LE POS DEVIENT PLU

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

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

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

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

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

LES CINQ PIECES DU PLU

1- Un rapport de présentation qui expose le diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement.
Il explique les choix retenus par la commune pour le PADD. Il évalue les incidences du P.L.U. sur l'environnement, et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

2- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
Pièce maîtresse du P.L.U. puisqu'il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour l'ensemble du territoire, il exprime le projet urbain de la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

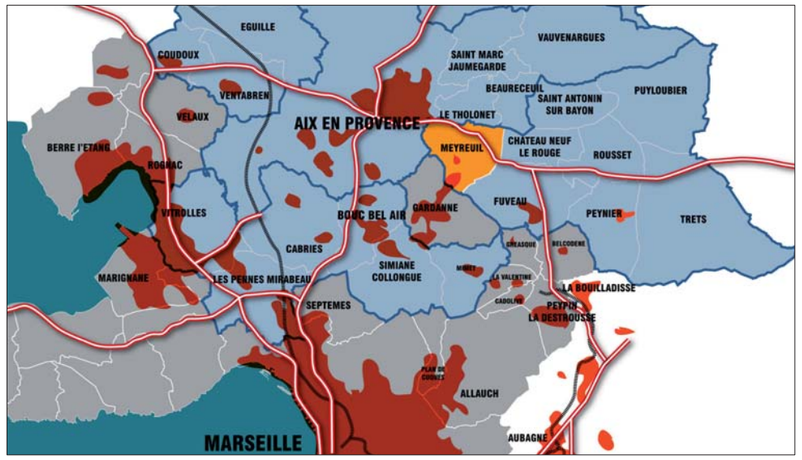
3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages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

LA SITUATION GENERALE

Le territoire de Meyreuil occupe une superficie de près de 2 000 ha marqué par une succession de plaines, collines et vallons.

Il se caractérise par une appartenance partagée entre le bassin minier, vers lequel est tourné le sud de la commune alors que la partie nord est s'ouvre sur la plaine de l'Arc et sur le bassin d'Aix en Provence. La commune est traversée par d'importantes infrastructures de transports, l'A8, la RD7n et la RD6. Il en résulte une bonne desserte mais également une segmentation du territoire.

Ces caractéristiques peuvent expliquer l'attractivité de la commune qui a vu sa population doubler depuis 1975. Cet accroissement démographique s'est accompagné d'un développement de l'urbanisation important, pas toujours maîtrisé. La commune a malgré tout su conserver un caractère naturel et agricole mais l'équilibre demeure fragile.



Parallèlement, l'activité économique locale a du faire face à un bouleversement important avec l'arrêt de l'exploitation minière. Le processus de reconversion a permis de dynamiser le tissu économique qui reste encore fortement marqué par la présence de la centrale thermique, équipement partagée avec la commune de Gardanne.

Enfin, la commune de Meyreuil appartient à la Communauté du Pays d'Aix (CPA). C'est à l'échelle de ce territoire intercommunal que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration. Ce document de planification établit, à l'échelle de son territoire, les grandes orientations d'aménagement avec lesquelles le PLU de chaque commune devra être compatible.

L'ELABORATION DU PLU

L'élaboration du PLU se déroule en plusieurs phases

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

Le diagnostic territorial, première phase de l'élaboration du PLU a été engagé en septembre 2009 pour aujourd'hui aboutir à une première phase de concertation avec l'ensemble de la population, invitée à prendre connaissance et à s'exprimer sur son contenu.

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

Des extraits de ce diagnostic territorial constitueront les deux premières parties du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :
• l'exposé du diagnostic établi au regard des prévisions et des besoins en matière socio-économique,
• l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement.

L'arrêt du projet de PLU est envisagé pour la fin du premier semestre 2010, ce qui correspond à un PLU approuvé et applicable au premier trimestre 2011.

LA REVISION EN COURS ET SES OBJECTIFS

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé le25/03/1986, révisé le 19/02/1993 a subi depuis quelques modifications ponctuelles.

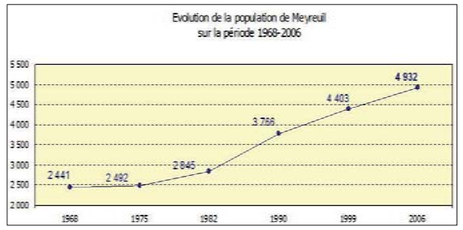
Au-delà de ces diverses procédures de révision partielle et de modifications, la Commune de Meyreuil dispose donc d'un document d'urbanisme datant de plus de 20 ans, se révélant inadapté au regard des évolutions de son territoire et de l'actualisation de la législation en matière d'urbanisme et devant donc faire l'objet d'une révision.

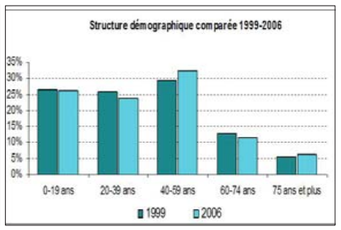
C'est pourquoi le conseil municipal a décidé par délibération du 6 mai 2009 de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer notamment :
- le renouvellement urbain en maîtrisant son développement et son étalement tout en offrant une cohérence des projets ;
- la valorisation du patrimoine naturel et urbain tout en préservant les paysages, le cadre de vie et l'environnement;
- la prise en compte de façon accrue des risques ;
- un bon équilibre entre emploi et habitat en maintenant et favorisant l'implantation d'activités ;
- le renforcement des infrastructures et équipements de la Commune.

L'élaboration du PLU permettra à la Commune de Meyreuil, de conserver la maîtrise de son développement tout en faisant face à la pression foncière qu'elle connaît tant en matière d'habitat qu'en matière économique.

L'objectif final est d'offrir aux concitoyens un projet de ville prenant en compte la diversité de la commune et de ses paysages.

LES HABITANTS





✓ Un dynamisme démographique en ralentissement mais qui demeure soutenu (près de 5 000 habitants en 2007)

✓ Une commune attractive : le dynamisme démographique observé est surtout lié à l'installation de nouveaux ménages

✓ Une tranche d'âge des 20-39 ans poursuivant sa régression

✓ Une taille moyenne des ménages importante (2,7 personnes par ménage) marquée toutefois par une diminution pouvant s'expliquer par le phénomène de décohabitation

✓ Une population caractérisée par des niveaux de revenus en augmentation constante

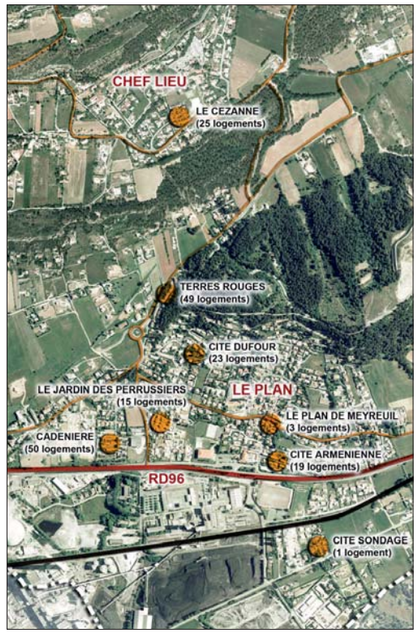
L'HABITAT

✓ Un parc de logements caractérisé par un habitat peu diversifié : prépondérance de l'habitat individuel (85%) sous forme de grands logements (4,6 pièces en moyenne par logement) pouvant expliquer les difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour demeurer ou s'installer sur la commune

✓ Un parc présentant la particularité d'être en partie constitué d'anciennes cités minières

✓ Un parc de logements sociaux demeurant insuffisant (près de 10 %) au regard des obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU (20%), mais des mesures engagées afin de favoriser la mixité sociale

✓ Un Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal déterminant des objectifs à atteindre en matière de réalisation de logements afin de répondre aux besoins (environ 30 logements/an)



L'ECONOMIE

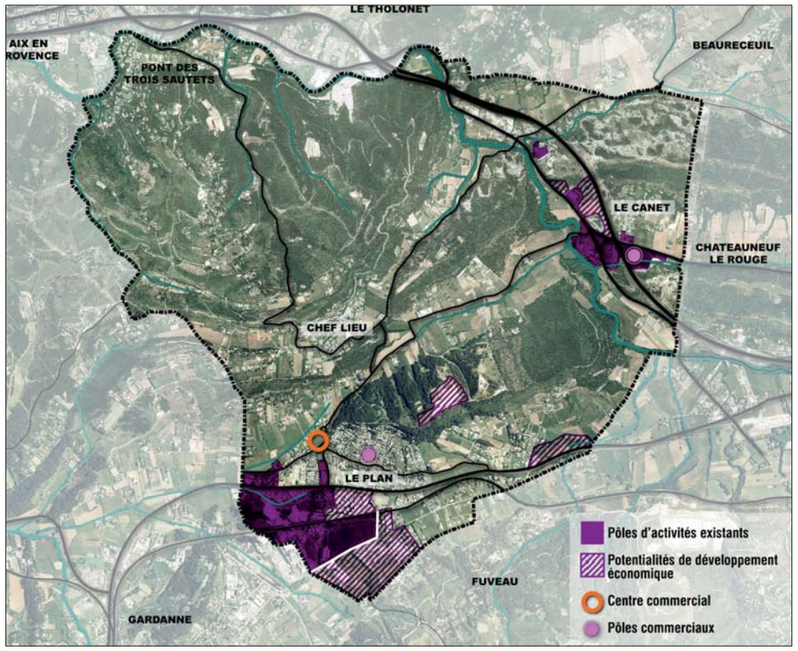
✓ Un tissu économique dynamique et varié, avec une prédominance du tertiaire et d'établissements de petite taille

✓ La présence de deux principaux pôles d'activités ; au sud ouest, le Sarret-La Cadenière-Les Sauvaires et au nord-est, Le Canet-Le Pont de Bayeux ; et de secteurs présentant des potentialités de développement économique

✓ Un niveau satisfaisant d'équipements en commerces et services, principalement concentrés au Plan et au Canet

✓ Une activité agricole en régression mais représentant encore une force économique à prendre en compte, avec notamment des productions de qualité (présence de plusieurs périmètres AOC)

✓ Une population active travaillant en grande partie en dehors de la commune et majoritairement représentée par des cadres, profession moyennes expliquant des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne



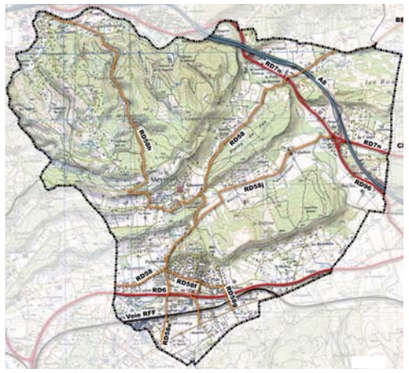
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

✓ Une commune disposant globalement d'un bon niveau d'équipements et de services par rapport aux communes de taille similaire

✓ Des équipements essentiellement répartis entre le Chef-lieu et le Plan

✓ Une population bénéficiant notamment de la présence de plusieurs équipements socioculturels et sportifs

LES DEPLACEMENTS



✓ Un territoire bénéficiant d'une accessibilité facilitée à partir d'axes importants : l'A8, la RD7n et la RD6 – Gare ferroviaire de Gardanne

✓ Une bonne desserte routière de l'ensemble du territoire avec cependant une sécurisation certaines liaisons internes à certains quartiers peu adaptées et des problèmes ponctuels de sécurité sur la RD7n

✓ Des flux de circulation traversant le territoire potentiellement élevés aux heures de pointe, notamment sur la RD7n mais aussi sur la RD58h

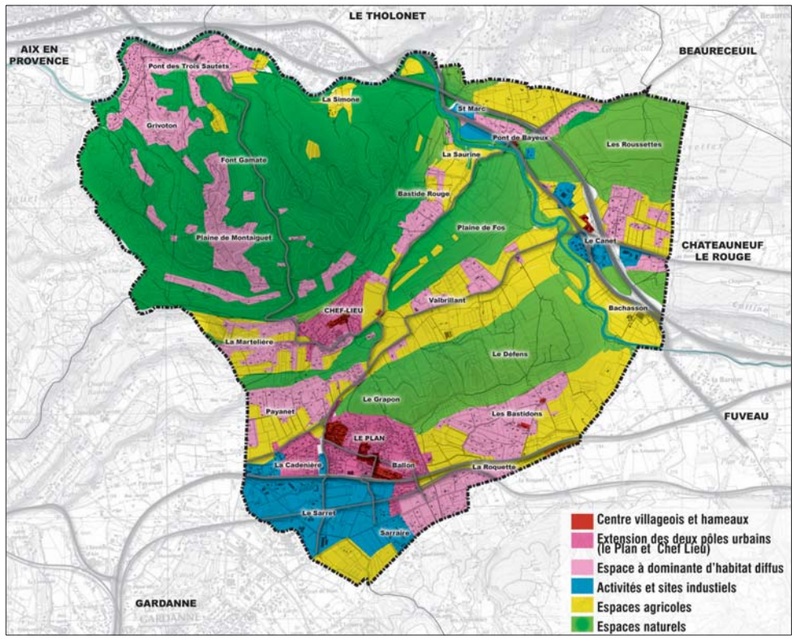
✓ Une configuration du territoire et de l'urbanisation encourageant l'usage de la voiture au détriment des modes de déplacements doux et des transports collectifs.

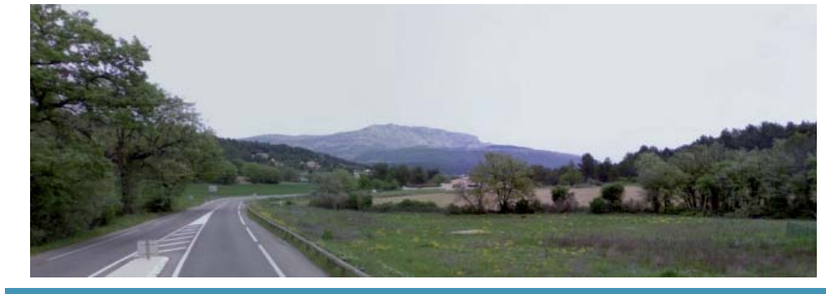
L'OCCUPATION DE L'ESPACE

✓ Sur le plan structurel :
- un étalement important de l'urbanisation avec un tissu dense principalement concentré au Chef-lieu, au Plan et au Canet
- la présence d'anciens petits hameaux dilués dans une urbanisation peu structurée
- un habitat diffus développé en zone naturelle et agricole
- un tissu urbain à vocation économique peu structuré le long de la RD8n

✓ Sur le plan fonctionnel :
- un pôle de centralité principalement ancré autour du secteur du Plan et à un degré moindre, au Chef-lieu. Une troisième entité se dessine à partir du Canet, le long de la RD7n
- un développement et un fonctionnement urbain conditionnés par les reliefs et les coupures physiques constituées par les infrastructures de transport

✓ Sur le plan foncier :
- des capacités résiduelles d'urbanisation existantes à organiser





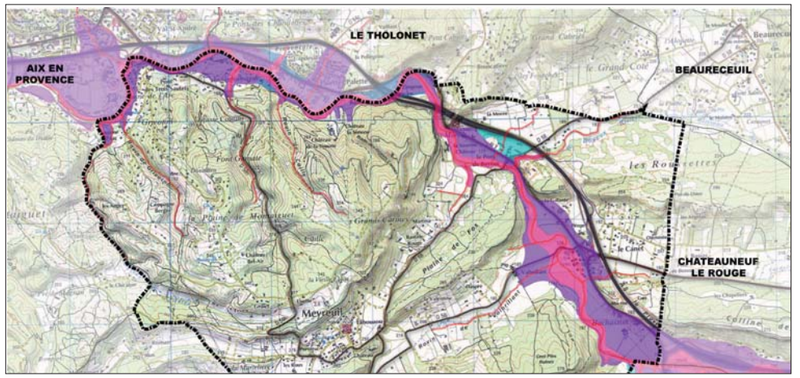
LES RISQUES MAJEURS ET LES NUISANCES

✓ Un risque inondation lié à l'Arc particulièrement étendu et concernant des secteurs bâtis le long de la RD7n, au Canet ainsi qu'au Pont des 3 Sautets

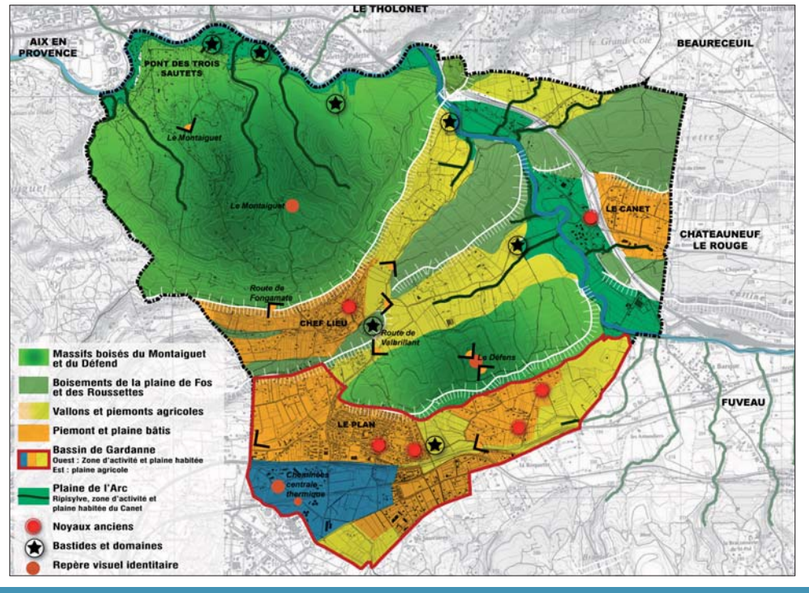
✓ Un risque incendie accentué à l'interface entre l'habitat diffus et les espaces boisés du fait de voies aux caractéristiques insuffisantes

✓ Un risque mouvement de terrain lié au caractère argileux des terrains de la plaine

✓La présence de secteurs soumis à des nuisances sonores, principalement générées par les Infrastructures de transport et la centrale thermique



LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE



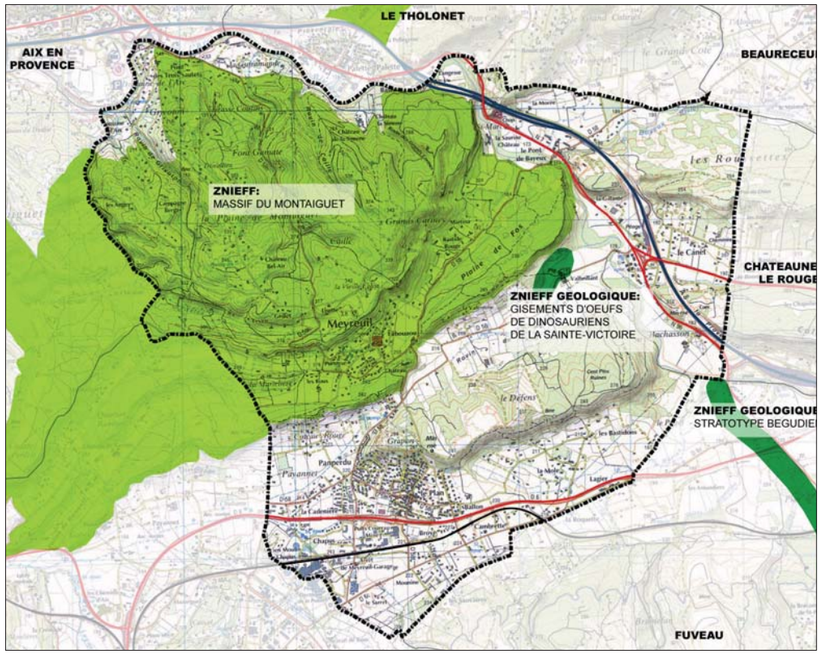
LES ESPACES NATURELS

✓ De grands ensembles boisés occupant près de la moitié du territoire communal

✓ La présence d'espaces renfermant une richesse écologique inventoriée, notamment la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Montaiguet

✓ Un territoire traversé par l'Arc, délimitant un milieu humide intéressant sur le plan écologique

✓ Des potentialités de développement d'activités de loisirs de plein air liées à la présence de ces espaces naturels



LA GESTION DE L'EAU

✓Une ressource en eau provenant essentiellement du réseau du canal de Provence

✓ Un réseau étendu et performant mais ne desservant pas l'ensemble des secteurs bâtis, certains étant directement raccordés au réseau d'eau brute du canal de Provence

✓ La présence de deux stations d'épuration communales dont les capacités sont limitées

✓ De nombreux secteurs d'habitat diffus en assainissement autonome

✓ Un réseau pluvial peu structuré à l'origine de dysfonctionnements ponctuels

ENVIRONNEMENT

ESPACES NATURELS
Des espaces naturels étendus renfermant des richesses écologiques : le Montaiguet et l'Arc
GESTION DE L'EAU
Des stations d'épuration en limite de capacité
RISQUES ET NUISANCES
Un territoire soumis à plusieurs risques majeurs dont l'inondation, particulièrement étendu
Des secteurs exposés aux nuisances sonores

EDUCATION

MATERNELLES
1 école comprenant 6 classes
ELEMENTAIRES
2 écoles comprenant 14 classes
COLLEGE
Aucun établissement sur la commune
LYCEE
Aucun établissement sur la commune

ECONOMIE

ZONES ET ESPACES D'ACTIVITES
2 pôles d'activités et des potentialités de développement
Un tissu commercial localisé au Plan et au Canet
SECTEURS ET TYPES D'ACTIVITES
Une prédominance du tertiaire (80%) et d'établissements de petite taille
Une activité agricole en régression mais toujours présente
EMPLOI
1 622 emplois en 2006, en majorité occupés par des prof. intermédiaires et des employés

Adapter au développement démographique

Des espaces naturels à préserver, des risques et des nuisances à maîtriser

Une économie dynamique et des emplois à conforter

EQUIPEMENTS ET SERVICES

PETITE ENFANCE
1 structure d'accueil offrant 54 places

SERVICES
Réseau d'assistantes maternelles
Services d'aide aux personnes âgées
CCAS, centre médical minier

SPORTS, CULTURE ET LOISIRS
Médiathèque, écoles de musique et d'arts
Stade, tennis municipal, gymnase

Un bon niveau d'équipements à conforter

POPULATION

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE
5 008 Habitants en 2007
croissance : +1,6% / an entre 1999 et 2006
UN REGRESSION DES JEUNES MENAGES
représentation des 20-39 en régression
POPULATION ACTIVE
Une part de cadres et de professions intermédiaires en augmentation
78,1% travaillent en dehors de la commune

Des conditions de déplacements à améliorer

DEPLACEMENTS

ACCESSIBILITE
Bonne accessibilité :
A8, RD6, RD7n, gare (Gardanne)
DESSERTE LOCALE
Un bon maillage routier du territoire
Certaines liaisons internes peu adaptées
Une sécurisation insuffisante de certains accès sur la RD7n
MODES DOUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS
Des déplacements doux et des transports collectifs peu développés

Une offre de logements à diversifier

Des potentialités de renouvellement urbain et d'extension urbaine à déterminer

Un qualité paysagère et un patrimoine à préserver

HABITAT

UN ACCROISSEMENT DU PARC
1 954 logements recensés en 2006

CARACTERISE PAR
la prédominance des résidences principales (94,7%)
dans un habitat de type maison individuelle (84,8%)
de grande taille (moyenne : 4,6 pièces par logement)

LOGEMENT SOCIAL
174 logements recensés soit un taux proche de 9 %

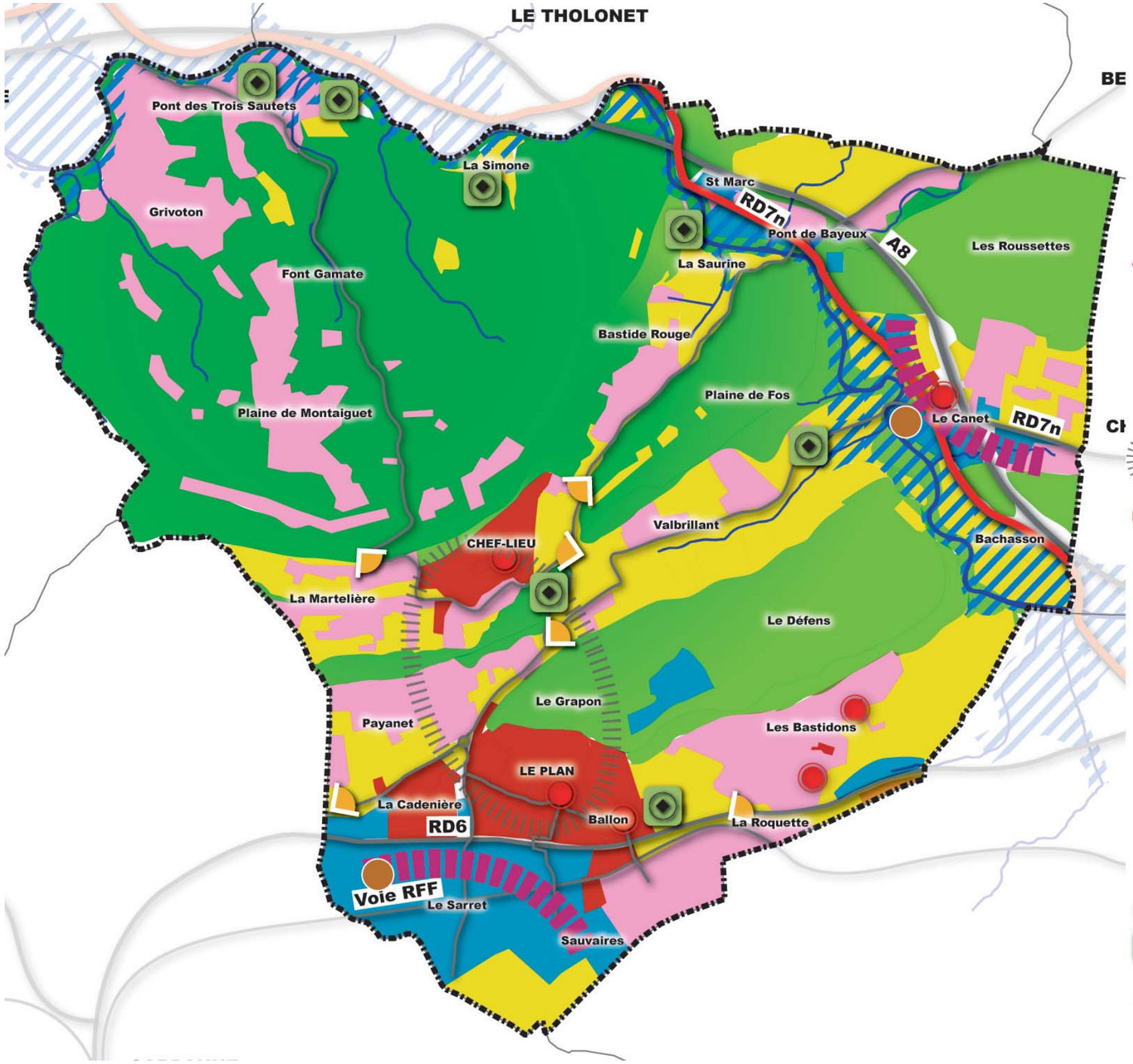
ESPACE

LE TERRITOIRE
2000 ha avec la présence de reliefs et de coupures physiques causées par les axes de transport conditionnant le développement
Deux pôles de centralité avec un étalement important de l'urbanisation diffuse

LE FONCIER
Des capacités résiduelles d'urbanisation à organiser

PAYSAGE ET PATRIMOINE

AMBIANCE PAYSAGERE
Une identité paysagère agricole et naturelle encore très présente
Un paysage fortement marqué dans le bassin de Gardanne par la centrale thermique
REPERES VISUELS ET IDENTITAIRES
Les reliefs boisés et affleurements rocheux
Des perspectives visuelles remarquables
La présence d'anciens noyaux bâtis (hameaux) et de bastides présentant un intérêt patrimonial



LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

HABITAT, VIE SOCIALE ET ECONOMIQUE

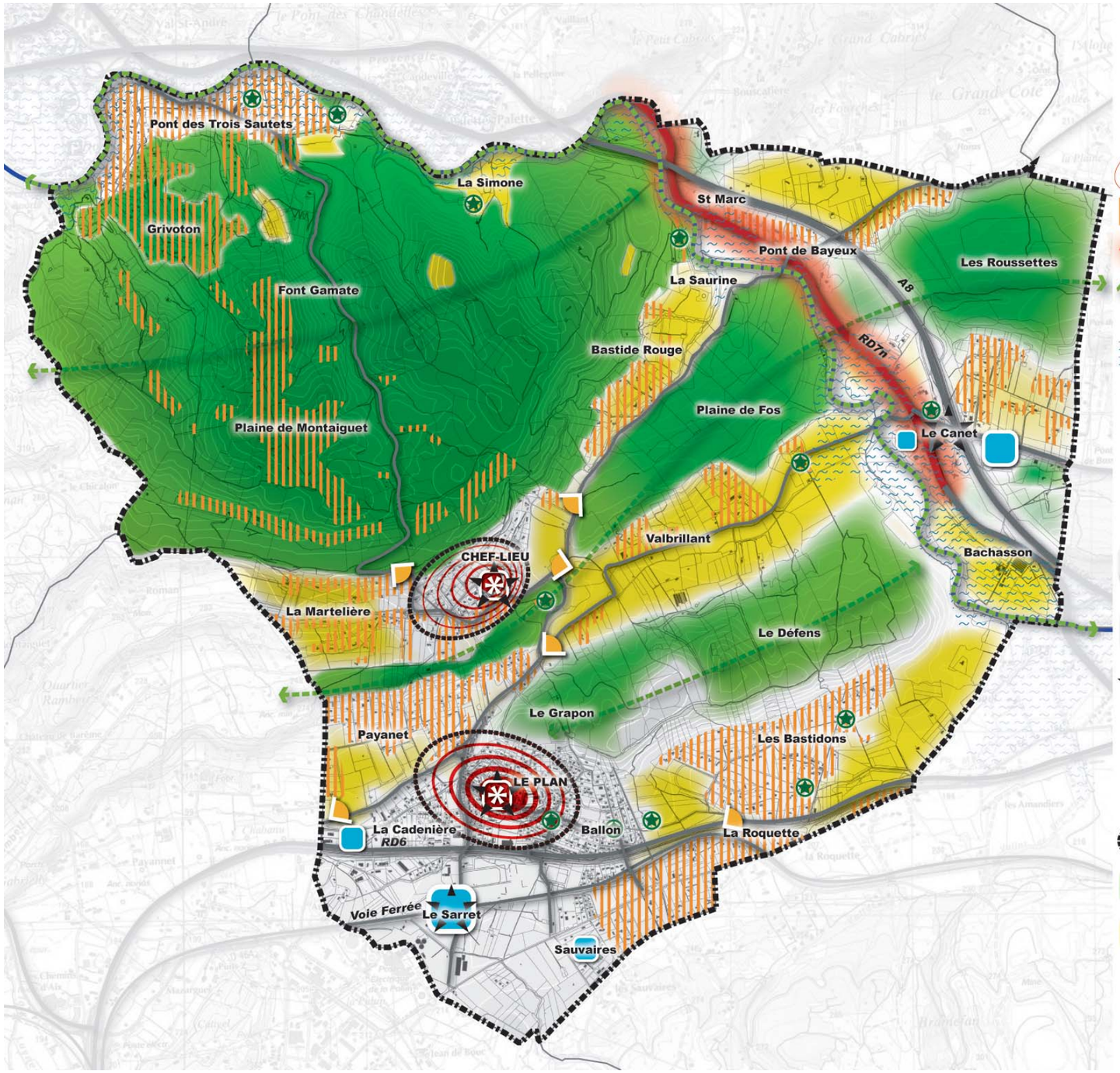
- Des pôles de centralité bénéficiant d'un bon niveau d'équipements, mais marqués par une faible diversité de l'offre en logements
- Des secteurs d'habitat diffus peu structurés présentant des niveaux d'équipements inégaux
- Un tissu économique dynamique présentant des potentialités de développement
- Les espaces agricoles : un potentiel économique et une identité patrimoniale et paysagère à prendre en compte

ESPACE ET TERRITOIRE

- Une polarité principalement axée sur la partie sud-ouest du territoire
- La RD7n : un axe structurant à prendre en compte sur le plan économique, routier et paysager
- Des espaces agricoles et naturels partiellement mités dont le potentialités restent à déterminer

ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Des espaces boisés patrimoniaux étendus jouant un rôle paysager et écologique important au sein desquels l'habitat diffus est soumis à un risque incendie
- La plaine de l'Arc : un interêt écologique et paysager associé à un risque inondation particulièrement étendu
- Des stations d'épuration présentant des capacités limitées
- Des noyaux anciens assez peu valorisés
- La présence d'un patrimoine bâti identitaire
- Des perspectives paysagistes remarquables



COMMUNE DE MEYREUIL
LES ENJEUX

1. S'APPUYER SUR LES PÔLES URBAINS EXISTANTS AFIN DE DÉFINIR LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ

- Optimiser la gestion de l'espace
- Gérer le devenir des espaces de bâti diffus
- Organiser un aménagement cohérent de la RD7n
- Continuités écologiques à respecter
- Zone d'épanchement de crues à prendre en compte

2. CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE ET LA CRÉATION D'EMPLOIS

- Déterminer les conditions d'une offre de logement diversifiée
- Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté
- Confirmer une organisation cohérente du tissu économique et les conditions de son confortement
- Améliorer les conditions de déplacement et faciliter les échanges

3. PRÉSERVER UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE AUJOURD'HUI PARTIELLEMENT DILUÉE

- Définir clairement des limites d'urbanisation
- Paysage boisé dominant
- Paysage agricole dominant
- Perspectives visuelles à prendre en compte
- Déterminer les modalités de préservation d'un patrimoine bâti de qualité