

# Commune du Muy

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

## PADD / ZONAGE / REGLEMENT

Principales évolutions POS / PLU

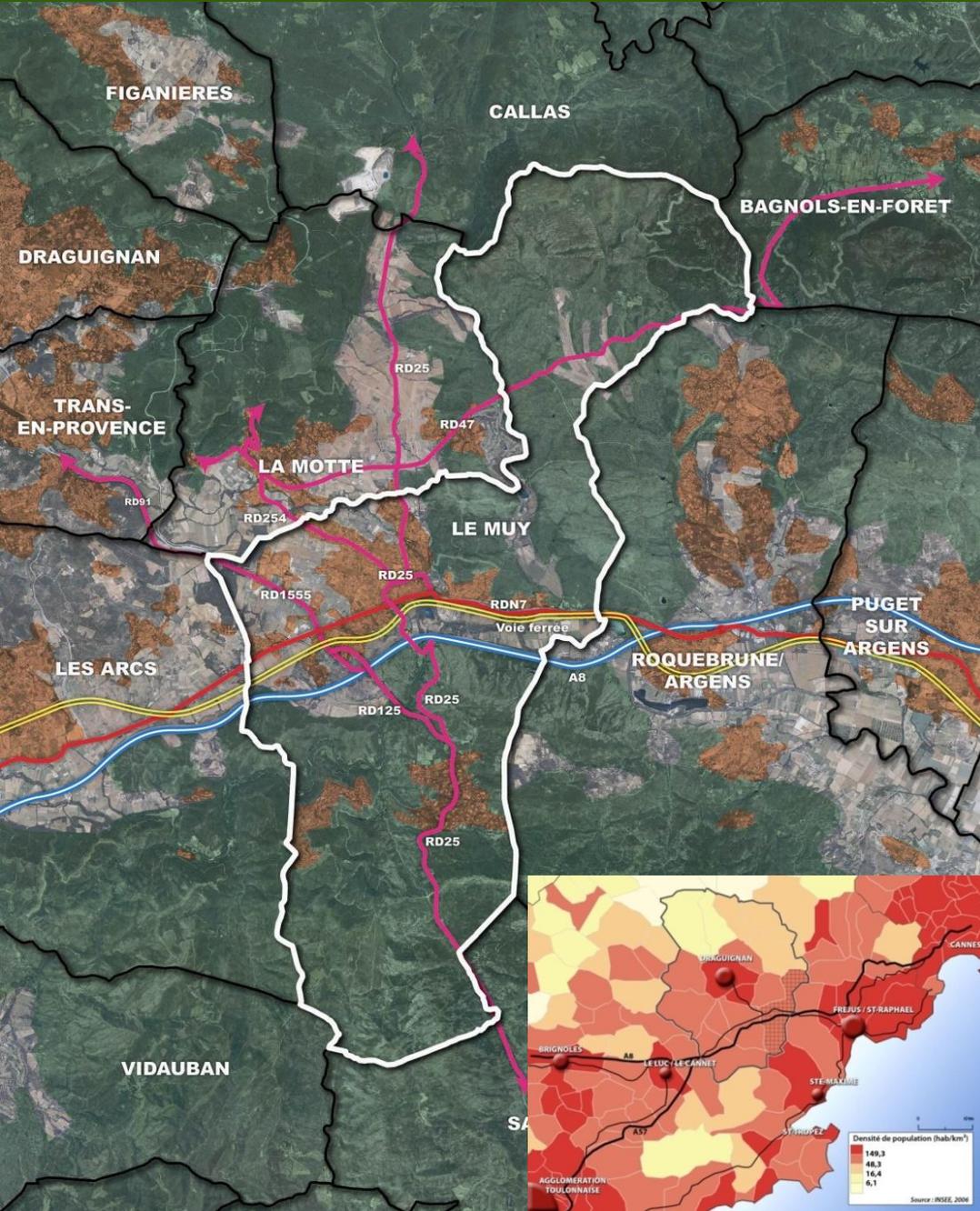


## Concertation Publique

Présentation du Projet / 28 mai 2015



Cabinet Luyton – MTDA – Atelier Paysage et Urbanisme



# Contextualisation

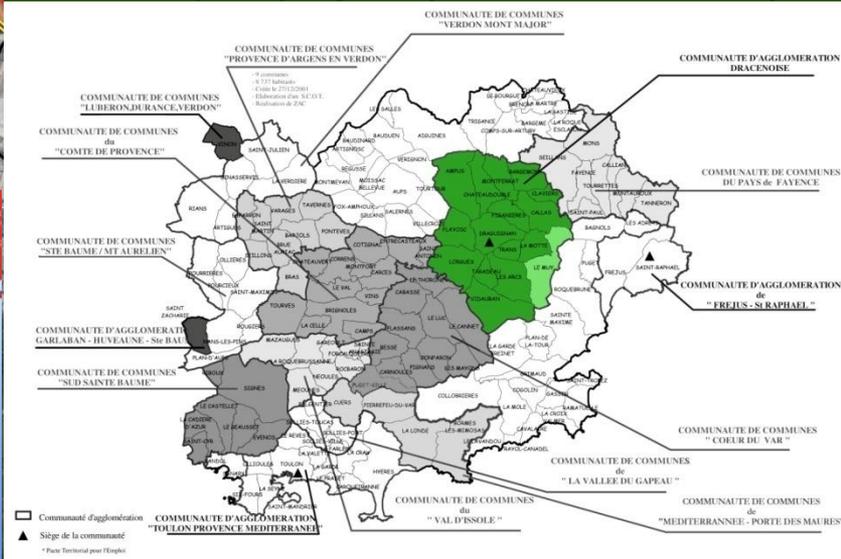
## Le territoire muyois

6658 hectares

9611 habitants (INSEE 2015)

Desserte attractive

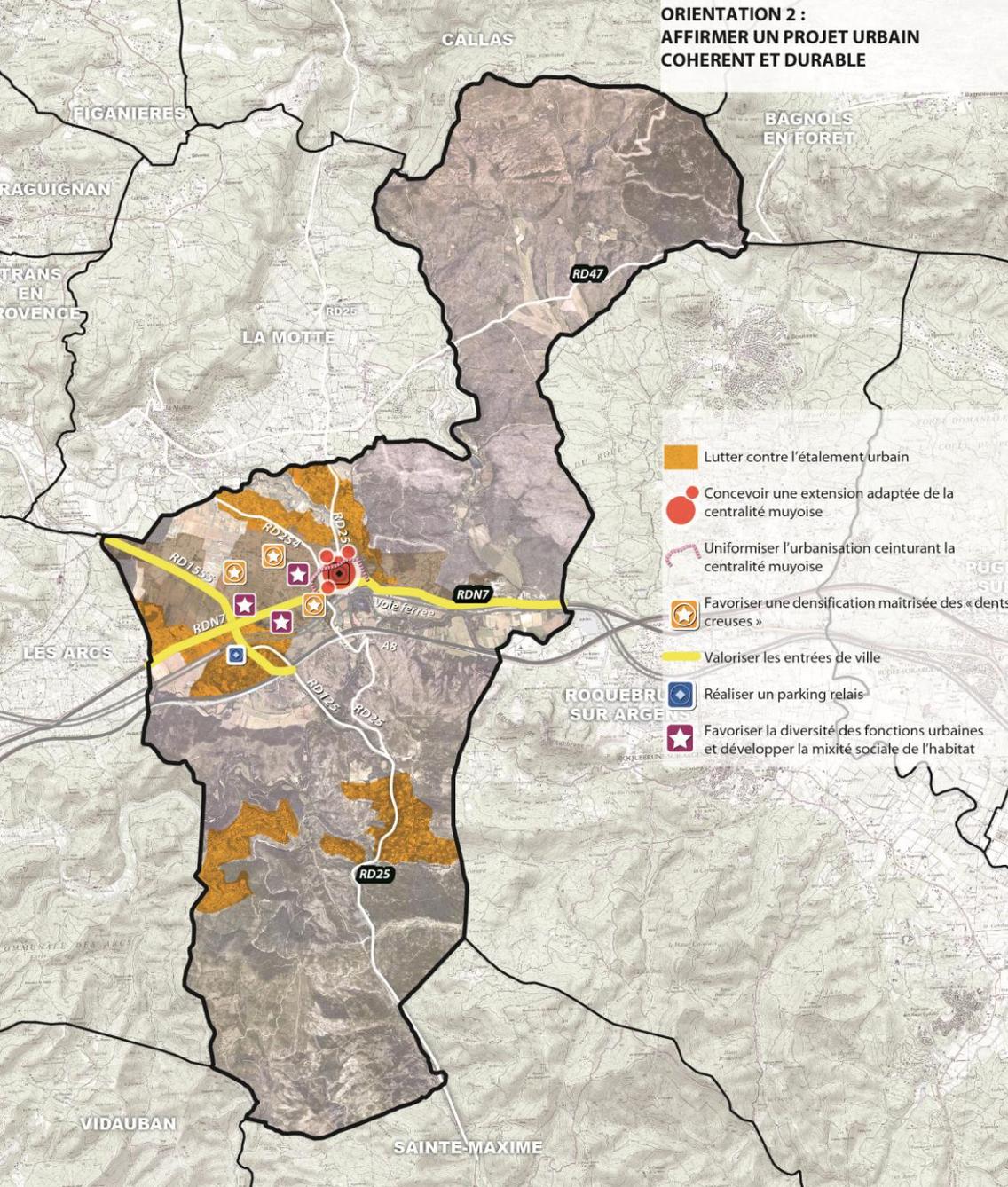
Porte Sud-Est de la CAD



# Les orientations du PADD



**ORIENTATION 2 :  
AFFIRMER UN PROJET URBAIN  
COHERENT ET DURABLE**



# ***Orientation 2***

## **Affirmer un projet urbain cohérent et durable**

### **Organiser une ville de proximité**

- Lutter contre l'étalement urbain
- Etendre la centralité villageoise
- Uniformiser la 1<sup>ère</sup> ceinture (Bvd. Libération)
- Densifier les dents creuses
- Valoriser les entrées de ville
- Renforcer l'image de la ville

### **Maîtriser l'extension de l'urba.**

- Développer les liaisons Nord-Sud
- Créer un maillage hiérarchisé de voies douces
- Développer l'offre de TC et les parkings
- Promouvoir la mixité sociale de l'habitat
- Mettre en valeur le patrimoine communal

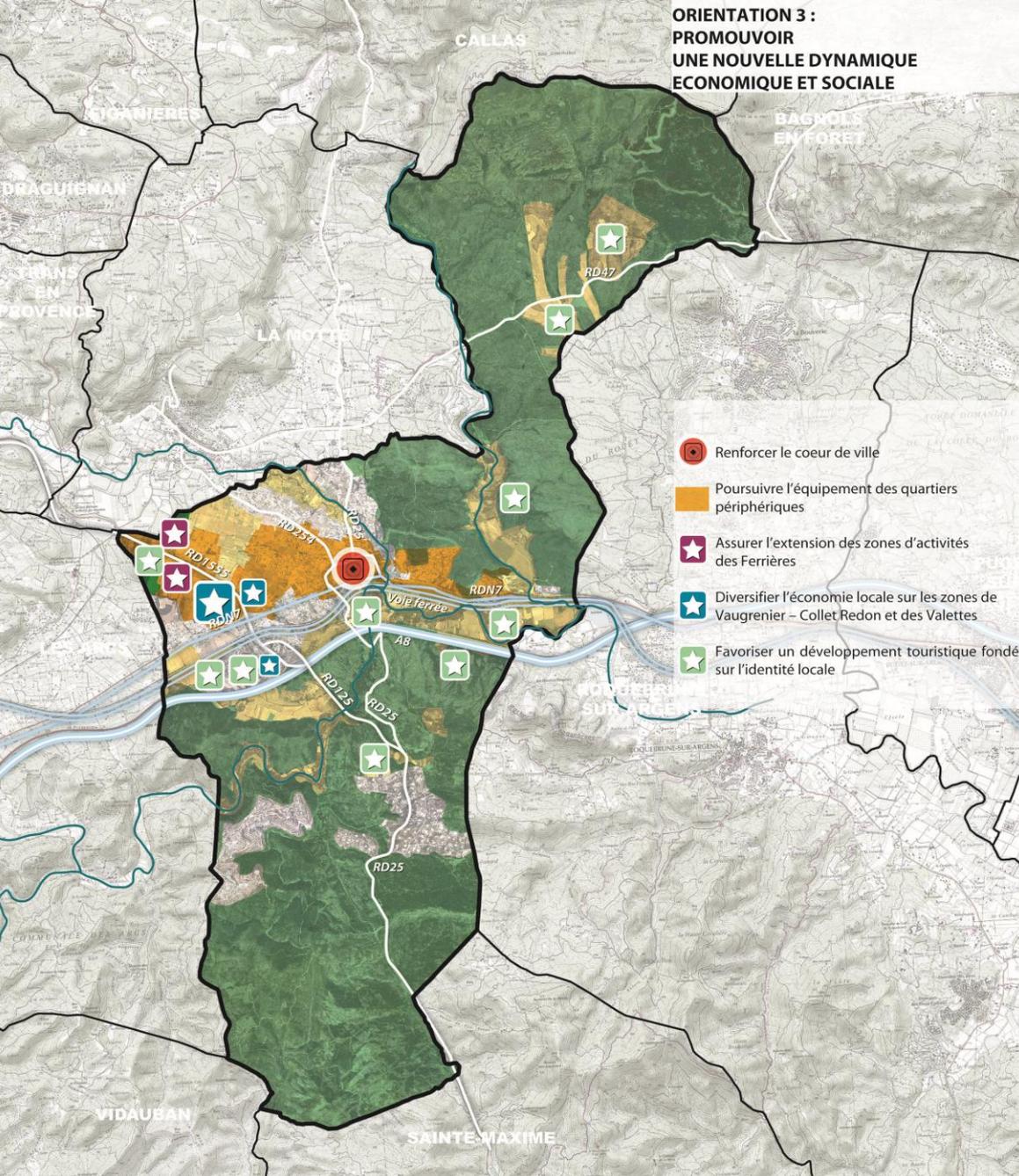
### **Gérer durablement les ressources**

- Protéger les captages d'eau potable
- Réaliser des éco-quartiers

### **Favoriser le développement des énergies renouvelables**

- Encourager les économies d'énergies
- Développer la production

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



# ***Orientation 3*** **Promouvoir une nouvelle dynamique économique et sociale**

**Cœur de ville et quartiers périph.**  
Préservation commerciale, culturelle, administrative

**Développement économique**  
Satisfaire les besoins endogènes et exogènes

**Extension des Ferrières**  
Continuité / Court terme / Besoins locaux

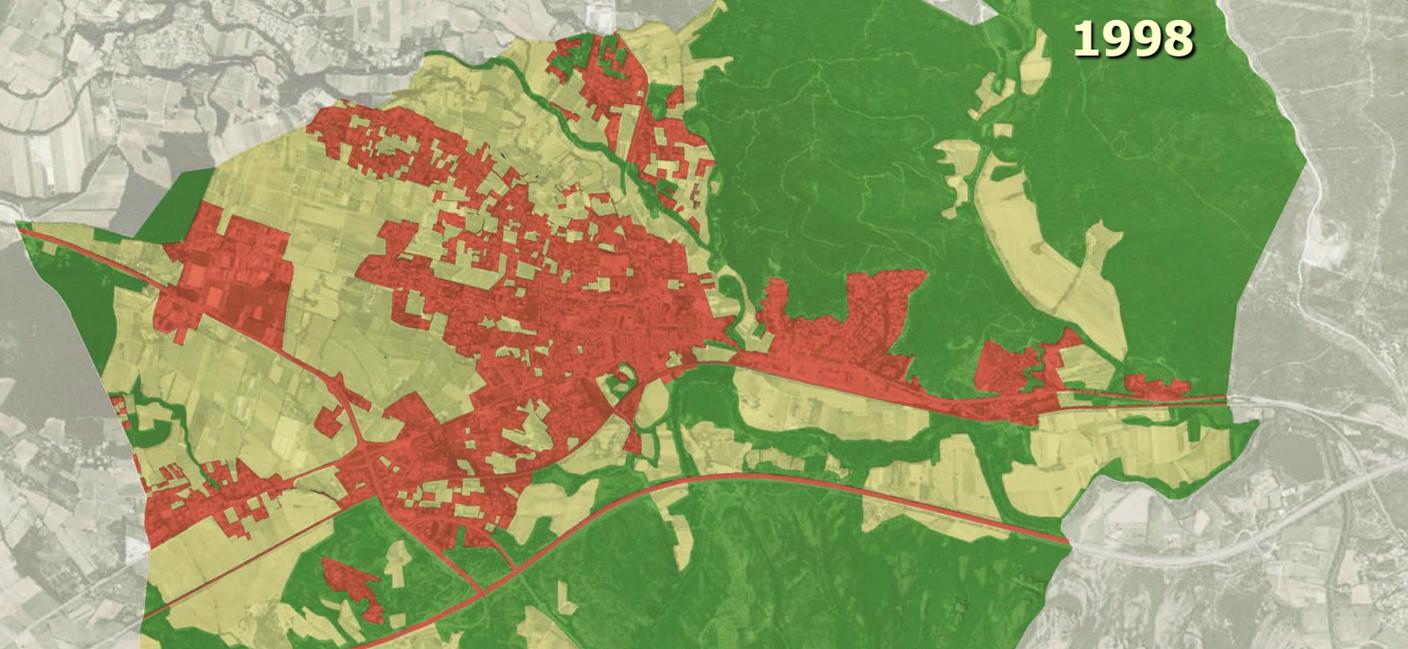
**Diversification  
Repentance-Collet Redon-Valettes**  
Court / Moyen / Long terme  
Tertiaire / Commerce / Tourisme // Innovation

**Développement touristique**  
Hébergements / Tourisme de « shopping »

**Communications numériques**  
Pas de développement / secteurs inefficaces  
Pas d'entraves / travaux d'équipement

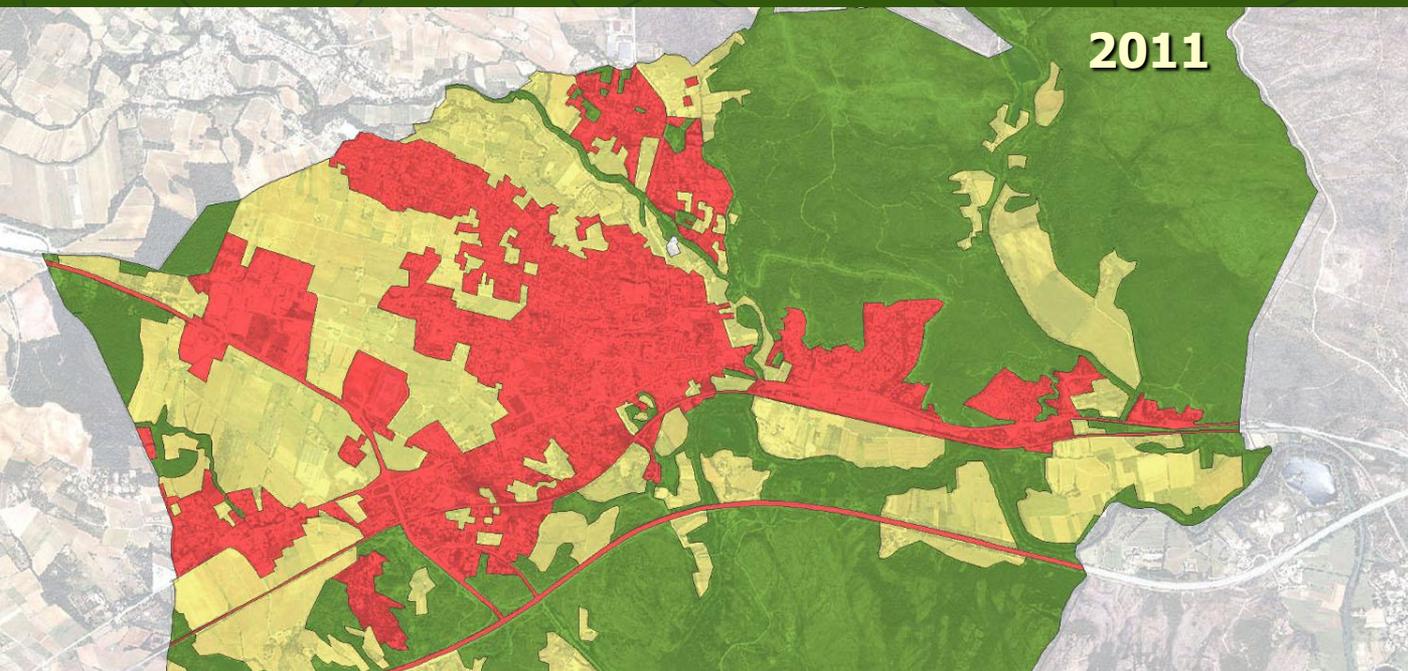
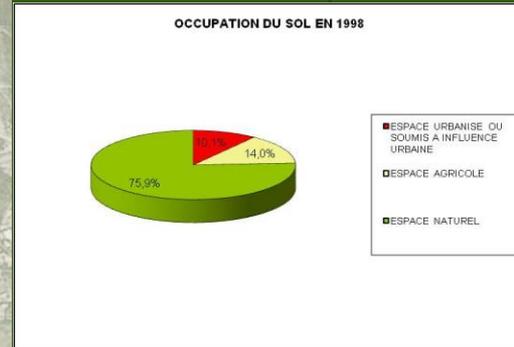
The background of the slide is a dark green color with a faint, light green topographic map overlay. The map shows irregular shapes representing land parcels or terrain features. In the lower-left corner, there is a compass rose with a dark green arrow pointing towards the top-left, and the letters 'N', 'NE', 'E', 'SE', 'S', 'SW', and 'W' are visible around it.

# **L'objectif de modération de la consommation spatiale du PADD**

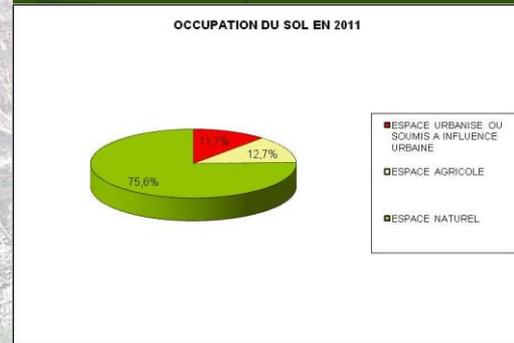


# Consommation spatiale

## Diffusion et étalement



**1998/2011**  
**105 ha consommés**  
 dont 75% (80 ha) / espaces agricoles  
**Soit 8,1 ha/an**



# Analyse de la consommation spatiale

Suivi de la consommation – « Poids » des surfaces « urbanisées »

ANNEE 1998 (SOURCE BD ORTHO 98)	SUPERFICIES (m²)	SUPERFICIES (ha)	POIDS (%)	POPULATION 1999	ESPACE CONSOMME (m² espace urbain/habs) - Chiffre théorique				
ESPACE URBAINE OU SOUMIS A INFLUENCE URBAINE	6 771 326	677	10,1%						
ESPACE AGRICOLE	9 313 348	931	13,9%						
ESPACE NATUREL	50 810 453	5 081	76,0%						
<i>Dont Espace forestier</i>	<i>48 269 930</i>	<i>4 827</i>	<i>72,2%</i>						
TOTAL	66 895 127	6 690	100,0%	7 827	865				
ANNEE 2011 (SOURCE BD ORTHO 11)	SUPERFICIES (m²)	SUPERFICIES (ha)	POIDS (%)	POPULATION 2011	ESPACE CONSOMME (m² espace urbain/habs) - Chiffre théorique	VARIATION 1998-2011 (ha)	VARIATION PAR AN	VARIATION POP	ESPACE CONSOMME/ NOUVEL HAB (m²)
ESPACE URBAINE OU SOUMIS A INFLUENCE URBAINE	7 819 915	782	11,7%			105	8,08		
ESPACE AGRICOLE	8 516 163	852	12,7%			-80	6,15		
ESPACE NATUREL	50 559 049	5 056	75,6%			-25	1,92		
<i>Dont Espace forestier</i>	<i>48 031 097</i>	<i>4 803</i>	<i>71,8%</i>			<i>-24</i>			
TOTAL	66 895 127	6 690	100,0%	9 189	851			1 362	770

**Objectif de modération : 53,5 hectares à consommer / Horizon 2025**

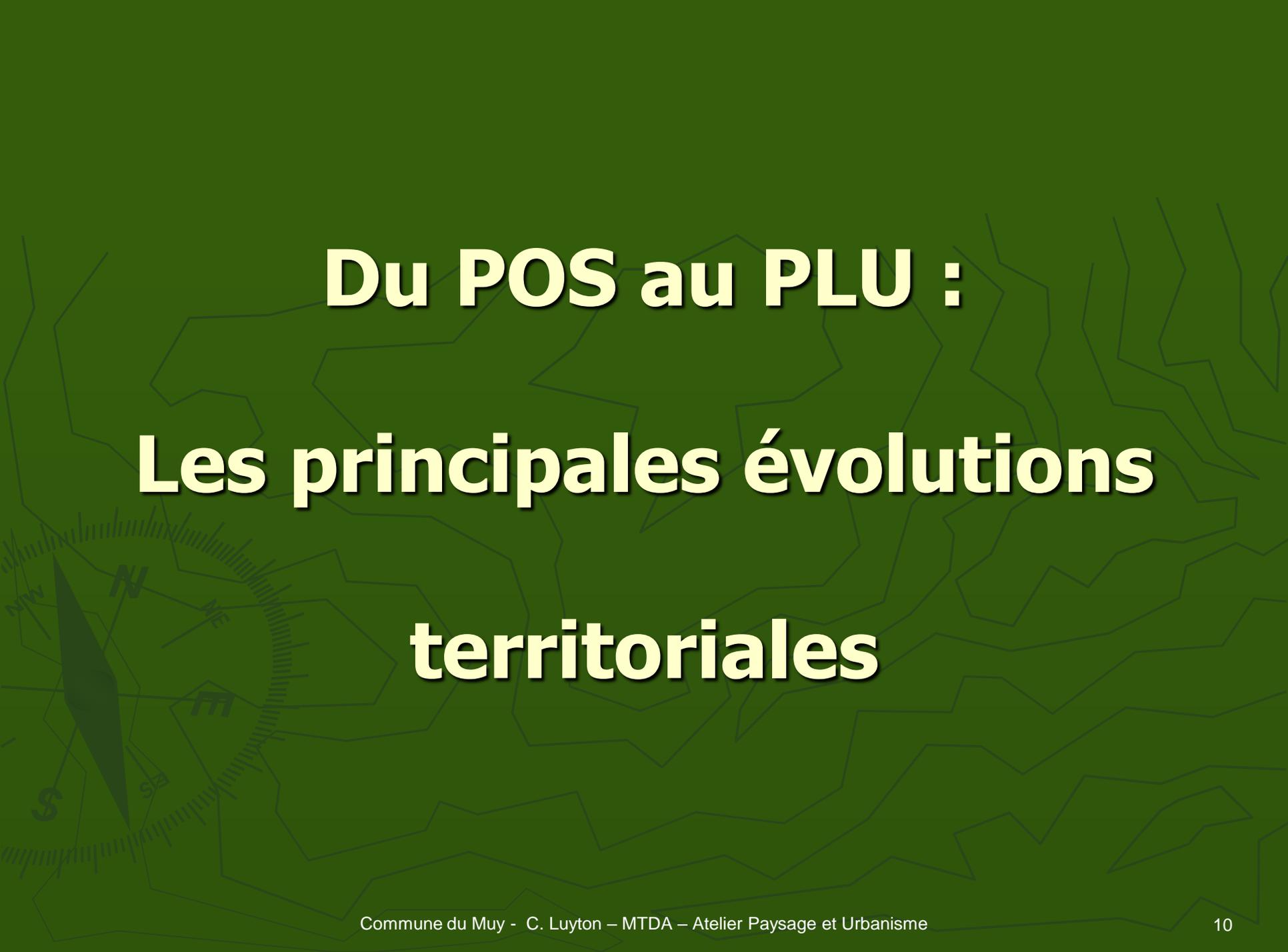
Soit 5,35 ha / an, correspondant à une réduction significative (8,1 ha / an / 1998-2011)

**Non compris les besoins supra-communaux**

ARC SUD : Vaugrenier / Peyrouas (29 ha/Habitat) – Repentance / Collet Redon (90 ha/Activités Economiques)

**Réduction très forte en valeur relative : 40 hectares à consommer / Habitat 2025**

111 m2/nouvel habitant (2015-2025 : +3580 personnes) – 770 m2/habitant (1998-2011 : +1360 personnes)

The background of the slide is a dark green color with a faint, light green topographic map overlay. The map shows irregular, jagged lines representing terrain contours. In the lower-left corner, there is a compass rose with a dark green arrow pointing towards the top-left. The compass rose has labels for cardinal directions: 'N' for North, 'S' for South, 'E' for East, and 'W' for West. The text is centered on the slide in a bold, white, sans-serif font with a slight drop shadow.

# **Du POS au PLU :**

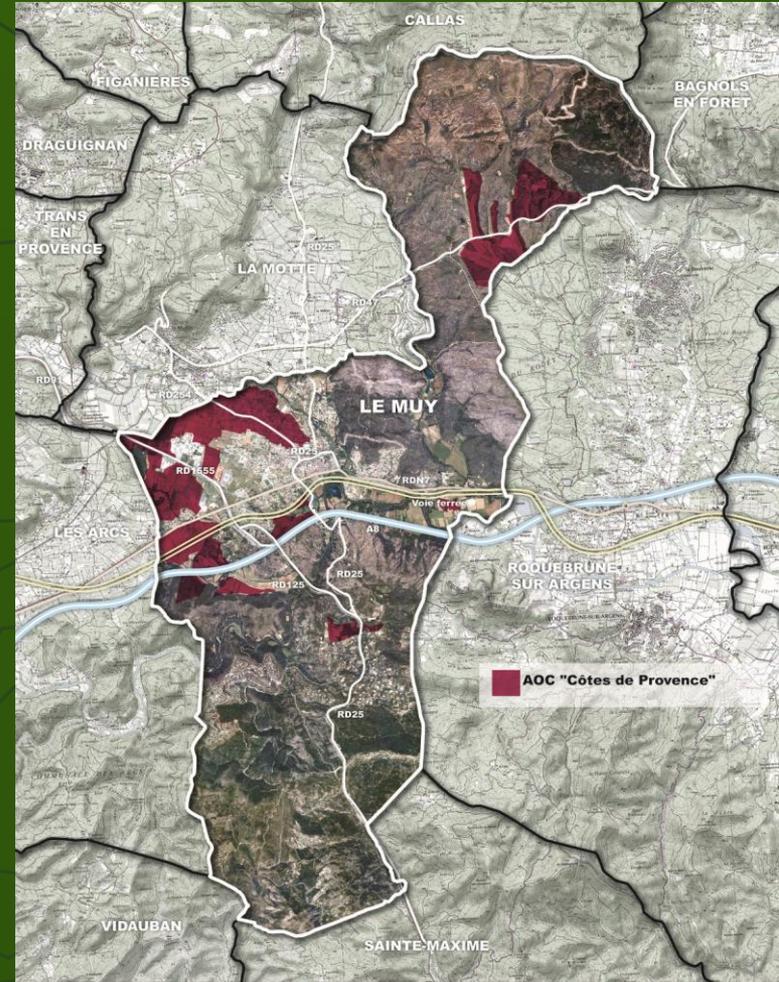
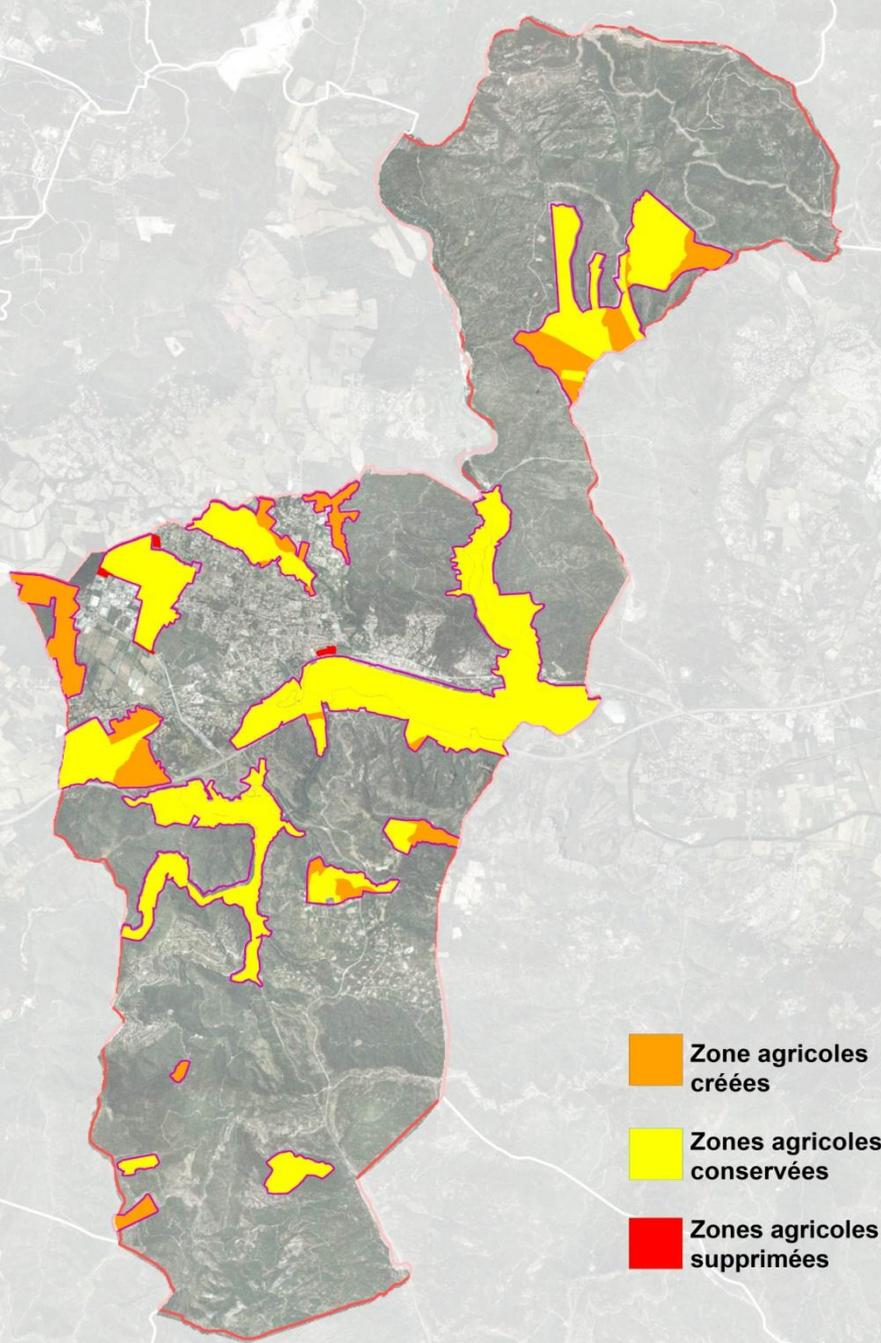
# **Les principales évolutions**

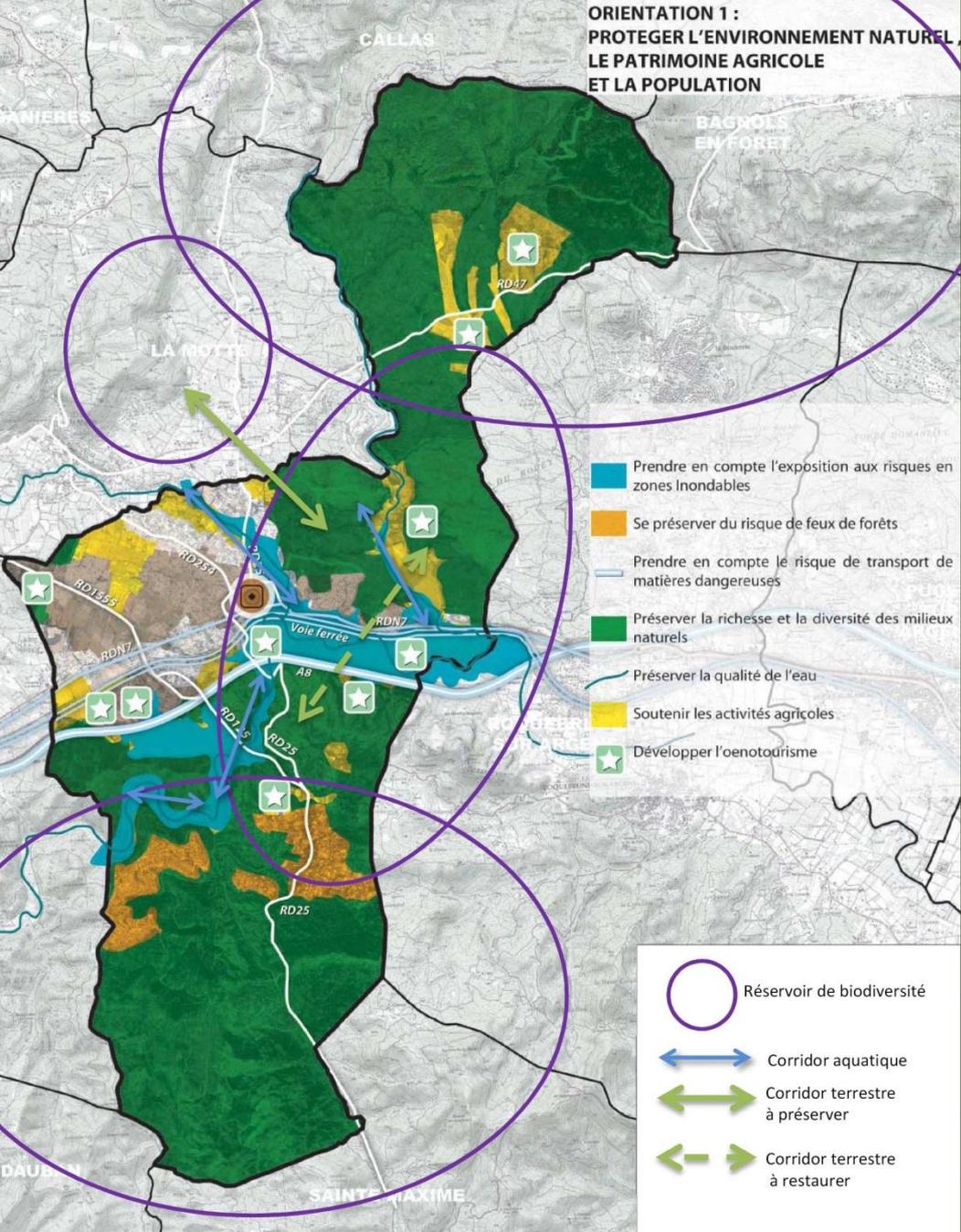
# **territoriales**

# La consommation des zones agricoles

Préservation / Besoins Arc Sud

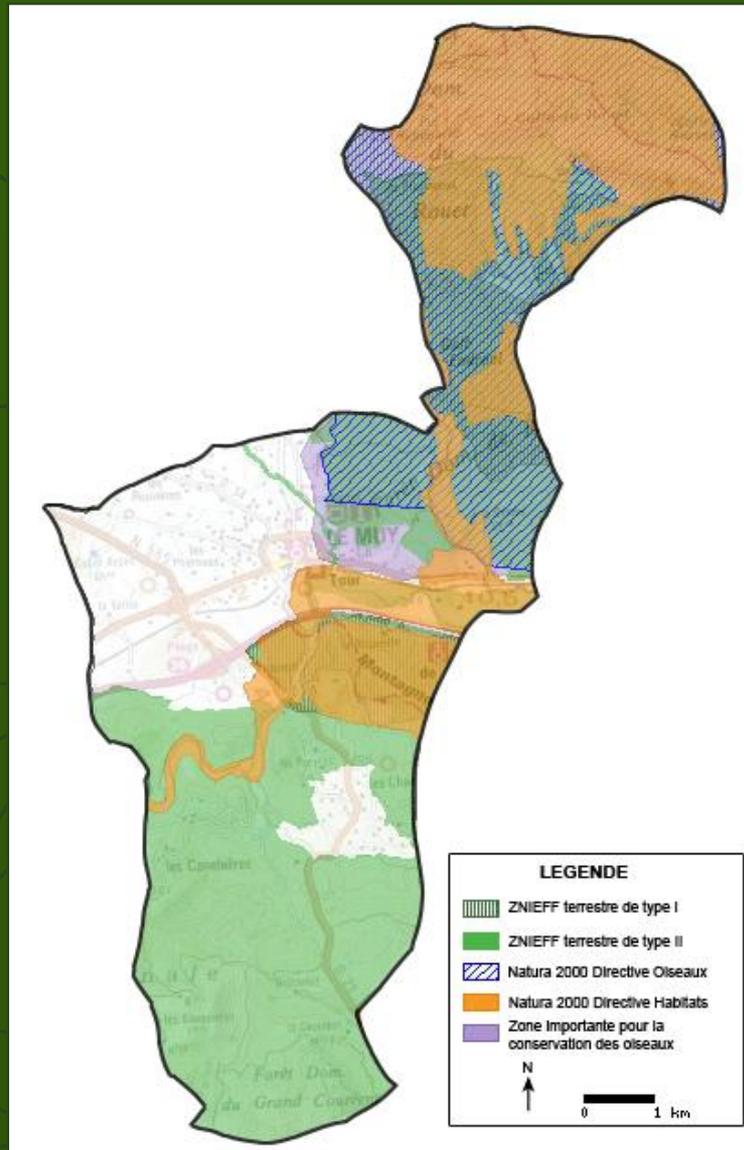
Saisine CDPENAF / Espaces A / Arrêt Projet





# Les espaces naturels : TVB

## Identification/Protection/Restauration



# Les EBC

## Protection des espaces forestiers

EBC PLU	Hectares	%
Conservés	389,47	8,6%
Créés	<b>4129,48</b>	<b>91,4%</b>
Supprimés	14,58	0,3%
<b>Total EBC</b>	<b>4518,95</b>	<b>100,0%</b>

Couverture homogène  
Suppressions réduites  
(projets de reprise agricole)

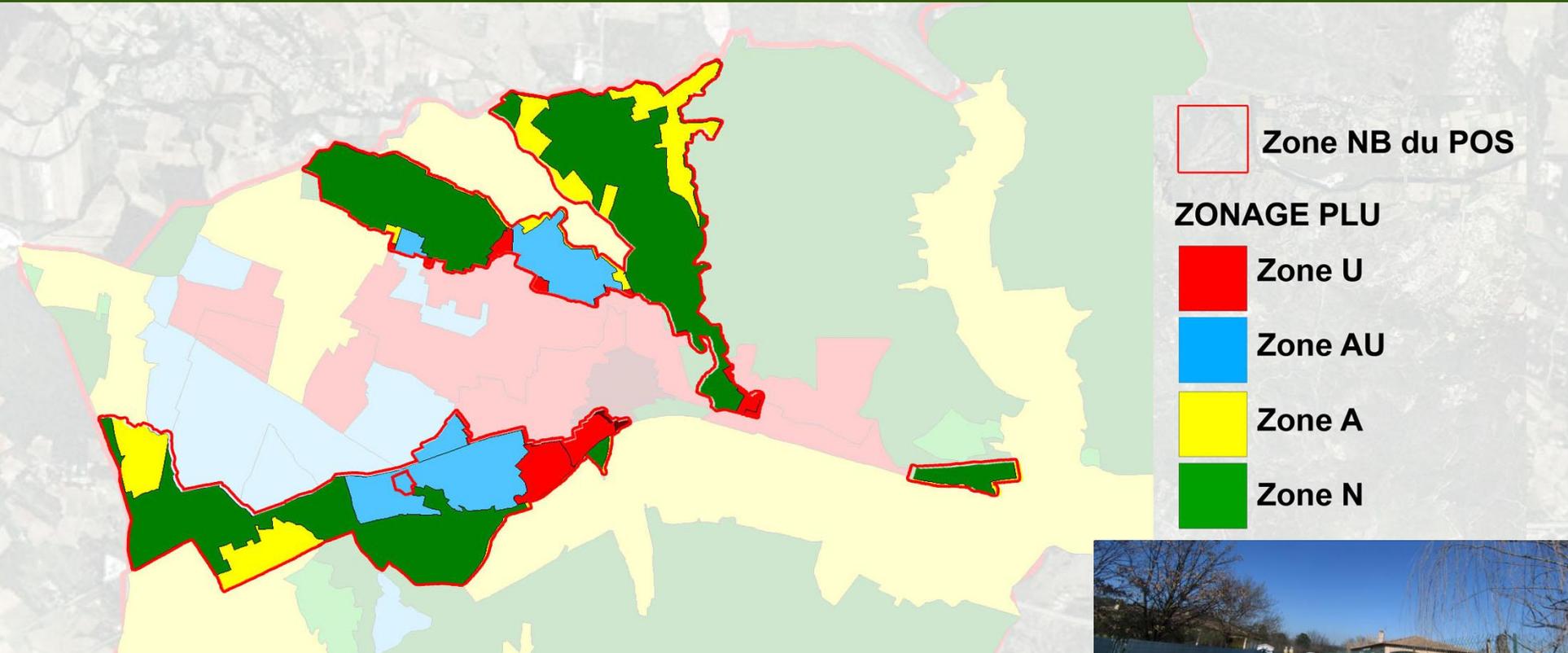
Préservation  
des cœurs de nature  
(vastes espaces forestiers)

Préservation  
des corridors écologiques  
(Ripisylves / cours d'eau)



# La réintégration des zones NB du POS

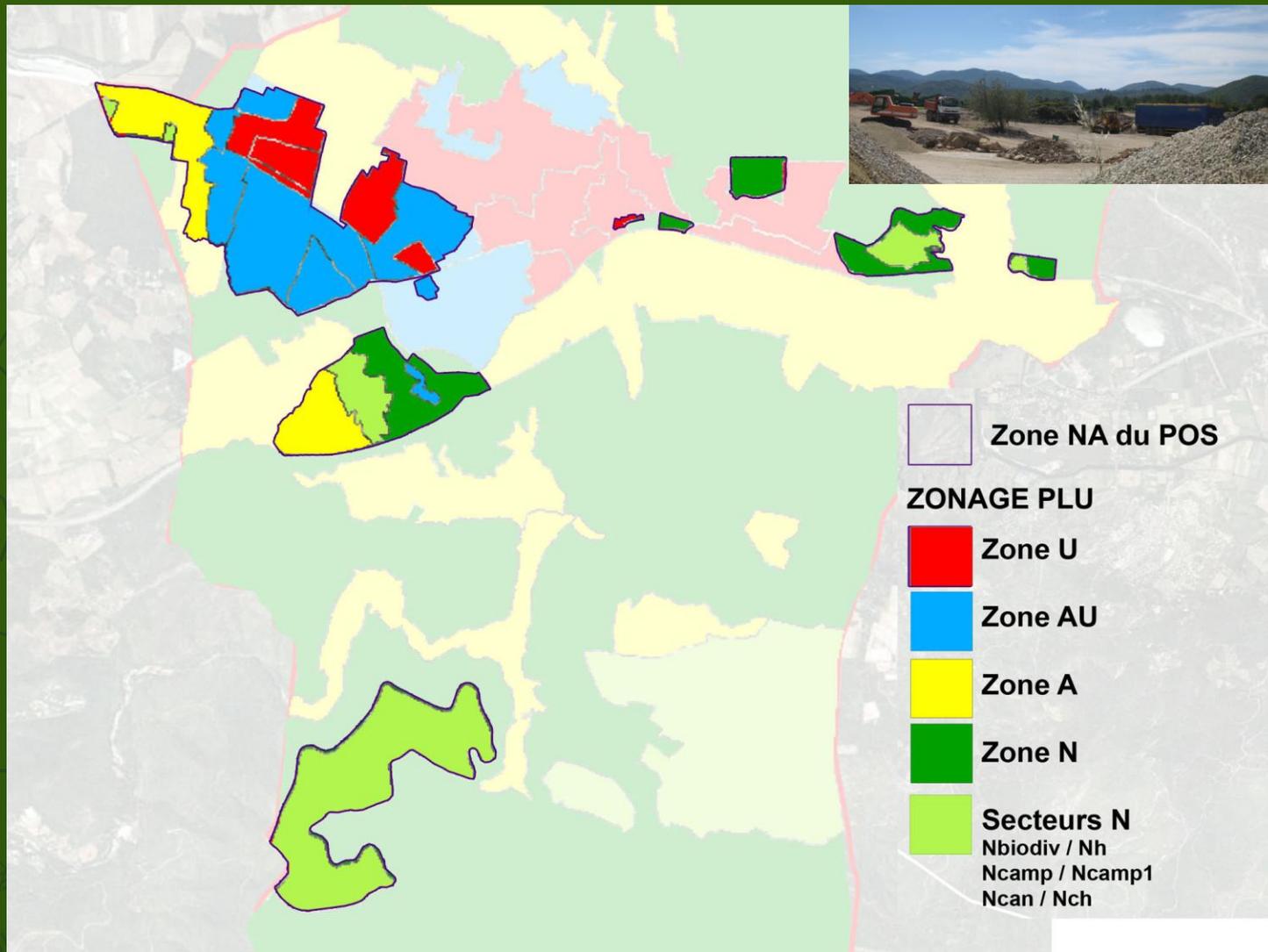
347 hectares / Atomisation



Limiter l'étalement urbain  
en prenant en compte la réalité du contexte muyois

# La réintégration des zones NA du POS

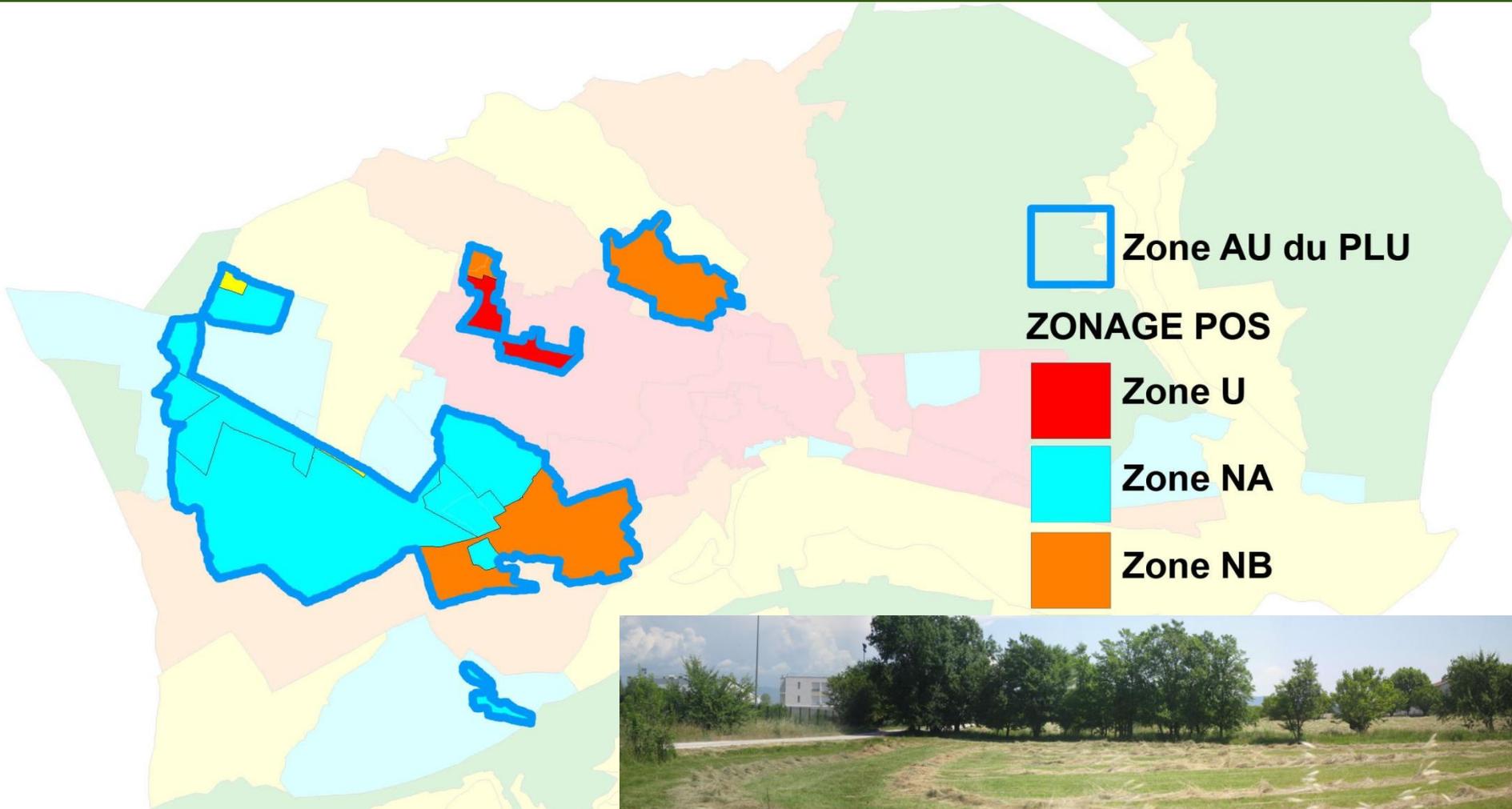
428 hectares / Dissémination



Promouvoir une nouvelle dynamique et une ville de proximité

# Les extensions de l'urbanisation

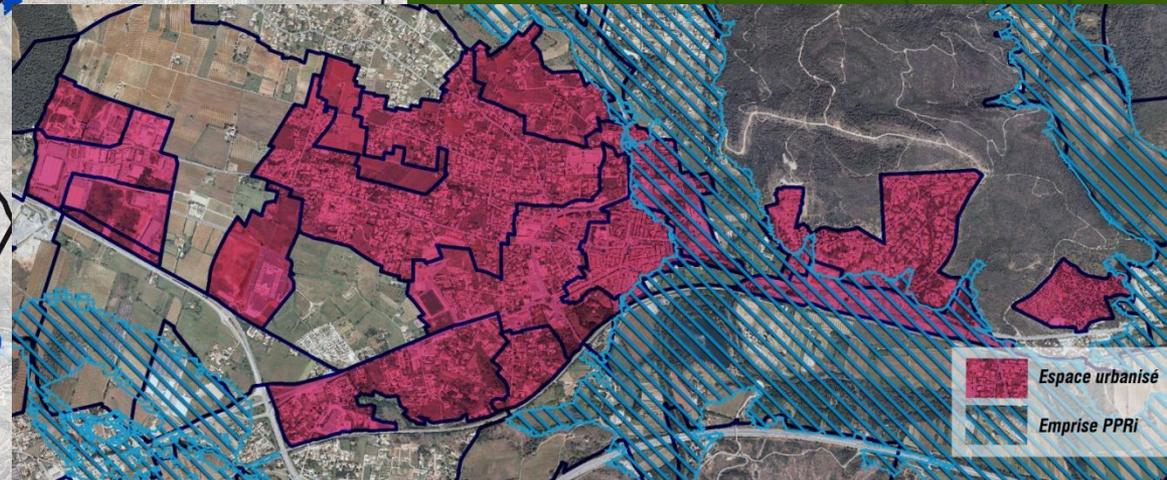
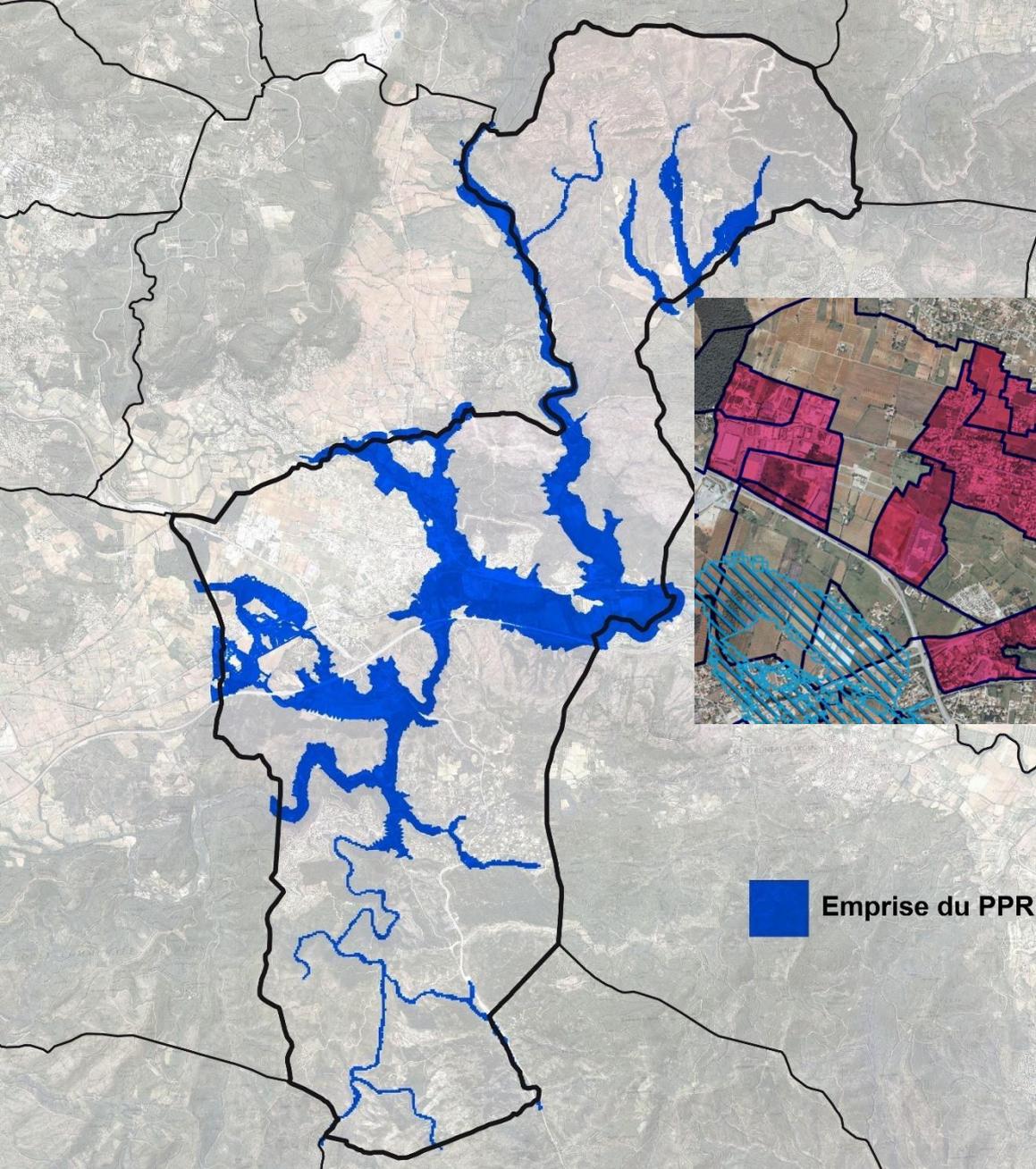
Arbitrage équitable entre préservation environnementale et besoins de développement



Localisation des différentes zones AU en fonction de leur origine dans le POS

# La prise en compte du risque d'inondation

L'application du PPRI



**Règles du PPRI**  
s'imposent / règlement du PLU

**Règlement du PLU**  
Rappel en introduction  
Caractère / zones concernées

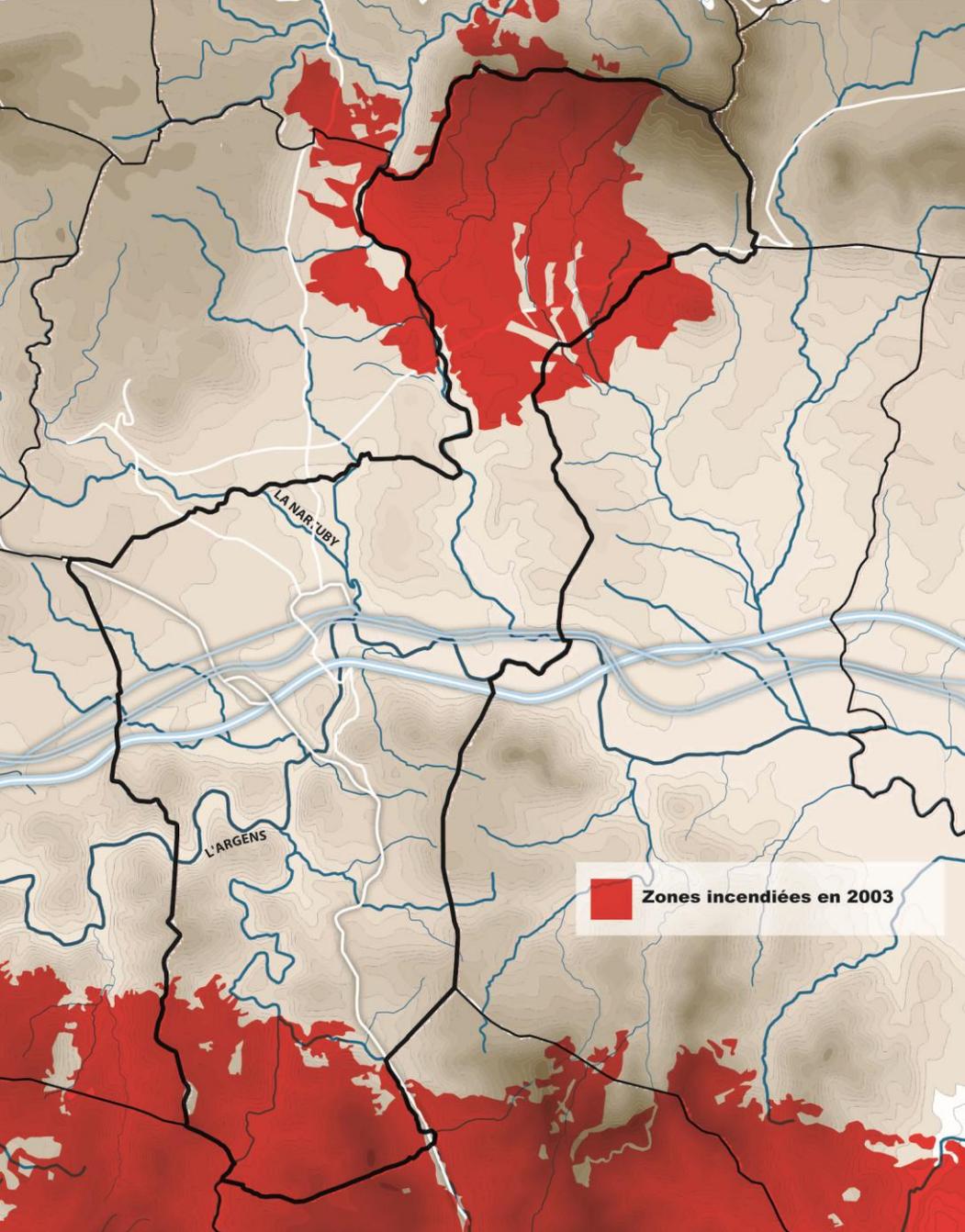
# La prise en compte du risque d'incendie de forêt

L'encadrement réglementaire  
des secteurs sensibles

Les Noguières

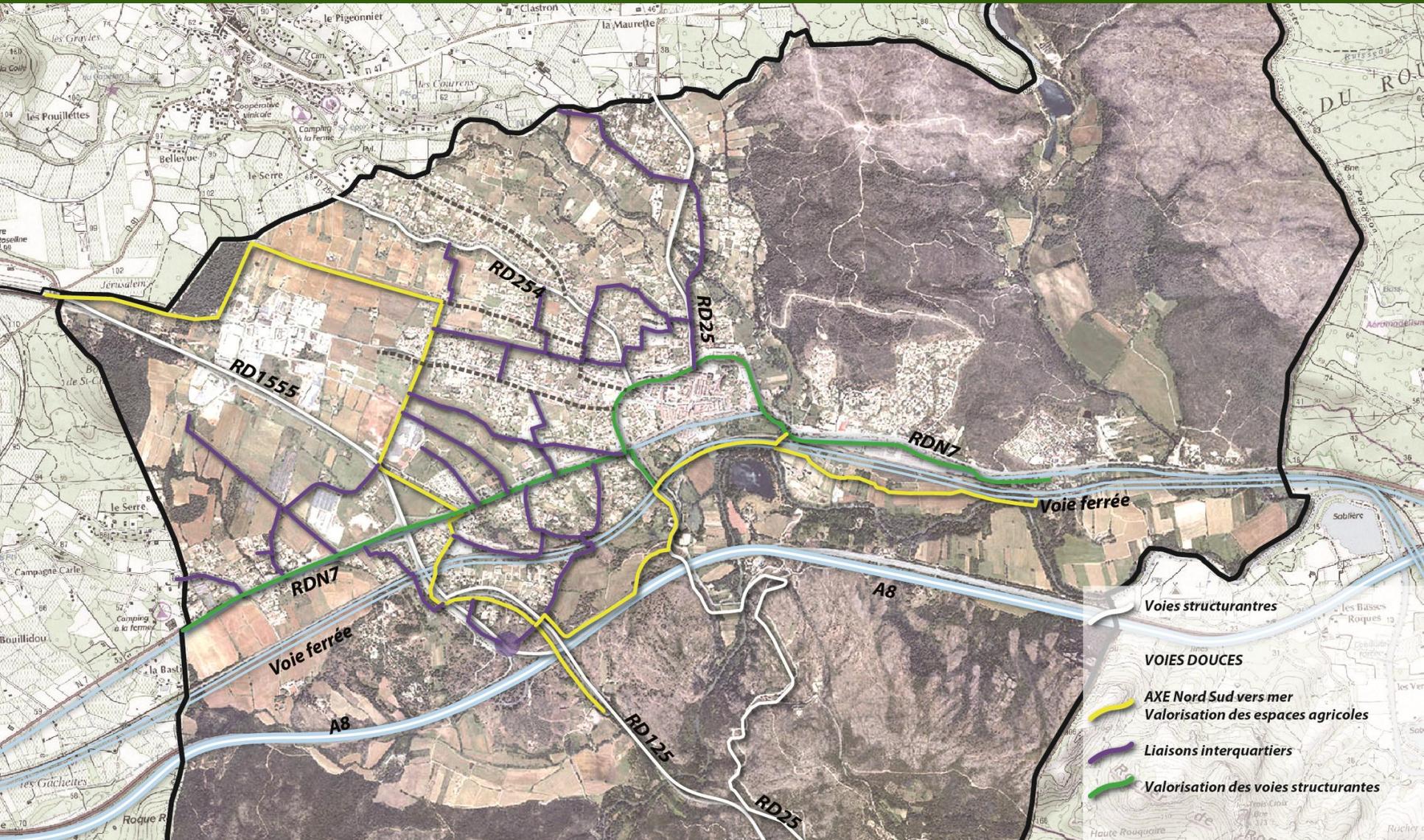
Les Canebières

Les Charles



# La promotion des modes de déplacements alternatifs

Maillage hiérarchisé de voies « douces »



# La valorisation des entrées de ville

Requalification urbaine / Unification spatiale

Uniformisation des règles de forme urbaine le long des voies structurantes



Implantations des constructions par rapport aux voies  
Hauteurs maximales  
Programmation future d'un règlement de publicité

**PATRIMOINE BATI URBAIN - L.123-1-5 III-2°**

n°	identification	localisation
1	Chapelle de l'Immaculée Conception	Rue Cavalier
2	Eglise Saint Joseph	Place de l'Eglise
3	Allées Victor Hugo	
4	Place Jean Jaures	
5	Rue des Portiques	
6	Tour Charles Quint	RDN7
7	Maison de ville	RDN7 (n°13)
8	Escalier	RDN7
9	Place Gambetta	
10	Place Atéo Broliia	
11	Place Frédéric Mistral	
12	Traitement d'angle (en pierre ) d'un bâtiment	Rue de l'Eclair
13	Lavoir	Place de la République
14	Mairie	Rue de l'Hôtel de ville
15	Frise en couronnement d'un bâtiment	RDN7
16	Chapelle Saint Pons	Chemin des Chaussèyes
17	Bastide	Lieu-dit Le Moulin des Serres
18	Château	Lieu-dit Le Moulin des Serres
19	Grange du Château	Lieu-dit Le Moulin des Serres
20	Allées Amédée Bouis	
21	Maison des associations	Rue Joaquim Ollivier
22	Notre Dame de la Roquette	Lieu-dit La Roquette

**PATRIMOINE BATI AGRICOLE - L.123-1-5 III-2°**

n°	identification	localisation
25	Hameau du Rouet	Lieu-dit Le Rouet
27	Domaine des Preyres (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Les Preyres
30	Domaine de la Combe (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit La Combe
31	Domaine du Rayol (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Le Rayol

**PATRIMOINE BATI AGRICOLE - L.123-1-5 II-6°**

26	Hameau du Rouet (ancienne maison de maître)	Lieu-dit Le Rouet
28	Domaine des Preyres (ancienne maison de Maître)	Lieu-dit Les Preyres
29	Hameau du Collet-Redon	Lieu-dit Le Collet-Redon

**PATRIMOINE PAYSAGER URBAIN- L. 123-1-5 III-2°**

n°	identification	localisation
23	Alignement de platanes	RDN7
24	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Paradou

**PATRIMOINE PAYSAGER AGRICOLE ET NATUREL - L.123-1-5 III-2°**

n°	identification	localisation
32	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Rouet
33	Jardin (séquoias, cèdres, palmiers, datiers, etc)	Lieu-dit Le Rouet
34	Alignement de cèdres et de platanes	Lieu-dit Les Preyres
35	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Rayol
36	Alignement de platanes	Lieu-dit Le Collet-Redon

# La valorisation du patrimoine communal

## Bâti et Paysager / Urbain Agricole et Naturel

### Recensement exhaustif



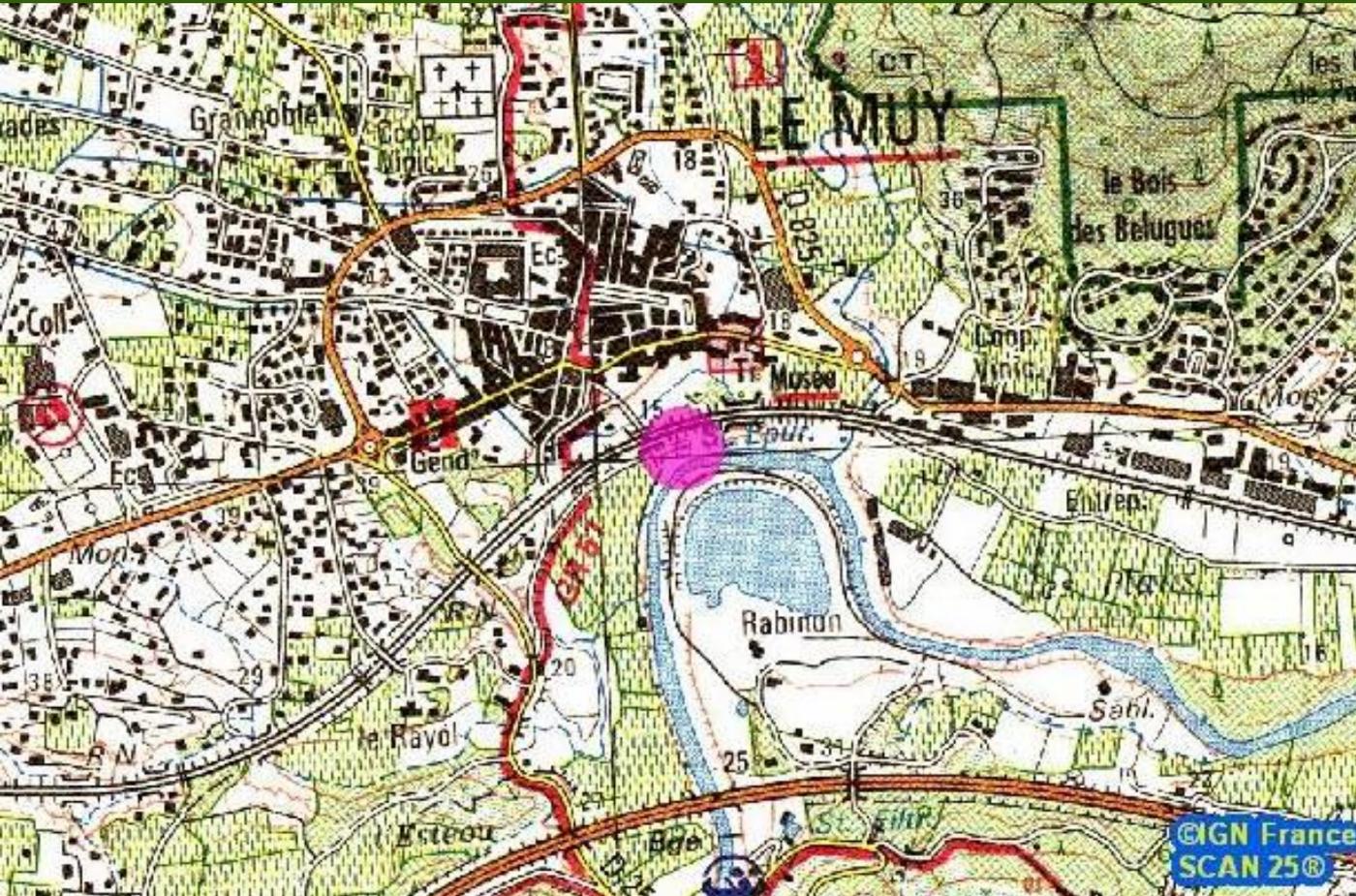
### Règles permettant leur mise en valeur et leur protection

### Constructions soumises à permis de démolir

### Remplacement des sujets par des végétaux équivalents

# Les réseaux publics d'assainissement

Une politique globale de mise à niveau des équipements



## Eaux usées

Schéma directeur  
en cours d'élaboration

**STEP**

Capacité : 18000 EqH

## Eaux pluviales

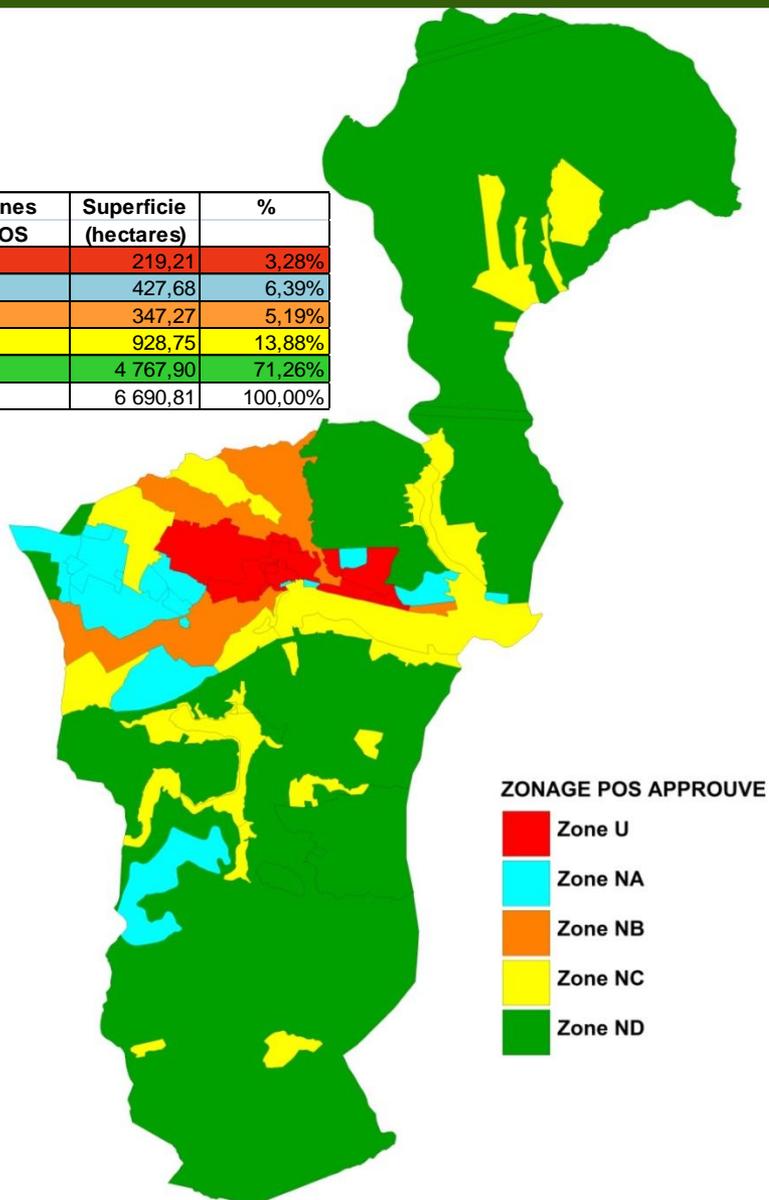
Schéma directeur  
en cours d'élaboration

**Création d'emplacements réservés**  
Bassins de rétention, ...

# Les évolutions territoriales générales

## Zonages POS / PLU

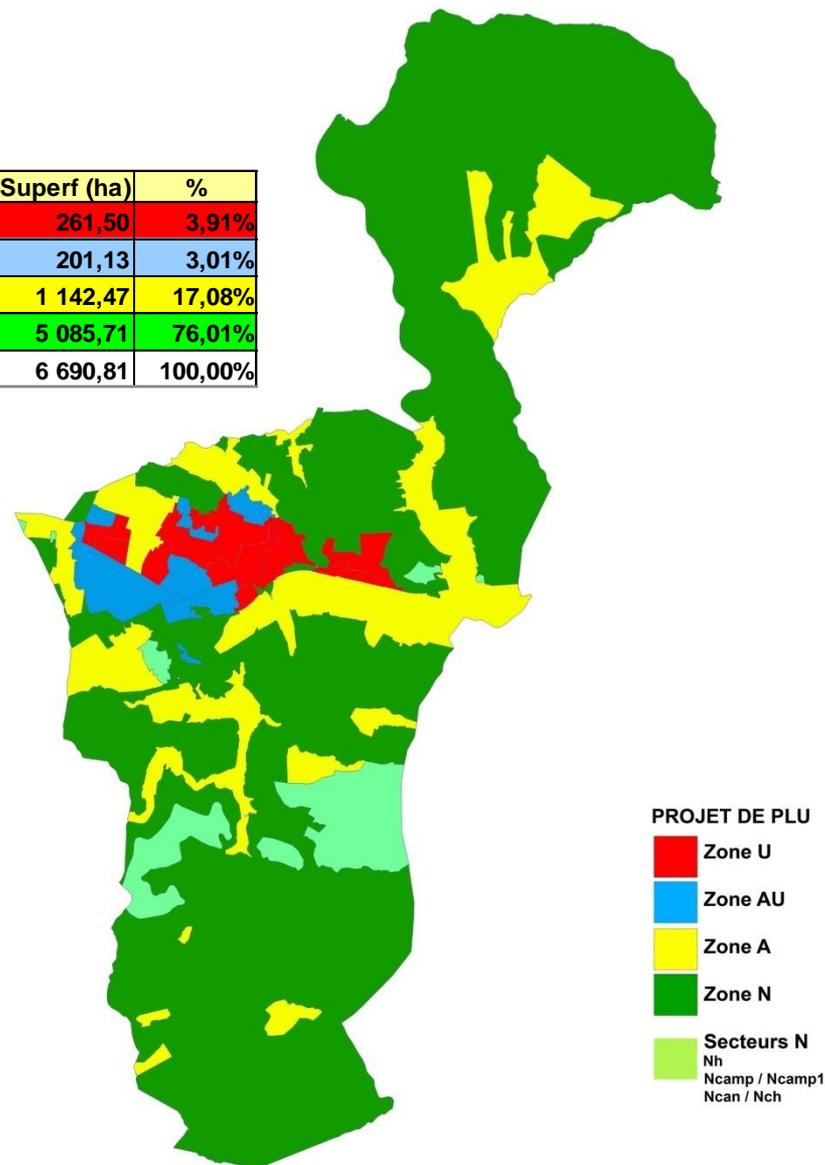
Zones POS	Superficie (hectares)	%
U	219,21	3,28%
NA	427,68	6,39%
NB	347,27	5,19%
NC	928,75	13,88%
ND	4 767,90	71,26%
<b>Total</b>	<b>6 690,81</b>	<b>100,00%</b>



ZONAGE POS APPROUVE

- Zone U
- Zone NA
- Zone NB
- Zone NC
- Zone ND

Zones PLU	Superf (ha)	%
U	261,50	3,91%
AU	201,13	3,01%
A	1 142,47	17,08%
N	5 085,71	76,01%
<b>Total</b>	<b>6 690,81</b>	<b>100,00%</b>



PROJET DE PLU

- Zone U
- Zone AU
- Zone A
- Zone N
- Secteurs N  
Nh  
Ncamp / Ncamp1  
Ncan / Nch

The background of the slide is a dark green color with a faint, light green topographic map overlay. The map shows irregular contour lines and a compass rose in the lower-left corner. The compass rose has a dark green arrow pointing upwards, labeled 'N' for North. Other directions are labeled with 'S' for South, 'E' for East, and 'W' for West. The text is centered on the slide in a bold, white, sans-serif font.

# **Le zonage et le règlement du PLU**

# Une refonte générale du document

Simplification / Clarification / Actualisation / Densification

## Simplification

Intégration des règlements des ZAC (Ferrières 1 & 2, ...)

Suppression de la zone UD (uniformisation de formes urbaines quasi équivalentes)

## Clarification

**Adoption d'un « corps commun » applicable à tous les types de constructions**

-Refonte des articles 1 & 2 / 9 types de destinations définies dans le CU

-Adaptation des articles 6,7 et 8 (implantations des constructions)

-Adaptation des normes de stationnement

## Actualisation

**Grenelle 1 & 2 / ALUR / LAAAF**

-Règles d'emprise au sol / Imperméabilisation

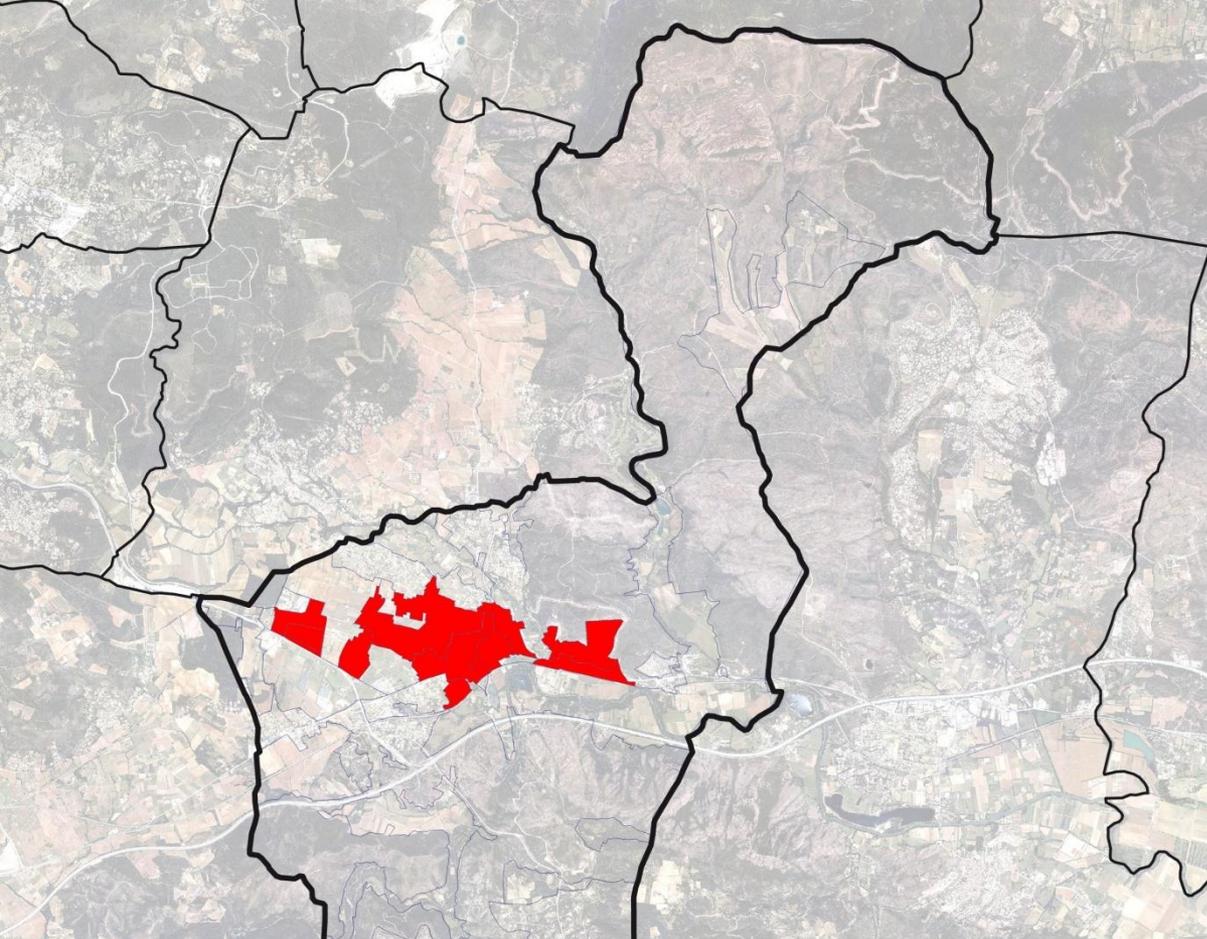
-Règles d'espaces libres et plantés (« éco-aménageables »)

-Ne pas empêcher les constructions économes en énergies (aspect extérieur)

-Valoriser le patrimoine bâti et paysager muyoï

## Densification maîtrisée

Prise en compte des formes urbaines existantes



# Les zones Urbaines (U)

Zones urbaines U (POS)  
219,21 hectares  
3,28%

Gain PLU  
+42,29 hectares  
+0,63%



**Total zones urbaines (U)**

**261,50**

**3,91%**

# La zone UA

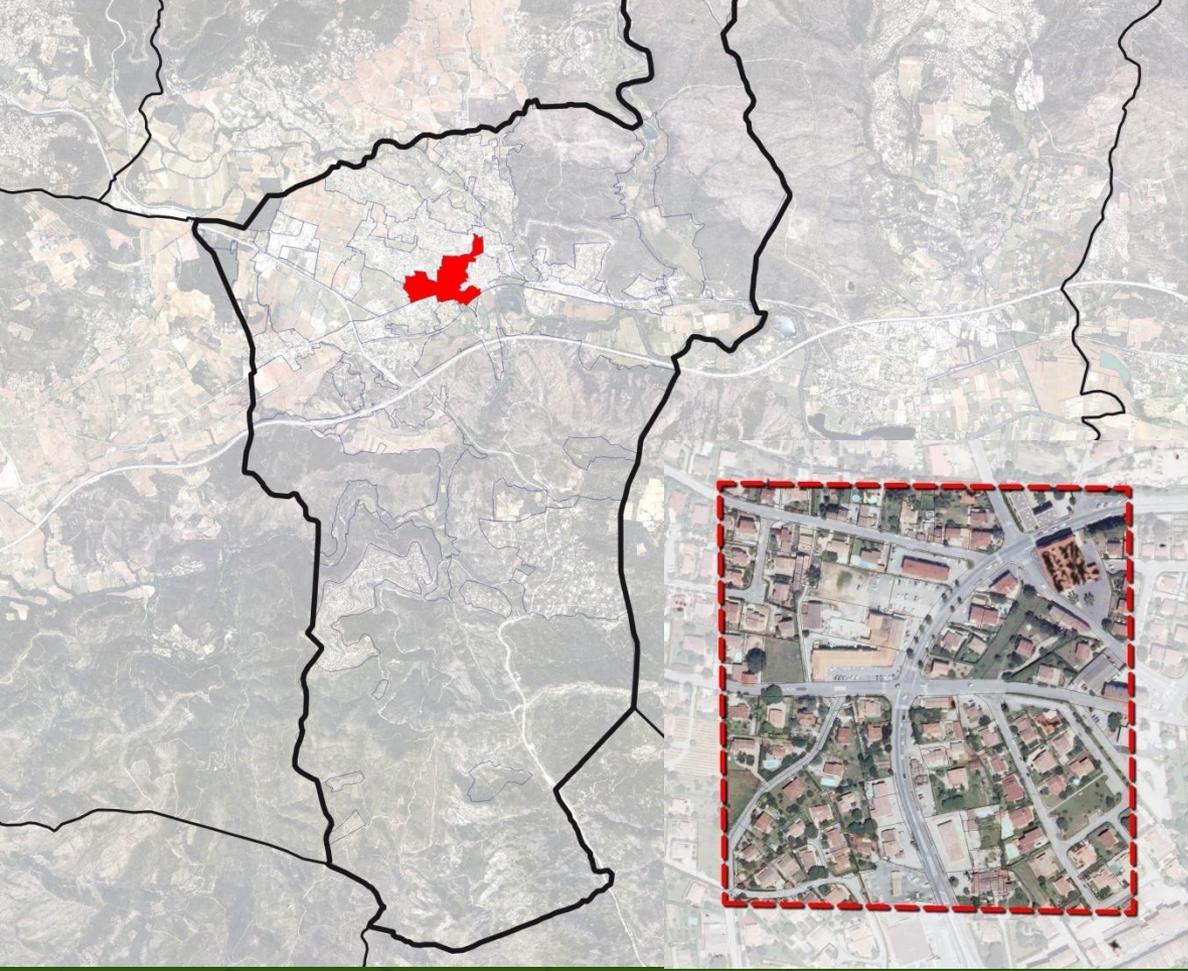
Le cœur du village

Superficie totale : 16,32 hectares

Un secteur UAcom  
préservation  
de la diversité commerciale

H max. : 12 m (R+3)  
Emprise : non réglementée  
Espaces verts : non réglementés





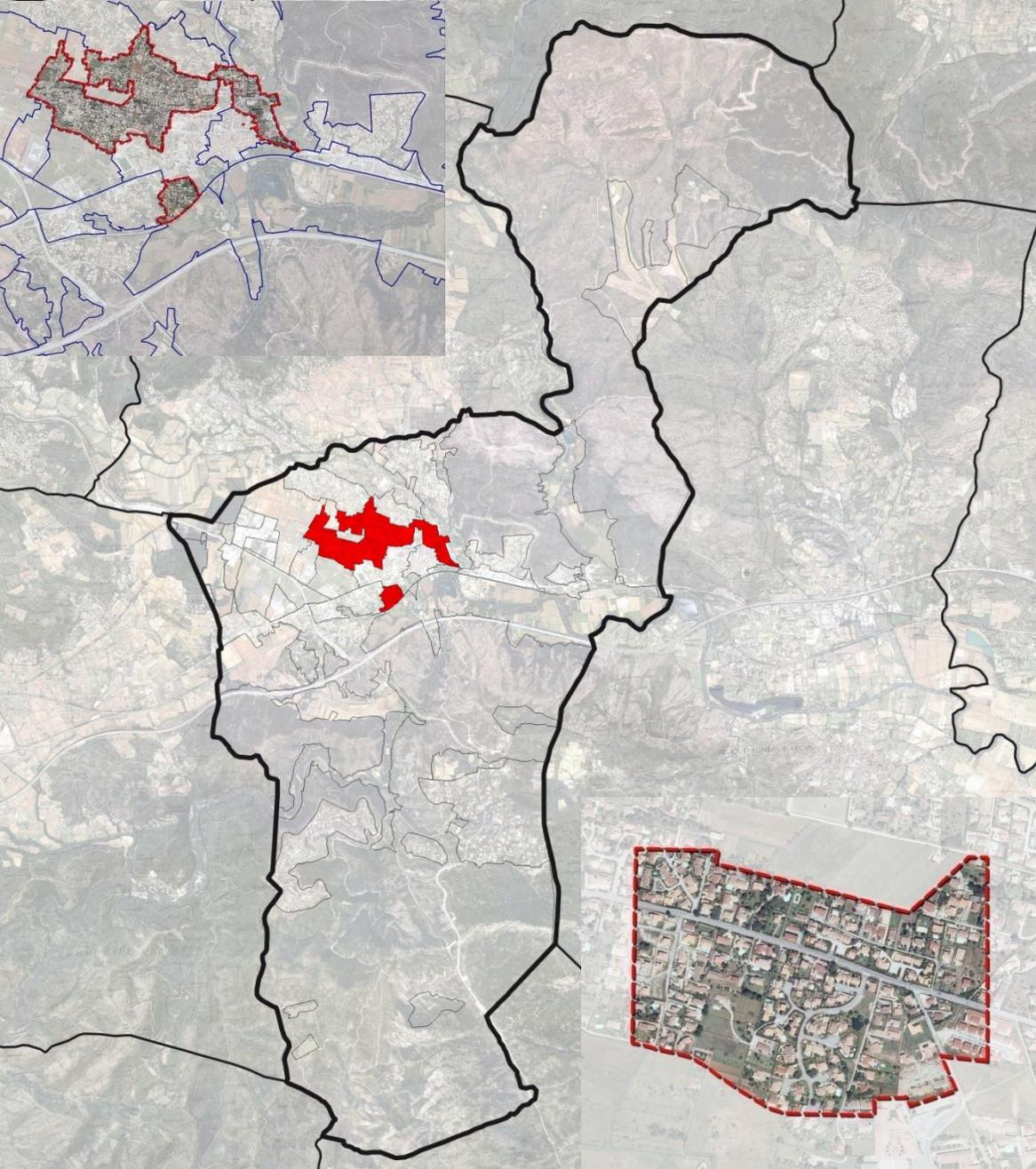
# La zone UB

La continuité urbaine  
autour de la RDN7,  
du bvd. de la Libération,  
de l'avenue Alain Bourbiaux  
et de la route de Callas

Superficie totale : 39,51 hectares

H max. : 12 m (R+3)  
Emprise : non réglementée  
Espaces verts : 10%





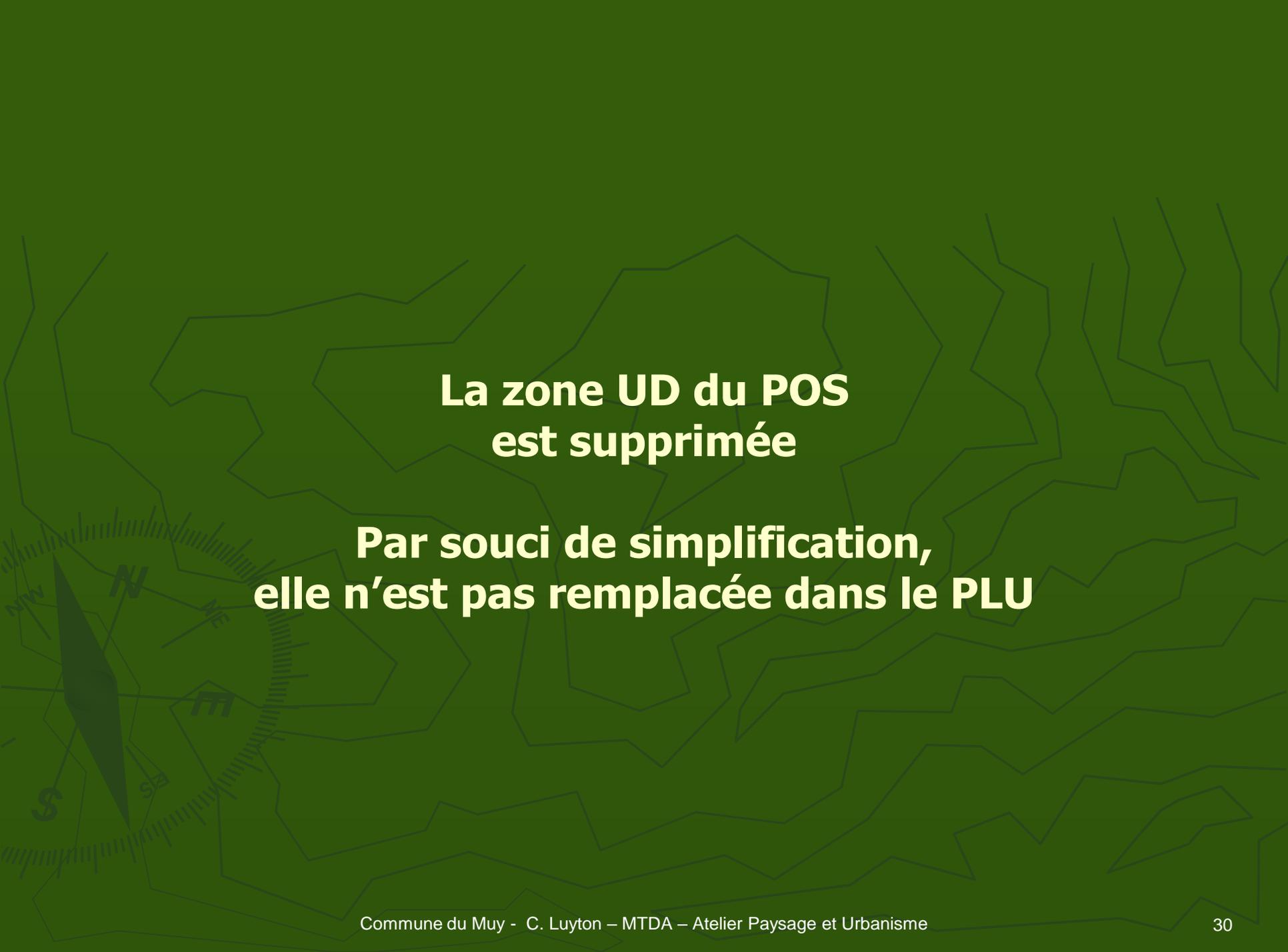
# La zone UC

La continuité urbaine  
autour de la zone UB

Superficie totale : 107,99 hectares

H max. : 9 m (R+2)  
Emprise : 50%  
Espaces verts : 25%



The background of the slide is a dark green color with a faint, light green topographic map overlay. The map shows irregular contour lines and a compass rose in the lower-left corner. The compass rose has a dark green arrow pointing upwards, labeled 'N' for North. Other directions are partially visible: 'NW' to the left, 'SE' to the right, and 'S' at the bottom. The text is centered on the map.

**La zone UD du POS  
est supprimée**

**Par souci de simplification,  
elle n'est pas remplacée dans le PLU**

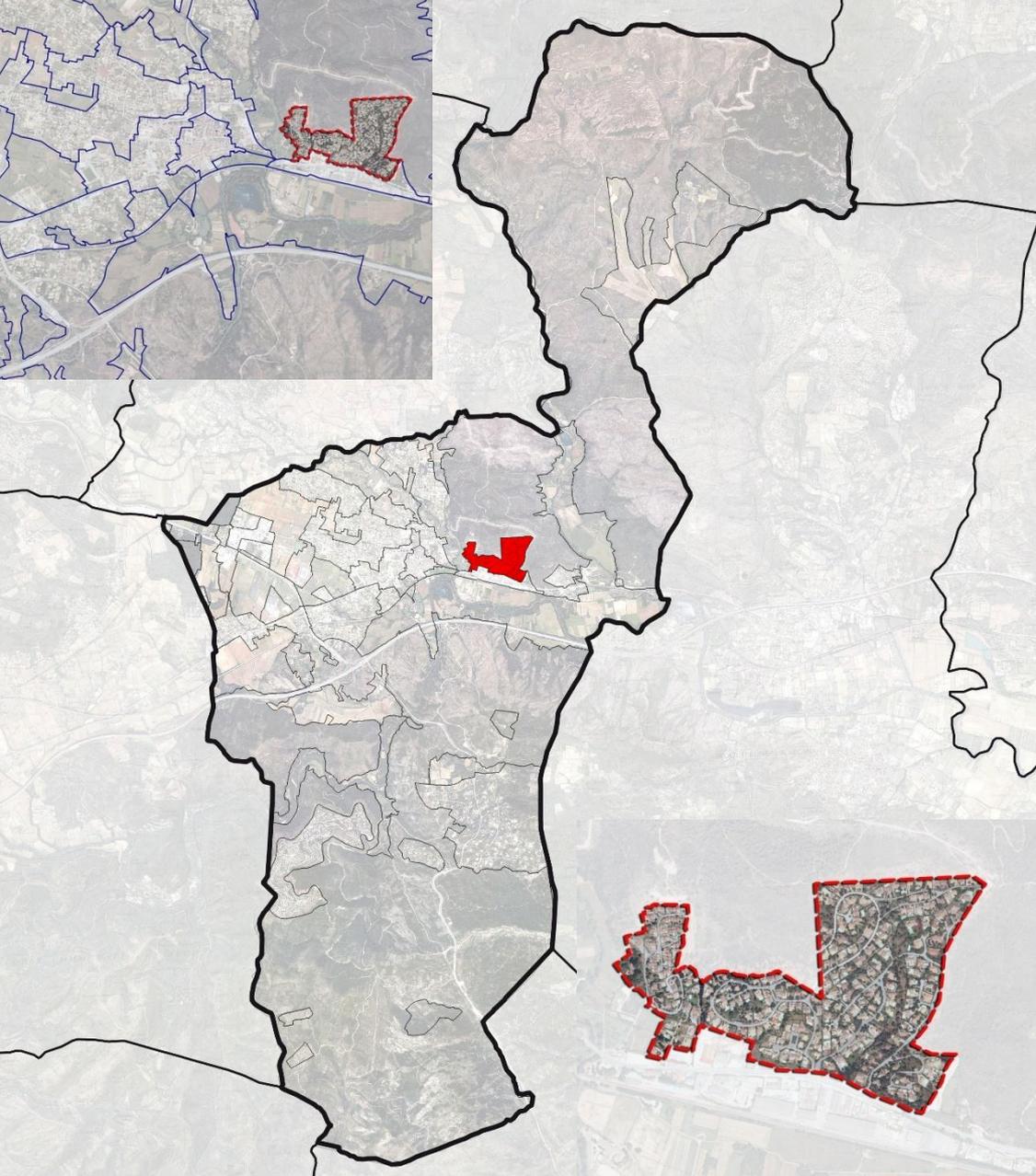
# La zone UE

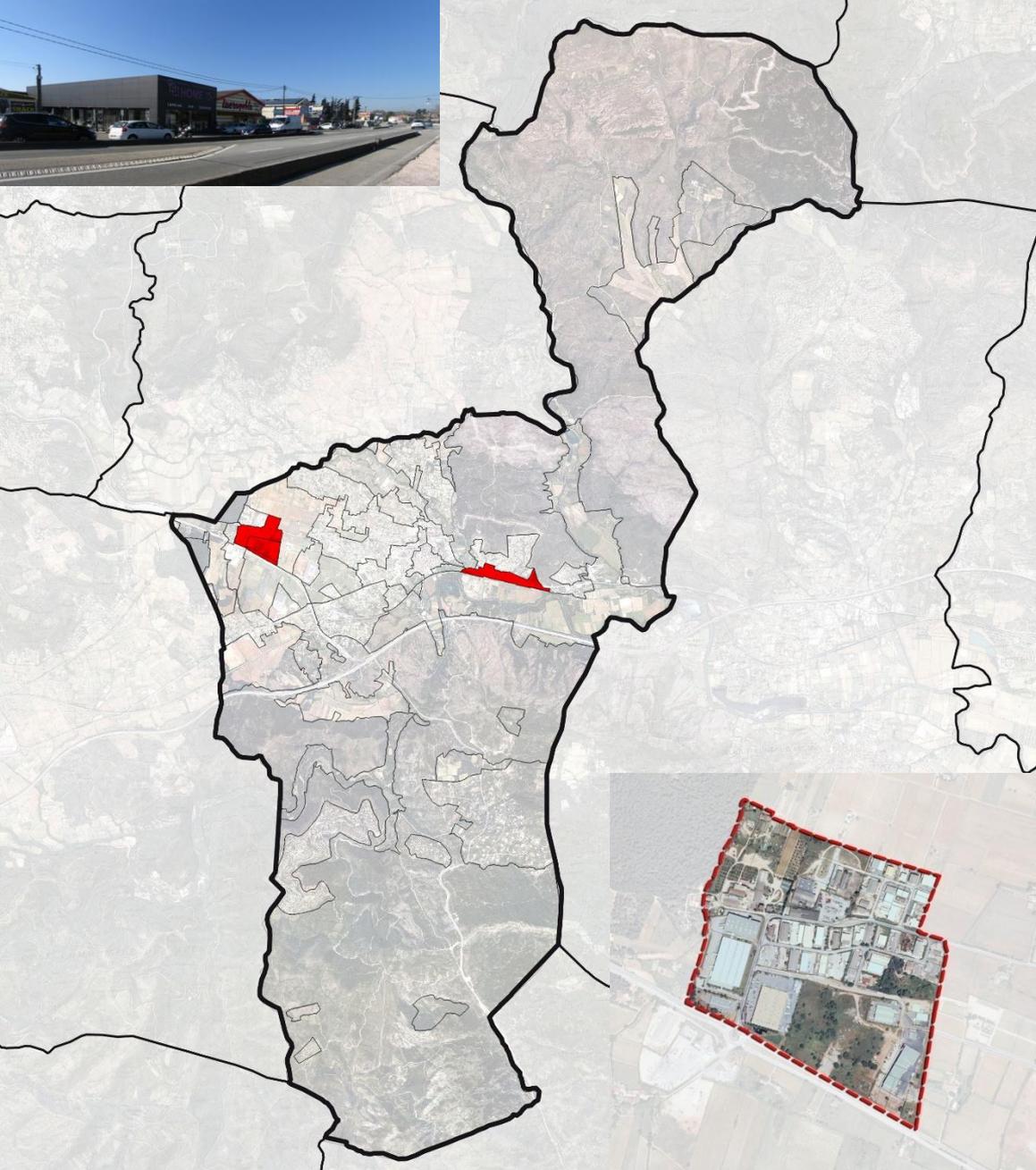
Les quartiers des bois des Bellugues  
et de Maralouche

Superficie totale : 34,06 hectares

H max. : 7 m (R+1)  
Emprise : 50%  
Espaces verts : 10%

Aucune densification  
Excepté / Extensions habit. Exist.





# La zone UF

Les zones d'activités  
des Ferrières  
et des Plans

Superficie totale : 46,14 hectares

Secteur UFa : Les Plants  
Inondation / 18,73 hectares  
H max. : 10 m

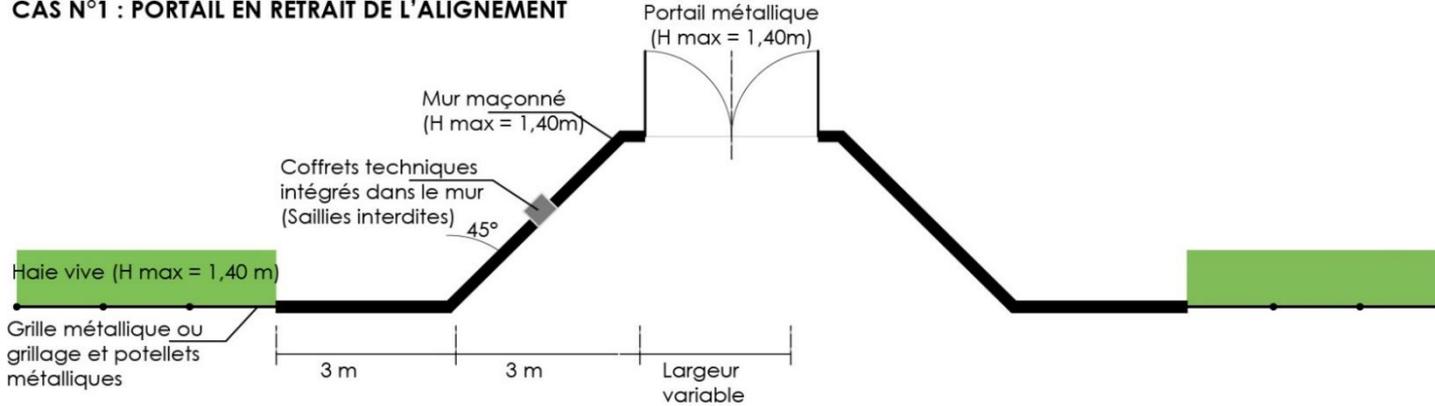
Secteur UFb : ZAC Ferrières 1  
16,44 hectares  
H max. : 14 m

Secteur UFc : ZAC Ferrières 2  
12,97 hectares  
H max. : 14 m

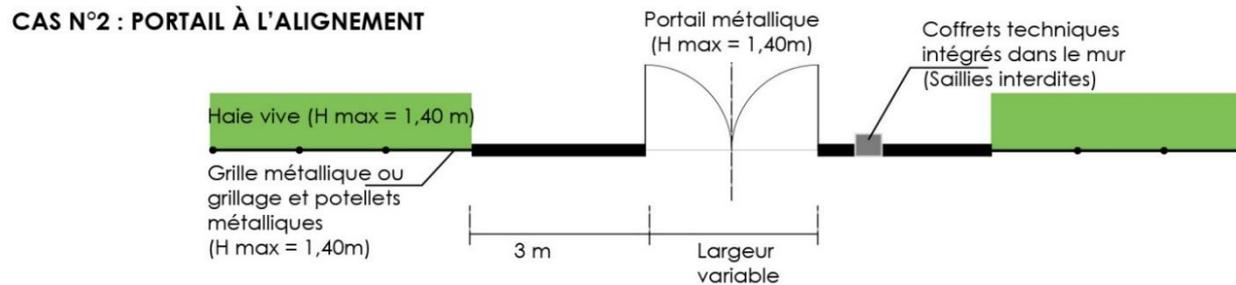
Emprise : non réglementée  
Espaces verts : non règlementés

Densification / limites séparatives

### CAS N°1 : PORTAIL EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT



### CAS N°2 : PORTAIL À L'ALIGNEMENT



**TEINTES (CAS N°1 & 2) :** Mur maçonné > blanc  
> gris clair

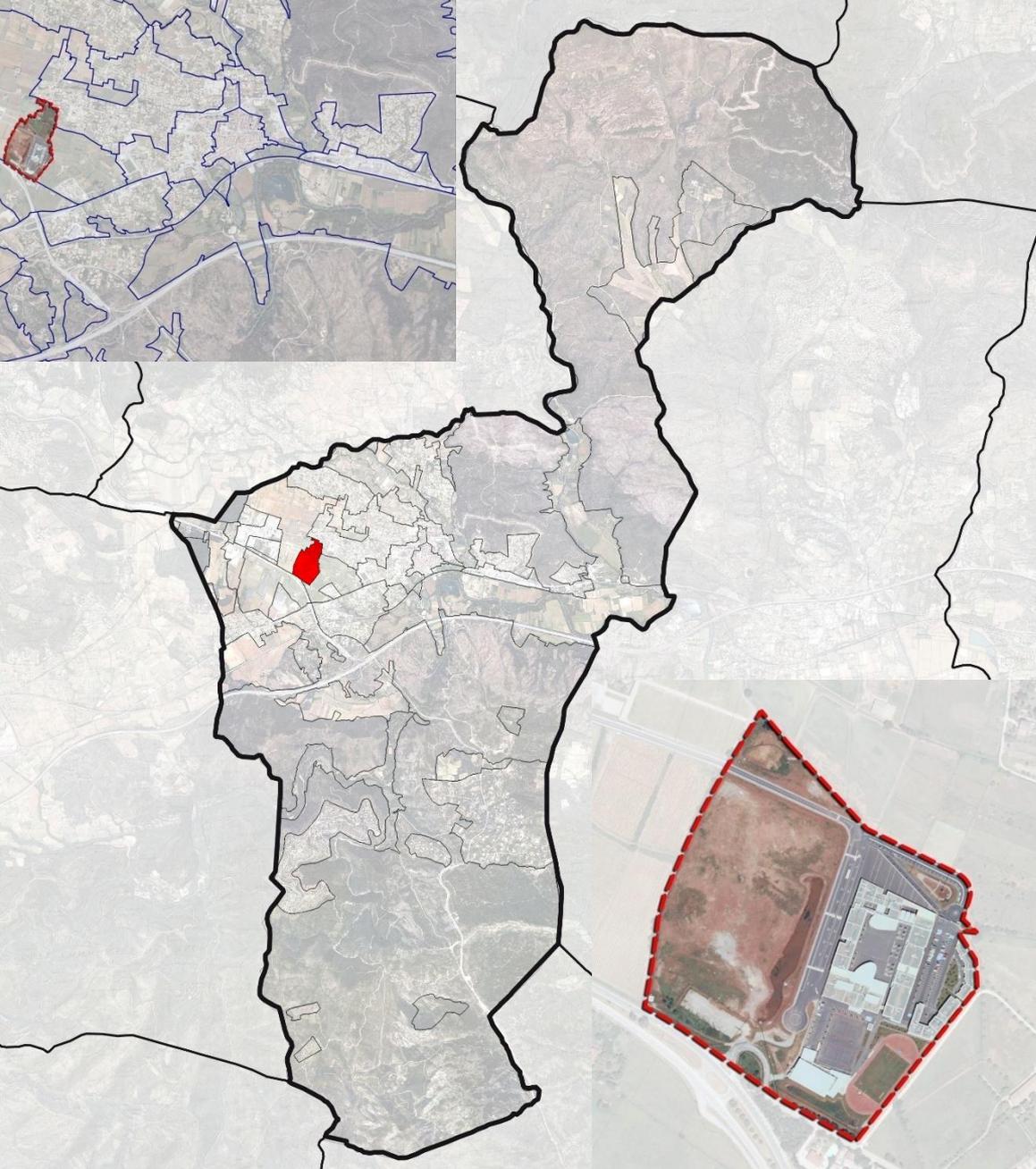
Grilles métalliques, grillages et portails > blanc  
> gris clair  
(y/c potelets métalliques) > vert anglais  
> noir



# La zone UF

La valorisation des clôtures un enjeu de requalification spatiale

Schémas intégrés dans l'article 11



## La zone UG

La zone d'habitat  
et d'équipements publics  
du Lycée du Val d'Argens  
et de Vaugrenier

Superficie totale : 17,48 hectares

H max. : 12 m (R+3)

Emprise : 55%

Espaces verts : non réglementés

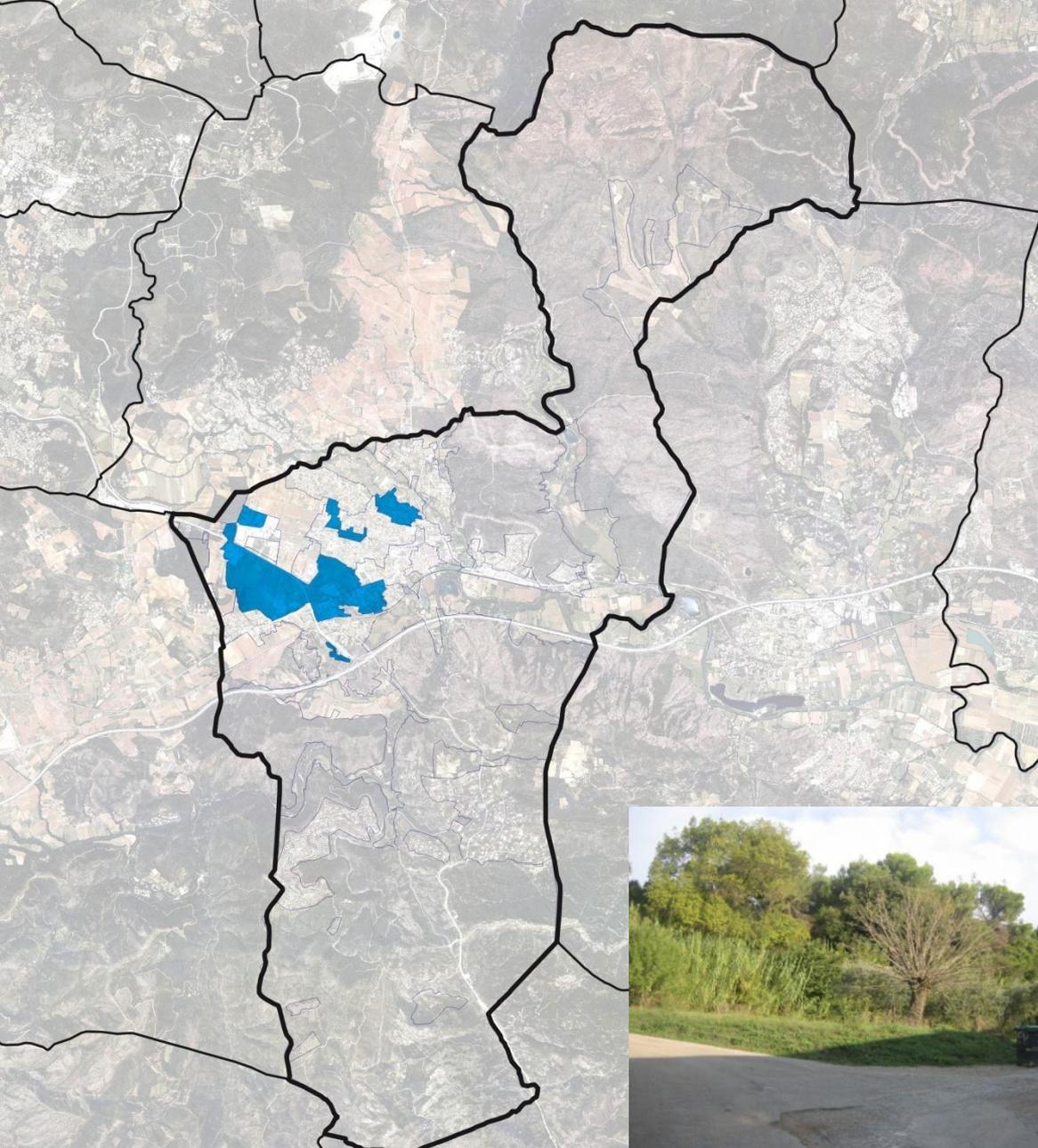
Aucune densification

Parcelle libre Ouest : Equipement

Programme en cours (Nord)

328 logts. / 700 personnes





# Les zones A Urbaniser (AU)

Zones urbaines NA (POS)  
427,68 hectares  
6,39%

Réduction PLU  
-226,55 hectares  
-3,38%



**Total zones à urbaniser (AU)**

**201,13**

**3,01%**

# La zone 1AU

Sud-Ouest :

Les quartiers de Barnafé,  
des Valettes et des Pinèdes

Nord-Ouest :  
Le quartier de Saint-Jauffret

Superficie totale : 52,93 hectares

H max. : 7 m (R+1)

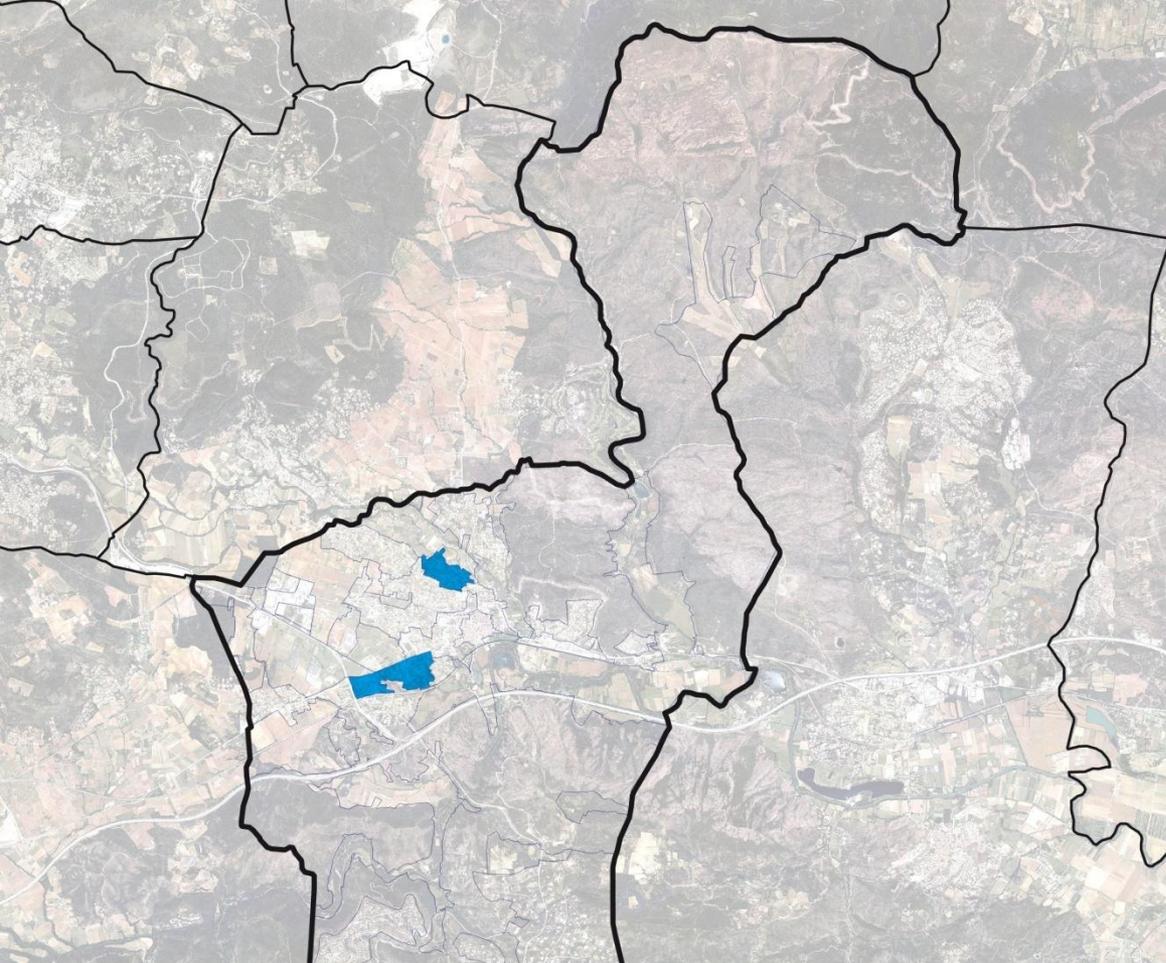
Emprise : 50%

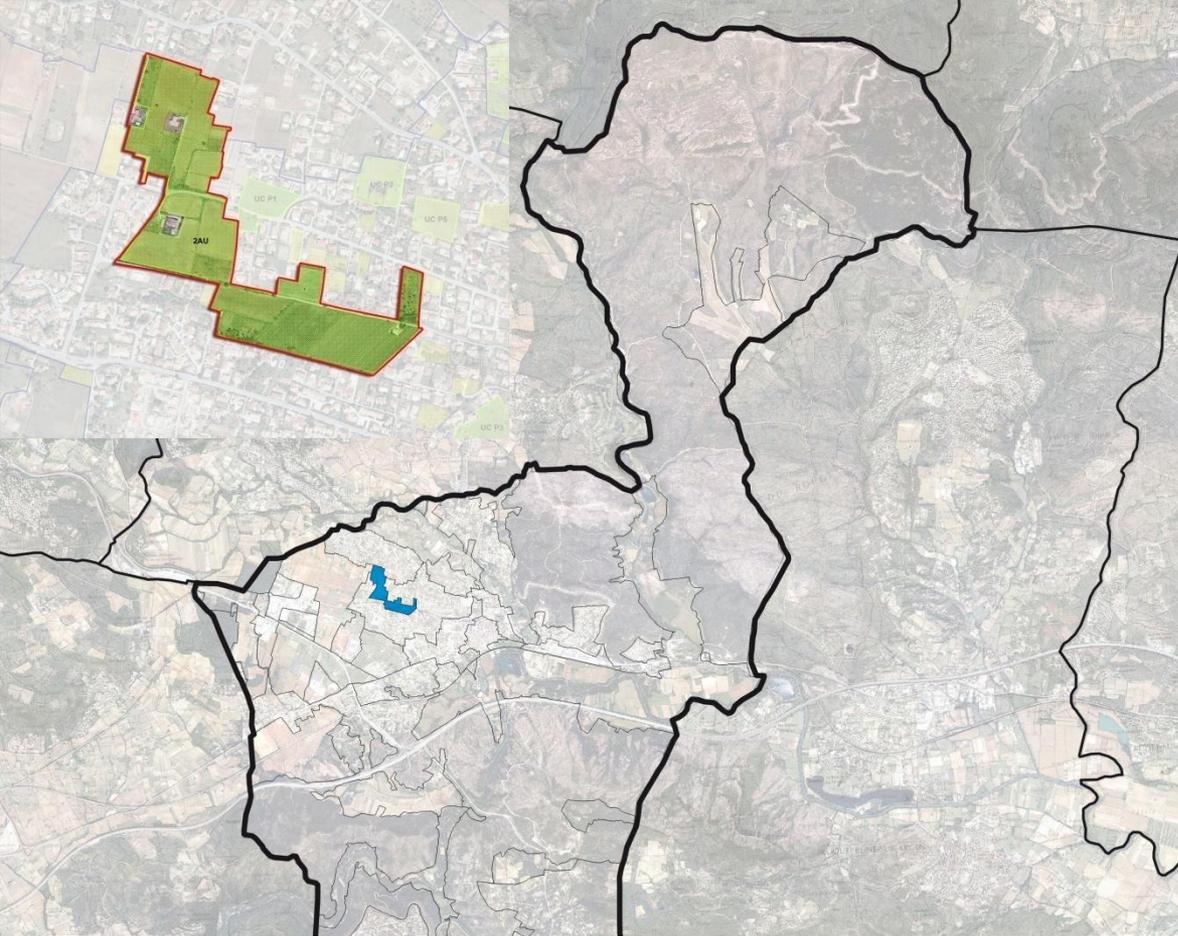
Espaces verts : non règlementés

En attente d'équipement :

+30% / SP initiale

SP max : 250 m<sup>2</sup>





## La zone 2AU

Le quartier des Cadenades

Une 1ère réponse,  
à court et moyen terme,  
aux besoins d'habitat  
et de mixité sociale

Superficie totale : 12,23 hectares

Mixité sociale habitat  
40% locatif social

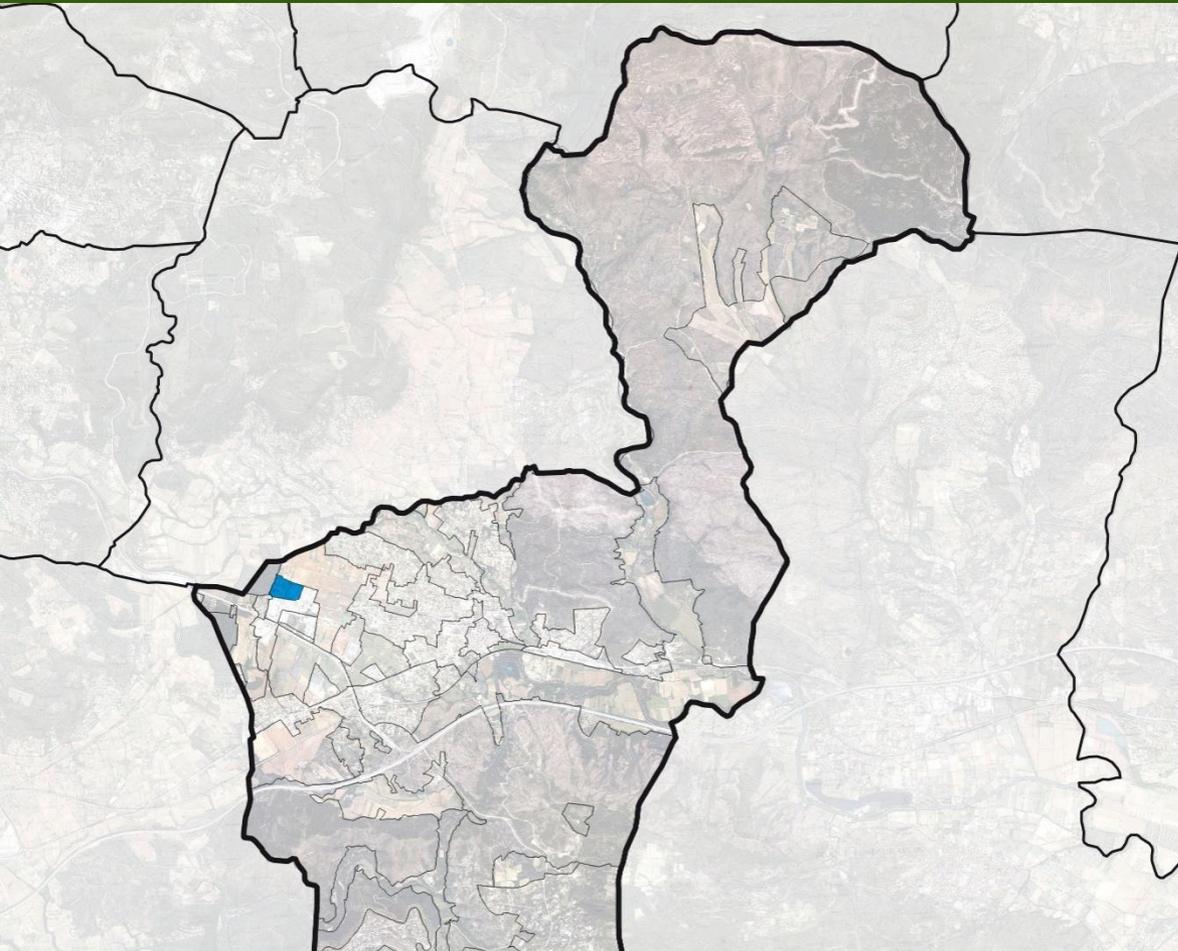
H max. : 12 m (R+3)

Emprise : non réglementée

Espaces verts : non réglementés

Estimation programme

470 logts. / 990 personnes



## La zone 3AU

L'extension Nord  
des Ferrières 1

Une 1ère réponse aux besoins  
à court terme de l'artisanat  
et des services locaux

Superficie totale : 9,06 hectares

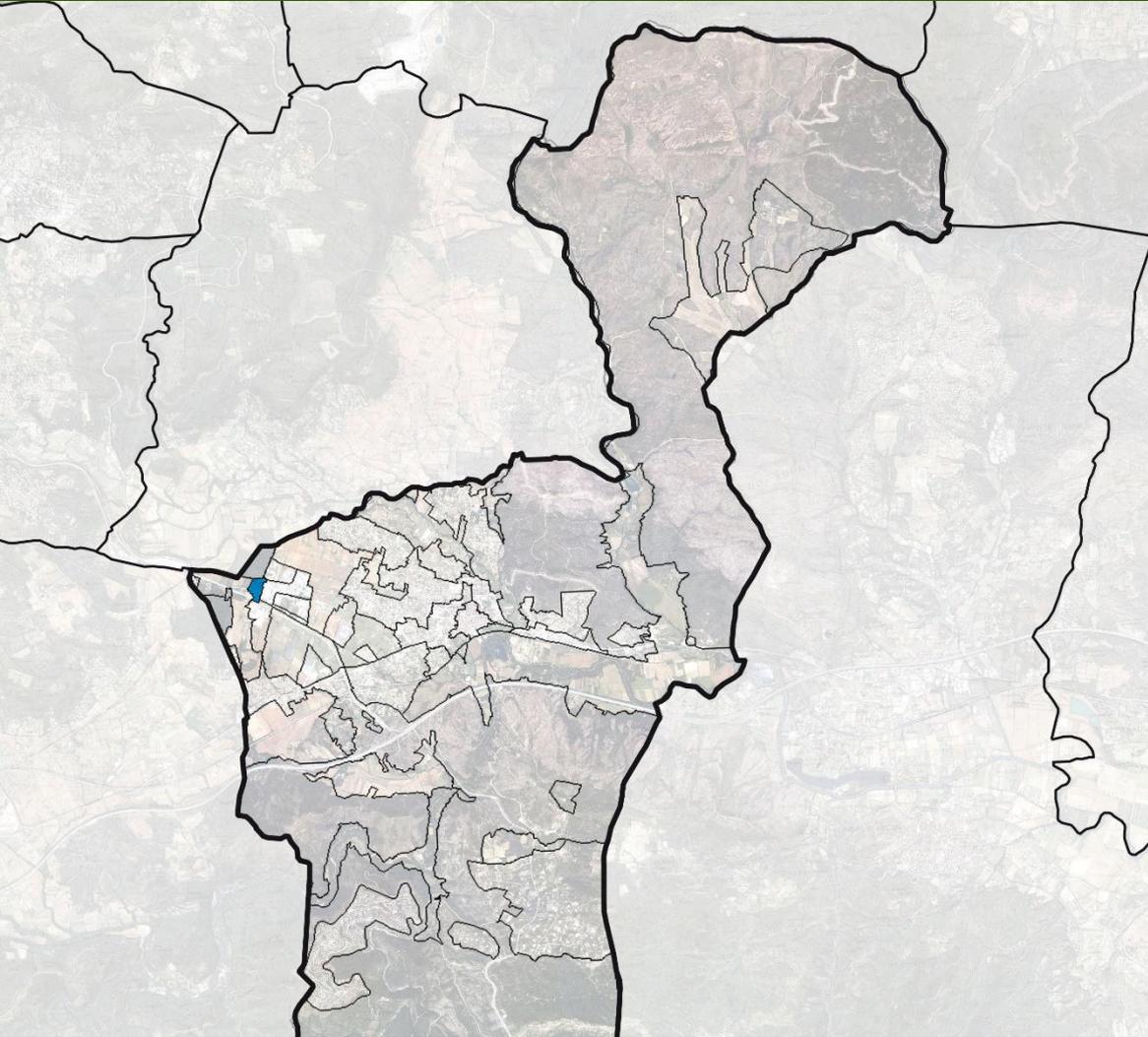
H max. : 14 m

Emprise : non réglementée

Espaces verts : non réglementés

En attente d'équipement :  
+30% / SP initiale





## La zone 4AU

L'extension Ouest des Ferrières 1

Une 2ème réponse aux besoins  
à court terme de l'artisanat  
et des services locaux

Superficie totale : 4,01 hectares

H max. : 14 m

Emprise : non réglementée

Espaces verts : non réglementés

En attente d'équipement :  
+30% / SP initiale





## La zone 5AU

L'extension à l'Ouest  
de la bretelle d'accès à l'A8,  
sur le site des Valettes

Le pôle de développement  
commercial, touristique  
et de loisirs

Une 3ème réponse aux besoins  
commerciaux à court terme

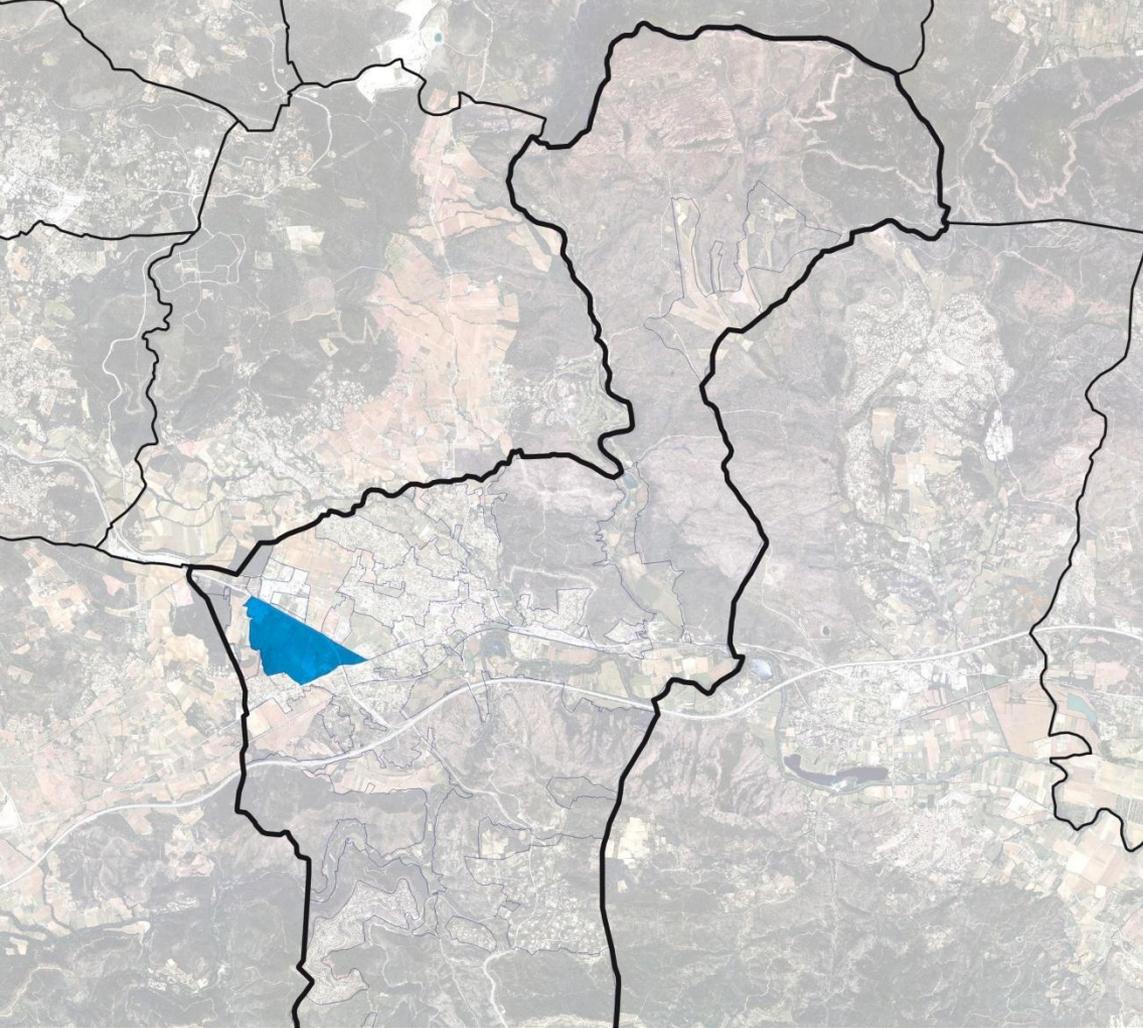
Superficie totale : 3,24 hectares

H max. : 12 m

Emprise : non réglementée

Espaces verts : non réglementés

Insertion paysagère  
Qualité architecturale



## La zone 6AU

L'extension au Sud de la RDN1555,  
sur les sites de Repentence  
et du Collet Redon

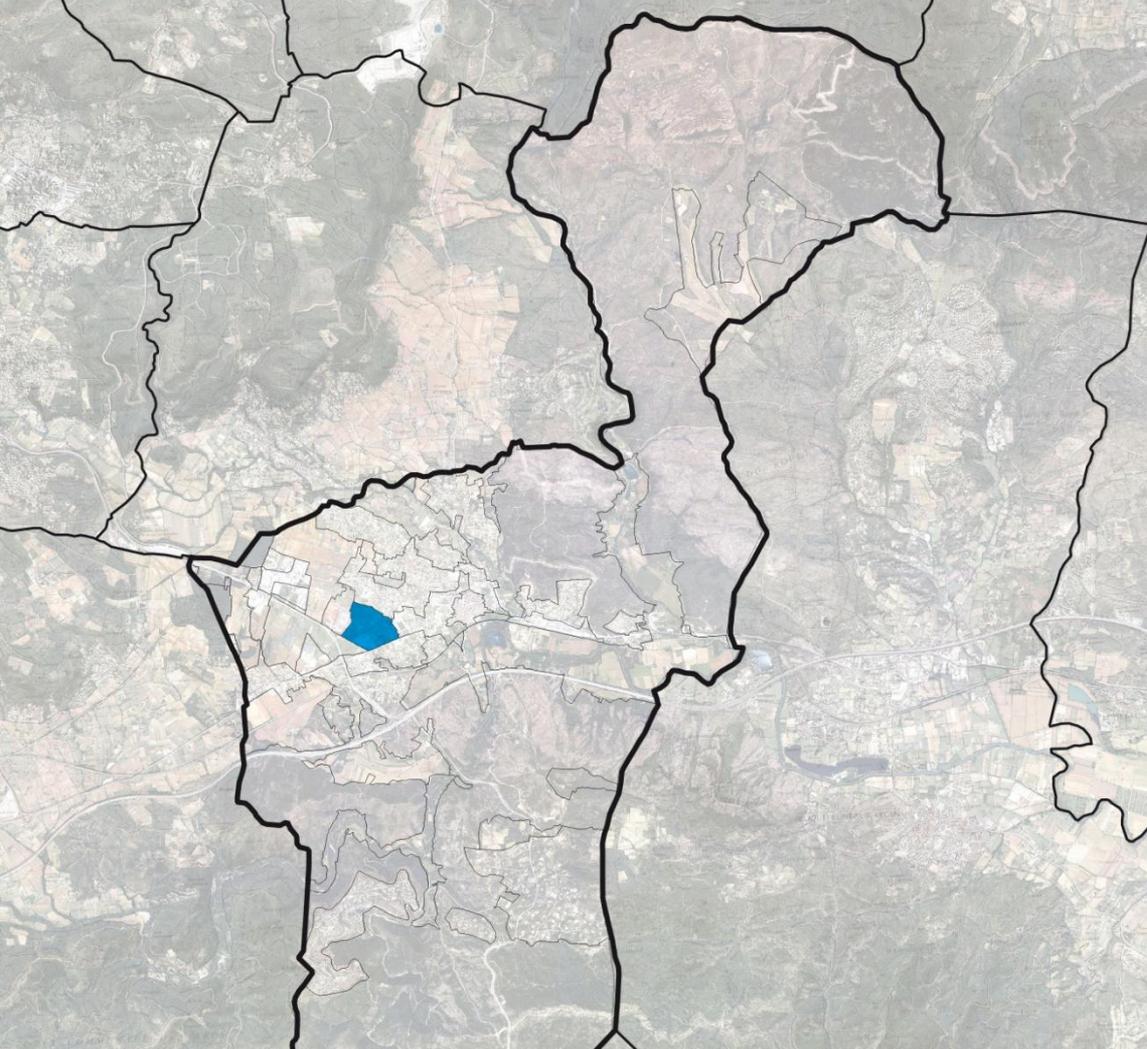
Une 4ème réponse  
au développement  
économique à moyen et long terme

Une appartenance à l'Arc-Sud

Ouverture à l'urbanisation  
soumise à une modification du PLU

Superficie totale : 90,27 hectares





## La zone 7AU

L'extension Nord / RD1555-RDN7,  
sur les sites de Vaugrenier  
Les Peyrouas

Une 5ème réponse,  
à moyen et long terme,  
aux besoins d'habitat  
et de mixité sociale

Une appartenance à l'Arc-Sud

Ouverture à l'urbanisation  
soumise à une modification du PLU

Superficie totale : 29,39 hectares



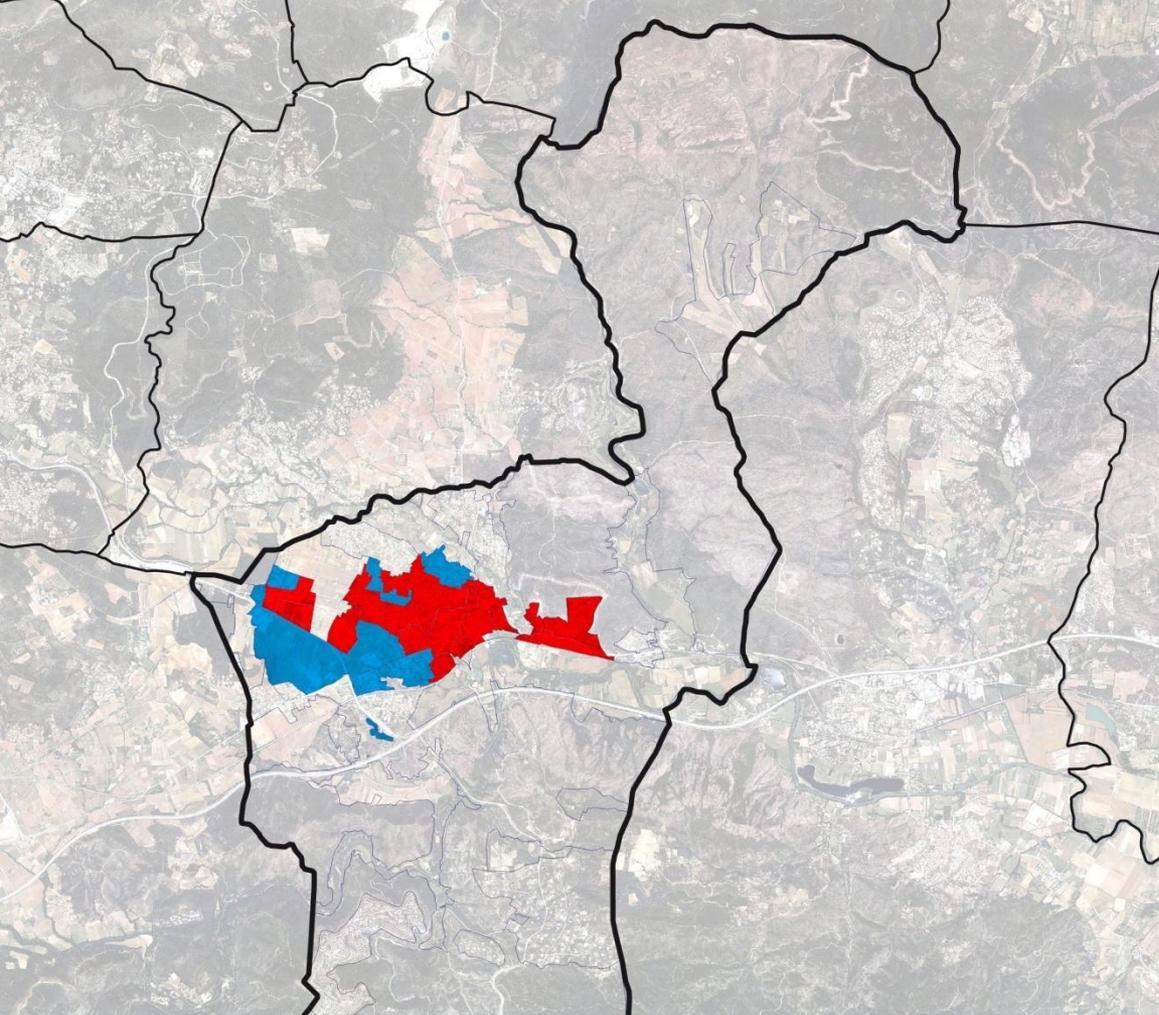
# Synthèse des zones U & A Urbaniser

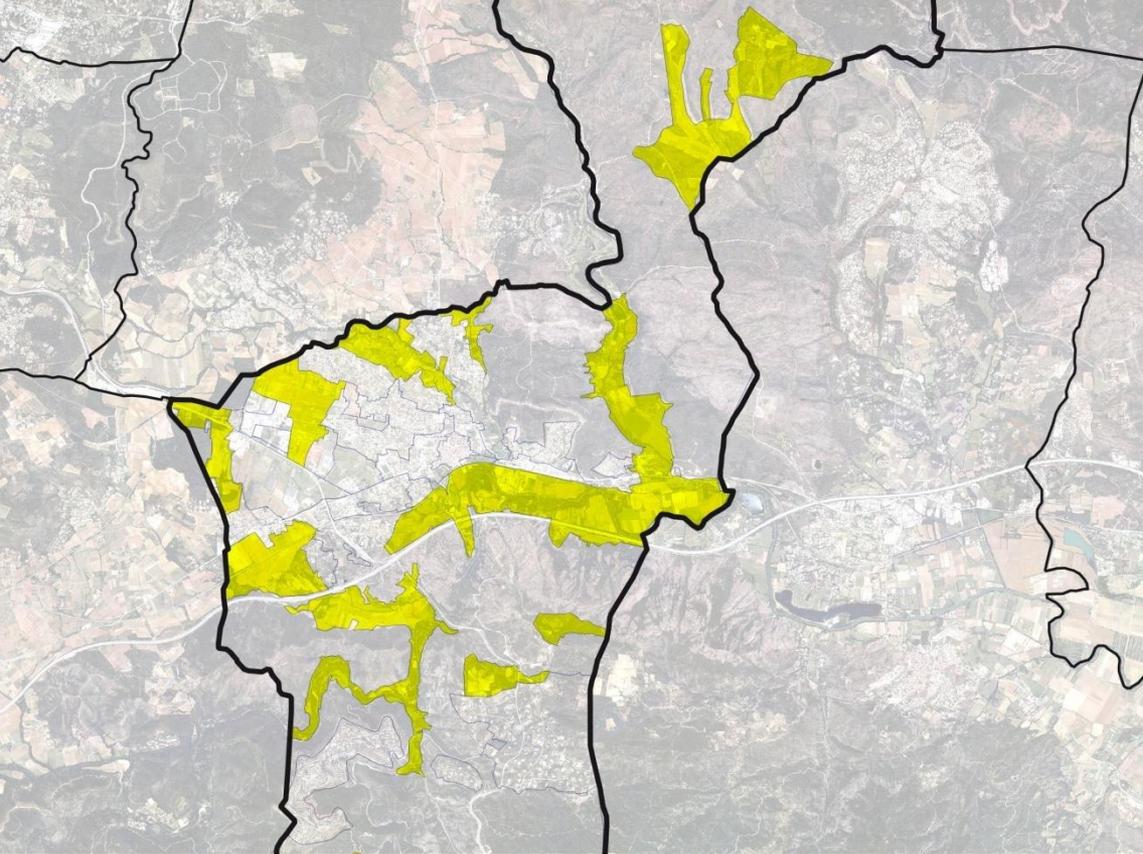
Le principe de continuité urbaine

Zones U + NA + NB (POS)  
994,16 hectares  
14,86 %

U + AU (PLU)  
462,63 hectares  
6,91%

Réduction PLU  
-531,53 hectares  
-7,95%





# Les zones Agricoles (A)

Une évolution significative

Zones agricoles du POS (NC)  
928,75 hectares  
13,88 %

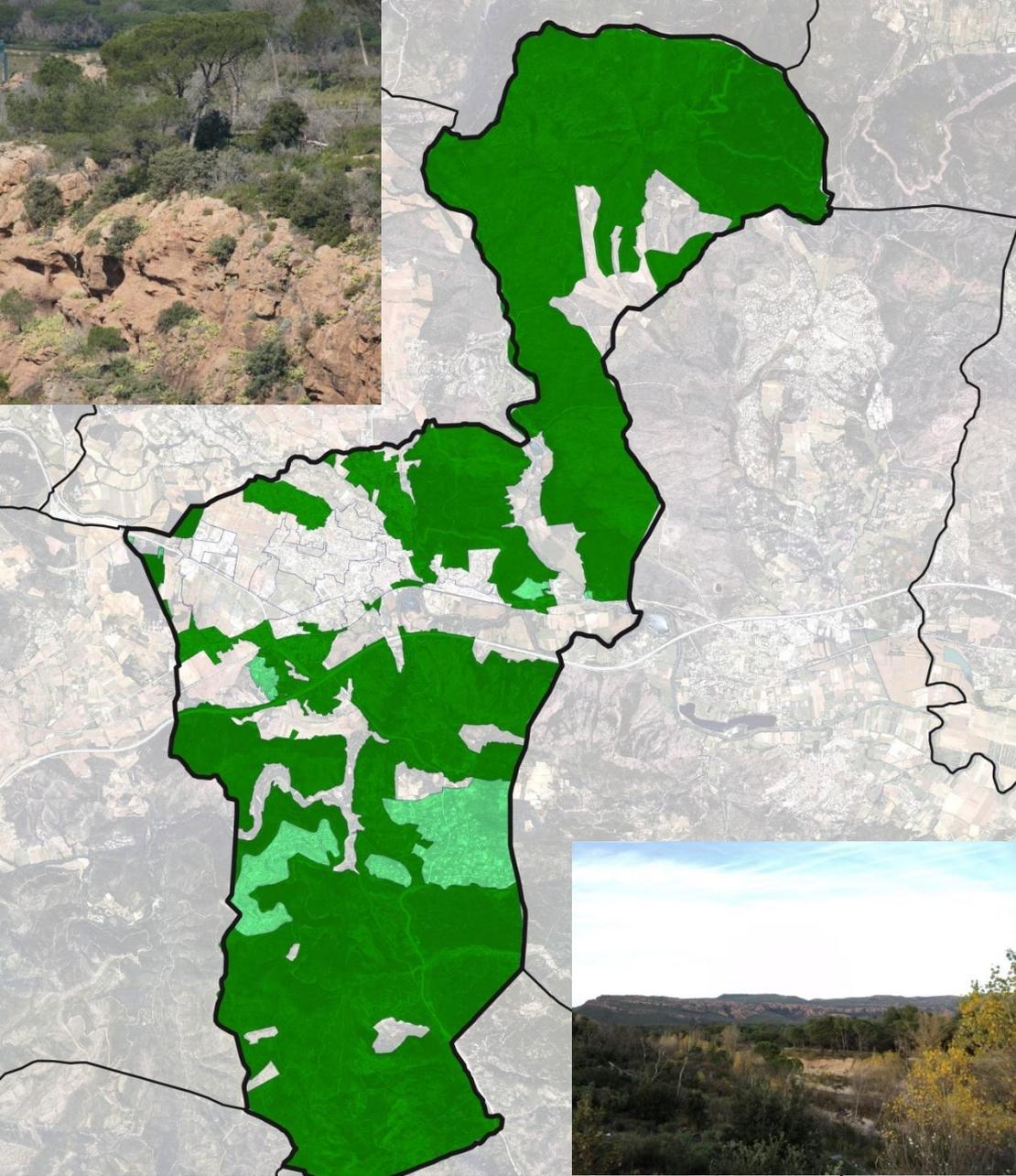
Gain PLU  
+213,72 hectares  
+3,20%

Règlement type  
Version actualisée : février 2012  
Règles de protection  
H max. : 7 m / habit  
5 m / autres constructions

**Total zones agricoles (A)**

**1 142,47**

**17,08%**



# Les zones Naturelles (N)

Une évolution significative

4 secteurs correspondant aux Camping & PRL (La Noguère, Les Cigales), au site des Canebières au lotissement des Charles et à des hébergements hôteliers

Zones Naturelles du POS (ND)  
4767,90 hectares  
71,26%

Gain PLU  
+317,81 hectares  
+4,75%

Extensions / habitations existantes  
+30% / SP initiale

<b>Total zones naturelles (N)</b>	<b>5 085,71</b>	<b>76,01%</b>
-----------------------------------	-----------------	---------------



# Les secteurs Naturels

Règles particulières

## Les Canebières (Ncan)

**Risque incendie**

Extensions / équipements communs

SP / lot : 60 m<sup>2</sup> max

S imperméabilisée : 150 m<sup>2</sup> max

H max HLL : 3 m

H max bât communs : 7 m

## Les Charles (Nch)

**Risque incendie**

Emprise : 3%

SP / lot : max : 250 m<sup>2</sup>

## Hôtellerie (Nh)

**Ex NB**

Extensions établissements existants

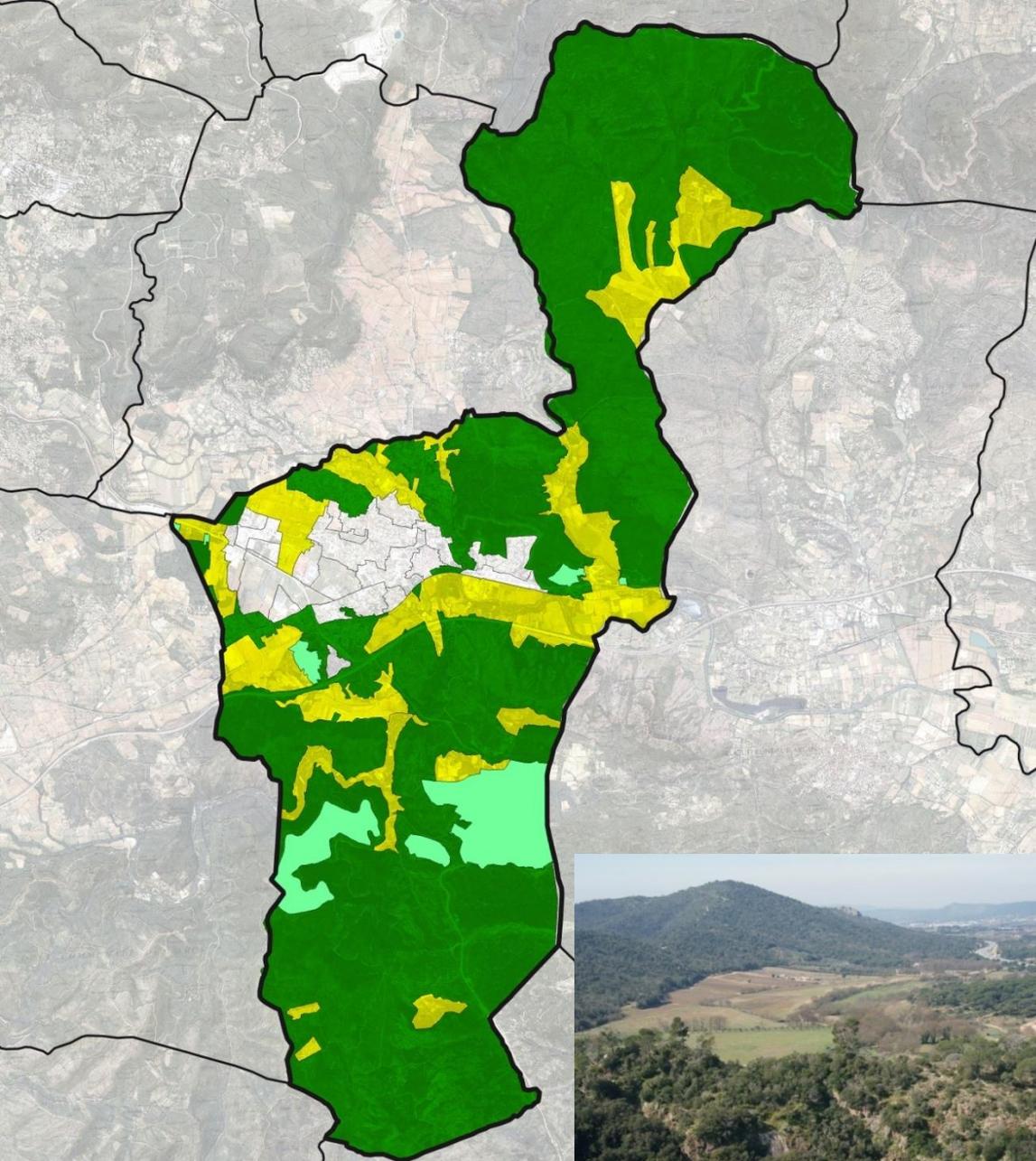
+30% / SP initiale

# Synthèse des zones A & N

Protection agricole  
Préservation environnementale

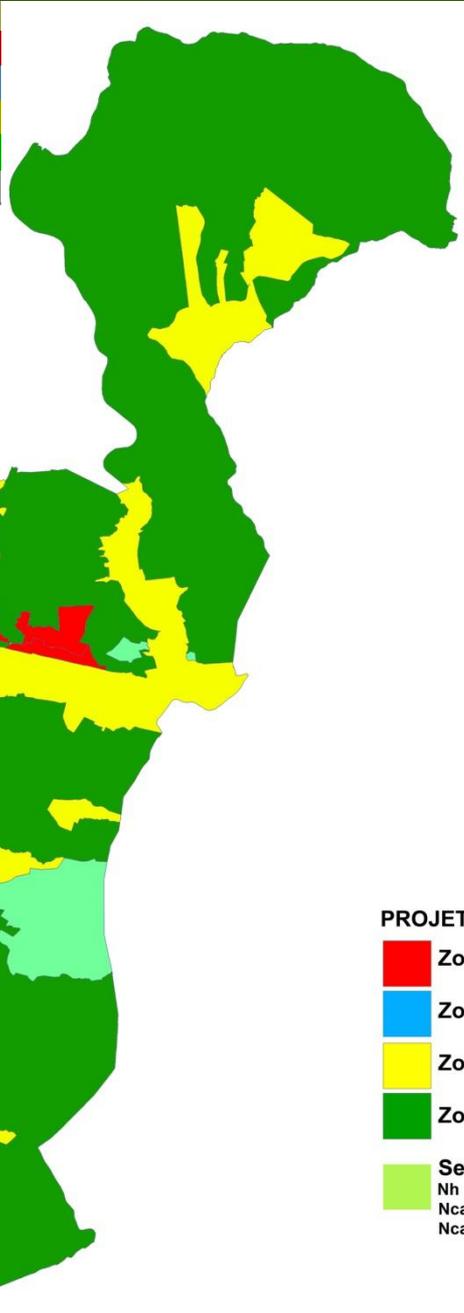
Zones Agricoles et Naturelles  
NC + ND (POS)  
5696,65 hectares  
85,14%

Gain PLU  
+531,53 hectares  
+7,95%



<b>Total zones agricoles (A) &amp; naturelles (N)</b>	<b>6 228,18</b>	<b>93,09%</b>
---	-----------------	---------------

Zones PLU	Superf (ha)	%
U	261,50	3,91%
AU	201,13	3,01%
A	1 142,47	17,08%
N	5 085,71	76,01%
Total	6 690,81	100,00%



**PROJET DE PLU**

<span style="color: red;">■</span>	Zone U
<span style="color: blue;">■</span>	Zone AU
<span style="color: yellow;">■</span>	Zone A
<span style="color: green;">■</span>	Zone N
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Secteurs N
	Nh
	Ncamp / Ncamp1
	Ncan / Nch

# Le zonage territorial

Zones du PLU	Superficie (ha)
UA	16,32
UB	39,51
UC	107,99
UE	34,06
UFa	16,73
UFb	16,44
UFC	10,48
UFC1	2,49
UG	17,48

<b>Total zones urbaines (U)</b>	<b>261,50</b>	<b>3,91%</b>
---------------------------------	---------------	--------------

1AU	52,93
2AU	12,23
3AU	9,06
4AU	4,01
5AU	3,24
6AU	90,27
7AU	29,39

<b>Total zones à urbaniser (AU)</b>	<b>201,13</b>	<b>3,01%</b>
-------------------------------------	---------------	--------------

<b>A</b>	<b>1 142,47</b>
----------	-----------------

<b>Total zones agricoles (A)</b>	<b>1 142,47</b>	<b>17,08%</b>
----------------------------------	-----------------	---------------

N	4 735,24
Nh	3,27
Ncamp	16,11
Ncamp1	9,87
Ncan	104,42
Nch	216,80

<b>Total zones naturelles (N)</b>	<b>5 085,71</b>	<b>76,01%</b>
-----------------------------------	-----------------	---------------

<b>Total zones agricoles (A) &amp; naturelles (N)</b>	<b>6 228,18</b>	<b>93,09%</b>
---	-----------------	---------------

<b>Total zones</b>	<b>6 690,81</b>	<b>100,00%</b>
--------------------	-----------------	----------------

**Merci de votre participation ...**



**... Et place au débat**