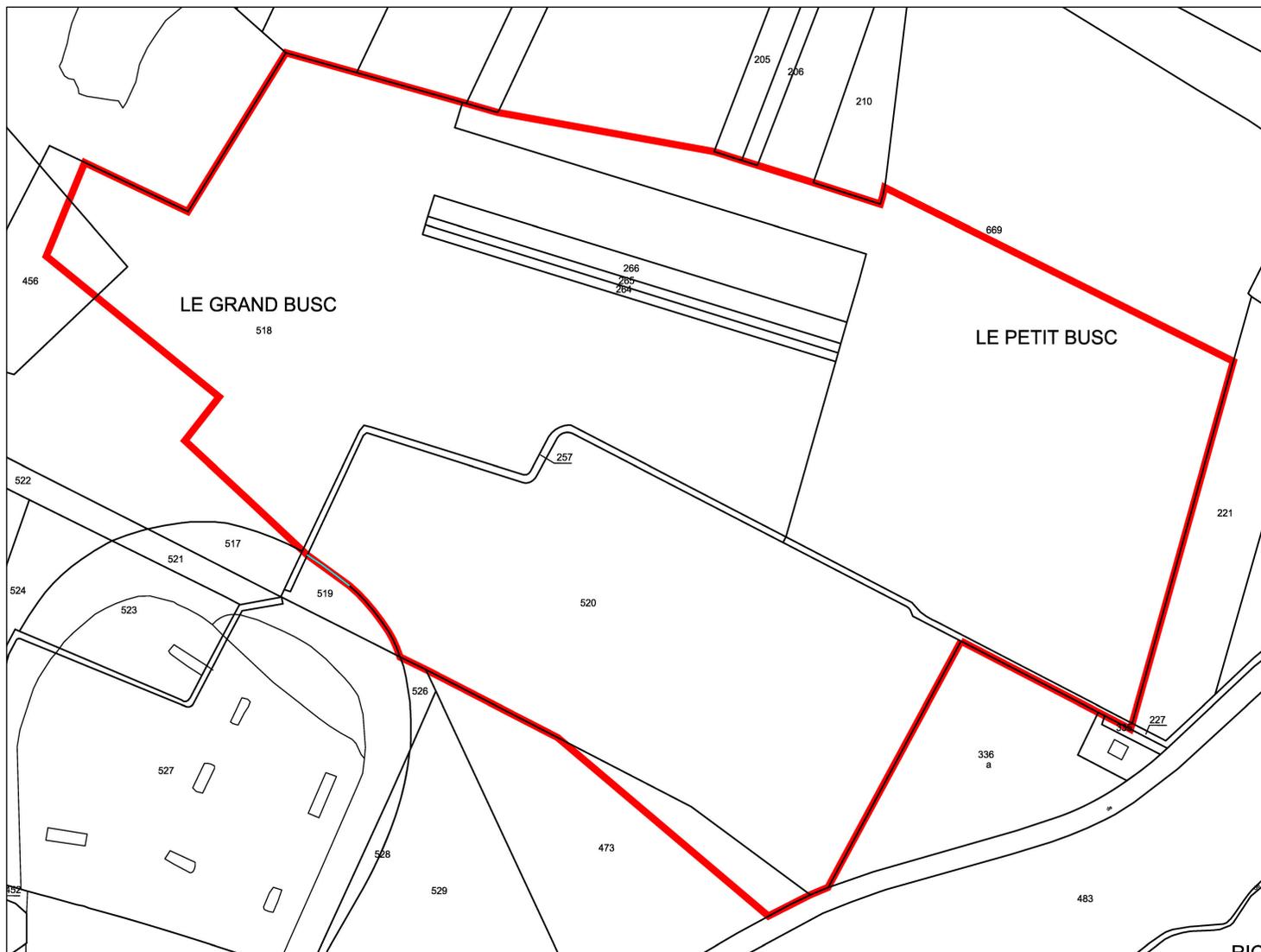
Le site est bordé à l'Ouest par une haie, au Sud par le karting de Muret, à l'Est par la RD43B (rue de Coubezence) et trois habitations isolées et au Nord par un espace agricole. Une haie se situe au milieu de la zone de projet.

Environnement immédiat du projet



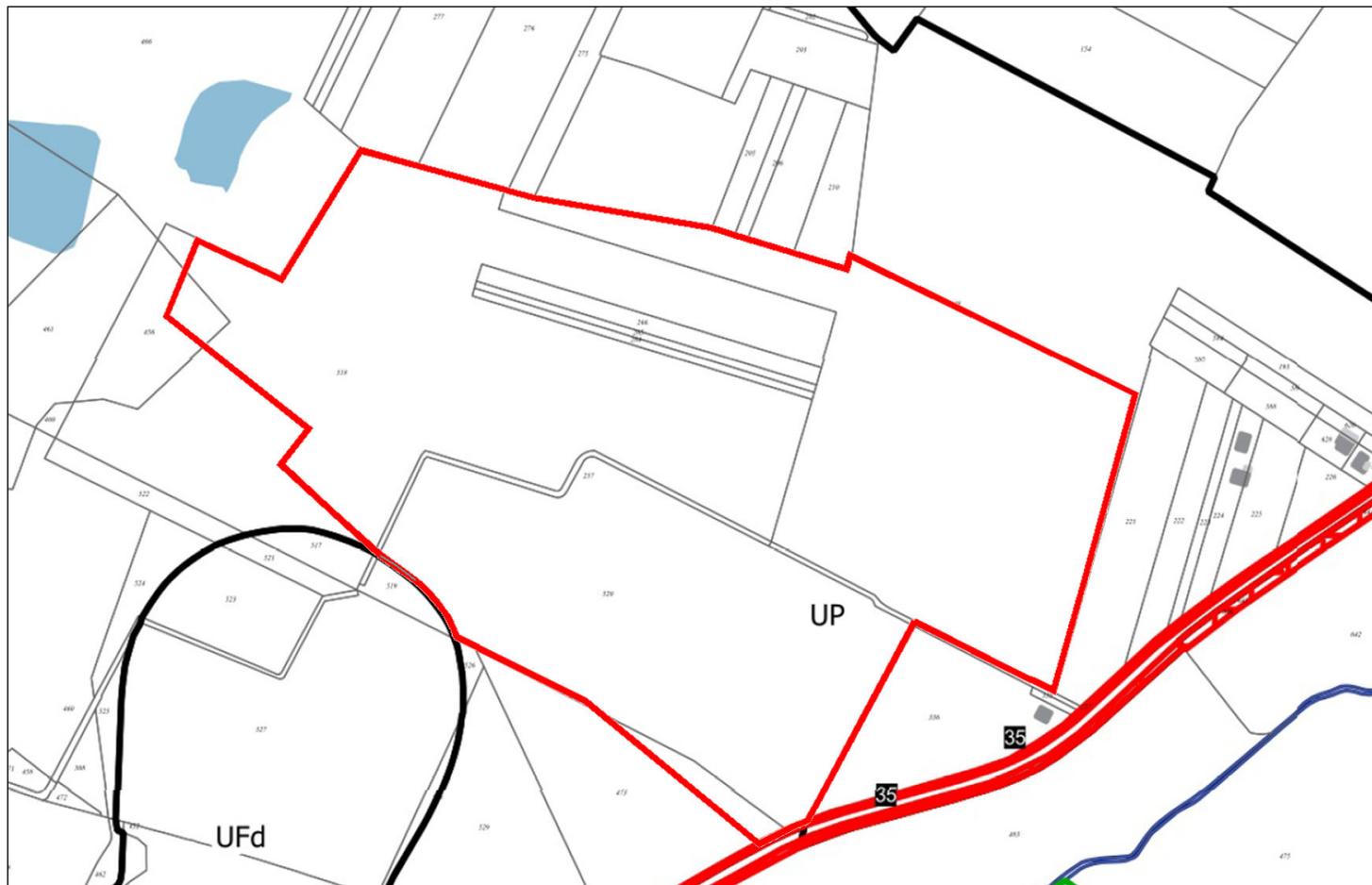
Les parcelles concernées par le projet de zone d'activités, d'une surface d'environ 28,5 hectares, sont les suivantes : P264, P265, P266, P520 dans leur intégralité ainsi que les parcelles P227, P257, P456, P473, P518, P669 en partie.

Extrait cadastral



Le site se trouve déjà dans une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif classée en **zone UP** du PLU en vigueur.

Extrait des pièces graphiques du règlement du PLU de Muret

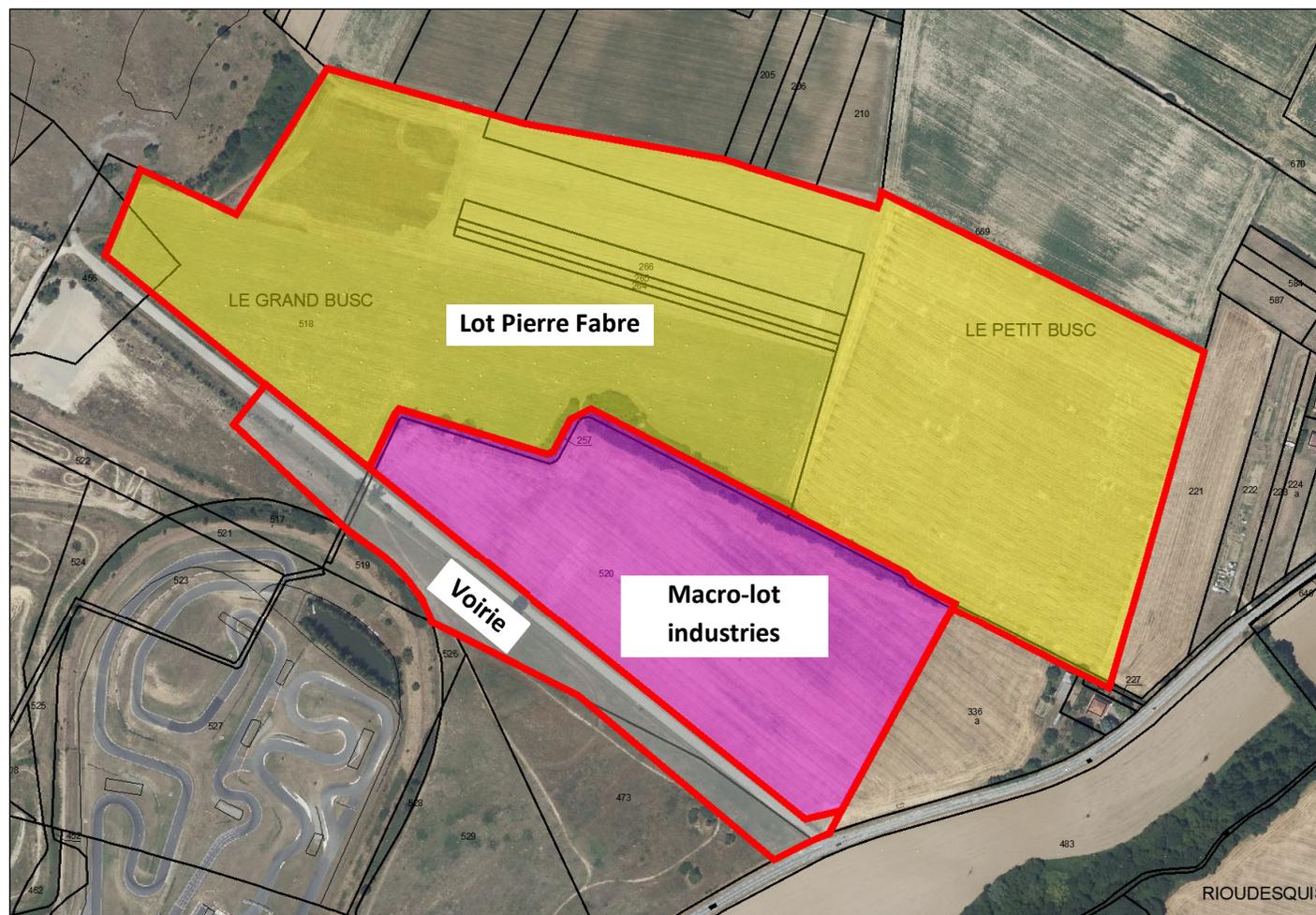


La capacité des réseaux est suffisante au droit de la zone au niveau de la rue de Coubezence (RD43b).

Le projet global de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) « Clément Ader / Secteur Grand Busc »

Le projet d'aménagement de la zone d'activités prévoit :

- Un **lot d'environ 20,5 ha** destiné à accueillir la **plateforme logistique de Pierre FABRE**
- Un **macro-lot d'environ 6,8 ha** destiné à accueillir **une ou plusieurs entreprises de type industriel**. Les aménagements internes au macro-lot seront définis ultérieurement en fonction des entreprises qui s'y installeront
- Une **voirie et ses dépendances** (noue d'infiltration, plantations...) **d'environ 1,2 ha** permettant de desservir le lot et le macro-lot



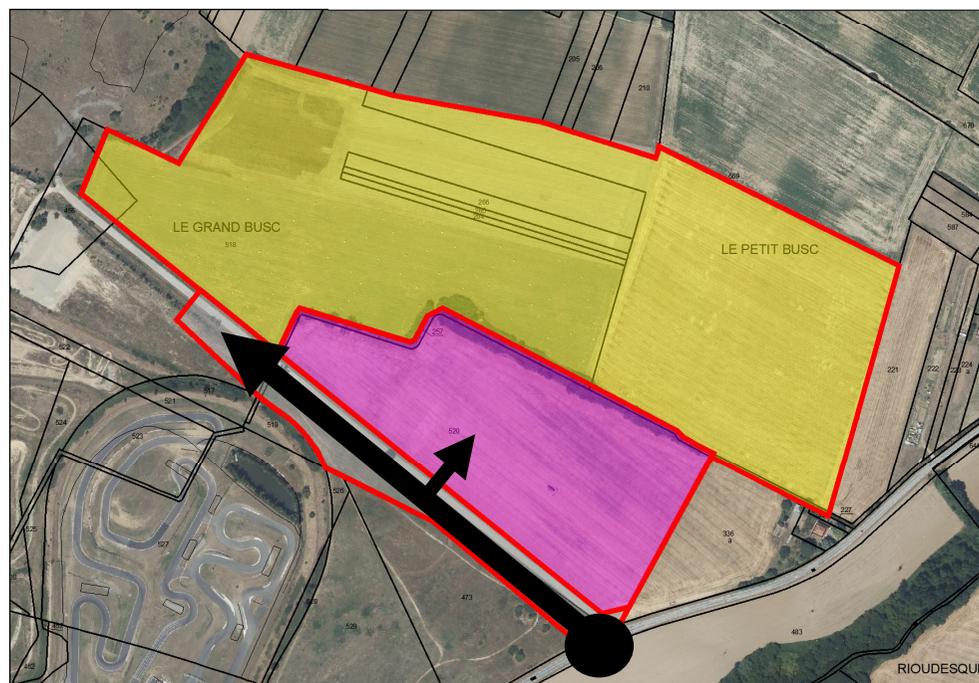
L'accès à la zone

La desserte de la zone se fera par l'aménagement d'un nouvel accès sécurisé sur la RD 43B. Il sera dimensionné pour les poids-lourds et accueillera l'emprise d'une future piste cyclable

Pour desservir le lot Pierre Fabre et le macro-lot, une voie d'accès d'environ 450 m sera créée au Sud depuis la RD 43B. Elle empruntera le tracé d'un chemin existant situé sur la parcelle communale P0520 et aura les caractéristiques suivantes :

- Bande de roulement pour poids-lourds
- Piste cyclable
- Accotements végétalisés
- Réseaux publics permettant de viabiliser les 2 lots
- Assainissement pluvial

Accès et desserte de la zone



Les principales caractéristiques du projet Pierre Fabre

Le projet de plateforme logistique de Pierre Fabre occupera la majeure partie de la future zone d'activités économiques « Clément Ader / Secteur Grand Busc », soit 20,5 ha sur 28,5 ha.

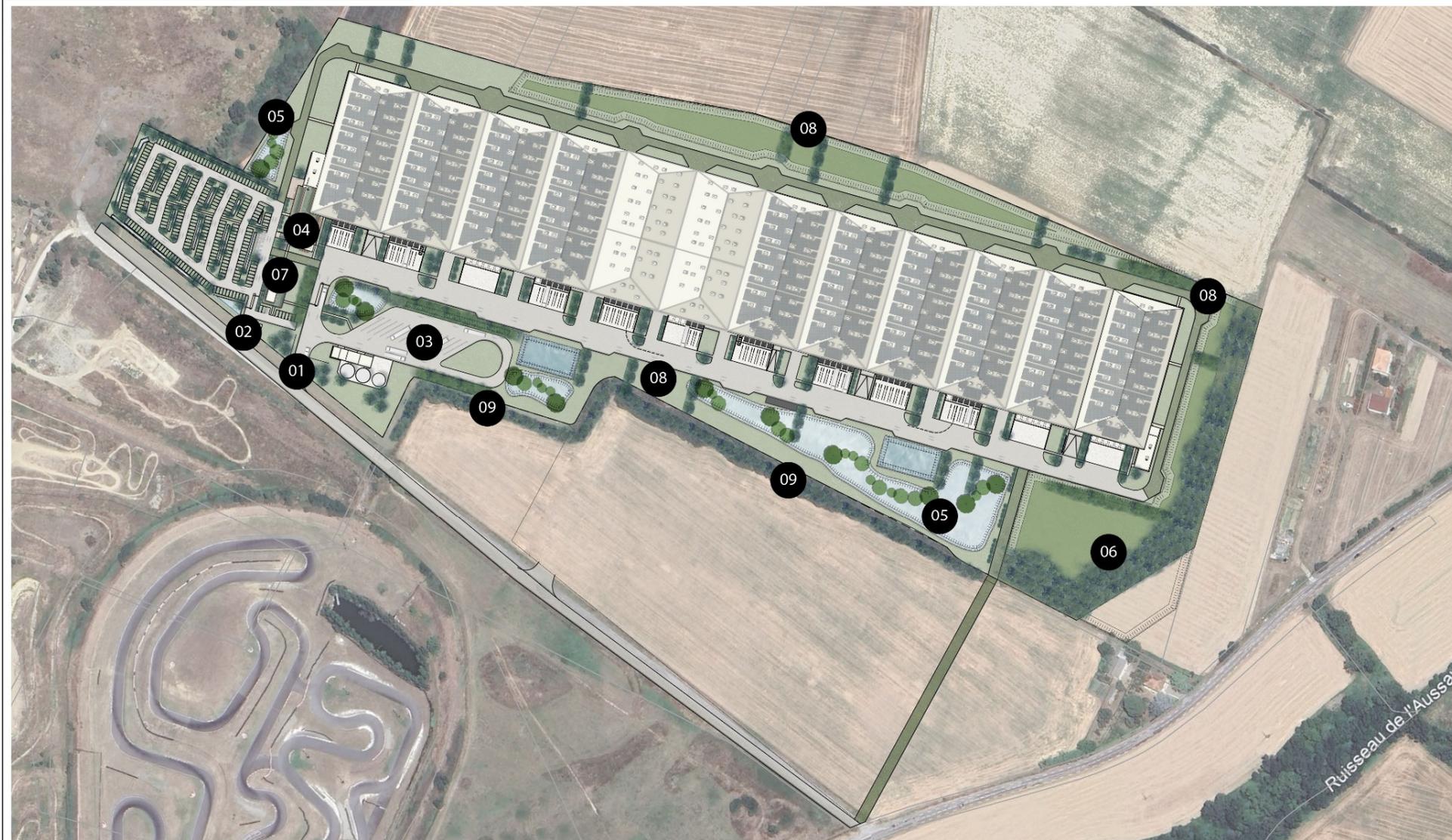
Le plan masse et ses fonctionnalités

Les fonctionnalités opérationnelles du projet ont d'ores et déjà été identifiées :

- Construction d'un **immeuble de stockage et de distribution** de 60 000 palettes sur une emprise au sol de 60 000 m², extensible à 72 000 m². La hauteur du bâtiment de stockage doit être de 11,50 m
- Construction de **bureaux** d'une surface d'environ 2 000 m²
- Réalisation d'un **parking véhicules légers (VL)** de 294 emplacements (effectif du site : 250 personnes + prestataires et visiteurs)
- Réalisation d'une **aire d'attente poids lourds** à l'intérieur du site pour éviter tout stationnement externe
- Réalisation d'un **poste de sécurité** pour accueillir les chauffeurs et veiller à l'intégrité du site

**Illustrations des premières intentions
de plan schématique du projet**

- | | | | | | |
|----|---------------------|----|------------------------------------|----|--------------------------------|
| 01 | L'ACCÈS PL | 04 | LES BUREAUX | 07 | POSTE DE GARDE / L. CHAUFFEURS |
| 02 | L'ACCÈS VL | 05 | LES BASSINS PAYSAGERS | 08 | LES STRATES VÉGÉTALES |
| 03 | LE STATIONNEMENT PL | 06 | ESPACES DÉTENTES
FORÊT MIYAWAKI | 09 | LA LISIÈRE EXISTANTE |



Les flux et les fonctionnements

- Horaires de fonctionnement : Du lundi au vendredi sur 2 équipes : de 5 à 13h et de 13 à 21h. Ouverture exceptionnelle le samedi
- Volume d'entrée/sortie du site : 30 + 30 poids-lourds / jour
- Equivalent habitants en termes d'assainissement : 110
- Puissance électrique : 1 600 kVa pour le bâtiment + 4 000 kVa pour les pompes à chaleur installées en toiture soit un total de 5 600 KVa. Le potentiel de production photovoltaïque estimé est équivalent aux besoins

Une Installation Classée pour l'Environnement

L'immeuble sera autorisé sous la rubrique ICPE 1510 (Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts) et intégrera des substances dites inflammables (rubrique 1436 et 4331) pour 10 % environ. Le classement Seveso seuil bas est requis.

Le dossier de demande d'autorisation fera l'objet d'une étude spécifique.

Les ambitions architecturales

Le projet a pour objectif une insertion douce dans l'environnement. Des intentions architecturales et paysagères sont proposées et peuvent évoluer dans le cadre de la concertation et de la consultation des Personnes Publiques Associées.

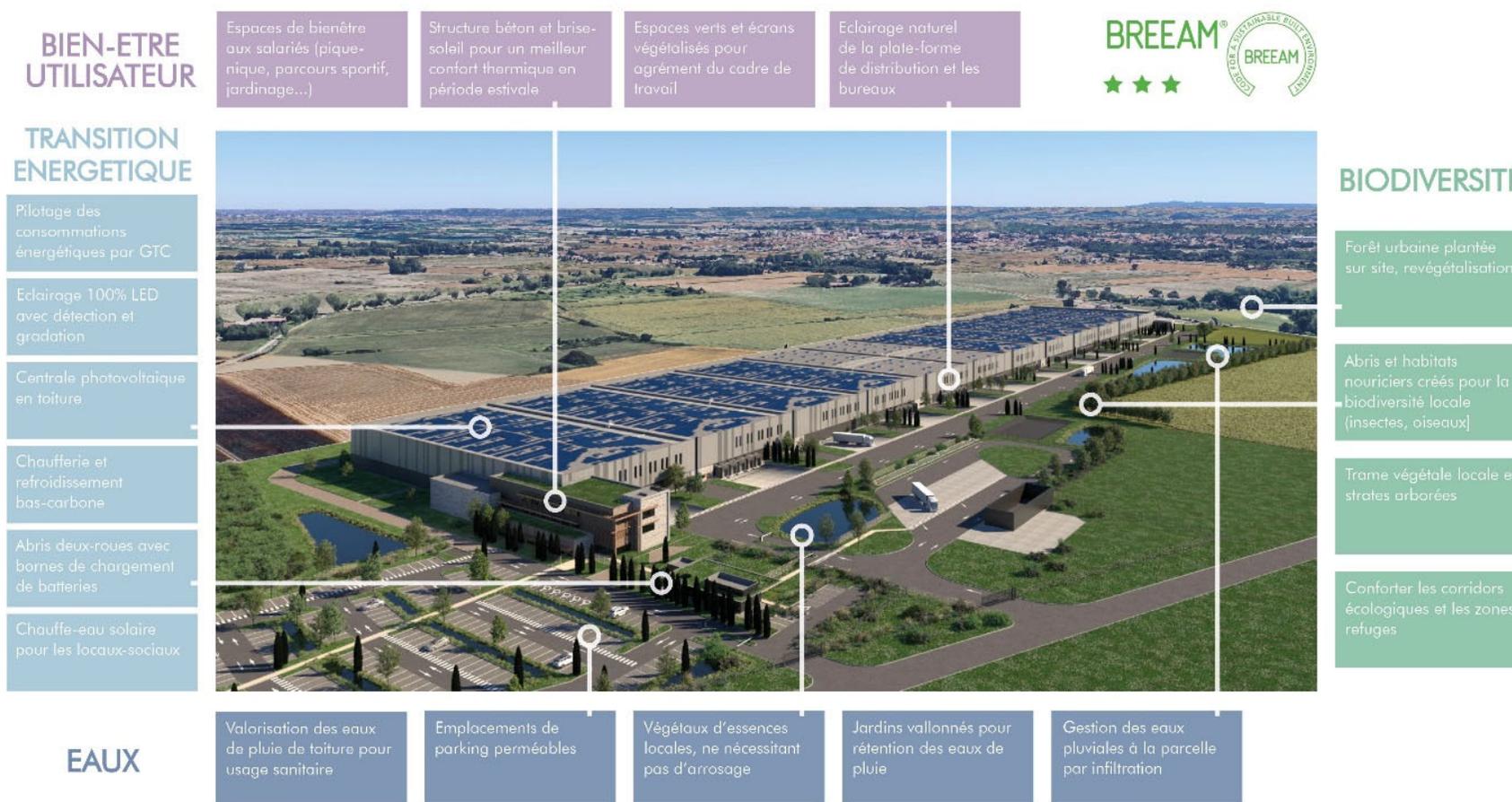
Illustrations des premières intentions d'intégration architecturale et environnementale



Les ambitions environnementales, sociales et les certifications

La démarche de responsabilité sociétale et environnementale du site sera articulée autour de 4 axes:

- La santé et le bien-être des exploitants
- La transition énergétique
- Une biodiversité favorisée
- Une gestion de la ressource en eau exigeante et vigilante



- **La santé et le bien-être des exploitants**

L'un des axes de conception du projet est la recherche d'un environnement de travail optimal garantissant la productivité de chacun. Ceci passe notamment par des options privilégiant :

- L'ensoleillement et l'éclairage naturel des locaux
- Le confort thermique et la gestion du bruit
- La qualité de l'air intérieur
- Un cadre favorable à l'activité physique

- **La qualité de vie dans un cadre responsable et vertueux**

Les objectifs sont de créer un environnement paysager agréable et de rechercher des équipements respectueux de l'environnement :

- Le photovoltaïque pour la production d'énergie propre
- Des stations de recharge pour les véhicules et vélos électriques
- Des pompes à chaleur pour protéger les personnes et les produits de températures défavorables sans utiliser d'énergies fossiles
- L'utilisation de matériaux recyclés/recyclables
- L'éclairage LED basse consommation (notre partenaire est certifiée en Eco éclairage auprès de l'ADEME)
- Un haut degré d'isolation de l'enveloppe du bâtiment
- Des matériaux de construction qui réduisent les polluants dans l'air, l'eau et le sol
- Des volumes de récupération d'eau de pluie inédits, pour économiser l'eau potable

- **De la sobriété à l'efficacité énergétique**

Une surveillance constante de la qualité de l'air et de l'eau, des bruits, de l'éclairage, de l'humidité, de la température, par l'installations de capteurs reliés à un tableau de bord.

L'enjeu est de gérer un environnement de travail sain et confortable tout en maîtrisant les consommations :

- Selon les besoins, l'éclairage Wifi ou Bluetooth peut être contrôlé par les capteurs

- La température des bureaux (chaud/froid) peut être régulée
- La technologie de surveillance est accessible à distance de sorte à enregistrer, modifier ou ajuster les performances
- **Des certifications environnementales exigeantes au meilleur niveau**
 - Une démarche Haute Qualité Environnementale est envisagée
 - Une ambition BREEAM au niveau Excellent sera recherchée
 - Les travaux du Dr Akira Miyawaki seront pris en compte
 - Le label Biodiversity sera exploré



Articulation du projet avec le PLU de Muret

Les dispositions du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet de zone d'activités économiques. Il convient donc de modifier certaines pièces du PLU afin de le rendre compatible avec ce projet.

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit les axes stratégiques fondateurs du projet d'aménagement de la Ville de Muret. Il s'articule autour de quatre grands axes

- **Muret, une ville d'accueil et de création** : Affirmer l'identité de Muret en termes d'habitat et d'activités
- **Muret, une ville solidaire et conviviale** : Proposer un projet de développement qui participe pleinement au renforcement du lien urbain et social
- **Muret, une ville d'échanges et d'ouverture** : Améliorer les conditions de déplacements au sein de la ville, et renforcer son articulation avec les territoires périphériques
- **Muret, une ville respectueuse de son identité et de son cadre de vie** : Valoriser le patrimoine naturel et urbain de la commune

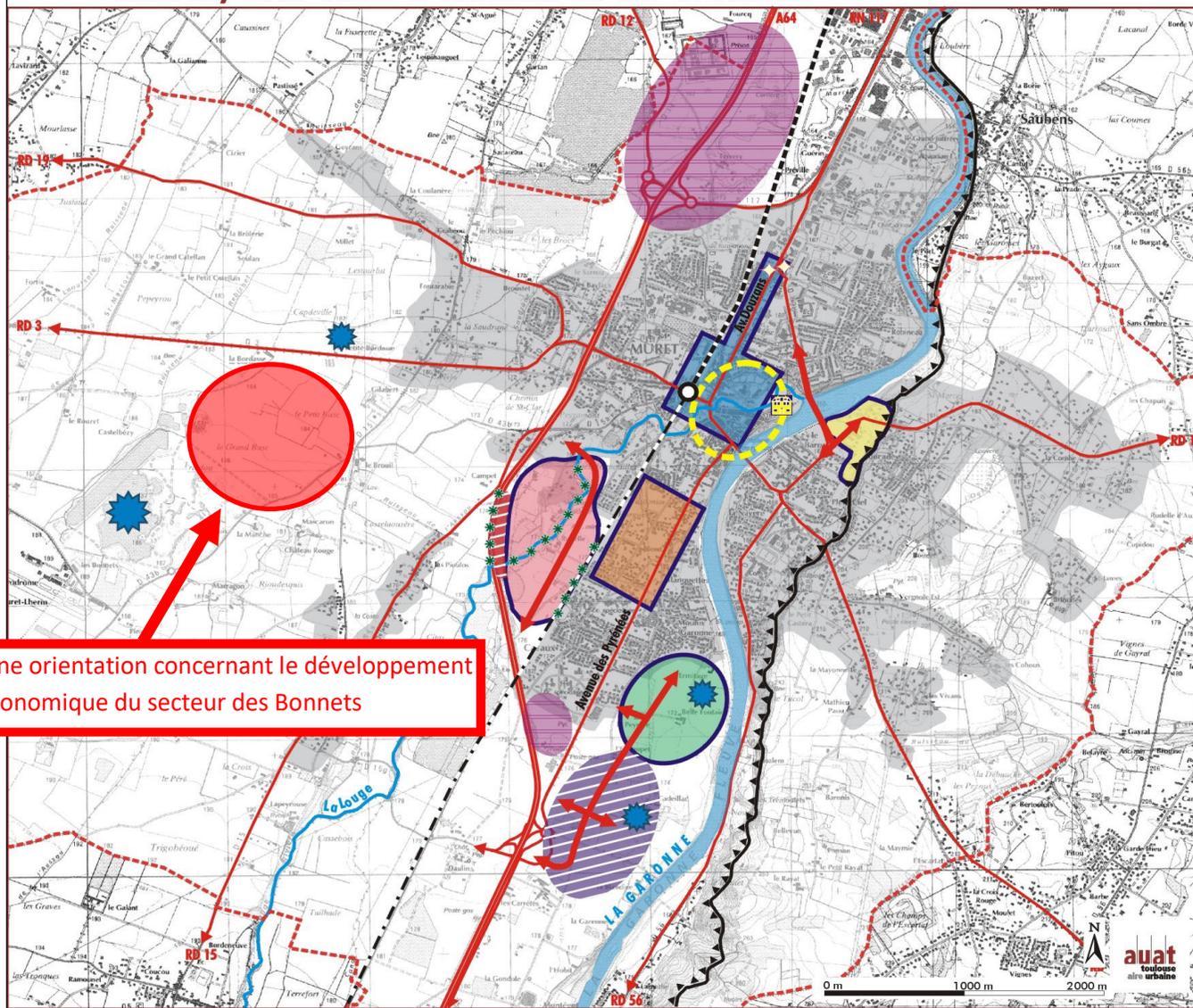
Depuis le 22 novembre 2005, date à laquelle le PLU de Muret a été approuvé en Conseil Municipal, la stratégie de développement économique du Muretain Agglo a fortement évolué, si bien que le PADD ne comporte pas d'orientation concernant le développement économique du secteur des Bonnets, seul secteur capable d'accueillir à court terme des activités industrielles stratégiques d'envergure nationale.

Evolution du PADD proposées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité :

- **Définir une orientation concernant le développement économique du secteur des Bonnets**

Spatialisation des orientations économiques du PADD du PLU en vigueur

Muret, une ville d'accueil et de création



Spatialiser une orientation concernant le développement économique du secteur des Bonnets

PADD de Muret

- Proposer un projet urbain dont la mise en oeuvre sera maîtrisée
 - ▭ Secteurs privilégiés pour le développement de l'habitat dont :
 - ✦ Réhabilitation des friches urbaines
 - ▭ Renouvellement urbain sur les quartiers centraux, Avenue DOZUANS
 - ▭ PAE du secteur du VIGNOUS
 - ▭ Urbanisation du secteur de BELLEFONTAINE
 - ▭ Aménagement du secteur des BOUTBOUILHES
 - ▭ Développement de quartiers HURGUET-VASCONIA
- Favoriser la création d'une offre d'activités économiques diversifiée
 - ▭ Création de la ZAC à vocation tertiaire "Porte des Pyrénées"
 - ✦ Renforcement de la vocation du pôle de services du centre-ville
 - ▭ Création d'une façade "d'activité" sur le secteur des BOUTBOUILHES compatibles avec l'environnement résidentiel
 - ▭ Maintien d'un potentiel de développement d'activités
 - ⊖ Arrivée de la ligne D
 - ↔ Principes de desserte des nouveaux quartiers
 - ✦ Création de nouveaux équipements
 - *** Risques/nuisances à prendre en compte dans les projets développement de l'habitat
- **Éléments de repère de référence :**
 - Autoroute
 - Voie ferrée/gare
 - Réseau primaire
 - Cours d'eau
 - ▭ Tache urbaine
 - Limites communales
 - 🏛️ Mairie

Compatibilité avec les pièces graphiques et écrites du règlement

Le secteur concerné par le projet est actuellement classé en zone UP (zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) qui est urbanisable mais ne permet pas l'implantation d'activités économiques. Ce classement présente donc une incompatibilité avec le projet de zones d'activités économiques.

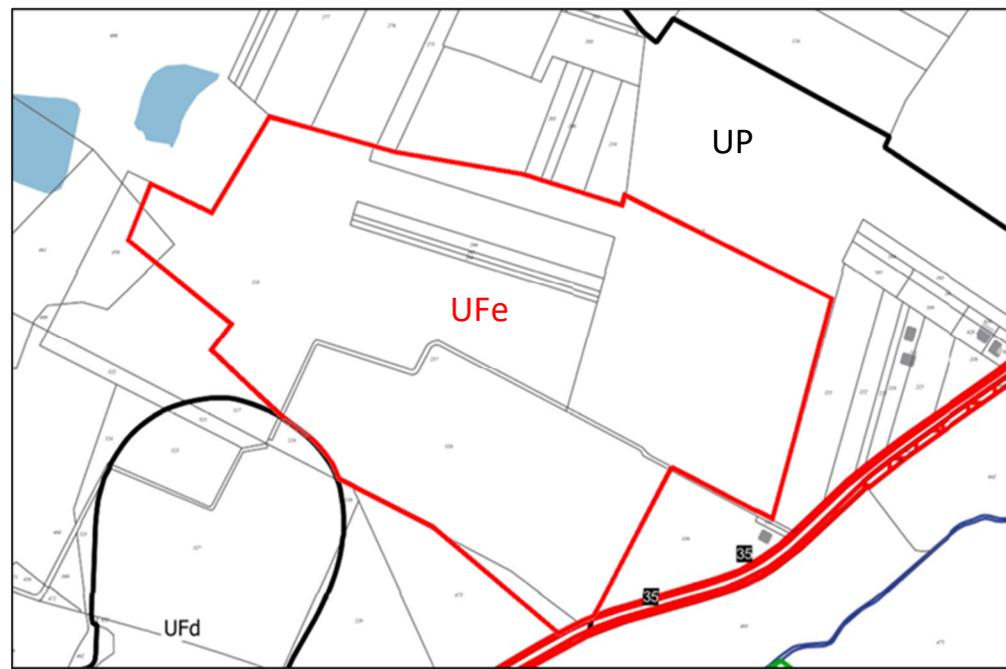
Evolution des pièces graphiques proposées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité :

- **Classer le secteur concerné par le projet en UFe, nouveau secteur de la zone UF, destinée à l'accueil d'activités économiques dans le PLU en vigueur.**

Pièces graphiques avant mise en compatibilité



Pièces graphiques après mise en compatibilité



Concernant les pièces écrites du règlement, ce secteur UFe sera intégré dans le règlement de la zone UF et comportera des dispositions particulières pour les articles UF2, UF9 et UF10.

Evolution des pièces écrites proposées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité :

- **Dans l'article UF2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », ajouter un alinéa concernant le secteur UFe afin d'y autoriser les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.**
- **Dans l'article UF9 « Emprise au sol », ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions pour le secteur UFe.**
- **Dans l'article UF10 « Hauteur des constructions », ajouter un alinéa concernant le secteur UFe afin d'y autoriser une hauteur maximale de 20 mètres.**

Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le PLU en vigueur, ce secteur n'est pas soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Evolution des OAP proposées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité :

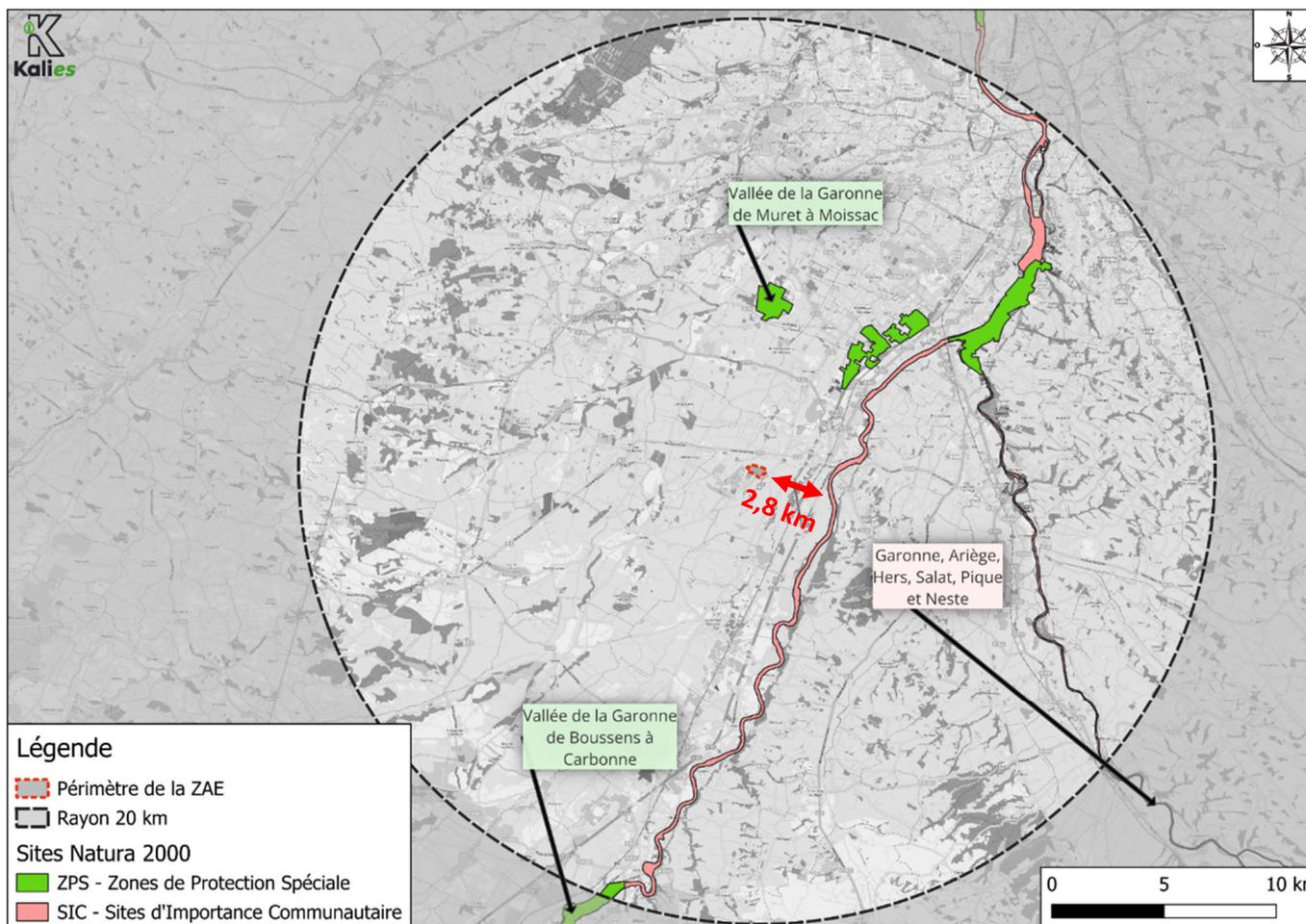
- **Dans la mesure où le Muretain Agglo souhaite créer une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire comportant des aménagements qualitatifs et respectueux de l'environnement, il convient de définir une nouvelle OAP spécifique au secteur UFe. Cette OAP formalisera les enjeux et les objectifs définis par le Muretain Agglo pour cette nouvelle zone d'activités économiques (cf. chapitres précédents).**

Prise en compte des enjeux écologiques

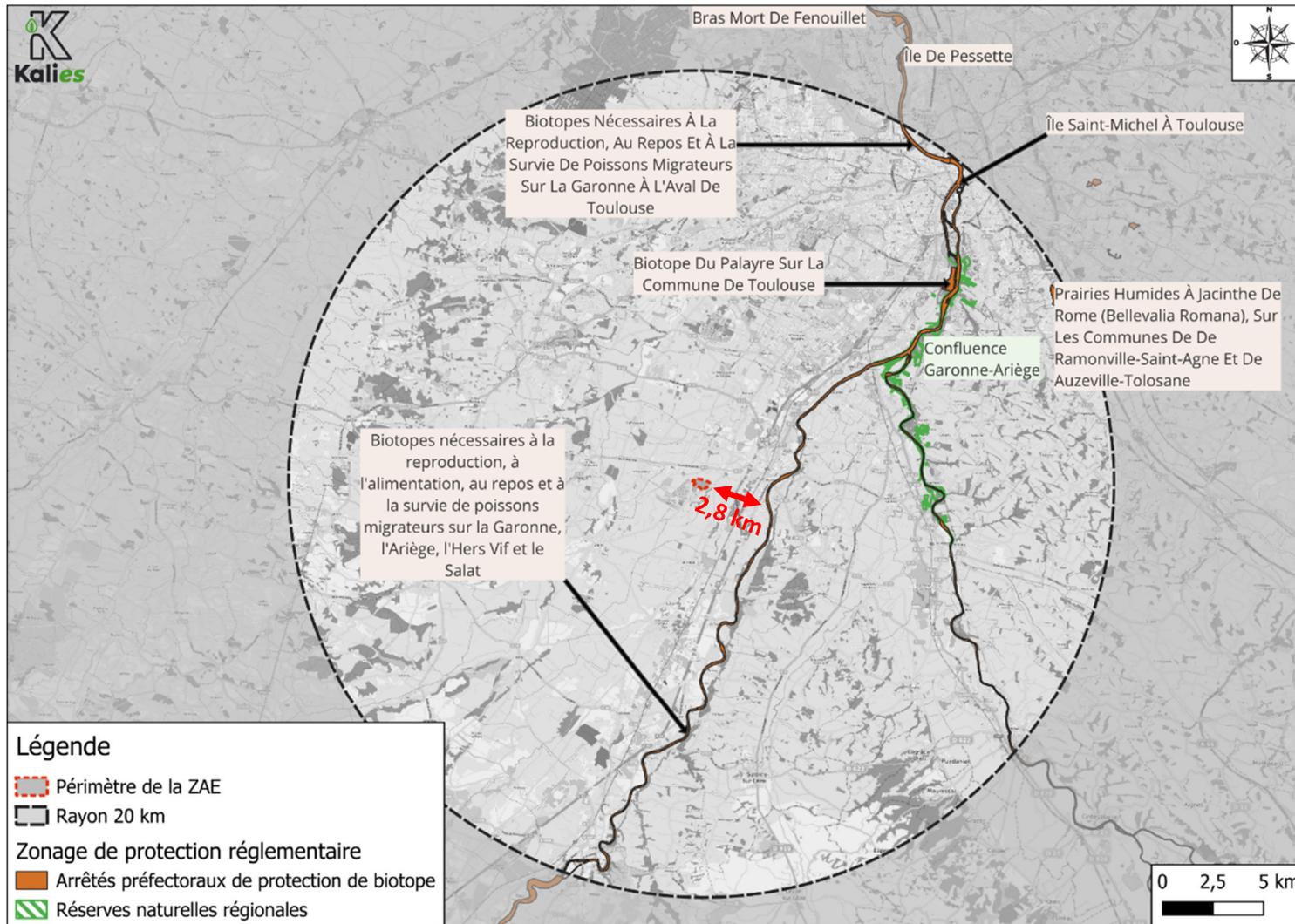
Enjeux écologiques à l'échelle du territoire

- Le secteur concerné par le projet est éloigné des périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel (Site Natura 2000, APB et ZNIEFF).

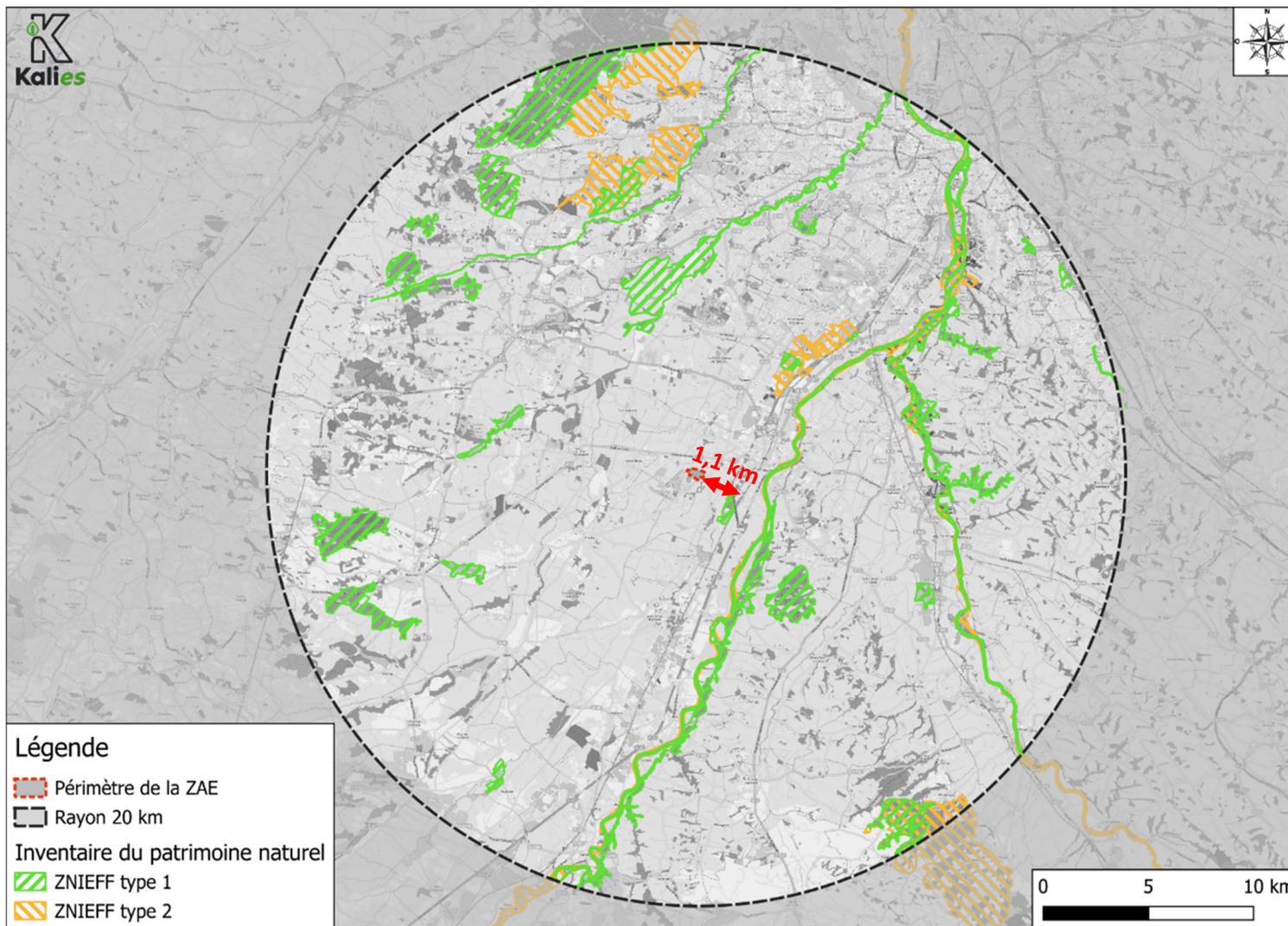
→ Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 2,8 km du projet de zone d'activités



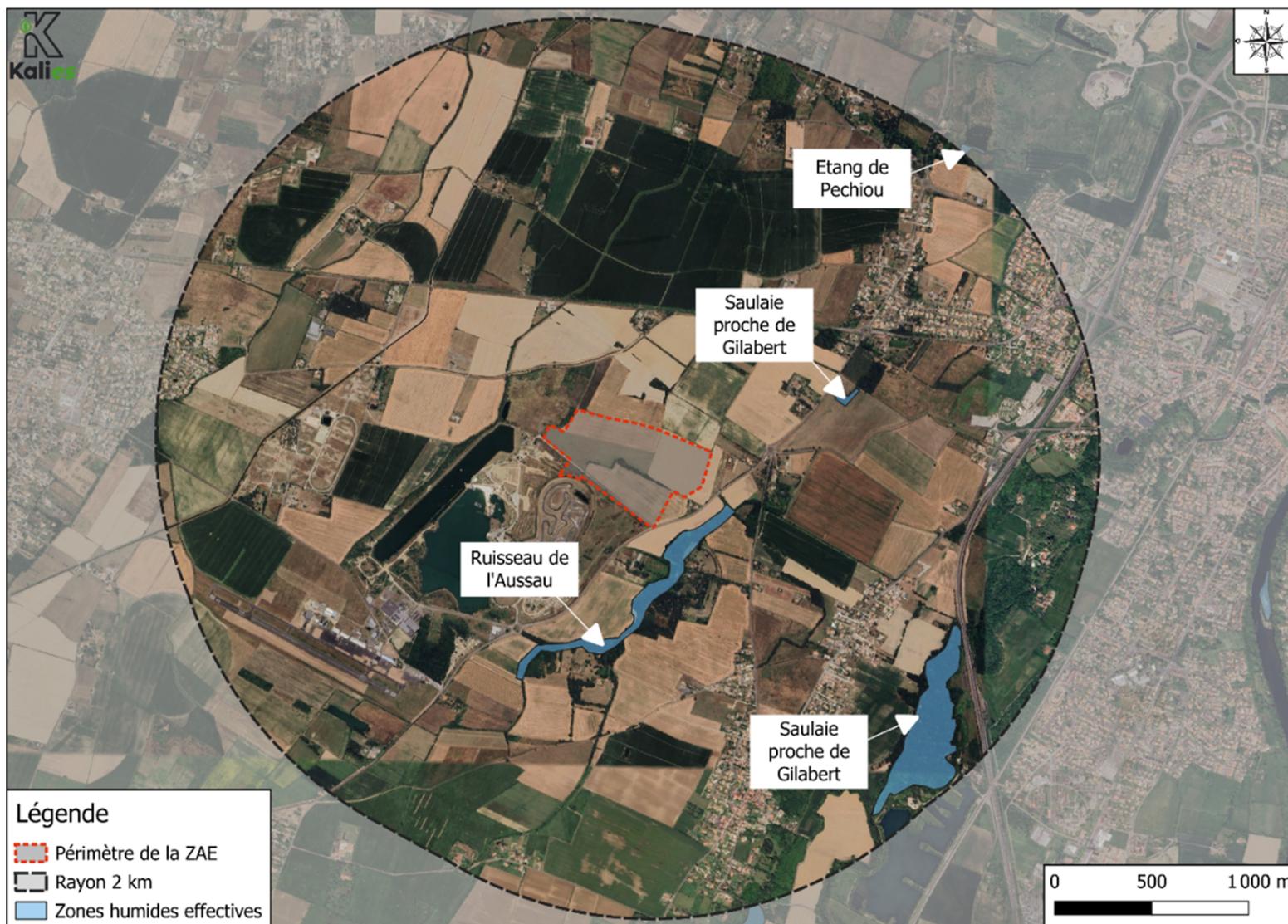
→ **Le périmètre d'Arrêté de Protection Biotope le plus proche se situe à plus de 2,8 km du projet de zone d'activités**



→ La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) la plus proche se situe à plus de 1,1 km du projet de zone d'activités



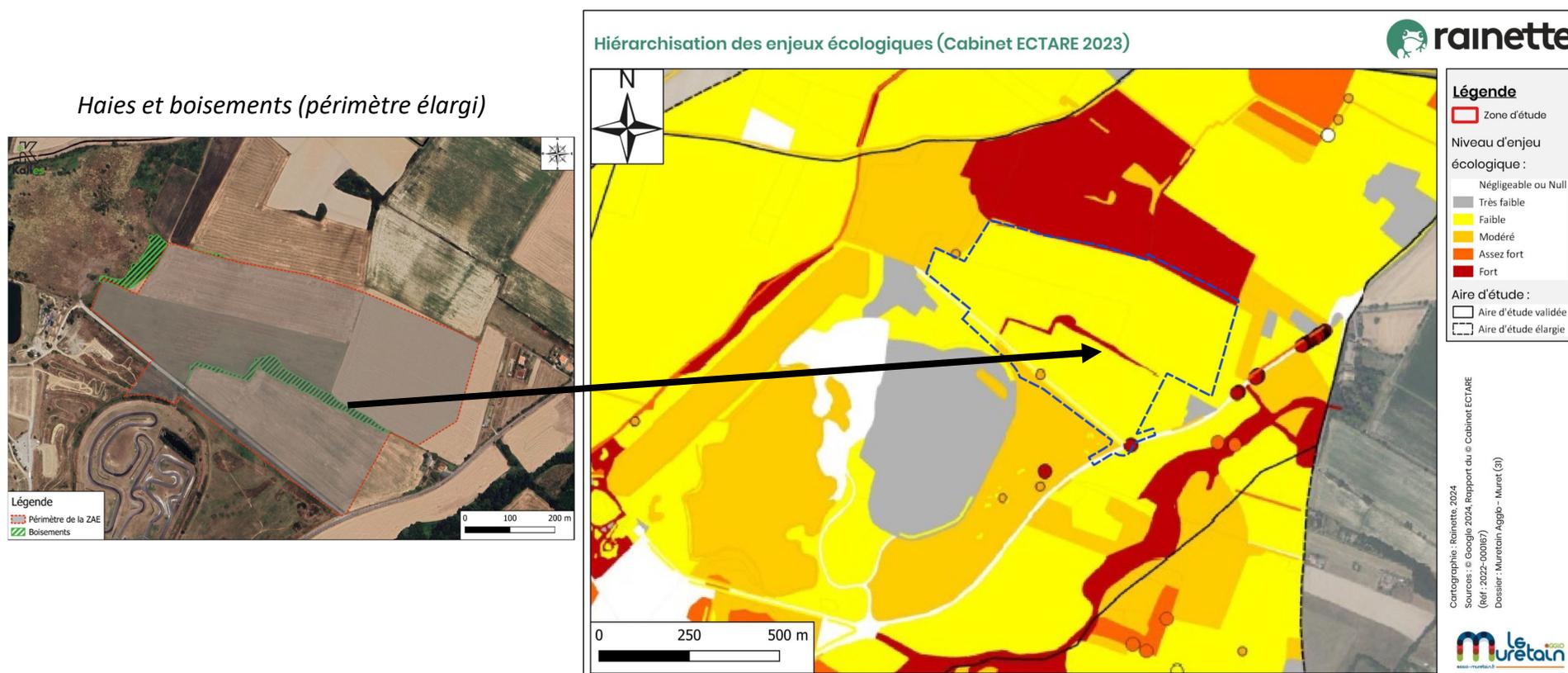
- Le secteur concerné par le projet n'impacte aucune zone humide recensée par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne



Enjeux écologiques à l'échelle du secteur

- **Inventaire faune / flore**

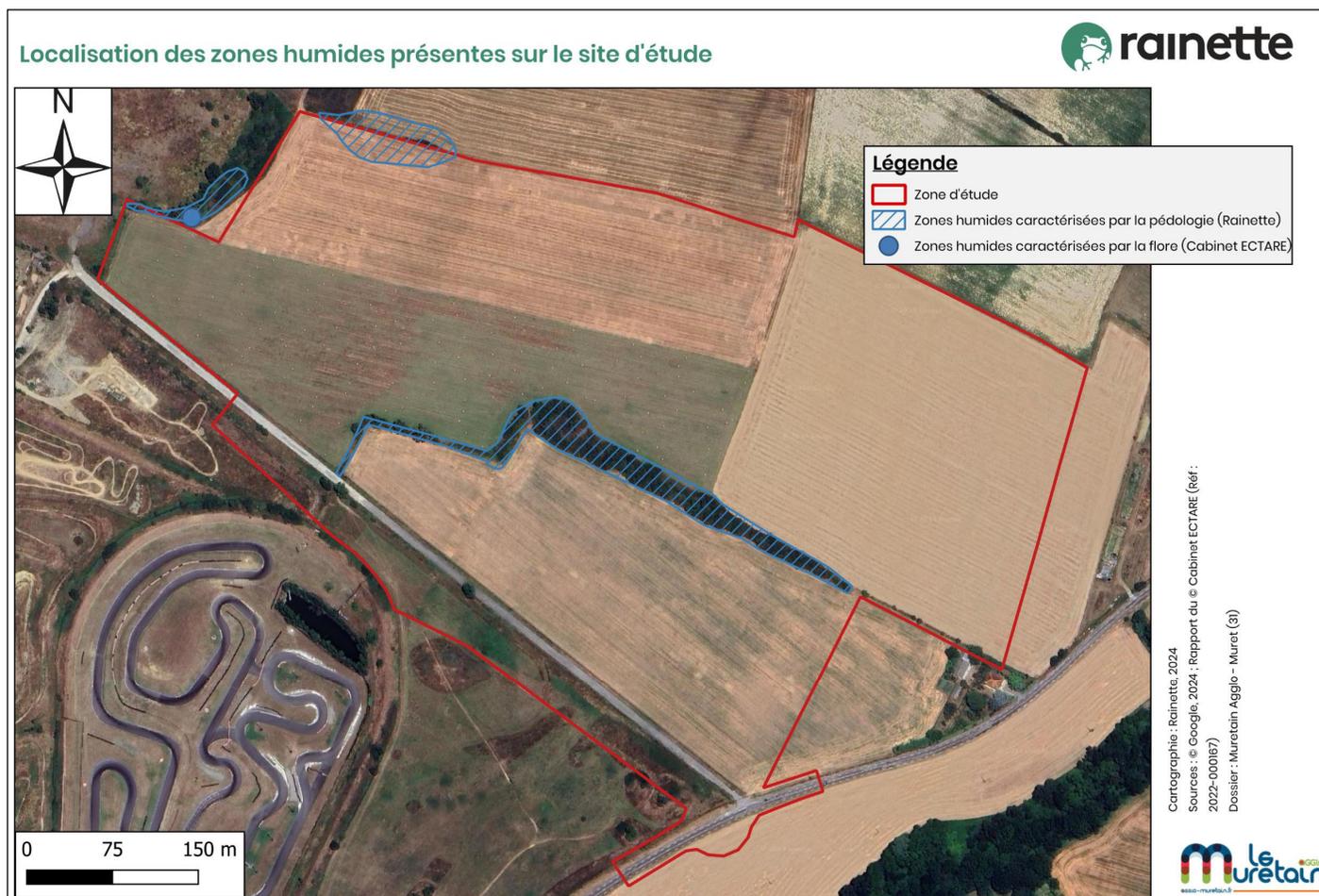
Le Cabinet ECTARE a réalisé un diagnostic écologique pour les études préliminaires d'aménagement du site « Les Bonnets » et de la zone de l'aérodrome de Muret-Lherm (31). Les prospections concernent l'ensemble des groupes de faune ainsi que la flore. Six campagnes de terrain ont été réalisées entre octobre 2022 et juillet 2023. Les enjeux écologiques de l'aire d'étude vis-à-vis des habitats, de la flore et de la faune sont évalués sur la carte ci-dessous. La haie située au milieu du projet de zone d'activités présente un enjeu écologique fort.



- **Inventaire des zones humides**

Le Cabinet ECTARE a réalisé en 2020 la cartographie des zones humides et aquatiques sur l'ensemble de l'aire d'étude élargie. La délimitation des zones humide sur le secteur d'étude a été faite selon le critère « flore-habitats ». Une zone humide caractérisée par la végétation a été localisée au sein de la zone d'étude.

Le bureau d'étude Rainette a réalisé en 2024 une identification des zones humides par le critère pédologique. Une surface totale de 11 346 m² de zones humides a été localisée sur la zone d'étude.



Mesures d'évitement

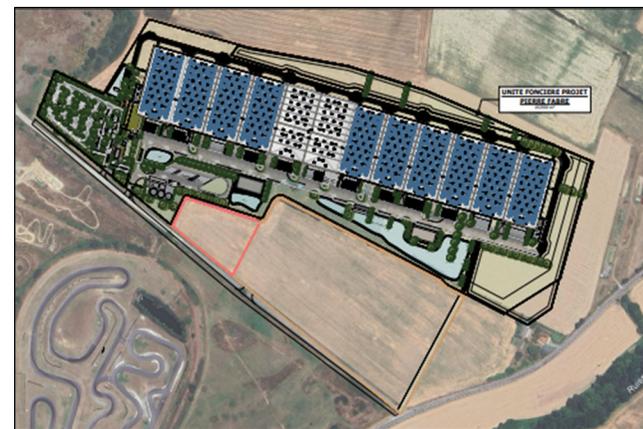
L'implantation du projet de zone d'activités économiques a été étudiée **en fonction des enjeux écologiques identifiés sur le secteur.**

Trois implantations différentes ont été étudiées. Celle qui a été retenue permet d'éviter des impacts sur les espaces à forts enjeux écologiques (zones humides au Nord et haie centrale).

Implantations impactant des espaces à forts enjeux écologiques

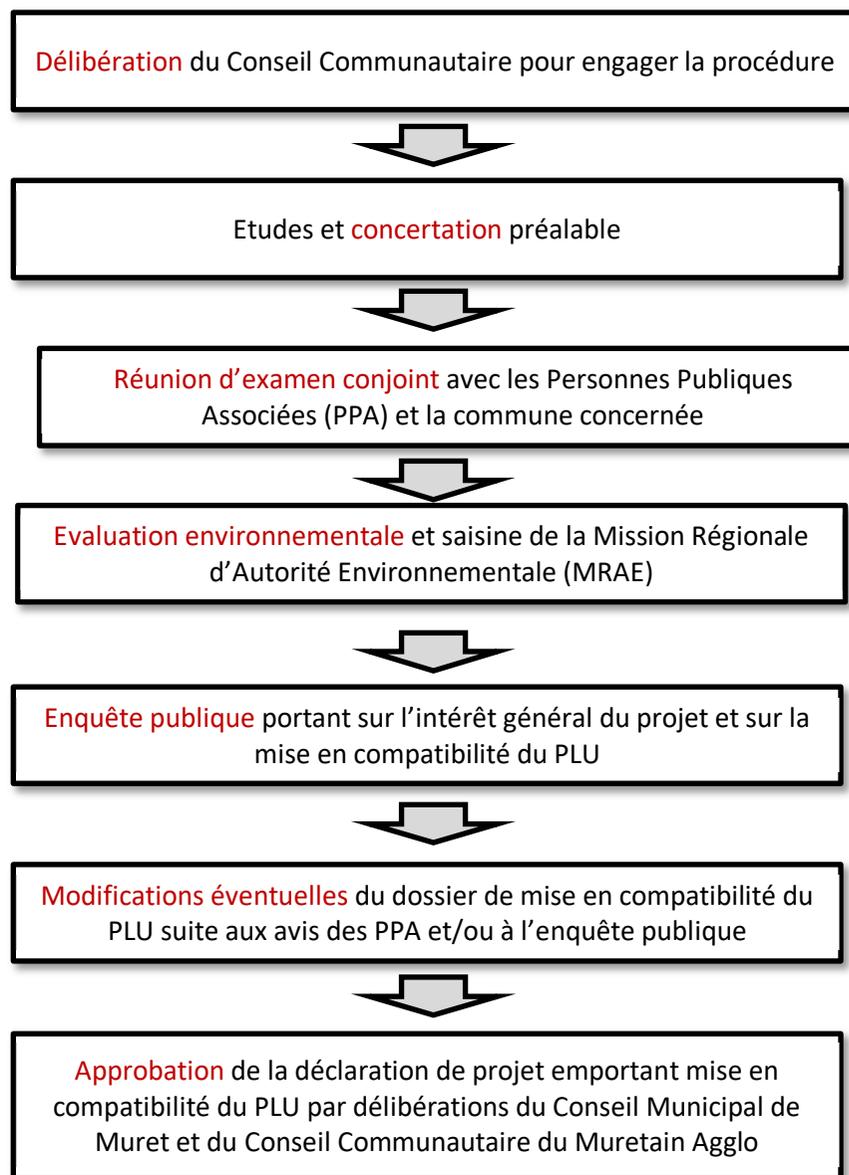


Implantation retenue évitant les espaces à forts enjeux écologiques



Les mesures de réduction et la définition des impacts résiduels sont en cours d'étude.

Déroulement de la procédure



Annexe

ANALYSE MULTICRITERE DES ESPACES CIBLES

	Type d'implantation des bâtiments	Superficie disponible	PLU	PIXELS SCoT	Proximité site Fabre existant	Proximité A64	CAPACITE RESEAUX			DEPLACEMENTS				ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX				Maitrise foncière	Bilan
							AEP	Micro station	Travaux à prévoir	Transports en commun	Modes doux	Accès	Aménagements à prévoir	Enjeux paysagers Entrée de ville Frange urbaine Atouts/Faiblesses	Enjeux environnementaux Nuisances sonores Nuisances olfactives	Enjeux environnementaux Espace naturel	Enjeux agricoles Qualité des sols Exploitation		
Secteur Carretes	Longitudinale 20 ha	17ha insuffisant	A	3 pixels "économie" à déplacer	7 km / 8 minutes depuis Muret 2 8 km / 8 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Sud	Réseau chemin du pic du Ger	Possible	Aucun	Proximité ligne 302	Modes doux directement raccordables depuis le Sud de la ZAC Porte des Pyrénées	Depuis Pic Gers	Accès sécurisé Prolongement ligne 302	Directement au Sud de la ZAC Porte des Pyrénées et en limite immédiate du hameau des Carretes	Aucun	Proximité immédiate de la Garonne "site Natura 2000"	Fort	Non	Implantation impossible Proximité forte avec hameau des carretes et site Natura 2000
	Dos à dos 17ha	17ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	7 km / 8 minutes depuis Muret 2 8 km / 8 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Sud	Réseau chemin du pic du Ger	Possible	Aucun	Proximité ligne 302	Modes doux directement raccordables depuis le Sud de la ZAC Porte des Pyrénées	Depuis Pic Gers	Accès sécurisé Prolongement ligne 302	Directement au Sud de la ZAC Porte des Pyrénées et en limite immédiate du hameau des Carretes	Aucun	Proximité immédiate de la Garonne "site Natura 2000"	Fort	Non	Proximité forte avec hameau des Carretes et site Natura 2000
Secteur Brouilhes	Longitudinale 20 ha	20 ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	3,5km / 5 minutes depuis Muret 2 4,5 km/ 5 minutes depuis Muret 1	1 km échangeur route de Rieumes	Réseau route de Rieumes	Possible	Aucun	Arrêt Ligne 304	Pas de modes doux sur la route de Rieumes	Depuis RD3	Accès sécurisé extension modes doux à prévoir sur 1 km	Entrée de ville Ouest, en face lotissement	Aucun	Présence du ruisseau de la Saudrune sur l'emprise et des éléments boisés et haies	Fort	Non	Proximité forte avec lotissement d'habitations et impact très fort sur milieu naturel
	Dos à dos 17ha	20 ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	3,5km / 5 minutes depuis Muret 2 4,5 km/ 5 minutes depuis Muret 1	1 km échangeur route de Rieumes	Réseau route de Rieumes	Possible	Aucun	Arrêt Ligne 304	Pas de modes doux sur la route de Rieumes	Depuis RD3	Accès sécurisé extension modes doux à prévoir sur 1 km	Entrée de ville Ouest, en face lotissement	Aucun	Présence du ruisseau de la Saudrune sur l'emprise et des éléments boisés et haies	Fort	Non	Proximité forte avec lotissement d'habitations et impact très fort sur milieu naturel
Secteur Echangeur Nord	Longitudinale 20 ha	17ha insuffisant	A	3 pixels "économie" à déplacer	1 km / 4 minutes depuis Muret 2 2,3 km/ 4 minutes depuis Muret 1	Accès direct échangeur Muret Nord	réseau suffisant	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 315 et 58	Pas de modes doux sur la RD12	Depuis branche giratoire existant	Extension modes doux à prévoir sur 1,4 km dont franchissement autoroute	Bordure d'autoroute	Présence site de concassage engendrant des poussières néfastes au conditionnement de l'entreprise FABRE	Aucun	Fort	Non	Implantation impossible Présence site de concassage
	Dos à dos 17ha	17ha	A	3 pixels "économie" à déplacer	1 km / 4 minutes depuis Muret 2 2,3 km/ 4 minutes depuis Muret1	Accès direct échangeur Muret Nord	réseau suffisant	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 315 et 58	Pas de modes doux sur la RD12	Depuis branche giratoire existant	Extension modes doux à prévoir sur 1,4 km dont franchissement autoroute	Bordure d'autoroute	Présence site de concassage engendrant des poussières néfastes au conditionnement de l'entreprise FABRE	Aucun	Fort	Non	Présence site de concassage
Secteur Margalides Labastidette	Longitudinale 20 ha	20 ha	AU et A	3 pixels "économie" à déplacer	7,2 km / 7 minutes depuis Muret 2 8,3 km/ 10 minutes depuis Muret 1	4,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de l'Estornel (Labastidette)	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 312	Pas de modes doux sur la RD3	Depuis RD3 via un accès sécurisé à réaliser	Accès sécurisé + extension modes doux à prévoir sur 5 km	Entrée de ville Ouest entouré de lotissements	Aucun	Présence de zones humides en milieu de parcelles	Moyen	En partie	Proximité très forte avec lotissement d'habitation et impact très fort sur milieu naturel
	Dos à dos 17ha	20 ha	AU et A	3 pixels "économie" à déplacer	7,2 km / 7 minutes depuis Muret 2 8,3 km/ 10 minutes depuis Muret 1	4,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de l'Estornel (Labastidette)	Possible	Aucun	Proximité immédiate ligne 312	Pas de modes doux sur la RD3	Depuis RD3 via un accès sécurisé à réaliser	Accès sécurisé + extension modes doux à prévoir sur 5 km	Entrée de ville Ouest entouré de lotissements	Aucun	Présence de zones humides en milieu de parcelles	Moyen	En partie	Proximité très forte avec lotissements d'habitations et impact très fort sur milieu naturel
Secteur Bonnets	Longitudinale 20 ha V1	20 ha	UP	3 pixels "économie" à déplacer	5,1 km / 7 minutes depuis Muret 2 6,4 km/ 8 minutes depuis Muret 1	2,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de Coubezence	Possible	Aucun	Pas de ligne	Pas de modes doux	Depuis RD43B - rue de Coubezence giratoire existant	Extension modes doux à prévoir à mutualiser avec les aménagements existants aux Bonnets Ligne bus à prévoir	Eloigné de groupes d'habitations Zone de loisirs au sud mais isolée par un merlon de terre	Aucun	Présence d'espèces protégés sur l'emprise du projet	Fort	En partie	Espèces présentant un intérêt écologique fort au niveau de l'implantation du Bâtiment
	Longitudinale 20 ha V2	20 ha	UP	3 pixels "économie" à déplacer	5,1 km / 7 minutes depuis Muret 2 6,4 km/ 8 minutes depuis Muret 1	2,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de Coubezence	Possible	Aucun	Pas de ligne	Pas de modes doux	Depuis RD43B - rue de Coubezence via un accès sécurisé à réaliser	Accès sécurisé Extension modes doux à prévoir à mutualiser avec les aménagements existants aux Bonnets Ligne bus à prévoir	Eloigné de groupes d'habitations Zone de loisirs au sud mais isolée par un merlon de terre	Aucun	Implantation qui évite les espèces présentant un intérêt écologique fort	fort	Oui	Implantation qui évite les espèces présentant un intérêt écologique fort Implantation éloignée des habitations Coût de viabilisation modéré
	Dos à dos 17ha	17 ha	UP	3 pixels "économie" à déplacer	5,1 km / 7 minutes depuis Muret 2 6,4 km/ 8 minutes depuis Muret 1	2,9 km échangeur route de Rieumes	Réseau rue de Coubezence	Possible	Aucun	Pas de ligne	Pas de modes doux	Depuis RD43B - rue de Coubezence	Accès sécurisé Extension modes doux à prévoir à mutualiser avec les aménagements existants aux Bonnets Ligne bus à prévoir	Eloigné de groupes d'habitations Zone de loisirs au sud mais isolée par un merlon de terre	Aucun	Espèces présentant un intérêt écologique fort au niveau de l'implantation du Bâtiment	Fort	Oui	Espèces présentant un intérêt écologique fort au niveau de l'implantation du Bâtiment