

DEPARTEMENT DU VAR



# COMMUNE DU MUY

Plan Local d'Urbanisme  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES  
(PADD)

PADD



**CABINET LUYTON**  
Le Concorde, 280 Av FOCH, 83000 TOULON  
Standard : 04 94 89 06 48 - Télécopie : 04 94 89 97 44  
christian.luyton@wanadoo.fr





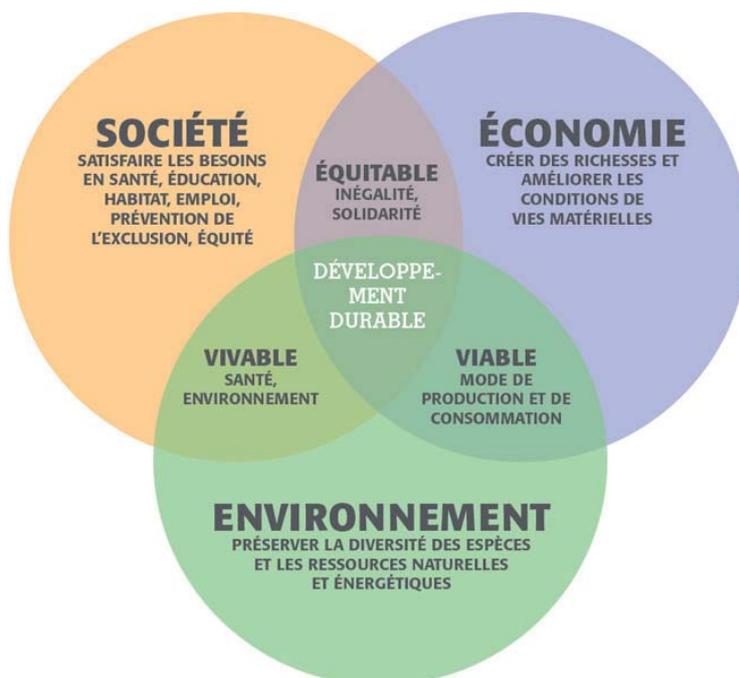
## SOMMAIRE DU PADD

<b>AVANT PROPOS</b>	<b>P. 5</b>
<b>CHAPITRE 1 - CONTENU DU PADD</b>	<b>P. 7</b>
<i>UN CONTENU ENCADRÉ PAR LES TEXTES LÉGISLATIFS</i>	<i>P. 7</i>
<i>LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE</i>	<i>P. 8</i>
<i>APTITUDES ET CONTRAINTES ISSUES DU DIAGNOSTIC COMMUNAL</i>	<i>P. 9</i>
<i>LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</i>	<i>P. 10</i>

<b>CHAPITRE 2 - ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>P. 11</b>
<i>TROIS FAMILLES D'OBJECTIFS</i>	<i>P. 11</i>
<i>ORIENTATION 1 - PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LE PATRIMOINE AGRICOLE ET LA POPULATION</i>	<i>P. 13</i>
Prévenir les risques et réduire les nuisances	
Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels	
Éviter la fragmentation des espaces naturels	
Préserver la qualité de l'eau	
Prendre en compte et soutenir les activités agricoles	
<i>ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE</i>	<i>P. 15</i>
Organiser une ville de proximité	
Maîtriser l'extension de l'urbanisation	
<i>ORIENTATION 3 - PROMOUVOIR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET SOCIALE</i>	<i>P. 17</i>
Renforcer le cœur de ville	
Poursuivre l'équipement des quartiers périphériques	
Répondre aux différents enjeux du développement économique	
Assurer l'extension des zones d'activités des Ferrières	
Diversifier l'économie locale sur les zones de Vaugrenier – Collet Redon et des Valettes	
Favoriser un développement touristique fondé sur l'identité locale	
Promouvoir le développement des communications numériques	

<b>CHAPITRE 3 - CONSOMMATION DE L'ESPACE</b>	<b>P. 18</b>
<i>OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</i>	<i>P. 18</i>





Représentation schématique des principes du développement durable.



# AVANT PROPOS

## DU DIAGNOSTIC AU PROJET.

*L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Muy a marqué une étape importante avec la finalisation du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Cette analyse du territoire communal a fait l'objet d'une présentation aux muyois à l'occasion de la réunion publique du 25 mai 2011.*

*Le diagnostic et l'EIE ont également fait l'objet d'un examen des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLU (Conseil Général, Chambres, Communauté de communes, etc.). A cette occasion, les PPA ont fait part à la commune de leurs observations qui ont été – ou seront – prises en compte pour la suite. L'Etat a également apporté sa contribution à travers la constitution de son « Porter A Connaissance » (PAC). Les recommandations du PAC ont ainsi été intégrées à la réflexion.*

Conformément aux principes des PLU, ces éléments de connaissance ont permis de définir des besoins et des enjeux pour la commune. En effet, à la différence des Plans d'Occupation des Sols (POS), les PLU ne sont plus de simples instruments de réglementation du droit des sols, mais bien de véritables dispositifs permettant aux communes de traduire leurs choix politiques en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture).

Au sein du document d'urbanisme, le PADD, qui s'articule avec toutes les autres pièces (rapport de présentation, règlement, pièces graphiques, liste des emplacements réservés, annexes), est une véritable pièce maîtresse qui exprime les choix politiques dans le respect des principes du développement durable.

## LES TROIS GRANDS PRINCIPES DU PADD.

### 1) Définition d'orientations générales.

Le PADD définit les orientations générales des politiques retenues pour l'ensemble du territoire communal, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que Le Muy engage sur son territoire pour les années à venir.

Son contenu est largement encadré par le Droit de l'urbanisme (Cf. Page 7).

### 2) Réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire couvert par le PLU. Il ne peut donc se contenter ni d'orientations trop générales, applicables dans n'importe quel territoire, ni de principes incantatoires sans traductions réglementaires.

Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

### 3) Articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Bien que le PADD ne soit pas opposable, le zonage et le règlement constituent sa traduction réglementaire. Ces derniers doivent être cohérents avec le PADD.

# CONTENU DU PADD

## LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

### OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L.110. DU CODE DE L'URBANISME.

- Aménager le cadre de vie,
- Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports,
- Gérer le sol de façon économe,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Réduire les consommations d'énergie,
- Economiser les ressources fossiles,
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,
- Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- Rationaliser la demande de déplacements,
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

### OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Dans le respect des objectifs du développement durable, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre : Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; Les besoins en matière de mobilité; La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

# CHAPITRE 1 - CONTENU DU PADD

## UN CONTENU ENCADRÉ PAR LES TEXTES LÉGISLATIFS.

### Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

#### Les orientations générales à définir :

- Aménagement
- Equipement
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

#### Les orientations générales à arrêter :

- Habitat
- Transports et déplacements
- Développement des communications numériques
- Equipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

Enfin, le PADD contient des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** à fixer.

Bien qu'il ne soit pas opposable, le PADD est établi en lien et en cohérence avec les autres documents du PLU (Rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, règlement & zonage) :

- *Le rapport de présentation* explique les choix retenus pour établir le PADD (Art. L.123-1-2). Il s'appuie sur un diagnostic et justifie les objectifs de consommation de l'espace fixés par le PADD. Il analyse la capacité et expose les dispositions qui favorisent la densification et mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, *les orientations d'aménagement et de programmation* comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (Art. L.123-1-4).
- En cohérence avec le PADD, *le règlement* fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (Art. L.123-1-5) permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1.



# CONTENU DU PADD

## APTITUDES ET CONTRAINTES ISSUES DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

### HABITAT, ECONOMIE, EQUIPEMENTS :

- Une centralité urbaine disposant d'un niveau d'équipements à renforcer.
- Une diversité des fonctions urbaines à compléter et affirmer.
- Des secteurs d'habitat diffus relativement étendus et présentant des caractéristiques hétérogènes.
- Des réserves foncières étendues destinées à l'habitat, aux activités et aux loisirs

### ESPACE ET TERRITOIRE :

- Une desserte territoriale attractive et des déplacements multipolaires, notamment tournés vers la Dracénie et l'Est Var.
- Un réseau structurant de voies départementales et locales qui présente des problèmes ponctuels de desserte de certains secteurs ou quartiers.
- Des espaces agricoles relativement préservés du mitage et qui s'appuient sur un terroir reconnu (notamment AOC « Côtes de Provence et « Huiles de Provence »).
- Un étalement urbain significatif sur certains secteurs.

### ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE :

- Des espaces naturels et boisés essentiellement localisés sur les massifs, qui fondent largement la valeur paysagère et écologique de la commune et demeurent indissociables avec le risque de feux de forêts.
- Un patrimoine et des continuités écologiques importants, à préserver et restaurer (Natura 2000, ZNIEFF, Site classé).
- Des éléments de paysage structurants : les ripisylves des cours d'eau, liées au risque d'inondations.
- Un patrimoine architectural et paysager à identifier et mettre en valeur.
- Une station d'épuration dont l'extension est en cours doit permettre d'accueillir les populations futures.
- Une ressource en eau potable protégée par des périmètres de captage (lieu-dits le Rabinon et le Couloubrier).



# CONTENU DU PADD

## ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux issus du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement découlent des 4 objectifs définis dans la délibération de prescription du PLU :

### **Structurer le développement et le renouvellement urbain :**

- En favorisant la mixité des fonctions urbaines et sociale de l'habitat.
- En définissant une trame cohérente d'équipements (voiries, infrastructures, **é q u i p e m e n t s** publics) qui réponde aux besoins actuels et futurs.
- En préservant la qualité du cadre de vie et en luttant contre l'insalubrité.
- En réorientant l'image de la ville par l'implantation d'activités innovantes et attractives.

**-Inscrire l'aménagement et le développement du territoire dans une démarche générale de développement durable** et dans le cadre d'un Agenda 21.

**-Préserver les espaces naturels et agricoles.**

**-Organiser et veiller au développement harmonieux, cohérent et maîtrisé** du commerce, de l'artisanat, des zones d'activités, des loisirs et du tourisme.

Ces 4 objectifs prioritaires peuvent être développés en fonction des différentes problématiques mises en évidence dans le diagnostic.

Dans ce cadre, 7 enjeux territoriaux majeurs ont été retenus :

**1-Respecter l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels.**

**2-Prévoir une utilisation économe et équilibrée des espaces urbanisés ou à urbaniser.**

**3-Prévoir des capacités de constructions permettant de satisfaire les besoins présents et futurs** en matière, notamment, d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles.

**4-Renforcer la fonction de centralité du cœur de ville et poursuivre l'équipement des quartiers** en prenant en compte, notamment, les équilibres entre emploi et habitat, la diversité des modes de déplacement et la gestion des eaux.

**5-Maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile.**

**6-Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, du patrimoine, des sites et des paysages communaux.**

**7-Se protéger des risques naturels, des pollutions et des nuisances.**

# CHAPITRE 2 - ORIENTATIONS DU PADD

## TROIS FAMILLES D'OBJECTIFS

Les orientations générales du PADD du Muy émergent du croisement des objectifs de développement durable incontournables visés au Code de l'urbanisme, des recommandations du « Porter à connaissance » de l'Etat, et des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

Le projet politique communal s'articule ainsi autour de trois axes (orientations), que sont la protection des milieux naturels et agricoles, la mise en place d'un projet urbain et la nécessaire prise en compte des besoins économiques et sociaux.

Le PADD se décline ainsi :

### **ORIENTATION 1 - PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LE PATRIMOINE AGRICOLE ET LA POPULATION**

- **Prévenir les risques et réduire les nuisances**
- **Préserver la richesse et la diversité des milieux naturels**
- **Eviter la fragmentation des espaces naturels**
- **Préserver la qualité de l'eau**
- **Prendre en compte et soutenir les activités agricoles**

### **ORIENTATION 2 - AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE**

- **Organiser une ville de proximité**
- **Maîtriser l'extension de l'urbanisation**

### **ORIENTATION 3 - PROMOUVOIR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET SOCIALE**

- **Renforcer le cœur de ville**
- **Poursuivre l'équipement des quartiers périphériques**
- **Répondre aux différents enjeux du développement économique**
- **Assurer l'extension des zones d'activités des Ferrières**
- **Diversifier l'économie locale sur les zones de Vaugrenier - Collet Redon et des Valettes**
- **Favoriser un développement touristique fondé sur l'identité locale**
- **Promouvoir le développement des communications numériques**





# ORIENTATION 1

## PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LE PATRIMOINE AGRICOLE ET LA POPULATION

### PRÉVENIR LES RISQUES ET RÉDUIRE LES NUISANCES

**Prendre en compte l'exposition aux risques en zones Inondables.** Dans ce cadre, il convient de mettre en oeuvre une politique globale et cohérente visant à réduire la vulnérabilité dans les zones menacées, qu'il s'agisse du travail sur le bâti existant (notamment dans les zones soumises à un risque élevé), de la maîtrise de l'extension de l'urbanisation (en particulier par l'arrêt de l'ouverture à l'urbanisation des zones aujourd'hui non ou peu urbanisées), de la prise en compte du risque dans les futurs projets d'aménagement et de la préservation des zones d'expansion des crues. Cette politique concerne également la réservation d'emplacements stratégiquement localisés en vue de réaliser des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

**Se préserver du risque de feux de forêts**, notamment en gérant efficacement l'interface habitat-forêt. A ce titre, aucune extension de l'urbanisation ne peut être envisagée sur les sites des Canebières et des Charles. De même, des mesures doivent être prises pour limiter les apports de population supplémentaire, tout en prenant en compte la réalité des situations existantes (PRL de la Noguière, les Canebières, les Charles, ...).

**Limiter l'impact des autres risques sur les personnes et les biens**, notamment le transport de matières dangereuses le long des principaux axes de communication (protection des populations), du gazoduc au Nord de la commune et de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides « La Mède/Puget sur Argens », au Sud des espaces urbanisés.

**Prévenir les nuisances liées au bruit, à l'air, à l'eau et au traitement des déchets.**

### PRÉSERVER LA RICHESSE ET LA DIVERSITÉ DES MILIEUX NATURELS

Ne prévoir aucune extension de l'urbanisation dans les zones protégées (**Natura 2000 et site classé**) et dans celles qui participent au maintien de la biodiversité (**ZNIEFF, zones humides**).

### PRÉSERVER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Il s'agit ici d'identifier les espaces de la **trame verte et bleue** qui feront l'objet de protections particulières :

-**Les réservoirs de biodiversité terrestres** dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

-**Les corridors écologiques terrestres** à préserver ou à restaurer. Ceux-ci assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

-**Et les cours d'eau et zones humides** qui peuvent constituer à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

### PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'EAU

Protéger l'ensemble du **réseau hydrographique** et des bas-fonds par un zonage naturel.

Préserver l'ensemble des **zones humides** recensées sur la commune, notamment en proscrivant toute intervention de nature à altérer leur fonction écologique (constructions, installations, affouillements, exhaussements, modelage du sol, drainage).

### PRENDRE EN COMPTE ET SOUTENIR LES ACTIVITÉS AGRICOLES

La **préservation des espaces agricoles péri-urbains et des paysages agro-naturels** représente un élément essentiel du projet communal. Cette préoccupation vise à assurer la protection et la pérennité de l'activité agricole qui participe à la richesse économique, sociale et paysagère de la commune, forgeant ainsi son identité. Dans ce cadre, la commune entend :

-**Pérenniser et développer la mise en valeur du potentiel agricole local** (prise en compte de la valeur agronomique des sols, des périmètres d'AOC, etc...). Ce projet de reconquête agricole sera notamment fondé sur la réintégration des parties de zones NB (Ouest/Collet Redon ; Est/Pesquiers; etc...) ou NA (Testavin; Thouar; etc...) du précédent POS qui sont encore exploitées ou laissées en friches.

-**S'opposer au développement anarchique de l'urbanisation** en limitant le mitage, nuisible au dynamisme agricole.

-Développer les activités d'œno-tourisme et de camping à la ferme que la commune entend favoriser.

-Valoriser le patrimoine et les paysages agricoles identitaires.



# ORIENTATION 2

## AFFIRMER UN PROJET URBAIN COHERENT ET DURABLE

### ORGANISER UNE VILLE DE PROXIMITÉ

#### **Lutter contre l'étalement urbain :**

Par la réduction des réserves foncières non encore urbanisées (zones NA) sur lesquelles aucun projet de développement (activités économiques, habitat, tourisme et loisirs, etc...) n'est envisagé et par la réintégration au sein des espaces naturels ou agricoles de la commune des parties d'anciennes zones NB non destinées à être urbanisées.

#### **Concevoir une extension adaptée de la centralité muyoise**

Le renforcement de la centralité muyoise doit passer par une extension de ses limites actuelles, en intégrant en son sein, notamment, les parcelles recevant de grands équipements publics et d'autres secteurs « clés ».

#### **Homogénéiser et requalifier l'urbanisation ceinturant la centralité muyoise :**

Prévoir une densification maîtrisée des tissus urbains autour du boulevard de la Libération et de la RD25.

#### **Favoriser une densification maîtrisée des « dents creuses » :**

Notamment sur les sites emblématiques ou identifiés, tel que celui des Cadenades, qui doivent constituer des exemples d'aménagements d'ensemble cohérents et harmonieux. Cette densification doit se faire en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.

#### **Valoriser les entrées de ville :**

En apportant une attention particulière sur la requalification d'ensemble des franges urbaines le long de la RDN7, en entrée de ville Ouest, entre la centralité muyoise et son intersection avec la RD1555.

En prolongeant cet objectif de valorisation sur les sites majeurs du développement de l'urbanisation muyoise, qu'il s'agisse des futurs quartiers du Collet Redon et de Vaugrenier (entre la RDN7 et la RD1555) ou du site des Valettes (entre la RD1555 et la bretelle de l'A8), destinés à accueillir des activités et équipements de qualité esthétique (volumes et matériaux harmonieux) en vue d'assurer la cohérence urbanistique et l'insertion en entrée de ville.

En complétant ces actions d'embellissement urbain le long de l'entrée de ville Est (zone d'activités des Plans).

#### **Renforcer l'image de la ville**

Notamment par le développement d'une offre commerciale innovante et complémentaire du centre-ville, pour attirer de nouveaux segments de clientèles touristiques.

### MAÎTRISER L'EXTENSION DE L'URBANISATION

En identifiant ou en préservant des réserves foncières stratégiquement localisées, selon un principe de continuité territoriale. Ces réserves foncières permettront, notamment, de rapprocher l'emploi et l'habitat, notamment sur le grand projet de l'Arc Sud destiné à l'habitat et aux équipements (site de Vaugrenier - Les Peyrouas) ainsi qu'au développement économique (site de Repentance - Collet Redon).

#### **Améliorer les déplacements urbains et diversifier l'offre de transports en commun**

Développer les liaisons inter-quartiers, notamment les axes Nord-Sud (route de la Motte- boulevard des Ferrières-boulevard de Beauregard, etc ...) et les modes de déplacements alternatifs (maillage « de voies douces »).

Développer l'offre de transports en commun par cars et favoriser le déplacement des usagers par le train (arrivée possible, mais non encore entérinée, de la future gare TGV et amélioration du Transport Express Régional).

Réaliser un parking relais en limite de la bretelle d'accès à l'autoroute A8.

#### **Favoriser la diversité des fonctions urbaines**

Limitier les zones « monofonctionnelles », notamment celles à vocation d'activités industrielles, pour les constructions et installations fortement nuisantes vis à vis du voisinage.

Créer des cœurs de quartiers dans les zones d'urbanisation future.

#### **Développer la mixité sociale de l'habitat**

Promouvoir une offre de logements mixte et diversifiée, en s'appuyant sur le programme d'actions du Plan Local de l'Habitat (PLH) en matière de locatif social et en adoptant des mesures adaptées permettant d'atteindre ces objectifs.

Poursuivre les actions d'éradication de l'habitat indigne, principalement localisé dans le cœur de ville.

#### **Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux identitaires**

Assurer une protection exhaustive du patrimoine communal, qu'il soit d'origine architecturale et urbaine (cœur de ville, etc...), paysagère (alignements remarquables, sujets isolés, ...) ou hydrographique (canaux d'irrigation).

#### **Gérer durablement les ressources et les énergies**

Protéger les périmètres de protection des captages d'eau potable (Rabinon et Couloubrier).

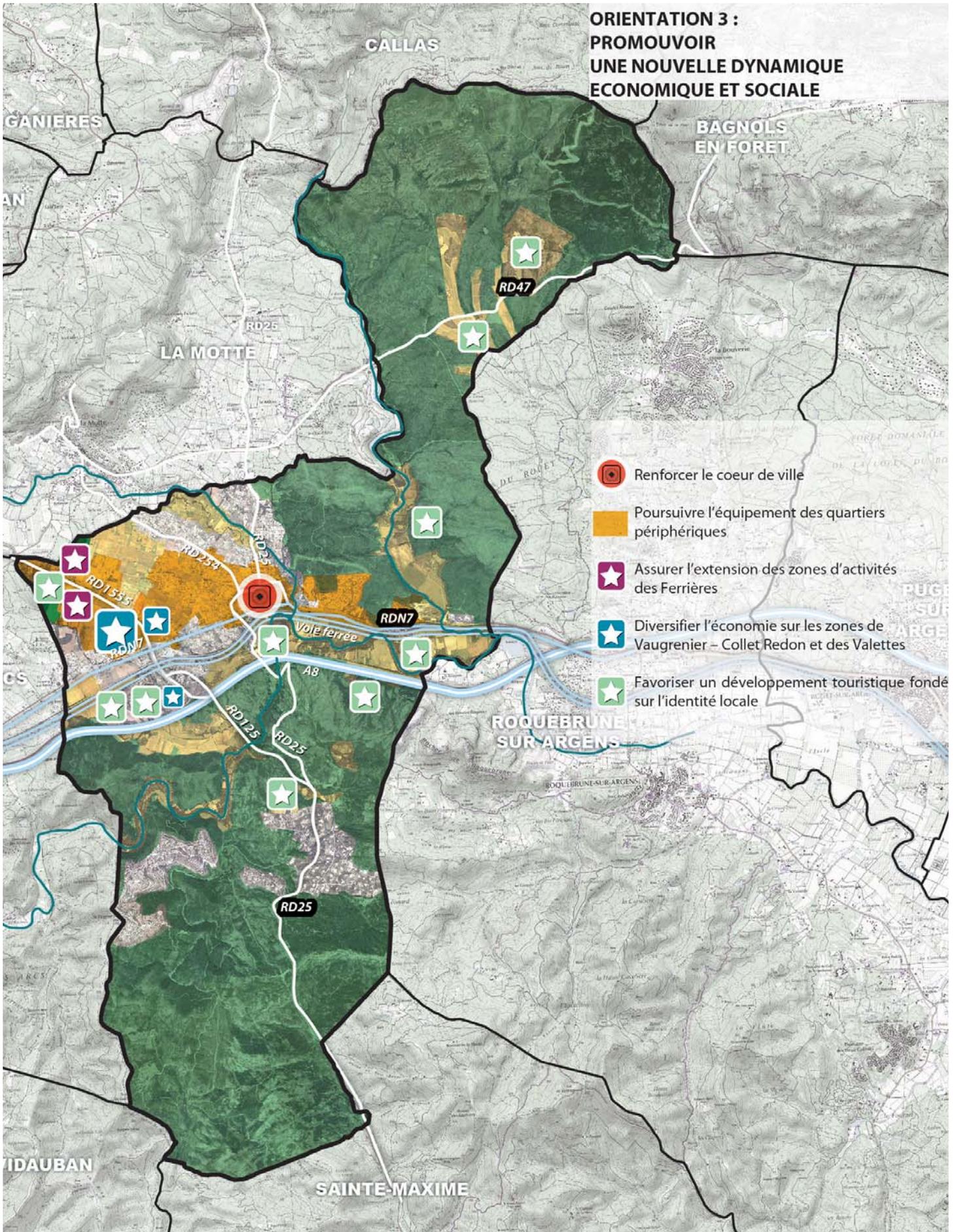
Favoriser la réalisation d'éco quartiers dans les tissus urbains périphériques ou les zones d'extensions futures.

#### **Favoriser Le développement des énergies renouvelables**

Encourager les économies d'énergie dans les nouvelles constructions.

Développer la production d'énergies renouvelables, à intégrer soit dans le cadre de grands projets leur étant spécifiquement dédiés, soit dans les nouvelles constructions.

**ORIENTATION 3 :  
PROMOUVOIR  
UNE NOUVELLE DYNAMIQUE  
ECONOMIQUE ET SOCIALE**



-  Renforcer le coeur de ville
-  Poursuivre l'équipement des quartiers périphériques
-  Assurer l'extension des zones d'activités des Ferrières
-  Diversifier l'économie sur les zones de Vaugrenier - Collet Redon et des Valettes
-  Favoriser un développement touristique fondé sur l'identité locale

# ORIENTATION 3

## PROMOUVOIR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET SOCIALE

### **Renforcer le cœur de ville**

Préserver et renforcer le tissu commercial, les services de proximité et les équipements culturels (lieux d'expositions, etc...).

### **Poursuivre l'équipement des quartiers périphériques**

En matière culturelle, sportive ou de loisirs, en favorisant notamment la réalisation d'une nouvelle piscine communautaire, etc ...

En prévoyant la création ou l'adaptation d'autres équipements structurants nécessaires à l'amélioration de la vie sociale muyoise.

### **Répondre aux différents enjeux du développement économique**

Favoriser le développement économique endogène, notamment le commerce, l'agriculture, le BTP et l'artisanat local. En matière d'activités artisanales, la continuité avec les zones existantes doit être privilégiée, notamment sur les sites de Repentance - Collet Redon et en continuité des Ferrières 1 et 2.

Répondre aux besoins d'un développement économique exogène, notamment industriel, tertiaire et commercial, définis à partir d'une cohérence et d'une logique d'agglomération (affirmation de l'axe Draguignan-Le Muy), notamment sur le secteur clé de Repentance - Collet Redon (projet Arc Sud)

### **Assurer l'extension des zones d'activités des Ferrières**

Répondre à la raréfaction de l'offre foncière à court terme (fin de commercialisation de la zone d'activités des Ferrières2).

Prendre en compte la problématique particulière de la zone d'activités des Plans, soumise au risque d'inondation.

### **Diversifier l'économie locale sur les zones de Vaugrenier – Collet Redon et des Valettes**

Mettre en œuvre une politique de diversification de l'économie locale, en attirant de nouvelles activités productives qui doivent permettre la création d'emplois nouveaux. Cette politique doit s'appuyer sur les sites stratégiquement localisés de Vaugrenier – Collet Redon et des Valettes, en s'appuyant, d'une part, sur les atouts et les potentialités de la Dracénie, et d'autre part sur des initiatives et politiques de développement économiques insufflées à des échelles plus importantes (nationale, régionale ou départementale). Ces nouvelles activités économiques pourront, notamment, concerner des domaines aussi variés que la logistique, le tertiaire, le tourisme, les filières vertes, les industries spécialisées, etc...

Maintenir la politique de la ville visant à promouvoir une offre commerciale innovante, notamment positionnée sur le haut de gamme avec deux objectifs : 1-Embellir les entrée de ville. / 2-Suciter et maintenir un flux touristique sur la commune.

### **Favoriser un développement touristique fondé sur l'identité locale**

Développer les activités liées aux loisirs et au tourisme de nature, notamment au sein des espaces naturels les moins sensibles.

Développer la capacité d'hébergements touristiques, sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels identitaires. Cet objectif concerne notamment le développement des activités d'oenotourisme et de camping à la ferme en zones agricoles.

Promouvoir la création de nouvelles structures hôtelières et favoriser le développement d'une nouvelle offre commerciale basée sur le «tourisme shopping».

### **Promouvoir le développement des communications numériques**

Mettre en cohérence l'emploi, l'habitat et les communications numériques, en ne prévoyant, notamment, aucune extension de l'urbanisation sur des secteurs inefficacement desservis.

Ne pas entraver la réalisation des travaux nécessaires au fonctionnement de ces communications, tout en respectant le contexte paysager de certains sites emblématiques.



# CHAPITRE 3 - CONSOMMATION DE L'ESPACE

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Le contexte juridique

L'article 7 de la Loi « Grenelle 1 » dispose que le droit de l'urbanisme doit prendre en compte l'objectif de lutte « contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis ».

Comme précédemment noté, l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi « Grenelle 2 », précise que le PADD « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». En outre, la modification apportée à l'article L. 123-1-2 dispose que le rapport de présentation du PLU doit justifier « les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développements durables au regard des objectifs de consommation de l'espace (...) ».

### Le contexte communal

Par delà les différents enjeux dont la prise en compte doit déterminer le devenir du territoire muyoï, un élément fondamental s'impose comme le pivot d'un équilibre à atteindre : le souci de gérer le sol de manière économe. Cet objectif s'impose comme le pivot, la matrice, l'invariant sans lequel aucun développement durable ne peut être envisagé, ni mis en oeuvre.

En effet, seule une « vision » économe peut limiter l'étalement urbain auquel la commune est confrontée de manière particulièrement significative, notamment au titre de l'étendue des zones d'habitat diffus (NB) et d'urbanisation future (NA), telles qu'identifiées dans le précédent POS. Par induction, seule cette consommation économe d'espace nécessaire au développement urbain peut lutter efficacement contre la régression des surfaces agricoles, phénomène continu depuis de trop nombreuses années. De manière complémentaire, sans cette volonté manifeste d'économie spatiale urbaine, la richesse et la diversité du patrimoine naturel muyoï ne peut être ni préservée ni pérennisée.

Il s'agit donc de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation spatiale qui permettront à ce cadre de référence de prendre un caractère effectif et de donner sa pleine mesure. Pour ce faire, il convient d'analyser plus précisément les caractéristiques de la consommation spatiale muyoïse, sur la dernière période de référence en date; à savoir la décennie 1998-2008.

### Analyse de la consommation spatiale sur la période 1998-2011

#### Etat de la consommation spatiale

En 2011, au Muy, les espaces urbanisés ou soumis à une influence urbaine se développent sur 782 hectares (soit 11,7% de la superficie totale de la commune). En 1998, ils représentaient 677 hectares (soit 10,1% du territoire communal). Ces 105 hectares de nouvelles surfaces urbanisées correspondent à une consommation moyenne de 8,1 hectares/an.

#### Impacts de la consommation spatiale

Entre 1998 et 2011, plus des 3/4 des 105 hectares de nouveaux espaces urbanisés ont été consommés au détriment des surfaces agricoles (80 hectares perdus, soit 6,15 hectares/an).

En complément, les espaces naturels et forestiers ont été relativement préservés sur cette même période (25 hectares supprimés, soit 1,9 hectares/an).



### Consommation spatiale et évolution démographique

Avec une population totale de 9189 habitants en 2011, les espaces urbanisés ou soumis à une influence urbaine (782 hectares) correspondent à une consommation moyenne de 770 m<sup>2</sup>/habitant.

En 1998, avec une population totale de 7827 habitants les espaces urbanisés (677 hectares) représentaient une consommation moyenne de 865 m<sup>2</sup>/habitant.

### Synthèse de la consommation spatiale

Sur la commune du Muy, l'évolution de l'urbanisation a été particulièrement « dévoreuse » d'espaces, avec notamment, 105 hectares consommés entre 1998 et 2011, dont la grande majorité au détriment des surfaces agricoles. Ce phénomène structurel, tel qu'observé sur la période précitée, correspond à la poursuite d'un phénomène continu d'urbanisation « galopante », depuis désormais plus de 35 ans.

### Objectifs de modération de la consommation spatiale et de lutte contre l'étalement urbain

Face à ce constat sans appel, le PADD veut diminuer de manière significative (53,5 hectares) la part des terres agricoles et naturelles prélevée pour l'extension de l'urbanisation muyoise, non compris les réserves foncières nécessaires à la réalisation des zones de Vaugrenier-les Peyrouas et de Repentance-Collet Redon dont les enjeux, liés au grand projet de l'Arc Sud, dépassent le strict cadre communal pour répondre dans une large part aux besoins de l'ensemble de la Dracénie.

**L'objectif est donc un rythme moyen de consommation de 5,35 hectares par an, ce qui correspond à une réduction significative par rapport au rythme observé entre 1998 et 2011 (8,1 hectares).**



### Zoom sur les principaux espaces consommés entre 1998 et 2011

