Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

DRACÉNIE
PROVENCE VERDON
agglomération

Zone d'aménagement différé
Secteur « Arc Sud »
Commune du Muy

Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

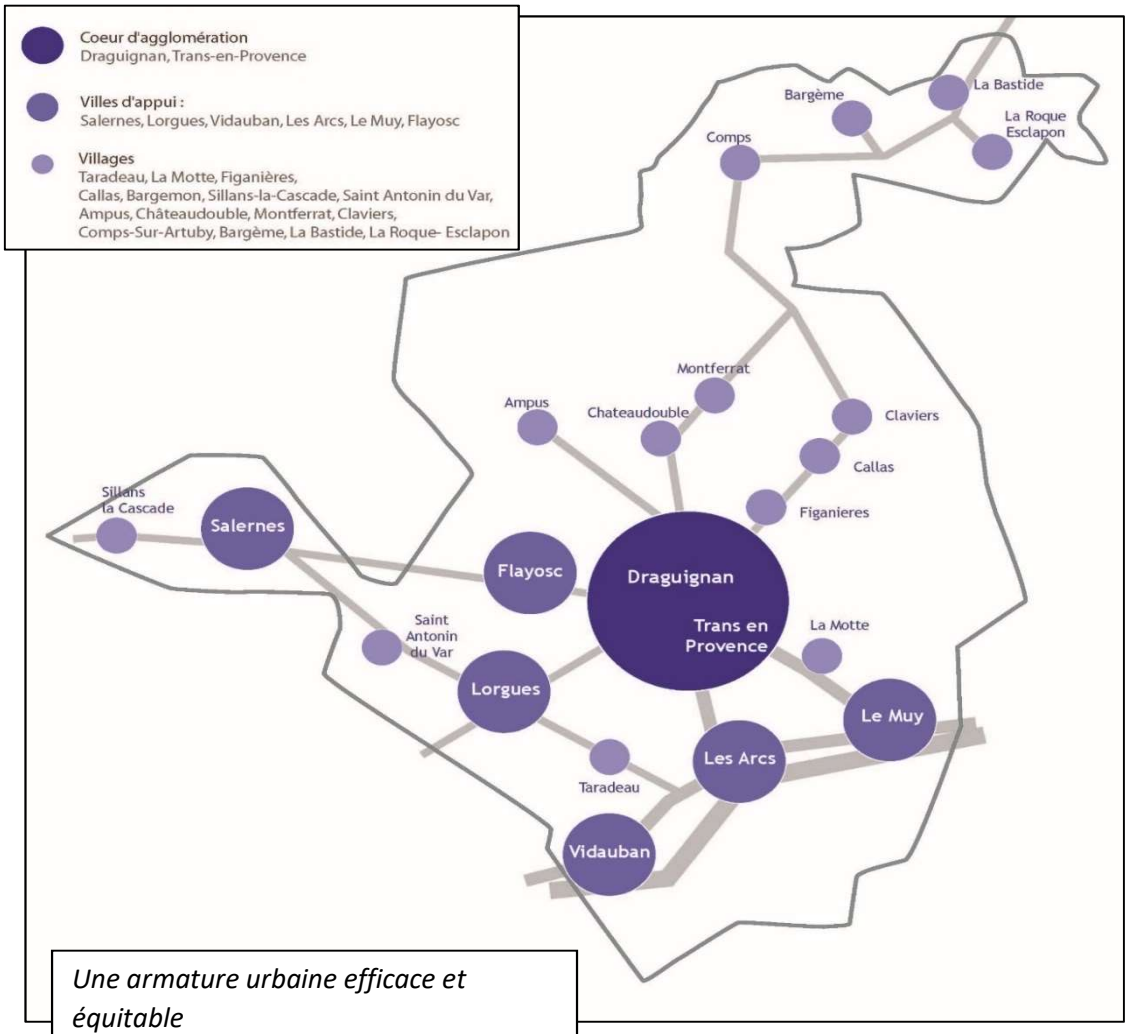
1. Contexte

1.1. Contexte administratif

1.1.1. La communauté d'agglomération

La Dracénie, agglomération de l'est Var, est un territoire composé de 23 communes comptant 110 000 habitants environ. Son armature urbaine se structure autour :

- d'une ville centre, Draguignan (40 000 habitants),
- d'un arc sud composé d'un archipel de villes d'appui avec chacune une population proche de 10 000 habitants (Lorgues, Vidauban, les Arcs, le Muy),
- d'un arc ouest Salernes – Flayosc,
- d'un arc résidentiel nord constitué de petits villages.



Une armature urbaine efficace et équitable

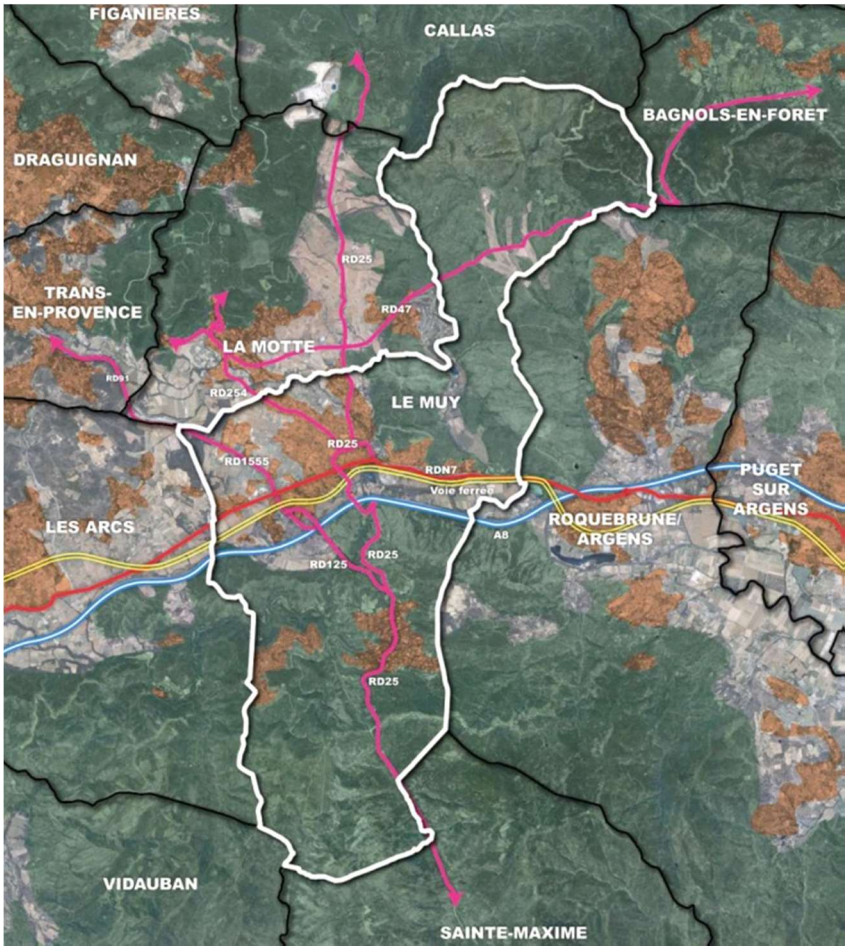
La Dracénie, située à égale distance des métropoles d'Aix-Marseille, Toulon et Nice bénéficie en outre d'une accessibilité très favorable (A8, ligne ferroviaire Marseille-Nice).

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

Elle connaît par ailleurs une forte dynamique démographique avec près de 1000 habitants supplémentaires chaque année en lien avec son attractivité résidentielle (taux moyen de 1% depuis 1999 contre 0,8% dans le Var).

1.1.2. La commune du Muy

La commune du Muy compte 9 360 habitants (population légale 2015). Sa situation géographique, ses capacités foncières ainsi que ses conditions de dessertes actuelles et futures lui confèrent des enjeux de développement urbains très importants.



La commune du Muy un carrefour aux interfaces des autres territoires.

Parmi les objectifs de la commune, qui sont visés dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 19 décembre 2016, on peut noter :

- Le renforcement du cœur de ville,
- La densification maîtrisée des dents creuses,
- Le développement de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale de l'habitat,
- L'amélioration les déplacements urbains, notamment via le renforcement des liaisons interquartier et des voies douces.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

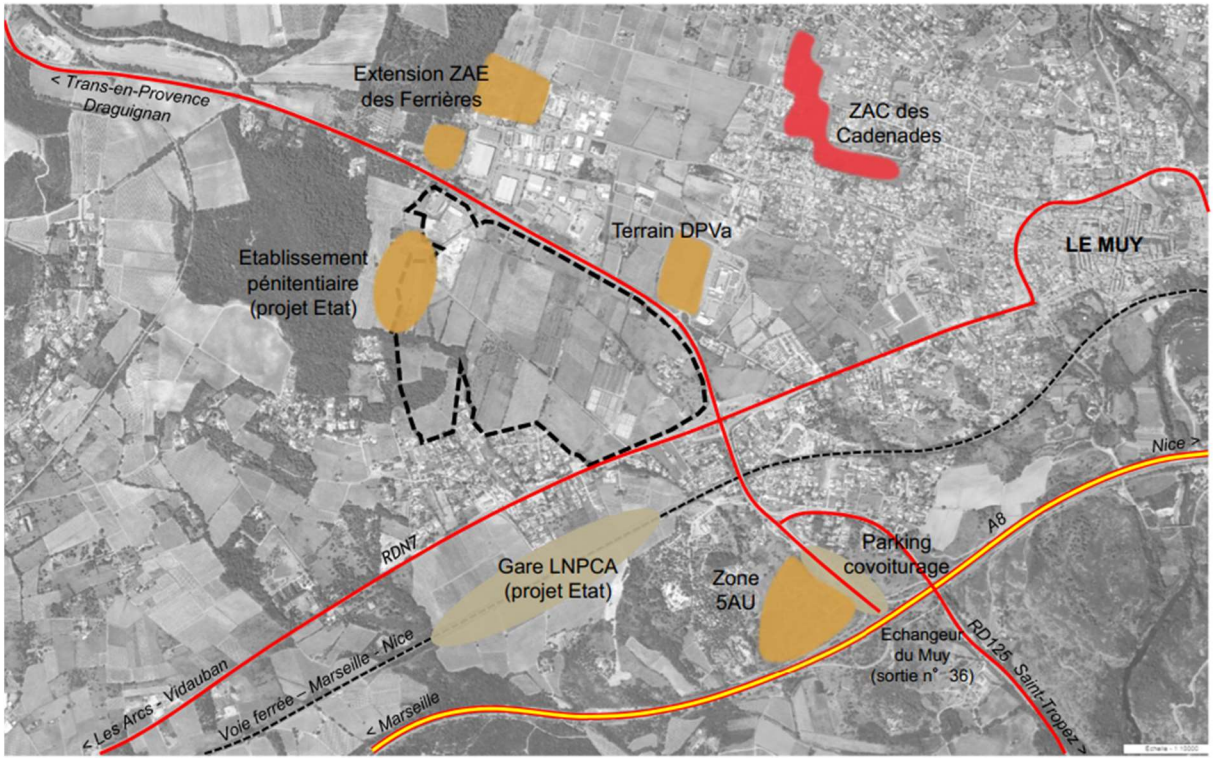
Par ailleurs, la commune du Muy est identifiée dans le PADD du Schéma de Cohérence Territorial comme une commune appelée à jouer un rôle majeur dans le développement urbain de l'agglomération du fait des caractéristiques suivantes :

- proximité des infrastructures de desserte actuelles (échangeur de l'autoroute A8, gare TGV des Arcs-sur-Argens) ;
- articulation avec les territoires de projets voisins (Golfe de Saint-Tropez, aire de Fréjus - Saint-Raphaël) ;
- potentialités foncières importantes ;
- accueil du futur pôle d'échange multimodal Est Var de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).

1.2. Enjeux et contraintes du secteur Arc Sud

1.2.1. Un foncier stratégique

Le périmètre de projet, d'une surface de 75 ha, est situé à l'intersection de la RD 1555 (à l'est) et de la RD N7 (au sud) et à proximité immédiate de l'échangeur A8. La future gare LN PCA est envisagée au sud de la zone et d'autres projets sont envisagés sur la commune du Muy dont la position d'interface et de carrefour conduit à de nombreuses opportunités

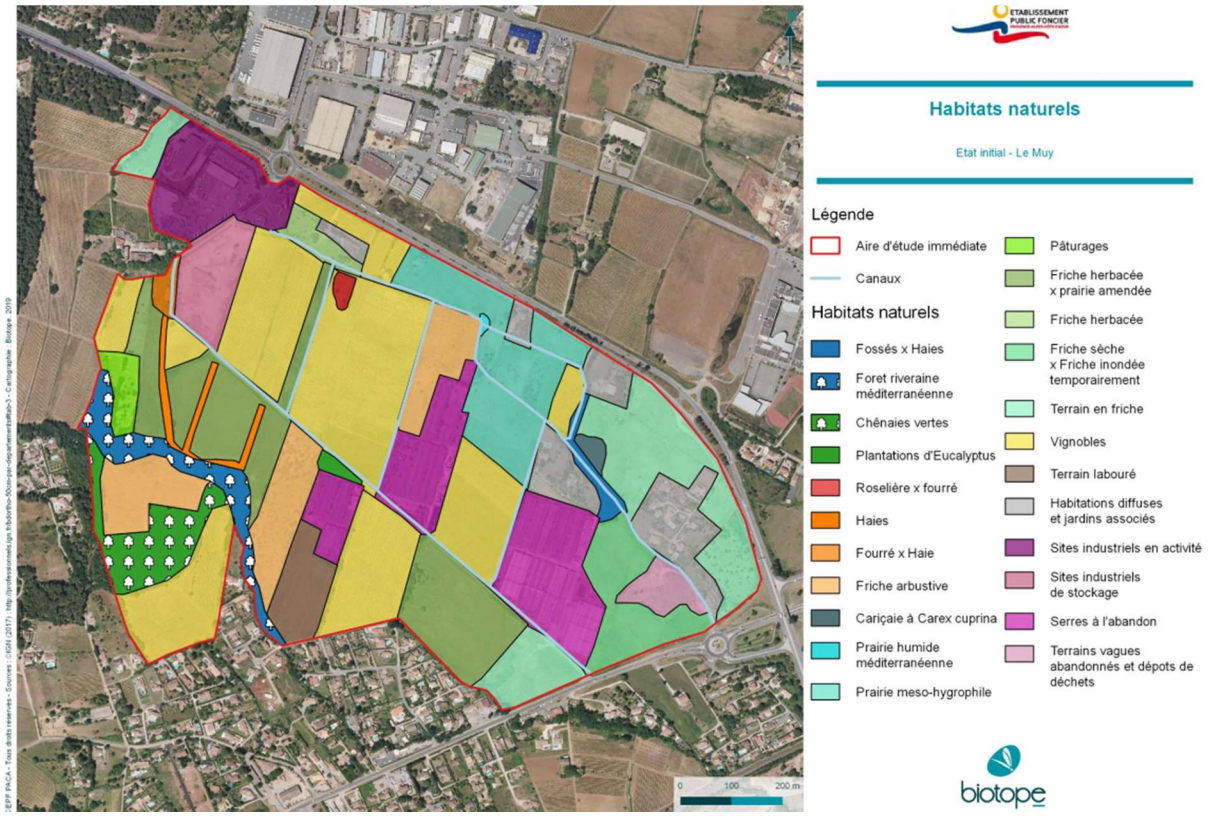


Un site idéalement situé à proximité des grands axes de communication du territoire.
Schéma issu du SCOT Dracénie

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

1.2.2. Occupation du sol

Le site est à ce jour majoritairement occupé par des vignes, d'anciennes serres agricoles et des friches. Quelques habitations y sont également présentes, sous la forme d'un lotissement et de maisons isolées. La desserte interne se limite à quelques chemins de terre privés.



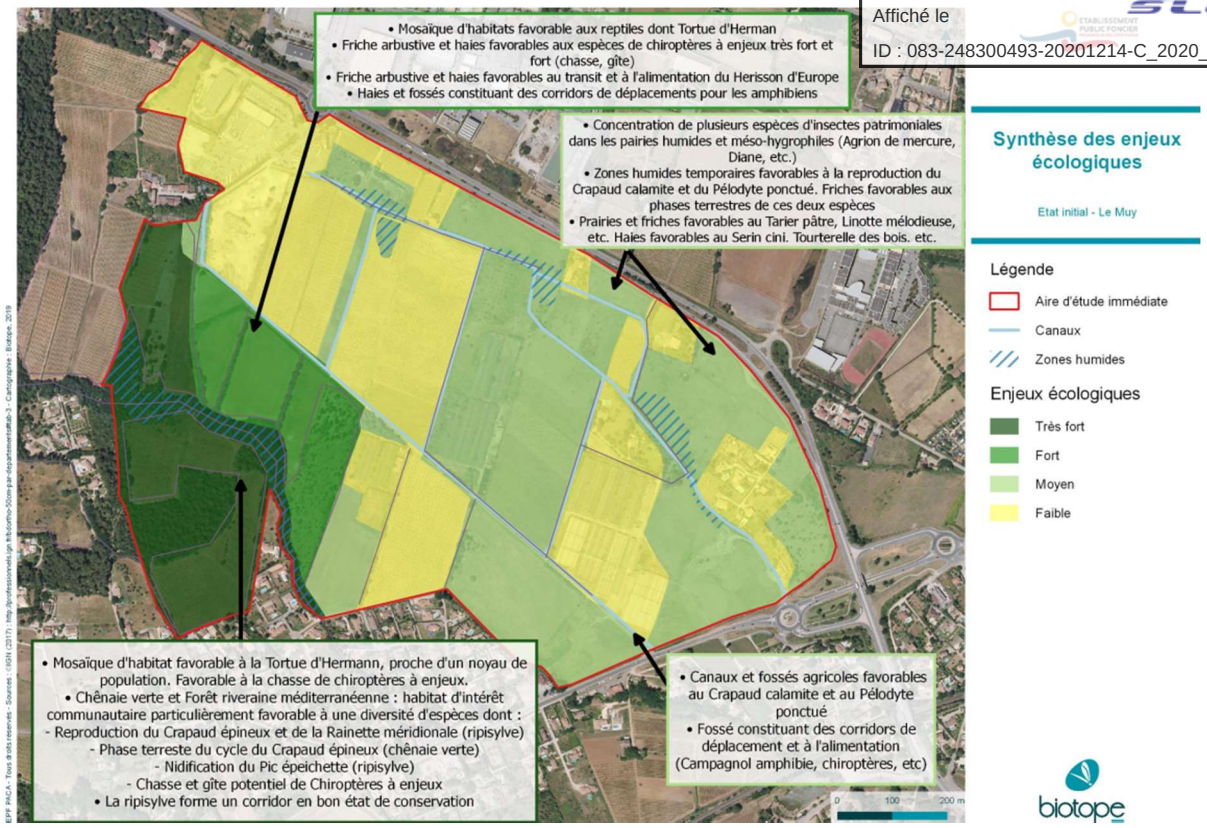
Un foncier principalement occupé de vignes, de friches, de serres abandonnées et de quelques habitations.

1.2.3. Inventaire naturel

Un inventaire naturel a été réalisé en 2019 afin de disposer d'un état initial de la faune et de la flore du site. Ce dernier, s'il souligne des enjeux forts écologiques le long du vallon de la Magdeleine, ne laisse cependant pas apparaître d'habitat d'espèces protégées.

L'analyse de l'état initial faune-flore a conduit à concentrer le projet sur les zones à faibles enjeux de biodiversité, ainsi la zone à l'ouest du cours d'eau de la Magdeleine, qui présente de très forts enjeux écologiques, ne fait plus aujourd'hui partie de la zone d'étude et d'action foncière.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE



1.2.4. Inondations

Des enjeux écologiques globalement moyens et faibles sur les principales parcelles visées par le projet.

Le foncier se situe sur le bassin versant de l'Argens aval. Il est traversé en partie ouest par le vallon de la Magdeleine qui se jette dans l'Argens au sud de l'autoroute A8. Le site est également traversé en son cœur par deux canaux d'irrigation qui prennent leur source dans la Nartuby. Des études de modélisation hydraulique conduisent à noter une faible inondabilité du site du essentiellement au ruissellement, y compris en cas de crue exceptionnelle.

En effet, ont été modélisés, de manière générale sur l'ensemble du site, des écoulements caractérisés par :
- De faibles hauteurs d'eau (moins de 10 cm)
- De fortes vitesses (plus de 1 m/s).

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

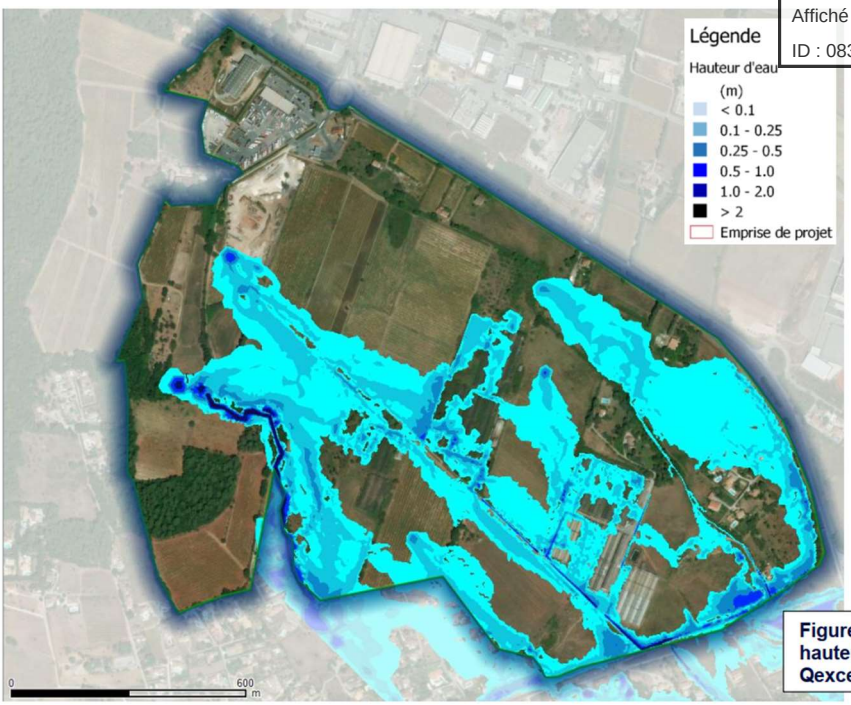
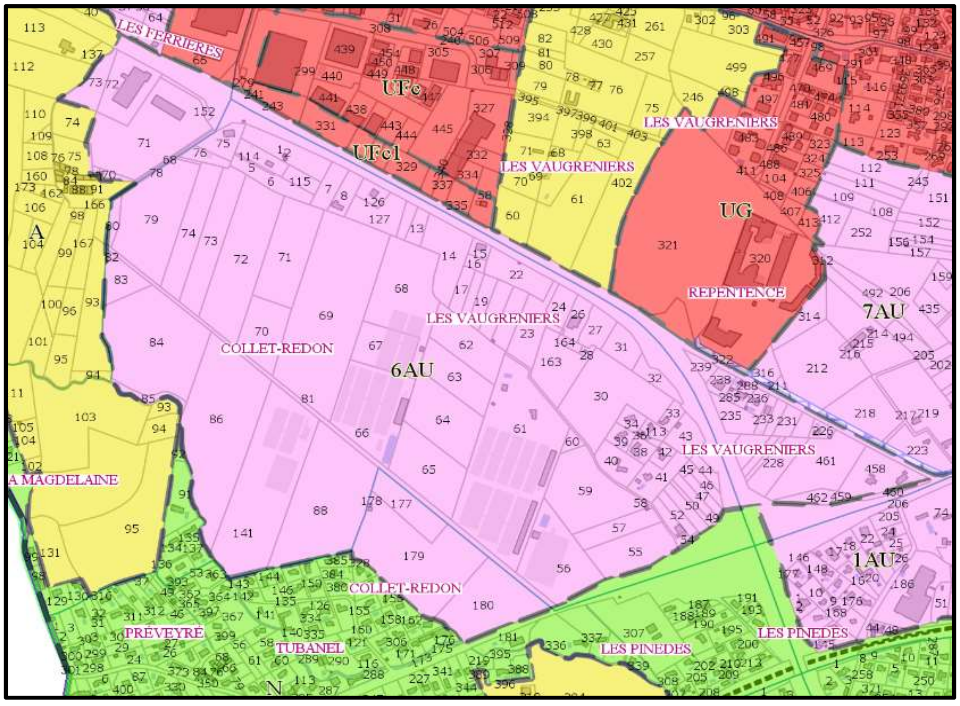


Figure 20 : Carte des hauteurs maximales Qexceptionnelle

1.3. Le secteur d'Arc Sud au PLU du Muy

Le Plan Local d'Urbanisme du Muy a été approuvé le 19 décembre 2016.

Le périmètre de projet, d'une surface de 75 ha, situé à l'intersection de la RD 1555 (à l'est) et de la RD N7 (au sud), est classé en zone à urbaniser (6AU) au PLU ; l'objectif est d'y permettre l'accueil d'entreprises sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

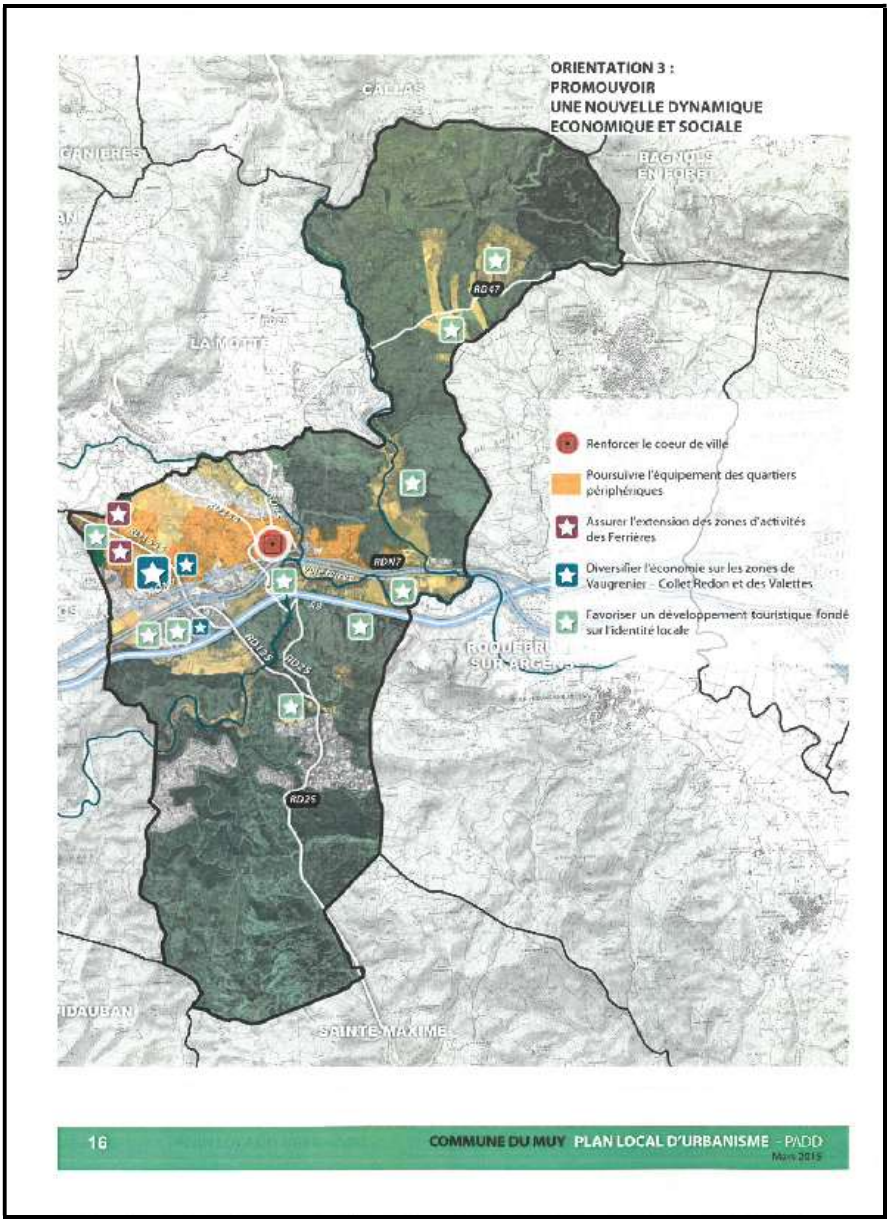


Extrait de zonage, document graphique du PLU approuvé

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

Comme indiqué dans le règlement Plan Local d'Urbanisme, cette zone devra s'urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un ou plusieurs programmes d'équipements publics, compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) décrit la volonté de la commune de promouvoir une nouvelle dynamique économique sur ce secteur géographiquement stratégique en précisant dans son orientation 3 la nécessité de « 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) »



Orientation 3 du PADD du PLU approuvé qui affirme la volonté de la commune de diversifier l'économie sur le secteur « Arc Sud »

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

L'objectif annoncé concernant le secteur « Arc Sud » est de « 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 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... ».

1.4. Les objectifs d'aménagement du secteur

Le SCoT identifie le site comme « *espace stratégique du développement de l'agglomération la zone du Nord-Ouest du Muy (75 ha entre les Ferrières et la RDN7), pour y développer un programme à trois composantes principales :*

a. l'accueil des enseignes, formats et activités qui quitteraient, du fait des conséquences de la mise en œuvre des dispositions du PGRI sur les ZAE de l'entrée sud du cœur d'agglomération et la redistribution du « boulevard commercial » du cœur d'agglomération,

b. la constitution d'ensembles commerciaux thématiques cohérents et attractifs,

c. la possibilité d'offrir un potentiel foncier pour y localiser de nouvelles activités économiques relevant des accélérateurs de croissance.

Ainsi l'agglomération envisage sur ce site la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble permettant la réalisation d'un quartier cohérent, résilient et durable principalement destiné au développement économique. La maîtrise foncière sur le site constitue ainsi un préalable important pour réussir un projet global de qualité.

1.5. Justification de la procédure de zone d'aménagement différée

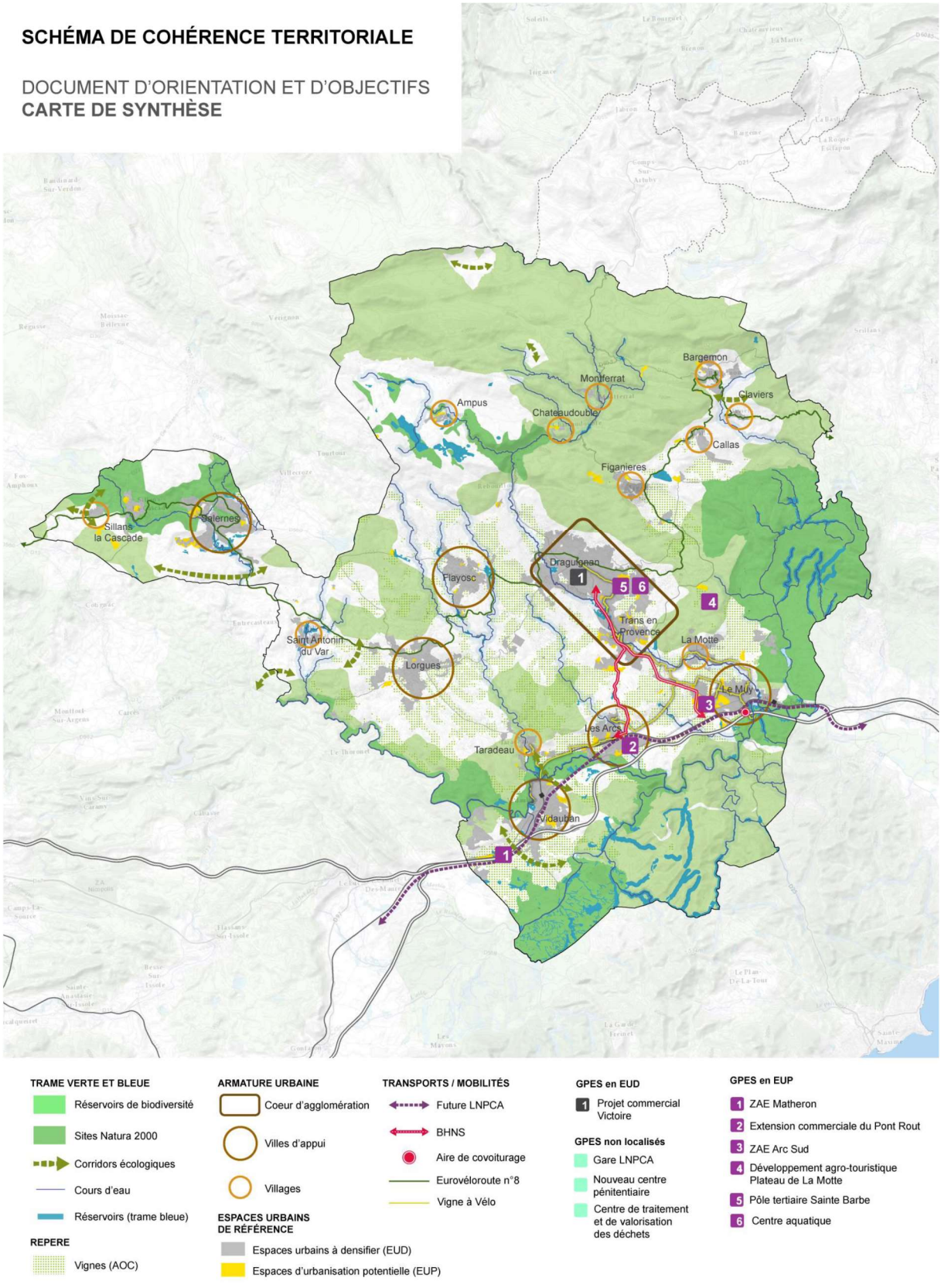
Au regard des éléments précités, la création d'une ZAD sur le secteur d'Arc Sud sur la commune du Muy répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

La mise en place d'une ZAD est ainsi parfaitement adaptée à un contexte foncier complexe (36 propriétaires) et à la très forte pression foncière que connaît ce site stratégique et permettra un aménagement global ultérieur organisé, réfléchi et ambitieux sur une surface d'environ 75 ha. Cet aménagement est essentiel pour le développement économique du territoire d'agglomération, c'est la raison pour laquelle, depuis janvier 2018 une convention lie la commune du Muy, l'agglomération Dracénie Provence Verdon et l'Etablissement Public Foncier PACA en vue de conduire une politique d'anticipation foncière sur le site d'Arc Sud.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

2. Compatibilité du projet de zone d'aménagement différé avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Dracénie

Le SCoT de la Dracénie a été approuvé par délibération du conseil d'agglomération du 12 décembre 2019.



Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201214-C_2020_211-DE

Ce SCoT traduit un projet de territoire articulé autour de trois ambitions. Une ambition environnementale dans un contexte de biodiversité précieuse et de paysages préservés qui se traduit par la pérennité des continuités écologiques, la diminution des pressions et des pollutions et un nécessaire travail de résilience au regard des risques naturels. Une ambition économique et sociale structurée sur une armature urbaine équitable, un projet économique complémentaire valorisant les avantages comparatifs de chacun des territoires et un effort sur le logement par ailleurs traduit dans le programme local de l'habitat de l'agglomération. Et enfin une ambition urbaine appuyée par une mobilité renforcée par la multimodalité et l'intensification urbaine.

Ainsi, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT, dans le cadre de son ambition économique et sociale, vise, dans son objectif 5.2, à libérer le potentiel du développement du sud de la Dracénie en particulier en identifiant l'espace stratégique du foncier Arc Sud au Muy. Cela se traduit dans le Documents d'Orientation et d'Objectifs par la caractérisation d'un Grand Projet d'Equipement et de Service sur ce foncier (Orientation 12), non seulement dans son aménagement à vocation économique mais aussi par sa desserte en transports puisque que le principe « d'une connexion en transports en commun en site propre entre l'Arc Sud et le cœur d'agglomération » y est clairement affiché.

Il importe de souligner que les services de l'Etat ont procédé à la levée du caractère exécutoire du SCoT au mois de février 2020 au motif d'un vice de procédure (absence d'avis du comité de massif) et afin de viser une meilleure maîtrise foncière. Cependant le projet d'Arc Sud, largement abordé dans le SCoT, demeure totalement soutenu par les services de la préfecture.