

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 083-248300493-20241210-C\_2024\_301-DE



# Dossier de création



—écoquartier—  
**LES CADENADES**

L'avenir en développement durable



## Sommaire du dossier de création

<i>I. Rapport de présentation.....</i>	<i>P3</i>
<i>II. Plan de situation.....</i>	<i>P31</i>
<i>III. Plan du périmètre.....</i>	<i>P33</i>
<i>IV. Annexe financière.....</i>	<i>P36</i>
<i>V. Bilan de la concertation.....</i>	<i>P38</i>
<i>VI. Etude d'impact.....</i>	<i>P58</i>



## RAPPEL DU CONTENU DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC

### CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS)

**ARTICLE R.311-1:** « L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'état ou par un établissement public ayant par vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone »

**ARTICLE R.311-2:** « La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'état, par son organisme délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

a- Un **rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b- Un **plan de situation** ;

c- Un **plan de délimitation du ou des périmètres** composant la zone ;

d- **L'étude d'impact** définie à l'article R. 122-5 du code de l'urbanisme lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone ».

**ARTICLE R.311-3:** « Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci »

**ARTICLE R.311-5:** L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

a- Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants ou plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;

b- Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué ».

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 083-248300493-20241210-C\_2024\_301-DE





---

## *I. RAPPORT DE PRESENTATION*

---

# SOMMAIRE

## PREAMBULE

1.OBJET ET JUSTIFICATION DE L’OPERATION.....

7

a.   Objet de l’opération.....

7

b.   Justification du projet .....

8

c.   La définition du périmètre.....

10

d.   Justification au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur .....

11

2.ETAT INITIAL DU SITE ET DE L’ENVIRONNEMENT.....

14

a.   Une prise en compte des éléments environnementaux.....

14

b.   Une prise en compte du paysage et du patrimoine usuel du lieu.....

16

3.LE PROJET D’AMENAGEMENT.....

18

a.   « Habiter les Cadenades » .....

19

b.   « Vivre aux Cadenades » .....

20

c.   « Pratiquer les Cadenades » .....

23

d.   Une accessibilité globale et locale .....

24

e.   Une performance énergétique attendue .....

26

4.LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.....

28

# PRÉAMBULE

## Contexte et objet du présent document

La communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon agglomération, associée à la commune du Muy, souhaite répondre aux besoins de la population en logements, équipements et espaces publics par l'urbanisation du secteur des Cadenades en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant différentes typologies urbaines et sociales d'habitat, des équipements publics, en particulier paysagers et un système circulaire viaire et doux.

La collectivité a décidé que cette opération devait être mise en œuvre sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté : délibération.

La ZAC est un outil opérationnel mis à la disposition des communes pour aménager leur territoire en leur conférant l'initiative et le suivi de l'élaboration des dossiers.

Le présent rapport de présentation constitue une pièce du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des **Cadenades**, située sur le territoire de la commune du Muy, membre de DPVa, dans le département du Var.

Le projet est situé à la transition entre la zone d'extension du centre et la zone d'étalement urbain moins dense à l'Ouest du centre-ville du Muy.

La procédure de zone d'aménagement concerté dans le quartier des Cadenades permettra de maîtriser le développement de cet espace, situé en continuité du centre-ville.

L'objet du présent rapport est d'exposer notamment l'objet et la justification de l'opération. Il comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global opérationnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

## Déroulement de la concertation

Conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de ZAC a été menée, avec pour objectifs :

- D'informer les habitants de la volonté de créer cette ZAC
- De présenter à la population le projet d'aménagement envisagé
- De permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

Ce projet a ainsi fait l'objet d'une concertation en deux temps :

- Une première phase de concertation en 2013 qui s'est articulée autour de réunions publiques, d'une ballade urbaine et d'ateliers participatifs.
- Une deuxième phase de concertation en 2022 suite à une reprise des études pré-opérationnelles

DPVa a ainsi défini, par délibération du 27/06/2022, les modalités de concertation suivantes sur une période de trois mois :



- L'organisation de trois réunions publiques
- La mise à disposition du public du dossier de concertation sur le projet de ZAC et d'un registre destiné à recueillir les avis et observations dans les locaux de la mairie et de la communauté d'agglomération et de façon dématérialisée
- La publication d'articles dans les journaux locaux, d'avis administratifs.

Le bilan de la concertation, annexé au présent dossier de création, a ensuite été tiré par délibération du 27/02/2023 mettant en lumière trois points importants pour la population :

- La densité de l'opération avec le souhait de ne pas avoir trop de construction et de nouveaux logements et d'avoir les bâtiments les plus élevés éloignés des constructions existantes,
- L'inquiétude générale sur la circulation routière en rapport avec le stationnement, le nombre de nouvelles voitures sur un réseau déjà proche de la saturation et la dangerosité potentielle du carrefour avec la route de la Motte,
- L'importance de maintenir un caractère apaisé pour le quartier, avec de nombreux cheminements piétons et espaces verts, à titre, l'approche Ecoquartier a été favorablement accueillie.

La prise en compte de ces contributions a constitué un socle essentiel pour parvenir au projet d'aménagement présenté dans le présent rapport.

## **1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION**

### **a. Objet de l'opération**

L'objet de cette procédure est de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour vocation de répondre aux besoins en logement de la population tout en assurant une intégration urbaine, sociale et environnementale forte, et ce par la création d'habitats individuels, intermédiaire et collectif, et d'équipements et espaces publics, en particulier paysagers, forts.

Le projet de ZAC des Cadenades a pour ambition, depuis ses études préalables, de promouvoir son aménagement sous le label « éco-quartier ». La réponse aux exigences de la Charte Nationale du label permet de dépasser le niveau réglementaire imposé, de généraliser les bonnes pratiques, de promouvoir l'innovation des acteurs et de distinguer les opérations d'aménagement durables exemplaires qui dépassent le niveau réglementaire imposé

Afin de définir un projet d'aménagement sur ce secteur, la commune a mandaté un groupement composé d'une équipe pluridisciplinaire de réflexion et conception urbaine, avec un urbaniste-architecte, un paysagiste, un bureau d'études techniques et un écologue.

Cette équipe avait pour mission non seulement de reprendre les premières études mais aussi de les redéfinir en fonction de l'évolution des nouvelles contraintes législatives en matière notamment environnementale et en fonction de l'évolution de la population de la commune et du bassin de vie.

Le choix de la procédure de ZAC permet de garantir la qualité de l'aménagement de ce terrain stratégique en grande partie vierge. L'objectif d'une telle procédure est de maîtriser l'aménagement du site jusqu'à la vente des logements, afin qu'il corresponde aux exigences de la collectivité et aux besoins de sa population.

La prise en compte des caractéristiques environnementales et durables a été le fil conducteur de ce projet d'Ecoquartier.

## **b. Justification du projet**

Le projet d'Ecoquartier des Cadenades présente un intérêt public pour la Dracénie en apportant une offre de logement de qualité, adaptée au contexte social du territoire, proche des zones d'emploi et connectée aux réseaux de transports alternatifs (collectifs, voies cyclables).

En outre, au sein d'un tissu urbain monofonctionnel et largement développé autour de la maison individuelle, ce projet vient apporter des équipements publics paysagers et une offre de services profitant à l'ensemble des quartiers récents de la commune du Muy, créant ainsi une centralité de proximité compatible avec la logique de ville du quart d'heure.

Enfin, la dimension d'Ecoquartier constitue une opportunité pour une opération sous impulsion publique de constituer un modèle d'un urbanisme à la hauteur des enjeux sociaux et environnementaux.

### **➤ Un important besoin en logements diversifiés**

La commune du Muy offre de nombreux atouts en termes de dynamique économique (1 emploi pour 1,11 actifs), d'équipements attractifs et un positionnement stratégique entre le cœur de l'agglomération et le littoral. Elle se situe en outre à proximité des pôles d'emplois de Fréjus/St Raphael mais aussi des Alpes Maritimes, proximité accentuée par la présence de l'échangeur autoroutier.

Pourtant, si la commune a connu une **croissance démographique** dans les années 2010 cette dernière a **considérablement ralenti** depuis puisque la commune a perdu des habitants : - 0,1% / an entre 2013 et 2019.

La croissance est inférieure à celle observée à l'échelle de l'agglomération (+0,3%/an entre 2013 et 2019).

**Les caractéristiques de la population muyoise ont ainsi évolué vers :**

- un vieillissement de la population,
- une augmentation des familles monoparentales du fait de la multiplication des séparations conjugales et une décohabitation parents/enfant de plus en plus précoce,
- Une modification de la structure sociologique des ménages avec un creusement des écarts entre les plus aisés et les ménages les plus pauvres.

Il existe aujourd'hui une inadéquation entre les besoins de la population et les caractéristiques des logements proposés (**une majorité de logements individuels (60%)**) et notamment **de grande taille dont le prix est très élevé** en comparaison des capacités des ménages).

### **➤ Une nécessaire structuration du territoire**

La périphérie de la zone urbaine du Muy s'est développée le long d'axes routiers Est-Ouest et présente alors un **schéma circulaire sous forme de radiales** autour du centre historique. L'essentiel de son réseau viaire orienté Est-Ouest tels que la route de la Motte, le Boulevard des Ferrières etc. aboutit **sur le boulevard de la Libération**. De nombreux lotissements ont vu le jour avec une faible densité

de construction et des **voies en impasses**, rendant quasi inexistantes les liaisons inter-quartiers ou vers les secteurs d'équipements et services.

**En résulte une saturation de certains axes routiers et un très faible report modal de la voiture vers des modes doux de déplacement.**

Cette urbanisation génère également une homogénéisation de la ville et de son paysage, avec peu de repères.

Territoire stratégique du fait de son positionnement géographique, **la commune est donc concernée** par un important besoin de développement de son offre en logements et **par un besoin de structuration urbaine notamment dans ses quartiers périphériques au centre-ville.**

**Toute nouvelle opération d'envergure doit à la fois permettre de développer les fonctionnalités nécessaires à la commune mais également participer à cet enjeu plus global d'aménagement et structuration du territoire, de préservation et mise en valeur des éléments caractéristiques de son paysage et de son environnement, de façon à permettre de valoriser la qualité de vie de ses habitants actuels et futurs.**

L'Ecoquartier constitue un élément important de cette structuration en offrant des équipements de proximité au sein de quartiers ne présentant que peu de qualités urbaines. Ainsi, l'Ecoquartier doit offrir une centralité de proximité, une promenade, un parc, une voie cyclable, autant d'éléments lui permettant de s'inscrire dans les principes de ville du quart d'heure. Ces équipements sont ainsi destinés à profiter non seulement aux habitants du quartier mais aussi à ceux résidants dans les lotissements et immeubles le long du boulevard des Ferrières, du boulevard de Beauregard jusqu'à la route de La Motte.

### ➤ Une approche environnementale pour une qualité durable

Afin de correspondre aux attentes de développement durable, et de préserver la richesse du contexte paysager dans lequel il s'inscrit, le projet de développement urbain des Cadenades sera de haute qualité durable et environnementale.

Dès les études de 2013, la collectivité s'est inscrite dans cette démarche, via la mise en œuvre d'une Approche environnementale de l'urbanisme qui a permis, en concertation avec les riverains, de définir les principaux objectifs pour l'aménagement du quartier des Cadenades. Ainsi, les études pré-opérationnelles et opérationnelles ainsi que le projet qui en découlent répondent aux enjeux intrinsèques du territoire et des enjeux globaux de ce dernier.

**Ce sont des enjeux durables.** C'est une ambition à la fois locale mais globale pour l'ensemble du territoire du Muy pour conforter son attractivité, favoriser la qualité de vie des habitants et contribuer à un avenir plus durable et responsable.

Il s'agit de s'inscrire dans le territoire en se nourrissant du contexte.

**C'est ainsi à travers la démarche d'Ecoquartier que la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon et la Commune du Muy justifient leur implication et investissement dans ce projet urbain.**



**L'Ecoquartier est un nouveau quartier urbain** où au-delà de répondre aux besoins divers des habitants actuels et futurs, ce dernier prend en compte son environnement et contribue à la qualité de vie de la Commune et du secteur concerné par le projet.

Il s'agit également d'un **lieu de performance environnementale globale** où les savoir-faire technologiques, les innovations architecturales et les ressources locales sont mises en scène.

De plus, les enjeux environnementaux relevés et révélés sur site ont amené à d'importantes compensations environnementales hors site. Ces compensations ont évoluées avec les évolutions juridiques et représentées un véritable défi en termes de location et de gestion du foncier protégé et valorisé pour accueillir les compensations suite à l'aménagement de la ZAC.

C'est ainsi à travers la démarche d'Ecoquartier que la communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon et la Commune du Muy justifient leur implication et investissement dans ce projet urbain.

L'Ecoquartier est un nouveau quartier urbain où au-delà de répondre aux besoins divers des habitants actuels et futurs, ce dernier prend en compte son environnement et contribue à la qualité de vie de la Commune et du secteur concerné par le projet.

Il s'agit également d'un lieu de performance environnementale globale où les savoir-faire technologiques, les innovations architecturales et les ressources locales sont mises en scène.

Ce projet a ainsi pour vocation à être le premier Ecoquartier du territoire et à constituer un modèle pour les autres développements urbains en application des principes d'un urbanisme durable.

### **c. La définition du périmètre**

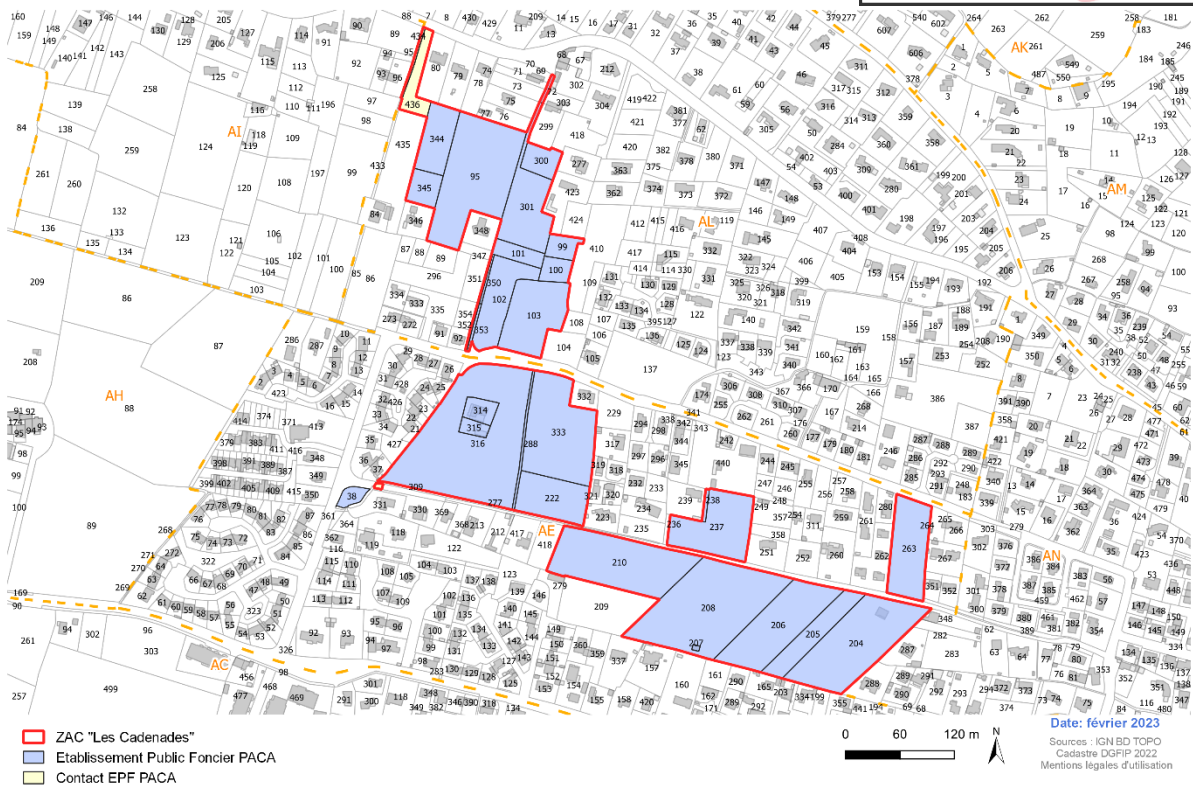
Le secteur en projet est situé en limite de la première et seconde couronne du développement du centre-ville. Le choix du site est issu de l'impulsion de l'urbanisation d'ores et déjà donnée tout autour du site par les divers lotissements et habitats le long du Boulevard des Ferrières ou de Beauregard.

**Ce potentiel d'urbanisation représente une importante enveloppe constructible libre de la commune, en secteur déjà aménagé et urbanisé.**

Le choix du périmètre quant à lui se justifie par la nature des espaces à urbaniser qui permet sur une emprise d'environ 11 ha afin d'envisager une réflexion globale, à l'échelle communale (connexion avec l'existant, couture urbaine, intégration des autres projets, intégration des atouts paysagers et environnementaux, etc...)

**Le site des Cadenades représente donc une véritable opportunité foncière pour la ville et son développement urbain et social. Les parcelles concernées par le périmètre ont fait l'objet d'une politique d'acquisition foncière portée par l'EPF PACA depuis des années qui en maîtrise la quasi-totalité.**

## (83) COMMUNE DE LE MUY – site LES CADENADES – Périmètre de la ZAC : 104 685 m²



## d. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

### ➤ Le Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU du Muy a été approuvé le 19 décembre 2016. Il a par la suite été modifié à deux reprises en 2018 et 2019. Le PADD en vigueur définit trois grandes orientations :

Le PADD en vigueur définit 3 grandes orientations :

- Orientation 1 : **Protéger l'environnement naturel, le patrimoine agricole et la population.**
- Orientation 2 : **Affirmer un projet urbain cohérent et durable en favorisant** la diversité des fonctions urbaines, en développant la mixité sociale de l'habitat et en maîtrisant l'extension de l'urbanisation.
- Orientation 3 : **Promouvoir une nouvelle dynamique économique et sociale.**

Dans sa deuxième orientation, le PADD évoque le projet des Cadenades :

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

Le site des Cadenades est identifié en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Muy, approuvé en décembre 2016. Il s'agit d'une zone à urbaniser ouverte, destinée à une urbanisation à court terme.

La zone 2AU fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui définit les principes généraux d'aménagement devant permettre l'élaboration du projet.

## OAP N°3 – QUARTIER DES CADENADES

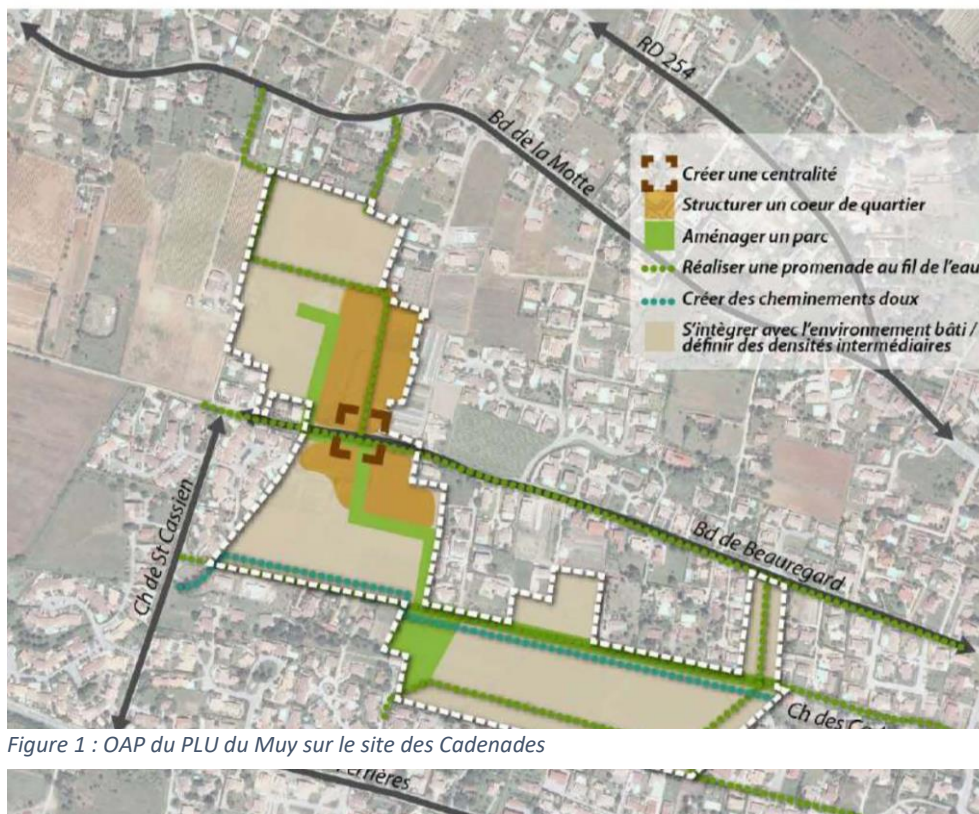


Figure 1 : OAP du PLU du Muy sur le site des Cadenades

Cette OAP, créée lors de la modification n°1 du PLU de juin 2018, prévoit de :

- créer une centralité
- structurer un cœur de quartier
- aménager un parc
- réaliser une promenade au fil de l'eau
- créer des cheminements doux
- s'intégrer avec l'environnement bâti, définir des densités intermédiaires.

La réalisation d'un diagnostic pluridisciplinaire a permis d'intégrer ces prescriptions le plus en amont possible. Ainsi, le projet retenu pour la création de la ZAC cherche donc à apporter des réponses en termes d'orientations urbaines, paysagères et viaires. Si une procédure d'évolution du PLU est toutefois nécessaire, le projet s'inscrit pleinement dans ce document d'urbanisme.

### ➤ Le Schéma de Cohérence Territorial de la Dracénie

Le SCOT de la DPVa a été approuvé par délibération du 12 décembre 2019. Si son caractère exécutoire a été suspendu par le sous-préfet au motif principal d'une consommation excessive d'espace en mars 2020, un travail de sobriété foncière a néanmoins permis de l'arrêter à nouveau en décembre 2022 en vue d'une approbation début 2024.

Il fixe plusieurs principes de développement pour le territoire de l'agglomération structurés autour de 3 ambitions principales :



- une ambition environnementale : développer les projets vertueux en économisant les ressources naturelles.
- une ambition urbaine : intensifier l'urbanisation et économiser l'espace.
- une ambition économique et sociale : répondre à tous les besoins de logement.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) quant à lui définit quatre groupes d'orientations, correspondant à autant de politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme :

- La priorité à l'intensification urbaine.
- La limitation des extensions urbaines.
- La détermination des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace.
- Le changement dans la conduite des projets urbains.

Le SCOT donne donc la priorité à l'intensification urbaine : « *Calibrer de manière pertinente, au regard des besoins de développement et d'aménagement résultant des prévisions démographique et économique, les espaces d'urbanisation potentielle (EUP)* ».

**Le secteur des Cadenades est identifié comme « espace urbain de références – espace d'urbanisation potentielle ».**

Au sein des espaces d'urbanisation potentielle, 4 conditions doivent être respectées pour permettre l'urbanisation :

- L'accessibilité : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés.
- la proximité : localisation proche de l'urbanisation existante et des services ;
- L'opportunité : au regard de l'économie urbaine et des finances locales en minimisant le coût des réseaux ;
- La qualité : s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur écologique.

**Le projet des Cadenades, en répondant à ces quatre conditions, s'inscrit donc pleinement dans cette démarche.**

## ➤ Le Plan Local de l'Habitat

Le PLH pour la période 2019-2024 a été approuvé en conseil communautaire en juillet 2019. Il s'articule autour de 6 grandes orientations stratégiques :

- Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centre-bourgs
- **Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 50% sociaux**
- Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH.
- Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant, et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération.
- **Orientation n°5 : Diversifier les réponses en logements et en hébergements, pour répondre à la pluralité des besoins**
- Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.

**En imposant une mixité des typologies des logements et un taux de 50% de logements sociaux, le projet apparaît compatible avec les objectifs du PLH pour la commune du Muy.**

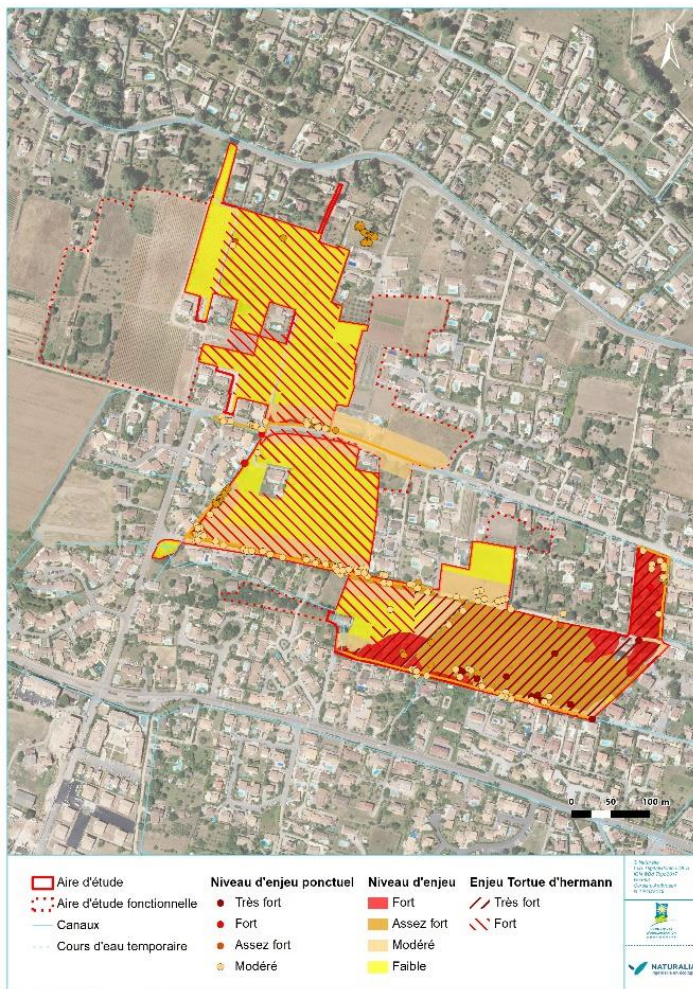
## 2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

S'intégrer dans un site c'est en premier lieu **impacter au minimum ce site en s'intégrant à son environnement et en laissant les invariants urbains, paysagers, environnementaux guider l'aménagement**. C'est la première ligne de conduite qui a été établie pour les Cadenades.

### a. Une prise en compte des éléments environnementaux

#### ➤ Une faune très riche et des couloirs écologiques

Le site a fait l'objet d'une **étude environnementale et écologique précise avec de nombreux relevés**. **Des espèces protégées** (l'Agrion de Mercure, le Crapaud calamite ou la Tortue d'Hermann) **ont été relevées et une hiérarchisation des enjeux naturalistes a été établie afin de représenter des invariants et des guides dans la composition du projet**. Ainsi, le projet préserve de nombreux espaces et tend à les valoriser au travers des espaces libres ou paysagers tels que des lieux de vie et de convivialité.



Pour la Tortue, des **mesures de déplacement vont être mises en place** en raison d'une incompatibilité de cette espèce avec tout projet urbain.

Pour les autres espèces relevées ou encore d'autres enjeux écologiques, **le projet intègre dans ses principes d'aménagement et sa gestion propre des mesures compensatoires**.

Ces enjeux environnementaux et notamment écologiques ont alors guidé la composition globale du projet dans ces espaces cessibles et publics **mais également dans l'aménagement et la gestion des espaces verts paysagers** : principalement le Parc et la Promenade le long du canal.

Le canal représente un **corridor aquatique écologique** pour l'Agrion de Mercure qui est une libellule. **La réouverture du canal** constitue une mise en valeur d'un atout paysager et patrimonial.

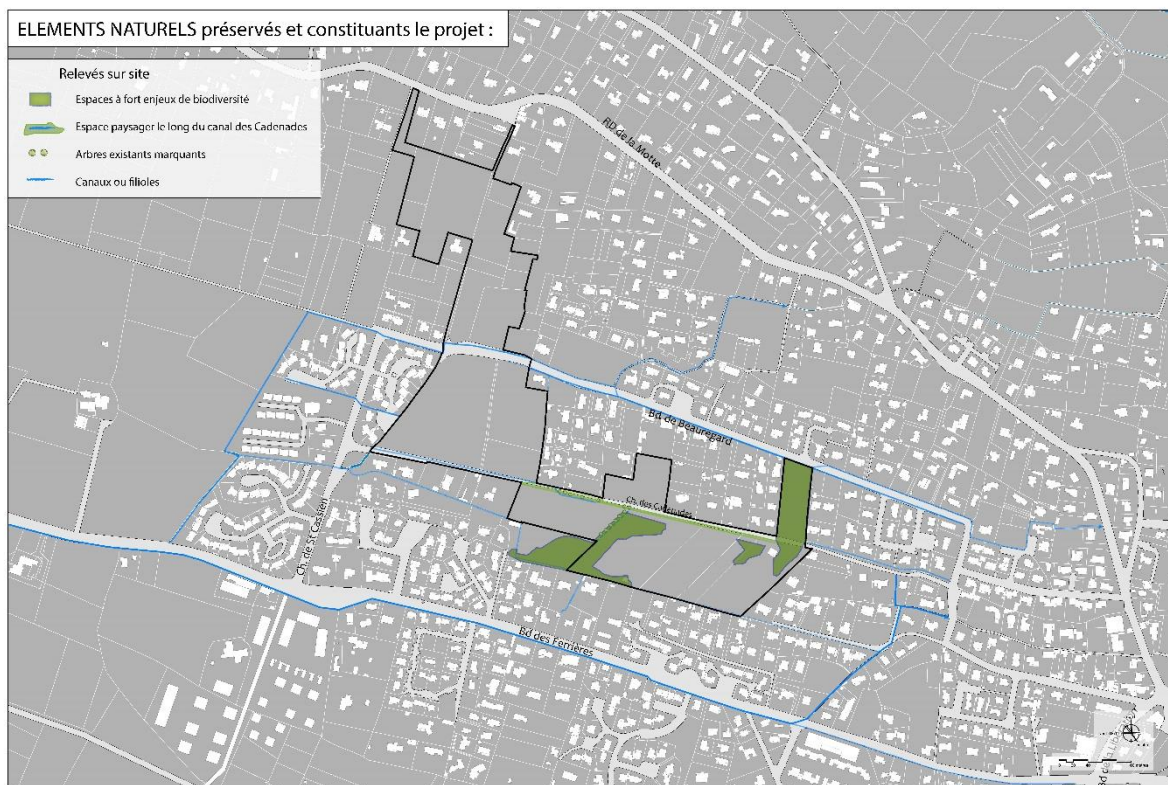
Le réaménagement du canal présentera des largeurs de 3m de part et d'autre afin

de préserver l'habitat de cette espèce. Ce recul écologique apparaît alors dans le profil du cheminement doux qui longera le canal et ses espaces verts écologiques.

Le site abrite quelques **saules blanc formés en têtards** implantés le long ou à proximité du canal mais également vers le sud le long d'une importante **zone humide** qui été révélée par les analyses écologiques. Ces individus sont fréquentés par des chiroptères et présentent une forte valeur

paysagère mais également écologique. Les saules forment une haie. Dès lors, cet espace naturel va être préservé, mis en valeur et contribuera au maillage doux du secteur global. Il s'agit véritablement d'une **mesure compensatoire sur site alliant conservation naturelle, fonctionnement résidentiel et qualité de vie.**

Dans cette même logique écologique, il est primordial de conserver **cette qualité de corridor écologique entre le site et la plaine agricole**. C'est pourquoi, une bande verte devra être intégrée au profil d'une voie ou d'un espace public en direction vers la plaine.



➤ **Le maintien d'une relative zone humide**

Les habitats présents sur le site relèvent de la nomenclature « zone humide ». Le projet en lui-même se propose d'intégrer des mesures favorables à l'environnement qualifiées de compensatoires. Le Parc est conçu comme une zone humide à part entière. Dans la gestion du Parc, des périodes d'ennoyage seront installées, hors période de prolifération du moustique, pour maintenir la faune et flore de cette actuelle zone humide. Les bassins de rétention seront situés à proximité de la balade du parc et du canal afin de participer également au maintien d'une zone humide.

La réouverture du canal constitue une véritable mesure en faveur du contexte écologique en créant un nouvel habitat pour des espèces comme l'Agrion de Mercure. Des bandes enherbées seront créées.

Toujours dans un enjeu de maintien des couloirs écologiques, les clôtures des espaces privés feront l'objet de prescriptions dans les cahiers de cessions des lots. En effet, ces prescriptions de perméabilité amèneront à des grilles plutôt que des murs pleins et seront de véritables mesures de réduction que le projet s'engagera à maintenir.

Suite à ces choix et partis pris d'aménagement, le schéma « Paysage et environnement » a été élaboré pour guider le projet des Cadenades.





## **b. Une prise en compte du paysage et du patrimoine usuel du lieu**

### **➤ Un patrimoine préservé et mis en valeur qui structure le projet**

Un quartier sensible au paysage contribue à une haute qualité de vie. Par ailleurs, en s'inscrivant dans un lieu avec une histoire, des pratiques et des signes du passé, un projet apporte un sentiment d'appartenance à un quartier. L'histoire industrielle et agricole du lieu au travers son canal est alors prise en compte et mise en valeur.

*Photos du site :*



Le périmètre de projet se présente sous la forme d'un L. Une fine jonction relie les deux secteurs du périmètre. Celle-ci est également le lieu où transite le canal. Ainsi,



cet atout paysager et bucolique a guidé l'aménagement global du projet. L'un des éléments de composition du projet est le fractionnement des deux secteurs du périmètre afin que le canal soit préservé et non franchi de manière viaire par des automobiles. Chaque secteur va alors présenter une composition urbaine et une desserte propre rattaché au contexte environnement existant.

### ➤ Des atouts paysagers et patrimoniaux qui ont guidé l'aménagement

Le secteur des Cadenades présente aujourd'hui une âme de promenade bucolique le long du canal. Il s'agit alors de caractériser le futur quartier des Cadenades par cette identité singulière d'une Promenade au fil de l'eau au sein du projet qui fera la fierté des habitants actuels et futurs du quartier mais également de l'ensemble de la Commune du Muy.



*Images de références*

Ainsi, le **canal, certes présent mais en grande partie busé, sera ré-ouvert et réaménagé**. Ce patrimoine est alors valorisé au sein du projet et se situe au cœur de l'esprit du parc. **Un cheminement doux longera le canal et se prolongera au sein du parc linéaire** dans une fonction d'accessibilité et de **maillage doux** au sein du quartier mais également vers le centre-ville à l'Est et ses équipements et les quartiers alentours.

**Suite à la prise en compte du patrimoine usuel du site et de ses contraintes environnementales, le projet des Cadenades s'est orienté sur un élément fort de composition à la fois paysagère, environnementale mais également urbaine : le Parc.**

Un **Parc** sera alors également le support d'un espace public linéaire au cœur du projet mais aussi **un élément d'identification du quartier**. Le futur projet des Cadenades sera caractérisé par le terme « **quartier jardin** » avec l'idée d'une pénétration de la « **nature en ville** ».

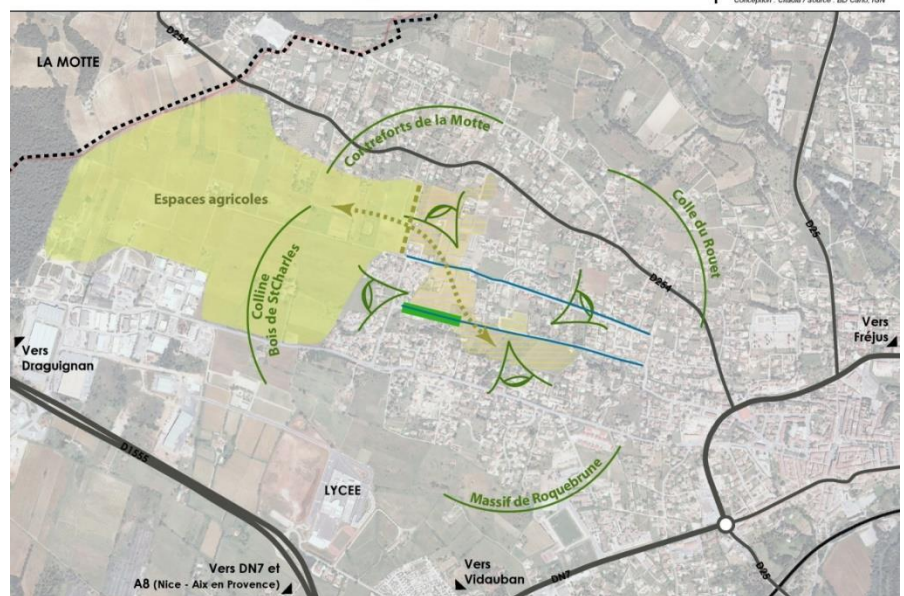


*Images de références*

Sa localisation permettra de préserver et de **mettre en scène les perspectives visuelles lointaines** qu'offre aujourd'hui le site vers :

- les contreforts de la Motte au Nord-Ouest,
- la Colle du Rouet au Nord-est,
- le massif de Roquebrune au Sud-Est
- et les collines du Bois de Saint Charles à l'Ouest.

ZAC DES CADENADES - Commune du MUY (83)



### 3. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

#### ➤ Les enjeux « environnementaux » : une priorité

Les **enjeux environnementaux au sens large** (environnement urbain, physique, de fonctionnement ou encore de paysage et écologiques) ont été priorisés dans l'élaboration du projet d'aménagement afin que la Communauté et la Commune proposent la réalisation d'un nouveau quartier sans toutefois nuire à son environnement urbain, naturel et paysager. L'intégration au site et à ses enjeux environnementaux a été le fil directeur du projet.

Ainsi, afin de répondre aux objectifs environnementaux et aux ambitions d'un éco-quartier, la ZAC des Cadenades a fait l'objet d'un **souci constant en matière d'intégration urbaine et de préoccupations environnementales et paysagères**.

Les partis pris écologiques et paysagers amènent d'ores et déjà à un **parti d'aménagement qui envisage des réponses environnementales et durables**.

#### ➤ Ses fils conducteurs

Le projet découle des 3 objectifs fondamentaux du projet qui ont guidé l'aménagement :

- **Habiter les Cadenades**
- **Pratiquer les Cadenades**
- **Vivre aux Cadenades**

Le projet des Cadenades a donc été gouverné par les réponses à ses questions et enjeux.

Les objectifs du projet sont de répondre aux besoins de la population dans une notion de « développement durable » dès la conception afin de garantir une qualité d'intégration urbaine et une grande valeur d'usage paysager et patrimonial au futur quartier des Cadenades. Le projet permet de :

## a. « Habiter les Cadenades »

### ➤ Répondre à une demande en logement

Face à un marché immobilier tendu, la commune du Muy tend au travers du projet des Cadenades à **répondre aux besoins en logement de la population.**

L'un des enjeux est de **répondre aux besoins de la population pour se loger.** Ainsi la mixité urbaine doit s'accompagner d'une diversité sociale à travers les statuts d'occupation, la taille des logements et dès lors en fonction de la forme urbaine. ~~Tout est lié.~~

Le programme global de construction développe une **offre correspondant aux caractéristiques de la population et aux besoins des ménages** notamment en termes :

- de diversité urbaine des typologies et formes d'habitat (petit collectif, intermédiaire, individuel groupé, lots libres etc.)
- de mixité sociale (logement social, accession, prix maîtrisés etc.),
- d'intergénérationnalité.

Le projet prévoit la construction d'environ 380 logements, dont 50% de logements sociaux répartis de la manière suivante :

- 40% en locatif social
- 10% en accession sociale

### ➤ Trouver un équilibre entre densité et intégration urbaine

Le site des Cadenades se situe en plein cœur d'un quartier d'ores et déjà existant, aussi l'urbanisation de ce périmètre s'accompagne d'un **souci constant d'intégration au site dans son environnement urbain.**

Cette **couture urbaine** en harmonie avec le cadre général urbain du quartier, dans un souci de préservation de la qualité de son cadre de vie, propose ainsi une **densité proposée adaptée à la fois à la demande en logements et mais aussi au site.**

Afin de **concilier les attraits de la ville avec d'autres besoins sociaux** tels que celui de l'intimité, du calme, du rapport à la nature, **tout en maintenant des conditions économiques acceptables** pour tous, le quartier répond à ce que nous avons nommé la« **densité désirable** ». Cette notion de densité enrichie vise à **trouver un équilibre entre nouvelles offres d'habiter et souci constant d'intégration** par la **recherche de nouvelles formes urbaines, d'une architecture environnementale innovante, endogène, ancrée dans son contexte climatique et dans son environnement immédiat** offrant des espaces partagés pour toujours plus de confort d'usage et de performances.

Ces formes urbaines et ces typologies d'habitat ont été abordées en concertation afin de casser les *a priori*.

## **b. « Vivre aux Cadenades »**

### **➤ Valoriser le rôle d'espace public et l'identité patrimoniale du site**

La **qualité des espaces publics** est au cœur du projet, puisqu'ils constituent les espaces de vie, cœur de tout projet durable et gage de lien social et de réussite. Les espaces publics sont porteurs d'urbanité et de qualité de vie pour les usagers d'un territoire.

Les atouts du secteur, c'est-à-dire la proximité du centre-ville, le caractère naturel, les canaux et son accessibilité piétonne, en ont fait le « jardin du quartier ». C'est pourquoi, le succès de cet aménagement résidera également dans la **qualité paysagère des espaces** traversés transformant le déplacement de proximité en promenade.

Le **rôle du canal**, quelque peu oublié par des aménagements qui l'ont énormément contraint est alors **fondamental pour ce nouveau lieu de promenade et d'agrément urbain** au cœur du nouveau quartier des Cadenades.

Afin de répondre au 1<sup>er</sup> enjeu « Habiter les Cadenades » et intégrer le projet dans son environnement, le parc permettra de rassembler et divertir les habitants et usagers créant ainsi du **lien social** et répondant au besoin **d'espaces de détente et de convivialité**.

Il s'agit véritablement de mettre en scène les éléments du patrimoine afin de valoriser l'identité du lieu dans un **esprit de « quartier jardin »** associé au thème de l'eau grâce au canal remis à ciel ouvert.

Cette volonté paysagère s'accompagne et s'appuie sur les enjeux écologiques et environnementaux. Le patrimoine écologique et paysager a donc guidé l'aménagement : il ne s'agit nullement de contraintes environnementales ou écologiques mais d'un patrimoine préservé et mis en valeur.

Ce sont ces diversités de paysage et les contraintes écologiques qui créent l'identité des Cadenades.

### **➤ Assurer le développement d'un quartier durable à grande qualité environnementale**

Depuis les premières réflexions jusqu'à la conception du projet, une **démarche environnementale respectueuse du site et de qualité durable** ont été mises en place, sous le contrôle de la collectivité, à travers l'aménagement du site, la vocation des espaces, la nature des futurs bâtiments et des espaces publics / privés.

**Le projet de la ZAC des Cadenades répond à une importante ambition de qualité durable et environnementale.**

Ces ambitions devront être respectées et reprises au sein des lots privés afin que ces derniers participent à la qualité globale du projet. Ainsi, des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales seront édictées pour les lots privés à terme afin que les lots privés immobiliers s'intègre parfaitement dans le contexte et le projet de la ZAC. Il s'agit d'une volonté de qualité, de cohérence architecturale et de richesse paysagère dans le cadre d'un éco-quartier.



La qualité durable d'un projet se révèle par la **prise en compte de plusieurs dimensions (urbaines, sociales, économiques, circulatoires, paysagères etc.) qui se révèlent toutes transversales**. C'est pourquoi, les objectifs durables identifiés pour le projet des Cadenades sont les suivants :

- Intégrer un aménagement respectueux du site, adapté au contexte et économe pour les ressources,
- Renforcer le lien urbain et social avec les différentes composantes de ce secteur des Cadenades, améliorer l'intégration ; la réussite de la couture urbaine entre la ville existante et la ville projet en terme de continuité d'aspects urbains et architecturaux mais également d'accessibilité et de circulation.
- Favoriser la diversité de la population et de l'offre de logements,
- Valoriser le cadre de vie local,
- Participer à l'évolution des modes de déplacements avec l'amélioration de la circulation et des déplacements inter quartiers (cheminements, modalités des déplacements...) : il s'agit de l'enjeu de maillage urbain et viaire.
- Préserver la biodiversité,
- Préserver l'identité du lieu.



### ➤ Une attention particulière aux espaces extérieurs

La vie en extérieur est un des facteurs de qualité de vie dans notre région. Les espaces extérieurs doivent alors être de qualité avec un traitement et une nature qui offrent ainsi des **espaces de respiration et d'intimité pour les logements**.

**Le traitement paysager des limites entre parcelles privatives** jouera à la fois un rôle d'intimité, d'intégration paysagère mais également de relais écologique. La palette végétale adaptée à la région



permet de coller aux spécificités et besoin de la biodiversité locale. La plantation des espaces privés peut amener à une protection des vis-à-vis trop intrusifs et à une protection face au bruit entre voisins.

Les espaces verts ainsi que la vision sur la plaine agricole offrent une transition visuelle entre le bâti dense et la campagne.

**C'est en contrepartie d'une organisation compacte du bâti avec des hauteurs et des formes variés que les espaces paysagers publics et privés s'étendent sur une grande partie du projet.**





### ➤ S'inscrire dans un territoire en lien avec ses dynamiques

On ne peut créer un quartier durable qu'en intégrant et en prenant **en compte les dynamiques extérieures du quartier et du territoire dans lequel il s'inscrit**.

Ainsi, la qualité du quartier sera appréhendée de **manière globale** en s'appuyant sur les pôles économiques à proximité et sans concurrencer les commerces et services de situés à proximité du site au centre-ville et sur le Boulevard de la Libération.

C'est pourquoi, la **fonction économique du site sera moins marquée que celle de l'habitat** dans un souci de préservation du contexte économique alentour. Cependant, commerces de proximité, services ou équipements feront parti d'une volonté de petite centralité locale en lien avec les formes urbaines plus collectives.

Enfin, la **mobilité est un véritable enjeu** à l'échelle du quartier afin de rejoindre tous ces lieux de dynamiques urbaines et économiques diverses, aussi le site accueillera le passage du réseau cyclable primaire du territoire, intitulé « la vigne à vélo », qui permet de rejoindre, presque intégralement en site propre, la ville centre de Draguignan ou la gare ferroviaire des Arcs en Provence.

## c. « Pratiquer les Cadenades »

### ➤ Améliorer les liens du site en renforçant l'accessibilité et les dessertes à l'échelle du quartier et de la ville

Au travers le projet des Cadenades, il s'agit d'offrir à la commune du Muy et aux quartiers périphériques situés à l'Ouest du centre-ville, un **nouveau schéma global d'accessibilité et de desserte de la ville et de ses quartiers** au travers :

- Une rue dans le sens Nord-Sud sous un profil résidentiel entre la route de la Motte et le Boulevard des Ferrières
- Ainsi que des voies secondaires résidentielles et douces afin de lier les Cadenades au reste de la ville.

L'enjeu de couture et de lien urbain avec les quartiers existants est donc primordial. Mais également l'enjeu d'accessibilité et d'attractivité globale du secteur.

La création fonctionnelle et paysagère de cet axe majeur s'inscrit dans la démarche d'ensemble de restructuration urbaine de la ville du Muy et notamment son secteur Ouest. Le site des Cadenades s'inscrit dans cette démarche.

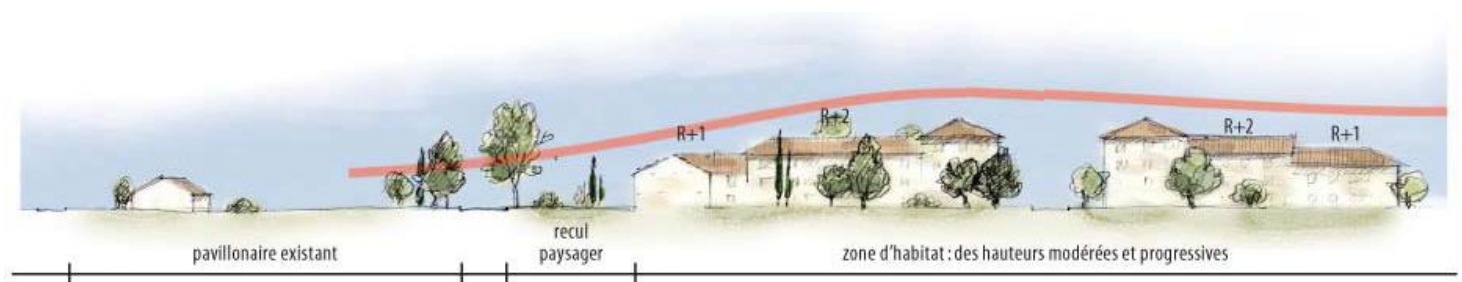
L'un des enjeux forts est **d'améliorer et de faciliter les déplacements doux** vers les équipements, les commerces, l'emploi etc. afin d'assurer un **cadre de vie sain et sûr**.

### ➤ Des densités selon une gradation des hauteurs

L'intégration urbaine est établie par une **transition / une gradation des formes urbaines** depuis le centre du projet jusqu'aux habitats en frange avec l'existant. Les nouvelles typologies d'habitat plus denses ne seront pas en contact direct avec les habitations existantes.

Une typologie similaire les joute ou un espace paysager sert de transition. Cela permet de créer une **véritable couture urbaine** entre le nouveau quartier et son environnement immédiat, tout en permettant de diversifier l'offre de logements en fonction des besoins locaux et dans l'esprit du PLH, de manière plus graduelle en s'éloignant des habitations existantes.

**Les îlots intermédiaires ou l'habitat individuel groupé ou non seront implantés en transition entre de l'habitat individuel et de l'habitat collectif** dans de véritables jardins articulés en lien avec le Parc ou encore des zones tampons privatives pour créer des **reculs paysagers**.



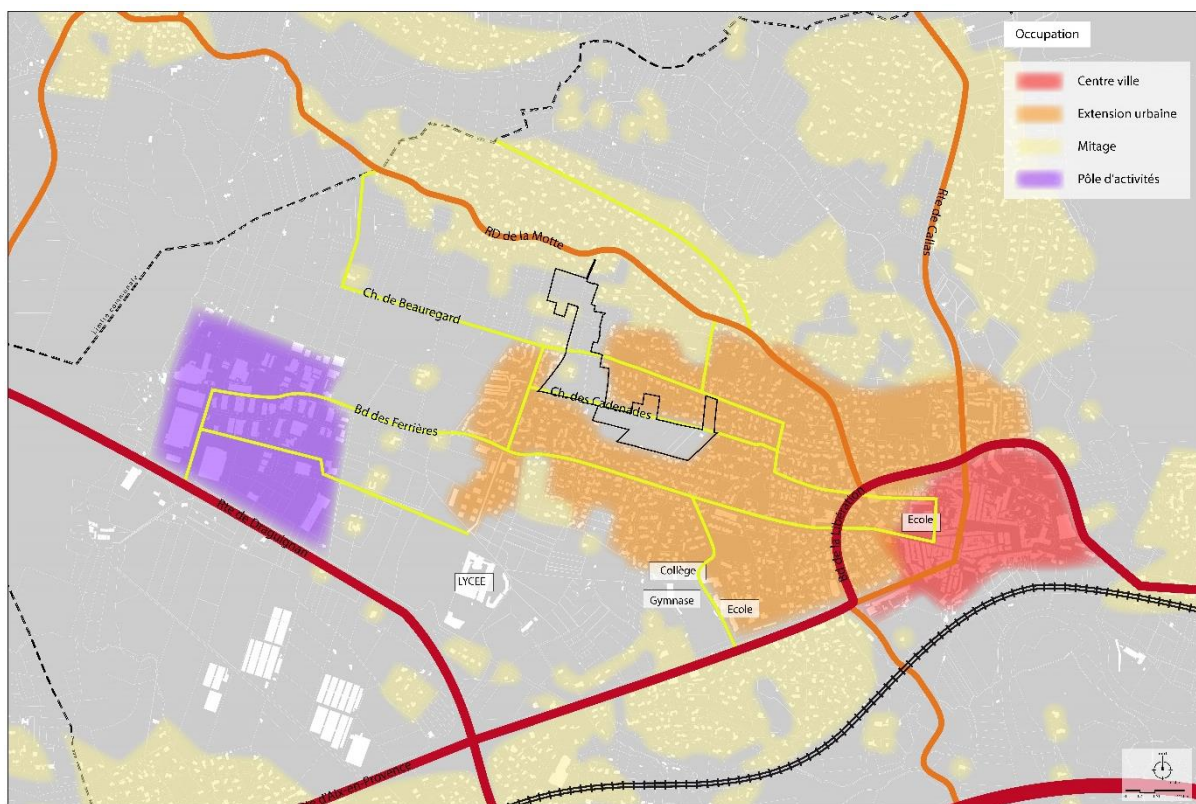


## d. Une accessibilité globale et locale

### ➤ Une réponse globale :

Il s'agit de faciliter l'accès au quartier par une **trame viaire nouvelle et diversifiée** mais également d'offrir **une alternative de déplacement et d'accessibilité** à l'échelle de la Commune.

Le diagnostic et de l'état initial du site et de la commune ont révélé un système circulatoire composé essentiellement de radiales Est-Ouest convergeant toutes vers le Boulevard de la Libération qui encercle le centre-ville. Cette voie serait saturée ne disposant d'aucune transversale Nord-Sud pouvant offrir des itinéraires alternatifs. **C'est pourquoi, le projet présente des connexions Nord-Sud et Est-Ouest à la fois pour le projet mais également à l'échelle de la Commune.**



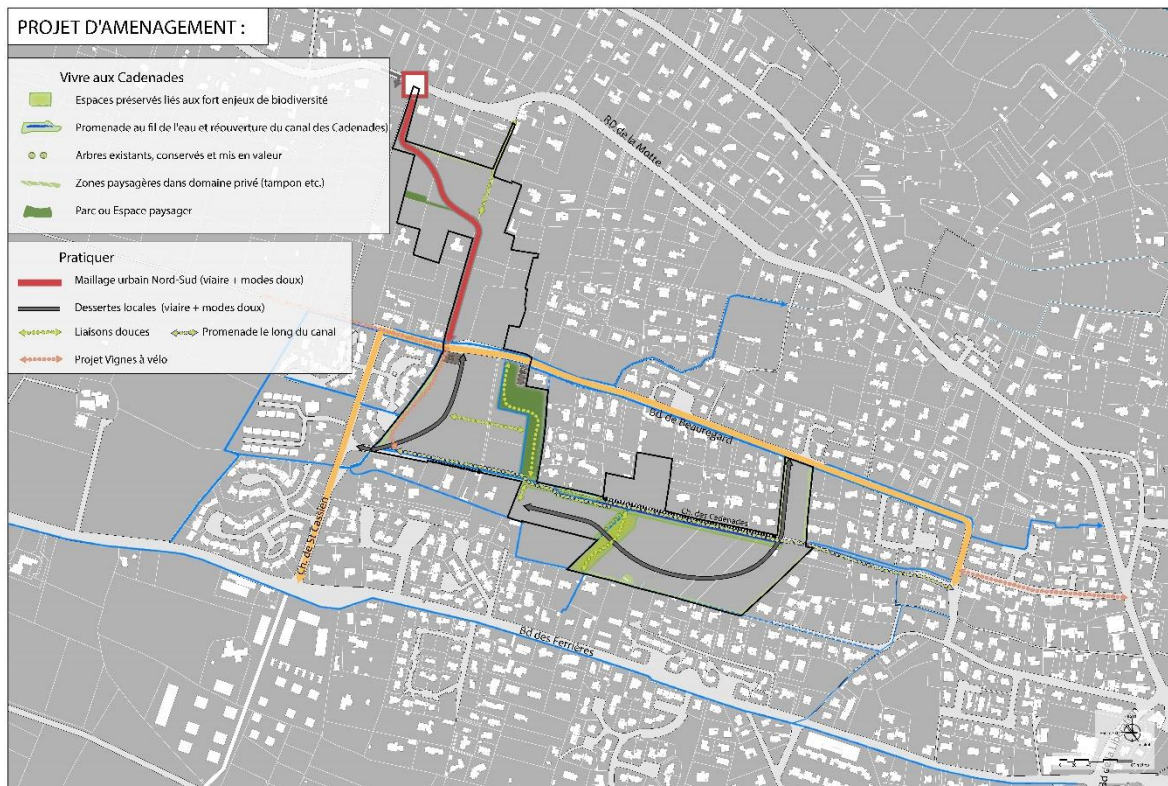
**La transversale Nord vers le Sud est imaginée comme une voie pour « tous » tout en revêtant un caractère de rue résidentielle et de proximité.**

Il s'agit d'une **véritable rue** à l'échelle de la Commune et du quartier dont le statut résidentiel est primordial afin de ne pas créer une déviation. Le profil de cette voie n'est alors pas rectiligne, croise le boulevard de Beauregard puis rejoint le chemin de Saint Cassien pour mailler le secteur central du projet.

Les autres voies revêtent un **caractère secondaire et résidentiel** avec des profils plus étroits et notamment partagés. Ces voies assurent une fonction essentiellement de desserte interne.

La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers avait conduit le projet à ne pas relier de manière viaire les deux secteurs distincts des Cadenades. **L'un des éléments de composition du projet est le fractionnement de ces deux secteurs au niveau viaire.**

Chacun présente une organisation urbaine et une desserte propre rattachée au contexte environnant existant. **Ce sont les éléments publics paysagers et les modes doux qui créent cette continuité et intégration urbaine.**



### ➤ Une mobilité douce valorisée

Le site est à proximité des commerces de proximité du centre-ville où des premières couronnes, des équipements scolaires tels que lycée, collège ou encore de zones d'emploi comme la ZA des Ferrières etc. Les **déplacements doux sont favorisés au sein des différents espaces publics paysagers mais également par des cheminements propres et la mise en place de trottoirs et de pistes cyclables.**

Les cheminements doux sont au cœur du système sous forme d'axes réservés pour permettre la **liaison avec le centre-ville depuis le boulevard de Beauregard et le chemin des Cadenades**, mais aussi aux **équipements scolaires au sud** à travers la zone résidentielle existante. Ces itinéraires tendront également **vers le Parc, la promenade du canal ou la plaine agricole.**

Le projet s'inscrit dans l'ambition intercommunale de « Vignes en vélo » qui sillonne le territoire et le projet.



**Le nouveau système circulatorio tend à compléter l'existant** en s'ouvrant vers les grands axes tels que Route de la Motte ou Boulevard des Ferrières qui sont le support des **transports en commun.**



## ➤ Un stationnement repensé

Afin de limiter l'usage de la voiture tout en ne reniant pas la réalité de la situation du Muy en terme de transports en commun, les règles de stationnement et l'aménagement de ces derniers seront repensés au sein du PLU et des futurs cahiers des charges des lots.

**Les logements présenteront un encadrement du nombre de places** de stationnement par logement.

Au sein des macro-lots notamment individuels, **des prescriptions** pourraient amener à un **regroupement en poches de stationnement** qui pourraient à terme devenir constructibles et s'intégrer au tissu existant si le besoin en stationnement devient moindre dans l'avenir. Dans cet enjeu, ces places de stationnement ne devront pas être positionnées le long des voies de la ZAC.

Enfin, seule la voie primaire d'échelle au-delà du projet, présente du stationnement longitudinal. Mais des **poches de parking publics** notamment à proximité de certains lieux dynamiques (place, parc etc.) pourraient être localisés.

**Ces espaces stationnés** pourront être **aménagés de manière naturelle, drainants**, entourés d'espaces arbustifs.



Images de références

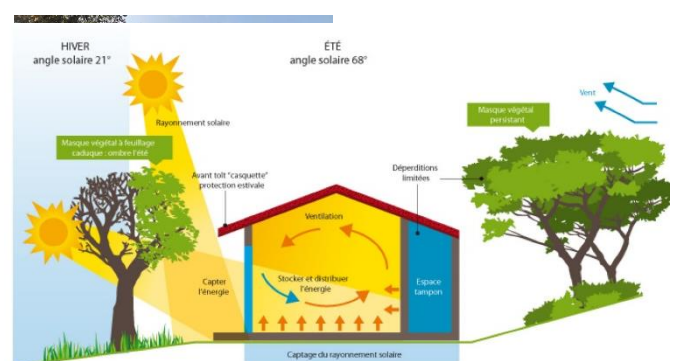


Des points de rencontre seront également aménagés sur ces aires de parking afin de développer l'offre en **co-voiturage** et ainsi inciter à la **mutualisation des véhicules** pour les déplacements domicile/travail.

## e. Une performance énergétique attendue

### ➤ Une maîtrise de la consommation énergétique dès le plan de masse

**La prise en compte du climat méditerranéen est primordiale dès la conception du plan** bien avant sa prise en compte dans les constructions. Gérer les effets de corridors et tourbillons bâtis créés par les formes urbaines, choisir leur implantation, leurs orientations par la prise en compte de l'ensoleillement, les couleurs et les matières afin de limiter les effets d'îlots de chaleur... seront autant d'enjeux pour une architecture bioclimatique.



**L'étude de la course du soleil et de l'ensoleillement des façades** des bâtiments permet d'identifier les problématiques spécifiques du site afin de faire évoluer l'implantation et la morphologie du projet. Elle permet également de

vérifier les phénomènes de masques sur les bâtiments alentours, d'autoprotection des façades et permet de maîtriser l'évolution des températures dans les différents espaces.

Une conception bioclimatique d'une maison tient compte :

- de l'intégration au site : orientation au soleil, au vent, au bruit,
- des masques architecturaux et végétaux pour capter la chaleur en hiver et s'en protéger en été,
- de la taille des baies vitrées, leurs positions et leurs modes de protection,
- de la forme du bâtiment, sa compacité,
- matériaux.

**Les formes et les matériaux** croisent les exigences climatiques, esthétiques et fonctionnelles.

**Cette réponse urbanistique et architecturale prend en compte l'ensemble des atouts et contraintes** et applique la dimension culturelle, humaine, en ayant pour objectif de **confort d'usage d'une ville résolument méditerranéenne**.

### ➤ Des bâtiments durables adaptés

**Les enjeux d'un habitat d'aujourd'hui et surtout de demain sont multiples** et doivent gérer simultanément, mitoyenneté, mutabilité, densité, matérialité, compacité, équilibre plein-vide, mixité des activités...

La réponse réside dans la recherche **d'une architecture environnementale innovante, endogène, ancrée dans son contexte climatique et dans son environnement immédiat** offrant des espaces partagés pour toujours plus de confort d'usage et de performances.

- Combiner qualité d'usage et hautes performances énergétiques,
- En misant sur la solidarité et la mutualisation entre les bâtiments,
- En favorisant la poly-fonctionnalité des dispositifs et des énergies renouvelables,
- En proposant un maximum de logements plein Sud, traversants ou en double orientation,
- En créant de nombreux espaces extérieurs protégés mutualisés,
- En travaillant sur la compacité pour optimiser les dépenses et le besoin d'énergie.

### ➤ Gérer de manière durable

**Les constructions et les espaces libres devront être responsables** que ce soit en termes de consommation ou de production d'énergie, de gestion des déchets (tri sélectif) ou encore de gestion de l'eau. La consommation de l'énergie doit être considérée avec ambition au regard des enjeux de développement durable dans la conception des bâtis mais également dans les aménagements communs (éclairage, arrosage etc.)

**La gestion des eaux de pluie est une question à forts enjeux environnementaux, paysagers mais également sanitaires.** Les eaux pourront être gérées par des bassins de rétention paysager, des noues, chaussées réservoirs, bassins enterrés etc. La gestion des eaux pluviales passe tout d'abord par la recherche d'une imperméabilisation minimale de l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement et de circulation. C'est pourquoi, les profils de voies présentent des profils peu généreux, tout en répondant à tous les modes, des matériaux pouvant être perméables etc. Le partage ou la mutualisation des espaces de stationnements ou autre répondent également à ces préoccupations.

Dans tous les cas, des **solutions techniques évitant le « tout tuyau » seront privilégiées pour proposer une gestion des eaux pluviales « à la source »**, en cohérence avec les exigences réglementaires et de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Les techniques de gestion des EP qui pourront être proposés répondront à plusieurs principes :

- Diminuer la valeur des coefficients de ruissellements actuels ; pour cela, des revêtements spécifiques pourront être proposés (espaces enherbés, noues d'infiltration, chaussées drainantes avec matériaux poreux, structures réservoirs, places de parkings perméables...)
- Ne pas recourir aux ouvrages de type séparateur à hydrocarbures pour le traitement des EP
- Proposer plutôt des ouvrages linéaires en favorisant l'infiltration
- Privilégier des ouvrages à ciel ouvert, multi-usages avec une bonne intégration paysagère

### ➤ Favoriser les énergies renouvelables

Lors du Grenelle, la réglementation thermique a été revue et renforcée. **Ainsi des réglementations thermiques imposent à toute construction neuve une consommation moyenne en énergie primaire.**

Au-delà des efforts réalisés sur la consommation énergétique des bâtiments, le quartier des Cadenades s'appuiera sur des sources d'origine renouvelable pour subvenir à ses besoins incompressibles en énergie. Des études énergétiques sont réalisées dans le cadre de la création de la ZAC.

Selon la délibération n°2023-081 du 13 décembre 2023 du conseil municipal du Muy relative à la mise en œuvre des directives de la loi du 10 mars 2023 sur l'accélération de la production des énergies renouvelables, la zone des Cadenades a été inscrite comme une zone d'accélération des énergies renouvelables avec une production d'énergie photovoltaïque développée uniquement en toiture

## **4. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC des Cadenades s'attache à **répondre aux besoins en logements tout en intégrant les principes d'un urbanisme durable et de qualité.**

La ZAC s'étend sur un périmètre d'environ 11 ha situés entre la route de la Motte et le boulevard des Ferrières.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est d'environ 34 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A l'intérieur du site, 380 logements environ sont prévus avec des formes urbaines diversifiées pour une mixité urbaine et sociale :

- de l'habitat individuel (maison individuelles sur lots libres, individuel groupé)
- de l'habitat dit intermédiaire (sous formes de plots ou linéaire)
- de l'habitat sous forme de petits collectifs.

Le programme de l'opération prévoit la réalisation de 40% de logements locatifs sociaux et de 10% en accession sociale.

En outre, quand bien même la croissance démographique est en net ralentissement depuis le début des années 2000. L'apport futur d'une nouvelle population entrainera donc une demande nouvelle en matière d'équipements ou de services de proximité etc. Aussi le projet prévoit il environ 1500m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à destination des services encore à définir.

En outre le projet prévoit la création d'une centralité de proximité sous la forme d'une place d'environ 200m<sup>2</sup> ainsi qu'un parc paysager de presque 6000m<sup>2</sup>.

**Le programme de construction de la ZAC des Cadenades s'échelonne sur une quinzaine d'années.**

### ➤ **Le scénario retenu**

Ce qu'il faut en retenir :

- **Un urbanisme durable et intégré :**
  - Un réseau viaire convergent vers une centralité positionnée sur le Bd Beauregard
  - Un parc paysager linéaire. Le parc linéaire est au cœur du projet et du quartier et plonge ensuite vers le canal réaménagé qui devient une promenade au fil de l'eau.
  - Le maillage urbain vers la route de la Motte peut également être le support d'un traitement paysager accompagnant la voie et garantissant un corridor écologique vers la plaine.
  - Deux entités urbaines : les deux secteurs qui composent le site (le Nord et le Sud-Est) sont disjoints. Le secteur Sud présente une desserte par le Sud.
- **Des réponses immobilières adaptées.**

**Le projet des Cadenades doit dès lors répondre aux besoins spécifiques de la population du Muy.** En effet, la problématique est particulièrement aigüe sur la commune où **les parcours résidentiels sont devenus difficiles notamment pour les jeunes primo-accédant qui désertent la commune.**

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au Programme Local de l'Habitat (PLH), il s'agit de répondre aux besoins de la population locale notamment en appartements sur un territoire communal fortement marqué par la résidence individuelle entraînant alors un marché immobilier très haut en terme financier.

**Le projet offre alors une réponse à la commune en termes de production de logements en développant un programme large. La mixité et la diversité des typologies de logements** (petits collectifs en orange sur plan, habitats dits intermédiaires en rose sur plan, maisons individuelles en bleu sur plan) **tendent à répondre aux besoins de tous** et notamment des jeunes ménages qui peinent à rester sur le territoire. Il est envisagé la création de logements en accession, en accession aidée et en locatif social sous la forme de petit collectif, d'habitat intermédiaire et de maisons individuelles groupées.

Le programme global de construction développe donc **une offre correspondant aux besoins** des ménages notamment **en terme de :**

- **mixité** (logement locatif social, accession, prix maîtrisés etc.)
- et de **diversité urbaine** (petit collectif, intermédiaires et individuel).

La mixité de typologie doit répondre aux besoins de tous.

## Pour conclure

**Le projet retenu a donc favorisé les enjeux environnementaux et le patrimoine paysager usuel pour un caractère apaisé du quartier avec une quiétude garante d'un cadre de vie de qualité et sûr.**

Le projet :

- **s'intègre** de façon logique et respectueuse **dans son environnement urbain et naturel**
- **facilite l'accès au secteur et depuis ce secteur par une trame viaire nouvelle et diversifiée**
- offre une alternative de déplacement et d'accessibilité à la population
- met en valeur les atouts du site (paysage, canal, arbres etc.).
- **crée des lieux de vie paysagers au cœur du projet**
- **répond aux besoins en logement divers pour une mixité sociale et générationnelle au travers une diversité des formes d'habitat.**





---

## *II. Plan de situation*

---



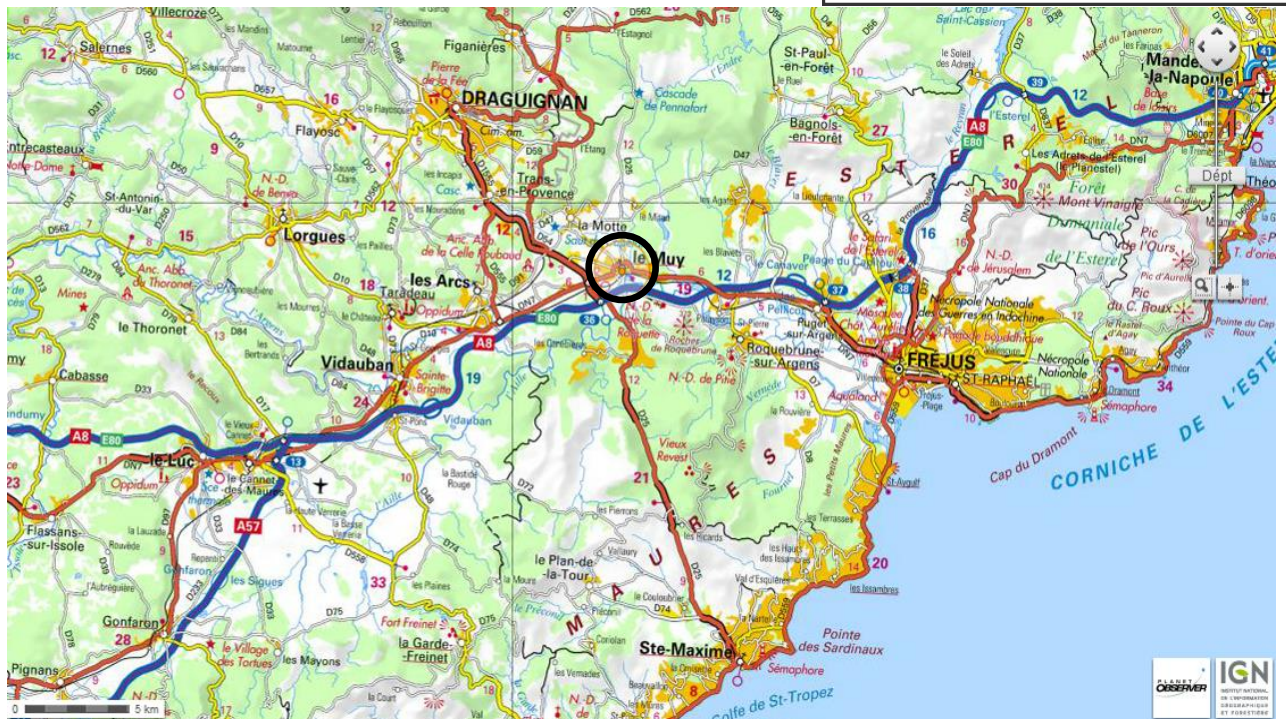


Figure 3: Localisation de la commune du Muy

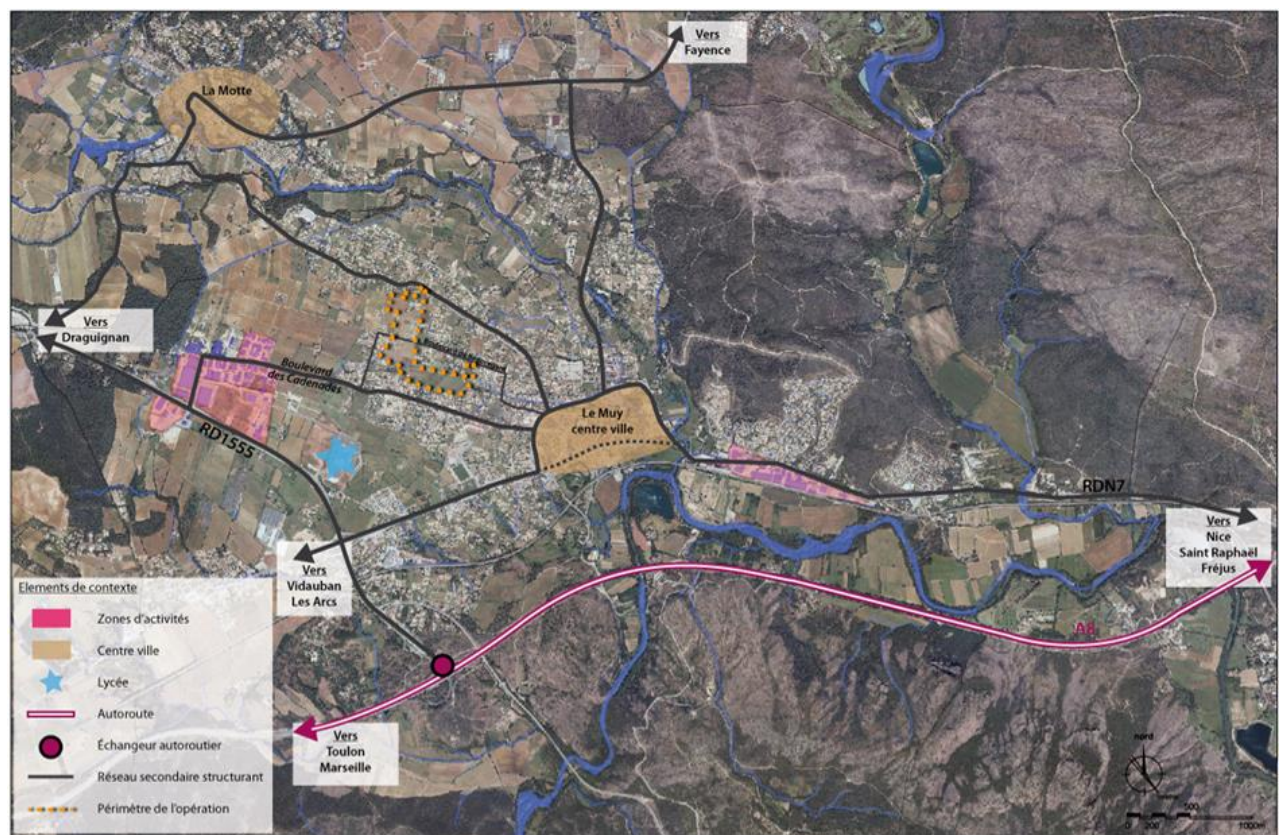


Figure 2: Localisation du site d'étude:

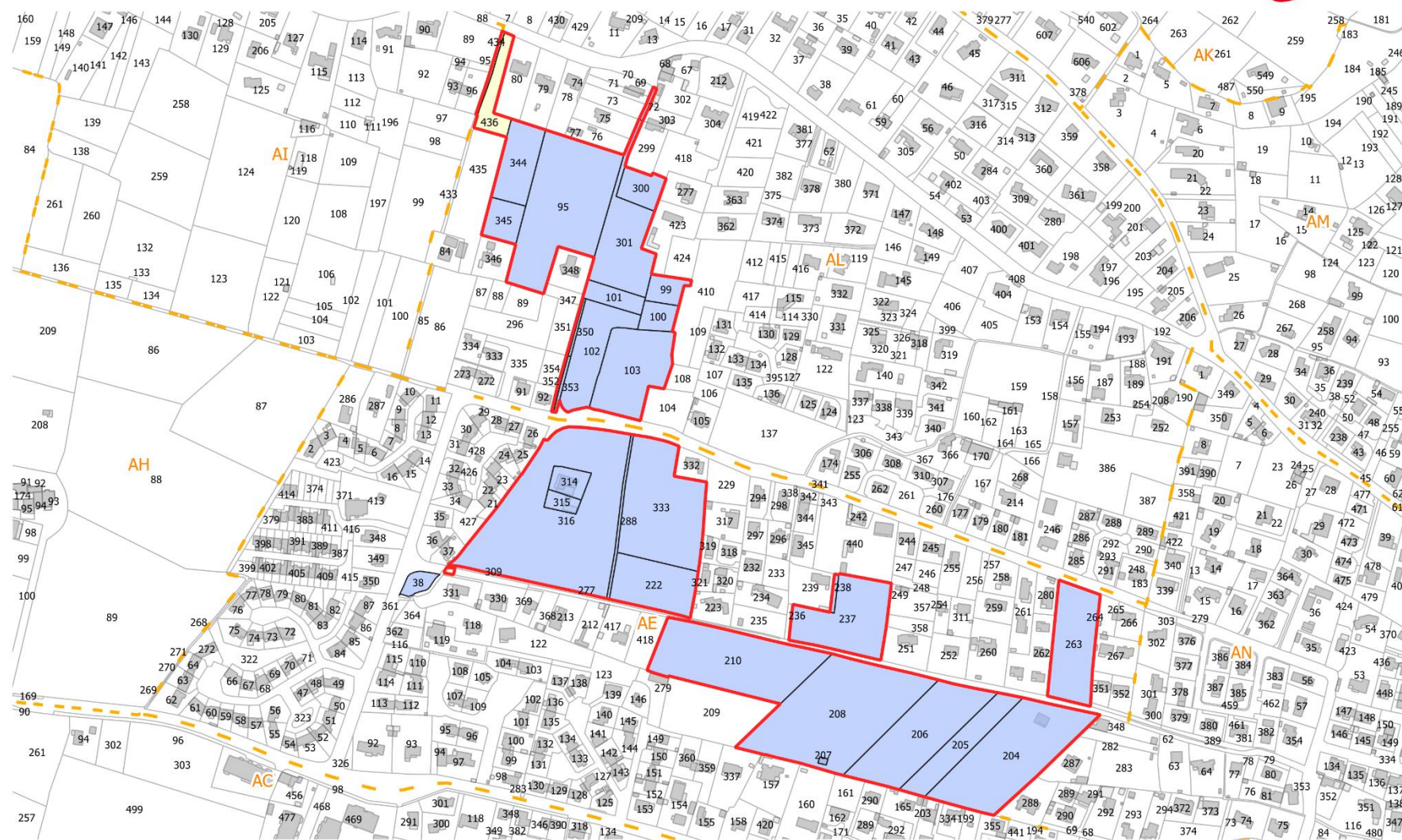
---

### *III. Plan du périmètre*

---



# (83) COMMUNE DE LE MUY – site LES CADENADES



- ZAC "Les Cadenades"
- Etablissement Public Foncier PACA
- Contact EPF PACA

0 60 120 m



Date: février 2023

Sources : IGN BD TOPO  
 Cadastre DGFIP 2022  
 Mentions légales d'utilisation



ZAC DES CADENADES		
PARCELLE CADASTRALE	SUPERFICIE TOTALE M²	SUPERFICIE ZAC M²
AE 38	519	519
AE 204	8077	8077
AE 205	2723	2723
AE 206	6054	6054
AE 207	46	46
AE 208	11087	11087
AE 210	7852	7852
AE 222	3427	3427
AE 237	4917	4917
AE 238	150	150
AE 263	4310	4310
AE 288	387	387
AE 309	447	80
AE 314	830	830
AE 315	500	500
AE 316	15021	15021
AE 333	7606	7606
AL 72	123	123
AL 82	491	190
AL 95	9372	9372
AL 99	866	866
AL 100	847	847
AL 101	984	984
AL 102	3696	3696
AL 103	4731	4731
AL 270	5014	1369
AL 300	1200	1200
AL 301	4213	4213
AL 344	2511	2511
AL 345	1254	1254
AL 349	87	87
AL 350	108	108
AL 352	104	104
AL 353	147	147
Superficie ZAC		105 388

---

## *IV. Annexe financière*

---

## Régime au regard de la Taxe d'Aménagement

### Articles R.311-2 et R311-5 du Code de l'Urbanisme

La zone située à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Cadenades est exclue du régime de la Taxe d'Aménagement. Un régime de participations aux équipements publics de la ZAC sera appliqué.

## Mode de réalisation choisi

L'aménagement et l'équipement de la ZAC des Cadenades seront confiés, par la Communauté d'agglomération Dracénoise, à un aménageur, selon les stipulations d'une «convention publique d'aménagement», conformément à l'article R.311-6 2° du Code de l'Urbanisme.



---

## *V. Bilan de la concertation*

---

Département du Var  
Arrondissement de Draguignan



Direction Générale des Services  
Gestion des Assemblées  
Aménagement Economique et  
Urbain

Nombre de Membres		
Affiliés au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
66	66	63

Objet de la  
délibération:  
Bilan de la  
concertation  
préalable à la  
création de la ZAC  
de l'écoquartier des  
Cadenades

C\_2023\_039

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU  
CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

SÉANCE DU LUNDI 27 FÉVRIER 2023

*L'an deux mille vingt trois, le vingt sept février à 18:00, le Conseil d'agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans l'Auditorium de la Dracénie, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Président.*

**PRÉSENTS :**

Richard STRAMBIO, Claude PIANETTI, Claude ALEMAGNA, Liliane BOYER, Valérie MARCY, Bernard CHILINI, Nathalie GONZALES, Daniel MARIA, Alain CAYMARIS, Serge BALDECCHI, Raymond GRAS, Hugues MARTIN, Albert DAVID, Christophe CARRIERE, Karine ALSTERS, Nathalie PEREZ-LEROUX, Alain BARALE, Jacques GÉRARD, Claude MARIN, Georges ROUVIER, Christine PREMOSELLI, Cédric DUBOIS, Stella ACCIARI, Franck AMBROSINO, Danielle ADOUX-COPIN, Jacques BERTRAND, Bernard BONNABEL, Hugues BONNET, Stéphan CERET, Nicolas DATCHY, Guillaume DJENDEREDJIAN, Brigitte DUBOUIS, Francine FIORINI, Jean-Yves FORT, Jean FOURISCOT, Sylvie FRANCIN, Malika GUELLATI, Jean Pierre GUINDEO, Marie-Christine GUIOL, Marie-José MAUREL, Jean-Bernard MIGLIOLI, Gil OLIVIER, Pierre PENEL, Thierry PESCE, Olivier POMMERET, Philippe ROUX, Régis ROUX, Jean-Pierre SOUZA, Marie-Laure TORTOSA, Romain VACQUIER, Christine VILLELONGUE

**REPRÉSENTÉ(S) :**

Gérald PIERRUGUES pouvoir à Daniel MARIA, Sophie DUFOUR pouvoir à Nathalie GONZALES, Nadine DECARLIS pouvoir à Karine ALSTERS, Michel PONTE pouvoir à Christine PREMOSELLI, Anne-Marie AMOROSO pouvoir à Alain CAYMARIS, Christine CHALOT-FOURNET pouvoir à Olivier POMMERET, Lisa CHAUVIN pouvoir à Sylvie FRANCIN, René DIES pouvoir à Jean-Bernard MIGLIOLI, Valérie FLAUS pouvoir à Malika GUELLATI, Françoise LEGRAIEN pouvoir à Liliane BOYER, Grégory LOEW pouvoir à Bernard BONNABEL, Michèle PELASSY pouvoir à Régis ROUX

**ABSENT(S) :**

François GIBAUD, Christine NICCOLETTI, Philippe SCHRECK

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Monsieur Guillaume DJENDEREDJIAN

**RAPPORTEUR :** Monsieur Hugues MARTIN

Vu la délibération n°C\_2022\_113 du Conseil d'agglomération du 27 juin 2022 décrivant les modalités de la concertation publique préalable à la création de la ZAC des Cadenades,

Vu la délibération n°C\_2022\_114 du Conseil d'agglomération du 27 juin 2022 autorisant le président de DPVa à signer la charte Ecoquartier pour la ZAC des Cadenades,

Vu les articles L.103-1 à L.103-6 du code de l'urbanisme décrivant le cadre de la concertation.

Dracénie Provence Verdon agglomération exerce de plein droit la compétence obligatoire de création et réalisation de zone d'aménagement concertée d'intérêt communautaire.

Depuis 2011, Dracénie Provence Verdon agglomération, en partenariat avec la commune du Muy et l'Etablissement Public Foncier Régional, a lancé des études environnementales, d'urbanisme et d'aménagement sur le secteur des Cadenades, dont creuse en friche d'environ 11 hectares située à 800 mètres du centre-ville. Cette expertise a aidé la commune à définir ses ambitions sur le secteur en termes de logements, de qualité des espaces publics et d'insertion d'une urbanisation nouvelle au cœur d'un tissu urbain existant et d'un contexte environnemental contraint.

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, toute création de zone d'aménagement concerté est soumise à une obligation de concertation associant, pendant toute l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dracénie Provence Verdon agglomération en décembre 2011, a donc pris une délibération visant à prendre l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté des Cadenades en définissant les objectifs et les modalités de la concertation. Cette concertation s'est ainsi déroulée partiellement en 2013 sans être menée à son terme.

Par délibération du 27 juin 2022, Dracénie Provence Verdon agglomération a défini de nouveaux objectifs et précisé les modalités d'une nouvelle concertation préalable. Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, DPVa, maître d'ouvrage du projet, doit tirer le bilan de la concertation préalable avant d'organiser une mise à disposition du public du dossier de projet de modification.

### **I. Rappel des objectifs poursuivis dans la création de la ZAC**

En raison de l'évolution du contexte national, réglementaire, social et de développement durable, de la complexité des procédures environnementales, de la volonté politique de mieux intégrer le projet urbain au contexte résidentiel, en considération des échanges de la concertation de 2013, il a été décidé de la reprendre afin de travailler à l'élaboration d'un nouveau scénario prenant en compte les obligations réglementaires et sociales actualisées, et, plus respectueux de l'environnement.

L'ambition de développer un EcoQuartier, labellisé est un objectif fort de cette nouvelle démarche. L'approche intégrée d'un véritable projet d'aménagement durable, s'appuyant sur les principes actuels de sobriété et de résilience peut être qualifiée d'intérêt public majeur pour le devenir de ce quartier.

Les objectifs proposés sont les suivants :

- Favoriser une opération assurant une meilleure insertion urbaine et paysagère tout en respectant les obligations de mixité sociale,
- Développer un projet structurant et vertueux d'EcoQuartier,

- Préserver un cadre apaisé en cœur de quartier autour d'un espace doux favorisant les déplacements non motorisés.

## II. La mise en œuvre de la concertation préalable

Selon les articles L.103-3 et suivants du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'une part, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et, d'autre part, de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Cette concertation s'est déroulée sur une période de trois mois, du 15 septembre au 15 décembre 2022.

Les modalités étaient les suivantes :

- Des avis administratifs ont annoncé la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation. Ils ont été affichés aux emplacements réservés à cet effet en mairie de la commune du Muy, à l'Hôtel communautaire de Dracénie Provence Verdon agglomération. Ils ont fait également l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département (Var matin du 1<sup>er</sup> septembre 2022).
- **Trois réunions publiques** ont été organisées par Dracénie Provence Verdon agglomération en concertation avec la commune du Muy, ou son représentant tout au long de la procédure, pour présenter les orientations d'aménagement et les principes d'urbanisme à mettre en œuvre. Ces réunions publiques se sont tenues aux dates suivantes :
  - o Le 27 septembre 2022, pour exposer l'évolution du projet depuis la concertation de 2013 en particulier au regard des contraintes environnementales et économiques,
  - o Le 18 octobre 2022, pour travailler sur les formes urbaines en fonction des nouvelles contraintes, et notamment la démarche de labellisation EcoQuartier, sur les déplacements, commerces, services et équipements publics à aménager,
  - o Le 6 décembre 2022, pour présenter une première ébauche de projet, bâtie pour tenir compte des observations émises et recueillies, qui sera définitivement approuvée lors de la création de la Zone d'Aménagement Concertée.

Ces réunions ont été ouvertes à tous les habitants et usagers de la commune ainsi qu'aux associations locales qui ont été invitées, soit par communiqué de presse, soit par l'intermédiaire de bulletins d'information ou d'affichettes.

- Des informations sur l'évolution du projet ont été publiées sur les sites internet de Dracénie Provence Verdon agglomération et de la commune du Muy ainsi que par un avis annonçant l'ouverture de la concertation et ses modalités, affiché en mairie du Muy du 1<sup>er</sup> septembre au 15 décembre 2022.
- Un dossier de concertation a été mis à disposition. Ce dossier comportait :
  - o La délibération du 27 juin 2022
  - o Un plan de situation
  - o Un plan du périmètre étudié
  - o Une notice explicative fixant les objectifs du projet
  - o Un cahier destiné à recueillir les observations du public

Ce dossier a été mis à disposition du public à la mairie du Muy (4, rue de l'Hôtel de ville, 83490 - Le Muy) aux heures habituelles d'ouverture au public.

Il était également consultable sur le site internet de la commune du Muy et sur un site internet spécifique (<https://www.registre-dematerialise.fr/4181/>) avec la possibilité de recueillir des observations du public sur un registre numérique et d'analyser les statistiques de connexion.



### III. Le bilan de la concertation préalable

Le bilan de la concertation annexé à la présente délibération s'appuie sur :

- 20 contributions ont été publiées sur le registre dématérialisé,
- 4 contributions ont été laissées sur le registre en mairie,
- Et de très riches contributions orales ont été émises lors des trois réunions publiques.

Les avis exprimés insistent sur trois points :

- La densité de l'opération avec le souhait de ne pas avoir trop de construction et de nouveaux logements et d'avoir les bâtiments les plus élevés éloignés des constructions existantes,
- L'inquiétude générale sur la circulation routière en rapport avec le stationnement, le nombre de nouvelles voitures sur un réseau déjà proche de la saturation et la dangerosité potentielle du carrefour avec la route de la Motte,
- L'importance de maintenir un caractère apaisé pour le quartier, avec de nombreux cheminements piétons et espaces verts, à titre, l'approche Ecoquartier a été favorablement accueillie.

En conclusion, les dispositifs mis en place pour la concertation préalable ont permis une expression large des avis et propositions du public. Aucune des observations formulées au cours de la concertation préalable n'est de nature à empêcher la poursuite de l'opération d'aménagement.

En conséquence et au vu de l'avis favorable de la commission « Aménagement du territoire, grands projets et développement des filières économiques », réunie le 31 janvier 2023, il est demandé au Conseil d'agglomération de bien vouloir :

- approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Cadenades au Muy sur la base du rapport ci-annexé,
- décider de poursuivre la mise en œuvre du projet et établir le dossier de création de ZAC;
- autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil d'agglomération, après en avoir délibéré, par 62 voix pour  
1 contre :

Franck AMBROSINO

décide d'adopter cette délibération.

Guillaume DJENDEREDJIAN

Secrétaire de séance

Richard STRAMBIO

Richard  
STRAMBIO

Signature numérique  
de Richard STRAMBIO  
Date : 2023.03.07  
11:23:19 +01'00'

Président  
Maire de Draguignan  
Conseiller régional Région Sud

Conformément au Code de Justice Administrative un délai de deux mois est ouvert à partir de la notification ou de la publication de la présente délibération pour contester celle-ci devant la juridiction administrative territorialement compétente. Dans ce même délai, la présente délibération peut être contestée devant l'autorité dont elle émane par l'exercice d'un recours gracieux. Ce recours suspend le délai de recours contentieux jusqu'à la réponse de ladite autorité ; le silence gardé pendant plus de deux mois vaut rejet.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 083-248300493-20241210-C\_2024\_301-DE

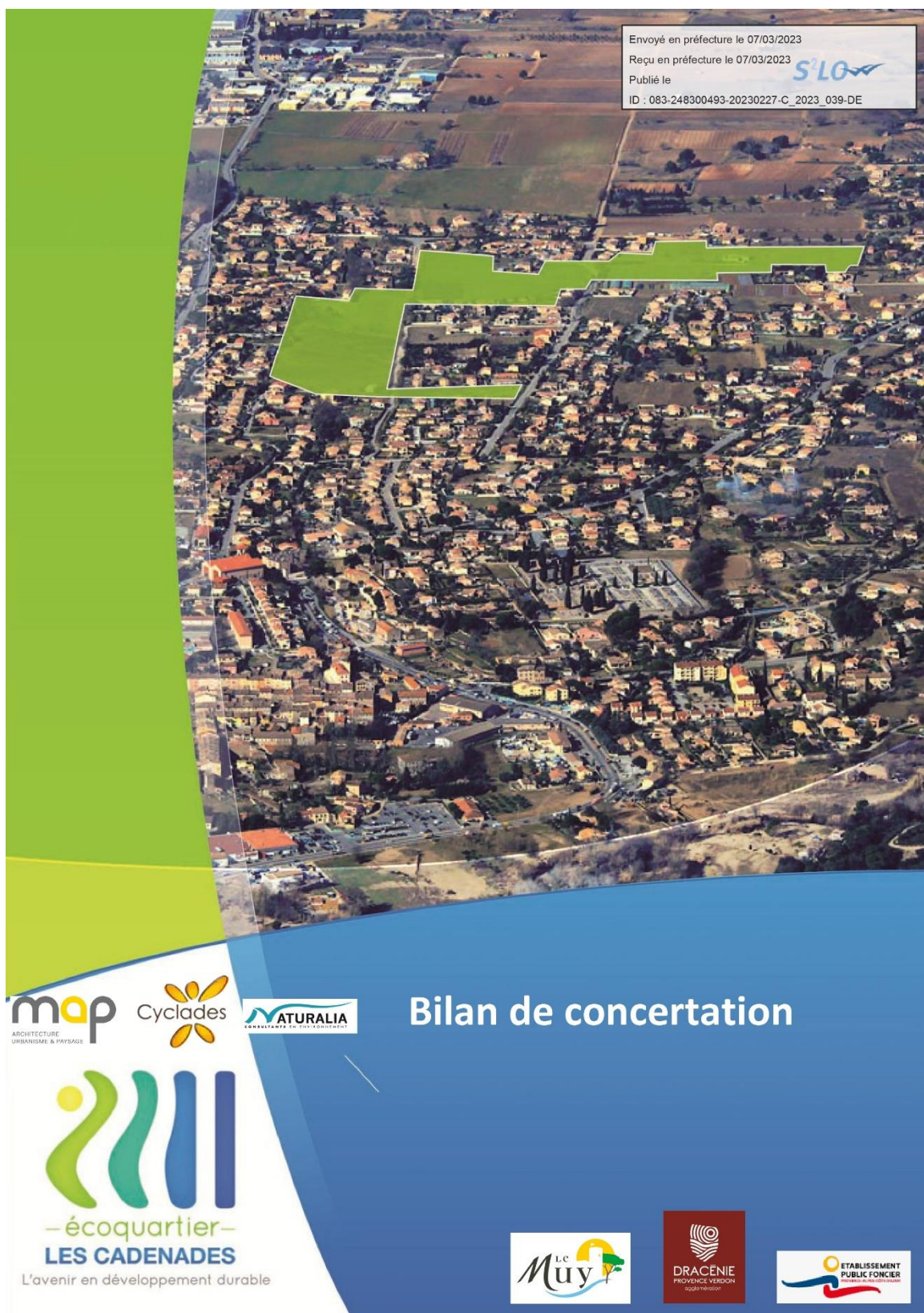


Envoyé en préfecture le 07/03/2023

Reçu en préfecture le 07/03/2023

Publié le

ID : 083-248300493-20230227-C\_2023\_039-DE



## Bilan de concertation



—écoquartier—  
**LES CADENADES**  
L'avenir en développement durable



## SOMMAIRE

<b>LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>2</b>
Dans le cadre d’une Zone d’Aménagement Concerté .....	2
Dans le cadre de la Zone d’Aménagement Concerté des Cadenades .....	3
<b>DISPOSITIFS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE .....</b>	<b>4</b>
Une première concertation .....	4
Une seconde concertation aboutie .....	5
<b>SYNTHESE DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>11</b>
Les enjeux du projet des Cadenades .....	11
Les composantes présentées du projet des Cadenades.....	11
Principales remarques exprimées et éléments pris en compte dans le schéma d’aménagement.....	12
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>14</b>



## LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION

### Dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté

La concertation classique "code de l'urbanisme" (aussi appelée concertation au titre de l'article L. 103-2 de ce code) est un **outil de participation** qui impose d'associer le plus tôt possible et pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, ainsi que les autres personnes concernées, à l'élaboration de certains projets d'aménagement et de construction et de documents d'urbanisme :

- L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) ou du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)
- La création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)
- Certains projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique
- Les projets de renouvellement urbain

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu **obligatoire la concertation auprès du public** lors de la création ou de la modification d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et ce jusqu'à approbation du dossier de création en Conseil d'Agglomération.

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance no2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

- 1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat;
- 2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance no2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Lors d'une délibération, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation et établit les modalités de participation du public pour la mise à disposition de l'Etude d'impact et du Dossier de Création. Suite à cette mise à disposition, l'autorité compétente tire le bilan de cette participation et crée la ZAC.

Ce bilan retrace le déroulement des actions de concertation préalable mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration puis restituée, d'une part la synthèse des observations, attentes et remarques formulés par les participants et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la personne publique à l'origine du projet pour leur prise en compte dans le projet d'aménagement.



## Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Cadenades

Dracénie Provence Verdon agglomération en décembre 2011, par délibération du Conseil communautaire, a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté des Cadenades en définissant les objectifs et les modalités de la concertation. Cette concertation s'est déroulée partiellement en 2013 sans être menée à son terme.

La délibération du 27 juin 2022 (C\_2022\_113) approuvée lors du Conseil communautaire, a défini de nouveaux objectifs et précisé les modalités d'une nouvelle concertation préalable.

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

- Publication d'avis administratifs pour informer de l'ouverture de la concertation et la date de clôture et des modalités de mise à disposition du dossier de concertation relatif au projet en mairie et sur internet;
- Des informations ont été publiées sur les sites internet de Dracénie Provence Verdon agglomération et de la commune du Muy et sur les réseaux sociaux
- Création d'un site internet spécifique <https://www.registre-dematerialise.fr/4181/> avec la possibilité de recueillir des observations du public sur un registre numérique
- Réalisation d'affichage
- Mise à disposition du public d'un registre de concertation
- Organisation de trois réunions publiques.

Suite à cette concertation, le Conseil communautaire Dracénie Provence Verdon agglomération va en tirer un bilan.

Ce bilan, le dossier de ZAC et son étude d'impact seront mis à disposition du public par voie électronique pendant 30 jours. Les modalités de mise à disposition seront définies lors d'une délibération ultérieure.

## DISPOSITIFS DE CONCERTATION MIS EN OEUVRE

### Une première concertation

Dans le cadre du projet de création de l'Ecoquartier des Cadenades au Muy, porté par la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon, une démarche de concertation a été mise en œuvre pour **échanger avec le grand public** dès les études préalables en 2011.

Lors de cette première vague de concertation, une première **réunion publique** qui s'est tenue le 29 avril 2013 a été suivie par une **balade sur le site** du futur écoquartier et trois **ateliers de travail thématiques** ont été organisés au mois de juin 2013.

Ouverte à l'ensemble de la population, la **balade** a été organisée le 8 juin 2013 de 10h à 12h avec pour objectif d'entamer le dialogue entre les habitants et les bureaux d'études. Les promeneurs ont pu découvrir le périmètre du futur quartier, poser leurs questions et surtout partager leur expertise d'usage avec les techniciens présents. Cette promenade a été l'occasion d'évoquer, hors cadre formel, les pratiques de déplacement, de fréquentation des équipements et commerces ou encore les attentes de la population en terme d'habitat et d'intégration du futur projet.



A la suite de la première réunion publique sur le diagnostic communal et du site, la population a été conviée à trois **ateliers participatifs**. Les ateliers se sont tenus les 10, 11 et 12 juin 2013 de 18h30 à 20h30 à la Maison des Associations du Muy. L'objectif était de donner la parole aux habitants et aux riverains sur leur connaissance du secteur et les enjeux qu'ils identifient pour un aménagement durable du site. Le premier atelier avait pour thème « Pratiquer les Cadenades » sur les déplacements, les commerces et équipements. Le second était sur le thème « Habiter les Cadenades » où les questions d'habitat, de formes urbaines, de programmation et d'espaces publics et privés ont été abordées. Le dernier abordait le thème de « Vivre dans le respect de l'environnement » avec les sujets de biodiversité, paysage, patrimoine et énergies renouvelables.

A ces occasions, la population a pu appréhender les questions diverses d'un projet urbain ainsi qu'établir le scénario le plus pertinent à leurs yeux.



Enfin, une **exposition** résumant la totalité des étapes de conception avait été réalisée en Mairie.

Au vu de la suspension du projet pendant plusieurs années, une nouvelle phase de concertation a été lancée par délibération du conseil du 27/06/2022.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 083-248300493-20241210-C\_2024\_301-DE



Envoyé en préfecture le 07/03/2023

Reçu en préfecture le 07/03/2023

Publié le

ID : 083-248300493-20230227-C\_2023\_039-DE



## Une seconde concertation aboutie

### Les moyens d'informations

Avis de concertation sur les sites internet de la Ville du Muy et sur celui de l'Agglomération Dracénie Provence Verdon :



Dracénie Provence Verdon agglomération

7 septembre, 14:00 ·

...

[#CONCERTATION - #LEMUY] Projet de création d'une zone d'aménagement concerté sur le quartier des Cadenades au Muy : DPVa, en partenariat avec le Muy et l'EPF PACA, a exprimé son souhait de reprendre le projet des Cadenades dans le cadre d'une démarche de Zone d'Aménagement Concerté. L'objectif de ce projet est de favoriser une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer durablement la ville dans le cadre de la démarche d'écoquartier.

La concertation publique se déroulera du 15 septembre au 15 décembre 2022.

Toutes les infos : <https://www.dracenie.com/fr/node/6847>



### AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme

#### PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ SUR LE QUARTIER DES CADENADES AU MUY

Par délibération du 27/06/2022, Dracénie Provence Verdon agglomération, en partenariat avec la commune du Muy et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, a exprimé son souhait de reprendre le projet dit des Cadenades dans le cadre d'une démarche de Zone d'Aménagement Concerté nécessitant une concertation préalable. L'objectif de ce projet est de favoriser une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer durablement la ville dans le cadre de la démarche d'EcoQuartier portée par le ministère de la Transition Ecologique.

#### Date de la concertation :

La concertation publique se déroulera du 15 septembre au 15 décembre 2022

#### Les modalités de la concertation préalable :

##### Documents nécessaires à l'information du public :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation comprenant la délibération du 22/06/22, un plan de situation, un plan du périmètre étudié, une notice explicative, la mise à jour de l'inventaire naturaliste et des zones humides, un registre destiné à recueillir les observations du public.
- Ce dossier sera mis à disposition du public :
  - o en mairie du Muy aux heures habituelles d'ouverture du public.
  - o sur les sites internet de la commune du Muy ([www.ville-lemuy.fr](http://www.ville-lemuy.fr)) et de DPVA ([www.dracenie.com](http://www.dracenie.com))
  - o sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4181>
- Les observations pourront être transmises :
  - o sur le registre déposé en mairie du Muy et le registre dématérialisé sécurisé en ligne : <https://www.registre-dematerialise.fr/4181>
  - o directement par courriel : [concertation-publique-4181@registre-dematerialise.fr](mailto:concertation-publique-4181@registre-dematerialise.fr)
  - o ou par voie postale à DPVA-Monsieur le Président- concertation ZAC des Cadenades-square Mozart - 83300 Draguignan
- Trois réunions publiques sont programmées aux dates suivantes: le 27/09/2022 à 18h, le 18/10/2022 à 18h, le 06/12/2022 à 18h à la salle polyculturelle Pierre Taxil, 11 avenue Ferry, Le Muy.

**Les suites de la concertation :** A l'issue de la concertation, le Président de Dracénie Provence Verdon agglomération en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera.





Page 51 | 61

Dossier de concertation publié sur sites internet :

Une page internet décrivant le projet de la ZAC a été mis en ligne avec notamment le dossier de concertation téléchargeable présentant le projet et une adresse mail <https://www.registre-dematerialise.fr/4181/> dédiée au registre dématérialisé.



### Les réunions publiques

3 mois de concertation se sont déroulés du 15 septembre 2022 au 15 décembre 2022 comprenant 3 dates de réunions publiques :

- le 27/09/2022 pour exposer l'évolution du projet depuis la concertation de 2013 en particulier au regard des contraintes environnementales et économiques
- le 18/10/2022 pour travailler sur les formes urbaines en fonction des nouvelles contraintes, et notamment la démarche de labellisation EcoQuartier, sur les déplacements, commerces, services et équipements publics à aménager
- et le 06/12/2022 pour présentation du schéma retenu et modifié en fonction des observations émises et recueillies.

Trois réunions publiques ont donc ponctué l'élaboration du projet d'aménagement. A ces occasions, les avancées de l'équipe de Maîtrise d'œuvre ont été présentées et commentées par la population.

#### Première réunion publique du 27/09/2022

Cette première réunion publique a permis de relancer la concertation réglementaire sur le projet, de présenter les évolutions réglementaires, territoriales et de diagnostic du projet et ainsi les nouveaux enjeux et objectifs d'aménagement auxquels il devait répondre.

La réunion publique a eu lieu le 27 septembre 2022 à partir de 18H à la salle polyculturelle Pierre Taxil au 11 avenue Jules Ferry au Muy.

La réunion s'est déroulée en présence du Maire du Muy, de ses services concernés et des services en charge du projet à la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon.

Une cinquantaine de personnes composaient l'assistance. La réunion s'est organisée autour d'un temps de présentation d'une durée d'environ 45 minutes et d'une séance de questions / réponses durant une demi-heure.

Les **points de la présentation** étaient les suivants :

- rappel de la démarche et de la réunion
  - qu'est qu'une ZAC ?
  - partenaires et équipes autour du projet
  - la démarche écoquartier et ses ambitions
- présentation du site et du territoire
  - analyses urbaines, démographiques, du marché immobilier, de la mobilité : actualisations et évolutions depuis les études préalables
  - contraintes environnementales : actualisations et évolutions
- présentation des nouveaux enjeux auxquels doit répondre le projet
  - synthèse
  - évolutions

**La conclusion de cette réunion** était alors qu'en raison :

- d'un nouveau contexte social, immobilier et économique
- de criantes nécessités de transition écologique
- de la complexité des procédures environnementales
- et de la volonté politique de mieux intégrer le projet urbain

**Il a été décidé de reprendre la concertation afin de travailler à l'élaboration d'un nouveau projet.**

#### Deuxième réunion publique du 18/10/2022

La réunion publique a eu lieu le 18 octobre 2022 à partir de 18H à la salle polyculturelle Pierre Taxil au 11 avenue Jules Ferry au Muy.

La réunion s'est déroulée en présence du Maire du Muy, de ses services concernés et des services en charge du projet à la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon. A la différence de la première réunion, cette **présente réunion s'est déroulée sous forme d'ateliers et d'échanges par thématiques** en direct avec la population. Environ 70 personnes composaient l'assistance.

La procédure, les enjeux et objectifs du projet ont été rappelés en introduction.

Il s'agit d'un écoquartier où les notions de diversité, d'écomobilité et de vivre ensemble sont des thématiques fortes au même titre que la démarche collective d'échanges afin de créer un véritable projet de consensus et de quartier pour tous.

Dans cette démarche de dialogue, la réunion était organisée autour de 4 thèmes :

- Thème 1 : Programmation et formes urbaines
- Thème 2 : Accessibilité et modes de déplacement



- Thème 3 : Vie de quartier (centralité et espaces publics urbains et paysagers)
- Thème 4 : Transition écologique.

Débats et échanges sont intervenus autour d'un support projeté afin de guider les Maitres d'Ouvrages publics (Communauté d'Agglomération et Ville) et leur équipe de Maitrise d'œuvre (Map, Cyclades, Naturalia) dans l'élaboration d'un quartier durable et de qualité. La réunion a duré près de 2h30.

### Troisième réunion publique du 06/12/2022

La réunion publique a eu lieu le 06 décembre 2022 à partir de 18H à la salle polyculturelle Pierre Taxil au 11 avenue Jules Ferry au Muy.

La réunion s'est déroulée en présence du Maire du Muy, de ses services concernés et des services en charge du projet à la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon.

Lors de cette dernière réunion publique, le **schéma d'aménagement, prenant en compte les remarques exposées lors de la précédente réunion publique, a été présenté** dans l'objectif d'un projet d'équilibre global et de consensus.

### Les registres de concertation

#### Registre physique en mairie

Un registre de concertation a été mis à disposition du public sur une période de trois mois, du 15 septembre au 15 décembre 2022 en Mairie du Muy.  
4 contributions ont été laissées sur le registre en mairie.

#### Registre physique lors des réunions publiques

Un registre de concertation a été mis à disposition du public lors des trois réunions publiques.  
Aucun avis n'a été laissé dans le registre mis à disposition mais de très riches contributions orales ont été émises lors des trois réunions publiques.

### Avis recueillis par email ou sur site internet

Un registre dématérialisé de concertation a été mis à disposition du public sur une période de trois mois, du 15 septembre au 15 décembre 2022 sur les sites internet de la ville et de la Communauté d'agglomération.

20 contributions ont été publiées sur le registre dématérialisé.

Les statistiques de fréquentation démontrent un réel intérêt pour le projet : 1267 visiteurs, 511 téléchargements de documents du dossier de concertation.

Ces observations reprenaient les mêmes thématiques que celles qui ont été développées en réunion publique et qui ont fait l'objet de réponses lors de celle-ci.



## SYNTHESE DE LA CONCERTATION

### Les enjeux du projet des Cadenades

Il s'agit de :

- **Répondre aux besoins de la population** et renforcer la mixité sociale et la diversité urbaine du quartier pour un logement pour tous
- **Trouver un équilibre entre densité et intégration** du projet dans son environnement urbain et habité : ne pas confondre « densité » et « promiscuité »
- **Créer un projet guidé par le patrimoine** naturel, paysagé et protégé
- **Préserver un cadre de vie apaisé** par un « quartier jardin » avec une grande valeur d'usage et de patrimoine avec un parc au cœur du quartier et une réhabilitation et mise en valeur des canaux
- **Améliorer les liens du site en renforçant son accessibilité et ses dessertes** : tout en préservant le côté résidentiel et en misant sur les modes alternatifs à la voiture
- **Développer un projet vertueux** répondant aux enjeux actuels de la transition écologique
- **Viser l'équilibre économique de l'opération** face aux évolutions foncières et aux compensations écologiques

### Les composantes présentées du projet des Cadenades

Les composantes du projet d'aménagement de la ZAC des Cadenades sont alors présentées lors de cette concertation notamment lors de la dernière réunion publique. Il s'agit :

- **Vivre aux Cadenades :**
  - Les espaces naturels relevés sur site ont alors guidé l'aménagement soit en étant préservés soit valorisés au travers de promenade, zone tampon parc etc.
  - Ils offrent alors des lieux de vie pour tous créant un lien urbain, fonctionnel et garantissant la qualité de vie du quartier
  - Une diversité des fonctions urbaines est proposée au travers une centralité présentant commerces, services, équipements
- **Se déplacer dans le quartier et au-delà :**
  - Un premier schéma d'intention de maillage et de desserte viaire et douce est présenté.
  - Maillage Nord-Sud et dessertes locales
  - Voies douces
- **Habiter :**
  - Un constat du marché immobilier au Muy est présenté révélant la difficulté pour les habitants de réaliser un parcours résidentiel adapté à leurs besoins
  - Différentes formes urbaines de hauteur et densité différentes sont présentées car nécessaires pour offrir des logements pour tous, répondre aux nouveaux besoins et pour occuper le territoire de manière responsable répondant ainsi aux exigences de sobriété foncière demandées aujourd'hui.

## Principales remarques exprimées et éléments pris en compte dans le schéma d'aménagement

Les remarques et questions posées par mail ou sur les divers registres, dématérialisé ou papier, abordent des thématiques similaires aux sujets abordés en séance de réunions publiques.

Les participants à la concertation ont pu réagir à l'aménagement du futur quartier et de ses espaces publics, aux moyens et lieux de circulation et aux formes urbaines proposées.

Il en est ressorti les points suivants :

- L'importance de maintenir un caractère apaisé pour le quartier
- L'inquiétude générale sur la circulation routière
- La densité de l'opération
- La transition écologique

### Le souhait d'une qualité de vie du quartier à préserver

L'importance de **maintenir un caractère apaisé** pour le quartier a été grandement exprimée.

Suite aux débats, voici les idées et enjeux exprimés et qui ont été pris en compte dans l'élaboration du schéma d'aménagement ou seront pris en compte lors des phases ultérieures de la ZAC des Cadenades.

- *Valorisation des canaux en réouvrant des portions, en aménageant de manière naturelle et publique*
- *Adhésion à l'idée d'un parc : sportif ou autre, jardins partagés*
- *Idee de nature avec importance des plantations et utilisation de l'eau présente*
- *Adhésion à l'idée de commerces de proximité*
- *Souhait d'équipements liés à l'enfance (mini crèche ou mini groupe scolaire)*

Avec de nombreux cheminements piétons et d'importants espaces verts et la volonté d'une centralité urbaine, le projet a ainsi été favorablement accueilli.

### Le maillage viaire et la circulation routière globale

**L'inquiétude générale sur la circulation routière** en rapport avec le stationnement, le nombre de nouvelles voitures sur un réseau déjà proche de la saturation et la dangerosité potentielle du carrefour avec la route de la Motte sont fortement exprimés par la population.

Aujourd'hui, le système circulatoire est composé essentiellement de voies Est-Ouest convergeant sur le Boulevard de la Libération, congestionné aux heures de pointes du matin et du soir.

Suite aux débats, voici les idées et enjeux exprimés et qui ont été pris en compte dans l'élaboration du schéma d'aménagement ou seront pris en compte lors des phases ultérieures de la ZAC des Cadenades.

- *L'idée émise d'un axe Nord- Sud depuis la route de la Motte jusqu'à l'avenue de la Paix semble bien accueillie pour compléter le système actuel et offrir un nouvel itinéraire à l'ensemble du quartier, tout en garantissant l'usage et l'aspect d'une rue résidentielle.*
- *Avoir une réflexion globale de desserte des écoles, collège, lycée par des pistes cyclables et des dessertes piétonnes sécurisées*
- *Une sensibilité forte envers les modes doux (piétons et cycles) est exprimée par la population notamment en dissociant piétons et cycles.*
- *Valoriser la promenade le long du canal par une voie douce (vélos et piétons – Chemin des Cadenades) et conserver l'accès véhicules pour les résidents actuels*
- *Créer un écran paysager ou une zone tampon entre les habitations existantes et les futures rues.*

La priorité sera mise sur **l'optimisation de la desserte de manière globale** à l'échelle de la ville et notamment de son secteur Ouest depuis la Route de la Motte jusqu'à l'Avenue de la Paix.

### La densité bâtie et le paysage urbain

La **densité de l'opération** avec diverses formes d'habitat allant de l'individuel aux petits collectifs se heurte, dans une première réaction, à une grande hostilité en raison du paysage urbain actuel composé essentiellement de lotissements de maisons individuelles.

Mme le Maire intervient et présente la **nécessité et les exigences d'aujourd'hui de changer notre manière d'habiter, d'aménager et de vivre un territoire de manière sobre**. Face aux enjeux de transition écologique, de sobriété foncière et de besoins en logement pour les générations futures, un projet exclusivement tourné vers les maisons individuelles n'est pas envisageable. C'est pourquoi, il est indispensable d'aboutir à un **projet de consensus et d'équilibre** pour l'ensemble des enjeux.

Suite aux débats, voici les idées et enjeux exprimés et qui ont été pris en compte dans l'élaboration du schéma d'aménagement ou seront pris en compte lors des phases ultérieures de la ZAC des Cadenades.

- **Forme urbaine de petits collectifs (R+2 maximum) :**
  - *le plus éloigné des habitations existantes*
  - *à proximité de la nouvelle rue Nord-Sud créée*
- *Etablir des transitions sous forme de zones tampons et/ou des reculs entre l'existant et les futures constructions notamment si collectifs*
- *Prévoir un épannelage / une-gradation des hauteurs et/ou des formes urbaines pour une intégration en douceur et une préservation des vues sur grand paysage*

Le projet des Cadenades va générer de nouvelles constructions. La question des vis-à-vis, des vues sur le grand paysage sera abordée lors des phases ultérieures du projet, durant lesquelles une attention particulière sera portée sur la gestion des proximités et des perspectives avec les constructions existantes.

### Une transition écologique

Suite aux débats, voici les idées et enjeux exprimés et qui ont été pris en compte dans l'élaboration du schéma d'aménagement ou seront pris en compte lors des phases ultérieures de la ZAC des Cadenades.

- *Développement de modes doux*
- *Importance de la nature pour le maintien de fraîcheur en été*
- *Utilisation de l'eau présente*
- *Energies renouvelables*
- *Développement d'un Ecoquartier*

## **CONCLUSION**

Au regard du présent bilan, les **modalités de concertation préalables définies** par la délibération du 27 juin 2022 en vue de la création de la ZAC des Cadenades **ont été respectées** et **les dispositifs** mis en place pour la concertation préalable **ont permis une expression large des avis et propositions du public**.

Ainsi, nous pouvons déclarer que le projet des Cadenades a été élaboré, en deux temps, avec et, en partie, par la population muyoise.

Les ambitions de concertation ont été très fortes afin de permettre une importante acceptation du projet mais également afin que ce dernier réponde aux attentes et besoins divers de la population existante et future du quartier des Cadenades et des alentours

Après une première réaction de rejet, de ne rien voir apparaître ni évoluer sur le site, les secondes réactions expriment des remarques et observations concentrées sur des questions :

- **d'intégration du projet** dans son environnement
- **de circulation routière**
- **et de préservation de qualité de vie** du quartier.

Globalement et finalement, le projet de dossier de création de ZAC et les objectifs poursuivis ne sont pas remis en cause.

**Les avis exprimés ne remettent pas en cause le bien-fondé du projet mais mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et du paysage urbain actuel du quartier des Cadenades.**

La participation du public se poursuivra durant les prochaines étapes opérationnelles de la ZAC avec la mise à disposition de l'étude d'impact et du Dossier de création de la ZAC.

**En réponse aux demandes des riverains, une attention particulière sera apportée** à la qualité urbaine de l'opération, à la préservation des vues et d'espaces tampons et à l'insertion paysagère et urbaine des constructions.

Dracénie Provence Verdon Agglomération confirme que les études à venir permettront d'affiner la définition technique du projet et donc ces enjeux.

Au regard de la démarche de concertation, Madame le Maire souhaite que la concertation soit poursuivie durant les prochaines étapes de définition du projet avec le futur aménageur de la ZAC, ce qui est prévu dans le cadre de la mise en œuvre de la charte Ecoquartier et de l'obtention du label auprès des services du ministère de la Transition Ecologique.



---

## *VI. Etude d'impact*

---

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 083-248300493-20241210-C\_2024\_301-DE

