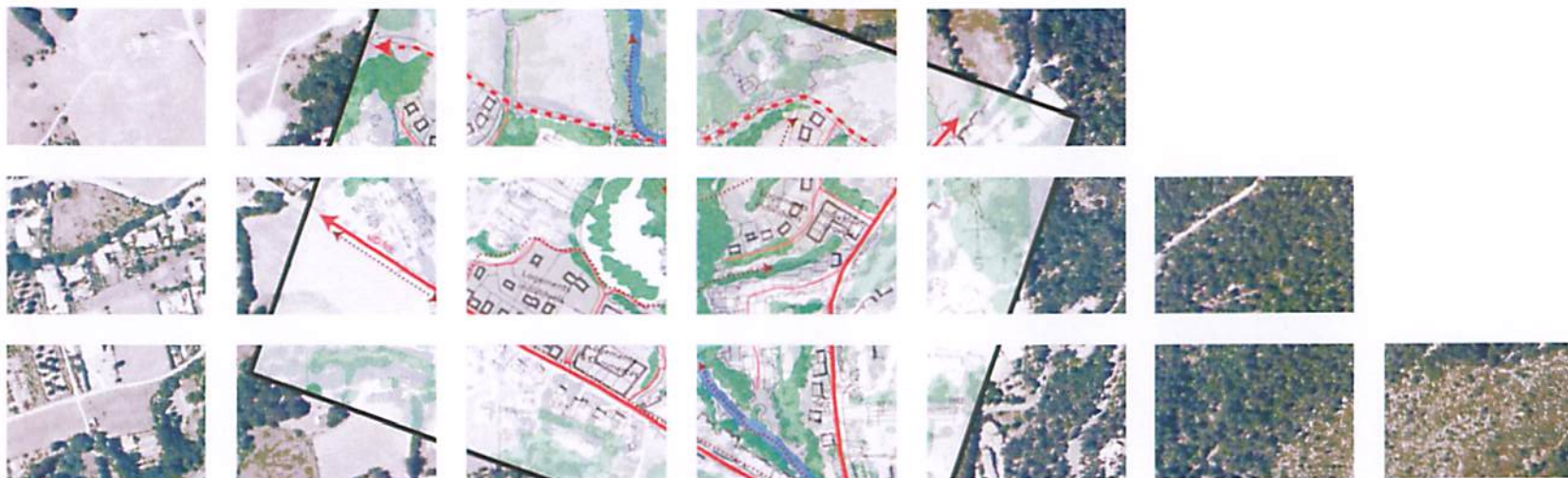


DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE MAZAUGUES



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elaboration du PLU prescrite par DCM du 7 mai 2009
PLU arrêté par DCM du 4 juillet 2014
PLU approuvé par DCM du 18 Février 2015



INTRODUCTION : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Aux termes de l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont, aux côtés du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du règlement, des documents graphiques et des annexes, une pièce constitutive obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Le contenu de ces OAP est précisé à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

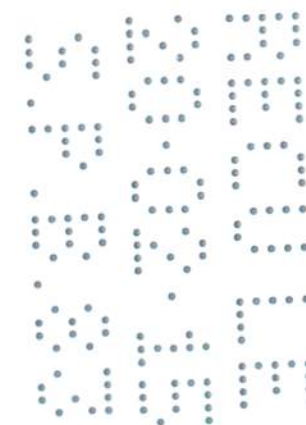
Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal. Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ces orientations, qui restent souples, permettent d'organiser les développements communaux à venir, sans pour autant figer les aménagements.

Pour la commune de Mazaugues, les OAP constituent un outil pour la traduction réglementaire de son projet urbain et son projet de territoire. Elles permettent l'approfondissement des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES GREFFES URBAINES :

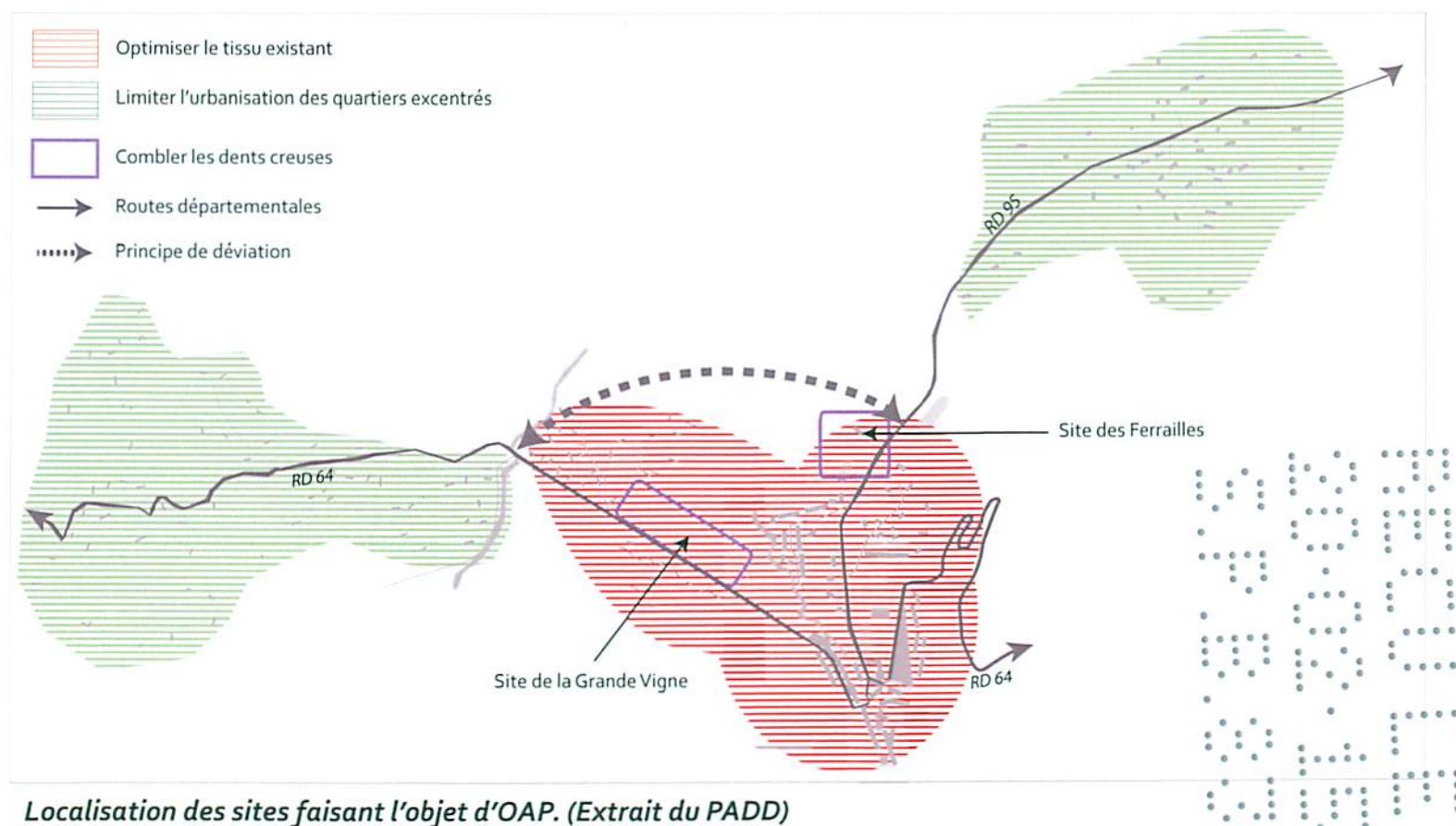
- OAP N°1 SITE DE LA GRANDE VIGNE



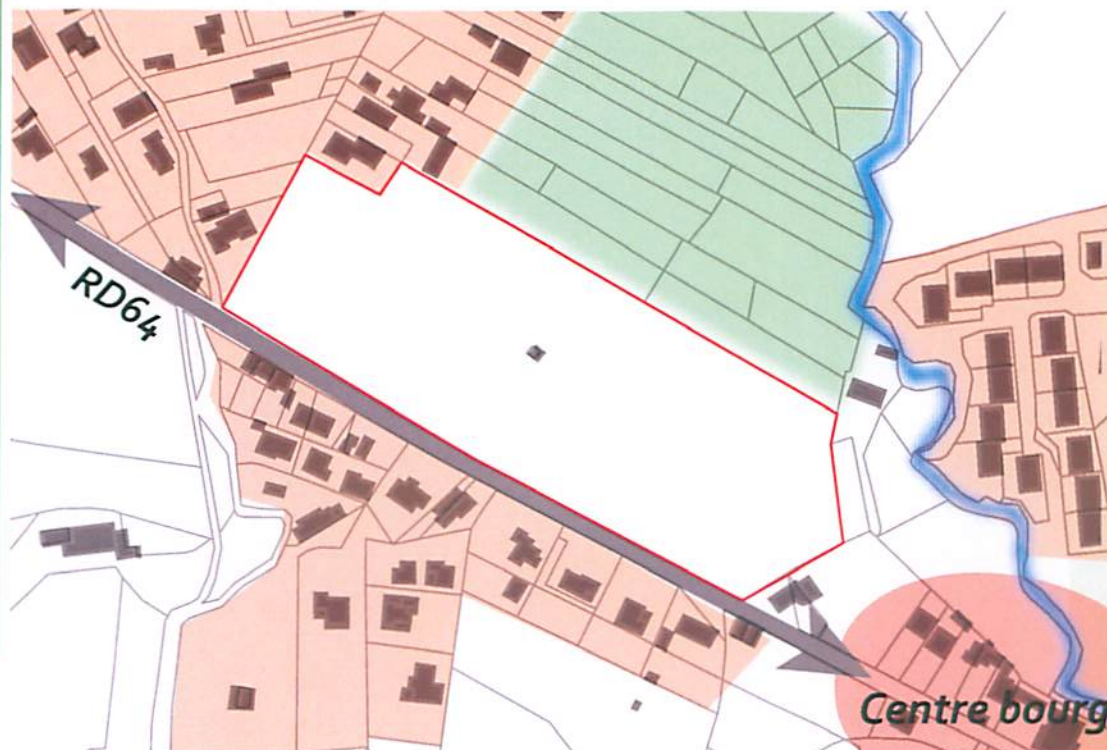
PRÉAMBULE :

Dans son Projet d'Aménagement de Développement Durables la commune de Mazaugues met en évidence deux secteurs stratégiques dont le potentiel d'urbanisation répond à l'objectif d'«*Optimisation des tissus urbains existants*» (enjeu n°2 du PADD), le site des **Ferrailles** et le site de **la Grande Vigne**.

Le site de la Grande Vigne est classé par le PLU en zone à urbaniser 1AU et fait l'objet de la présente OAP. Le site des Ferrailles, de maîtrise foncière communale, est pour sa part classé en zone à urbaniser 2AU et fera l'objet d'une OAP ultérieure, au travers d'une modification du PLU.



Localisation des sites faisant l'objet d'OAP. (Extrait du PADD)



- Périmètre de l'OAP
- RD64 : entrée de village
- Le Caramy (ZNIEFF de type 1)
- Limite du centre villageois
- Zones urbanisées
- Jardins et potagers attenants le site de l'OAP

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : LA GRANDE VIGNE

PRÉSENTATION DU SITE

Le site dit de la Grande Vigne couvre une superficie de 2,3 hectares et constitue une dent creuse dans le tissu urbain communal, en situation privilégiée d'entrée de village.

Un des principaux objectifs du PLU étant la limitation de l'étalement urbain et l'optimisation des zones centrales, ce site en friche apparaît aujourd'hui stratégique pour le développement urbain communal.

Longeant la RD64, le site délimite l'entrée dans le village mais il résulte de son occupation actuelle (friche) un manque de lisibilité dans l'ordonnancement urbain communal. Un projet ambitieux et raisonné marquera l'**entrée de village** par des aménagements et des formes urbaines de qualité.

La localisation du site, proche du centre bourg et au cœur de tissus habités le prédispose à **accueillir de l'habitat et des commerces et/ou des services** de proximité permettant ainsi à la commune de **renforcer son offre en habitat et son activité économique locale**.

Toutefois, l'identité naturelle du site et des secteurs voisins côtoyant la **ripisylve du Caramy** préconise la réalisation d'un projet **respectueux de l'environnement**. Il traitera ainsi la partie nord du site dans une ambiance paysagère naturelle.



-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation résidentielle : de l'individuel pur à l'habitat groupé suivant un gradient de densité
-  Vocation mixte : collectif + commerce de proximité

VOCATION DU SITE

Le site de la Grande Vigne se situe au cœur de tissus déjà constitués et proche du centre bourg.

Les objectifs du PADD :

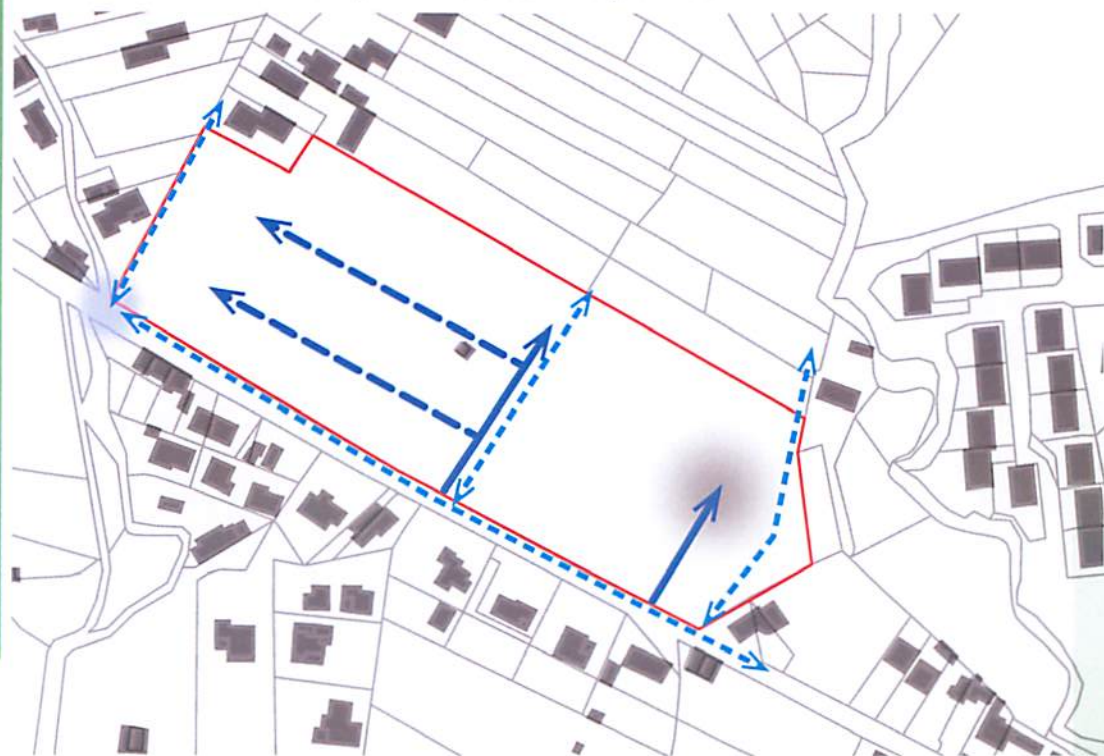
2. *Optimisation des tissus urbains existants : densifier les dents creuses.*
- 3.1. *Renforcement du tissu économique local en concentrant les habitations à proximité des commerces et services*

L'urbanisation du site de la Grande vigne suivant une logique résidentielle, permet à la commune de recentrer sa politique d'habitat au sein de son enveloppe urbaine principale et ainsi de limiter l'étalement urbain des anciennes zones NB.

L'emplacement stratégique du site invite à encourager sur ce secteur un projet ambitieux. Le projet proposera ainsi une offre diversifiée en logements ainsi que l'insertion de commerces de proximité.

LE SITE DE LA GRANDE VIGNE ACCUEILLERA :

- un espace dédié à l'**habitat** : de l'individuel groupé à l'individuel pur.
- un espace **mixte** proche du centre bourg : un petit collectif combiné avec du commerce et du stationnement.



- Périmètre de l'OAP
- Desservir le site
- - - Créer un maillage interne cohérent
- - - Créer des perméabilités piétonnes internes et en interconnexions avec les tissus voisins
- Prévoir une zone de stationnement pour l'espace dédié au commerce
- Sécuriser et aménager l'intersection

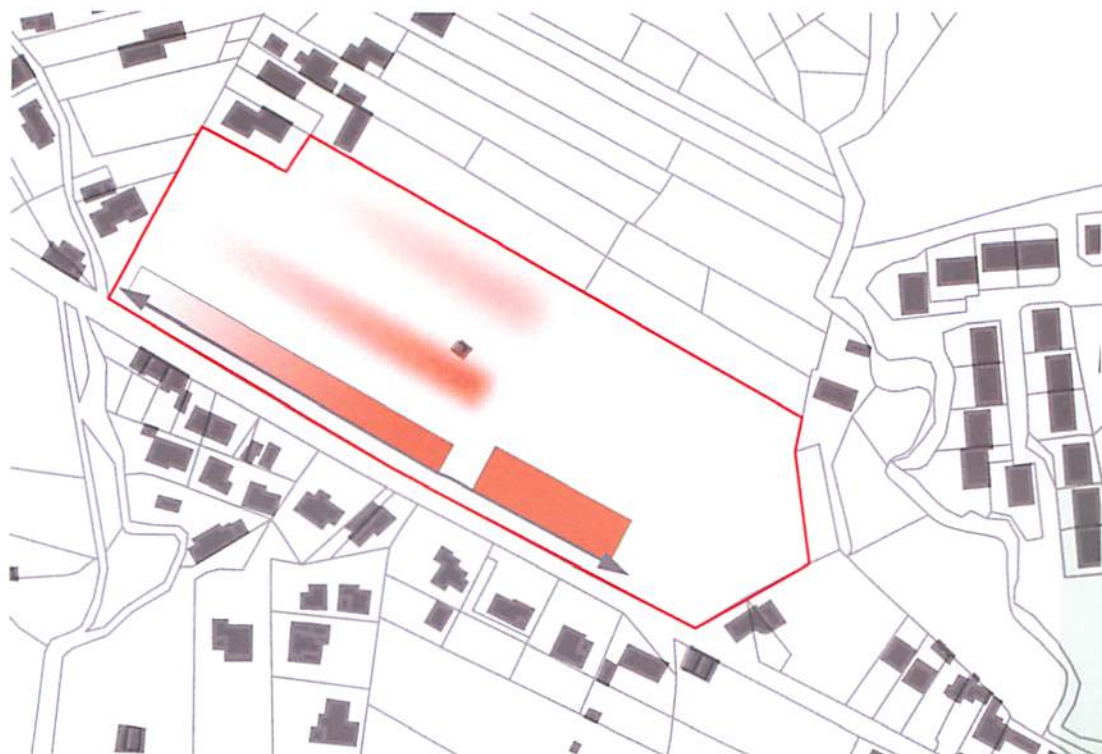
FONCTIONNEMENT DU SITE

Pour assurer le bon fonctionnement du site de la Grande Vigne, son maillage intérieur doit être réfléchi afin de desservir la totalité de la zone aussi bien par voie automobile que piétonne.

- *En effet, de bonnes perméabilités piétonnes permettront d'ancrer le projet dans le tissu urbain existant.*
- *Enfin il sera judicieux de créer un maillage qui anticipe l'évolution plausible des tissus attenants, au nord de la zone.*

Le bon fonctionnement du tissu sera ainsi assuré par :

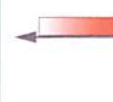
- des voies pénétrants le tissu,
- des voies transversales desservant l'ensemble du site,
- des perméabilités piétonnes internes,
- des connexions piétonnes entre les différents quartiers,
- la sécurisation du carrefour à l'ouest du site,
- la création d'un espace de stationnement.



 Périmètre de l'OAP

Créer un front de rue de qualité :

 Aligner une façade du bâtiment mixte sur la RD64. (R+2)

 Aligner le bâti le long de la RD64 suivant une densité progressive. (R+1)

Vers une ambiance plus naturelle :

 Entre l'individuel et le groupé (R+1)

 Intégrer les villas individuelles dans un cadre naturel. (R+1)

ARCHITECTURE ET FORMES URBAINES

L'insertion d'éléments bâtis sur le secteur de la Grande Vigne sera marquée par deux grandes lignes directrices :

- la création d'une entrée de village de qualité le long de la RD64.
- le traitement paysager du front urbain (limite naturelle) au nord.

MARQUER L'ENTRÉE DE VILLAGE LE LONG DE LA RD64 :

Disposition du bâti :

- Un alignement des éléments bâtis le long de la RD64.
- Une densité progressive en se rapprochant du centre.

Caractéristique du bâti :

- première section : un gradient de densité sera intégré, de l'habitat individuel pur à l'habitat individuel groupé. La hauteur ne dépassera pas le R+1.
- seconde section : le bâtiment mixte aura l'une de ses façades alignée sur la rue. Le reste du bâtiment, sa forme et son architecture, suivront une architecture innovante de qualité et ne dépassera pas la hauteur d'un R+2.

TRAITER LA LIMITE NATURELLE AU NORD:

Au nord, le caractère naturel du site, sa mitoyenneté avec une zone naturelle ainsi que la présence d'une biodiversité de qualité le long du Caramy invite le projet à s'imprégner de cette ambiance naturelle.

Disposition du bâti : La densité s'affaiblira au nord du tissu pour laisser place à de l'habitat individuel lâche.

Caractéristique du bâti : Les formes urbaines et l'architecture seront innovantes et devront parfaitement s'insérer dans l'environnement naturel. La hauteur ne dépassera pas le R+1.



-  Périmètre de l'OAP
-  Aménager une entrée de village de qualité
-  Traiter la limite avec la zone naturelle
-  Créer une ambiance naturelle au sein du projet (bâti et espace public)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Les principes d'aménagement paysager découlent des deux grandes lignes directrices évoquées précédemment.

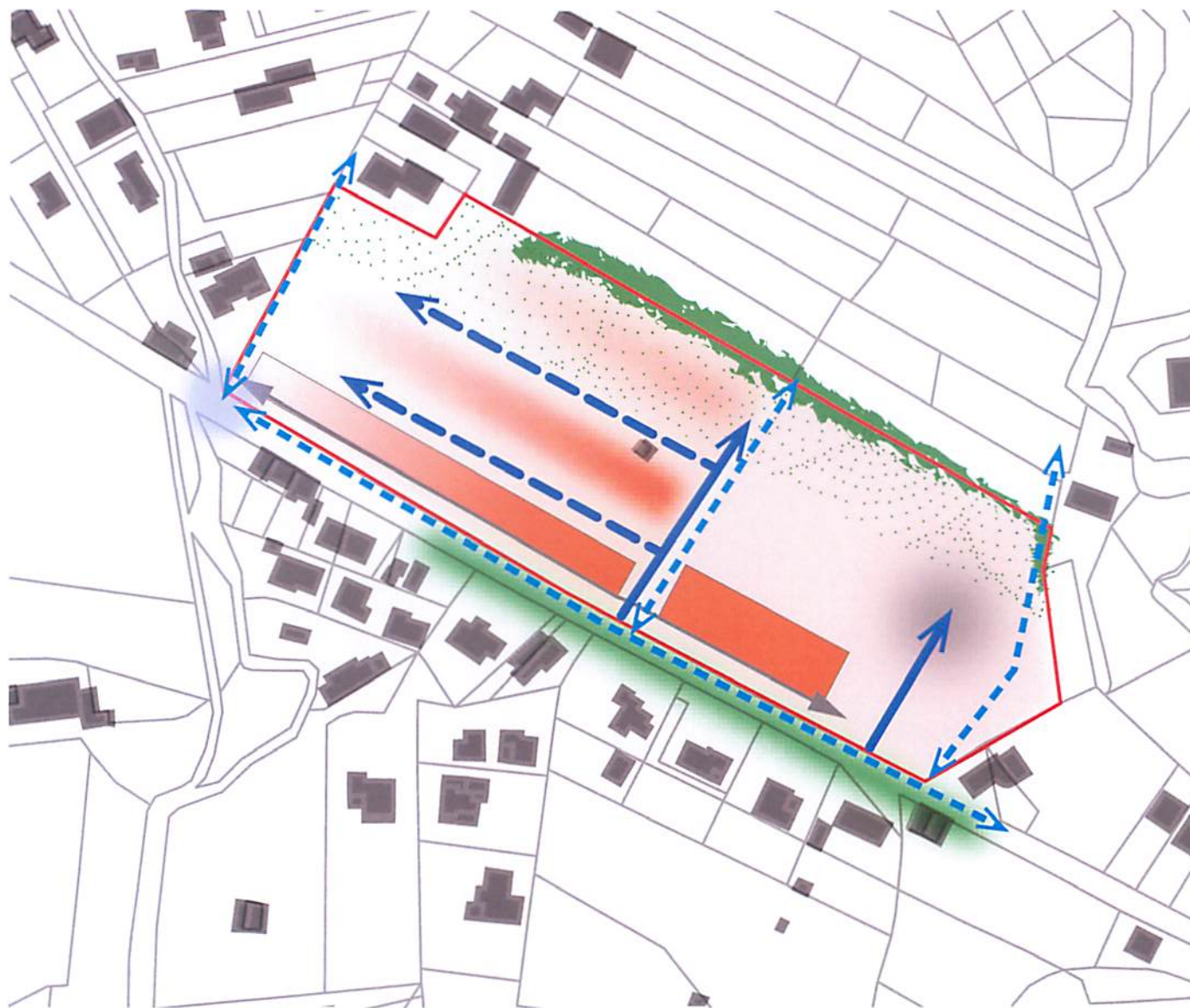
Le long de la RD64 :

L'aménagement d'entrée de village devra intégrer une variable paysagère.

La limite avec la zone naturelle :

Les éléments bâtis composeront avec la végétation pour assurer un cadre de vie naturel agréable et atténuer la limite avec l'espace naturel.

SYNTHÈSE DE L'OAP



 Périmètre de l'OAP

Vocation du site

-  Vocation résidentielle :
de l'individuel pur à l'habitat
groupé suivant un gradient de
densité
-  Vocation mixte :
collectif + commerce de proximité

Fonctionnement du site

-  Desservir le site
-  Créer un maillage interne
cohérent
-  Créer des perméabilités piétonnes
internes et en interconnexions avec
les tissus voisins
-  Prévoir une zone de stationnement
pour l'espace dédié au commerce
-  Sécuriser et aménager l'intersection

Architecture et formes urbaines

Créer un front de rue de qualité :

-  Aligner une façade du bâtiment
mixte sur la RD64. (R+2)
-  Aligner le bâti le long de la RD64
suivant une densité progressive.
(R+1)

Vers une ambiance naturelle :

-  Entre l'individuel et le groupé
(R+1)
-  Intégrer les villas individuelles
dans un cadre naturel. (R+1)

Principes d'aménagements paysagers

-  Aménager une entrée de village
de qualité
-  Traiter la limite avec la zone
naturelle
-  Créer une ambiance naturelle
au sein du projet (bâti et espace
public)

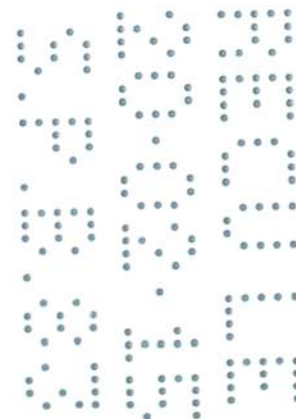
UNE VISION PROGRAMMATIQUE

Les conditions d'urbanisation du site doivent garantir les possibilités de mise en œuvre de l'ensemble des préceptes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'établissement des grands principes d'aménagement n'exclut pas la possibilité d'un phasage du projet. En effet la partie dédiée à l'habitat uniquement et la partie mixte peuvent être programmées séparément à condition que les programmes respectent les principes paysagers et de fonctionnement de l'orientation générale.

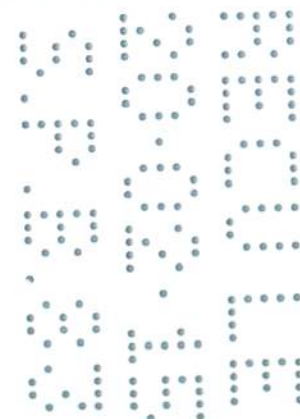
En revanche il est impératif de traiter sous un même bloc la programmation des logements individuels. Le parcellaire doit être créé en harmonie avec les mouvements paysagers.

Conformément aux dispositions du SCOT, ce site **devra avoir une densité minimale** de 12 logements par hectare. Il n'est pas fixé de densité maximale chiffrée mais celle ci découlera naturellement des principes d'aménagement tels que définis dans la présente OAP. Au regard de la sensibilité paysagère d'une partie de la zone et de l'objectif d'y développer d'autres constructions que celles spécifiquement dévolues à l'habitat, il semble toutefois difficile d'y envisager plus que 25 logements par hectare. Dans cette hypothèse, la zone offrirait un potentiel d'environ 55 logements.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PROJETS COMMUNAUX :

- OAP N°2 EXTENSION DE LA ZONES UEA À VOCATION D'ACCUEIL TOURISTIQUE
- OAP N°3 SECTEURS DES GLACIÈRES ET DES HAMEAUX DE FONT-FRÈGE ET DE PIVAUT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION N°2 : LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONES UEA À VOCATION D'ACCUEIL TOURISTIQUE

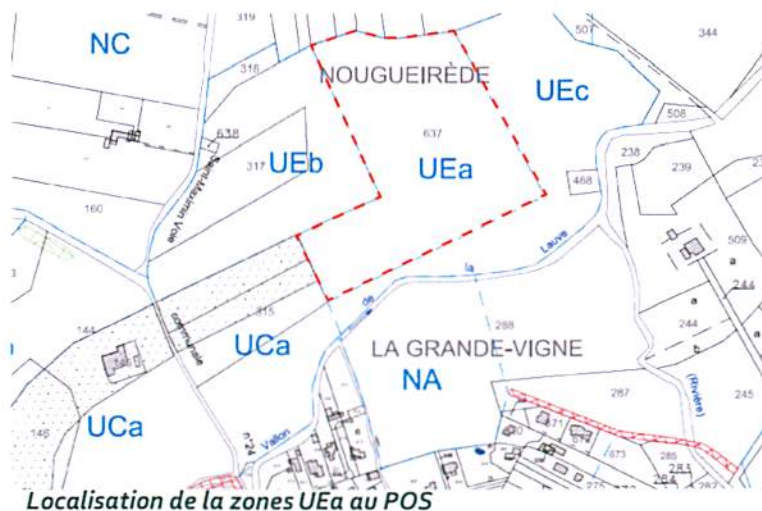
PRÉAMBULE

La commune de Mazaugues est une commune rurale qui tente de s'inscrire grâce à l'élaboration de son PLU dans une dynamique de croissance mesurée adaptée aux capacités d'accueil de son territoire.

En matière de développement économique, la commune n'a pas vocation à devenir un bassin d'emploi à part entière. Cependant dans l'objectif de conforter l'attractivité de son territoire et de répondre aux besoins des habitants et de l'économie présente d'ores et déjà installée, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'apporter des réponses en matière de développement local et de création d'emplois locaux.

Consciente de la diversité et de la richesse de son patrimoine local (environnement, paysage, bâti etc.), la commune souhaite employer ce potentiel dans l'objectif de développer un projet touristique tourné vers la nature et le patrimoine local.

Cet objectif passe nécessairement par l'augmentation et la diversification de l'offre d'hébergement touristique communal. C'est dans ce contexte, que le PLU souhaite préserver et étendre la zone UEA dédiée à l'accueil touristique dans l'objectif d'y développer un camping adapté aux capacités d'accueil du territoire.

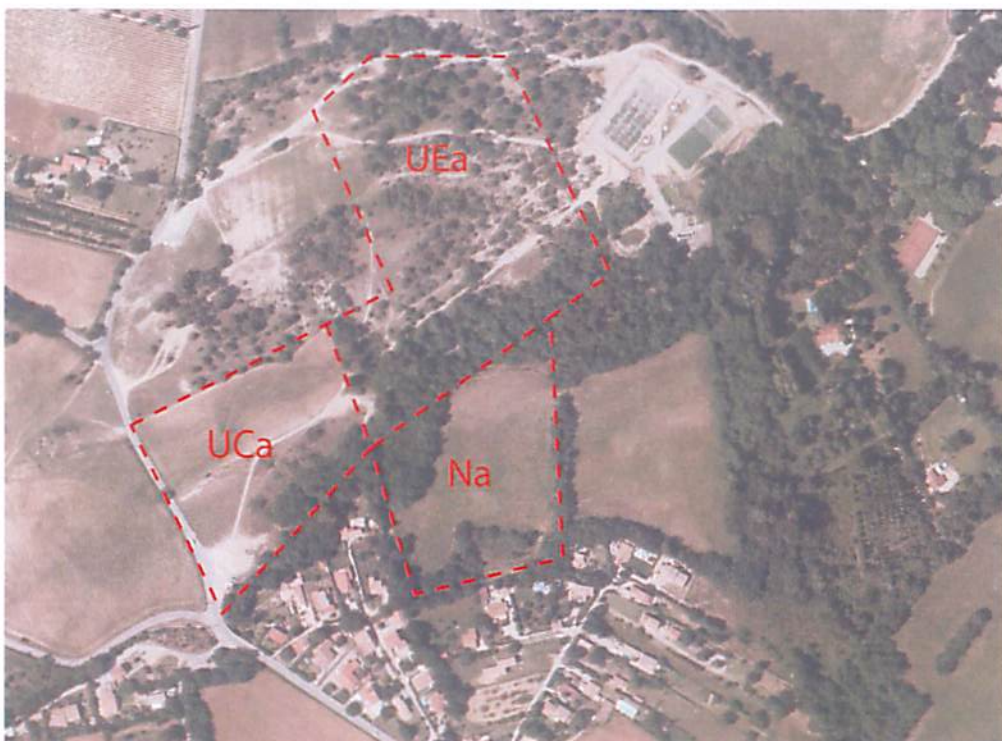


PRÉSENTATION DU SITE:

Les zones UCa et NA (du POS) constituent des espaces libres au Sud et à l'Ouest de l'actuelle zone UEa à vocation de camping/caravaning et de parc résidentiel de loisirs (mais sur laquelle aucun projet n'a pour l'heure été mis en oeuvre).

Globalement, le PLU n'apporte pas de changement de destination majeur à ces secteurs puisqu'il s'agit déjà respectivement d'une zone urbaine réservée aux équipements publics (UCa), et d'une zone à urbaniser au sein du POS (NA). Il faut préciser que la totalité de ces secteurs sont de maîtrise foncière communale.

- *Le passage du POS au PLU permet simplement de préciser la vocation touristique future de ces secteurs dans l'objectif d'une concrétisation du projet communal.*



Détail de l'environnement de la zone

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mazaugues

Ce choix de développement émis par la commune est conduit par les potentialités incontestables que présentent ces sites pour le développement d'un projet touristique liant hébergement et zone de loisir :

- Ces zones disposent d'une localisation stratégique à proximité du village et des équipements publics;
- Elles bénéficient d'une desserte et d'une visibilité adaptées à ce type d'établissement puisque situées à proximité de l'intersection des RD64 et RD95;
- Elles sont identifiées par le Schéma Directeur en zone d'assainissement collectif

Concernant l'environnement général dans lequel elles s'implantent : les zones UCa et Na disposent des caractéristiques d'anciennes zones agricoles en friche où les dynamiques végétales ont peu à peu repris le dessus. Ces sites, relativement boisés, présentent des caractéristiques morphologiques différentes :

- Le Nord de la zone Na dévoile des boisements de qualité : les ripisylves de la Lauve ;
- La zone UCa présente d'importants espaces « vides » le long de la RD64 ainsi que des boisements relativement bas ;
- Les masses végétales de la zone UEa sont principalement constituées de conifères d'intérêt « moindre ».

Ces sites disposent alors de caractéristiques favorables à la présence d'une nature « ordinaire » adaptée au milieu « urbain ». Seule la grande qualité des boisements des ripisylves de la Lauve justifie de leur stricte préservation.



Zoom n°1



Zoom n°2

Le paysage de l'ensemble du secteur est quant à lui relativement qualitatif (zoom n°2). En effet, l'enclos formé par la végétation plutôt dense sur les abords des terrains de la zone NA devrait permettre d'atténuer les covisibilités avec le quartier résidentiel de la zone UC. Le talus situé au Nord de la zone UEa (zoom n°1) préserve l'ensemble du secteur des covisibilités depuis la RD64 et crée un paysage intimiste recherché par la plupart des touristes.

PAYSAGE ET PERSPECTIVES VISUELLES

Le paysage au sein duquel est circonscrit l'ensemble du secteur dispose de potentialités et de sensibilités qui devront impérativement être prises en compte.

En effet, la zone UCa située le long de la RD64 constitue l'entrée du village depuis les communes de Saint-Maximin et du Plan d'Aups. Cet espace de vide, très peu mis en valeur, compose actuellement une ouverture visuelle directe sur les massifs des Escarettes et du Mourré d'Agnis. Ce cône visuel devra impérativement être préservé et l'espace aménagé dans un objectif de requalification paysagère.



Avancée cinétique
des perspectives
visuelles depuis le
point B



Zoom n°3



- Routes départementales d'accès au site
- → Aménagement d'une voie d'accès sécurisée
- Possibilité de relier la voie au chemin carrossable de desserte de la station d'épuration
- Cheminement doux existants à maintenir et à relier au tissu existant



Aperçu de la voie d'accès à la station d'épuration

PRINCIPES DE DESSERTE

En matière de desserte, le projet implique des travaux d'infrastructures et de voiries malgré le fait qu'il utilise, dans la mesure du possible, les axes existants.

En effet, si le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD64, la zone UEa du POS est uniquement desservie par une route carrossable située au Nord de la zone et permettant d'accéder à la station d'épuration plus à l'Est, ce qui lui confère une fréquentation très réduite, peu adaptée à celle d'un camping (peu de visibilité, peu adaptée à une forte fréquentation).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur prévoient donc d'ores et déjà la création d'une nouvelle voie de desserte depuis la RD64, qui s'appuiera sur les cheminements piétons existants.

Cet axe de desserte, qui marquera l'entrée du camping, pourra être relié au chemin carrossable dans un objectif de renforcement de la sécurité du site (issue de secours). D'autre part, dans l'hypothèse d'une ouverture du site au public donc d'une augmentation de sa fréquentation, le réaménagement d'une intersection plus sécurisée semble manifeste.

Concernant les dessertes internes, les nombreux cheminements piétons qui relient le camping à la zone de loisir devront être conservés dans la mesure du possible. Un maillage de cheminements doux permettra ensuite de relier l'ensemble du secteur au village où sont présents la majorité des commerces et services communaux.



-  Maintien des masses végétales intéressantes
-  Plantation de haies en alignement (végétation semi-haute < 4m)
-  Bande non aedificandi traitement paysager obligatoire de la zone
-  Secteur parc du camping, aménagement d'un espace paysager de qualité, espace de promenade



Ambiance de camping sous les pins

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement retenu pour l'ensemble de ce secteur vise à assurer une intégration paysagère optimale à la fois dans l'environnement urbain existant (entrée de village) ainsi que dans le grand paysage (massifs et reliefs boisés). Il vise également à valoriser les potentiels visibles sur ce secteur.

Les aménagements paysagers viseront la réduction des nuisances visuelles et sonores, ainsi que le maintien d'une ambiance intimiste sur l'ensemble du secteur:

- Le talus situé au Nord du site sera maintenu et bénéficiera de plantations nouvelles dans l'objectif de maintenir un espace de transition paysagère.
- Le développement de l'espace camping devra principalement se faire au sein de l'actuelle zone UEa dans l'objectif de limiter les covisibilités avec les axes de communication et les secteurs d'habitats existants. Le site dispose également d'un couvert végétal qui pourrait permettre de développer une ambiance qualitative de camping « sous les pins ».
- L'espace sport et loisir (piscine/terrains de sports) du camping pourra se déployer au sein des espaces « ouverts » de l'ancienne zone NA. Les masses végétales intéressantes qui encerclent la zone seront conservées dans l'objectif de maintenir l'imperméabilité visuelle avec le secteur d'habitat situé plus au Sud.
- Enfin, un parc paysager de qualité pourra être créé le long des berges de la Lauve. Concernant ce secteur les boisements seront préservés dans leur globalité, les aménagements devront être simples et avoir des incidences très réduites sur l'environnement. Il s'agit ici de privilégier l'ambiance d'une « nature préservée » et de mettre en place un espace de promenade, de pique-nique et de traversée du cours d'eau.



État actuel de l'espace non-aedificandi de la zone UCa en frange de la RD64

- L'actuelle zone UCa quant à elle devra:
 - marquer l'entrée de village;
 - contenir la nouvelle voie de desserte;
 - accueillir l'entrée du futur camping.

Concernant l'entrée de village, depuis les communes de Saint Maximin et du Plan d'Aups, celle-ci est marquée par d'importantes perspectives visuelles sur les massifs des Escarettes et du Mourré d'Agnis. Cette large ouverture sur le grand paysage observable depuis la route doit être préservée.

Aussi l'OAP préconise le maintien d'une bande non-aedificandi sur les parcelles longeant la RD64. Sur cette bande un aménagement paysager de qualité pourra être mis en place. Les plantations devront respecter une certaine hauteur de sorte à ne pas obstruer la vue. Cette transition paysagère pourra servir d'espace de promenade et pourra être support de liaisons douces entre le secteur d'habitat de « La Grande Vigne » et l'espace de loisir de Nougueirède.

Une voie d'accès devra être aménagée et mener jusqu'aux bâtiments d'accueil du camping. Afin de permettre une intégration paysagère et architecturale maximale en entrée de village, les bâtiments seront placés en retrait de la zone non-aedificandi et seront précédés par des plantations de taille plus importante.



SYNTHÈSE DE L'OAP

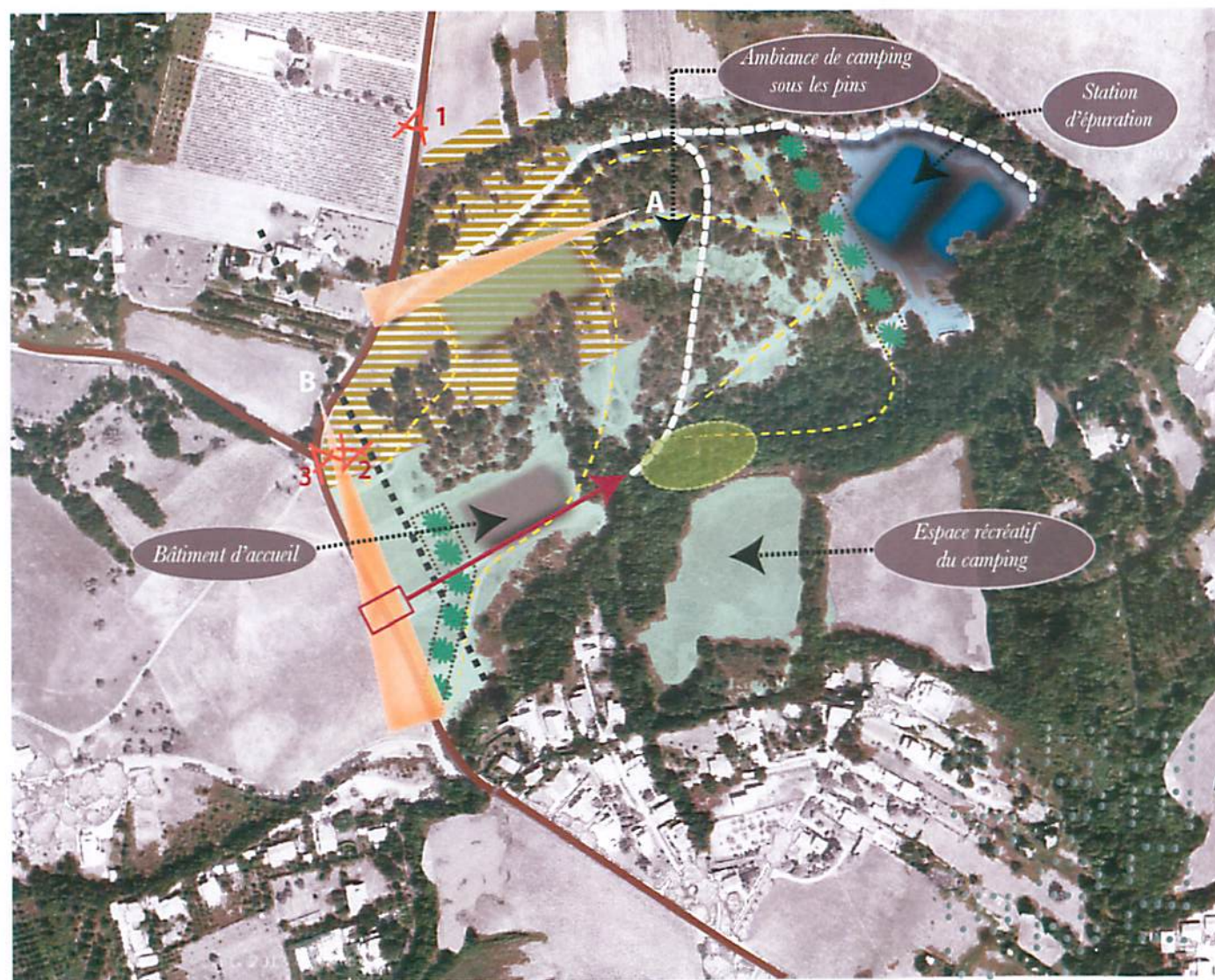
-  Site d'implantation du projet de camping
-  Espace sport et loisir communal

PRINCIPES DE DESSERTE

-  Routes départementales d'accès au site
-  Aménagement d'une voie d'accès sécurisée
-  Possibilité de relier la voie au chemin carrossable de desserte de la station d'épuration
-  Cheminement doux existants à maintenir et à relier au tissu existant

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

-  Maintien des masses végétales intéressantes
-  Plantation de haies en alignement (végétation semi-haute < 4m)
-  Bande non aedificandi traitement paysager obligatoire de la zone
-  Secteur parc du camping, aménagement d'un espace paysager de qualité, espace de promenade
-  Perspectives visuelles à maintenir et à mettre en valeur
-  Zoom sur le paysage du secteur

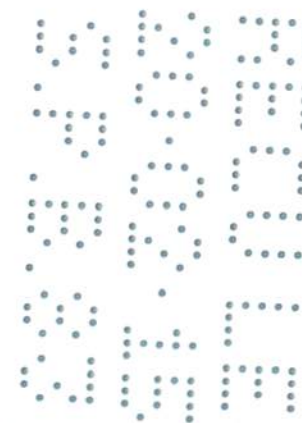


UNE VISION PROGRAMMATIQUE

Cette zone est spécifiquement dévolue à l'accueil de constructions touristiques et d'hébergement de plein air.

N'y sont autorisées que les occupations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravanning, à la condition de ne pas excéder 50 emplacements par hectare
- les habitations légères de loisirs, à la condition de ne pas excéder 40 emplacements par hectare
- les constructions à usage de bureau, d'entrepôt et de commerce, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- les piscines, à la condition d'être liées à la fonction touristique du secteur



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION N°3 :

LE PROJET DE SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉS D'ACCUEIL LIMITÉES DES HAMEAUX DE FONT-FRÈGE ET DE PIVAUT

PRÉAMBULE

La commune de Mazaugues se distingue par une identité forestière particulièrement forte du fait de sa localisation au cœur des massifs forestiers de la Sainte-Baume et du Mourré d'Agnis. En outre, le territoire communal s'étend sur près de 90% d'espaces boisés, à hauteur de 4 900 hectares.

Cette particularité confère à la commune un paysage et un environnement naturel particulièrement riche. Le SCoT l'identifie notamment en tant que « cœur de nature » du fait qu'une large majorité de ces espaces soient connus et protégés au titre de périmètres d'inventaires et de gestion (ZNIEFF, Natura 2000 etc.).

Cette forêt dissimule également un patrimoine culturel et historique lié à l'exploitation de la glace naturelle à partir du XVII^{ème} siècle. La technique consistait à capter l'eau amenée par des canaux jusqu'à de petits lacs artificiels, où l'hiver, elle se transformait en glace puis était stockée dans de vastes puits de 10 à 15m de profondeur. Ces édifices creusés dans le socle rocheux, disposent de faces visibles à la surface ainsi que d'un toit de pierre, de terre et de tuiles.

C'est sur la Sainte-Baume et sur ses contreforts qu'est recensée la plus forte concentration de ces édifices, puisqu'une vingtaine de réservoirs destinés à alimenter en glace les zones urbaines de Marseille et Toulon y ont été répertoriés.

Aperçu de l'environnement forestier de la commune





Aperçu de la glacière de Pivaut avant réhabilitation



Aperçu de la glacière de Pivaut après réhabilitation

LES GLACIÈRES DE LA SAINTE-BAUME

Ces glaciers restent aujourd'hui les seuls témoins de cette industrie passée. Sur son territoire Mazaugues compte encore 17 de ces édifices aux proportions impressionnantes. Ces monuments marquent particulièrement l'identité des territoires de l'Ouest des hameaux de Pivaut et de Font-frège, la plus ancienne des glaciers érigée datant de 1640.

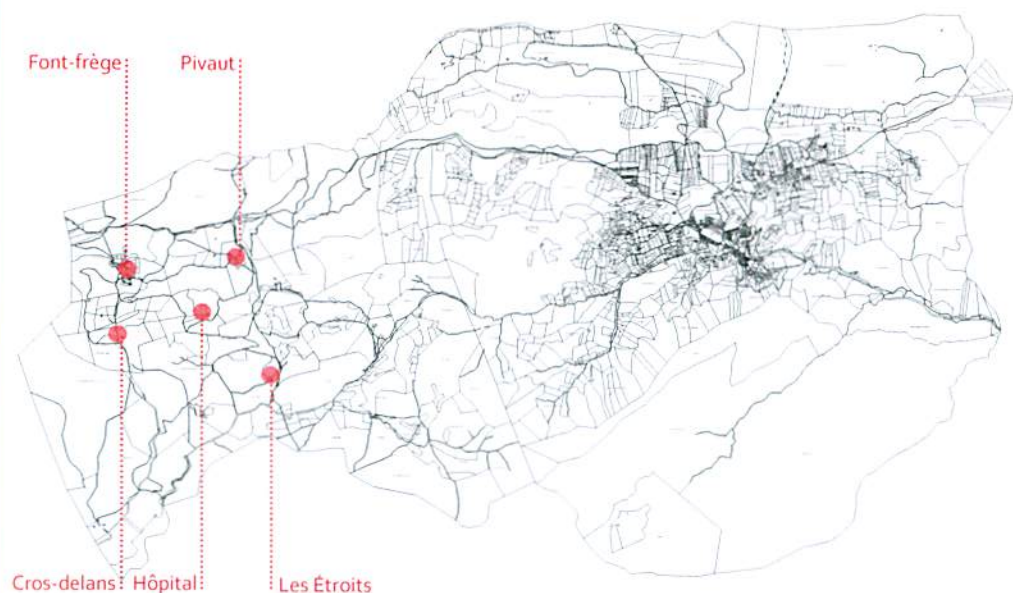
L'activité ayant périclité vers la fin du 19ème siècle, les glaciers se retrouvent aujourd'hui dans «l'oubli». Ce patrimoine industriel ancien ne cesse ainsi de se détériorer et de tomber en ruine du fait notamment d'un manque de gestion et de revalorisation.

En effet, sur les 17 glaciers que compte le territoire, une seule a bénéficié d'une réhabilitation totale et d'une ouverture au public, la glacière de Pivaut.

Cette glacière située au lieu-dit « Le Gaudin » était l'une des plus jeunes et des plus imposantes glaciers du territoire. Depuis sa cession au Conseil Général du Var la glacière a pu être restaurée. Elle est par ailleurs inscrite aux monuments historiques depuis le 22/12/1993.

Cependant actuellement, la réhabilitation publique de toutes les glaciers n'est pas envisageable car il s'agit d'un patrimoine privé.





Aperçu des paysages des hameaux : ferme de Font-frège, glaciers en ruine, glaciers rénovés, résidence secondaire de Pivaut



LES HAMEAUX DE PIVAUT ET DE FONT-FRÈGE

Aujourd'hui, la grande majorité des glaciers appartiennent à des propriétaires privés, habitants notamment les hameaux de Font-frège et de Pivaut situés à l'Ouest du territoire communal.

Ces hameaux sont découpés en plusieurs lieux-dits :

- **Le lieu-dit de Font frège qui recense 4 glaciers ;**
- **Le lieu-dit de Pivaut qui recense 2 glaciers, dont celle du Conseil Général ;**
- **Le lieu-dit Cros-delans qui recense 3 glaciers ;**
- **Le lieu-dit Hôpital qui recense 2 glaciers ;**
- **Le lieu-dit des Étroits qui recense 1 glacière.**

PAYSAGE :

La plupart de ces grandes propriétés sont habitées depuis les années 1920, soit environ dix années après l'arrêt de l'exploitation de l'ensemble des glaciers du territoire. Situées en plein cœur des massifs boisés mazauguais, les maisons sont très peu nombreuses et bénéficient d'architectures et de paysages de qualité.

Au sein des hameaux les ambiances varient entre des espaces ouverts de respiration et des espaces boisés particulièrement clos. Les ambiances changeantes des zones humides temporaires d'origines anthropiques participent également à l'embellissement de ce paysage.

Les glaciers des hameaux de Font-frège et de Pivaut forment un paysage architectural particulièrement fort au milieu des espaces boisés communaux. Ces édifices imposants témoignent par leur architecture de l'ingéniosité des anciens. **Hélas, depuis l'arrêt de l'activité certains éléments bâti aujourd'hui dans « l'oubli » subissent un grand nombre de détérioration et menacent aujourd'hui de s'effondrer.**

-  Périmètre Natura 2000
-  Znieff type 1 (Les crêtes et ubacs de la Sainte-Baume)
-  Znieff type 2 (Le Mourré d'Agnès, la haute vallée du Gapouss, la chaîne de la Sainte-Baume)
-  Lieux dits des hameaux de Font-Frège et de Pivaut
-  Zones humides repérées par le Conseil Général et l'Agence de l'eau
-  Cours d'eau et ses ripisylves (milieux à tendance humides)
-  Espace à dominante agricole
-  RD 95, RD 64



Aperçu de l'environnement changeant des anciens bassins de congélation



ENVIRONNEMENT :

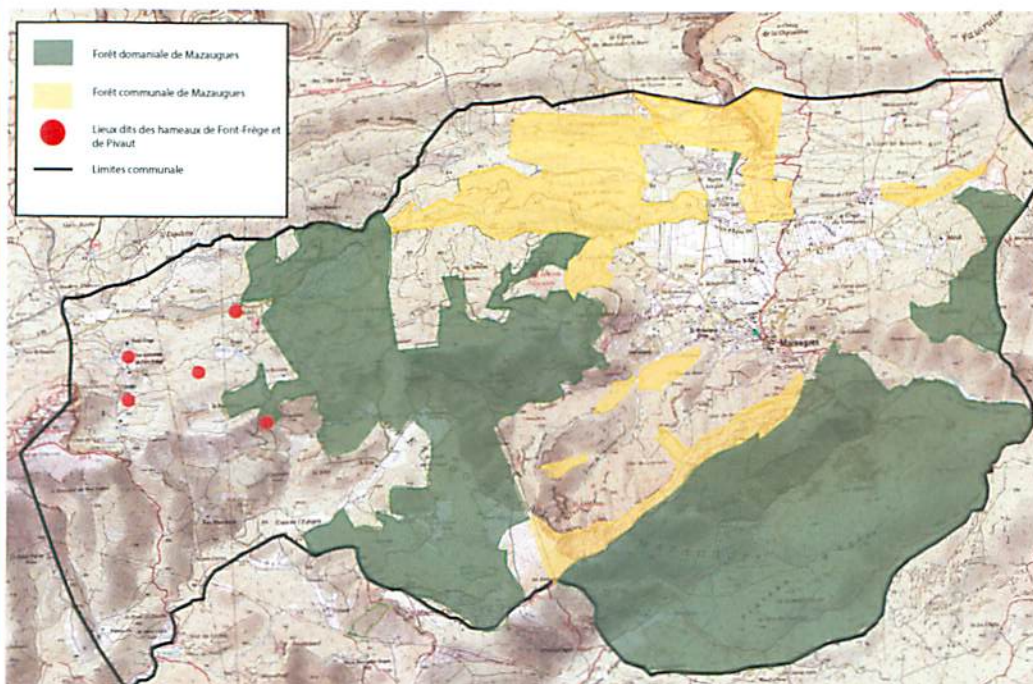
Le patrimoine écologique de ces secteurs apparaît particulièrement riche et diversifié. Les hameaux se situent, en effet, au cœur d'espaces naturels connus et protégés soumis à des périmètres d'inventaires que sont la ZNIEFF type 1 n°930020487 Crêtes et Ubacs de la Sainte-Baume, la ZNIEFF type 2 n°930020472 Chaîne de la Sainte-Baume et la ZNIEFF type 2 n° 930012481 du Mourré d'Agnès et de la Forêt Domaniale de Mazaugues.

La richesse de ce secteur s'appuie sur l'intérêt biologique relativement fort des massifs boisés qui présentent une morphologie différente de celle des autres chaînes montagneuses de la Provence calcaire, et dont la végétation apparaît, à ce titre, moins xérique. Ces espaces forestiers abritent ainsi une faune intéressante avec notamment la présence plus que probable d'un grand nombre de Chiroptères.

D'autre part, l'activité anthropique, liée à l'exploitation de la glace sur ce secteur, est à l'origine de la constitution de zones humides temporaires aujourd'hui inventoriées au sein de l'inventaire départemental des zones humides du Var sous la dénomination « Glacières de la Sainte-Baume ».

Ces zones humides ont notamment vu le jour du fait de l'arrêt de l'exploitation de la glace, puisque c'est la stagnation de l'eau hivernale au sein des anciens bassins de congélations qui est à l'origine de leur existence. **Pourtant, ces espaces particulièrement sensibles sont aujourd'hui soumis aux dynamiques progressives de reconquête végétale qui pourraient les faire progressivement disparaître.**

- **Face à ce constat, l'enjeu principal de ces secteurs est celui d'allier protection d'un patrimoine bâti et préservation d'un patrimoine naturel d'intérêt écologique majeur par le biais d'une gestion et d'une revalorisation appropriées de l'ensemble de ces espaces.**



Reprise des dynamiques végétales au sein des anciens bassins de congélation des glaciers

L'ENJEU FORT DE GESTION ET DE VALORISATION DE CES SITES D'EXCEPTION

La principale problématique concernant ces hameaux est donc bien celle de la gestion et de la revalorisation :

- du patrimoine agricole et forestier ;
- des glaciers ;
- et des zones humides d'origines anthropiques ;

L'ENJEU DE GESTION DU PATRIMOINE FORESTIER :

Sur les 4 900 hectares d'espaces forestiers que compte la commune, 1951 hectares sont des forêts domaniales et seulement 434 hectares sont des propriétés communales. La superficie forestière privée est ainsi évaluée à 2515 hectares essentiellement située autour des hameaux et des glaciers de l'Ouest du territoire.

Or si les forêts communales et domaniales sont actuellement gérées par l'ONF (la commune appartient à l'Unité Territoriale des Collines Varoises), les forêts privées sont gérés par les particuliers propriétaires, d'où la nécessité du maintien de la population en place. En effet, la pratique du pastoralisme ayant reculé depuis les années 1970, la gestion manuelle reste aujourd'hui indispensable afin d'anticiper les risques liés notamment aux incendies de forêts.

L'ENJEU DE GESTION DES ZONES HUMIDES :

Ces zones humides d'origines anthropiques disposent d'un patrimoine floristique qu'il s'agit de protéger et de gérer dans l'objectif de lutter contre la fermeture du milieu (recouvrement arbustif) qui tend à réduire leur intérêt écologique.

En effet, sans gestion préalable de ces espaces, les glaciers n'ont cessé de se détériorer, de tomber en ruine, réduisant par la même occasion l'intérêt écologique et paysager des zones humides « ouvertes » par la progression des dynamiques de boisements, et d'éboulements qui encombrant peu à peu les anciens bassins.

Aperçu de la réhabilitation et du changement de destination de certaines glacières



Aperçu de l'état de dégradation des autres glacières du territoire



Le maintien de pratiques agricoles extensives et la gestion des espaces forestiers par les propriétaires apparaissent donc indispensables à la conservation de ces zones humides temporaires. Ces actions permettent d'anticiper les risques de feux de forêts qui peuvent affecter les milieux les plus fragiles tels que les zones humides temporaires» (cf. Inventaire des Zones Humides du Var p 68) et limitent au maximum le redémarrage des dynamiques progressives de reconquête végétale.

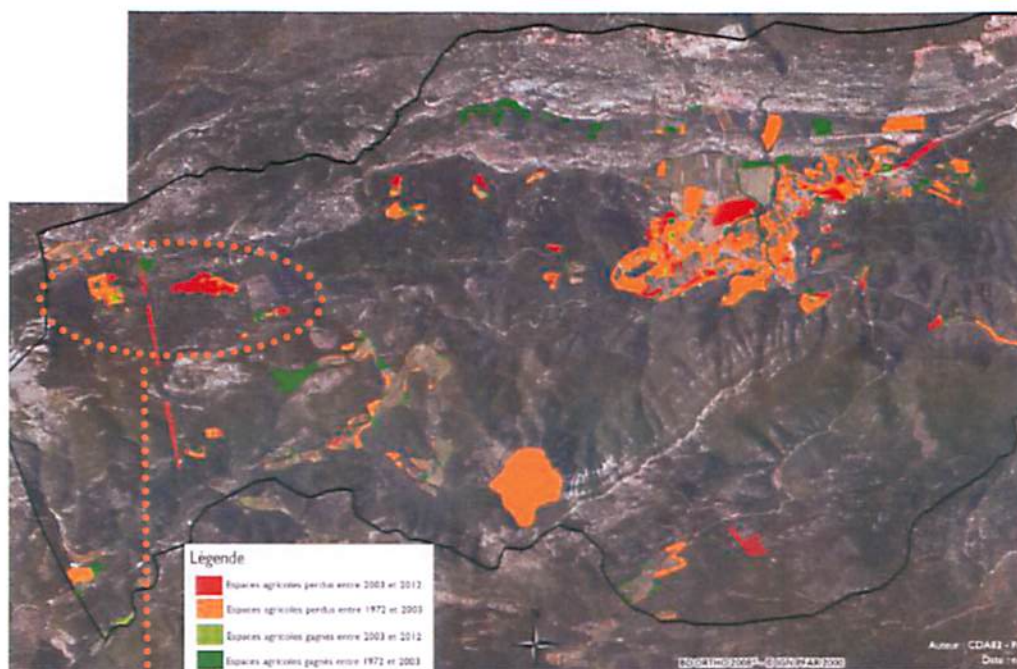
L'ENJEU DE REVALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

Si un certain nombre de glacières se sont progressivement vue réhabilitées en habitation, un grand nombre de ces édifices se trouvent encore fortement dégradés, et détériorent par la même occasion les espaces qu'elles côtoient (cf. supra). Le manque d'intervention sur les nombreux bâtiments est aujourd'hui à l'origine d'éboulement, de l'altération et de l'érosion des pierres sèches qui constituent l'enveloppe des bâtiments.

Seule la possibilité de réhabilitation et de revalorisation de ces bâtiments dans l'objectif de leur donner une nouvelle fonction apparaît comme le moyen efficace d'assurer leur conservation.

Les propriétaires sont particulièrement impliqués dans la gestion de l'ensemble de leur patrimoine qu'il s'agisse des glacières comme des espaces forestiers attenants à leurs habitations.

En effet, depuis de nombreuses années ils entreprennent des travaux de réhabilitation et de changement de destination des glacières, ainsi que de gestion des espaces naturels forestiers dans l'objectif de sauvegarder ce patrimoine en péril. Ils participent notamment au maintien des espaces « ouverts » que sont les anciens bassins de congélation grâce aux activités pastorales et aux défrichements forestiers qu'ils organisent.



Le diagnostic de la Chambre d'Agriculture met en exergue les réalités agricoles du secteur des hameaux avant les années 1970. Face à ce constat, à la volonté des propriétaires privés de développer des projets agricoles, et aux difficultés de gestion des espaces forestiers qui ont pris place sur ces sites, le PLU encourage la reconquête agricole de ces espaces par leur reclassement en zone agricole au sein du document de planification.

L'ENJEU DE REVALORISATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

Les habitants des hameaux de Font-frège et de Pivaut ont également la volonté de développer des activités agricoles sur l'ensemble du hameau. Ces activités consistent :

- À mettre en place une activité d'élevage sur la parcelle 224. **Ce projet d'élevage extensif de bovidés devrait permettre de renforcer le système de gestion du patrimoine forestier et de lutte contre les incendies d'ores et déjà en place. Il devrait également aider à la préservation des zones humides du territoire par le maintien des milieux ouverts.**
- À faire émerger le projet de Ferme Expérimentale Apicole de la Sainte-Baume sur la parcelle 233. Ce projet de développement de l'apiculture à Mazaugues s'inscrit dans une volonté de diversification des activités agricoles et de préservation de la biodiversité. **Il s'agit de mettre en place sur ce site une activité économique respectueuse des dynamiques environnementales du territoire dans un contexte où les abeilles sont aujourd'hui une espèce en voie de disparition qu'il s'agit de protéger.**
- À réhabiliter le paysage identitaire des restanques de la parcelle 153 dans l'objectif de remettre en place une activité d'arboriculture et de **créer des espaces d'ouvertures dans le paysage indispensables à la préservation de la biodiversité (Chiroptères, Oiseaux de proies etc.) et à la lutte contre les incendies.**

OAP STECAL DES GLACIÈRES DES HAMEAUX DE FONT-FRÈGE ET DE PIVAUT

La commune, consciente des plus-values patrimoniales et environnementales liée à la gestion privée de ces espaces, souhaite bien entendu la maintenir et la soutenir.

- *Le PLU marque ainsi cette volonté en choisissant d'affecter une vocation agricole à certains espaces par un reclassement en zone agricole noté Ag. Ce classement vient conforter l'objectif de soutien à la gestion de l'ensemble des espaces naturels forestiers de l'Ouest du territoire par le renforcement des pratiques agricoles extensives, sylvicole et pastorales au sein des secteurs.*
- *Par ailleurs, le PLU crée des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL, article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) notés Ng autour des différents lieux-dits des hameaux de Font-frège et de Pivaut, actuellement classés en zone IND au POS.*

En effet, d'après l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il a été acté de créer ces STECAL au sein de la zone N du PLU, dans l'objectif non pas d'autoriser de nouvelles habitations comme l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme l'autorise, mais uniquement d'autoriser l'extension des constructions existantes et le changement de destination à vocation d'habitation des glaciers repérées au sein des différentes zones Ng afin d'amorcer un projet global de réhabilitation des glaciers par les nombreux propriétaires privés.

En effet, la possibilité de donner une nouvelle fonction aux glaciers de la Sainte-Baume apparaît comme le meilleur moyen d'assurer leur conservation et devrait permettre de maintenir les gestionnaires sur le site dans l'objectif de répondre aux enjeux de gestion et de revalorisation du patrimoine bâti, naturel et paysager des hameaux de Font-Frège et de Pivaut. L'entretien régulier, de ces espaces permettant de maintenir les dynamiques écologiques et d'anticiper les dégradations du patrimoine bâti.

D'autre part ces STECAL respectent parfaitement les conditions posées par le législateur au travers de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

En effet :

- Ces secteurs Ng sont de taille limitée puisqu'ils recouvrent une surface totale cumulée de 47,5 hectares, soit moins de 1% de la superficie totale des zones naturelles de la commune ;
- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils n'autorisent aucune nouvelle construction mais uniquement l'extension des bâtiments existants, la réhabilitation et le changement de destination des glaciers d'ores et déjà existantes, et la construction de bâtiments à usage agricole ;
- Ces secteurs ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, puisque bien au contraire, ils participent à leur revalorisation paysagère et écologique par :
 - la réhabilitation d'un patrimoine bâti dégradé
 - le renforcement de la gestion des espaces agricoles, humides et forestiers
- Le règlement précise enfin que cette réhabilitation devra se faire à l'identique dans un respect maximal de l'architecture, de l'implantation et des conditions de hauteur des glaciers.

