

LE P.O.S. DEVIENT P.L.U.

Les lois Solidarité et Renouveau Urbain -loi «SRU» (2000) et Urbanisme et Habitat (2003) ont apporté des modifications significatives en matière de documents de planification territoriale :

✓ Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est remplacé par le **Plan Local d'Urbanisme ou PLU**;

✓ Le P.O.S. fixait le droit des sols, le P.L.U. présente en plus le **projet d'aménagement** de la commune pour les années à venir. C'est de ce projet que vont découler les zonages et le droit des sols. Le P.L.U. devient un véritable **outil de planification stratégique**. Il est l'expression du projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement des espaces publics, de paysage, d'environnement;

✓ Il doit être en **cohérence** avec les politiques intercommunales d'aménagement urbain et d'habitat.

De plus, les récentes évolutions législatives, et notamment la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, ont renforcé le rôle des PLU en matière d'engagement en faveur du développement durable. Le PLU est donc un document plus riche et plus global, élaboré et révisé dans le cadre d'une **concertation** impliquant davantage les élus et les citoyens.

LES CINQ PIÈCES DU P.L.U.

1- Un rapport de présentation qui expose le diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus par la commune pour le PADD. Il évalue les incidences du P.L.U. sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

2- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Pièce maîtresse du P.L.U. puisqu'il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour l'ensemble du territoire, il exprime le projet urbain de la commune.

3- Un règlement : le règlement présente pour chaque zone son affectation principale ainsi que les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

4- Des documents graphiques : ils délimitent les zones qui font l'objet du règlement.

La loi S.R.U. distingue **4 grands types de zones** :

« **U** » **zones urbaines** : c'est-à-dire des zones déjà urbanisées ou des zones équipées pour recevoir des constructions.

« **AU** » **zones à urbaniser** (anciennes zones NA) : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« **A** » **zones agricoles** (anciennes zones NC) : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« **N** » **zones naturelles et forestières** (anciennes zones ND) : secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages ; ou correspondant à une exploitation forestière ; ou à caractère d'espace naturel.

La loi S.R.U. **supprime les zones NB**, chaque zone NB devra être reclassée dans l'un des 4 autres types de zones définis ci-dessus.

5- Des annexes : c'est à dire des informations sur les règles concernant l'occupation du sol, mais relevant d'autres procédures que celle du P.L.U. comme les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eaux et d'assainissement, les plans de prévention des risques naturels prévisibles...

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme fixe les principes généraux auxquels doivent répondre les plans locaux d'urbanisme :

(...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. (...)*

L'ELABORATION DU P.L.U. ET LA CONCERTATION

L'élaboration du P.L.U. se déroule en plusieurs phases :

- ✓ Elaboration du diagnostic territorial et formulation des enjeux,
- ✓ Définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- ✓ Mise en forme du règlement et des documents graphiques,
- ✓ Rédaction du rapport de présentation et établissement des annexes,
- ✓ Mise en forme du projet de PLU,
- ✓ Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation,
- ✓ Enquête publique,
- ✓ Approbation du PLU.

Le diagnostic territorial, première phase de l'élaboration du P.L.U. a été engagé en septembre 2009 pour aujourd'hui aboutir à une première phase de concertation.

Il constitue la base du travail d'élaboration du PLU, en mettant en évidence les potentialités et les contraintes du territoire, à travers l'analyse de ses caractéristiques, de ses besoins et des projets en matière socio-économique, environnementale, etc. Le diagnostic permet d'identifier les enjeux du territoire du Muy sur lesquels s'appuiera le travail de définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui constituera la phase de travail suivante.

Des extraits de ce diagnostic territorial constitueront les deux premières parties du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ l'exposé du diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins en matière socio-économique,
- ✓ l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement.

L'arrêt du projet de PLU est envisagé pour la fin 2011, ce qui correspond à un PLU approuvé et applicable à partir de l'automne 2012.

Avec cette première phase de concertation, l'ensemble de la population est invité à prendre connaissance du diagnostic territorial et à s'exprimer sur son contenu.

Elle pourra le faire librement pendant toute la durée d'élaboration du PLU à travers différents moyens : réunions publiques, expositions publiques avec mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les remarques et les propositions de la population, courriers adressés au service urbanisme, etc.

Les éléments seront également consultables sur le site internet de la mairie du MUY.

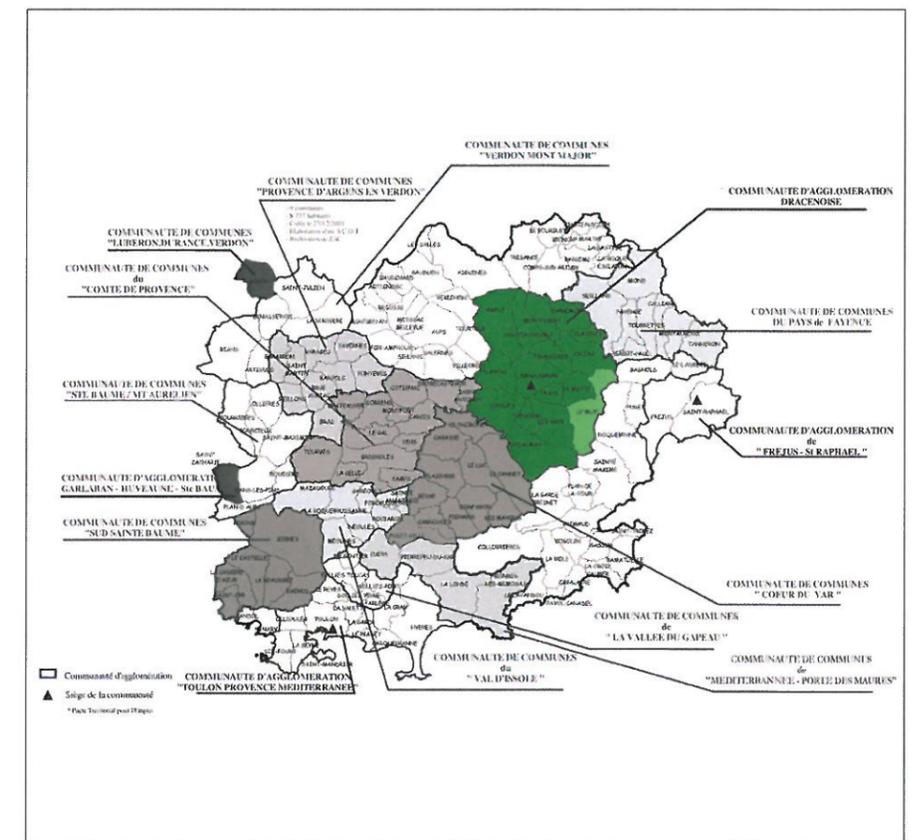
LA REVISION EN COURS

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) du MUY a été approuvé le 4 février 1977 suivi de plusieurs révisions. La dernière en date du 21 janvier 1991.

Depuis, la mise en application de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) a traduit la nécessité de promouvoir un aménagement et un développement des territoires plus cohérent, plus durable et plus solidaire.

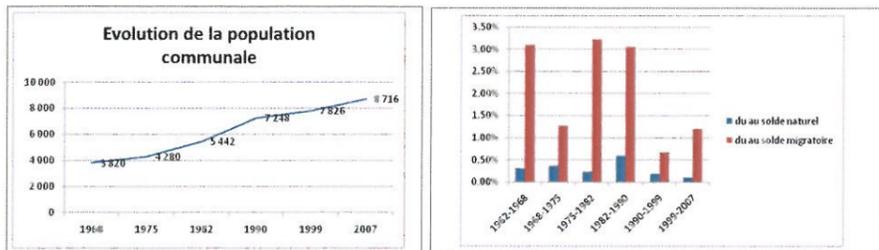
Aussi, afin de maîtriser les évolutions de son territoire dans le cadre de cette loi et s'inscrire notamment dans une perspective de développement durable, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 29 juin 2009.

LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL



La commune du Muy fait partie du SCOT DE LA DRACENIE actuellement en cours d'élaboration. Ce document de planification établi, sur le périmètre intercommunal, les grandes orientations d'aménagement avec lesquelles le P.L.U. de chaque commune devra être compatible. Il en est de même avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), document également élaboré à l'échelle de la Dracénie.

LES HABITANTS



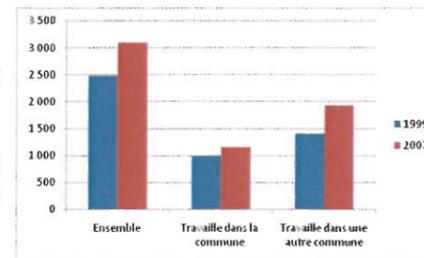
8858 habitants en 2010 et 9045 habitants au 1er janvier 2011.

Entre 1999 et 2007- 890 habitants supplémentaires soit 110 nouveaux habitants / an
 Depuis 2007, un rythme moins soutenu correspondant à 50 nouveaux habitants / an
 Les causes du ralentissement :

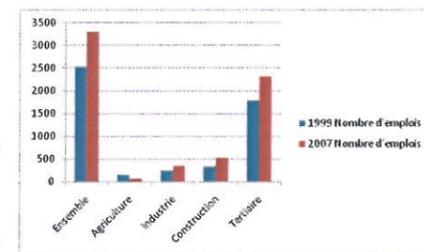
- ✓ Le PPRI prescrit la faiblesse des disponibilités foncières et le peu de PC en zones NB
- ✓ Une croissance démographique principalement causée par l'installation de nouveaux ménages
- Une catégorie de ménages majoritaire :
- ✓ Les couples sans enfant : 34,5%, les couples avec enfant(s) : 30,1%
- ✓ Un nombre moyen de personnes par ménage en diminution constante : 2,4 en 2007 pour 2,7 en 1990
- ✓ Une population vieillissante depuis 1999 avec une baisse des 0-14 ans et une augmentation des + de 60 ans

L'ECONOMIE

Un taux d'activité en légère progression : 66,5% en 2007 (65,7% en 1999)
 Un taux de chômage en baisse, en partie grâce à l'installation de jeunes actifs : 14,9% en 2007 (20,9% en 1999)
 Une commune déficitaire en emploi pour ses résidents : 37,6% des actifs occupés travaillaient dans la commune en 2007 (40,7% en 1999).

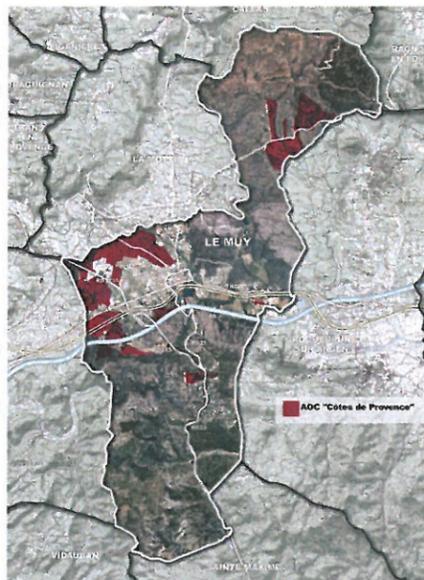


Un secteur agricole en forte régression
 Un secteur industriel en faible régression
 Un secteur du BTP en légère progression
 Un secteur tertiaire globalement stable



Une évolution socioprofessionnelle contrastée
 Une forte progression des professions intellectuelles supérieures.
 Une progression notable des ouvriers.
 Une régression limitée des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et des employés.
 Une forte régression des agriculteurs exploitants

● Une agriculture variée (terres labourables, superficie fourragère principale, vignes) en forte régression, qu'il s'agisse du nombre d'exploitations et de la SAU (Surface Agricole Utilisée).
 Une part de SAU limitée : 835 ha, soit 12,5% du territoire communal incluant deux appellations :
 - AOC « Côtes de Provence »
 - AOC « Huile d'olive de Provence ».



● Economie touristique : une capacité d'hébergement d'environ 8655 personnes, correspondant au ratio départemental, mais devant être développée.
 ● ZAE : 3 zones spécifiquement destinées aux activités économiques.
 De nouvelles réserves foncières à définir dans le PLU
 ● Village : une diversité des fonctions urbaines dans la centralité villageoise.

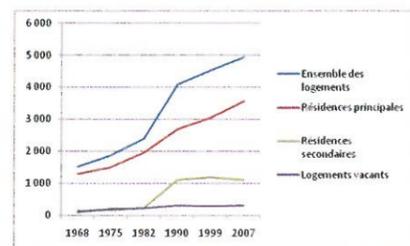


LES EQUIPEMENTS ET SERVICES



Des besoins globalement couverts aujourd'hui mais à conforter ou développer dans certains secteurs
 Structure d'accueil pour personnes âgées :
 Une maison de retraite : « Les mille soleils », 79 lits. (ratios : Aire dracénoise : 441 lits / 1000 habitants
 Var : 484 lits / 1000 habitants). Des besoins à développer.
 Enseignement secondaire : Un collège : « La Peyroua » (livraison 1989, 400 élèves).
 Un lycée : « Le Val d'Argens » (livraison 2008, 1200 élèves). Des besoins couverts
 Ecoles primaires et maternelles :
 Deux groupes scolaires (La Peyroua et Centre village). Des besoins couverts, également pour le périscolaire.
 Structures d'accueil enfance et adolescence :
 Livraison programmée d'un équipement ambitieux, regroupant un centre d'accueil des adolescents et pré-adolescents, un CLSH et une crèche de 40 places. Des besoins couverts.
 Equipements sportifs :
 Un pôle sportif : « La Peyroua » à moderniser. Des aménagements complémentaires terminés « Les Jardins du Moulin de la Tour ». Des besoins à conforter.

L'HABITAT



4947 logements en 2007, 434 logements construits entre 1999 et 2007 soit un rythme de 55 logements/an (+1,9%).

Une augmentation au profit des résidences principales. Une diminution significative des résidences secondaires. Un parc relativement neuf, avec près de 56% des résidences principales construites après 1975.

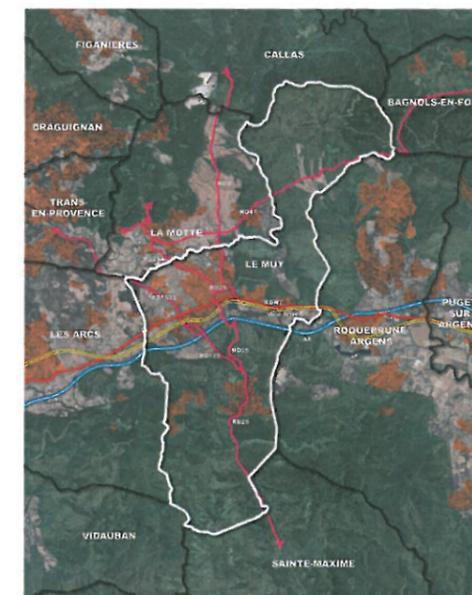
Une évolution du statut d'occupation des résidences principales au profit des propriétaires, qui représentent près de 2/3 des occupants des résidences principales.

Une baisse du « poids » de l'offre locative, qui ne représente plus qu'1/3 des résidences principales.
 Une évolution typologique au profit de l'habitat individuel et des grands logements.

172 logements locatifs sociaux conventionnés, répartis en 13 immeubles et représentant 5% du total des résidences principales, aucun développement du parc locatif social depuis 1990, une réflexion en cours sur de nouvelles opérations à programmer (à court, moyen et long terme).

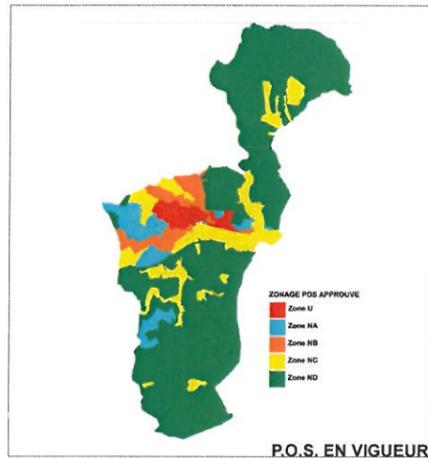
Une commune soumise à un objectif chiffré (art. 55 de la Loi SRU) : 20% des résidences principales doivent être destinés à des programmes locatifs sociaux. Un très faible pourcentage de logements sociaux lié à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).

LES DEPLACEMENTS



Une bonne desserte viaire mais des transports collectifs insuffisants
 Une position géographique centrale à la confluence de 4 pôles urbains (Draguignan, Le Luc, Fréjus-St Raphael, Ste Maxime-St Tropez).
 Un territoire périurbain plus particulièrement tourné vers l'aire urbaine dracénoise et l'Est var (Fréjus; Saint Raphael).
 Une desserte territoriale attractive due à la présence d'axes de communication structurants : A8, RDN7, Voie ferrée, ...
 Des modes de déplacements « doux » (voies « vertes ») à développer.
 Des transports collectifs peu développés, mais une opportunité à saisir : favoriser la réouverture de la gare.
 Des difficultés ponctuelles de desserte interne (étroitesse des voies, difficultés d'accès, contournement Nord de la centralité, ...).
 Des parkings publics à développer ou à requalifier, notamment dans le centre ville.

L'OCCUPATION DE L'ESPACE

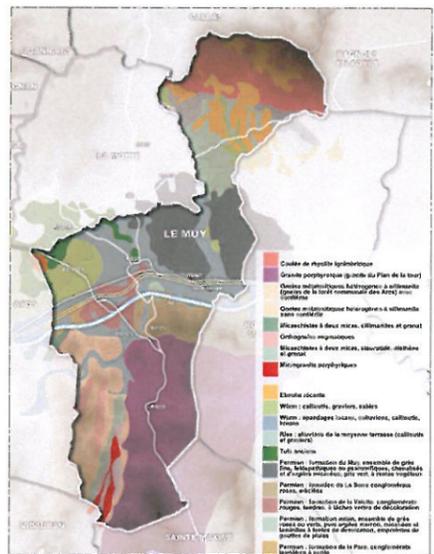
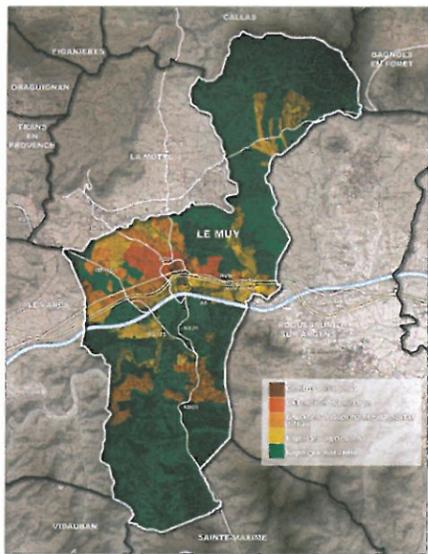


5 types principaux d'occupation spatiale :

- la centralité villageoise,
- les zones d'extension urbaine plus récentes,
- les zones d'étalement urbain (habitat diffus),
- les espaces agricoles,
- les espaces naturels.

Du P.O.S. au P.L.U.

Une protection renforcée des zones naturelles et des zones soumises à des risques.
 Un arrêt de l'étalement urbain, disparition des zones NB.
 Une urbanisation plus dense et en continuité de celle existante.

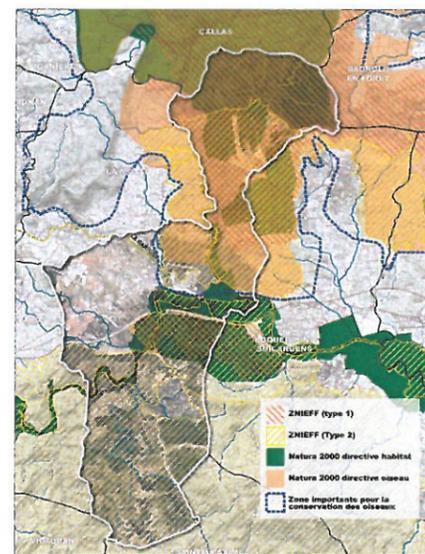
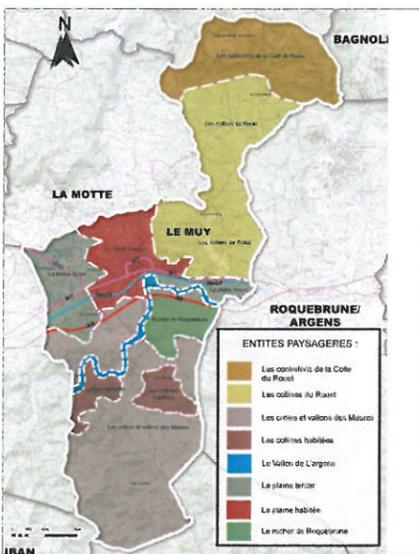


LE PAYSAGE



Un grand paysage marqué par 3 unités paysagères principales

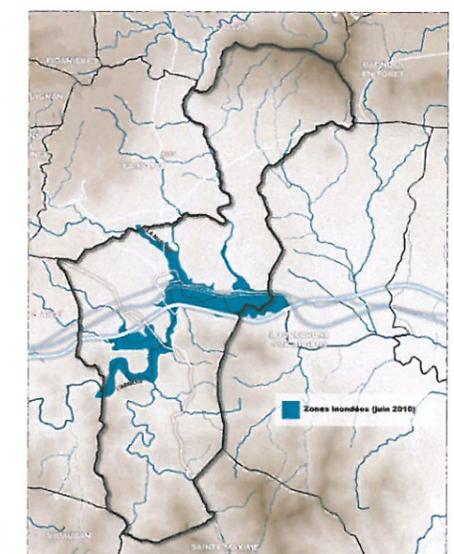
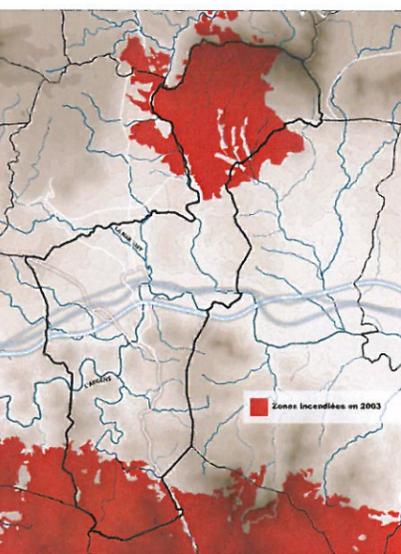
- Les 3 principales entités paysagères :
- Le massif de la Colle du Rouet (au Nord).
 - La plaine fluviale de l'Argens (au Centre).
 - Le massif des Maures (au Sud).



LES RISQUES MAJEURS ET LES NUISANCES

- Risque inondation :** PPRi (abrogé le 08/09/2010) + Zones inondées 2010. Un nouveau PPRi a été prescrit par arrêté préfectoral du 08/09/2010. Il devrait être approuvé d'ici 12 mois.
- Risque feux de forêts :** pas de PPRiF.
- Risque mouvements de terrains :** Pas de PPRMT.
- Risque transport de matières dangereuses :** Voies de communication : A8, RN7 et voie ferrée «Marseille-Vintimille». Gazoduc et canalisation de transport d'hydrocarbures liquides «La Mède/Puget-sur-Argens»
- Risques industriels : risque local généré par la proximité de l'établissement STOGAZ à la Motte, classé « Seveso seuil haut », dépôt de gaz combustible liquéfié.

En l'absence de P.P.R. (Plan de Prévention des Risques) et de D.C.S. (Dossier Communal Synthétique), c'est le D.I.C.R.I.M. (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) qui fait office de document de référence pour la prise en compte des risques au Muy.



LA GESTION DE L'EAU

Approvisionnement en eau potable

Le Syndicat de l'Eau Var Est (SEVE) fournit la commune en eau potable, Veolia Eau assure sa distribution, 4 réservoirs pour 1 400 m3 de réserve. 891 352 m3 distribués en 2009, consommés soit 186 litres/jour/abonné. 100 % de conformité microbiologique, 98 % de conformité physicochimique.

Gestion des eaux pluviales

Centre-ville : présence d'un réseau séparatif à optimiser et moderniser.

Assainissement collectif

Capacité actuelle STEP : 6300 EH (Equivalent-Habitants), traitements par boues activées - aération prolongée, nitrification et prétraitements physiques. Extension STEP (sur site) : 18 000 EQ (en entier ; PC accordé le 17/12/2010).

LES ESPACES NATURELS

3 niveaux de protection de la nature et la biodiversité :

- Des milieux marqués par une faune exceptionnelle : aigle royal, tortue d'Hermann, écaille chinée, ...
- Protection réglementaire : Parcs nationaux, réserves naturelles régionales et nationales, réserves biologiques (O.N.F.), arrêtés de protection de biotopes : Néant.
 - Protection contractuelle : Natura 2000, Parc naturel régional.
 - 3 Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.) et 1 Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.).
 - Le PLU peut être soumis à évaluation environnementale suivant les choix d'ouverture à l'urbanisation
 - Inventaires patrimoniaux : Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique) et Zones d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.)
 - 4 Z.N.I.E.F.F. terrestres de type I 5 Z.N.I.E.F.F. terrestres de type II 1 Z.I.C.O.

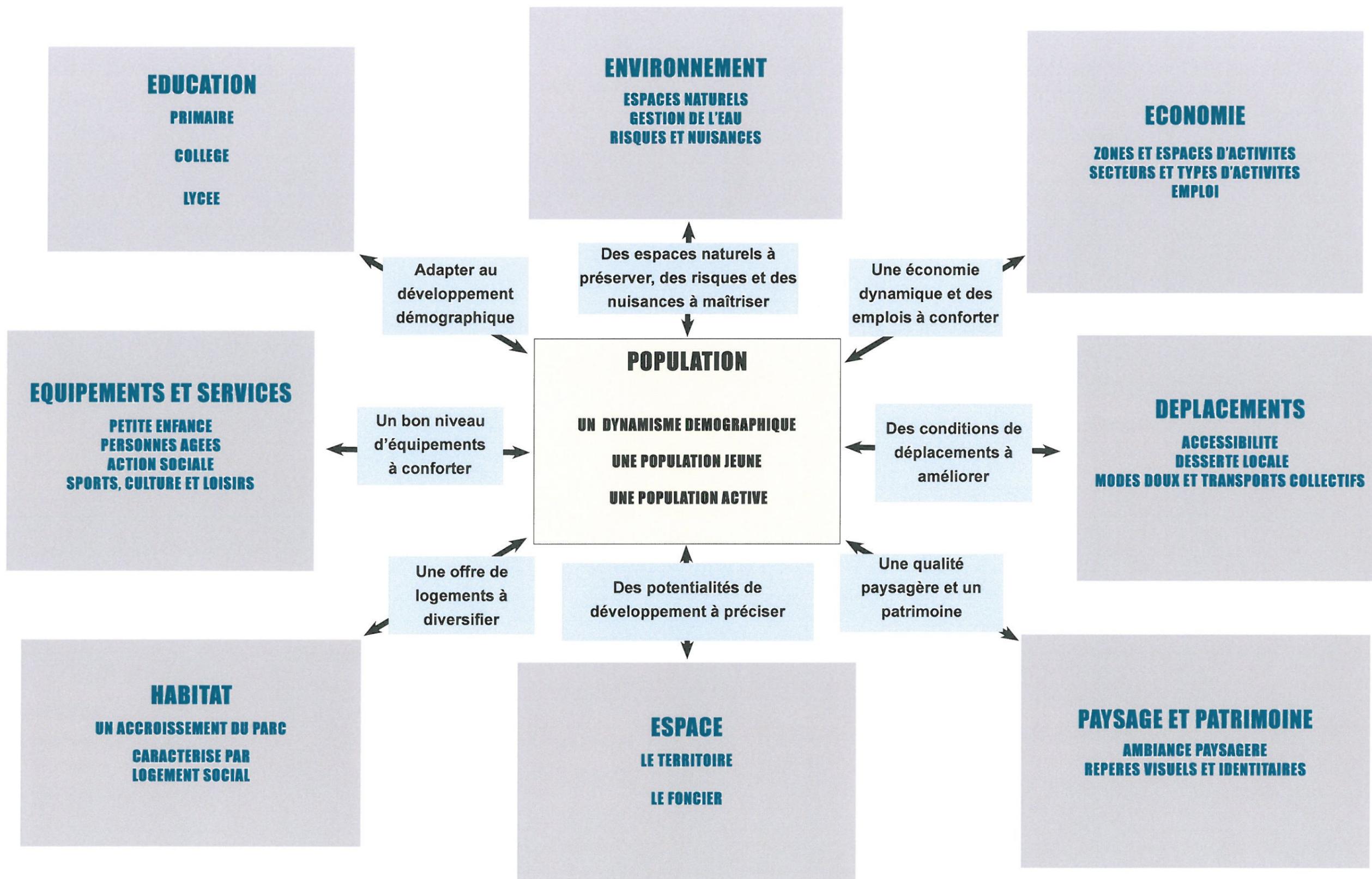
LE PATRIMOINE



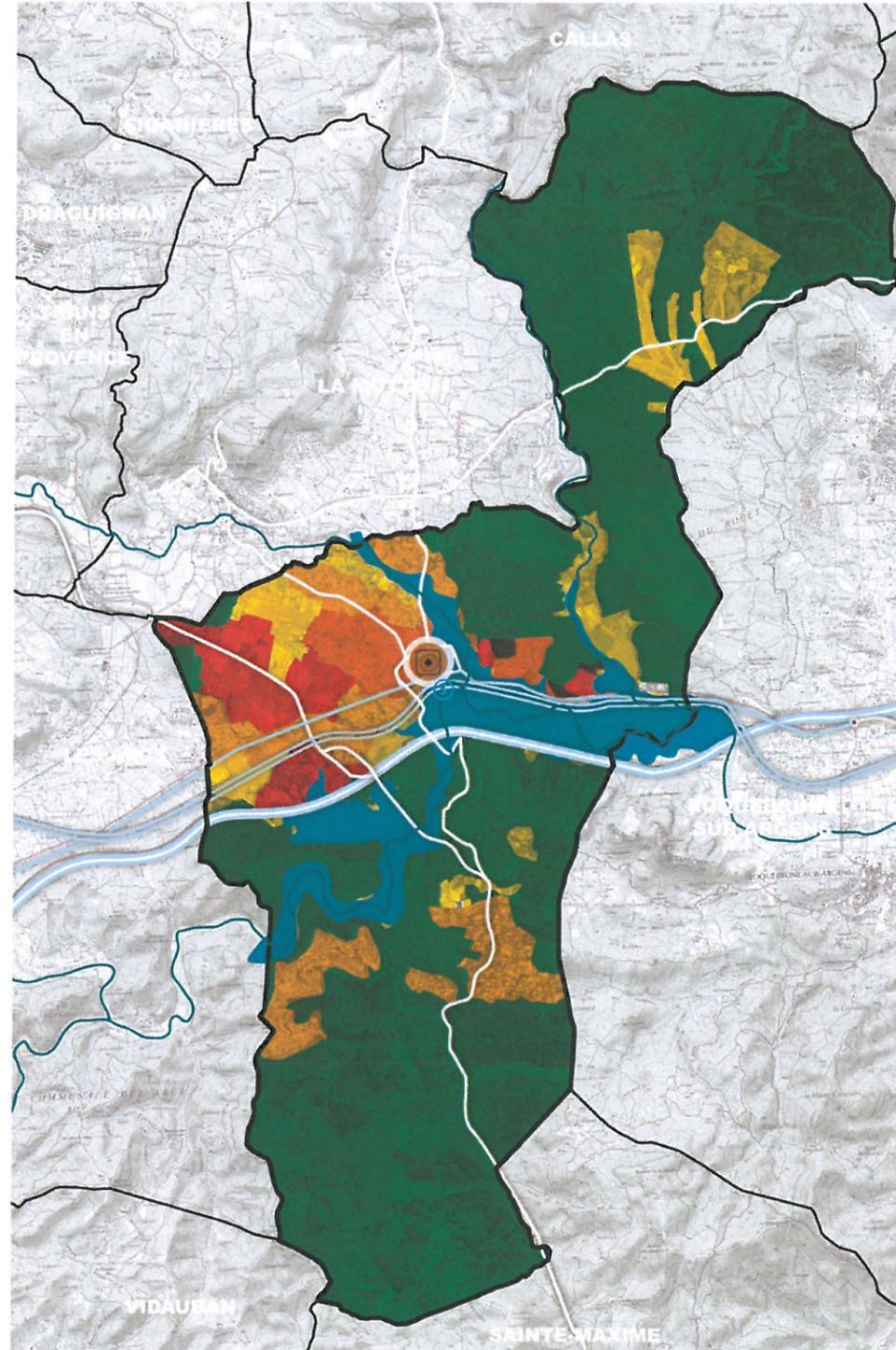
Un patrimoine à répertorier et à protéger :

Le centre ancien, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, ... pour des motifs d'ordre culturel, historique, religieux ... en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.





LES APTITUDES ET LES CONTRAINTES TERRITORIALES



LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

HABITAT, VIE SOCIALE ET ECONOMIE

- Une centralité urbaine disposant d'un niveau d'équipement à renforcer
- Une diversité des fonctions urbaines à compléter et affirmer
- Des secteurs d'habitat diffus relativement peu étendus et présentant des caractéristiques homogènes
- Des réserves foncières étendues destinées à l'habitat, aux activités et aux loisirs nombreux espaces à vocation d'activités

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 (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 forêt.
- 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 inondation
- ⊕ 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 correctement les populations actuelles futures
- Une ressource en eau potable protégée par des périmètres de captage (lieu dit Le Rabinon)

ENJEUX TERRITORIAUX

La synthèse des aptitudes et contraintes détermine les enjeux du territoire, elle peut être résumée de la manière suivante :

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-dit Le Rabinon).

Les enjeux issus du diagnostic découlent des 4 objectifs définis dans la délibération de prescription du P.L.U. :

1- Structurer le développement et le renouvellement urbain :

- 1a- En favorisant la mixité des fonctions urbaines et sociales de l'habitat,
- 1b- En définissant une trame cohérente d'équipements (voiries, infrastructures, équipements publics) qui réponde aux besoins actuels et futurs,
- 1c- En préservant la qualité du cadre de vie et en luttant contre l'insalubrité.

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

3- Préserver les espaces naturels et agricoles.

4- 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.

A la vue de ces enjeux, des scénarii de croissance maîtrisée, adaptés aux potentialités du territoire, doivent être retenus à l'horizon 2020.