

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



2. PADD



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule.....	3
1. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?	3
2. Rappel du contexte réglementaire	3
3. Présentation du projet communal	4
4. Perspectives d'évolution démographique et besoins résidentiels	6
Chapitre 2 : Orientations et objectifs	7
1. AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI, ET RAISONNE AU SERVICES DES HABITANTS	7
2. AXE 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE	8
3. AXE 3 : MAINTENIR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL POUR UN VILLAGE APAISE	9
Chapitre 3 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	11
1. OBJECTIFS QUALITATIFS	11
2. OBJECTIFS QUANTITATIFS	11

Chapitre 1 : Préambule

1. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., dans l'article L. 151-5 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1. *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 ;*
2. *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

2. Rappel du contexte réglementaire

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU. Son contenu est défini par les articles suivants.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

- *un rapport de présentation ;*
- *un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;*
- *un règlement ;*
- *le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.*

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »

L'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme implique de plus que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

- « 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. »*

3. Présentation du projet communal

Dans sa délibération de prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme du 23/11/2015, la commune de La Mole a défini le cadre et les objectifs de la révision de son document d'urbanisme :

- Mettre en œuvre un nouveau projet d'aménagement apaisé permettant d'assimiler les extensions urbaine récentes et de renforcer le village ;
- Valoriser les hameaux existants en leur permettant un développement encadré ;
- Diversifier et rééquilibrer le parc de logements au profit de tous les ménages ;
- Redéfinir la politique d'équipements de la commune ;
- Maintenir et améliorer les zones d'activités locales et répondre à la demande en foncier par la transformation de secteurs mutables ;
- Maintenir la zone aéroportuaire dans son fonctionnement actuel ;
- Préserver et valoriser la biodiversité via le respect des grands espaces naturels remarquables de la commune et d'espaces plus ponctuels participant au maintien des continuités ou corridors écologiques ;
- Aménager les abords de la rivière à proximité du village pour les loisirs ruraux ;
- Réduire la vulnérabilité de la commune face aux risques et aux nuisances ;
- Affirmer l'identité de la commune en préservant et valorisant un paysage et un patrimoine bâti ou non bâti exceptionnels ;
- Pérenniser et développer l'activité agricole via notamment la préservation des terres les plus fertiles

Ces objectifs ont été confirmés par le diagnostic qui a mis en exergue les enjeux suivants :

En termes de dynamiques de la population et de l'habitat :

- Maîtriser la croissance démographique ;
- Prendre en compte les caractéristiques de la population pour pouvoir en définir ses besoins (équipements, services...) ;
- Rééquilibrer bassin résidentiel et bassin d'emploi ;
- Prendre en compte cette dépendance dans l'aménagement du territoire communal ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Prendre en compte l'attractivité de la commune pour la villégiature ;
- Maîtriser l'évolution des prix pour ancrer la population sur le territoire.

En termes de dynamiques économiques :

- Ancrer les jeunes entreprises sur le territoire et encourager un développement économique pérenne ;
- Développer des activités productives pour diversifier le tissu économique ;
- Encourager le redéveloppement de l'activité agricole sur le territoire communal et le déploiement d'une activité touristique.

En termes de prise en compte et de préservation de l'environnement :

- Préserver les espaces naturels remarquables, les espaces agricoles et les continuités écologiques ;
- Protéger le paysage, la diversité d'ambiance et les panoramas ;
- Préserver les éléments du patrimoine bâti et non bâti ;
- Prendre en compte le risque inondation et le risque incendie et feux de forêt recensés sur la commune ;
- Limiter l'urbanisation dans les zones sensibles au risque inondation et feu de forêt

Ces enjeux et objectifs traduisent le souhait et la nécessité pour la commune de préserver son cadre et sa qualité de vie qui fondent son attractivité, de renouer avec un urbanisme apaisé et intégrateur qui permette de conserver l'esprit rural et villageois de la commune.

Les 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 qu'il convient de mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux et objectifs peuvent s'exprimer à travers trois axes majeurs :

- **Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné au service des habitants ;**
- **Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole sur la commune ;**
- **Maintenir et améliorer le cadre de vie communal pour un village apaisé**

Ceux-ci sont détaillés sous forme d'orientations et d'objectifs dans les pages suivantes, conformément aux dispositions établies par le Code de l'Urbanisme.

4. Perspectives d'évolution démographique et besoins résidentiels

Transversalement aux politiques territoriales, le projet communal se doit d'établir un équilibre entre urbanisation et croissance démographique. Pour y parvenir, plusieurs scénarios de croissance démographique ont été établis afin d'évaluer les besoins résidentiels et calibrer les besoins en fonciers qui en découlent

- un scénario de croissance ralentie basé sur les objectifs du SCoT en vigueur ;
- un scénario de croissance maîtrisée ;
- un scénario de croissance forte.

a. Scénario 1 : une croissance ralentie

- Scénario correspondant aux objectifs établis dans le SCoT Golfe de Saint-Tropez en vigueur avec un taux de variation annuel faible (1%), impliquant pour les dix prochaines années une augmentation équivalente à 192 habitants permanents portant la population résidente à 1478 habitants en 2027 ;
- 192 habitants permanents supplémentaires d'ici 2030 impliquent une demande immobilière estimée à 110 logements sur la période 2017-2027.

b. Scénario 2 : une croissance maîtrisée

- Maintien de la croissance communale observée entre 1990 et 2013 avec un taux de variation annuel moyen de 3,3%, impliquant pour les dix prochaines années une augmentation de 740 habitants portant la population à 2026 habitants en 2027 ;
- 740 habitants permanents supplémentaires d'ici 2030 impliquent une demande immobilière estimée à 342 logements sur la période 2017-2027.

c. Scénario 3 : une croissance importante

- Maintien de la croissance communale observée entre 2008 et 2013 avec un taux de variation annuel moyen de 5,8% impliquant pour les dix prochaines années une augmentation de 1 546 habitants portant une population résidente à 2 832 habitants en 2027 ;
- 910 habitants permanents supplémentaires d'ici 2030 impliquent une demande immobilière estimée à 683 logements sur la période 2017-2027.

La Mole	Population sans doubles comptes	Population sans doubles comptes	Population	Taux variation annuel	Population projetée à Horizon	Accroissement estimé entre 2012-2026 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en	Evolution de la taille des ménages si réduction par an de	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en logements à l'horizon 2027
	1999	2008	2013		2027		2011	-0,34%			
scénario 1 croissance ralentie (SCoT)	797	970	1 286	1,0	1 478	192	2,50	2,37	81	29	110
scénario 2 croissance maîtrisée - Tendancier 1990 - 2013	797	970	1286	3,3	2 026	740	2,50	2,37	313	29	342
scénario 3 croissance importante Tendancier 2008 - 2013	797	970	1286	5,8	2 832	1 546	2,50	2,37	653	29	683

Chapitre 2 : Orientations et objectifs

1. AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI, ET RAISONNE AU SERVICES DES HABITANTS

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	MISE EN ŒUVRE
Modérer le développement urbain tout en favorisant les hameaux	Conforter le centre villageois dans son rôle de pôle urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser le foncier résiduel en dents creuses et favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu denses - Requalifier les espaces publics pour les rendre plus attractifs et fonctionnels - Marquer les nouvelles entrées de ville par un traitement urbain et paysager adapté
	Valoriser et renforcer les hameaux	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre un développement encadré des hameaux du Gratué et du Pommier - Préserver et protéger les formes urbaines des hameaux
	Limiter le mitage dans les espaces agricoles et naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Interdire les nouvelles habitations dans les secteurs agricoles et naturels, à l'exception de celles en lien avec une exploitation agricole, sans porter préjudice au paysage - Permettre l'aménagement et une extension limitée des constructions existantes à condition que celles-ci permettent une meilleure protection contre le risque incendie - Favoriser le regroupement des constructions agricoles sous formes de hameau en mettant en œuvre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée
Diversifier et améliorer le parc de logements existants		<ul style="list-style-type: none"> - Réhabiliter le bâti existant dégradé / vacant - Promouvoir le développement des économies d'énergie, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans la construction - Poursuivre la réalisation de logements pour actifs - Favoriser la réalisation d'opérations veillant à la mixité sociale et urbaine
Adapter les équipements, réseaux et voiries aux besoins		<ul style="list-style-type: none"> - Conserver et/ou mettre à niveau les infrastructures et superstructures existantes aux besoins actuels et futurs : école maternelle, salle de sport, salle des fêtes, parking multimodal situé entre la scierie (zone d'équipement futur) et la ZAC Saint-Exupéry... - Adapter les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement au regard des besoins - Sécuriser le réseau routier existant - Améliorer l'accessibilité des services d'incendies et de secours - Veiller à la prise en compte des problématiques de viabilisation, d'accès et de circulation lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs
Améliorer les mobilités locales	Améliorer l'offre en stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les besoins en stationnement dans les nouvelles opérations d'aménagement - Améliorer le covoiturage grâce à la réalisation d'un parking-relais multimodal au niveau de la ZAC Saint-Exupéry - Maintenir et améliorer l'aire de camping-car dans le centre-village
	Développer les mobilités douces	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons, notamment en cœur de village, et cycles/VTT) - Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilités douces à usage quotidien et/ou touristique, notamment autour du centre villageois.

2. AXE 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

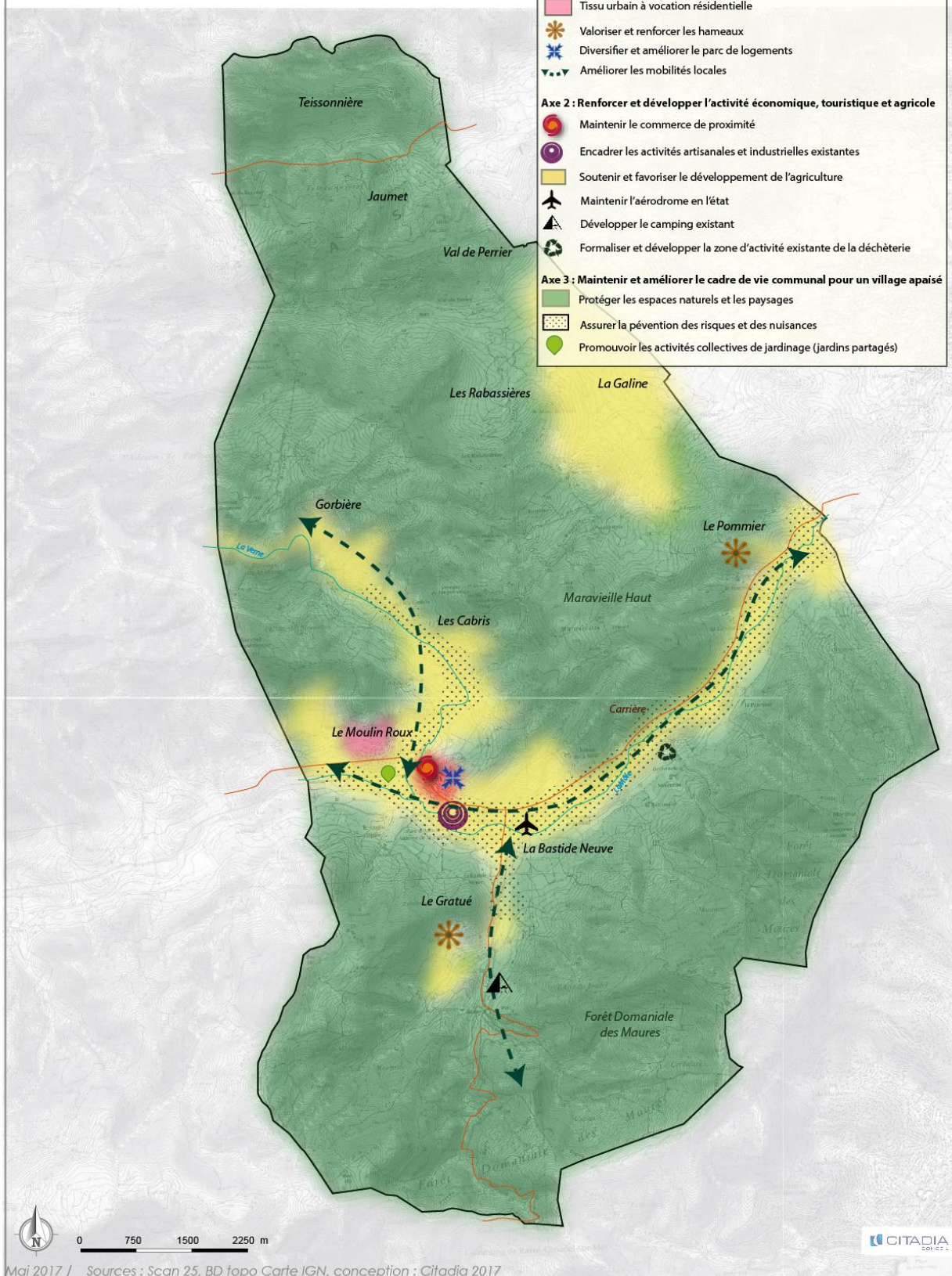
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	MISE EN ŒUVRE
Favoriser les activités économiques existantes	Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les espaces agricoles exploités et en reconquête, en accompagnement de la Zone Agricole Protégée et des secteurs classés AOC - Préserver les terres les plus fertiles - Favoriser la diversification des activités agricoles : agrotourisme, vente directe, chambres d'hôtes... - Permettre la mise en œuvre du projet de permaculture du château de la Mole - Soutenir, mettre en valeur et encourager la distribution des productions locales en circuit court favorisant les retombées économiques directes aux producteurs (AOC Côtes de Provence et IGP du Var) - Regrouper les constructions liées à l'agriculture pour préserver le paysage agricole - Promouvoir les « pratiques agricoles collectives » : jardins partagés ... - Permettre les activités agropastorales en zone N
	Encourager le développement du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre en hébergement touristique de qualité sur la commune : gîtes, hôtels, résidences secondaires, requalification des constructions agricoles en site d'accueil touristique - Contenir le développement du camping Pachacaïd et en améliorer la sécurité - Aménager une aire de camping-car sur le parking en entrée ouest - Inciter à la création de structures de tourisme vert : accrobranche, sentiers balisés de randonnée, de VTT ... - Mettre en valeur et adapter les équipements sportifs et culturels existants : agrandissement de la médiathèque... - Poursuivre la création des sentiers de randonnée et de VTT
	Encadrer les activités artisanales et industrielles existantes	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le fonctionnement économique de la zone d'activité - Développer la zone d'activité existante de la déchèterie en formalisant un véritable pôle de traitement de recyclage et de récupération des déchets, notamment les déchets verts et le bois
	Maintenir les activités spécialisées	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité - Maintenir le fonctionnement de l'aéroport en l'état - Maintenir la carrière et accompagner sa diversification comme espace de stockage des déchets inertes du BTP
Assurer le développement des communications numériques		<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements, en lien avec la fibre en cours d'installation par Orange - Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement, en lien avec la Communauté de Communes et le Département

3. AXE 3 : MAINTENIR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL POUR UN VILLAGE APAISE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	MISE EN ŒUVRE
	<p>Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels et agricoles - Protéger et valoriser les corridors écologiques (notamment les ripisylves de la Mole et de la Verne), y compris dans les espaces urbanisés - Préserver les espaces naturels de richesse écologique identifiés dans les périmètres des ZNIEFF de la Verne, ZNIEFF des Maures et la ZNIEFF de la vallée de La Giscle et de la Mole - Définir des limites d'urbanisation nette - Imposer l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions - Veiller au maintien de la qualité des milieux, notamment de la ressource en eau
<p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal</p>	<p>Préserver les repères identitaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger le patrimoine urbain, architectural et naturel de la commune : « petit patrimoine », arbres remarquables, église...
	<p>Préserver le caractère provençal du centre-historique et des hameaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover le bâti (paysage urbain, traitement des façades...) - Affirmer le caractère piéton du centre-historique - Maintenir les caractéristiques architecturales (prospect, alignement...) - Préserver et revitaliser les hameaux
	<p>Valoriser le village</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager les abords de la rivière à proximité du village, en entrée de village, en entrée Est et Ouest, square rue Maravielle - Valoriser les aménagements des entrées du village
<p>Assurer la prévention des risques et des nuisances</p>	<p>Limiter l'exposition des personnes et des biens</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le Plan de Prévention des Risques Inondation en interdisant l'implantation de toute nouvelle construction en zone à risque fort et en encadrant les zones à risque modéré - Gérer les problématiques de ruissèlement en imposant la réalisation de dispositifs adaptés (aménagement de bassins de rétention, création de noues ...) - Prévenir les risques incendie et feux de forêt notamment en : <ul style="list-style-type: none"> - Préservant les boisements et l'habitat par des opérations de débroussaillage et l'entretien des terrains agricoles faisant office de coupe-feu - Elargissant les voies dont les accès sont actuellement insuffisants, en priorité dans les quartiers les plus peuplés - Améliorant le réseau de desserte contre l'incendie (hydrants, réservoirs) - Prévoyant des coupures agricoles
	<p>Limiter les nuisances sonores</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des végétaux le long des axes principaux de voirie - Tenir compte du Plan d'Exposition au Bruit

PADD - Synthèse des orientations et des objectifs

La Mole



Chapitre 3 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. OBJECTIFS QUALITATIFS

La réduction pure des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend :

- **Optimiser les espaces déjà urbanisés**

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévu de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, autour du village où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc. Pour ce faire, la Commune entend, exploiter prioritairement les dents creuses.

- **Optimiser les espaces consommés**

La consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités adaptées, prenant en compte à la fois les besoins en termes de production de logements et les tissus urbains environnant.

2. OBJECTIFS QUANTITATIFS

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites. Face à ces enjeux, la Commune entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire. Le projet de PLU vise donc à diminuer de plus de 15 ha le foncier identifié comme constructible ou constructible à terme par rapport au PLU en vigueur.