

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



3. OAP



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



I. Introduction

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Mole comprend 2 OAP définies sur les secteurs du Pommier et du Gratué.

Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

II. OAP Le Pommier

a. Contexte



Photographie aérienne et plan cadastrale du site accueillant l'OAP Le Pommier (Source : Géoportail)

Le hameau Le Pommier, situé à l'est de la commune, est desservi par la RD98 qui relie La Mole à Cogolin et Grimaud. L'accès au site se réalise par un chemin d'exploitation qui dessert les différentes constructions qui constituent ce hameau. Il est constitué d'un habitat individuel entouré au loin par des espaces boisés et des terres agricoles (situées au nord-est du site). L'urbanisation de ce site doit permettre à la commune de répondre à l'enjeu de production et de diversification de son parc de logements et ainsi lui permettre d'accueillir de nouveaux actifs en complément du village qui a connu une forte croissance avec le PLU de 2007.

b. Eléments programmatiques

i. Aménagement global

L'OAP prévoit de réorganiser l'habitat diffus des Pommiers en complétant l'urbanisation de ce hameau. Ainsi, le site pourra accueillir de nouvelles constructions qui densifieront le secteur tout en permettant à la commune d'adapter sa capacité d'accueil aux futurs besoins en logement.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec le hameau et les espaces naturels qui l'entoure : franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers... L'OAP se soucie notamment de la préservation de la ripisylve longeant la limite sud du site. Des alignements d'arbres devront encadrer les futures voies afin de valoriser le cadre paysager du nouveau quartier.

L'aménagement de ce site ne sera possible qu'à la condition de répondre préalablement aux exigences du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (RDDECI).

ii. Logements / commerces / équipements

Cette OAP permet de développer uniquement de l'habitat individuel¹. Les constructions ne pourront dépasser un niveau de R+1 (7m). De plus, elles devront présenter des caractéristiques architecturales respectant les formes bâties déjà présentes sur le site.

iii. Accès, circulations et déplacements

- *Accès*

L'accès principal sur le site est effectué par un raccordement du chemin du Pommier à la Route Départementale 98 au sud du secteur.

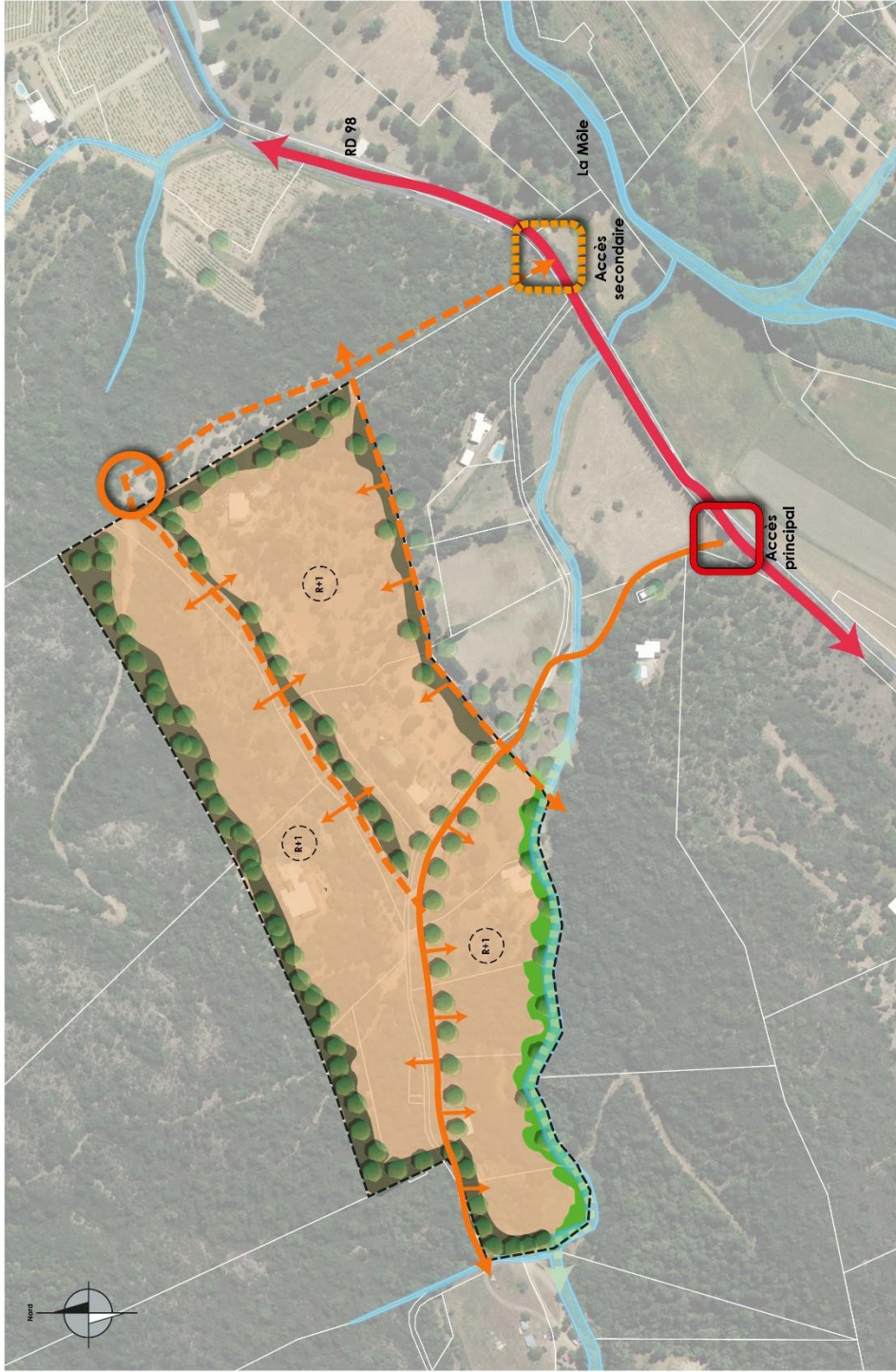
Un accès secondaire est également intégré au sud-est du site. Il ne pourra être utilisé qu'en tant que sortie accessoire. Aucun aménagement susceptible de renforcer son utilisation ne pourra être envisagé compte tenu de sa position sur un virage de la RD98. Il se situe à la sortie d'un chemin historique déjà existant situé à l'Est du site.

- *Dessertes*

La desserte du site devra s'effectuer via un maillage interne de voies secondaires. Ce maillage se constituera autour d'une voie déjà existante, le chemin du Pommier, qui traverse le site suivant un axe sud-est/nord-ouest. Une seconde voie d'accès, plus petite, est déjà présente à la limite est du site et permettra de conforter un second accès à la D98 et ainsi de fluidifier le trafic à l'intérieur du quartier. Des voies secondaires seront créées à partir de chemins existants afin de desservir longitudinalement le hameau, et ainsi créer un bouclage de la trame viaire du hameau, ce qui participera à la fluidité de sa circulation.

¹ L'habitat individuel correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Le Pommier



- PERIMETRE ET LIMITES**
 - Périmètre du site
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
 - Habitat individuel
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
 - Nombre de niveaux
 - R+1
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
 - Accès principal
 - Accès secondaire à créer
 - Aire de retournement à créer
 - Voie principale
 - Voie secondaire
 - - - Principe de desserte secondaire
 - ↑ Accès aux parcelles
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
 - Frange tampon paysagère
 - Alignement d'arbres
 - Préserver le paysage présent
 - Ripisylve

III. OAP Le Gratué

a. Contexte



Photographie aérienne et carte IGN du site accueillant l'OAP Le Gratué (Source : Géoportail)

Le site du Gratué est situé au sud de la RD98, à environ 3 km du village. Il est desservi par la RD27 qui passe à l'est du site de projet. A l'heure actuelle, le Gratué est une zone d'habitat individuel diffus, constituant une interface entre les espaces agricoles se trouvant à l'est du site, et la forêt domaniale des Maures à l'ouest.

b. Eléments programmatiques

i. Aménagement global

L'OAP prévoit de structurer et de densifier ce secteur d'habitat diffus en complétant l'urbanisation au sein des différentes parcelles comprises dans son périmètre. Elle permet l'implantations d'habitations nouvelles qui devront s'intégrer aux formes architecturales en place et respecter le paysage environnant. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra à la commune d'adapter sa capacité et typologie d'accueil aux futurs besoins en logement.

Des franges tampons paysagères et des alignements d'arbres devront être aménagés afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux et avec l'environnement naturel et agricole proche. Ces aménagements paysagers permettront également de valoriser le cadre de vie du site.

L'aménagement de ce site ne sera possible qu'à la condition de répondre préalablement aux exigences du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (RDDECI).

ii. Logements / commerces / équipements

Le hameau accueillera uniquement de l'habitat individuel afin de respecter sa vocation initiale. La hauteur des nouvelles habitations ne dépassera pas le R+1 (7m) afin de faciliter leur intégration dans l'environnement. De plus, aucune densité des formes urbaines ne sera imposée à ce site de projet afin d'éviter de produire des formes urbaines trop denses, qui contrasteraient avec la forêt domaniale des Maures situé à la limite ouest du site.

iii. Accès, circulations et déplacements

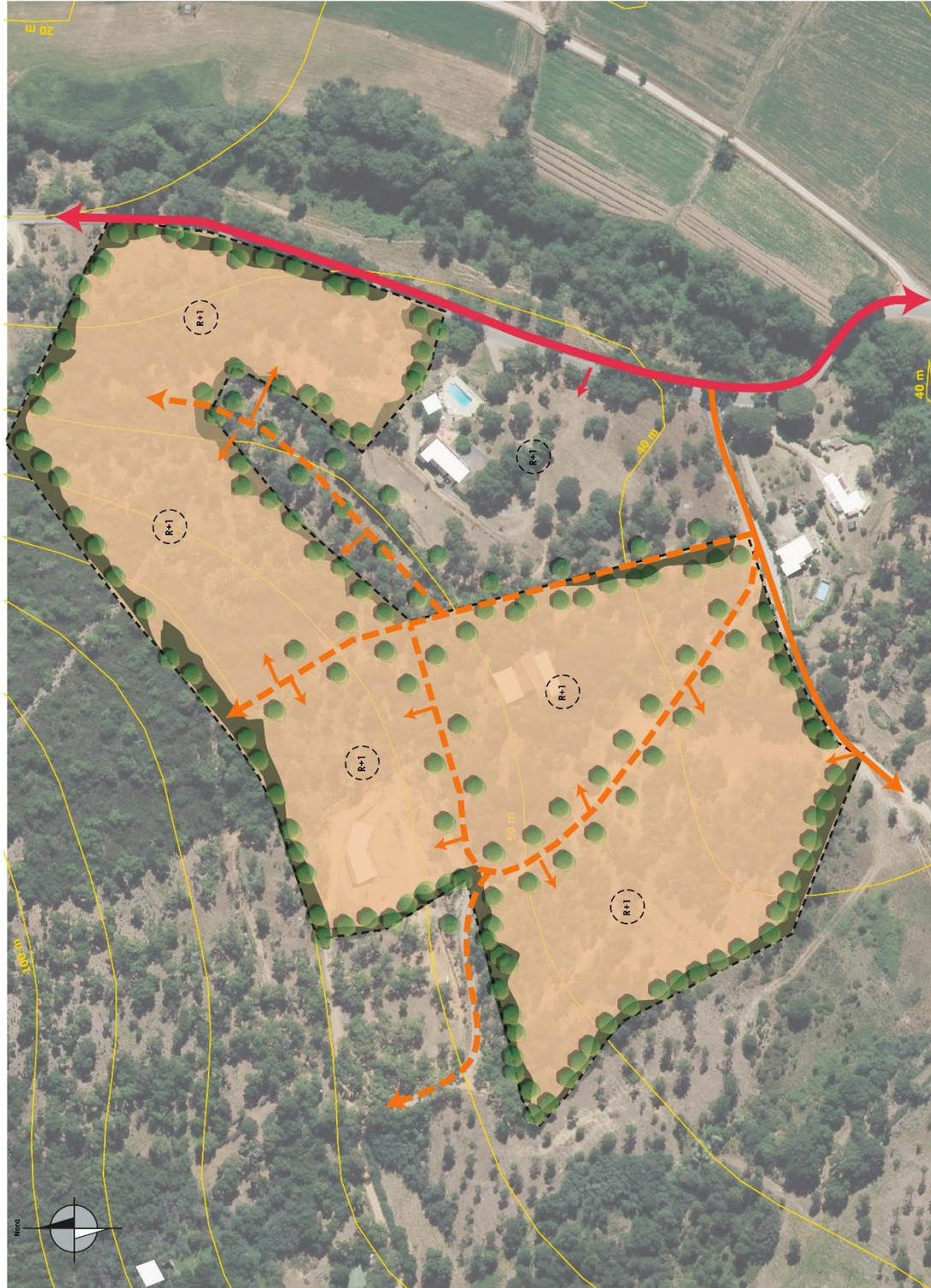
- *Accès*

L'accès se réalisera au sud-est du site, en aménageant l'accès existant situé au croisement du chemin du Gratué et la RD27.

- *Dessertes*

Le site sera desservi par un maillage de voies secondaires qui devront être créées concomitamment aux constructions liées, afin d'assurer l'accès de chacune des parcelles.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Gratuité



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

■ Habitat individuel

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

○ R+1
○ Nombre de niveaux

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

— Voie principale

- - - Voie secondaire

- - - Principe de desserte secondaire

↑ Accès aux parcelles

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

● Frange tampon paysagère

● Alignement d'arbres