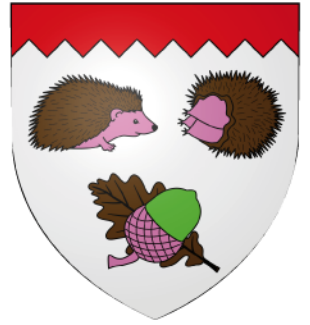


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune des Mayons



2.

Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durables

Approbation du
PLU octobre
2018

Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mayons	
Nom du fichier	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Version	octobre 2018
Rédacteur	<i>Jean-Baptiste BRUNET - Judit ROULAND</i>
Vérificateur	<i>Véronique Coquel</i>
Approbateur	<i>Véronique Coquel</i>

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	5
Préambule : la recherche d'un équilibre entre développement et protection	6
1. Permettre un développement urbain cohérent et respectueux des enjeux environnementaux	8
2. Répondre aux besoins en logements de tous les habitants	10
3. Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures, et soutenir l'économie locale	11
4. Poursuivre la politique de valorisation du noyau villageois	13
5. Préserver les éléments identitaires du paysage communal et la richesse de l'environnement naturel	14
6. Assurer la sécurité des personnes et des biens	16

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts et points faibles, ainsi que les besoins et enjeux de développement du territoire communal.

Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Loi Urbanisme et Habitat (UH) et la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2), la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Comme défini par le Code de l'Urbanisme : les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Préambule : la recherche d'un équilibre entre développement et protection

La commune des Mayons doit faire face à des nécessités en terme de développement pour répondre aux besoins des habitants et assurer le maintien d'une dynamique villageoise (équipements, commerces de proximité..).

Par ailleurs, la commune jouit d'un caractère de village rural préservé et d'une grande richesse en matière de biodiversité (Réserve Naturelle Nationale, périmètres Natura 2000, tortue d'Herman...).

Cette biodiversité unique, si elle impose à la commune des contraintes strictes en matière d'urbanisation, est aussi l'une de ses principales sources de développement. Grâce à toutes les zones répertoriées (zone spéciale de conservation, zone protégée spéciale, zone humide), la commune connaît ses points forts, peut les faire valoir et les faire fructifier.

Le fil conducteur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune des Mayons sera donc de **rechercher un mode de développement durable qui concilie les objectifs de développement démographique, urbain et économique avec les enjeux de préservation d'un cadre de vie rural et d'un environnement naturel de grandes qualités.**

L'objectif communal est d'assurer un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, garants de la qualité de l'image de la commune des Mayons.

La programmation d'un développement démographique modéré

Au vu des tendances observées ces 20 dernières années et du contexte local, **la commune projette 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 (Taux de croissance projeté à l'échelle intercommunale : de l'ordre de 1,4%/an à horizon 2030).

Les retards techniques en matière d'assainissement n'ont permis d'accueillir que peu de constructions ces dernières années et ont induit un ralentissement de la croissance. 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**.

Le seuil de population envisagé apparaît ainsi **cohérent, et pertinent au regard de l'enjeu de maintien des commerces et services communaux.**

Objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain

Au regard de la dynamique de consommation d'espace observée ces dernières années, et compte tenu des contraintes et enjeux du territoire communal, la commune se fixe les objectifs suivants :

- **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 tache 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. Permettre un développement urbain cohérent et respectueux des enjeux environnementaux

Rappel des enjeux du diagnostic

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel et bâti de grande qualité, cependant le développement de zones d'habitat pavillonnaire plus ou moins organisées aux abords du village soulève des questions d'intégration paysagère et de consommation d'espace. La commune présente par ailleurs des enjeux majeurs en matière d'environnement, en raison de la richesse exceptionnelle de sa biodiversité.

L'enjeu est d'une part de structurer ces zones pavillonnaires afin de leur donner une cohérence d'ensemble, d'autre part de tendre vers de nouvelles formes urbaines plus denses conciliant qualité architecturale, optimisation de l'espace et intégration paysagère et environnementale.

Les objectifs généraux

Avoir une gestion raisonnée de l'espace en contenant et structurant le développement urbain. Les disponibilités foncières sur la commune sont limitées en raison de la topographie, du caractère fortement boisé et agricole, mais également des nombreux périmètres de protections environnementales qui touchent le territoire communal. Il est donc nécessaire d'assurer une gestion économe de l'espace :

- **Densifier l'urbanisation sur les zones déjà urbanisées qui le permettent et favoriser la réhabilitation urbaine,**
- **Réduire l'étalement urbain en ouvrant de manière limitée de nouveaux espaces à l'urbanisation,**
- **Structurer de manière globale l'urbanisation de la commune en recentrant l'urbanisation au niveau du village, en structurant l'urbanisation le long de la RD 75, et en stoppant les phénomènes de développement de l'habitat diffus.**

En cohérence avec les objectifs de structuration et de recentrage de l'urbanisation, la commune souhaite également promouvoir un urbanisme permettant de **renforcer le lien social et la vie villageoise** :

- **Retrouver une urbanité autour d'espaces publics fédérateurs,**
- **Généraliser les modes doux de déplacements (itinéraires piétons, vélos...).**

Les orientations d'aménagement

- **Fixer les limites claires de l'urbanisation en :**
 - **Favoriser l'urbanisation prioritaire des espaces disponibles aux abords du noyau villageois** (première couronne du noyau ancien notamment) en prêtant néanmoins une attention particulière à l'impact paysager sur la silhouette du village,
 - **Structurer notamment 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,
 - **Densifier et structurer les secteurs d'habitat pavillonnaire aux abords de la D75** en garantissant la bonne intégration environnementale et paysagère des opérations futures.
- **Contenir les zones d'habitat diffus « satellites » en ne permettant qu'une extension mesurée des constructions existantes** : secteur des Lones au Sud du village, secteur Plantier/stade au Nord,
- **Permettre la réhabilitation des hameaux**, dans le respect des formes urbaines et de l'architecture traditionnelle,
- **Aménager des espaces publics de qualité** tant dans le centre ancien que dans les nouvelles zones d'habitat,
- **Généraliser** les liaisons douces, notamment entre les extensions et le village existant.

2. Répondre aux besoins en logements de tous les habitants

Rappel des enjeux du diagnostic

La commune des Mayons doit répondre à des besoins diversifiés en logements du fait de sa structure démographique et d'une attractivité réelle au sein de la communauté de communes.

L'offre en logements apparaît actuellement relativement diversifiée. Cette diversité doit être accentuée afin de répondre aux besoins de tous les publics (demande locative et petits logements notamment)

L'enjeu est alors d'anticiper les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements afin de permettre à tous les habitants, notamment les jeunes ménages, les personnes âgées, et les familles à revenus modérées...de pouvoir s'installer sur la commune et trouver des logements adaptés.

Les objectifs généraux

- **Accroître l'offre en logements pour maintenir la population mayonnaise et accueillir de nouveaux habitants**
- **Veiller à la mixité de l'offre afin de maintenir l'adéquation entre l'offre et la demande en logements, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle**
- Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, le présent PLU répondra également à un **enjeu d'amélioration de la performance énergétique des constructions et à la production d'énergies renouvelables** (photovoltaïque en toiture...) tout en veillant à respecter les caractéristiques patrimoniales et architecturales composant la ville.

Les orientations d'aménagement

- **Réaliser entre 85 et 100 logements maximum d'ici 2025** (base 2012), pour un objectif démographique de l'ordre de 780 habitants à l'horizon 2025.
- **Diversifier les formes urbaines et les conditions d'habitat pour permettre l'installation de jeunes ménages sur la commune et anticiper le vieillissement de la population :**
 - **Maintenir une offre locative de bon niveau,**
 - **Favoriser la réalisation de logements sous la forme de quartiers d'habitat plus dense à proximité du village.** Favoriser la construction de logements de plus petite taille afin d'éviter la sous occupation du parc de logements et permettre le maintien et l'accueil des petits ménages (jeunes couples, personnes âgées...) sur la commune,
 - **Prévoir une diversité de l'offre en logements** au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des zones d'urbanisation futures du PLU (zones AU).

3. Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'infrastructures, et soutenir l'économie locale

Rappel des enjeux du diagnostic

La commune des Mayons dispose actuellement de peu d'équipements. La croissance démographique va engendrer de nouveaux besoins qui vont nécessiter le renforcement et l'extension de certains équipements publics.

Par ailleurs, l'économie locale est essentiellement dominée par l'agriculture (vigne, oliviers, châtaigniers). La commune a un caractère résidentiel fortement marqué avec un taux d'emploi faible et un nombre limité de commerces et services de proximité.

L'enjeu est alors de soutenir et dynamiser les activités économiques existantes sur la commune et de maintenir les commerces et équipements de proximité.

Les objectifs généraux

- **Pérenniser les commerces et équipements de proximité, et anticiper les besoins pour les années à venir,**
- **Améliorer les liaisons avec l'agglomération Le Luc-Le Cannet,** notamment en transports en commun pour faciliter l'accès aux commerces et services non susceptibles d'être offerts sur place,
- **Soutenir l'activité agricole de la commune et renforcer l'agrotourisme.** La vocation agricole et agritouristique de la commune doit être maintenue, voire renforcée car elle participe à l'identité des Mayons, tout en étant un vecteur d'activités,
- **Préserver le cadre de vie et les paysages comme support de développement de l'activité touristique,**
- **Planifier le développement urbain en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux :** alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, alimentation en électricité, communications numériques...

Les orientations d'aménagement

- **Permettre l'implantation de commerces et services dans le centre ancien,** pour maintenir la vie villageoise, **autoriser également l'implantation d'artisanat non nuisant** (artisanat d'artisanat d'art par exemple),
- **Favoriser l'implantation de commerces, services et artisanat dans la première couronne du centre ancien,** pour répondre aux nouveaux besoins liés à la croissance communale,
- **Permettre l'évolution des équipements actuels.**

- **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 (gîtes communaux par exemple...),
 - **Permettre la création d'une aire de stationnement** pour camping-cars.
- 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** (en cohérence avec le SCOT Cœur du Var) **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.).

4. Poursuivre la politique de valorisation du noyau villageois

Rappel des enjeux du diagnostic

L'attractivité de la commune des Mayons réside dans la qualité de son cadre de vie. Elle présente un noyau villageois de caractère, de par son site (silhouette emblématique du village), sa morphologie urbaine et son organisation spatiale. Des efforts de valorisation du centre ancien ont également été engagés (aménagement des espaces publics notamment). Cependant des problèmes de stationnement et de circulation ont été identifiés dans le centre-village et on observe un manque de liaisons piétonnes et routières entre la Rue Grande et le piémont du village en contrebas.

L'enjeu est d'optimiser l'accès au centre village ainsi que sa fonctionnalité, tout en conservant son aspect rural et son caractère patrimonial. La commune souhaite donc favoriser la valorisation du village. Une attention particulière sera également portée à la qualité des extensions urbaines afin de maintenir la cohérence urbaine et la qualité paysagère.

Les objectifs généraux

- **Poursuivre les efforts d'aménagement et de valorisation du noyau villageois,**
- **Augmenter l'offre en stationnement aux abords du village et améliorer la circulation automobile,**
- **Assurer la création des aménagements et espaces collectifs visant à améliorer le cadre de vie des habitants, notamment dans les nouveaux quartiers :** espaces collectifs, liaisons piétonnes, etc..

Les orientations d'aménagement

- **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** (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.

5. Préserver les éléments identitaires du paysage communal et la richesse de l'environnement naturel

Rappel des enjeux du diagnostic

La commune des Mayons dispose d'un noyau villageois de caractère, dont la silhouette constitue un élément identitaire du paysage communal. On note également la présence de hameaux et fermes isolés qui présentent un intérêt patrimonial élevé et de nombreux éléments de petit patrimoine bâti.

La commune des Mayons bénéficie également d'un patrimoine naturel d'une très grande richesse écologique qu'il convient de protéger face à une pression foncière grandissante et une fréquentation croissante des massifs forestiers.

Les réservoirs de biodiversité du territoire qui sont notre atout ont vocation à rester non urbanisés. Ainsi, les espaces liés à l'agroforesterie feront l'objet de dispositions visant à assurer leur maintien, leur exploitation et leur développement.

Les objectifs généraux

- **Préserver et valoriser les éléments identitaires du paysage local,**
- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti de caractère,**
- **Protéger les ensembles naturels remarquables et les continuités écologiques** (Zones Natura 2000, Réserve Naturelle Nationale...),
- **Préserver et valoriser les massifs boisés tant pour leur valeur économique que paysagère** (la commune portera une attention particulière à l'encadrement du développement de la filière bois-énergie).

Les orientations d'aménagement

- **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 :**
 - **Permettre la réhabilitation des fermes et bastides de caractère,** particulièrement à l'intérieur des hameaux,
 - **Préserver les caractéristiques de l'habitat traditionnel** comme élément de l'identité locale,
 - **Préserver le petit patrimoine bâti,** rural et religieux comme élément de la qualité des paysages et du cadre de vie.

- **Préserver les trames vertes et bleues et les principales continuités écologiques :**
 - La commune s'engage à **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,**
 - La commune s'engage à **préserver l'ensemble des talwegs, cours d'eau, et leurs abords constituant une trame bleue maillant l'ensemble du territoire,**
 - La commune souhaite également **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,**
- **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.**

6. Assurer la sécurité des personnes et des biens

Rappel des enjeux du diagnostic

La commune des Mayons est soumise au risque incendie compte tenu de son caractère boisé, ce qui impacte les possibilités d'extension de l'urbanisation et ce qui nécessite la mise en place de moyens adaptés pour assurer la sécurité des personnes et des biens dans certaines zones urbanisées.

Par ailleurs, certains tronçons routiers présentent des risques (étroitesse, carrefours dangereux...). Afin d'accroître la sécurité des déplacements certains aménagements routiers sont nécessaires.

Les objectifs généraux

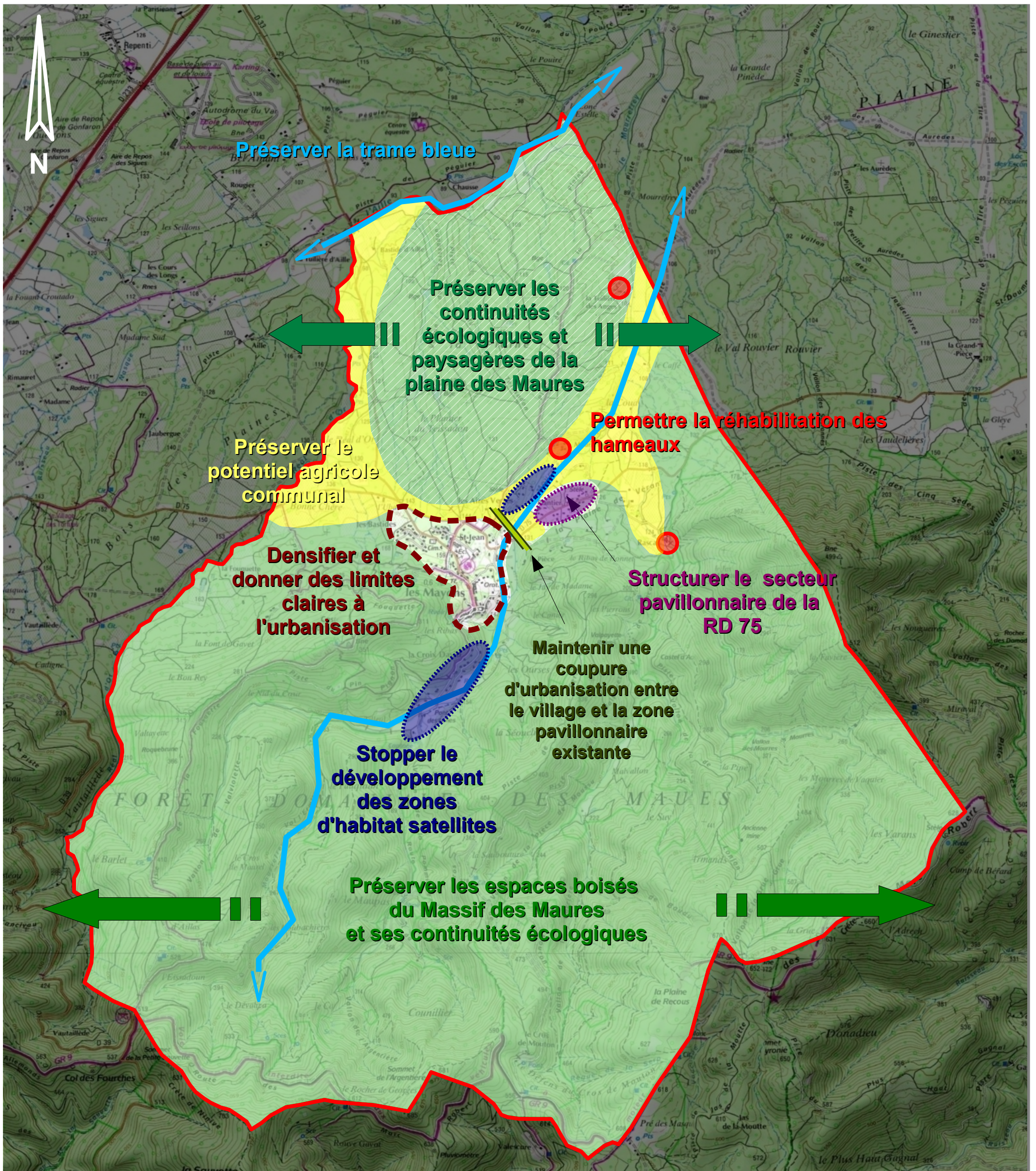
- Limiter l'exposition des résidents aux risques,
- Prévoir les zones de développement de l'urbanisation en adéquation avec la présence des équipements de lutte contre le risque incendie (PIDAF),
- Sécuriser les accès et déplacements.

Les orientations d'aménagement

- **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).

Commune des Mayons – Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Carte générale



Commune des Mayons – Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Carte de la zone urbanisée

