

Plan Local d'Urbanisme Commune des MAYONS



Orientations d'Aménagement et de Programmation



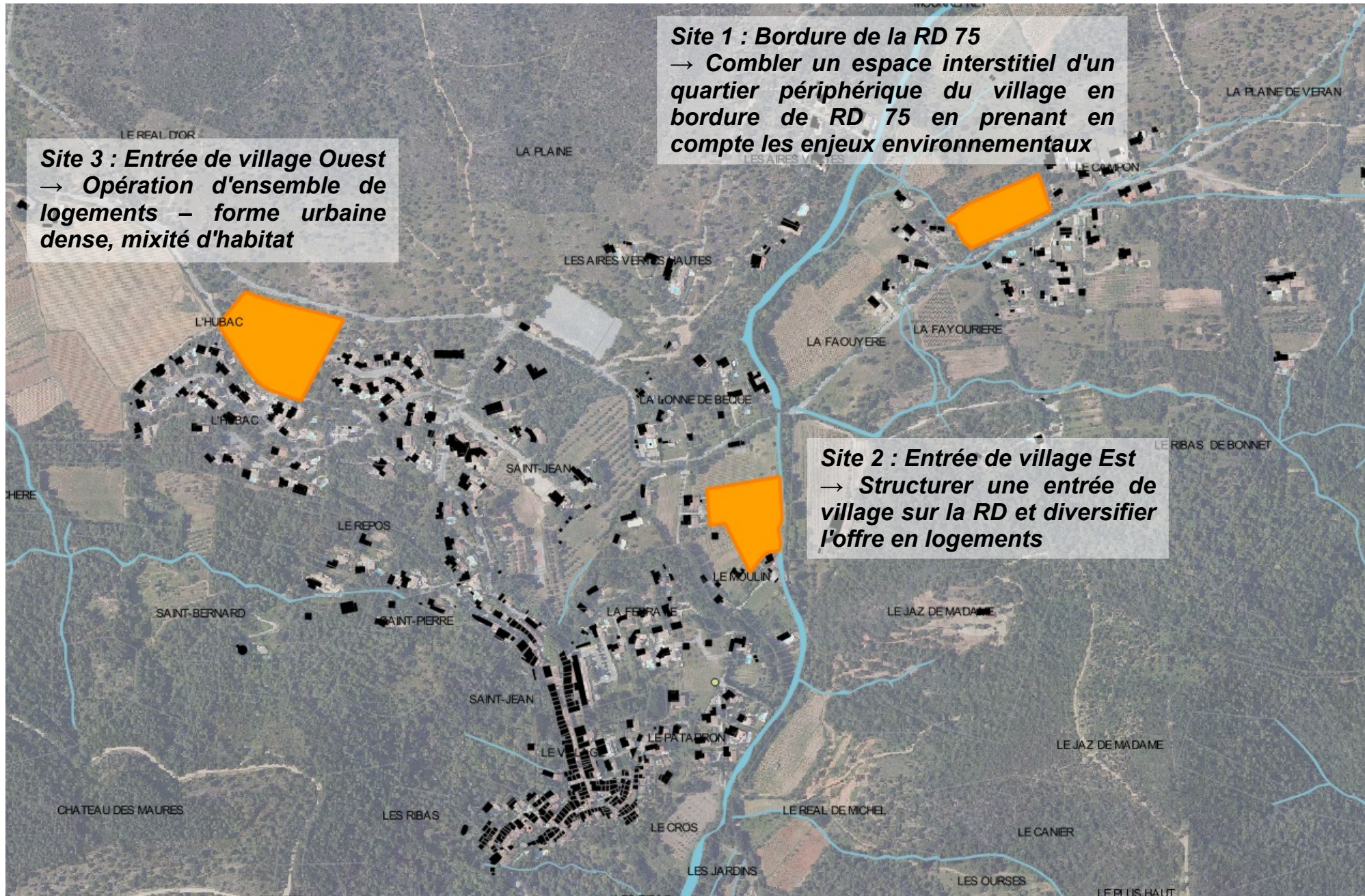


Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mayons

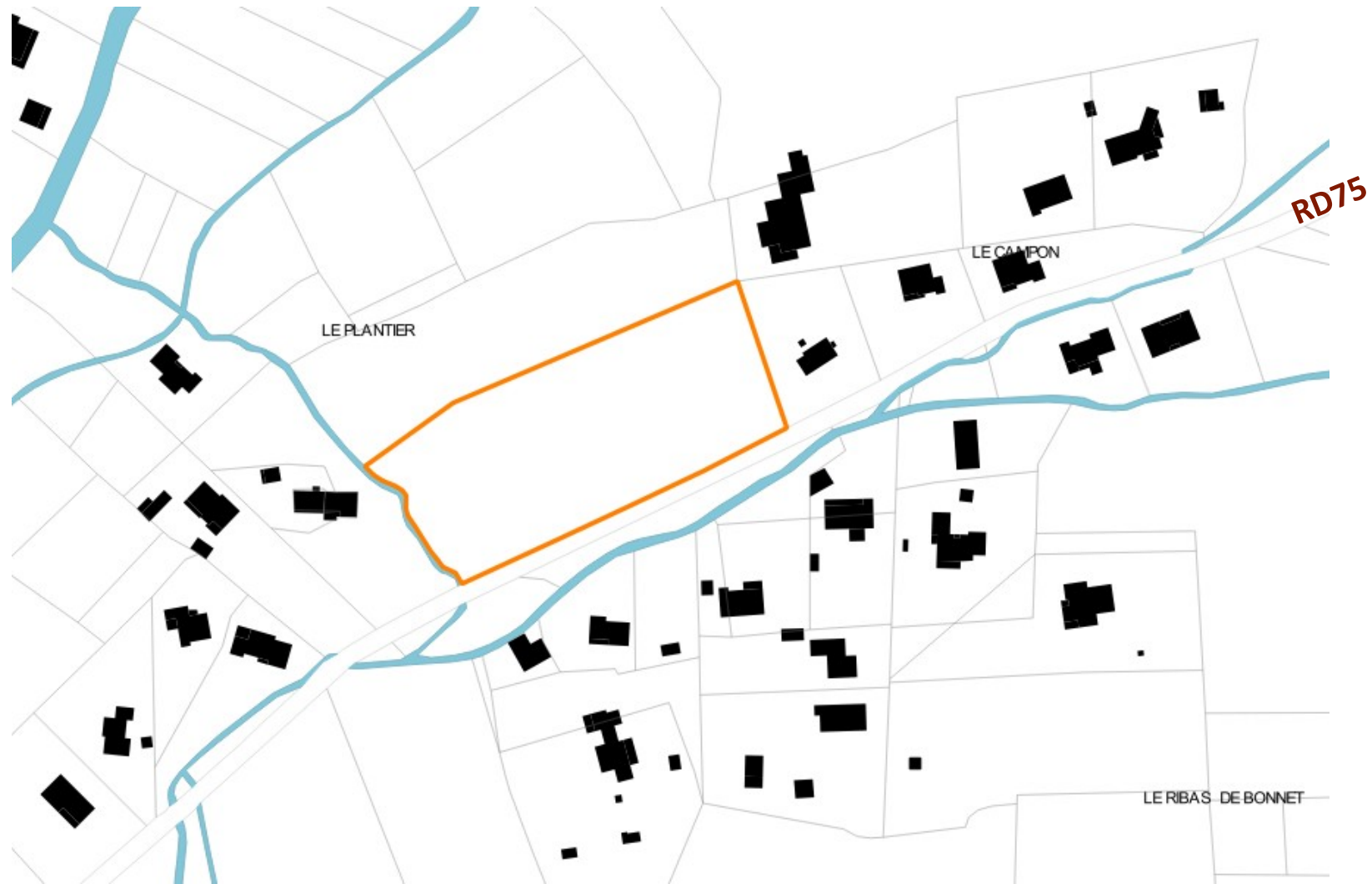
Nom du fichier	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Version	Octobre 2018
Rédacteur	<i>Jean-Baptiste BRUNET - Judit ROULAND</i>
Vérificateur	<i>Véronique COQUEL</i>
Approbateur	<i>Véronique COQUEL</i>



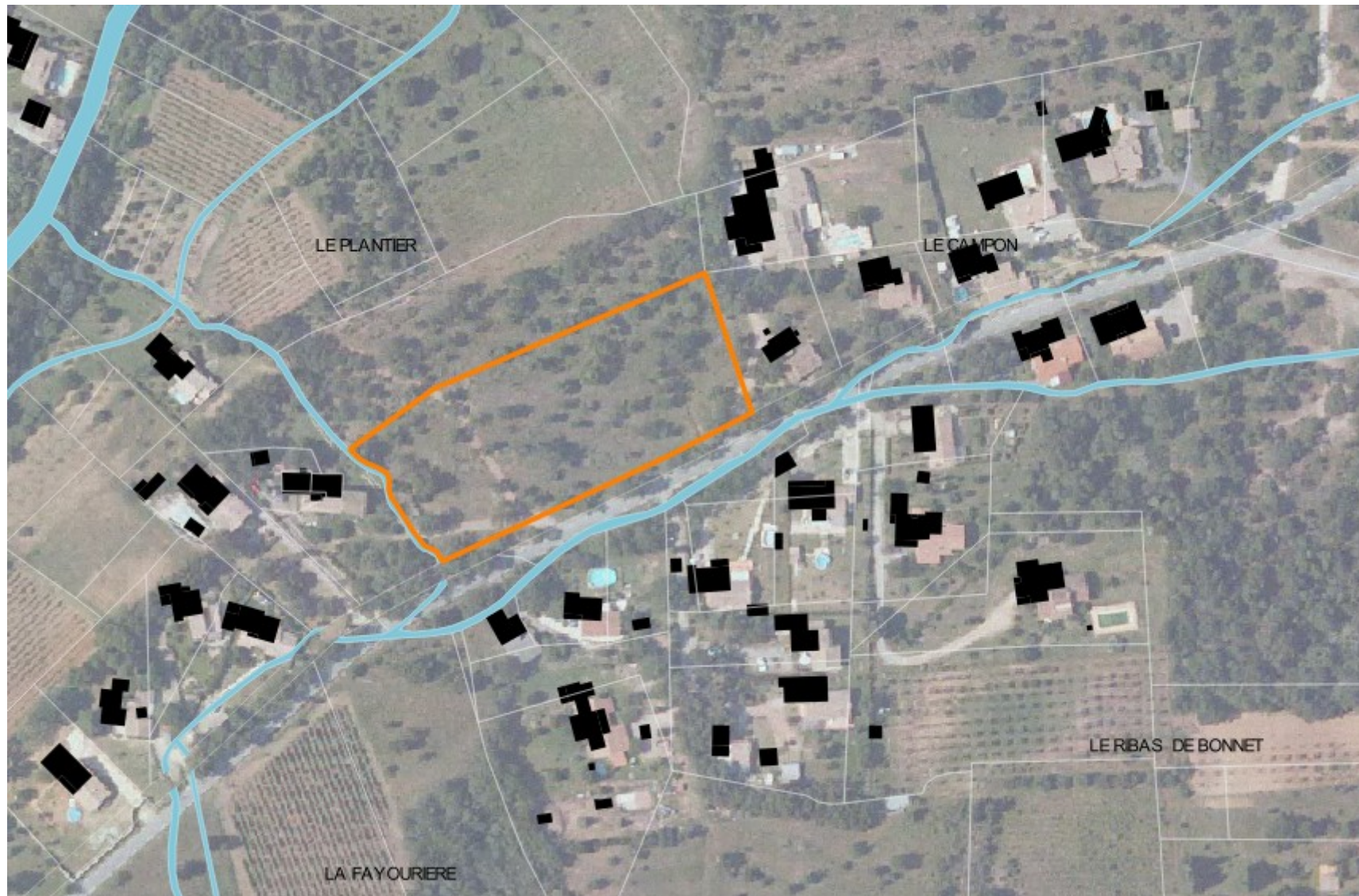
Les sites de développement/ structuration du village



OAP 1 – Le Plantier : situation du site d'étude



OAP 1 – Le Plantier : situation du site d'étude



OAP 1 – Le Plantier : vues sur le site d'étude

Vues depuis la RD75 en direction du village



OAP 1 – Le Plantier : vues sur le site d'étude

Vues depuis la RD75 en direction du village

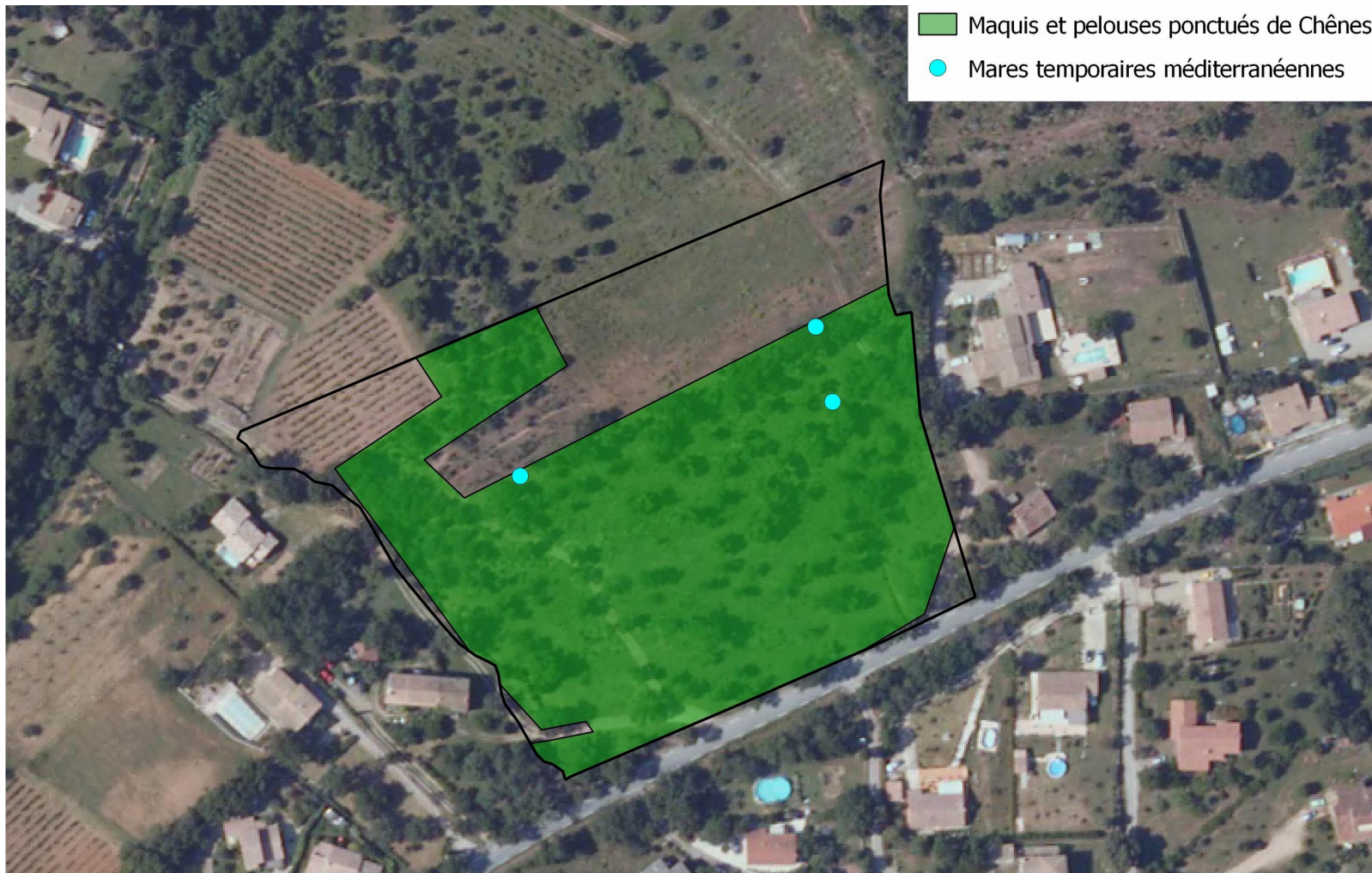


OAP 1 – Le Plantier : enjeux environnementaux

Intitulé habitat naturel	Description générale	Enjeu et habitat d'intérêt communautaire/espèces protégées et patrimoniales potentielles		
		Habitat	Flore	Faune
Pelouses et maquis ponctués de Chênes	Ces milieux sont caractéristiques des terrains siliceux oligotrophes des Maures. Ils présentent différents stades d'évolution de la végétation allant des pelouses, aux maquis jusqu'au stade forestier dominé par le Chêne liège (<i>Quercus suber</i>). Ces milieux formant une étroite mosaïque. Les pelouses sont diversifiées et arborent des cortèges variables en fonction de l'hygrométrie. Ces conditions écologiques sont favorables à de nombreuses espèces protégées.	FORT 3120-1 Pelouse mésophile à Sérapias 3170-1 Mare temporaire à Isoètes 9330-1 Suberaie mésophile	FORT <i>Serapias negecta</i> <i>Isoetes duriei</i> <i>Aira provincialis</i> <i>Carex olbiensis</i> <i>Ranunculus ophioglossifolius</i>	FORT Ces milieux sont les hauts lieux de tout un cortège d'espèce typique de la Plaine des Maures. Ainsi, ces milieux sont fréquentés par la Tortue d'Hermann , le Lézard ocellé , les coléoptères saproxyliques , la Diane (pour les zones plus hygrophiles), le Seps strié (pour les zones plus ouvertes). De plus, ça et là, des secteurs de mares temporaires méditerranéennes se créent au gré des précipitations de l'hiver et du début du printemps permettant aux espèces d'amphibiens patrimoniales de s'y reproduire : le Crapaud calamite et le Pélodyte ponctué . Dans les zones de pelouses plus ouvertes, des espèces comme la Huppe fasciée , le Rollier d'Europe , le Petit duc Scops , la Pie-grièche écorcheur et le Coucou geai . D'un point de vue fonctionnalité écologique, ces secteurs permettent la connectivité avec le massif des maures (au sud) et les secteurs plus ouverts (au nord). Les chiroptères empruntent donc de façon privilégiée ces secteurs (notamment en lisière) pour se déplacer et chasser.



OAP 1 – Le Plantier : enjeux environnementaux



Sources : Biotope, orthophotos IGN
Cartographie : Biotope, 2014






0 10 20 30 m



OAP 1 – Le Plantier : contraintes et enjeux









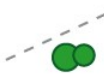


LEGENDE

-  Zone à enjeux écologiques forts
-  Alignements d'arbres à conserver
-  Mares à préserver
-  Vignes AOC à préserver
-  Accès existants

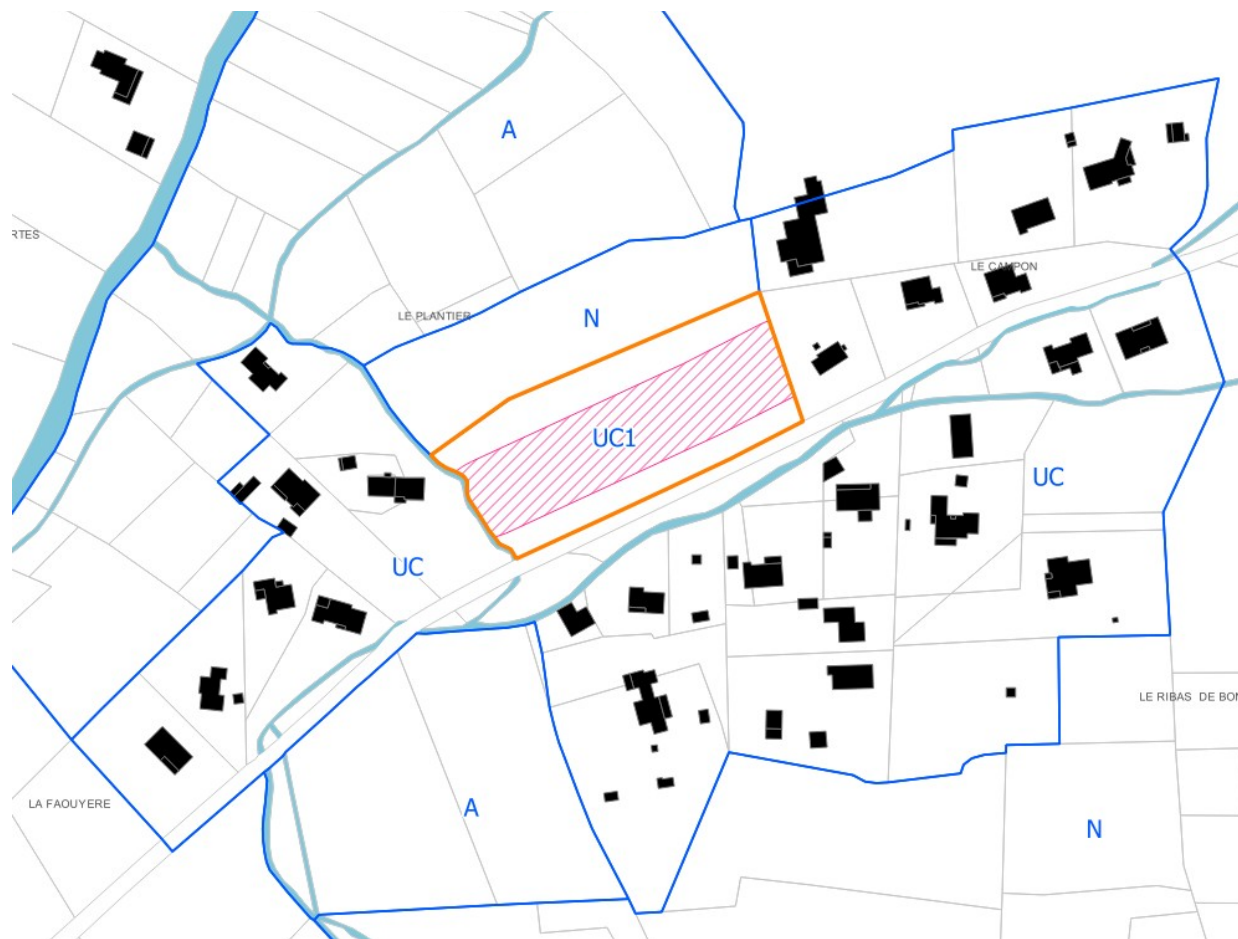
OAP 1 – Le Plantier : principes d'aménagement du site



LEGENDE

-  Zone à enjeux écologiques forts
-  Alignements d'arbres à conserver
-  Mares à préserver
-  Vignes AOC à préserver
-  Accès existants
-  Accès à créer sur un principe d'accès mutualisé pour l'ensemble des nouvelles constructions sur le site
-  Recul de 10 m par rapport à la voie : maintien de la végétation existante
-  Zone d'implantation possibles des constructions zone AU
-  Espaces de jardins

OAP 1 – Le Plantier : zonage et potentiel de logements



Principe d'aménagements

- Une urbanisation conditionnée au respect de l'OAP
- Une zone constructible UC1 réduite pour prendre en compte les enjeux environnementaux
- Une bande d'implantation au plan de zonage visant à renforcer les principes d'implantation des constructions prévues par l'OAP

Une prise en compte des enjeux environnementaux par un maintien de la partie à forts enjeux en zone naturelle (N)

Une surface de projet réduite :

Site d'étude : 1,2 ha

Zone UC1 : 7000 m²

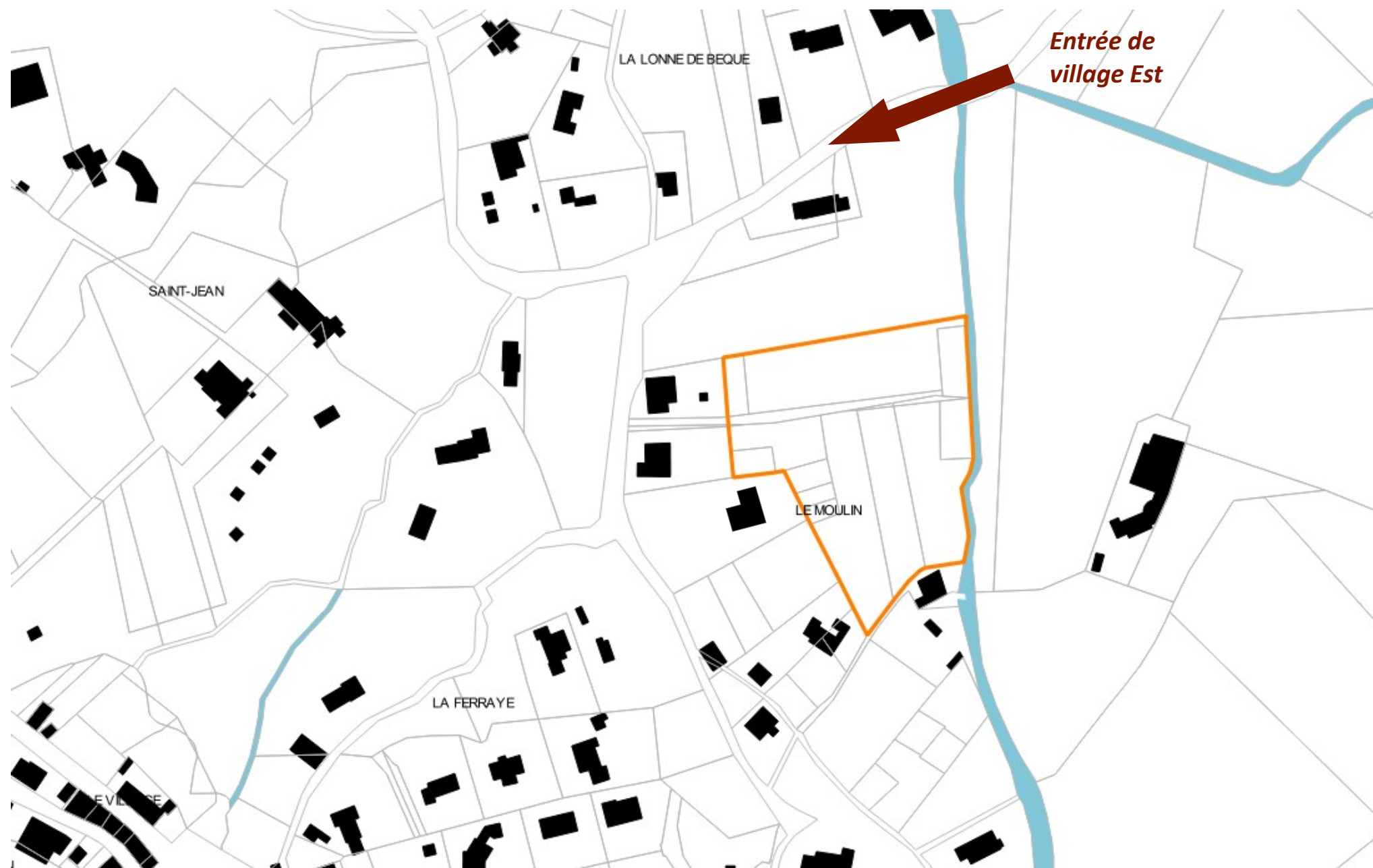
=> un potentiel foncier réduit de moitié pour préserver des éléments naturels

Un potentiel de création de logement adapté :

Potentiel de **6 logements**

Densité attendue : environ 9 logements/ha

OAP 2 – Le Moulin : situation du site d'étude



OAP 2 – Le Moulin : situation du site d'étude



OAP 2 – Le Moulin : vues sur le site d'étude

Vues depuis la RD75 en direction du chemin du Patarot



OAP 2 – Le Moulin : vues sur le site d'étude

Vues depuis le chemin du Patarot sur les parcelles cultivées entourant le site d'étude



OAP 2 – Le Moulin : vues sur le site d'étude

Vues depuis le chemin du Patarot sur les parcelles cultivées entourant le site d'étude

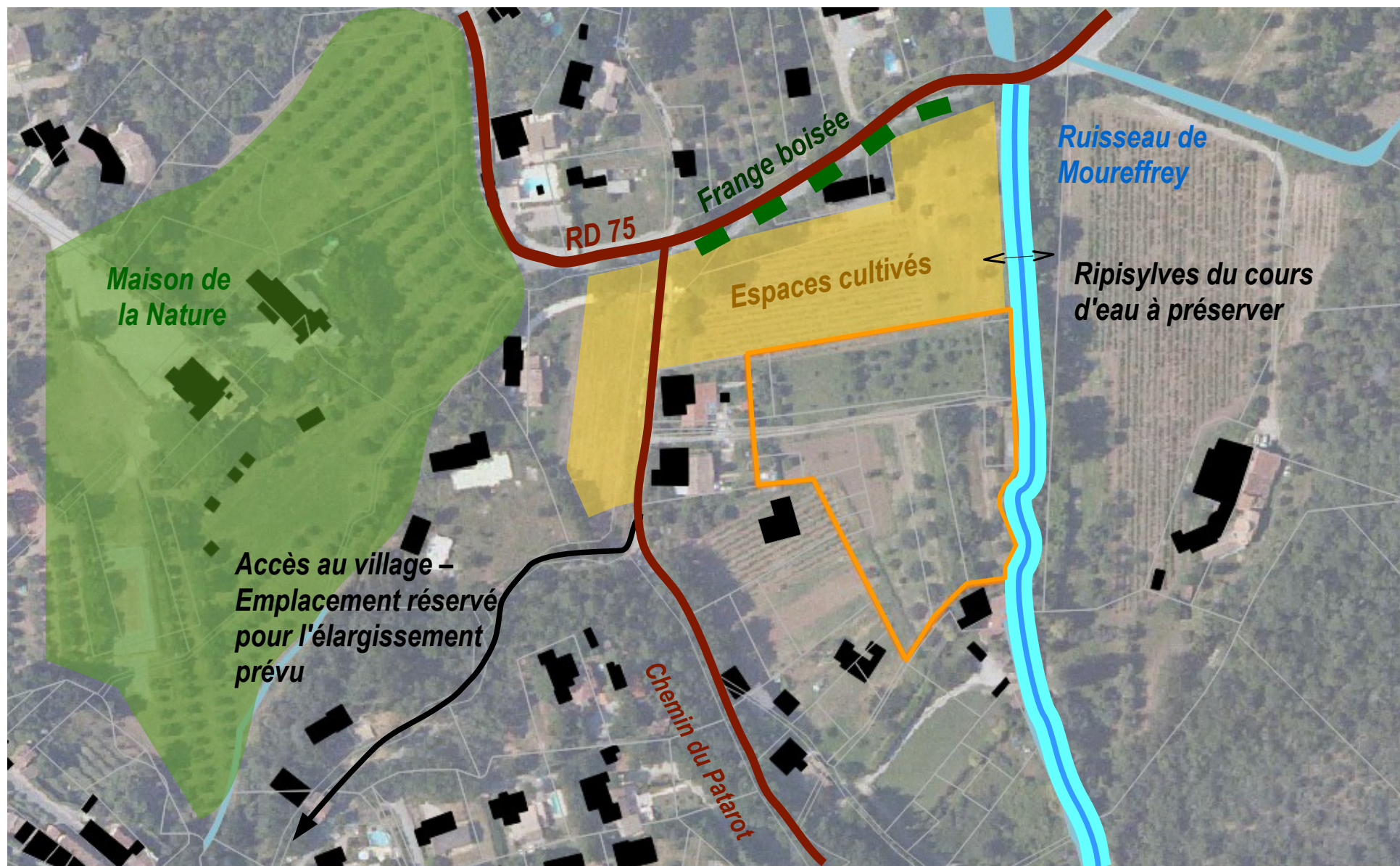


OAP 2 – Le Moulin : vues sur le site d'étude

Vues depuis le chemin du Patarot sur le chemin d'accès au site d'étude



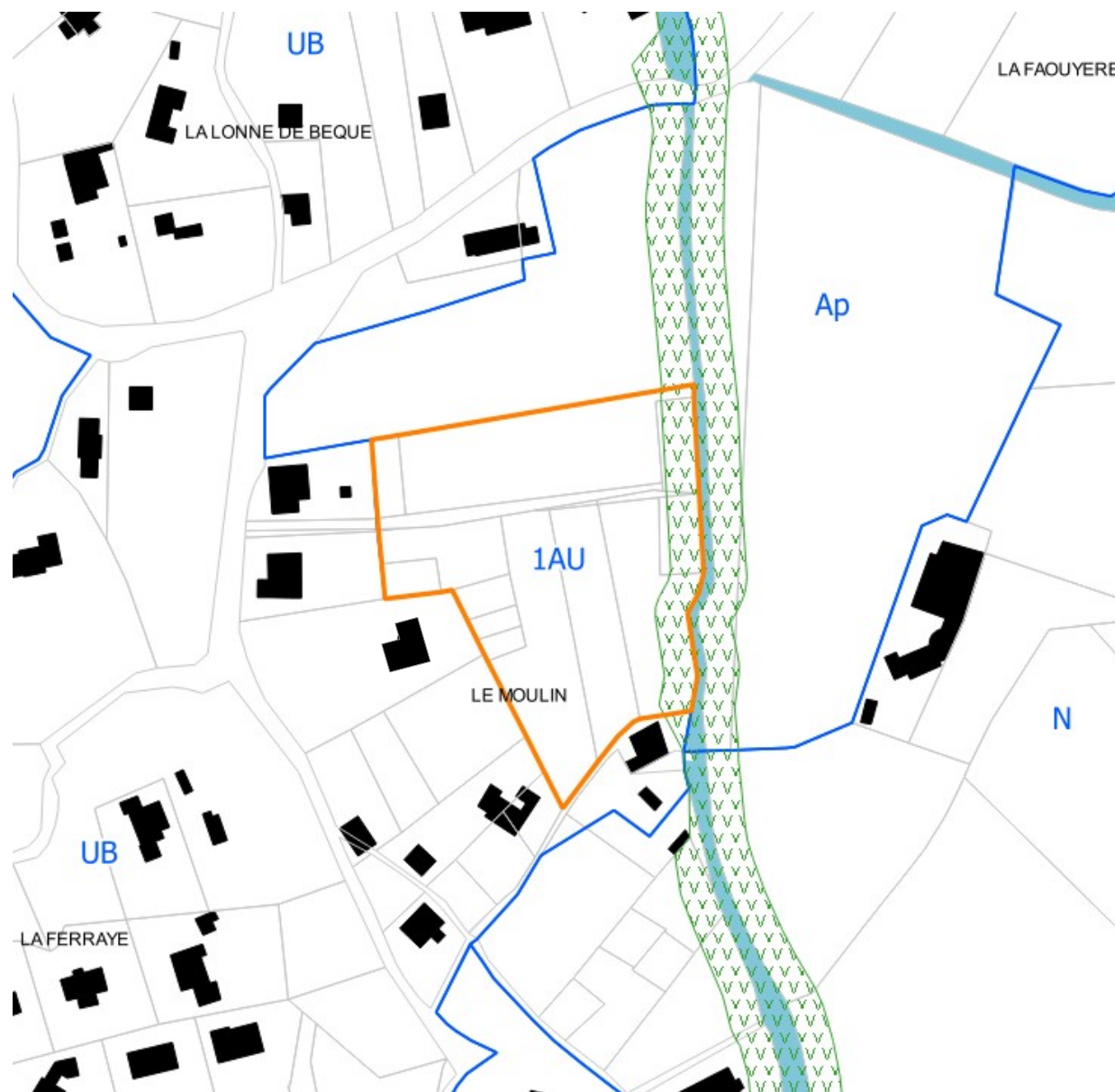
OAP 2 – Le Moulin : contraintes et enjeux



OAP 2 – Le Moulin : principes d'aménagement du site



OAP 2 – Le Moulin : zonage et potentiel de logements



Principe d'aménagements

- Une urbanisation conditionnée au respect de l'OAP
- Une zone d'urbanisation future 1AU réduite pour prendre en compte les enjeux paysagers
- Maintien de la partie cultivée en zone agricole protégée pour une affirmation de l'intérêt paysager du site

Une prise en compte des enjeux paysagers de l'entrée de village Est par un maintien des parcelles cultivées en zone agricole protégée (Ap) ; et environnementaux en préservant les ripisylves du cours d'eau avec la création d'un espace vert protégé (EVP)

Une surface de projet réduite :

Site d'étude : 3,1 ha

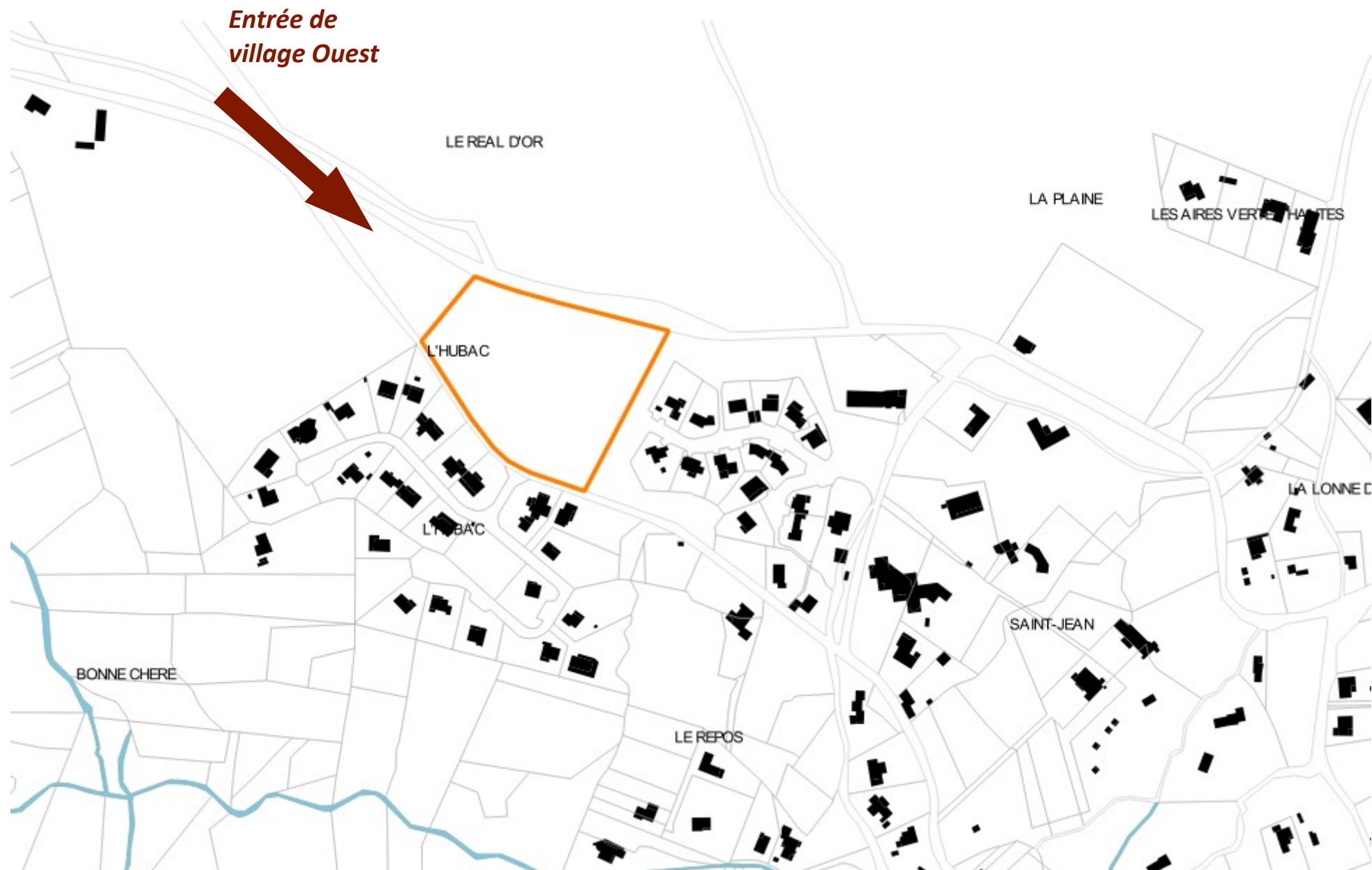
Zone 1AU : 0,84 ha

Un potentiel de création de logement adapté :

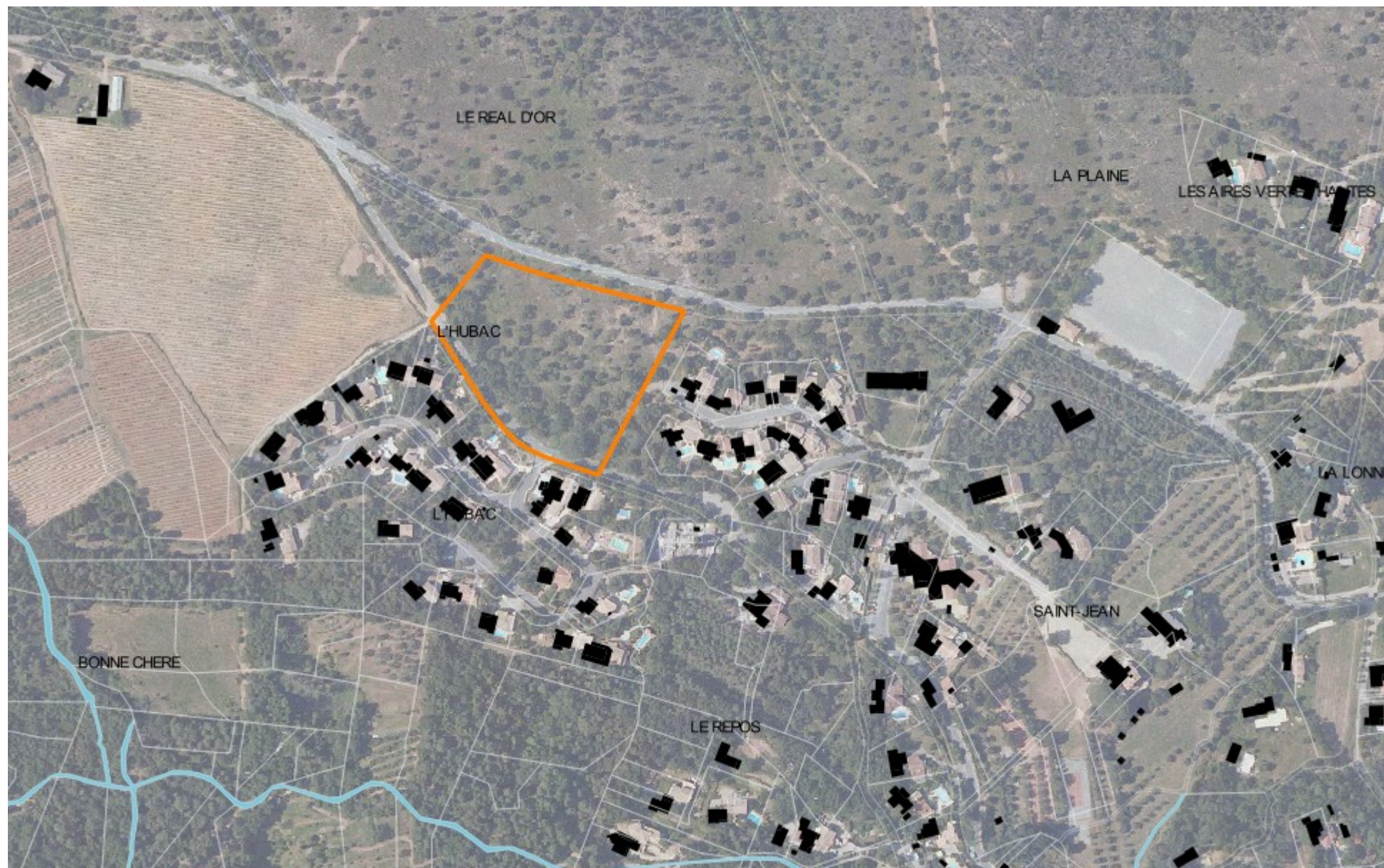
Potentiel de 6 logements

Densité attendue : environ 7 logements/ha

OAP 3 – Le Poteau : situation du site d'étude



OAP 3 – Le Poteau : situation du site d'étude



OAP 3 – Le Poteau : vues sur le site d'étude

Vues depuis le croisement de la RD75 et de la RD33

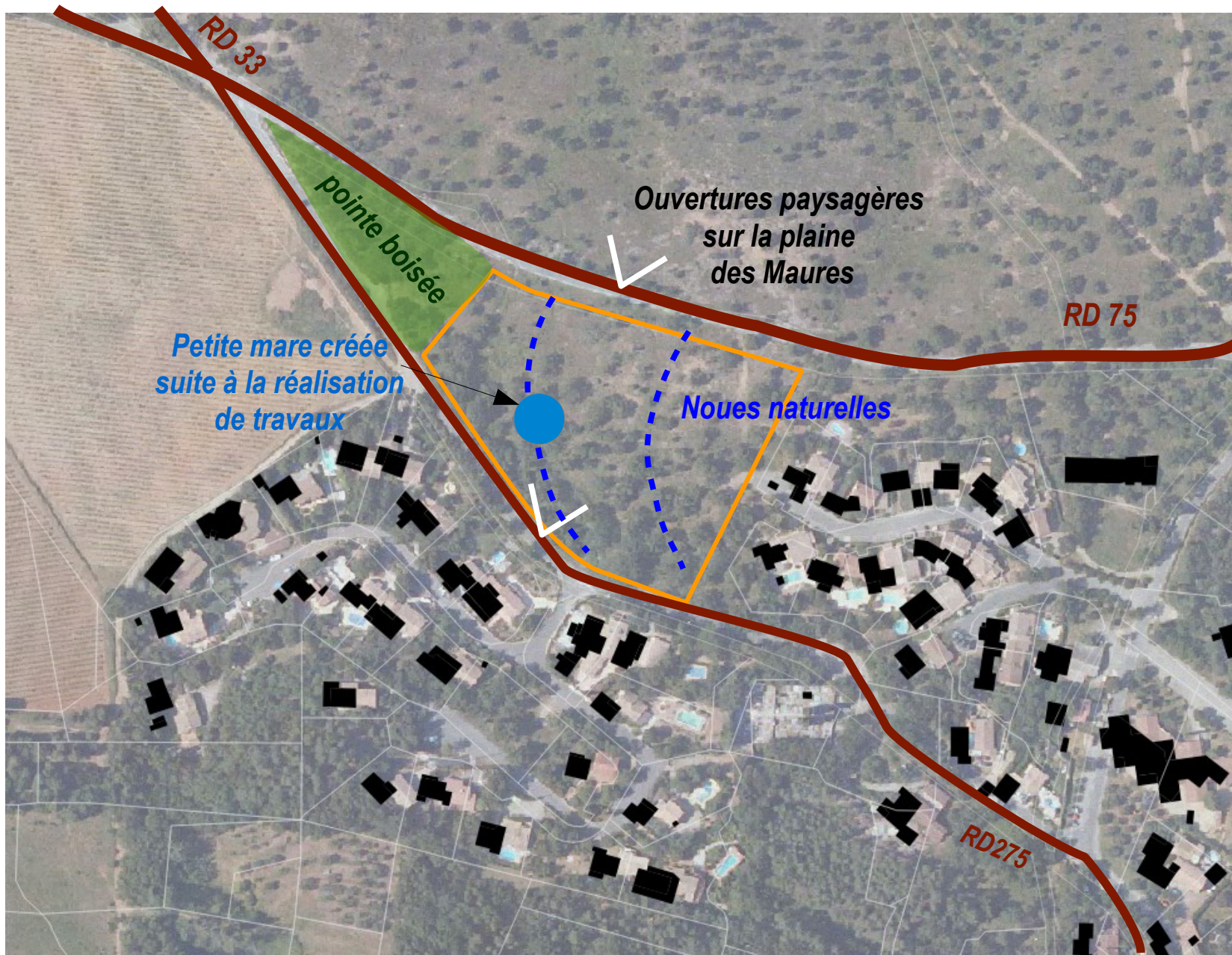


OAP 3 – Le Poteau : vues sur le site d'étude

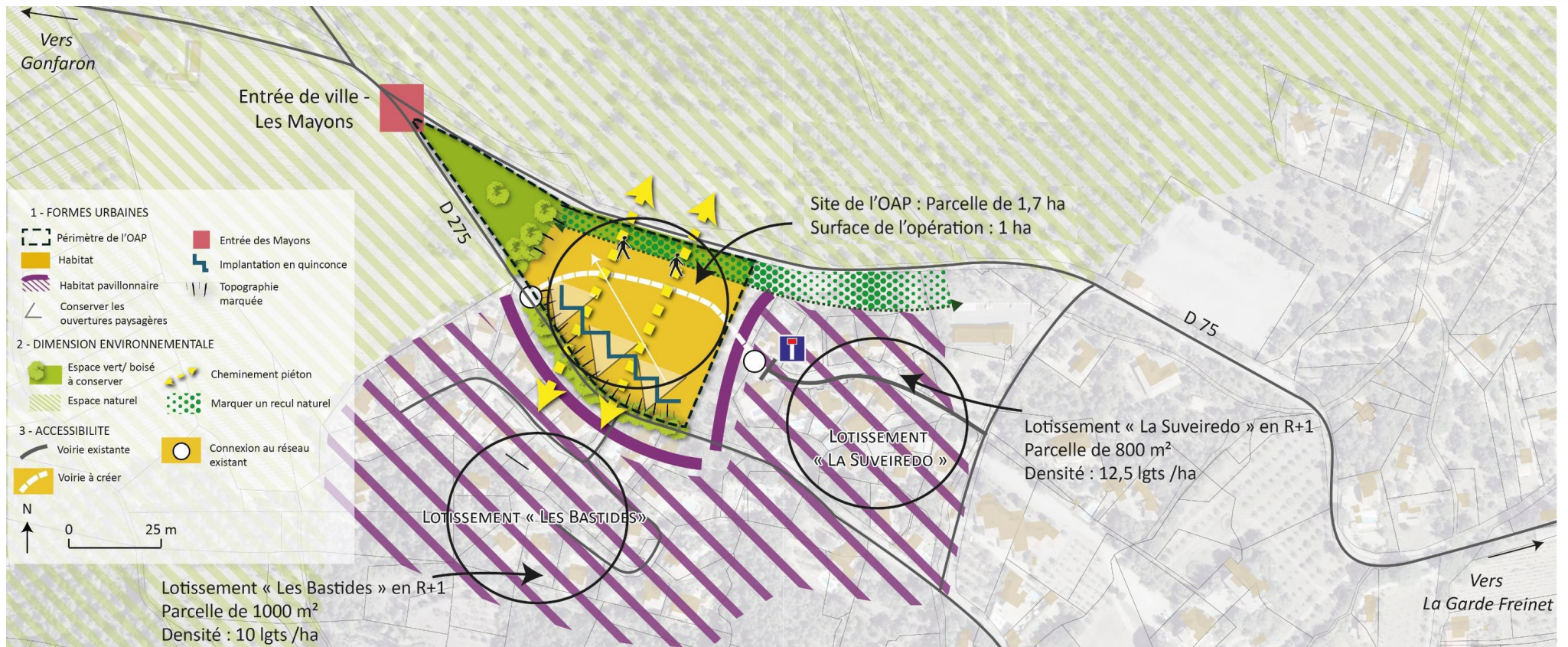
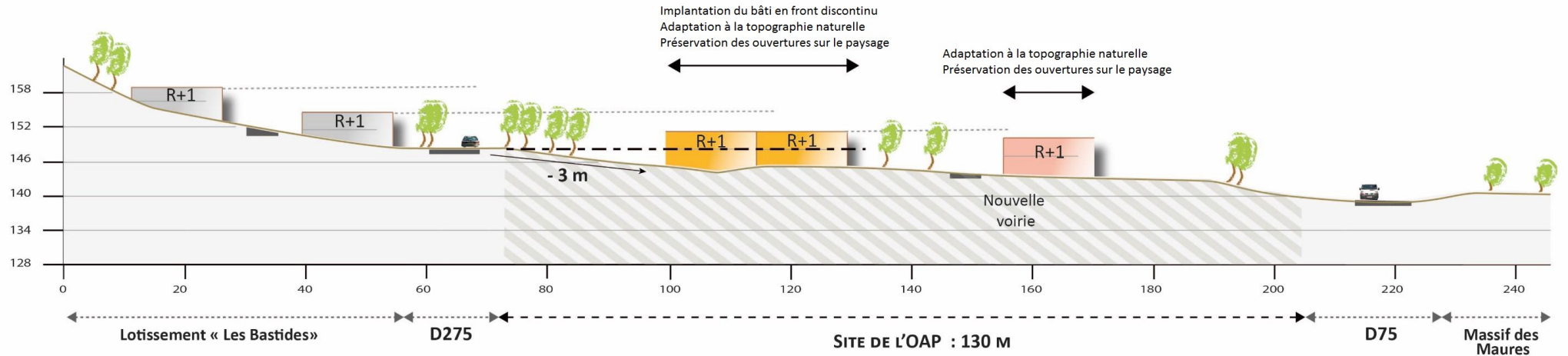
Vues depuis la RD275 en direction du village



OAP 3 – Le Poteau : contraintes et enjeux



OAP 3 – Le Poteau : principes de prise en compte des enjeux



OAP 3 – Le Poteau : principes d'aménagement du site

Le site de l'OAP présente les invariants suivants :

1- Les formes urbaines:

- Proposer des constructions qui s'implantent dans le prolongement de la limite de l'urbanisation existante,
- Conserver la perméabilité des vues sur le grand paysage à l'aide de gabarits finement étudiés,
- Dessiner l'entrée de ville des Mayons / l'entrée du cœur villageois,
- Planter des bâtiments en quinconce et en ordre discontinu pour éviter un front bâti continu sur la RD275, tout en rappelant l'ambiance villageoise présente sur le balcon des Mayons,
- Respecter la topographie naturelle du site et réduire les gênes visuelles. Pour une intégration urbaine et paysagère réussie, les constructions seront d'une hauteur maximum en R+1 et devront s'implanter en fonction de la pente.

2- La dimension environnementale :

- Créer des cheminements piétons orientés Nord-Sud permettant de profiter des vues sur la plaine des Maures,
- Préserver la couronne végétale présente au sud du site,
- Conserver la pointe boisée en extrémité du site, lien entre l'espace naturel et l'espace villageois, ainsi qu'un espace tampon avec la RD75 de 25mètres de largeur,
- Favoriser la préservation des noues naturelles, de la mare et des écoulements d'eaux sur le site,
- Perméabiliser le sol des espaces de stationnement en surface,
- Accompagner les logements avec des espaces verts et jardins.

3- L'accessibilité:

- À l'est : connecter la voirie future au réseau existant/voirie en impasse du lotissement « La Suveiredo »,
- À l'ouest : raccorder la voirie future à la RD275 au niveau d'une section de plain-pied,
- Empêcher les sorties de voirie depuis le site sur la RD75.

OAP 3 – Le Poteau : principes d'aménagement du site



Le parti pris du projet :

- Favoriser une implantation des bâtis en quinconce le long de la RD275 afin de reprendre l'implantation villageoise, réaliser un front en ordre discontinu afin de bien s'intégrer dans le cadre environnant,
- Mixer différentes formes d'habitat avec de l'habitat collectif et de l'habitat individuel,
- Réaliser une part de logements à loyers modérés au sein de l'opération,
- Limiter la hauteur à un étage sur rez-de-chaussée pour limiter l'impact du bâti dans le paysage,
- Un phasage de l'opération devra être étudié auprès d'opérateurs, pour échelonner la production de logements.

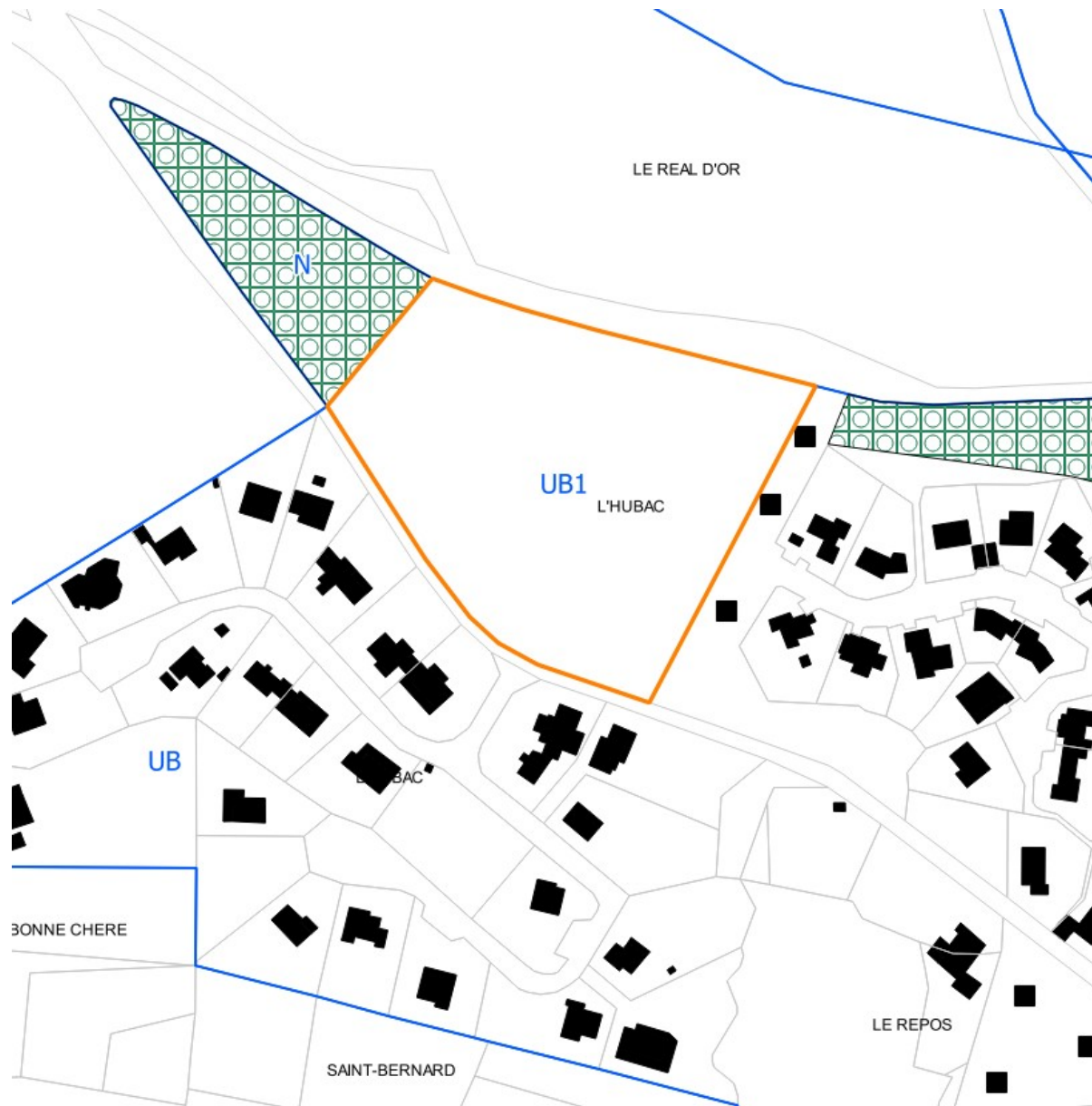
Densité de l'opération : 25 logements/ha (assiette foncière de 1ha)

Capacité du projet : 25 logements mixtes / 30 % de logements à loyers modérés soit environ 8 logements

Typologie de logements : petits collectifs en R+1 / logements individuels en R+1

Stationnement : 2 places minimum à prévoir par logement

OAP 3 – Le Poteau : principes d'aménagement du site



Principe d'aménagements

- Une urbanisation conditionnée au respect de l'OAP
- Un périmètre de projet réduit pour préserver des boisement en entrée de village
- Des enjeux environnementaux et paysagers pris en compte en amont du projet

Une prise en compte des enjeux environnementaux par l'intégration des composantes naturelles du site dans le projet

Une prise en compte des enjeux paysagers par la création d'espaces boisés classés, le maintien d'espaces verts et la préservations des vues sur le grand paysage pour maintenir la qualité de l'entrée de village Ouest

Une surface de projet réduite :

Site d'étude : 1,8 ha

Zone UB1 : 1,5 ha

Surface constructible réelle hors espaces verts à préserver : **1 ha**

Un potentiel de création de logement adapté :

Potentiel de **25 logements**

Densité attendue : environ 25 logements/ha 31