

DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DU MUY



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3



PIECE N°2 bis
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Approuvé par DCM du 19.12.2016
Modification n°1 approuvée par DCM du 19.06.2018
Modification n°2 approuvée par DCM du 25.11.2019
Modification n°3 approuvée par DCM du 20.06.2024



ARCHITECTURE
& URBANISME

Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DU MUY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

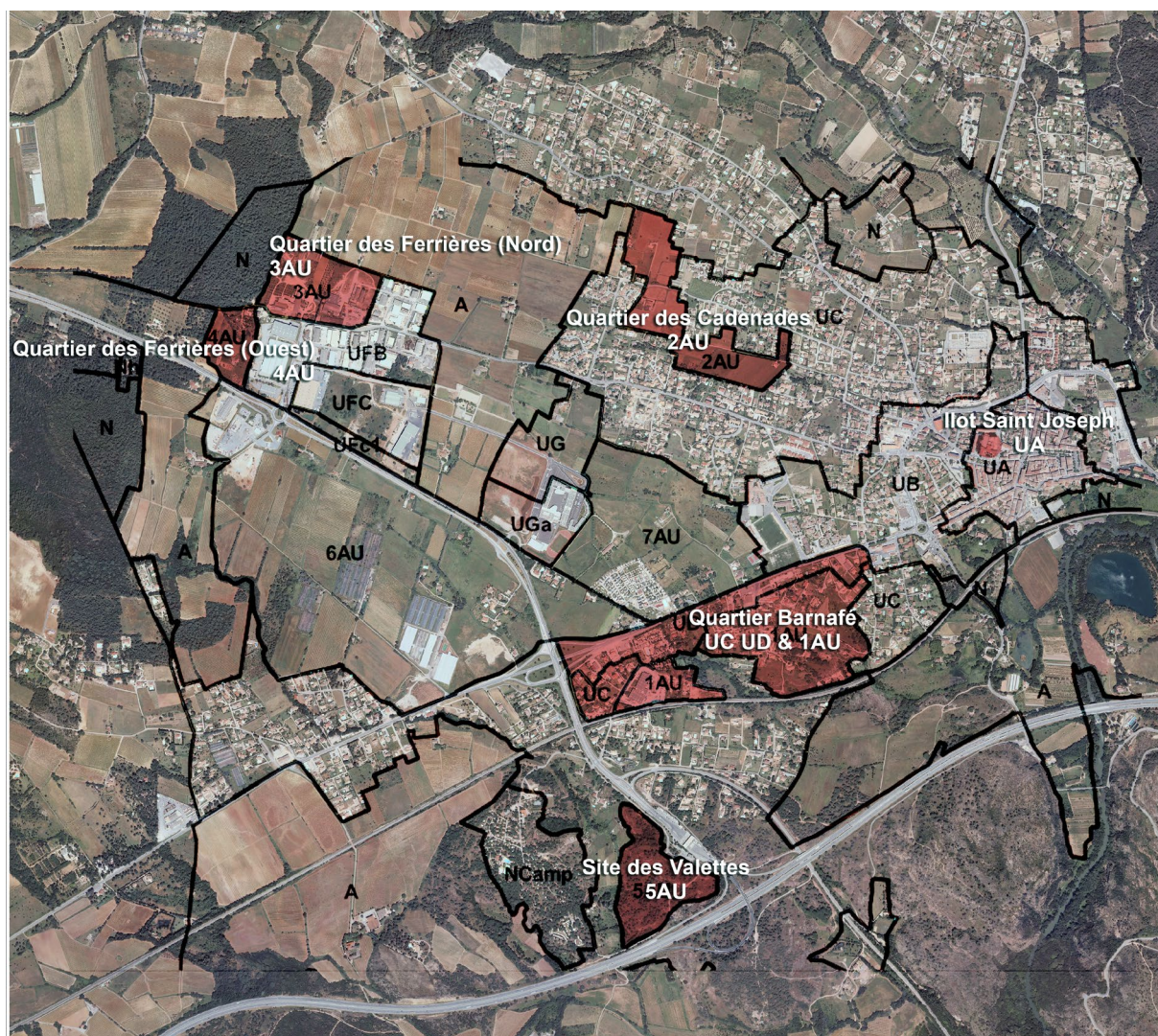
1 - INTRODUCTION.....	5
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES.....	7
OAP N°1 – QUARTIER BARNAFE.....	7
OAP N°2 – QUARTIER DES CADENADES	9
OAP N°3 – QUARTIER DES FERRIERES (NORD)	11
OAP N°4 – QUARTIER DES FERRIERES (OUEST).....	13
OAP N°5 – SITE DES VALETTES.....	15
OAP N°6 – L'ILOT SAINT JOSEPH.....	17
3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	20
4 – OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	21

Nota

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, les évolutions apportées aux OAP concernent l'OAP sectorielle n°1 du quartier de Barnafé.

Cette modification n°3 concerne également une nouvelle OAP thématique qui porte sur la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



1 - INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les articles L151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme encadrent le contenu des OAP. Ce contenu a notamment été modifié avec la loi « Climat » du 22/08/2021.

- L'article L. 151-6 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

- L'article L. 151-6-1 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

- L'article L. 151-6-2 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

- L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose que les OAP peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

1.2 – LES OAP DU PLU DU MUY

Le PLU du Muy comprend 6 OAP sectorielles qui portent sur l'aménagement de 6 secteurs de la commune, correspondants aux zones d'urbanisation futures (zones AU) réglementées :

- OAP n°1 : Quartier Barnafé (1AU)
- OAP n°2 : Quartier des Cadenades (2AU)
- OAP n°3 : Quartier des Ferrières/Nord (3AU)
- OAP n°4 : Quartier des Ferrières/Ouest (4AU)
- OAP n°5 : Site des Valettes (5AU)
- OAP n°6 : Ilot Saint Joseph (UA)

La présente modification n°3 du Muy porte sur le quartier de Barnafé. A ce titre, elle apporte un certain nombre d'évolutions sur l'OAP sectorielle n°1.

De plus, cette modification n°3 précise « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » (cf. L. 151-6-2). Cette OAP thématique porte sur la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune. Elle complète les OAP sectorielles du Muy, en application de la loi Climat du 22/08/2021.

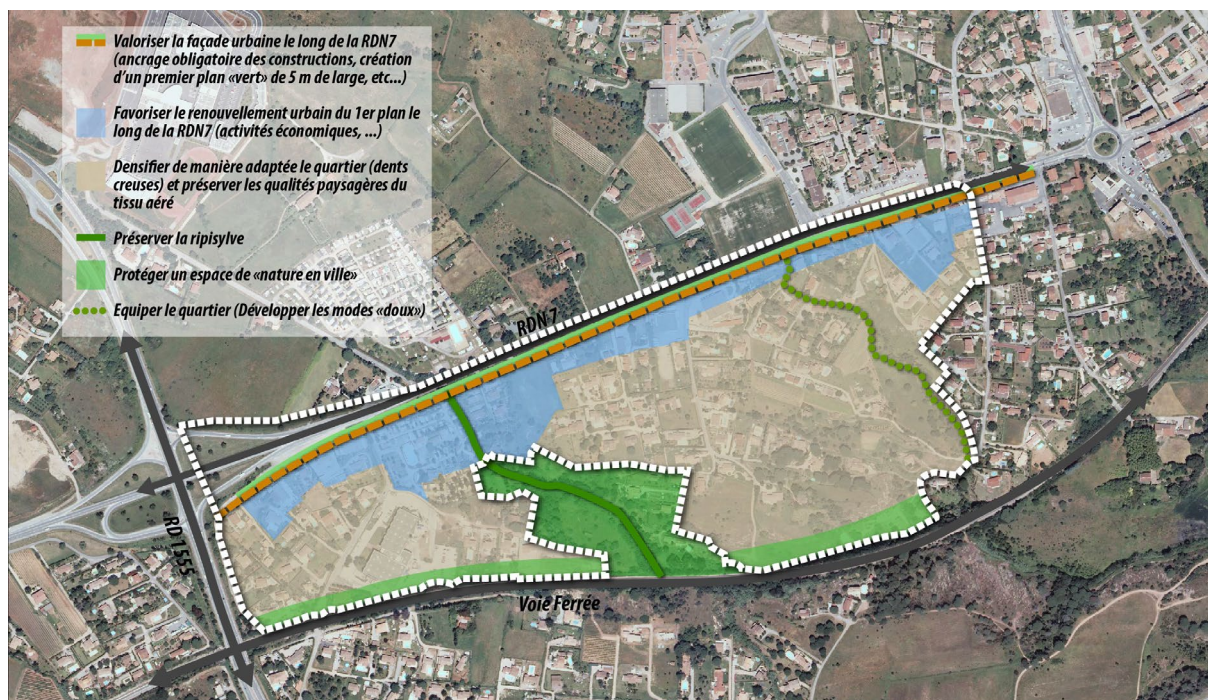
1.3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les zones AU réglementées qui font l'objet des présentes OAP et les zones AU dites « strictes » (non réglementées) pour donner un aperçu général du projet d'aménagement à l'horizon 2025. A titre indicatif, il convient de préciser que le PLU a retenu deux zones AU strictes qui correspondent aux projets d'aménagements futurs de l'Arc Sud, sur le site de Repentance-Collet Redon (6AU), principalement destiné au développement économique et sur le site de Vaugrenier-Les Peyrouas (7AU), principalement destiné à l'habitat et aux équipements.

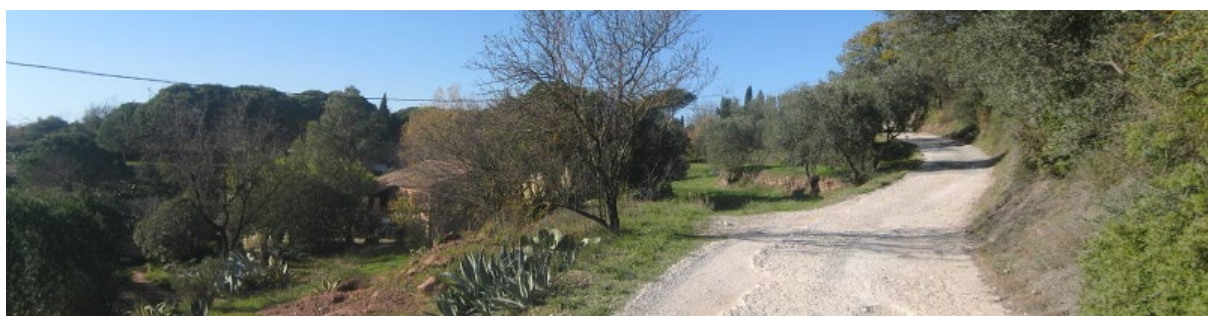
L'échéancier envisagé prend également en compte le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ilot Saint Joseph, dans le cœur du village.

2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

OAP N°1 – QUARTIER BARNAFE



Une façade urbaine à valoriser, en premier plan le long de la RDN7



Des disponibilités foncières en attente d'une densification adaptée, préservant un tissu aéré, en second plan par rapport à la RDN7

Contexte

Situé au Sud-Ouest du centre-ville, le quartier de Barnafé est déjà largement bâti. Il bénéficie d'une localisation éminemment stratégique, en entrée d'agglomération, entre la RDN7 au Nord et la voie ferrée au Sud. Ce quartier correspond à la réintégration dans le PLU d'une ancienne zone NB du POS qui se développait jusqu'au centre ville, sans qu'aucune stratégie d'équipement ne lui soit destinée.

Dans ce cadre, le PLU prévoit que l'aménagement futur du quartier fasse l'objet d'une politique d'équipement adapté à sa situation stratégique, en prenant en compte ses spécificités contextuelles, avec la volonté de mettre en valeur le potentiel économique du premier plan par rapport à la RDN7, et de préserver le paysage aéré en arrière-plan, jusqu'à la voie ferrée. Au regard de sa situation remarquable le long de la RDN7, la commune entend pérenniser et développer la diversité fonctionnelle qui est déjà présente, notamment au contact du tissu urbain du centre ville.

Explication des choix

L'évolution future du quartier, en entrée Sud-Ouest de l'agglomération muyoise, s'inscrit dans un double objectif :

- De renouvellement urbain et de densification maîtrisée du secteur situé en premier plan le long de la RDN7, destiné à consolider sa diversité fonctionnelle, notamment par l'affirmation d'une nouvelle offre d'activités économiques, d'hôtellerie et d'équipements. A ce titre, cette partie du quartier en premier plan doit être réintégrée au sein des zones d'activités de la commune (nouvelle zone UD).
- De conserver l'objectif de densification adaptée du tissu pavillonnaire plus aéré du secteur en second plan jusqu'à la voie ferrée (zone 1AU), en préservant ses qualités paysagères (notamment, en conservant des hauteurs limitées).

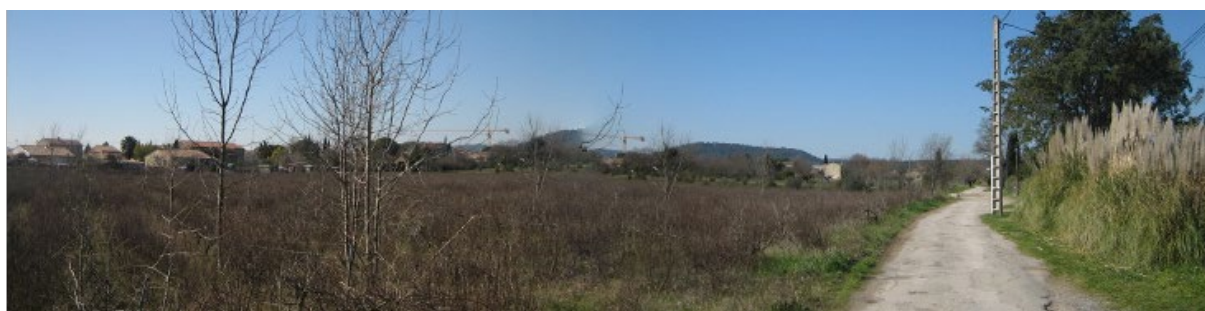
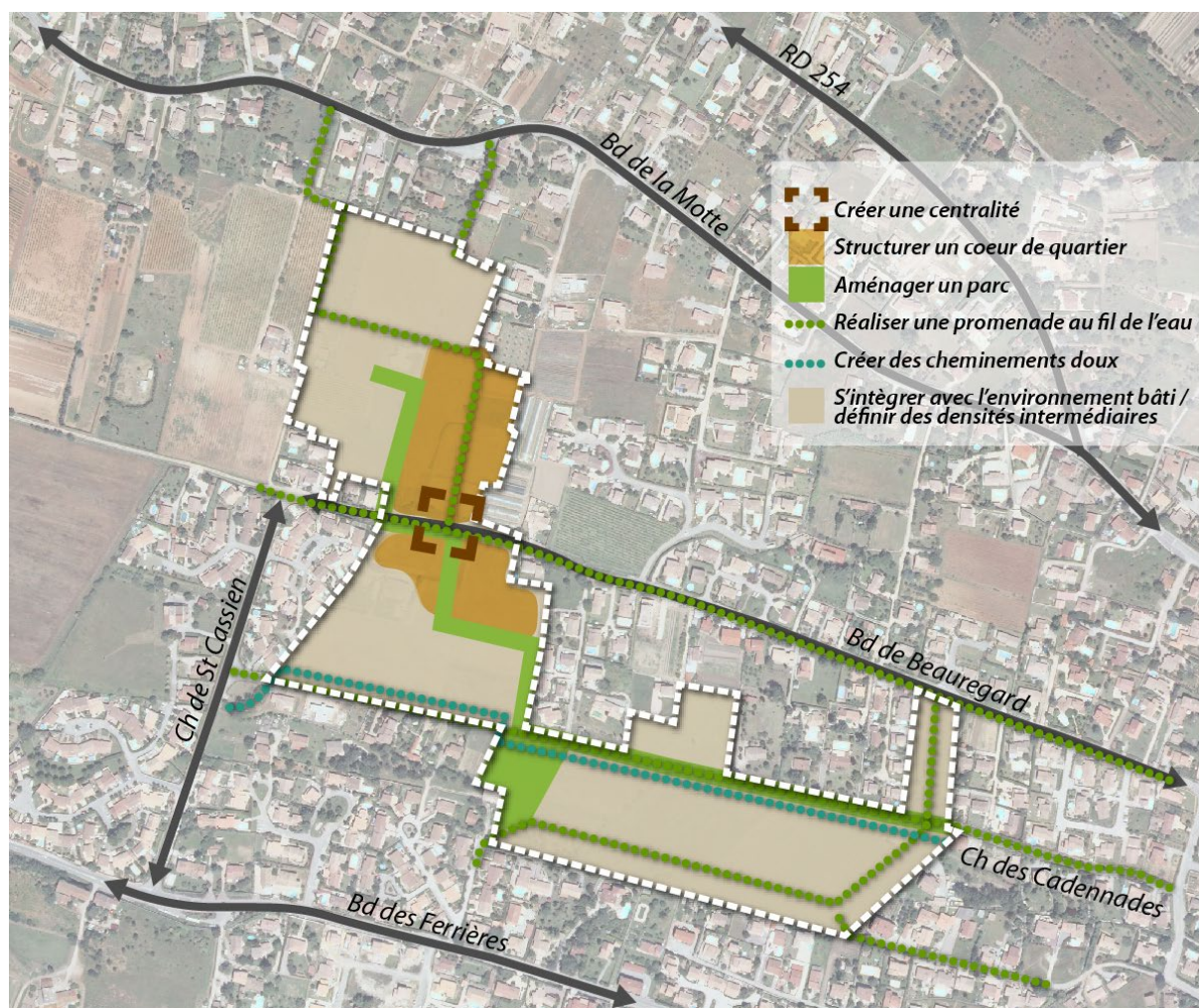
Cette politique de consolidation de tissus urbains existants, passe également par la réalisation d'équipements adaptés, notamment en matière de réseau d'assainissement collectif des eaux usées et de nouveaux aménagements viaires qui fluidifieront les déplacements en matière de modes « doux » (piétons et cycles). Ces équipements permettront de densifier de manière adaptée le quartier, tout en préservant le paysage aéré du secteur en second plan.

Le devenir du quartier passe donc par la pérennisation et le développement d'une diversité fonctionnelle, notamment par la valorisation urbaine, architecturale et paysagère de la frange longeant la RDN7, qui constitue une des plus importantes "façade" d'entrée dans l'agglomération muyoise. A ce titre, des règles d'homogénéisation et d'organisation spatiale doivent être retenues : retrait uniforme de 20 mètres par rapport à l'axe de la RDN7 (ancrage obligatoire des façades, plan gabarit), espace vert d'une largeur de 5 mètres, à traiter en retrait des limites parcellaires donnant sur la voie ; traitement architectural des bâtiments (hauteur maximale, teintes et revêtements, couvertures, etc).

En contre point, les espaces bordant la voie ferrée, au Sud, doivent continuer à se prémunir des nuisances sonores auxquels ils sont soumis. Cette localisation spécifique justifie qu'un 1er plan "vert", inconstructible, soit conservé le long de son linéaire.

Une partie du quartier, qui présente une topographie marquée, une couverture végétale significative, notamment autour d'un petit cours d'eau bordé par sa ripisylve, est désormais rendue inconstructible. Cette réintégration en tant qu'espace naturel vient confirmer la présence d'une "nature en ville" que le PLU entend affirmer et préserver.

OAP N°2 – QUARTIER DES CADENADES



Le site, vu à partir du chemin des Cadenades



L'environnement bâti : un habitat individuel dans un paysage aéré

Contexte

Situé à l'Ouest du centre-ville et des tissus urbains plus récents, le projet des Cadenades correspond à une vaste "dent creuse" au sein du quartier du même nom, stratégiquement localisé à proximité immédiate, notamment, des boulevards des Ferrières, au Sud, de Beauregard, au Nord et du chemin des Cadenades, qui le traverse en son centre. Le site était principalement classé en zone UD du POS, à l'exception d'une superficie réduite en partie Nord, classée en zone NB. Il fait face à la vaste plaine agricole centrale dont le PLU assure la préservation totale.

Dans ce cadre, la réalisation future de ce "fragment" de ville doit être réalisé sous la forme du 1er Eco-Quartier muyoï, basé sur une programmation et un aménagement durable, adaptés à sa situation attractive.

Cette programmation exemplaire doit agir comme la référence pour que d'autres opérations et d'autres projets urbains, de taille équivalente ou d'ampleur plus réduite, puissent voir le jour dans un futur plus ou moins proche.

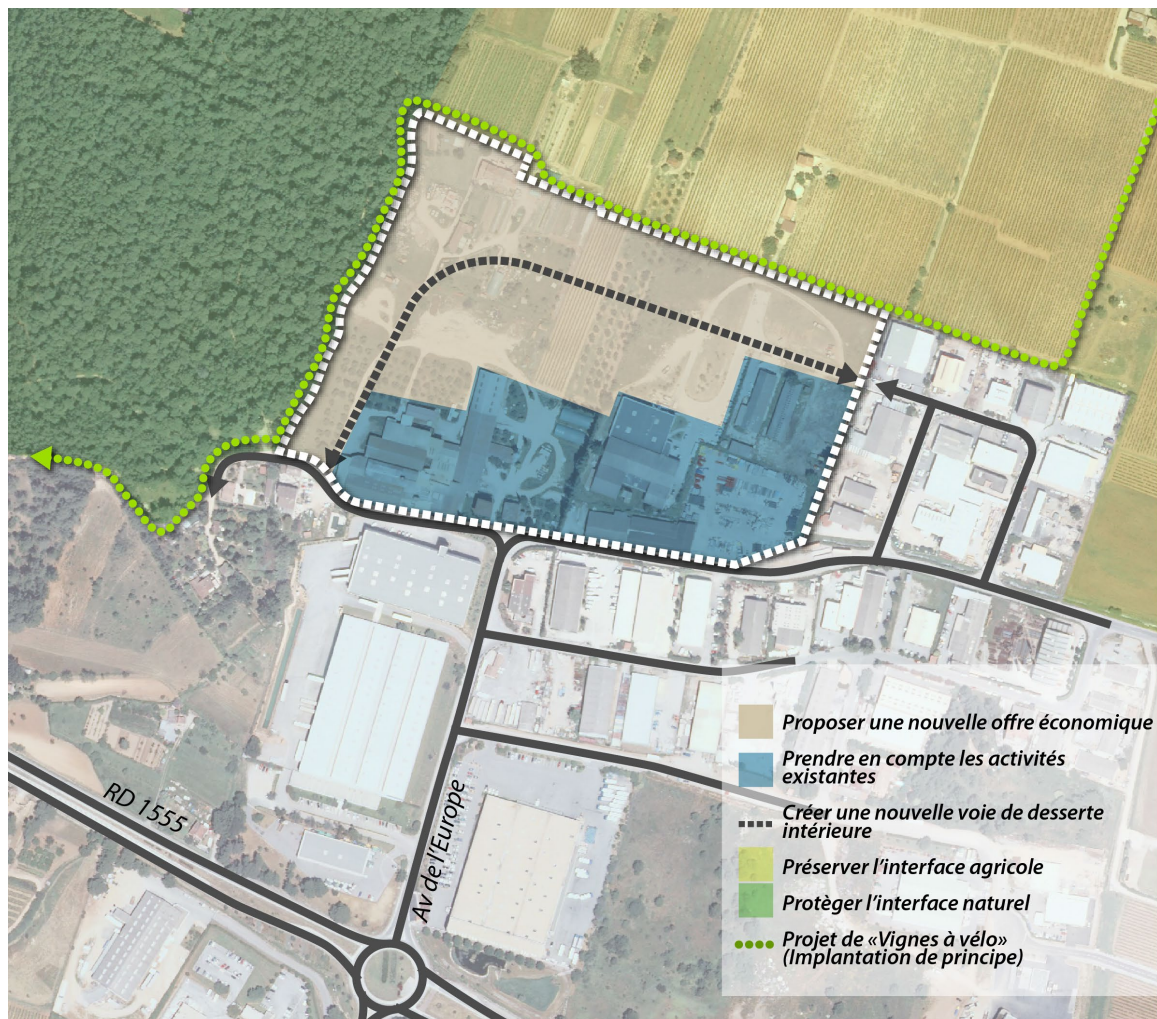
Explication des choix

L'urbanisation de ce futur Eco-Quartier, classé en zone 2AU du PLU s'inscrit dans la logique de développement de l'urbanisation muyoï, à travers la densification des tissus de "1ère couronne" à proximité du centre ville et des zones d'extensions urbaines plus récentes. Cette zone 2AU se développe sur une superficie significative d'environ 12 hectares.

Ce projet urbain doit s'articuler sur des axes de programmation et d'aménagements forts, tels que la création d'un cœur de quartier, support d'une densité plus significative, la définition de secteurs de densité intermédiaire et la prise en compte d'une interface avec l'environnement immédiat, caractérisé par la présence d'un habitat pavillonnaire. Cet Eco-Quartier sera structuré autour d'un parc urbain prolongé par une coulée verte le long de certains canaux d'irrigation qui constituent une des "âmes" du site. L'aménagement d'ensemble mettra également l'accent sur la création ou la requalification de voies de desserte qui faciliteront les déplacements des habitants et notamment les modes actifs (piétons et cycles).

Les simulations estiment un potentiel d'environ 460 logements, sur la base d'une densité avoisinant 40 logements/hectare. Au sein de cette estimation qui demeure théorique, la commune, en partenariat avec la communauté d'agglomération dracénoise, entend mettre l'accent en matière de mixité sociale de l'habitat, en réservant, notamment, un minimum de 40% de la programmation totale d'habitat à des logements locatifs sociaux. Cet objectif de mise en œuvre d'une chaîne articulée du logement pourra s'articuler sur d'autres initiatives (mise en place d'une offre en logements "intermédiaires", etc).

OAP N°3 – QUARTIER DES FERRIERES (NORD)



Une connexion parfaite avec le réseau viaire des Ferrières (au fond la zone 3AU)



Des disponibilités foncières significatives, mobilisables à court terme

Contexte

Situé à l'Ouest de l'agglomération, le quartier des Ferrières constitue une des principales zones d'activités économiques de la commune. La réussite commerciale de ce quartier, idéalement situé le long de la RD1555 et directement relié au boulevard des Ferrières, combinée au peu de disponibilités foncières qu'il recèle, pose la question de la création d'une nouvelle offre économique en continuité de l'existant.

Dans ce cadre, le PLU prévoit que certaines parcelles situées au Nord du quartier, dont certaines sont déjà bâties (vocations économiques) et d'autres encore vierges de toute construction, fassent l'objet d'une extension des zones d'activités existantes. Ces parcelles correspondent à la réintégration dans le PLU d'une ancienne zone NA du POS qui se développait jusqu'en limite de la plaine agricole centrale dont l'unité est préservée. Seule une superficie réduite, située en limite Nord du site, perd sa vocation initiale, pour permettre au projet de disposer de dimensions cohérentes et adaptées à ses besoins.

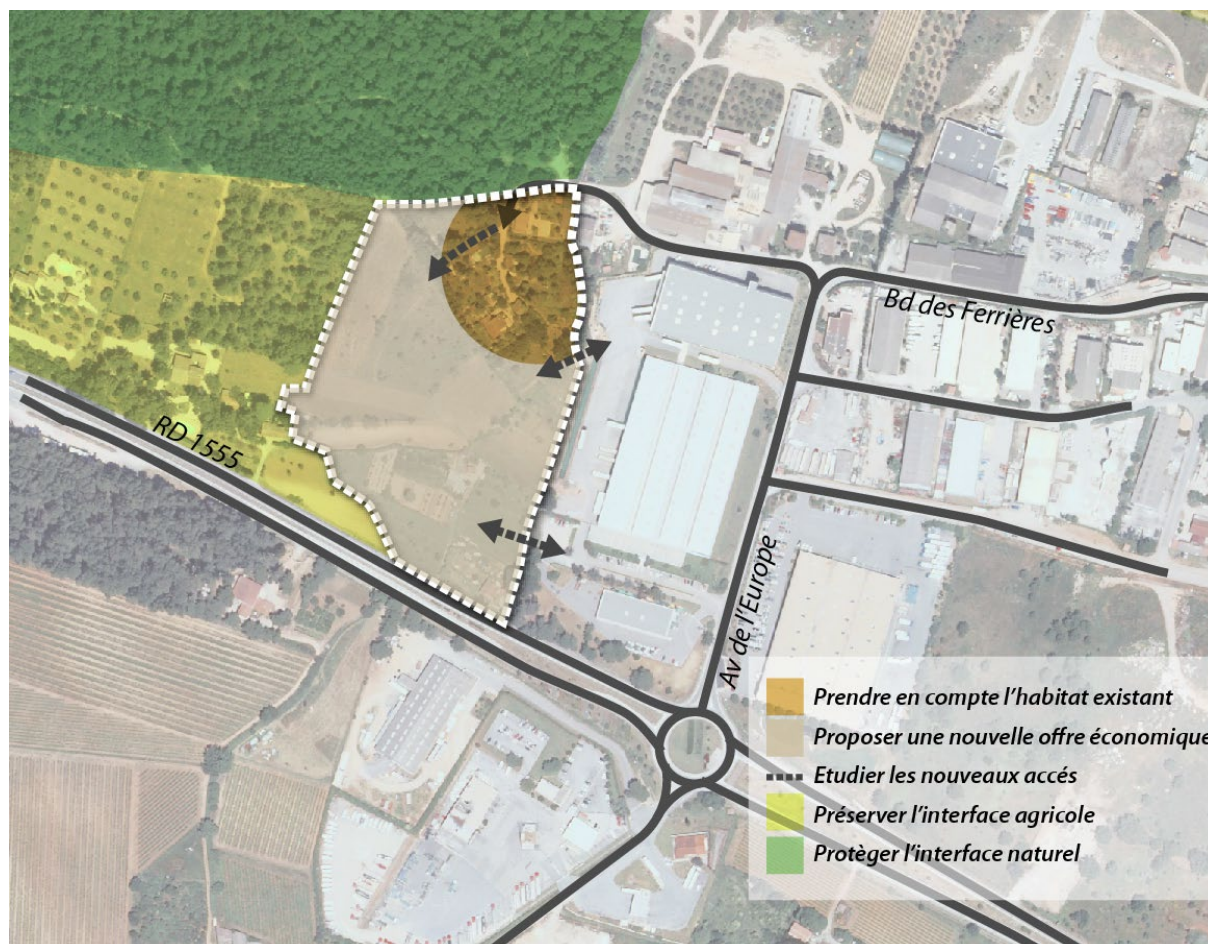
Explication des choix

L'urbanisation des terrains concernés, classés en zone 3AU du PLU, correspond à la création d'une nouvelle offre économique, en permettant de les aménager à court terme, afin de proposer de nouveaux terrains dans les meilleurs délais, en continuité immédiate des zones d'activités des Ferrières et des bâtiments déjà en activité sur le site. Cette zone 3AU se développe sur une superficie limitée avoisinant 9 hectares.

Cet aménagement passe par la réalisation d'une voie de desserte intérieure qui permettra d'irriguer le site de manière cohérente tout en le raccordant aux voies structurantes des zones d'activités limitrophes, assurant ainsi un maillage optimum avec le tissu urbain existant.

Cette zone étant principalement destinée au développement des activités économiques, notamment artisanales, commerciales ou de services, la fonction d'habitat n'y est pas autorisée (à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage). Aucun potentiel de développement du parc de logement n'y est donc envisagé.

OAP N°4 – QUARTIER DES FERRIERES (OUEST)



Une localisation stratégique en continuité immédiate des Ferrières (à gauche la zone 4AU)



Des disponibilités foncières significatives, mobilisables à court terme

Contexte

Comme précédemment noté dans l'OAP 4, le quartier des Ferrières constitue une des principales zones d'activités économiques de la commune. La réussite commerciale de ce quartier, idéalement situé le long de la RD1555 et directement relié au boulevard des Ferrières, combinée au peu de disponibilités foncières qu'il recèle, pose la question de la création d'une nouvelle offre économique en continuité de l'existant. Cette nouvelle offre économique doit être limitée et circonscrite en continuité immédiate du tissu économique existant, afin de préserver l'unité de la plaine agricole limitrophe qui se développe à l'Ouest, jusqu'à la limite communale

Dans ce cadre, le PLU prévoit que certaines parcelles situées à l'extrémité Ouest du quartier, précédemment classées en zone NA du POS et dont la majeure partie demeure encore vierge de toute construction (seules quelques habitations sont présentes, au Nord du site), fassent l'objet d'une extension des zones d'activités existantes, tout en s'attachant à préserver les activités agricoles. A ce titre, le reste de la zone NA précitée est réintégré au sein des terres agricoles de la commune.

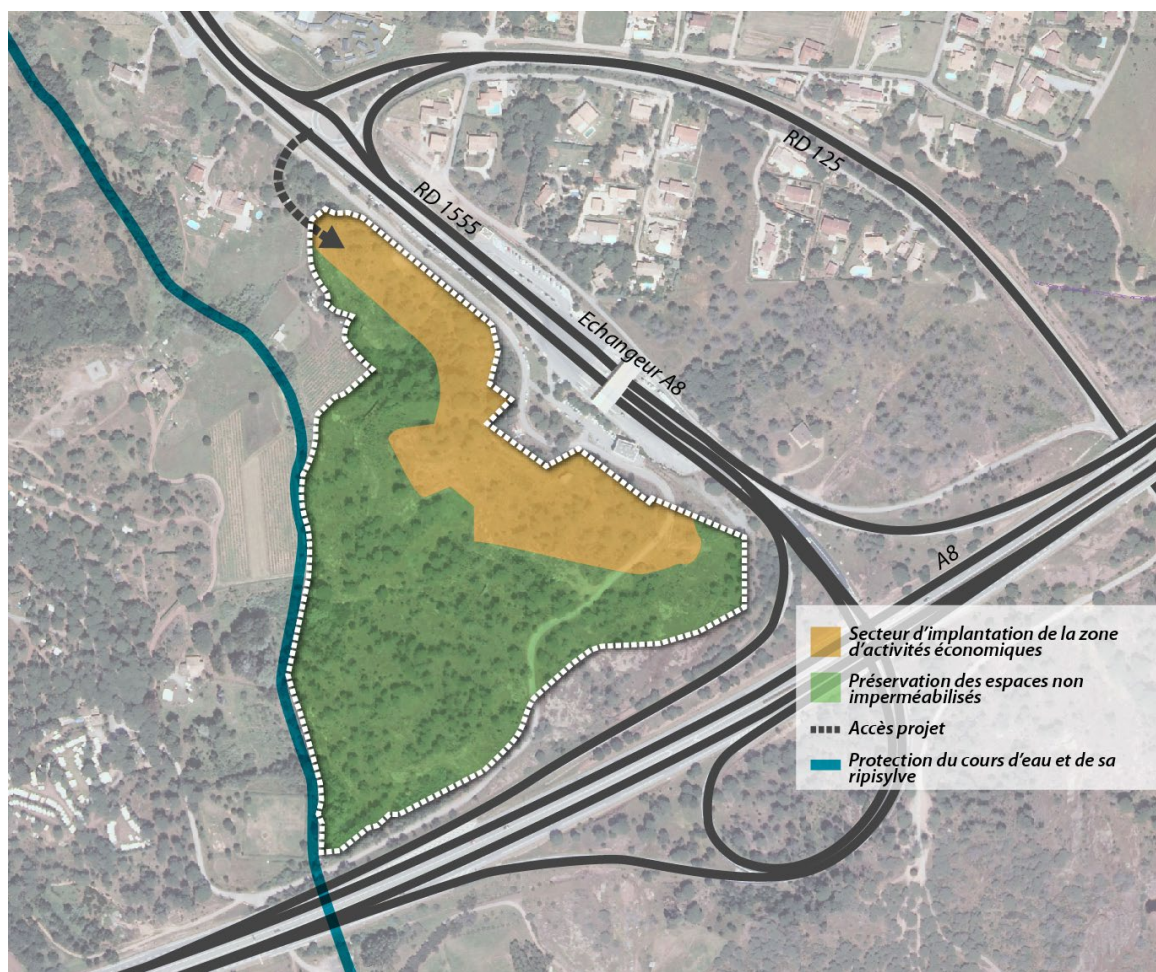
Explication des choix

L'urbanisation du foncier concerné, classé en zone 4AU du PLU, correspond à la création d'une nouvelle offre économique, en permettant de l'aménager à court terme, afin de proposer de nouveaux terrains dans les meilleurs délais, en continuité immédiate des zones d'activités existantes des Ferrières. Cette zone 4AU se développe sur une superficie limitée d'environ 4 hectares.

Cet aménagement passe par la réalisation d'une voie de desserte intérieure qui permettra d'irriguer le site de manière cohérente tout en le raccordant aux voies structurantes de la zones d'activité limitrophe. Cette desserte devra également prendre en compte la nécessaire sécurisation de son éventuel accès Sud, à proximité du carrefour d'entrée de la zone d'activité des Ferrières avec la RD1555.

Cette zone étant principalement destinée au développement des activités économiques, notamment artisanales, commerciales ou de services, la fonction d'habitat n'y est pas autorisée (à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage, ainsi que des extensions des quelques habitations existantes qu'elle accueille). Aucun potentiel de développement significatif du parc de logement n'y est donc envisagé.

OAP N°5 – SITE DES VALETTES



Un projet commercial novateur, idéalement desservi (à gauche la zone 5AU)



Un projet spatialement économe, implanté sur la partie sommitale du site

Contexte

Ce secteur est situé au Sud-Ouest de l'agglomération, directement accessible à partir de la RD 1555, de la RD 125 et de la bretelle d'accès sur l'A8. Ce secteur était précédemment classé dans la zone 3NA du POS, sous-secteur de la zone 3NA qui se développait entre la RDN7 et l'A8. La zone 3NA avait vocation à être urbanisée et recevoir des équipements de loisirs, de sports, de détente, de santé, de retraite, de tourisme, des hôtels, motels, PRL, camping-caravaning. Le sous-secteur 3NAy était également destiné au commerce. Il avait déjà été ouvert à l'urbanisation par la mise en œuvre d'un permis n°5086898c106 du 5 janvier 1990 pour la construction d'un complexe hôtelier de 6 bâtiments couvrant la totalité de sa superficie. Le permis de construire avait été délivré avec les avis favorables des services de l'Etat. Après un commencement d'exécution, le chantier avait été abandonné, laissant le sous-secteur en friche.

Seule la nouvelle zone 5AU, correspondant à l'ancienne zone 3NAy, conserve sa destination d'urbanisation future. Les superficies restantes de l'ancienne zone 3NA sont majoritairement réintégrées dans le creuset des zones agricoles ou naturelles de la commune. Le PLU prend en compte dans la réalisation de ce projet de zone économique l'existence du centre de loisirs précité. Par ailleurs, une étude sur les milieux naturels a été réalisée par Espace Environnement en décembre 2013 et actualisée en juillet 2015 pour évaluer l'impact d'un équipement commercial sur le secteur. Une partie des conclusions de cette étude est reprise dans l'analyse de cette OAP.

Explication des choix

Le PLU prévoit de destiner ce secteur situé au Sud-Ouest de l'agglomération, directement accessible à partir de la RD 1555, de la RD 125 et de la bretelle d'accès sur l'A8, à la réalisation d'un équipement d'activités économiques (type commercial non alimentaire) afin de revivifier le tissu économique en entrée de ville. Il s'agira de réaliser sur les terrains concernés, classés en zone 5AU du PLU un projet porteur et novateur pour la commune axé sur le commerce (hors alimentaire), les loisirs, le tourisme ou le sport. Ce projet répondra à des objectifs en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de réduction des dépenses énergétiques et d'insertion harmonieuse des constructions dans le site. Il pourra permettre, en outre, la création d'emplois marchands.

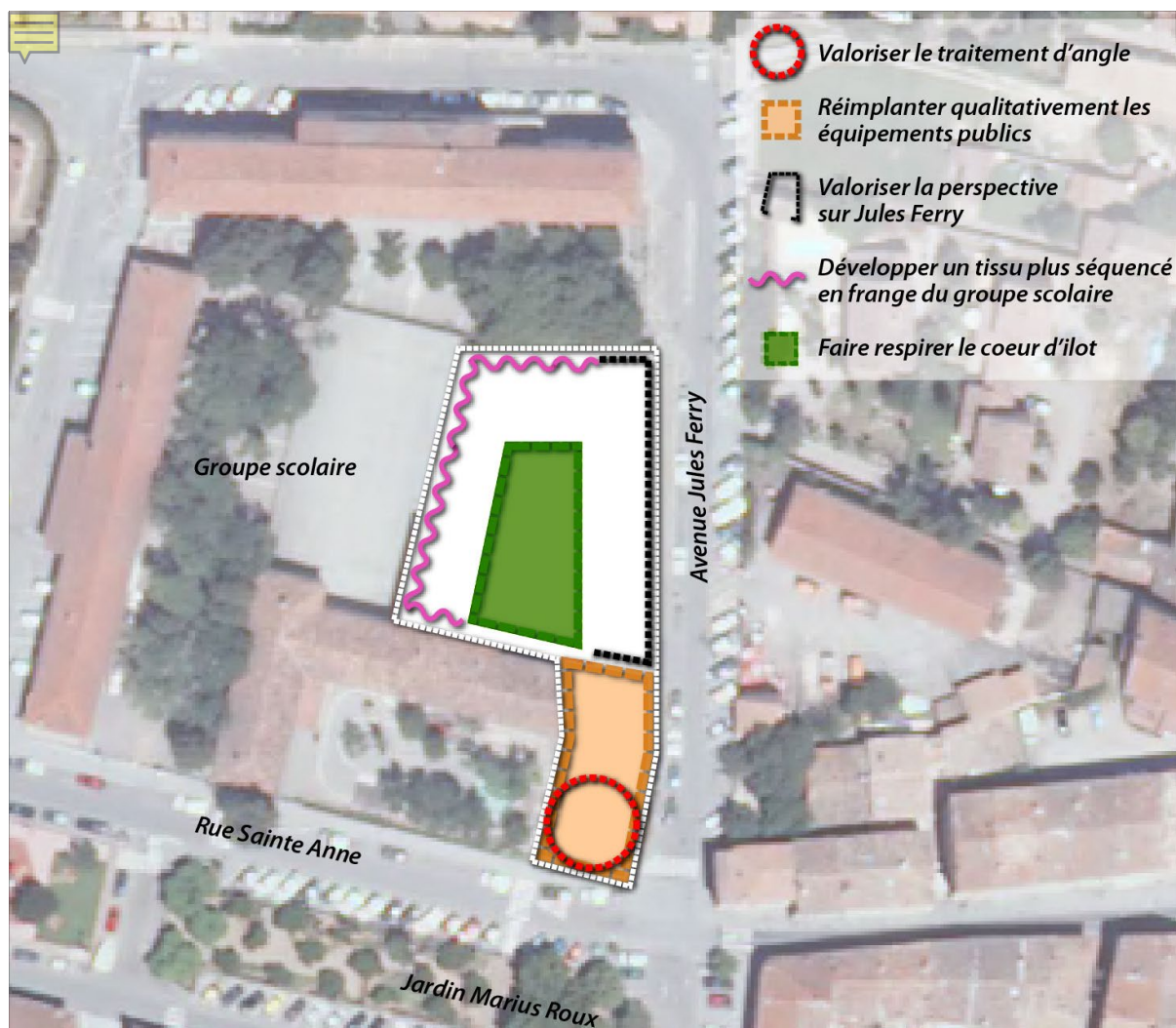
En matière d'impact environnemental et paysager, le projet devra se fonder sur un principe d'économie spatiale, en limitant son implantation sur la partie sommitale du site (à l'Est) et en conservant en espaces naturels inconstructibles près des 2/3 de sa superficie. Ce principe permet d'assurer la préservation des principaux milieux naturels qui se développent à l'Ouest vers le vallon de la Madeleine et le cours d'eau limitrophe. Il permet aussi d'assurer son insertion topographique, la partie sommitale sur laquelle sera édifié la zone d'activités correspondant au secteur le moins pentu. Par ailleurs, la prise en compte du risque d'incendies est assurée par la desserte correcte du secteur, son implantation sur une zone peu boisée et son équipement futur qui répondra à toutes les exigences réglementaires (défenses incendie et sécurité des personnes). De même, en matière d'inondation et de ruissellement, les règles de la MISEN et du futur SDEP s'appliqueront au projet dont l'aménagement est situé sur un secteur non concerné par le PPRI.

Cette prise en compte environnementale et paysagère sera accompagnée par une grande attention portée en matière de qualité et d'innovation architecturale (minimisation des impacts visuels, performances énergétiques renforcées, etc).

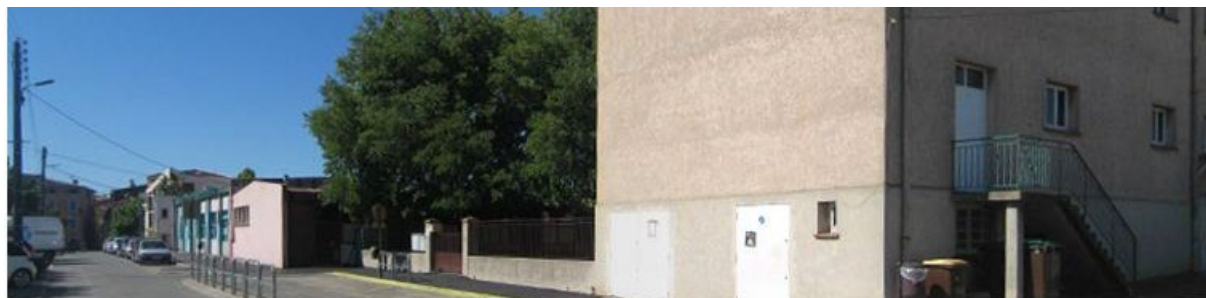
En matière d'impact sur la circulation, une étude de trafic a conclu que le réseau routier peut absorber les flux supplémentaires générés par un tel projet.

Cette zone étant uniquement destinée à une zone d'activités économiques, aucun potentiel de développement du parc de logement n'y est donc envisagé.

OAP N°6 – L'ÎLOT SAINT JOSEPH



Le groupe scolaire et l'équipement public, le long de la rue Sainte Anne



La perspective urbaine, le long de l'avenue Gambetta

Contexte

L'îlot Saint Joseph est situé dans le cœur du village. Bordé par la rue Sainte Anne et le boulevard Jules Ferry, face au jardin Marius Roux, cet îlot constitue une pièce maîtresse de la centralité muyoise. Il est composé par une seule unité foncière d'environ 7 900 m², dont la commune est propriétaire.

En terme de statut d'occupation, l'îlot Saint Joseph a un caractère éminemment public et donc stratégique. Il abrite, en effet :

- Les locaux et les espaces extérieurs (cours, préaux, etc) de l'école maternelle "Les Micocouliers" et primaire "Pierre Aymard", qui se développent sur des volumes variant de R+1 à R+2.
- Une salle polyvalente et des espaces de bureaux communaux, implantés sur trois bâtiments en Rez de chaussée, de caractère vétuste (notamment, la salle).
- Un bâtiment, se développant en R+2 et recevant le Bureau d'Information Jeunesse (BIJ). Quoiqu'assez récent, ce bâtiment demeure difficilement exploitable, avec des plateaux de faible superficie.

Compte tenu du bâti existant et de son statut, le projet de renouvellement urbain doit être réalisé tout en garantissant l'occupation du site. La démolition-reconstruction partielle des écoles est nécessaire, créant ainsi un nouvel îlot urbain.

Explication des choix

Sa superficie relativement importante et sa situation centrale dans le paysage urbain déterminent un potentiel de renouvellement notablement sous-exploité, aucune réflexion de requalification ou de mutation n'y ayant jamais été menée jusqu'à présent. Cet état de fait a conduit la commune à engager une étude de définition, afin de cerner ces possibilités d'évolutions, dans le triple objectif de :

- Conserver et améliorer le fonctionnement des deux établissements scolaires, notamment en les dotant de nouveaux espaces (salles de classes, réfectoire, etc), modernes, esthétiques et adaptés aux enfants, aux professeurs et au personnel encadrant.
- Affirmer un nouvel pôle public, notamment par la création d'une nouvelle salle polyvalente, moderne et sécurisée, en remplacement de la vétusté de l'équipement actuel.
- Développer la mixité sociale de l'habitat, en proposant de réaliser au sein de l'îlot, une future opération résidentielle totalement destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS). Cet objectif constitue la preuve qu'au-delà tous les efforts déjà entrepris par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune entend poursuivre sa politique d'offre locative sociale en l'associant avec le renouvellement urbain d'un de ses îlots majeurs de son cœur historique.

Ce projet ambitieux de renouvellement urbain doit s'opérer sur une partie de l'îlot représentant environ 2 800 m² (le reste du site demeurant strictement dévolu au groupe scolaire). Le projet doit respecter la morphologie et les caractéristiques patrimoniales du vieux village, tout en proposant la démolition de certaines parties de bâtiments, notamment ceux qui sont en plus mauvais état, et la requalification de certains espaces extérieurs des écoles.

Capacité d'accueil

-Habitat

La capacité d'accueil du projet de renouvellement urbain est estimée à environ 50 logements, soit 50 LLS. Cette estimation est susceptible d'évoluer, en fonction du choix et de l'affinage du futur projet architectural. Elle n'est donc qu'à prendre que comme une valeur indicative. Les stationnements seront principalement réalisés en sous-sol.

-Equipements publics

Le projet doit permettre de livrer :

- Des locaux pour un espace polyvalent (salle, bureaux, ...).
- Des locaux pour la maternelle (enseignement, ...) et le réfectoire.

Inscription urbaine, architecturale et paysagère

Dans ce cadre, l'inscription urbaine, architecturale et paysagère du projet devra s'effectuer en respectant les 4 principes d'aménagement suivants :

1-Valoriser le traitement d'angle Sainte Anne/Jules Ferry

L'angle formé par la rue Sainte Anne et l'avenue Jules Ferry est un élément essentiel du paysage de la centralité villageoise du Muy. Le projet doit renforcer cet ancrage urbain, créer un nouveau signal dans le paysage historique.

2-Réimplanter qualitativement les équipements publics

Cet ancrage urbain doit permettre d'affirmer la présence des équipements publics dans la recomposition de l'îlot, qu'il s'agisse des salles de l'école maternelle ou de l'espace polyvalent, face au jardin Marius Roux.

3-Valoriser la perspective sur l'avenue Jules Ferry

Cet ancrage urbain doit se prolonger par la valorisation de la perspective sur l'avenue Jules Ferry. L'alignement obligatoire du projet le long de la voie vient se terminer par le contact avec l'école primaire Pierre Aymar, riche de son entée spécifique, de sa cour arborée et ombragée qui fait figure de respiration verte dans le paysage de l'avenue.

4-Développer un tissu plus séquencé en frange du groupe scolaire

Le contact avec le groupe scolaire doit faire l'objet d'une attention particulière. L'implantation en limite de propriété, nécessaire à la faisabilité de l'opération, notamment en matière d'optimisation du potentiel de logements, doit être autorisée. Elle doit s'accompagner par des mesures d'assouplissement, telles que le séquençage des façades favorisant les ruptures d'alignement et limitation de la hauteur. A ce titre, les futurs bâtiments ne doivent pas excéder des volumes en R+2.

5-Faire respirer le cœur d'îlot

Doter la future opération de logements d'un véritable espace commun central, arboré, qui fonctionnera comme le "poumon vert" de la résidence, en son cœur, en contrepoint et en complément de l'entrée arborée de l'école Pierre Aymard.

3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

3.1 – LES ZONES A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'habitat sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal. Cet ordre de priorité est donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets.

NOM	QUARTIER	STATUT	PREVISIONNEL
1AU	Barnafé	Réglémentée	Etude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU pour financement et réalisation des infrastructures primaires
2AU	Les Cadenades	Réglémentée	Etude de faisabilité à engager dès l'approbation du PLU
7AU	Vaugrenier Les Peyrouas	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière (Arc Sud)

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir.

Dans le cadre de la modification n°3, le premier plan le long de la RDN7, initialement classé en zone 1AU a été réintégré au sein d'une nouvelle zone UD principalement destinée aux activités économiques. La vocation d'habitat du second plan par rapport à cette voie demeure inchangée (1AU). La partie Ouest déjà totalement bâtie est réintégrée en zone UC.

3.2 – LES ZONES A URBANISER A DOMINANTE D'ACTIVITES

Les zones à urbaniser (AU) à dominante d'activités sont classées dans le tableau suivant, en fonction de leur ordre de priorité dans le projet d'aménagement communal. Comme pour les zones AU à dominante d'habitat, cet ordre de priorité est donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets.

NOM	QUARTIER	STATUT	PREVISIONNEL
5AU	Les Valettes	Réglémentée	En attente d'une demande d'autorisation d'urbanisme
3AU	Les Ferrières (Nord)	Réglémentée	Etude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU
4AU	Les Ferrières (Ouest)	Réglémentée	Etude d'aménagement à engager dès l'approbation du PLU
6AU	Repentance Collet-Redon	Stricte	En attente d'un projet / Réserve foncière (Arc Sud)

Ce classement est un prévisionnel qui n'engage pas la commune dans les procédures d'urbanisme à venir. Par ailleurs, au regard de sa superficie particulièrement importante (environ 90 hectares) la zone 6AU stricte sur le site de Repentance - Collet Redon, dont la vocation dominante demeure l'investissement économique et qui reste en attente d'un projet futur plus précis, pourra également recevoir, le cas échéant, de l'habitat ou d'autres destinations (équipements, etc) sur certains de ses secteurs.

3.3 – L'ILOT SAINT JOSEPH EN COEUR DE VILLAGE

Le projet de renouvellement urbain de l'ilot Saint Joseph doit être mené à court terme, tout en permettant de coordonner pleinement le programme de démolitions avec la réalisation de l'opération de logements, des équipements publics et en assurant la continuité de fonctionnement du groupe scolaire (enseignement, restauration, activités récréatives et sportives, etc).

4 – OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Les OAP thématiques TVB font l'objet d'une annexe spécifique, jointe au présent dossier (cf. Pièce 2.a bis).