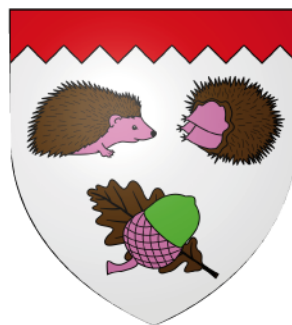


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune des Mayons



1.2

Justification des choix

Approbation du
PLU octobre
2018

Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mayons	
Nom du fichier	Justification des choix
Version	octobre 2018
Rédacteur	Jean-Baptiste BRUNET – Judit ROULAND
Vérificateur	Véronique COQUEL
Approbateur	Véronique COQUEL

SOMMAIRE

1. EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	6
1.1. Rappel des objectifs de l'élaboration du PLU	7
1.2. L'élaboration d'un projet communal : le PADD	7
1.3. Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic communal	8
1.4. Un projet communal compatible avec les grands documents supra-communaux.....	10
1.5. Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux	13
1.5.1. Planifier un développement démographique mesuré et cohérent	13
1.5.1.1. Constat et enjeux du diagnostic	13
1.5.1.2. Analyse de l'évolution du parc de logements communal sur la période INSEE 2007- 2012	13
1.5.1.3. Projections démographiques à l'horizon 2025.....	15
1.5.1.4. Perspectives démographiques et besoins associés en logements	16
1.5.2. Répondre aux besoins en logements du territoire	17
1.5.2.1. Constat et enjeux du diagnostic	17
1.5.2.2. Analyse du potentiel de densification du projet de PLU.....	17
1.5.2.3. Besoins en extension	29
1.5.2.4. Un projet de PLU qui répond aux besoins en logements	30
1.5.3. Répondre aux besoins en équipements collectifs.....	31
1.5.3.1. Constat et enjeux du diagnostic	31
1.5.3.2. Maintenir les équipements collectifs existants de la commune	31
1.5.3.3. Accompagner les besoins futurs.....	31
1.6. Des orientations en faveur du développement économique et touristique	31
1.6.1. Constat et enjeux du diagnostic.....	31
1.6.2. Permettre le maintien et l'évolution des activités existantes	32
1.6.3. Prévoir l'implantation de nouvelles activités.....	32
1.7. Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages	33
1.7.1. Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain..	33
1.7.1.1. Constat et enjeux du diagnostic	33
1.7.1.2. Objectifs de croissance démographique raisonnée et cohérente.....	33
1.7.1.3. Les objectifs chiffrés du projet de développement communal :	33
1.7.1.4. Application de ces objectifs dans le projet de PLU	34
1.7.1.5. Objectifs de densification des espaces déjà urbanisés	34
1.7.2. La préservation des composantes agricoles et naturelles	35
1.7.2.1. Constat et enjeux du diagnostic	35
1.7.2.2. Objectifs de protection du patrimoine écologique	35

1.7.3. La préservation du paysage et du patrimoine	36
1.7.3.1. Constat et enjeux du diagnostic	36
1.7.3.2. Objectifs de valorisation des atouts paysagers.....	36
1.7.3.3. Objectifs de valorisation des atouts patrimoniaux.....	37
1.8. La prise en compte des risques et des nuisances	37
1.8.1. Constat et enjeux du diagnostic.....	37
1.8.2. Objectifs de prise en compte des risques et nuisances	38
1.9. La définition d'un projet en accord avec les objectifs et les enjeux	39
2. EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	43
2.1. Des choix de développement du PADD aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	44
2.2. OAP 1 : Le Plantier.....	45
2.3. OAP 2 : Le Moulin	47
2.4. OAP 3 : Le Poteau.....	48
3. EXPOSÉ DES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI S'Y APPLIQUENT	50
3.1. Principes généraux	51
3.2. Les dispositions générales	53
3.3. Les zones urbaines (U)	54
3.3.1. La zone UA	54
3.3.2. La zone UB	55
3.3.3. La zone UC	58
3.3.4. La zone UE	61
3.4. Les zones urbaines (AU)	62
3.4.1. La zone 1AU	62
3.4.2. La zone 2AU.....	63
3.5. Les zones agricoles (A)	64
3.6. Les zones naturelles (N)	70
3.7. Synthèse des surfaces du PLU	76
3.8. Dispositions complémentaires de prescriptions du PLU	77
3.8.1. Les emplacements réservés.....	77
3.8.2. Les espaces boisés classés.....	77
3.8.3. Les éléments paysagers et de patrimoine à protéger	78
4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES	80
4.1. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	81
4.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var	81
4.1.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	82
4.1.3. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI).....	83

4.2. Les documents que le PLU doit prendre en compte	84
4.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	84
4.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)	85
4.2.3. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)	85
4.2.4. Le Plan Climat Énergie du Var (PCET)	86
4.2.5. Le Plan Climat Énergie du département du Var (PCE)	86
4.2.6. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du réseau routier national du Var (PPBE)	86
4.2.7. Le Plan Régional Santé Environnement (PRS)	87
4.2.8. Les Plans de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD)	87
4.2.9. Le Schéma Départemental des Carrières	88

1. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. Rappel des objectifs de l'élaboration du PLU

Auparavant, la commune des Mayons n'était pas dotée d'un document d'urbanisme, le droit des sols était géré par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Afin de se doter d'un projet d'urbanisme pour son territoire, la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par une délibération prise en conseil municipal en date du 15 mars 2006.

L'élaboration du PLU porte sur les principaux points suivants :

- Améliorer la qualité de vie pour les habitants et les usagers par des aménagements et des équipements publics adaptés (prévoir des préemptions éventuelles),
- Planifier et organiser l'urbanisation des secteurs déjà partiellement urbanisés,
- Planifier l'évolution des zones d'urbanisation diffuse dans l'optique de l'organisation de l'existant et d'une utilisation économe de l'espace,
- Prendre en compte la qualité des paysages tout particulièrement aux entrées de village,
- Préserver le potentiel agricole et notamment viticole,
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et prendre en compte la protection de la plaine des Maures sans obérer le potentiel de développement des activités existantes ou celui d'activités à venir compatibles avec le projet de protection,
- Prendre en compte les risques d'incendie (carte d'aléa PPRIF),
- Prendre en compte le zonage d'assainissement défini dans le cadre du schéma directeur,
- Engager une réflexion sur le long terme (réserves foncières éventuelles).

L'adoption d'un nouveau cadre législatif et réglementaire a fait évoluer ces objectifs avec une obligation de répondre à ce nouveau cadre pour l'élaboration du PLU (loi Grenelle en 2010, loi ALUR en 2014).

1.2. L'élaboration d'un projet communal : le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de la commune est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Par ailleurs, le projet communal est basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement ;
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications ;
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 15 mars 2006, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

1.3. Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic communal

Le diagnostic territorial ainsi que l'état initial de l'environnement, établis dans le cadre du PLU, ont permis de dégager les principaux enjeux identifiés sur le territoire communal.

Ces enjeux ont servis de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Synthèse des enjeux communaux

1. Des besoins en logements diversifiés liés à l'attractivité de la commune et à son évolution démographique

Anticiper les besoins en logements engendrés par l'attractivité du territoire mayonnais et l'évolution de sa structure démographique.

Maintenir et renforcer la diversité de l'offre en logements.

2. Un développement récent de l'urbanisation consommateur d'espaces

Structurer et organiser ces zones d'habitat plus ou moins diffuses afin de leur donner une cohérence d'ensemble et garantir le lien avec le village.

Concilier réponse aux besoins en logements et maîtrise de la consommation d'espace.

3. Une commune principalement résidentielle caractérisée par sa ruralité

Permettre le maintien des commerces et équipements de proximité sur la commune des Mayons.

Encourager un développement économique compatible avec le caractère rural et villageois des Mayons.

4. Un patrimoine naturel et bâti d'une grande richesse : facteur clé de la qualité du cadre de vie

Préserver le patrimoine bâti de la commune tout en permettant son évolution et sa valorisation.

Concilier la protection des espaces sensibles en permettant un développement communal adapté aux besoins.

5. Des problématiques techniques et d'exposition aux risques à prendre en compte

Optimiser l'accès au centre village et sa fréquentation, pour les habitants comme pour les touristes.

Optimiser la prévention du risque incendie et assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les grandes familles d'enjeux du diagnostic ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer et proposer un PADD qui s'organise autour de 6 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre.

4) Permettre un développement urbain cohérent et respectueux des enjeux environnementaux

- 5) Répondre aux besoins en logements de tous les habitants
- 6) Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures, et soutenir l'économie locale
- 7) Poursuivre la politique de valorisation du noyau villageois
- 8) Préserver les éléments identitaires du paysage communal et la richesse de l'environnement naturel
- 9) Assurer la sécurité des personnes et des biens

1.4. Un projet communal compatible avec les grands documents supra-communaux

Le SCOT « Cœur du Var » a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 12 avril 2016. Il comprend les 11 communes de la Communauté de communes Cœur du Var. Il est la transcription d'une ambition collective et d'objectifs partagés par les acteurs qui composent le SCOT. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace intercommunal dont le PLU devra tenir compte à l'horizon 2030.

Il s'organise autour de 3 objectifs principaux :

- **Axe 1 : Trois pôles urbains affirmés qui assurent l'équilibre et le maillage du territoire**
- **Axe 2 : Un développement économique qui associe terroir et modernité**
- **Axe 3 : La préservation des grands équilibres paysagers : des espaces à la fois protégés et valorisés**

Ces objectifs sont ensuite traduits dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO). Les principaux objectifs avec lesquels le projet de la commune doit être compatible sont les suivants :

Orientations en matière de croissance démographique

Le SCOT se fixe comme objectif d'accueillir au maximum 55 000 habitants en 2030. Pour cela il prévoit d'encadrer le rythme de croissance démographique les pôles de proximité, dont les Mayons font partie, pour redynamiser les villages et conforter l'offre émergente de services de proximité.

Orientations en matière de création de nouveaux logements

Le SCOT se fixe comme objectif de produire 430 logements par an pour répondre aux besoins des habitants. En fonction de l'armature urbaine, l'objectif indicatif pour la commune des Mayons est de produire 7 logements par an.

L'effort de production de logements locatifs abordables doit s'accroître avec pour objectif dans les pôles de proximité de réaliser 10% de ce type de logements dans la réalisation des nouveaux logements.

Orientations en matière de dynamique urbaine

Les orientations locales devront prendre en compte les objectifs de redynamisation des villages. Les dynamiques urbaines devront également remettre au cœur de l'aménagement les espaces publics.

L'urbanisation devra se réaliser en priorité dans les espaces déjà artificialisés. Le développement urbain devra adapter les densités d'habitat selon l'armature urbaine (densité moyenne de 12 logements/ha pour les Mayons).

Orientations en matière de développement économique

Le SCOT encourage la mixité fonctionnelle des espaces urbains en continuité des noyaux villageois afin de développer l'économie locale.

La création de nouveaux espaces d'activités en dehors des espaces d'activités stratégiques doit être encadré et justifié par un besoin local.

Orientations en matière de valorisation des ressources du territoire pour l'activité touristique

Valoriser les richesses du territoire : diversité des paysages, paysages remarquables, patrimoine historique et paysager...

Engager une réflexion stratégie touristique pour revaloriser 3 sites à enjeux du territoire : parmi eux, le village des Mayons au cœur de la nature, identifié comme présentant un potentiel touristique sous-évalué nécessitant une valorisation touristique, ainsi que la base de loisirs des communes du Luc et des Mayons.

Orientations en matière de préservation des espaces agricoles et de ses activités

La commune des Mayons fait partie des espaces dits « espaces agricoles sous tension environnementale », où se mêlent enjeux économiques et environnementaux compris dans la trame verte et bleue du SCOT.

Pour cela le projet communal doit identifier les espaces agricoles du territoire, mettre en place une stratégie foncière agricole intercommunale, préserver l'équilibre des espaces où les enjeux agricoles et environnementaux sont forts.

Orientations en matière de préservation des paysages

Limiter l'étalement urbain et mettre en place une consommation économe de l'espace. Concernant les pôles de proximité, dont Les Mayons fait partie, le rythme annuel moyen de consommation d'espace à l'horizon 2030 ne doit pas dépasser 4 hectares d'espaces urbanisés et 9 hectares d'espaces artificialisés.

Les grands paysages doivent être préservés et valorisés, les limites d'urbanisation à conforter.

La qualité des entrées de ville doit être améliorée dans leur lisibilité et leur structuration.

Orientations en matière de préservation de la trame verte et bleue du territoire

Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques.

Orientations en matière de développement durable

Mobiliser les ressources nécessaires tout en préservant (ressource en eau, en énergie, minérales...).

Mieux gérer et valoriser les déchets.

Traduction des orientations du SCOT dans le projet communal

Le projet communal prévoit une croissance démographique moyenne de l'ordre de **1,5%/an** de croissance à l'horizon 2025. Le SCOT porte des objectifs à l'horizon 2030 avec un taux de variation pour l'ensemble du territoire de 2,7% de croissance annuelle.

Le projet communal respecte les objectifs du SCOT en prévoyant une croissance plus maîtrisée dans les pôles de proximité.

La population des Mayons est estimée à 644 habitants en 2012 et pourrait être augmentée d'environ 140 habitants selon l'hypothèse choisie, soit une population communale de 782 habitants à l'horizon 2025.

Parallèlement à la croissance démographique, la capacité d'accueil en logements pour maintenir la population actuelle et prévoir la population future pourrait augmenter selon l'hypothèse choisie, dans une fourchette de 85 à 102 nouveaux logements.

Le potentiel estimé en production de logements dans le PLU est réparti de la manière suivante :

- 15 permis ont été accordés pour la création de logements depuis 2012.
- environ 50 logements sont réalisables dans les zones urbaines du PLU par remplissage des espaces interstitiels encore non construits (dents creuses et divisions parcellaires).
- environ 37 logements pourront se réaliser au sein des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Avec un potentiel total estimé à 102 logements, le projet communal prévoit la réalisation d'environ **7,8 logements par an**, conformément aux objectifs de production du SCOT Cœur du Var.

Afin de participer à l'effort de production de logements locatifs abordables, la commune prévoit d'imposer la réalisation de 8 logements locatifs à loyers modérés au sein de l'OAP du Poteau (zone UB1). Cette part représente environ 10% de la production des futurs logements au sein de la commune et permet d'atteindre les objectifs du SCOT sur la participation à l'offre en futurs logements pour le territoire.

Les orientations en matière de dynamique urbaine sont les suivantes :

- Réaliser en priorité le développement par densification des espaces déjà construits, notamment pour la production de logements.
 - ➔ Le projet communal prévoit la réalisation d'environ 50 logements en densification soit 49% de la production de nouveaux logements.
- Adapter les densités d'habitat pour les objectifs de production de logements et de limitation de la consommation d'espaces.
 - ➔ La densité moyenne des logements prévus en extension de l'urbanisation et au sein des OAP présente une densité moyenne de 13,7 lgts/ha. L'étude de densification des espaces déjà construits présente des densités comprises entre 8 et 50 lgts/ha. Ces objectifs de densité sont compatibles avec l'objectif de densité moyenne du SCOT.
- Limiter la consommation d'espaces urbanisés et artificialisés.
 - ➔ Le projet communal prévoit de réaliser une consommation de 2,97 ha d'espaces pour être urbanisés et créer des logements (3 sites d'OAP). Le projet ne prévoit pas d'autres espaces à artificialiser.

En matière de développement économique, le projet communal prévoit de maintenir une diversité fonctionnelle dans le centre village afin de conserver son rôle de cœur de vie. Les extensions urbaines continues au village pourront également se diversifier vers des activités économiques de proximité (commerces, artisanat).

Un secteur au sein des espaces urbains a été choisi pour permettre plus particulièrement l'accueil d'activités artisanales et ainsi développer les activités économiques locales.

Afin de développer les activités touristiques, les atouts du territoire pour le tourisme sont identifiés au sein du projet communal avec un objectif de mise en valeur : éléments identitaires du paysage, patrimoine bâti de caractère, espaces naturels,...

La Maison de la Nature est tout particulièrement visée afin de promouvoir un tourisme vert lié aux activités rurales et sportives et à l'agrotourisme.

Les terres agricoles sont identifiées au sein du projet afin de préserver le potentiel agricole de la commune en fonction des spécificités locale (viticulture, châtaigneraies, maraîchage). Un équilibre est recherché entre préservation des enjeux de production agricole et protection d'espaces à enjeux environnementaux. Les espaces agricoles avec des enjeux écologiques forts comme ceux inclus dans le périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures pourront accueillir une multifonctionnalité permettant la culture et la préservation de ces espaces.

Afin de limiter l'étalement urbain, le projet prévoit une consommation d'espace économe avec 2,97 ha d'extension de l'urbanisation dans le cadre d'OAP. **Les atouts du territoire communal concernant le paysage** sont identifiés avec un objectif de préservation des grands paysages patrimoniaux (Massifs des Maures, plaines des Maures). La qualité des entrées de village est prise en compte dans les objectifs communaux et les projets associés.

Le projet communal identifie les éléments de la Trame verte et bleue locale tels que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques avec comme objectif de les préserver.

En matière de développement durable, le projet communal prévoit une préservation des ressources naturelles (eau, boisements, sols et sous-sols) et un développement mesuré dans un objectif de développement durable pour le territoire.

1.5. Un développement urbain cohérent avec les besoins et les enjeux

1.5.1. Planifier un développement démographique mesuré et cohérent

1.5.1.1. Constat et enjeux du diagnostic

La démographie communale a connu une augmentation régulière, principalement soutenue par une bonne attractivité liée à sa proximité avec des pôles urbains et à son cadre de vie agréable.

Au vu de la pression foncière actuelle, des atouts du territoire et des projets économiques et routiers dans l'agglomération proche (Le Luc/Le Cannet), les répercussions sur la démographie sont à attendre dans les années à venir.

La commune souhaite prévoir l'anticipation de l'évolution démographique en permettant d'accueillir une population nouvelle tout en maintenant la population actuelle.

L'analyse ci-après permet de réaliser un constat des dernières évolutions pour ensuite réaliser un choix de croissance démographique à projeter à l'horizon 2025.

1.5.1.2. Analyse de l'évolution du parc de logements communal sur la période INSEE 2007-2012

Au delà de la production de résidences principales pour l'accueil de nouvelle population, quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période

Entre 2007 et 2012 :

Le parc de logements s'est accru de 49 logements alors que 19 logements ont été autorisés.

Il y a eu un phénomène de renouvellement négatif sur la commune. Ainsi, des logements ont été réinjectés dans le parc (30).

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Entre 2007 et 2012 :

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de **2,24 à 2,18 occupants par résidence principale**.

Ainsi, le phénomène de desserrement a participé à **une consommation de logements sur la commune estimée à 8 logements**.

La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 7 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 2007 et 2012, 33 logements vacants ont été constatés en plus dans le parc de logements.

La variation des résidences secondaires

Aux Mayons, la part de résidences secondaires a diminué entre 2007 et 2012 avec 13 logements qui sont passés en résidences principales.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements. Aux Mayons, ce phénomène s'est produit.

Entre 2007 et 2012 :

Un renouvellement négatif	30
Un phénomène de desserrement	- 8
Une baisse du nombre de logements vacants	- 33
Une baisse du nombre de logements secondaires	13
TOTAL	2

Ainsi, environ 2 logements ont été réinjectés dans le parc de logements et ont permis la croissance de la population sur 2007-2012.

1.5.1.3. Projections démographiques à l'horizon 2025

Au regard des phénomènes observés sur la période précédente, sur la base du recensement INSEE de 2012 et en fonction des ambitions communales, il est possible de projeter les tendances suivantes à l'horizon 2025 :

a) Phénomène de renouvellement :

Un phénomène de renouvellement **négligeable, de l'ordre de 0,1%.**

b) Phénomène de desserrement : Poursuite de la tendance – 2 hypothèses

- Baisse à **2,10 pers/logements** en 2025
- Baisse à **2,03 pers/logements** en 2025

c) Résidences secondaires :

Poursuite de la tendance : **légère baisse du taux de 2012 à 16% du parc de logements en 2025.**

d) Logements vacants :

Légère baisse du taux de 2012 à **8% du parc de logements en 2025.**

e) Développement démographique :

A l'horizon 2025, 3 hypothèses de développement démographique peuvent être faites :

- **Hypothèse 1** – Poursuite de la tendance actuelle (2007/2012) – hypothèse basse : **1,4%/an**
- **Hypothèse 2** – Croissance intermédiaire : **1,5%/an**
- **Hypothèse 3** – Rapprochement de la tendance de 90/99 – hypothèse haute : **1,95 %/an**

1.5.1.4. Perspectives démographiques et besoins associés en logements

La commune souhaite atteindre une population d'environ 800 habitants en 2025, correspondant à un taux de croissance de 1,5%/ an.

	Hypothèse 1 1.4 %/ an	Hypothèse 2 1.5%/ an	Hypothèse 3 1,95%/ an
Population 2025	772 habitants, Soit : 128 de plus qu'en 2012	782 habitants, Soit : 138 de plus qu'en 2012	828 habitants, Soit : 184 de plus qu'en 2012
Besoin en logements à l'horizon 2025	Entre 488 et 505 Soit : entre 79 et 96	Entre 494 et 511 Soit : entre 85 et 102	Entre 523 et 541 Soit : entre 114 et 132
<i>Dont Résidences principales supplémentaires (76% du parc total)</i>	<i>Entre 75 et 88</i>	<i>Entre 79 et 93</i>	<i>Entre 101 et 115</i>
<i>Dont Résidences secondaires supplémentaires (16% du parc total)</i>	<i>Entre 8 et 11</i>	<i>Entre 9 et 12</i>	<i>Entre 14 et 17</i>
<i>Dont logements vacants induits (8% du parc total)</i>	<i>Entre -2 et -3</i>	<i>Entre -1 et -2</i>	<i>Entre 0 et 1</i>
Logement réalisés depuis 2012 (permis accordés)	15 logements	15 logements	15 logements
Besoin total en logements à l'horizon 2025	Entre 64 et 81 logements de plus qu'en 2012	Entre 70 et 87 logements de plus qu'en 2012	Entre 99 et 117 logements de plus qu'en 2012

Justification du choix du taux de croissance de 1,5% / an :

Ce taux de croissance apparaît cohérent malgré des taux plus faibles observés sur la période 1999/2007 (1,1%/an) et 2007/2012 (1,4%/an).

En effet, les retards techniques en matière d'assainissement n'ont permis d'accueillir que peu de constructions ces dernières années. Toutefois la demande reste réelle et la récente mise aux normes des réseaux va permettre d'y répondre et ainsi de redynamiser la croissance communale, tout en projetant une augmentation maîtrisée de la population.

Par ailleurs, l'objectif est d'atteindre un seuil démographique permettant de maintenir la population et les équipements existants, notamment l'école.

La commune devra assurer en conséquence dans son projet de PLU les espaces nécessaires à la réalisation de nouveaux logements, à la fois pour maintenir la population actuelle et pour accueillir la population future. Parallèlement à ces objectifs de développement, la commune doit inscrire également des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles, de limitation de la consommation d'espaces et d'étalement urbain.

Le PADD inscrit ce choix dans son orientation « 2. Répondre aux besoins en logements de tous les habitants ».

1.5.2. Répondre aux besoins en logements du territoire

1.5.2.1. Constat et enjeux du diagnostic

La commune des Mayons a connu une expansion forte entre les années 90 et 2000 avec une croissance du parc immobilier importante sous la forme d'habitat individuel autour du village.

Ce type d'urbanisation fortement consommateur d'espaces a engendré la création de zones pavillonnaires diffuses sans organisation d'ensemble créant ainsi des poches d'habitations sur le piémont du village, le long de la RD75 et dans certains vallons. Ce développement a eu tendance à se ralentir ces dernières années avec une croissance plus modérée des extensions urbaines diffuses.

Fort de ce constat, la commune souhaite mieux organiser les secteurs à développer au regard des équipements, de la desserte, des enjeux environnementaux ou paysagers.

Afin de prévoir son développement à l'horizon 2025, la commune envisage un développement urbain en priorité aux abords du village dans les espaces résiduels disponibles, en densification et un développement urbain modéré sur des secteurs choisis.

1.5.2.2. Analyse du potentiel de densification du projet de PLU

Définition et méthodologie

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Afin de calculer le potentiel des zones d'urbanisation futures qui vont être mises en place dans le PLU (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logement au sein des zones urbaines actuelles, à savoir :

- les dents creuses du tissu urbain
- les éventuelles possibilités de division foncière
- les éventuels projets de renouvellement urbain

Méthodologie

L'analyse du potentiel de densification/ mutation des espaces bâtis de la commune des Mayons se base sur le plan cadastral 2014 actualisé avec les nouvelles constructions et PC accordés depuis.

Les secteurs prospectés sont ceux inclus dans les zones dites déjà urbaines, construites et équipées en tout ou partie en réseaux publics. Ils constituent l'enveloppe construite autour du village qui accueille à la fois la population existante et qui pourrait accueillir une partie de la population à venir par la construction de logements au sein des espaces interstitiels.

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaires) sont les suivants :

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié

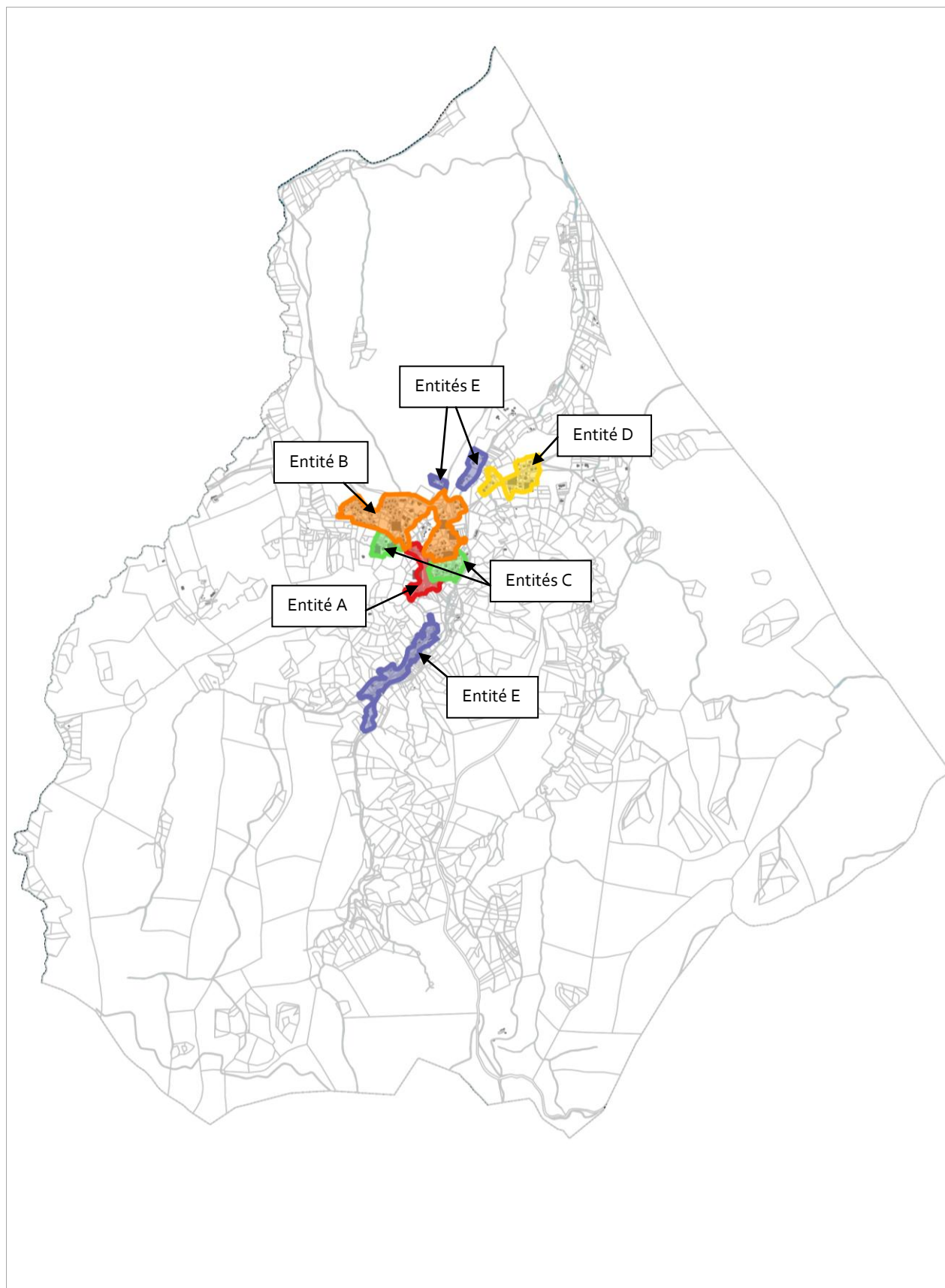
Le potentiel de logement théorique calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de 3 niveaux de probabilité correspondants à la facilité de construction de chaque terrain :
 - Probabilité 1 : parcelle nue accessible et desservie : on estime que 80% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - Probabilité 2 : division parcellaire potentielle : on estime que 60% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - Probabilité 3 : terrain de surface suffisante mais présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou verger...) : on estime que 20% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
- Potentiel de mutation
- Une analyse du potentiel de mutation/ renouvellement urbain du centre ancien a par ailleurs été réalisée dans le cadre du SCOT :
 - Potentiel de rénovation/ réinvestissement du bâti vacant
 - Potentiel de surélévation des logements actuels
 - Potentiel de transformation d'usage

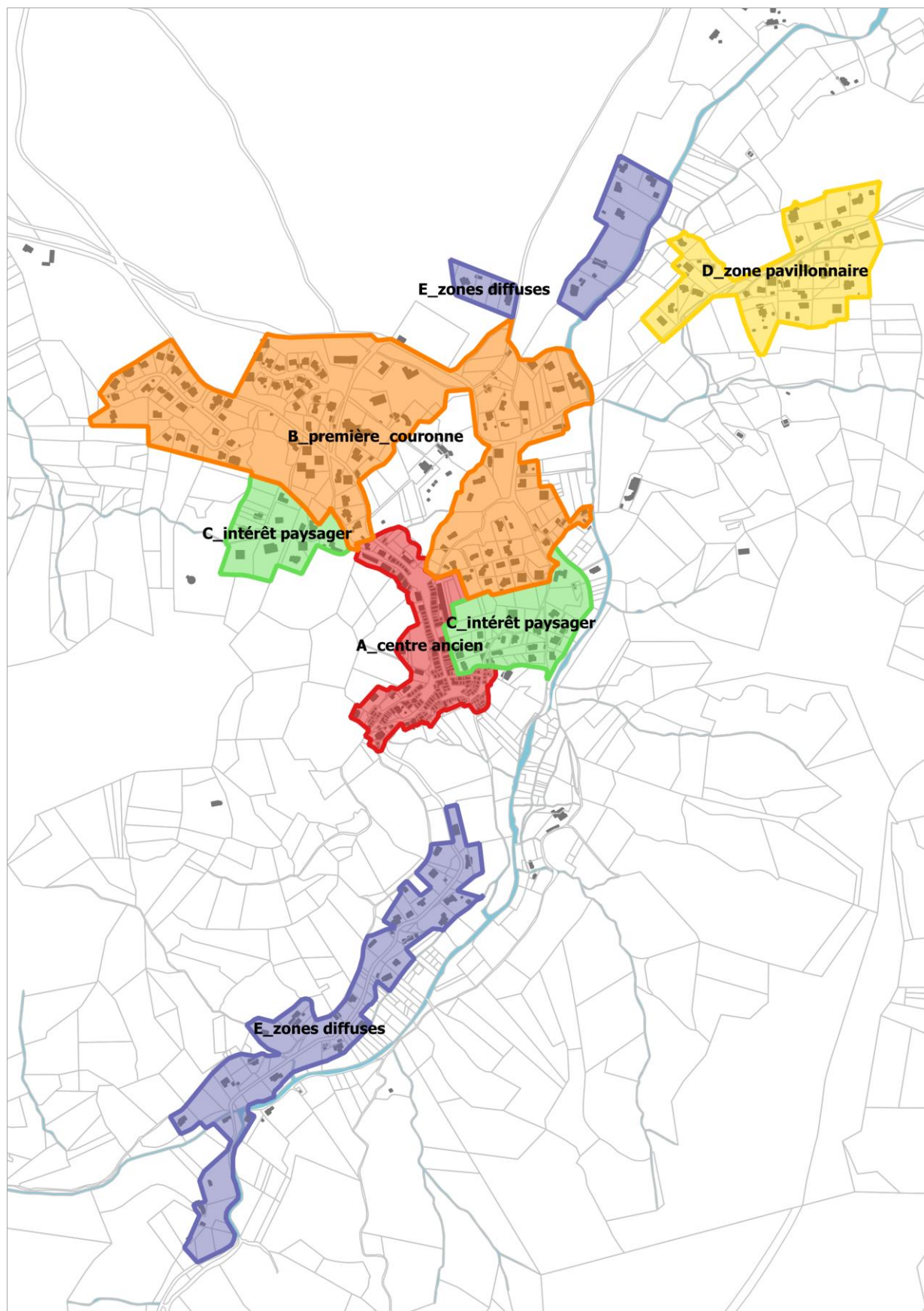
Ce potentiel identifié est également pondéré de manière spécifique au regard des difficultés que représente la remise sur le marché de ce type de bâti : pondération à 20% du potentiel.

Le calcul du potentiel de logement pondéré par terrain se fait en fonction du niveau de probabilité attribué à chaque parcelle.

CARTOGRAPHIE DES ENTITES URBAINES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



CARTOGRAPHIE DES ENTITES URBAINES A L'ECHELLE DU VILLAGE



TABEAU DE REFERENCE DES ENTITES

	ENTITES URBAINE	Densité actuelle	Densité cible	Taille moyenne des terrains identifiés
A	A – Centre ancien Enjeu de maintien de la morphologie urbaine actuelle – comblement possible de dents creuses ponctuelles	50 logts/ha	50 logts/ha	200 m²
B	B – Première couronne du village Enjeu de densification modéré compte tenu de la topographie marquée	8 à 15 logts/ha	15 logts/ha	700 m²
C	C – Zones d'intérêt paysager présentant une topographie et ou des accès difficilement compatible avec une forte densification	5 à 10 logts/ha	10 logts/ha	1000 m²
D	D – Zone pavillonnaire de la RD 75 Enjeux de structuration d'une urbanisation compatible avec les enjeux environnementaux	5 à 8 logts/ha	8 logts/ha	1200 m²
E	E – Zones d'habitat diffus Gestion des constructions existantes sans développement	5 à 6 logts/ha	/	/

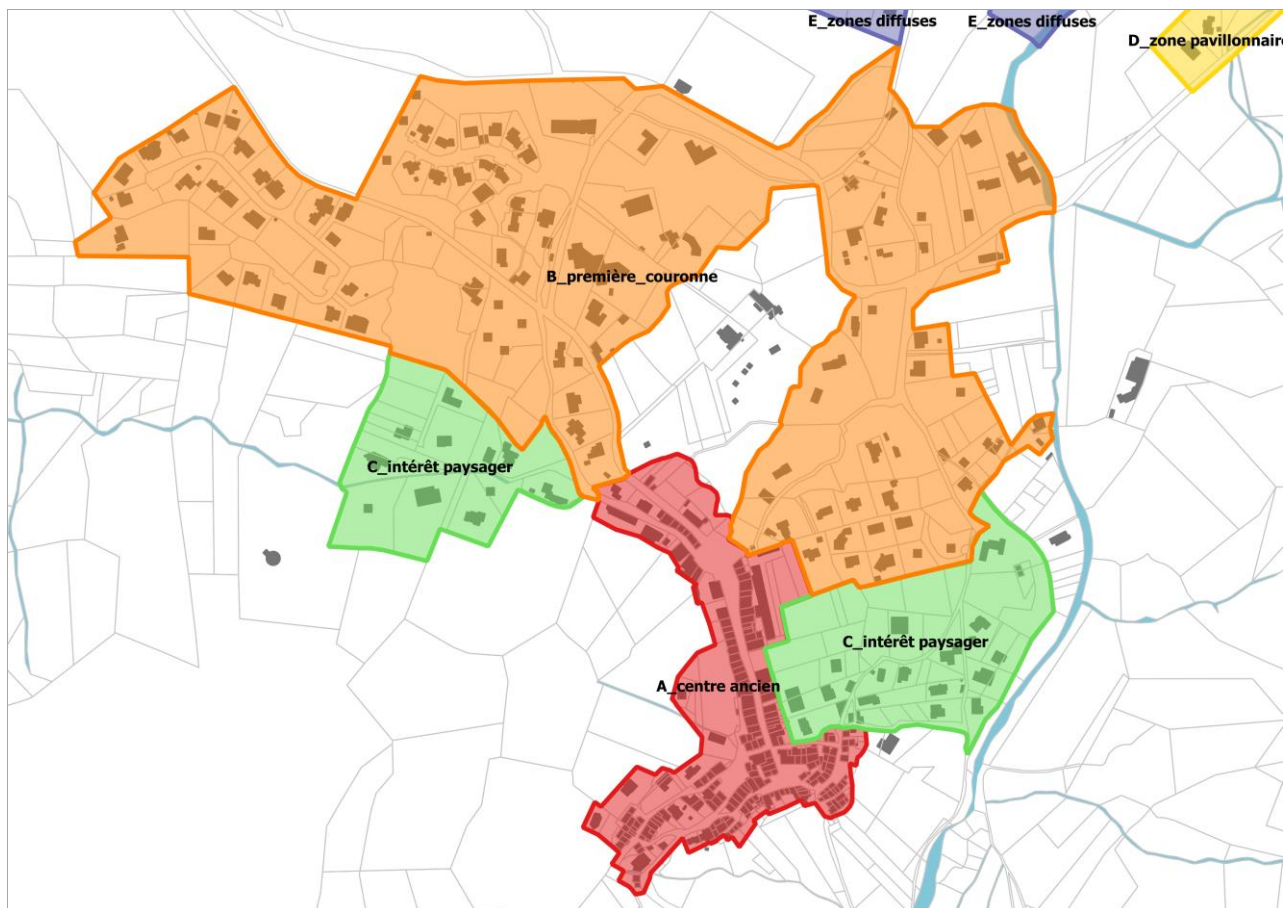
Choix des entités urbaines

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, le projet communal a identifié de manière prioritaire les espaces construits du village et de sa proche périphérie (entité A du centre ancien, entité B de la première couronne autour du village et entité C avec des enjeux paysagers).

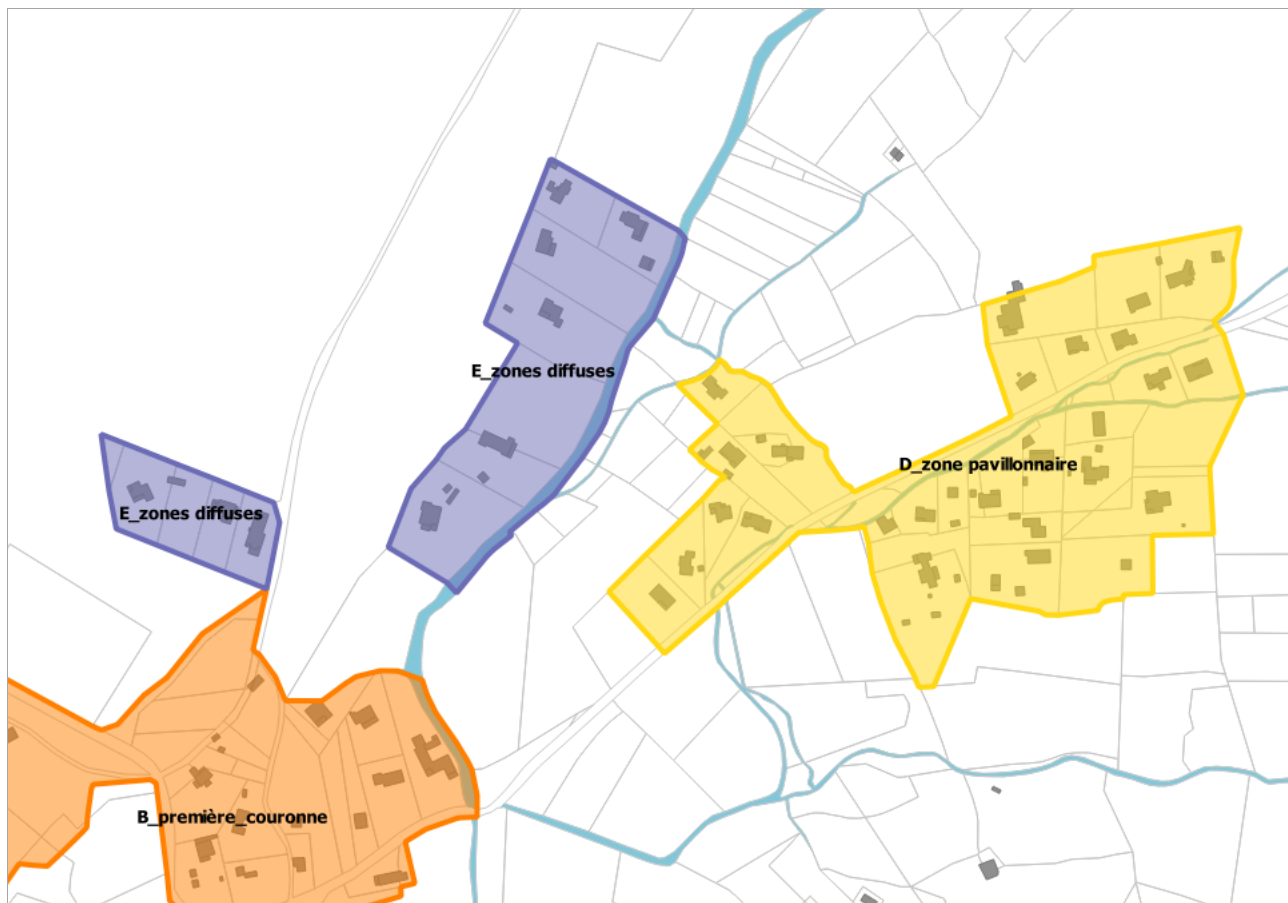
Un choix a été réalisé entre les différents secteurs d'habitat pavillonnaire diffus en privilégiant les secteurs desservis en réseaux communaux (eau potable, électricité, assainissement, accès). Ainsi, les zones d'habitat diffus des écarts nord et sud, regroupées dans l'entité E, sont écartées d'une possible densification et d'un développement urbain.

Concernant les hameaux, la volonté communale est de permettre la poursuite de la dynamique de réhabilitation engagée. Toutefois, le potentiel restant étant réduit et ces entités n'ayant pas vocation à être densifiées, ils ne sont pas analysés dans le cadre de la présente étude.

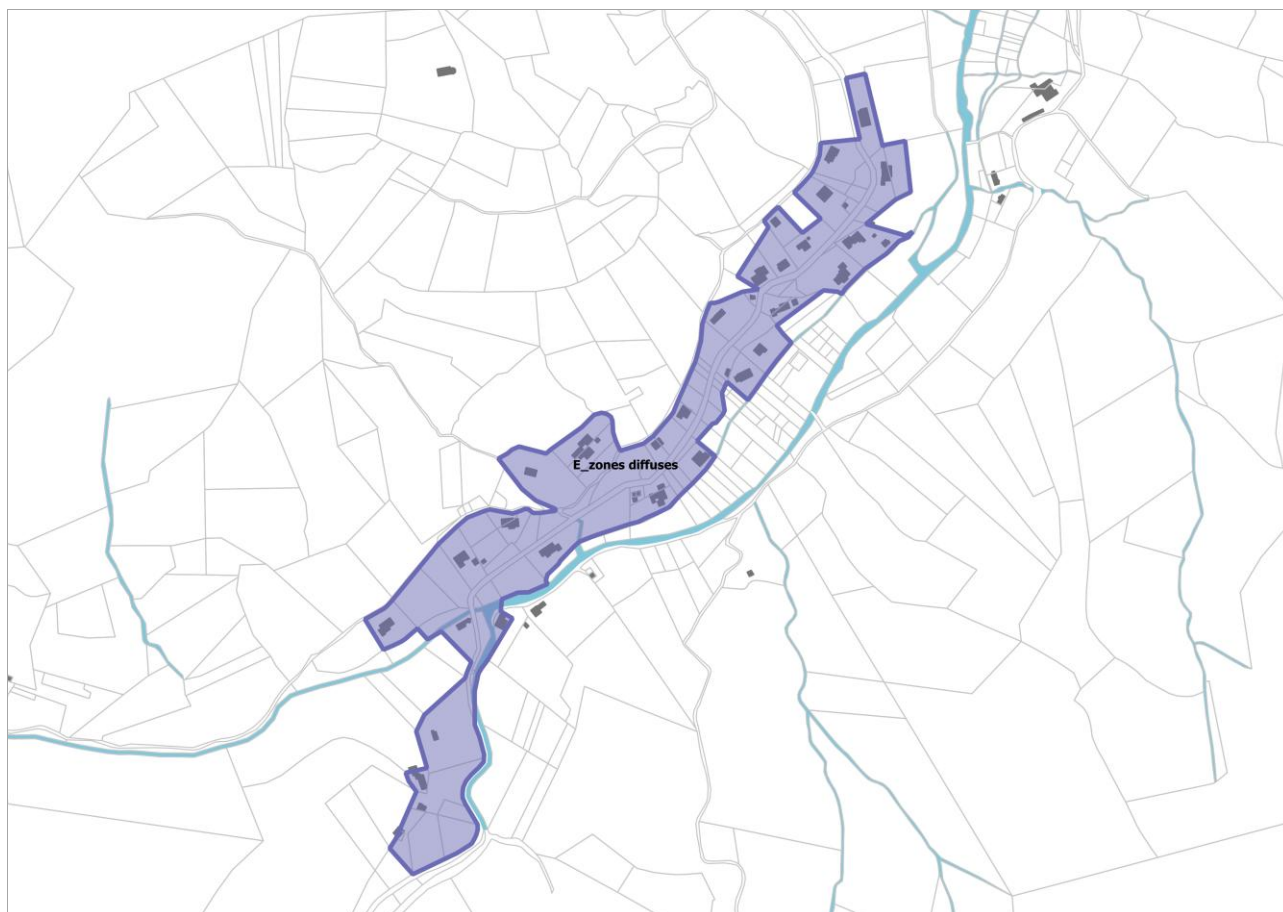
CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLAGE



CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE DES ECARTS AU NORD DU CENTRE-VILLAGE (RD 75)

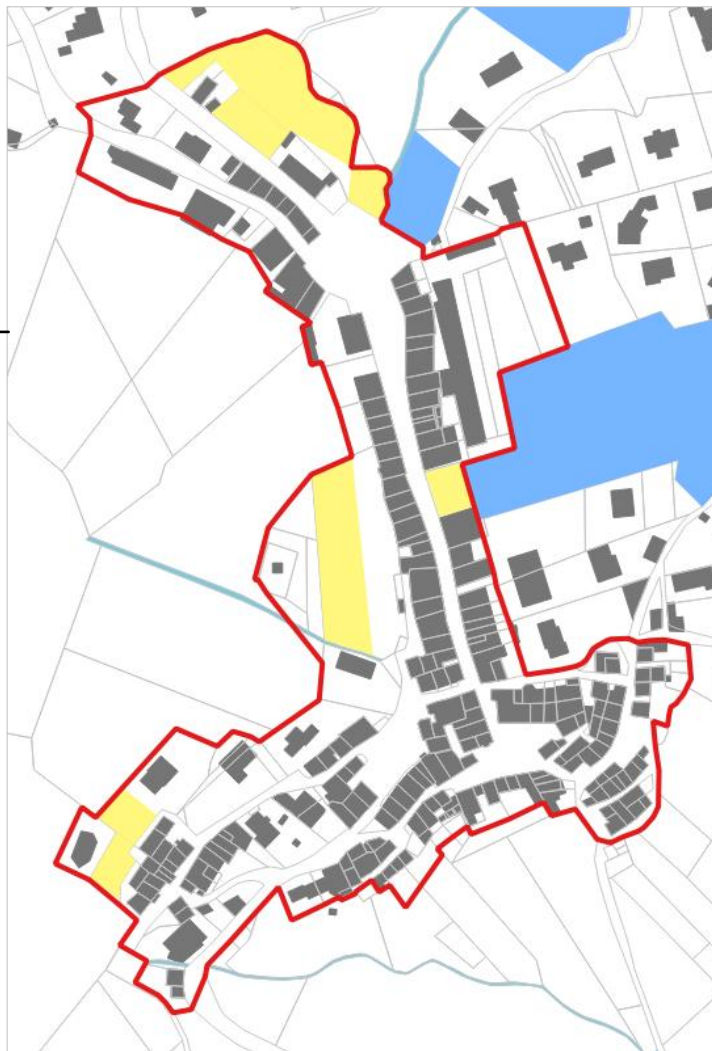
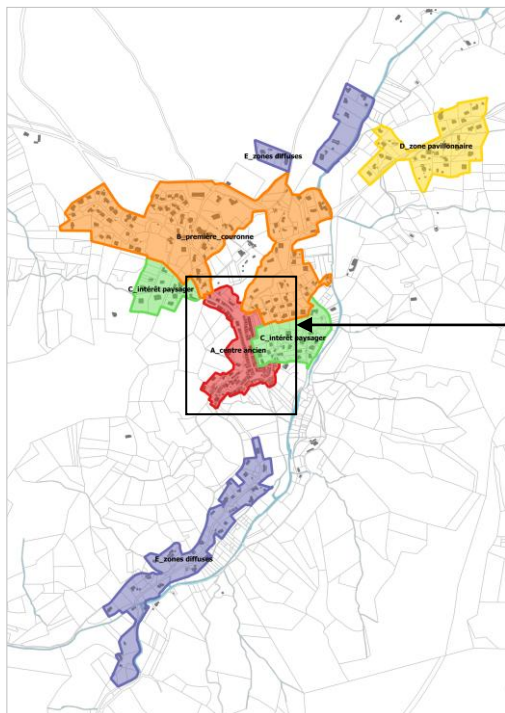


CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE DE L'ECART AU SUD DU CENTRE-VILLAGE (Les Lonnes)



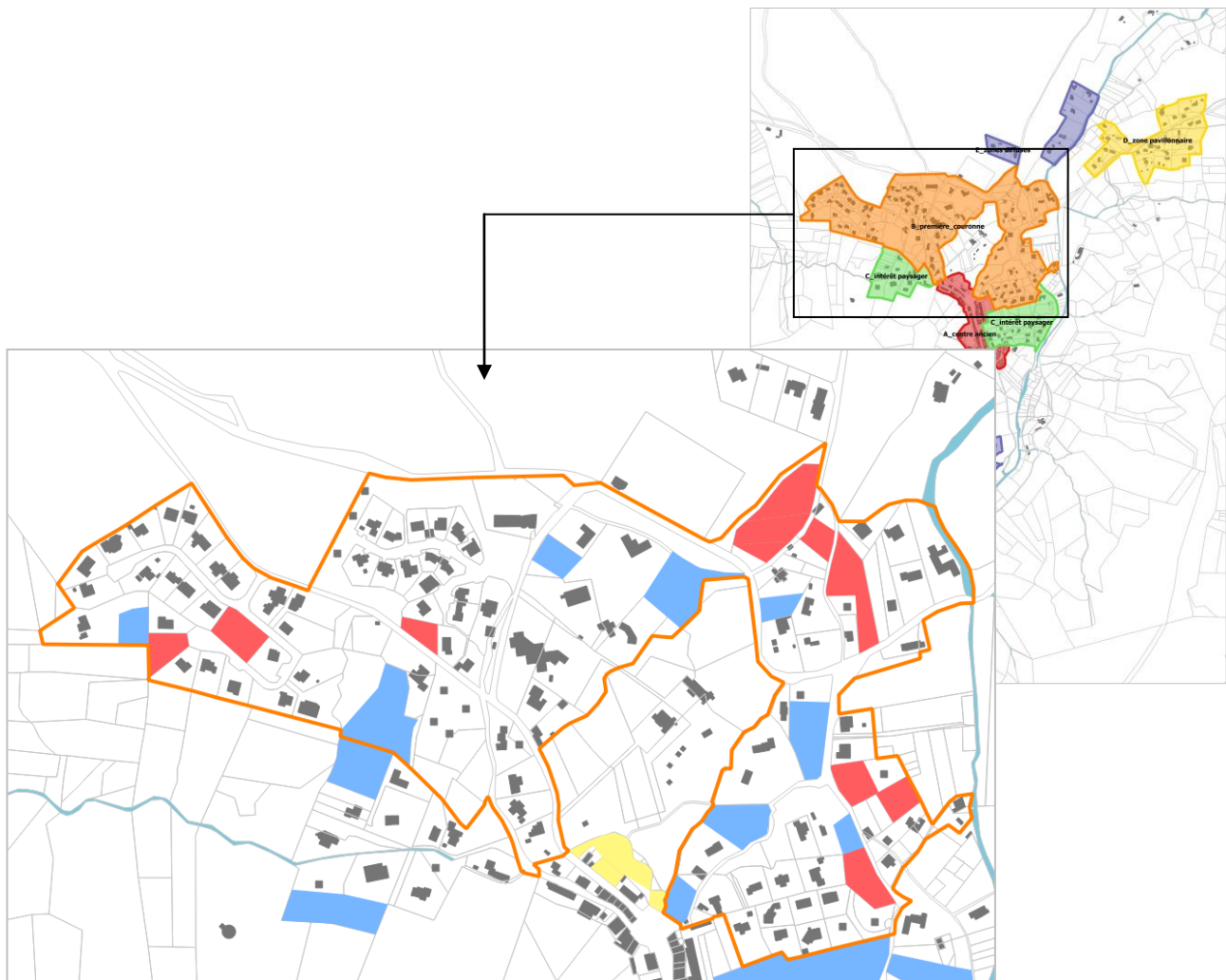
Analyse du potentiel de densification par entités urbaines

ENTITE A – CENTRE ANCIEN



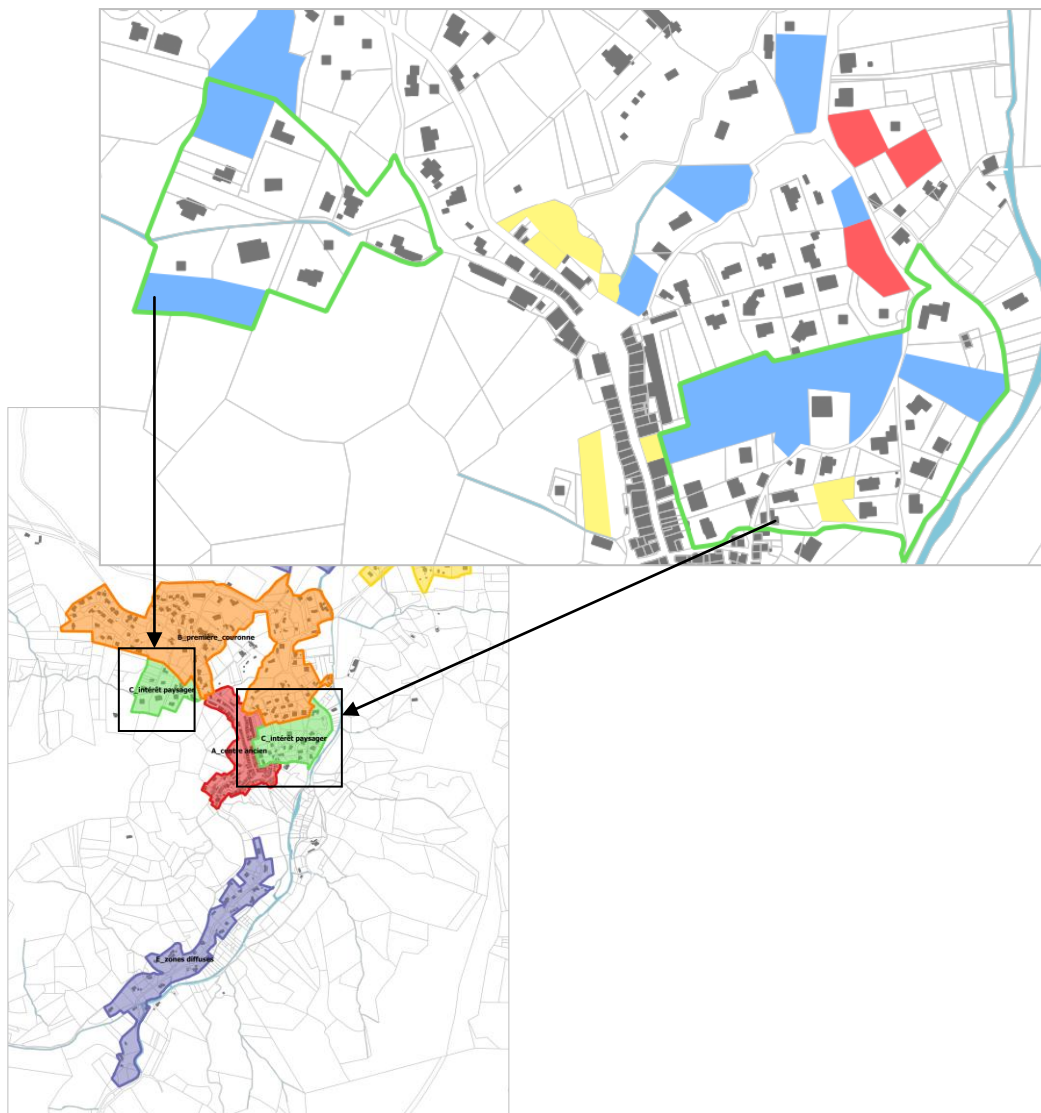
Entité urbaine	Surface m ²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
A - centre ancien	4661,29	50	23,31	3	20	4,7
	4661,29		23,3			4,7

ENTITE B – PREMIERE COURONNE DU VILLAGE



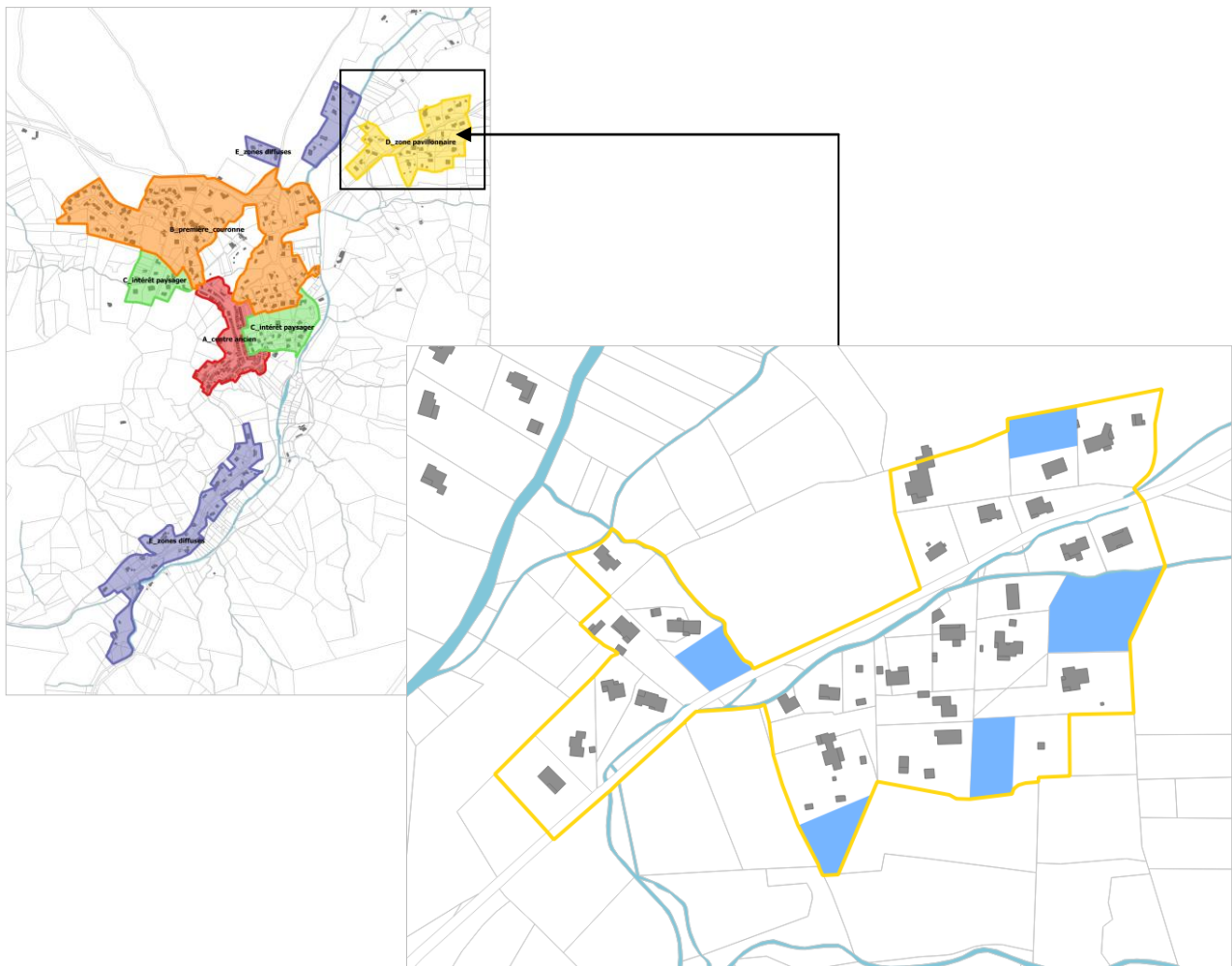
Entité urbaine	Surface m²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
B - première couronne	11447,47	15	17,2	1	80	13,7
B - première couronne	18752,33	15	28,1	2	60	16,9
	30 199,80		45,3			30,6

ENTITES C – ZONES D'INTERET PAYSAGER



Entité urbaine	Surface m²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
C - intérêt paysager	17585,07	10	17,6	2	60	10,6
C - intérêt paysager	842,64	10	0,8	3	20	0,2
	18427,71		18,4			10,7

ENTITES D – ZONE PAVILLONNAIRE RD75



Entité urbaine	Surface m ²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
D - zone pavillonnaire	7744,03	8	6,2	2	60	3,7
	7744,03		6,2			3,7

Capacité totale de densification/ mutation des espaces bâtis de la commune

Tableau récapitulatif

Entité urbaine	Surface m ²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
A - centre ancien	4661,29	50	23,31	3	20	4,7
	4661,29		23,3			4,7

Entité urbaine	Surface m ²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
B - première couronne	11447,47	15	17,2	1	80	13,7
B - première couronne	18752,33	15	28,1	2	60	16,9
	30 199,80		45,3			30,6

Entité urbaine	Surface m ²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
C - intérêt paysager	17585,07	10	17,6	2	60	10,6
C - intérêt paysager	842,64	10	0,8	3	20	0,2
	18427,71		18,4			10,7

Entité urbaine	Surface m ²	Densité cible	Nbre de logements théorique	Probabilité	Pondération	Nbre de logements pondéré
D - zone pavillonnaire	7744,03	8	6,2	2	60	3,7
	7744,03		6,2			3,7

TOTAL	61 032,83 6,10	m ² ha	93,2	logements		49,7 logements
--------------	-------------------	----------------------	------	-----------	--	-----------------------

Les espaces urbains du projet de PLU représentent une capacité de densification d'environ 50 logements après définition de critères de quantification ainsi qu'une pondération pour atteindre un nombre de logements théorique.

1.5.2.3. Besoins en extension

Définition et méthodologie

L'analyse du potentiel de densification a permis de montrer que les espaces construits à vocation principale d'habitat permettraient de réaliser environ 50 logements.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins identifiés à l'horizon 2025 et en vue d'atteindre l'objectif démographique retenu, la commune fait le choix de prévoir plusieurs secteurs pour produire des logements en extension de l'enveloppe urbaine.

Choix des sites

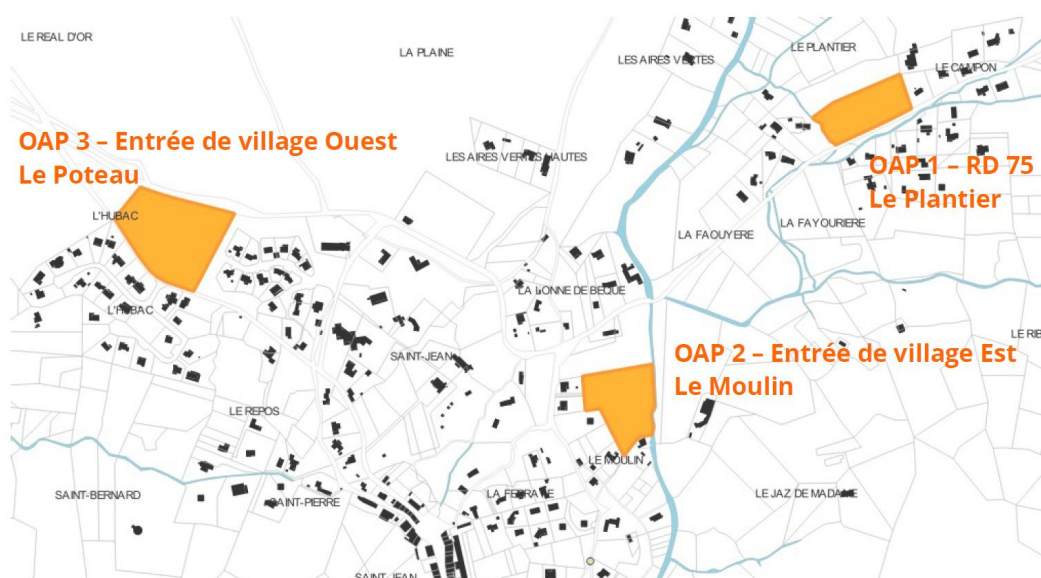
Sur la base des éléments du diagnostic, le choix des sites a été formulé en prenant compte les thématiques suivantes :

- Les périmètres protégés pour l'environnement : les périmètres de protection tels que les sites Natura 2000, la Réserve Naturelle Nationale, les périmètres d'inventaires...
- Le paysage et le patrimoine, en tenant compte des sensibilités paysagères, de l'exposition aux covisibilités des versants et de la préservation du patrimoine local.
- Les terres agricoles et naturelles qui doivent être préservés pour leur intérêt environnemental, paysager, économique et d'intérêt général.
- La prise en compte d'une nécessaire limitation de la consommation d'espaces et pour éviter le mitage du territoire par de l'urbanisation diffuse.
- L'amélioration des entrées de village en réalisant des projets urbains de qualité dans ces secteurs.
- Le confortement d'entités urbaines existantes qui représentent un enjeu pour organiser l'urbanisation sur le territoire.

Le projet communal retient 3 sites pour réaliser le reste des besoins en logements. L'urbanisation sera encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Site 1 le Plantier : localisé le long de la RD75, identifié pour produire environ 6 logements
- Site 2 le Moulin : localisé en entrée de village Est, identifié pour produire environ 6 logements
- Site 3 le Poteau : localisé en entrée de village Ouest, identifié pour produire environ 25 logements

Localisation des sites d'OAP



1.5.2.4. Un projet de PLU qui répond aux besoins en logements

Une réponse sur les besoins quantitatifs

Pour son développement communal à l'horizon 2025, la commune des Mayons a prévu une croissance démographique modérée de +1,5%/an qui porterait la population à environ 780 habitants.

Afin d'accueillir cette population nouvelle et de permettre le maintien des habitants actuels, le projet de PLU identifie des besoins entre 85 et 102 logements à réaliser.

Le PLU répond à ces besoins en prévoyant :

- La prise en compte des 15 permis accordés depuis 2012,
- environ 50 logements réalisables dans les zones urbaines du PLU par remplissage des espaces interstitiels encore non construits,
- environ 37 logements qui pourront se réaliser dans les secteurs en extension sous la forme d'OAP.

La création d'environ 102 logements à l'horizon 2025 est compatible avec les objectifs du SCOT qui prescrit la réalisation de 7 logements par an.

Une réponse sur les besoins en diversification

Le projet communal inscrit la diversification de l'offre en logements parmi ses objectifs au sein de l'orientation « 2. Répondre aux besoins en logements de tous les habitants » :

Diversification des formes de logements

- Une incitation à la diversification des formes urbaines grâce à des objectifs de densification des zones urbaines, permettant de réaliser différentes tailles et typologies de logements (habitat individuel, habitat intermédiaire et mitoyen, petits collectifs).
- Une diversification programmée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la prescription de densités mixtes (7 lgts/ ha sur le site n°2, 9 lgts/ha sur le site n°1 et 25 lgts/ha sur le site n°3) et de formes urbaines mixtes sur le site du Poteau afin de mixer habitat individuel et petits collectifs au sein d'une OAP.
- Une diversification à plus long terme (zone 2AU) prévue dans le cadre d'une greffe urbaine au village qui permettra de conforter l'offre en logements mixte de la commune.

Diversification de l'offre en logements

- une mixité sociale de l'habitat qui interviendra dans le projet d'aménagement d'ensemble du site du Poteau (zone UB1), afin de répondre aux besoins de diversifier l'offre en logements locatifs en proposant des logements pour tous. Cette part représente environ 10% de la future production des futurs logements sur le territoire et permettra de répondre aux objectifs du SCOT Cœur du Var en matière de création de logements locatifs sociaux.



1.5.3. Répondre aux besoins en équipements collectifs

1.5.3.1. Constat et enjeux du diagnostic

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics qui assurent les besoins de la population actuelle. Les principaux équipements sont de types administratifs, scolaires, sportifs et culturels.

Concernant les équipements publics de types réseaux eau potable, assainissement, électricité et accès, la commune dispose d'un bon taux d'équipements et d'une bonne desserte pour assurer les besoins actuels.

Le développement communal a pour objectif de maintenir les équipements collectifs et notamment l'école, avec un accueil raisonné de population. Les équipements sanitaires sont bien dimensionnés pour accueillir une croissance démographique.

1.5.3.2. Maintenir les équipements collectifs existants de la commune

Le diagnostic n'a pas mis en avant de besoins supplémentaires en équipements collectifs à court terme. La commune pourra accompagner un développement communal avec les équipements dont elle dispose (administratifs, scolaires, sportifs, culturels et loisirs, réseaux ou encore sanitaires).

L'objectif principal est de maintenir les équipements actuels, notamment l'école, grâce à une croissance de la population permettant ainsi de pérenniser les équipements communaux.

1.5.3.3. Accompagner les besoins futurs

Afin d'accompagner la croissance démographique et les besoins futurs en équipements, la commune prévoit de renforcer la desserte viaire par l'agrandissement de plusieurs voiries nécessitant d'être élargies. Les voiries concernées sont matérialisées par des Emplacements réservés.

En matière de réseaux collectifs, la commune a élaboré un schéma directeur d'eau potable ainsi qu'un zonage d'assainissement. Ces études permettent de connaître les besoins en matière de développement des réseaux et équipements nécessaires à mettre en place. Le projet communal prévoit notamment la réalisation d'un poste de relevage pour le hameau de Rascas avec la matérialisation d'un Emplacement réservé.

La desserte en haut débit du territoire est actuellement en cours de réalisation avec l'intercommunalité Cœur du Var. La mise en place du réseau haut débit en lien avec le SDTAN permettra d'assurer un meilleur niveau d'équipements pour le territoire, ses habitants et ses activités.

1.6. Des orientations en faveur du développement économique et touristique

1.6.1. Constat et enjeux du diagnostic

La commune des Mayons possède un caractère principalement résidentiel. Elle possède également un tissu économique de petite taille principalement composé de commerces et services. Les activités agricoles représentent une activité importante à l'échelle de la commune (viticulture, castanéiculture, apiculture et élevage).

Le tourisme fait partie intégrante des activités économiques grâce aux atouts du paysage et de l'environnement préservé de la commune. Cette activité est assez limitée et sous-exploitée. Un des enjeux

pour la commune sera donc de mieux exploiter les ressources du territoire pour un tourisme vert en lien avec la nature et l'agriculture, et dans le respect de l'environnement.

La commune souhaite poursuivre une croissance démographique maîtrisée afin de conserver son tissu économique local et de le conforter vers des activités de type artisanat, agriculture et tourisme.

1.6.2. Permettre le maintien et l'évolution des activités existantes

Le projet communal prévoit un axe spécifique de son PADD pour les actions à mener concernant le développement économique dans l'orientation 3 « Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures, et soutenir l'économie locale ».

Le PADD prévoit notamment une orientation en faveur du maintien des commerces et services de proximité dans le village afin de maintenir la vie villageoise. Les principales actions sont les suivantes :

- Permettre l'implantation de commerces et services dans le centre ancien, ainsi que l'artisanat non nuisant,
- Favoriser l'implantation de commerces, services et artisanat dans la première couronne du centre ancien.

Par cette orientation, le projet communal permet de répondre en partie à la demande locale et favorise la mixité fonctionnelle des zones urbaines en accord avec les objectifs du SCOT.

1.6.3. Prévoir l'implantation de nouvelles activités

Dans la poursuite des orientations de l'axe 3 du PADD, le projet communal favorise le développement de nouvelles activités principalement dans les domaines de l'artisanat, du tourisme et de l'activité agricole.

En matière d'économie locale, la demande pour l'implantation d'artisanat ne trouve pas sa place au sein du tissu urbain existant, majoritairement à vocation d'habitat. Pour répondre à cette problématique, le projet communal prévoit la création d'une zone spécifique du PLU (zone UE de 0,5 ha) pour accueillir des activités artisanales. La création d'un espace dédié à des activités économiques en dehors des pôles piliers du territoire est autorisée sous dérogation par le SCOT car elle répond à un besoin identifié et mesuré afin de répondre à la demande locale d'implantation d'activités au sein de la commune.

Par ailleurs, le site choisi correspond à un secteur non construit du tissu urbain, à proximité du centre-village et des axes de desserte. Sa création évite également la consommation d'espaces agricoles ou naturels. La création de la zone vise à la mise en place de constructions répondant à des critères de performances énergétiques, environnementales, paysagères et de desserte haut débit. Pour cela, le règlement de la zone UE prévoit des dispositions en faveur de ces objectifs.

Grâce à l'établissement du diagnostic sur le tourisme, la commune souhaite mieux exploiter son potentiel touristique par des actions dédiées à cette activité.

- Promouvoir un tourisme vert lié aux activités rurales et sportives et à l'agrotourisme :
 - Valorisation de la Maison de la Nature et de son environnement (espaces d'intérêt paysager et à vocation de loisirs),
 - Développement de circuits de randonnées pédestres de découverte du territoire,
 - Encourager la création d'hébergements touristiques, notamment dans le centre du village,
 - Permettre la création d'une aire de stationnement pour camping-cars.

L'activité agricole qui fait partie de l'économie locale, reçoit des orientations spécifiques.

- Maintenir et valoriser l'activité agricole, tant pour des raisons économiques, que comme atout pour le maintien de la qualité des paysages :

- Identifier les terres agricoles cultivées et préserver les terroirs viticoles de l'urbanisation diffuse,
- Soutenir les activités traditionnelles d'exploitation de la forêt,
- Faciliter le développement de filières adaptées aux circuits courts (maraîchage, castanéiculture, oléiculture, viticulture),
- Permettre la diversification des activités agricoles (agrotourisme, accueil à la ferme, vente directe, etc.).

1.7. Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

Au travers du PADD, la commune entend concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager.

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois ALUR et LAAF, le projet communal a été élaboré dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles.

1.7.1. Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

1.7.1.1. Constat et enjeux du diagnostic

La commune des Mayons a connu une forte consommation d'espaces dans les années 90 et 2000 avec la réalisation de quartiers résidentiels en extension du village. Localisés de manière diffuse sur les piémonts, dans les vallons et dans la plaine, ils ont participé au mitage des espaces proches du village. Le massif des Maures ainsi que la plaine ayant été globalement préservés.

Cette consommation d'espaces s'est fortement ralentie au cours des 10 dernières années avec une réduction importante du développement urbain. Sur la période 2005-2016, on estime la consommation en foncier, principalement pour réaliser du résidentiel, à 2,4 ha d'espaces consommés, soit 0,22 ha par an. L'enjeu pour la commune est de poursuivre son développement en conservant une consommation d'espace raisonnée.

1.7.1.2. Objectifs de croissance démographique raisonnée et cohérente

Le projet communal se fixe comme objectif une croissance démographique de l'ordre de 1,5 % par an, correspondant à un objectif de population d'environ de 780 habitants à l'horizon 2025. Cet objectif démographique s'inscrit en cohérence avec les prescriptions du SCOT, la tendance démographique actuelle et l'enjeu de maintien des commerces et services communaux.

1.7.1.3. Les objectifs chiffrés du projet de développement communal :

Le PADD prévoit les objectifs suivants en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- Favoriser en priorité l'urbanisation des secteurs interstitiels du tissu urbain existant (première couronne du noyau villageois ancien).
- Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et conditionner l'urbanisation de ces zones à des

opérations d'ensemble pour garantir la cohérence urbaine et la prise en compte des enjeux environnementaux (notamment au niveau de la RD 75).

- Diviser par 3 la consommation foncière moyenne pour la production de logements, en cohérence avec les formes urbaines actuelles, l'enjeu de densification et d'économie de l'espace (densité moyenne actuelle : 2,6 logt/ha).
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation de foncier en extension de la tâche urbaine (moins de 4 ha)
- Fixer des limites franches à l'urbanisation en s'appuyant notamment sur des structures paysagères et notamment sur le relief du Massif des Maures.

1.7.1.4. Application de ces objectifs dans le projet de PLU

Pour la réalisation de son développement communal, le projet prévoit de réaliser en priorité le développement urbain en densification du tissu actuel par le comblement des espaces résiduels non bâtis. Il fixe également les limites de l'urbanisation en stoppant les dynamiques d'urbanisation diffuses dans les quartiers périphériques. Le projet communal s'oriente vers le confortement des entités urbaines proches du centre-village.

Pour accueillir de nouveaux habitants et accompagner les besoins en logements, le projet identifie 3 secteurs préférentiels pour réaliser cette production par le biais d'orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils sont localisés en continuité directe d'entités urbaines choisies pour leur proximité avec le centre-village, leur proximité avec des équipements ou encore leur desserte en réseaux communaux.

Pour son développement économique, touristique et ses besoins en équipements, la commune ne prévoit pas de consommation d'espaces importants. Elle oriente son développement en confortant des secteurs déjà existants comme la Maison de la Nature, et en priorisant les activités au sein des zones urbaines du village.

Dans son projet, la commune consomme peu d'espaces à vocation agricole et naturelle. Cette consommation est destinée à recevoir le nombre de logements suffisant pour le développement de la commune. Elle représente environ 2,97 ha d'espaces principalement à vocation naturelle et friches agricoles.

1.7.1.5. Objectifs de densification des espaces déjà urbanisés

La commune fait le choix de favoriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine proche du village, tout en limitant la consommation de foncier par les extensions urbaines.

Les objectifs de densification sont retranscrits dans l'analyse du potentiel de densification avec les objectifs suivants :

- Permettre une densification conforme à la densité actuelle dans le centre ancien, dans le respect de sa morphologie urbaine – objectif de 50 lgts/ha.
- Permettre une densification modérée dans la première couronne autour du village, compatible avec la topographie marquée – objectif de 15 lgts/ha.
- Permettre une densification plus modérée dans les extensions autour du village présentant un intérêt paysager et une topographie marquée – objectif de 10 lgts/ha.
- Permettre une densification plus maîtrisée dans le quartier pavillonnaire le long de la RD75, compatible avec les enjeux environnementaux – objectif de 8 lgts/ha.

1.7.2. La préservation des composantes agricoles et naturelles

1.7.2.1. Constat et enjeux du diagnostic

La commune est reconnue pour sa biodiversité grâce à des périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine écologique. Il s'agit notamment des périmètres suivants :

- Sites Natura 2000 : ZPS « Plaine des Maures » et ZSC « La Plaine et le Massif des Maures »,
- Périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures,
- Plan National d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann,
- Plan d'intérêt général de la plaine des Maures
- Inventaires ZNIEFF et ZICO

La commune dispose d'espaces naturels diversifiés et d'intérêt patrimonial pour la biodiversité qu'ils représentent et les espèces qu'ils abritent. On recense notamment le massif boisé des Maures, les milieux ouverts de garrigues et de broussailles de type méditerranéennes, les cours d'eau et vallons.

Les enjeux pour ces milieux sont de maintenir une diversité d'habitats, une gestion appropriée des espaces et de leurs interfaces. Principalement recensés comme réservoir de biodiversité, ces milieux sont à préserver.

1.7.2.2. Objectifs de protection du patrimoine écologique

L'orientation 5 du PADD « Préserver les éléments identitaires du paysage communal et la richesse de l'environnement naturel » entend répondre aux objectifs de protection du patrimoine écologique.

L'enjeu consiste à maintenir la diversité d'habitats et la gestion des milieux pour la préservation de la faune et de la flore. Les actions sont identifiées ci-après :

Préserver les trames vertes et bleues et les principales continuités écologiques :

- Préserver les continuités écologiques de la plaine et du massif des Maures, supports de biodiversité et de richesses naturelles, notamment en fixant des limites claires à l'urbanisation en limite du massif.
- Préserver l'ensemble des talwegs, cours d'eau, et leurs abords constituant une trame bleue maillant l'ensemble du territoire.
- Préserver des espaces de respiration et des coupures d'urbanisation au sein du tissu villageois :
 - Préservation du parc de la Maison de la Nature, poumon vert et espace de loisirs,
 - Maintien de la coupure d'urbanisation entre le village et la zone pavillonnaire existante sur la RD 75.

Le projet communal inscrit la protection des espaces naturels, boisements et garrigues, dans le massif et la plaine des Maures, pour leur intérêt patrimonial, la qualité des sites et leur rôle d'éléments de la trame verte et bleue.

Les espaces agricoles, et notamment les espaces viticoles de la plaine des Maures sont également reconnus pour leur intérêt écologique en tant que corridor et réservoir de biodiversité.



1.7.3. La préservation du paysage et du patrimoine

1.7.3.1. Constat et enjeux du diagnostic

La commune dispose d'un noyau villageois de caractère de par son site, une silhouette emblématique, sa morphologie urbaine et sa valorisation (réhabilitation des façades, traitement des espaces publics, aménagements soignés des extérieurs des habitations...).

Le territoire communal possède de nombreux éléments remarquables de petit patrimoine rural et religieux, ainsi que des hameaux et fermes isolés qui présentent un caractère patrimonial élevé.

Le village implanté sur le contrefort du massif des Maures, met en valeur un paysage exceptionnel entre massif boisé préservé et plaine des Maures reconnue pour son environnement patrimonial.

1.7.3.2. Objectifs de valorisation des atouts paysagers

Au sein de l'orientation 5 du PADD « Préserver les éléments identitaires du paysage communal et la richesse de l'environnement naturel », le projet communal entend mettre en avant la protection du patrimoine de la commune et notamment le patrimoine paysager.

Les actions visées sont les suivantes :

- Veiller à ne pas porter atteinte à la silhouette villageoise : veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles aux abords du village et préserver les cônes de vue les plus emblématiques.
- Respecter et valoriser le bâti traditionnel et le petit patrimoine.
- Préserver les châtaigneraies et les suberaies pour leur valeur paysagère mais aussi économique : encourager et maintenir les activités traditionnelles d'exploitation de la forêt.

- Préserver les espaces agricoles remarquables, pour leur valeur paysagère, mais aussi économique - Préserver notamment la trame des jardins maraîchers situés au Sud-Est du village.

Le projet communal prévoit de ne pas étendre trop fortement les entités urbaines afin de préserver le paysage. Les piémonts boisés sont préservés, les coupures d'urbanisation sont maintenues, et les espaces agricoles ayant un intérêt paysagers sont reconnus. Le zonage du PLU s'attachera à différencier les secteurs urbains possédant des enjeux paysagers afin de limiter l'impact sur le paysage. Le zonage permettra également de reconnaître les spécificités particulières de l'occupation des sols telles que les châtaigneraies et les cultures maraîchères le long du Mourrefrey.

Au sein des espaces urbains, le patrimoine végétal mérite également d'être identifié afin de conserver certains boisements qui apportent une qualité au paysage. Des boisements le long de la RD75 et sur la pointe de l'entrée de village Ouest sont classés en tant qu'espaces boisés classés (EBC) à préserver.

Les nouveaux secteurs à urbaniser participeront à une meilleure insertion paysagère des constructions par le biais de prescriptions paysagères au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.7.3.3. Objectifs de valorisation des atouts patrimoniaux

Au sein de l'orientation 4 du PADD « Poursuivre la politique de valorisation du noyau villageois », le projet communal prévoit des actions en faveur du patrimoine local :

- Poursuivre la politique de réhabilitation et préserver le patrimoine architectural et urbain.
- Mettre en valeur les espaces publics, le petit patrimoine et les éléments de patrimoine végétal (grand père châtaigner, alignement d'arbres du village...) comme éléments participant à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune.
- Repousser les voitures du centre village pour valoriser la composition urbaine et le dynamisme du centre ancien.

Le projet communal identifie le petit patrimoine local afin qu'il soit reconnu et protégé. Les zones urbaines du PLU prévoient des prescriptions spécifiques pour l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre environnant.



1.8. La prise en compte des risques et des nuisances

1.8.1. Constat et enjeux du diagnostic

Le territoire communal est soumis principalement à des risques naturels tels que le risque de feu de forêt, le risque inondation, le risque sismique ou encore de mouvements de terrain. Le risque le plus impactant pour la commune est celui des feux de forêt compte tenu du caractère boisé du territoire et de la proximité de certaines zones d'habitation avec les massifs.

D'autres secteurs résidentiels notamment proches du Mourrefrey et du Rascas peuvent être soumis à un risque de débordement de ces cours d'eau.

En matière de nuisances, le diagnostic a principalement soulevé une problématique de circulation et de stationnement dans le centre village.

Les enjeux en matière de risque et de nuisances sont principalement de limiter l'exposition de la population et de la sensibiliser.

1.8.2. Objectifs de prise en compte des risques et nuisances

Le projet communal dédie une orientation spécifique du PADD à ces enjeux au sein de l'axe 6 « Assurer la sécurité des personnes et des biens ».

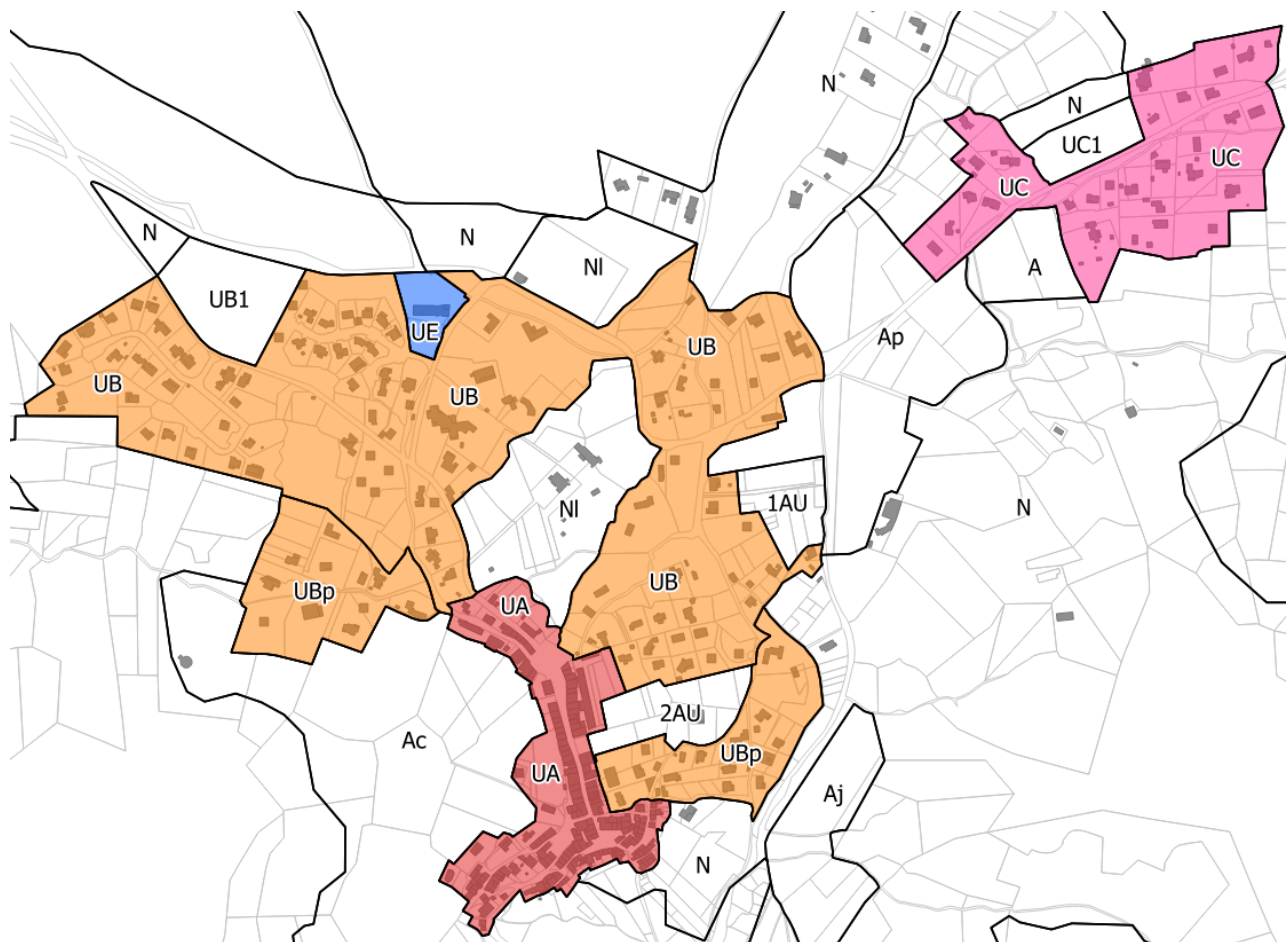
- Intégrer la question du risque incendie dans le développement urbain :
 - Ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs où le risque incendie est important afin de ne pas accroître les risques humains,
 - Identifier les interfaces forêt/habitat à aménager (PIDAF),
 - Préserver l'exploitation forestière pour son rôle en matière de lutte contre le risque incendie,
 - Préserver les espaces agricoles en contact avec les parties boisées du territoire pour leur rôle de coupure feu au sein du massif.
- Améliorer la prise en compte du ruissellement pluvial en favorisant l'infiltration ou la rétention des eaux de pluie à la parcelle,
- Généraliser la gestion intégrée des eaux pluviales (entretien et développement du réseau de fossés et axes d'écoulement).

En matière de lutte contre les nuisances, l'axe 4 du PADD « Poursuivre la politique de valorisation du noyau villageois » permet de fixer des objectifs liés aux nuisances dans le centre villageois :

- Repousser les voitures du centre village pour valoriser la composition urbaine et le dynamisme du centre ancien (gestion des circulations et des stationnements),
 - Faciliter la circulation dans le village par l'élargissement du chemin des Rouvres, afin d'améliorer notamment la liaison entre le centre ancien et la future zone d'habitat de l'entrée de village Est,
 - Promouvoir une politique de circulation piétonne, en veillant à créer des liaisons entre les extensions et le village existant : cheminements piétons.

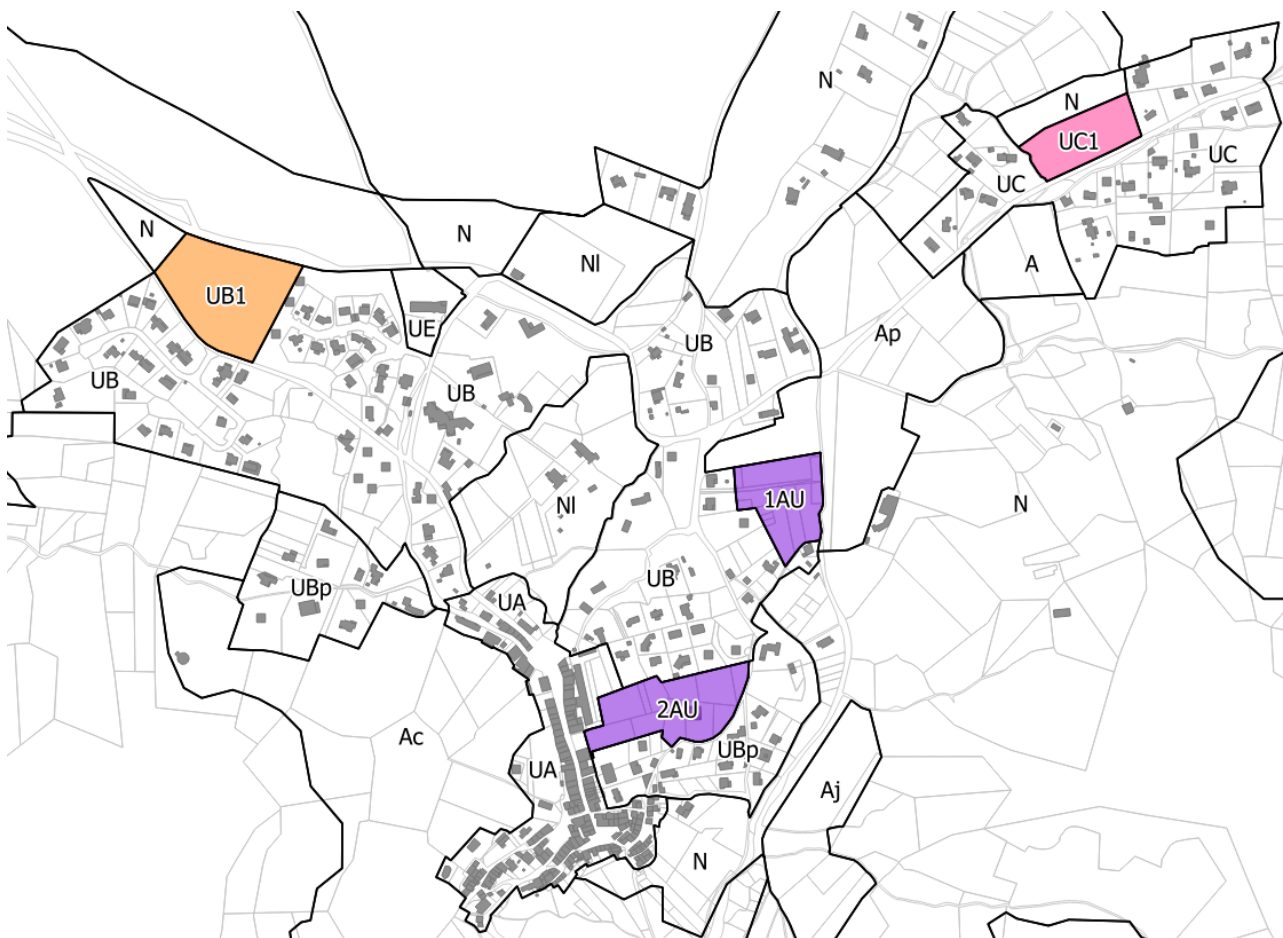
1.9. La définition d'un projet en accord avec les objectifs et les enjeux

Le projet communal permet d'affirmer la vocation future des espaces déjà urbanisés et des espaces à urbaniser.



- Zone UA** : pour le centre ancien du village à vocation mixte habitat-équipements-commerces-services : l'objectif du projet communal est de maintenir les vocations actuelles ainsi que conserver la densification de ces espaces.
- Zone UB** : pour les premières extensions autour du village, desservis en réseaux et groupés autour du centre : l'objectif est de conforter ces quartiers par une densification adaptée en permettant de combler les espaces résiduels, mais également de permettre une mixité des fonctions pour les vocations équipements-commerces-services.
- Zone UBp** : pour les autres extensions du village avec des enjeux paysagers : l'objectif pour ces secteurs est de permettre le confortement des entités urbaines par une densification modérée à vocation principale d'habitat et en tenant compte du paysage.
- Zone UC** : pour le quartier périphérique le long de la RD75 et desservis en réseaux : ce quartier d'habitation fait partie des quartiers périphériques choisis pour permettre un développement interne de l'urbanisation par une densification maîtrisée.
- Zone UE** : pour le secteur autour du centre d'incendie et de secours choisi pour permettre la création d'activités économiques, principalement de type artisanales.

Des secteurs stratégiques pour le développement de la commune ont été identifiés en continuité directe de ces entités urbaines pour accueillir la création de nouveaux logements et répondre aux objectifs communaux.



Le projet identifie 4 sites à enjeux :

- **Zone UB1** : secteur identifié pour recevoir un projet urbain en entrée de village Ouest au lieu-dit du Poteau, sur un terrain raccordable aux principaux réseaux communaux et notamment en eau potable, assainissement et électricité. La réalisation d'une opération devra respecter les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière de densité, de forme urbaine, d'insertion paysagère et de préservation de l'environnement. Le projet est identifié sur un terrain communal, permettant ainsi à la commune d'accompagner le développement du village.
- **Zone UC1** : secteur de taille modérée au sein de l'entité périphérique le long de la RD75, raccordable aux principaux réseaux communaux et notamment en eau potable, assainissement et électricité, identifié pour conforter l'entité urbaine le long de la voie et permettre l'accueil d'un développement maîtrisé de quelques logements. La réalisation de l'urbanisation devra respecter les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière de densité, d'insertion paysagère et de préservation de l'environnement.
- **Zone 1AU** : secteur de taille modérée pour conforter la périphérie urbaine proche du village, non encore totalement desservie par les réseaux. La réalisation de l'urbanisation devra respecter les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière de densité, d'insertion paysagère et de préservation de l'environnement; et après raccordement aux réseaux communaux, notamment en eau potable, assainissement et électricité.
- **Zone 2AU** : secteur situé en continuité du centre ancien, localisé sur le piémont, non encore totalement desservi par les réseaux et actuellement occupé par des jardins/espaces verts au sein du tissu urbain. L'objectif est de conserver une réserve foncière à plus long terme afin de réaliser

une greffe urbaine au village et de diversifier l'offre en logements de la commune. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Le zonage du PLU concernant les espaces urbanisés/artificialisés ou à urbaniser découle directement de ces typologies et objectifs identifiés :

Typologies urbaines	Zonage du PLU
Zone à vocation mixte : habitat, équipements, commerces, services	UA, UB, UB1
Zone à vocation résidentielle	UBp, UC, UC1
Zone à vocation d'activités économiques	UE
Zone à vocation résidentielle à raccorder aux réseaux à court terme	1AU
Zone à vocation résidentielle à raccorder aux réseaux à plus long terme	2AU

Le projet communal fait le choix pour le reste du territoire d'une vocation principale naturelle et agricole pour les espaces suivants :

- Les quartiers d'urbanisations diffuses telles que les écarts au nord dans la plaine et les écarts au sud du village (les Lonnes) ne sont pas identifiés dans le projet pour être développés, ni densifiés. Ils sont le résultat d'une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et sans réflexion d'organisation. De plus, ils ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif ce qui demanderait des investissements communaux conséquent. Le choix du projet communal est de permettre l'évolution modérée des habitations existantes et de maintenir le caractère naturel de ces quartiers.
- Les hameaux, bastides et fermes présentes sur le territoire communal sont le résultat des activités agricoles et forestières historiquement présentes sur la commune. Ces groupements d'habitations n'ont pas vocation à être développés ni densifiés en raison de leur éloignement du centre-village et des équipements ainsi que la présence de réseaux communaux en partie seulement développés pour certains. La volonté communale est de permettre la poursuite de la dynamique de réhabilitation engagée.
- Les espaces à vocation naturels pour affirmer la qualité des milieux, leur préservation, leur rôle de continuité écologique ou leur caractère naturel, boisé, de garrigue.
- Les espaces à vocation agricole pour affirmer leur potentiel agronomique, biologique, leur rôle de continuité écologique ou économique en lien avec une activité agricole.

Le zonage du PLU concernant les espaces naturels et agricole découle directement de la vocation des espaces déjà existant ou d'une vocation à donner. Plusieurs sous-secteurs sont déterminés dans la zone naturelle en raison de la vocation existante ou à donner à ces espaces :

Espaces naturels et agricoles	Zonage du PLU
Zones agricoles	A
Zones agricoles protégées en raison de leur intérêt paysager et de leur caractère de corridor écologique	Ap
Espaces agricoles destinés à l'exploitation des châtaigneraies	Ac
Zone agricole correspondant au secteur de jardins le long du Mourrefrey principalement destinée à la pratique du maraîchage traditionnel	Aj
Espaces agricoles concernés par le périmètre de Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures	Ar
Zones naturelles	N
Zones à vocation d'activités sportives et de loisir et aux installations pédagogiques de la Maison de la Nature.	NI
Espaces naturels concernés par le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures	Nr

2. EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Des choix de développement du PADD aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de réaliser les orientations fixées par le PADD sur des secteurs identifiés pour un enjeu d'aménagement, de restructuration ou de valorisation.

Le projet communal a identifié 3 sites pour organiser le développement urbain en extension des entités urbaines déjà existantes. Ce choix stratégique s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins en développement de la commune.

Répondre aux besoins du projet communal

La municipalité a estimé une croissance démographique de l'ordre de 1,5%/an permettant d'accueillir environ 780 habitants et nécessitant la réalisation de 85 à 102 logements à l'horizon 2025. Pour permettre ce développement, une analyse des besoins a été réalisée :

- Besoins en équipements collectifs : la commune dispose des équipements collectifs nécessaires et la croissance communale envisagée permettra de les maintenir. Aucun besoin en nouveaux équipements collectifs n'a été identifié.
- Besoins en réseaux collectifs et équipements sanitaires : la commune dispose d'une bonne desserte en réseaux collectifs concernant l'eau potable, l'assainissement, l'électricité ou encore la voirie. Des documents d'orientations ont été élaborés afin de prévoir les besoins nécessaires sur les réseaux de types sanitaires. Dans le cadre du projet, les besoins sont prévus par des emplacements réservés pour réaliser des élargissements de voirie et un équipement sanitaire (poste de relevage).
- Besoins pour le développement économique : le projet communal envisage dans les espaces urbains de conforter les activités existantes du centre-village, de développer une mixité fonctionnelle dans la couronne proche du village et de réserver un site dédié aux activités de type artisanat. En matière d'activités touristiques et agricoles, les activités pourront se développer autour de la Maison de la Nature, des activités d'hébergement ou de l'exploitation des ressources naturelles. Le projet communal n'a pas estimé nécessaire la réservation d'un espace stratégique à développer en dehors des pôles existants.
- Besoins en logements : afin d'accompagner la croissance démographique, le projet communal a estimé un besoin en logements à réaliser. La possibilité de densifier les espaces urbains existants permet de répondre à une partie de ces besoins à hauteur de 15 permis déposés pour créer des logements ainsi que 50 logements potentiellement encore réalisables. Ce total en potentiel densifiable est donc estimé à 65 logements. Afin de répondre à l'ensemble des besoins estimés, la stratégie communale a axé un développement urbain en extension sur des sites choisis dans le cadre d'un intérêt général.

Définition des besoins stratégiques pour les besoins en logements

Les éléments du diagnostic ont été pris en compte afin de déterminer les sites stratégiques nécessaires au développement en extension. Les thématiques suivantes ont permis d'orienter ces choix :

- Les périmètres protégés pour l'environnement : les périmètres de protection tels que les sites Natura 2000, la Réserve Naturelle Nationale, les périmètres d'inventaires...
- Le paysage et le patrimoine, en tenant compte des sensibilités paysagères, de l'exposition aux covisibilités des versants et de la préservation du patrimoine local.
- Les terres agricoles et naturelles qui doivent être préservées pour leur intérêt environnemental, paysager, économique et d'intérêt général.
- La prise en compte d'une nécessaire limitation de la consommation d'espaces et pour éviter le mitage du territoire par de l'urbanisation diffuse.
- L'amélioration des entrées de village en réalisant des projets urbains de qualité dans ces secteurs.

- Le confortement d'entités urbaines existantes qui représentent un enjeu pour organiser l'urbanisation sur le territoire.

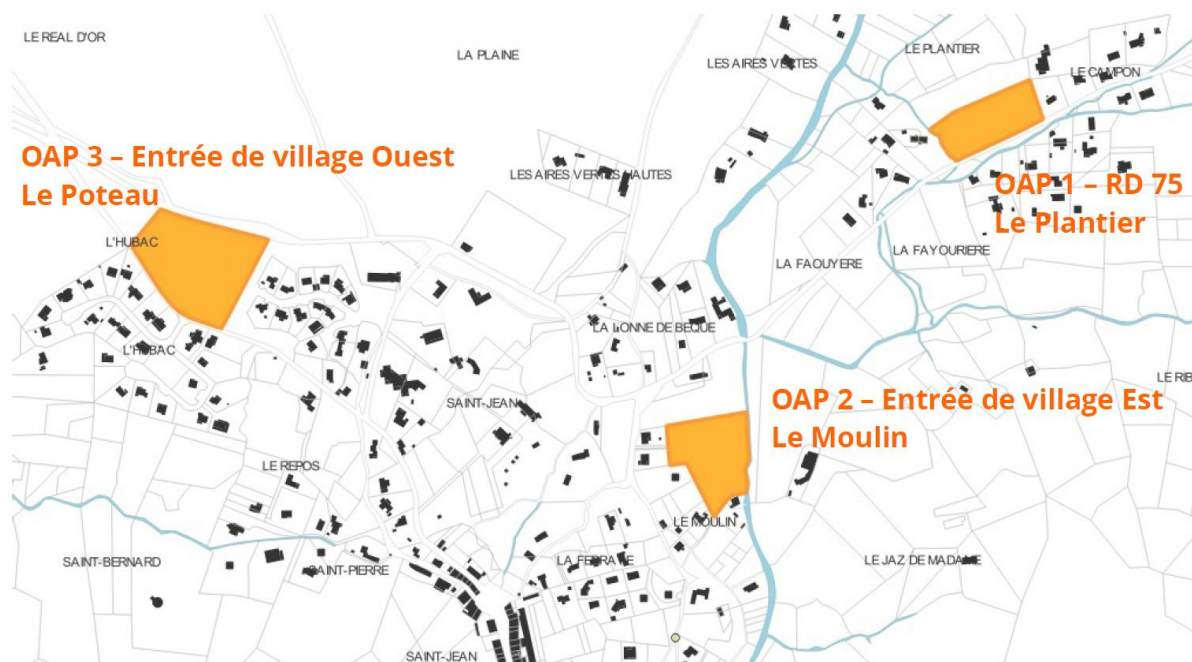
Au regard de ces éléments, le projet communal retient 3 sites pour réaliser le reste des besoins en logements. Leur urbanisation sera encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent de fixer le cadre de réalisation.

- Site 1 le Plantier le long de la RD75,
- Site 2 le Moulin en entrée de village Est,
- Site 3 le Poteau en entrée de village Ouest.

Afin de répondre aux objectifs du projet communal, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à certains principes :

- D'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux identifiés sur le territoire,
- D'accès, dans le but de structurer la desserte viaire et les modes doux dans le cadre de futurs logements,
- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, types de composantes urbaines à créer).

Localisation des sites d'OAP



2.2. OAP 1 : Le Plantier

Atouts

- Accès facilité par la présence de la RD75.
- Possibilité de se raccorder aux réseaux communaux qui sont accessibles à proximité.
- Site localisé au sein du quartier résidentiel du Plantier identifié comme une entité urbaine du projet de PLU à conforter.

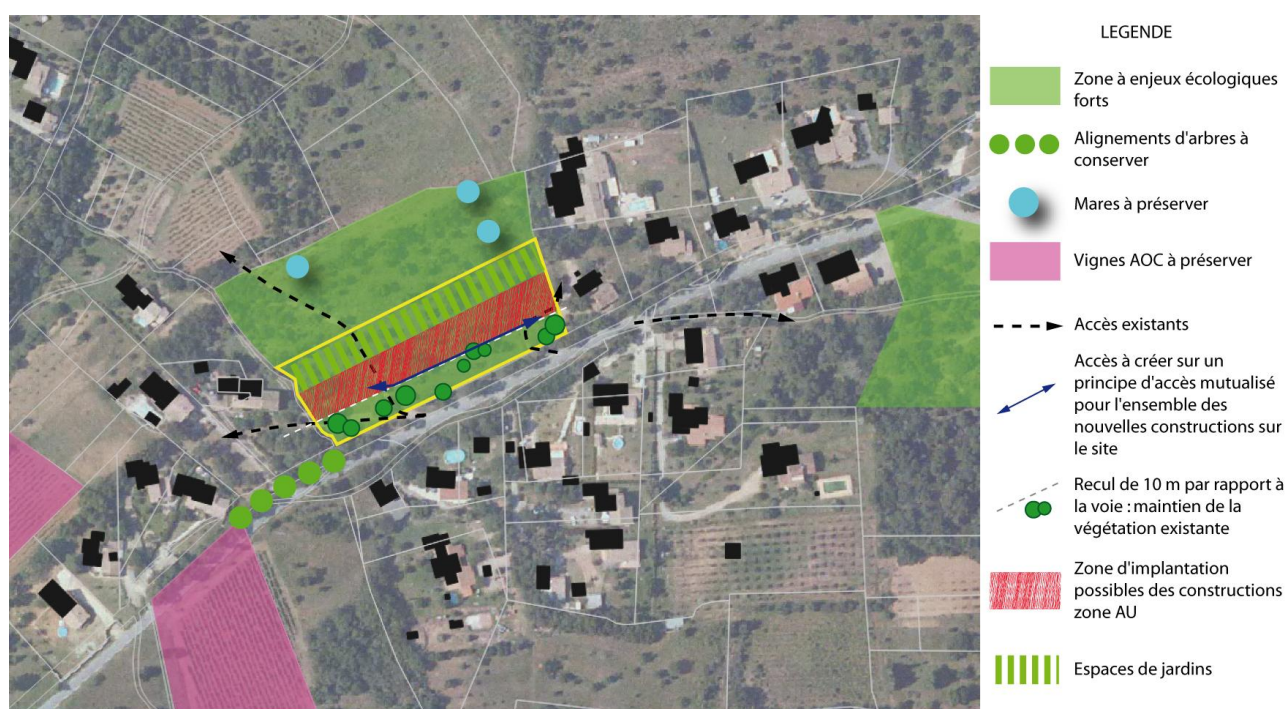
Contraintes

- Proximité de la Réserve Naturelle Nationale.
- Enjeux écologiques locaux.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logements du projet communal global.
- Comblen un espace interstitiel d'une entité urbaine qui sera confortée dans le PLU.

Objectifs	Réaliser de nouveaux logements pour répondre aux objectifs communaux. Intégrer au mieux la réalisation d'une extension urbaine dans le cadre environnant.
Intégration de mesures	Une urbanisation conditionnée au respect des prescriptions de l'OAP. La réduction de la zone constructible envisagée dans le projet initial afin de prendre en compte les enjeux environnementaux (réduction de 5000 m²). La prise en compte des enjeux environnementaux par un maintien de la partie nord du site possédant de forts enjeux, en zone naturelle (N). Définition d'une bande d'implantation des constructions afin d'intégrer les enjeux environnementaux et paysagers du site.
Principes de composantes urbaines	Réalisation de logements de types individuels avec une densité moyenne de 9 lgts/ha. Prescription d'une bande d'implantation au plan de zonage visant à renforcer les principes d'implantation des constructions prévues par l'OAP.
Principes d'accès	Utilisation des accès existants au site. Mutualisation d'un accès à créer pour l'ensemble des nouvelles constructions.
Principes d'insertion paysagère	Prescription d'un recul de 10m par rapport à la voie afin de maintenir la bande végétale existante entre la départementale et les nouvelles constructions. Espaces récréatifs de jardins/espaces verts à maintenir dans la partie nord.



2.3. OAP 2 : Le Moulin

Atouts

- Proximité du village.
- Possibilité de se raccorder aux réseaux communaux qui sont accessibles à proximité (secteur encore non totalement desservi).
- Site localisé dans la périphérie de la couronne urbaine autour du centre-village, identifiée comme une entité urbaine du projet de PLU à conforter.

Contraintes

- Proximité du Mourrefrey.
- Friche agricole.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logements du projet communal global.
- Structurer une entrée de village sur la RD75.

Objectifs	Réaliser de nouveaux logements pour répondre aux objectifs communaux. Intégrer au mieux la réalisation d'une extension urbaine dans le cadre de l'entrée de village Est.
Intégration de mesures	Une urbanisation conditionnée au respect des prescriptions de l'OAP. La réduction de la zone à urbaniser envisagée dans le projet initial afin de prendre en compte les enjeux paysagers (réduction de 2,3 ha). La prise en compte des enjeux paysagers par un maintien de la partie cultivée nord du site en zone agricole protégée (Ap). La définition d'une bande inconstructible de 10m de part et d'autre du cours d'eau du Mourrefrey.
Principes de composantes urbaines	Réalisation de logements de types individuels avec une densité moyenne de 7 lgts/ha.
Principes d'accès	Utilisation d'une desserte interne existante qui devra être renforcée. Réalisation d'une voie de retournement.
Principes d'insertion paysagère	Prescription d'un traitement paysager de l'interface avec l'espace agricole cultivé au nord. Définition d'une zone agricole protégée pour les enjeux paysagers autour du site au nord et à l'est.



2.4. OAP 3 : Le Poteau

Atouts

- Terrain de propriété communale.
- Entrée principale du village depuis la commune du Luc en Provence.
- Possibilité de se raccorder aux réseaux communaux qui sont accessibles à proximité et au sein du site.
- Site localisé dans la périphérie de la couronne urbaine autour du centre-village, identifiée comme une entité urbaine du projet de PLU à conforter.

Contraintes

- Enjeux écologiques locaux.
- Enjeux paysagers par la présence d'ouvertures sur le paysage.

Enjeux

- Répondre aux besoins en logements du projet communal global.
- Développer l'offre en logement à loyer modéré afin d'étoffer l'offre locative et permettre l'implantation de ménages ayant de plus faibles revenus.
- Répondre aux objectifs de création de logements locatifs sociaux définis par le SCOT (10% de la production de nouveaux logements).
- Structurer une entrée de village en permettant de diversifier l'offre en logements.

Objectifs

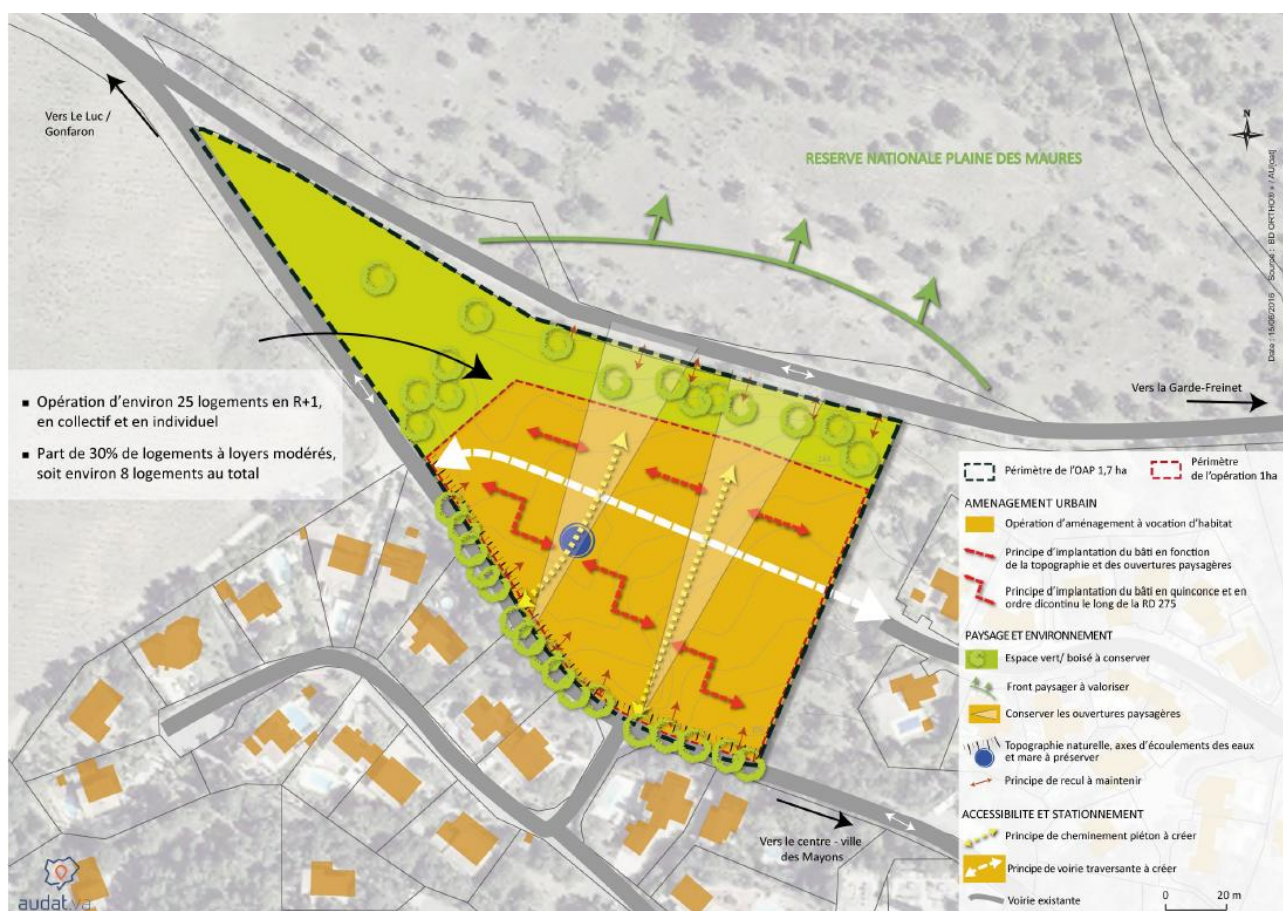
Réaliser de nouveaux logements pour répondre aux objectifs communaux.

Prévoir une opération de logements intégrant une mixité sociale.

Intégrer au mieux la réalisation d'une extension urbaine dans le cadre de l'entrée de village Ouest.

Permettre une meilleure gestion de l'urbanisation future du site grâce à un projet localisé sur une propriété communale.

Intégration de mesures	Une urbanisation conditionnée au respect des prescriptions de l'OAP. Un périmètre de projet réduit pour préserver des boisements en entrée de village (réduction de 3000 m²). Une surface constructible réelle réduite à 1 ha hors espaces verts à préserver. Une prise en compte des enjeux paysagers par la création d'Espaces Boisés Classés, le maintien d'espaces verts dans l'opération et la préservation des vues sur le grand paysage pour maintenir la qualité de l'entrée de village Ouest.
Principes de composantes urbaines	Réalisation de logements diversifiés dans leur typologie avec des logements individuels type maison mitoyennes et des logements collectifs sous forme de petits ensembles en R+1. Prescription d'une densité moyenne de 25 lgts/ha. Prescription d'une mixité de logements avec 30% de logements à loyers modérés à réaliser. Principe d'implantation en quinconce et dans le respect de la topographie naturelle.
Principes d'accès	Connexion de la desserte au lotissement de la Suveiredo et à la RD275 en direction du village afin de réaliser un bouclage de voirie. Création de cheminements piétons internes à l'opération.
Principes d'insertion paysagère	Favoriser une implantation rappelant l'ambiance villageoise. Conservation des ouvertures visuelles sur le grand paysage. Préservation des noues naturelles et du bassin de rétention naturel. Préservation d'espaces boisés et d'espaces verts sur la pointe de l'opération et en interface avec la RD75 et la Réserve Naturelle Nationale.



3. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

3.1. Principes généraux

Une prise en compte de l'évolution du contexte législatif

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF).

La notion de projet est plus clairement affirmée avec la réalisation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les grandes orientations de développement retenues par la commune pour les 10 ans à venir. Ces orientations sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

La commune des Mayons, auparavant gérée sous le Règlement National d'Urbanisme (RNU), va se voir doter d'un document d'urbanisme élaboré spécifiquement pour son territoire et tenant compte des enjeux locaux d'aménagement et de protection.

Rappel et définition

Le PLU doit répartir le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et sous-secteurs peuvent être distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement de 13 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Le zonage du PLU des Mayons respecte et traduit spatialement les 6 axes stratégiques du PADD et définis précédemment :

- 1) **Permettre un développement urbain cohérent et respectueux des enjeux environnementaux**
- 2) **Répondre aux besoins en logements de tous les habitants**
- 3) **Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures, et soutenir l'économie locale**

- 4) Poursuivre la politique de valorisation du noyau villageois
- 5) Préserver les éléments identitaires du paysage communal et la richesse de l'environnement naturel
- 6) Assurer la sécurité des personnes et des biens

Principes de définition des zones

Le zonage du PLU a été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de la municipalité des Mayons,
- intégrer le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et l'urbanisation existante,
- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- privilégier la densification de l'enveloppe urbaine principale pour répondre aux besoins en logements de la commune,
- prévoir les besoins nécessaires au développement des activités économiques locales.

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant :

Caractéristiques	Zonage du PLU
Cœur du village des Mayons, tissu urbain dense, à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements publics)	UA
Premières extensions urbaines de densité moyenne, à vocation mixte, réalisées en continuité du noyau du village des Mayons	UB
Sous-secteur dont l'urbanisation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation	UB ₁
Sous-secteur présentant un intérêt paysager et des problématiques de dessertes	UB _p
Extensions pavillonnaires périphériques de densité moyenne	UC
Sous-secteur dont l'urbanisation est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation	UC ₁
Secteur à vocation d'activités économiques	UE
Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Non encore totalement desservie par les réseaux, son urbanisation est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	1AU
Zone d'urbanisation future à vocation résidentielle non encore totalement desservie par les réseaux. L'urbanisation est conditionnée par une modification préalable du PLU	2AU

Caractéristiques	Zonage du PLU
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Zones agricoles protégées en raison de leur intérêt paysager et de leur caractère de corridor écologique	Ap
Espaces agricoles destinés à l'exploitation des châtaigneraies	Ac
Zone agricole correspondant au secteur de jardins le long du Mourrefrey principalement destinée à la pratique du maraîchage traditionnel	Aj
Espaces agricoles concernés par le périmètre de Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures	Ar
Espaces naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et paysages	N
Zones à vocation d'activités sportives et de loisir et aux installations pédagogiques de la Maison de la Nature	NI
Espaces naturels concernés par le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures	Nr

3.2. Les dispositions générales

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou à chaque élément graphique.

L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

L'article 2 détaille la répartition du territoire en plusieurs zones délimitées sur les documents graphiques. Ces zones sont réparties en 4 grands domaines : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Les articles 3, 4, 5 et 6 précisent les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement du PLU, conformément au cadre du code de l'urbanisme.

Les articles 7 et 8 concernent les règles relatives à la protection des éléments du patrimoine local et notamment les boisements sous la forme d'espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme ainsi que les éléments du patrimoine paysager, naturel et architectural au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

L'article 9 précise que les ouvertures de carrières sont interdites.

L'article 10 concerne les prescriptions à impliquer vis-à-vis des risques naturels.

L'article 11 précise les modalités d'application de certaines règles au regard des définitions données.

Les articles 12 et 13 précisent les dispositions particulières relatives aux déchets et au réseau routier départemental.

L'article 14 précise la définition des termes utilisés par le règlement.

3.3. Les zones urbaines (U)

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

3.3.1. La zone UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbains les plus denses du village des Mayons. Il s'agit d'un tissu urbain construit, équipé en réseaux publics communaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, accès) avec une forte densité d'environ 50 logements par hectare et une typologie de maisons de villages typiques du centre ancien.

Objectif de classement

Le projet communal a inscrit comme objectif de conserver la silhouette villageoise, de structurer l'urbanisation de la commune en recentrant l'urbanisation au niveau du village, de valoriser le noyau villageois et notamment ses espaces publics, son patrimoine architectural et végétal ainsi que renforcer la vie villageoise. A cet effet, le projet communal entend permettre l'implantation de commerces, services, artisanat non nuisant, hébergements touristiques repousser les voitures du centre avec une meilleur gestion de la circulation et des stationnements.

Justification du classement

Le zonage

La zone UA représente 4,27 ha, soit 0,15% du territoire communal.

La zone UA correspond au centre ancien du village des Mayons implanté à flanc de coteau. Les constructions sont organisées le long des rues principales et autour des placettes : la Grand Rue, rue du Plus Haut Château, rue de la Tour, rue du Tanneron, place de la Victoire ou encore place de l'Eglise. Le réseau de voirie est souvent étroit, hérité de l'implantation dense des bâtiments.

Ce secteur est marqué par une forte densité urbaine avec une mixité fonctionnelle. Les constructions ont un usage d'habitat, d'équipements publics et d'activités économiques de proximité (commerces, services). Les formes urbaines correspondent à des constructions de type maison de village provençales sur 1 ou 2 étages, disposées en ordre continu et de manière mitoyennes, souvent alignées le long de la rue.

Ce zonage permet de donner des limites claires à l'urbanisation notamment dans l'interface avec les espaces boisés et les châtaigneraies qui bordent une partie de la périphérie du centre ancien.

Le règlement

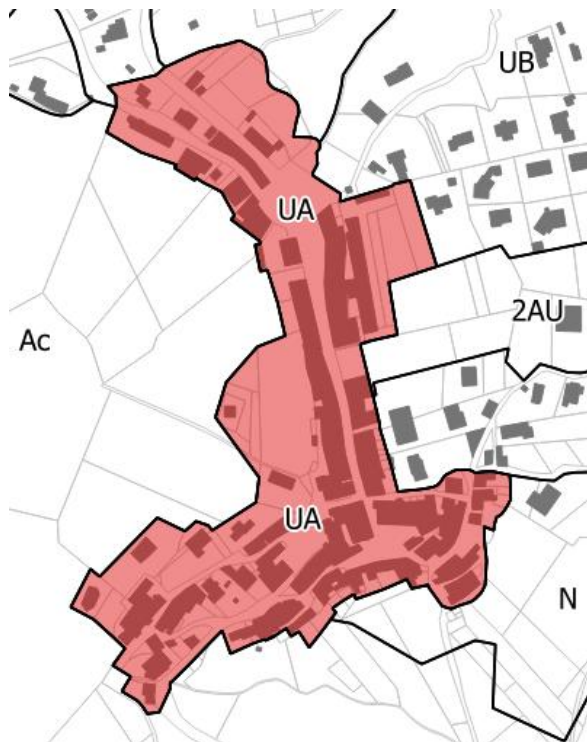
Conformément aux orientations retenues dans le PADD, les règles applicables à la zone UA confirment la volonté de renforcer la vie du village et de le mettre en valeur. Les règles de la zone permettent de réaliser des constructions à vocation mixte (habitat, équipements publics, commerces, services, artisanat non bruyant, hébergement hôtelier, etc). Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Les règles sont établies en faveur d'une densification possible de la zone urbaine dans la continuité des caractéristiques de centre ancien déjà établies. Les règles d'implantation sont assez souples pour permettre de réaliser des implantations en limite de voie et en limite de parcelle. L'objectif est de respecter les formes d'implantation historique du village. Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée. La hauteur maximum est limitée à la hauteur des bâtiments environnant sans jamais dépasser une hauteur de 11 mètres au faîtage qui permet de réaliser un ou plusieurs étages afin de réaliser une densification

verticale. Au moins une place de stationnement par logement doit être réalisée afin de ne pas surcharger les espaces publics. Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les commerces, services, etc afin de ne pas bloquer leur implantation au sein du village.

Afin de préserver l'aspect patrimonial et architectural du bâti, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, ouvertures, toiture et clôtures. Le centre ancien comporte 7 éléments de patrimoine vernaculaire à protéger : des bâtiments administratifs ou religieux, des fontaines ou encore des éléments architecturaux singuliers de l'architecture locale.

Zone UA



3.3.2. La zone UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs urbains périphériques autour du centre-village des Mayons. Il s'agit d'un tissu urbain construit, équipé en réseaux publics communaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, accès), caractérisé par une typologie d'habitat individuel de densité modérée dans certains quartiers (8 à 15 logements/ha) et plus faible dans d'autres (5 à 10 logements/ha).

Objectif de classement

Le classement en zone UB répond à l'objectif de conforter la première couronne urbaine autour du village en permettant de réaliser une densification du tissu urbain, d'accueillir de nouveaux logements et permettre également une mixité fonctionnelle en complément de l'école communale existante.

Justification du classement

Le zonage

La zone UB représente 26,94 ha, soit 0,93% du territoire communal.

Elle est découpée en 3 secteurs : la zone UB hors sous-secteur, le sous-secteur UB1 qui représente le périmètre de l'OAP n°3 du Poteau, et le sous-secteur UBp délimité afin de prendre en compte les enjeux paysagers de certains sites. La zone UB et UBp inclut les quartiers périphériques construits et équipés autour et en continuité directe du centre-village des Mayons. Le tissu urbain est principalement composé d'habitations individuelles ainsi que deux lotissements à l'entrée de village Ouest (La Suveiredo, Les Bastides). La zone est bordée au nord par la départementale 75, à l'est par le ruisseau du Mourrefrey, au

sud et à l'ouest par les contreforts du massif boisé des Maures. Ce zonage permet de donner des limites claires à l'urbanisation notamment dans l'interface avec les espaces boisés et les châtaigneraies. Le sous-secteur UB1 permet de réaliser un projet de création de logements afin de structurer l'entrée de village Ouest. Il est situé en continuité directe de l'urbanisation existante et est desservi en réseaux publics.

Le règlement

Dans le cadre des orientations retenues dans le PADD, les règles applicables à la zone UB sont définies en faveur d'une mixité des fonctions et d'une densification de la zone.

Les règles de la zone UB permettent de réaliser des constructions à vocation mixte (habitat, équipements publics, commerces, services, artisanat non bruyant). Le sous-secteur UB1 est dédié uniquement à la réalisation d'habitat en respectant les prescriptions de l'OAP n°3, environ 25 logements de formes collectives et individuelles pourront être réalisés. Le sous-secteur UBp permet une mixité fonctionnelle plus restreinte en excluant les commerces et l'artisanat. Dans tous les cas, les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

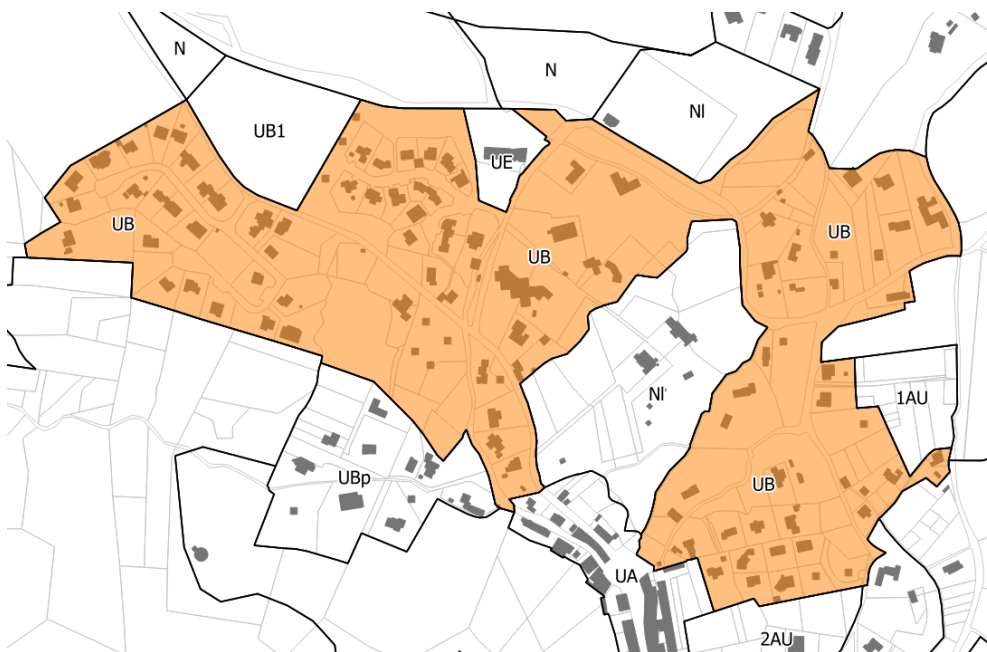
Les règles sont établies afin de favoriser la densification de la zone urbaine qui possède un potentiel foncier pour permettre cette densification. Les règles d'implantation doivent permettre de densifier sans dénaturer le cadre de vie. Pour cela, un recul à la voirie de 3m doit être respecté, une implantation en limite ou en recul de 4m est possible, sauf en zone UBP où pour des raisons paysagères les constructions doivent avoir un recul de 4m.

L'emprise au sol est fixée à 30% maximum de l'unité foncière pour UB et UB1. Une emprise plus faible de 25% est fixée pour UBp pour des motifs paysagers. Parallèlement à cette emprise bâtie, 30% minimum de la surface du terrain doit être conservée en espaces non imperméabilisés. La hauteur maximum est limitée à 8 mètres au faîtage afin de permettre la réalisation de constructions d'un étage maximum. L'objectif est ici de permettre une densification mesurée qui puisse s'inscrire dans le cadre environnant et sans dénaturer le paysage.

Le règlement fixe des règles en matière de stationnement afin de prévoir l'espace nécessaire au sein de chaque projet. Un nombre minimum de 2 places doit être créé pour toute construction à vocation d'habitat. Pour les activités de bureaux, commerces ou artisanat il est demandé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher afin d'avoir une bonne fonctionnalité en cas de création de ce type d'activités.

Afin de préserver l'aspect patrimonial et architectural du bâti, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, ouvertures, toiture et clôtures. La couronne périphérique comporte 3 éléments de patrimoine vernaculaire à protéger (oratoires).

Zone UB hors sous-secteurs



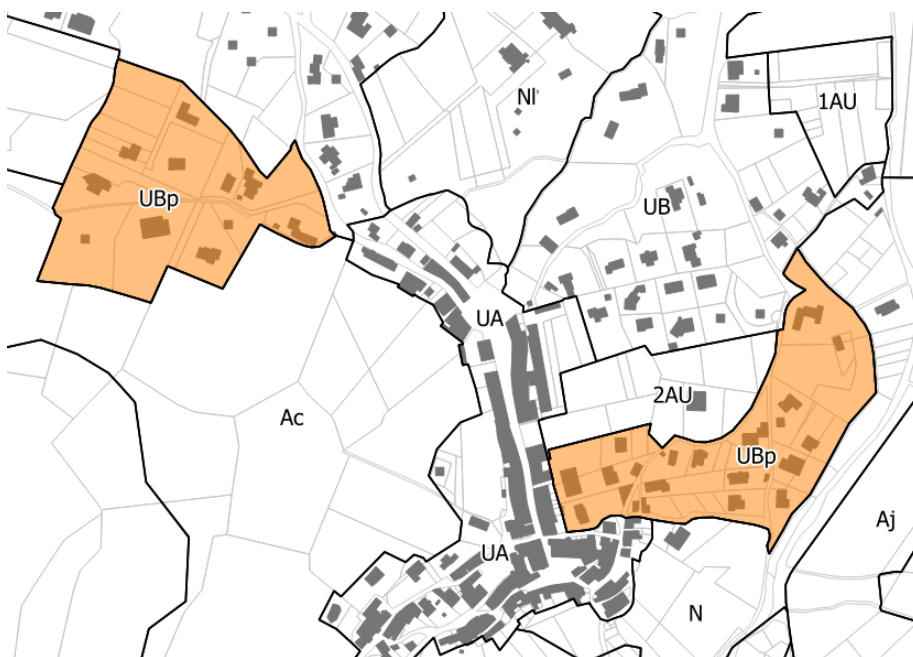


Sous-secteur UB1

OAP n°3 Le Poteau



Sous-secteur UBp



3.3.3. La zone UC

La zone UC correspond au quartier périphérique implanté le long de la RD75 à l'est du village. Il s'agit d'un tissu urbain construit, équipé en réseaux publics communaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, accès), caractérisé par une typologie d'habitat individuel de densité faible (5 à 8 logements/ha).

Objectif de classement

Le classement en zone UC répond à l'objectif de conforter et structurer cette zone d'urbanisation et de stopper les dynamiques d'urbanisation diffuse existantes dans d'autres secteurs de la commune.

Ce quartier répond à de bons critères d'accès et de desserte en réseaux. L'objectif est de le conforter dans ses limites actuelles en permettant notamment de combler une grande dent creuse le long de la départementale (projet de l'OAP n°1). La coupure d'urbanisation avec le village est maintenue. Les thématiques environnementales et paysagères doivent être bien prises en comptes sur ce secteur.

Justification du classement

Le zonage

La zone UC représente 6,70 ha, soit 0,23% du territoire communal.

Elle est découpée en 2 secteurs : la zone UC hors sous-secteur et le sous-secteur UC1 qui représente le périmètre de l'OAP n°1 Le Plantier.

La zone UC est limitée au quartier résidentiel existant de part et d'autre de la RD75. Le zonage est délimité autour des constructions groupées qui forme un ensemble cohérent. La zone UC1 délimite le périmètre de l'OAP n°1 afin de permettre la réalisation d'habitations qui viendront conforter le quartier et lui donner une bonne cohérence. Le sous-secteur est situé en continuité directe de l'urbanisation existante et est desservi en réseaux publics. Par rapport à l'objectif initial de confortement du site, la zone UC1 a été réduite afin de prendre en compte des enjeux environnementaux présents au nord avec un classement en zone naturelle.

Le règlement

En lien avec les caractéristiques de la zone et l'orientation en faveur d'un confortement et d'une structuration du quartier, le règlement permet de réaliser cette orientation tout en veillant à la bonne intégration environnementale et paysagère des opérations futures.

Les règles de la zone UC permettent de réaliser des constructions à vocation principale d'habitat ainsi qu'une mixité permise avec des bureaux et de l'artisanat non nuisant. Le sous-secteur UC1 est dédié uniquement à la réalisation d'habitat en respectant les prescriptions de l'OAP n°1. Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

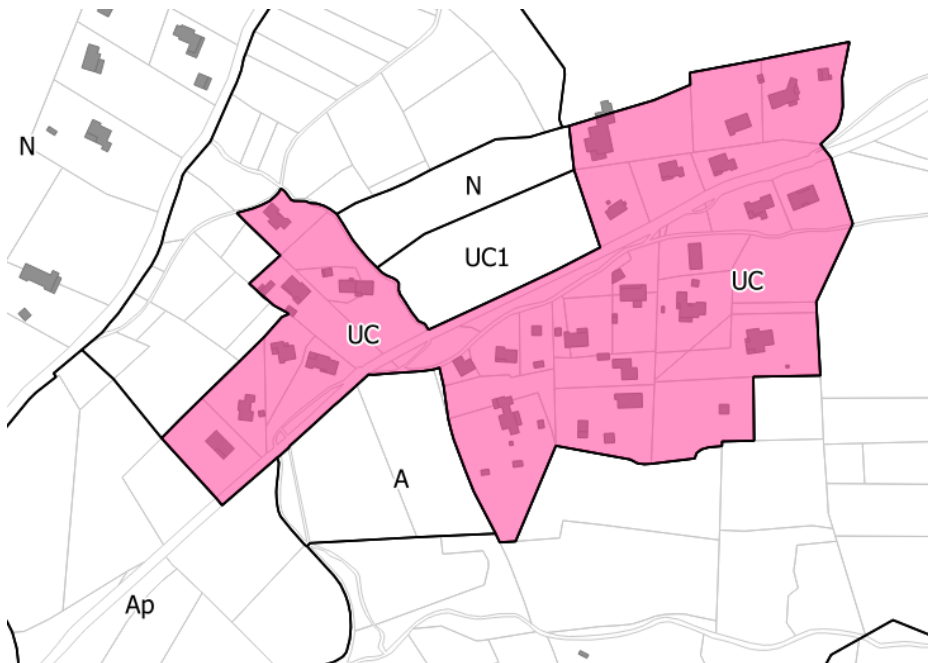
Les règles sont établies afin de favoriser le confortement du quartier en veillant aux enjeux environnementaux et paysagers. Pour cela, un recul à la départementale de 6m doit être respecté afin de limiter les nuisances pour les constructions nouvelles, et un recul de 10m en conservant une bande paysagère pour le projet de l'OAP n°1. Une implantation avec un recul minimum de 4m est imposée. Pour l'OAP n°1 les constructions doivent s'établir dans la bande d'implantation prévue dans les pièces graphiques.

L'emprise au sol est fixée à 25% maximum de l'unité foncière pour toute la zone afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers. Parallèlement à cette emprise bâtie, 40% minimum de la surface du terrain doit être conservée en espaces non imperméabilisés. La hauteur maximum est limitée à 8mètres au faîtage afin de permettre la réalisation de constructions d'un étage maximum. L'objectif est ici de permettre un confortement et une structuration qui puisse s'inscrire dans le cadre environnant.

Le règlement fixe des règles en matière de stationnement afin de prévoir l'espace nécessaire au sein de chaque projet. Un nombre minimum de 2 places doit être créé pour toute construction à vocation d'habitat. Pour les activités de bureaux ou artisanat il est demandé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher afin d'avoir une bonne fonctionnalité en cas de création de ce type d'activités.

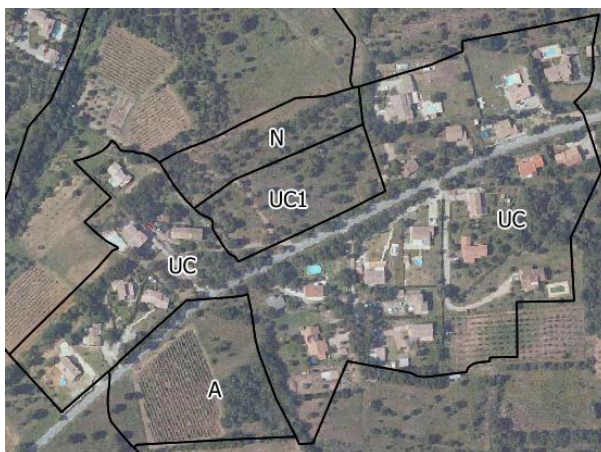
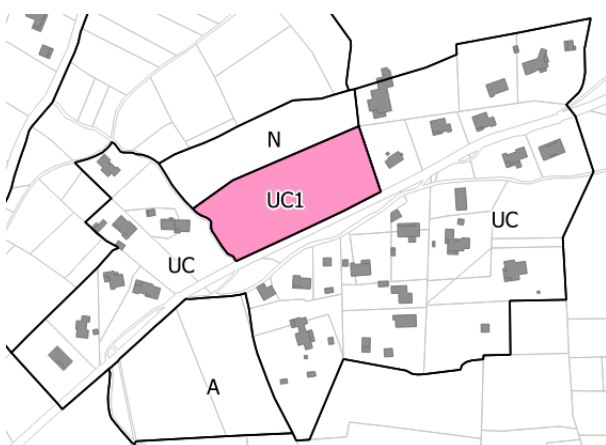
Afin de préserver l'aspect patrimonial et architectural du bâti, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, ouvertures, toiture et clôtures. Ce quartier périphérique comporte 1 élément de patrimoine vernaculaire à protéger (stèle).

Zone UC hors sous-secteurs



Sous-secteur UC1

OAP n°1 Le Plantier



3.3.4. La zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone à vocation d'activités à développer. Il s'agit d'un tissu urbain en partie construit, équipé en réseaux publics communaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, accès), qui s'inscrit en périphérie de la couronne urbaine autour du centre-village.

Objectif de classement

L'objectif de la zone UE est de permettre l'implantation d'activités économiques qui n'ont pas leur place au sein du village ou dans les quartiers résidentiels. Le projet communal souhaite notamment soutenir et dynamiser les activités économiques sur la commune. La zone est dédiée à l'accueil d'activités artisanales.

Justification du classement

Le zonage

La zone UE représente 0,5 ha, soit 0,02% du territoire communal.

Cette zone est délimitée au nord par la RD75, par la voirie qui réalise la liaison entre cette départementale et la départementale 275 qui mène au centre-village ainsi que par le lotissement de la Suveiredo. Elle inclut le Centre d'incendie et de secours qui représente le seul bâtiment existant.

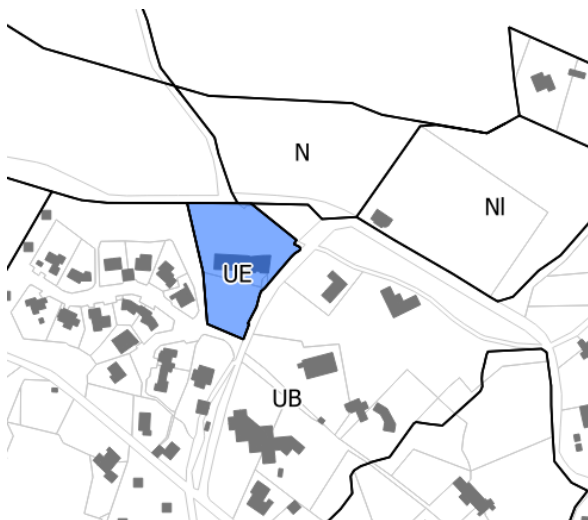
Le règlement

Le règlement de la zone UE permet l'implantation de constructions en lien avec des activités de type artisanales. Sont autorisés les constructions à vocation d'artisanat, d'entrepôt, les équipements publics et les logements de gardiennage dans le cadre d'un bâtiment existant. Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Les constructions doivent s'implanter en recul de 3m des voies ainsi qu'à 5m des limites séparatives. Au vu de la taille limitée de la zone artisanale, l'emprise au sol n'est pas limitée. La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage. Pour les constructions à vocation d'artisanat, une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher doit être créée.

L'aspect extérieur des constructions est réglementé afin de fixer des règles permettant une bonne insertion dans le cadre environnant concernant les volumes, les façades, les toitures, les clôtures ou encore les enseignes.

Zone UE



3.4. Les zones urbaines (AU)

Rappel de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3.4.1. La zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à court terme et à vocation résidentielle. Elle n'est pas encore totalement desservie par les publics communaux. Son urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 Le Moulin.

Objectif de classement

L'objectif de cette zone d'urbanisation future est de structurer l'entrée de village Est, et valoriser les atouts de cette zone en terme d'accessibilité et de topographie, pour concilier développement de l'habitat et création d'une entrée de village cohérente et de qualité.

Justification du classement

Le zonage

La zone 1AU représente 0,84 ha, soit 0,03% du territoire communal.

La zone d'urbanisation future permet de conforter l'urbanisation de la couronne urbaine périphérique du village. Elle est située en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine construite et équipée. Sa délimitation résulte d'une approche environnementale et paysagère afin de permettre à la commune de réaliser ses objectifs de développement tout en préservant les espaces ayant un intérêt environnemental ou paysager.

La zone initiale couvrait 3,1 ha et couvrait l'ensemble de l'entrée de village Est. Au vu des enjeux paysagers et pour réduire les incidences du projet de développement, une partie de la zone a été maintenue en zone agricole, et protégée par une zone spécifique Ap. Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux, l'urbanisation de cette zone devra prendre en compte des prescriptions réglementaires : préservation des ripisylves en tant qu'espace vert à protéger et recul imposé de 10m des berges.

Le règlement

La zone est dédiée à l'accueil d'habitations individuelles pour s'inscrire dans l'ambiance résidentielle du quartier. Environ 6 logements pourront être réalisés. L'urbanisation de la zone est soumise au respect des prescriptions édictées par l'OAP n°2. Les nouvelles constructions doivent se raccorder aux réseaux publics communaux existants au droit de la zone. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

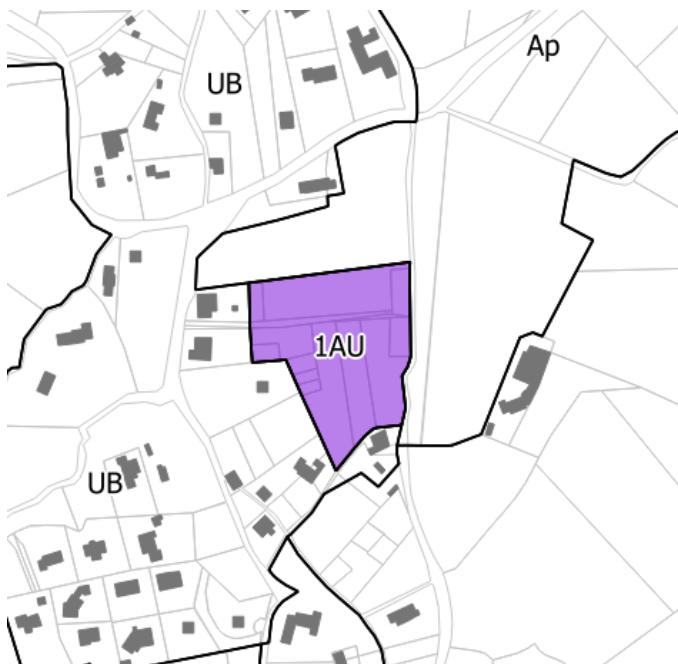
Pour l'implantation des constructions, il est prévu de laisser un recul minimal de 4m par rapport aux limites qui forment le périmètre extérieur de la zone 1AU. L'objectif est de respecter les constructions existantes aux alentours. A l'intérieur de la zone, les règles sont établies afin de laisser plus de souplesse à l'implantation des constructions afin d'optimiser l'espace disponible. Pour cela, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul de 4m. Concernant l'implantation avec les emprises publiques, elle est également souple permettant de s'implanter soit en limite des voies existantes ou à créer, soit en recul de 3m.

L'emprise au sol est fixée à 25% maximum de l'unité foncière. Parallèlement à cette emprise bâtie, 20% minimum de la surface du terrain doit être conservée en espaces non imperméabilisés. La hauteur maximum est limitée à 8 mètres au faîtage afin de permettre la réalisation de constructions d'un étage maximum. L'objectif est ici de permettre une densification mesurée qui puisse s'inscrire dans le cadre environnant et sans dénaturer le paysage. Afin de tenir compte des risques de débordement du ruisseau du Mourrefrey, un recul de 10m des berges doit être respecté, ainsi qu'une surélévation de 40cm par rapport au sol naturel.

Le règlement fixe des règles en matière de stationnement afin de prévoir l'espace nécessaire au sein de chaque projet. Une place de stationnement doit être créée par tranche entamée de 60m² de surface de plancher avec au minimum de 2 places pour chaque logement créé.

Afin de préserver l'aspect patrimonial et architectural du bâti, l'article 11 fixe des règles à respecter en matière de volumes, façades, ouvertures, toiture et clôtures.

Zone 1AU



3.4.2. La zone 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Elle n'est pas encore totalement desservie par les réseaux publics communaux. La zone n'est pas ouverte immédiatement à l'urbanisation et est conditionnée par une modification ou une révision préalable du PLU.

Objectif de classement

L'objectif de ce secteur d'urbanisation future est de conserver une réserve foncière à plus long terme. Ce secteur permettra de réaliser une greffe urbaine au village et de diversifier l'offre en logements de la commune.

Justification du classement

Le zonage

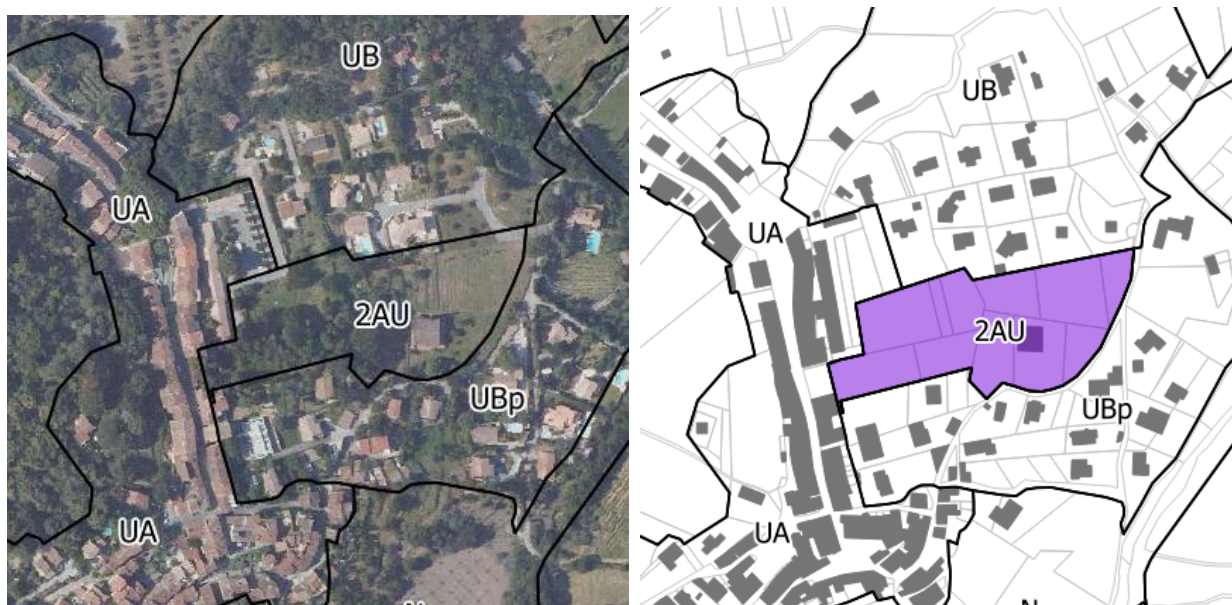
La zone 2AU représente 1,13 ha, soit 0,04% du territoire communal.

La zone est délimitée en agglomérant les terrains non construits qui forment une grande dent creuse entre le chemin du Patarot et le quartier au sud du chemin des Rouves. La zone inclut une habitation existante. Cet espace se situe en aval du centre-village et pourra accueillir un projet de création de logements qui devra s'attacher à créer une continuité du village en veillant à la qualité architecturale et une bonne insertion des constructions sur le flanc du village.

Le règlement

Le règlement prévoit d'interdire toute nouvelle occupation du sol dans l'attente d'un projet à définir. Il permet néanmoins à l'habitation existante d'évoluer pour réaliser une piscine de 50m² d'emprise au sol maximum.

Zone 2AU



3.5. Les zones agricoles (A)

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Caractère de la zone

La zone est caractérisée par des terres dont l'occupation du sol est de type agricole cultivée, ou anciennes terres cultivées présentant un potentiel à valoriser. Les cultures présentes sur le territoire communal sont principalement la viticulture, la castanéculture, de manière plus limitée l'oléiculture, la culture du chêne liège, l'élevage, l'apiculture et le maraîchage le long du Mourrefrey.

Objectif de classement

L'objectif du classement de ces espaces en zone A est de maintenir et valoriser l'activité agricole, tant pour des raisons économiques, que comme atout pour le maintien de la qualité des paysages. Ce classement permet d'identifier les terres agricoles et de les préserver pour cette vocation. L'activité agricole est une des activités économiques importante pour la commune qui peut également être valorisée par le biais de l'agrotourisme et d'une diversification des activités agricoles, du développement de filières adaptées aux circuits courts.

Justification du classement

Le zonage

La zone A représente 537,17 ha, soit 18,54 % du territoire communal. Elle est découpée en 5 secteurs :

- La zone A hors sous-secteur (198,92 ha),
- Le sous-secteur Ap correspondant aux zones agricoles protégées en raison de leur intérêt paysager et de leur caractère de corridor écologique (5,78 ha),
- Le sous-secteur Aj correspondant à la zone de jardins située le long du Mourrefrey principalement destinée à la pratique du maraîchage traditionnel (8,98 ha),
- Le sous-secteur Ac correspondant aux espaces agricoles destinés à l'exploitation des châtaigneraies (233,20 ha),
- Le sous-secteur Ar correspondant aux espaces agricoles concernés par le périmètre de Réserve Nationale Naturelle de la Plaine des Maures (90,29 ha).

La délimitation de la zone et de ses sous-secteur permet de reconnaître la spécificité de chaque terroir locale ou de sont potentiel à valoriser.

Le règlement

Le règlement de la zone agricole pour objectif principale de conserver des terres agricoles et de permettre leur exploitation.

La zone A hors sous-secteurs est dédiée à l'accueil d'activités agricoles y compris les constructions et installations qui sont nécessaires à ces activités : bâtiments d'exploitation, habitation de l'exploitant sous réserve de montrer la nécessité d'être sur place, annexes et piscines de l'habitation, local de vente, accueil à la ferme dans le prolongement des activités de production.

Le règlement permet pour les habitations existantes qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole de pouvoir évoluer en réalisant des extensions, annexes et piscines. Pour l'ensemble des constructions à vocation d'habitation, des règles maximales de surface de plancher, emprise au sol, localisation et hauteur sont fixées afin de ne pas compromettre les activités agricoles de ces zones et leur qualité paysagère.

Le sous-secteur Ap a pour intérêt de préserver les paysages cultivés par des vignes de l'entrée de village Est, qui participent à donner une identité au village. Cette zone permet également de maintenir une coupure d'urbanisation entre le village et le quartier le long de la RD75. Dans cette zone, le règlement n'autorise aucune occupation ou utilisation des sols hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le sous-secteur Aj a pour intérêt de préserver les terrains de la vallée des Lonnes qui jouxtent le Mourrefrey et étaient initialement dédiés à des cultures maraîchères. Dans cette zone, sont uniquement autorisés les abris et locaux de stockage de matériel, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

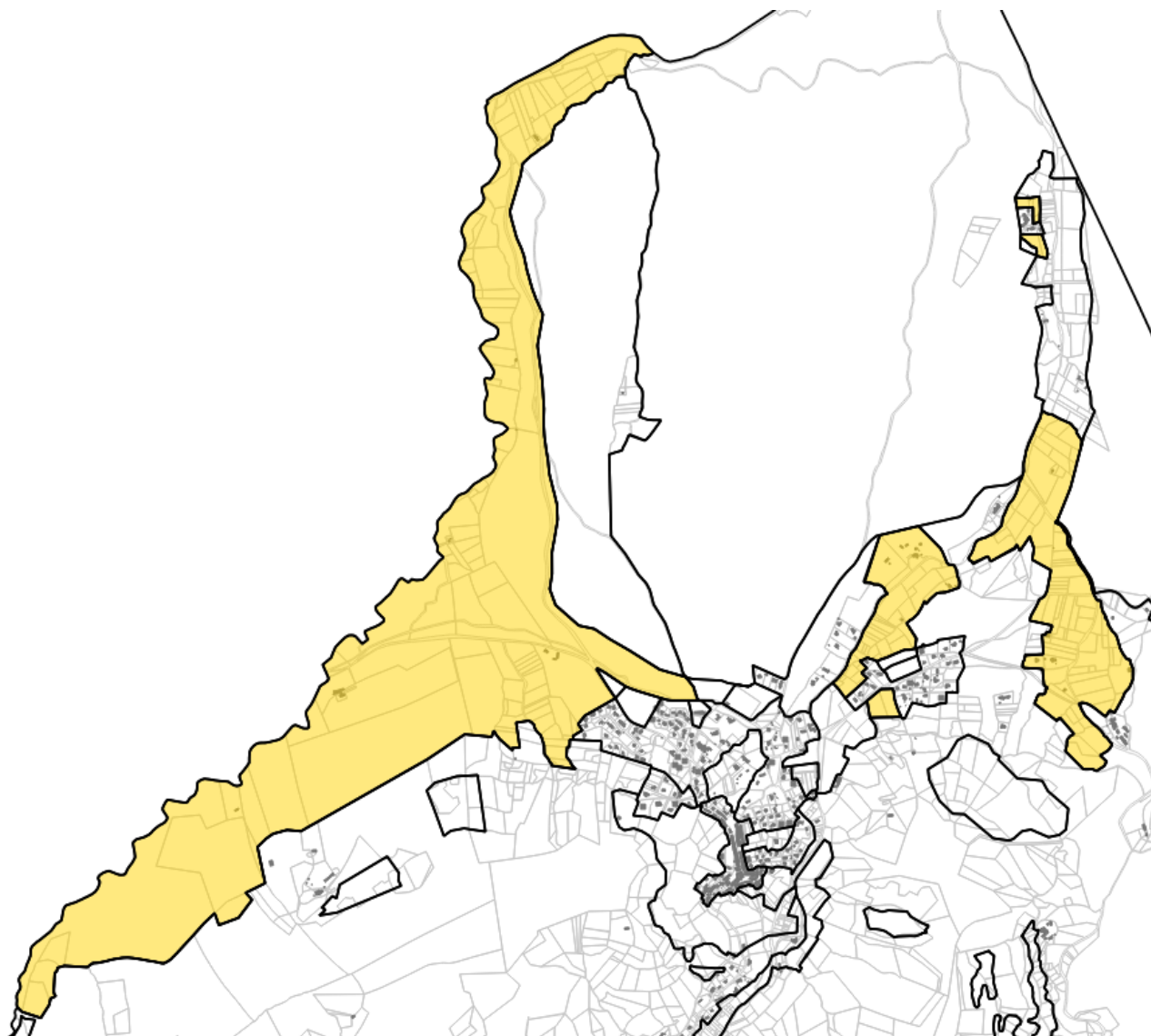
Le sous-secteur Ac est dédié aux espaces de forêts qui comportent des châtaigniers, culture locale et patrimoniale de la commune. L'objectif pour ces zones principalement localisées dans le massif des Maures est de permettre uniquement l'exploitation des châtaigneraies.

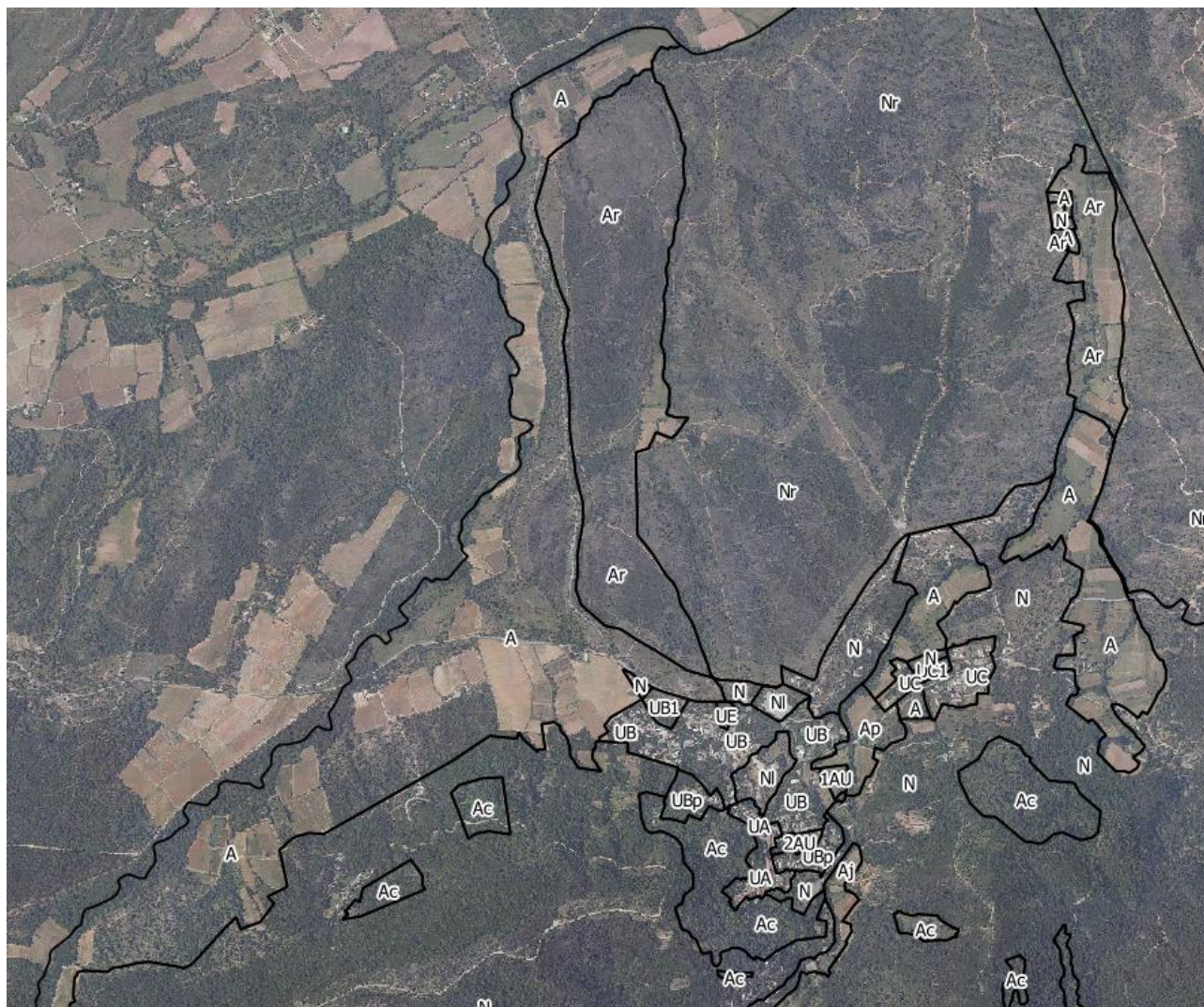
Le sous-secteur Ar a été défini pour identifier les terres agricoles qui sont situées au sein de la Réserve Nationale Naturelle de la Plaine des Maures. L'objectif principal est de protéger les espaces et les paysages au sein de la réserve tout en permettant aux exploitants agricoles de pouvoir créer les bâtiments nécessaires à la production agricole. Les aménagements liés à l'entretien de la réserve sont également

autorisés. L'ensemble des autorisations demandées au sein du périmètre de la réserve doit faire référence au Décret de création de la réserve.

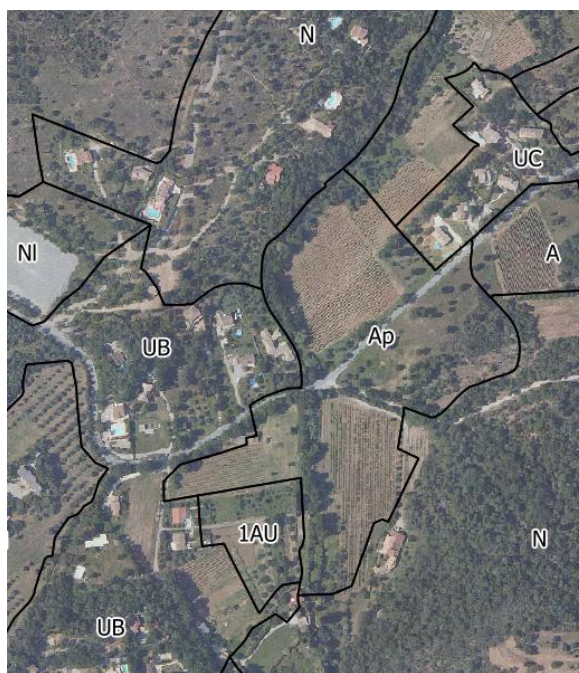
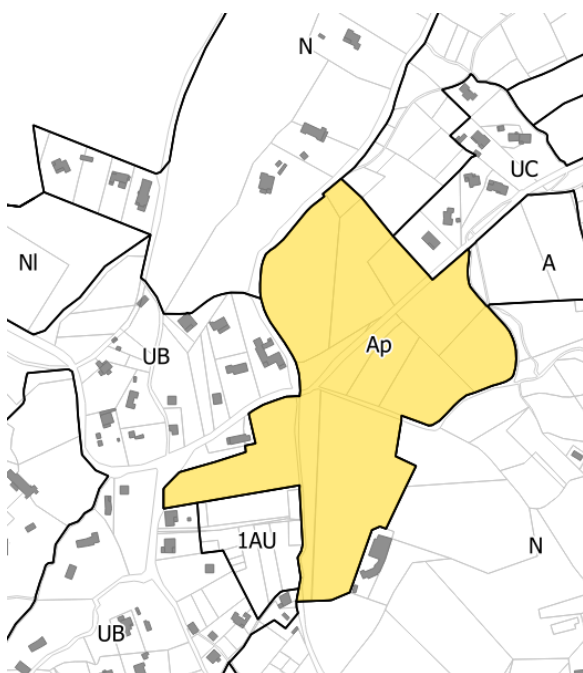
Dans l'ensemble des zones où des constructions sont permises, des règles de reculs doivent s'appliquer, ainsi que des règles de hauteur et des prescriptions architecturales. Dans le cas où des réseaux publics communaux pour l'eau potable et l'assainissement existaient, le raccordement est obligatoire, sinon des dispositifs individuels peuvent être réalisés. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Zone A, hors sous-secteurs

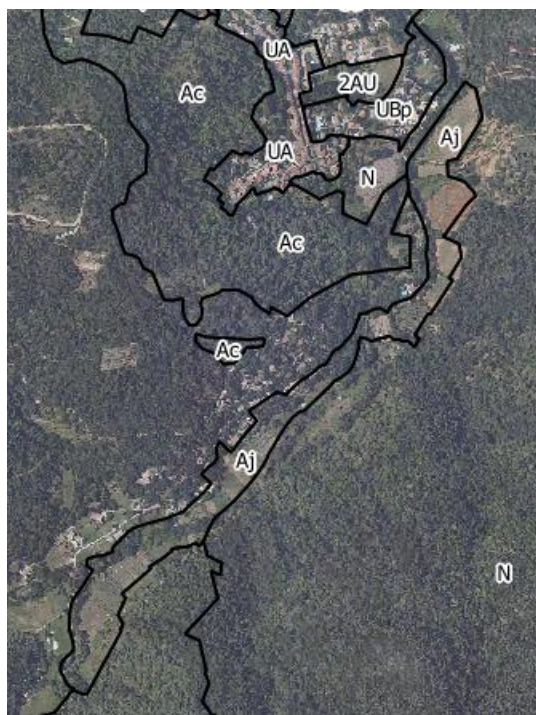




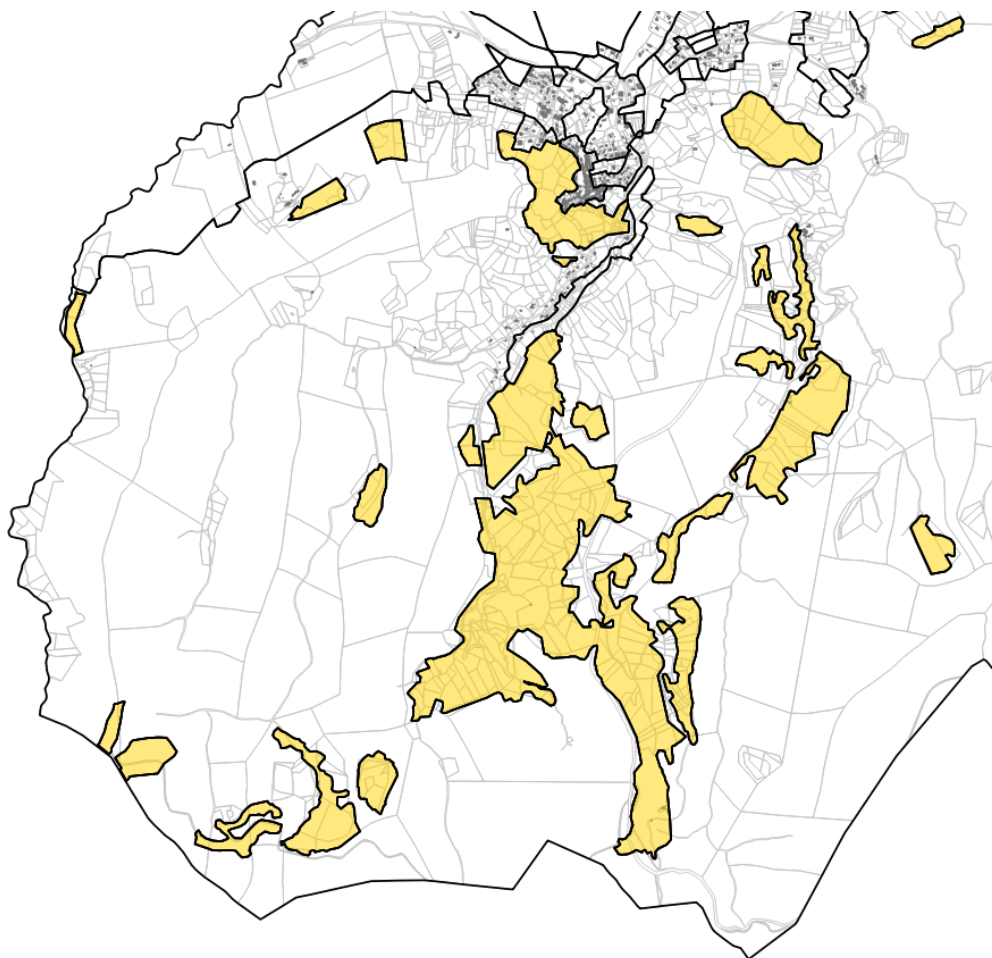
Zone Ap

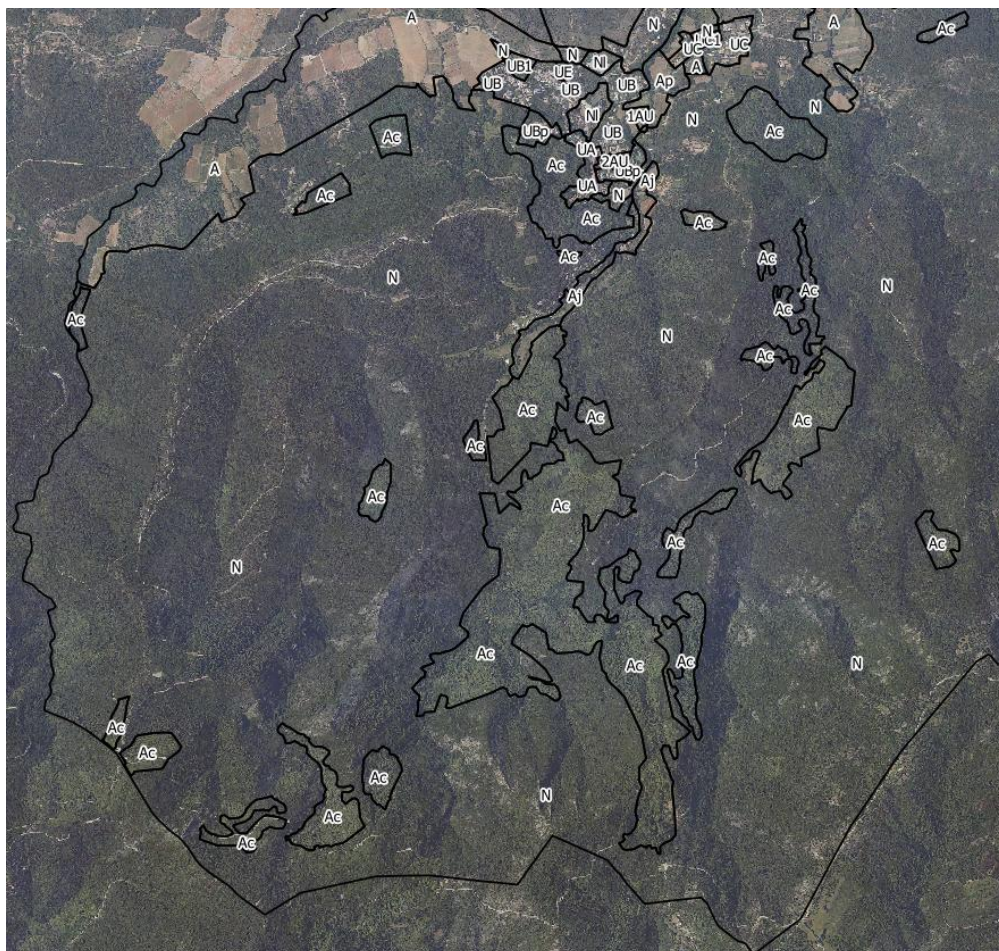


Zone Aj

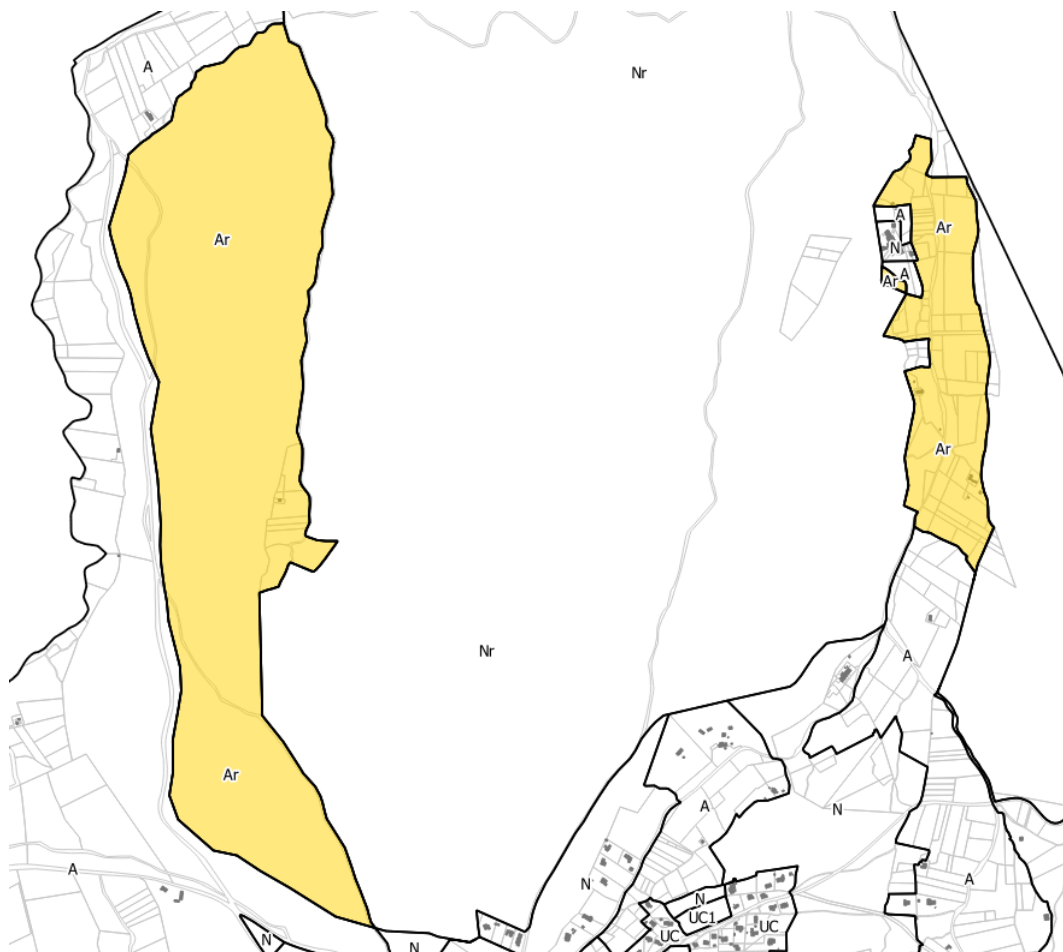


Zone Ac





Zone Ar





3.6. Les zones naturelles (N)

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Caractère de la zone

La zone N comprend les espaces à caractère naturel, les espaces boisés du massif des maures, les milieux ouverts de garrigues et de broussailles de type méditerranéennes, les cours d'eau et vallons. La commune des Mayons est majoritairement couverte par des milieux naturels reconnus pour leur valeur écologique par un classement en zone Natura 2000 ainsi qu'au sein du périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures.

Objectif de classement

Le projet communal entend préserver les éléments de la trame verte et bleue, les continuités écologiques supports de biodiversité et de richesses naturelles, les paysages, les espaces de respirations et les coupures d'urbanisation, fixer des limites franches à l'urbanisation en s'appuyant sur des structures paysagères et notamment sur le relief du Massif des Maures.

Justification du classement

Le zonage

La zone N représente 2320,47 ha, soit 80,07 % du territoire communal. Elle est découpée en 3 secteurs :

- La zone N hors sous-secteurs (1926,16 ha),
- Le sous-secteur NI correspondant aux zones à vocation d'activités sportives et de loisir et aux installations pédagogiques de la Maison de la Nature (5,28 ha),
- Le sous-secteur Nr correspondant aux espaces naturels concernés par le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures (389,04 ha).

Le règlement

Le règlement a un objectif premier la préservation des milieux et donc une règle générale d'interdiction de toute occupation et utilisation des sols.

En zone N hors sous-secteur, le règlement autorise pour les habitations existantes de pouvoir évoluer en réalisant des extensions, annexes et piscines. Pour l'ensemble des constructions à vocation d'habitation, des règles maximales de surface de plancher, emprise au sol, localisation et hauteur sont fixées afin de ne pas compromettre les activités agricoles de ces zones et leur qualité paysagère.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes et dans les volumes existants, est également autorisée.

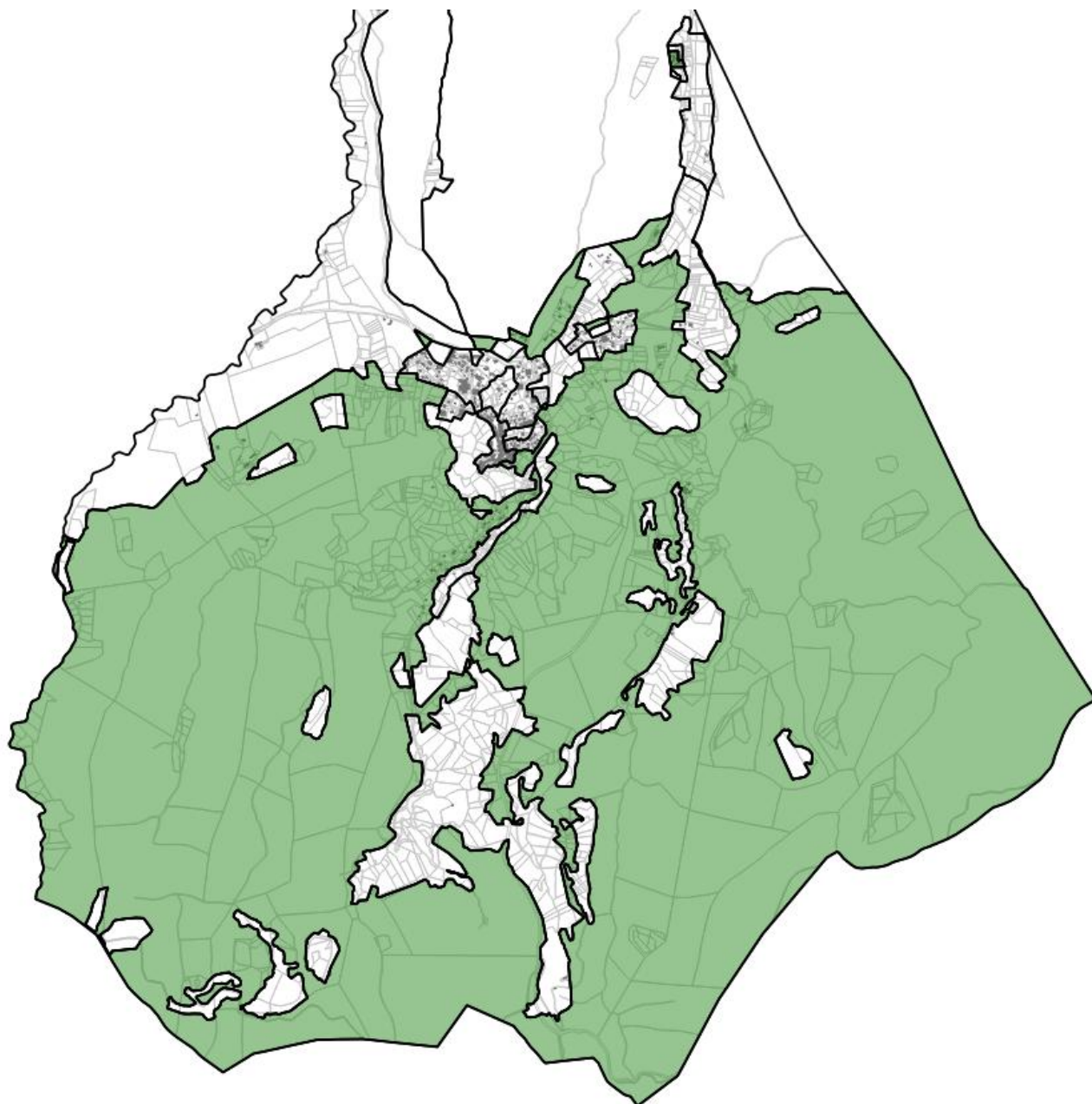
Dans la cadre d'activités agricoles qui pourraient se trouver dans cette zone, la création de bâtiments agricoles est autorisée en se limitant aux éléments techniques nécessaires à ces activités et à l'exclusion de toute nouvelle y habitation. L'objectif principal étant la préservation de ces espaces afin d'éviter le mitage par tout type de constructions.

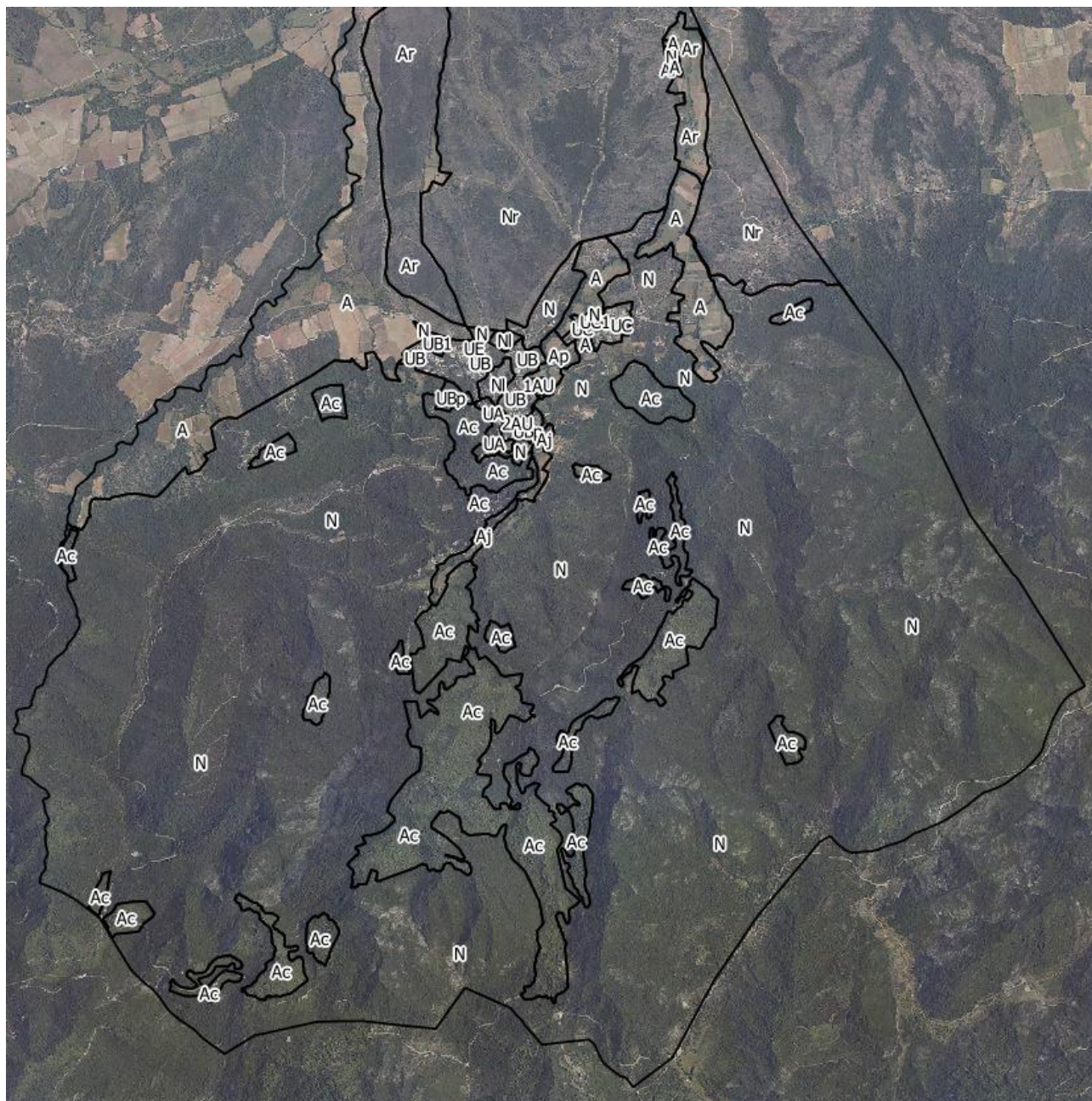
Le sous-secteur NI permet d'identifier l'îlot de verdure autour de la Maison de la Nature ainsi que les installations sportives existantes le long de la RD75. Le règlement permet seulement de réaliser des constructions et installations liées au fonctionnement des installations sportives ou liées au fonctionnement des équipements pédagogiques de la Maison de la Nature.

Le sous-secteur Nr a été défini pour identifier les espaces à caractère naturel qui sont situés au sein de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures. L'objectif principal est de protéger les espaces et les paysages au sein de la réserve tout en permettant aux exploitants agricoles de pouvoir créer les bâtiments nécessaires à la production agricole. Les aménagements liés à l'entretien de la réserve sont également autorisés. L'ensemble des autorisations demandées au sein du périmètre de la réserve doit faire référence au Décret de création de la réserve.

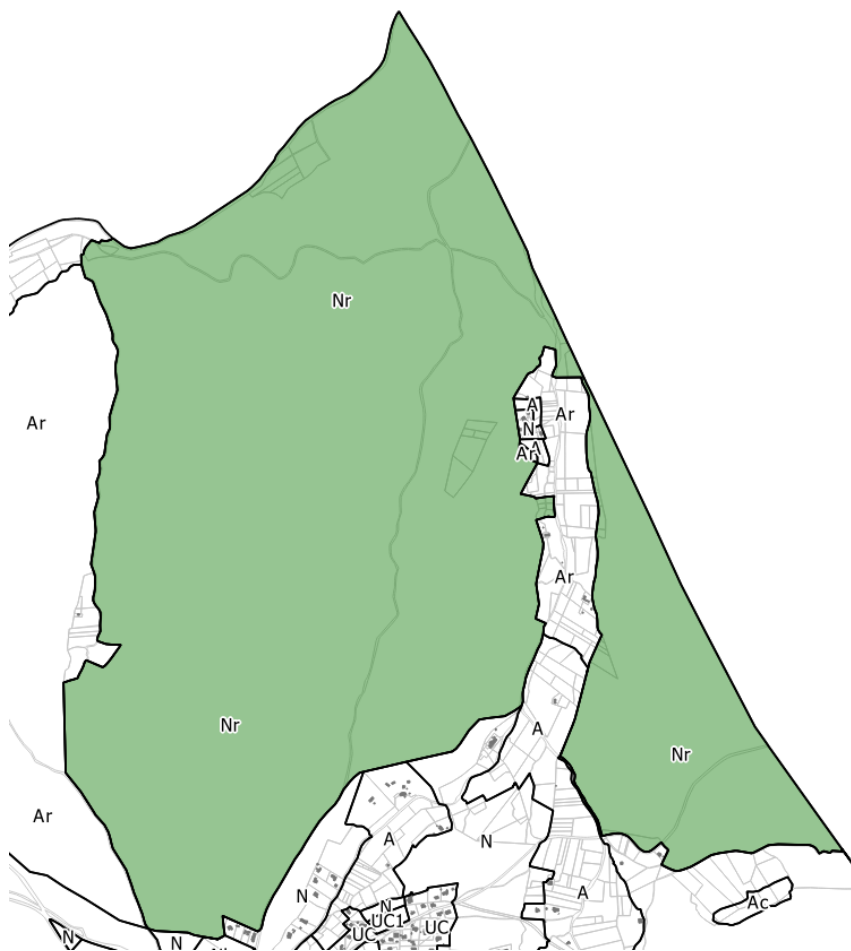
Dans l'ensemble des zones où des constructions sont permises, des règles de reculs doivent s'appliquer, ainsi que des règles de hauteur et des prescriptions architecturales. Dans le cas où des réseaux publics communaux pour l'eau potable et l'assainissement existaient, le raccordement est obligatoire, sinon des dispositifs individuels peuvent être réalisés. Les dispositions de défense extérieure contre l'incendie doivent être appliquées.

Zone N, hors sous-secteurs

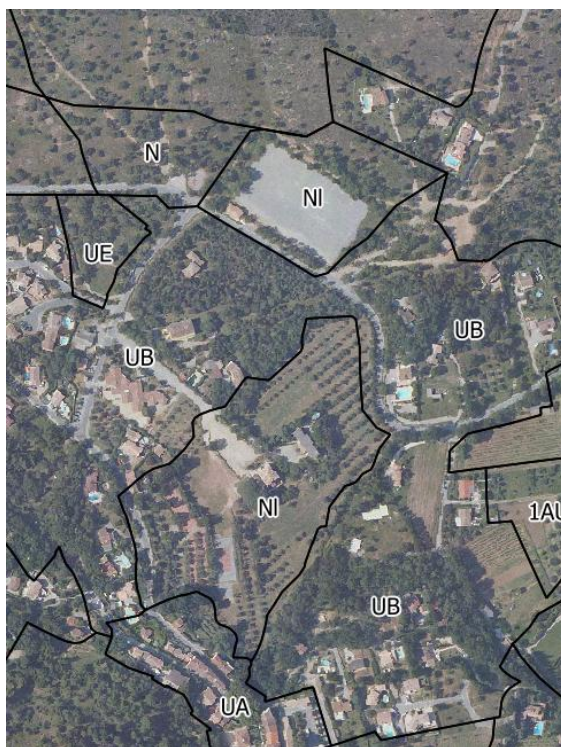
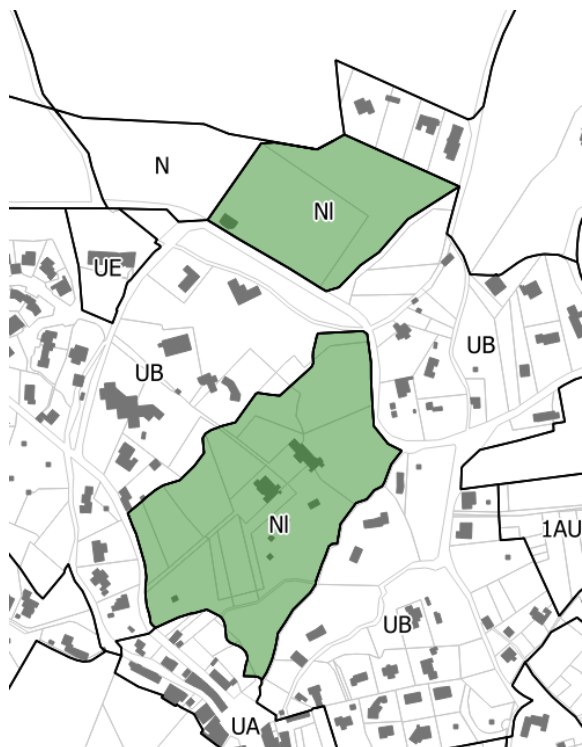




Zone Nr



Zone NI



3.7. Synthèse des surfaces du PLU

	Zone du PLU	Surface (ha)
Zone Urbaine	UA	4,27
	UB	20,55
	UB1	1,44
	UBp	4,94
	UB	26,94
	UC	6,01
	UC1	0,69
	UC	6,70
	UE	0,5
TOTAL	1,33% du territoire	38,41 ha
Zone A Urbaniser	1AU	0,84
	2AU	1,13
TOTAL	0,07% du territoire	1,97 ha
Zone Agricole	A	198,92
	Ac	233,20
	Aj	8,98
	Ap	5,78
	Ar	90,29
TOTAL	18,54% du territoire	537,17 ha
Zone Naturelle	N	1926,16
	NI	5,28
	Nr	389,04
TOTAL	80,07% du territoire	2320,47 ha
TOTAL	2898,02 ha	
EBC	2,23 ha	0,08% du territoire

3.8. Dispositions complémentaires de prescriptions du PLU

3.8.1. Les emplacements réservés

Afin de répondre aux besoins communaux en matière d'équipements et d'infrastructures, le PLU définit des Emplacements Réservés (ER), conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme. Ils sont dédiés à la réalisation de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général.

Le PLU compte 6 emplacements réservés.

- 5 emplacements réservés pour les voiries :
 - ER 1 pour l'élargissement du Chemin des Rouves de 4 mètres au profit de la commune des Mayons,
 - ER 2 pour l'élargissement du Chemin du Patarot de 4 mètres et la création d'une aire de retournement au profit de la commune des Mayons,
 - ER 3 pour l'élargissement du Chemin la Lonne de Bègue de 4 mètres au profit de la commune des Mayons,
 - ER 4 pour l'élargissement du Chemin de Rascas de 4 mètres au profit de la commune des Mayons,
 - ER 5 pour l'élargissement de la RD33 de 7 mètres au profit de la commune du Département du Var.
- 1 emplacement réservé pour des équipements communaux :
 - ER 6 pour la création d'un poste de relevage sur le chemin de Rascas au profit de la commune des Mayons.

3.8.2. Les espaces boisés classés

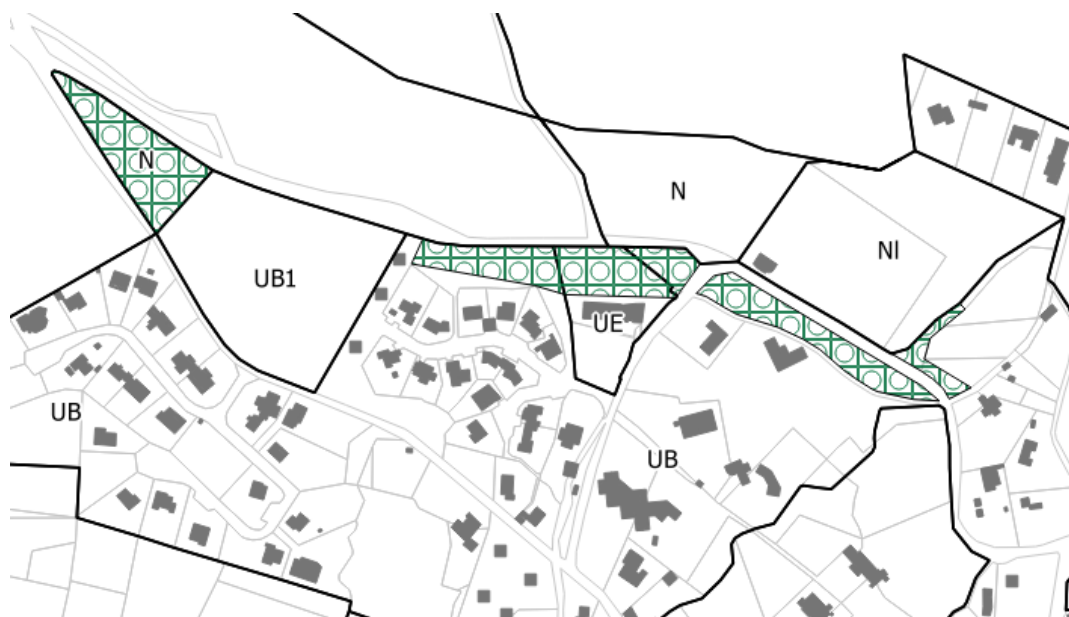
Dans un objectif de préservation de la silhouette villageoise et du paysage mayonnais, le PLU définit des Espaces Boisés Classés (EBC) conformément à ce que permet le Code de l'Urbanisme au titre des articles L.113-1 et L.113-2.

Le PLU identifie les bordures boisées le long de la RD75 en tant qu'EBC afin de préserver une interface paysagère entre l'espace urbanisé et la plaine des Maures.

Les EBC sont repérés au sein du tissu urbain dans les zones « U » afin d'éviter la suppression d'éléments boisés au profit de constructions. La pointe boisée au niveau de l'entrée de village Ouest est doublement protégée avec la création d'un EBC et d'une zone naturelle. Les autres boisements tels que ceux du massif des Maures sont préservés grâce à un zonage en zone naturelle.

Les EBC repérés au document graphique du PLU représentent 1,28 ha.

Les Espaces Boisés Classés du PLU



3.8.3. Les éléments paysagers et de patrimoine à protéger

En cohérence avec les objectifs du projet communal qui appuie l'enjeu de préserver et valoriser le patrimoine local, plusieurs éléments bâtis et paysagers ont été inventoriés au plan de zonage du PLU.

Au titre du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut :

« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Au titre du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie plusieurs catégories d'éléments à protéger.

Les éléments bâtis

Le PLU identifie des éléments de patrimoine bâti remarquables de la commune afin de répondre à un enjeu de préservation du patrimoine identitaire local.

Ainsi, 17 éléments de patrimoine bâti sont repérés au plan de zonage et identifiés par une liste dans le règlement du PLU qui fixe également les dispositions particulières à respecter.

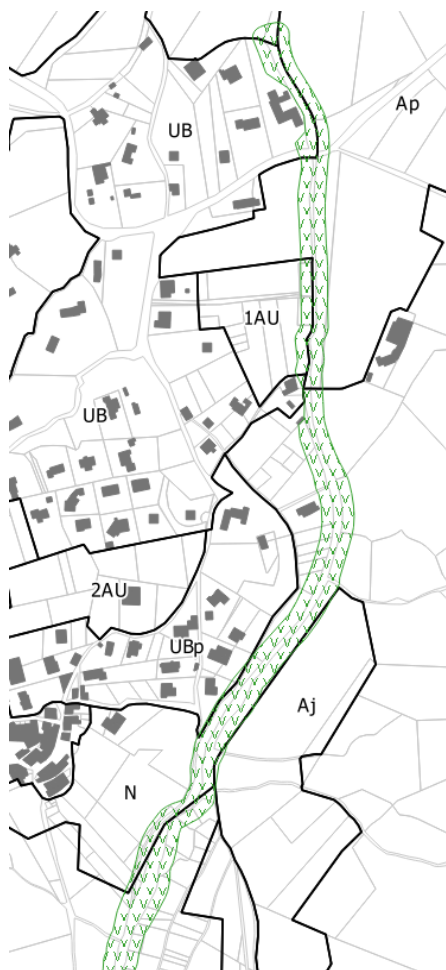
Les éléments paysagers

Le PLU identifie plusieurs éléments paysager à préserver afin de répondre à un enjeu de préservation du patrimoine identitaire local mais aussi pour des motifs écologiques.

Il s'agit d'une part de préserver les arbres remarquables présents dans le village et à proximité. Pour cela, ils font l'objet d'une identification au plan de zonage, d'une liste et le règlement du PLU fixe également les dispositions particulières à respecter afin de conserver ce patrimoine. Le PLU identifie ici 32 éléments.

Il s'agit également des ripisylves du Mourrefrey aux abords des espaces urbains et des secteurs habités afin de les préserver de toute urbanisation. Les ripisylves de part et d'autre des berges du Mourrefrey sont repérés au plan de zonage et identifiées en tant qu'Espaces Verts à Protéger (EVP) dans le règlement du PLU qui fixe également les dispositions particulières à respecter. Les EVP repérés au document graphique du PLU représentent 4,76 ha.

Les Espaces Verts Protégés du PLU



4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

4.1. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

4.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var

Le SCOT « Cœur du Var » est un document de planification intercommunale créé suite à la loi SRU. Il a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 12 avril 2016. Il comprend les 11 communes de la Communauté de communes Cœur du Var. Il est la transcription d'une ambition collective et d'objectifs partagés par les acteurs qui composent le SCOT. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace intercommunal dont le PLU devra tenir compte à l'horizon 2030.

Il s'organise autour de 3 objectifs principaux :

- **Axe 1 : Trois pôles urbains affirmés qui assurent l'équilibre et le maillage du territoire**
- **Axe 2 : Un développement économique qui associe terroir et modernité**
- **Axe 3 : La préservation des grands équilibres paysagers : des espaces à la fois protégés et valorisés**

Le PLU intègre les objectifs et orientations du SCOT au sein de son PADD puis les traduit dans les pièces réglementaires :

- Le développement communal répond à un objectif de croissance maîtrisée avec une hypothèse de croissance de l'ordre de 1,5%/an à l'horizon 2025.

La population des Mayons est estimée à 644 habitants en 2012 et pourrait être augmentée d'environ 140 habitants selon l'hypothèse choisie, soit une population communale de 782 habitants à l'horizon 2025.

- La création de nouveaux logements en parallèle de la croissance démographique est estimée entre 85 et 102 nouveaux logements. Ce potentiel est réparti entre le potentiel réalisable en densification (environ 50 logements) le potentiel réalisable dans les secteurs à enjeux qui font l'objet d'OAP (37 logements) ainsi que les permis accordés depuis 2012 pour la création de logements (15 permis). Avec un potentiel total estimé à 102 logements, le projet communal prévoit la réalisation d'environ 7,8 logements par an, conformément aux objectifs de production du SCOT.

Afin de participer à l'effort de production de logements locatifs abordables, la commune prévoit d'imposer la réalisation de 8 logements locatifs sociaux au sein de l'OAP du Poteau (zone UB1). Cette part représente environ 10% de la future production de logements pour la commune.

- Le projet communal a comme objectif en matière de dynamique urbaine de réaliser en priorité le développement par densification des espaces déjà construits, notamment pour la production de logements (50 logements sont réalisables en densification). Le projet prévoit d'adapter les densités d'habitat en fonction de l'armature urbaine (étude de densification des espaces urbains/densité moyenne des logements prévue au sein des OAP).
- En matière de développement économique, le projet communal prévoit de maintenir une diversité fonctionnelle dans le centre village, développer cette mixité dans la couronne urbaine ainsi que dédier un secteur pour l'accueil d'activités artisanales.
- Afin de développer les activités touristiques, les atouts du territoire pour le tourisme sont identifiés au sein du projet communal avec un objectif de mise en valeur.

- Concernant les espaces agricoles et leurs activités, le projet communal identifie les terres présentant un potentiel agricole en fonction de leurs spécificités. Un équilibre est recherché entre préservation des enjeux de production agricole et protection d'espaces à enjeux environnementaux.
- En matière de préservation des paysages, le projet communal prévoit de réaliser une consommation économe de l'espace avec 2,97 ha. Les atouts du territoire concernant le paysage sont identifiés avec un objectif de préservation des grands paysages patrimoniaux. La qualité des entrées de village est prise en compte dans les objectifs communaux et les projets associés.
- Le projet communal identifie les éléments de la Trame verte et bleue locale tels que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques avec comme objectif de les préserver.
- En matière de développement durable, le projet communal prévoit une préservation des ressources naturelles (eau, boisements, sols et sous-sols) et un développement mesuré dans un objectif de développement durable pour le territoire.

→ Voir analyse complète dans la partie 1.4 Un projet communal compatible avec les grands documents supra-communaux

4.1.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 a été adopté le 20 novembre 2015 par le comité de bassin et est entré en vigueur le 21 décembre 2015.

Ainsi, le SDAGE définit des mesures dont la mise en œuvre est nécessaire à l'atteinte des objectifs environnementaux pendant la période 2016-2021, soit le deuxième cycle de la directive cadre sur l'eau (DCE). Avec les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions, ces mesures représentent les moyens d'action du bassin pour atteindre les objectifs de la DCE : non dégradation, atteinte du bon état, réduction ou suppression des émissions de substances, respect des objectifs des zones protégées.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

- Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.
- 9 orientations fondamentales :
 1. S'adapter aux effets du changement climatique
 2. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
 3. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
 4. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
 5. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
 6. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

7. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
8. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
9. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le PLU tend à la préservation des ressources en eau en affichant la volonté de prévoir un développement démographique modéré.

Le PADD entend permettre un développement urbain cohérent et respectueux des enjeux environnementaux ainsi que préserver la richesse de l'environnement naturel dont les continuités écologiques de la trame bleue.

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE, au travers notamment :

- Du classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) des cours d'eau principaux et vallons (l'Aille, le Mourrefrey et le Rascas).
- Le classement des ripisylves du Mourrefrey en tant qu'Espaces Verts Protégés le long du cheminement du cours d'eau en bordure d'espaces habités (vallon des Lonnes) et des espaces urbains du village.
- Des règles adaptées à un objectif de protection optimale au sein des zones naturelles et de la Réserve Naturelle.
- Des règles de reculs à appliquer le long des cours d'eau pour la prise en compte des risques de débordement des cours d'eau.
- L'obligation d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes nouvelles constructions lorsque les réseaux sont existants.
- Un développement urbain défini en cohérence avec la ressource en eau du territoire et avec la desserte en assainissement.

4.1.3. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

La gestion des risques d'inondation s'inscrit notamment dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ». Celle-ci a été transposée en droit Français dans la loi LENE du 13 juillet 2010 et dans le décret n°2011-227 du 2 mars 2011, relatifs à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Les Plans de Gestion des Risques Inondation (P.G.R.I) représentent les outils de mise en œuvre de la direction inondation. Le PGRI Rhône Méditerranée 2016-2021 a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 7 décembre 2015.

Le PGRI est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'Eau, aux PPR inondation ainsi qu'aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le SDAGE. Cette actualisation vise un processus d'amélioration continue des connaissances et d'adapter autant que besoin, la stratégie portée par le PGRI.

La commune des Mayons ne fait pas partie d'un Territoire à Risques Important d'Inondation (TRI) identifié par le PGRI, qui fixe des objectifs locaux sur le territoire. Néanmoins, le projet communal doit être compatible avec les grands objectifs du PGRI.

Le projet communal intègre des objectifs pour limiter l'exposition des populations aux risques et assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du PGRI, au travers notamment :

- Du classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) des cours d'eau principaux et vallons (l'Aille, le Mourrefrey et le Rascas).
- Des règles de reculs à appliquer le long des cours d'eau pour la prise en compte des risques de débordement des cours d'eau.
- D'un coefficient de pleine terre à préserver dans les secteurs urbains périphériques afin de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et réduire les conséquences de l'imperméabilisation des sols.

4.2. Les documents que le PLU doit prendre en compte

4.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de « prise en compte ».

Le SRCE a été arrêté par le préfet de Région et approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 novembre 2014.

Ce Schéma répond aux exigences fixées par les directives européennes et traduit les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue. Il propose un plan d'actions stratégiques qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs et précise les actions prioritaires et hiérarchisées.

Les dispositions du PLU sont cohérentes avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques identifiées sur son territoire. Le PADD consacre un axe spécifique pour la préservation du patrimoine naturel et paysager.

Le projet communal traduit le SRCE et identifie les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle communale comprenant les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques.

Les dispositions règlementaires du PLU permettent de prendre en compte les enjeux de préservation des ressources écologiques du territoire au travers des dispositions suivantes :

- Le classement en zone naturelle (N) du massif boisé des Maures représentant un réservoir de biodiversité.
- La création d'un sous-secteur de la zone naturelle (Nr) pour reconnaître le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures
- Le classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) des principaux cours d'eau (l'Aille, le Mourrefrey et le Rascas) représentant des continuités écologiques.
- Le classement des ripisylves du Mourrefrey en tant qu'Espaces Verts Protégés le long du cheminement du cours d'eau en bordure d'espaces habités (vallon des Lonnes) et des espaces urbains du village.
- Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) de la frange boisée à l'interface entre la couronne urbaine et la plaine des Maures.

4.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) est un document qui fixe à l'horizon 2030 les grandes orientations d'organisation de l'espace régional. Le SRADDT, a été adopté par l'Assemblée régionale le 26 juin 2015.

Ces orientations ont été co-construites avec les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi qu'avec les acteurs publics et privés de l'aménagement régional. Elles ont également fait l'objet de mise en discussion publiques et ont été soumises à un panel d'habitants de la région. Enfin, elles sont le fruit de travaux internes au Conseil régional pour que le SRADDT assure la cohérence des politiques régionales, notamment dans leur volet spatial : politique des transports, politique d'environnement, politique de développement économique, etc.

Le projet de développement de la commune des Mayons ne s'inscrit pas à l'encontre des grandes orientations d'organisation de l'espace régional.

4.2.3. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Énergie sont élaborés en application de la loi Grenelle 2 et remplacent le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Le SRCAE de la région PACA a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Document d'orientation stratégique, le SRCAE sera décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent.

Le Schéma Régional Éolien constitue un des volets du SRCAE auquel il est annexé.

Suite à la loi Grenelle II en 2010, chaque région doit établir un Schéma Régional Éolien afin d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le projet de développement de la commune des Mayons prend en compte le SRCAE.

4.2.4. Le Plan Climat Énergie du Var (PCET)

Le Plan Climat-Énergie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Il vise deux objectifs :

- limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

La mise en place d'un tel schéma doit être programmée par les collectivités territoriales. A l'heure actuelle, aucun projet de PCET n'est en cours pour la commune et la Communauté de Communes Cœur du Var.

4.2.5. Le Plan Climat Énergie du département du Var (PCE)

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle 1) stipule que « l'État incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012 ».

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi Grenelle 1. Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Énergie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM).

Le Plan Climat Énergie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois,
- Améliorer la qualité de l'air,
- Valoriser les ressources locales et renouvelables,
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire,
- S'adapter aux effets du changement climatique.

Le projet de développement de la commune des Mayons prend en compte les objectifs du PCE.

4.2.6. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du réseau routier national du Var (PPBE)

Conformément à la circulaire du 23 juillet 2008 relative à l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement des

Territoires précise l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures routières nationales et ferroviaires les plus circulées, en tenant compte des démarches engagées, notamment la politique nationale de résorptions des Points Noirs Bruit (PNB).

Le document cartographie le bruit lié aux voies bruyantes dans l'objectif de mieux prévenir, traiter et réduire les nuisances sonores, mais aussi de préserver les zones dites « calmes ». Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années. Il propose également une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.

La commune des Mayons n'est pas directement concernée par une infrastructure routière de grande circulation.

4.2.7. Le Plan Régional Santé Environnement (PRS)

Afin de mieux prendre en compte l'impact de l'environnement sur la santé, des objectifs pluriannuels ont été définis et des plans d'actions stratégiques ont été prévus. Parmi ceux-ci figure le Plan National Santé Environnement (PNSE), ayant pour vocation de répondre aux enjeux sanitaires liés à l'exposition de la population à certaines pollutions de l'environnement, sur le territoire français. Reposant d'une part sur un état des lieux de la situation sanitaire et environnementale dans la région, et d'autre part, sur les préconisations et objectifs précisés par le PNSE, le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) définit et hiérarchise les actions devant être déclinées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le PRSE de la région Provence Alpes Côtes d'Azur pour la période 2009-2013 a été validé le 29 juin 2010 par le Groupe Régional Santé Environnement (GRSE) qui est en charge de sa gouvernance. Le PRSE 2009-2013 de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur définit 3 grands enjeux :

- Sécuriser et garantir l'accès de tous à une ressource de qualité afin de réduire les effets sanitaires liés aux différents usages de l'eau.
- Réduire et contrôler les expositions à la pollution atmosphérique ayant un impact sur la santé.
- Favoriser la connaissance, la recherche, l'information et l'éducation sur les risques sanitaires actuels et émergents liés à l'environnement.

4.2.8. Les Plans de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD)

Les Plans de Prévention et de Gestion des Déchets sont un outil de planification à long terme, à l'échelle d'un département. L'objet de ces plans est de coordonner l'ensemble des actions qui sont entreprises tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs définis par les plans, conformément à la réglementation.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et le décret n°2011-828 paru le 11 juillet 2011 complètent et modifient le cadre juridique relatif à la planification de la gestion des déchets. Ces objectifs sont les suivants (article L541-14 du Code de l'environnement) :

- prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets, ainsi que diminuer les incidences globales de l'utilisation des ressources et améliorer l'efficacité de leur utilisation ;
- traiter les déchets selon la hiérarchie suivante :
 - la préparation en vue de la réutilisation,
 - le recyclage,
 - toute autre utilisation, dont la valorisation énergétique,
 - l'élimination ;
- gérer les déchets sans mettre en danger la santé humaine et sans nuire à l'environnement ;
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;

- assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserves des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciable

Cette gestion est déclinée sous la forme de deux plans : le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) et le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets du BTP (PDPGDBTP).

4.2.9. Le Schéma Départemental des Carrières

Le département du Var dispose d'un schéma départemental des carrières, approuvé par le préfet le 22 novembre 2001, qui sert d'outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements de minéraux et pour la préservation de l'environnement.

Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma. Il est approuvé, après avis du conseil général, par le préfet (Textes réglementaires : décret du 11/07/1994 relatif au Schéma Départemental des Carrières et circulaire des ministères de l'environnement et de l'industrie en date du 11 janvier 1995).

Il comporte :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- un inventaire des données environnementales ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.