

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



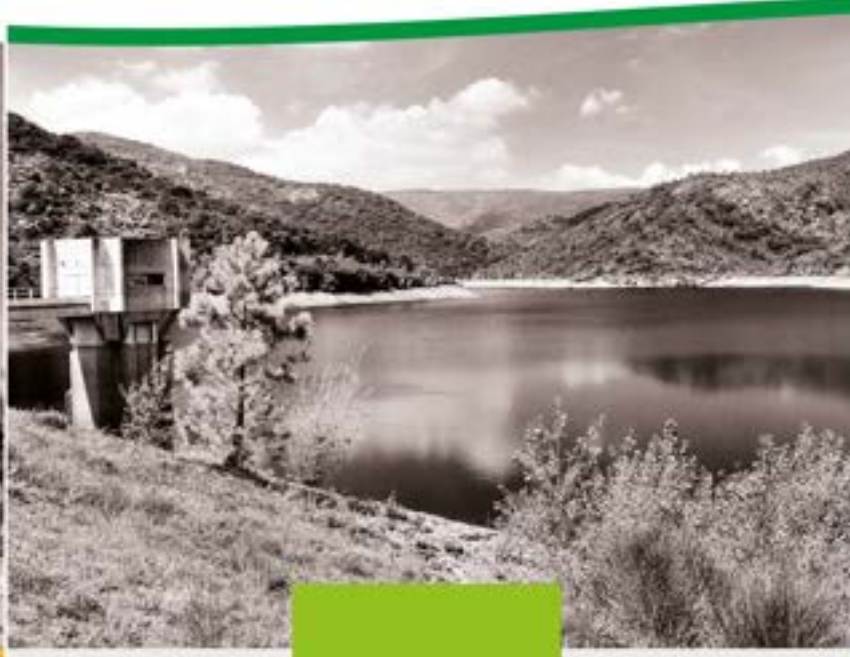
## SOMMAIRE

Préambule .....	4
I. Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	5
II. La démarche d'évaluation environnementale .....	6
III. Contexte administratif communal et intercommunal .....	8
Diagnostic .....	10
Chapitre 1 : Plan et programmes supra communaux .....	11
I. Présentation du principe d'articulation des documents.....	11
II. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible.....	13
III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en compte .....	23
Chapitre 2 : Diagnostic humain.....	27
I. Dynamiques démographiques .....	27
II. Dynamiques de l'habitat .....	35
III. Dynamiques économiques .....	42
IV. Synthèse de l'analyse et enjeux .....	60
Chapitre 3 : État initial de l'environnement .....	62
I. Le milieu physique.....	62
II. Le paysage .....	67
III. Le patrimoine.....	74
IV. La Biodiversité et la Trame Verte et Bleue .....	84
V. Les risques naturels et technologiques .....	96
VI. Les nuisances, pollutions et déchets .....	111
VII. La gestion des ressources.....	114
VIII. Climat / Énergie .....	127
IX. Synthèse de l'analyse et enjeux .....	131
Chapitre 4 : Diagnostic territorial .....	134
I. Fonctionnement urbain.....	134
II. Infrastructures et mobilités .....	142
III. Activités économiques.....	146
IV. Analyse foncière .....	150
V. Synthèse de l'analyse et enjeux .....	164
Justification des dispositions du PLU .....	166
Chapitre 1 : Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables .	167
I. Axe 1 : Assurer un développement urbain réfléchi, et raisonné au service des habitants .....	168
II. Axe 2 : Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole sur la commune	171
III. Axe 3 : Maintenir et améliorer le cadre de vie communal pour un village apaisé.....	174
IV. Objectifs de modération de la consommation d'espace .....	176
Chapitre 2 : Justification de la croissance démographique et production de logements.....	177
I. Un scénario de croissance démographique à 1% par an maximum retenu .....	177
II. Estimation de la production de logements .....	178

Chapitre 3 : Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales (scénario au fil de l'eau).....	183
I. Transport/déplacement et émissions de pollutions associées.....	184
II. Émissions de CO2 dans l'atmosphère.....	184
III. Gestion de l'eau.....	185
IV. L'énergie.....	186
V. Synthèse et raison du choix du scénario.....	186
Chapitre 4 : Intégration des enjeux environnementaux dans les choix du PADD.....	187
Chapitre 5 : Motifs de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires.....	190
I. Les choix en matière de dispositions générales.....	192
II. Les choix en matière de zones urbaines.....	195
III. Les choix en matière de zones à urbaniser.....	211
IV. Les choix en matière de zones agricoles et naturelles.....	216
V. Bilan des évolutions du PLU.....	240
Chapitre 6 : Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux.....	247
I. Compatibilité avec le SCOT approuvé le 12/07/2006.....	247
II. Compatibilité avec le SCOT approuvé le 02/10/2019.....	259
III. Compatibilité avec le SDAGE.....	278
IV. Compatibilité avec le PGRI.....	283
V. Prise en compte du SRCE.....	284
Chapitre 7 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.....	288
Évaluation des incidences du projet sur l'environnement & Mesures.....	289
Chapitre 1 : Incidences sur la ressource en eau et mesures.....	291
I. Augmentation des besoins en eau potable.....	291
II. Augmentation des besoins de traitement en eaux usées.....	292
III. Préservation de la qualité et gestion de l'eau pluviale.....	293
Chapitre 2 : Incidences sur les pollutions nuisances et risques et mesures.....	294
I. La pollution atmosphérique due aux transports.....	294
II. La pollution atmosphérique due au secteur du résidentiel/tertiaire et l'utilisation des énergies renouvelables.....	295
III. Les nuisances sonores.....	296
IV. Les risques.....	296
Chapitre 3 : Incidences sur la consommation d'espace.....	298
I. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU en vigueur.....	299
II. Les déclassements potentiellement favorables à l'urbanisation.....	302
III. Les reclassements de secteurs potentiellement urbanisables au PLU précédent en zone N ou A.....	304
Chapitre 4 : Incidences sur les milieux naturels.....	307
I. La préservation des zones naturelles dans le PLU.....	307
II. Évolution quantitative du classement et déclassement des zones naturelles (N).....	307
III. Bilan d'évolution des zones naturelles.....	307
IV. Justifications et incidences de reclassement de nombreuses zones N en A.....	308

Chapitre 5 : Incidences sur l'agriculture.....	310
I. La préservation des zones agricoles dans le PLU .....	310
II. Évolution quantitative du classement et déclassement des zones agricoles (A).....	310
III. Bilan d'évolution des zones agricoles .....	310
Chapitre 6 : Une prise en compte et une traduction de la Trame Verte et Bleue dans le PLU .....	312
I. Une protection des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques .....	312
II. Des espaces de projet intégrés à l'environnement .....	312
III. Un renforcement des espaces agricoles.....	312
IV. Protection de la trame bleue .....	312
Chapitre 7 : Incidences sur le paysage et le patrimoine .....	314
I. La préservation des grandes entités paysagères .....	314
II. La préservation du patrimoine naturel.....	314
III. Préservation du patrimoine bâti / Archéologique .....	315
IV. La promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains .....	316
Chapitre 8 : Incidences sur les sites susceptibles d'être touchés .....	320
I. Les sensibilités environnementales et analyse des incidences du projet sur le site « Le Pommier » .....	322
II. Les sensibilités environnementales et analyse des incidences du projet sur le site « Le Gratué ».....	326
III. Les sensibilités environnementales et analyse des incidences du projet sur les sous-secteurs de la zone n.....	330
Chapitre 9 : Incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000 .....	345
I. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme.....	345
II. Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention.....	347
III. Définition de la zone d'influence (concernée par le projet).....	354
IV. État des lieux de la zone d'influence .....	355
V. Incidences du projet.....	357
VI. Conclusion .....	359
Chapitre 10 : Indicateurs de suivi.....	360
Résumé Non Technique.....	361
I. Résumé du diagnostic humain.....	362
II. Résumé du diagnostic territorial.....	364
III. Résumé de l'État Initial de l'Environnement.....	366
IV. Résumé des choix retenus .....	370
V. Résumé de l'évaluation environnementale.....	377

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



1

## Préambule

## I. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui à l'échelle de la commune établit **un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001.

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions ...).

En application de l'article L. 151-2, le PLU comprend :

- un **Rapport de Présentation** : Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Il définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ; Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- **un Règlement et un Zonage** : Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- **des Annexes** : Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de La Mole. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de traduction permet d'expliquer réglementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi

- que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), Préfecture, Conseil départemental (CD), Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.
  - Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

## II. LA DEMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.**

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de trois principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

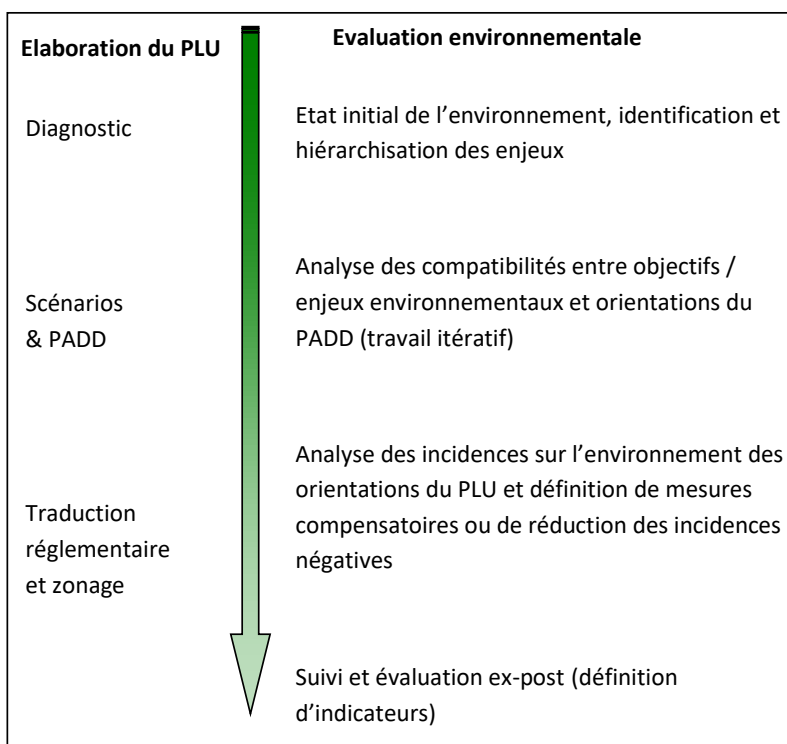
L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- **Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 121.10 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- **Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- **Analyse les incidences notables** prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

- **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;
- Présente **les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser** s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;
- Comprend **un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »



La commune de La Mole n'étant pas une commune littorale et n'étant pas concernée directement par le réseau Natura 2000, un examen au cas par cas a été réalisé pour décider de l'éligibilité du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale.



### III. CONTEXTE ADMINISTRATIF COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

#### 1. CONTEXTE TERRITORIAL DE LA COMMUNE

La commune de La Mole est située dans le département du Var (83) en région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) et rassemble 1 375 habitants en 2014 sur un territoire de 4528 hectares.

Implantée au cœur du massif des Maures, le territoire communal de La Mole est traversé d'Est en Ouest par la RD 98 reliant Fréjus à Toulon. Cet axe majeur dessert l'ensemble du golfe de Saint Tropez et structure le territoire

Située à 45min de Toulon et à 25 minutes de Saint Tropez, mais aussi à 12km du littoral (plages du Rayol-Canadel-sur-Mer), la commune est entourée :

- au Nord, par les communes de Grimaud puis La Garde-Freinet ;
- au Sud, par les communes du Rayol-Canadel et Cavalaire ;
- à l'Ouest, par les communes du Lavandou, Bormes-les-Mimosas et Collobrières ;
- à l'Est, par la commune de Cogolin.

Les paysages de ce territoire sont à forte dominante naturelle : les boisements concernent une majorité du territoire, tandis que les plaines alluviales sont partiellement couvertes par les vignobles.

La plaine de la Mole tient lieu de zone de contact entre le « bassin » hyérois et le golfe de Saint-Tropez. Le village est installé au cœur de la plaine alluviale, à la confluence des deux cours d'eau de La Mole et de La Verne.



Carte générale de présentation de la commune

## 2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de La Mole appartient la Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez, qui associe les douze communes des deux cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, à savoir :

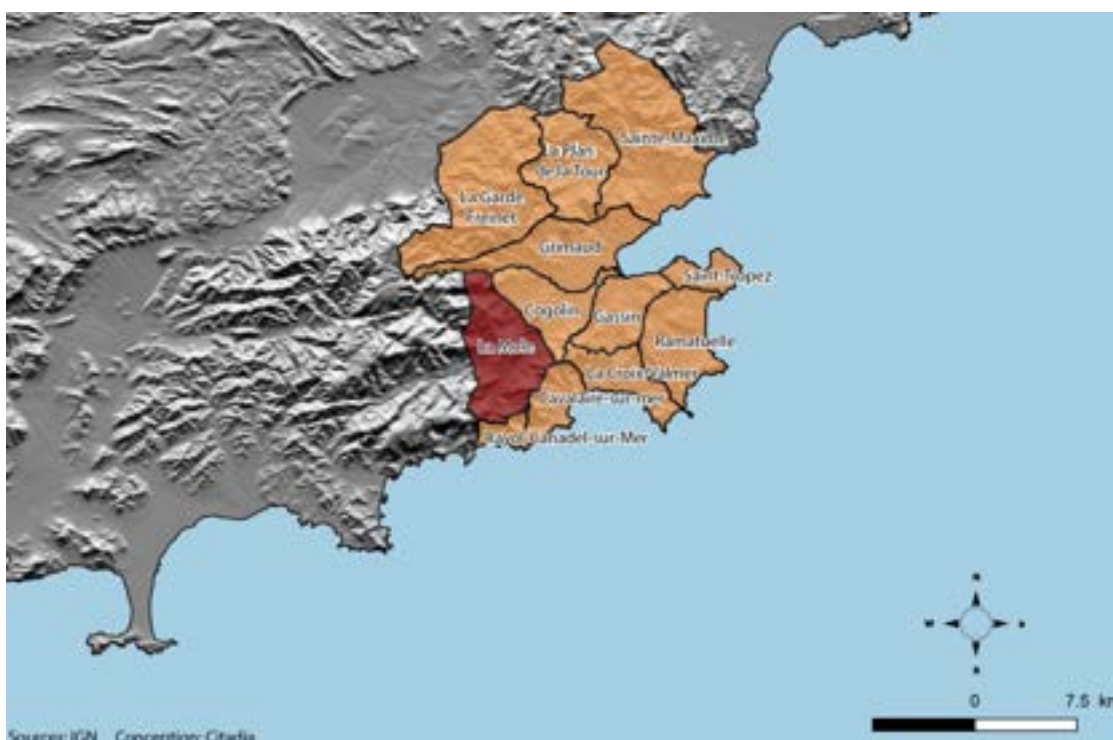
- Cavalaire-sur-Mer ;
- Cogolin ;
- Gassin ;
- Grimaud ;
- La Croix-Valmer ;
- La Garde-Freinet ;
- La Mole ;
- Le Plan-de-la-Tour ;
- Ramatuelle ;
- Rayol-Canadel-sur-Mer ;
- Saint-Tropez ;
- Sainte-Maxime.

Cette intercommunalité créée le 1er janvier 2013 rassemble ainsi 55 481 habitants (INSEE, 2012) permanents sur un territoire d'une superficie de 430,2 km<sup>2</sup>.

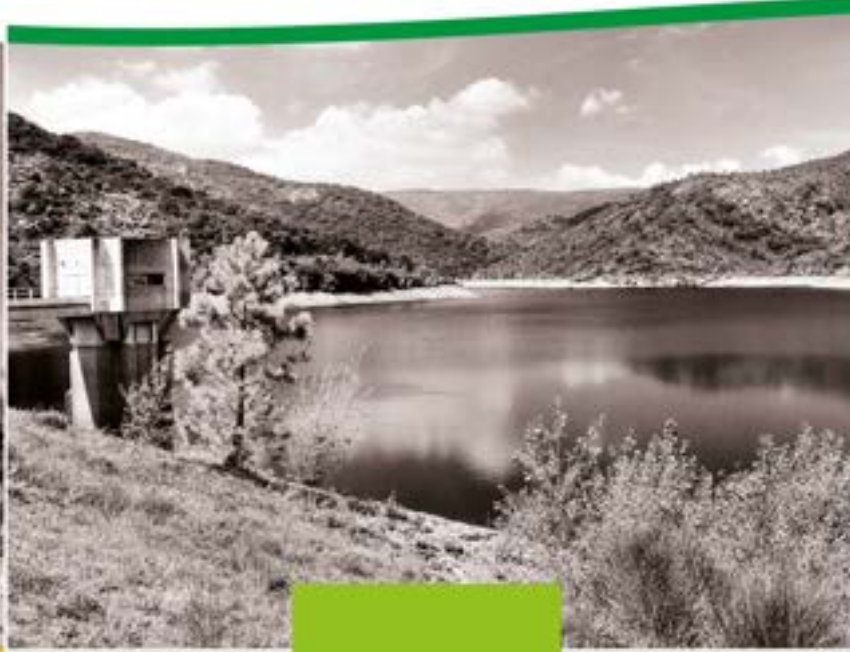
Afin de remplir sa mission de cohérence territoriale, la Communauté assure les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire ;
- Développement économique ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
- Politique du logement et du cadre de vie ;
- Assainissement non collectif (transférée courant 2015) ;
- Actions en faveur de la formation et de l'emploi ;
- Politique des transports et des déplacements.

La commune fait également partie du périmètre couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez qui reprend le périmètre de l'intercommunalité, et qui a été le premier SCOT du Var à être approuvé (le 12 juillet 2006). Ce SCOT est actuellement en cours de révision depuis fin 2014.



# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



2

**Diagnostic**

# Chapitre 1 : PLAN ET PROGRAMMES SUPRA COMMUNAUX

## I. PRESENTATION DU PRINCIPE D'ARTICULATION DES DOCUMENTS

L'aménagement du territoire communal de La Mole est soumis au respect du cadre réglementaire en termes de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme :

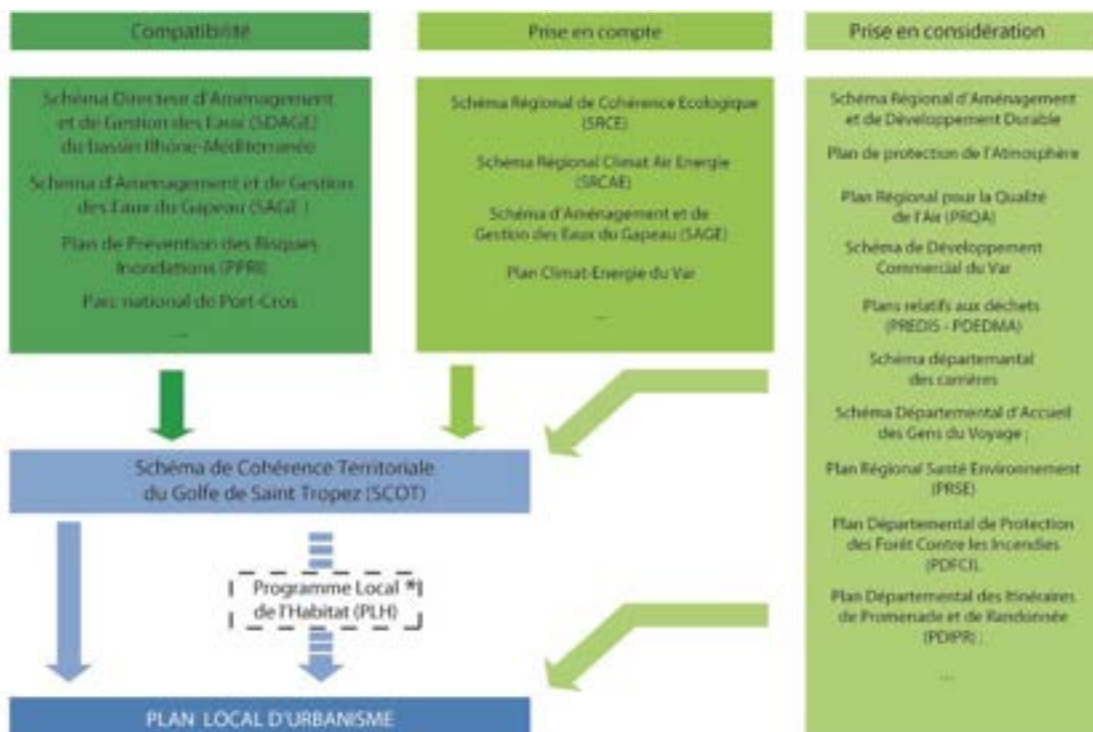
« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. »

Et, en application de l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues à l'article L.172-1, [...], les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. »

Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. [...] Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.



\* Le lancement de l'élaboration du PLH a été acté le 12 décembre 2013 par les membres du Conseil communautaire

Au regard du contexte territorial local, le PLU de La Mole doit donc être compatible avec :

- le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez ;
- le futur **Programme Local de l'Habitat** (PLH) de la communauté de communes du Golfe de Saint Tropez dont l'élaboration a été engagée en 2013 ;
- le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée ;

Il doit prendre en compte les plans et programmes suivants :

- les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) PACA ;
- le Plan Climat France ;
- le Plan Climat-Énergie du Var.

Il doit également prendre en considération certains documents, tels que :

- le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) ;
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) ;
- le Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI) ;
- le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPB) ;
- le Plan local pour l'énergie « Énergie 2010 » ;
- le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ;
- les documents d'objectifs des sites Natura 2000 (DocOb) ;
- le Schéma Départemental des Ressources d'Alimentation en Eau (SDRAE) ;
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

## II. PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

### 1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé après le PLU en vigueur, le 12 juillet 2006. Celui-ci développe six orientations générales, regroupant divers objectifs, avec lesquelles le PLU de la commune de La Mole doit être compatible.

**Il est actuellement en cours de révision.**

#### a. Préserver et mettre en valeur l'environnement

Le diagnostic du SCoT a mis en évidence la richesse écologique et patrimoniale du territoire et la fragilité de son environnement naturel et de sa qualité de vie. Pour préserver et mettre en valeur l'environnement, priorité du SCoT, celui-ci édicte les objectifs suivants :

- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement ;
- Mettre en valeur l'espace maritime et littoral ;
- Mettre en valeur les espaces agricoles et forestiers ;
- Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains.

Ces objectifs généraux trouvent une traduction plus opérationnelle à l'échelle de la commune :

- **Protéger le massif forestier**

Le massif des Maures constitue l'une des premières composantes environnementales du territoire du SCoT. Afin de le préserver, il convient que les PLU veillent à

- Protéger les espèces sensibles et précieuses ;
- Rétablir, développer et diversifier les activités sylvicoles ;
- Soutenir les activités agricoles ;
- Proscrire l'habitat isolé dans les espaces forestiers ;
- Retrouver les formes et localisation traditionnelles (hameaux) pour l'habitat souhaitable.

La création de hameaux nouveaux ou la remise en état des hameaux anciens doivent être effectuées sous les protections des coupures créées par les espaces agricoles les protégeant des feux de forêt.

- **Protéger la ressource en eau** (bassin versant du barrage de la Verne, nappes alluviales de la Mole...) contre les pollutions dans la lignée de celles déjà engagées par les syndicats de rivières et le syndicat d'alimentation en eau potable (SIDECM), et conformément aux orientations du SDAGE.

- **Maintenir l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés** en ménageant des secteurs de transition dits **espaces de respiration**.

Ces espaces de respiration sont localisés entre les zones urbaines dans le but de :

- Empêcher l'urbanisation en continu le long des voies de communication ;
- Préserver la différenciation des quartiers, des centres villes et centres de villages par rapport à leurs périphéries, et des communes entre elles ;
- Favoriser la densification des noyaux villageois existants.

Un espace de respiration est identifié entre la commune de la Mole et la commune de Cogolin.

Ils comportent les obligations suivantes :

- Interdiction d'y développer des espaces urbanisés ;
- Mais possibilité d'implanter des équipements réversibles n'exigeant pas d'infrastructure importante et permettant la création ou le maintien d'espaces verts ou végétalisés : équipements sportifs du type aires de grand jeu, parcours de santé, pratiques de golf... ;
- Possibilité de créer, maintenir ou développer des espaces agricoles, avec les installations et équipements nécessaires.

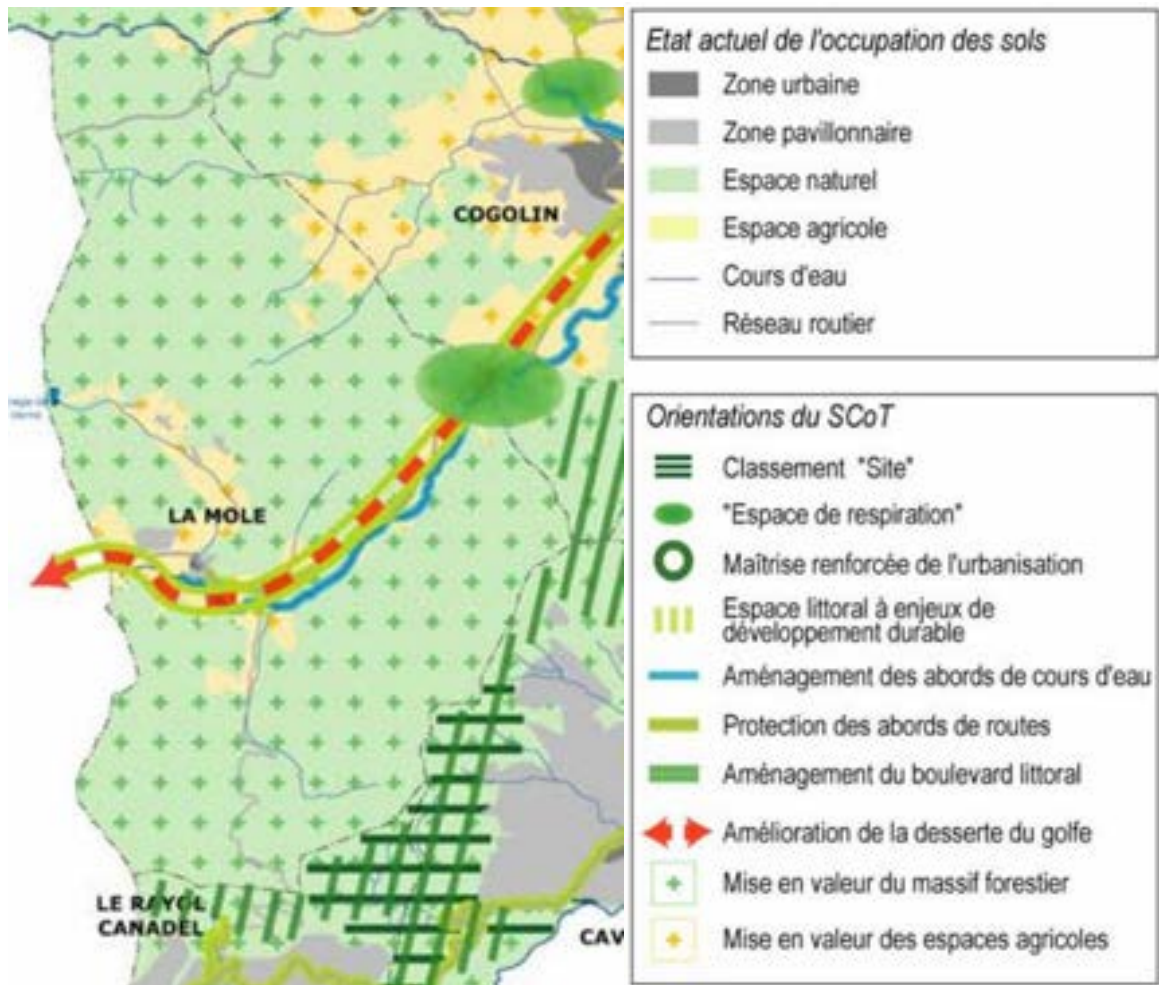
- **Qualification et aménagement des abords de cours d'eau** de la Mole dans un souci de :

- Protection de l'environnement et prise en compte des risques hydrauliques ;
- Création de cheminements piétonniers, promenades, etc.

- **Protection des abords de routes**, notamment de la RD 98 en entrée de La Mole et à proximité de Cogolin ;

Le contournement du village de La Mole devra également faire l'objet de dispositions identiques. La mise en œuvre de ce principe de protection s'effectuera dans le cadre d'un schéma général qui distinguera entre sections de rase campagne, où l'urbanisation sera strictement contenue, et les sections péri-urbaines où l'organisation de l'urbanisation sera assurée. Cette disposition du SCoT doit être déclinée dans les PLU et complétée par une réflexion et une mise en valeur des entrées de ville à l'échelle de chaque commune.

- **Valorisation des entrées de ville :** les entrées de ville et de village, sur le territoire du SCoT sont, dans l'ensemble, relativement peu valorisées. Elles devront faire l'objet de projets d'aménagement qualitatifs afin d'éviter la banalisation du paysage.

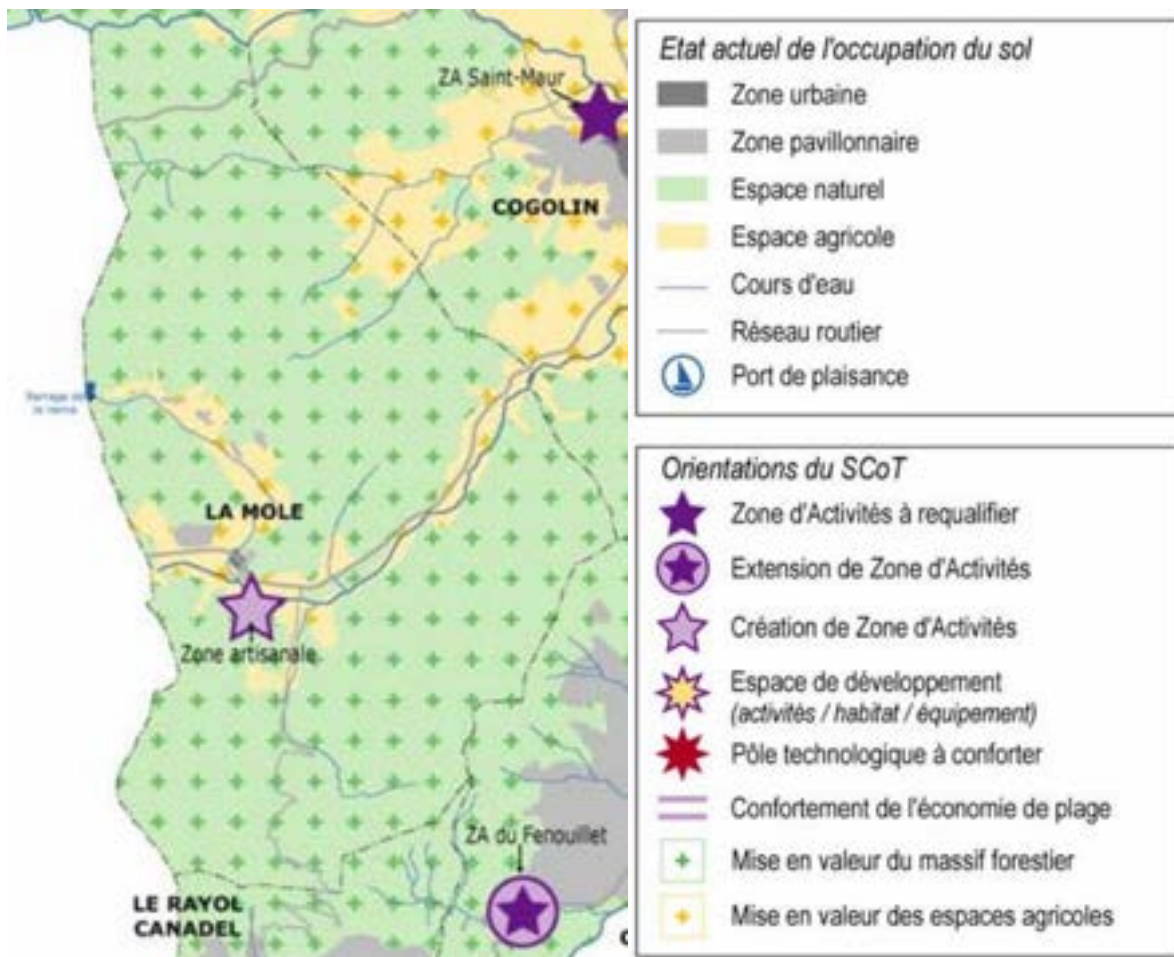


Extrait de la carte d'orientation n°1 du SCoT

## b. Renforcer le tissu économique

Le SCoT fixe 3 objectifs visant à conforter le développement économique :

- **Valoriser l'économie touristique ;**
- **Diversifier l'économie du territoire :** le SCoT prévoit la requalification d'une zone d'activité à vocation artisanale au Sud du village dans la limite de 6 ha ;
- **Conforter les activités agricoles :**  
 Parmi 4 scénarii possibles pour l'agriculture varoise, un en particulier s'applique au territoire du SCoT du golfe de Saint-Tropez et peut caractériser le projet agricole intercommunal : "Un terroir qui gagne !" Pour assurer la satisfaction de cet objectif majeur du SCoT, le PLU doit intervenir sur plusieurs plans :
  - Préserver toutes les terres agricoles, en créant notamment des zones agricoles protégées ;
  - Faciliter l'exploitation agricole en permettant l'exercice de la pluriactivité (tourisme et agriculture) en la rendant possible dans les règles d'urbanisme applicables aux zones d'activités;
  - Favoriser l'installation d'activités agricoles, sylvicoles et pastorales dans les zones forestières.



Extrait de la carte d'orientation n°2 du SCoT



### c. Réguler la pression démographique

Afin de réguler la pression démographique, le SCoT détermine différents objectifs :

- **Maîtriser la production de logements**

Chaque commune, dans son PLU, veillera à déterminer précisément les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte :

- De la préservation des espaces et milieux ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles et forestières.

De plus, les nouveaux logements réalisés dans les dix ans le seront :

- Prioritairement par la densification urbaine et la réhabilitation de logements au sein de projets de renouvellement : centres villageois, extension modérée des hameaux ;
- Par l'extension des villages en continuité de l'existant ;
- Par l'urbanisation de nouvelles zones en discontinuité avec l'existant inscrite dans les PLU avant l'arrêt du SCoT.

Enfin, chaque commune devra veiller à prendre les dispositions nécessaires pour réduire la croissance de logements à 1 % par an.

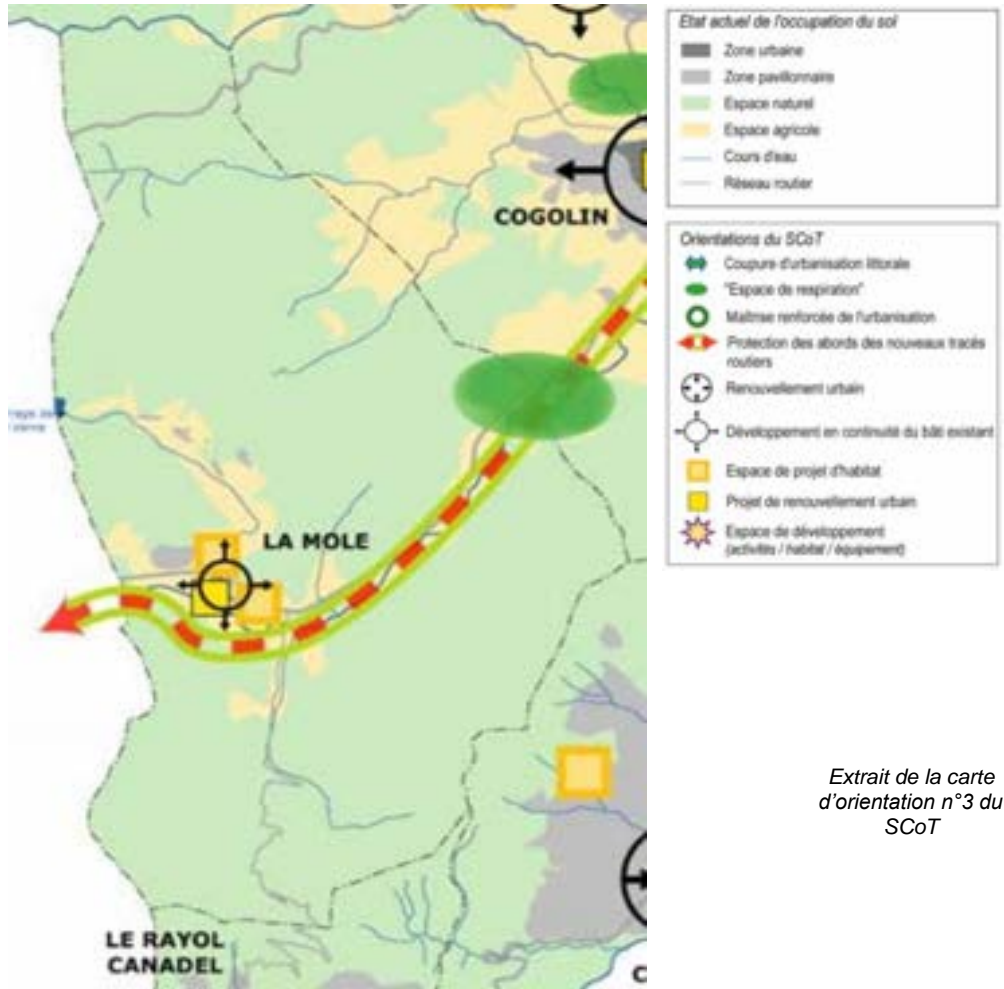
- **Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;**

- **Construire des logements locatifs ;**

- **Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace**

Le diagnostic du SCoT a mis en évidence une dynamique d'étalement urbain à l'œuvre sur le territoire, avec une sur consommation d'espace, notamment dans les zones anciennement NB et secteurs agricoles. Les PLU doivent donc contribuer à mettre en œuvre une croissance urbaine moins consommatrice d'espace en :

- Transformant les anciennes zones NB en zones naturelles ou agricoles sauf dans les secteurs équipés et autour des hameaux ;
- Favorisant les formes d'habitat dit «groupé» ou inspiré des hameaux traditionnels, en particulier pour l'habitat en forêt, pour lesquelles seront recherchées des solutions innovantes notamment en termes de production d'énergie et de protection contre les incendies ;
- Favorisant les logements collectifs dans l'établissement des règles d'urbanisme ;
- Définissant des politiques opérationnelles de renouvellement urbain et villageois ;
- Proposant des aménagements de quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer et des projets de renouvellement urbain à l'abandon.

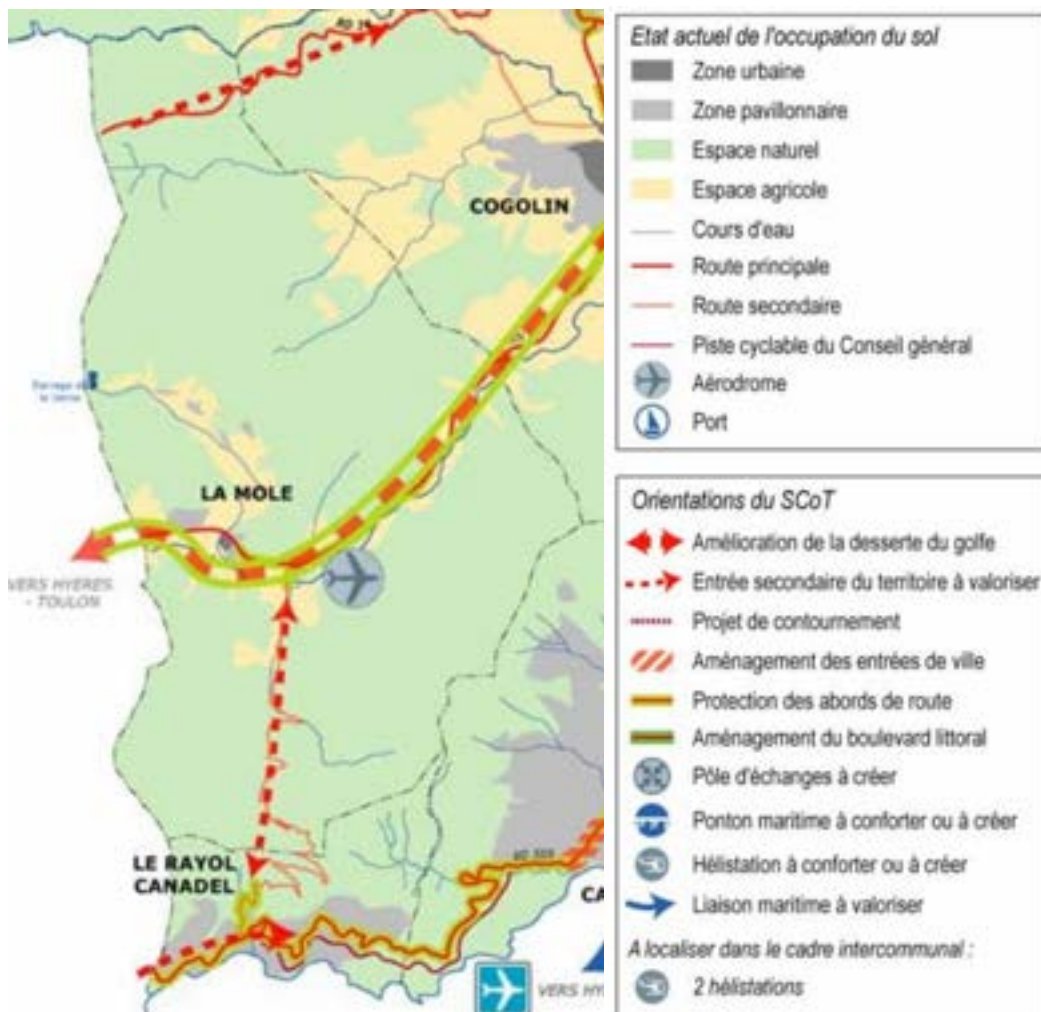


Extrait de la carte d'orientation n°3 du SCoT

## d. Développer les transports

En matière de transports et de déplacements, le SCoT a retenu trois objectifs :

- **Soulager le réseau routier existant** par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes :
  - Poursuite de l'aménagement de la RD 98 entre Cogolin et Bormes-Les-Mimosas afin d'améliorer l'accès au golfe de Saint-Tropez, en termes de confort et de sécurité ;
  - Contournement du village de La Mole inscrit au SCoT afin d'améliorer la circulation des véhicules et garantir la sécurité des personnes, usagers ou habitants ;
  - Aménagement de la RD27 entre La Mole et Le Rayol Canadel (points de vue ou belvédères, aires de repos et de pique-nique, points d'information, aménagement pour la gestion des incendies...);
  - Protection des abords de voies : interdiction de construire de part et d'autre de la voie à l'exception des secteurs urbanisés et aménagements des entrées de ville.
- **Favoriser les déplacements alternatifs** à la voiture particulière, notamment en transports collectifs (en particulier maritimes) et faciliter les déplacements en deux roues ;
- **Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication** notamment par la voie aérienne et les transports maritimes rapides.  
L'aérodrome de La Mole, ouvert au trafic international, contribue à assurer une desserte aéroportuaire à l'échelle du SCoT. Il convient dans le cadre du PLU de :
  - Maintenir l'emprise actuelle de l'aérodrome ;
  - Maintenir l'hélistation et son activité ;
  - Respecter le plan de servitudes aéronautiques approuvé le 31 juillet 1991 ;
  - Maitriser le trafic aérien pour des raisons de gêne sonore et de risques environnementaux.



Extrait de la carte d'orientation n°4 du SCoT

### e. Mieux équiper le territoire

En termes d'équipements, le SCoT prévoit de :

- **Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure ;**
- **Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs ;**
- **Créer des aires d'accueil pour les Gens du voyage ;**

- **Renforcer l'offre de services publics ;**

Le maintien ou le renforcement des administrations et des services publics sur le territoire est un objectif général qui trouve sa traduction dans le SCoT au travers d'objectifs plus spécifiques, de vitalisation des centres villes, de logements des actifs, d'équipement... Le SCoT prévoit la réalisation d'une maison de retraite à La Mole.

Outre la poursuite de la mise en place des collectes sélectives et la rationalisation de la gestion des déchets dans un cadre intercommunal, les équipements à réaliser, conformément au Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés approuvé le 24 janvier 2004, sont :

- 2 plateformes de co-compostage (déchets verts et de bois, boues de station d'épuration et éventuellement fermentescibles), situées dans le secteur de Sainte-Maxime et en fond de golfe ;
- 1 déchetterie et un centre de tri à La Mole ;

- **Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements.**

- **Prise en compte par le PLU en vigueur :**

Le PLU en vigueur dispose d'une zone UM spécifiquement dédié pour l'accueil de constructions ayant un rapport direct avec la fonction d'hébergement collectif comme les maisons de retraite ou les maisons médicalisées, et d'un secteur Nd relatif à l'accueil des constructions et installations classées liées et nécessaires au fonctionnement du dépôt d'ordures ménagères intercommunal.



Extrait de la carte d'orientation n°5 du SCoT

## 2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GOLFE DE SAINT-TROPEZ

Les programmes locaux de l'habitat (PLH) sont des instruments de prévision et de programmation qui ont pour objet de répartir de façon équilibrée les logements sur les territoires des communes.

Le lancement de l'élaboration du PLH a été acté le 12 décembre 2013 par les membres du Conseil communautaire. Le PLU devra alors être compatible avec le futur PLH lorsqu'il sera approuvé.

**Le PLH est actuellement en cours d'élaboration (Il a été arrêté le 02/10/2019).**

## 3. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Prévu par l'article L.212-1 et L. 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le territoire de la Mole est inclus dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée. Ce SDAGE et le programme de mesures associé est entré en vigueur en décembre 2015 pour une durée de 6 ans. **Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et fixe les objectifs de qualité des eaux.**

Les 9 orientations fondamentales du projet de SDAGE RM sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques,
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement,
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- *Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,*
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ; protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable, et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés. Le S.D.A.G.E. a identifié des territoires comme étant un territoire vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau. Des économies (mesures sans regret) doivent être mises en place et les usages existants doivent être raisonnés. Ces territoires peuvent développer des usages sous réserve d'avoir vérifié qu'ils ne remettaient pas en cause l'équilibre quantitatif.
- s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des

collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles

#### 4. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) RHONE-MEDITERRANEE

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021 a été arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée et à définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

La commune de la Mole fait partie du périmètre de la stratégie locale de gestion des risques pour le TRI. La stratégie locale du TRI Est Var est constituée des objectifs suivants :

##### **Objectif 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation**

- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans le SCOT de la communauté de communes du Golfe et veiller à une élaboration harmonisée des autres SCOT ainsi que dans les PLUs ;
- 1.2. Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme ;
- 1.3. Élaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial ;
- 1.4. Intégrer les réflexions de l'atelier national « Argens » dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire ;
- 1.5. Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques ; Travailler à l'élaboration de PPRL.

##### **Objectif 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**

- 2.1. Travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité) et le retranscrire dans les documents d'urbanisme ;
- 2.2. Poursuivre globalement le travail de limitation des débordements (réduction de l'aléa) à l'aménagement des ZEC ;
- 2.3. Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et projets ;
- 2.4. S'organiser à différents niveaux pour mettre fin aux dépôts illicites en zone inondable.

##### **Objectif 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés**

- 3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;
- 3.2. Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux ;
- 3.3. Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise ;
- 3.4. Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques ;
- 3.5. Capitaliser les diagnostics de vulnérabilité déjà réalisés sur ce territoire et accompagner la mise en œuvre des résultats de ces études ;
- 3.6. Mettre en œuvre une action phare d'accompagnement technique et financier pour la réduction de la vulnérabilité aux inondations des habitations sur les 14 communes couvertes par un PPRI approuvés à la suite des inondations de juin 2010.

##### **Objectif 4 : Organiser les acteurs et les compétences**

- 4.1. Veiller à une animation globale de la stratégie Est Var ;
- 4.2. Réfléchir à l'opportunité d'un SAGE Argens.

**Objectif 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation**

- 5.1. Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine ;
- 5.2. Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement ;
- 5.3. Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats « nouvelles technologies » au-delà des actions déjà initiées dans le cadre du PAPI Argens ;
- 5.4. Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;
- 5.5. Développer l'information préventive à destination des populations touristiques ;
- 5.6. Concevoir et organiser une information communale régulière afin de développer la conscience des risques au sein de la population ;
- 5.7. Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.

**TRI EST-VAR**



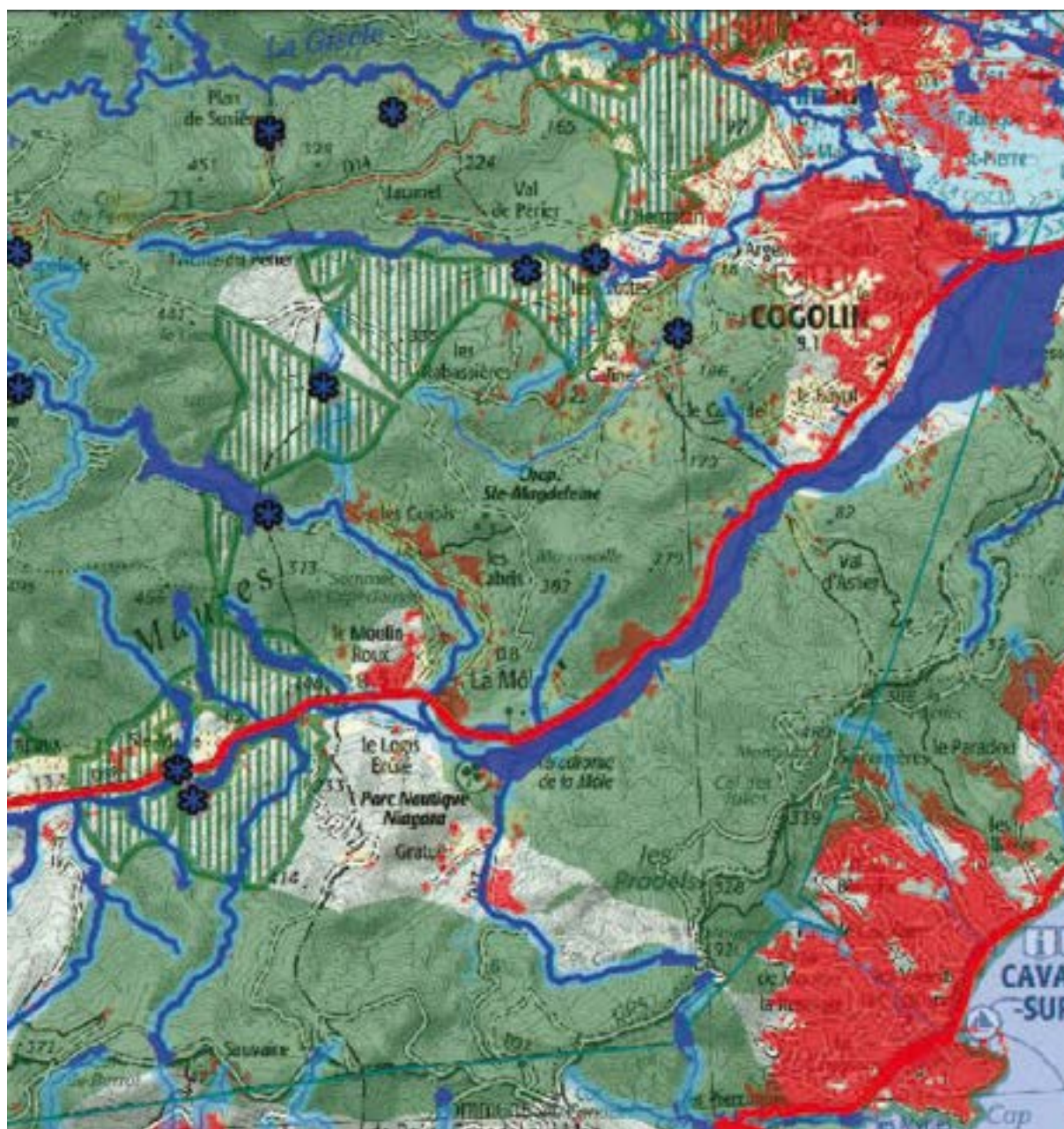
Source : PGRI Rhône-Méditerranée 2016-2021

### III. PLANS ET PROGRAMMES QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

#### 1. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

**Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** est un véritable outil d'aménagement copiloté par l'Etat et la Région. Il s'agit du document de référence qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il vise à préserver les services rendus par la biodiversité, à enrayer sa perte en maintenant et restaurant ses capacités d'évolution et à la remise en bon état des continuités écologiques

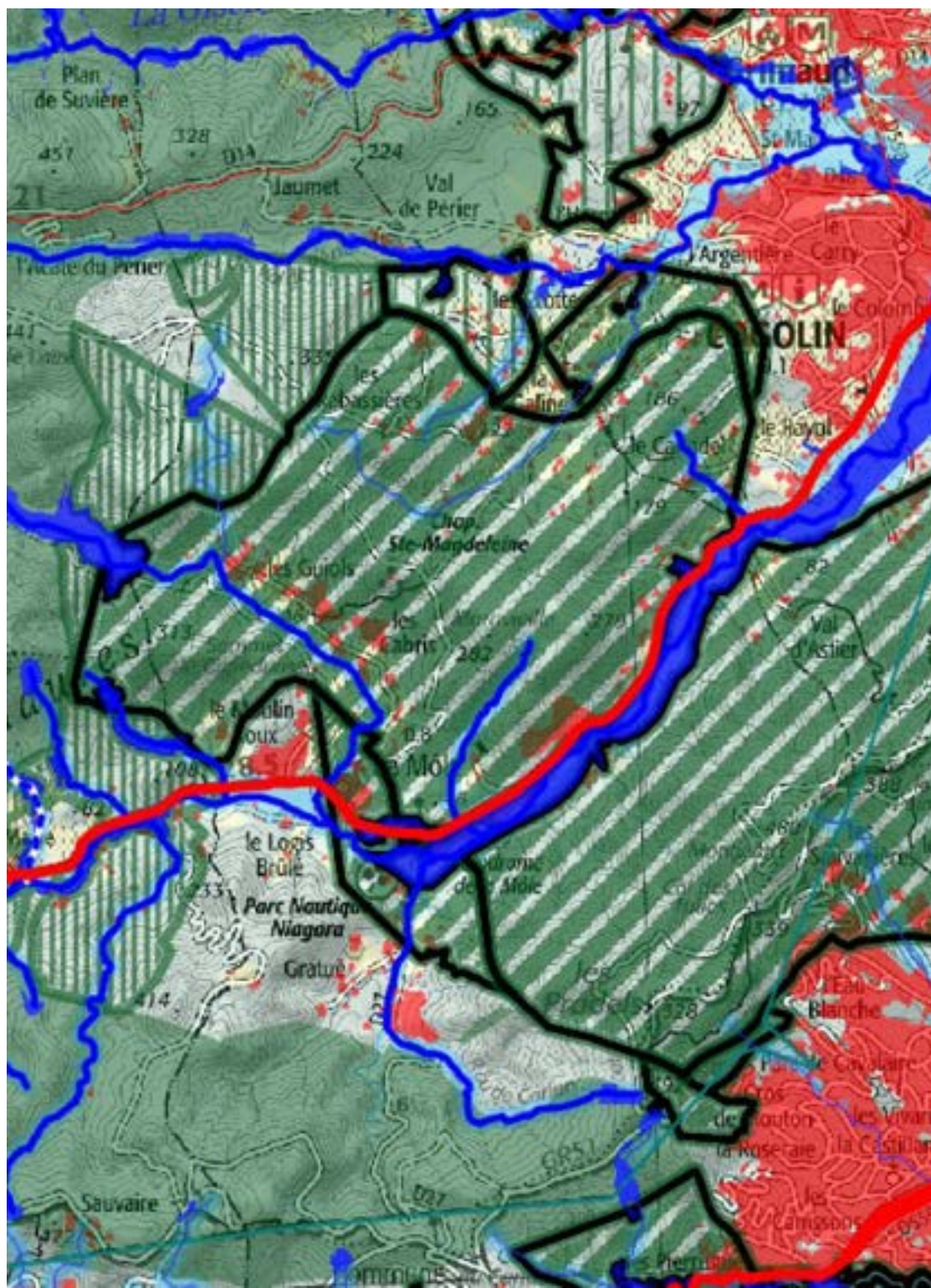
Situé dans le massif des Maures, la commune de la Mole est concernée par des objectifs de préservation au titre du SRCE. Les grands ensembles boisés au nord et sud de la commune sont concernés par les réservoirs de biodiversité.



Trame verte et bleue à l'échelle communale -- source SRCE

Objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue régionale – source SRCE





<b>Recherche de préservation optimale</b>		
<p><b>Trame verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir de biodiversité</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e8f5e9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Corridor</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir de biodiversité en zones urbaines</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Corridor en zones urbaines</li> </ul>	<p><b>Trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #42a5f5; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir de biodiversité</li> </ul>
<b>Recherche de remise en état optimale</b>		
<p><b>Trame verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir de biodiversité</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Corridor</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir de biodiversité en zones urbaines</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Corridor en zones urbaines</li> </ul>	<p><b>Trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #42a5f5; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Réservoir de biodiversité</li> </ul>

## 2. LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT-AIR ENERGIE (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables
- de maîtrise des consommations énergétiques
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

# PLU LA MOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE



3

## Diagnostic humain

# Chapitre 2 : DIAGNOSTIC HUMAIN

## I. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

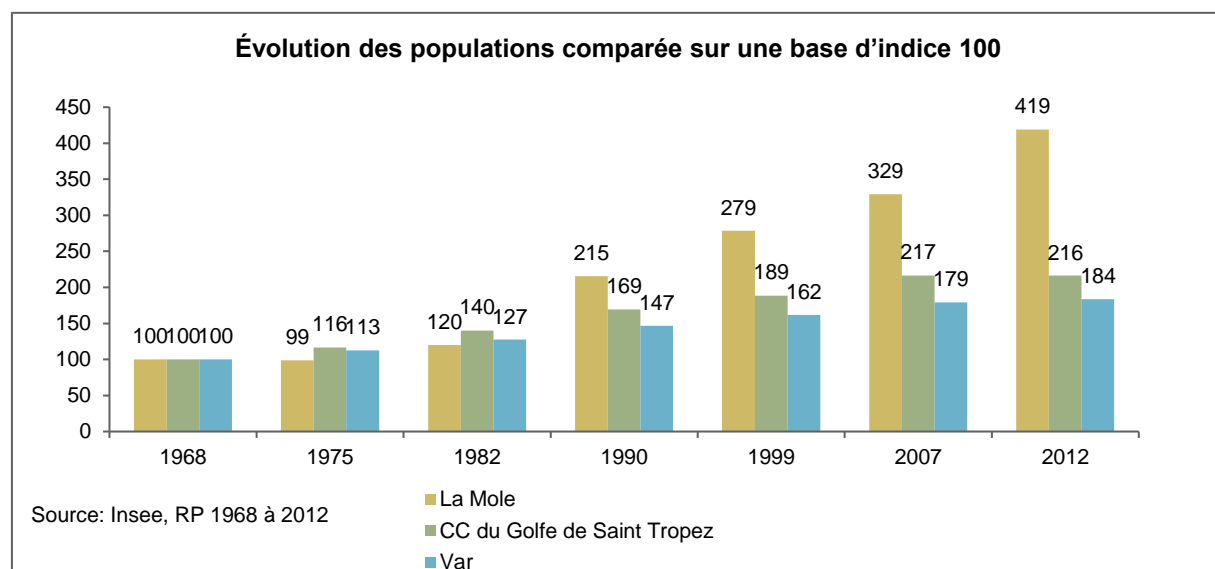
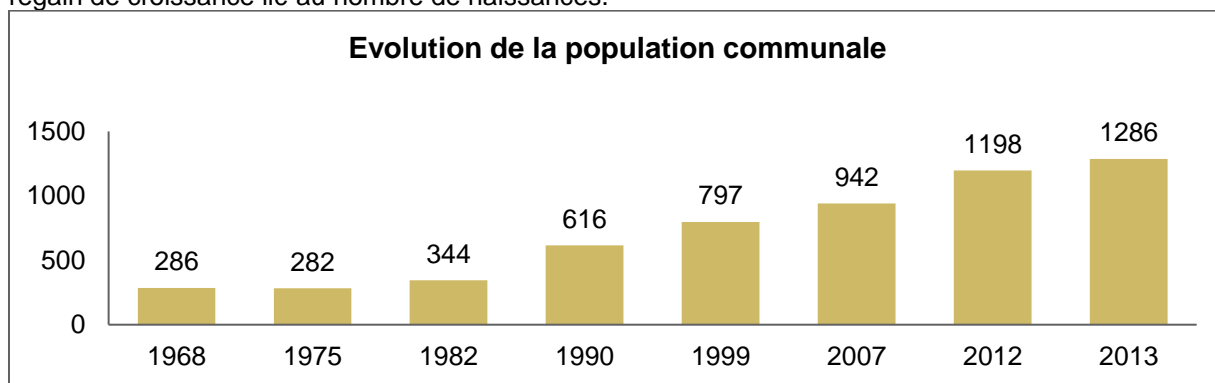
### 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TRES IMPORTANTE

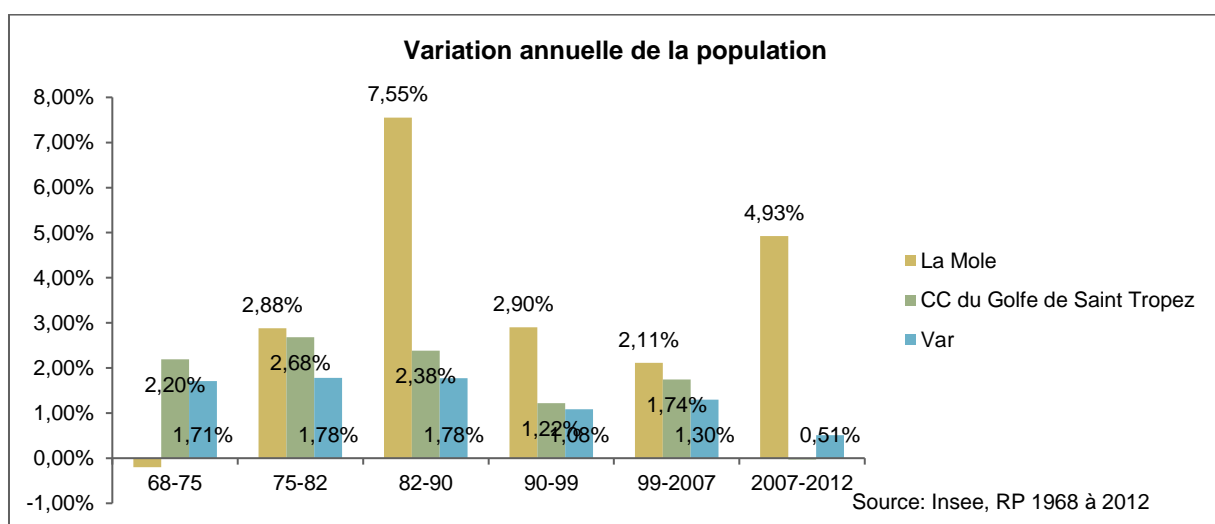
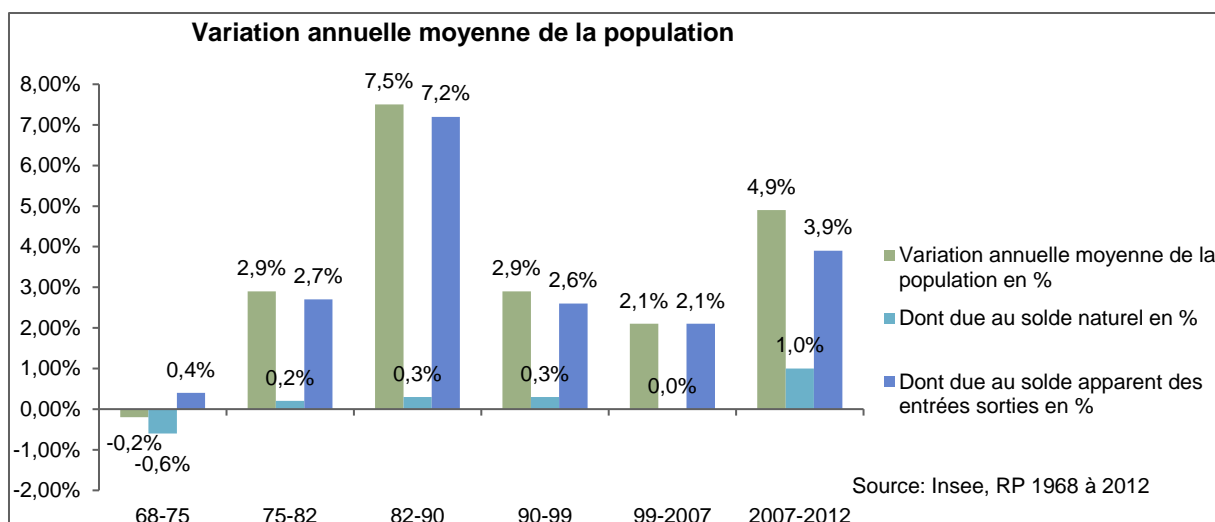
La commune de La Mole comptait 1286 habitants en 2013 et 1436 en 2016.

Depuis le début des années 1980, elle connaît un essor démographique important et continu : entre 1982 et 2012, la population a ainsi été multipliée par environ 2.5, ce qui représente 804 habitants supplémentaires.

Une évolution comparée (en indice base 100) avec la communauté de commune du Golfe de Saint Tropez et le Var démontre que la Mole a connu, sur la période 1968-2013 une croissance nettement plus marquée que celle de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, elle-même plus élevée que celle du Var.

Cette croissance démographique est essentiellement portée par l'installation de nouveaux habitants, bien que le solde naturel soit également important, notamment sur la dernière période 2007-2012, en lien avec la ZAC St Exupéry qui a permis l'installation de jeunes ménages sur la commune . Ce constat souligne l'attractivité de la commune pour une population extérieure jeune qui participe à un regain de croissance lié au nombre de naissances.

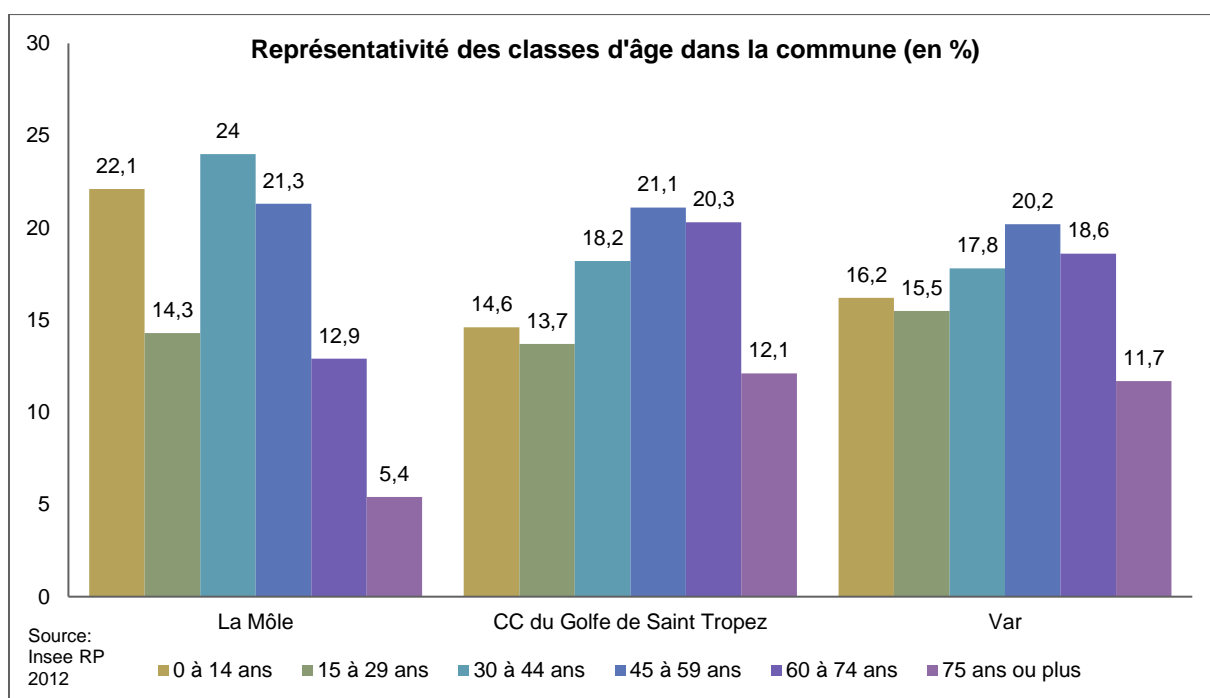
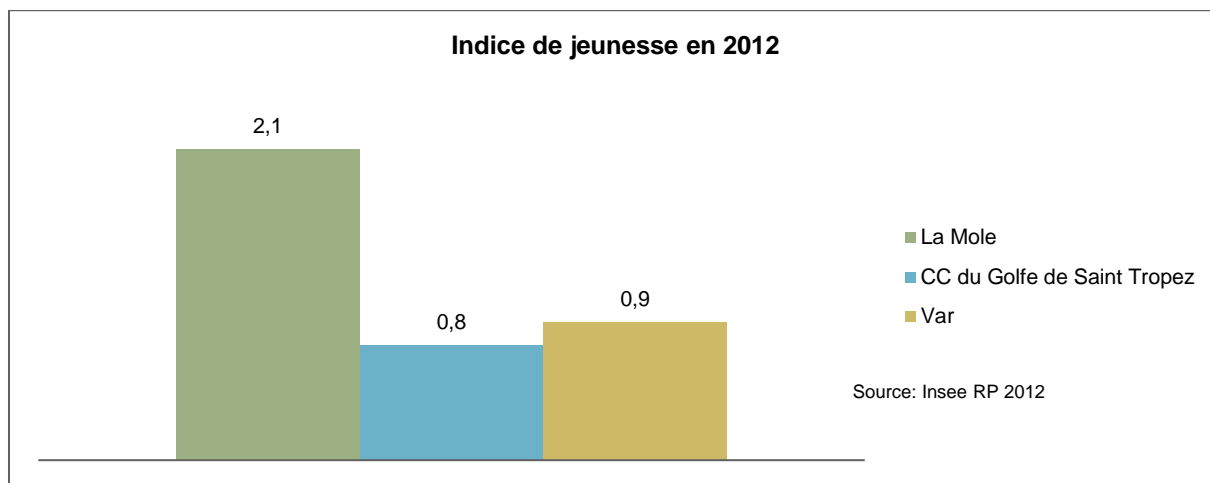




## 2. UNE POPULATION COMMUNALE JEUNE...

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

En 2012, l'indice de jeunesse de La Mole s'élève à 2,1 contre 0,98 dans la Communauté de Communes et de 0,9 dans le Var. La Mole présente donc un profil plus jeune que la situation moyenne du département et de la communauté de commune.



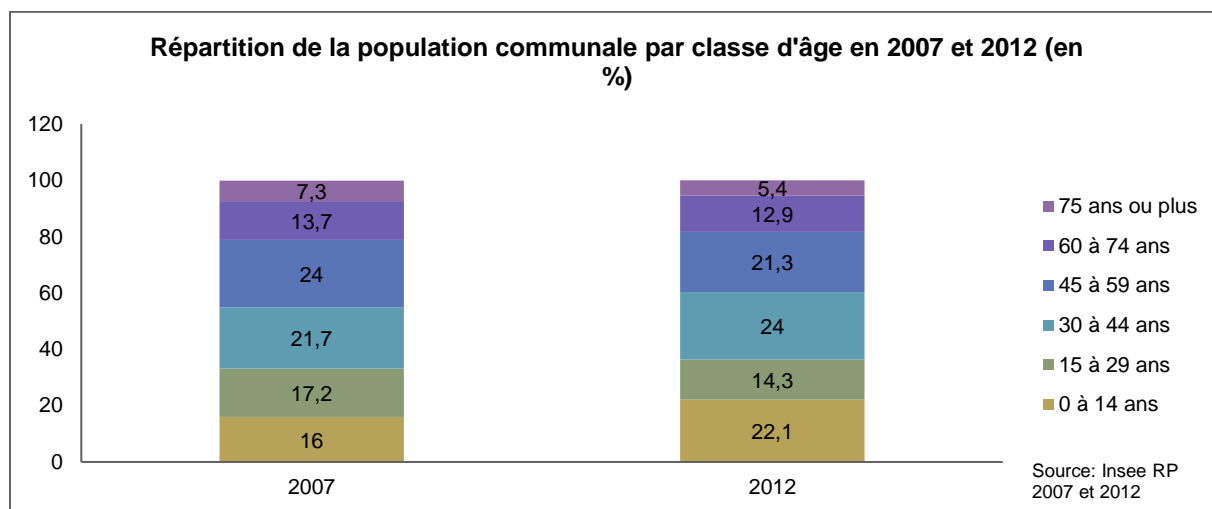
### 3. ...ET UNE POPULATION QUI RAJEUNIT

Au niveau communal, le profil de la population diffère fortement du profil de la Communauté de Communes et du département. En effet, à l'échelle de la Communauté de commune et du département, les tranches d'âge les plus représentées sont celles des 45-59 et 60-74 ans.

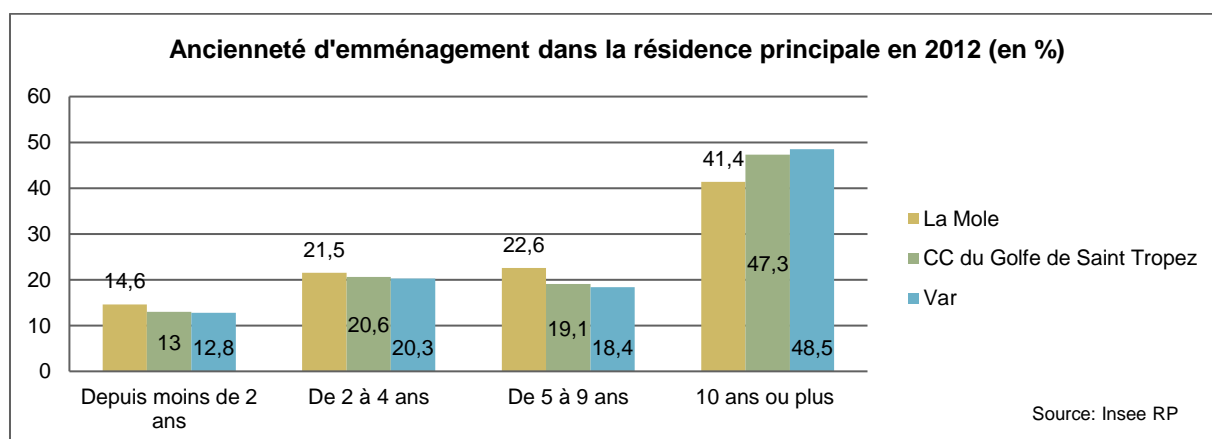
A l'échelle de la commune, la part de la population ayant plus de 60 ans est bien inférieure à celle de la Communauté de Communes ou celle du département (respectivement 18,3%, contre 32,4% et 30.3%).

La forte part des 0 à 14 ans dans la population de la commune complète ce profil, et **atteste de l'attractivité communale auprès des jeunes ménages avec enfants.**

L'analyse de l'évolution de la pyramide des âges sur la période 2007-2012 traduit **l'accentuation de ce phénomène d'attractivité lié à la réalisation de la ZAC St Exupéry.** Ainsi, on observe une forte augmentation de la part de la population ayant entre 0 et 14 ans et entre 30-44 ans. A l'inverse, la part de la population ayant plus de 45 ans diminue.



La comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale entre La Mole, la Communauté de Communes et le département traduit une implantation tardive importante de nouveaux habitants sur le territoire communal. Ainsi, 58.7% de la population communale a emménagé depuis moins de 10 ans, tandis que cette proportion s'élève à 52.7% pour la Communauté de Communes et à 51.5% pour le département.



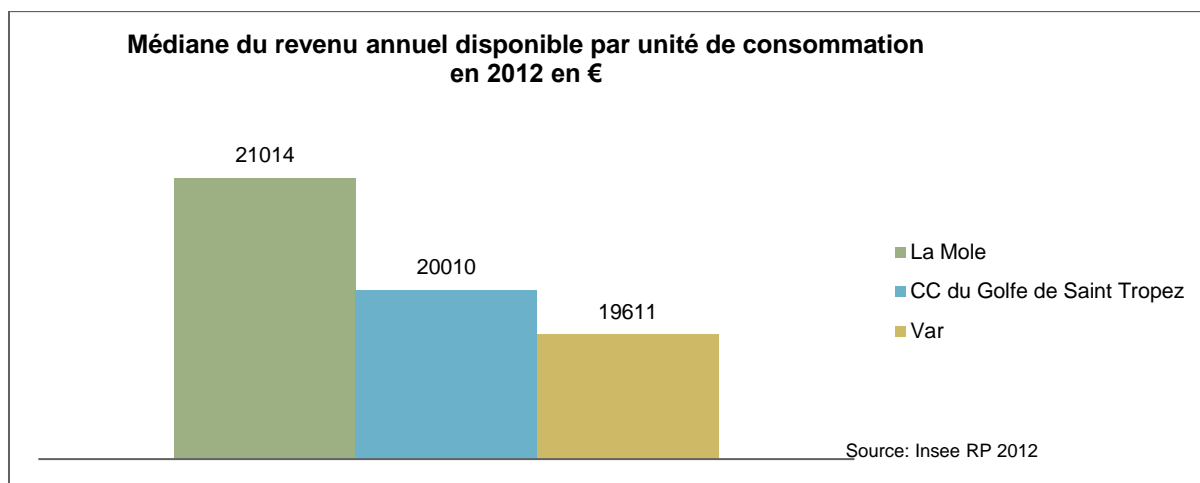
A l'échelle communale, il convient de s'interroger sur la capacité de la commune à répondre aux besoins actuels et futurs liés à l'implantation récente de cette population.

#### 4. UNE POPULATION AUX REVENUS ELEVES

*Le revenu fiscal par unité de consommation est une mesure des revenus déclarés au fisc (avant abattements) qui tient compte de la taille et de la composition des ménages. La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales: la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.*

La médiane des revenus fiscaux par unité de consommation des Molois en 2012 est de 21 014 € (22 060 € en 2015). Celle-ci est supérieure à celle de la Communauté de Communes (20 010 €), déjà supérieure à celle du département (19 611 €)

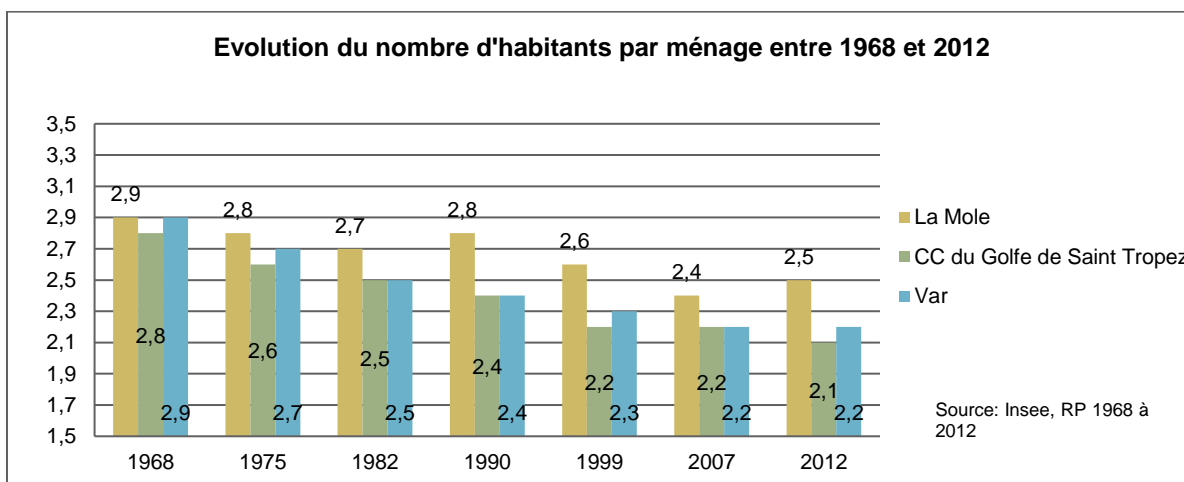
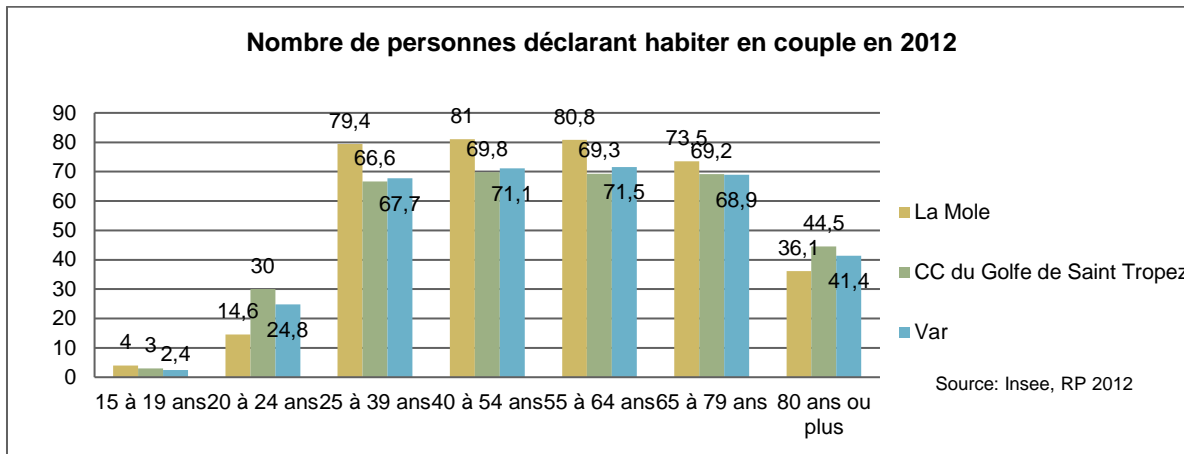
La commune de La Mole rassemble 483 foyers fiscaux. Le nombre de foyers fiscaux imposables de La Mole ne peut néanmoins être connu, en raison du secret statistique qui concerne les territoires de moins de 1000 ménages fiscaux et moins de 2000 personnes.





### 5. UNE SURREPRESENTATION DES MENAGES EN COUPLE AVEC ENFANTS

En adéquation avec les tendances nationales, départementales et de la Communauté de Communes, le nombre d'habitants par ménage à l'échelle communale décroît progressivement entre 1968 (2,9 habitants par ménage) et 2007 (2,4 habitants par ménage). Cette décroissance à l'échelle communale est lente, et cette tendance s'inverse dans la dernière période (2007-2012) compte tenu de l'installation de nouvelles familles.

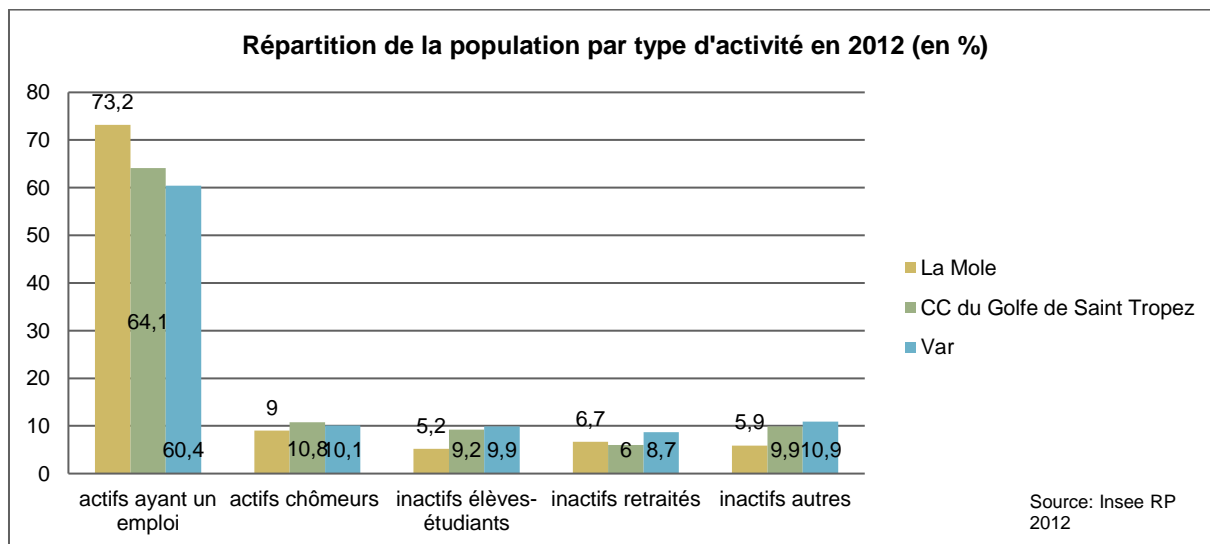
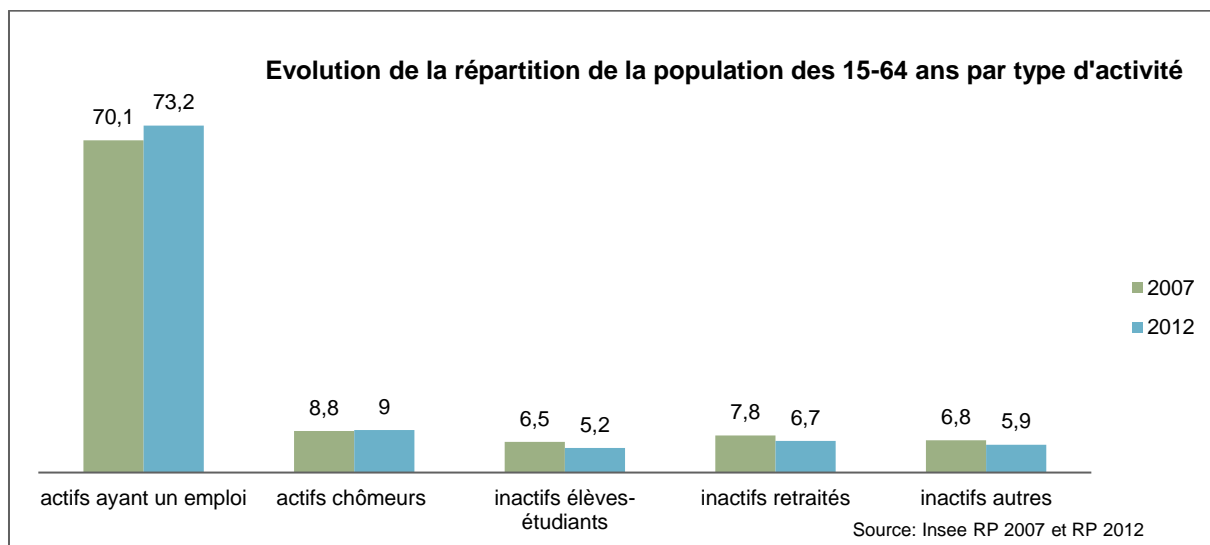


## 6. UNE POPULATION ACTIVE EN PROGRESSION

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Entre 1999 et 2012, la population active totale est passée de 515 à 777 habitants (905 en 2015), ce qui représente une augmentation de 51 % environ. Le taux d'activité communal est passé de 65,9 % en 2007 à 69,6 % en 2012. Ainsi, en 2012, la commune de La Mole compte 777 actifs, dont 73,2 % sont des actifs occupés et 9 % sont chômeurs.

La part des actifs occupés a également augmenté puisqu'elle passe de 65.4 % à 73.2 %. Entre 2007 et 2012, le nombre de chômeurs a augmenté de 0,2 point à l'échelle communale, tandis qu'il augmentait de 1.2 points sur la même période à l'échelle départementale.



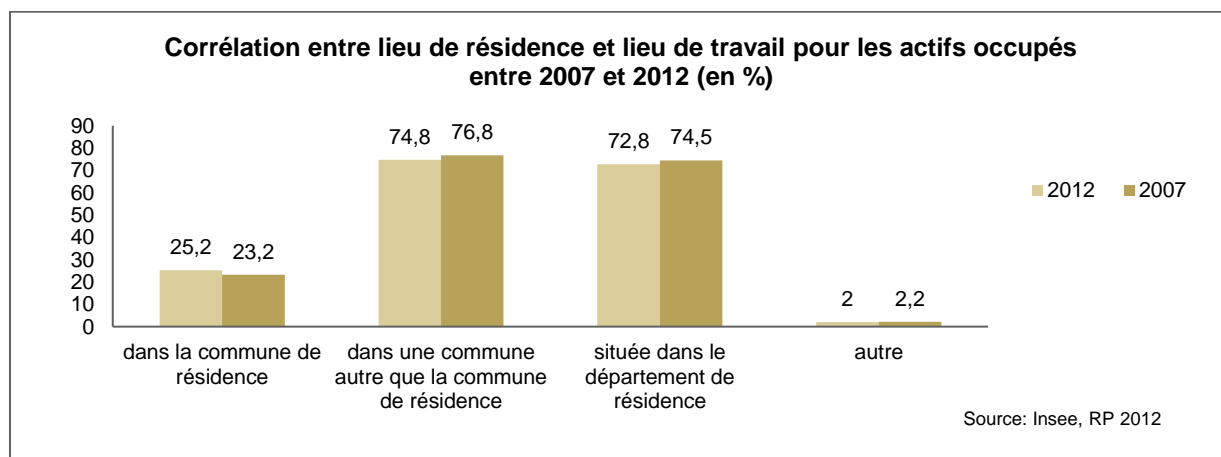
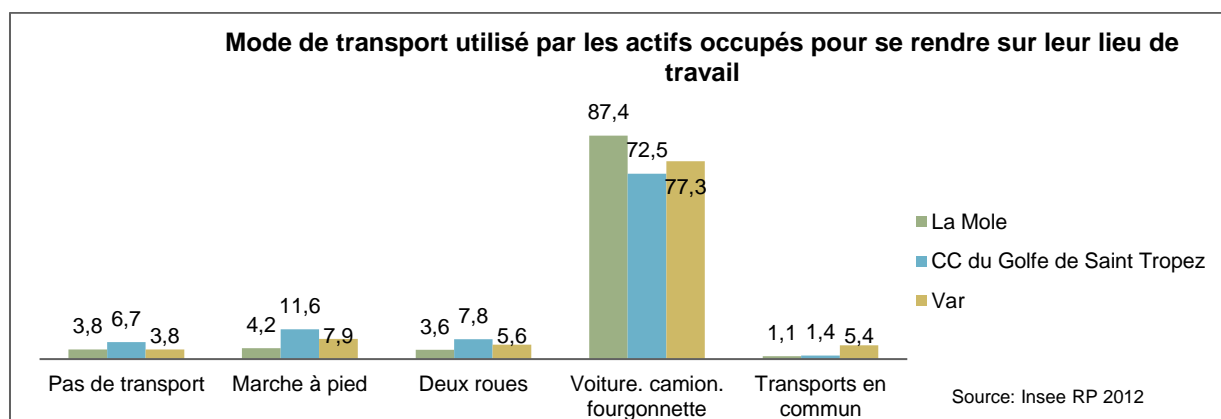
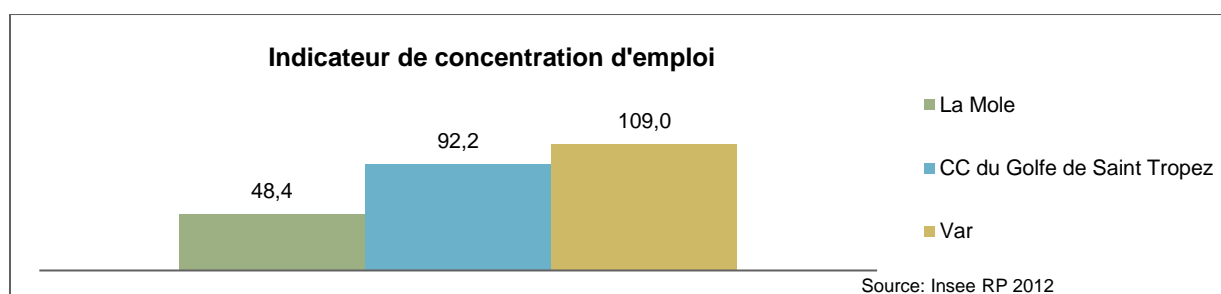
## 7. DES ACTIFS TRAVAILLANT A L'EXTERIEUR DE LA COMMUNE

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi permet de traduire la corrélation entre la zone de résidence et le bassin d'emploi. Pour 100 actifs occupés résidant dans la commune, seuls 48,4 emplois correspondant sont situés sur le territoire communal. A l'échelle de la Communauté de Communes et du Var, cette proportion entre personnes résidentes et emplois est plus équilibrée (un emploi pour un actif).

L'étude de la corrélation entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs occupés traduit l'importance pour la commune des emplois extérieurs, et notamment de ceux du département. **La commune a donc principalement une attractivité résidentielle auprès d'une population d'actifs occupés.**

Seuls 25,2 % des molois travaillent sur le territoire communal, ce qui impacte la dépendance aux véhicules motorisés. L'usage du véhicule personnel est par ailleurs largement dominant. Ainsi, 87,4 % de la population communale se sert de son véhicule personnel pour se rendre à son travail, contre 72,5 % de la population intercommunale et 77,3 % du Var.



## II. DYNAMIQUES DE L'HABITAT

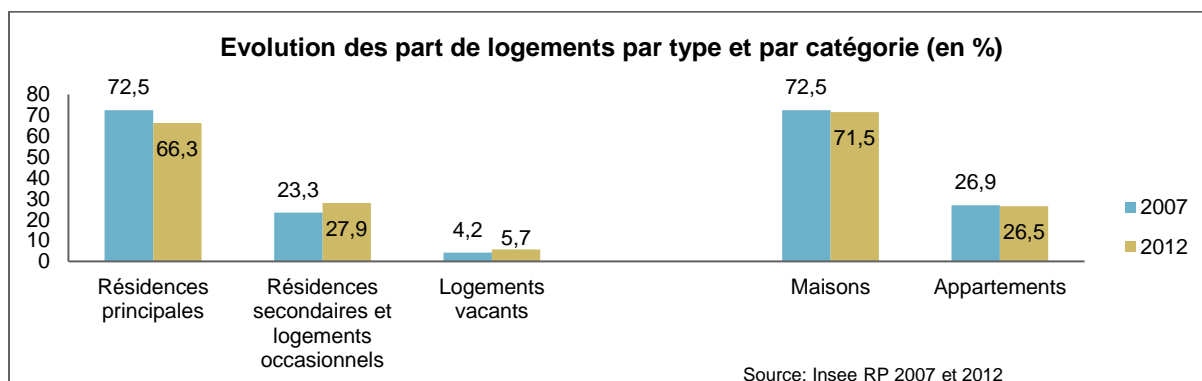
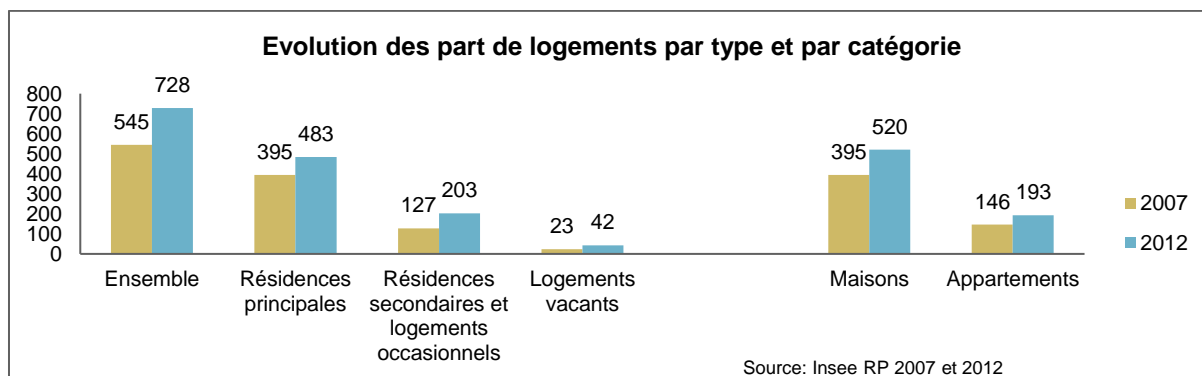
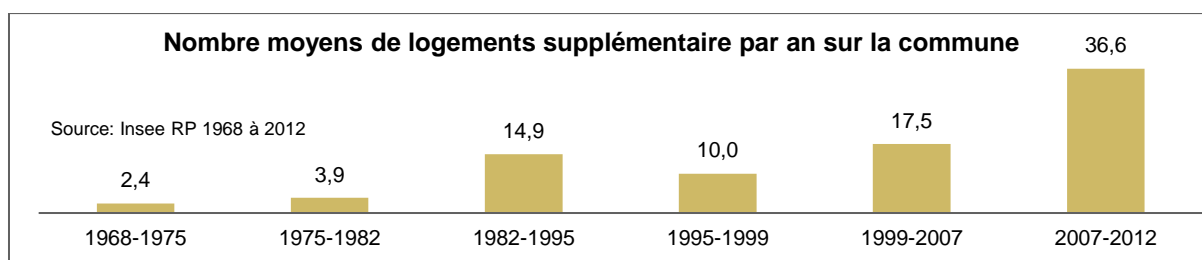
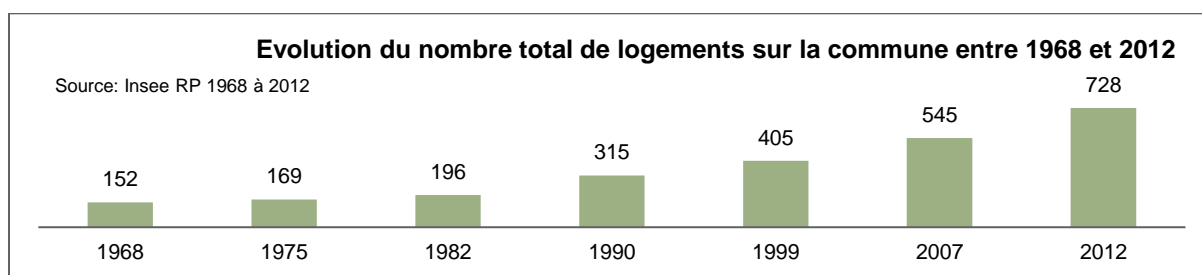
### 1. UN PARC DE LOGEMENTS EN FORTE AUGMENTATION

Le parc de logements de la commune de La Mole est en forte augmentation depuis le début des années 70 et compte, en 2013, 758 logements contre 152 en 1968 (795 en 2015).

La croissance annuelle moyenne du parc de logements a atteint un maximum dans la période 1982 – 1995, puisque le parc de logements augmente alors de plus de 60 %.

Sur la période 2007-2012, la croissance annuelle moyenne est également très importante puisqu'elle s'élève à 6%, ce qui correspond à environ 36 logements supplémentaires chaque année, du fait de la ZAC St Exupéry.

La croissance du parc de logements à l'échelle intercommunale a dans la même période très nettement ralenti (+1 % entre 2007 et 2012).

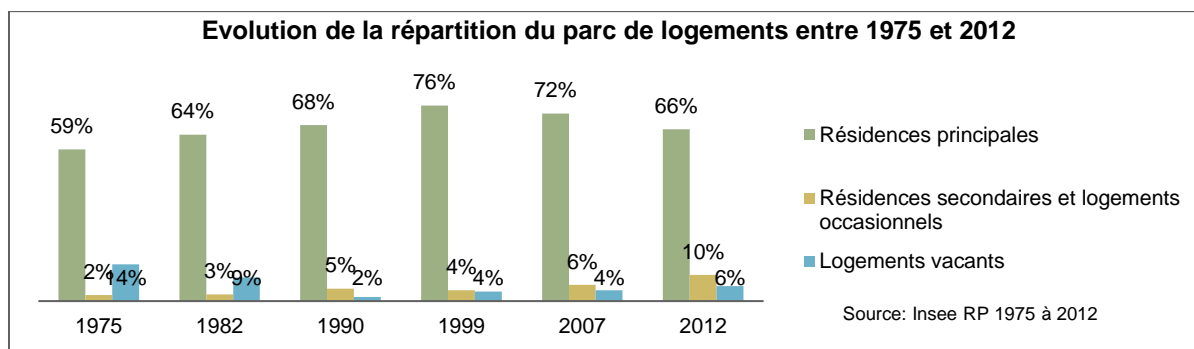


## 2. UNE PREPONDERANCE DE RESIDENCES PRINCIPALES EN PARALLELE D'UN DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES

Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

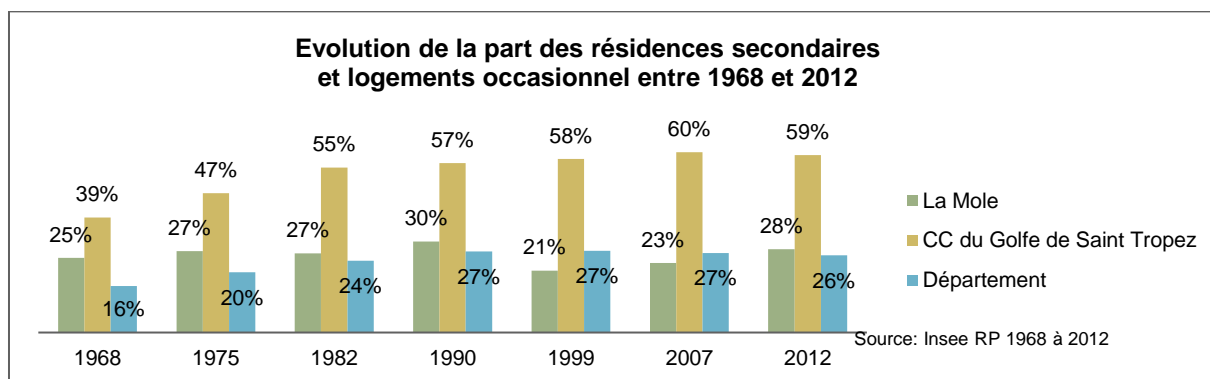
Après avoir connu jusqu'en 1999 une forte hausse, la part des **résidences principales** a ensuite diminué pour atteindre 66 % en 2012 du parc, soit 483 logements. Sur la période 2007-2012, le nombre moyen de résidences principales a néanmoins augmenté de 18 logements par an.

A l'inverse, la part des **résidences secondaires et logements occasionnels** a augmenté de 5 % sur la période 2007-2012, ce qui représente une augmentation moyenne annuelle de 15 logements.



Sur la période 2007-2012, l'augmentation moyenne annuelle de résidences principales et secondaire est donc presque similaire. Cela traduit l'attractivité de la commune auprès d'une population extérieure dans un cadre résidentiel, tout en soulignant une prise d'importance de la villégiature pour la commune, en lien avec sa position stratégique à proximité du Golfe de Saint Tropez.

Cette augmentation est à nuancer au regard de la proportion de résidences secondaires et logements occasionnels sur la Communauté de Communes, qui s'élève en 2012 à 59 % du parc de logements.

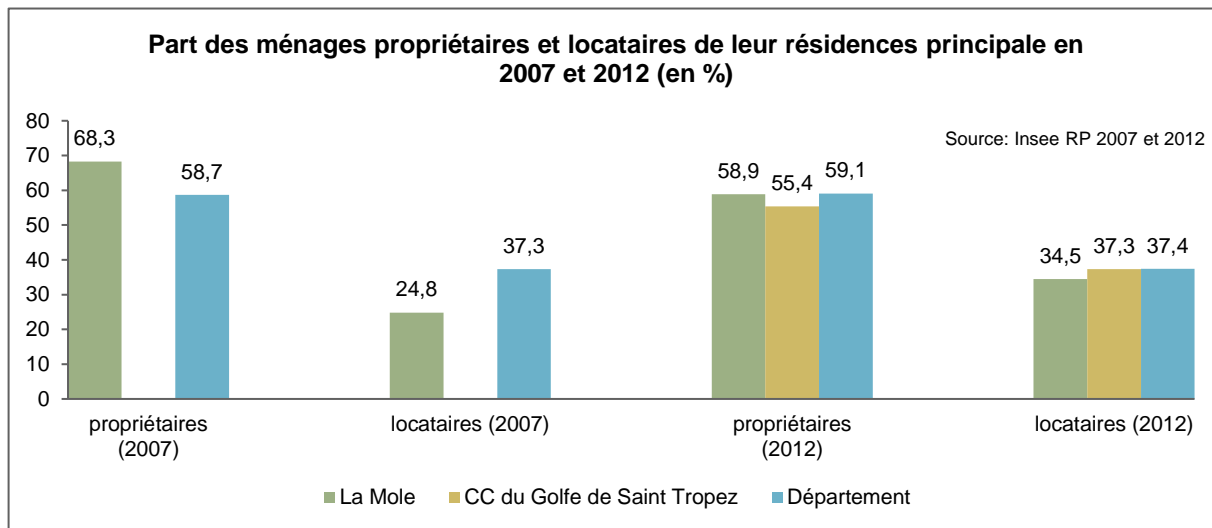


Concernant **les logements vacants**, leur proportion a augmenté sur la période 2007-2012. Ils représentent ainsi 6 % du parc en 2012, soit 42 logements. La proportion de logements vacants en 2012 s'inscrit dans la moyenne nationale et doit permettre une bonne fluidité dans le parcours résidentiel.

### 3. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES

Dans le parc de résidences principales, les **propriétaires occupants** sont majoritaires et regroupent 58,9 % de la population en 2012. Cette part est en diminution par rapport à 2007 où elle s'élevait à 68,3 %. La part des **locataires** est, quant à elle, en augmentation, puisqu'elle passe de 24,8 % en 2007 à 34,5 % en 2012. La ZAC St Exupéry a permis de diversifier le parc résidentiel de la commune.

Ces proportions et leurs évolutions sont comparables avec celles de la Communauté de Communes et du département.

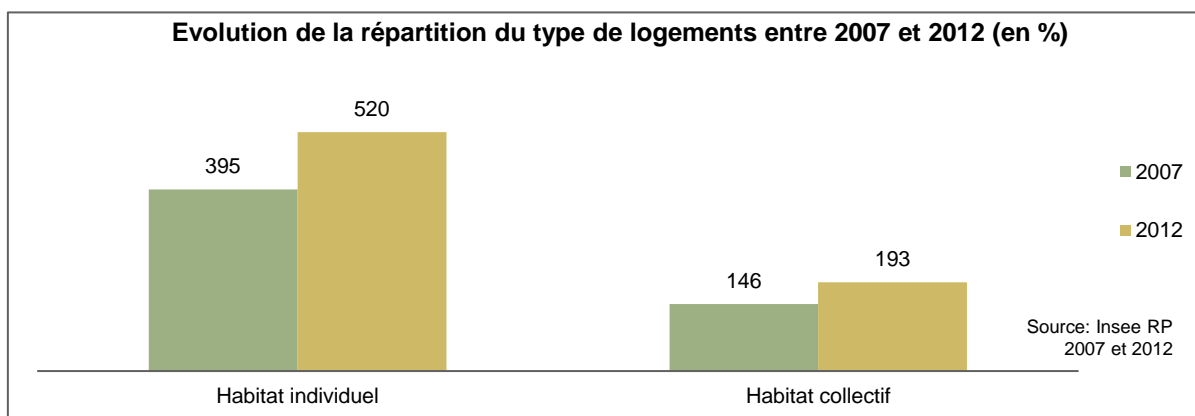
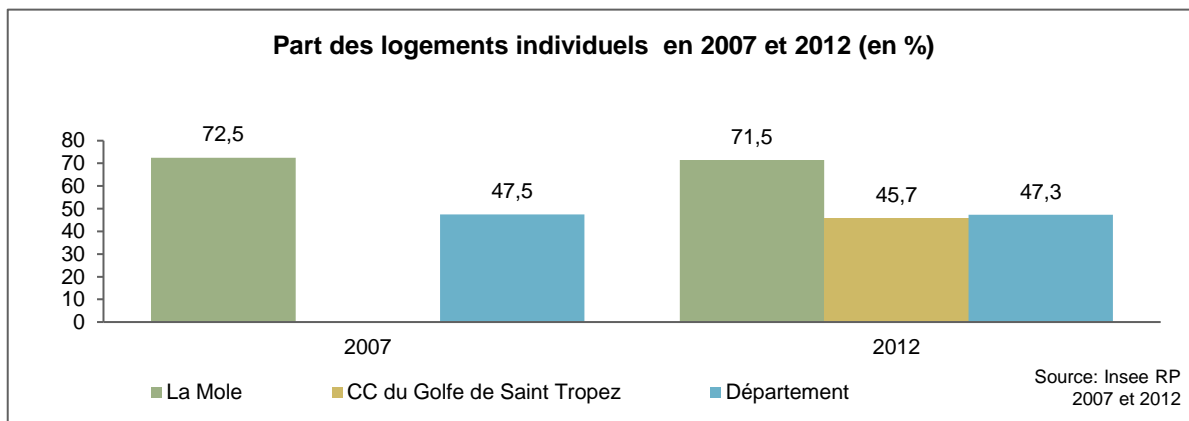


#### 4. L'HABITAT INDIVIDUEL RESTE PREPONDERANT

**Le parc de logements** en 2012 est constitué de 520 maisons et 193 appartements, soit 71,5 % de logements individuels et 26,9 % de logements collectifs.

La croissance du **nombre de logements individuels** (+ 125 logements entre 2007 et 2012, soit environ 25 logements individuels construits par ans), se fait en parallèle d'une croissance du nombre de logements collectifs (+47 logements entre 2007 et 2012, soit une moyenne comprise entre 9 et 10 logements collectifs par ans).

Bien que la croissance du parc de logements individuels soit bien plus élevée que la croissance du parc de logements collectif, une évolution comparée traduit une légère baisse de la proportion d'habitat individuel (-1 point entre 2007 et 2012).

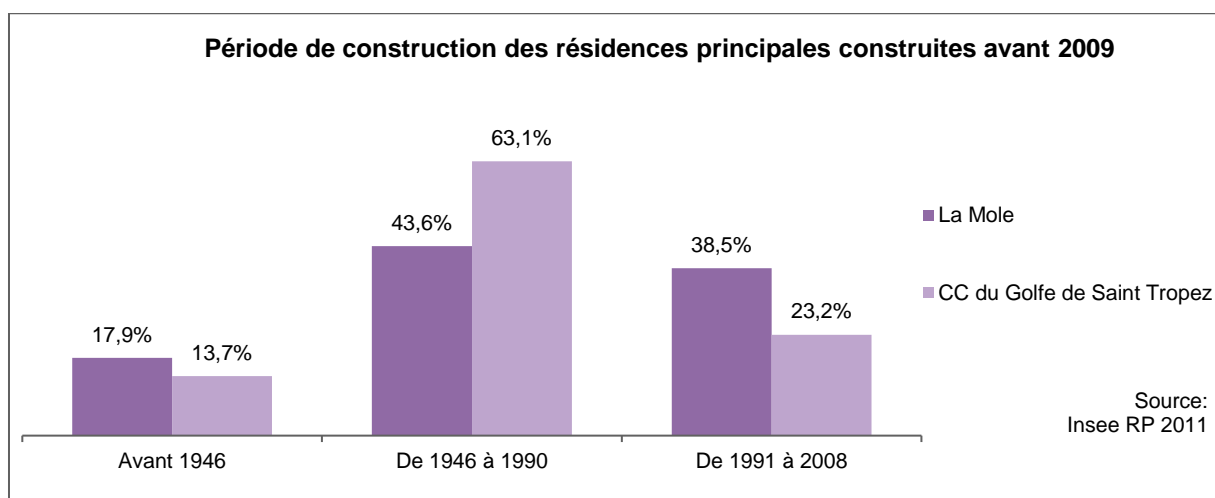


### 5. UN PARC DE LOGEMENTS RECENT

Le renouvellement du parc de logements qui s'opère sur la commune témoigne de certaines caractéristiques :

- **Un parc de logements ancien encore existant** : 17.6 % du parc de résidences principales est achevé à l'échelle communale avant 1946 ; contre 13.7 % à l'échelle intercommunale ;
- **Une part relativement faible du parc de logement construit entre 1946 et 1990** : 46.6 % des résidences principales de la commune sont construites pendant cette période, ce qui est largement inférieur à la part de logements construits dans la même période à l'échelle intercommunale, à savoir 63.1 % ;
- **Un parc récent important** : 38.5 % des résidences principales ont été construites après 1991, cette proportion étant supérieure à celle observable à l'échelle intercommunale (23.2 %).

Le renouvellement récent du parc de résidences principales est important et témoigne de l'arrivée récente de nouveaux habitants.



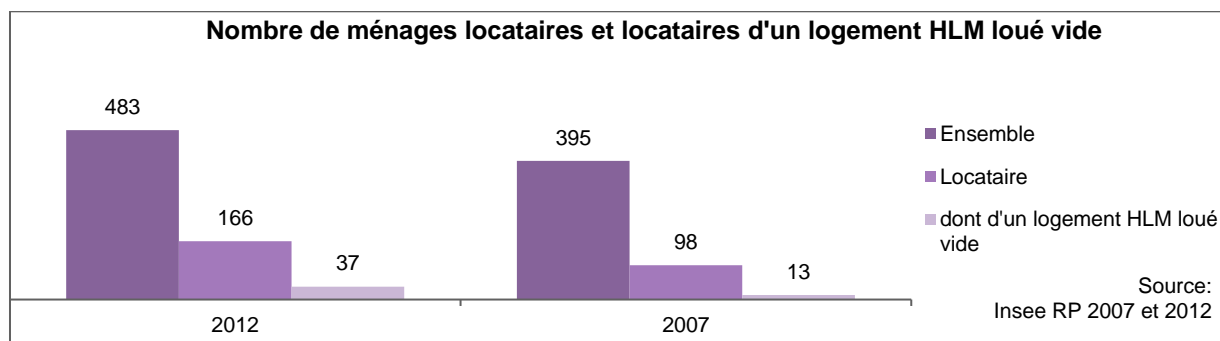
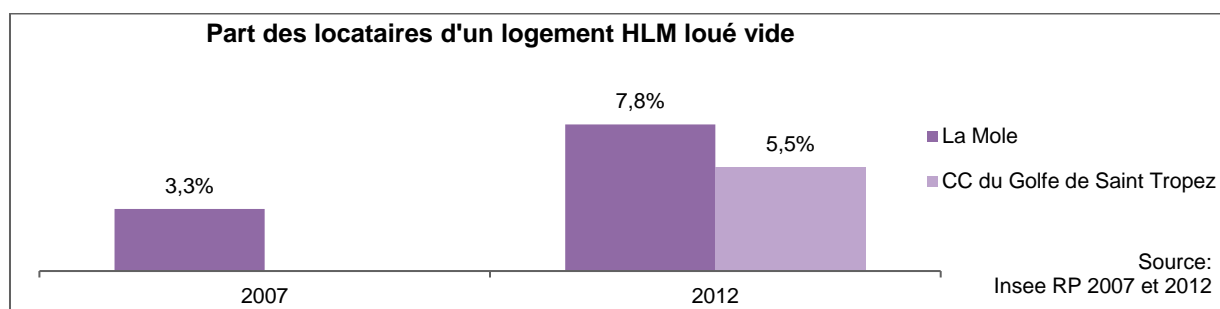


## 6. LES LOGEMENTS SOCIAUX : UNE COMMUNE QUI RATTRAPE SON RETARD

Le nombre de locataire ayant accès au parc de logement HLM a fortement augmenté entre 2007 et 2012. En effet, 37 ménages louent un logement HLM en 2012 (soit 7.8 % de la population), contre 13 ménages en 2007 (3.3 %). La croissance du parc de logements HLM loués vide a donc augmenté très fortement (+ 185 %) entre 2007 et 2012, quand le parc locatif augmentait de 69 % sur la même période, et l'ensemble du parc bâti augmentait de 22 %.

Le parc de logements des bailleurs sociaux est composé de 46 logements conventionnés. L'absence de vacance dans le parc des bailleurs sociaux traduit une pression importante sur ce parc. Pourtant, 29 propriétaires occupants et 33 locataires non-HLM de leur résidence principale vivent en dessous du seuil de pauvreté. De même, 125 ménages soit 39,2 % de la population dispose d'un revenu inférieur au plafond HLM et serait donc susceptible d'y être éligible, dont 14 ménages (soit 4.4 %) disposent d'un revenu de 30 % inférieur à ce plafond.

Fin 2014, 10 demandes de logements sociaux ont été formulées par la population communale de La Mole, dont une qui a été prise en compte par la commune. <sup>1</sup>



Patrimoine social communal en 2014 <sup>2</sup>		
<b>Résidences principales (RP)</b>		531
<b>Logements locatifs sociaux au 31/12/2014 (LS)</b>	Parc public « Les Ajusts » réalisé par Var Habitat en 1991 (PLA)	14
	Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH	0
<b>%RP/LS</b>		2.6
<b>Logements intermédiaires conventionnés ANAH</b>		5

## 7. MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER

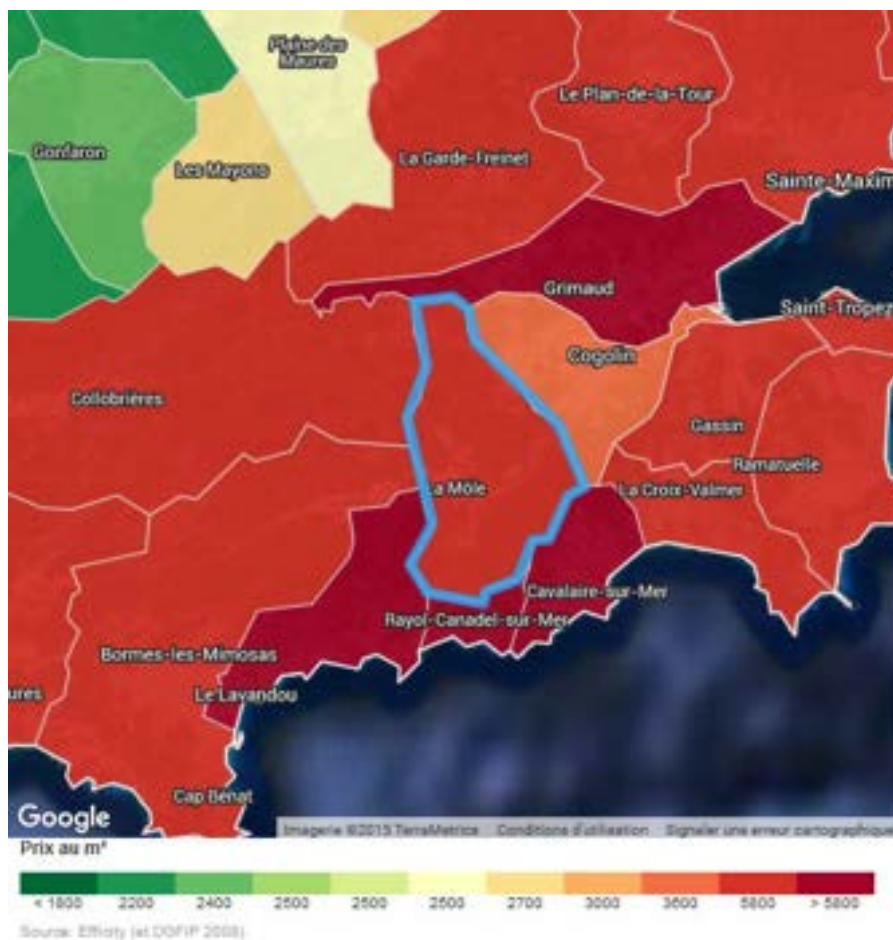
La fourchette des prix au m<sup>2</sup> à La Mole se situe entre 3 100 €/m<sup>2</sup> et 6 290 €/m<sup>2</sup>, et le prix moyen au m<sup>2</sup> s'élève à 4 600€<sup>3</sup>. Le prix du m<sup>2</sup> sur La Mole semble être légèrement inférieur de celui pratiqué sur les

<sup>1</sup> Source : Filocom 2013, traitement AU[dat] VAR

<sup>2</sup> Données du service « Habitat et rénovation urbaine » de la DDTM du Var

communes littorales qui lui sont limitrophes (excepté Cogolin), mais est supérieur à celui des communes situées plus à l'intérieur des terres. Les prix au m<sup>2</sup> sont très élevés comparés à ceux pratiqués dans le Var (2 710 €/m<sup>2</sup> en moyenne) mais s'inscrivent dans la moyenne du marché immobilier du Golfe de Saint Tropez.

En novembre 2015, sur le site *seloger.com*, il était observé sur la commune de La Mole 21 annonces de vente dont 8 concernent des appartements (fourchette de prix allant de 180 000 € à 260 000 €) et 13 maisons et villas (fourchette de prix allant 295 000 € à 760 000 €).



Carte des prix au m<sup>2</sup> de la Mole et des environs

<sup>3</sup> D'après le site [www.efficcity.com](http://www.efficcity.com)

### III. DYNAMIQUES ECONOMIQUES

#### 1. UN TISSU ECONOMIQUE QUI SE RENFORCE

##### a. Un tissu économique dominé par la prédominance du secteur tertiaire

**L'entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

**L'établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

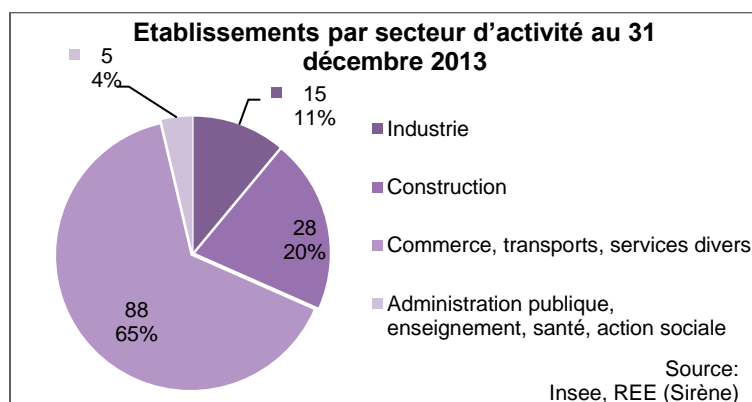
L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

**Les activités présentes** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

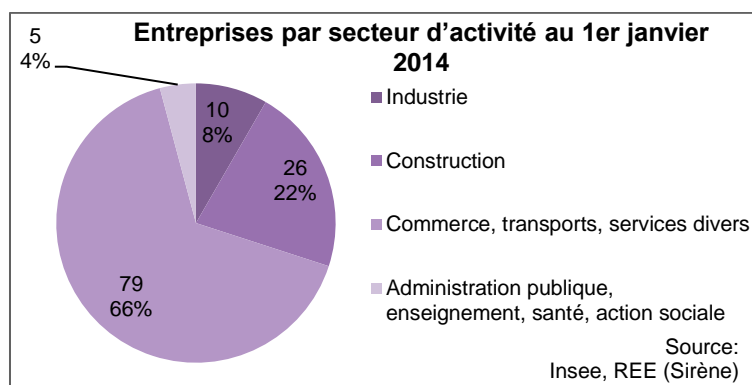
**Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

La commune de La Mole suit la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie. Le secteur du commerce, des transports et des services représente ainsi plus des trois quarts des entreprises et établissements présents.

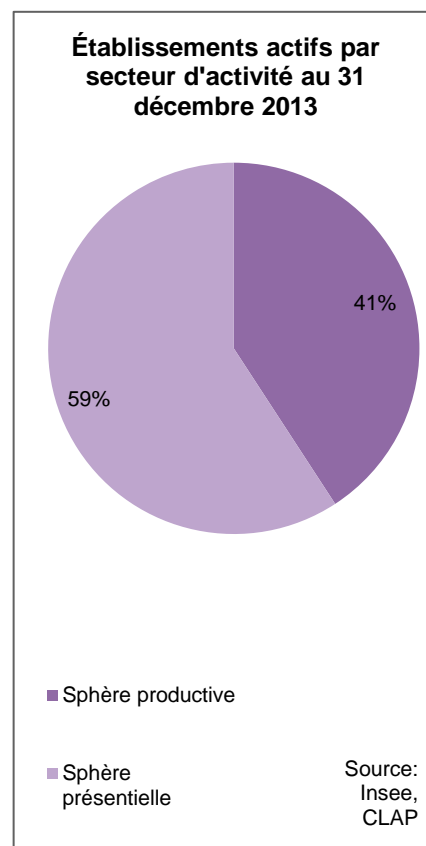
L'importance de la part présente de l'économie en termes d'établissements (59 %) exprime la dimension tertiaire dominante de l'économie communale, tournée vers la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.



Nombre total d'établissements : 136



Nombre total d'entreprises : 120

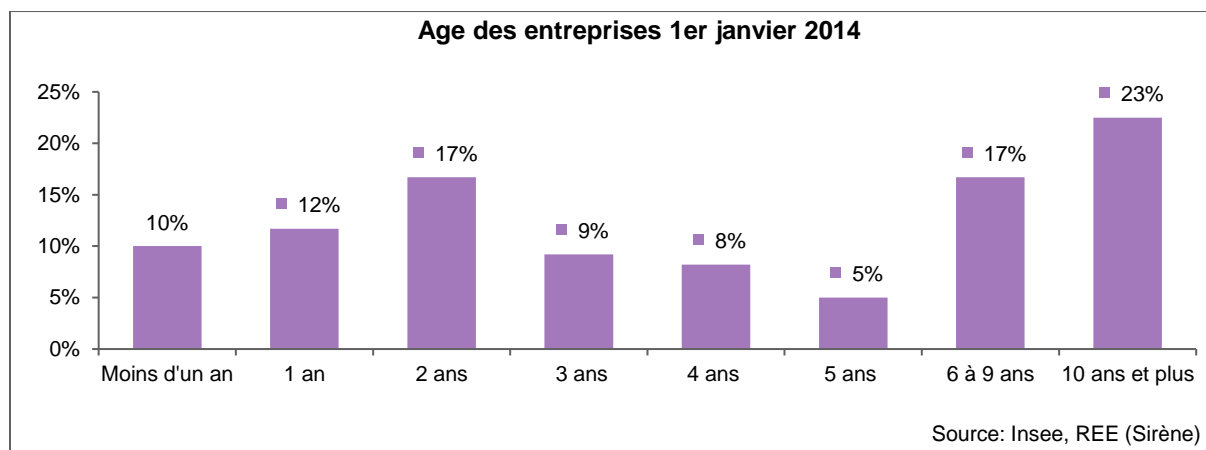


### b. Un tissu d'entreprises jeunes

En 2014, près de 40 % des entreprises installées sur la commune de La Mole le sont depuis moins de 2 ans, contre 40 % des entreprises implantées depuis plus de 6 ans.

Cette répartition de l'âge des entreprises exprime la stabilité d'un tissu économique ancien, tout en traduisant un renouveau du dynamisme économique récent.

De nouvelles entreprises s'installent ou se créent donc régulièrement sur la commune. Ce constat est à mettre en parallèle avec la dynamique de l'emploi à l'œuvre sur La Mole.

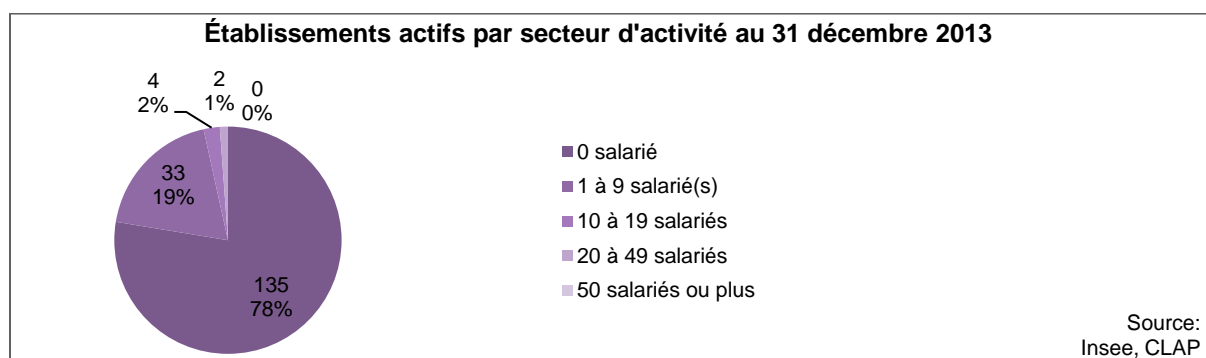


### c. Un tissu économique majoritairement composé de petites et très petites entreprises

Plus de trois-quarts (78 %) des établissements actifs au 31 décembre 2013 sont uniquement liés à leur(s) chef(s) d'entreprise et ne comptent aucun salarié. 19 % des établissements regroupent entre 1 et 9 salariés.

Ainsi, près de 97 % des établissements ne comptent aucun ou moins de 10 salariés quand seulement 2 % des établissements emploient entre 10 et 19 salariés et seulement 1 % plus de 20 salariés. Aucun établissement n'emploie 50 salariés ou plus.

L'économie communale est donc constituée d'un réseau de petites et très petites entreprises.



Les quatre plus grandes entreprises sont :

- l'entreprise Pizzorno de collecte des ordures ménagères, d'un effectif de 45 personnes
- l'entreprise Sas Nicollin de collecte des ordures ménagères, d'un effectif de 45 personnes
- l'aéroport du Golfe de Saint Tropez, d'un effectif de 24 personnes
- le camping Pachacaïd, d'un effectif de 20 personnes
- l'entreprise de menuiserie bois et matières plastiques, d'un effectif de 10 personnes

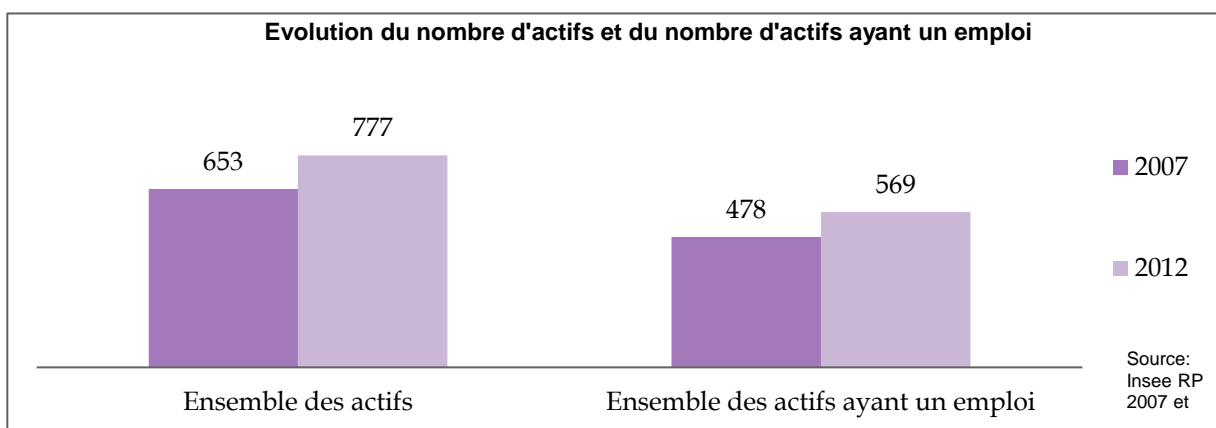
## 2. UN BASSIN D'EMPLOI COMMUNAL EN CROISSANCE MAIS QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE PLUS LARGE

### a. Une croissance de l'emploi qui s'intensifie

La commune compte 281 emplois sur son territoire en 2012 (dont 205 salariés et 76 non-salariés), contre 228 en 2007 ce qui représente une augmentation d'environ 23,2 %, soit + 53 emplois (329 emplois dans la commune en 2015). En parallèle, le nombre d'actifs a augmenté d'environ 20 % (de 653 à 777 personnes entre 15 et 64 ans), tandis que la population active ayant un emploi a augmenté de 19 %.

Cette évolution souligne une croissance du nombre d'actifs occupés de la commune corrélée au développement du bassin d'emplois communal. Malgré ce développement, la dépendance vis-à-vis du bassin d'emploi extérieur est en augmentation, ce qui génère des conséquences en termes d'équilibre du territoire (part importante de déplacements pour se rendre sur le lieu de travail...).

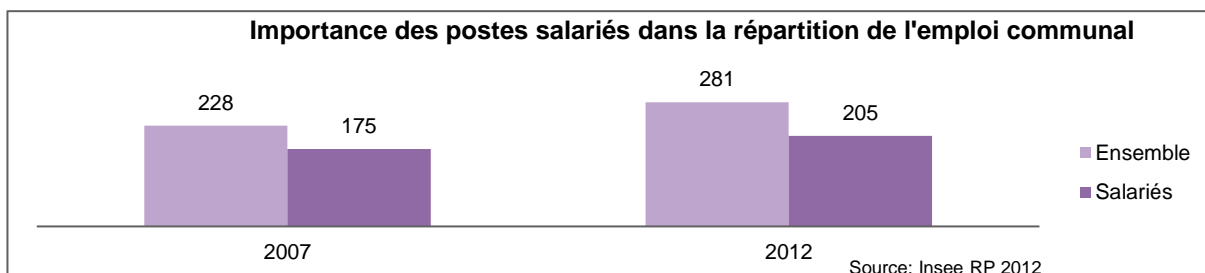
En parallèle, le taux de chômage a diminué de 0.3% passant de 11.2% en 2007 à 10.9% en 2012, soit 12 chômeurs de moins entre les deux dates. En 2012, ce taux de chômage est moindre chez les hommes (8.2% contre 13.8% chez les femmes).



### b. Des emplois concentrés dans la sphère présentielle

Toujours important dans la structure communale de l'emploi, la part des salariés est néanmoins en baisse et passe de 76.7 % en 2007, contre 73 % en 2012.

L'importance de la part présentielle de l'économie en termes de postes salariés (155 postes sur 188, soit 82 %) exprime l'importance de l'activité tertiaire pour les actifs de la commune, c'est-à-dire la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.



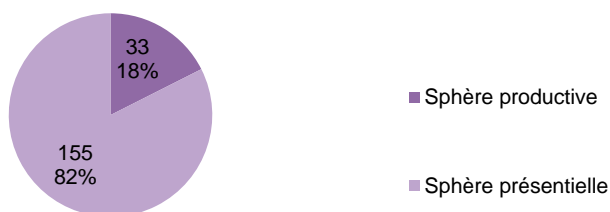
**Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013**



Source: Insee, CLAP

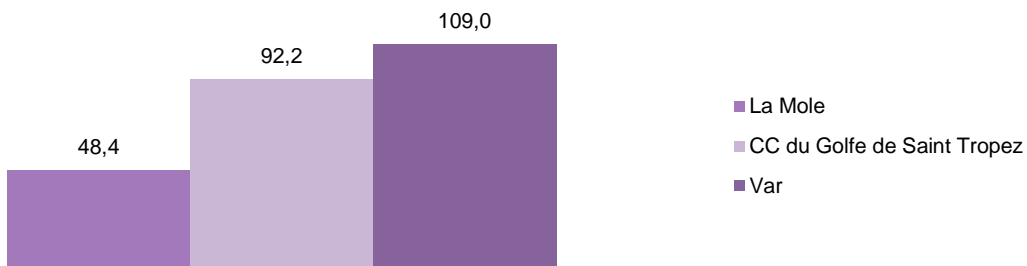
Nombre total de postes salariés : 174

**Postes salariés selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013**



Source: Insee, CLAP

**Indicateur de concentration d'emploi**



Source: Insee RP 2012

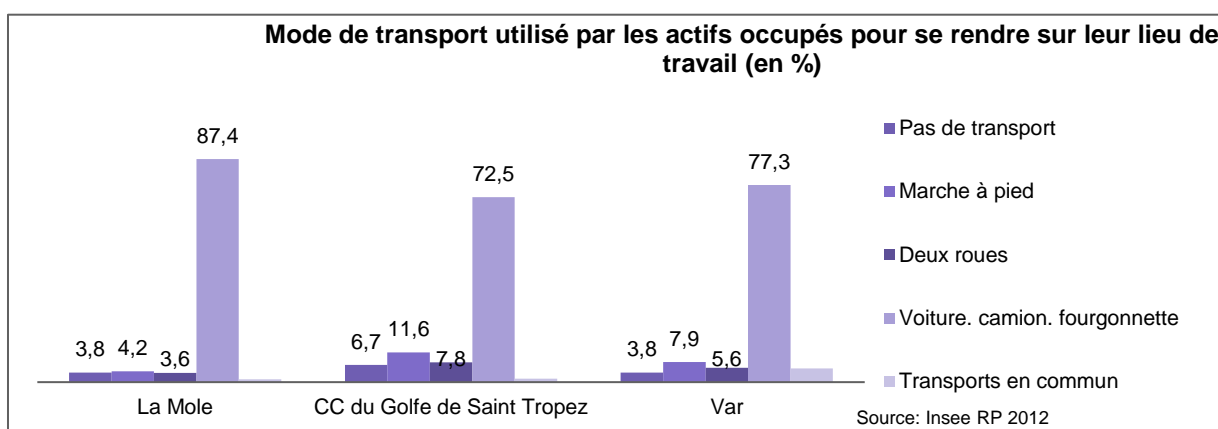
### c. Des emplois situés hors du territoire communal

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

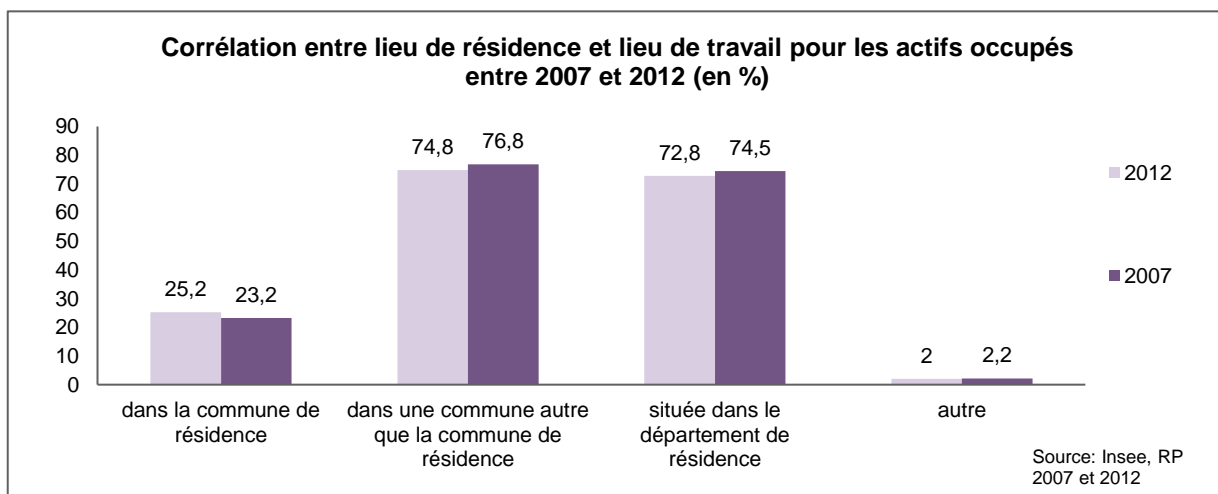
Malgré une augmentation du nombre d'emplois sur le territoire communal, l'indicateur de concentration d'emploi est légèrement en baisse sur la période 2007 – 2012 (passant de 49.2 en 2007 à 48.4 emplois pour 100 actifs occupés en 2012).

L'étude de la corrélation entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs occupés traduit l'importance pour la commune des emplois extérieurs, et notamment de ceux du département. En effet, seuls 25,2 % des actifs occupés travaillent à La Mole, tandis que 72,8 % travaillent hors du territoire communal mais dans le Var (74,7% en 2015). Cette divergence entre zone d'habitat et zone d'emploi favorise le phénomène de migrations.

L'usage du véhicule personnel est par ailleurs largement dominant. Ainsi, 87,4 % de la population communale se sert de son véhicule personnel pour se rendre à son travail, contre 72,5 % de la population intercommunale et 77,3 % du Var.



2



### 3. UNE COMMUNE ATTRACTIVE POUR L'ARTISANAT

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 86 entreprises artisanales ont été recensées par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat sur La Mole et concentrent principalement des activités liées au bâtiment (43 entreprises, soit 50% de l'ensemble des entreprises présentes sur la commune.

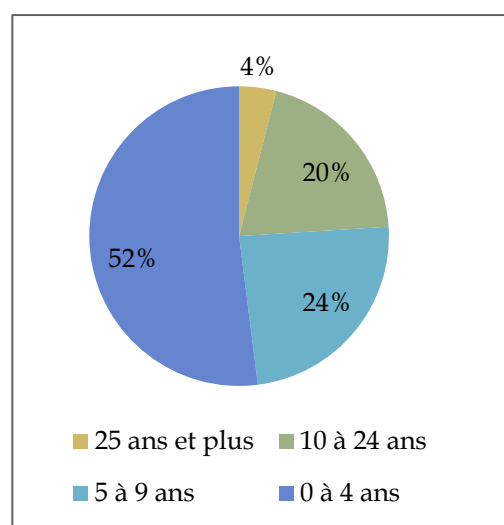
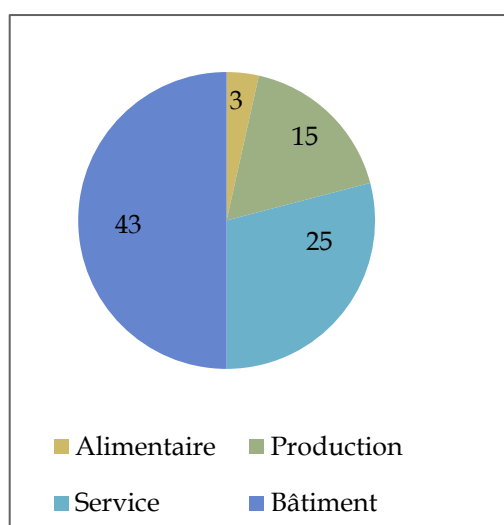
52% des entreprises ont moins de 4 ans d'activités illustrant ainsi le fait que la commune reste attractive pour les jeunes entreprises artisanales. En parallèle, le tissu artisanal de la commune reste néanmoins stable, puisque près de 25% des entreprises ont plus de 10 ans d'activité.

Ces structures constituent un potentiel de développement économique qui devra être accompagné.

L'artisanat, qui représente un important levier d'emplois, peut également constituer une voie d'ascension sociale par la voie d'apprentissage. Ce secteur est composé à 90% de TPE avec moins de 10 salariés mais reste pourvoyeur d'emploi. En 2016, sur la commune, plus de 20% des entreprises peuvent embaucher des salariés mais 78% d'ont pas de salariés.

Typologie des entreprises artisanales	Nombre d'entreprises en 2016
Alimentation (autre que viande et poissons)	1
Aménagement, finitions	4
Autres services	17
Blanchisserie, teinturerie, soins à la personne	4
Bois et ameublement	2
Couverture, plomberie, chauffage	2
Fabrication d'articles divers	3
Installations d'électricité	7
Maçonnerie	13
Menuiserie, serrurerie	4
Réparation	3
Terrassement, travaux divers	15
Textile et habillement	2
Transport	1
Travaux des métaux	8
Viandes et poissons	2
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>

Liste des entreprises artisanales sur La Mole / Source : Chambre de Métiers et d'Artisanat Région PACA



Poids de l'artisanat par secteur (à gauche) et ancienneté des entreprises (à droite) / Source : Chambre de Métiers et d'Artisanat Région PACA



#### 4. UNE AGRICULTURE FRAGILISEE

**Le nombre d'exploitations agricoles** correspond au nombre total d'exploitations qui ont leur siège sur la commune concernée. On appelle **exploitation**, toute unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées) et de gestion courante indépendante. Ces exploitations peuvent utiliser des surfaces sur la commune, mais aussi hors de la commune. L'ensemble des terres est ramené au siège de l'exploitation.

**La Superficie agricole utilisée (SAU)** est la somme des superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

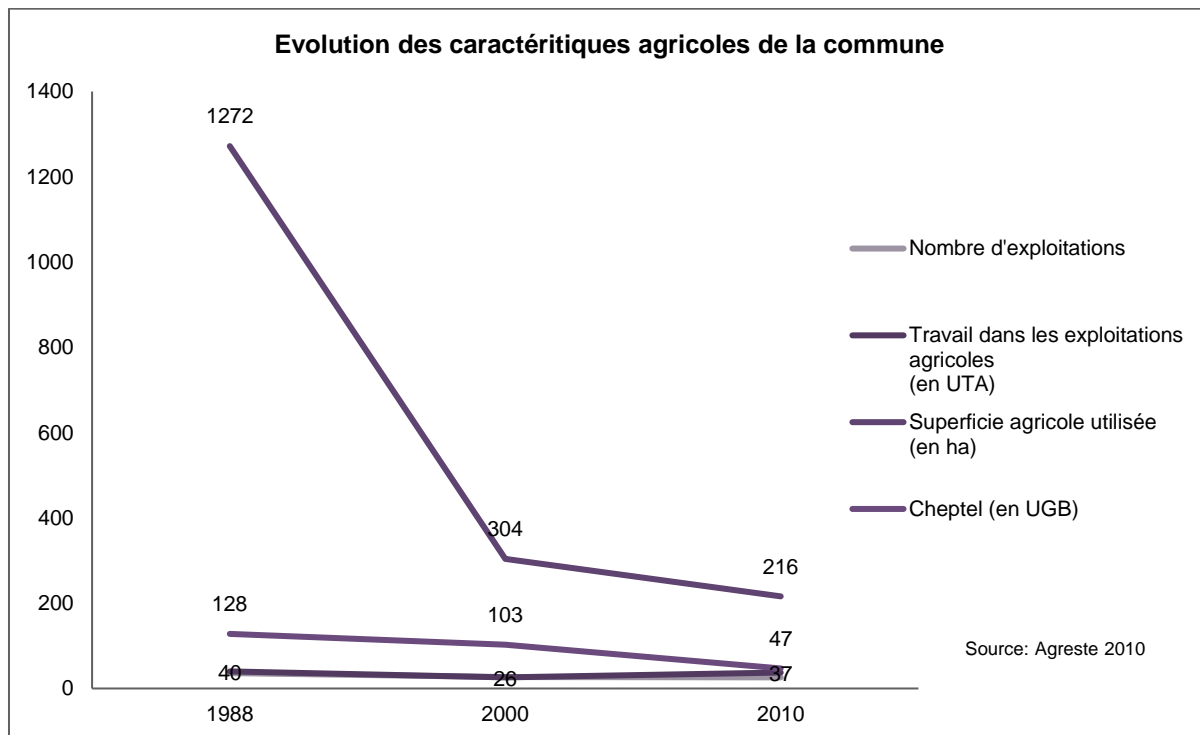
**Une Unité de Travail Annuel (UTA)** est la mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

**Le Cheptel** est exprimé en Unité de Gros Bétail (UGB).

#### Une baisse de l'activité

L'activité agricole de la commune a fortement diminué depuis la fin des années 80. En effet, on observe une diminution du nombre d'exploitation (-27 %), des surfaces agricoles utilisées (-83 %), du travail dans les exploitations agricoles (-0.7 %) et des cheptels (-63.2 %). Ainsi, la surface des terres agricoles a été divisée par près de 6 tandis que la taille du cheptel a été diminué par environ 2.7.

Cette diminution est néanmoins à relativiser sur la période 2000 – 2010. En effet, la diminution des superficies agricoles utilisées a fortement ralenti (-29 % entre 2000 et 2010 contre -76 % entre 1988 et 2000) et seule une exploitation a cessé son activité. Sur cette même dernière période, le travail dans les exploitations agricoles a augmenté de 42.3 %, et a ainsi presque retrouvé son niveau de 1988. Seule la taille du cheptel a subi entre 2000 et 2010 une aggravation de son déclin (-54.3 % entre 2000 et 2010, contre -19.5 % entre 1988 et 2000).



### Une viticulture dominante

Recouvrant quasiment 180 hectares de terres agricoles, la viticulture est la culture dominante de La Mole (49% des surfaces agricoles sont en vigne, et 41.5% des surfaces agricoles se trouvent en AOP Côtes de Provence). Les vignes sont réparties de manière homogène sur le territoire, avec un pôle concentré sur le sillon agricole de la Verne, sur la partie Ouest de la vallée de la Mole, dans le quartier de La Galine au Nord-Est, et dans le quartier des Murettes. Deuxième plus grande occupation agricole des sols, les prairies s'étalent, elles, sur plus de 105 hectares, essentiellement sur la partie Est de la vallée de la Mole et confirme l'existence de parcours agro-sylvopastoraux.

Plus ponctuellement, on observe environ 7 hectares en arboriculture qui parsèment, ici et là, le territoire communal.

Au sud de la commune, non loin de l'aire de loisirs, quelques activités équinnes sont identifiées à hauteur de 4.5 hectares.

De manière plus anecdotique, 1.5 hectares de terres agricoles sont consacrés au maraichage : on observe une parcelle le long de la Verne, et une autre en permaculture sur les versants exposés Nord de la vallée de la Mole.

On dénombre notamment trois domaines viticoles :

- Domaine de la Pertuade, 15 ha au nord de la Commune, créée en 2012
- Domaine des Murettes, 5 ha au sud de la commune, agriculture biologique
- Domaine de Siouvette, 1200 m<sup>2</sup> au nord-est du Moulin Roux

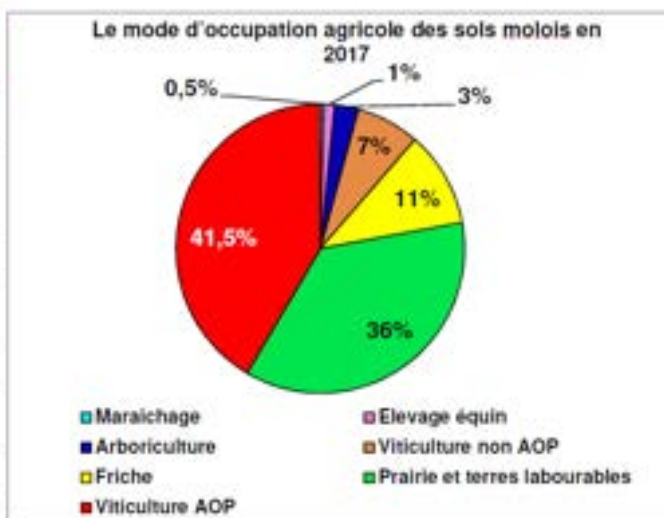
Une scierie est également en activité sur le territoire communal, en lien avec la sylviculture présente sur le territoire.



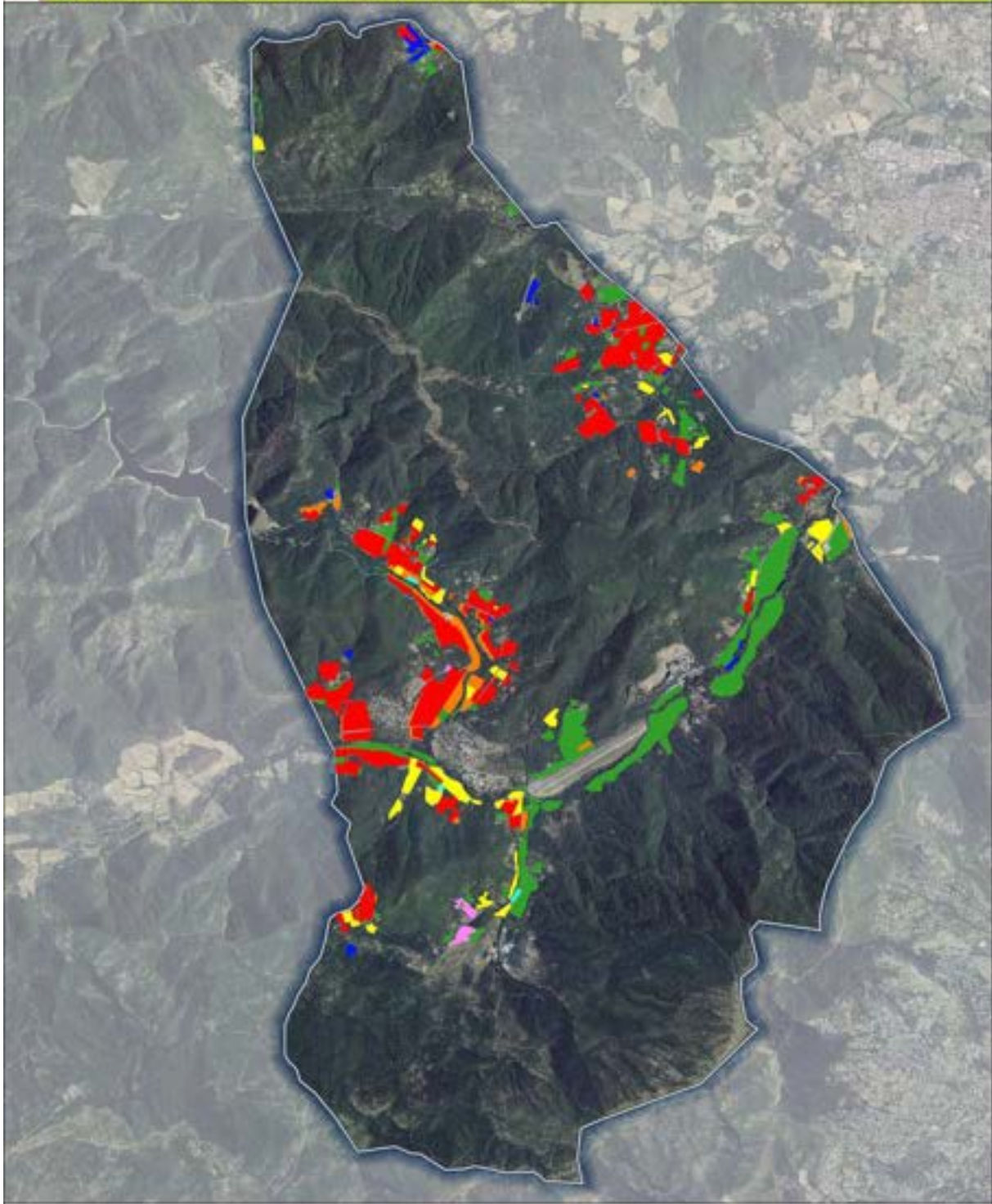
Domaine de la Pertuade

Source : Office de tourisme de Saint Tropez

Types de Cultures	Superficie (en ha)	Part de chaque culture (%)
Viticulture AOP	155	41.5
Prairie, terres labourables	136	36
Friche	40	11
Viticulture hors AOP	26	7
Arboriculture	7	3
Activité équine	4.5	1
Maraichage	1.5	0.5
<b>Total général</b>	<b>370</b>	<b>100</b>



**Le mode d'occupation agricole des sols sur la commune de La Môle en 2017**  
 370 hectares de terres consacrés essentiellement à la vigne et au pâturage



**Légende :**

- Limites communales
- Mode d'occupation agricole des sols :**
- Viticulture AOP
- Prairie et terres labourables
- Viticulture non AOP
- Friche
- Arboriculture
- Elevage équin
- Maraichage



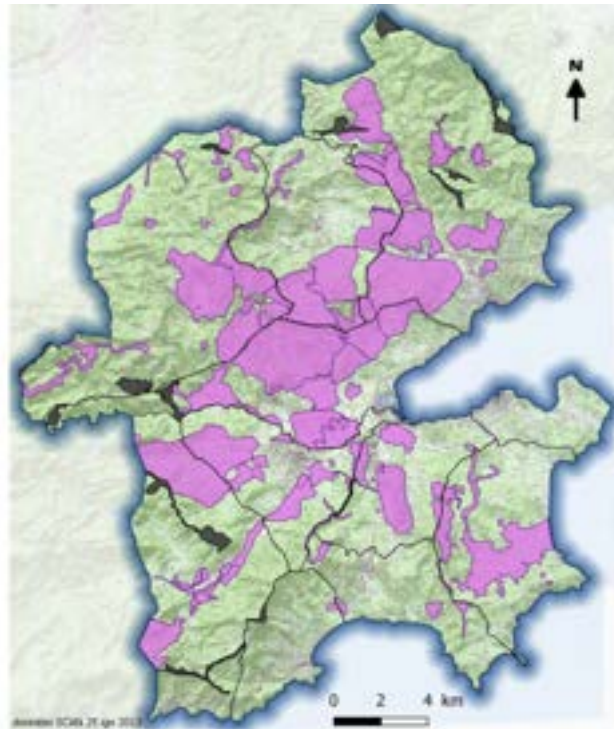
Source : CABE, CRIGE PACA, BD ORTHO IGN © 2014  
 Auteur : CABE 2017

### Un pastoralisme présent

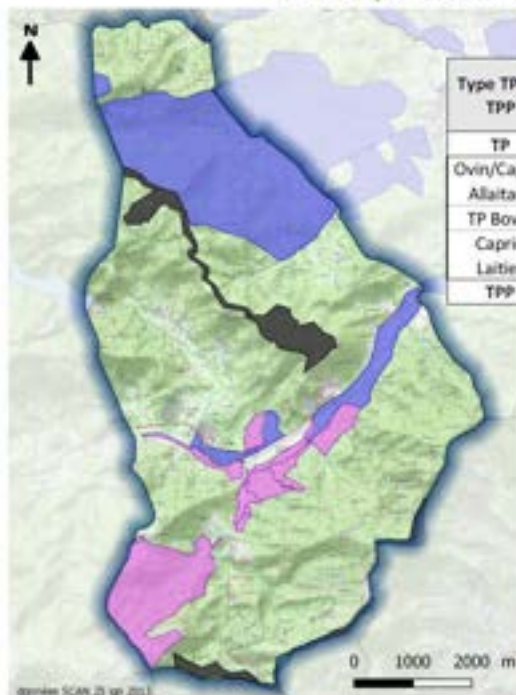
Le territoire des Maures est parcouru par une dizaine d'éleveurs, dont cinq passent sur la commune de La Môle (dont trois principaux). Les parcours agro-sylvopastoraux de ces éleveurs se situent au Nord – quartier de la Galine –, le long de la vallée de la Mole d'Est en Ouest, puis le long de la rivière de Carian au Sud du territoire.

Il faut noter aussi qu'un Plan d'Occupation Pastoral Intercommunal (POPI) est en cours de réalisation par l'intercommunalité. Dans cette étude, il s'agit de mieux intégrer les activités pastorales dans les politiques d'aménagement afin de gérer plus aisément les problèmes de défrichement (pare-feu contre les incendies), de gestion de l'eau (dépollution), de prédation, et de développer notamment en parallèle les activités touristiques.

Légende  
 □ Limites communales  
 ■ Territoires Pastoraux  
 ■ Territoires Pastoraux Potentiels

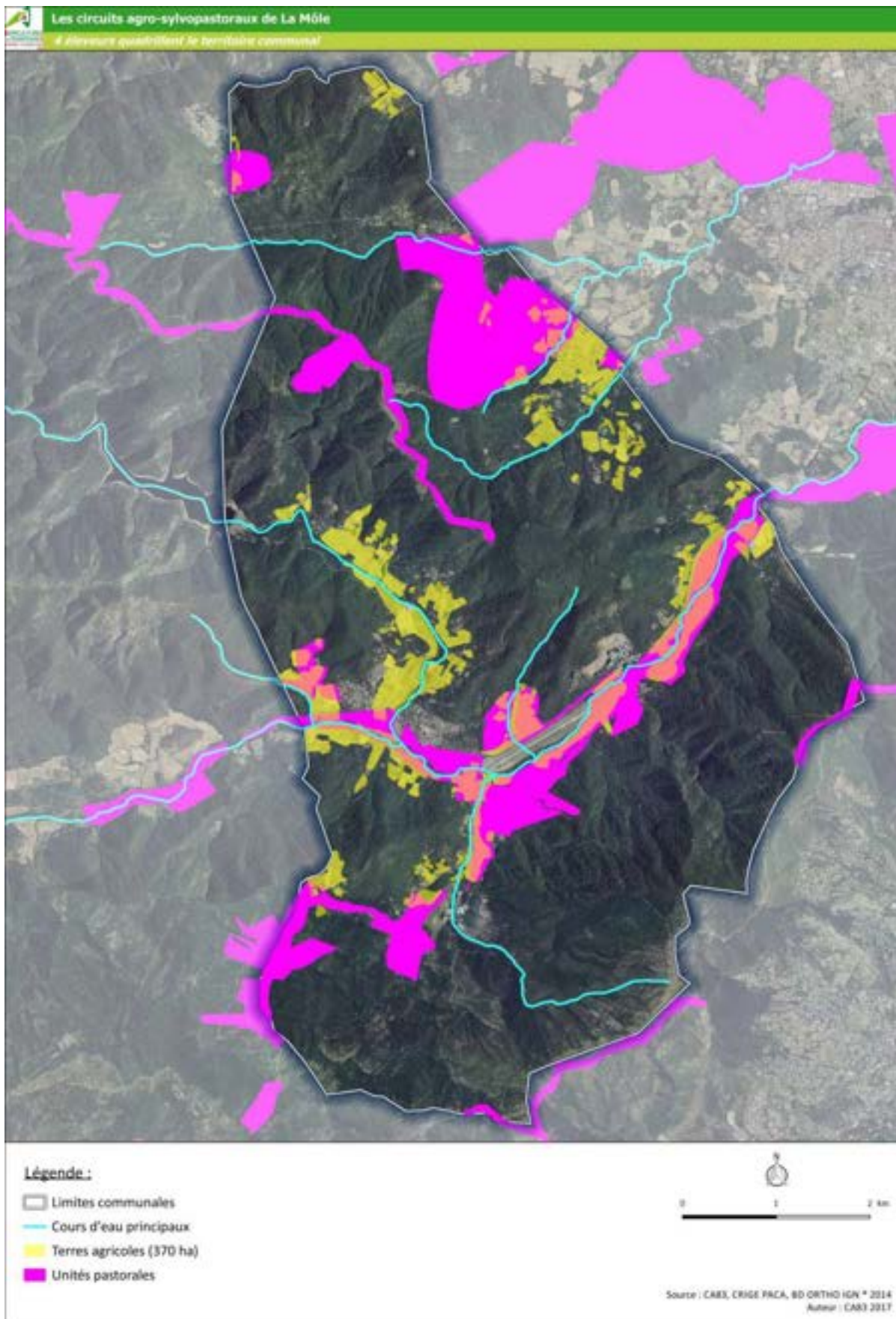


Les TP par commune: LA MOLE



Type TP ou TPP	Nombre de TP/TPP	Surface (en ha)	Effectif d'animaux	Nombre de structures d'élevage
TP	9	1222	1393	7
Ovin/Caprin Allaitant	5	751	1390	6
TP Bovin	1	103	3	1
Caprin Laitier	4	368	150	1
TPP	3	150		

Légende  
**Territoires Pastoraux Occupés**  
 ■ Bovins  
 ■ Caprins laitiers  
 ■ Ovins allaitants  
 ■ TPP

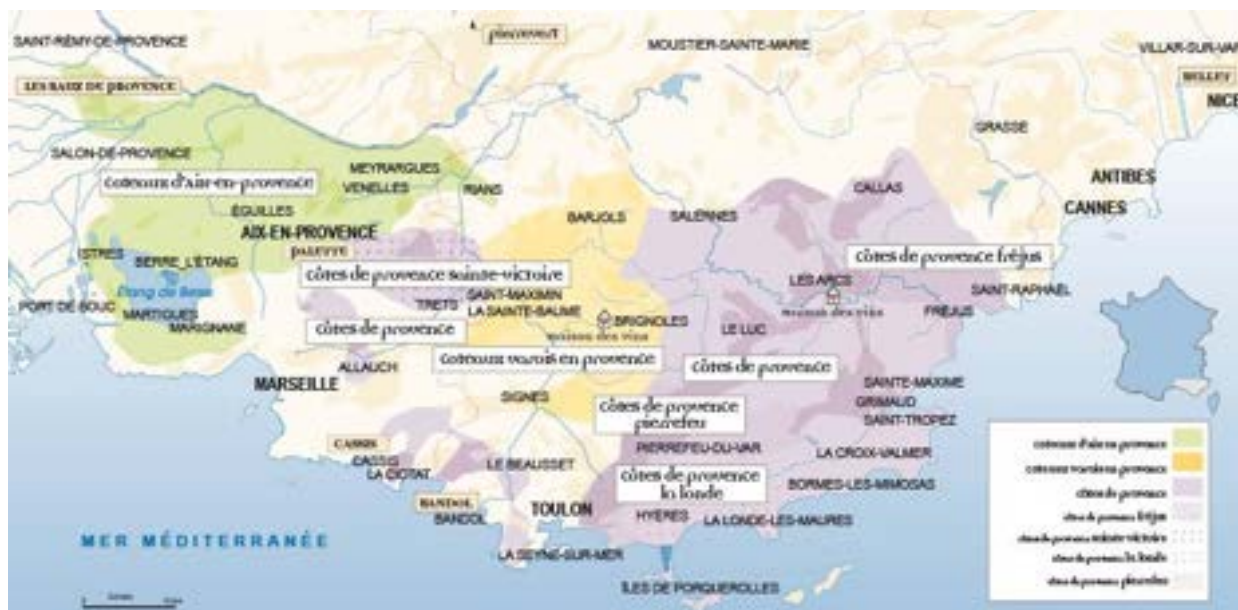


### Des signes de qualité

La commune de La Mole bénéficie de plusieurs signes de qualité, et notamment des Appellations d'Origines Protégées (AOP) sur son territoire.

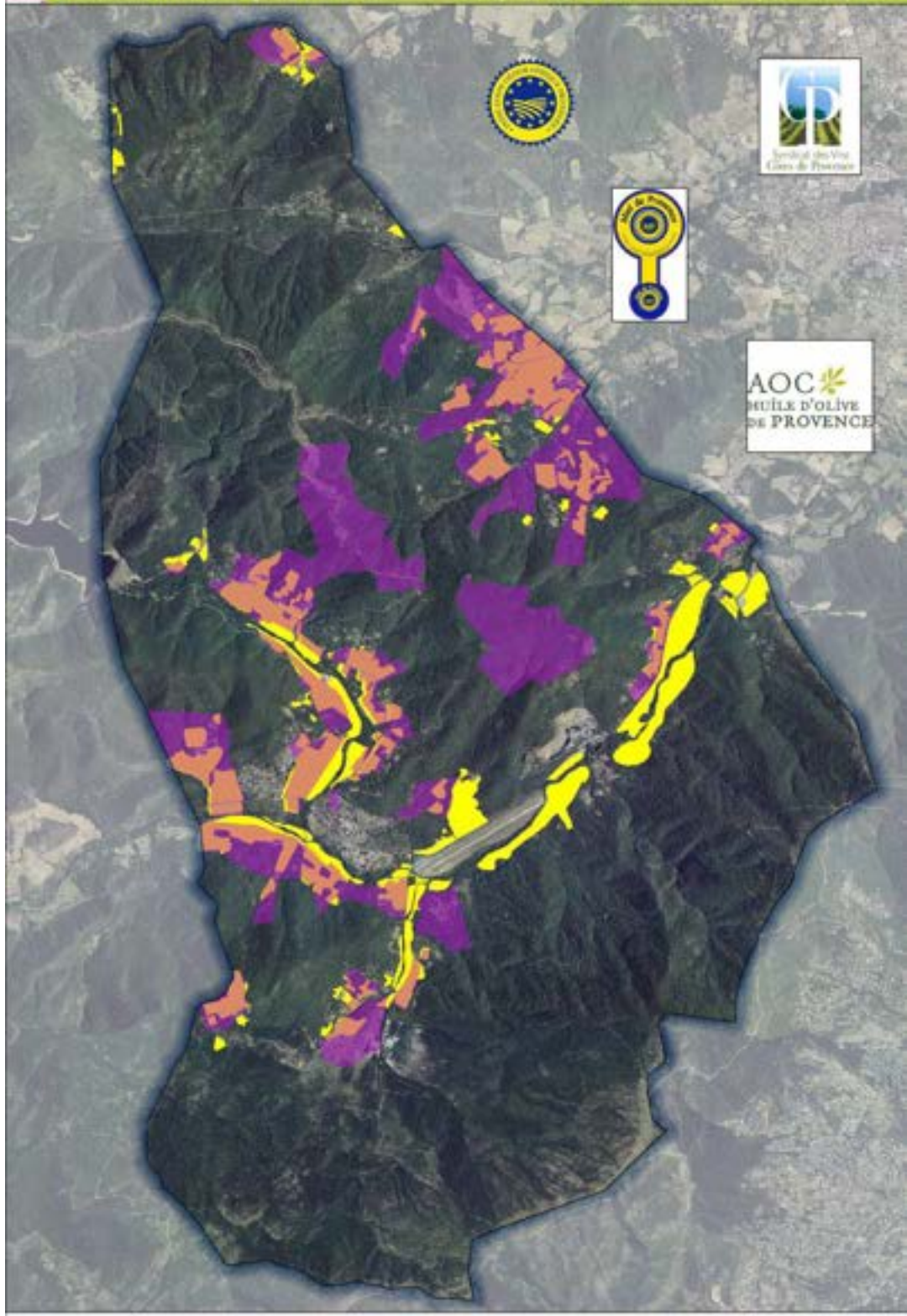
On retrouve ainsi :

- AOP Côtes de Provence : délimitation à la parcelle  
L'AOP Côtes de Provence est présente occupent une part importante des zones agricoles : 685 hectares (de terrain nu, boisé ou exploité) peuvent être revendicables en AOP, ce qui représente ¼ du territoire communal. Actuellement, 220 hectares sont cultivés (ou cultivables) mais 155 hectares le sont en vigne (le reste étant soit des prairies, des friches ou de l'arboriculture). Il reste aujourd'hui 465 hectares de bois à conquérir en AOP Côtes de Provence. De manière indicative, la valeur du rosé de Côtes de Provence vendu en vrac est estimée, en 2015, par le Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence (CIVP) à environ 210 euros/hl, ce qui en fait une culture la mieux valorisée économiquement sur le territoire.
- AOC Huile de Provence : délimitation à la commune  
Une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Huile d'olive de Provence est retrouvée sur la totalité du périmètre communal.
- IGP viticole : délimitation à la commune. En IGP, le CIVP estime la valeur du rosé vendu en vrac à environ 100 euros/hl.
  - IGP Maures
  - IGP Méditerranée
  - IGP Var
- Autres IGP : IGP Miel



Périmètre des différentes AOC du vignoble provençal  
Source : vinsdeprovence.com

L'aire parcellaire délimitée AOP "Côtes de Provence" et autres signes de qualité sur la commune de La Mole  
 Une viticulture à haute valeur ajoutée localisée essentiellement sur la partie Ouest et Nord-Est de la commune (465 hectares)



**Légende :**

- Communes de La Mole
- Aire géographique (IGP)
- Aire géographique (AOP)
- Terres agricoles et AOP :
- Terres hors AOP "Côtes de Provence"
- Terres revendicables en AOP "Côtes de Provence" (220 ha)
- Zones boisées revendicables en AOP "Côtes de Provence" (465 ha)

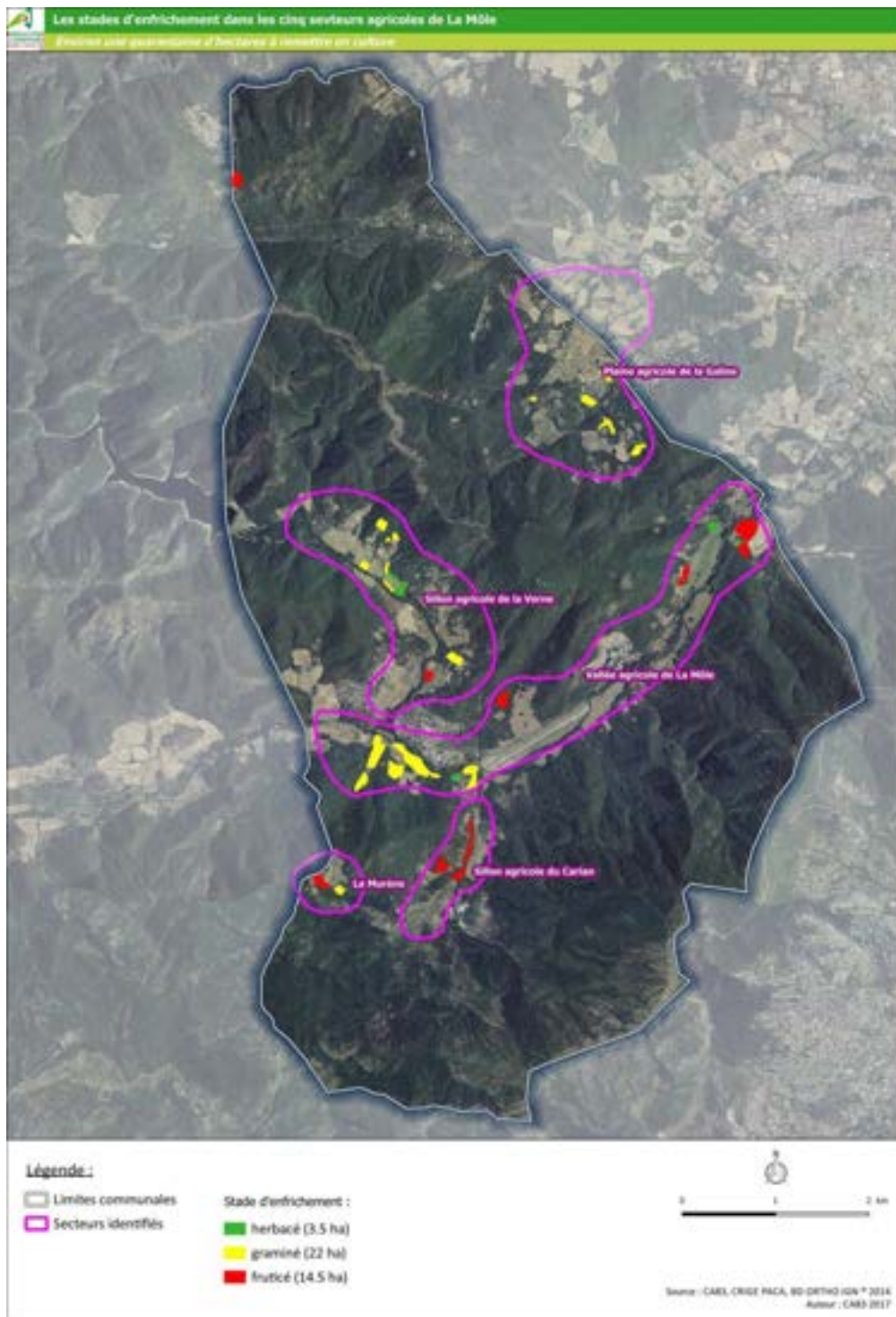
0 750 1500 m

Source : CARB, INAO, CRIGE PACA  
 Auteur : CARB 2017

### Un potentiel en friche

Le territoire d'étude compte environ 40 hectares de friches recensées, ce qui représentent un potentiel de confortement des exploitations en place, d'installation de nouvelles exploitations ainsi qu'un potentiel de lutte contre les risques inondation lorsqu'elles sont situées en interface avec les zones urbaines. le degré d'enfrichement est cependant divers :

- Faible contrainte : 3.5 hectares (8% des friches)
- Moyenne contrainte : 22 hectares (56% des friches)
- Forte contrainte : 14.5 hectares (36% des friches)





## 5. UNE OFFRE TOURISTIQUE LIMITEE

Bien que disposant d'un cadre de vie attractif, la commune ne dispose pas d'une forte implantation d'équipements liés au tourisme.

### Hébergement

Plusieurs hôtels et chambre d'hôtes sont situés dans les communes voisines de La Mole, mais aucun n'est directement localisé sur le territoire communal.

On dénombre un seul camping (4 étoiles) sur le territoire de La Mole au 1er janvier 2015, pour un total de 333 emplacements.



*Camping Pachacaïd (source : camping et Géoportail)*

Sept logements meublés sont disponibles à la location (dont les domaines viticoles des Murennnes et de Siouvette).

### Restauration

En termes de restauration, on peut dénombrer cinq restaurants sur la commune :

- Les Murennnes et l'auberge de la Mole situés en centre-ville
- L'Aquablue situé dans le camping Pachacaïd
- L'escale tropézienne à l'aéroport de St Tropez
- Le Magnan situé à l'entrée Est du territoire communal

### Aéroport international de Saint Tropez

Situé sur le territoire communal à l'est du noyau urbain, cet aéroport s'étend sur environ 32ha. Racheté en 2003 par l'aéroport Nice Côte d'Azur (ACA), l'aéroport du Golfe de Saint Tropez est spécialisé dans le tourisme d'affaires et haut de gamme.

Les flux de passager (6955 en 2011 et 6658 en 2012<sup>4</sup>) génèrent une fréquentation touristique haut de gamme, et relie la commune à d'autres sites touristiques. En effet, une liaison régulière avec Genève et Nice en saison estivale est assurée, et peut desservir les stations balnéaires de la Corniche des Maures et du Lavandou à Saint-Tropez.

Une offre annexe d'entretien des avions participe à cette activité du territoire.

L'implantation de cet aéroport génère de nombreux impacts économiques directs et indirects<sup>5</sup>. L'aéroport emploie par exemple 21 personnes en période estivale (10 personnes sont employées toute l'année), dont le lieu d'habitat est situé à moins de 40km de l'aéroport, voire à moins de 15km pour 75 % d'entre eux, ce qui contribue au bassin d'emploi local.

<sup>4</sup> D'après le site officiel de l'aéroport international de Saint Tropez

<sup>5</sup> Les données ci-dessous sont extraites de l'étude d'impact économique de l'aéroport international du golfe de Saint-Tropez réalisée en 2012 à demande de la Société Aéroport du Golfe de Saint-Tropez (AGST)

L'aéroport est également impliqué dans le réseau de l'économie varoise, auquel il participe par le biais des dépenses réalisées dans la région (environ 60% des dépenses régionales effectuées directement auprès de fournisseurs présents dans le Golfe, ce qui représente 584 000 €), mais aussi par le biais des différentes taxes (Cotisation Foncière des Entreprises, taxe apprentissage et taxe foncière) dont la participation de l'aéroport s'élève à 29 669 €.

De même, la clientèle aisée attirée sur le territoire grâce à cette infrastructure dynamise l'économie locale de villégiature (hôtel, restaurants, loisirs...), bien que celle-ci ne bénéficie pas directement à la commune de La Mole.



Aéroport de La Mole (source : Aéroport NCA)

## 6. UN POTENTIEL SYLVICOLE

La commune de La Mole abrite deux forêts faisant l'objet de plans gestion :

- **forêt communale de la Mole** (151-94 ha)  
 Son plan de gestion a été approuvé le 23/05/2013 et s'applique du 01/01/2012 au 31/12/2026.  
 Il s'agit d'une forêt de type méditerranéen constituée de maquis et maquis à chêne liège dans sa partie sud et de résineux (pin maritime, pin laricio, cèdre) dans sa partie nord.  
 La partie sud-sud-est, tournée vers le barrage de la Verne, est très accidentée et comprend de fortes pentes ainsi que des zones rocheuses interdisant tout objectif de production. La partie nord et nord-ouest est constituée d'un plateau à faible pente comprenant la naissance de deux vallons. Cette partie se termine au nord par le sommet de l'Avelan (334 m). La forêt présente donc des conditions de sol, de croissance et d'accessibilité extrêmement variées. Elle contient une grande diversité floristique et faunistique liée à la diversité du relief, des habitats (peuplements diversifiés) et grâce à la présence de deux points d'eau. Sa situation isolée ainsi que le fait qu'elle soit peu accessible, donc peu fréquentée en font un lieu favorable à la présence de certains grands rapaces. La commune propriétaire a fait de gros efforts pour reboiser la partie incendiée en 1980. Le maintien d'une gestion forestière sérieuse figure comme un enjeu à prendre en compte afin de conduire à leur terme les diverses plantations résineuses et feuillues réalisées après le feu de 1980. En effet, certaines de ces plantations au stade adulte revêtiront, outre l'aspect paysager très intéressant, un grand intérêt afin de préserver la forêt du feu. Le couvert qu'elles procurent permet déjà de limiter efficacement la repousse au sol.

### ◆ Classement des surfaces par fonction principale

Répartition des surfaces par fonction	surface concernée				Surface totale retenue pour la gestion
	enjeu sans objet	enjeu local	enjeu moyen	enjeu fort	
Production ligneuse	89.47	62.47	0	0	151.94
Fonction écologique		151.94	0	0	151.94
Fonction sociale		151.94	0	0	151.94
Protection contre les risques naturels		151.94	0	0	151.94

- **forêt domaniale des Maures** (10 775 ha). Cette forêt concerne également les communes de Bormes-les-Mimosas, Cannet-des-Maures, Collobrières, Grimaud, Lavandou, Londe-les-Maures, Mayons, Muy, Pierrefeu-du-Var, Pignans, Puget-Ville et Sainte-Maxime  
 Son plan de gestion a été approuvé le 04/05/2012 et s'applique du 01/01/2011 au 31/12/2030.  
 La forêt s'échelonne entre 42 et 750m d'altitude, et recouvre trois lignes de crête principales, orientées d'Ouest en Est, lesquelles déterminent des oppositions marquées : d'une part entre adret et ubac, et d'autre part entre hauts de versants et fonds de vallons. Simultanément, on distingue un substrat siliceux à bonne potentialités et des dépôts permians plus ingrats. En conséquence, les potentialités forestières sont très contrastées, mais rarement fortes.  
 Les maquis recouvrent 37% de la forêt. Sur le reste de la forêt, les essences sont nombreuses et le plus souvent mélangées, mais il s'agit à 80% de feuillus, parmi lesquels le Chêne liège est très majoritaire (55%). Les peuplements de pin maritime représentent l'essentiel des 20% de résineux, mais ils sont ravagés par la cochenille et ne dépassent plus le stade de jeunesse. Globalement, le capital sur pied est faible (de l'ordre de 80m<sup>3</sup>/ha sur la partie productive).

Surfaces des fonctions principale par niveau d'enjeu	surface (pour chaque ligne, partition de la surface totale retenue pour la gestion)				
	nul sans objet	faible ordinaire local	moyen reconnu	enjeu fort	Total réparti
Fonctions principales					
Production ligneuse	nul ou sans objet 5 225	faible 3 332	moyen 2 218	fort	10 775
Ecologie		ordinaire 3 067	reconnu 4 075	fort 3 633	10 775
Paysage, accueil, eau potable		local 7 909	reconnu 2 400	fort 466	10 775
Protection contre les risques naturels	nul ou sans objet	faible 6 924	moyen 3 851	fort	10 775

Ces plans de gestions sont élaborés sous l'égide du SRA « PACA Basse altitude ». Les schémas régionaux d'aménagement (SRA) des forêts des collectivités sont des documents directeurs qui encadrent l'élaboration des aménagements forestiers. Le Code forestier définit le contenu des SRA (articles D.122-6 et suivants) auquel chaque aménagement se réfère.

### Le régime forestier, qu'est-ce que c'est ?

En application du Code forestier et des politiques environnementales nationales et européennes, le régime forestier énonce un ensemble de principes visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine forestier des collectivités territoriales, des établissements publics et de l'Etat. La mise en œuvre de ce régime est confiée par la loi à un opérateur unique, l'ONF, chargé de garantir une gestion durable des espaces naturels tout en préservant l'intérêt du propriétaire.

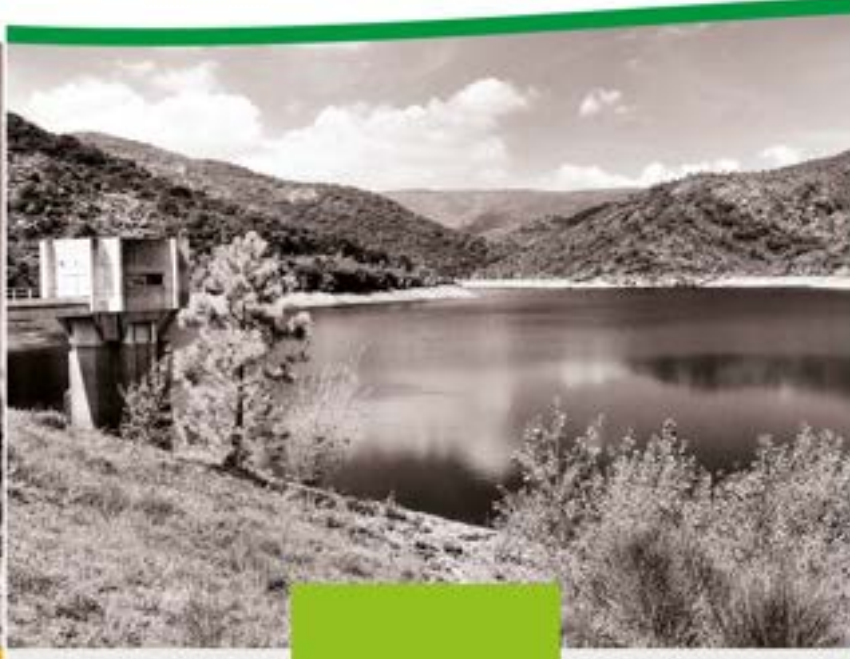


Vue sur la chartreuse de la Verne et sur la forêt des Maures (source : mairie La Mole)

## IV. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE ET ENJEUX

	SYNTHÈSE	ENJEUX
Synthèse des dynamiques démographiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte augmentation démographique depuis le début des années 80</li> <li>- Une population communale au profil plus jeune qu'à l'échelle intercommunale et départementale</li> <li>- Une surreprésentation des jeunes ménages en couple avec enfants</li> <li>- Une surreprésentation de la population active travaillant à l'extérieur de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la croissance démographique</li> <li>- Prendre en compte les caractéristiques de la population pour pouvoir en définir ses besoins (équipements, services...)</li> <li>- Rééquilibrer bassin résidentiel et bassin d'emploi</li> <li>- Prendre en compte cette dépendance dans l'aménagement du territoire communal</li> </ul>
Synthèse des dynamiques de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logement en forte augmentation</li> <li>- Un parc de logements relativement récent dominé par l'habitat individuel</li> <li>- Une majorité de résidences principales et de propriétaires occupant mais une part de résidences secondaires et un parc locatif en progression</li> <li>- Un retard de logement social en diminution</li> <li>- Un positionnement attractif sur le marché de l'immobilier qui se traduit par des prix élevés correspondant à ceux du Golfe de Saint Tropez</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'étalement urbain</li> <li>- Prendre en compte l'attractivité de la commune pour la villégiature</li> <li>- Poursuivre l'effort communal concernant la production de logements sociaux</li> <li>- Maîtriser l'évolution des prix pour ancrer la population sur le territoire</li> </ul>
Synthèse des dynamiques économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tissu économique et un bassin d'emploi dominé par l'économie présentielle et le secteur tertiaire</li> <li>- Un maillage économique en progression composé de petites et très petites entreprises</li> <li>- Un bassin communal d'emplois en progression mais une dépendance vis-à-vis du bassin d'emploi départemental qui s'intensifie</li> <li>- Une activité agricole fragilisée et une offre touristique limitée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancrer les jeunes entreprises sur le territoire et encourager un développement économique pérenne</li> <li>- Développer des activités productives pour diversifier le tissu économique</li> <li>- Encourager le redéveloppement de l'activité agricole sur le territoire communal et le déploiement d'une activité touristique</li> </ul>

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



4

## État initial de l'environnement

# Chapitre 3 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I. LE MILIEU PHYSIQUE

### 1. GEOLOGIE

La commune de La Mole se situe au cœur du massif des Maures, à équidistance de ses limites Est (vallée de l'Argens) et Ouest (Vallée du Gapeau).

Le massif des Maures constitue, avec l'Estérel et le Tanneron, le socle de la Provence cristalline.

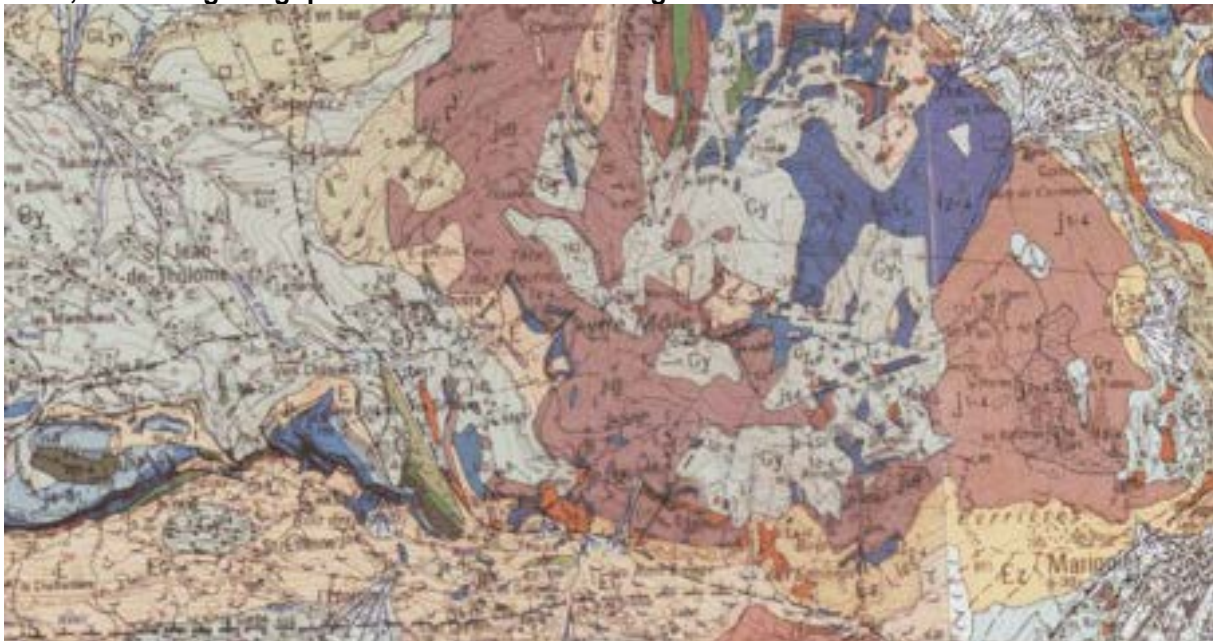
Il est constitué de 4 séries lithologiques principales qui sont :

- la série des roches métamorphiques cristallophylliennes ;
- la série des roches migmatiques à l'Est de l'accident tectonique Nord-Sud de Grimaud ;
- la série des roches magmatiques plutoniques (granites du Plan-de-la-Tour, granite de Barral) ou effusives (basaltes au sud de Cogolin, coulées de rhyolites au sud de Vidauban) ;
- la série des roches sédimentaires qui peuvent être rattachées soit à des terrains du Permien, soit à des terrains du Carbonifère.

Le modèle du relief qui résulte de ces formations géologiques est schématiquement caractérisé par :

- des formes plutôt massives souvent liées au gneiss : plateaux sommitaux de la Verne et du Treps par exemple.
- des reliefs plus découpés liés aux phyllades et aux micaschistes constitutifs des plus hauts sommets : Notre Dame des Anges et la Sauvette.

**Ainsi, la nature géologique du territoire communal garantit la stabilité des terrains.**



*Extrait de la carte géologique du BRGM sur le secteur de la Mole*

## 2. TOPOGRAPHIE

La structure topographique s'organise selon un schéma simple qui peut être succinctement défini comme suit :

- Au sud de la commune de hauts reliefs collinaires au Sud constituent les contreforts des versants du Rayol-Canadel et forment une barre qui isole les deux territoires.
- Ce sont les sommets de Malatra, d'une altitude de 492 m et des Pradels, point culminant qui atteint 527 m d'altitude en extrémité Sud-Est de la commune. L'ensemble du linéaire topographique est d'une altitude moyenne de 300 à 350 m.
- Au centre de la commune se développe la vaste plaine agricole formée par le lit de la rivière La Mole. Scindant le territoire communal en deux parties distinctes selon un axe Est/Ouest, la vallée se situe à une vingtaine de mètres d'altitude.
- Dans toute la moitié Nord de la commune se développe un système de moutonnement collinaire, dont les altitudes varient autour d'une moyenne de 200 à 250 mètres, qui confère des caractéristiques de fort cloisonnement à ces espaces.

## 3. RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune de La Mole est traversée par deux cours d'eau principaux qui sont la Mole et La Verne (anciennement nommée La Pertuade).

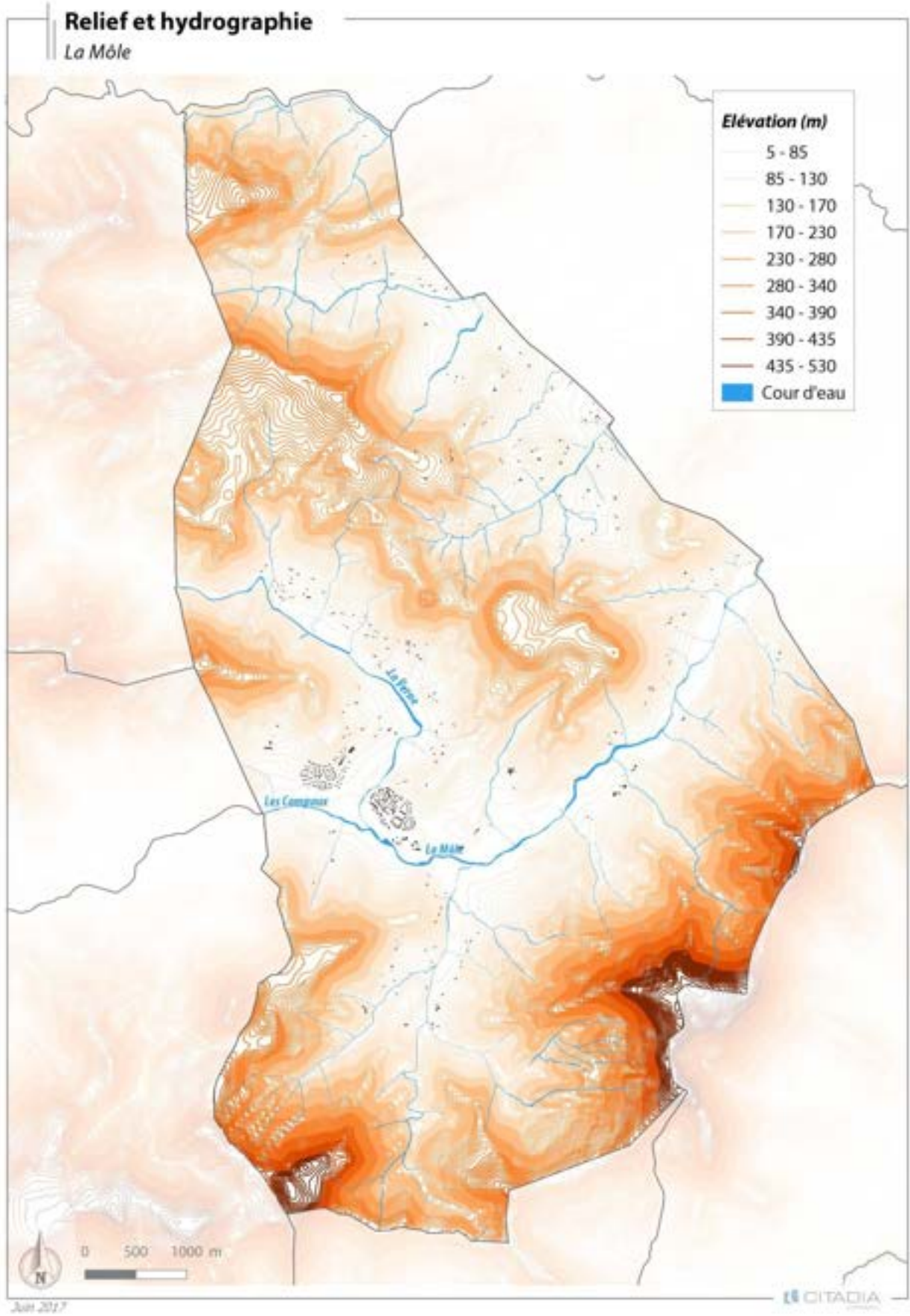
Le village est localisé non loin de la confluence des deux rivières. Ces deux écoulements principaux sont assortis d'un maillage de ruisseaux secondaires. La majeure partie des précipitations concernant le territoire communal sont drainées par les écoulements collinaires en direction de la plaine alluviale.

L'ensemble de ce maillage hydrographique participe du bassin-versant Giscle/Mole dont le débouché en mer se trouve au niveau des Marines de Cogolin.

La commune de la Mole est ainsi concernée par les cours d'eau suivants :

- Au centre, le cours d'eau de La Mole et sa vallée alluviale orientée Est-Ouest constituent l'axe central autour duquel s'articule l'espace communal.
- Dans la partie Ouest le cours d'eau de La Verne, qui fait l'objet d'une vaste retenue (barrage de La Verne) utilisée pour l'alimentation en eau des communes du Golfe de Saint-Tropez, conflue avec La Mole à proximité du noyau villageois.
- Au Nord du territoire communal, la commune est traversée par le ruisseau du Périer qui s'écoule d'Ouest en Est pour confluer avec la Giscle au niveau du territoire communal voisin de Cogolin.
- Enfin, le lit du cours d'eau de la Giscle constitue la limite physique du Nord de la commune de La Mole.



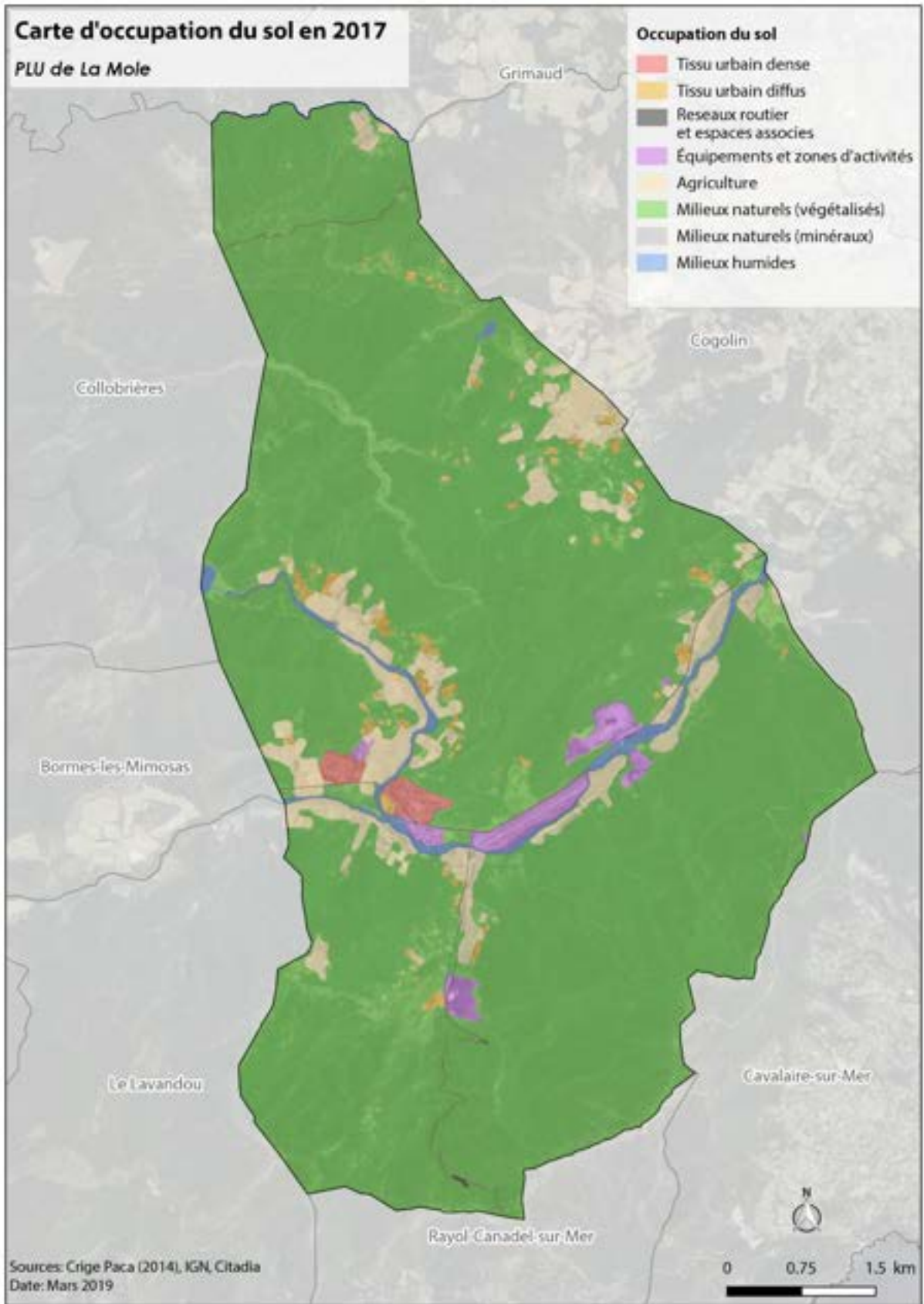


#### 4. OCCUPATION DU SOL

Trois types d'espaces peuvent être distingués pour l'analyse de l'occupation des sols de la commune de La Mole. Vaste de 4528 hectares, la commune est avant tout perçue comme un territoire très naturel dominé par la végétation arborée.

Ce caractère naturel est accentué par les autres caractéristiques de l'occupation du sol : les superficies agricoles et les pelouses de pâture sont très présentes dans le paysage.

De plus, le caractère fortement boisé des quartiers extérieurs renforce la dominante végétale de l'occupation du sol.



## II. LE PAYSAGE

### 1. GRAND PAYSAGE

La Mole se situe à l'interface entre deux espaces aux problématiques distinctes. La limite sud de la commune se situe sur l'entité de la corniche occidentale des Maures alors que l'ensemble de la commune se situe sur l'entité paysagère des Maures.



Point de vue remarquable

#### Enjeux

Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas/ Maintien de la diversité paysagère et de la qualité des paysages perçus

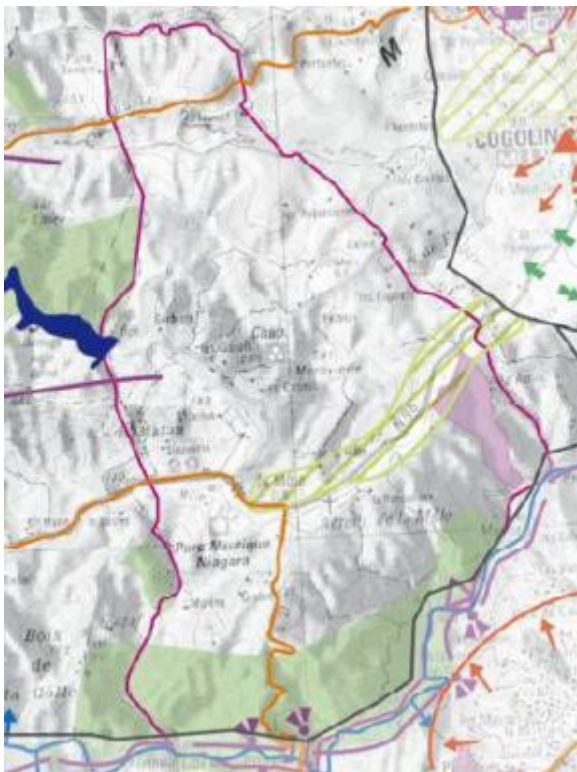


Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquables

#### Enjeux

Gestion des points de vue et des panoramas/ Perception privilégiée des espaces littoraux

Extrait de l'atlas des paysages du Var



Principale structure rurale de qualité

#### Enjeux

Equilibre harmonie et identité des territoires

Extrait de l'atlas des paysages du Var : Entité des Maures

## 2. ENTITES PAYSAGERES

La commune de La Mole s'organise en trois espaces paysagers aux enjeux paysagers distincts :

### a. Les espaces naturels en couronnement

Les espaces naturels qui couvrent près de 90 % du territoire communal créent un écrin entourant de toutes parts les perspectives de la plaine et du village. Les feuillages vert sombre des chênes, des pins et des chênes lièges constituent les boisements denses et étendus emblématiques de la forêt des Maures.

Situé au cœur du célèbre massif, le territoire communal de La Mole offre des perspectives lointaines exceptionnelles de moutonnements collinaires au couvert boisé continu.



*Massif des Maures sur la commune de La Mole*

### b. Les espaces agricoles de plaine

Au sein du territoire communal, le vaste axe valléen de La Mole de son confluent La Verne forme un large espace ouvert et plan ;

Entourée de toute part par les boisements sombres de la forêt des Maures et bordée par le liseré des coteaux viticoles, la plaine présente d'intéressants contrastes de coloris liés à la diversité des cultures.



Espaces agricoles de la commune de La Mole

### c. le village

Les premières constructions du cœur de village datent de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

Son caractère très récent a contribué au fait qu'il n'y ait pas de trame bâtie villageoise traditionnelle : l'habitat constitue un tissu urbain très aéré avec de nombreux espaces vides.

La trame bâtie nécessiterait d'être restructurée avec des créations de liaisons visuelles et piétonnes entre les différents espaces qui constituent le cœur villageois.



Village de La Mole

A noter : le lotissement du Moulin Roux, construit en discontinuité du village constitue une typologie urbaine indépendante.



Extension du Moulin rouge

**Le paysage et la diversité d'ambiance constituée par l'alternance de paysage ouvert/ agricole et fermé/boisé constitue un atout essentiel de la commune et un élément fort du patrimoine local. Le caractère exceptionnel du territoire communal est reconnu par son classement en site inscrit.**

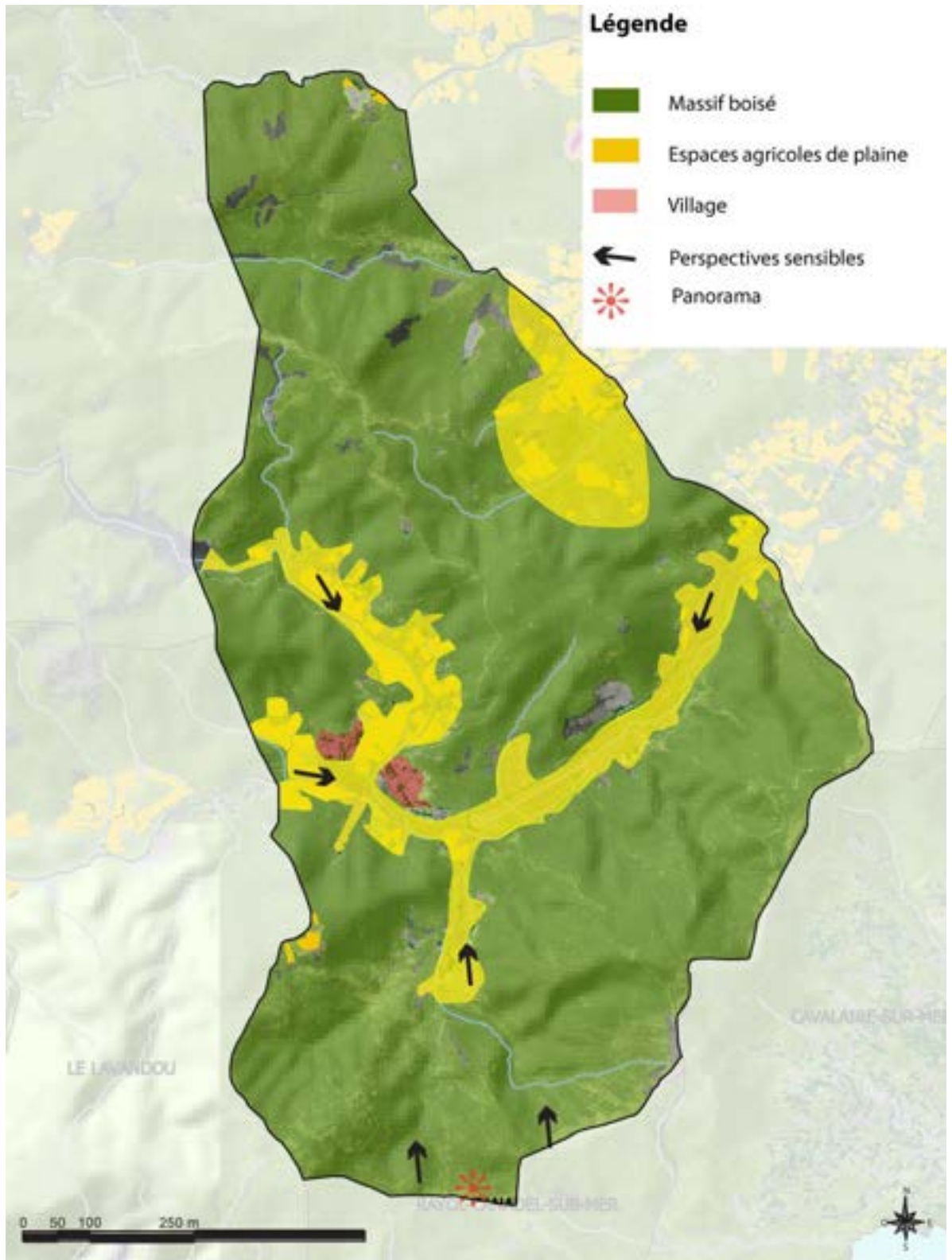
### 3. PERSPECTIVES ET POINT DE VUE

Les points de vue sont les secteurs d'où est visible territoire et où les enjeux d'intégration paysagère des futurs aménagements sont prioritaires.

Le paysage étant l'atout majeur de la commune, les perspectives sensibles sont présentes sur pratiquement l'ensemble du territoire communal. Les panoramas sont nombreux au vue des perspectives sensibles mais aucun n'est spécifiquement référencés sur la carte IGN.



Paysage sensible sur le secteur de La Mole



Eléments paysagers sur la commune de La Mole



#### 4. ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville sont localisées de part et d'autre de la D98. L'entrée ouest est peu marquée. L'entrée est signalée par un panneau de signalisation bien en amont des zones urbaines.



Entrée de ville de La Mole



Entrée du village ouest



Entrée Est du village de La Mole

L'entrée du lotissement du Moulin rouge n'est pas particulièrement définie aucun panneau n'indique l'entrée en zone urbaine. La voirie très large et la faible signalisation ne marque pas une entrée de secteur particulière.



Entrée du lotissement du Moulin Roux

### III. LE PATRIMOINE

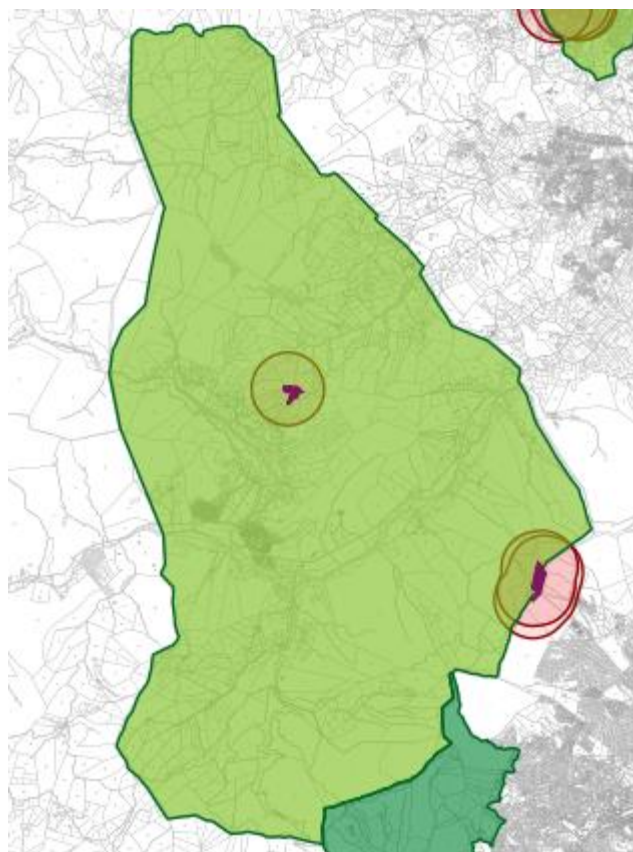
#### 1. SITES INSCRITS OU CLASSES

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...) :

- **En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;**
- **En « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les "opérations d'exploitation courante des fonds ruraux" sont exemptées de déclaration ou d'autorisation (ce qui n'est pas le cas en site classé). Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL (ex DIREN).**

La corniche sud des Maures au sud de la commune est classée en site classé. Ce classement protège la seule partie non urbanisée du littoral varois sur quatre kilomètres. Ce site concerne 1,26 % du territoire de La Mole mais il est éloigné des zones urbanisées.

Au vue de son patrimoine exceptionnel, l'ensemble du territoire de la Mole est classé en site inscrit sous l'appellation « ensemble formé par la commune de la Mole »



#### Sites classé ou inscrit - Provence-Alpes-Côte d'Azur

 Classé

 Inscrit

En date du : 2015-02-25

Propriétaire : DRAC

Provence-Alpes-Côte-d'Azur

#### Périmètre de protection modifié d'un monument historique - Var - 83

 Abords MH

En date du : 2015-01-22

Propriétaire : SDAP 83 - Var

Protection patrimoniale sur la commune de La Mole

## 2. MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES OU INSCRITS

La commune possède deux monuments classés en tant que monuments historiques et disposant d'un périmètre de protection :

- L'oppidum de Montjean situé sur la commune voisine de Cavalaire mais dont le périmètre de protection touche le territoire de la Mole.



*Oppidum de Montjean (source : OT golfe de Saint-Tropez)*

- La chapelle de Magdeleine. Cette chapelle servit de paroisse jusqu'en 1872 malgré les difficultés d'accès et l'abandon du village. Les chartreux de La Verne la desserviront jusqu'à la révolution date à laquelle elle sera vendue comme bien national.

## 3. LE PETIT PATRIMOINE

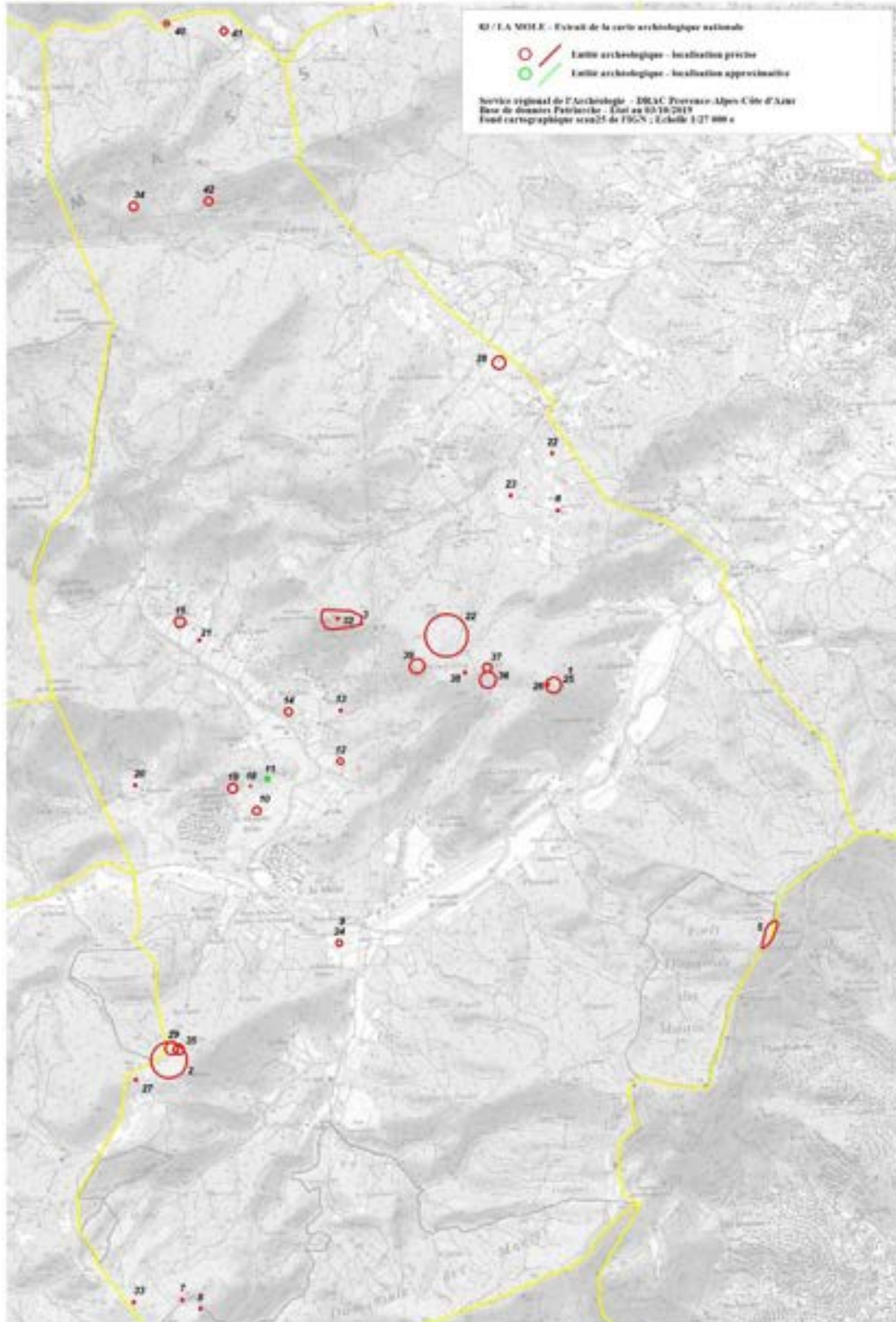
La commune dispose également d'un petit patrimoine bâti composé notamment de l'église, du barrage de la Verne et du domaine privé composé d'une bâtisse typiquement provençal.



*Chapelle de Magdeleine (source : ville de La Mole)*

#### 4. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune de La Mole bénéficie d'un riche patrimoine archéologique. L'extrait ci-dessous de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 03/10/2019. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.



Numéro d'ordre dans la commune	Nom et/ou adresse	Identification de l'EA
1	Maravielle	1203 / 83 079 0001 / LA MOLE / Maravielle / / oppidum / Premier Age du fer
2	Murène	1291 / 83 079 0002 / LA MOLE / Murène / / habitat / Néolithique moyen
3	Sainte-Madeleine	1131 / 83 079 0003 / LA MOLE / Sainte-Madeleine / / bourg castral / Moyen-âge classique – Bas moyen-âge
5	Oppidum de Montjean	1258 / 83 079 0005 / LA MOLE / Oppidum de Montjean / / oppidum / Premier Age du fer - Second Age du fer
6	Les Figarets	11007 / 83 079 0006 / LA MOLE / Les Figarets / / habitat / Gallo-romain
7	Biscarre 1	11008 / 83 079 0007 / LA MOLE / Biscarre 1 / / occupation / Age du bronze - Age du fer
8	Biscarre 2	11009 / 83 079 0008 / LA MOLE / Biscarre 2 / / habitat / Néolithique - Age du fer
9	La Bastide Neuve	11010 / 83 079 0009 / LA MOLE / La Bastide Neuve / / occupation ? / Néolithique - Age du bronze
10	Le Moulin Roux	11011 / 83 079 0010 / LA MOLE / Le Moulin Roux / / occupation / Néolithique - Age du fer
11	Vallée de la Verne 1	11012 / 83 079 0011 / LA MOLE / Vallée de la Verne 1 / / occupation / Néolithique - Age du bronze
12	Vallée de la Verne 2	11013 / 83 079 0012 / LA MOLE / Vallée de la Verne 2 / / atelier de taille ? / Néolithique ?
13	Les Cabris 1	11014 / 83 079 0013 / LA MOLE / Les Cabris 1 / / occupation / Néolithique - Age du bronze
14	Les Cabris 2	11015 / 83 079 0014 / LA MOLE / Les Cabris 2 / / occupation / Néolithique - Age du bronze
15	Les Guiols 1	11016 / 83 079 0015 / LA MOLE / Les Guiols 1 / / habitat ? / Gallo-romain
18	Le Moulin-Roux 1	11019 / 83 079 0018 / LA MOLE / Le Moulin-Roux 1 / / habitat / Gallo-romain
19	Le Moulin-Roux 2	11020 / 83 079 0019 / LA MOLE / Le Moulin-Roux 2 / / habitat / Haut-empire
20	Siouvette	11021 / 83 079 0020 / LA MOLE / Siouvette / / occupation / Néolithique - Age du bronze
21	GUIOLS 2	11022 / 83 079 0021 / LA MOLE / GUIOLS 2 // occupation / Gallo-romain
22	Plateau de Maravielle	16402 / 83 079 0022 / LA MOLE / Plateau de Maravielle / / carrière de meules / Gallo-romain
22	Saint-Marc	18222 / 83 079 0022 / LA MOLE / Saint-Marc / / mine / Epoque contemporaine
23	Rouvière	18223 / 83 079 0023 / LA MOLE / Rouvière / / mine / Epoque contemporaine
24	La Bastide Neuve	17563 / 83 079 0024 / LA MOLE / La Bastide Neuve / / occupation / Gallo-romain
25	Maravielle	20872 / 83 079 0025 / LA MOLE / Maravielle / / occupation / Néolithique final - Age du bronze ancien
26	Maravielle	20873 / 83 079 0026 / LA MOLE / Maravielle / / dépôt monétaire / Bas-empire
27	Murène Ouest	20921 / 83 079 0027 / LA MOLE / Murène Ouest / / occupation / République - Haut-empire ?
28	Saint-Marc-Le-Vieux	17562 / 83 079 0028 / LA MOLE / Saint-Marc-Le-Vieux / / habitat ? / Gallo-romain
29	Murène Nord	34615 / 83 079 0029 / LA MOLE / Murène Nord / / habitat / Gallo-romain
29	Murène Nord	34615 / 83 079 0029 / LA MOLE / Murène Nord / / habitat / Gallo-romain
32	Eglise Sainte-Madeleine	29146 / 83 079 0032 / LA MOLE / Eglise Sainte-Madeleine / / église / Moyen-âge classique ?- Epoque contemporaine
33	Col de Faveirolle B	7383 / 83 079 0033 / LA MOLE / Col de Faveirolle B / / tumulus ? / Néolithique - Age du fer
34	Val de Périer	29523 / 83 079 0034 / LA MOLE / Val de Périer / / habitat ? / Néolithique - Age du bronze

35	Murène Nord	35735 / 83 079 0035 / LA MOLE / Murène Nord / / occupation / Age du fer
36	Maravielle Haut Sud	36251 / 83 079 0036 / LA MOLE / Maravielle Haut Sud / / habitat groupé ? / Gallo-romain
37	Maravielle Haut Nord	36252 / 83 079 0037 / LA MOLE / Maravielle Haut Nord / / occupation / Second Age du fer ?
38	Maravielle Haut 3	36611 / 83 079 0038 / LA MOLE / Maravielle Haut 3 / / occupation / Néolithique - Age du bronze
39	Maravielle Haut 4	36612 / 83 079 0039 / LA MOLE / Maravielle Haut 4 / / habitat ? / Néolithique - Age du bronze
40	Teissonnières 1	29522 / 83 079 0040 / LA MOLE / Teissonnières 1 / / pont ? / Epoque moderne ?
41	Teissonnières 2	37340 / 83 079 0041 / LA MOLE / Teissonnières 2 / / occupation / Néolithique - Age du bronze
42	Jaumet	37341 / 83 079 0042 / LA MOLE / Jaumet / / habitat ? / Néolithique - Age du bronze

A titre de rappel :

- Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).
- Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).
- Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).
- En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

## 5. LE PATRIMOINE AGRICOLE

### a. Un territoire à dominante viticole

La composante agricole est fortement représentée sur le territoire de La Mole. Les espaces agraires se composent majoritairement de vignes, qui couvrent les fonds de vallons et s'étendent parfois sur aux pieds des premiers reliefs. C'est ainsi les cours d'eau de la Verne et des Campaux voient une grande partie de leurs berges occupée par des activités viticoles. C'est aussi le cas des secteurs de Saint-Marc le Vieux et de la Galine, au Nord-Est du territoire.



Vallée de la Verne // Source : Géoportail



Perceptions de la vallée de la Verne à l'intersection des Guiols et de Gorbrières // Source : Google Maps

Bien qu'occupant une surface plus restreinte, d'autres types d'activités, sont observables et recensées sur le territoire. C'est notamment le cas dans la vallée de la Môle, qui est marquée par la présence de nombreux pâturages et prairies. Les activités d'élevage constituent la deuxième orientation agricole la plus représentée sur le territoire communal.



Perceptions de la vallée de la Môle depuis la D98, à l'Est de la commune // Source : Google Maps

Les espaces agricoles s'implantent majoritairement en fond de vallons. Du fait de la structure et de l'organisation du territoire de La Mole, les secteurs agricoles concentrent de nombreux enjeux. En effet, en plus de constituer un véritable pilier économique et de prendre part au patrimoine communal,



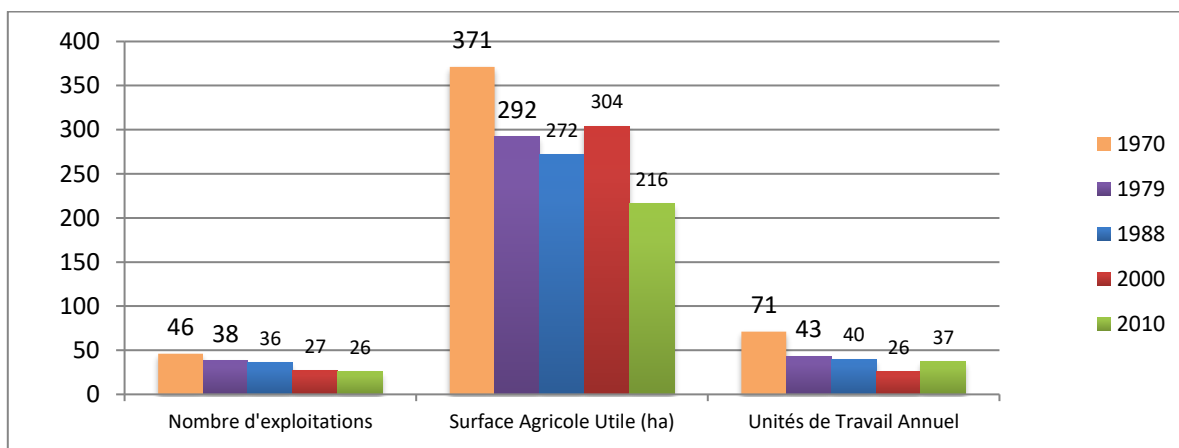
l'agriculture joue un rôle majeur dans la préservation des paysages locaux. Les pratiques agricoles permettent d'assurer l'entretien des fonds de valons, et luttent ainsi contre le phénomène de « fermeture des paysages ». Dans un tel contexte, le maintien de l'activité agricole apparaît comme un outil adapté et efficace au maintien des ouvertures paysagères. Cette démarche permet ainsi de lutter contre la banalisation du cadre de vie, tout en préservant l'identité locale d'un territoire (valeurs esthétiques, culturelles et patrimoniales).

De plus, la prédominance de mieux agricole semi-ouvert (vignes) et de prairies/pâturages dans les vallées participe à la cohérence écologique globale du territoire. L'association des espaces agricoles avec un réseau végétal (ripisylves, haies, etc...) et humide (cours d'eau) dense permet la création d'une combinaison de milieux favorable au développement d'une diversité floristique et faunistique conséquente.

De manière globale, le secteur agricole tient une place particulière au sein du territoire de La Mole, aussi bien en termes d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois ou encore de dynamisme local. Le PLU se doit ainsi de prendre en compte les problématiques et enjeux liés à l'agriculture.

### b. Un secteur affecté par une légère décroissance

En 2010, le territoire compte 26 exploitations agricoles, contre 36 recensées en 1988 et 46 en 1988. Au cours des 40 dernières années, La Mole a vu le nombre de ses exploitations être divisé par deux. A noter la stabilisation – malgré une très faible diminution – du nombre d'exploitations agricoles au cours des dernières années, avec la perte d'une structure entre 2000 et 2010.



		1970	1979	1988	2000	2010
<b>CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL</b>	<i>Nombre d'exploitations</i>	46	38	36	27	26
	<i>Surface Agricole Utile (en ha)</i>	371	292	272	304	216
	<i>Unité de Travail Annuel</i>	71	43	40	26	37

Contexte agricole communal // Source : AGRESTE

A l'image de la diminution du nombre d'exploitations sur le territoire communal, la Surface Agricole Utile (SAU) a, elle aussi, été affectée. La SAU globale a été estimée à 216 ha en 2010, contre 371 ha en 1988, soit une perte de plus de 40% de la SAU au cours de cette période. Les données relatives aux Unité de Travail Annuel (UTA) suivent une tendance relativement identique, malgré une hausse significative du nombre d'UTA entre les recensements de 2000 et 2010 qui enregistrent respectivement 26 et 37 UTA.

A noter que cette décroissance du secteur agricole dans son ensemble est moindre comparée aux données enregistrées pour les communes du département et aux tendances observées à l'échelle nationale.

### c. Des productions à forte valeur ajoutée

Les productions et les savoirs faire agricole du territoire de La Mole sont souvent reconnus par des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits. Sur la commune, il est ainsi possible de retrouver deux Appellations d'Origine Contrôlées différentes (AOC) :

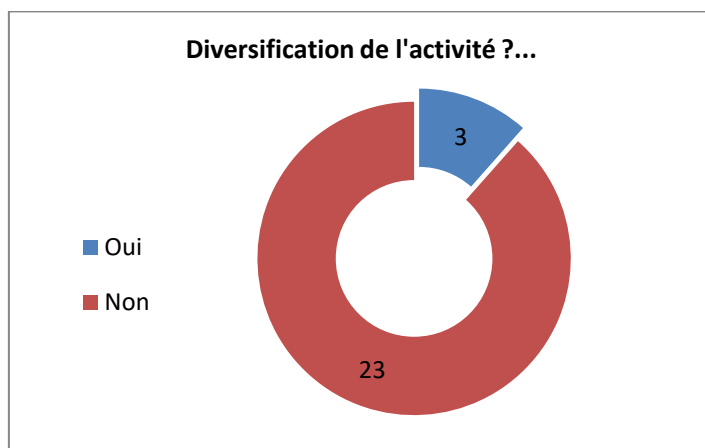
- AOC « Côtes de Provence » ;
- AOC « Huile d'olive de Provence » (périmètre couvrant tout le territoire).

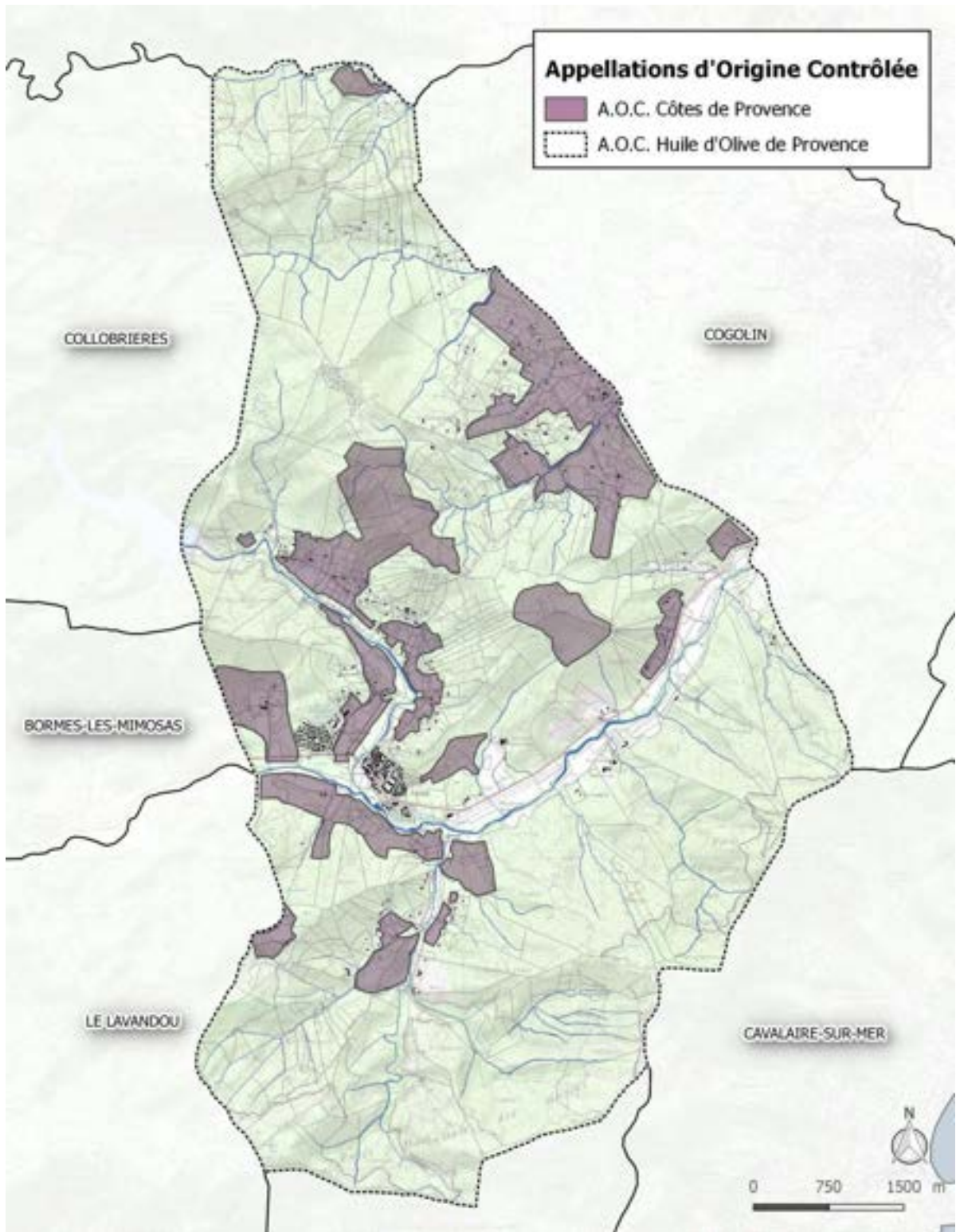
Ainsi que les Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes :

- IGP « Var », « Maures » et « Méditerranée » pour les productions viticoles ;
- IGP « Miel de Provence ».

Les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) apportent une plus-value conséquente aux productions communes. C'est ainsi que 23 dans 26 exploitations implantées à La Mole (source : AGRESTE) ont opté pour des productions viticoles AOC. Ce choix privilégie la qualité des produits et favorise la diversification des débouchés de vente. En plus de représenter un véritable avantage économique pour les exploitations agricoles, cette démarche favorise une dynamique globale bénéfique et une véritable notoriété pour l'ensemble du territoire.

D'une manière globale, la diversification des exploitations agricoles (transformation et vente de produits agricoles, agrotourisme, travaux à façon, etc...) participe au dynamisme économique des territoires ruraux et constitue un véritable complément de revenu. À l'échelle communale, peu d'exploitations ont mis en place une activité de diversification autre que la valorisation des produits via AOC ou les modes de commercialisation en circuits court. En 2010, seule trois exploitations ont engagé des démarches de diversification.

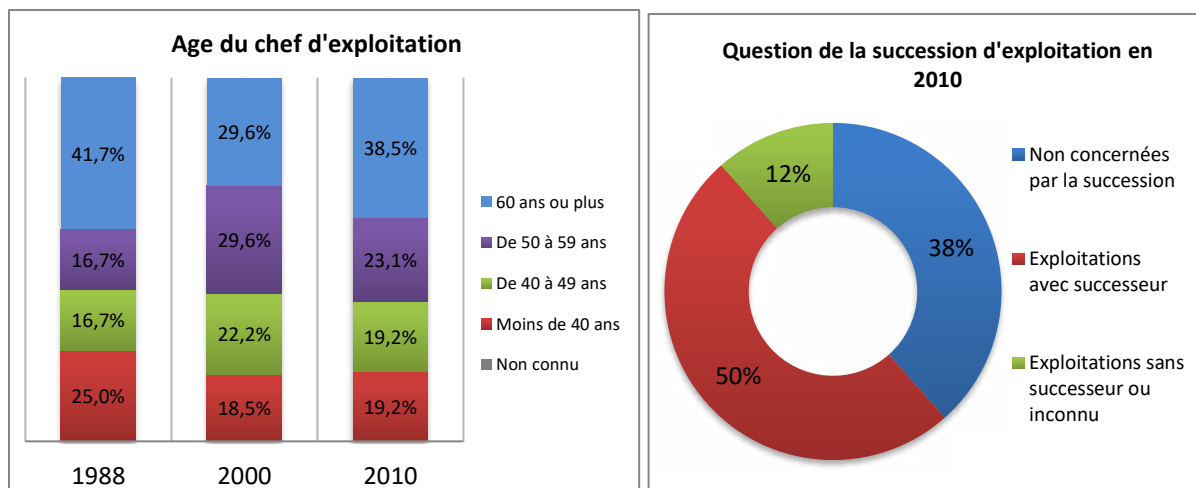




Périmètre des AOC // Source : INAO

### d. Evolution de la population agricole et problématique de succession

A l'image du reste de la France, le territoire connaît un vieillissement de la population agricole mais se distingue des tendances nationales en présentant une diminution des exploitations sans successeur connu. Un tel contexte communal permet d'assurer la pérennité, dans le temps et dans l'espace, de l'ensemble du secteur agricole local. En matière de reprise d'activité, la commune n'est que très peu menacée par la succession des exploitations communale.



	1988	2000	2010	
<b>SUCCESSION DE L'ACTIVITE</b>	<i>Non concernées par la succession</i>	42%	41%	38%
	<i>Exploitations avec successeur</i>	30%	37%	50%
	<i>Exploitations sans successeur ou inconnu</i>	28%	22%	12%

À l'échelle de La Mole, la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitations et coexploitants en 2010 s'élève à un peu plus de 19%, contre plus de 38% de chefs d'exploitation de plus de 60 ans. En matière de reprise d'activité, et parmi les 16 exploitants concernés sur la commune, 3 sont n'ont pas de successeur connu.

### e. Evolution du volume de travail

Bien que le nombre d'exploitation connaisse une légère baisse, l'emploi agricole reste pour sa part relativement stable. Cette stabilité s'observe entre 1988 et 2010 avec le passage de 40 à 37 UTA sur cette même période. Il en va de même pour la production standard brute qui passe de 152 à 140 (x10k€) entre 1988 et 2010.

	1988	2000	2010	
<b>ECONOMIE AGRICOLE</b>	<i>Unités de Travail Annuel</i>	40	26	37
	<i>Production brute standard (x100k€)</i>	152	131	140

## IV. LA BIODIVERSITE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 1. INVENTAIRES PATRIMONIALE : ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

**La commune ne dispose pas de zone Natura 2000 sur son territoire.**

L'inventaire des Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Cet outil de connaissance du patrimoine naturel de la France, identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats naturels. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue 2 types de ZNIEFF terrestres :

- Les ZNIEFF de type I d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités écologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La délimitation exacte des zones d'intérêt écologique est à prendre en considération à l'échelle de chaque document d'urbanisme et doit être examinée et précisée dans le cadre des études préalables. Les données présentées sont tirées de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.

**La commune de la Mole est concernée par trois ZNIEFF :**

- La ZNIEFF de La Verne 930012520 (ZNIEFF de type I).
- La ZNIEFF des Maures 930012516 (ZNIEFF de type II).
- La ZNIEFF de la vallée de La Giscle et de la Mole 930012542 (ZNIEFF de type II).

#### a. ZNIEFF de type 1 : ZNIEFF de La Verne 930012520 (ZNIEFF de type I).

Cette zone est composée d'une prestigieuse forêt domaniale entourant la Chartreuse de la Verne, important ensemble roman et 18ème, partiellement ruiné, en restauration permanente.

Les altitudes, expositions et biotopes de ce vaste territoire sont très variés comme en témoigne la diversité des peuplements de valeur assez inégale de cette série domaniale de la Verne. Plusieurs sources pérennes favorisent l'existence d'une belle ripisylve le long de la Verne, dont certaines portions sont alimentées en eau toute l'année.

#### Flore et habitats naturels

La forêt est composée d'une yeuseraie acidophile, à sous-bois de yeuseraie sur calcaire mais dont les stades de dégradation sont ceux de la subéraie. Les Chênes verts s'y trouvant sont parmi les plus beaux spécimens de Provence et les peuplements qu'ils constituent sont souvent considérés comme climaciques.

Remarquables bouquets de Chênes pubescents, de Châtaigniers sauvages se rapportant à l'association du Quercu-Vicio-Caricetum depauperatae. Présence de chênaies-châtaigneraies d'ubacs, froids et humides, à sous-bois à Arbousiers et Houx hébergeant des espèces rares comme *Blechnum spicant*.

Dans le sous-bois et notamment le long de la Verne se rencontrent de nombreuses espèces rares ou menacées de disparition, comme l'Osmonde royale (*Osmunda regalis*), *Anagallis tenella*, Gratiolle (*Gratiola officinalis*) etc... Dans les secteurs plus ensoleillés s'observe une formation devenue très rare, à *Pycnus flavescens*.

Les affleurements rocheux accueillent, à l'adret, la formation à Phagnalon saxatile et *Cheilanthes tinaei*, ainsi que plusieurs géophytes précoces (romulées, gagées etc.)

#### Faune :

Le secteur de la Verne dans les Maures internes possède un intérêt patrimonial relativement élevé sur le plan faunistique avec la présence de 17 espèces animales remarquables et déterminantes. Ces dernières sont au nombre de 6.

Les Oiseaux nicheurs locaux sont représentés par tout un cortège d'espèces forestières et d'espèces de milieux plus ouverts. Les rapaces diurnes sont représentés par trois espèces : le Circaète Jean-le-blanc (1 couple nicheur), l'Autour des palombes (1 couple nicheur) et la Bondrée apivore (1 couple nicheur). Ils sont accompagnés localement par l'Hirondelle rousseline, aujourd'hui en pleine expansion numérique et géographique dans le Var bien qu'encore localisée, le Guêpier d'Europe, le Pic épeichette, la Fauvette orphée, le Gobemouche gris, la Pie-grièche écorcheur et le Bruant ortolan. L'herpétofaune locale renferme les 3 espèces patrimoniales caractéristiques du massif : la Tortue d'Hermann, la Cistude d'Europe et la Grenouille agile.

Quant aux Invertébrés, on peut remarquer la présence du Coléoptère endémique provençal *Leptotyphlus monachus*, de la Decticelle varoise (*Rhacocleis poneli*), espèce déterminante d'Orthoptères Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures, la Perle *Rhabdiopteryx thienemanni*. Cette dernière espèce déterminante, dite « sensible », appartenant à l'ordre des Plécoptères et à la famille des Taeniopterygidae vient d'être récemment découverte en France, dans le cours d'eau temporaire de la Verne ; elle n'était jusqu'à présent connue que de la péninsule ibérique. A noter enfin, chez les Crustacés, la présence du *Cyclops prealpinus*, Copépode propre aux eaux oligotrophes de la retenue du barrage de la Verne.

## **b. ZNIEFF de type 2 : ZNIEFF des Maures 930012516 (ZNIEFF de type II).**

Le site est localisé au sud du Massif cristallin des Maures et est parallèle au littoral. Ce site porte sur le cours de la Mole, de quelques affluents et des plaines connexes. Le cours d'eau permanent est bordé d'une belle ripisylve à peupliers, aulnes et ponctuellement platanes. Il s'inscrit dans une vallée étroite, occupée par des prairies et des vignes, puis s'élargit largement peu avant Cogolin. Là, le site couvre un vaste ensemble agricole formé de vignes, de prairies plus ou moins humides, de petits bois et de nombreux ruisseaux et canaux. A ce niveau, le site comporte une partie du cours de la Giscle et du ruisseau de la Garde.

### Flore et habitats naturels

Les ripisylves sont très belles, à Frênes et à Aulnes le long de la Mole ou de la Giscle, à *Tamarix africana* à Grimaud. Formations abondantes à *Spiranthes* d'été et à *Isoetes duriaei*, à fougères (*Polystichum setiferum*, *Osmonde*) en particulier le long de la Giscle. Présence de *Carex* très rares dans la ripisylve de la Mole (*Carex depauperata*, *Carex olbiensis*). Prairies de fauche et pâtures mésophiles à hygrophiles, avec mares mésoeutrophes à *Crypsis schoenoides* ou oligotrophes à *Exacullum pusillum*, peuplements à Nivéole d'été (*Leucojum aestivum*), ou à orchidées (*Orchis laxiflora*, *Serapias* spp.). Un des deux derniers marais d'eau douce littoral de Provence à Aïgo-Puto, malheureusement comme son congénère de la Moutonne à la Crau, déjà en partie comblé. Toute cette fabuleuse richesse est malheureusement très fortement menacée dans la plaine de Grimaud et de Cogolin par des aménagements non respectueux (Camping, cours de tennis, dépôts de gravas etc.)

### Faune :

Ces vallées du massif des Maures possèdent un patrimoine faunistique d'un intérêt plutôt élevé. On y trouve en effet 20 espèces animales patrimoniales dont la moitié composée d'espèces déterminantes. Le très rare Vespertilion de Bechstein y a été observée en 1996. Le Vespertilion à oreilles échancrées fréquente aussi les ripisylves du secteur. Les Oiseaux nicheurs patrimoniaux sont représentés par la très rare Pie-grièche à poitrine rose ainsi que par le Coucou geai, le Guêpier d'Europe, la Huppe fasciée, la Chouette chevêche, le Faucon hobereau, la Bondrée apivore, le Bruant proyer. L'herpétofaune locale est constituée de deux espèces déterminantes, la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe. Le Barbeau méridional et le Blageon habitent les cours d'eau de cette zone.

Les Invertébrés patrimoniaux correspondent à plusieurs espèces déterminantes de Lépidoptères comme la Thècle de l'Arbousier ou Thécla de l'Arbousier (*Callophrys avis*), espèce déterminante et vulnérable de Lycénidés théclinés, rare et localisée, typiquement méditerranéenne, de répartition ouest-méditerranéenne, fréquentant les maquis et broussailles où pousse sa plante-hôte, la Diane

(*Zerynthia polyxena*), espèce déterminante et menacée de Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est-méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristolochie *Aristolochia rotunda* (dans une moindre mesure sur *A. clematitis*, *A. sicula* et *A. pistolochia*), de Coléoptères comme l'espèce endogée déterminante et vulnérable *Leptotyphlus schuleri*, endémique de Provence, d'Orthoptères comme la Decticelle des ruisseaux (*Metrioptera fedtschenkoi azami*), sous-espèce déterminante de Tettigoniidés Decticinés, localisée et vulnérable, d'affinité méridionale, endémique des départements du Var, des Bouches-du-Rhône, du Gard et de l'Hérault, que l'on rencontre dans les prairies humides, les friches mésophiles, les marais, le long des ruisseaux, des canaux et des étangs, et la Decticelle varoise (*Rhacocleis poneli*), espèce déterminante de Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures, ainsi qu'à une espèce remarquable de Crustacés, le Cyclops (Copépode) *Halicyclops neglectus*, espèce localisée à quelques mares et étangs saumâtres, même temporaires, de Camargue et du littoral du Var et des Alpes-Maritimes.

Ce site porte sur les cours d'eau de la Mole et moindrement de la Giscle, le périmètre délimite strictement les plaines alluviales peu ou pas urbanisées qui leurs sont liés

### c. ZNIEFF de type 2 : ZNIEFF de la vallée de La Giscle et de la Mole 930012542 (ZNIEFF de type II).

Le site est localisé au sud du Massif cristallin des Maures et est parallèle au littoral. Ce site porte sur le cours de la Mole, de quelques affluents et des plaines connexes. Le cours d'eau permanent est bordé d'une belle ripisylve à peupliers, aulnes et ponctuellement platanes. Il s'inscrit dans une vallée étroite, occupée par des prairies et des vignes, puis s'élargit largement peu avant Cogolin. Là, le site couvre un vaste ensemble agricole formé de vignes, de prairies plus ou moins humides, de petits bois et de nombreux ruisseaux et canaux. A ce niveau, le site comporte une partie du cours de la Giscle et du ruisseau de la Garde.

#### Flore et habitats naturels

Ripisylves très belles, à Frênes et à Aulnes le long de la Mole ou de la Giscle, à *Tamarix africana* à Grimaud. Formations abondantes à *Spiranthes d'été* et à *Isoetes duriaei*, à fougères (*Polystichum setiferum*, *Osmonde*) en particulier le long de la Giscle. Présence de *Carex* très rares dans la ripisylve de la Mole (*Carex depauperata*, *Carex olbiensis*). Prairies de fauche et pâtures mésophiles à hygrophiles, avec mares mésoeutrophes à *Crypsis schoenoides* ou olygotrophes à *Exacillum pusillum*, peuplements à Nivéole d'été (*Leucojum aestivum*), ou à orchidées (*Orchis laxiflora*, *Serapias* spp.). Un des deux derniers marais d'eau douce littoral de Provence à Aïgo-Puto, malheureusement comme son congénère de la Moutonne à la Crau, déjà en partie comblé. Toute cette fabuleuse richesse est malheureusement très fortement menacée dans la plaine de Grimaud et de Cogolin par des aménagements non respectueux (Camping, cours de tennis, dépôts de gravas, etc.)

#### Faune :

Ces vallées du massif des Maures possèdent un patrimoine faunistique d'un intérêt plutôt élevé. On y trouve en effet 20 espèces animales patrimoniales dont la moitié composée d'espèces déterminantes. Le très rare Vespertilion de Bechstein y a été observée en 1996. Le Vespertilion à oreilles échancrées fréquente aussi les ripisylves du secteur. Les Oiseaux nicheurs patrimoniaux sont représentés par la très rare Pie-grièche à poitrine rose ainsi que par le Coucou geai, le Guêpier d'Europe, la Huppe fasciée, la Chouette chevêche, le Faucon hobereau, la Bondrée apivore, le Bruant proyer. L'herpétofaune locale est constituée de deux espèces déterminantes, la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe. Le Barbeau méridional et le Blageon habitent les cours d'eau de cette zone.

Les Invertébrés patrimoniaux correspondent à plusieurs espèces déterminantes de Lépidoptères comme la Thècle de l'Arbousier ou Thécla de l'Arbousier (*Callophrys avis*), espèce déterminante et vulnérable de Lycénidés théclinés, rare et localisée, typiquement méditerranéenne, de répartition ouest-méditerranéenne, fréquentant les maquis et broussailles où pousse sa plante-hôte, la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce déterminante et menacée de Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est-méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords de cours d'eau jusqu'à 1 000 m. d'altitude et dont la chenille vit sur l'Aristolochie *Aristolochia rotunda* (dans une moindre mesure sur *A.*

clematitis, *A. sicula* et *A. pistolochia*), de Coléoptères comme l'espèce endogée déterminante et vulnérable *Leptotyphlus schuleri*, endémique de Provence, d'Orthoptères comme la Decticelle des ruisseaux (*Metrioptera fedtschenkoii azami*), sous-espèce déterminante de Tettigoniidés Decticinés, localisée et vulnérable, d'affinité méridionale, endémique des départements du Var, des Bouches-du-Rhône, du Gard et de l'Hérault, que l'on rencontre dans les prairies humides, les friches mésophiles, les marais, le long des ruisseaux, des canaux et des étangs, et la Decticelle varoise (*Rhacocleis poneli*), espèce déterminante de Tettigoniidés Decticinés, endémique de Provence où elle est très localisée, qui se rencontre dans les ripisylves, les marais, les haies et broussailles denses en bordure des cultures, ainsi qu'à une espèce remarquable de Crustacés, le Cyclops (Copépode) *Halicyclops neglectus*, espèce localisée à quelques mares et étangs saumâtres, même temporaires, de Camargue et du littoral du Var et des Alpes-Maritimes.

Ce site porte sur les cours d'eau de la Mole et moindrement de la Giscle, le périmètre délimite strictement les plaines alluviales peu ou pas urbanisées qui leurs sont liés.

## 2. TERRAINS ACQUIS PAR LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

### a. Vallée de la Mole FR1100669

Derrière la première ligne de crête littorale de la Corniche des Maures, la vallée de la Mole constitue un havre de verdure et de fraîcheur étonnant en limite de stations balnéaires. Ces espaces naturels peu modifiés et son aspect rural dégagent une atmosphère unique qui contraste fortement avec l'environnement urbanisé et fréquenté de la bande littorale toute proche.

De la ripisylve principalement composée d'Aulnes et de Frênes, aux prairies humides pâturées, jusqu'au sommet boisé du Montjean offrant un panorama exceptionnel sur le littoral et les îles d'Hyères, la vallée de la Mole présente une palette d'écosystèmes originaux qui abritent des espèces protégées mais surtout peu habituelles en région méditerranéenne. Cette vallée préservée fait donc l'objet d'une mobilisation commune des collectivités publiques. Une gestion concertée devrait permettre d'apporter cohérence et efficacité dans les actions mises en place pour protéger cet espace naturel exceptionnel.

#### Faune :

Le cours d'eau et sa ripisylve accueillent une avifaune diversifiée (Cigogne noire, Faucon hobereau, Milan noir etc.) ainsi que la Cistude d'Europe (une tortue d'eau douce) et la Grenouille agile.

Une grande variété d'insectes parcourt les prairies pâturées, dont la Magicienne dentelée (une sauterelle protégée) et de nombreux papillons (Diane, Bleu nacré dont une sous-espèce endémique des Maures etc.).

On note aussi la présence d'une importante population de Tortues d'Hermann, bien que d'autres reptiles (Lézard ocellé, Seps strié etc.) profitent aussi de cet écrin de verdure préservé.

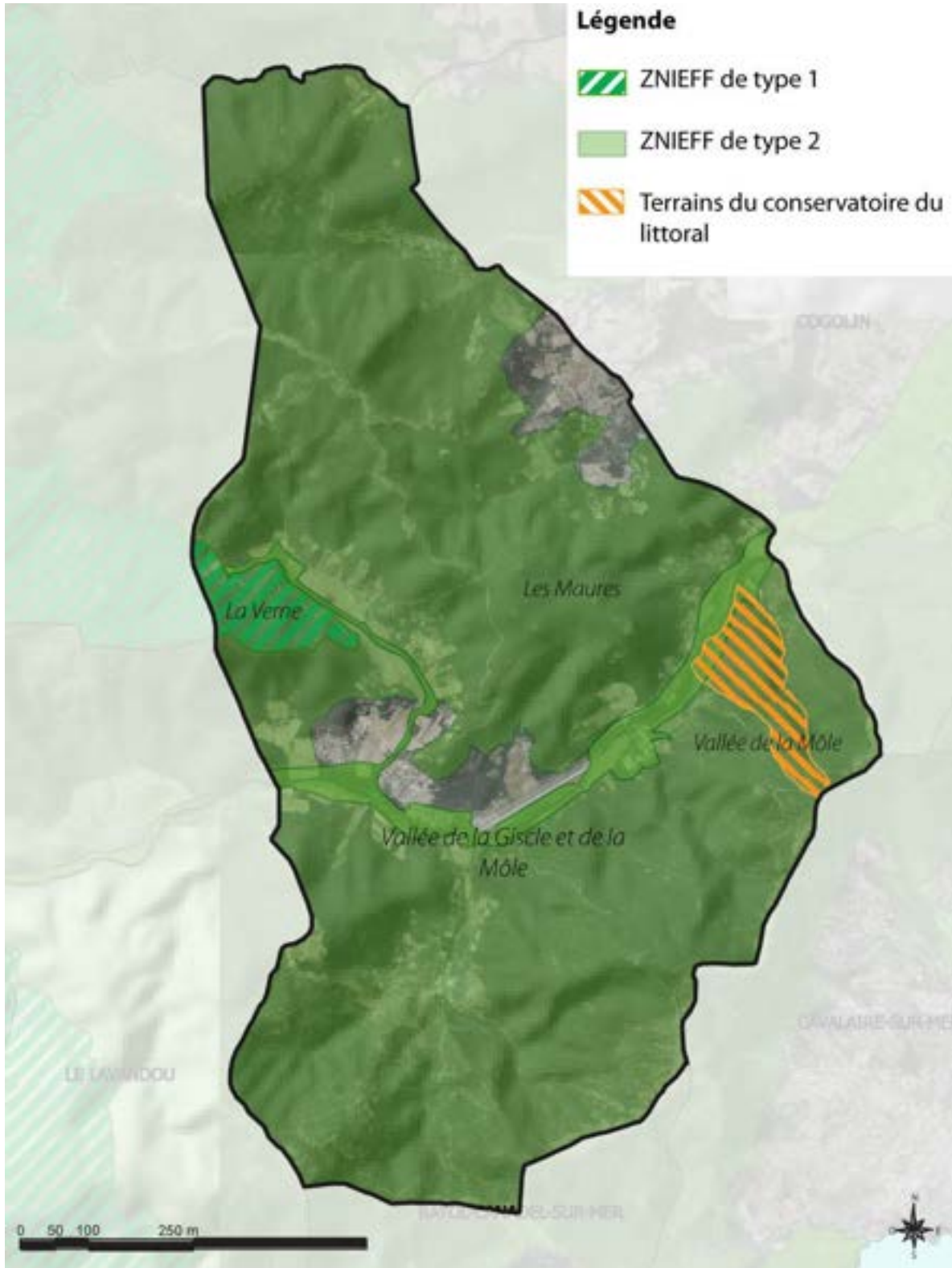
Parmi les mammifères, Sangliers, Chevreuils (introduits par des chasseurs) et petits rongeurs (Belettes, Fouines, Blaireaux etc.) se retrouvent sur le site.

#### Flore :

Le cours d'eau et sa ripisylve, en dehors des espèces qui leurs sont fréquemment associées (Aulnes, Frênes, Ailantes etc.), abritent 2 espèces de fougères protégées : l'Osmonde royale et le Polistic soyeux.

Les prairies sont colonisées par la Fougère aigle. Quant à la forêt mixte de pins et de chênes (Chênes verts, Chênes-lièges et Chênes blancs) elle est complétée d'un sous-bois à Arbousiers, Cistes et Bruyères.





Protections naturelles sur la commune de La Mole

### 3. INVENTAIRES DES ZONES HUMIDES DU VAR

#### Contexte

De longue date considérées comme des milieux hostiles, insalubres et difficiles à valoriser, les zones humides (ZH) ont subi de fortes régressions. On évoque généralement en France une diminution de leurs surfaces par deux depuis l'après-guerre. Dans le Var cette régression est difficile à quantifier en l'absence de référentiel ancien, mais de nombreux sites présentent des signes de présence passée de zones humides. Finalement, rares sont les zones humides n'ayant pas fait l'objet d'aménagement et de valorisation par l'homme. *A contrario* et en lien avec la rareté de l'eau de surface, des aménagements ont aussi contribué à la formation de zones humides artificielles correspondant bel et bien à la définition officielle de ces zones. Leur présence est marquée dans ce département.

La loi sur l'eau de 1992 a identifié les zones humides comme un enjeu déterminant pour la protection et le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Aussi, la gestion et la préservation des zones humides a été identifiée comme une priorité du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et Corse (2016-2021). Pour cela, il est essentiel d'acquérir une meilleure connaissance des zones humides pour mettre en œuvre par la suite des opérations de préservation et de gestion durable des surfaces concernées.

Les grandes zones humides du département sont relativement connues et bénéficient souvent de protections foncières ou statutaires. En revanche, les pressions restent fortes sur les petites zones discrètes et donc sujettes à des dégradations ou disparitions insidieuses.

#### Définition

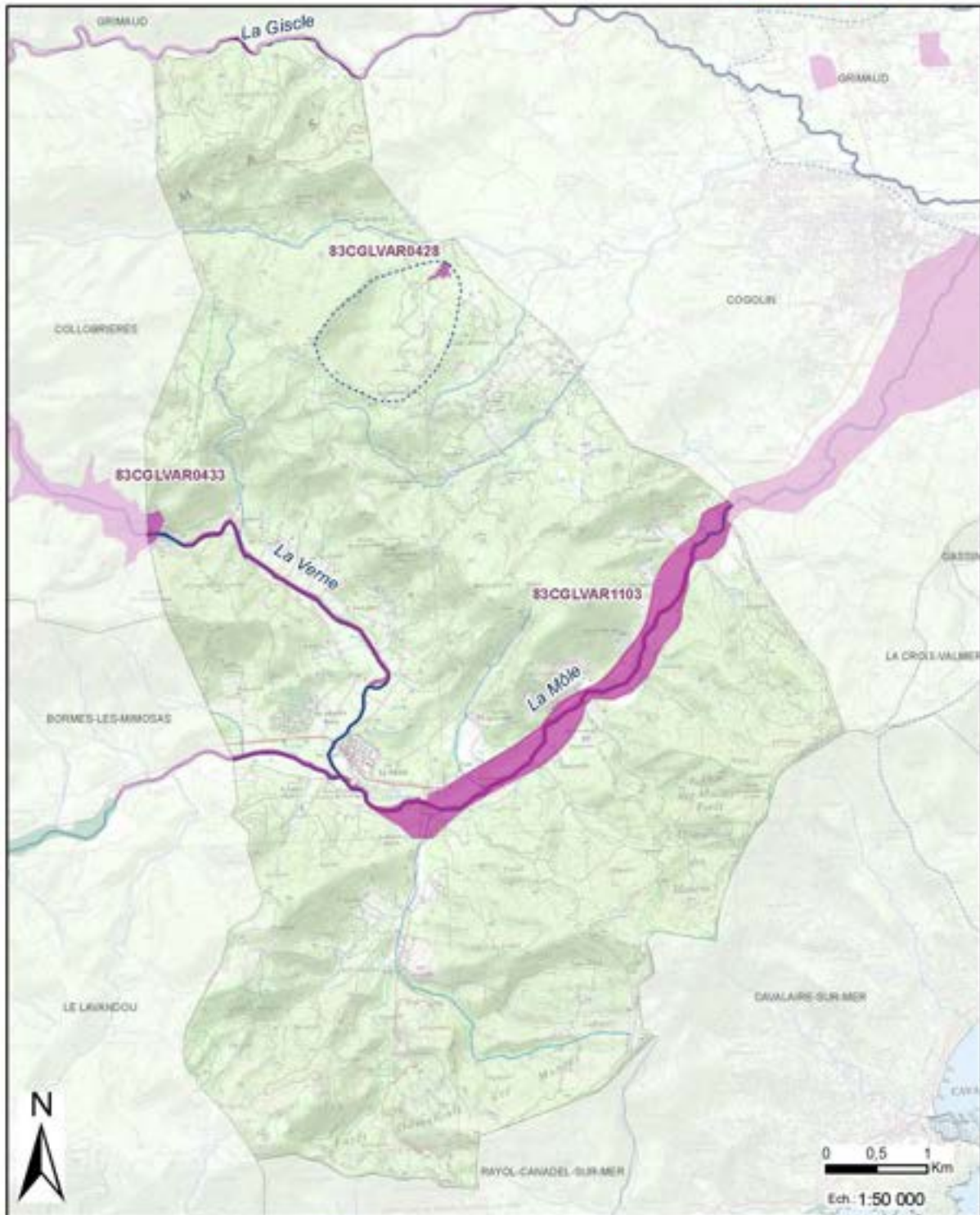
La définition retenue pour l'inventaire des zones humides du Var est celle de l'article L211-1 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : « *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Des arrêtés sont venus préciser cette définition : Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement et Arrêté modificatif du 1er octobre 2009.

Ainsi, « *un espace peut être considéré comme zone humide [...] dès qu'il présente l'un des critères suivants* :

- **Sa végétation, si elle existe, est caractérisée** soit par des espèces indicatrices de zones humides [...], soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides [...].
- **Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques** parmi ceux mentionnés à l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009.

**Plusieurs zones humides ont été identifiées sur la commune de La Mole (cf. cartographie page suivante) : Il s'agit du Barrage de la Verne et de La verne, de la zone humide de St Marc le Vieux ainsi que de la plaine alluviale de la vallée de la Mole.**



**Inventaires du Département du Var**

- inventaire départemental de 2004
- inventaire départemental de 2016
- Cours d'eau de +10 km
- Autre cours d'eau (BD Carthage)
- Espace de fonctionnalité de la zone humide

#### 4. LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Les Espaces Naturels Sensibles, dits ENS, sont des sites situés en milieux littoraux, humides ou forestiers, remarquables par leur diversité biologique. Ils sont, par nature, fragiles, rares ou menacés. Nés de la volonté de freiner l'expansion urbaine sur l'ensemble du département, ils sont à disposition du public, dans un souci de partage, excepté en cas d'extrême fragilité.

Ces trésors de biodiversité sont gérés en fonction de cette fragilité. Des aménagements appropriés valorisent ainsi leurs richesses et évitent une sur-fréquentation néfaste sur les milieux. Le Conseil Départemental s'attache à :

- préserver les sites remarquables et les paysages,
- assurer la sauvegarde des habitats naturels,
- accueillir le public.

Ces sites sont un premier pas vers la constitution d'une "Trame Verte et Bleue".

Le département du Var s'est porté acquéreur de 3 sites sur la commune de Môle : Le site de Feogoux, le site des Pradels (zone humide), le site de Saint-Julien.

#### 5. PROTECTION CONTRACTUELLE

##### a. Plan National d'action Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann est une tortue terrestre de taille moyenne (20 centimètres de longueur maximale de carapace pour les femelles dans le Var, 25 centimètres en Corse), caractérisée par une carapace ovalaire assez fortement bombée, de couleur jaune-verdâtre à jaune-orangé, ornée de motifs noirs aux contours assez réguliers.

L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) place la Tortue d'Hermann dans la liste rouge mondiale des espèces menacées, dans la catégorie « quasi-menacée », catégorie située juste avant la catégorie « vulnérable » (UICN 2006). À l'échelle européenne, la sous-espèce hermanni est placée dans la catégorie « en danger » dans l'ouvrage de Corbett « Conservation of european Reptiles and Amphibians ». Elle fait par ailleurs l'objet d'une recommandation de la Convention de Berne.

Le noyau provençal occupe essentiellement le massif des Maures, la plaine des Maures, le massif de la Colle du Rouet et le plateau de Gonfaron - Flassans sur Issole, à l'ouest de la plaine des Maures.

Les menaces qui pèsent sur cette espèce sont multiples. Il est possible de les hiérarchiser (par ordre décroissant) en fonction de leur gravité constatée ou présumée :

- pertes irréversibles d'habitats, incendies,
- dégradation de la qualité des habitats,
- pratiques agricoles et forestières défavorables,
- fragmentation des populations,
- prédation et prélèvement d'individus,
- introduction d'animaux étrangers aux populations naturelles.

Le plan national définit 8 objectifs qui sont déclinés en « fiches actions » :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce,
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations,
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce,
- Réduire les menaces liées aux incendies,
- Limiter les pertes de spécimens, car elles contribuent au déclin des populations,
- Éviter l'affaiblissement génétique ou sanitaire des populations,
- Fonder la mise en œuvre de ce plan sur des connaissances et évaluations scientifiques,
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

La commune de La Mole est concernée par le plan national d'actions en faveur de la tortue d'Hermann. Plusieurs zones de sensibilités majeures pour la tortue d'Hermann sont d'ailleurs localisées sur la commune.



Plan national d'actions en faveur de la tortue d'Hermann :  
Carte de sensibilité

## 6. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a impulsé la nécessité d'intégrer les problématiques relatives à la biodiversité et aux continuités écologiques dans la construction des projets de territoires et les documents d'urbanisme.

La notion de Trame verte et bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc.

### a. Rappels réglementaires

Article L371-1 du Code de l'Environnement - Loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 – art. 121

« I – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

À cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité des paysages.

II-La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier des espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

III-La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, partie de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.211-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° et 2° du présent III.

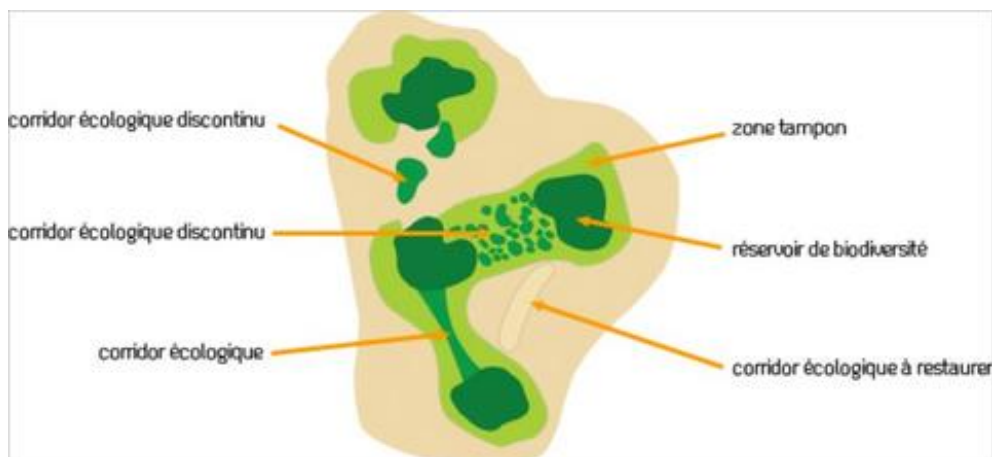
IV- Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L.371-3.

V- La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L.371-2 et L.371-3. »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La TVB est ainsi constituée de réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La TVB est considérée comme étant constituée de trois éléments principaux :

- **Les zones nodales ou réservoirs de biodiversité** : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et les habitats naturels assurer leur fonctionnement ;
- **Les corridors écologiques** : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;
- **Les zones de transitions ou d'extensions** : Dans certains réseaux écologiques, cette zone joue un rôle de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'influences extérieures potentiellement dommageables.



Continuités écologiques et trame verte et bleue-Source DREAL PACA

## b. Contexte écologique supra-communal

**Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** est un véritable outil d'aménagement copiloté par l'État et la Région. Il s'agit du document de référence qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il vise à préserver les services rendus par la biodiversité, à enrayer sa perte en maintenant et restaurant ses capacités d'évolution et à la remise en bon état des continuités écologiques.

Situé dans le massif des Maures, la commune de La Mole est concernée par les objectifs du SRCE. Les grands ensembles boisés nord et sud de la commune sont concernés par les réservoirs de biodiversité de trame verte. Les vallons de La Mole, de La Verne ainsi que leurs affluents sont identifiés comme corridors aquatiques à préserver.

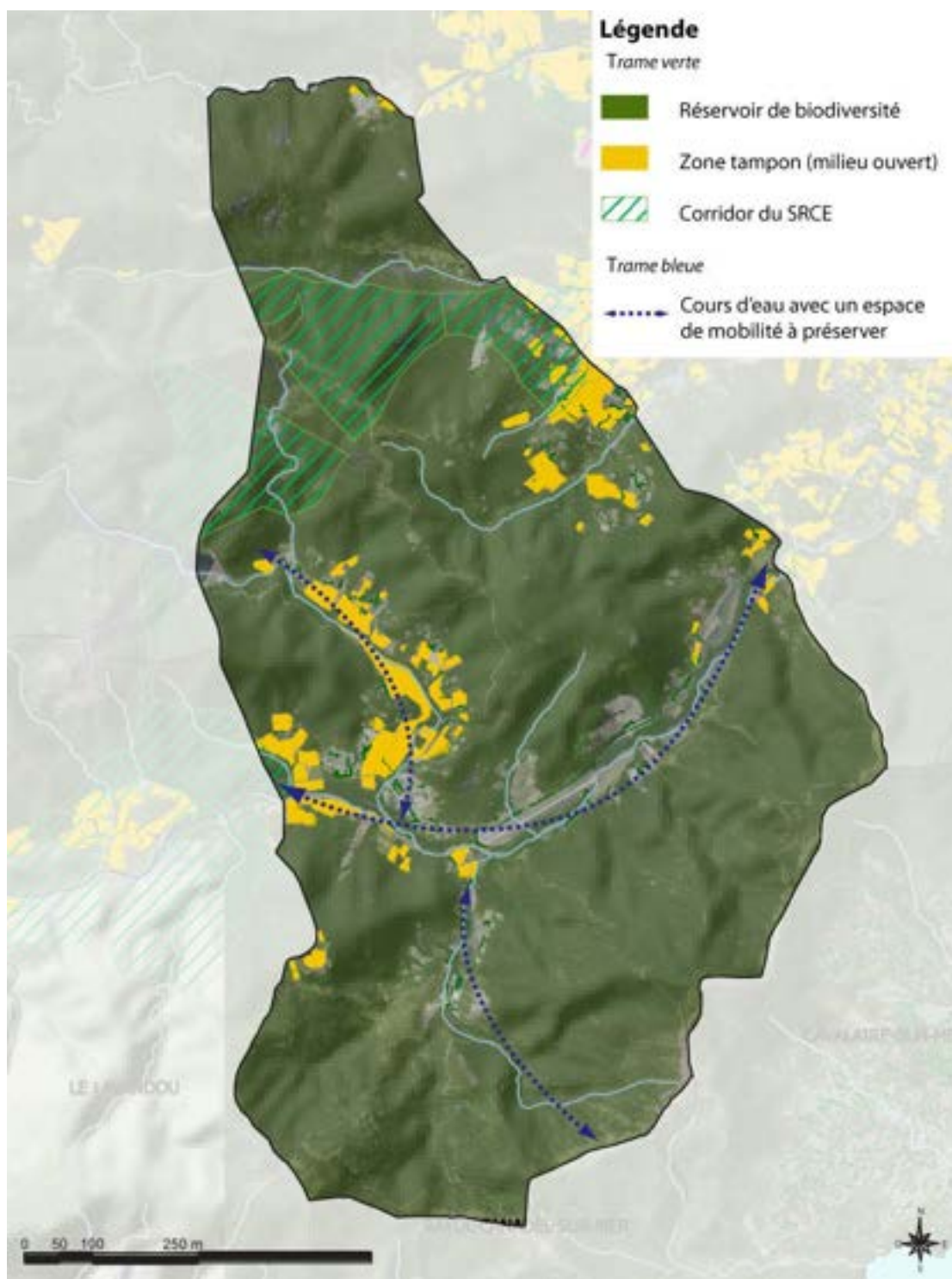
Objectifs assignés aux éléments de TVB régionale



### c. Trame verte et bleue communale

La commune de La Mole se situant dans un écrin boisé constitué par le massif des Maures. La trame verte et bleue s'attachera essentiellement à conserver les réservoirs de biodiversité forestiers. La fragmentation est assez faible et résulte principalement de la D98. Les corridors naturels sont bien identifiés car suivant les vallons et les plaines agricoles, il s'agit ici de zones tampon à préserver.

Les enjeux associés sont plus forts vis-à-vis de la trame bleue. Les espaces de mobilités des cours d'eau sont à respecter en particulier ceux de La Mole et la Verne suivant des espaces légèrement urbanisés.



La Trame verte et bleue sur la commune de La Mole.

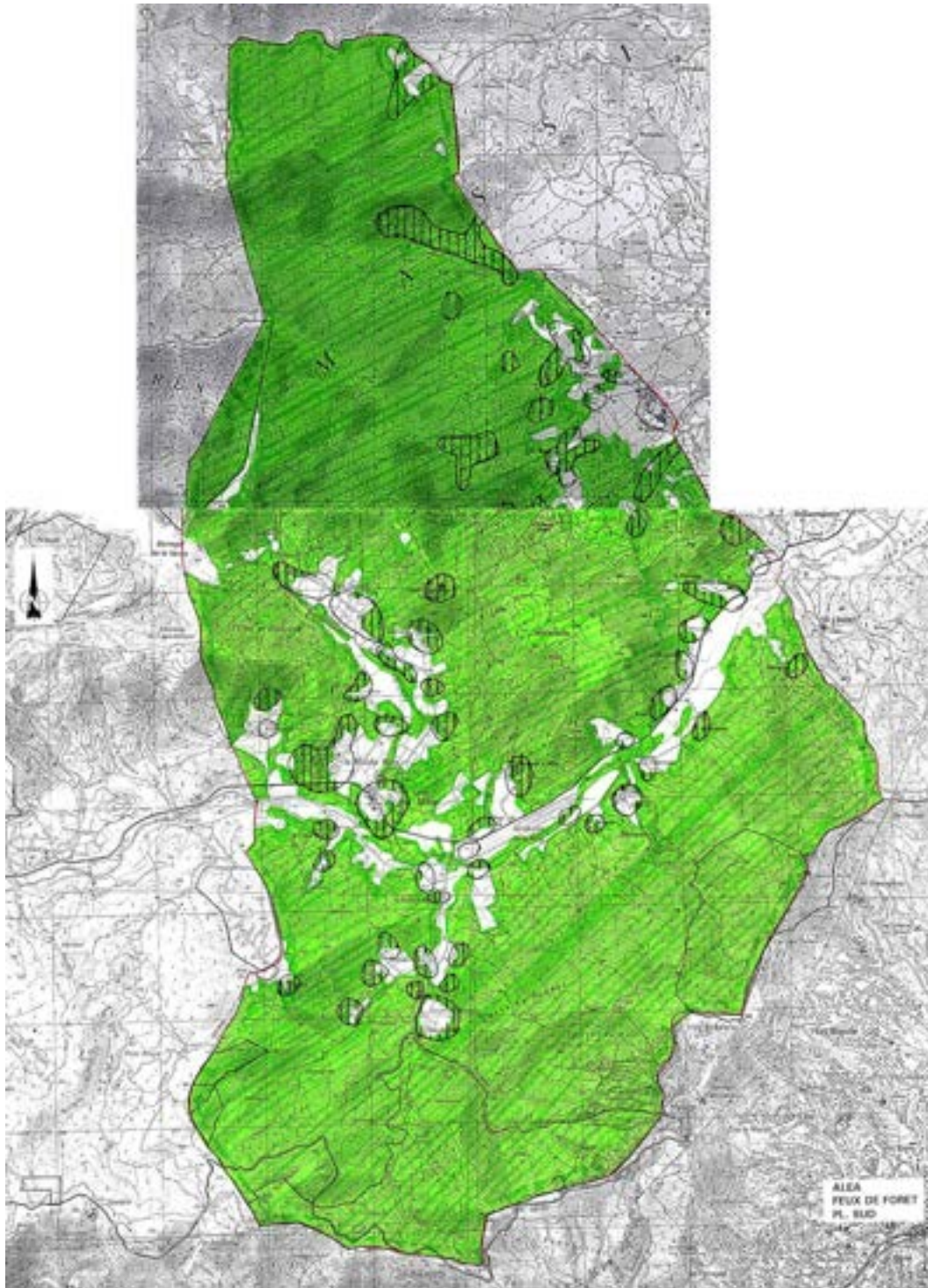


## V. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### 1. LE RISQUE DE FEUX DE FORET

*Les feux de forêts sont des incendies qui se déclarent et se propagent sur une surface d'au moins 1 hectare de forêt, de maquis ou de garrigue.*

Le territoire communal se caractérise par une très vaste zone forestière où dominent une végétation de feuillus et de résineux entraînant un risque important de feux de forêt tant au nord qu'au sud de la commune. **La commune ne dispose pas d'un PPRif mais dispose d'une carte d'aléa.**



Aléa risque de feu de forêt (source : Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs)

### a. Historique des incendies sur la commune

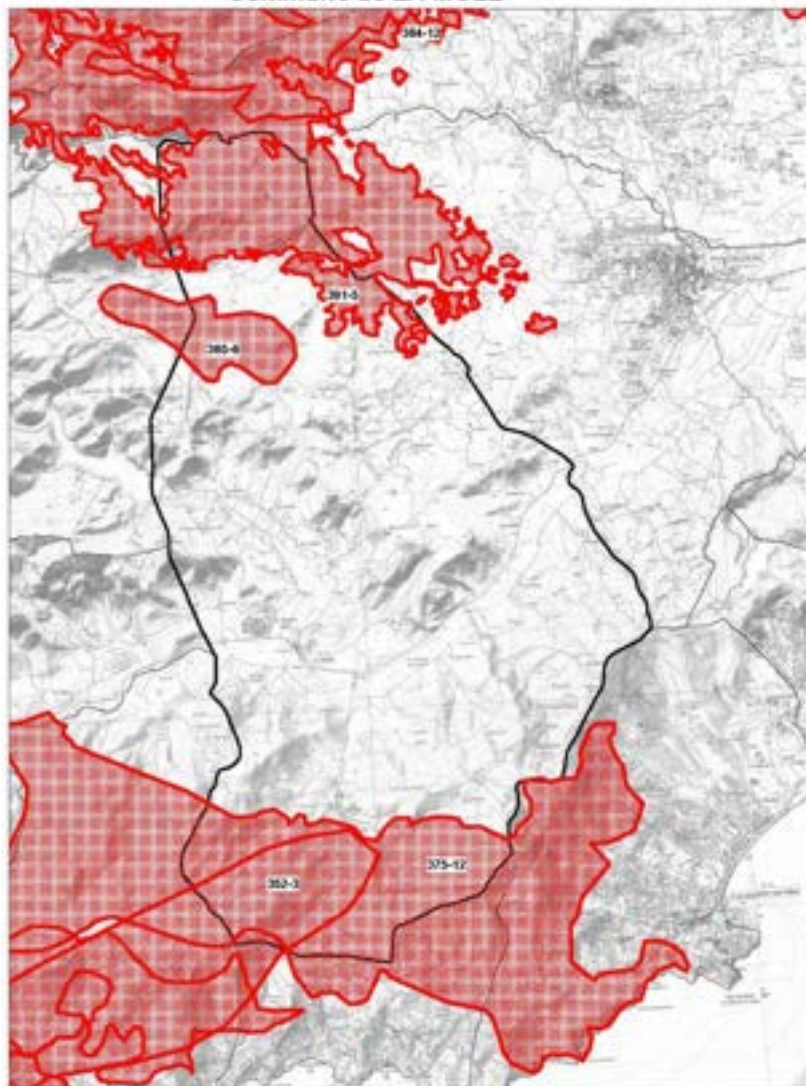
Les principaux incendies ont eu lieu :

- en 1980 au nord-ouest de la commune dans la forêt domaniale des Maures (secteur de l'Avelan),
- en 1965 et en 1990 dans le sud du territoire communal, dans un large secteur s'étendant des lieux-dits Cornégros, Ravasset, Montgros, Murène, la Bastide Neuve, l'aire du Pradel, l'Adret de Reil, Monjean).

Les points sensibles sont : les maisons individuelles et les campings

<u>Année :</u>	<u>Surface incendiée par commune :</u>	<u>Surface totale de l'incendie :</u>	<u>Numéro d'incendie :</u>
1965	247 ha	7802 ha	352-3
1980	117 ha	177 ha	365-6
1990	624 ha	2087 ha	375-12
2003	387 ha	2718 ha	391-5

Commune de LA MOLE



Source DDAF Sept. 2003

Périmètres Incendiés

La commune de la Mole se situant au cœur du massif des Maures est concernée par l'aléa incendie. Le territoire communal est régulièrement touché par des incendies, cependant ceux-ci restent de petite taille car pour la majorité de moins d'un hectare sur les 10 dernières années. Deux incendies de 2 ha ont eu lieu en 2005 et 2008.

Année	Lieu-dit	Alerte	Surface parcourue (m <sup>2</sup> )
2004	Pesseguiet	08/02/2004 17:55	6000
2004	Le Pesseguiet	14/03/2004 18:57	300
2004	Les Pommiers	19/04/2004 15:19	10
2005	La Tessonniere	12/03/2005 12:58	20000
2005	La Ratonniere	31/05/2005 17:47	1000
2005	Fougaou	05/09/2005 13:30	10
2007	ST MAUR LE VIEUX	07/08/2007 20:08	5
2007	Barrage de la Verne	18/10/2007 11:30	200
2008	Piste du Laire	03/03/2008 18:48	20000
2009	A33 MAUNIER	04/06/2009 18:12	100
2009	Le Laire	02/07/2009 07:17	400
2009	Pachacaid	18/07/2009 03:36	50
2012	DN 98 (500 m du restau. Le Magnan)	21/07/2012 12:36	400

Source : base Prométhée

Le Massif est concerné par le Plan Intercommunale de Débroussaillage et d'aménagement forestier (PIDAF) du massif des Maures. La commune est donc concernée par l'aléa feu de forêt néanmoins les zones d'habitations sont relativement éloignées des feux de forêt. Elles sont protégées en partie par les espaces agricoles qui sont des pare-feu naturels contre les incendies.

**COMMUNES DU TERRITOIRE DES MAURES**



Commune couverte par le PIDAF

### b. Equipements pour la défense incendie

La base REMOCRA du SDIS 83 permet de localiser les différents équipements de défense contre l'incendie présents sur le territoire communal. L'ensemble des espaces urbanisés ou prévus d'urbaniser dans le PLU en vigueur sont concernés *a minima* par une borne incendie fonctionnelle (BI). Les aléas feux de forêts identifiés sont moins présents dans les espaces agricoles ou les espaces déjà urbanisés.



source : Remocra SDIS 83 (<http://remocra.sapeurspompiers-var.fr>)

## 2. LE RISQUE INONDATION

*Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.*

Le risque inondation concerne principalement les ruisseaux suivants :

- La Gaudre de la Foux ;
- La rivière l'Issole ;
- La rivière l'Ouvèze ;
- Le ruisseau de Chauranne ;
- Le ruisseau de grenouille ;
- Le ruisseau de Saint-Pierre ;
- Le ruisseau de Saint-Pons ;
- Le ruisseau de Saint-Véran.

### a. Le PPRI des rivières La Môle et La Verne

La commune de La Mole est concernée par le risque inondation. La commune est couverte par un PPRI approuvé en 2001.

Il comporte trois objectifs principaux :

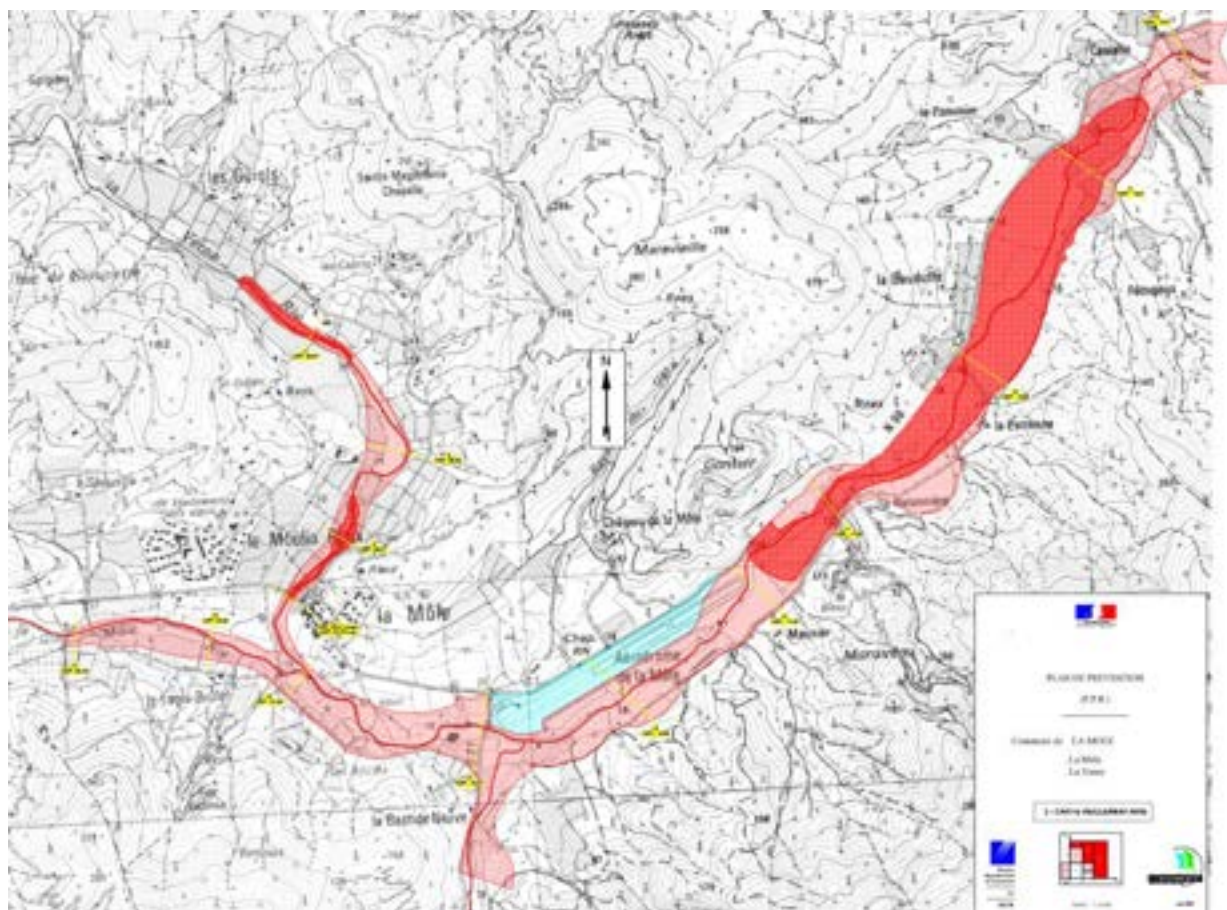
- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Le PPRI est divisé en trois zones :

- **Zone rouge** : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace ;
- **Zone bleue** : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre ;
- **Zone blanc** : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible, ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à la crue de référence dite centennale.

La zone rouge comporte une :

- \* **zone R 1** : hauteur d'eau supérieure à 2 m, ou hauteur d'eau supérieure à 1 m et vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s, ou vitesse supérieure à 1 m/s.
- \* zone R 2
- Zone d'expansion des crues
- Zone où la hauteur d'eau est comprise entre 1 et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,50m/s, ou une hauteur d'eau comprise entre 0,5 m et 1 m et des vitesses comprises entre 0,5m/s et 1m/s.



Plan de Prévention des Risques inondations

## b. L'Atlas des zones Inondables

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

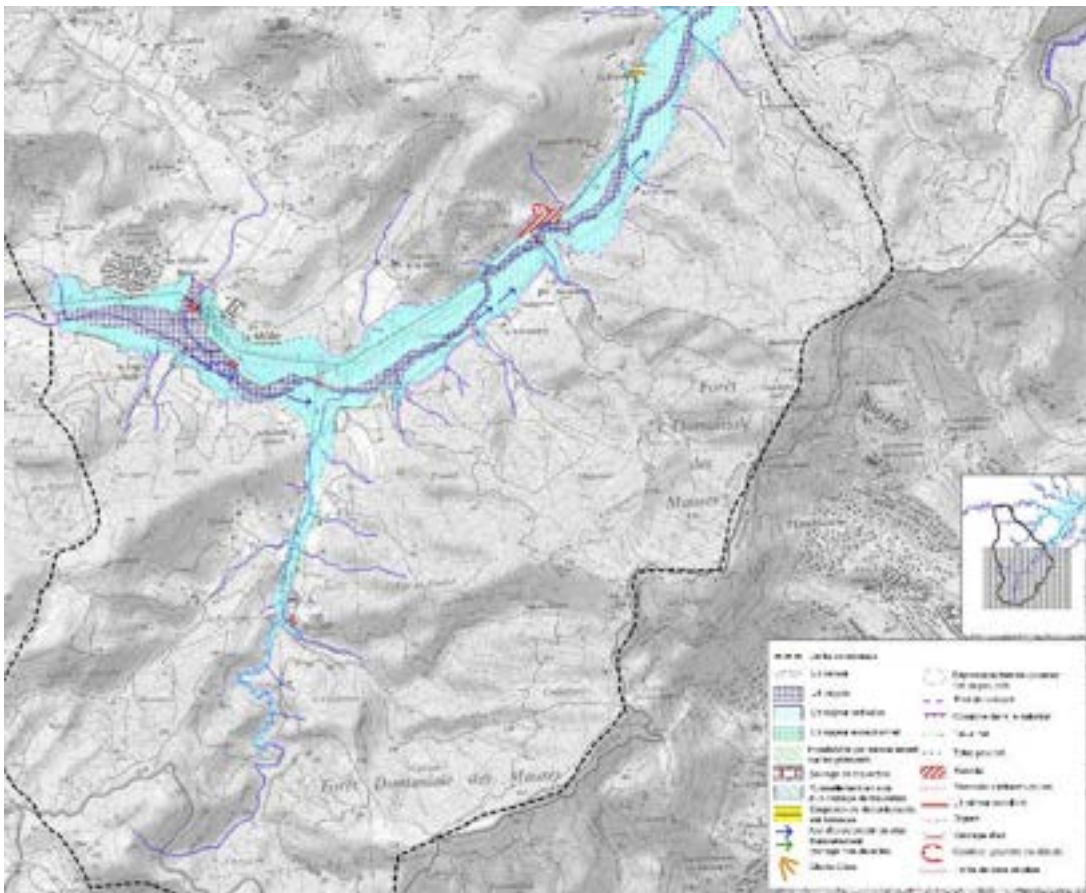
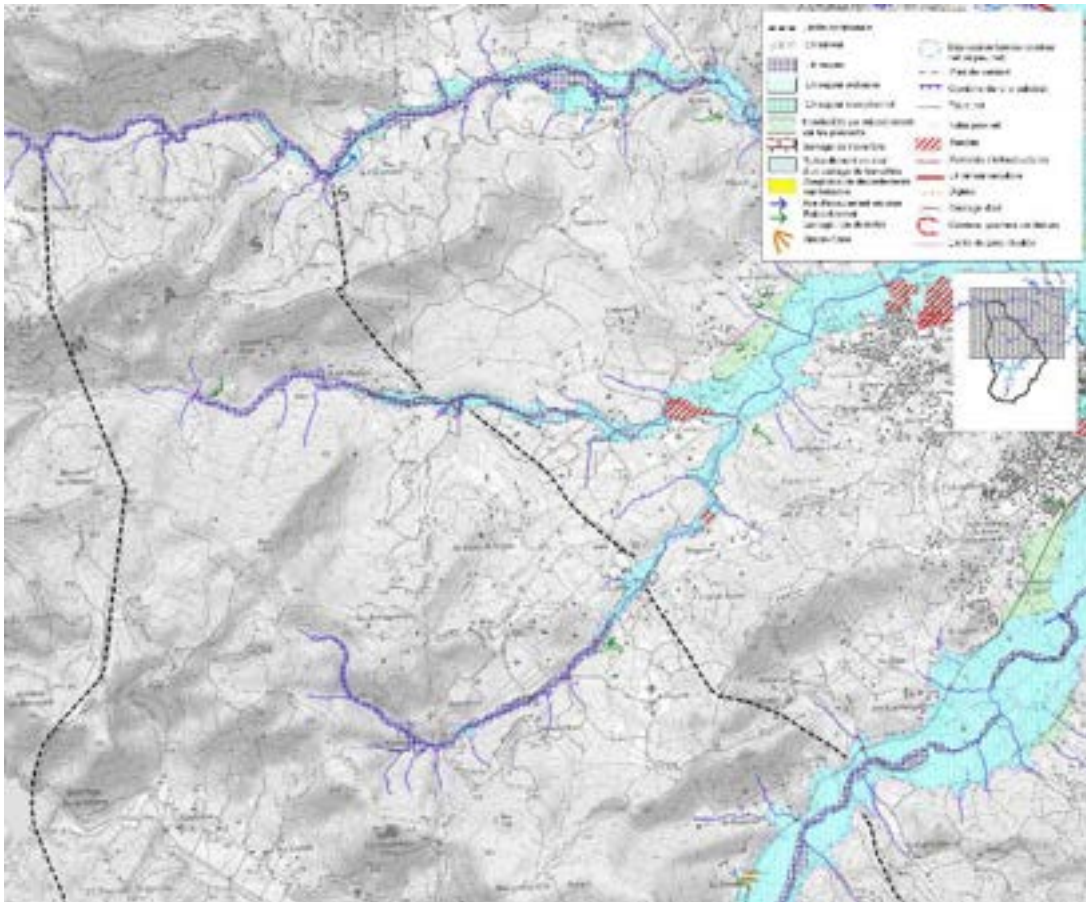
Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode «HydroGéoMorphologique» (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives.

L'État élabore les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) dont l'un des objectifs est la réglementation du droit du sol.

Ces documents se basent communément sur une crue de référence définie comme la plus forte crue historique connue ou une crue d'occurrence cent ans si elle est supérieure. L'atlas des zones inondables apporte la connaissance de l'emprise maximale de la zone potentiellement inondable dans laquelle les crues exceptionnelles supérieures à la crue de référence peuvent se produire.

Dans les PPRI, la connaissance des zones inondables est affinée par rapport à celle de l'AZI par des études complémentaires (recherche historique, étude hydraulique...), notamment sur les secteurs à enjeux.

Les éléments supplémentaires qu'apporterait l'AZI sont à prendre à titre d'information et à intégrer comme tel. Seule l'information du PPRI fait foi d'un point de vue réglementaire.



Atlas des zones inondables

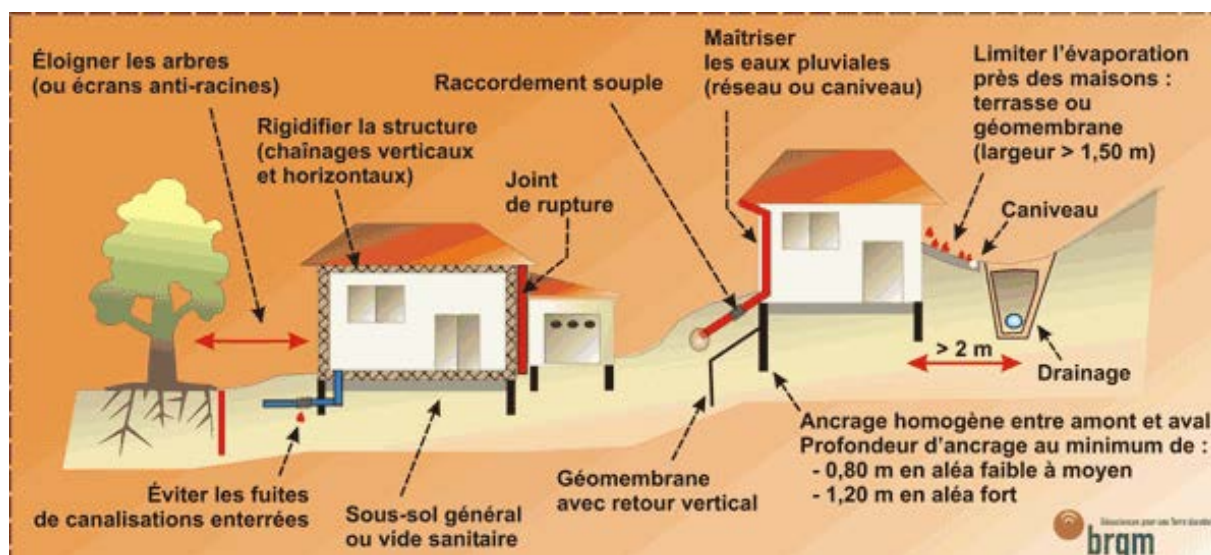
### 3. LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est issu d'un matériau argileux qui voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

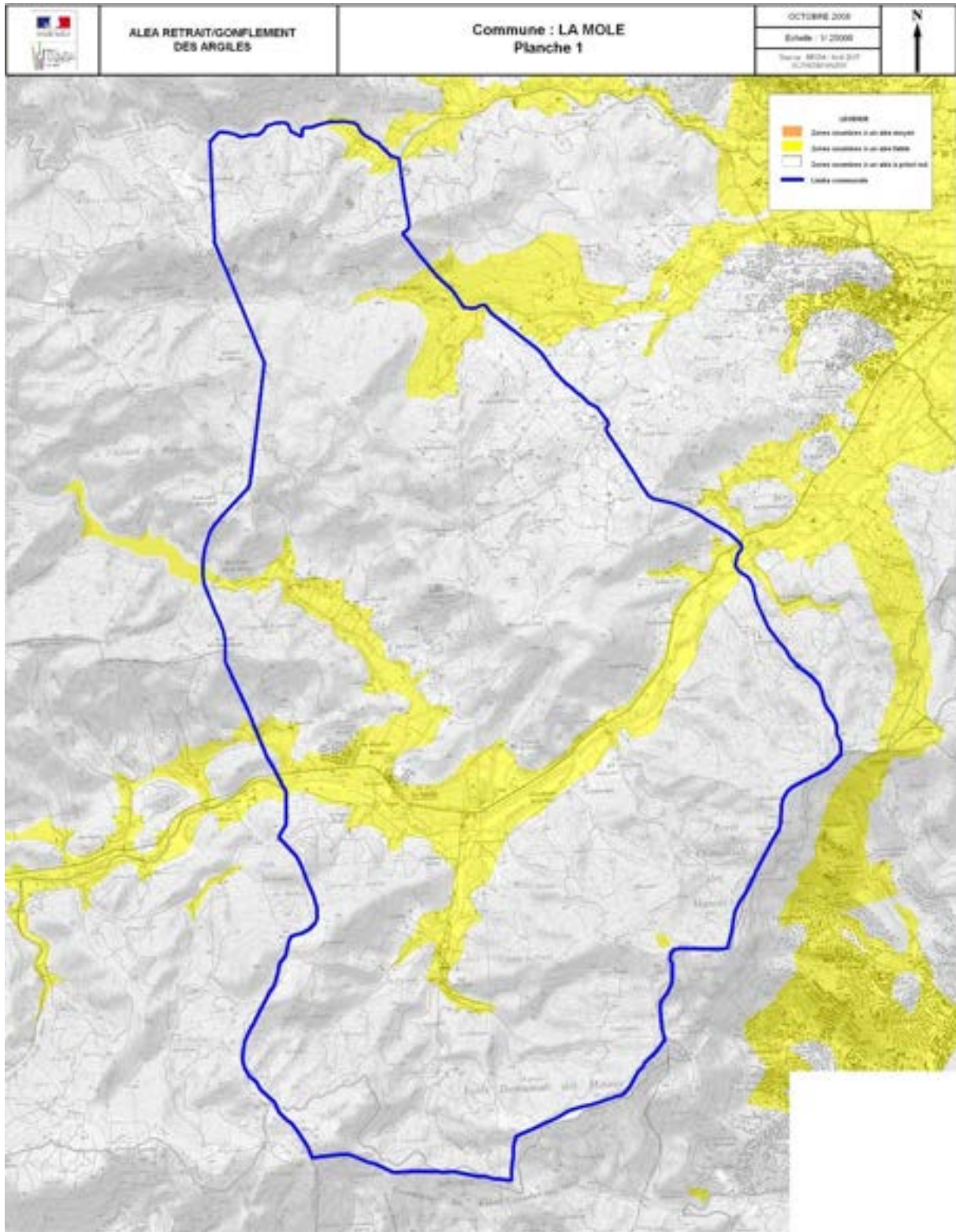
Dans le cadre de l'établissement, par le BRGM, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

Les formations argileuses occupent près de 13 % de la surface communale totale (cf. carte page suivante). Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale. Il s'agit de la formation argileuse des Alluvions sur socle cristallin. Ces alluvions ont été distinguées par rapport aux autres alluvions, car issues de formations métamorphiques et volcaniques et transportées sur ces dernières, leur proportion d'argile peut être supposée moins importante. Leur sensibilité vis-à-vis du retrait-gonflement est faible.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.







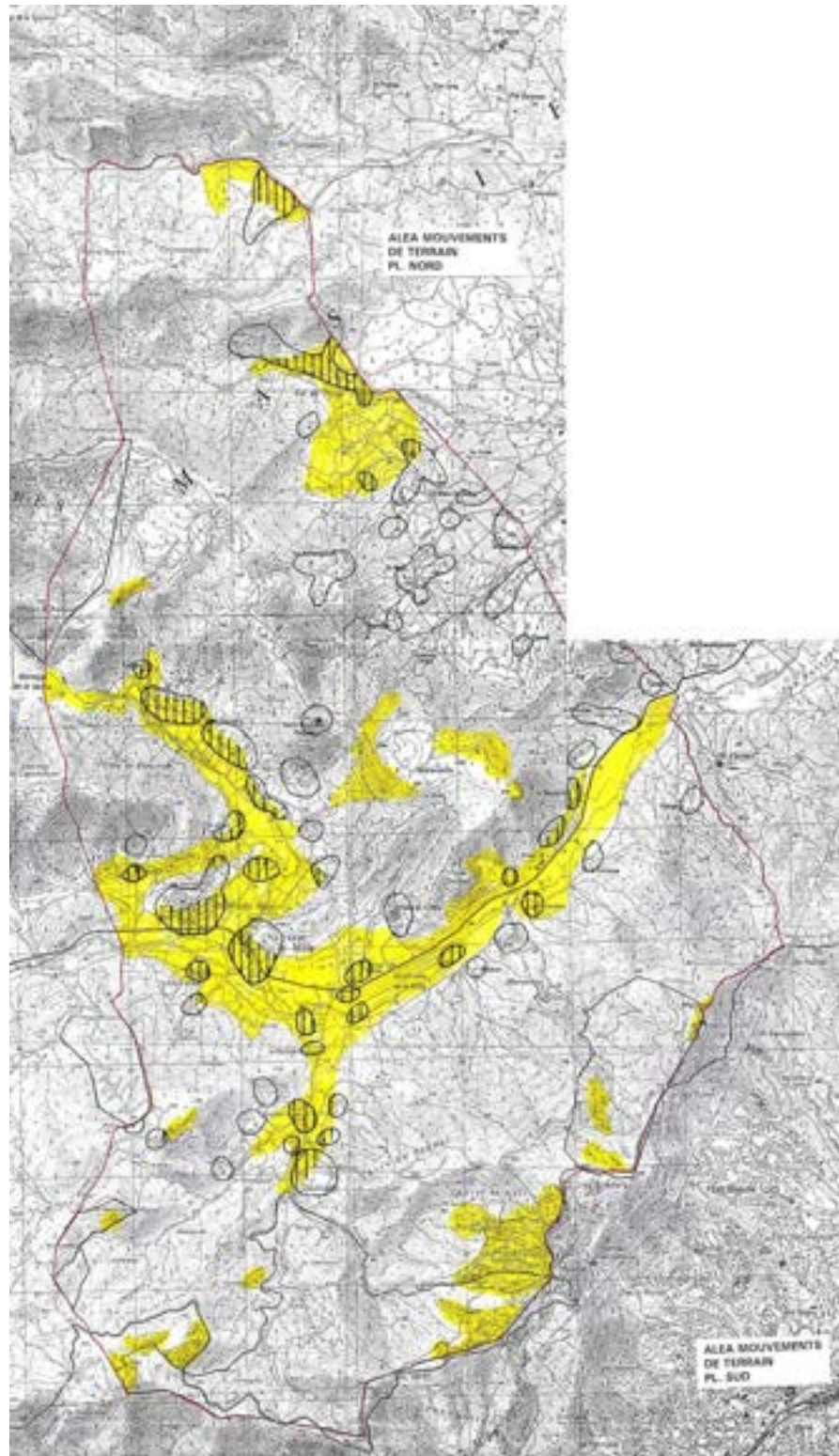
Aléa retrait-gonflement des Argiles (source : Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs)

#### 4. LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

*Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.*

Au centre de la commune, d'ouest en est, les plaines de la Verne et de la Môle sont constituées en grande partie d'alluvions récentes et d'éluvions. Le caractère compressible de ces terrains peut entraîner des phénomènes d'hydromorphisme des sols et une déstabilisation des constructions. La rigidification des bâtiments et le drainage des sols permettent d'y remédier. Bien qu'étendus ces risques sont faibles.

Des phénomènes d'éboulis peuvent également apparaître dans le secteur de Maravielle. Enfin, au sud de la commune, dans le massif du Pradel, on peut noter un risque modéré de ravinement et de chutes de pierres et de blocs. La carrière du Gontier constitue également un site potentiel de chutes de blocs sur lequel il conviendra de veiller lors de l'arrêt de l'exploitation.



### Un aléa mouvements de terrain liés à l'ancienne activité minière

À la demande de la DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur, GEODERIS a réalisé la révision de l'étude des aléas « mouvements de terrain » sur les communes de Cogolin et La Môle situées dans le département du Var (83). Ces communes sont en partie couvertes par les anciennes exploitations de plomb, zinc et fluorine des concessions de Faucon-l'Argentière et de La Môle. Les gisements filoniens ont été le siège de travaux de recherches et d'exploitations entre la moitié du XIXème et le début du XXème siècle. De nouvelles recherches ont été entreprises dans les années 1960, sans suite.

Cette étude fait suite à l'étude préliminaire des aléas menée par GEODERIS en 2002. Elle a permis de rassembler et synthétiser de nouvelles informations issues des archives sources, jusque-là non exploitées, concernant les travaux miniers et leurs conséquences sur le territoire des communes affectées par les anciennes concessions. Elle a néanmoins permis de confirmer les deux phénomènes de « mouvements de terrain » qui avaient été retenus, à savoir « l'effondrement localisé » et le « tassement ».

L'effondrement localisé peut présenter différentes origines : le débouillage et/ou la rupture de tête de puits, la rupture de toit d'une galerie isolée et la rupture de chantiers d'exploitations. Pour le premier, le niveau d'aléa a été évalué à faible et pour les deux autres types de travaux, le niveau d'aléa a été évalué de faible à moyen.

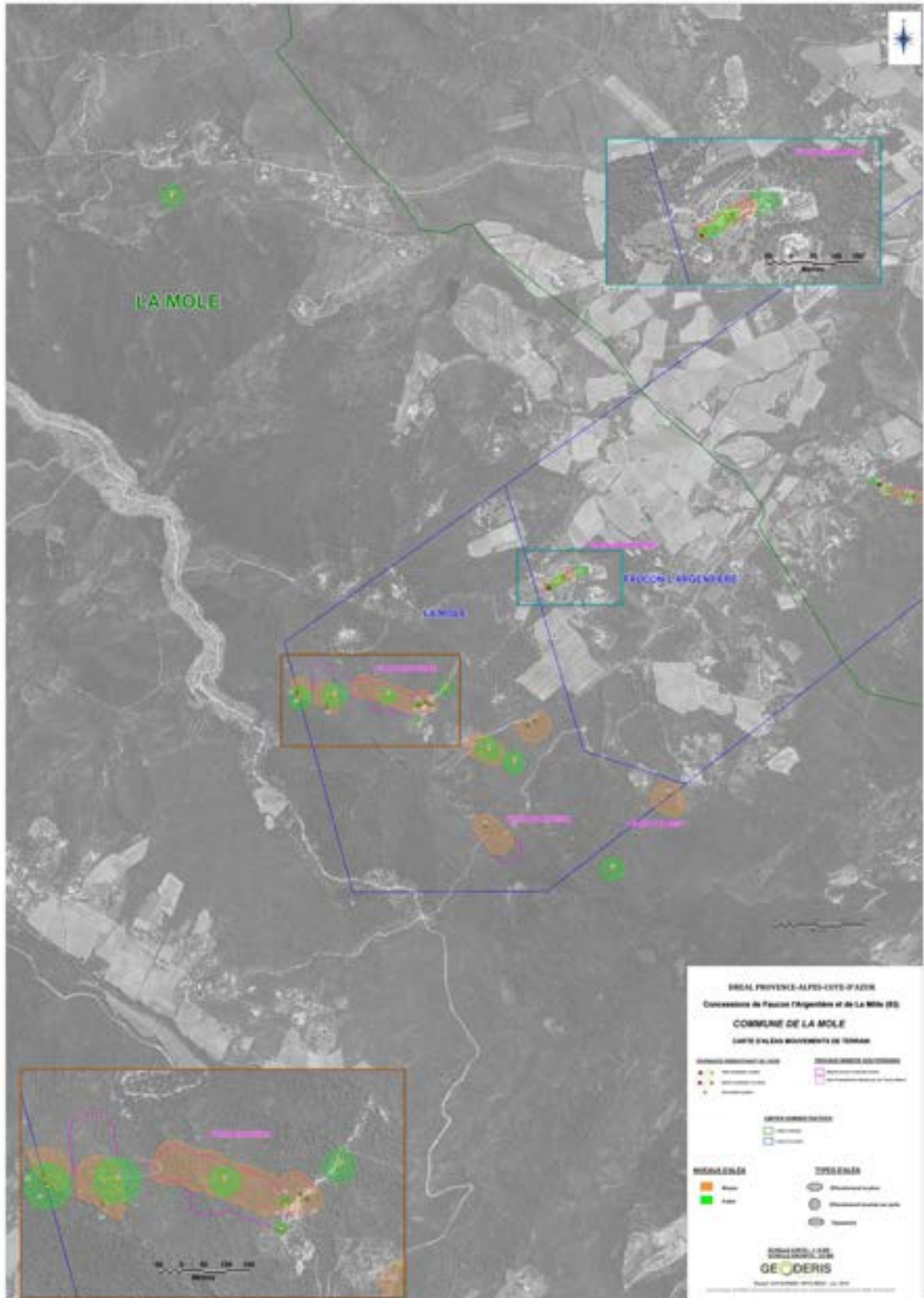
Le tassement lié à la compaction de remblais au droit des dépôts et des remblais des tranchées a été retenu. Le niveau d'aléa a été évalué à faible.

Les deux communes concernées présentent des zones d'aléas. L'examen des cartes d'aléas (cf. carte page suivante) permet de constater qu'à l'échelle de la commune l'emprise des zones d'aléa retenues est de faible superficie.

Le tableau suivant synthétise par commune les aléas retenus.

Commune	Site minier	Type d'aléa	Configuration	Niveau Prédiposition	Niveau d'intensité	Niveau d'aléa	Nombre bâtis en aléa	
Cogolin	Notre-Dame-des-Anges	Effondrement localisé	puits	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
			galeries isolées	Sensible	Modéré	Moyen	0	
			pilier couronne	Très peu sensible	Modéré	Faible	11	
		Tassement	Tranchées remblayées	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
	Courchet et Magnan	Effondrement localisé	puits	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
			galeries isolées	Sensible	Modéré	Moyen	5 (Courchet)	
			pilier couronne	Sensible	Modéré	Moyen	1 (Magnan)	
			Tassement	Tranchées remblayées et dépôts	Peu sensible	Modéré	Faible	0
		Sites de recherches	Effondrement localisé	puits	Peu sensible	Modéré	Faible	0
				galeries isolées	Sensible	Modéré	Moyen	0
	Tassement		Tranchées remblayées	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
	La Môle	Saint-Marc	Effondrement localisé	puits	Peu sensible	Modéré	Faible	0
galeries isolées				Sensible	Modéré	Moyen	0	
pilier couronne				Très peu sensible	Modéré	Faible	1	
		Tassement	Tranchées remblayées	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
Rouvière		Effondrement localisé	puits	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
			galeries isolées	Sensible	Modéré	Moyen	0	
			pilier couronne	Sensible	Modéré	Moyen	0	
			Tassement	Tranchées remblayées et dépôts	Peu sensible	Modéré	Faible	0
Sites de recherches		Effondrement localisé	puits	Peu sensible	Modéré	Faible	0	
			galeries isolées	Sensible	Modéré	Moyen	0	

Répartition des aléas « mouvements de terrain » sur les communes concernées

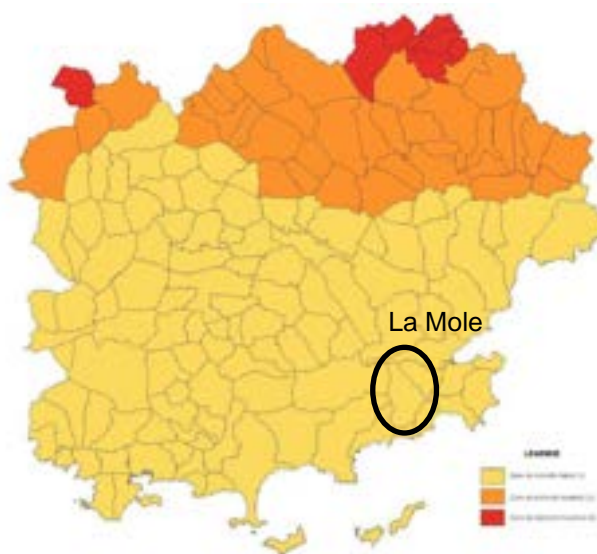


### 7. LE RISQUE SISMIQUE

Un séisme ou tremblement de terre est une secousse du sol résultant de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

La commune s'inscrit en **zone de sismicité 2 (faible)**, sur une échelle de 1 à 5) rendant applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 décembre 2000, de l'arrêté du 2 mai 1997 et du décret du 22 octobre 2010, relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions. Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance.

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aéroport civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)



Les bâtiments de catégorie III à IV en zone de sismicité 2 doivent répondre aux **exigences de l'Eurocode 8** (règles de construction parasismique européennes).

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=0,7 \text{ m/s}^2$	
Zone 3	PS-M <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-M <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-M <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>1</sup> $a_p=3 \text{ m/s}^2$	

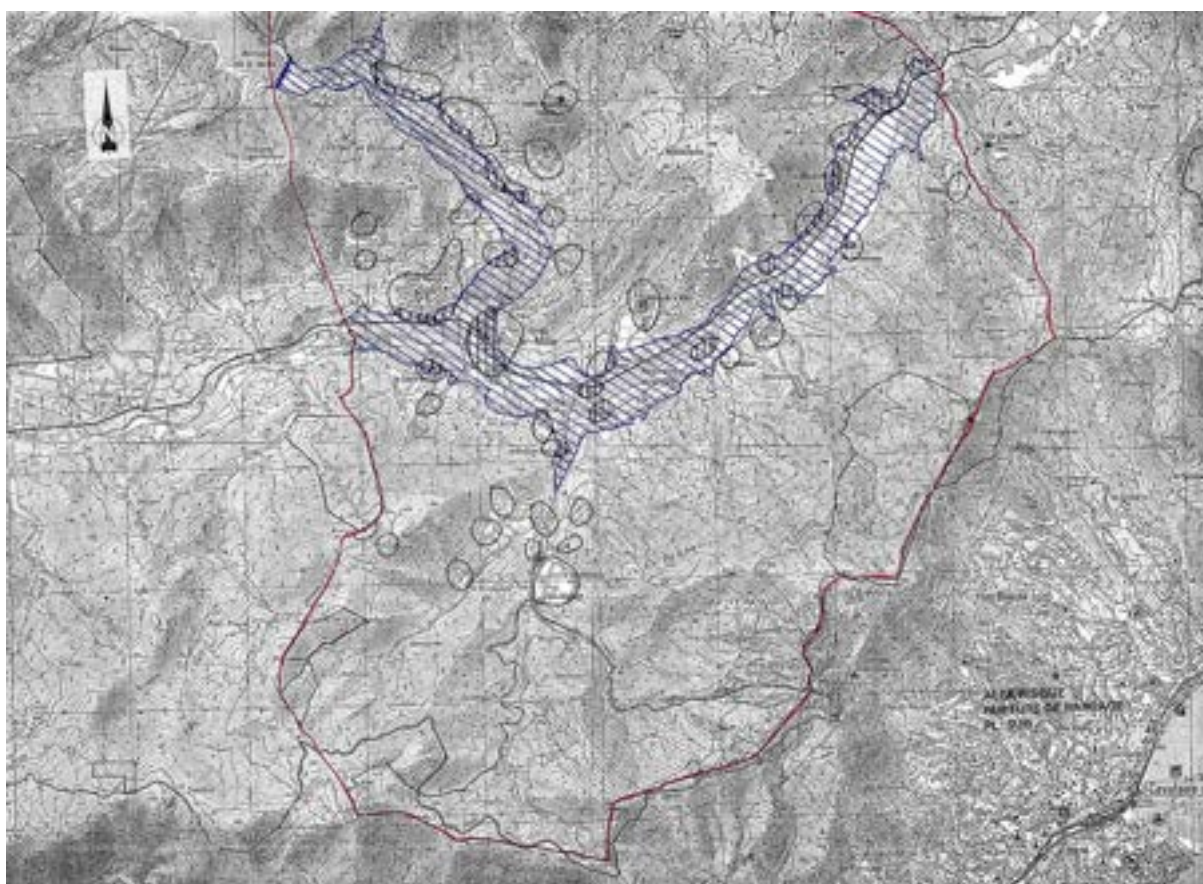
Règles parasismiques

Cet aléa ne fait l'objet d'aucune prescription dans le PLU, mais devra être pris en compte à l'échelle des permis de construire essentiellement.

### 8. LE RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE

Un barrage est un ouvrage, le plus souvent artificiel, transformant généralement une vallée en un réservoir d'eau. Les barrages servent principalement à la régulation des cours d'eau, l'alimentation en eau des villes, l'irrigation des cultures et à la production d'énergie électrique. Les barrages étant de mieux en mieux conçus, construits et surveillés, les ruptures de barrage sont des accidents rares de nos jours. En cas de rupture partielle ou totale, il se produirait une onde de submersion dont les caractéristiques (hauteur, vitesse, horaire de passage...) ont été étudiées en tous points de la vallée. L'onde de submersion mettrait 24 minutes pour arriver à la hauteur de l'agglomération de La Mole, 30 minutes pour atteindre l'aérodrome de La Mole et 45 minutes la limite est de la commune, lieudit Castelles.

Un faible risque de rupture de barrage est généré par la retenue de la Verne située sur les communes de La Mole et de Collobrières, à 4 km de l'agglomération de La Mole. L'onde de submersion en cas de rupture atteindrait le centre de la commune en 24 minutes (étude réalisée en 1988 par EDF/LNH). Le risque inondation serait, de ce fait, aggravé. Les points sensibles sont les zones d'habitation, l'école, la station d'épuration, l'aérodrome. À ce jour, aucun incident ne s'est produit.



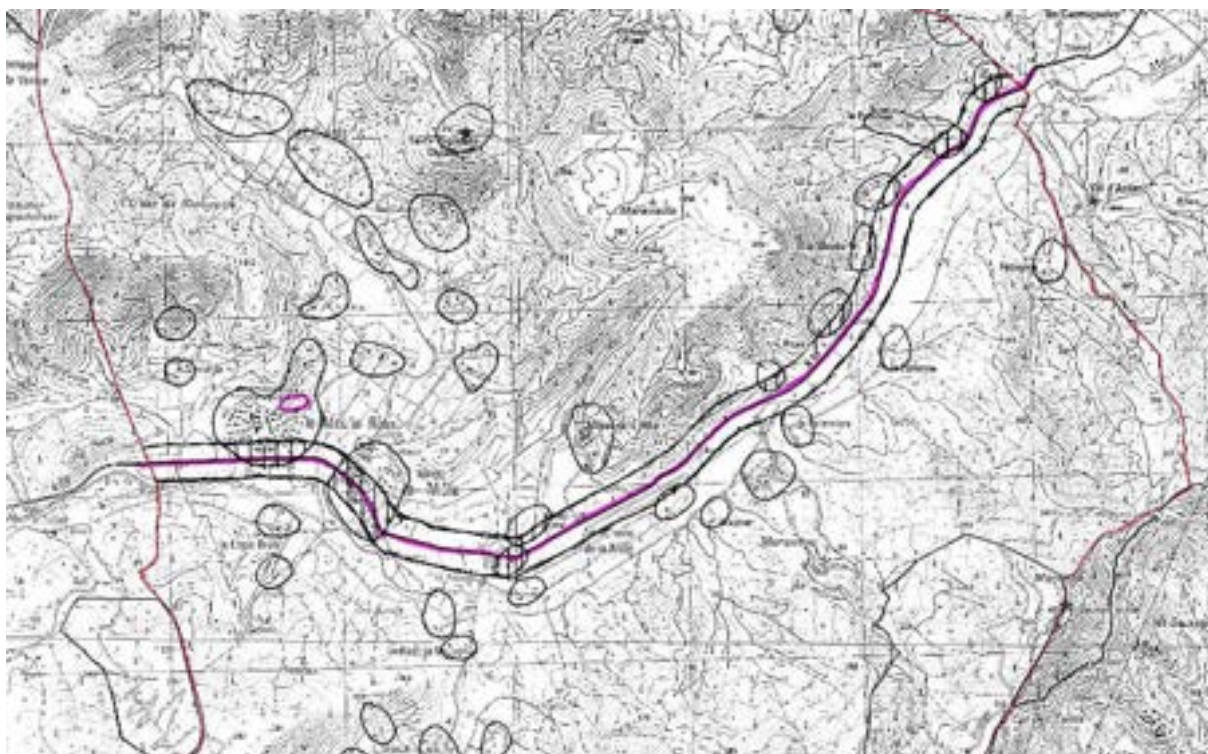
Rupture de barrage : Zone d'aléa connue (source : Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs)

### 9. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Le risque de transport de matières dangereuses est généré par la D98 qui assure un flux important de transit et de desserte. Il existe également dans la commune une entreprise à risques : l'usine de traitement des eaux de La Verne.

Les points sensibles sont : les établissements recevant du public, les habitations, la station d'épuration, la voirie, les cours d'eau, les écoles, le transformateur EDF et les puits de captage. Par le passé un incident a eu lieu le 10/02/2001 à l'usine de traitement des eaux de La Verne où 120 kg de chlore se sont répandus dans la nature, heureusement sans causer de victimes.



Risque de TMD : (source : Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs)

### 10. LE RISQUE INDUSTRIEL

**Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :** Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle « les installations classées pour la protection de l'environnement ». Localement ce sont les services de l'inspection des installations classées au sein des DREAL (hors élevages) ou des directions départementales de protection des populations des préfectures (élevages) qui font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

**La commune est concernée par des ICPE.**

CARRIERE CEMEX GRANULATS - La Mole	RECUP CODIPIECE
QUAI DE TRANSIT-NICOLLIN-LA MOLE	TRANSIT+DECHETTERIE-SAINTE MAXIME
CMESE (dépôt la mole)	CONCASSAGE CEMEX - La Mole

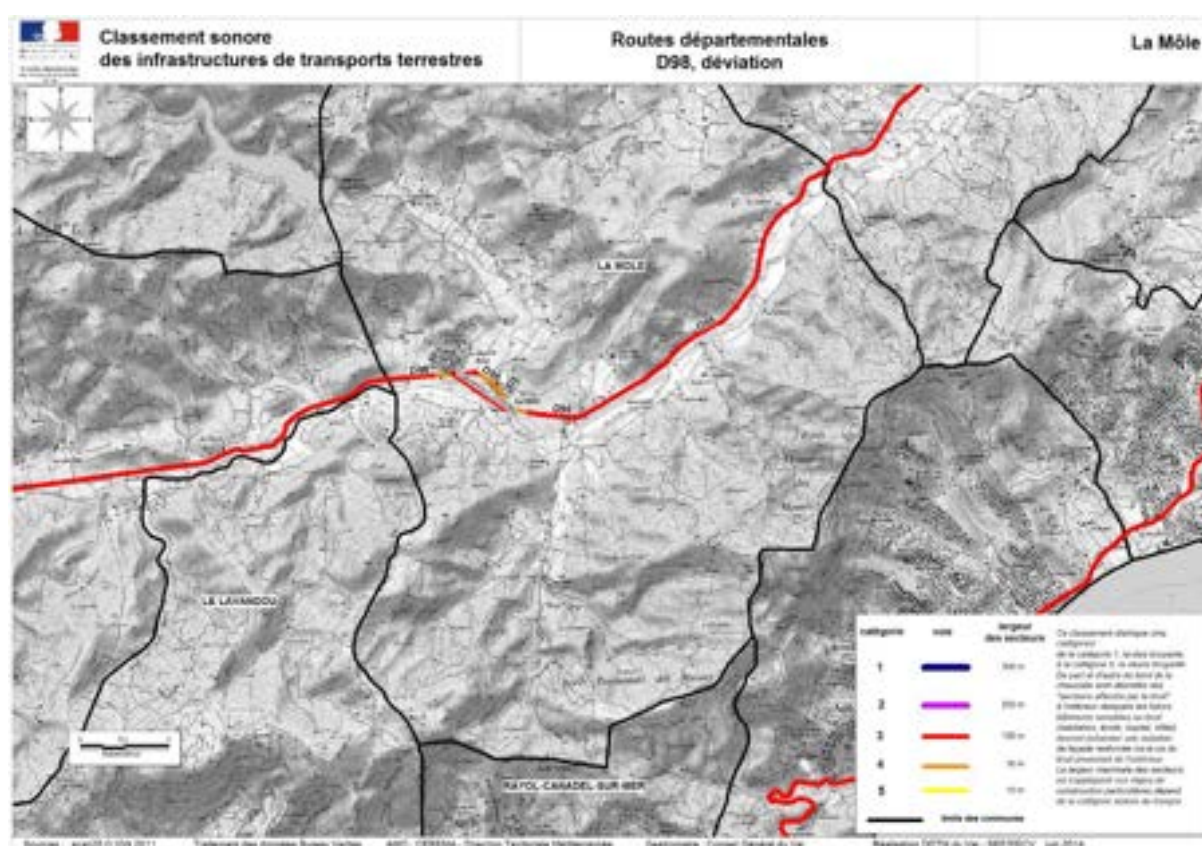
## VI. LES NUISANCES, POLLUTIONS ET DECHETS

### 1. LES NUISANCES SONORES

Les voies de circulation sont à l'origine de nuisances sonores qui nécessitent de mettre en œuvre des prescriptions acoustiques adaptées. Ainsi, dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

L'arrêté préfectoral du 1 Août 2014 a établi un classement des routes départementales par tronçons d'infrastructure concernées. Un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante), la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie, et enfin, le type de tissu urbain rencontré.

**A la Mole, la RD98 est classée sur différents tronçons en catégorie 3-4. Ainsi une bande de 30 m et 100 m correspond secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure**





## 2. LES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

Selon le bilan AirPACA pour l'année 2013, le Var tend vers une amélioration globale de la qualité de l'air. L'analyse des relevés de qualité de l'air permet de constater :

- des zones toujours exposées à des niveaux en polluants pouvant impacter les populations ;
- une qualité de l'air bonne, un jour sur deux en 2013 ;
- une tendance à la baisse des niveaux de polluants primaires ;
- 17 000 personnes exposées à la pollution à proximité des voies de circulation ;
- la pollution chronique ne fléchit pas (relevé d'ozone) ;
- la nécessité de réaliser de nouvelles études pour améliorer les connaissances et mieux accompagner les partenaires.

La qualité de l'air sur la commune est bonne. Elle n'est pas concernée par des problématiques de qualité de l'air.

## 3. SITES ET SOLS POLLUES

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Le principal objectif était de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes).

Dans ce cadre deux démarches d'inventaire sont mises en œuvre en France : les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics sont regroupés sous la base BASOL et les héritages des activités passées sont recensés dans la base BASIAS :

- Les inventaires historiques BASIAS ont vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, recensant les nombreuses « friches industrielles » issues de fermeture de sites, pour mettre en évidence de possibles pollutions des sols.
- La base de données BASOL recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur le territoire communal de La Mole, aucun site BASOL n'a été recensé. Toutefois 3 sites BASIAS ont été recensés :

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
FAC8300315		Dépôt de gaz butane propane	Avenue Mimosas des	LA MOLE	V89.07Z	Ne sait pas	Inventorié
FAC8301917	Déchetterie de La Mole	Station de transit d'ordure		LA MOLE	E38.11Z	En activité	Inventorié
FAC8303066	S.A. des mines de Malfidano	Concession des mines de plomb, zinc, argent de la Mole		LA MOLE	B07.29Z	Ne sait pas	Inventorié

Ce diagnostic constitue des éléments de connaissance des enjeux en matière de pollution des sols, à prendre en compte notamment lors des projets d'aménagement (études amont des permis de construire), pouvant nécessiter des études de sols et une dépollution du site le cas échéant.

#### 4. GESTION DES DECHETS

Depuis le 1er janvier 2013, la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST), regroupe les douze communes de Cogolin, Sainte-Maxime, Grimaud, La Garde-Freinet, Le Plan de la Tour, La Mole, Gassin, Ramatuelle, La Croix-Valmer, Cavalaire, Le Rayol Canadel et Saint-Tropez, qui représentent une population totale de 55.245 habitants. Le périmètre actuel du service regroupe 8 communes pour les ordures ménagères et 6 communes pour les encombrants.

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) s'est vu mettre à sa disposition par la Commune de Saint-Tropez, une installation de traitement des déchets ménagers collectés sur l'ensemble du territoire et érigée sur la commune de La Mole (Var).

##### a. La situation actuelle du service

Le tableau suivant présente les principales caractéristiques du service de traitement des déchets ménagers et assimilés et des encombrants pour les exercices 2012 et 2013.

	2012	2013
<b>Nombre d'habitants</b>	55 245	55 664
<b>Tonnage Ordures ménagères (8 communes)</b>	24 200 T	23 869 T
<b>Tonnage Ordures ménagères (particuliers)</b>	545 T	550 T
<b>Tonnage Monstres (6 communes)</b>	4 991 T	3775 T
<b>Tonnage Monstres (particuliers)</b>	160 T	152 T

En 2013, les ouvrages du service comprennent principalement :

Les terrains et immeubles constituant l'usine de traitement, sis quartier Maraveou sur la commune de la Mole.

##### b. La gestion du service

Sur la base du contrat d'exploitation actuel, les sociétés SOVATRAM et DRAGUI-TRANSPORTS exploitent l'usine de la Mole. Leurs principales obligations consistent à réceptionner, trier et compacter les ordures ménagères en provenance des communes membres de la Communauté de communes, ainsi que les objets encombrants, à les transporter et à les traiter au centre technique d'enfouissement du Balançon, sis au Cannet des Maures.

## VII. LA GESTION DES RESSOURCES

### 1. LA RESSOURCE EN EAU

#### a. La directive cadre sur l'eau (DCE)

En adoptant le 23 octobre 2000 la directive cadre sur l'eau (DCE), l'Union européenne s'est engagée à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale, dans une perspective de développement durable.

Une obligation de rapportage au niveau européen est aussi imposée par la directive. Tous les États membres doivent rendre compte de façon régulière à la Commission européenne de la mise en œuvre des différentes étapes de la directive cadre sur l'eau, des objectifs fixés en justifiant des adaptations prévues et des résultats atteints. Les informations relatives au bassin sont transmises au ministère chargé de l'écologie et du développement durable.

#### b. Le SDAGE et ses objectifs

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le SDAGE et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le territoire de La Mole est concerné par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021. En application de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE actuel et son programme de mesures associé est entré en vigueur en décembre 2015 pour une durée de 6 ans. Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et fixe les objectifs de qualité des eaux.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE RM sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques,
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement,
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

#### Liste des objectifs par masse d'eau

Les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du bassin sont présentés sous forme de tableaux de synthèse conformes à l'arrêté ministériel du 17 mars 2006 relatif au contenu des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, modifié.

### c. Liste des objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau de surface

Pour les eaux de surface, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par sous bassin, classés par ordre alphabétique. Le territoire de La Môle appartient à la sous unités « Côtiers côte d'Azur ».



Trois groupes de colonnes sont différenciés :

- L'identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état écologique où sont détaillés :
  - Le type d'objectif (bon état, bon potentiel),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),

« Les masses d'eau évaluées en état bon ou très bon en juillet 2015 sont affichées avec un objectif de 2015. En revanche, les mesures proposées sur ces masses d'eau pour traiter les pressions à l'origine du risque sont conservées dans le programme de mesures car elles sont encore nécessaires pour consolider le bon état. »

- La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN), coûts disproportionnés (CD),
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état écologique auxquelles s'ajoute une différenciation entre :
    - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, incluant les substances considérées comme ubiquistes (hydrocarbures aromatiques polycycliques, tributylétain, diphénylétherbromé, mercure),
    - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, hormis les 4 substances ubiquistes.

Le territoire de La Mole est concerné par les masses d'eau « Giscle et Côtiers Golfe St Tropez » (LP\_15\_04), « Littoral des Maures » (LP\_15\_09), et « Retenue de la Verne » (FRDL109).

Ces dernières présentent un bon état général. Afin de maintenir la bonne qualité des eaux, le projet de PLU devra veiller au traitement des eaux pluviales et eaux usées de la commune afin d'être compatible avec les objectifs d'état fixés par le SDAGE.



Localisation des masses d'eau

Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Objectif d'état écologique				Objectif d'état chimique			
			Objectif d'état	Statut	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Echéance sans dérogation	Echéance avec dérogation	Motivations en cas de recours aux dérogations
<b>9 - Côtiers Côte d'Azur</b>										
<b>Giscle et Côtiers Golfe St Tropez - LP_15_04</b>										
FRDL109	retenue de la verne	Plans d'eau	bon potentiel	MEFM	2015			2015	2015	
FRDR00a	La Mole de sa source à la confluence avec la Giscle incluse	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR00b	La Giscle de la confluence avec la Mole à la mer	Cours d'eau	bon potentiel	MEFM	2027	FT	substances dangereuses, matières organiques et oxygénés, morphologie	2015	2015	
FRDR0080	valon du coulobrier	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR0040	Ruisseau le Bourran	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR00814	rière la garde	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR01063	ruisseau la garonnette	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR01720a	rière la verne en amont de la retenue	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR01720b	rière la verne en aval de la retenue	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR01811	ruisseau de gignepul	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR01937	ruisseau de carion	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR02013	ruisseau de grenouille	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR99a	La Praconi de la source au valon du Coulobrier	Cours d'eau	bon état	MEN	2027	FT	morphologie	2015	2015	
FRDR99b	La Praconi du valon du Coulobrier à la mer	Cours d'eau	bon potentiel	MEFM	2027	FT	hydrologie, morphologie	2015	2015	
<b>Littoral des Maures - LP_15_09</b>										
FRDR12004	ruisseau de la ligette	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	
FRDR12002	rière le basalier	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015	

Objectifs des masses d'eau superficielle – Côtiers côtes d'azur

### d. Liste des objectifs d'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraine

Pour les eaux souterraines, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par ordre croissant des codes des masses d'eau souterraine.

Quatre groupes de colonnes sont différenciés :

- Identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état quantitatif où sont détaillés :
  - Le type d'objectif1 (bon état),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),
  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN),
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état quantitatif ;
- L'identification des polluants dont la tendance à la hausse est à inverser, lorsque les chroniques de données étaient suffisantes pour qualifier une tendance.

Sur le territoire du PLU, on distingue deux masses d'eau souterraines affleurantes « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » FRDG609 et « Alluvions de la Giscle et de la Môle » FRDG375. Les deux masses d'eau possèdent un bon état général (échéance 2015).



Localisation des masses d'eau souterraines

Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Objectif d'état quantitatif				Objectif d'état chimique				
		Objectif d'état	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Polluants dont la tendance à la hausse est à inverser
<b>9 - Côtiers Côte d'Azur</b>										
FRDG375	Alluvions de la Giscle et de la Môle	Bon état	2015			Bon état	2015			
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères	Bon état	2015			Bon état	2015			

Objectifs des masses d'eau souterraines – Côtiers côtes d'azur

## e. Programme de mesures

- Mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau de surfaces

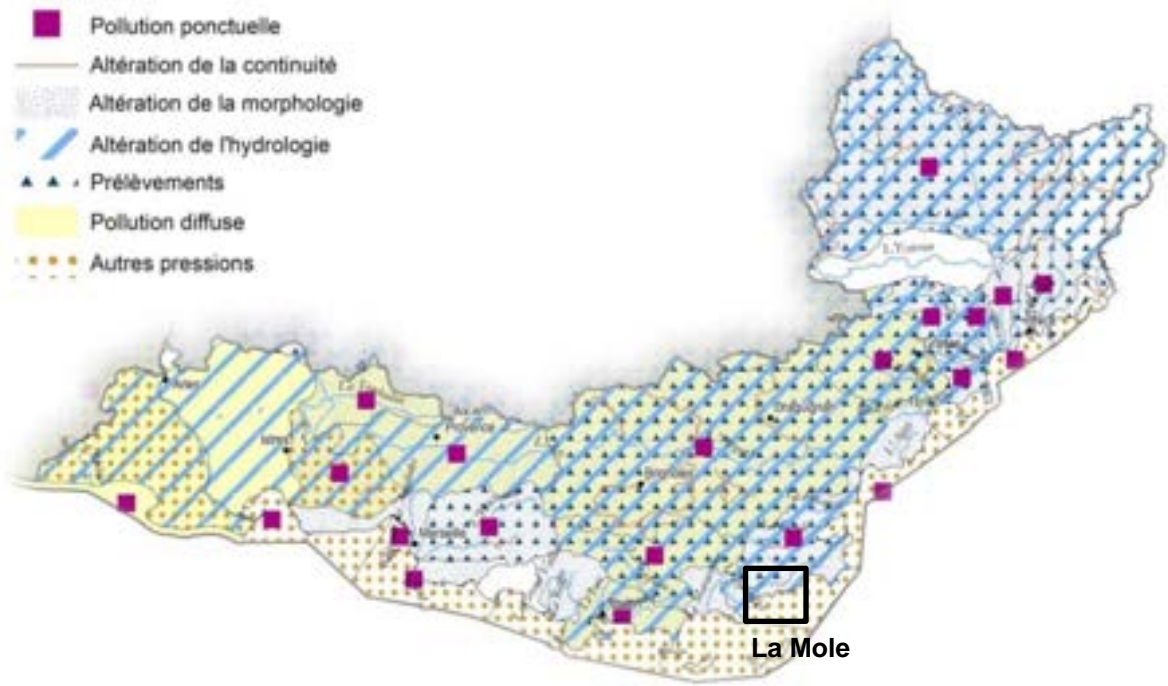
<b>Gisclé et Côtiers Golfe St Tropez - LP_15_04</b>	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
<b>Pression à traiter : Altération de la continuité</b>	
MIA0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
<b>Pression à traiter : Altération de la morphologie</b>	
MIA0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
MIA0202	Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau
MIA0203	Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes
MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
<b>Pression à traiter : Altération de l'hydrologie</b>	
RES0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver la ressource en eau
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
<b>Pression à traiter : Pollution ponctuelle par les substances (hors pesticides)</b>	
ASS0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement
<b>Pression à traiter : Pollution ponctuelle urbaine et industrielle hors substances</b>	
ASS0201	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
ASS0401	Reconstruire ou créer une nouvelle STEP dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)
<b>Pression à traiter : Prélèvements</b>	
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau

<b>Littoral des Maures - LP_15_09</b>	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
<b>Pression à traiter : Altération de la morphologie</b>	
MIA0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
<b>Pression à traiter : Altération de l'hydrologie</b>	
RES0602	Mettre en place un dispositif de soutien d'étiage ou d'augmentation du débit réservé allant au-delà de la réglementation

- Mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau souterraines

<b>Alluvions de la Gisclé et de la Môle - FRDG375</b>	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
<b>Pression à traiter : Intrusion salée</b>	
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
<b>Pression à traiter : Prélèvements</b>	
RES0202	Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau

<b>Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères - FRDG609</b>	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
<b>Directive concernée : Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole</b>	
AGR0201	Limiter les transferts de fertilisants et l'érosion dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0301	Limiter les apports en fertilisants et/ou utiliser des pratiques adaptées de fertilisation, dans le cadre de la Directive nitrates
AGR0803	Réduire la pression azotée liée aux élevages dans le cadre de la Directive nitrates





## 2. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

### a. Historique

Depuis 2012, la commune de La Mole a rejoint Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECM).

Depuis les années 1980, la commune de La Mole est un partenaire important du SIDECM. Elle achetait au Syndicat jusqu'en 2012 toute l'eau potable nécessaire à l'alimentation de sa population. En 1989, à la suite d'un référendum local, et en contrepartie de compensation financière, la commune a accepté la construction du barrage de la Verne. Un peu plus de vingt ans après, la commune a décidé d'adhérer au SIDECM. Cette adhésion est effective au 1<sup>er</sup> janvier 2012. À ce jour, les 10 communes adhérentes au SIDECM sont : Cavalaire, Cogolin, Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, La Mole, Le Plan de la Tour, le Rayol-Canadel, Ramatuelle et Saint-Tropez.

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez a fixé un calendrier de transfert de compétence par délibération n°2016/02/03-15 du 3 février 2016. Le transfert de la compétence eau potable est ainsi prévu pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018. A cette date le SIDECM sera dissous. Le périmètre du service sera alors étendu aux 12 communes de la Communauté de Communes, c'est-à-dire le périmètre actuel du SIDECM ainsi que les communes de Sainte-Maxime et de La Garde –Freinet.

Le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures, responsable de l'organisation du service public de production et de distribution d'eau potable, a délégué l'exploitation de ce service à la Compagnie Méditerranéenne d'Exploitation des Services d'Eau (groupe VEOLIA Eau), dans le cadre d'un contrat d'affermage signé le 7 août 2013 et prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le périmètre de la délégation couvre l'ensemble du territoire des communes membres du Syndicat.

### b. Ressources

#### Nappe alluviale Giscle - Mole

Les nappes souterraines situées dans les plaines alluviales de la Mole et de la Giscle ont constitué pendant longtemps l'unique ressource du Syndicat. Pour faire face à l'expansion des besoins, elles ont été fortement sollicitées durant la période 1970/1980. Uniquement alimentées par les eaux de pluie, les nappes du bassin versant sont en relation permanente avec le milieu marin. Un prélèvement excessif dans son flux naturel peut créer une dépression importante qui va favoriser la remontée du biseau salé littoral vers l'intérieur des terres. Cette contamination durable ne permettrait plus de l'utiliser pour l'alimentation en eau potable et brûlerait la végétation de la vallée de La Mole.

Afin de protéger cette ressource fragile, le Syndicat a diversifié ses ressources et engagé une véritable politique de gestion des nappes.

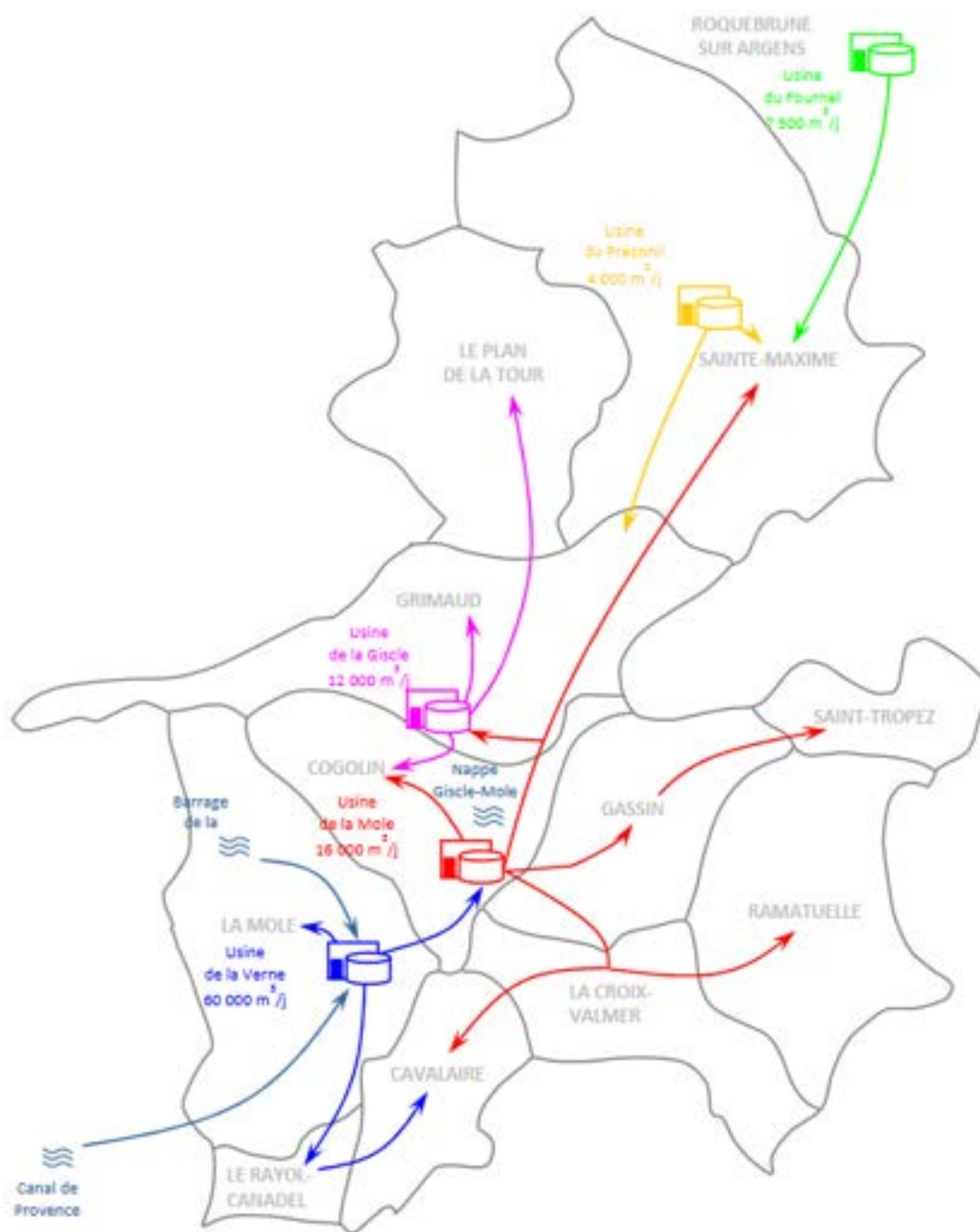


Forage du Rayol



Puits du Val d'Astier

c. Description des ouvrages



**Synoptique du réseau d'eau potable du SIDECM**

(les ouvrages de Sainte-Maxime et de Roquebrune sur Argens ne font pas partie des installations gérées par le SIDECM)

### Étude sur les volumes maximum prélevables :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée a classé la nappe de la Gisle et de la Mole en état de déséquilibre quantitatif et a défini le programme de mesure suivant pour la nappe de la Gisle et de la Mole (FRDG375 Alluvions de Gisle et Mole) :

<b>Problème à traiter</b>	➤ Déséquilibre quantitatif
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3A10 Définir des objectifs de quantité (débits, niveaux piézométriques, volumes mobilisables)</li> <li>- 3A31 Quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvements</li> <li>- 3C01 Adapter les prélèvements dans la ressource aux objectifs de débit</li> </ul>

Pour l'atteinte des objectifs du SDAGE, le SIDECM a réalisé une étude des volumes prélevables, dans le but de définir les conditions permettant de concilier les besoins en eau et la préservation des nappes et des milieux aquatiques

Les scénarios prélèvements permettant de garantir un bon état du milieu 8 années sur 10, qui ont été retenus pour la détermination des Niveaux Piézométrique d'alerte, sont les suivants :

- Champs captants de La Mole : 2 148 000 m<sup>3</sup> par an (dont 1 571 000 m<sup>3</sup> de juin à septembre)
- Champs captants de La Gisle : 707 000 m<sup>3</sup> par an (dont 477 000 m<sup>3</sup> de juin à septembre)

### **d. Production**

#### Usine de La Verne

L'usine de traitement d'eau potable de la Verne dispose d'une capacité de traitement de 3 000 m<sup>3</sup>/h et 60 000 m<sup>3</sup>/j. Elle est susceptible de recevoir un mélange d'eaux brutes de 2 origines distinctes : l'eau du Verdon acheminée par la Société du Canal de Provence ou l'eau du barrage de la Verne.

#### Usine de La Mole

Elle reçoit les eaux du champ captant de La Mole. Cette eau est globalement de bonne qualité pour les paramètres turbidité, matière organique et bactériologie. Elle est cependant très chargée en fer et manganèse. L'usine de La Mole est d'une capacité de 800 m<sup>3</sup>/h soit 16 000 m<sup>3</sup>/j, répartie en deux files de traitement de 400 m<sup>3</sup>/h chacune.

#### Usine de La Gisle

Elle reçoit les eaux du champ captant de La Gisle. Cette eau est globalement de bonne qualité pour les paramètres turbidité, matière organique et bactériologie. Elle est cependant très chargée en fer et manganèse. L'usine de La Gisle est d'une capacité de 600 m<sup>3</sup>/h, soit 12 000 m<sup>3</sup>/j.

	2011	2012	2013	2014	2015	n/n-1
<b>Usine de la Verne</b>	10 115 834	10 722 630	9 502 649	10 269 534	10 949 212	+7%
<b>Usine de la Mole</b>	1 063 243	1 219 050	1 286 166	1 469 695	1 483 053	+1%
<b>Usine de la Gisle</b>	749 635	367 802	377 554	519 615	380 522	-27%
<b>Total production</b>	<b>11 928 712</b>	<b>12 309 482</b>	<b>11 166 369</b>	<b>12 258 844</b>	<b>12 812 787</b>	<b>+5%</b>

### e. Distribution

Le réseau de distribution est composé des ouvrages suivants :

- - 15 830 ml de conduite d'adduction ;
- - 918 312 ml de conduite de distribution ;
- - 27 253 branchements ;
- - 46 896 compteurs ;
- - 52 réservoirs, d'une capacité totale de 37 580 m<sup>3</sup> ;
- - 23 stations de reprise ou de surpression.



Réservoir de La Croix

#### Volumes importés et exportés

	2011	2012	2013	2014	2015	n/n-1
Importation Sainte-Maxime	50 054	113 286	32 869	13 630	24 224	+77,7%
Exportation Sainte-Maxime	538 111	511 923	235 259	529 732	490 848	-7,3%
Exportation La Mole	137 061	0	0	0	0	-

La commune de La Mole a adhéré au SIDECM au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les volumes distribués sur cette commune ne sont donc plus considérés comme des exportations à compter de cette date. Les échanges d'eau entre le SIDECM et Sainte-Maxime sont comparables aux exercices précédents (hors année 2013).

#### Volumes consommés

Les consommations représentent la somme des volumes relevés aux compteurs des clients additionnée des volumes consommés sans comptage (défense incendie, arrosage public, ...) et des volumes de service du réseau (purgés, nettoyage de réservoirs, ...).

	2011	2012	2013	2014	2015	n/n-1
Volumes relevés	9 383 171	10 166 540	9 603 679	10 040 025	10 710 227	+6,7%
Consommations sans comptage	3 602	540	217	108	792	+633,3%
Volumes de service du réseau	0	0	0	0	0	-
<b>Total consommations</b>	<b>9 386 773</b>	<b>10 167 080</b>	<b>9 603 896</b>	<b>10 040 133</b>	<b>10 711 019</b>	<b>+6,7%</b>

#### Rendements des réseaux

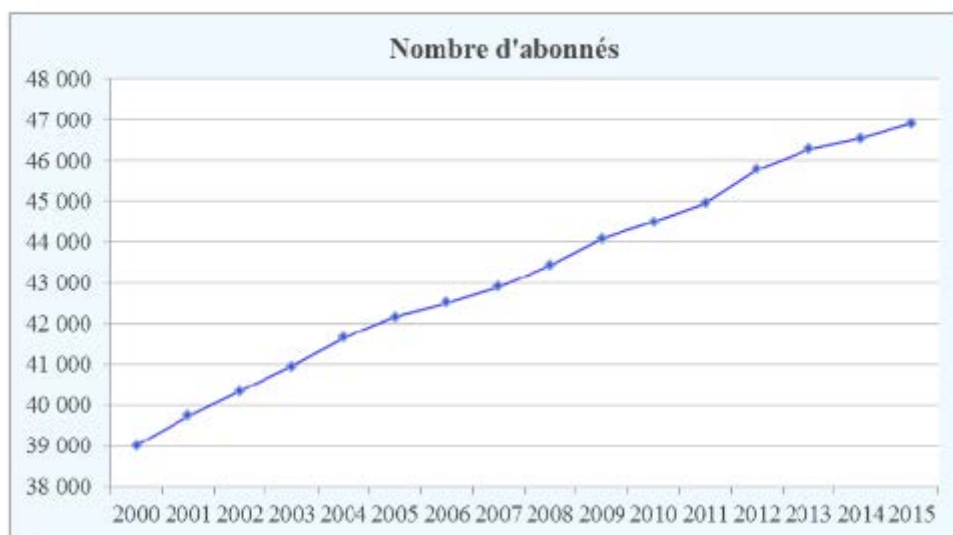
Pour déterminer le rendement du réseau, les consommations sont ramenées à 365 jours par un calcul prorata temporis, en fonction du nombre de jours entre 2 relevés annuels.

	2011	2012	2013	2014	2015	n/n-1
<b>Rendement</b>	<b>87,4%</b>	<b>84,6%</b>	<b>83,6%</b>	<b>86,3</b>	<b>88,2</b>	<b>+2,2%</b>

Il est rappelé que dans l'accord-cadre pour la réalisation des ouvrages Verdon/St-Cassien/Ste Maxime signé en juillet 2010, le SIDECM s'est engagé à maintenir un rendement de réseau supérieur à 85%.

### Population desservie

	2011	2012	2013	2014	2015	n/(n-1)
Abonnés	44 947	45 789	46 287	46 550	46 905	+0,76%



### f. La qualité de l'eau

La synthèse du contrôle sanitaire réalisé par l'ARS est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Paramètres microbiologiques		Paramètres physico-chimiques	
	Nombre de prélèvements	Non conformités	Nombre de prélèvements	Non conformités
Production usine de La Mole	12	0	12	0
Production usine de la Giscle	5	0	5	0
Production usine de la Verne	5	0	5	0
Adduction Rayol Cavalaire La Mole	19	0	19	0
Adduction Saint-Tropez	114	0	116	0
Total	155	0	157	0
<b>Taux de conformité</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>	

### 3. GESTION DES EAUX USEES

#### a. Assainissement collectif

La station d'épuration de la Môle a été dimensionnée pour traiter les effluents de 1200 EH. Le débit de traitement journalier maximum est de 270 m<sup>3</sup>/j en temps sec (nappe haute) et de 240 m<sup>3</sup>/j en temps sec (nappe basse), pour un niveau de rejet en sortie décliné ci-dessous :

Le réseau d'assainissement de la commune de La Mole est composé d'un réseau de collecte de type séparatif gravitaire (diamètre 150-200) et d'une station d'épuration biologique de type boues activées faible charge.

(Source rapport d'activité 2014)

Actuellement le réseau d'assainissement collectif dessert la ZAC du Moulin Roux, le village et le lotissement de La Chartreuse réalisée en continuité de ce dernier.

La station d'épuration communale connaît d'ores et déjà un problème de surcharge. Un projet de nouvelle station est en cours : implantée au lieu-dit « le château », ce nouvel équipement sera adapté aux évolutions de la commune à horizon 15 ans.

Le reste de la commune fonctionne en assainissement autonome

Sur les hameaux extérieurs au village, il existe environ 60 habitations non raccordées au réseau d'assainissement.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2000 et identifie les zones aptes à l'assainissement autonome.

Les habitations non raccordées pourront ainsi rester en système d'assainissement autonome car la taille des parcelles est suffisante et la nature des sols est apte à supporter un assainissement efficace.

Seul le hameau des Cabris comporte des parcelles dont les sols sont inaptes à l'assainissement autonome.

## b. Assainissement non collectif

La compétence « assainissement non collectif » a été transférée à la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. À compter du 1er janvier 2018, les statuts de la Communauté de Communes sont modifiés, et la compétence assainissement non collectif devient une compétence facultative.

### Mode de gestion

L'activité du SPANC a été confiée au pôle EAU de la communauté de communes à compter du 1er janvier 2018. Une partie du service est exploitée en régie. Cela concerne les communes suivantes : Cavalaire ; Cogolin ; Gassin ; La Croix Valmer ; La Garde Freinet ; **La Môle** ; Ramatuelle. Dans le cadre de cette régie, la communauté de communes a confié une mission de prestation de service au bureau d'études AEHB, pour le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif. Cette mission a débuté le 19 juin 2017 pour une durée de 14 mois.

### Inventaire des installations et bilan des contrôles

Le service a recensé 5 568 installations d'assainissement non collectif dont 160 sur la commune de La Môle.

Le bilan de l'activité du service en 2017 est présenté dans le tableau ci-dessous. À noter que dans les contrôles initiaux et les contrôles périodiques ont pu être déclenchés à l'occasion de ventes.

	Contrôle initial	Contrôle périodique	Contrôle de conception	Contrôle de réalisation
Cavalaire	4	0	5	4
Cogolin	5	4	22	8
Gassin	7	5	8	0
Grimaud	39	2	31	17
La Croix-Valmer	12	12	48	30
La Garde-Freinet	11	16	48	19
La Môle	8	0	14	7
Ramatuelle	27	2	28	12
Le Plan de la Tour	12	7	3	2
Rayol-Canadel	7	0	2	0
Saint-Tropez	11	36	0	0
Sainte-Maxime	5	16	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>148</b>	<b>100</b>	<b>210</b>	<b>99</b>

### État de la conformité des installations

Depuis le démarrage du SPANC, 4 595 installations ont fait l'objet d'un contrôle.

- 2286 installations sont conformes ;
- 2 135 installations sont non conformes, sans risque avéré pour l'environnement ;
- 174 installations sont non conformes, avec un risque avéré pour l'environnement ;

## VIII. CLIMAT / ÉNERGIE

### 1. UN CLIMAT MEDITERRANEEN

Les conditions climatiques locales sont celles du climat méditerranéen :

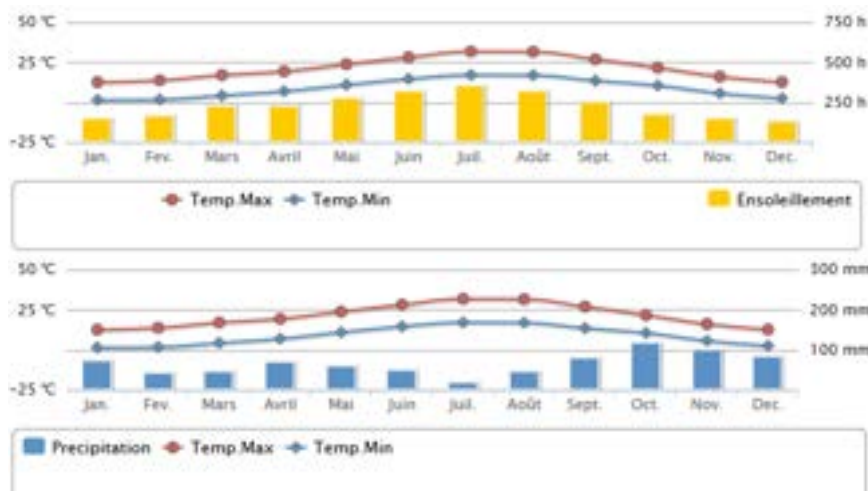
- des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable et des températures moyennes agréables ;
- des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes. La valeur moyenne annuelle est proche de 700 mm, dont plus de 150 mm peuvent être mesurés en une seule journée ;
- la présence du mistral, vent d'Ouest et Nord-Ouest dominant, froid et sec, participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé ;
- des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers, atténués toutefois par la proximité de la mer.



Localement, des secteurs plus humides ou abrités du vent se distinguent du fait des reliefs et des vallons observés sur le territoire communal.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent donc un cadre de vie agréable pour les habitants, ainsi que des potentialités touristiques intéressantes.

Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral, ainsi que les précipitations violentes, sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal, de zones soumises aux risques incendie de forêt, inondation et mouvement de terrain (cf. partie sur les risques naturels).



#### Normales annuelles - Le Luc

Température minimale	Température maximale	Hauteur de précipitations	Nombre de jours avec précipitations	Durée d'ensoleillement	Nombre de jours avec bon ensoleillement
1981-2010	1981-2010	1981-2010	1981-2010	1991-2010	1991-2010
8,9 °C	21,3 °C	776,7 mm	64,0 j	2744,2 h	148,95 j

Normales climatiques annuelles de la Station Le Luc, source Météo France



## 2. L'ÉNERGIE

### a. Cadrage

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adoptée. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaçant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités:

« Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, **réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie**, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, «Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.» (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

#### ➤ PLU, énergie et secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après-guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

#### ➤ PLU, énergie et transports routiers

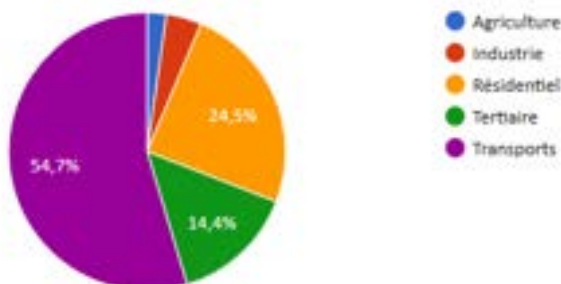
Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile...

**Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.**

### b. La consommation énergétique communale

La consommation totale d'énergie à La Mole s'élève à 3825,84 Tep/an. Le secteur le plus consommateur est le transport, suivi par le secteur du résidentiel/tertiaire. Le résidentiel renvoie à l'ensemble des consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude...).

Energ'air 2014 (c) Air PACA - DRECA | energie\_primaire\_tep



Répartition des consommations d'énergie par secteurs

### c. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

#### L'énergie solaire

Le climat méditerranéen fait du solaire l'une des énergies renouvelables ayant **le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France**. En effet, la commune de La Mole bénéficie d'une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2700 et 2850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe (plus important taux d'ensoleillement). À une échelle plus locale, La Mole est également située dans la zone la plus ensoleillée de PACA.

Comme l'ensemble du secteur méditerranéen, le potentiel solaire est remarquable avec une irradiation située entre 4.4. et 5.4 kWh/m<sup>2</sup>, soit une productivité entre 500 et 600 kWh/m<sup>2</sup>.



Zones d'ensoleillement. Carte reproduite suivant l'étude « Sun In Action » réalisée par la Fédération Européenne de L'Industrie Solaire. Source : [energie-paca.com](http://energie-paca.com)

L'énergie solaire peut être valorisée à travers l'implantation de divers dispositifs :

- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d'une partie des rayonnements solaires qu'ils reçoivent (l'autre partie étant réfléchi) et à la transférer à un fluide caloporteur,
- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité par conversion de lumière en électricité.

#### L'énergie éolienne

Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

- **des zones préférentielles pour le petit éolien**, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 ...
- **des zones préférentielles pour le grand éolien**, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.

Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L'objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d'Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones
- du gisement éolien
- des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires des capacités de raccordement électrique



D'après le SRE, le territoire communal ne dispose pas de zones préférentielles au développement de l'éolien.

### La biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux.

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.

Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009.

**La région est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.**

Départ.	Volume théorique non exploité (m³/an)	Volume théorique mobilisable (m³/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (MWh/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (Tep/an)
04	234 000	175 500	400 000	34 000
05	203 000	152 250	350 000	32 000
06	233 000	174 750	400 000	34 000
13	58 000	43 500	100 000	9 000
83	168 000	126 000	300 000	26 000
84	68 000	51 000	100 000	9 000
<b>Total</b>	<b>964 000</b>	<b>723 000</b>	<b>1 650 000</b>	<b>144 000</b>

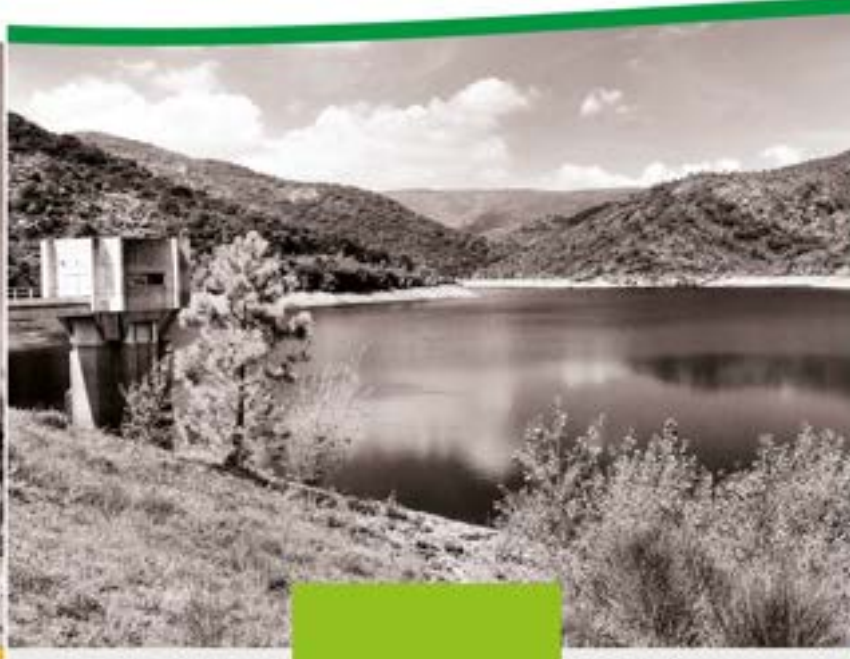
Potentiel de bois mobilisable, Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## IX. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE ET ENJEUX

	SYNTHÈSE	ENJEUX
Synthèse du milieu physique et occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une commune localisée en plein cœur du massif des Maures</li> <li>• Des reliefs importants marqués par des boisements denses et plusieurs sommets au nord : Teissonnière (329m), l'Avelan (334m) et la Ste Magdeleine (285m).</li> <li>• Une plaine alluviale étroite orientée Est-Ouest d'environ 500m de large marquée par le passage de la Verne et la Môle.</li> <li>• Un village installé au sein de la plaine alluviale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les entités paysagères remarquables du territoire (massifs boisés et plaine alluviale cultivée)</li> <li>- Préserver les cours d'eau et leur ripisylves composante majeure du paysage local</li> </ul>
Synthèse des sensibilités paysagères et patrimoniales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un paysage de qualité reconnu par le site inscrit « ensemble formée par la commune de La Mole »</li> <li>• Un site classé « La corniche des Maures »</li> <li>• Des massifs boisés d'intérêt paysager</li> <li>• Une plaine agricole de qualité (AOP)</li> <li>• Des cours d'eau et leurs ripisylves d'intérêt paysager</li> <li>• Des points de vue et covisibilité de qualité sur le paysage local</li> <li>• Un village encore bien regroupé autour de son centre ancien</li> <li>• Des hameaux disséminés dans la vallée (Gorbière, les Guiols, les Cabris)</li> <li>• Deux monuments Historiques classés</li> <li>• Du petit patrimoine remarquable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité paysagère du territoire en limitant l'étalement urbain</li> <li>- Préserver l'identité du village et des hameaux</li> <li>- Valoriser les points de vue et co-visibilités à valoriser</li> <li>- Préserver et valoriser le petit patrimoine bâti</li> <li>- Assurer la qualité du futur développement urbain</li> </ul>
Synthèse des risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire dominé par les espaces boisés présentant une forte sensibilité aux incendies.</li> <li>• Un PPR inondation approuvé en 2001 concernant les rivières de La Môle et La Verne</li> <li>• Une connaissance du risque complétée par l'atlas des zones inondables et le Tri Var-Est</li> <li>• Un risque de retrait gonflement des argiles et mouvement de terrains localisé dans la plaine alluviale</li> <li>• Un risque de transport de marchandise concentré sur la D 98</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les possibilités d'urbanisation offertes par le PPRi</li> <li>- Définir des limites nettes d'urbanisation à l'interface avec les massifs boisés pour limiter le risque incendie</li> <li>- Prendre en compte dans les choix d'urbanisation les autres risques naturels et technologiques du territoire (mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, transports de matière dangereuse...)</li> </ul>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Synthèse des éléments de biodiversités et de T.V.B</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une richesse écologique certaine, marquée par la présence de 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur la Verne, le massif des Maures, la vallée de la Giscle et de la Mole</li> <li>• Néanmoins, pas de site Natura 2000 sur la commune</li> <li>• Des terrains acquis par le conservatoire du littoral</li> <li>• Présence de la Tortue d'Hermann sur la commune (zones de sensibilités majeures)</li> <li>• Des zones humides identifiées par le département</li> <li>• Des cours d'eau et leurs ripisylves d'intérêt écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologique espaces naturels et agricoles de la commune</li> <li>- Maîtriser l'étalement urbain</li> <li>- Préserver la trame verte et bleue communale et valoriser la nature ordinaire (jardins, parcs...) au sein des espaces bâtis</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Synthèse des nuisances, déchets, pollutions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des nuisances sonores concentrées sur la D 98</li> <li>• Une commune épargnée par la pollution de l'air du fait de son environnement naturel</li> <li>• Quelques sites potentiellement pollués (Basias)</li> <li>• Une collecte des déchets gérée par la communauté de communes</li> <li>• Des eaux de bonnes qualités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la ressource en eau du territoire</li> <li>- Protéger les cours d'eau de l'urbanisation et des pollutions</li> <li>- Assurer la compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Synthèse des ressources, du climat et de l'énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des ressources en eau satisfaisante</li> <li>• Une STEP d'une capacité de 2000 eq/hab.</li> <li>• Un climat propice au développement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque notamment)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins en eau potable de la population</li> <li>- Assurer le raccordement de la population aux réseaux collectifs</li> <li>- Développer les énergies renouvelables locales</li> </ul>

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



5

## Diagnostic territorial

# Chapitre 4 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## I. FONCTIONNEMENT URBAIN

### 1. HISTORIQUE

Bien que le territoire ait été occupé à de nombreuses époques (préhistoire, antiquité, époque romaine...), la création du village de La Mole est tardive, (1ère moitié du 19ème siècle).

En effet, l'origine de cette implantation correspond initialement à un besoin militaire de contrôle sur cet axe stratégique, qui s'est traduit par l'édification au milieu du XIVème siècle d'un Castrum sur la hauteur de Sainte Magdeleine associé à la chapelle Sainte Magdeleine. Les vestiges de la partie haute fortifiée et de la partie basse ouverte de ce Castrum sont toujours visibles de part et d'autre de l'église Sainte Magdeleine.

Les prémices de l'implantation villageoise se sont organisées après l'ouverture de la route royale venant de Toulon, ayant ensuite évoluée en route Impériale 98, puis en route départementale 98 (RD98). Les premiers éléments administratifs et religieux (église paroissiale, presbytère et école) implantés en 1879 confirment ce développement.

A partir des années 80, la population augmente significativement et transforme rapidement le territoire, en lien avec le développement d'opérations de type lotissements (Moulin Roux, Clos des Vignes en 2004, Sainte Magdeleine en 2007) et plus récemment la Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Exupéry en 2009.

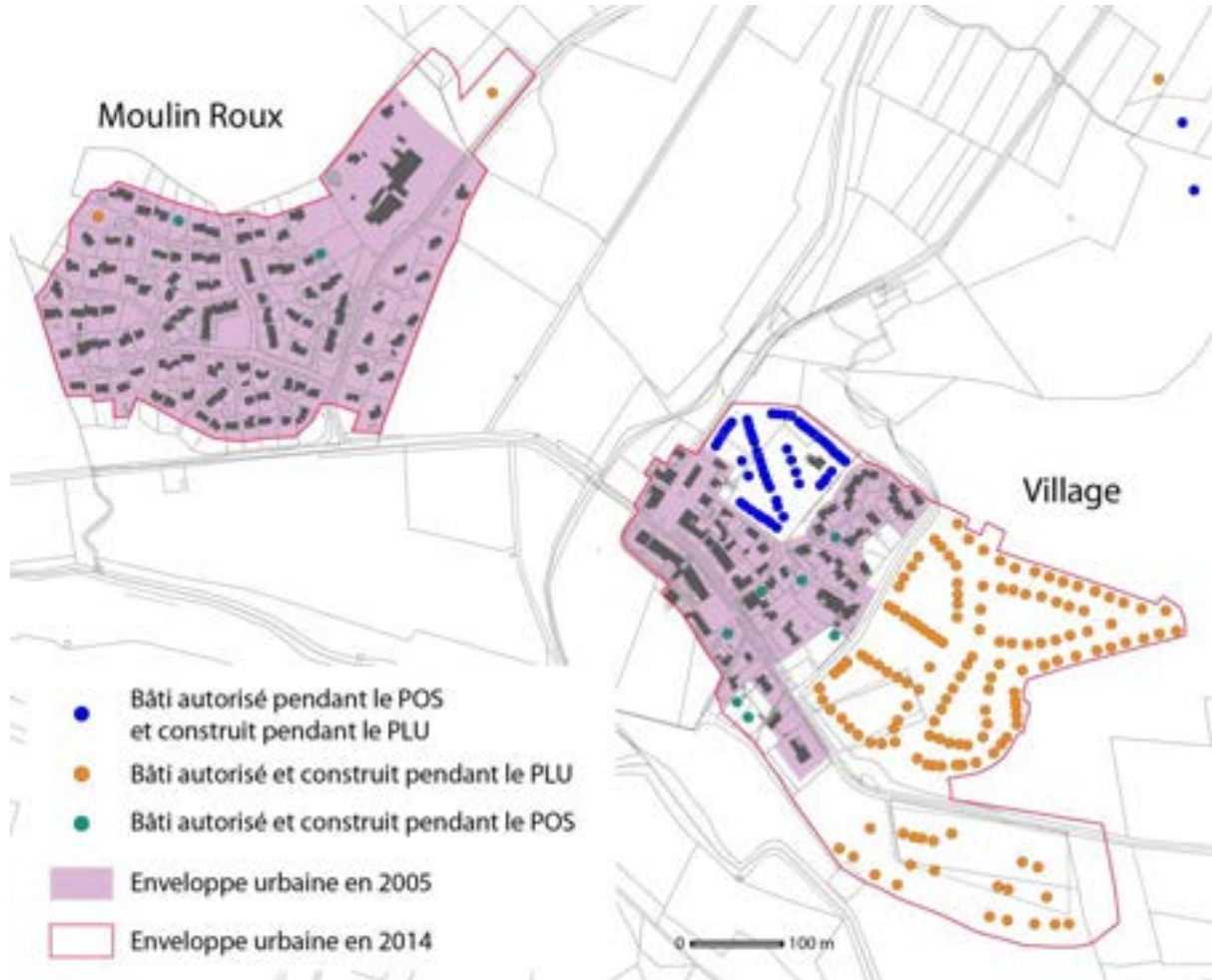
L'urbanisation de la commune se compose donc de différents tissus :

- un village historique
- des opérations d'extension
- 
- qui se sont articulés

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Plusieurs tissus urbains se distinguent dans la commune :

- le village historique
- un maillage de hameaux
- des extensions urbaines
- une urbanisation diffuse





### a. Le village historique

Le noyau villageois s'est bâti autour de la D98 orientée selon un axe Est-Ouest, dans la plaine alluviale formée par la confluence entre l'étroite vallée de la Verne (Nord-Sud) et celle de La Mole (Est-Ouest).

Situé dans un des méandres de la Verne, ce noyau urbain s'est principalement concentré au Nord de la D98. Bordé au Sud par des parcelles agricoles exploitées, et à l'ouest par le cours d'eau de la Verne, les limites urbaines Sud et Ouest sont franches et n'ont pas subi d'extension récente.

Ce tissu villageois est relativement récent, puisqu'il date du XIX<sup>ème</sup> siècle. Son organisation reflète l'importance de la route principale (RD98) dans son fonctionnement. En effet, les bâtiments communaux se sont organisés autour de cet axe. Les bâtis sont en R+1 et R+2, souvent implantés en mitoyenneté, tout en observant un recul vis-à-vis de la voirie. La centralité du village s'est construite autour de deux espaces publics structurants, qui sont la place de l'église au nord de la RD98, également support du marché hebdomadaire, et la place de la mairie au sud de la RD98.



*Morphologie urbaine du tissu villageois historique*

Le centre du village accueille les principaux équipements et services administratif, scolaires de la commune, centralise ainsi la vie communale.

### Equipements administratifs

La mairie est située dans le noyau villageois, au sud de la RD98. L'agence postale communale y est accueillie, afin de regrouper les services publics. La salle du Four qui accueille les conseils communaux et les cérémonies se situe à proximité immédiate, de l'autre côté de la RD98.

De même, le pôle santé est à proximité.

### Equipements scolaires et périscolaires

La commune dispose du pôle scolaire « Yves Codou » regroupant école maternelle et école primaire, répartis sur 7 classes et regroupant environ 166 élèves. La cantine scolaire est située à proximité immédiate du groupe scolaire.

Afin d'assurer une offre de loisirs périscolaire, la commune dispose d'un accueil de loisir « Le petit prince » dont les activités sont orientées vers le développement durable.

### Equipements sportifs et culturels

La commune dispose d'un équipement multifonctionnel, la Salle Astéroïde située place Emmanuel de Fonscolombe, destiné aux expositions et à la pratique sportive, mais aussi à la location de particulier et aux cérémonies.

La piste Pumptrack destinée à la pratique du VTT est également un espace destiné à la pratique du sport à l'air libre. Cette offre est complétée par le terrain Touyon comportant en extérieur un terrain multisport rénové en 2003 (de type city stade), un skate-park et des modules de remise en forme.

Au niveau de l'offre culturelle, la médiathèque qui se situe dans la salle du Four est également un équipement structurant.

Plusieurs associations principalement tournées vers la protection de l'environnement sont également présentes sur la commune.



Répartition des équipements sur le territoire communal

### b. Un réseau de hameau liés à l'activité agricole

Le territoire est maillé de hameaux et de corps de ferme dont l'implantation est historiquement liée à l'activité agricole, et qui se structure autour de routes locales historiques.

Le hameau des Cabris est implanté au nord du village au cœur d'un espace agricole. L'organisation des bâtis présente une certaine cohérence.



*Morphologie urbaine du hameau des Cabris*

Enfin, plusieurs corps de ferme sont dispersés sur le territoire. Ces bâtiments sont souvent alignés sur un même axe, et sont constitués de plusieurs bâtis accolés dont les hauteurs varient.



*Corps de ferme « Les Guiols »*



*Corps de ferme « Les Guiols »*

### c. Les extensions urbaines

A distance de cette première implantation urbaine, des opérations de lotissement fortement consommateurs d'espace ont participé à l'urbanisation du territoire, tel que le Quartier du Moulin Roux construit dans les années 80, à vocation principale d'habitat résidentiel individuel. Situé en amont du village à l'Ouest sur la RD98, cette zone urbaine est séparée du village par une coupure urbaine créée par le cours d'eau « La Verne ».

L'enveloppe urbaine de la commune de la Mole s'est ensuite étendue de manière importante autour du village. Celle-ci a augmenté de 269 % du fait de la réalisation de la ZAC Sainte-Magdeleine en 2007 et du parc d'activités (ZAC Saint-Exupéry) en 2009.

Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opérations de lotissements et ZAC) et de façon diffuse.

Les premières extensions se sont faites de façon groupée, par des **opérations de type lotissement**. Le tissu urbain qui en découle est un tissu peu dense, où le modèle pavillonnaire en R+1, implanté en cœur de parcelle, prédomine.

Néanmoins, certaines maisons sont mitoyennes et parviennent ainsi à recréer des fronts bâtis plus denses.

Ces espaces résidentiels fonctionnent globalement de façon autonome :

- les voies publiques ou privées de desserte se terminent très souvent en impasses non perméables même pour les modes doux.
- Les lotissements sont implantés à distance du noyau urbain, séparés par des espaces agricoles.

Cette organisation spatiale sépare ces zones d'habitat du centre-ville, à la fois en termes de connexion physique mais aussi sensible.

Le style architectural est de type néoprovençal, présentant des tuiles canal et le crépis comme matériaux de façade. L'implantation de piscines privatives dans les parcelles est fréquente.



*Zone de lotissement constitué par des pavillons mitoyens*



*Zone de lotissement constitué par un tissu pavillonnaire lâche*

**Les opérations groupées d’extensions urbaines réalisées par le biais de Zone d’Aménagement Concerté (ZAC)** présentent une morphologie urbaine s’approchant partiellement de celle du noyau historique. En effet, les extensions urbaines se font en continuité de l’existant et sont de typologie « Maisons de ville » mitoyennes en R+1 ou R+2. Le style architectural est également de type néoprovençal, présentant des tuiles canal et le crépis comme matériaux de façade.

Ces formes urbaines sont moins consommatrice d’espaces, puisque la densité s’établit à environ 30 logements à l’hectare.



*Petit collectif de type maison de ville donnant sur la*



*Maisons individuelles mitoyennes par le garage,*

**Des extensions urbaines diffuses** participant au mitage des espaces boisés se sont aussi

développées à l'interface entre les massifs boisés et les zones agricoles. Ce tissu lâche est composé d'habitat individuel implanté au cœur de grandes parcelles.



*Tissu diffus à l'interface au pied des massifs boisés du nord de la commune*

## II. INFRASTRUCTURES ET MOBILITES

### 1. LE RESEAU VIAIRE

Accessible depuis Saint-Tropez (18 km), Toulon (50 km) et Hyères (33 km) par la RD98 autour de laquelle l'urbanisation s'est historiquement développé, le village est également accessible par l'autoroute A8 et A57 depuis Marseille et Nice, grâce à l'échangeur du Luc ou du Muy (40 km).

A l'Est du village, la route départementale D27 orientée Nord-Sud permet de relier la commune à la RD située sur le littoral également d'accéder au Rayol-Canadel et à Cavalaire au Sud.

L'accessibilité de la commune par le réseau viaire primaire et secondaire est donc satisfaisante dans un axe Est-Ouest, mais difficile dans l'axe Nord-Sud à cause de la topographie contraignante et de l'organisation spatiale du territoire au sens large qui en découle.

Le réseau tertiaire de desserte locale est constitué de nombreuses impasses notamment dans les lotissements, ce qui limite la perméabilité du tissu pour les véhicules mais aussi pour les modes doux.



Réseau de desserte viaire de la commune



Imperméabilité du réseau viaire tertiaire

## 2. L'OFFRE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement présentes principalement sur les deux polarités de la ville, le centre-village et le secteur Moulin Roux sont publiques. On recense ainsi 290 places de parking dont 250 dans le centre village. Les places sur voirie complètent l'offre de stationnement de la Mole.

Les parkings sont majoritairement utilisés par les riverains et les personnes désirant accéder aux commerces et équipements publics existants à proximité.



Carte de répartition des capacités de stationnement public sur le secteur Moulin Roux



Carte de répartition des capacités de stationnement public sur le secteur du village



### 3. LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN

La Mole n'est pas desservie directement par une gare SNCF. Les gares desservies à proximité sont la gare de Draguignan – Les Arcs, la gare de Saint-Raphaël, et la gare de Toulon. L'aéroport Toulon-Hyères est situé à 50km environ.

La commune se situe dans le périmètre du réseau de transports en commun départemental « ZOU », qui dessert la commune par plusieurs lignes. Néanmoins, la fréquence de ces bus est faible à très faibles et les usages favorisés sont scolaire, les horaires et sens de circulation de ces bus étant uniquement destinés à cette population. La seule ligne dont l'usage est destiné au grand public est la ligne 7802 qui relie Saint Tropez – Hyères – Toulon et dessert la Place de la Mairie à une fréquence de 5 bus par jours dans chaque direction.

Les lignes destinées aux scolaires sont les suivantes :

- **Ligne 7732** qui relie La Mole au lycée de Gassin adapté à une fréquentation scolaire, passage du lundi au vendredi avec fréquence très faible mais une desserte de la Mole par trois arrêts.
- **Ligne 7750** qui relie La Mole aux collèges de Cogolin adapté à une fréquentation scolaire, passage du lundi au vendredi avec fréquence très faible mais une desserte de la Mole par trois arrêts.
- **Ligne 6832** qui relie Roquebrune sur Argens –Sainte Maxime-Hyères (fréquence très faible, spéciale « élèves internes ») qui dessert la Place de la Mairie

Des navettes gratuites pour le marché de Cogolin sont également mises à disposition de la population tous les samedi matin.

Une desserte en transport en commun de la commune est donc existante, mais est destinée uniquement à un usage scolaire ou à un usage de loisirs. L'offre de transports en commun n'est donc pas compatible avec le rythme d'allers-retours journaliers domicile-travail. De même, aucune action spécifique n'est mise en place pour le développement de covoiturage.



Desserte de la Mole par le réseau ZOU

#### 4. LES MODES DOUX

##### a. Pratique quotidienne

Au niveau du noyau villageois, plusieurs cheminements piétons sont existants, et notamment le chemin piétonnier de la Chartreuse, qui relie la rue de la Chartreuse à l'impasse de la Serpentine. De même, une liaison piétonne relie le centre-ville au Moulin Roux, ce qui favorise la connexion entre les deux zones urbaines.



*Cheminements doux maillant le centre-ville  
Source : IGN, exploitation de photos aériennes*

##### b. Pratique touristique

Plusieurs sentiers pédestres destinés à une pratique touristique ou de loisirs partent de la commune et permettent de parcourir les massifs boisés, les bords du lac de barrage et d'accéder à certains éléments patrimoniaux tels que le Monastère de la Verne. Les sentiers répertoriés par la commune sont :

- Le sentier de la Chartreuse de la Verne ;
- Le sentier de Sainte Magdeleine.



*Sentiers identifiés sur le logiciel Visu GPS*

### III. ACTIVITES ECONOMIQUES

#### 1. L'ACTIVITE COMMERCIALE

La polarité commerciale du centre-ville se concentre dans le noyau urbain, et s'oriente principalement vers les services. Différents commerces et services sont implantés sur le territoire communal<sup>6</sup> :

Commerces alimentaires en centre-village :

- Une supérette (SPAR)
- Une boulangerie

Services de santé et bien-être situés en zone urbaine centrale :

- Un médecin
- Un cabinet d'infirmier
- Un orthophoniste

Aucune pharmacie n'est implantée sur le territoire communal.

- Un cabinet de massage
- Un coiffeur
- Un bureau du relooking
- Un cabinet de thérapie quantique

Artisans dispersés sur la commune :

- Electricien (1)
- Bâtiments et travaux publics (1)
- Ferronnerie (2)
- Maçonnerie (3)
- Menuiserie (1)
- Peinture et décoration (1)
- Garagiste (1)
- Jardinier et élagueur (1)
- Nautisme (1)
- Nettoyage (2)
- Piscinier (3)
- Scierie (1)

---

<sup>6</sup> Source : site communal de la Mole : <http://www.mairie-lamole.fr/>

## 2. LES ZONES D'ACTIVITE

La commune accueille un parc d'activité « Antoine de St Exupéry » situé au sud-est du village le long de la RD98, qui accueille plusieurs entreprises.



Plan masse du Parc d'activité Antoine ST Exupéry

Une carrière située à l'est du centre-village sur la D98 est exploitée par l'entreprise CEMEX qui produit des granulats.

### 3. EQUIPEMENT NUMERIQUE

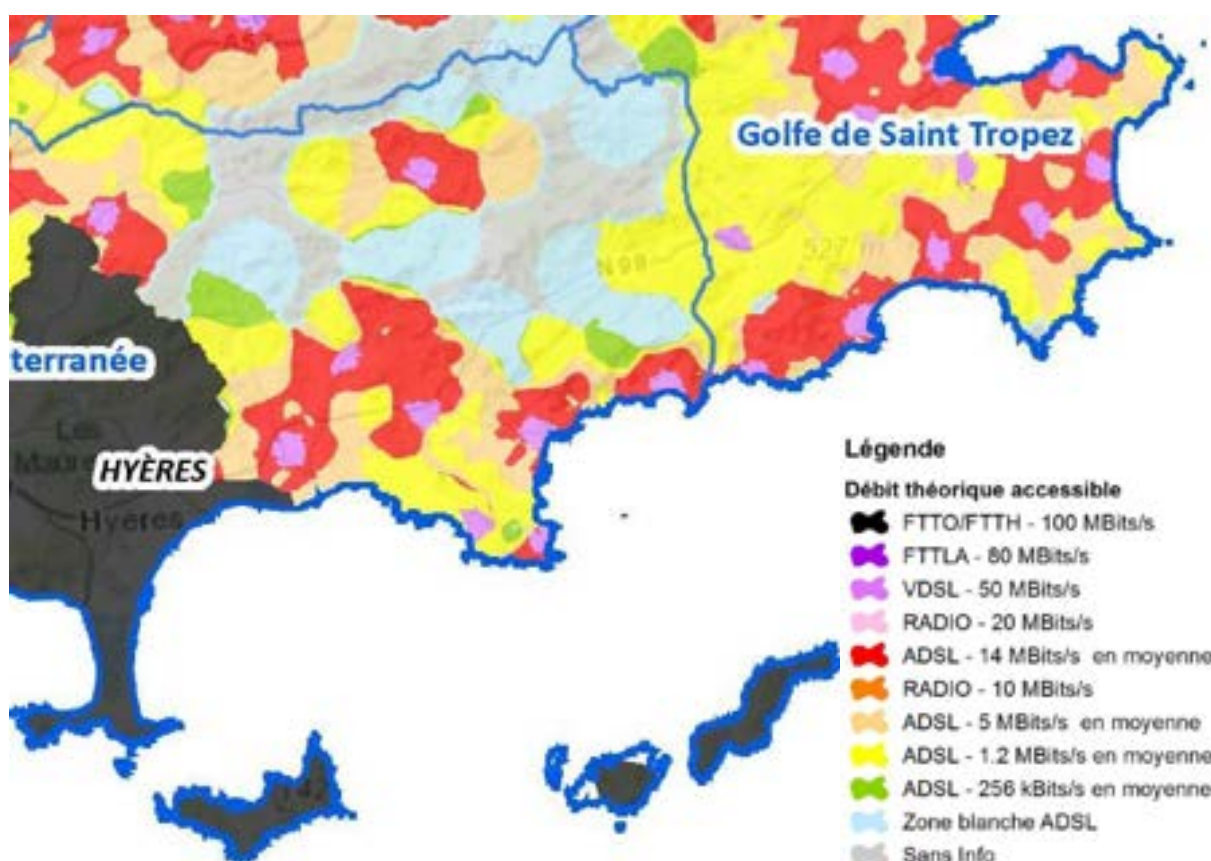
Les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) constituent aujourd'hui un enjeu de développement en termes d'attractivité résidentielle et économique du territoire ainsi que de compétitivité des entreprises. Leur place a été mise en valeur par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83), qui établit une stratégie de déploiement des réseaux.

Le département du Var est déjà largement couvert par les différents réseaux. Ainsi, 99,5% de la population du département est desservie le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,1% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).

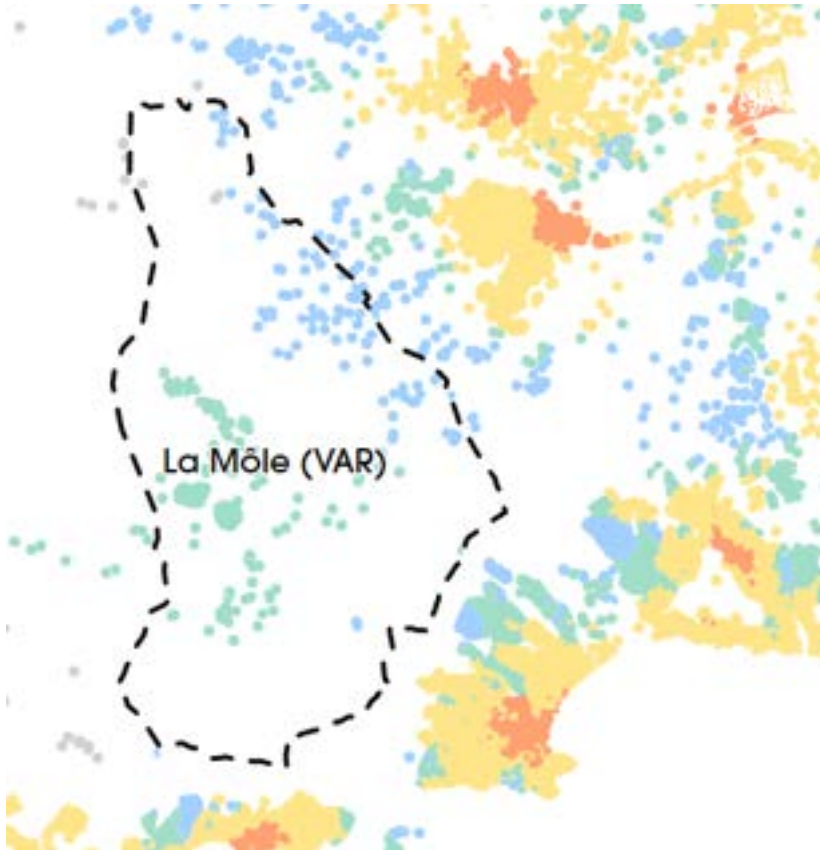
Au sein du territoire du SCoT du Golfe de Saint Tropez auquel la Mole appartient, le SDTAN a identifié un taux de dégroupage des lignes de 90%. Ce taux élevé est révélateur de l'intérêt que portent les fournisseurs d'accès à Internet au territoire, mais la commune de la Mole est excentrée par rapport à cette couverture. Ainsi, sans intervention départementale, la couverture prévisionnel des opérateurs privés à l'horizon 2020 est de 20 Mbits/s sur le cœur urbain communal, et 1.2Mbit/s sur les espaces environnants.

Ainsi, sur le territoire communal, la proportion de la population ayant accès au haut débit est minime. 83,1% des logements et locaux professionnels ont accès à un débit compris entre 3 et 8 Mbit/s et 16.3% ont une connexion moyenne inférieure à 3Mbit/s (données : Observatoire France Très Haut Débit).

La commune bénéficie d'une bonne couverture 2G et 3G assurée par 4 opérateurs différents mais La Mole est placée en zone prioritaire de couverture 4G sur le Var.



Couverture des hauts et très hauts débits prévisionnels des opérateurs privés 2020  
Source : SDTAN83

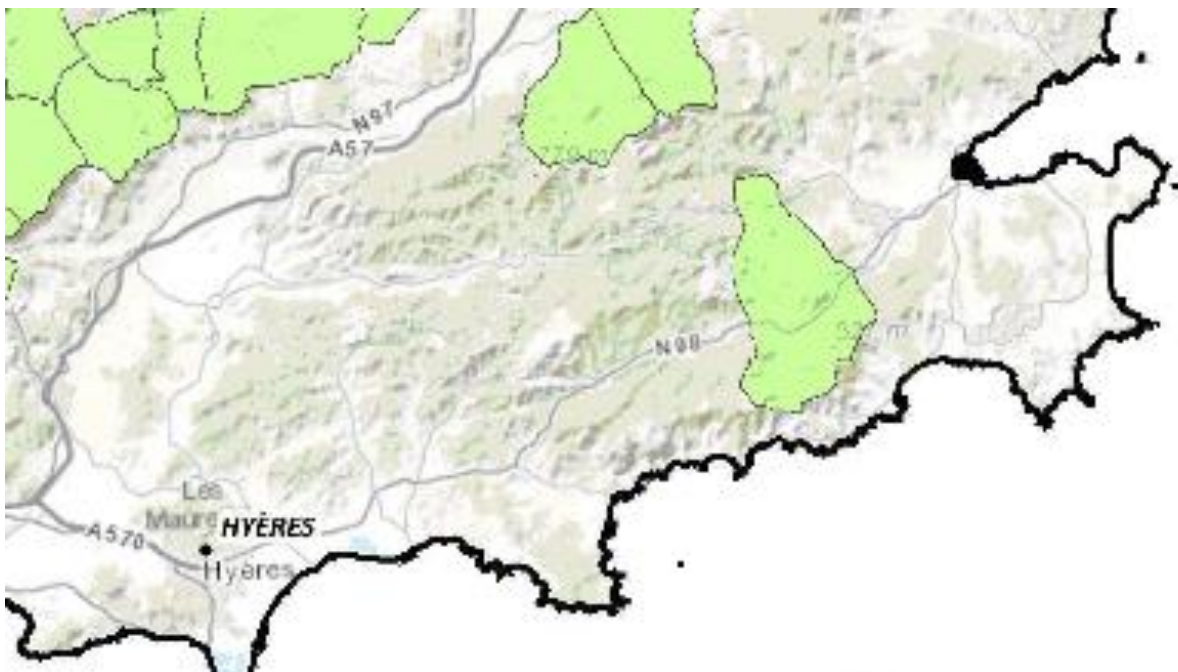


- Inéligible
- Moins de 3 Mbit/s
- 3 à 8 Mbit/s
- 8 à 30 Mbit/s
- 30 à 100 Mbit/s
- 100 Mbit/s et plus

La Môle (VAR)  
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit



Couverture de la commune en Très Haut Débit  
Source : Observatoire Très Haut Débit



ARCEP : Communes prioritaires 4G (83)

Communes situées en zone prioritaire de couverture 4G.  
Source : SDTAN 83, ARCEP

## IV. ANALYSE FONCIERE

### 1. LE PLU EN VIGUEUR

Le premier PLU de La Mole a été arrêté le 6 janvier 2005 et approuvé le 7 novembre 2005.

Une évaluation du PLU, réalisée en octobre 2014, a été l'occasion pour la commune d'effectuer un examen approfondi de son territoire, d'apprécier les évolutions qui l'ont affectées au regard des objectifs initiaux et d'engager une nouvelle réflexion sur son devenir.

Dans cette optique, le Conseil Municipal de La Mole a prescrit la révision n°1 du PLU en date du 23 novembre 2015.

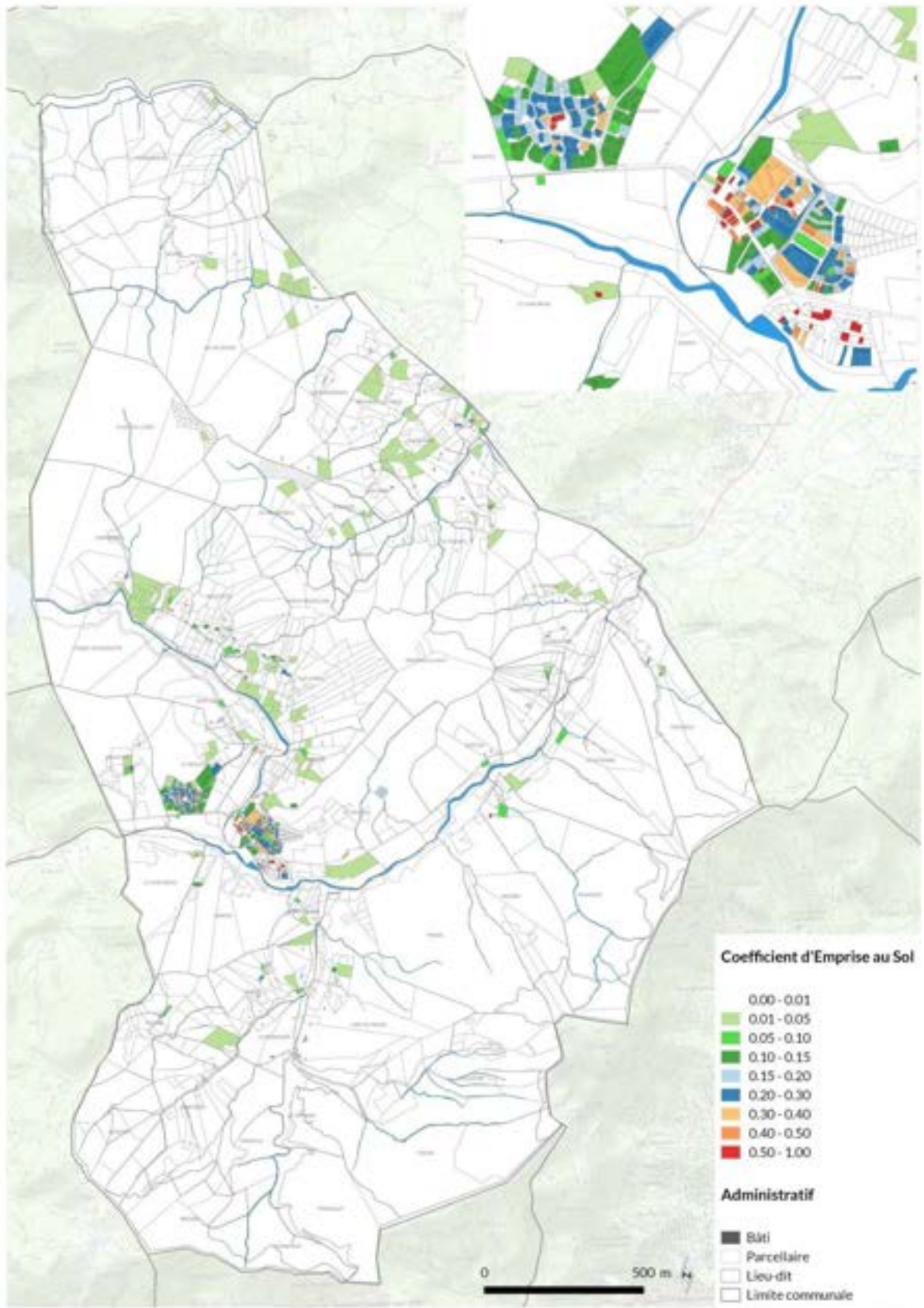
### 2. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

#### a. Densités bâties

Les dynamiques contemporaines à l'œuvre évoquées précédemment ne peuvent pas se comprendre sans aborder le rôle des Plans d'Occupation des Sols successifs et du premier PLU. Ceux-ci ont contribué à produire des tissus urbains relativement différents qui se distinguent les uns des autres par leurs densités.

Un outil permet de caractériser ces différentes densités : le coefficient d'emprise au sol (CES) qui mesure le rapport entre l'emprise au sol des constructions principales et la surface de la parcelle ou du tènement foncier le cas échéant.

Le coefficient d'emprise au sol montre d'importante variation de ces densités dans la commune. Hormis le centre-bourg et le quartier le Moulin Roux qui présentent une densité supérieure à 0,10, la densité moyenne sur l'ensemble des autres parcelles urbanisées de la commune est inférieure à 0,05. Le CES est corrélé à des parcelles de grande taille, en particulier sur les secteurs éloignés du centre, en milieu rural.



Les Coefficients d'Emprise au Sol sur la commune de La Mole



## b. Consommation foncière 2005-2014

La **consommation foncière décennale** est établie par comparaison d'un cadastre datant de 2005 et d'une photo aérienne datant de 2014 mise à jour au regard des éléments cadastraux connus. Indépendamment du zonage du POS, la vocation observée des espaces consommés est également analysée (agricole, naturel, friche...).

La consommation foncière fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche sur les neuf dernières années.

Son évaluation, par ailleurs rendue obligatoire dans le cadre d'une révision générale de PLU depuis la Loi Grenelle II, a permis de mieux appréhender le développement du territoire et les dynamiques spatiales d'urbanisation qui s'y produisent.

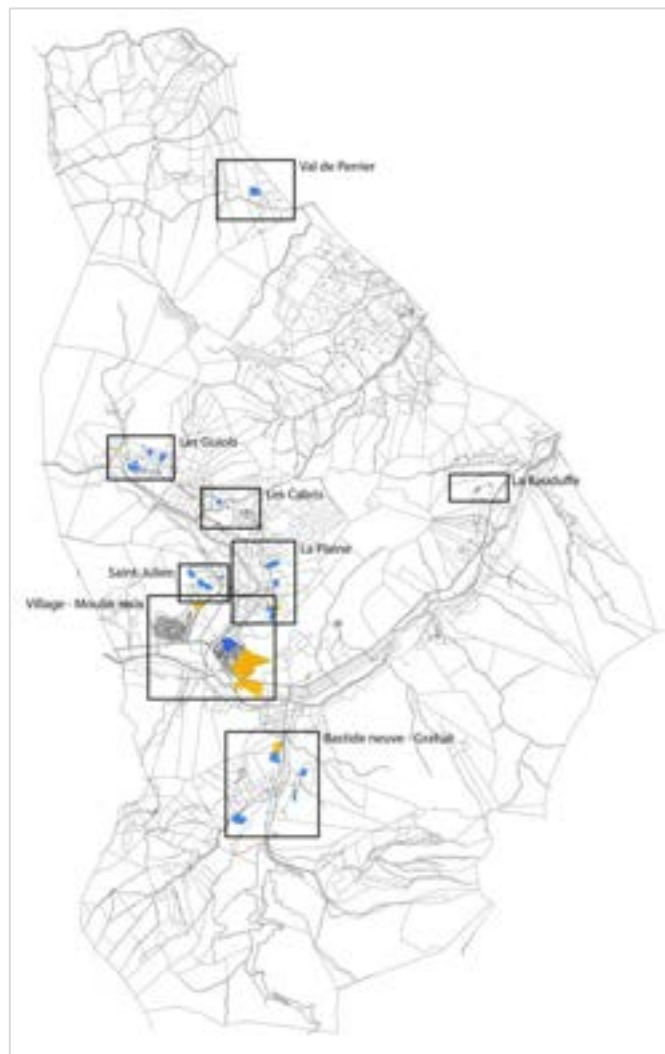
L'analyse de la consommation foncière sur la commune de La Mole entre 2005 et 2014 amène plusieurs constats :

- La consommation foncière a été relativement importante : elle s'élève à 26,1 hectares alors que la superficie totale des zones U et AU du PLU, s'élève à 66,3 hectares.
- 50,6 % de cette consommation foncière s'est effectuée autour du village. La réalisation du programme de logements de la ZAC et l'extension du parc d'activité comptent pour 80 % de cette extension en continuité. Cette consommation foncière a permis la réalisation d'une certaine mixité en termes d'habitat : logements collectifs, logements en bandes, logements individuels (permettant notamment de passer d'une part d'appartements de 12 % à 27,3 % en 5 ans).
- Une dizaine de maisons individuelles a également été réalisée dans les zones pavillonnaires (zones 2AU), représentant 18,5 % de la consommation foncière.
- La construction de maisons individuelles est également à noter en zone N et Na. Celles-ci représentent 27,2 % de la consommation. Cependant la majeure partie des constructions a été autorisée sous le régime du POS.
- 48,5 % de la consommation foncière entre 2005 et 2014 est liée à des autorisations d'urbanisme émises sous le régime du POS. Rapporté au régime du PLU, la consommation foncière n'est que de 13,43 ha.

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2003 PAR ZONE,  
DOCUMENT D'URBANISME DE REFERENCE ET TYPOLOGIE D'ESPACE CONSOMMÉ

r

Zone	Superficie	Espace consommé	Part de la conso totale
<i>Autorisé et consommé sous le PLU</i>			
IIUBa	0,08 ha	Espace agricole	0,3 %
IIUCa	1,03 ha	Espace boisé	3,9 %
IIUCb	3,51 ha	Espace boisé	13,4 %
IIUCc	2,47 ha	Espace boisé	9,5 %
UD	3,18 ha	Espace boisé	12,2 %
UD	0,72 ha	Espace agricole	2,8 %
2AU	0,9 ha	Espace boisé	3,4 %
A	0,17 ha	Espace boisé	0,7 %
N	0,39 ha	Espace agricole	1,5 %
N	0,43 ha	Espace boisé	1,6 %
Na	0,55 ha	Espace boisé	2,1 %
<b>Sous-total</b>	<b>13,43 ha</b>		<b>51,5 %</b>
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>			
IIUAa	0,23 ha	Espace agricole	0,9 %
IIUAb	1,48 ha	Esp. agri. & boisé	5,7 %
2AU	3,93 ha	Espace boisé	15,1 %
N	4,85 ha	Espace boisé	18,6 %
N	0,8 ha	Espace naturel	3,1 %
Na	1,37 ha	Espace boisé	5,2 %
<b>Sous-total</b>	<b>12,66 ha</b>		<b>48,5 %</b>
<b>Total</b>	<b>26,1 ha</b>		



### Val de Perrier

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
N	0,8 ha	Espace naturel
<b>Total</b>	<b>0,8 ha</b>	



### Les Guils

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé et consommé sous le PLU</i>		
A	0,17 ha	Espace boisé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
N	0,45 ha	Espace boisé
2AU	1,36 ha	Espace boisé
<b>Total</b>	<b>1,98 ha</b>	

Soit 28,3 % de la zone 2AU



### La Bauduffe

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
N	0,17 ha	Espace boisé
<b>Total</b>	<b>0,17 ha</b>	



### Saint-Julien

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
2AU	1,57 ha	Espace boisé
N	0,19 ha	Espace boisé
<b>Total</b>	<b>1,76 ha</b>	

Soit 17,8 % de la zone 2AU



### La Plaine

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé et consommé sous le PLU</i>		
Na	0,55 ha	Espace boisé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
N	0,42 ha	Espace boisé
Na	1,78 ha	Espace boisé
<b>Total</b>	<b>2,75 ha</b>	



### Les Cabris

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
N	0,46 ha	Espace boisé
<b>Total</b>	<b>0,46 ha</b>	



### Village – Moulin roux

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé et consommé sous le PLU</i>		
N	0,43 ha	Espace boisé
N	0,04 ha	Espace agricole
IIUBa	0,08 ha	Espace agricole
IIUCa	1,03 ha	Espace boisé
IIUCb	3,51 ha	Espace boisé
IIUCc	2,47 ha	Espace boisé
UD	3,18 ha	Espace boisé
UD	0,72 ha	Espace agricole
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
IIUAa	0,23 ha	Espace agricole
IIUAb	1,48 ha	Esp. agri. & boisé
<b>Total</b>	<b>13,17 ha</b>	



Soit 0,8 % de la zone IIUBa, 100 % de la zone IIUCa, 90 % des zones IIUCb, 70,6 % de la zone IIUCc, 44 % des zones UD, 65,7 % de la zone IIUAa et 77,1 % de la zone IIUAb.

### Bastide neuve – Gratué

Zone	Superficie	Espace consommé
<i>Autorisé et consommé sous le PLU</i>		
2AU	0,9 ha	Espace boisé
<i>Autorisé sous le POS et consommé sous le PLU</i>		
2AU	0,99 ha	Espace boisé
N	1,34 ha	Espace boisé
Na	0,96 ha	Espace boisé
<b>Total</b>	<b>4,19 ha</b>	

Soit 19,1 % de la zone 2AU



### 3. CAPACITE FONCIERE RESIDUELLE

La capacité foncière résiduelle correspond au foncier mobilisable au regard des règles en vigueur.

Deux typologies sont identifiées :

- Foncier libre : il s'agit soit d'une parcelle unique, soit d'une sous-division parcellaire ou bien d'un tènement foncier (plusieurs parcelles composant une même unité foncière) ;
- Foncier par renouvellement urbain : foncier bâti mais mutable au regard des caractéristiques du bâti.

L'analyse des capacités foncières sur la commune de La Mole amène plusieurs constats :

- Les capacités foncières résiduelles de la commune apparaissent relativement importantes. Elles représentent 34,5 hectares, soit près de 52 % des zones U et AU mixtes.
- L'essentiel des réserves foncières se concentrent dans les 2AU du PLU : 23,3 ha à vocation d'habitat, représentant 67 % des réserves foncières de la commune. Les zones 2AU sont constructibles et autorisent :
  - Les constructions d'intérêt général, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone
  - Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances, à raison d'une construction par unité foncière dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors que les équipements internes ont été réalisés.
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve du respect de l'article 1AU11. ne sont pas règlementées donc non constructibles. Leur urbanisation est soumise à une modification du PLU.

En termes de production de logement, ces capacités foncières permettraient :


- la réalisation d'environ 37 logements au regard des règles en vigueur et des densités actuelles observées dans chacune des zones AU
- la réalisation d'environ 421 logements en cas d'application d'une densité de 18 logements à l'hectare, correspondant à celle observée dans la dernière tranche de la ZAC Sainte-Magdeleine (habitat individuel dans un parcellaire serré).
- Le foncier résiduel à vocation d'activité, disponible dans les zones UD et 3AU, représente 4,3 ha, soit 12,5 % du potentiel.

ANALYSE DES CAPACITES FONCIERES RESIDUELLES PAR ZONE

Zone	Capacité résiduelle	Capacité totale	Intérieur de l'enveloppe urbaine
IIUBa	0,3 ha	9,45 ha	Oui
IIUCb	0,16 ha	3,91 ha	Oui
UD (activité)	1,25 ha	8,62 ha	Oui
UM (maison de retraite)	0,8 ha	0,99 ha	Non
1AU	1,5 ha	2,28 ha	Non
2AU	23,3 ha	37,85 ha	Non
3AU (activité)	3,05 ha	3,22 ha	Non
<b>Total</b>	<b>34,5 ha</b>	<b>sur 66,3 ha</b>	<b>soit 51,9 % des zones U et AU</b>



**Légend**

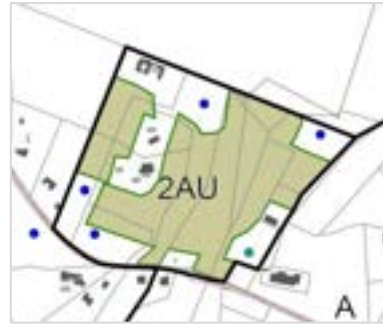
 Surface potentiellement constructible

Secteur	Nombre de logements estimé avec la densité	
	actuelle	ZAC S <sup>te</sup> Magdeleine (partie est)
Zone 1AU		
Les Cabris	10 logements	27 logements
Zones 2AU		
Le Pommier	4 logements	189 logements
Saint-Julien	6 logements	111 logements
Les Guiols	9 logements	43 logements
Bastide neuve-Gratué	1 logement	44 logements
Zone IIUBa		
Village – Moulin roux	4 logements	
Zone IIUCb		
Village – Moulin roux	3 logements	
<b>Total</b>	<b>37 logements</b>	<b>421 logements</b>

### Les Guiols

2AU = 4,26 ha - *Habitat*

Densité actuelle	ZAC S <sup>te</sup> Magdeleine (partie est)
2 logements à l'hectare	18 logements à l'hectare
Soit 9 logements	Soit 43 logements



### Le Pommier

2AU = 10,51 ha - *Habitat*

Densité actuelle	ZAC S <sup>te</sup> Magdeleine (partie est)
0,3 logement à l'hectare	18 logements à l'hectare
Soit 4 logements	Soit 189 logements



### Les Cabris

1AU = 1,5 ha - *Habitat*

Plan gabaritaire	ZAC S <sup>te</sup> Magdeleine (partie est)
	18 logements à l'hectare
Soit 10 logements	Soit 27 logements



### Saint-Julien

2AU = 6,16 ha - *Habitat*

Densité actuelle	ZAC S <sup>te</sup> Magdeleine (partie est)
1 logement à l'hectare	18 logements à l'hectare
6 logements	111 logements



### Village est

3AU = 3,05 ha - *Activités*



### Village – Moulin roux



IIUBa = 0,3 ha  
Habitat  
Soit 4 logements

IIUCb = 0,16 ha  
Habitat  
Soit 3 logements

UD = 1,25 ha  
Activités

UM = 0,8 ha  
Maison de retraite

### Bastide neuve – Gratué

2AU = 2,42 ha - Habitat

Densité actuelle	ZAC S <sup>te</sup> Magdeleine (partie est)
0,4 logement à l'hectare	18 logements à l'hectare
1 logement	44 logements





#### 4. ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATI

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des tissus urbains, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie.

Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de la révision générale d'un document d'urbanisme.

##### a. Méthode d'analyse :

Préalablement à toute analyse qualitative, il convient de connaître le **potentiel (capacité théorique)** des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation. Pour cela, plusieurs **critères techniques** permettent de les caractériser :

<u>Critères bloquants</u>	<u>Critères limitants</u>	<u>Critères favorisants</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRi (zones rouges)</li> <li>- ENS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridor SRCE</li> <li>- Réservoir SRCE</li> <li>- PPRi (zones bleues)</li> <li>- ZNIEFF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux AEP</li> <li>- Proximité centralité / équipements / commerces</li> <li>- Arrêts transports en commun</li> </ul>

Si les critères bloquants interdisent, de fait, toute urbanisation, densification ou mutation des espaces, la combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent à ces évolutions. Cette analyse, basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères (+ 1 pour critères favorisants et -1 pour critères limitants), permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

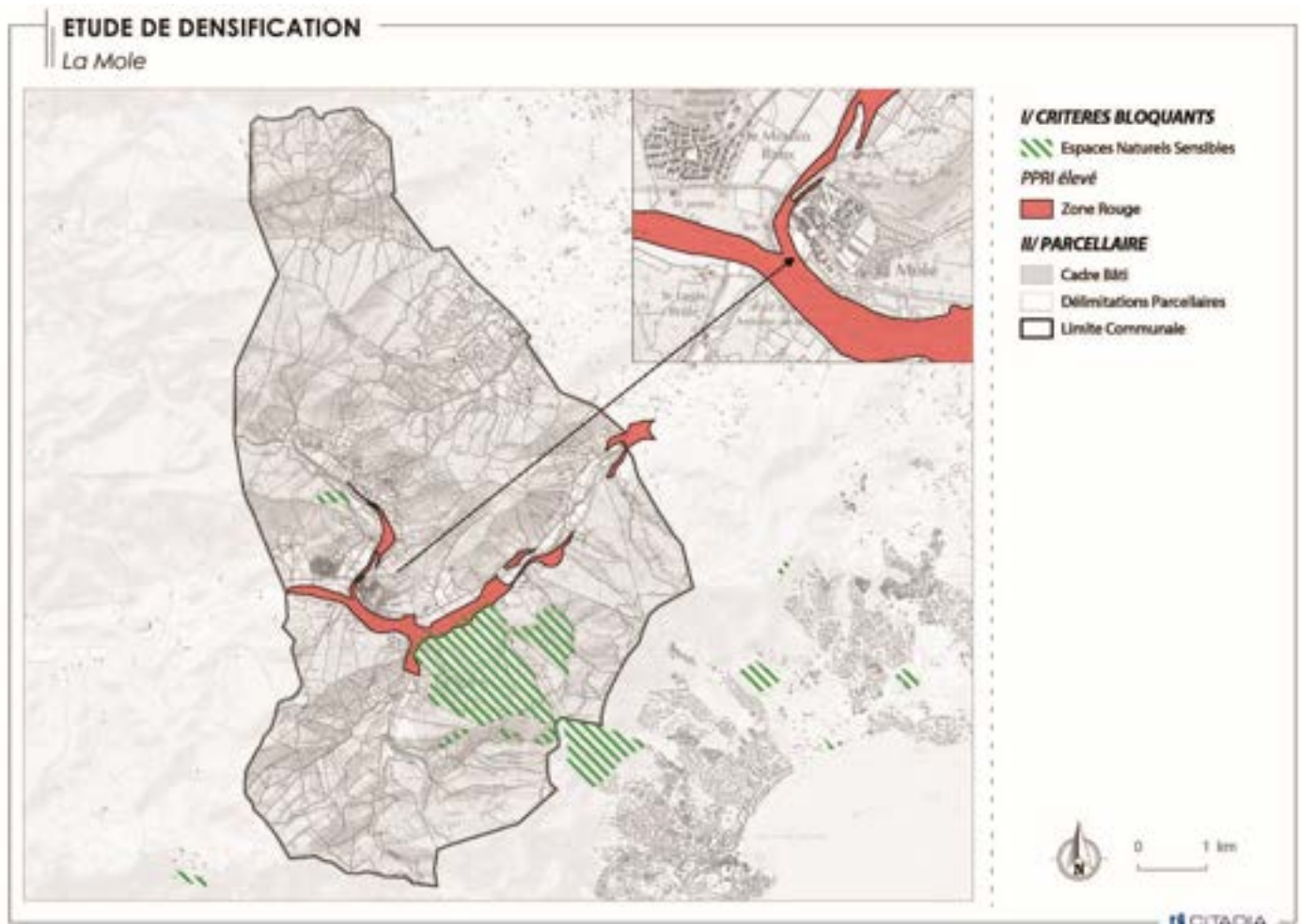
Cependant, la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peut se limiter à une simple approche technique. Plusieurs **critères qualitatifs** orientent les choix d'aménagement du cadre urbain et permettent *in fine* de caractériser l'**aptitude (capacité pratique)** de ces secteurs :

<ul style="list-style-type: none"> <li>- topographie</li> <li>- paysage</li> <li>- documents supra-communaux (SCoT)</li> <li>- disponibilité foncière</li> <li>- coût du foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- formes urbaines, âge, état du bâti (comparaison avec l'existant)</li> <li>- projets d'infrastructures/superstructures proches</li> <li>- patrimoine</li> </ul>
---	---

La combinaison d'un ou plusieurs de ces critères permet de caractériser spécifiquement chacun des secteurs et d'évaluer globalement sa capacité à la densification ou à la mutation des espaces bâtis. Ils constituent donc des variables d'ajustement aux critères techniques et permettent ainsi de dégager les enjeux liés à chaque secteur.

**b. Critères bloquants**

A La Mole, les critères bloquants touchent essentiellement à des contraintes environnementales. Un des critères bloquants concerne les zones rouges du PPRI, le long de la Verne et de la Mole. Les Espaces Naturels Sensibles bloquent également toute urbanisation.

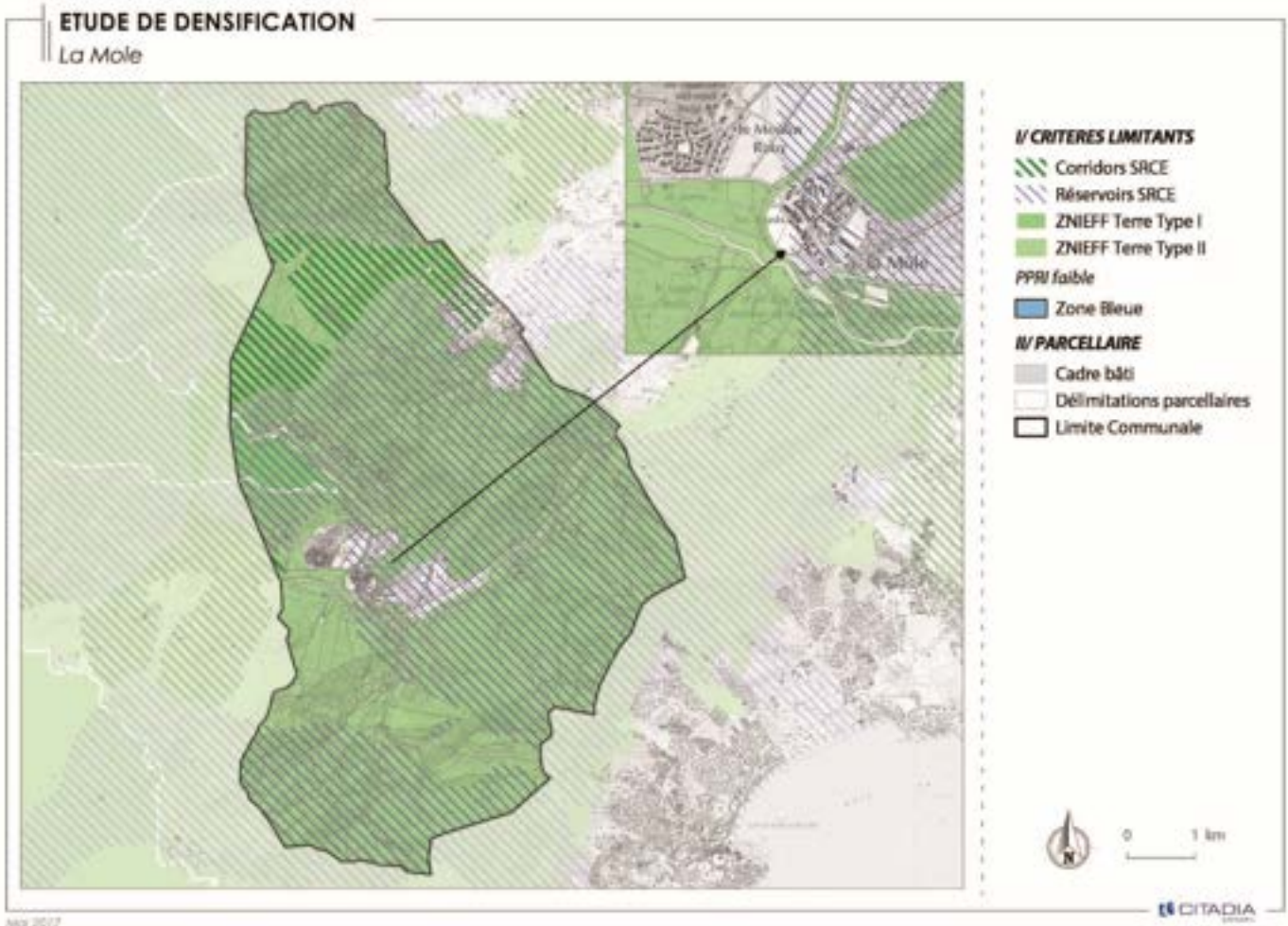


Mars 2017

Critères bloquants sur la commune de La Mole

### c. Critères limitants

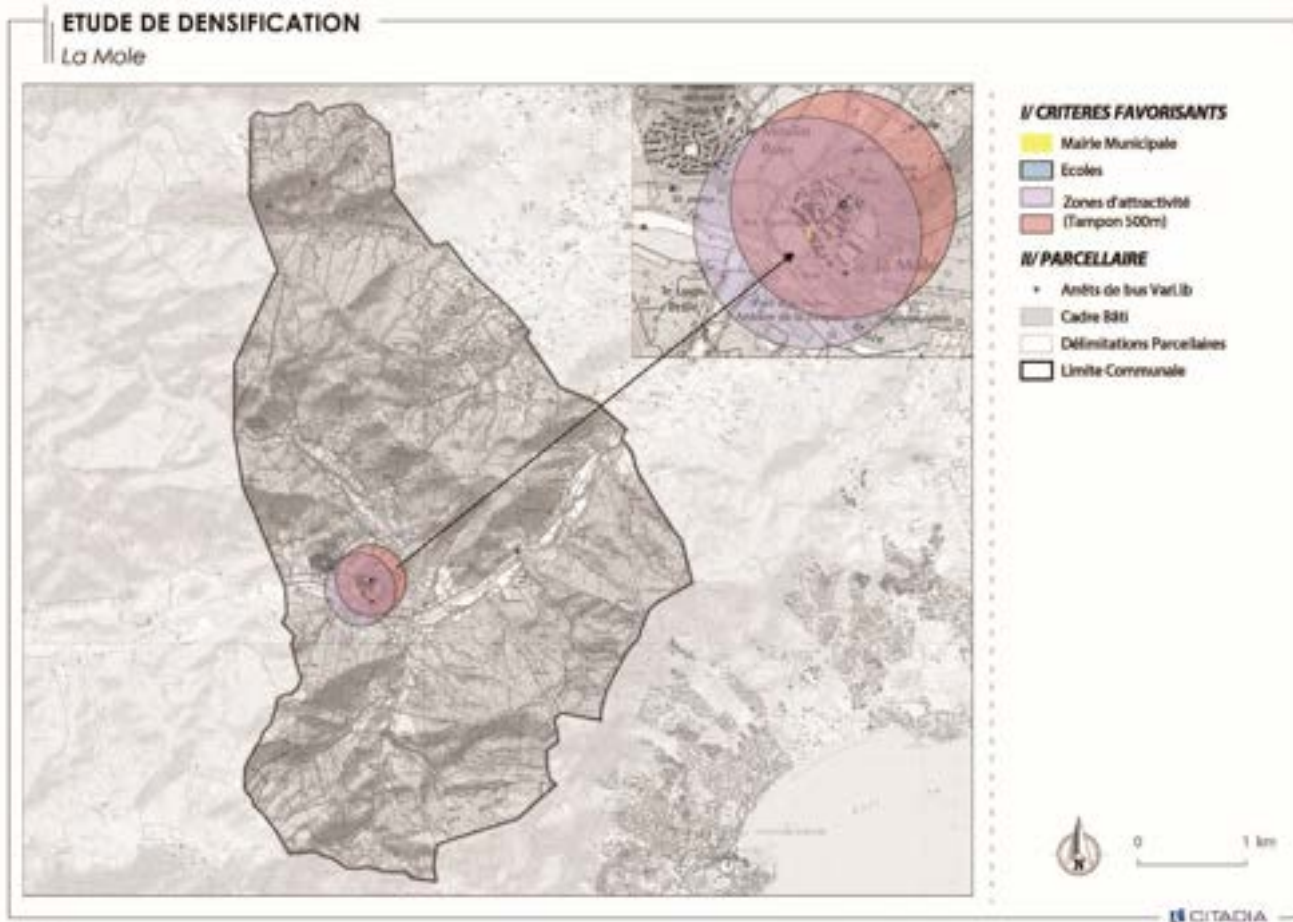
Les critères limitants déclinent les mêmes enjeux environnementaux que les critères bloquants, avec moins de contraintes. S'ajoutent à la zone rouge du PPRi les éléments inhérents à la trame verte et bleue (issus du SRCE PACA) et ZNIEFF qui s'appliquent au territoire.



Critères limitants la commune de La Mole

**d. Critères favorisants**

**La capacité des réseaux d'assainissement (Adduction d'Eau Potable, eaux usées), sont des critères favorisants présents sur la commune de La Mole.** Les centralités et arrêts de bus de la commune élargissent également les périmètres favorisant l'urbanisation.



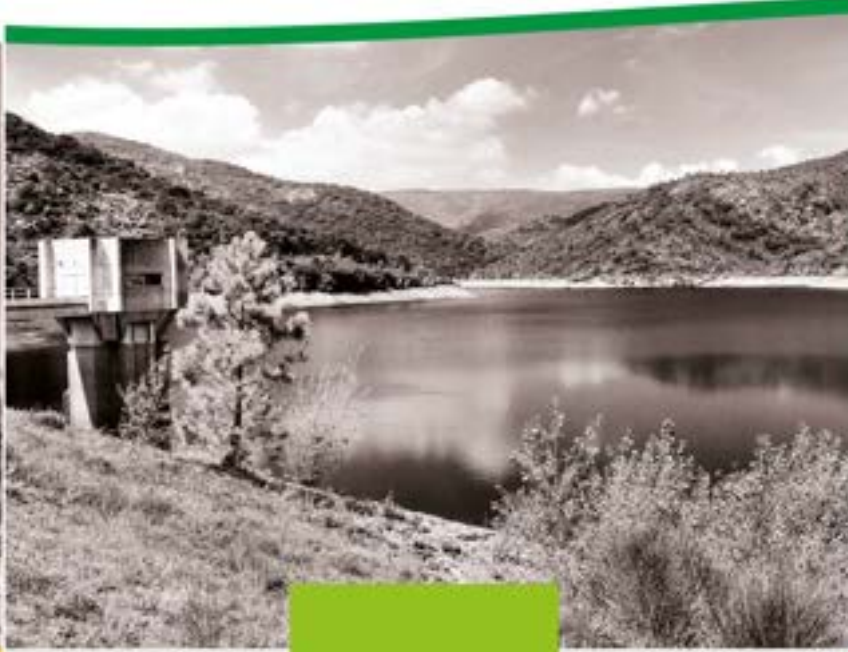
Critères favorisants sur la commune de La Mole

## V. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE ET ENJEUX

	SYNTHÈSE	ENJEUX
Fonctionnement urbain	<p><b>Une commune composée de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Un village historique ;</b></li> <li>- <b>Un maillage de hameaux ;</b></li> <li>- <b>Extensions urbaines récentes (années 1980 pour le quartier Moulin Roux et années 2000 pour les ZAC) fortement consommatrices d'espace ;</b></li> <li>- <b>Une urbanisation diffuse</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le centre-villageois, le quartier Moulin Roux et les hameaux</li> <li>- Permettre une urbanisation maîtrisée sur un territoire à dominante naturelle</li> </ul>
Infrastructures et mobilités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une bonne accessibilité selon un axe Est/Ouest (RD 98) mais plus difficile selon un axe Nord/Sud</b></li> <li>- <b>Une offre en stationnement satisfaisante au vu de la taille de la commune mais concentrée essentiellement sur le centre-village et le quartier Moulin Roux</b></li> <li>- <b>Un réseau de transport en commun non compatible avec les migrations pendulaires domicile-travail</b></li> <li>- <b>Un réseau de mobilités douces existant mais à parfaire</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la perméabilité des deux principaux quartiers urbanisés pour encourager les déplacements doux</li> <li>- Développer l'offre TC à l'échelle communale afin de proposer une alternative à la voiture</li> <li>- Développer l'offre de stationnement dans le cadre des nouvelles constructions</li> <li>- Préserver les polarités existantes en évitant la dilution des équipements, des commerces et des services dans le tissu résidentiel</li> </ul>

Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des commerces essentiellement concentrés dans le noyau urbain et orientés principalement vers les services</b></li> <li>- <b>Une présence d'un parc d'activités, d'une carrière et d'une déchèterie qui diversifient les activités économiques de la commune</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et conforter les équipements communaux pour répondre aux besoins de la population</li> <li>- Conforter le pôle d'activité de la déchetterie</li> </ul>
Analyse foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Une consommation foncière essentiellement autour du village</b></li> <li>- <b>Des réserves foncières concentrées principalement dans les zones 2AU du PLU</b></li> <li>- <b>L'essentiel des réserves foncières se concentrent dans les 2AU du PLU</b></li> </ul>	Maitrise de l'urbanisation en prenant en compte les risques pour permettre à un accroissement modéré, soucieux du cadre de vie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification au sein des espaces fonciers disponibles à proximité des secteurs urbanisés le long des principales voies de communication ;</li> <li>- Renforcement des hameaux existants</li> <li>- Encadrement de l'urbanisation dans les secteurs les plus éloignés ;</li> </ul>

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



3

**Justification des dispositions du PLU**

# Chapitre 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de La Mole respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers ses trois orientations il définit :

- 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 et les orientations générales concernant la mobilité, les transports et les déplacements (orientation n°1) ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les équipements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques (orientation n°2) ;
- les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (orientation n°3).

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux communaux :

## **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

Le projet d'urbanisme de la commune de La Mole décline ces enjeux en différents objectifs, dont les déclinaisons concrètes sont inscrites au PADD :

- 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.

Les grands choix du PLU en matière d'aménagement et de développement se déclinent dans les deux axes suivants :

- Assurer un développement urbain réfléchi, et raisonné au service des habitants
- Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole sur la commune



## I. AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI, ET RAISONNE AU SERVICE DES HABITANTS

La commune de La Mole a connu un développement significatif à partir de la fin des années 80 : entre 1982 et 2012, la population a ainsi été multipliée par environ 2.5, ce qui représente 804 habitants supplémentaires. Le PLU en vigueur, approuvé en 2005, organisait le territoire de manière qu'il s'adapte à cette croissance démographique et économique à travers l'aménagement d'opérations de type lotissements (Moulin Roux, Clos des Vignes, Sainte Magdeleine) et plus récemment la ZAC Saint-Exupéry. Ce développement urbain a alors induit une consommation foncière qui fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche sur les neuf dernières années : elle s'élève à 26,1 hectares.

Pour donner suite à ce très fort développement, dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune souhaite mettre en œuvre un nouveau projet d'aménagement plus apaisé permettant d'assimiler les extensions urbaines récentes. L'organisation d'un développement urbain maîtrisé lui permettra ainsi de préserver son cadre de vie et son caractère villageois. L'adaptation de l'offre en équipements et de l'état des réseaux et de la voirie sera également nécessaire, à la suite de la croissance exponentielle que la commune a rencontrée. Enfin, La Mole prévoit de valoriser la qualité de vie de ses habitants en menant une politique de diversification du parc de logements et d'amélioration des mobilités locales.

### *i. Maitriser le développement urbain tout en favorisant les hameaux*

Le fort développement urbain que la commune a connu ces dernières années s'est majoritairement concentré autour du village à travers la réalisation du programme de logements de la ZAC et l'extension du parc d'activité (50,6% de la consommation foncière), où sous la forme de maisons individuelles dans les zones pavillonnaires (18.5%). La construction de maisons individuelles est également à noter en zone N et Na. Celles-ci représentent 27,2 % de la consommation. Cependant la majeure partie des constructions a été autorisée sous le régime du POS préalable. De plus, le territoire est concerné par un certain nombre de facteurs environnementaux (risques naturels, périmètres naturels protégés, sites patrimoniaux) qui limitent strictement les opportunités d'extensions urbaines. Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez ainsi que les lois grenelles conditionnent également les objectifs suivants.

Le projet de PLU prévoit dans ce cadre de maîtriser l'urbanisation future de la commune afin de réorienter son développement vers une croissance modérée. Pour cela, elle prévoit de conforter le village comme pôle urbain (densification et renouvellement urbain, requalification des espaces publics), et de concentrer le développement urbain dans les hameaux existants (déjà identifiés dans le PLU en vigueur et ayant été équipés en réseaux) tout en respectant leurs identités. Il prévoit également l'amélioration de la qualité des espaces urbains, par l'application de densités raisonnées, participant également à la qualité du cadre de vie sur la commune.

#### *Conforter le centre villageois dans son rôle de pôle urbain*

Le village historique de La Mole concentre les principaux équipements et services administratif, scolaires de la commune, et centralise ainsi la vie communale. De plus, il est facilement accessible depuis les principaux axes routiers et les transports en commun et présente ainsi les principales caractéristiques d'un pôle urbain. Il a accueilli l'essentiel du développement durant la dernière décennie et a été profondément transformé.

Il est bordé par des espaces naturels et agricoles qui participent au maintien de son caractère villageois. Le projet de PLU prévoit de maîtriser l'extension urbain de la zone en délimitant des limites claires à l'urbanisation, à travers le classement en zone A ou N de ces espaces. Le développement urbain privilégiera alors l'utilisation des dents-creuses et le renouvellement urbain dans les secteurs peu denses. Le maintien d'une forme urbaine serrée et dense contribuera de plus à préserver son caractère villageois.

Le renforcement du village comme pôle urbain passe également par la requalification des espaces publics pour les rendre plus attractifs et fonctionnels (aménagement des abords de la rivière La Môle notamment). Enfin, les nouvelles entrées de ville recevront un traitement urbain et paysager adapté afin de valoriser l'attractivité de la commune.

### Valoriser et renforcer les hameaux

Le territoire est maillé de hameaux et de corps de ferme dont l'implantation est historiquement liée à l'activité agricole, et qui se structure autour de routes locales historiques. Ce chapelet de hameaux fait partie intégrante de l'identité locale et la commune entend les valoriser en leur permettant un développement encadré. Il ne s'agit pas d'une urbanisation nouvelle mais de la poursuite du développement engagé dans le cadre du premier PLU, qui a permis de viabiliser et d'équiper ces hameaux.

Ceux-ci sont au nombre de deux. Les hameaux du Gratué et du Pommier, anciennement classé en zone 2AU (constructible), sont désignés par le PLU comme secteurs pouvant poursuivre un développement complémentaire à celui du village. L'aménagement de ces hameaux permettra de les densifier en accueillant davantage de constructions, tout en respectant le cadre paysager et environnemental. Pour cela, des Orientations d'Aménagements et de Programmation encadrent le renforcement de ces secteurs.

### Limiter le mitage dans les espaces agricoles et naturels

Entre 2005 et 2014, la consommation foncière de la commune est significative : elle s'élève à 26.1 hectares. Le projet de PLU prévoit la réduction de la consommation d'espaces agricoles et forestiers de la commune. Ces espaces sont délimités en zones N et A, et le règlement y interdit toutes nouvelles habitations, à l'exception de celles en lien avec une exploitation agricole, sans porter préjudice au paysage. Dans un souci de sécurité, seront permis l'aménagement et une extension limitée des constructions existantes à condition que celles-ci permettent une meilleure protection contre le risque incendie.

#### *ii. Diversifier et améliorer le parc de logements existants*

La pérennisation du développement communal, à travers la valorisation de son cadre de vie, passe par la réponse aux besoins en logements de ses habitants, actuels et futurs, et la production d'un habitat qualitatif. Ainsi, le développement d'un habitat durable et solidaire, respectueux des principes des lois Grenelles et SRU, contribueront à la valorisation de l'image du territoire. Ayant récemment produit un grand nombre de logement, le principal enjeu de La Mole en matière d'habitat est de sédentariser sa population sur le territoire. Pour cela, le projet communal prévoit de :

- Réhabiliter le bâti existant dégradé / vacant (environ 18% du parc de résidences principales a été construit avant 1946, et environ 6% des logements sont vacants en 2012) ;
- Promouvoir le développement des économies d'énergie, l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables dans la construction conformément aux objectifs des lois grenelles ;
- Poursuivre la réalisation de logements pour actifs ;
- Favoriser la réalisation d'opérations veillant à la mixité sociale et urbaine en accord avec les principes de la loi SRU, malgré le fait que cette dernière ne s'applique pas au territoire. La commune est dans ce cadre attentive aux opérations qu'elle pourrait soutenir, sans pour autant imposer de normes sur certains terrains spécifiques.

#### *iv. Adapter les équipements, réseaux et voiries aux besoins*

Entre 1982 et 2012, la population communale a été multipliée par environ 2.5, ce qui représente 804 habitants supplémentaires. Cette croissance démographique significative a réduit la capacité des différents équipements communaux, ainsi que des réseaux et de la voirie. Le projet de PLU prévoit, en prévision d'une croissance démographique future, un ensemble d'actions visant à assurer une offre en équipements et un état des réseaux et de la voirie satisfaisante :

- 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

Les investissements à consentir pour la réalisation de ces équipements sont également une des raisons motivant un ralentissement du développement urbain et donc de la croissance démographique.

#### *v. Améliorer les mobilités locales*

Sur un territoire où 87.4% des déplacements quotidiens sont réalisés en voiture, et où seulement 25.2% des habitants travaillent sur le territoire, la mobilité locale est intrinsèquement liée à la qualité de vie communal. Pour assurer cette corrélation, le projet de PLU prévoit un traitement particulier en faveur des équipements liés à la mobilité : parkings, réseaux de voiries et liaisons douces.

##### Améliorer l'offre en stationnement

Afin d'assurer une offre en stationnement adaptée dans le temps, le PLU prévoit d'adapter la capacité des différents parkings. Pour cela, le règlement impose aux nouvelles opérations de prendre en compte les besoins en stationnement en imposant un nombre de places minimum. De plus, préconiser l'optimisation des déplacements motorisés permet de prévenir des différentes problématiques que le trafic automobile peut entraîner (congestion, saturation des parkings, pollution sonore et visuelle). Dans ce cadre, la commune prévoit d'améliorer le covoiturage grâce à la réalisation d'un parking-relais multimodal au niveau de la ZAC Saint-Exupéry.

##### Développer les mobilités douces

En parallèle d'un renforcement de l'offre de stationnement, l'amélioration de la qualité de vie dans la commune nécessite également le déploiement d'une stratégie globale concernant les modes de déplacement doux. La commune souhaite valoriser son patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons, notamment en cœur de village, et cycles/VTT). Le développement des mobilités douces à usage quotidien et/ou touristique, notamment autour du centre villageois, s'appuiera sur la Trame Verte et Bleue.

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

Le tissu économique de La Mole est dominé par l'économie présentielle et le secteur tertiaire. Son maillage économique est en progression et est majoritairement composé de petites et très petites entreprises. Cependant, malgré la progression du bassin d'emploi communal, ce dernier reste dépendant au bassin d'emploi départemental. On observe également la fragilisation des activités agricoles et touristiques.

Le développement urbain passé de La Mole s'est accompagné de différentes actions en faveur du développement économique : aménagement du parc d'activité « Antoine de St Exupéry », implantation d'une carrière exploitée par l'entreprise CEMEX qui produit des granulats, etc.

Si la commune souhaite sédentariser les nouvelles populations résultantes de son développement passé, elle doit développer l'offre économique de son bassin d'emploi communal afin d'éviter un effet « cité dortoir » qui, à terme, nuirait à son dynamisme et à son attractivité. Elle doit également concilier développement économique, préservation des milieux naturels et des espaces agricoles, et qualité de vie de ses habitants. Pour cela, le projet de PLU prévoit de favoriser les activités économiques déjà existantes sur le territoire : agriculture, tourisme, industrie et artisanat, etc. Ainsi, elle pourra s'appuyer sur une base équilibrée, nourrit par les ressources du territoire, pour entamer une progression continue de dynamisme économique.

Enfin, La Mole doit aussi s'appuyer sur les évolutions sociétales en matière d'activités. Le numérique incarne ces nouvelles activités et c'est pour cela que La Mole doit prendre en compte le développement des communications numériques dans les futurs aménagements de son territoire.

Ces différentes orientations répondent aux objectifs du SCOT visant à renforcer le tissu économique du territoire à travers la valorisation de l'économie touristique, la diversification de l'économie du territoire et le confortement des activités agricoles.

### *i. Favoriser les activités économiques existantes*

Le territoire de La Mole peut compter sur un tissu économique diversifié : tandis que les activités présentielles et tertiaires sont majoritaires et localisées dans le centre-village, le parc d'activité St Exupéry concentre l'activité industrielle et artisanale. De plus, les vastes espaces agricoles et naturels qui composent la majeure partie du territoire accueillent des activités agricoles et touristiques.

Cette diversité des activités économiques est importante et participe au dynamisme de la commune. Le PLU doit permettre de maintenir cette diversité, en facilitant leur implantation et en permettant leur développement, en proposant des zones et des règles adaptées à leur développement.

#### *Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture*

L'activité agricole de la commune a fortement diminué depuis la fin des années 80. En effet, on observe une diminution du nombre d'exploitation (-27 %), des surfaces agricoles utilisées (-83 %). L'orientation technico-économique de l'activité agricole communale en 2000 et en 2010 est la viticulture (appellation et autre), protégée par l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Côtes de Provence et l'Indication Géographique Protégée (IGP) du Var. Une scierie est également en activité sur le territoire communal, en lien avec la sylviculture présente sur le territoire.

Si la qualité de la production assure à elle seule la pérennité des terres agricoles, le PLU doit s'attacher à définir précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole et notamment sur les terres fertiles.

Le PLU projette aussi de soutenir et mettre en valeur la production locale et viticole. Plusieurs espaces sont reconnus pour leur qualité agro-alimentaire, inclus dans de nombreux périmètres de labellisation AOC. Il prévoit également de 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).

Afin de préserver les espaces agricoles communaux, le projet de territoire prévoit de mettre en place une Zone Agricole Protégée, un outil constituant une servitude d'utilité publique rendant impossible tout changement de destination des sols sauf sous avis du préfet. La mise en place de cet outil permettra de protéger durablement l'usage agricole des terres concernés et ainsi les préserver du mitage.

L'activité agricole ne consiste pas seulement en la production, mais aussi en la valorisation de ces productions et des cultures associées. Le renforcement de l'agriculture passe donc par la diversification et par l'hybridation des activités : chambres d'hôtes, vente directe, agro-tourisme, œnotourisme... Le soutien à la mise en œuvre du projet de permaculture du château de La Mole incarne cette volonté de la commune de développer une activité agricole écologique, à forte valeur ajoutée et moderne. Enfin, le règlement permettra le développement des activités agropastorales en les autorisant dans les zones naturelles.

Enfin, la commune prévoit de promouvoir les « pratiques agricoles collectives » tel que les jardins partagés.

#### Encourager le développement du tourisme

Bien que disposant d'un cadre de vie attractif, la commune ne dispose pas d'une forte implantation d'équipements liés au tourisme, concentrés sur le littoral. L'aéroport fait office de base d'entrée dans le golfe, mais les passagers s'orientent vers d'autres communes. Or, le tourisme de séjour est l'une des dimensions de l'activité touristique porteuse de potentiel pour un développement économique durable. En effet, les effets directs de la fréquentation touristique sont complétés par une valorisation indirecte du territoire, un ancrage de la fréquentation, et une meilleure répartition spatiale et temporelle de l'activité.

Le PLU soutient le développement de l'offre en hébergement touristique de qualité sur la commune : gîtes, hôtels, résidences secondaires, requalification des constructions agricoles en site d'accueil touristique ... A l'heure actuelle, on recense uniquement un camping et moins d'une dizaine de logements disponibles à la location sur le territoire. Il est prévu de poursuivre le développement du camping Pachacaïd (qui sera classé en zone Nc et identifié comme STECAL) et en améliorer la sécurité, et d'aménager une aire de camping-car sur le parking en entrée ouest. Enfin, le PLU prévoit de soutenir les porteurs de projet afin d'inciter à la création de structures de tourisme vert : accrobranche, sentiers balisés de randonnée, de VTT ... Un second STECAL permettant de créer des écolodge dans le secteur du Magnan est également prévu , en complément d'une activité de restauration existante.

Afin de développer l'attractivité de La Mole, le projet de territoire souhaite s'appuyer sur ses espaces naturels et les différents équipements déjà présents sur le territoire. La création des sentiers de randonnées et de VTT sera envisagée dans un cadre intercommunal. L'équipe communale s'attachera quant à elle à mettre en valeur et adapter les équipements sportifs et culturels existants : agrandissement de la médiathèque...

#### Encadrer les activités artisanales et industrielles existantes

Les activités artisanales et industrielles sont principalement représentées par le parc d'activité « Antoine de St Exupéry » qui accueille plusieurs entreprises. Afin de préserver le socle productif de la commune et encadrer ces activités, le PLU projette de préserver le fonctionnement économique de la zone d'activité et de 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. Cet « Eco-pôle » présente un enjeu de développement des éco-industries et de gestion des déchets, à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLU le classe en zone Nd, identifié comme Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée. L'aménagement de cet équipement est identifié et répond à l'objectif du SCOT de « renforcer l'offre de services publics ».

### Maintenir les activités spécialisées

Les activités spécialisées présentent également un enjeu de développement économique pour La Mole. Le PLU prévoit de soutenir ce secteur à travers différentes actions :

- Favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité du centre-ville ;
- Maintenir le fonctionnement de l'aéroport en l'état en le classant en zone Np, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée dont la réglementation prendra en compte les éventuelles mutations nécessaires à son fonctionnement.
- Maintenir la carrière et accompagner sa diversification comme espace de stockage des déchets inertes du BTP. Cette reconversion sera permise par le règlement du PLU qui classe cet espace en zone Ne, et l'identifie comme STECAL.

#### *ii. Assurer le développement des communications numériques*

Les Technologies de l'Information et de la Communication constituent aujourd'hui un enjeu de développement en termes d'attractivité résidentielle et économique du territoire ainsi que de compétitivité des entreprises. Leur place a été mise en valeur par le Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN 83), qui établit une stratégie de déploiement des réseaux. La programmation dans le cadre du PADD de la desserte « très haut débit » en amont des nouvelles opérations de construction et d'aménagement (THD) participe à la consolidation durable du pôle d'emploi communal.

Le PLU prévoit de :

- 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

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

Le maintien et l'amélioration du cadre de vie de la commune est un axe structurant du projet politique de la commune pour les 15 ans à venir. Cet enjeu participe aux précédentes politiques de développement résidentiel et économique du territoire, à travers la promotion d'une image positive du territoire. Le cadre de vie de La Mole se caractérise par la présence de vastes espaces naturels boisés (Massif des Maures) et un patrimoine architectural et vernaculaire caractéristique de l'identité Provençale.

Assurer le cadre de vie de La Mole, c'est aussi préserver ses populations et ses biens face aux différents risques naturels et technologiques, et limiter les pollutions qui impact le territoire. Le PLU doit prendre en compte les différents plans de protection qui s'applique sur le territoire. Il intègre alors cet enjeu dans son PADD afin d'assurer à la fois la protection des habitants et de l'environnement.

#### *i. Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue*

La commune de La Mole se situe au cœur du massif des Maures qui lui confère un caractère naturel dominé par une végétation arborée, renforcé par les nombreux boisements présents dans les zones urbanisés. Le SCOT impose au PLU d'y protéger les espèces sensibles et précieuses, rétablir, développer et diversifier les activités sylvicoles, soutenir les activités agricoles, proscrire l'habitat isolé dans les espaces forestiers, retrouver les formes et localisation traditionnelles (hameaux) pour l'habitat souhaitable.

Bien qu'aucune zone Natura 2000 ne soit établis sur le territoire, 3 ZNIEFF sont recensé sur ce dernier, ce qui témoigne d'une richesse écologique et faunistique. Cette dernière est également affirmée par la présence de plusieurs zones humides, notamment localisé au barrage du Verne, à St Marc Le Vieux, et dans la plaine alluviale de la vallée de La Mole. Enfin, de nombreux espaces agricoles sont présent sur le territoire et participe eux aussi à sa richesse environnementale et paysagère.

Le PLU a pour objectif de protéger ce patrimoine naturel et écologique, et assurer le fonctionnement des corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue. Pour cela, il prévoit de :

- Protéger les espaces naturels et agricoles en les classants en zones N et A, limitant ainsi leur constructibilité ;
- Protéger et valoriser les corridors écologiques (notamment les ripisylves de la Mole et de la Verne), y compris dans les espaces urbanisés, en les classant en Espaces Boisées Classées, outil règlementaire établissant un régime de protection renforcé notamment en matière de déclassement et de déboisement ;
- 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 lors du classement des zones U ;
- Imposer l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions dans le règlement du PLU ;
- Veiller au maintien de la qualité des milieux, notamment de la ressource en eau.

## ii. Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal

La Mole possède plusieurs éléments patrimoniaux qui participe à l'affirmation de son identité comme commune Provençale. Ce caractère provençal se caractérise par la présence de plusieurs repères identitaires présents dans les formes urbaines ou dans les espaces naturels, rappelant les modes de vies passées. L'identité de la commune est plus particulièrement incarnée par les formes urbaines et architecturales que l'on retrouve dans le centre historique ou dans les hameaux.

### Préserver les repères identitaires

L'identité de la commune, caractérisé par les différents éléments qui témoigne de son passé et affirme son caractère provençal, est affirmé par plusieurs repères identitaires qui prennent différentes formes. Il peut s'agir du patrimoine vernaculaire, d'arbres remarquables, de patrimoine religieux ou bâti. Le PLU prévoit de protéger ces différents éléments en appliquant les différents outils règlementaires prévus à cet effet par le code de l'urbanisme.

### Préserver le caractère provençal du centre-historique et des hameaux

Le caractère provençal de la commune est particulièrement incarné par les formes bâties et architecturales qui constituent les formes urbaines du centre-historique du village et les différents hameaux qui gravitent autour de ce dernier. Après avoir identifié les composantes de cette identité, le PLU permettra au projet communal de :

- Rénover le bâti (paysage urbain, traitement des façades...) en imposant une réglementation stricte en matière de qualité architecturale et paysagère des constructions dans les secteurs concernés ;
- Affirmer le caractère piéton du centre-historique en poursuivant les aménagements déjà réalisés ;
- Maintenir les caractéristiques architecturales (prospect, alignement...)
- Préserver et revitaliser les hameaux grâce au règlement d'urbanisme, mais également à travers les Orientations d'Aménagements et de Programmation du Gratué et du Pommier.

### Valoriser le village

Le projet communal prévoit de renforcer le rôle de pôle urbain du village. Le développement de son urbanisation, présenté dans le premier axe du PADD, doit s'accompagner d'aménagements en faveur de la qualité de vie urbaine fin de concilier densification urbaine, pratiques des espaces de vie et ainsi favoriser le vivre ensemble. Valoriser le centre-village, c'est également développer une image « de marque » de la commune, pérennisant ainsi le projet de développement résidentiel et économique que la commune mène depuis plusieurs années. La valorisation du village se réalise via deux actions :

- 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 conformément à l'orientation du SCOT « valorisation des entrées de ville »

## iii. Assurer la prévention des risques et des nuisances

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques, est un objectif central du document d'urbanisme. Ces risques sont identifiés dans le diagnostic territorial, et pris en compte dans le PADD. Ils conditionnent en grande partie les usages de l'espace.

### Limiter l'exposition des personnes et des biens

La Mole est susceptible de subir plusieurs phénomènes de risques naturels et technologiques. Le territoire communal se caractérise par une très vaste zone forestière où dominant une végétation de feuillus et de résineux entraînant un risque important de feux de forêt tant au nord qu'au sud de la commune. La commune ne dispose pas d'un PPRif mais dispose d'une carte d'aléa.

Aussi, La Mole est concernée par le risque inondation. La commune est couverte par un PPRI approuvé en 2001, et l'Atlas des Zones Inondables identifie les phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.



Les formations argileuses occupent près de 13 % de la surface communale totale et des risques de mouvements de terrains sont également identifiés dans les plaines de la Verne et de la Mole, ainsi que dans le secteur de Maravieille.

La prise en compte des risques doit être évidente dans le cadre du PLU. Celui-ci doit donc veiller à ne pas ouvrir à l'urbanisation de secteurs soumis à un risque. Cela implique par ailleurs de développer une urbanisation qui tiennent compte de l'environnement. Le classement des zones A et N a tenu compte de ces principes. Le PLU instaure également un certain nombre de dispositions visant à limiter l'impact de l'urbanisation : limitation des murs dans les zones de ruissèlement...

Le projet communal prévoit également de :

- 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, création de noues ...)
- Prévenir les risques incendie et feux de forêt notamment en :
  - 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 vertes via l'aménagement des espaces agricoles

#### Limiter les nuisances sonores

Les voies de circulation sont à l'origine de nuisances sonores qui nécessitent de mettre en œuvre des prescriptions acoustiques adaptées. A la Mole, la RD98 est classée sur différents tronçons en catégorie 3-4. Ainsi une bande de 30 m et 100 m correspond secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. Le PLU, à travers son règlement, prévoit d'appliquer différentes dispositions relatives à la prise en compte de ces nuisances :

- Maintien des végétaux le long des axes principaux de voirie
- Tenir compte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome

## IV. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Au titre des lois SRU et Grenelle, la commune de La Mole est tenue de se donner des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière. Les objectifs qualitatifs sont exprimés au regard du projet urbain développé et se résument ainsi :

- **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.

Le PADD fixe également l'objectif de réduire significativement la superficie des zones constructibles : 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.

**Cet objectif quantitatif est atteint puisque le PLU permet une réduction de 29,5 ha des zones potentiellement constructibles par rapport au PLU en vigueur. Cela est lié à la suppression de plusieurs réserves foncières non équipées.**

# Chapitre 2 : JUSTIFICATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

## I. UN SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A 1% PAR AN MAXIMUM RETENU

Le PADD présente trois scénarios de croissance démographique :

- le scénario n°1 est basé sur l'objectif de croissance annuelle fixé dans le cadre du SCoT, de 1 % par an en moyenne ;
- le scénario n°2 est basé sur la croissance démographique annuelle moyenne de la commune observée sur la période 1990-2013 ;
- le scénario n°2 est basé sur la croissance démographique annuelle moyenne de la commune observée sur la période plus récente 1999-2013, tenant compte de la réalisation de la ZAC Ste Marguerite.

La Mole	Population sans doubles comptes	Population sans doubles comptes	Population	Taux variation annuel	Population projetée à Horizon	Accroissement estimé entre 2008-2025 (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% 2027			
scénario 1 Croissance importante - Tendanciel 2008 -2013	797	970	1286	5,8	2 832	1 546	2,50	2,37	653	29	682
scénario 2 Croissance maîtrisée 1990 - 2013	797	970	1 286	3,3	2 026	740	2,50	2,37	313	29	341
scénario 1 Croissance ralentie (SCoT)	797	970	1 286	1,0	1 478	192	2,50	2,37	81	29	110

Au regard du projet communal exposé dans le PADD d'apaisement de l'urbanisation après des années de croissance et de la nécessité de respecter les objectifs du SCoT, le scénario retenu est en toute logique le n°1, qui définit un objectif maximal de croissance de 1% par an en moyenne.

Ce scénario de croissance démographique de 0,1%/an permettrait une augmentation de 192 habitants et induirait un besoin de 110 logements : 81 pour les nouveaux habitants et 29 pour tenir compte de la décohabitation (diminution constante de la taille des ménages) et du renouvellement du parc.

## II. ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les capacités productives théoriques en logements du P.L.U. sont estimées à 104 logements, permettant de répondre aux objectifs fixés dans le cadre d'un scénario de croissance démographique.

Elles se répartissent comme-suit et sont issues du foncier mobilisable (foncier libre et constructible) :

ZONE	Foncier disponible (ha)	Estimation nbr de logements
UA	0,1	22
UB	0,3	16
UC	0,3	9
UG (habitations liées aux activités)		20
1AUh	8,4	37
		<b>104</b>

Il convient de noter que plus de 55 % de ces logements se situent autour du village ou du quartier du Moulin Roux.

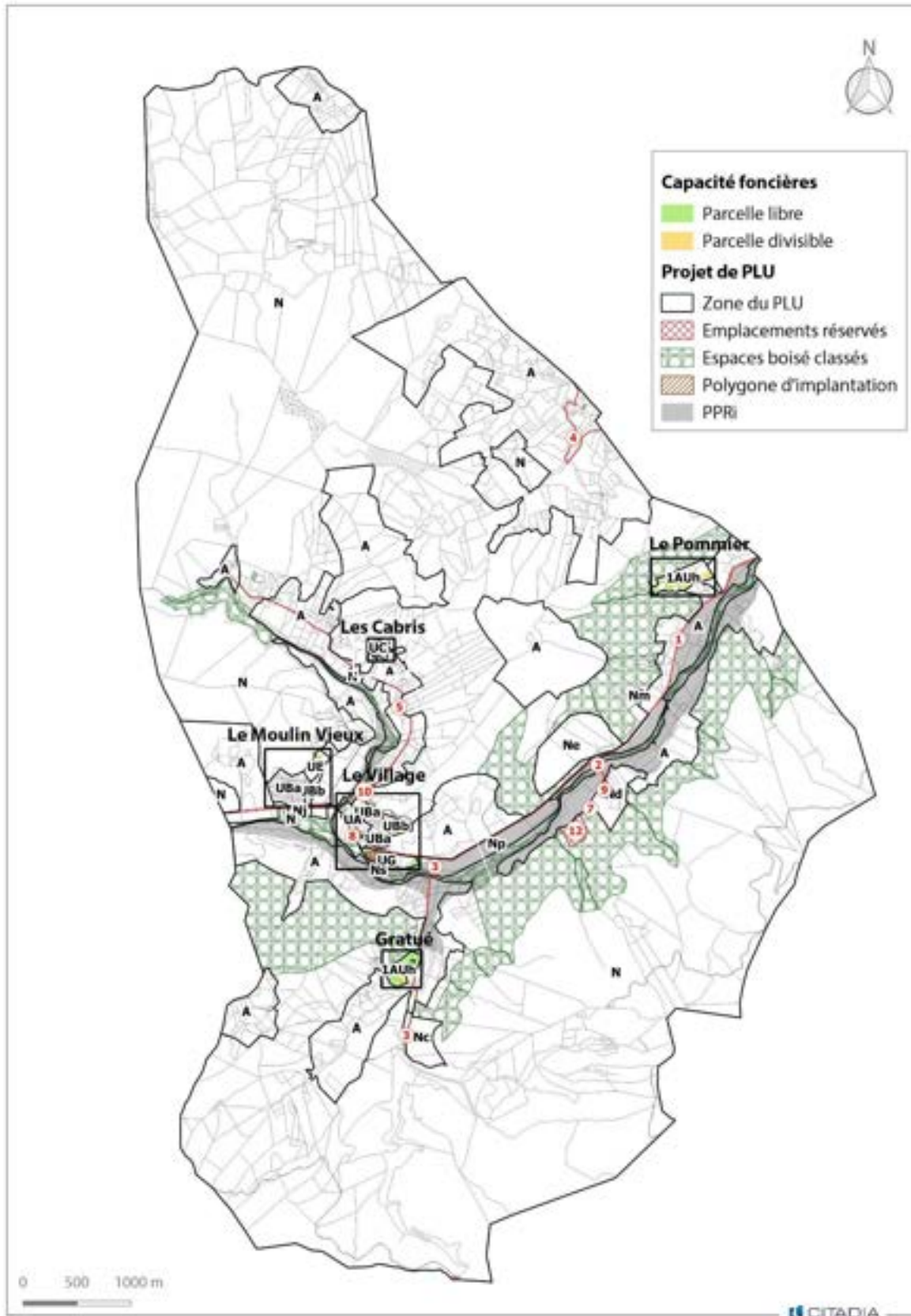
### Méthodologie de calcul

L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du P.L.U. est réalisée en plusieurs étapes.

- Etape 1 : identification du foncier mobilisable dans les zones constructibles du PLU ;
- Etape 2 :
  - Estimation du volume maximal des constructions au regard des règles de CEL/CEV et des hauteurs réglementées puis détermination de la surface de plancher maximale avec rétention de 25 % du volume hors surface de plancher (norme collectif)
  - OU application d'un ratio par rapport à la taille de la parcelle en cas de construction individuelle
- Etape 3 : Estimation du nombres de logements à l'arrondi inférieur

Les cartes ci-dessous illustrent le foncier identifié.

Ce potentiel correspond au potentiel résidentiel maximum réalisable à terme. En tenant compte de la rétention foncière et de processus de densification contribuant aux divisions parcellaires, seuls une trentaine de logement pourraient être réalisés sur la prochaine décennie.



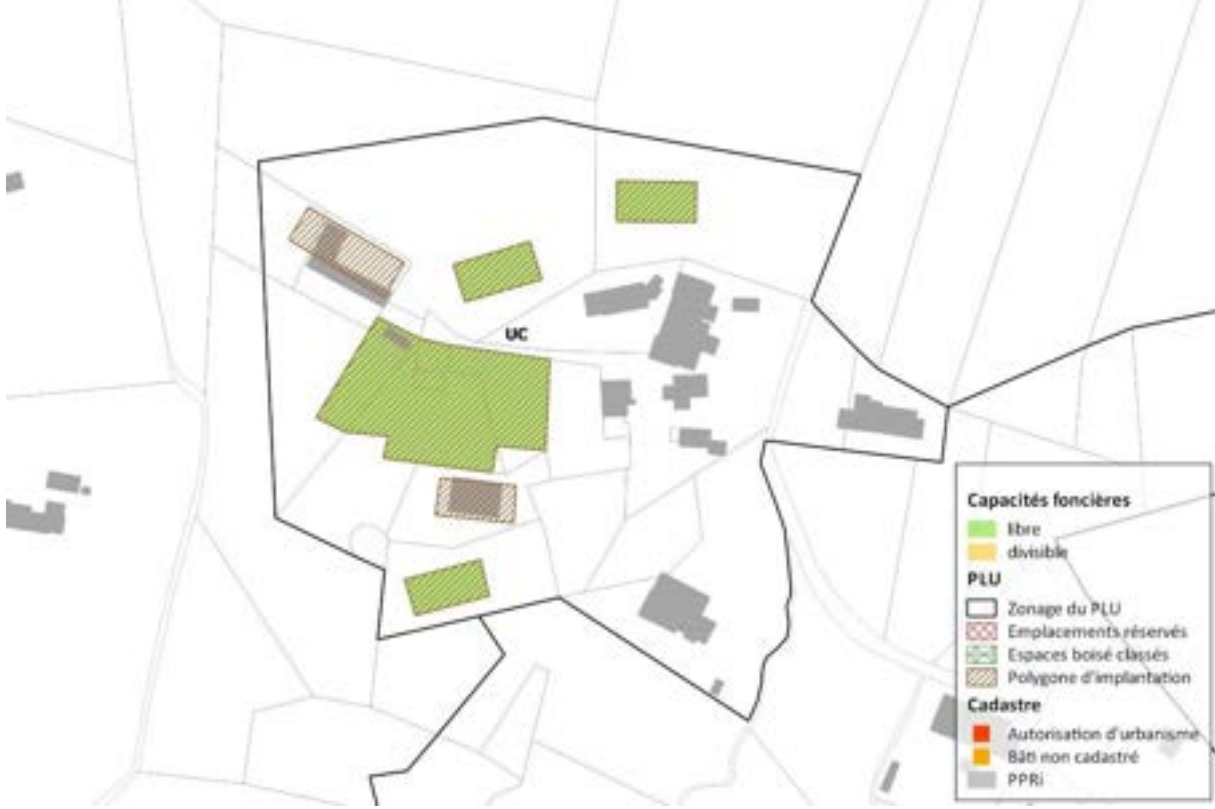
Capacité foncières du projet de PLU - Le Village



Capacité foncières du projet de PLU - Le Moulin Vieux



Capacité foncières du projet de PLU - Les Cabris



Capacité foncières du projet de PLU - Le Pommier



Capacité foncières du projet de PLU - Gratuit



## Chapitre 3 : JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES (SCENARIO AU FIL DE L'EAU)

D'après l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

Les chiffres relatifs au choix effectué par la commune – liés au scénario n°1 – sont les suivants :

- 1478 habitants à l'horizon 2027, soit une croissance annuelle ralentie (SCOT) de 1% et une capacité d'accueil de 192 habitants entre 2013 et 2027 ;
- une production d'habitats de 110 résidences principales à l'horizon 2027, soit un peu moins de 8 nouveaux logements par an ;

Ces estimations seront projetées, dans la suite de ce rapport, à travers un ensemble de thématiques clés, permettant ainsi d'estimer les impacts du scénario choisi sur le territoire communales et ses composantes structurantes.



### Scénarios démographiques - extrait du PADD

La Mole	Population sans doubles comptes	Population sans doubles comptes	Population	Taux variation annuel	Population projetée à l'horizon	Accroissement estimé entre 2012-2027 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatée en	Evolution de la taille des ménages si réduction par an de -0,04%	Besoins en logements pour l'assortir de la croissance démographique	Besoins en logements pour la réduction de la taille des ménages	Besoins en logements à l'horizon 2027
	1999	2008	2013		2027		2011	2027			
scénario 1 croissance ralentie (SCoT)	797	970	1 288	4,8	1 478	192	2,50	2,37	81	29	110
scénario 2 croissance maîtrisée - Tendancier 1990-2013	797	970	1 288	3,3	2 026	740	2,90	2,37	313	29	342
scénario 3 croissance importante Tendancier 2008-2013	797	970	1 288	5,8	2 832	1 545	2,90	2,37	683	29	683

## I. TRANSPORT/DEPLACEMENT ET EMISSIONS DE POLLUTIONS ASSOCIEES

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- l'augmentation du nombre de ménages sur la commune ;
- la baisse tendancielle de la taille des ménages (2,37 personnes par ménage communal en 2027) ;
- le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2027 : 55,8% disposent d'une voiture, et 39,4% disposent d'au moins deux véhicules (données INSEE 2015, pour le département du 2B).

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

Le scénario n°1, (croissance ralentie identifiée dans le SCOT) implique une augmentation du nombre de véhicule limitée puisqu'elle sera de 165 véhicules contre respectivement 514 et 1024 véhicules supplémentaires pour le scénario n°2 croissance maîtrisée basée sur la période 1990-2013 (+3,3%) et le scénario n°3 de croissance tendancielle importante basée sur la période 2008-2013 (+5,8%).

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact significatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

## II. ÉMISSIONS DE CO2 DANS L'ATMOSPHERE

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement, et ce, à partir des hypothèses suivantes :

- l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population ;
- une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km ;
- la distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour) ;
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2027, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules générera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi prévoit une augmentation des émissions de CO2 de 339 tonnes par an, soit l'équivalent de 94 tec/an, contre 1054 et 1017 tonnes de CO2/an – soit 287 et 574

tec/an – pour les deux autres scénarios. **Les effets du scénario sont, en ce sens, raisonnées et moins impactant que les deux autres scénarios.**

	Population estimée en	Perspectives démographiques	Nombre de ménages en	Estimation de l'évolution de la taille des ménages	Nombre de ménages en	Évolution du nombre de ménages entre	Évolution du nombre de véhicules	Évolution des émissions de CO <sub>2</sub> par an (en t)	Évolution des émissions en TeC par an
	en 2013	à l'horizon 2027	en 2013	à l'horizon 2027	2027	2013 et 2027			
Scénario 1 (1%)	1 286	1 478	2,50	2,37	624	109	165	338,7	92,4
Scénario 2 (3,3%)		2 026			855	340	514	1 054,7	287,6
Scénario 3 (5,8%)		2 832			1 195	680	1 027	2 107,8	574,8

La Tonne Equivalent Charbon (TEC) est une unité de mesure énergétique, qui exprime la quantité de charbon qu'il serait nécessaire de brûler pour obtenir cette même quantité d'énergie. Cette notion permet de comparer des consommations de combustibles différents entre eux par leurs caractéristiques thermiques ou de ramener des sources d'énergie diverses à la combustion d'un produit connu et universellement employé. La valeur de la tonne d'équivalent charbon ne fait l'objet d'aucune normalisation : ce n'est pas une unité de mesure, seulement une grandeur d'emploi commode.

À noter que les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux, etc...).

### III. GESTION DE L'EAU

#### a. Alimentation en eau potable

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- la consommation moyenne par abonnement est de : 590L/jour/habitant (Selon le rapport annuel sur l'eau potable du Golfe de Saint-Tropez de 2015), le volume consommé est de 13 353 943 m<sup>3</sup>/an pour l'ensemble des 58000 habitants;
- les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.

Consommation d'eau (m <sup>3</sup> )	Population estimée en	Perspectives démographiques	Évolution du nombre d'habitants entre	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m <sup>3</sup> )	Consommation d'eau supplémentaire par an (m <sup>3</sup> )
	en 2013	2027	2013 et 2027		
Scénario 1 (1%)	1 286	1 478	192	113,4	41 395
Scénario 2 (3,3%)		2 026	740	436,6	159 365
Scénario 3 (5,8%)		2 832	1 546	911,9	332 857

Le scénario de croissance ralentie choisi représente une augmentation de la consommation de 41 385 m<sup>3</sup>/an pour une consommation d'eau supplémentaire de 113 m<sup>3</sup> d'eau par jour soit une augmentation des consommations de 0,3% d'ici à 2027.

Cette augmentation sera linéaire en adéquation avec une augmentation progressive sur 15 ans de besoins.

Les besoins liés à la croissance démographique du scénario choisi pourraient être couverts par les infrastructures actuelles. Des extensions et des adaptations du réseau d'eau potable peuvent néanmoins être à envisager dans le cadre de nouvelles constructions pour assurer l'alimentation de ces futures extensions urbaines, mais aussi pour améliorer la protection contre les incendies.

## b. Assainissement des eaux usées

L'accroissement démographique et l'accueil de nouvelles activités induiront une hausse du besoin en termes de traitement des eaux usées. La création de la nouvelle STEP a permis d'optimiser et d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées sur le territoire communal. Les caractéristiques actuelles ont une capacité amplement suffisante pour répondre à l'évolution démographique prévue à La Môle.

## IV. L'ÉNERGIE

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2027 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- la surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m<sup>2</sup> ;
- la consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012) ;
- le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Consommation énergétique (MWh/an)	Population estimée en	Perspectives démographiques	Évolution du nombre d'habitants entre	Estimation du besoin en logement à l'horizon	Consommation énergétiques induites en MWh/an
		2027	2013 et 2027	2027	
	en 2013				
	1 286				
Scénario 1 (1%)		1 478	192	1 895	6 822,0
Scénario 2 (3,3%)		2 026	740	9 451	34 023,6
Scénario 3 (5,8%)		2 832	1 546	2 901	10 443,6

Il doit être précisé que les estimations ci-dessous ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Dans la situation où le scénario de croissance démographique ralentie est choisi, l'augmentation de la consommation énergétique serait de 6822 MWh/an pour le nombre de logements envisagés.

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020 tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien, permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

## V. SYNTHÈSE ET RAISON DU CHOIX DU SCÉNARIO

Le scénario choisi par la commune qui prévoit une croissance démographique ralentie, devrait s'accompagner d'impacts modérés sur l'environnement.

En effet, ce dernier répond aux objectifs communaux et s'avère avoir des répercussions restreintes sur la qualité de vie du territoire.

L'augmentation de la demande énergétique pourra être nuancée par un développement ou un renforcement des sources d'énergie renouvelables. Les effluents seront traités par la nouvelle STEP ou pris en compte par le futur SPANC. Enfin, la problématique des transports se devra d'être raisonnée sur ce territoire qui s'avère être dépendant de la voiture.

## Chapitre 4 : INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES CHOIX DU PADD

Le projet communal répond aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, par le biais des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD. Dans ce document, la commune affiche des objectifs de protection du grand paysage et de valorisation de son patrimoine naturel et bâti par le respect des périmètres écologiques et l'identification des éléments paysagers remarquables. La commune affiche clairement une volonté de favoriser un urbanisme durable en assurant :

- Le respect du principe d'équilibre territorial ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces.

La commune a défini les grandes lignes de son développement en matière d'habitat, de transports et déplacements, d'économie et d'équipements, ainsi qu'en termes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issu de l'État Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ».

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX CONCERNES	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	NIVEAU D'INCIDENCES
<b>AXE 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI, ET RAISONNÉ AU SERVICE DES HABITANTS</b>			
<p><b>Modérer le développement urbain tout en favorisant les hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le centre villageois dans son rôle de pôle urbain</li> <li>- Valoriser et renforcer les hameaux</li> <li>- Limiter le mitage dans les espaces agricoles et naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le centre-villageois, le quartier Moulin Roux et les hameaux</li> <li>- Permettre une urbanisation maîtrisée sur un territoire à dominante naturelle</li> <li>- Maîtriser la croissance démographique</li> <li>- Prendre en compte les caractéristiques de la population pour pouvoir en définir ses besoins (équipements, services...)</li> <li>- Rééquilibrer bassin résidentiel et bassin d'emploi</li> <li>- Prendre en compte cette dépendance dans l'aménagement du territoire communal</li> <li>- Maîtriser l'étalement urbain</li> <li>- Prendre en compte l'attractivité de la commune pour la villégiature</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Définition de limites claires de l'urbanisation et conservation des rapports entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains (maîtrise de l'étalement urbain) ;</li> <li>➤ Intégration paysagère limitant les impacts sur les paysages locaux ;</li> <li>➔ Consommation, bien que limitée, d'espaces agricoles et naturels, et artificialisation des milieux ;</li> <li>➔ Augmentation des pressions exercées sur les ressources en eau ;</li> <li>➔ Augmentation des besoins en assainissement ;</li> <li>➔ Hausse du tonnage de déchets, du trafic routier et des consommations en énergies.</li> </ul>	-
<p><b>Diversifier et améliorer le parc de logements existants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser l'étalement urbain</li> <li>- Prendre en compte l'attractivité de la commune pour la villégiature</li> </ul>		
<p><b>Adapter les équipements, réseaux et voiries aux besoins</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'effort communal concernant la production de logements sociaux</li> <li>- Maîtriser l'évolution des prix pour ancrer la population sur le territoire</li> <li>- Renforcer la perméabilité des deux principaux quartiers urbanisés pour encourager les déplacements doux</li> </ul>		
<p><b>Améliorer les mobilités locales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'offre en stationnement</li> <li>- Développer les mobilités douces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre TC à l'échelle communale afin de proposer une alternative à la voiture</li> <li>- Développer l'offre de stationnement dans le cadre des nouvelles constructions</li> <li>- Préserver les polarités existantes en évitant la dilution des équipements, des commerces et des services dans le tissu résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diminution des nuisances et pollutions liées à la mise en place de mobilités douces, perméabilités interquartiers ;</li> <li>➤ Offre en TC qui offre une alternative à l'utilisation de la voiture</li> <li>➤ Réduction de la consommation en énergies d'origine pétrolière et développement des sources respectueuses de l'environnement ;</li> <li>➔ Fragmentation des réservoirs et continuités écologiques si de nouvelles voiries sont créées.</li> </ul>	+

AXE 2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE			
<p><b>Favoriser les activités économiques existantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture</li> <li>- Encourager le développement du tourisme</li> <li>- Encadrer les activités artisanales et industrielles existantes</li> <li>- Maintenir les activités spécialisées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancrer les jeunes entreprises sur le territoire et encourager un développement économique pérenne</li> <li>- Développer des activités productives pour diversifier le tissu économique</li> <li>- Encourager le redéveloppement de l'activité agricole sur le territoire communal et le déploiement d'une activité touristique</li> <li>- Regrouper les constructions liées à l'agriculture pour préserver le paysage agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintien des espaces agricoles, constitutifs de l'identité patrimoniale ;</li> <li>➤ Maintien des milieux agricoles ouverts et semi-ouverts bénéfique à la trame verte ;</li> <li>➤ Diversification des composantes de la trame verte ;</li> </ul>	+
<p><b>Assurer le développement des communications numériques</b></p>			

AXE 3 : MAINTENIR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL POUR UN VILLAGE APAISÉ			
<p><b>Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques espaces naturels et agricoles de la commune</li> <li>- Maîtriser l'étalement urbain</li> <li>- Préserver la trame verte et bleue communale et valoriser la nature ordinaire (jardins, parcs...) au sein des espaces bâtis</li> <li>- Préserver les entités paysagères remarquables du territoire (massifs boisés et plaine alluviale cultivée)</li> <li>- Préserver les cours d'eau et leur ripisylves composante majeure du paysage local</li> <li>- Préserver la qualité paysagère du territoire en limitant l'étalement urbain</li> <li>- Préserver l'identité du village et des hameaux</li> <li>- Valoriser les points de vue et covisibilités à valoriser</li> <li>- Préserver et valoriser le petit patrimoine bâti</li> <li>- Assurer la qualité du futur développement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection de la biodiversité et conservations des espaces boisés ;</li> <li>➤ Remise en état des corridors écologiques terrestres et aquatiques ;</li> <li>➤ Préservation des espaces agricoles par le soutien des activités agricoles ;</li> <li>➤ Intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions</li> <li>➤ Maintien des végétaux le long des axes principaux ;</li> </ul>	++
<p><b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les repères identitaires</li> <li>- Préserver le caractère provençal du centre-historique et des hameaux</li> <li>- Valoriser le village</li> </ul>			++
<p><b>Assurer la prévention des risques et des nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'exposition des personnes et des biens</li> <li>- Limiter les nuisances sonores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les possibilités d'urbanisation offertes par le PPRi</li> <li>- Définir des limites nettes d'urbanisation à l'interface avec les massifs boisés pour limiter le risque incendie</li> <li>- Prendre en compte dans les choix d'urbanisation les autres risques naturels et technologiques du territoire (mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, transports de matière dangereuse...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégration des risques et aléas au projet communal.</li> <li>➤ Réduction de l'exposition aux risques de feu de forêt.</li> <li>➤ Gestion des interfaces entre les massifs boisés et les zones urbanisées ;</li> <li>➤ Limitation de l'enfrichement ;</li> </ul>	++

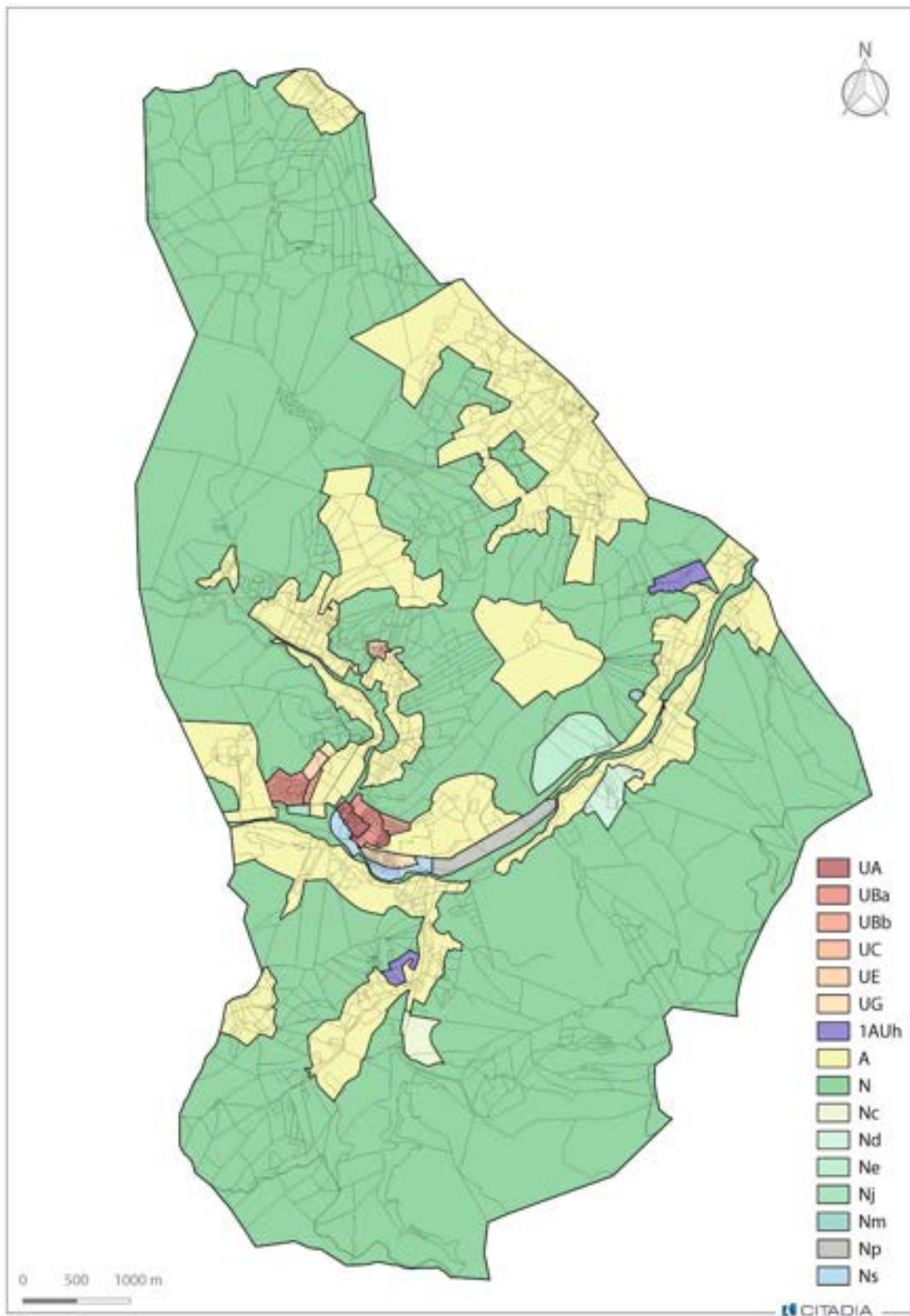
## Chapitre 5 : MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le PLU de La Mole affiche une ambition forte de modérer son développement urbain afin de réorienter son projet de territoire vers le développement de son activité économique locale et de la valorisation de son cadre de vie.

Cette volonté se traduit dans les nouvelles délimitations du zonage du PLU, et ce de manière concrète par la réduction importante de ses zones constructibles, la préservation des qualités paysagères, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels, la valorisation d'éléments forts du patrimoine local, et la protection de ses espaces agricoles et naturels.

D'une manière générale, le zonage du PLU actualise de manière profonde et significative les délimitations qui figuraient dans le PLU en vigueur pour répondre aux objectifs mis en évidence dans les chapitres précédents et tenir également compte des évolutions du Code de l'Urbanisme.

Zonage simplifié du projet de PLU





## I. LES CHOIX EN MATIERE DE DISPOSITIONS GENERALES

Il est rappelé en préambule que le règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme dans la version actualisée suivant le décret du 28 décembre 2015. Les références aux articles sont donc celles du Code de l'Urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016.

Le Titre 1 du règlement constitue une introduction. Il vise à rappeler le contexte législatif dans lequel s'inscrit le P.L.U. en citant les principales dispositions législatives et réglementaires qu'il doit respecter. Il détaille également la liste des zones et secteurs retenus dans le cadre de la révision du P.L.U. ainsi que les servitudes d'urbanisme qui sont instaurées. L'objectif est de permettre au pétitionnaire d'avoir une vision d'ensemble des règles qui s'appliquent et de pouvoir trouver la définition permettant de bien comprendre les implications. Un lexique est pour cela intégré. Il reprend les définitions du P.L.U. en vigueur et en ajoute de nouvelles suites à l'identification par les services instructeurs d'incompréhensions par les habitants lors de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le Titre 2 du règlement, relatif aux dispositions générales, s'organise en 3 chapitres :

- Un chapitre A relatif à un ensemble de règles d'aménagements diverses.
- Un chapitre B relatif à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.
- Un chapitre C relatif à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

### 1. MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE A

Le chapitre A regroupe l'ensemble des dispositions relatives à l'aménagement du territoire.

**L'article 1** précise les modalités d'application des différentes règles des articles relatifs aux hauteurs, aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, aux normes de stationnement, à la desserte et aux accès, et aux réseaux. Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit... ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Il s'agit d'éléments redondants à chacune des zones qui sont donc regroupés dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement et mieux faire ressortir les règles propres à chacune des zones et secteurs.

**L'article 2** évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Quatre cas sont précisés :

- pour les adaptations mineures prévues et encadrées par le code de l'urbanisme ;
- pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'objectif est de disposer de règles plus souples pour faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général ;
- pour les reconstructions des bâtiments détruits ou démolis. Les dispositions applicables des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme sont rappelées.
- pour les bâtiments existants et légalement autorisés. Il s'agit de préciser les règles d'application du PLU pour ces bâtiments qui peuvent ne plus respecter les nouvelles règles.

**L'article 3** expose les règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol. Il est précisé que ceux-ci sont admis, dans la limite de 1.2 m dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**L'article 4** rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme).

**L'article 5** présente les règles relatives aux entrées de ville. En dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD98, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD98. Cependant, il est rappelé qu'aucun secteur n'est concerné dans la commune.

## 2. MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE B

Le chapitre B traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : voies bruyantes, risques d'inondation, risques de feux de forêts, risques de mouvements de terrains, risques sismiques.

**L'article 1** présente les dispositions relatives au risque inondation. Le territoire est exposé à deux types de risque inondation :

- les risques inondation par débordement de cours d'eau, faisant l'objet d'un PPRi, pour les rivières de la Mole et de la Verne, qui limite la constructibilité des zones exposés à celui-ci. Il est rappelé que le PPRi s'impose au PLU. Ce sont les règles les plus strictes qui s'imposent.
- les risques inondation par ruissellement urbain nécessitant des règles de recul par rapport aux vallons non souterrains, ou relatives à l'écoulement des eaux. Le PLU. introduit de fait des règles de rétention des eaux pluviales à la parcelle suivant les normes de la MISEN du Var.

**L'article 2** expose les dispositions relatives au risque incendie. Il rappelle que le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 30/03/2015. De plus, Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU. Edicté par le SDIS 83, celui-ci précise les modalités d'aménagements à respecter dans les zones soumises à un risque incendie.

**L'article 3** aborde la prise en compte de la sismicité dans la construction. Les dispositions relatives aux règles de constructibilité dans cette zone sont édictées par deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) et un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

**L'article 4** traite de la prise en compte des aléas mouvements de terrain et retrait gonflement des sols argileux. Il est recommandé pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU la réalisation d'une étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa. Les cartes correspondantes sont annexées au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**L'article 5** présente le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de La Mole. Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de La Mole a été approuvé le 16 janvier 2018. Il identifie quatre zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises.

**L'article 6** expose les règles d'isolations acoustiques le long de voies bruyantes. En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 a identifié la RD98 et sa future déviation comme voies génératrices de nuisances sonores sur la commune. Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire.

### 3. MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE C


Le chapitre C présente les dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

**L'article 1** traite de la promotion énergétique par le PLU de La Mole. Cet article permet l'utilisation de matériaux et énergies renouvelables conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme.

**L'article 2** présente les mesures de protection du patrimoine végétal, naturel et paysager. Il expose les règles relatives aux Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres. Aussi, il précise les règles relatives à la préservation des éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager spécifiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et qui permettent aux PLU l'application de différents outils de protection réglementaire

A ce titre, il est précisé que tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Le règlement précise également les règles relatives à la préservation du patrimoine végétal, naturel et paysager « commun » (protection des arbres existants, politique de reboisement).

 Espaces boisés classés

 Patrimoine naturel à protéger : alignement d'arbres

**L'article 3** présente quant à lui les règles en matière de protection du patrimoine. Il effectue un rappel concernant le patrimoine archéologique et la bonne attitude à adopter en cas de découverte de vestiges dans le cadre d'une opération d'aménagement. Toujours à titre de pédagogie, il rappelle les règles applicables dans les sites inscrits. L'inscription dans le règlement du P.L.U. permet en effet aux instructeurs du droit des sols de faire plus facilement le lien avec la législation en vigueur auprès des pétitionnaires.

Cet article définit enfin les règles applicables permettant de préserver le patrimoine architectural et bâti de la commune. La commune a réalisé un travail d'identification et de localisation du patrimoine communal, qu'il soit public ou privé.

Exemple de Patrimoine protégé : Eglise de la Mole



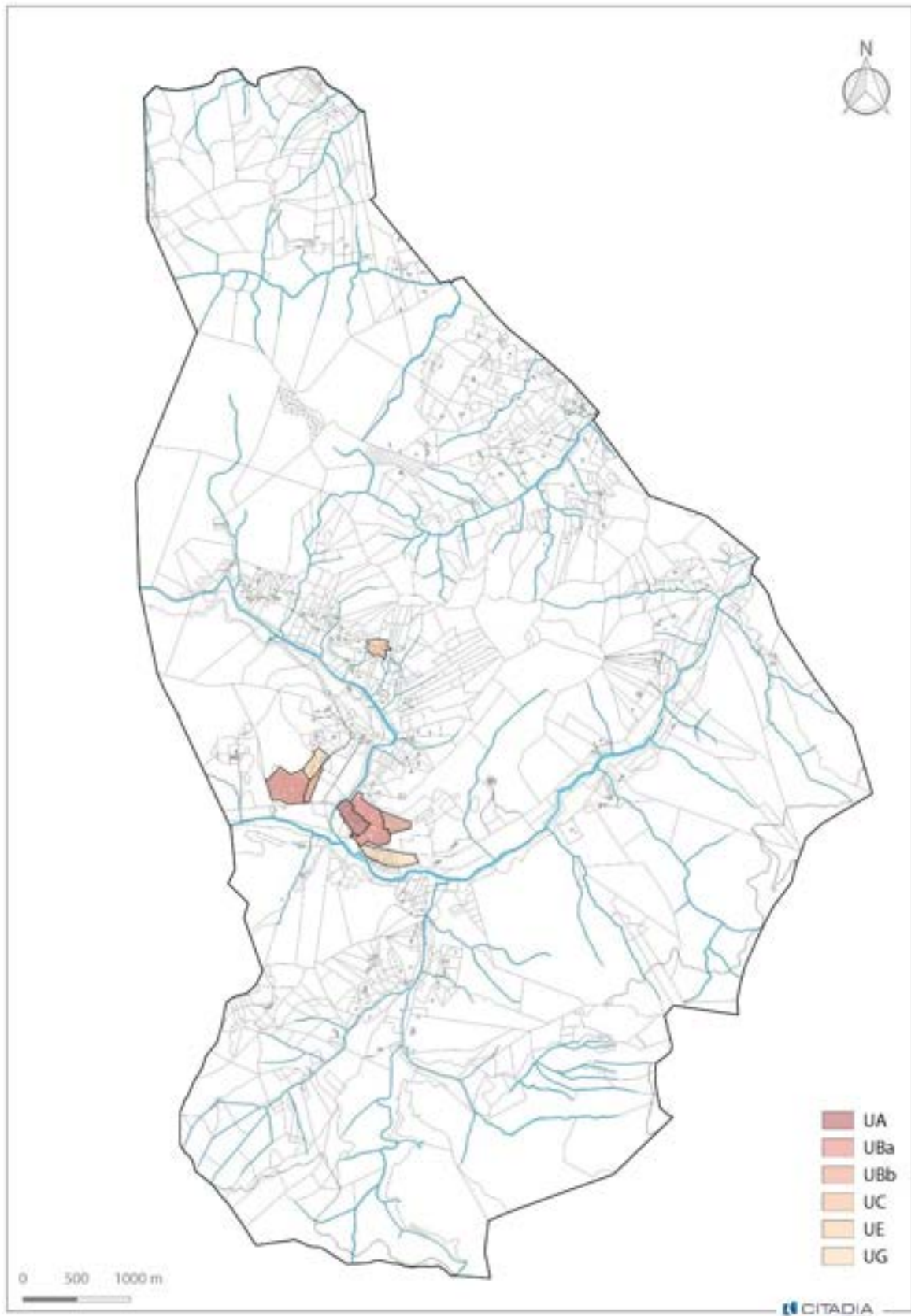
## II. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES URBAINES

### **Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme**

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée...) et du nombre de constructions existantes.

En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries...) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

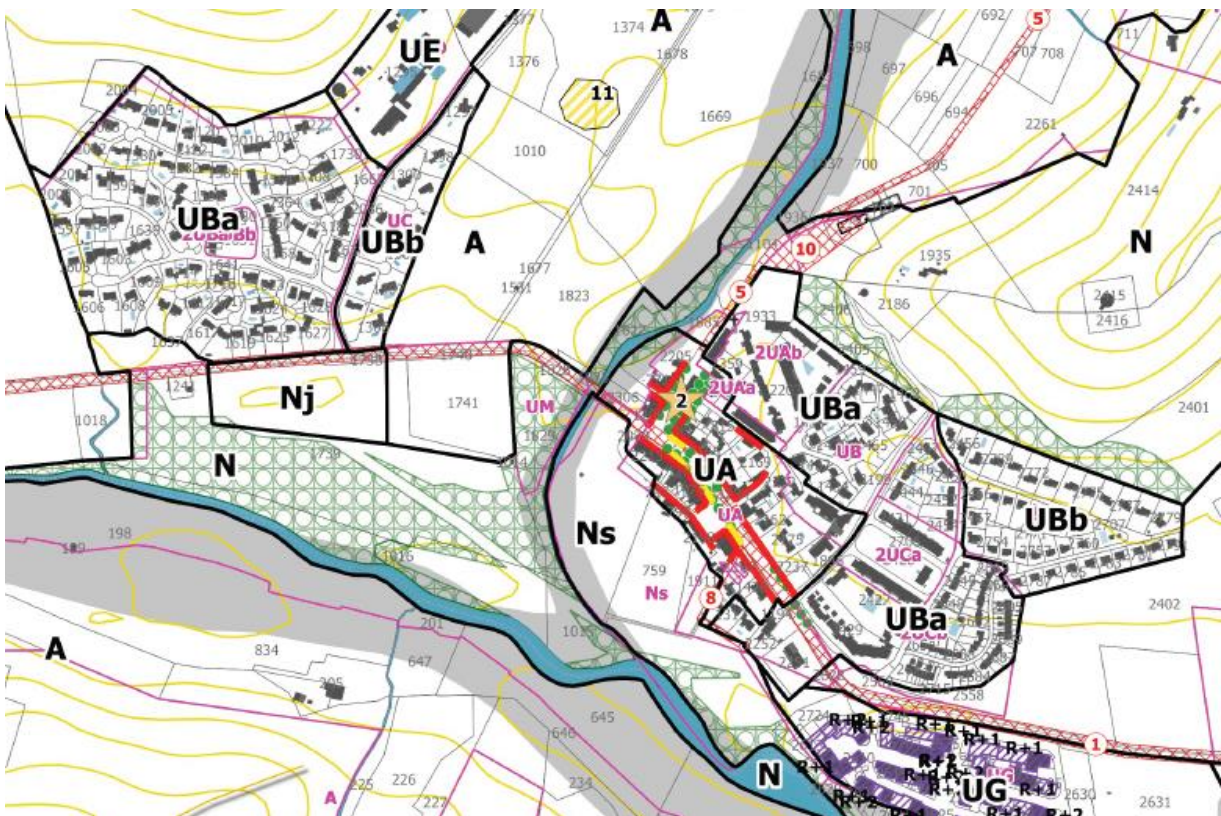


Les zones urbaines (U) du projet de PLU

### 1. LA ZONE UA



Photographie aérienne de la zone UA



Extrait du plan de zonage du projet du PLU et du PLU en vigueur

La zone UA correspond au village historique de la commune à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments. Ce tissu villageois date du XIXème siècle. Son organisation urbaine se structure de part et d'autre de la RD98, autour de laquelle les bâtiments communaux se sont organisés. Les bâtis sont en R+1 et R+2, souvent implantés en mitoyenneté, tout en observant un recul vis-à-vis de la voirie. La centralité du village s'est construite autour de deux espaces publics structurants, qui sont la place de l'église au nord de la RD98, également support du marché hebdomadaire, et la place de la mairie au sud de la RD98. On y retrouve à la fois de l'habitat (principalement résidentielle avec un peu de collectif), et des commerces.



Formes urbaines du centre-village de La Mole (Source : Streetview)

La délimitation de la zone UA reprend celle précédemment établit par le PLU de 2007. Des adaptations sont néanmoins opérées pour tenir compte du parcellaire et intégrer un bâtiment communal respectant les mêmes formes urbaines.

Les dispositions règlementaires applicable sur la zone répondent à un objectif de préservation des formes urbaines et bâtis de la zone, et de valoriser cet espace comme principale centralité communale. Cet objectif est inscrit dans l'axe 1 du PADD : « conforter le centre villageois dans son rôle de pôle urbain » qui projette de renforcer la zone, de requalifier ses espaces publics et d'apporter un traitement urbain et paysager particulier aux zones d'entrées de ville. Les dispositions présent par le règlement du PLU ont également pour objectif de préserver les formes architecturales du hameau et répondent à l'objectifs de « préserver le caractère provençal du centre-historique et des hameaux ».



Abords de la RD98 dans le centre de La Mole (Source : Streetview)

## Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

### **Article 1 : Destinations et sous destinations**

Seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation, les commerces et les activités de services hormis le commerce de gros, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les bureaux.

### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles suivantes permettent de conserver et reproduire les formes urbaines existantes dans la zone.

- **Emprise au sol des constructions** : 100 % dans une bande de 15 m prise à compter de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou des marges de recul imposées sur les documents graphiques (traits rouges) et 40 % au-delà ;
- **Hauteur des constructions** : la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder 9 mètres et R + 2 niveaux ;
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** : à l'alignement des voies ou respect des alignements portés aux documents graphiques et basés sur les bâtiments existants.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** :
  - Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées sur tous leurs niveaux en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
  - Au-delà de la bande de 15m, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édicules techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

### **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

### **Article 6 : Stationnement**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

S'appliquent les dispositions générales définies du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

### **Article 8 : Desserte par les réseaux**

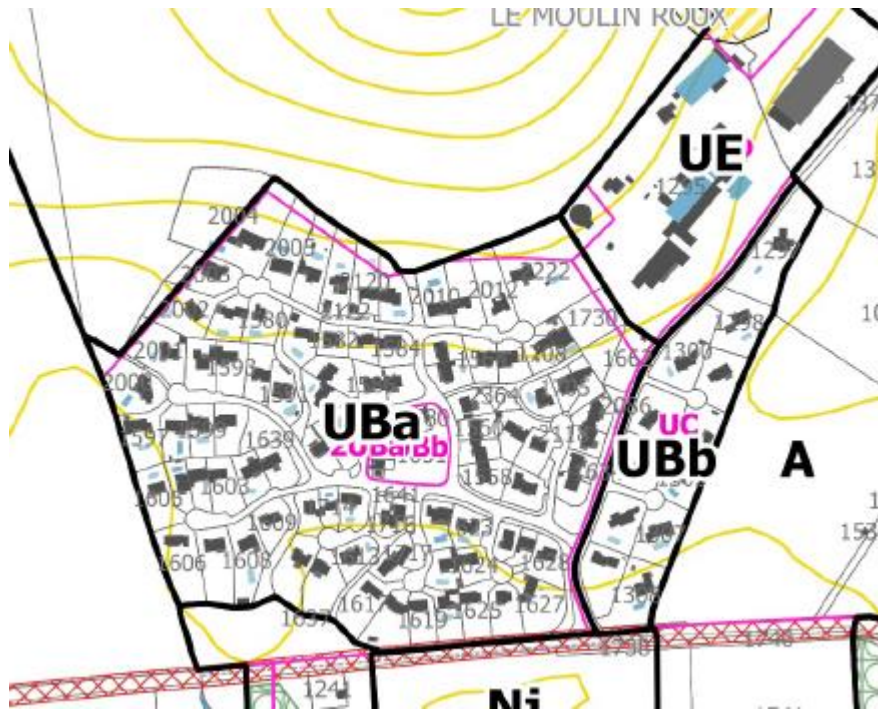
S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.



## 2. LA ZONE UB ET SES SECTEURS



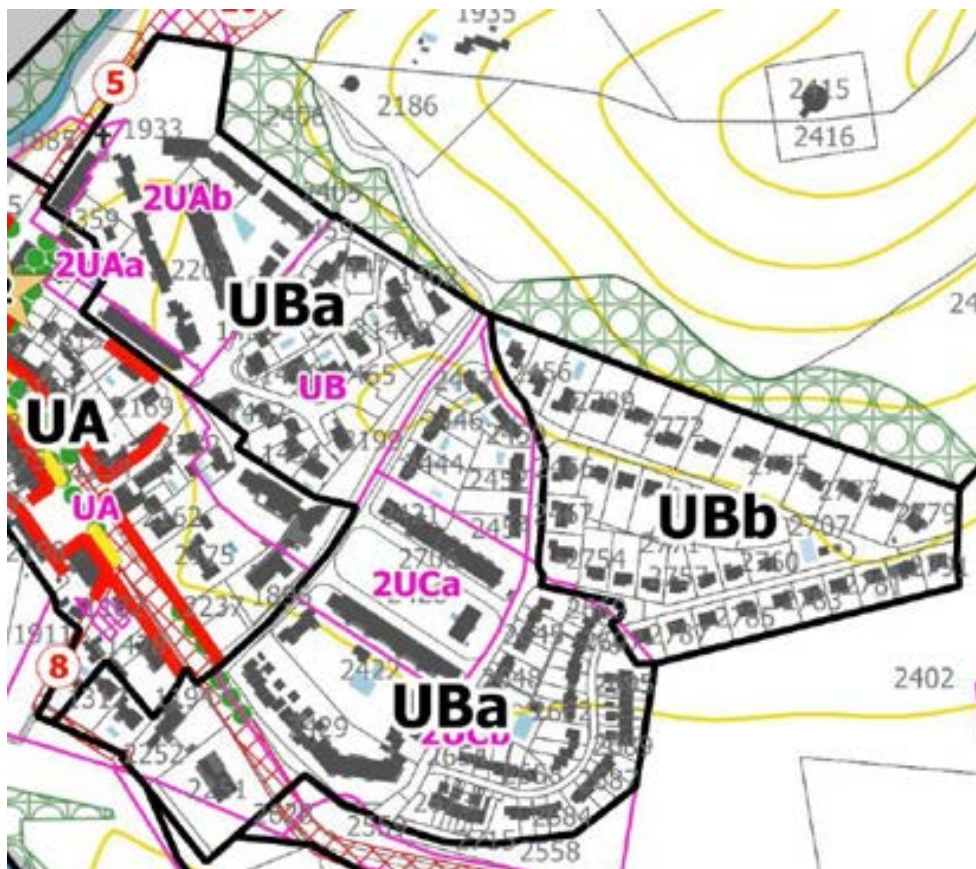
Photographie aérienne de la zone UB et de ses secteurs



Extrait du plan de zonage du projet de PLU et du PLU en vigueur



Photographie aérienne de la zone UB et de ses secteurs



Extrait du plan de zonage du projet de PLU et du PLU en vigueur

La zone UB correspond aux espaces de moyenne à forte densité à dominante d'habitat. Elle correspond aux quartiers du Moulin Roux et la ZAC Sainte-Magdeleine :

- Le Quartier du Moulin Roux, construit dans les années 80, a une vocation principale d'habitat résidentiel individuel. Situé en amont du village à l'Ouest sur la RD98, cette zone urbaine est séparée du village par une coupure urbaine créée par le cours d'eau « La Verne ».
- Autour du village, on retrouve la ZAC Sainte-Magdeleine. Ces extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opérations de lotissements et ZAC).



*Lotissement résidentiel (à gauche) et ZAC de la Sainte-Magdeleine (à droite) (Source : Streetview)*

Ces espaces résidentiels fonctionnent globalement de façon autonome. Les voies publiques ou privées de desserte se terminent très souvent en impasses non perméables même pour les modes doux.

Cette zone UB est issue de la fusion de plusieurs zones du PLU en vigueur (2UA, 2UB, 2UC...) dont les règlements étaient très spécifiques et liés à la mise en œuvre de la ZAC. Les constructions ayant été réalisées, le nouveau PLU prend le parti de simplifier ce zonage en ne distinguant plus que deux types de secteurs :

- les secteurs d'habitat dense (UBa), correspondant à de l'habitat groupé (continu ou semi continu) ;
- les secteurs d'habitat de moyenne densité (UBb), correspondant à de l'habitat individuel (discontinu).

Les limites de la zone UB sont déterminées afin d'empêcher toute nouvelle extension et ainsi préserver les espaces agricoles et naturelles environnant. Les dispositions réglementaires applicable sur la zone ont alors comme objectifs de permettre l'urbanisation des dernières parcelles non bâties tout en assurant la qualité de vie résidentielle inhérente à ces espaces.

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Dans la zone UB et ses secteurs, seules sont autorisées les destinations et occupations relatives à l'habitat, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux cinémas et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

**Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles suivantes permettent de conserver et reproduire les formes urbaines existantes dans la zone :

- **Emprise au sol des constructions** : 30% dans le secteur UBa et 20% dans le secteur UBb ; Pour déterminer ces coefficients d'emprises au sol, une analyse à la parcelle a été réalisée afin de fixer des normes tenant compte de l'existant.



- **Hauteur des constructions** : 7 m et R + 1 niveau ;
  - 15 m par rapport à la limite des routes départementales ;
  - 4 m des limites des autres voies ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** :
  - en **secteur UBa** : les constructions peuvent être implantées en semi-continuité sur une limite séparative ou en continuité d'une limite séparative à une autre. En cas de semi-continuité ou continuité, les constructions doivent être implantées dans l'alignement des bâtiments présent sur les fonds voisins, sauf dispositions techniques spécifiques.
  - en secteur UBb : les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** :
  - 15 m par rapport à la limite de la route départementale
  - 4 m des limites des autres voies

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : La distance entre deux bâtiments non contigus d'une hauteur minimum de 4m doit toujours être aménagée selon une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édicules techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

#### **Article 6 : Stationnement**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

#### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

S'appliquent les dispositions générales définies du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

#### **Article 8 : Desserte par les réseaux :**

S'appliquent les dispositions générales définies du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

### 3. LA ZONE UC



*Photographie aérienne de la zone UC*



*Extrait du plan de zonage du projet de PLU et PLU en vigueur*

La zone UC correspond au hameau des Cabris à vocation d'habitat. Cette zone était classée en zone 1AU (constructible dans le cadre du premier PLU). Le caractère bâti de la zone ainsi que la réalisation des réseaux justifient le reclassement en zone U de ce secteur. Ses limites sont réadaptées pour tenir compte des limites parcellaires et pour intégrer les jardins des constructions dans la zone. Sa constructibilité y est limitée puisque des polygones d'implantations précisent le positionnement des futures constructions.

Les dispositions prises par le règlement du PLU ont pour objectif de préserver les formes architecturales du hameau et répondent à l'objectif de « préserver le caractère provençal du centre-historique et des hameaux » inscrits dans le PADD

### Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

#### **Article 1 : Destinations et sous destinations**

La zone autorise les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

#### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles suivantes permettent de conserver et reproduire les formes urbaines existantes dans la zone :

- **Emprise au sol des constructions** : Non règlementé. les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones représentés sur le zonage
- **Hauteur des constructions** : 7 m et R + 1 niveau ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation ;
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation ;
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : La distance entre deux bâtiments non contigus d'une hauteur minimum de 4m doit toujours être aménagée selon une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édifices techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

#### **Article 6 : Stationnement**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

**Article 8 : Desserte par les réseaux** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

#### 4. LA ZONE UE



Photographie aérienne de la zone UE



Extrait du plan de zonage du projet de PLU et du PLU en vigueur

La zone UE correspond aux terrains situés dans le quartier du Moulin Roux où est implantée l'usine de traitement des eaux du Syndicat Intercommunal de distribution d'eau de la Corniche des Maures.

Anciennement classé en zone UD, la zone UE s'étend sur la partie nord-ouest et sud-ouest du secteur afin d'intégrer les nouveaux équipements au site au regard du découpage parcellaire et de permettre la création de nouveaux en prévision des besoins communaux futurs. La requalification de cet équipement public répondra à l'orientation du PADD : « adapter les équipements, réseaux et voiries aux besoins ».



## Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

### **Article 1 : Destinations et sous destinations**

En zone UE, sont autorisées les occupations du sol à vocation de commerce et d'activité à l'exception des hébergements hôteliers et touristiques et des cinémas, les entrepôts, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont également autorisées les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'exploitation des installations à usage d'activités dès lors qu'elles n'excèdent pas un volume de plus de 20 % par rapport au volume total de la construction.

### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles suivantes permettent de faciliter l'extension des activités existantes tout en veillant à leur intégration dans le paysage compte tenu de la localisation de la zone :

- **Emprise au sol des constructions** : 20% ;
- **Hauteur des constructions** : 7 m ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** :
  - 15 m par rapport à la limite des routes départementales
  - 4 m des limites des autres voies
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des limites séparatives ;
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : La distance entre deux bâtiments non contigus d'une hauteur minimum de 4m doit toujours être aménagée selon une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édifices techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

### **Article 6 : Stationnement**

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

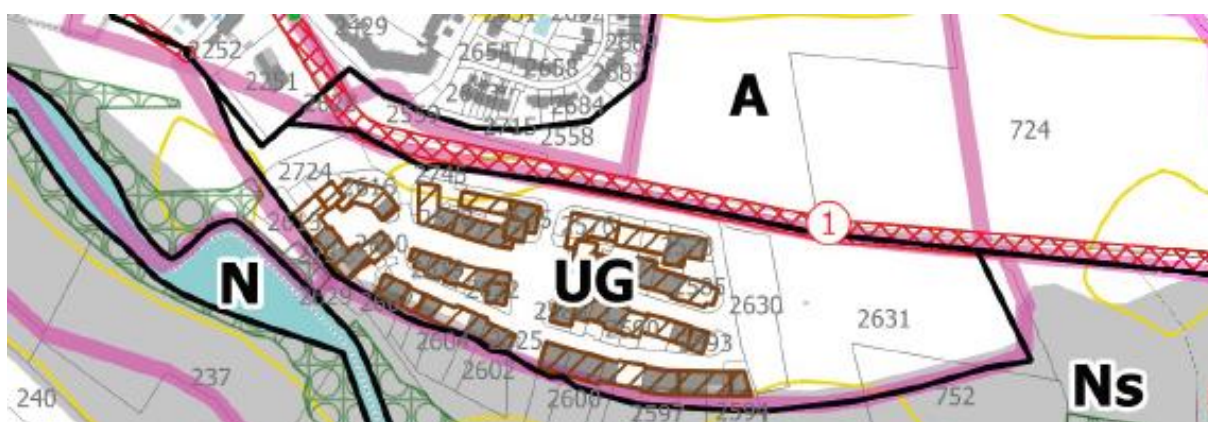
**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

**Article 8 : Desserte par les réseaux** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

## 5. LA ZONE UG



Photographie aérienne de la zone UG



Extrait du plan de zonage du projet de PLU et du PLU en vigueur. Zoom sur les hauteurs autorisées



La zone UG correspond à la zone d'activités de St-Exupéry, une zone couverte par un plan gabaritaire aux documents graphiques, destiné à recevoir des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts commerciaux et à usage d'habitation qui leurs sont liées.

Le fonctionnement de cette zone répond à l'enjeu de développement économique attaché au territoire, exprimé dans l'orientation du PADD : « Encadrer les activités artisanales et industrielles existantes ».

La délimitation de cette zone reste inchangée par rapport au PLU en vigueur. S'agissant d'une ZAC non achevée, le règlement reprend ainsi les règles d'aménagement nécessaire à sa mise en œuvre et déjà intégrée dans le cadre du PLU en vigueur.

A ce titre, la constructibilité est limitée dans des polygones d'implantations qui définissent également les hauteurs maximales.

L'Est de la zone est inconstructible du fait de la proximité de la station d'épuration. Cette partie de la zone est néanmoins laissé en zone UG pour respecter les dispositions définies dans la ZAC.

## Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

### **Article 1 : Destinations et sous destinations**

Dans la zone UG, sont autorisées :

- toutes les constructions non interdites sont autorisées sous couvert de s'implanter dans les polygones d'implantation et que la surface de plancher globale de la zone n'excède pas 29 700 m<sup>2</sup>.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées au gardiennage ou à l'exploitation des installations à usage d'activités présentes dans la zone d'être réalisées au minimum au 1<sup>er</sup> étage des bâtiments accueillant l'activité liée et d'être limitée à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les aires de stationnement ouvertes au public

A l'extérieur des polygones d'implantation sont exclusivement autorisées : les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 60 cm de hauteur, les clôtures, les balcons et les emmarchements.

### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale : Non règlementé**

### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Ces dispositions reprennent les principes édictés dans la ZAC et retranscrits dans le PLU en vigueur.

- **Emprise au sol des constructions** : Non règlementé ;
- **Hauteur des constructions** : la hauteur de toute construction doit respecter les hauteurs indiquées au document graphique - à savoir R+1 (7 m) ou R+2 (9m) ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation ;
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : les bâtiments doivent être implantés dans les polygones d'implantation ;
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : La distance entre deux bâtiments non contigus d'une hauteur minimum de 4m doit toujours être aménagée selon une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édifices techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

**Article 6 : Stationnement** : Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

**Article 8 : Desserte par les réseaux** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

### III. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES A URBANISER

**Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :**

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

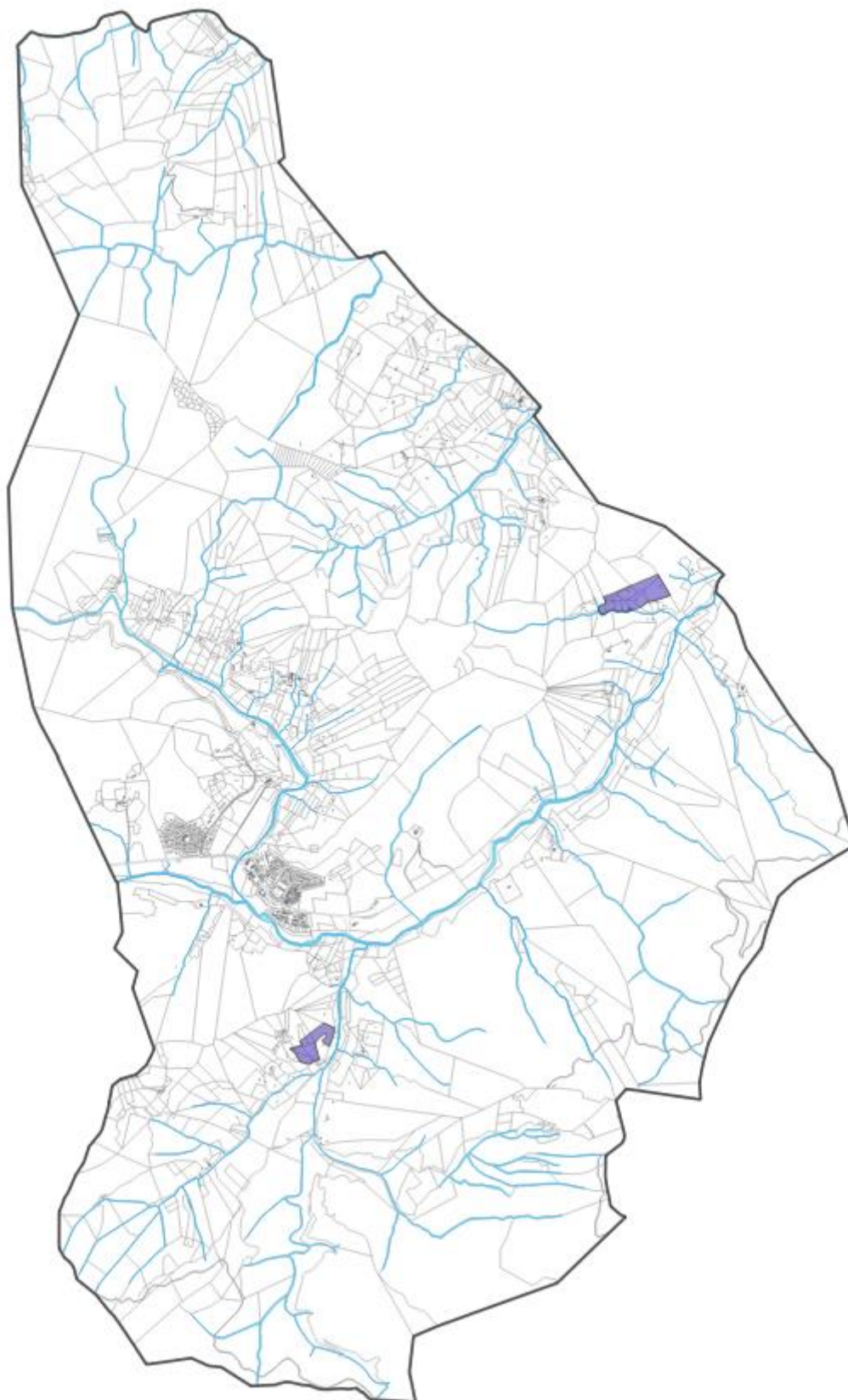
« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »


Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire.

Le PLU de La Mole compte deux zones 1AUh :

- la zone 1AUh du hameau du Gratué ;
- La zone 1AUh du hameau du Pommier.



Les zones à urbaniser du projet de PLU

 1AUh

## 6. LA ZONE 1AUH

La zone 1AUh correspond aux hameaux du Pommier et du Gratué, **espaces déjà bâtis et dont les travaux de desserte par les réseaux ont été réalisés par la commune dans le cadre du premier PLU.**

Bien que sur les photo ariennes ces zones apparaissent faiblement bâties, de nombreuses autorisations d'urbanisme ont été délivrées et plusieurs constructions sont attendues. Ces zones présentent donc des densités plus importantes que l'habitat diffus que l'on retrouve en zone A et N. Le nouveau PLU entend donc simplement compléter et finaliser l'urbanisation de ces hameaux qui a été entamée sous le premier PLU.

Ces deux zones 1AUh font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui organisent la constructibilité, afin de produire un tissu urbain qui soit à terme respectueux du cadre paysager et des constructions existantes.

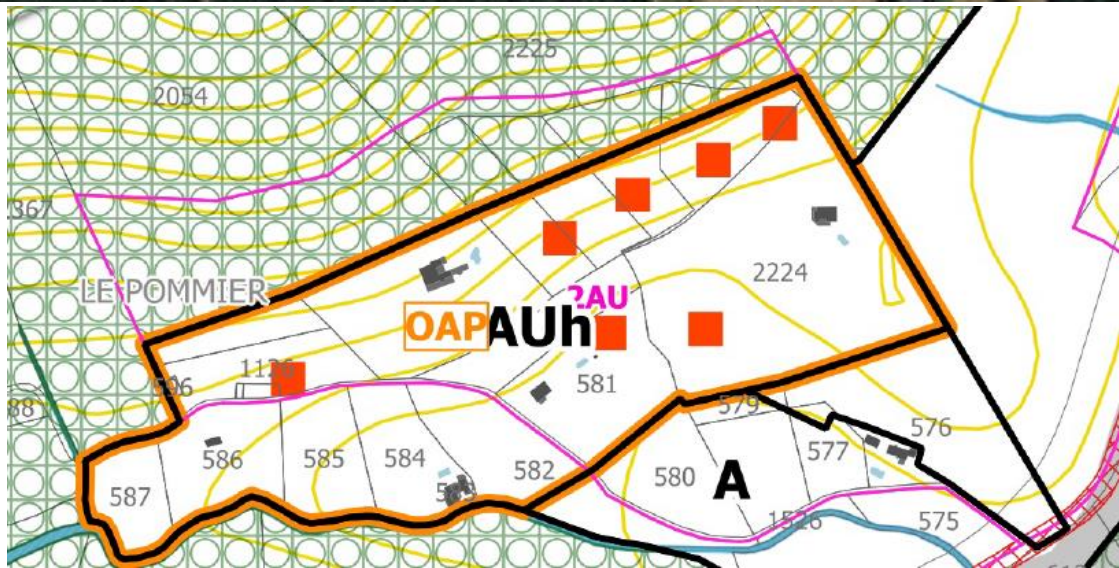
Ces hameaux étaient classés en zone 2AU par le PLU en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones a été conditionné par une réduction/adaptation de leurs périmètres.

La densification de ses hameaux doit permettre à la commune de répondre aux besoins en logements futurs et répond à l'objectif de « valoriser et renforcer les hameaux » inscrit dans le PADD.



Photographie de la zone 1AUh et extrait de zonage du projet de PLU et du PLU en vigueur - Hameau du Gratué





Photographie aérienne et extrait de zonage du projet de PLU et du PLU en vigueur - Hameau du Pommier

Orientations d'Aménagement et de Programmation DAP - Le Pommier



Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Sont autorisées sous conditions les constructions à destination d'habitat à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et les exhaussements de sol et les aménagements paysagers et hydrauliques.

**Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

**Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Ces règles visent à encadrer la constructibilité du hameau dans le respect des paysages :

- **Emprise au sol des constructions** : L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 10 % ;
- **Hauteur des constructions** : La hauteur maximale est fixée à 7 m pour les bâtiments et 3 m pour les annexes ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres ;
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m ;
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : Non règlementée.

**Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édicules techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

**Article 6 : Stationnement** : Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

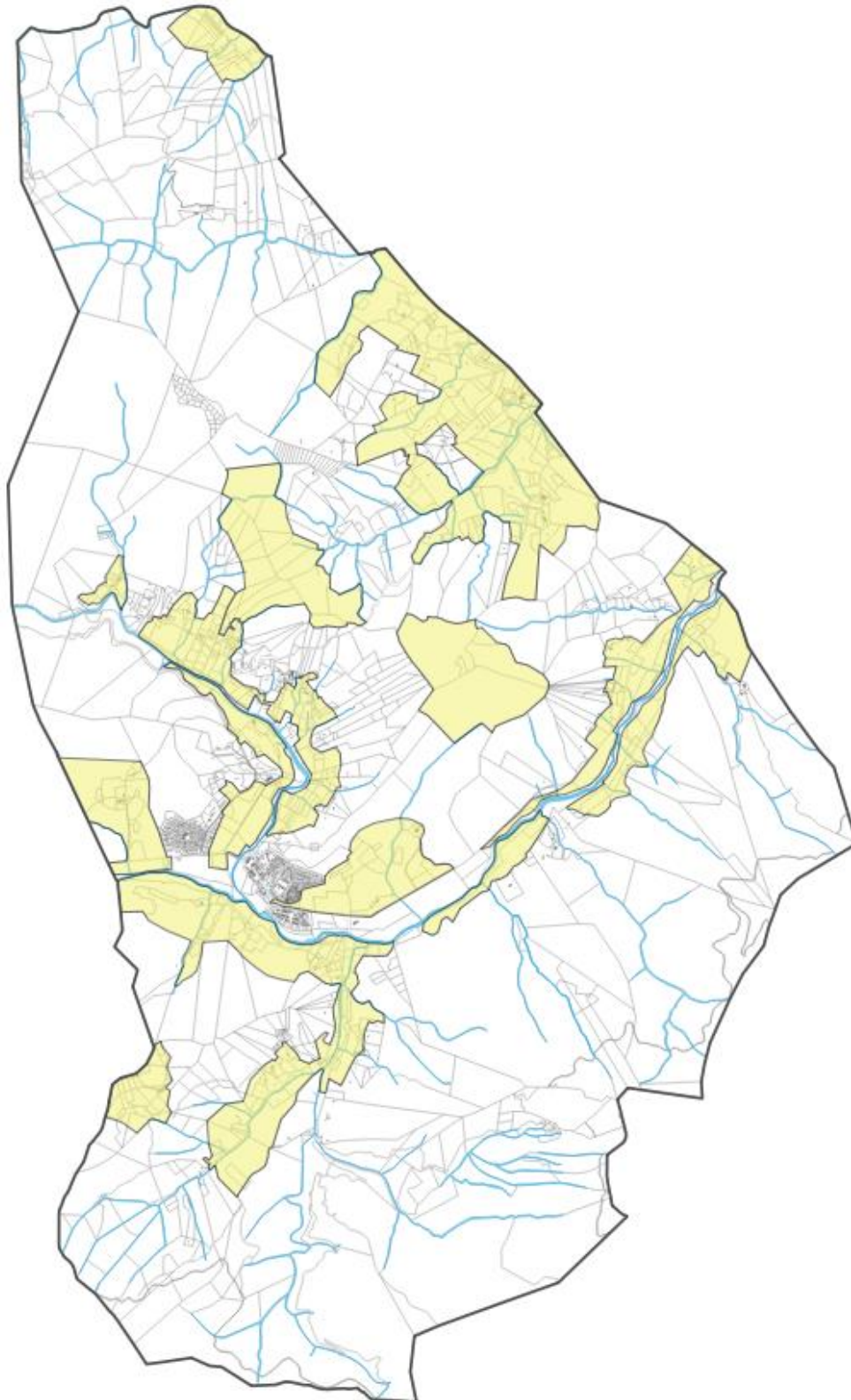
**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

**Article 8 : Desserte par les réseaux** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

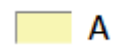


## IV. LES CHOIX EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### 1. LA ZONE A



Les zones agricoles (A) du projet de PLU



**Rappel des articles R.151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

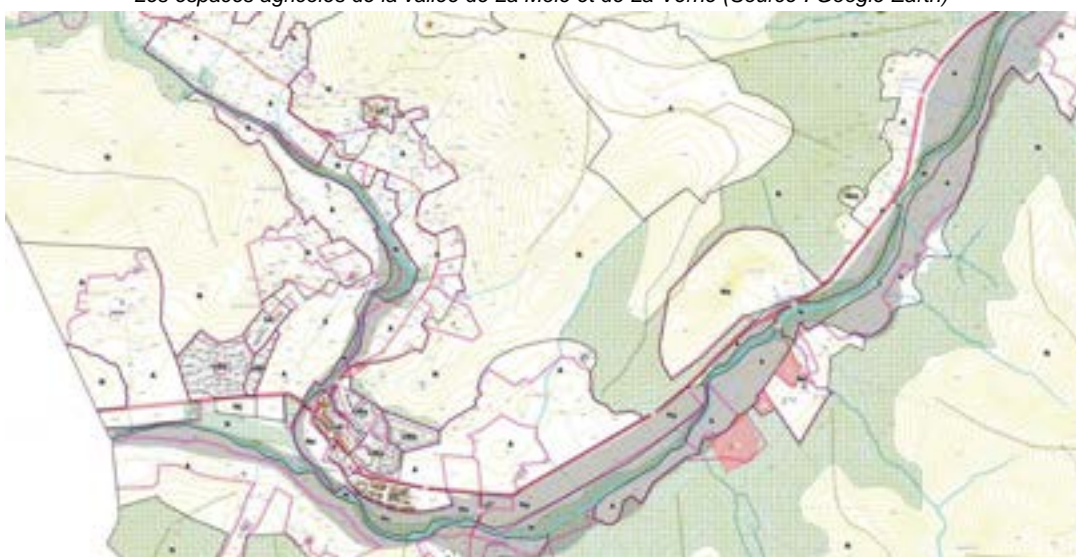
La délimitation de ces zones agricoles vise à répondre aux objectifs du PADD prévoyant une préservation et une reconquête agricole. Ainsi, dans cette zone, seules pourront être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation agricole. Ainsi leurs caractères paysager et économique présentant un intérêt pour le devenir du territoire resteront préservés.

**Les zones A ont été étendues de manière importante par rapport au PLU en vigueur. Ces extensions correspondent à une volonté de faciliter le développement des exploitations dans la commune sur les espaces classés en AOC. Il s'agit également pour la plupart de ces zones d'anciens espaces agricoles il y a plusieurs décennies. Enfin, certaines extensions sont liées à des demandes d'exploitants exprimées lors du diagnostic agricole.**

Il convient toutefois de noter que certaines zones agricoles ont été reclassées en zone naturelle. Il s'agit d'espaces jugés par les exploitants comme étant à faible potentiel, ou ayant un intérêt paysager ou écologique nécessitant sa protection en zone naturelle.

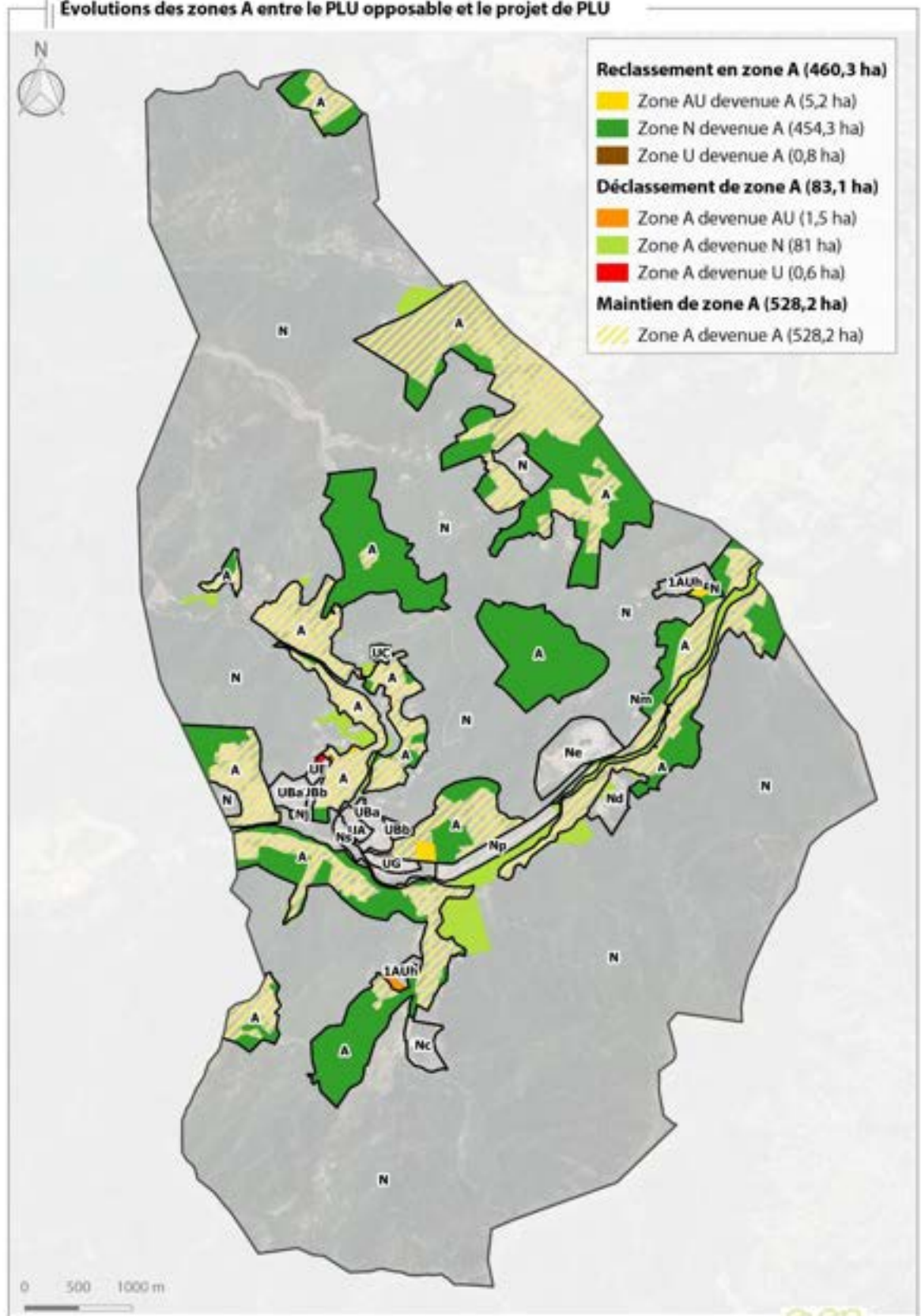


Les espaces agricoles de la vallée de La Mole et de La Verne (Source : Google Earth)



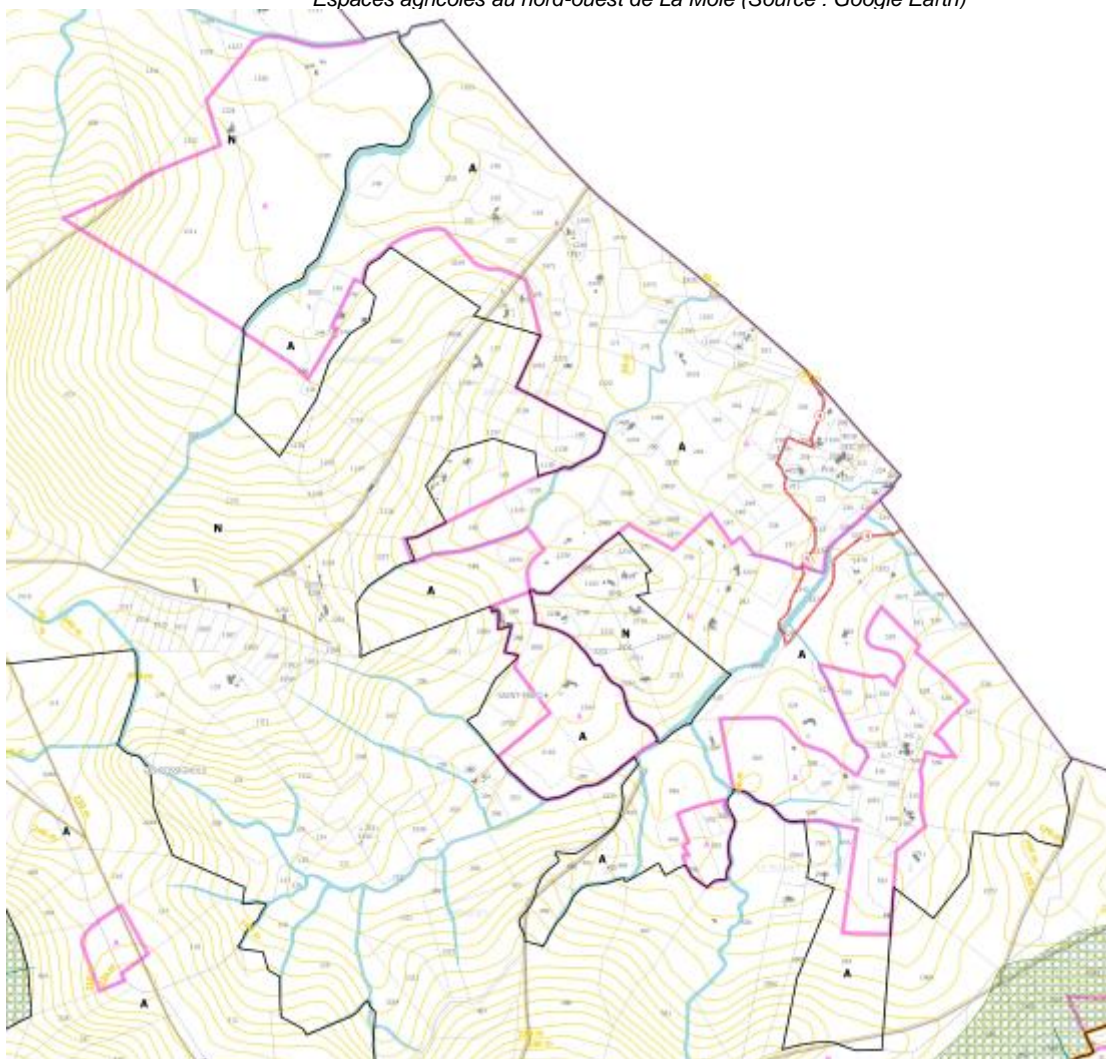
Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur et du projet de PLU

Évolutions des zones A entre le PLU opposable et le projet de PLU





Espaces agricoles au nord-ouest de La Mole (Source : Google Earth)



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur et du projet de PLU

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Sont interdites dans l'ensemble des zones A, les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole, les dépôts de toute nature, l'extraction de terre végétale, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. Toutes les constructions sont interdites dans le secteur Ai.

Sont autorisées sous conditions, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics, les constructions et occupations du sol nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt, à l'irrigation des terres agricoles, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales, les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, l'aménagement et la réfection des constructions existantes, l'extension des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes.

Dans la zone A, plusieurs bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- Bâtiment situé au lieu-dit « Saint-Marc Le Vieux », 1682 chemin des crottes et de Saint Marc – 83310 LA MOLE. Il s'agit de pouvoir transformer un garage en studio.



- Bâtiment situé à La Galine, au 614 chemin du logis brûlé et de renoux – 83310 LA MOLE. Il s'agit de transformer ces anciens bâtiments afin de loger les membres de la famille du propriétaire.



- Bâtiment situé au lieu-dit « Les Cabris », au 2758 Route des Guiols – 83310 LA MOLE. Il s'agit de transformer une ancienne bergerie en maison pour loger l'exploitant et ses enfants.



- Bâtiment situé au Moulin Roux, au 832 Route du Barrage – 83310 LA MOLE. Il s'agit de pouvoir créer 2 logements à l'étage.



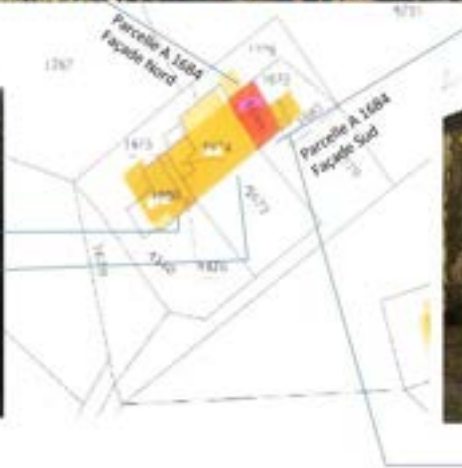
Grande Bastide Façade nord Vue d'ensemble



Parcelle A 1684 Façade Sud



Grande Bastide Façade Sud



Grande Bastide Vue côté Est



- Bâtiment situé au « Logis brûlé », 94 impasse de la Galine – 83310 LA MOLE. Il s’agit d’un cabanon à aménager en habitation ou en gîte pour complément de retraite.



- Cabanon situé au « Logis brûlé ». Il s'agit de transformer ce cabanon en espace de travail pour développement d'une activité de maraichage en permaculture.



**Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

**Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Ces règles visent à maîtriser la constructibilité

- **Emprise au sol des constructions** : Non règlementé ;
- **Hauteur des constructions** : La hauteur maximale est fixée à 7 m ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Les constructions doivent respecter un recul minimal de 25 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : Non règlementée.

**Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édicules techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

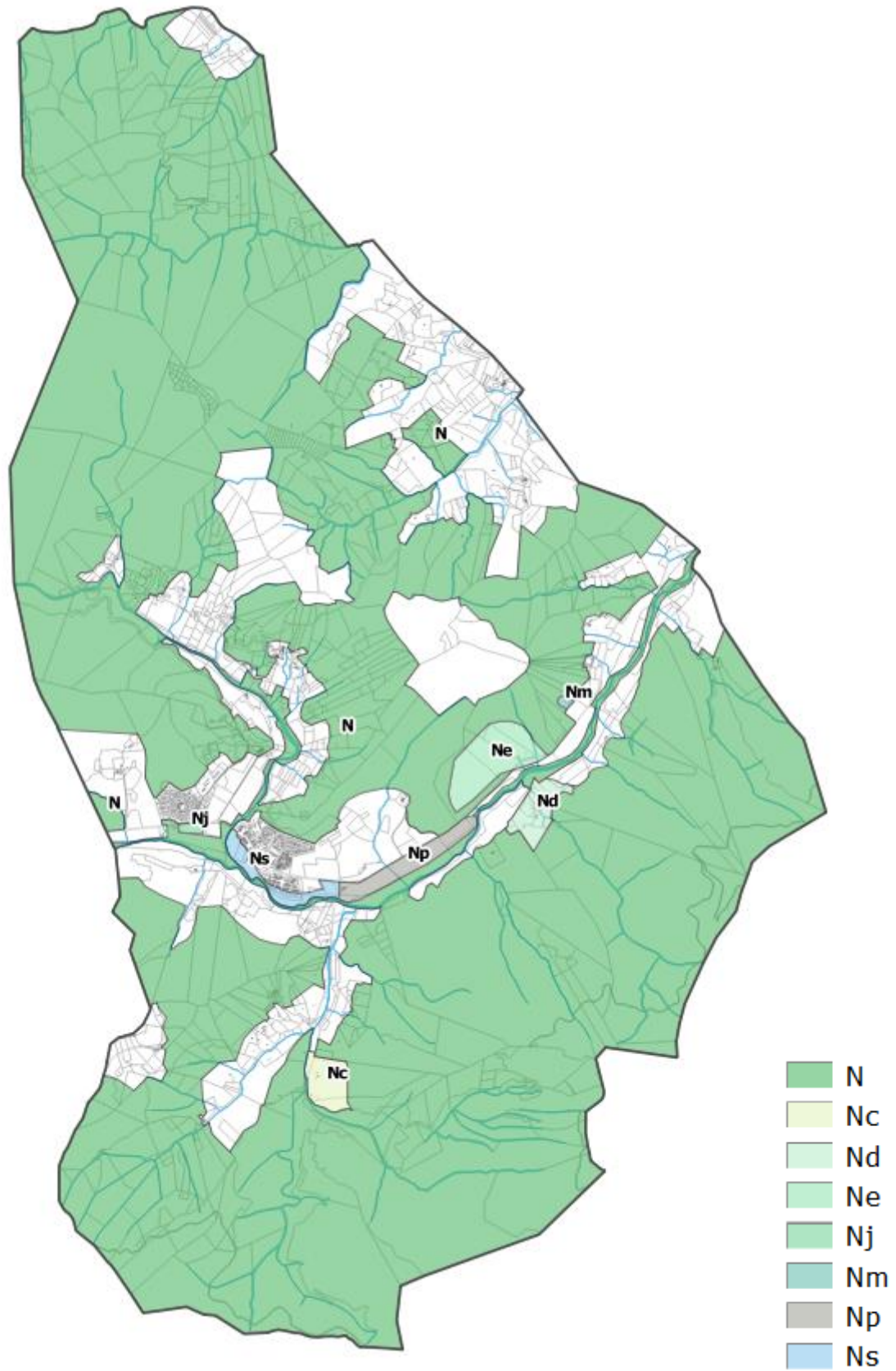
**Article 6 : Stationnement** : Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

**Article 8 : Desserte par les réseaux** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Des règles spécifiques sont néanmoins introduites en cas de non-possibilité de raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement pour tenir compte de l'isolement des constructions.

## 2. LA ZONE N ET SES SECTEURS



Les zones naturelles (N) du projet de PLU

**Rappel des articles R.151-24 et 25 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

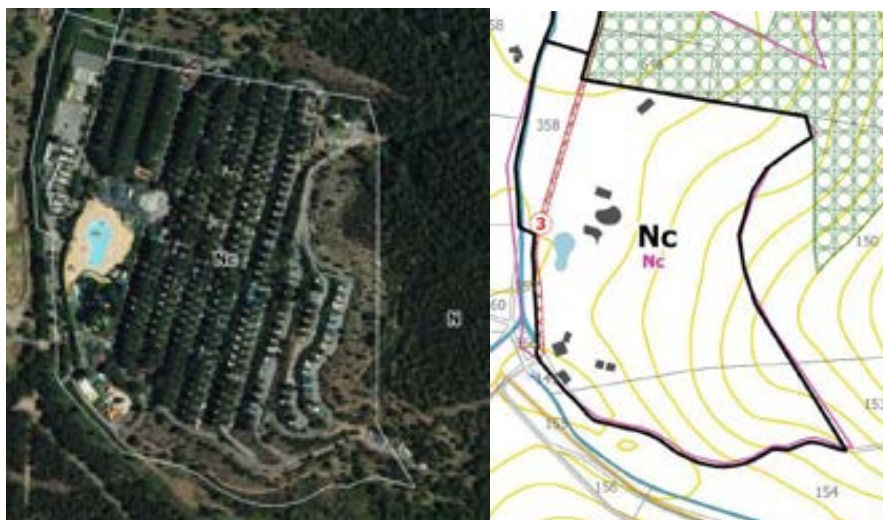
La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle a pour objectif de délimiter clairement les limites des espaces naturels afin de les préserver des extensions urbaines que le territoire a connu jusqu'à présent. Le règlement d'urbanisme établit une protection renforcée de ces espaces en interdisant toutes constructions à l'intérieur de ces derniers.

Ainsi, les zones N et leurs règlementations répondent aux objectifs de protection de l'environnement et de la TVB établis dans le PADD.

La zone N comprend les secteurs suivants :

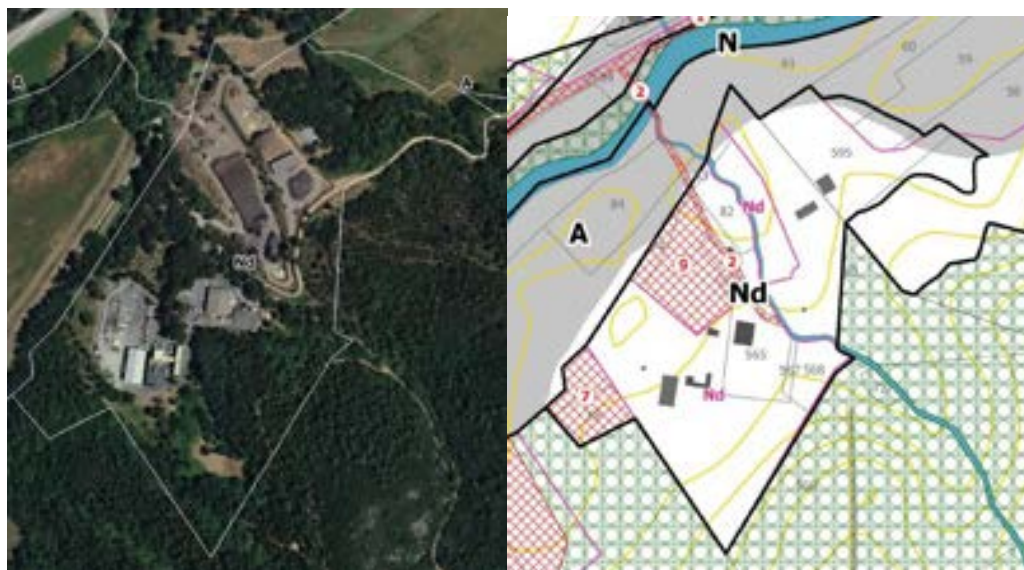
- **Nc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au camping Pachacaïd existant ; Il s'agit d'un camping existant dont les limites sont maintenues équivalentes à celles du PLU en vigueur afin de limiter tout impact paysager supplémentaire. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de l'arrêté préfectoral du 19/12/1980 ayant autorisé l'installation de ce camping, ce que rappelle le règlement du PLU.



Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Nc

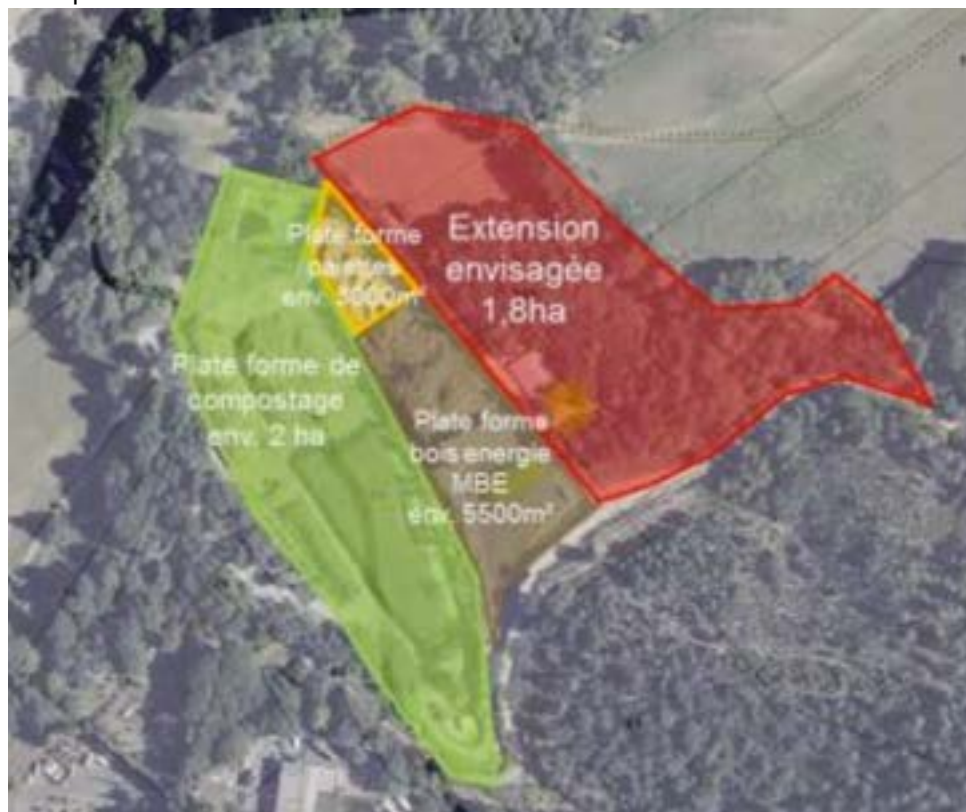


- **Nd** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au site intercommunal de traitement et de valorisation des déchets existant (Ecopole). Il s'agit d'un site accueillant d'ores et déjà des installations de traitement des déchets pour l'intercommunalité. L'Ecopôle propose ainsi aux professionnels et aux particuliers la fabrication de compost végétal et la vente de plaquettes de bois. Le compostage est issu du traitement et de la valorisation des déchets verts de 11 déchèteries du golfe de Saint-Tropez. La fraction ligneuse des déchets verts (bois) qui se décompose peu ou lentement, est, quant à elle, valorisée en énergie (biomasse) à destination des chaudières. A l'heure actuelle, ce sont 2,5 ha de terrain qui sont consacrés à cette valorisation des déchets verts. Dans le cadre d'un plan global de modernisation des déchèteries et de l'Ecopôle du golfe de Saint-Tropez, il est notamment prévu de poursuivre la modernisation des équipements permettant la valorisation des déchets. Il s'agit donc de permettre à ce secteur un développement pérenne et permettant de diversifier ses installations de traitement, de compostage et de recyclage.



Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Nd

L'extension qui accueillera la nouvelle plateforme de compostage est d'environ 1,8ha. Le site de la plateforme actuelle accueillera les bâtiments et locaux sociaux du service collecte.



Les enjeux de cette extension sont la restructuration de l'ECOPOLE :

- en déplaçant et faisant une extension de la plate-forme de compostage avec sa base vie : locaux sociaux /bureaux et un espace pédagogique ouvert au public ;
- en construisant une base de vie : locaux sociaux / bureaux avec les stationnements pour les camions de collectes et le personnel ;
- en construisant un bâtiment pour l'entretien/atelier des camions de collectes et véhicules roulants ;
- en construisant un bâtiment pour l'entretien/atelier des bacs roulants et un espace pour le stockage en intérieur et extérieur des bacs roulants ;

- en conservant le traitement de la partie biomasse.

Le projet prévoit plus précisément l'extension de l'écopôle, par :

- au droit de la plate-forme existante Ouest : la construction d'un bâtiment de bureaux et vestiaires, de type R+0 à R+1, sans niveau enterré,
- au droit de la plate-forme Est existante : a priori aucun changement,
- au droit de la zone d'extension Est projetée : la création d'une nouvelle plate-forme de voirie PL et d'un pont-bascule.

**A ce stade de l'étude, les caractéristiques techniques des ouvrages projetés (implantation, descentes de charges, ...) et les cotes projet ne sont pas encore complètement définies nécessitant de maintenir une souplesse réglementaire dans le PLU.**

Toutefois, la localisation du projet est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il devra répondre à ces exigences à savoir :

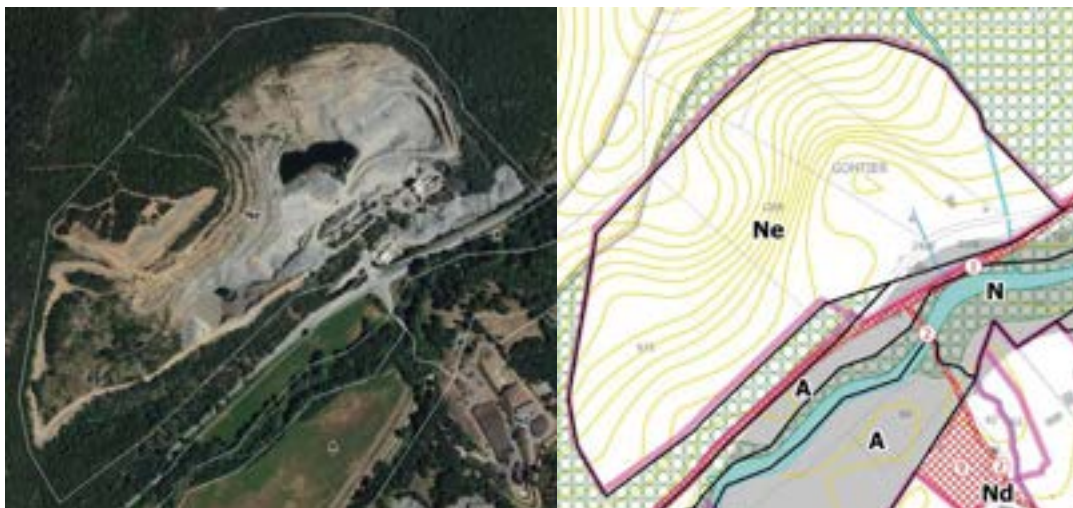
- Implantation et l'impact du bâtiment dans son environnement proche et lointain
- Volumétrie : hauteur de bâtiment
- Nature des matériaux en façade pour la pérennité des lieux
- Intégration paysagère dans le cadre de la charte paysagère du Var et des Atlas paysager de la DREAL

**La localisation précise des constructions et leurs formes seront définies en concertation avec les ABF et la DREAL en amont du dépôt de toute autorisation d'urbanisme compte tenu de l'inscription du projet dans le site classé.**

Les estimations en termes de surface de plancher à créer semblent toutefois être inférieures à 1200 m<sup>2</sup>. Des études faunes flores sont réalisées pour veiller au moindre impact environnemental du projet sur son environnement.

- **Ne** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à la carrière. Il s'agit d'une carrière existante dont le permis d'exploiter a été renouvelé en 2006 et est valable jusqu'au 12/05/2036.

**Les conditions d'aménagement de la carrière sont définies par les arrêtés préfectoraux du 14 mai 2018, du 29 juin 1993 et du 2 mai 2006.**



*Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Ne*

La CEMEX, société exploitante du site, met en œuvre une politique d'intégration paysagère de son site qui n'est que peu visible depuis la RD98.





Entrée de la carrière depuis la RD98

- **Nj** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif aux jardins familiaux existants. L'objectif de ce secteur de prendre en compte les jardins familiaux existants et de permettre leur extension à l'avenir en fonction des besoins. La constructibilité y est extrêmement limitée car seules les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées pour chaque jardin. Ces jardins sont intégrés au sein d'un écrin de pins maritimes, chênes lièges, arbousiers, bruyères, cistes..., maquis arboré du Massif des Maures qui permettent de veiller à leur bonne intégration paysagère.



Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Nj



- **Nm** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au secteur du Magnan. Ce secteur accueille d'ores et déjà un restaurant attractif depuis plusieurs dizaines d'années. Les exploitants souhaitent pouvoir diversifier leur activité en mettant en œuvre une activité d'hébergement sous forme d'écologie. Le STECAL introduit des possibilités de construction allant dans ce sens mais avec des « garde-fous ». Un polygone d'implantation est créé limitant de fait les espaces où ces écolodges pourront être réalisés.



Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Nm



Illustrations de principe de l'écologie



Ces écolodges se situeront en arrière-plan du restaurant et des autres bâtiments existants. Ils ne seront donc pas visibles depuis la RD98. Le regroupement des constructions permettra également de minimiser l'impact paysager sur le grand paysage en ne créant pas de nouvel espace urbanisé discontinu.



- **Np** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aérodrome du Golfe de Saint-Tropez. Il s'agit de l'aérodrome existant. Celui-ci était déjà classé dans sa quasi-globalité en zone Np dans le PLU en vigueur. Une partie des installations était classées en UE pour permettre leur réalisation. Les travaux prévus ayant été réalisés, l'ensemble des infrastructures sont donc reclassées dans le secteur Np afin de limiter la constructibilité.



Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Np

- **Ns** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aménagement de la rivière La Môle le long du village. Il s'agit de terrains communaux que la commune souhaite pouvoir aménager en espace de loisirs et de détente, tout en prenant en compte la problématique du risque inondation.



Photographie aérienne et extrait du plan de zonage du secteur Ns

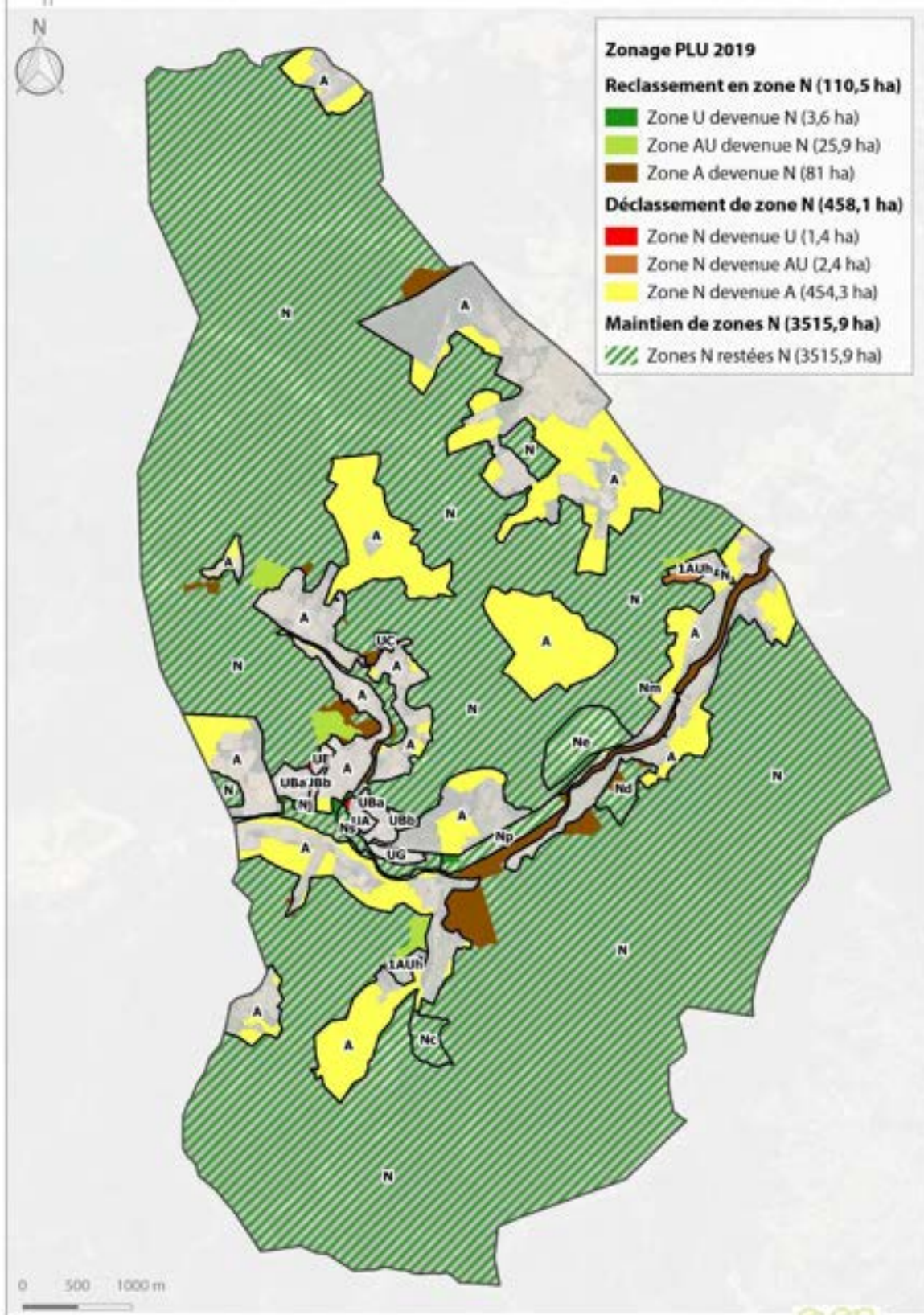
La mise en place de ces STECAL a ainsi pour objectif d'assurer le développement de ces différents équipements ou espaces à vocation touristique tout en préservant le caractère naturel des espaces environnant. La réglementation du PLU prend donc en compte leurs différents besoins et des Emplacements Réservés constituant des servitudes de projets sont mis en place.

Le fonctionnement de ces espaces répond à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD du projet de PLU : « Encourager le développement du tourisme » et « Maintenir les activités spécialisés ».

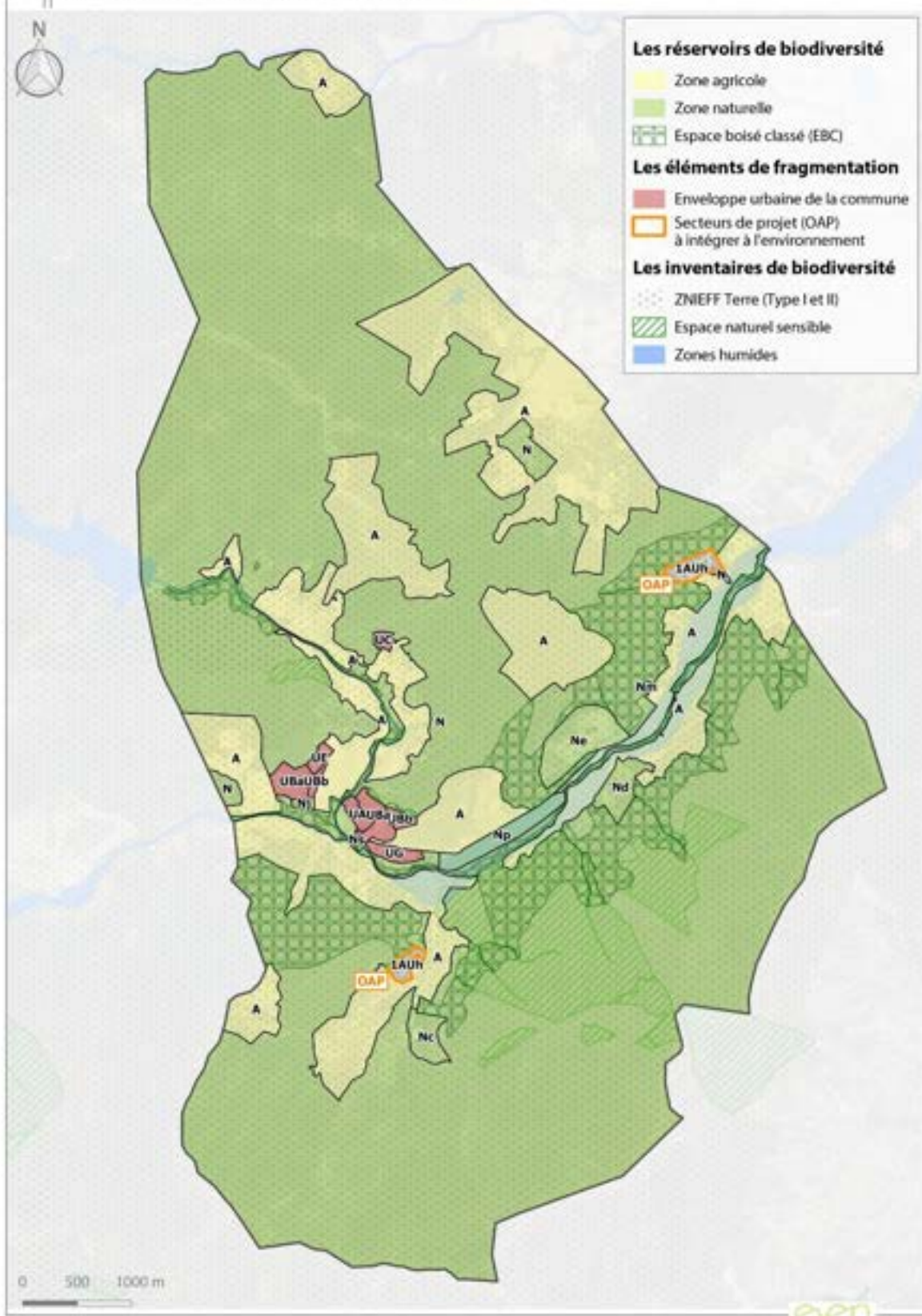
Des dispositions communes s'appliquent à ces STECAL afin de veiller à leur intégration dans le paysage et l'environnement :

- respecter les dispositions relatives au RDDECI en ce qui concerne la prise en compte des risques incendie feux de forêt ;
- veiller à une bonne intégration paysagère de leurs constructions en veillant à la qualité et au choix des matériaux utilisés et en veillant à leur localisation dans le site, ou, à défaut, en permettant une remise en état du site à l'issue de l'activité ;
- veiller à ne pas nuire à la qualité des espaces agricoles et naturels environnants ;
- respecter les normes en termes de raccordement aux différents réseaux en lien avec leurs activités ;
- ne pas accroître les risques et nuisances déjà existants.

Évolutions des zones N entre le PLU opposable et le projet de PLU



Traduction de la Trame verte et bleue dans le PLU



Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone

**Article 1 : Destinations et sous destinations**

Sont interdites dans l'ensemble des zones N, les occupations et utilisations du sol autres que l'exploitation forestière, les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, les dépôts de toute nature, l'extraction de terre végétale, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Sont autorisées sous conditions, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics, les constructions et occupations du sol nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales, l'aménagement et la réfection des constructions existantes, l'extension des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, le changement de destination des bâtiments, les affouillements et exhaussements du sol.

Sont autorisées sous conditions dans les secteurs Nc, Nd, Ne, Nj, Nm, Np et Ns :

- **dans le secteur Nc :**
  - o les équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, etc...)
  - o L'aménagement des terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions et équipements sportifs ou de loisirs qui leur sont liés.
- **dans le secteur Nd :** les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de collecte, traitement et valorisation des déchets intercommunaux.
- **dans le secteur Ne :**
  - o les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de carrières, sablières et gravières.
  - o les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation susvisée.
  - o les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'exploitation susvisée.
  - o les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **dans le secteur Nj :** les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de jardins familiaux et les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associée à chaque jardin.
- **dans le secteur Nm :**
  - o les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition de s'implanter dans les polygones d'implantation.
  - o l'implantation d'extension et d'annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) réalisée en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- **dans le secteur Np :** les équipements ou les ouvrages techniques nécessaires à la sécurité de la circulation aérienne.
- **dans le secteur Ns :**
  - o les équipements publics et installation à usage de sports et de loisirs.
  - o les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Des dispositions communes s'appliquent à ces STECAL afin de veiller à leur intégration dans le paysage et l'environnement :

- respecter les dispositions relatives au RDDECI en ce qui concerne la prise en compte des risques incendie feux de forêt ;
- veiller à une bonne intégration paysagère de leurs constructions en veillant à la qualité et au choix des matériaux utilisés et en veillant à leur localisation dans le site, ou, à défaut, en permettant une remise en état du site à l'issue de l'activité ;
- veiller à ne pas nuire à la qualité des espaces agricoles et naturels environnants ;
- respecter les normes en termes de raccordement aux différents réseaux en lien avec leurs activités ;
- ne pas accroître les risques et nuisances déjà existants.

**Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Ces règles permettent une maîtrise des densités, y compris dans les STECAL :

- **Emprise au sol des constructions** : Non règlementé.;
- **Hauteur des constructions** : La hauteur maximale est fixée à 7 m dans les zones N et ses secteurs, et 9m dans le secteur Nd ;
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Les constructions doivent respecter un recul minimal de 25 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ;
- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété** : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** : Non règlementée.

### Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- L'implantation dans le terrain ;
- Les toitures ;
- Les édicules techniques ;
- La volumétrie des constructions ;
- Les façades ;
- Les clôtures ;
- Les menuiseries ;
- Les aménagements extérieurs.

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** : Cet article précise les règles applicables à la zone en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'espaces verts.

**Article 6 : Stationnement** : Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

**Article 8 : Desserte par les réseaux** : S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du règlement.

Des règles spécifiques sont néanmoins introduites en cas de non-possibilité de raccordement aux réseaux d'eau ou d'assainissement pour tenir compte de l'isolement des constructions.

#### Traitement des espaces boisés classés dans les zones N

*NB : le PLU n'étant pas concerné par l'application de la loi Littoral, les transformations apportées aux EBC ne nécessitent pas de passage en commission des sites.*

Les Espaces Boisés Classés permettent d'établir une protection renforcée concernant le déboisement afin de protéger les espaces boisés présentant un caractère remarquable d'un point de vue paysager ou écologique.

Le projet de PLU opère une évolution radicale dans l'utilisation de l'outil « Espaces Boisés Classés ». Le PLU en vigueur classait en effet des espaces faisant l'objet de plans de gestion ou des forêts communales en EBC, mais ne protégeait pas des espaces sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental.

Le projet de PLU vise à l'inverse à classer en EBC les espaces le plus sensibles ou ceux pouvant le plus subir une pression anthropique. Les EBC sont donc recentrés autour de la vallée de La Môle,



dans laquelle l'intérêt paysager et fort (en particulier depuis la RD98) et où se concentrent les pressions humaines. En dehors des espaces agricoles, les espaces boisés sont donc classés en EBC sur plusieurs dizaine de mètres de pentes. Une limite suivant les courbes de niveau 100 ou 130 m NGF a été fixée arbitrairement. En effet, compte tenu de la topographie, les EBC pourraient autrement s'étendre jusqu'en limite avec la commune du Rayol par exemple, ce qui leur ferait perdre leur sens de protection spécifique. Les limites naturelles formées par les crêtes ont également été prises en compte lorsque cela était possible

Les EBC du PLU en vigueur représentaient 614,87 ha. Les EBC du nouveau projet de PLU représentent 514,08 ha.

## V. BILAN DES EVOLUTIONS DU PLU

Le PLU présente un bilan positif :

- Il permet une réduction de 35% des zones constructibles (zones U et AU) par rapport au PLU de 2005 ce qui représente une diminution globale de 29,5 ha d'espaces constructibles. La superficie des zones urbaines demeure quasi-identique (-0,1 ha) mais la superficie des zones AU est drastiquement réduite afin de limiter la consommation foncière ;
- Il permet une augmentation de 59% des espaces agricoles, représentant une augmentation de 358 ha. Le « poids » important du pourcentage précité traduit la volonté que les zones agricoles du PLU conservent leur rôle essentiel dans l'attractivité économique, environnementale et paysagère de la commune. Il est lié au reclassement des espaces à potentiel agricole situé dans les aires AOC ou issus des demandes des exploitants agricoles dans le cadre du diagnostic agricole réalisé sur la commune ;
- Il entraîne une réduction de 8% des zones naturelles ce qui représente le déclassement de 328,9 ha, majoritairement au profit de la reconquête agricole.

Le PLU permet donc bien de limiter le fort développement urbain engendré par les précédents documents d'urbanisme, et de favoriser le développement des espaces agricoles et la préservation des espaces naturels. La consommation de 328,9 ha d'espace naturel au profit des terres agricoles est à relativiser : cette surface ne représente que 7% des espaces naturels du territoire.

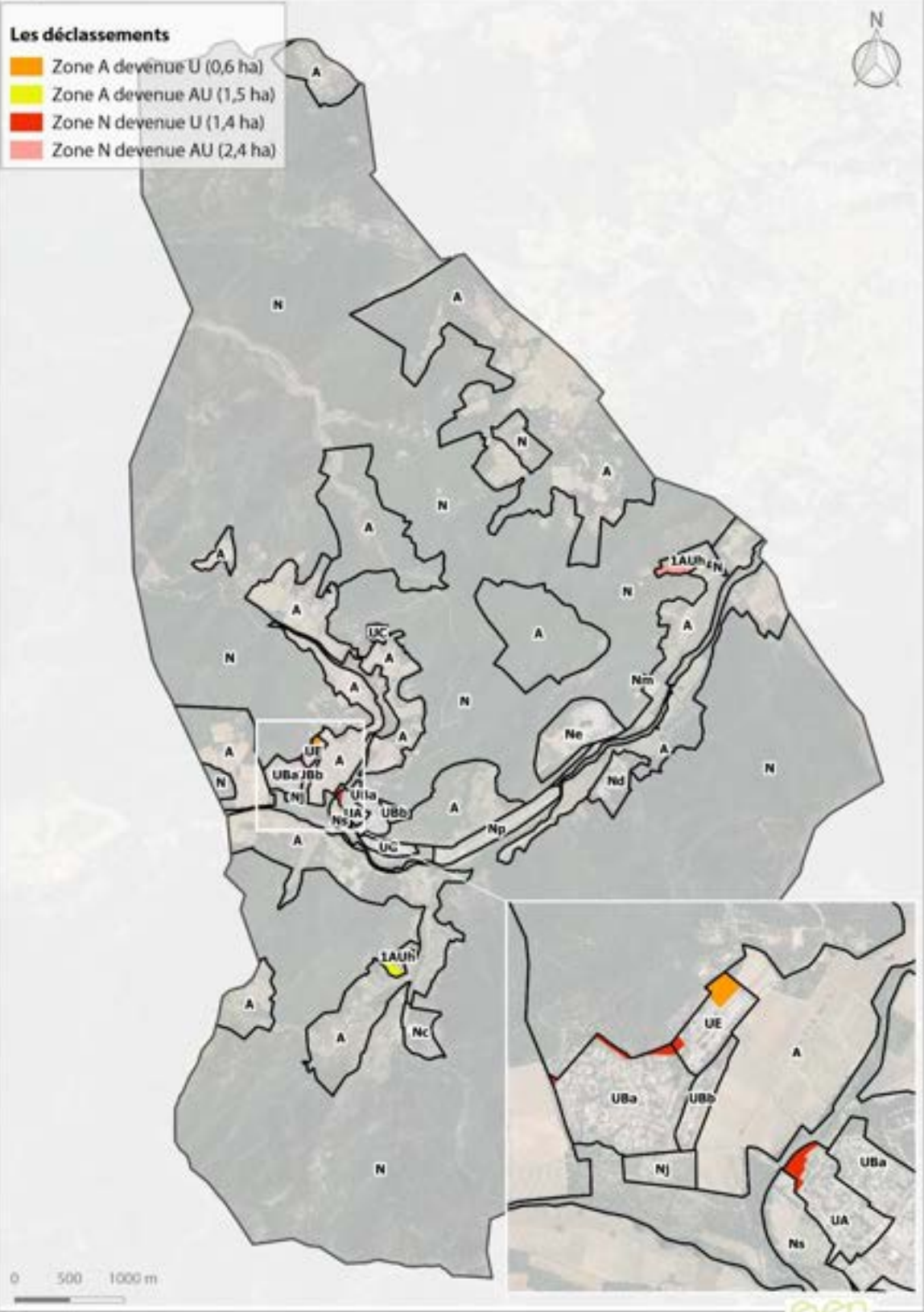
Tableau croisé de devenir des zones du PLU en vigueur dans le projet de PLU

		PLU 2019 (ha) appro				Total (en ha)	Total (en%)
		U	AU	A	N		
PLU en vigueur (ha)	U	37,3	0,0	0,8	3,6	41,7	0,9%
	AU	2,3	10,3	5,2	25,9	43,7	0,9%
	A	0,6	1,5	527,9	80,9	610,9	13,1%
	N	1,4	2,4	454,0	3514,0	3971,8	85,0%
	Total (en ha)	41,6	14,3	987,9	3624,4	4670	
Total (en%)		0,9%	0,3%	21,2%	77,6%		

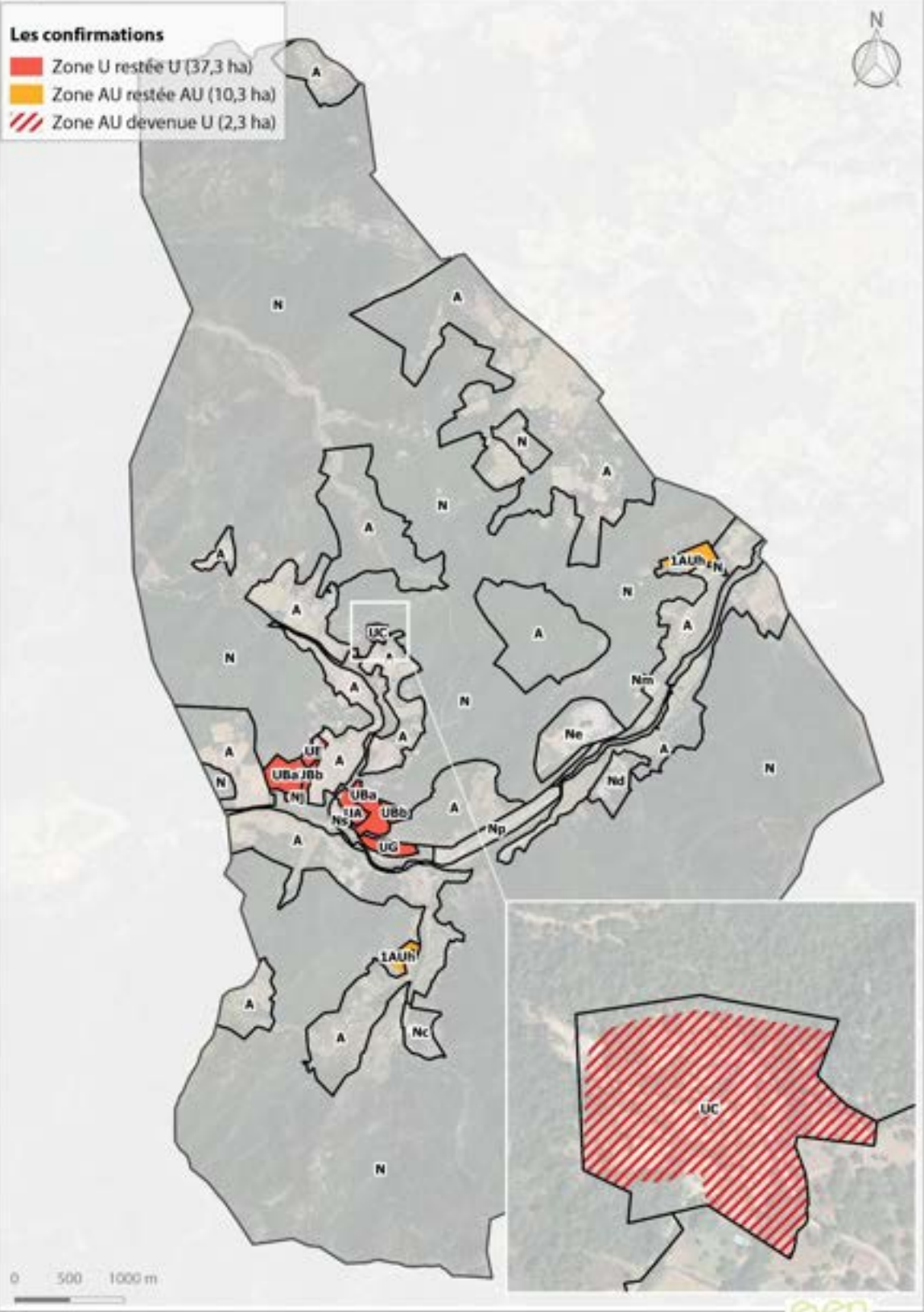
Tableau croisé de devenir des zones du PLU en vigueur dans le projet de PLU

PLU en vigueur			PLU 2019			Evolution en ha
ZONE	HA	%COMMUNE	ZONE	HA	%COMMUNE	
2UAa	0,33	0,0%	UA	4,49	0,1%	
2UAb	1,93	0,0%	UBa	19,68	0,4%	
2UBa	9,53	0,2%	UBb	5,43	0,1%	
2UBb	0,31	0,0%	UC	2,65	0,1%	
2UCa	1,09	0,0%	UE	3,39	0,1%	
2UCb	3,95	0,1%	UG	5,99	0,1%	
2UCc	3,55	0,1%				
UA	5,05	0,1%				
UB	2,15	0,0%				
UC	2,15	0,0%				
UD	3,04	0,1%				
UE	1,29	0,0%				
UG	6,3	0,1%				
UM	1,02	0,0%				
<b>TOTAL U</b>	<b>41,7</b>	<b>0,9%</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>41,63</b>	<b>0,9%</b>	-0,1
1AU	2,29	0,0%	1AUh	14,28	0,3%	
2AU	38,16	0,8%				
3AU	3,25	0,1%			0,0%	
<b>TOTAL AU</b>	<b>43,7</b>	<b>0,9%</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>14,28</b>	<b>0,3%</b>	-29,4 -29,5
A	488,29	10,5%	A	969,54	20,8%	
Ac	3,85	0,1%				
Ad	7,29	0,2%				
Ai	111,82	2,4%				
<b>TOTAL A</b>	<b>611,3</b>	<b>13,1%</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>969,54</b>	<b>20,8%</b>	358,3
N	3886,44	83,2%	N	3550,07	76,0%	
Na	12,93	0,3%	Nc	14,76	0,3%	
Nc	13,34	0,3%	Nd	15,15	0,3%	
Nd	7,08	0,2%	Ne	31,63	0,7%	
Ne	32,42	0,7%	Nj	1,92	0,0%	
Np	16,95	0,4%	Nm	1,05	0,0%	
Ns	4,86	0,1%	Np	18,66	0,4%	
			Ns	11,91	0,3%	
<b>TOTAL N</b>	<b>3974,0</b>	<b>85,1%</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>3645,15</b>	<b>78,1%</b>	-328,9
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>4670</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>4670</b>	<b>100,0%</b>	

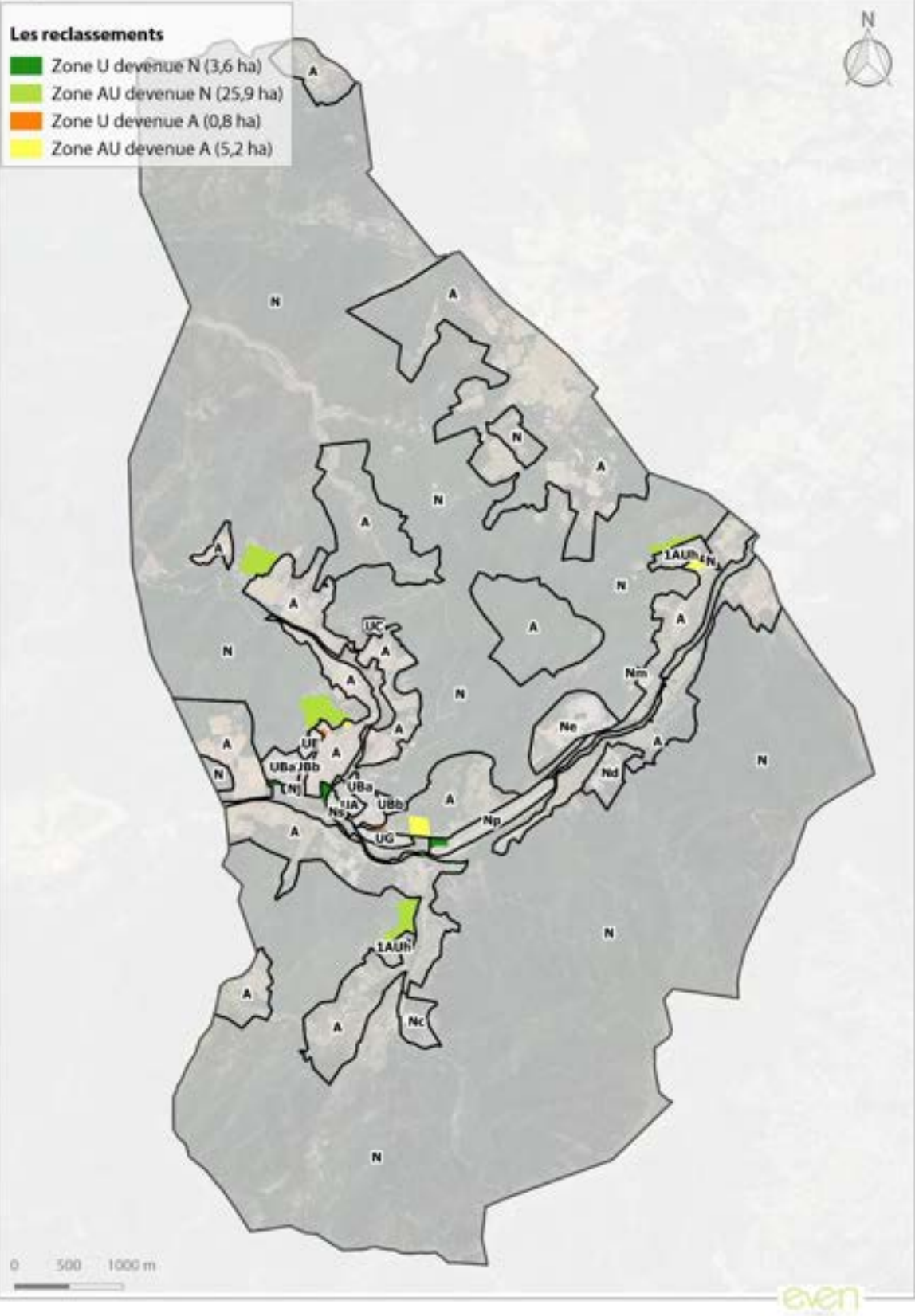
### Les déclassements de zones N et A en faveur de l'urbanisation



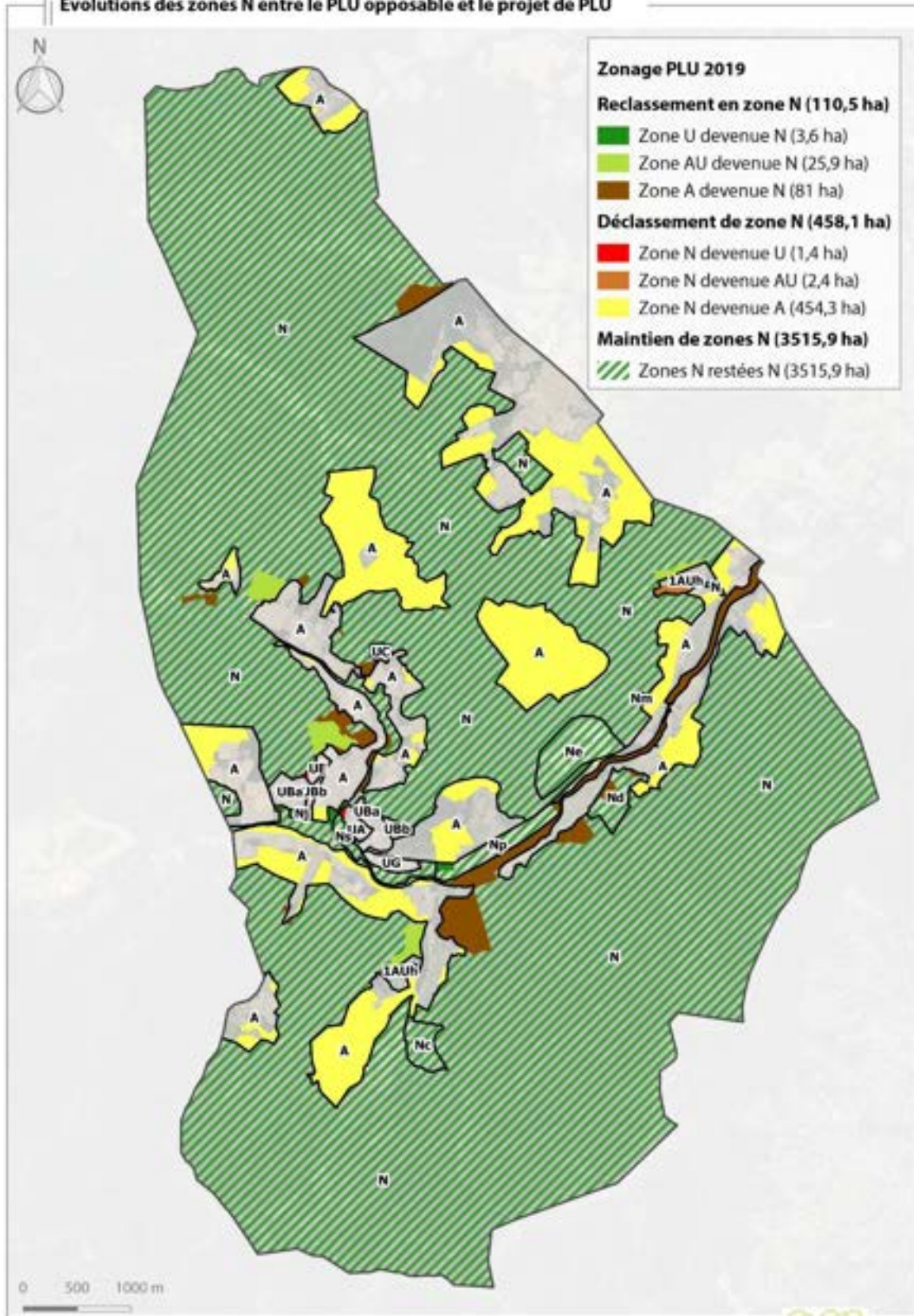
### Les confirmations de l'urbanisation



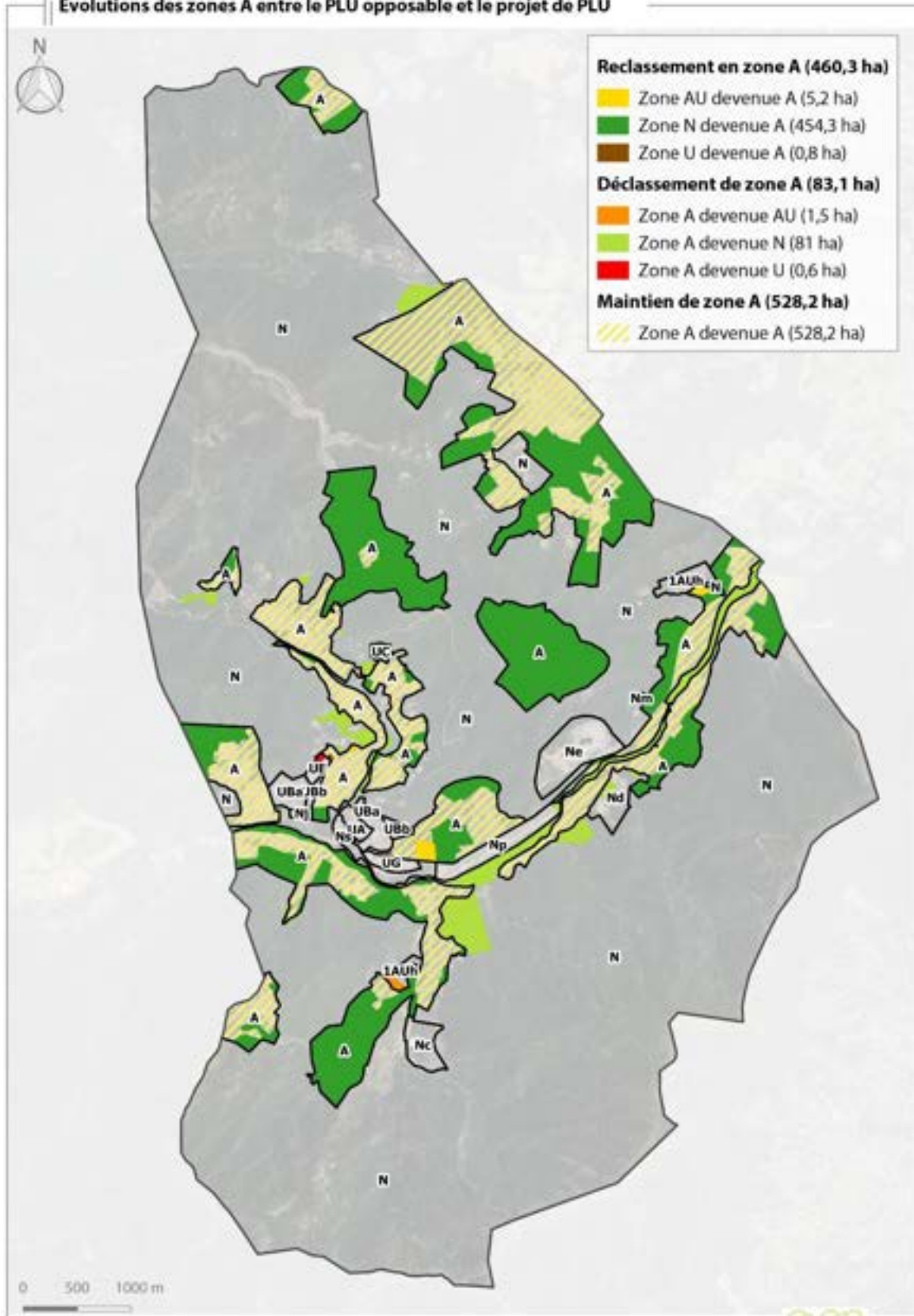
Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, agricoles



Évolutions des zones N entre le PLU opposable et le projet de PLU



Évolutions des zones A entre le PLU opposable et le projet de PLU



# Chapitre 6 : COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

## I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT APPROUVE LE 12/07/2006

Le SCoT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

La commune de La Mole est concernée par l'application des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006.

Le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez comprend 12 communes qui correspondent aux communes présentes dans la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

Le territoire concerné par le SCoT est situé au milieu du littoral varois entre les agglomérations de Toulon et de Fréjus-Saint-Raphaël, à égale distance des métropoles marseillaise et niçoise. Il constitue un bassin de vie de 430 kilomètres carrés.

Le Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCoT reprend les orientations du PADD et les regroupent en cinq orientations principales tout en leur donnant une résonance spatiale.

### **Orientation n°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT**

- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement ;
- Mettre en valeur l'espace maritime et littoral ;
- Mettre en valeur des espaces agricoles et forestiers ;
- Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains ;
- Mettre en œuvre des moyens opérationnels.

### **Orientation n°2 : RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE**

- Valoriser le tourisme ;
- Diversifier l'économie du territoire ;
- Conforter les activités agricoles.

### **Orientation n°3 : RÉGULER LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE**

- Maîtriser la production de logements ;
- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;
- Construire des logements locatifs ;
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace.

### **Orientation n°4 : DÉVELOPPER LES TRANSPORTS**

- Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes ;
- Améliorer les transports collectifs ;
- Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication ;
- Mettre en place des mesures d'accompagnement.

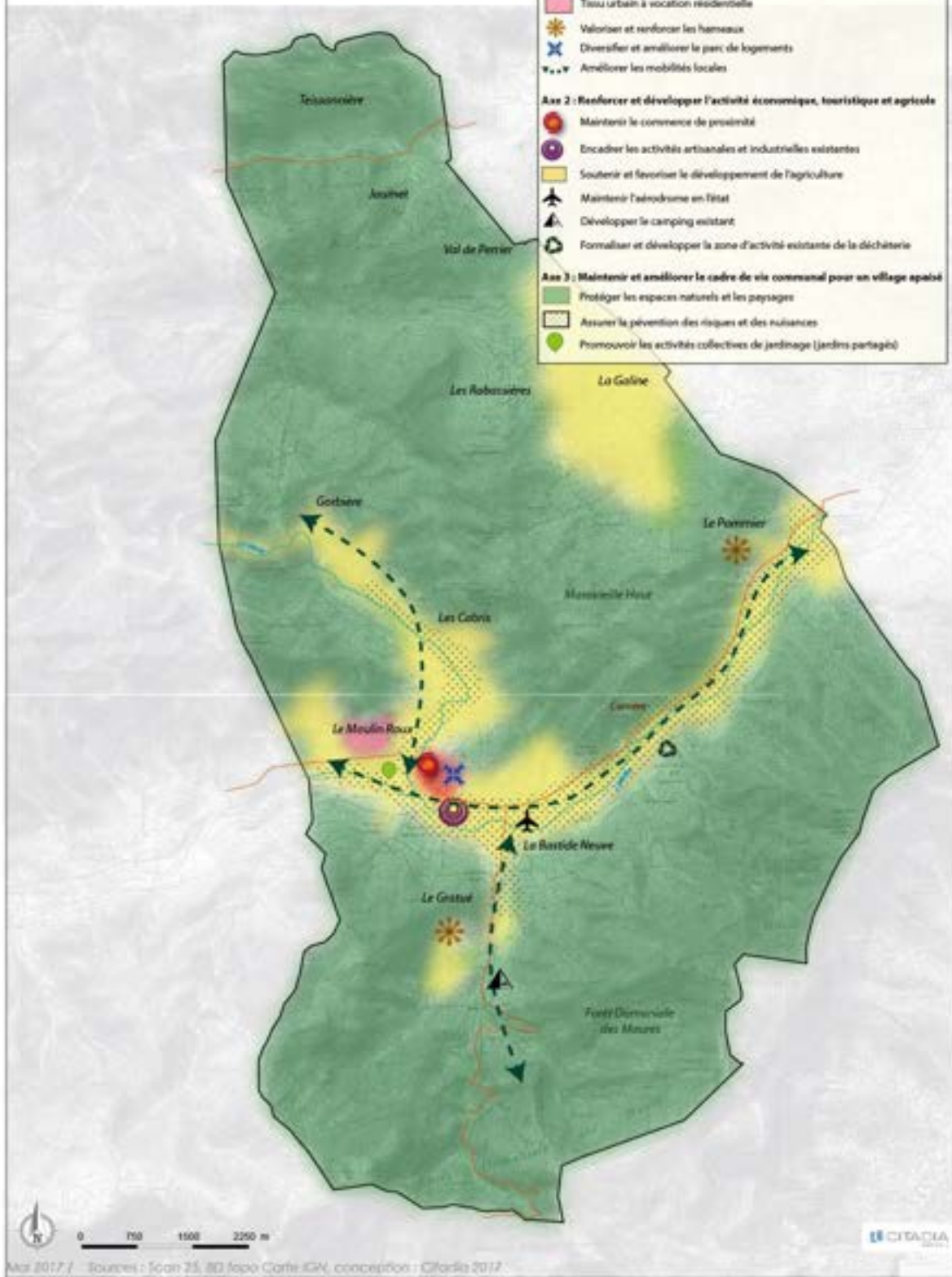
### **Orientation n°5 : Mieux équiper le territoire**

- compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure ;
- conforter le niveau des équipements culturels et sportifs ;
- créer des aires d'accueil pour les gens du voyage ;
- renforcer l'offre de services publics ;
- développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements ;
- mettre en place des mesures d'accompagnement.



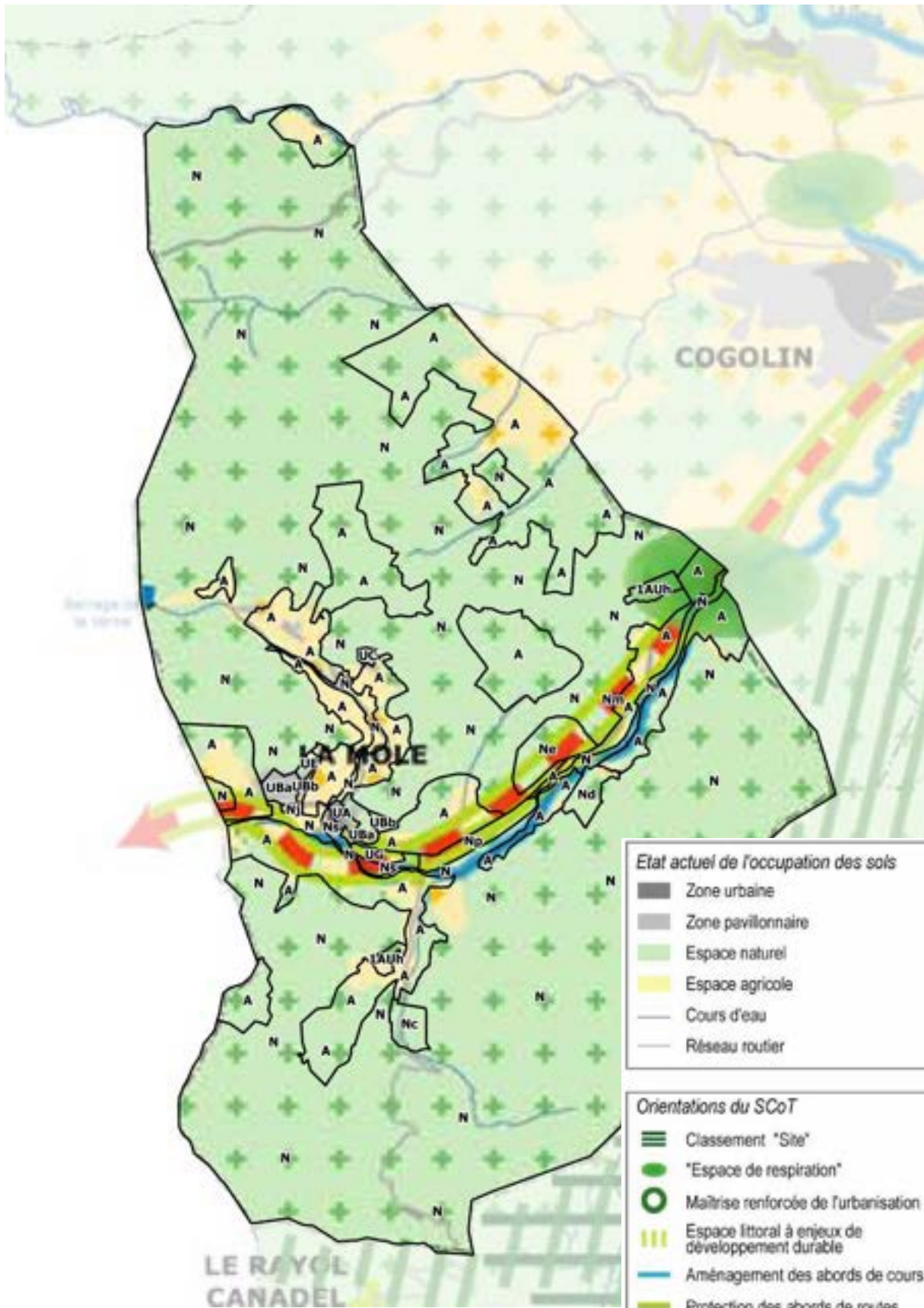
## PADD - Synthèse des orientations et des objectifs

### La Mole



1. ORIENTATION N°1 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

<p>1 Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers l'orientation « Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue » du PADD. Cela se traduit d'un point de vue réglementaire par le classement en zone agricole et naturelle de <b>98,8 % du territoire communal</b>. Entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU, une réduction de 29,5 ha des zones constructibles est de plus opérée. L'urbanisation est de fait circonscrite au village et aux quartiers déjà urbanisés ou équipés déjà identifiés dans le PLU en vigueur. Les ouvertures à l'urbanisation sont minimales et correspondent principalement à des adaptations parcellaires.</p>
<p>2 Mettre en valeur l'espace maritime et littoral</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif.</p>
<p>3 Mettre en valeur des espaces agricoles et forestiers, tout en maintenant l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains</p>	<p>Le projet communal promeut le développement agricole à travers l'objectif « Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture » du PADD. Un important travail de concertation a été entrepris avec les agriculteurs. Celui-ci a conduit la commune à choisir de reclasser en zone agricole de nombreux espaces à potentiel, notamment ceux concernés par le classement en AOC. LA zone A a ainsi été augmenté de 358 ha, pour représenter dans le nouveau projet de PLU 969,5 ha, soit 20,8% du territoire communal. La commune est également engagée dans la mise en œuvre d'une zone agricole protégée ZAP, afin de limiter la spéculation foncière sur ces espaces agricoles. Il convient de souligner que ce gain agricole est principalement issu du reclassement de zone naturelle, mais concerne des espaces qui étaient naguère le plus souvent occupés par l'agriculture. 2,1 ha ont notamment été reconquis sur les zones U et AU. Notons également que les pratiques sylvopastorales sont autorisées en zone N.  La protection des boisements est opérée par un classement en zone naturelle. Un travail complet de redéfinition des EBC a également été opéré. Le PLU en vigueur classait en effet des espaces faisant l'objet de plans de gestion ou des forêts communales en EBC, mais ne protégeait pas des espaces sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Le projet de PLU vise à l'inverse à classer en EBC les espaces le plus sensibles ou ceux pouvant le plus subir une pression anthropique. Les EBC sont donc recentrés autour de la vallée de La Môle, dans laquelle l'intérêt paysager est fort (en particulier depuis la RD98) et où se concentrent les pressions humaines. En dehors des espaces agricoles, les espaces boisés sont donc classés en EBC sur plusieurs dizaine de mètres de pentes. Une limite suivant les courbes de niveau 100 ou 130 m NGF a été fixée arbitrairement. En effet, compte tenu de la topographie, les EBC pourraient autrement s'étendre jusqu'en limite avec la commune du Rayol par exemple, ce qui leur ferait perdre leur sens de protection spécifique. Les limites naturelles formées par les crêtes ont également été prises en compte lorsque cela était possible.</p>
<p>4 Mettre en œuvre des moyens opérationnels</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.</p>



**Etat actuel de l'occupation des sols**

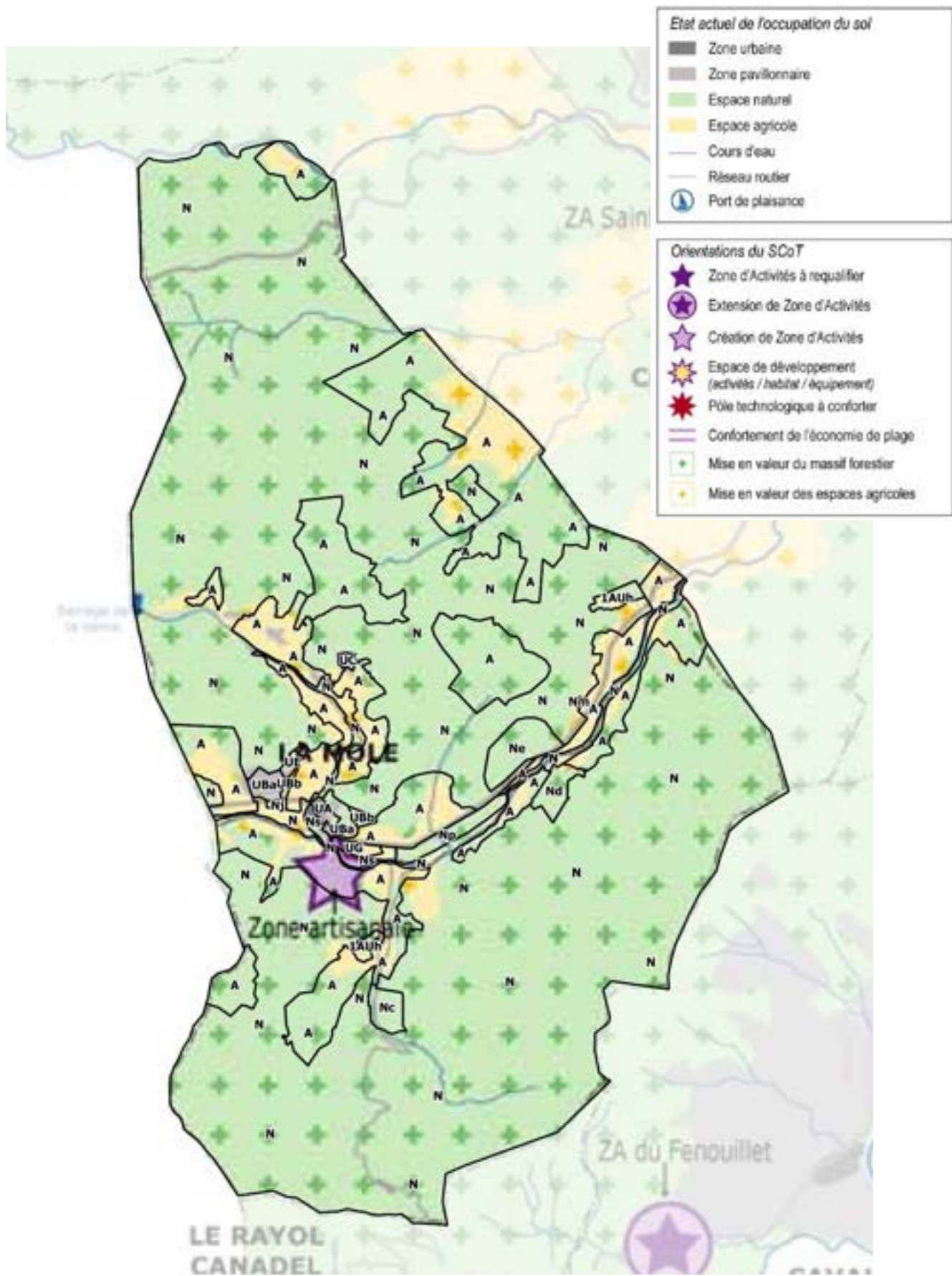
- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

**Orientations du SCoT**

- Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Protection des abords de routes
- Aménagement du boulevard littoral
- Amélioration de la desserte du golfe
- + Mise en valeur du massif forestier
- + Mise en valeur des espaces agricoles

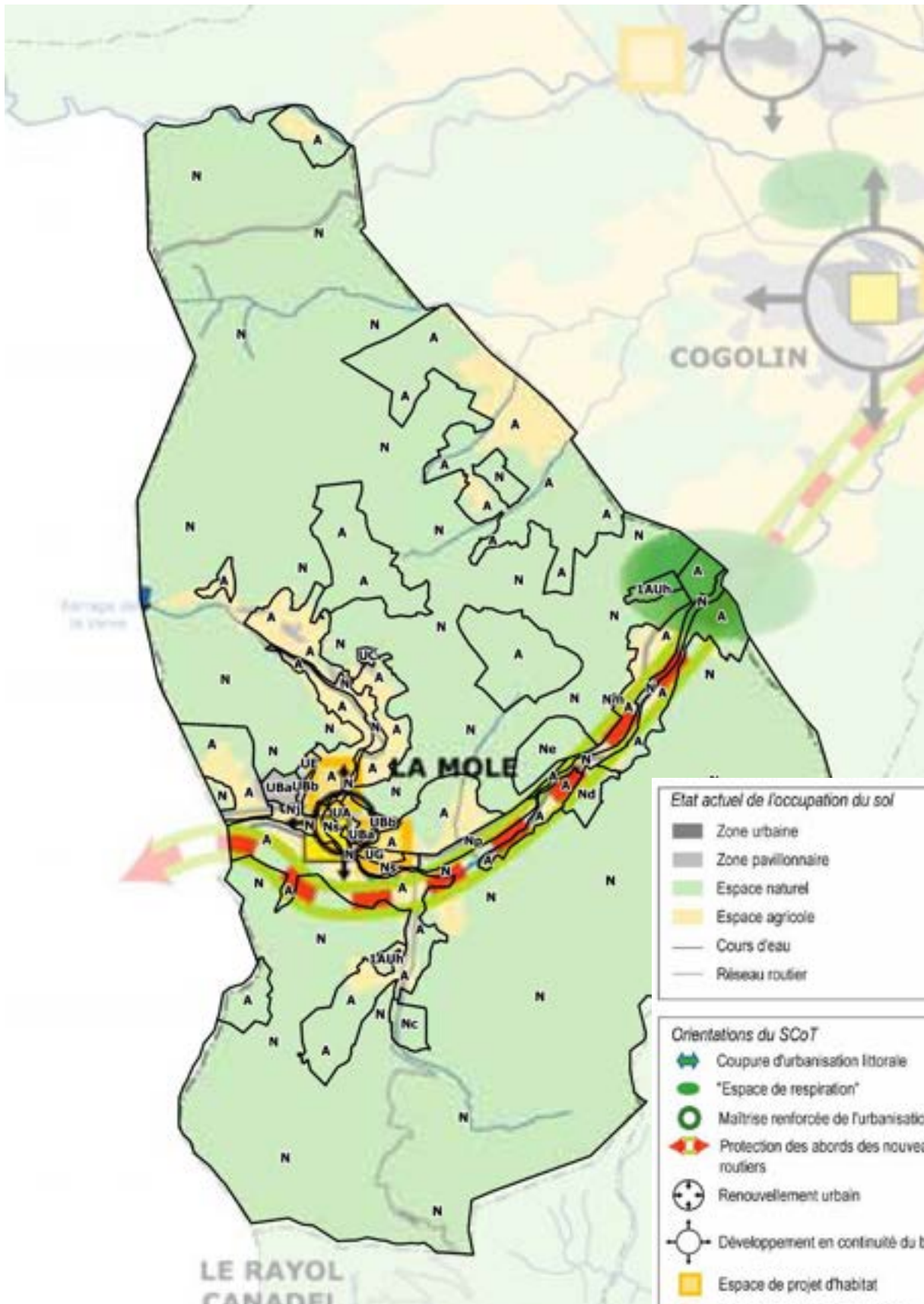
2. ORIENTATION N°2 : RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE

<p>1 Valoriser le tourisme</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers l'objectif « Encourager le développement du tourisme» du PADD.                  La commune soutient les projets de développement touristique portés sur son territoire. Dans le cadre du PLU, cela se traduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la création du STECAL Nm relatif au secteur du Magnan, dans lequel les exploitants du restaurant existant souhaitent développer une activité complémentaire d'hébergement de type écolodge. Ce secteur a été créé afin de répondre aux besoins de leur projet tout en s'assurant de la bonne intégration paysagères des constructions.</li> <li>- le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole afin de faciliter le développement des hébergements touristique en zone rural.</li> <li>- le classement dans un secteur Np adapté de l'aérodrome permettant son exploitation et maintenant l'accessibilité du territoire intercommunal.</li> </ul>
<p>2 Diversifier l'économie du territoire</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers les objectifs « Encadrer les activités artisanales et industrielles existantes» et « Maintenir les activités spécialisées» du PADD.                  La commune dispose d'une zone d'activité mise en œuvre à travers la ZAC St Exupéry. Cette zone a été lancée sous l'égide du premier PLU et est actuellement en cours de réalisation. Elle permet une diversification de l'activité économique communale, plutôt commerciale et de services, en facilitant l'installation d'activités artisanales et industrielles. Le PLU retranscrit les principes d'aménagement afin de permettre la poursuite de son urbanisation. Plus de la moitié des lots sont déjà bâtis.</p>
<p>3 Conforter les activités agricoles</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers l'objectif « Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture» du PADD.                  Un important travail de concertation a été entrepris avec les agriculteurs. Celui-ci a conduit la commune a choisir de reclasser en zone agricole de nombreux espaces à potentiel, notamment ceux concernés par le classement en AOC. LA zone A a ainsi été augmenté de 358 ha, pour représenter dans le nouveau projet de PLU 969,54 ha, soit 20 ,8% du territoire communal.                  La commune est également engagée dans la mise en œuvre d'une zone agricole protégée ZAP, afin de limiter la spéculation foncière sur ces espaces agricoles.                  Il convient de souligner que ce gain agricole est principalement issu du reclassement de zone naturelle, mais concerne des espaces qui étaient naguère le plus souvent occupés par l'agriculture. 2,1 ha ont notamment été reconquis sur les zones U et AU.                  Notons également que les pratiques sylvopastorales sont autorisées en zone N.</p>



3. ORIENTATION N°3 : REGULER LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE

<p>1 Maîtriser la production de logements ;</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers l'orientation «Modérer le développement urbain tout en favorisant les hameaux » du PADD.</p> <p>Au regard de la forte croissance démographique observée durant les dernières années (croissance démographique annuelle moyenne supérieure à 5% par an), le nouveau projet communal vise l'apaisement de l'urbanisation. Le scénario de croissance retenu est donc en toute logique celui qui définit un objectif maximal de croissance de 1% par an en moyenne. Ce scénario de croissance démographique de 0,1%/an permettrait une augmentation de 192 habitants et induirait un besoin de 110 logements : 81 pour les nouveaux habitants et 29 pour tenir compte de la décohabitation (diminution constante de la taille des ménages) et du renouvellement du parc.</p> <p>Au regard de la réduction des zones constructibles dans le nouveau PLU, les capacités productives théoriques en logements du PLU s'inscrivent en accord avec ce taux de croissance. Elles sont estimées à 104 logements.</p> <p>Il convient de souligner que les deux espaces de développement identifiés dans le SCoT sont ceux qui ont fait l'objet d'une urbanisation dans le cadre du premier PLU.</p>
<p>2 Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires ;</p>	<p>La commune de la Mole est peu concernée par la problématique des résidences secondaires en comparaison avec d'autres communes du golfe. La mise en œuvre de la ZAC St Magdeleine durant le premier PLU a par ailleurs permis de renforcer l'offre en résidences principales mais également en termes d'offre locative.</p>
<p>3 Construire des logements locatifs ;</p>	
<p>4 Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD.</p> <p><b>Le PLU permet une réduction de 29,5 ha de zones potentiellement constructibles.</b></p> <p>Les capacités foncières théoriques sont réduites également : elles ne sont plus que de 9,1 ha (9,4 en comptant la zone UE), alors que 26,1 ha ont été consommées durant les 10 dernières années.</p>



**Etat actuel de l'occupation du sol**

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

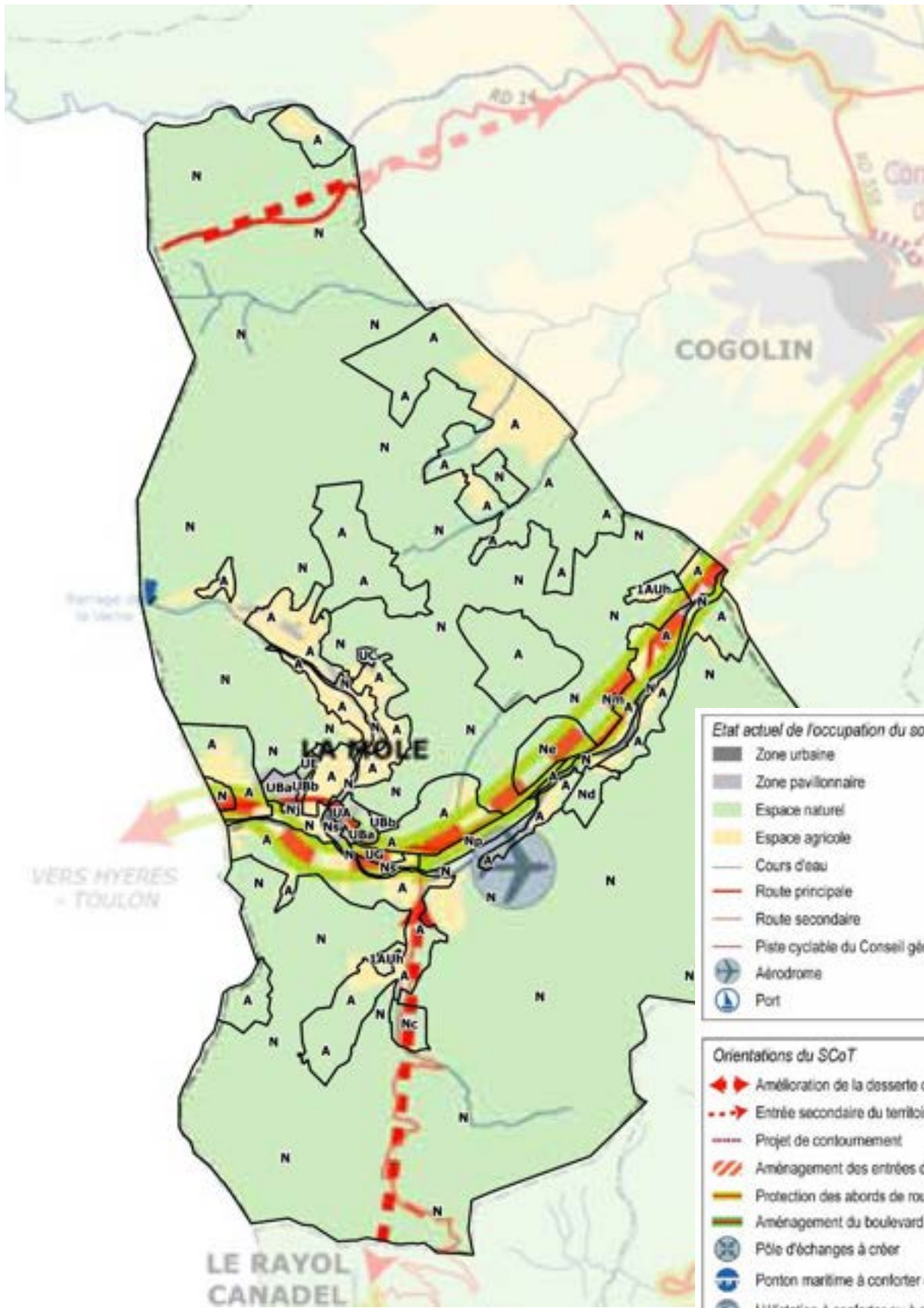
**Orientations du SCoT**

- Coupe d'urbanisation littorale
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Protection des abords des nouveaux tracés routiers
- + Renouvellement urbain
- Développement en continuité du bâti existant
- Espace de projet d'habitat
- Projet de renouvellement urbain
- ★ Espace de développement (activités / habitat / équipement)

4. ORIENTATION N°4 : DEVELOPPER LES TRANSPORTS

<p>1 Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes</p>	<p>La commune de la Mole n'est pas concernée par de nouvelles infrastructures à l'exception de la possible déviation de la RD98 autour du village dont la mise en œuvre n'est pas actée. Des emplacements réservés pour l'élargissement des routes départementales existent et ont été conservés.</p>
<p>2 Améliorer les transports collectifs</p>	<p>La commune dispose d'aménagement urbain permettant l'utilisation des transports en communs.</p>
<p>3 Améliorer la liaison avec les pôles régionaux et les grands axes de communication</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLU permet toutefois de maintenir l'aérodrome dans son fonctionnement actuel en le classant dans un secteur Np adapté à son activité.</p>
<p>4 Mettre en place des mesures d'accompagnement</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.</p>





**Etat actuel de l'occupation du sol**

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Route principale
- Route secondaire
- Piste cyclable du Conseil général
- Aéroports
- Port

**Orientations du SCoT**

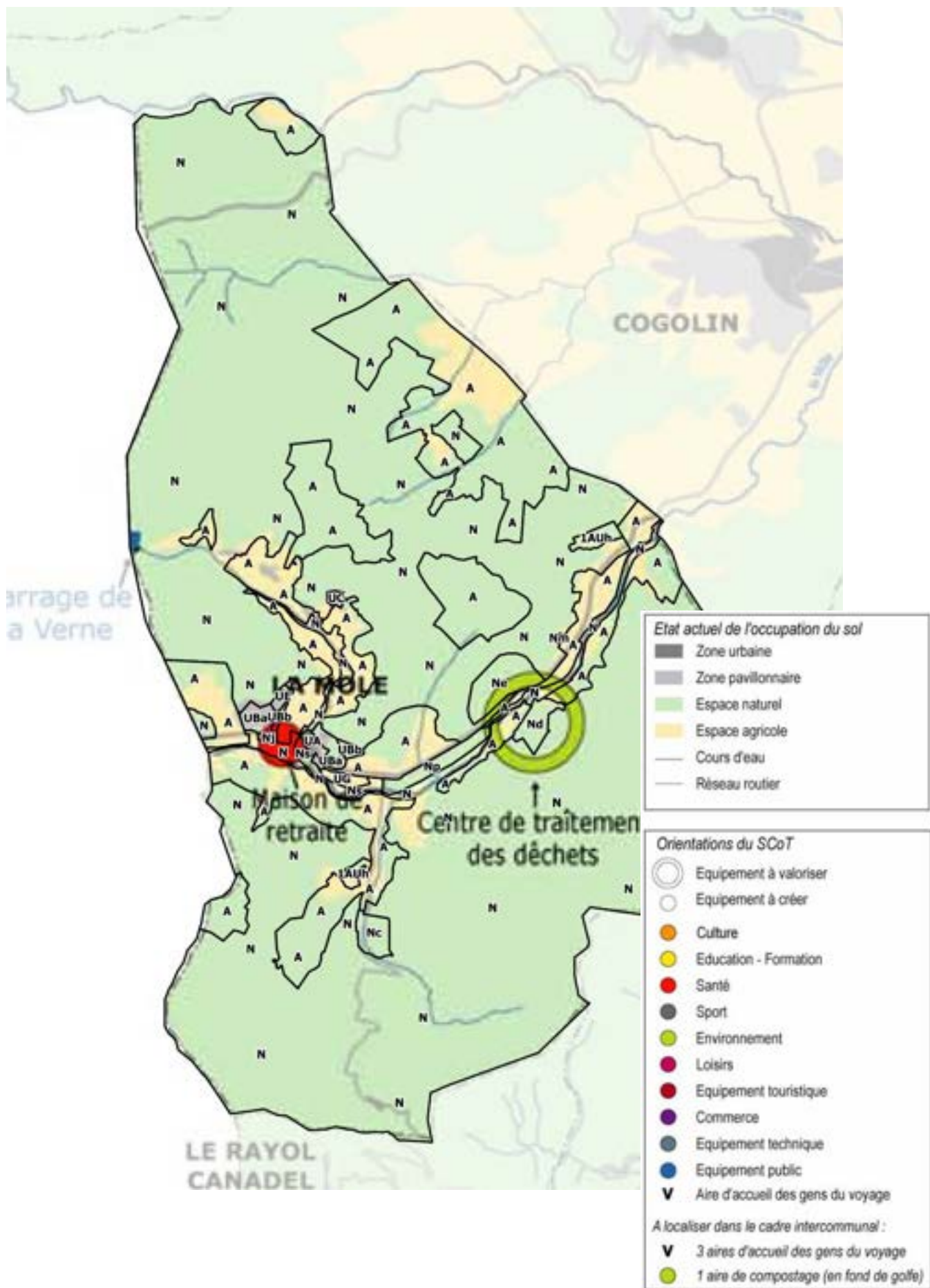
- Amélioration de la desserte du golfe
- Entrée secondaire du territoire à valoriser
- Projet de contournement
- Aménagement des entrées de ville
- Protection des abords de route
- Aménagement du boulevard littoral
- Pôle d'échanges à créer
- Ponton maritime à conforter ou à créer
- Hélistation à conforter ou à créer
- Liason maritime à valoriser

**A localiser dans le cadre intercommunal :**

- 2 hélistations

5. ORIENTATION N°5 : MIEUX EQUIPER LE TERRITOIRE

<p>1 Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.</p>
<p>2 Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs</p>	<p>Cet objectif trouve sa traduction à travers l'objectif «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...» du PADD.</p> <p>Le territoire dispose d'un niveau d'équipement répondant globalement à ses besoins même si des investissements sont à prévoir.</p> <p>Le développement passé et futur de l'urbanisation génère une pression sur les infrastructures de type réseaux existantes. L'anticipation de l'évolution des besoins aux regards de la connaissance fine des capacités actuelles est nécessaire pour ne pas fragiliser ces infrastructures, tout en améliorant leur efficacité.</p> <p>L'aménagement du secteur Ns, sur les bord de la rivière La Mole, participera au renforcement de l'offre en équipement de loisirs et sportifs de plein air.</p>
<p>3 Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.</p>
<p>4 Renforcer l'offre de services publics</p>	<p>L'extension et le réaménagement du secteur Nd va permettre le renforcement l'offre de traitement des déchets à l'échelle de l'intercommunalité. Le règlement a été prévu de manière à répondre aux besoins de cette activité. Des emplacements réservés ont également été ajoutés afin de faciliter l'acquisition des terrains nécessaires aux extensions.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas dans l'immédiat la réalisation d'une maison de retraite.</p>
<p>5 Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements</p>	<p>Les équipements de traitement des eaux ont été modernisés pour satisfaire aux besoins liée à la création des ZAC. Ceux-ci sont donc en mesure de répondre aux besoins futurs liés à la croissance démographique.</p>
<p>6 Mettre en place des mesures d'accompagnement</p>	<p>Le PLU impose dans les zones U le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et ne permet pas les densifications dans les zones non raccordées.</p>



## II. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT APPROUVE LE 02/10/2019

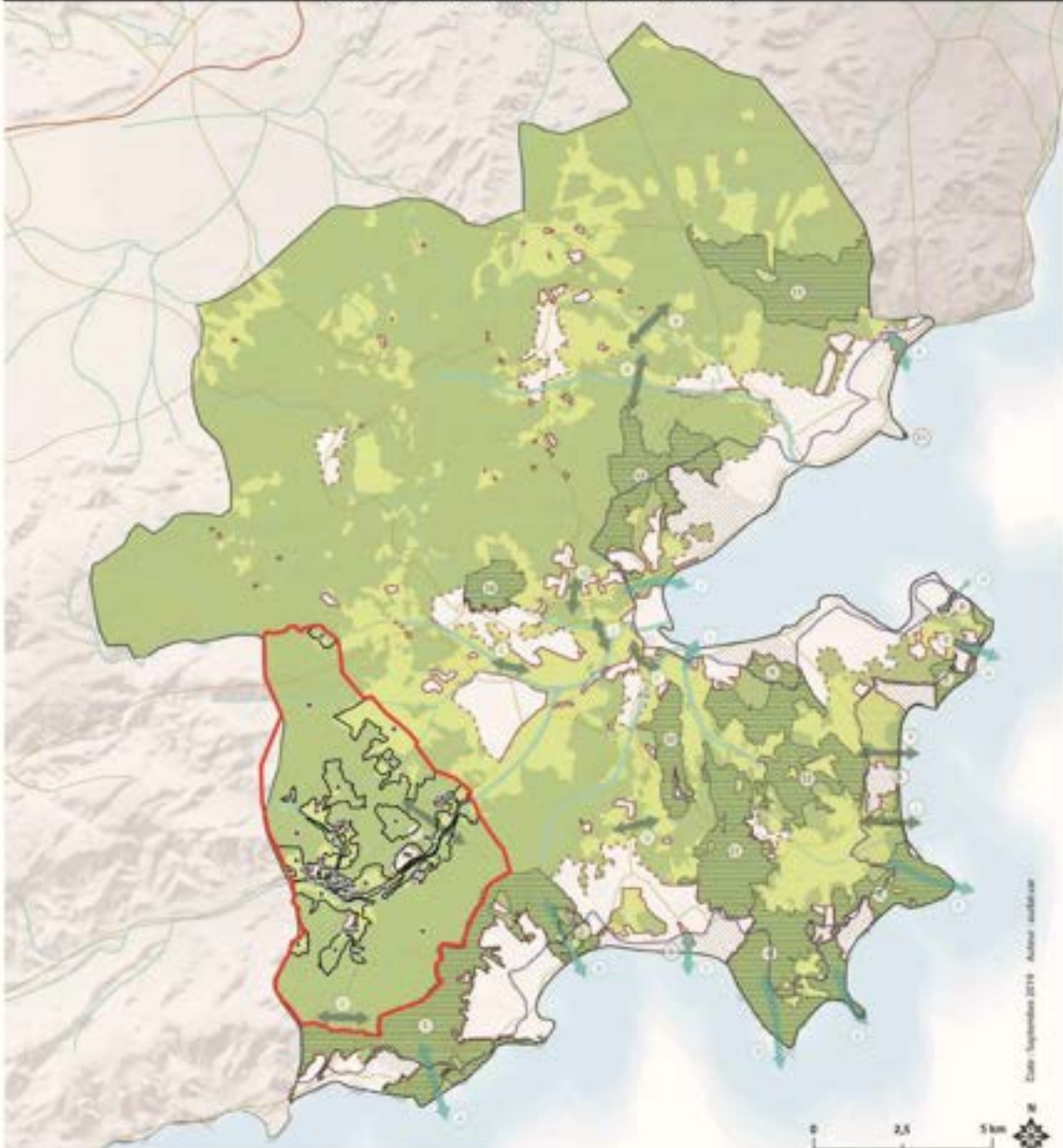
### 1. AXE 1 : TRANSMETTRE UN TERRITOIRE D'EXCEPTION

A/ Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme	Orientation - Conforter les grands équilibres actuels du territoire	Ces orientations trouvent leur traduction à travers l'orientation « Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue » du PADD. Cela se traduit d'un point de vue réglementaire <b>par le classement en zone agricole et naturelle de 98,8 % du territoire communal.</b> Entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU, une réduction de 29,5 ha des zones constructibles est de plus opérée. L'urbanisation est de fait circonscrite au village et aux quartiers déjà urbanisés ou équipés déjà identifiés dans le PLU en vigueur. Les ouvertures à l'urbanisation sont minimales et correspondent principalement à des adaptations parcellaires.
	Orientation – Lutter contre les continuums urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords de routes	
	Orientation - Maitriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager	Des OAP sont prévues dans les secteurs sensibles correspondant aux zones 1AUh et des coefficients d'espaces verts sont fixés à 50%.

# Schéma de préservation du socle paysager dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

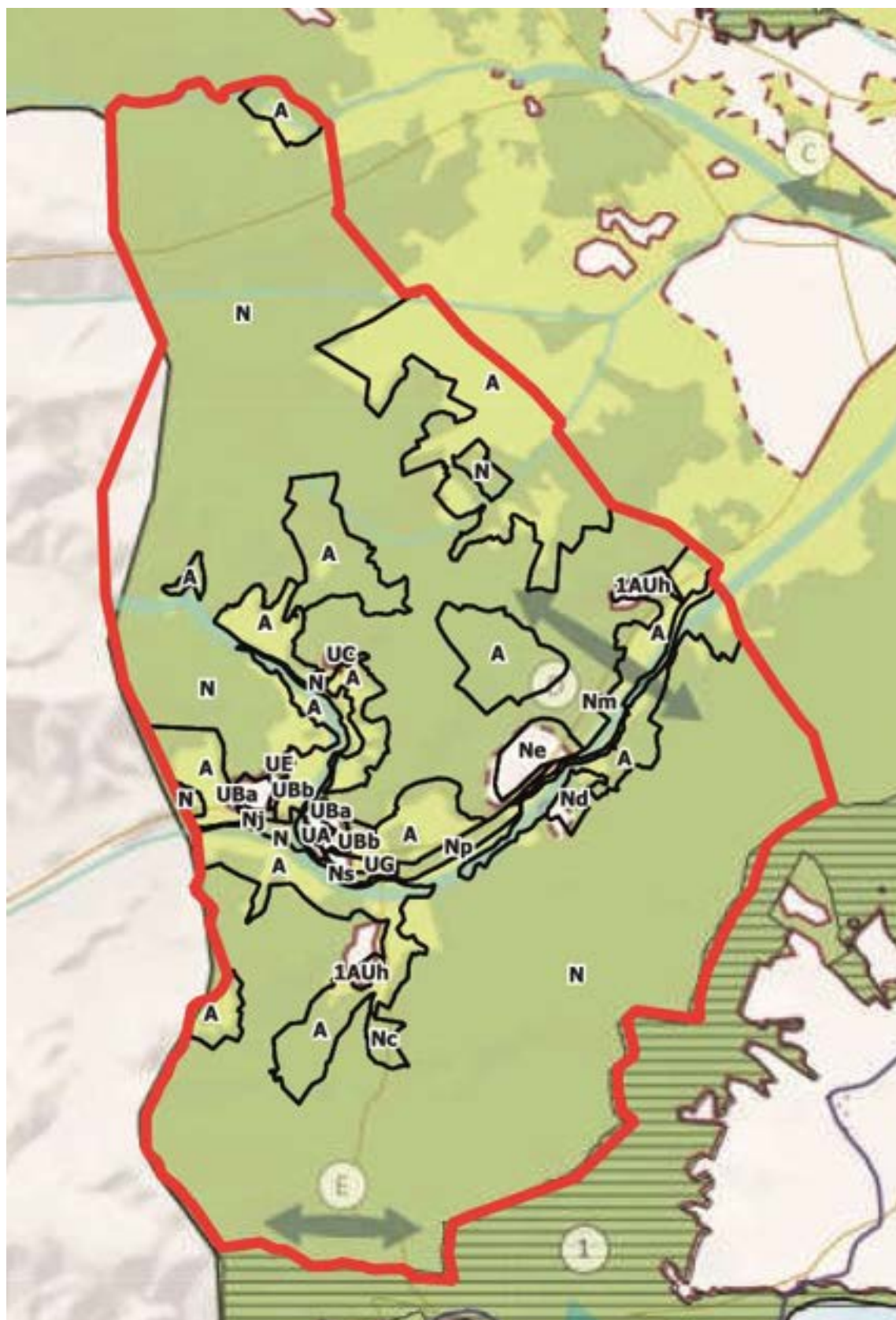
3

Révision du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
 Approuvé par délibération n°2019/10/02-06 du 2 octobre 2019



- |   |  |                            |   |                                      |                       |                         |   |  |                    |                        |                   |
|---|--|----------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---|--|--------------------|------------------------|-------------------|
| Espaces naturels et forestiers structurants à préserver | Espaces agricoles structurants à préserver | Espaces ruraux à préserver | Espaces littoraux sensibles à l'intrusion des espaces proches du rivage | Limite des espaces proches du rivage | Espaces de transition | Coquille d'urbanisation | Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCOT | Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU | Routes principales | Cours d'eau principaux | Périmètre du SCOT |
|---|--|----------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---|--|--------------------|------------------------|-------------------|

Date: Septembre 2019 Auteur: m&af&ar



B/ Afficher clairement la trame verte et bleue du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de Saint-Tropez	Orientation - Préserver strictement le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité principaux	Ces orientations trouvent leur traduction à travers l'orientation « Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue » du PADD. Cela se traduit d'un point de vue réglementaire par le classement en zone agricole et naturelle de 98,8 % du territoire communal. Entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU, une réduction de 29,5 ha des zones constructibles est de plus opérée.
	Orientation – préserver les perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires	L'urbanisation est de fait circonscrite au village et aux quartiers déjà urbanisés ou équipés déjà identifiés dans le PLU en vigueur. Les ouvertures à l'urbanisation sont minimales et correspondent principalement à des adaptations parcellaires.
	Orientation - préserver les capacités de déplacement des espèces au sein des corridors écologiques stratégiques	La protection des boisements est opérée par un classement en zone naturelle. Un travail complet de redéfinition des EBC a également été opéré. Le PLU en vigueur classait en effet des espaces faisant l'objet de plans de gestion ou des forêts communales en EBC, mais ne protégeait pas des espaces sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Le projet de PLU vise à l'inverse à classer en EBC les espaces les plus sensibles ou ceux pouvant le plus subir une pression anthropique. Les EBC sont donc recentrés autour de la vallée de La Môle, dans laquelle l'intérêt paysager est fort (en particulier depuis la RD98) et où se concentrent les pressions humaines. En dehors des espaces agricoles, les espaces boisés sont donc classés en EBC sur plusieurs dizaines de mètres de pentes. Une limite suivant les courbes de niveau 100 ou 130 m NGF a été fixée arbitrairement. En effet, compte tenu de la topographie, les EBC pourraient autrement s'étendre jusqu'en limite avec la commune du Rayol par exemple, ce qui leur ferait perdre leur sens de protection spécifique. Les limites naturelles formées par les crêtes ont également été prises en compte lorsque cela était possible.
	Orientation - Développer des actions coordonnées en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature en milieu urbain	Le PLU définit des coefficients d'espaces verts à respecter dans différentes zones urbaines et à urbaniser afin de maintenir la biodiversité. Seul 1,2 % du territoire est classé en zone U et AU, limitant cependant les atteintes à la biodiversité à l'échelle de la commune. Les STECAL en zone N sont de plus autorisés à condition de ne prendre en compte l'environnement et le paysage.

## La trame verte et bleue – SCoT du Golfe de Saint-Tropez

4







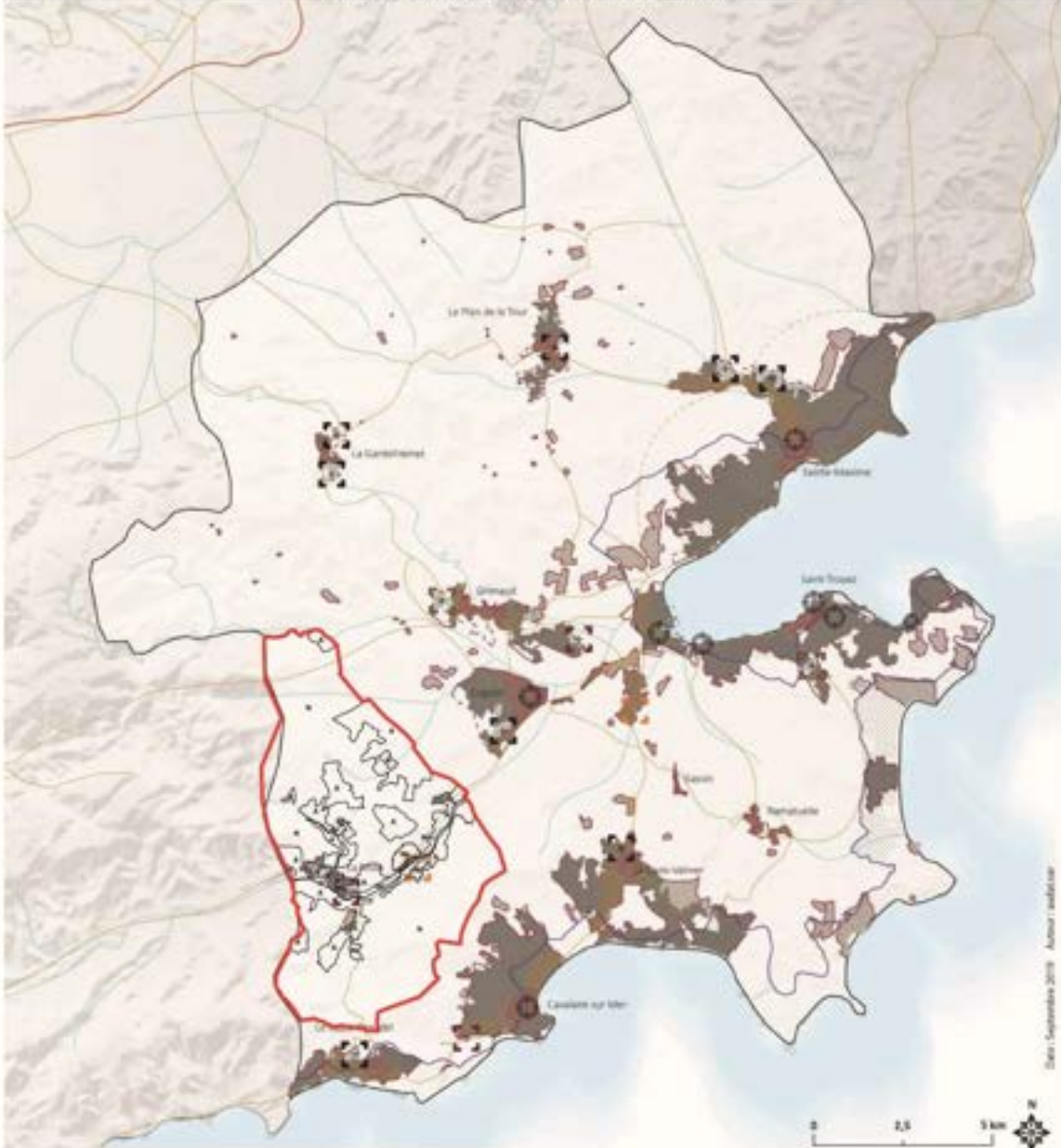
2. AXE 2 : ORGANISER ET GERER UN BASSIN DE VIE DE PROXIMITE

A/ Consolider l' armature territoriale du Golfe de Saint-Tropez comme cadre de référence pour la conduite des politiques publiques	Orientation – Conforter la hiérarchie urbaine des 12 villes et villages du Golfe	Ces orientations trouvent leur traduction à travers l'orientation «Modérer le développement urbain tout en favorisant les hameaux » du PADD. Au regard de la forte croissance démographique observée durant les dernières années (croissance démographique annuelle moyenne supérieure à 5% par an), le nouveau projet communal vise l'apaisement de l'urbanisation. Le scénario de croissance retenu est celui issu de l'ancien SCoT qui présente une réduction importante de la croissance démographique, avec un seuil à 1% par an.
	Orientation – Construire une politique globale d'aménagement visant le renforcement des centres des villes et des villages	Ce scénario de croissance démographique de 0,1%/an permettrait une augmentation de 192 habitants et induirait un besoin de 110 logements : 81 pour les nouveaux habitants et 29 pour tenir compte de la décohabitation (diminution constante de la taille des ménages) et du renouvellement du parc. Au regard de la réduction des zones constructibles dans le nouveau PLU, les capacités productives théoriques en logements du PLU s'inscrivent en accord avec ce taux de croissance. Elles sont estimées à 104 logements.
	Orientation - Contenir la dynamique expansive de développement urbain	Le PLU permet de plus une réduction de 29,5 ha de zones potentiellement constructibles. Les capacités foncières théoriques sont réduites également : elles ne sont plus que de 9,1 ha (9,4 en comptant la zone UE), alors que 26,1 ha ont été consommées durant les 10 dernières années.  Il convient de souligner que tous les espaces d'urbanisation prévus par le PLU sont inscrit au SCoT.

## Schéma de l'accueil du développement futur dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

7

Révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
 Approuvé par délibération n°2019/10/02-06 du 2 octobre 2019



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p><b>Le cadre de maîtrise d'un développement urbain extend</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Village ou Agglomération existante</li> <li>■ Autre espace urbain</li> <li>— Limite à l'urbanisation déterminée dans le SCOT</li> <li>- - - Limite à l'urbanisation à conforter et préciser dans les PLU</li> <li>V Limite des espaces proches du rivage</li> <li>□ Espaces littoraux sensibles à l'intérieur des espaces proches du rivage</li> </ul> | <p><b>Les lieux de renouvellement et de l'attractivité urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sites privilégiés d'accueil du développement dans l'aire d'influence des centralités</li> <li>■ Sites privilégiés d'accueil du développement dans l'aire d'influence des axes TC</li> <li>⊕ Sites significatifs de développement par renouvellement urbain</li> </ul> | <p><b>Les lieux de l'extension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteurs privilégiés d'extension de l'agglomération existante</li> <li>■ Sites de développement pour les communes principales</li> <li>■ Sites de développement économique</li> <li>■ Sites de développement d'équipements</li> <li>■ Sites de développement mixte : équipements + résidences principales + activités économiques</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Routes principales</li> <li>— Cours d'eau principaux</li> <li>— Filières</li> <li>□□□ Secteur de réflexion pour l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'équipement</li> </ul> |
|---|---|--|--|

Date : Septembre 2019 - Auteur : pnb/cse



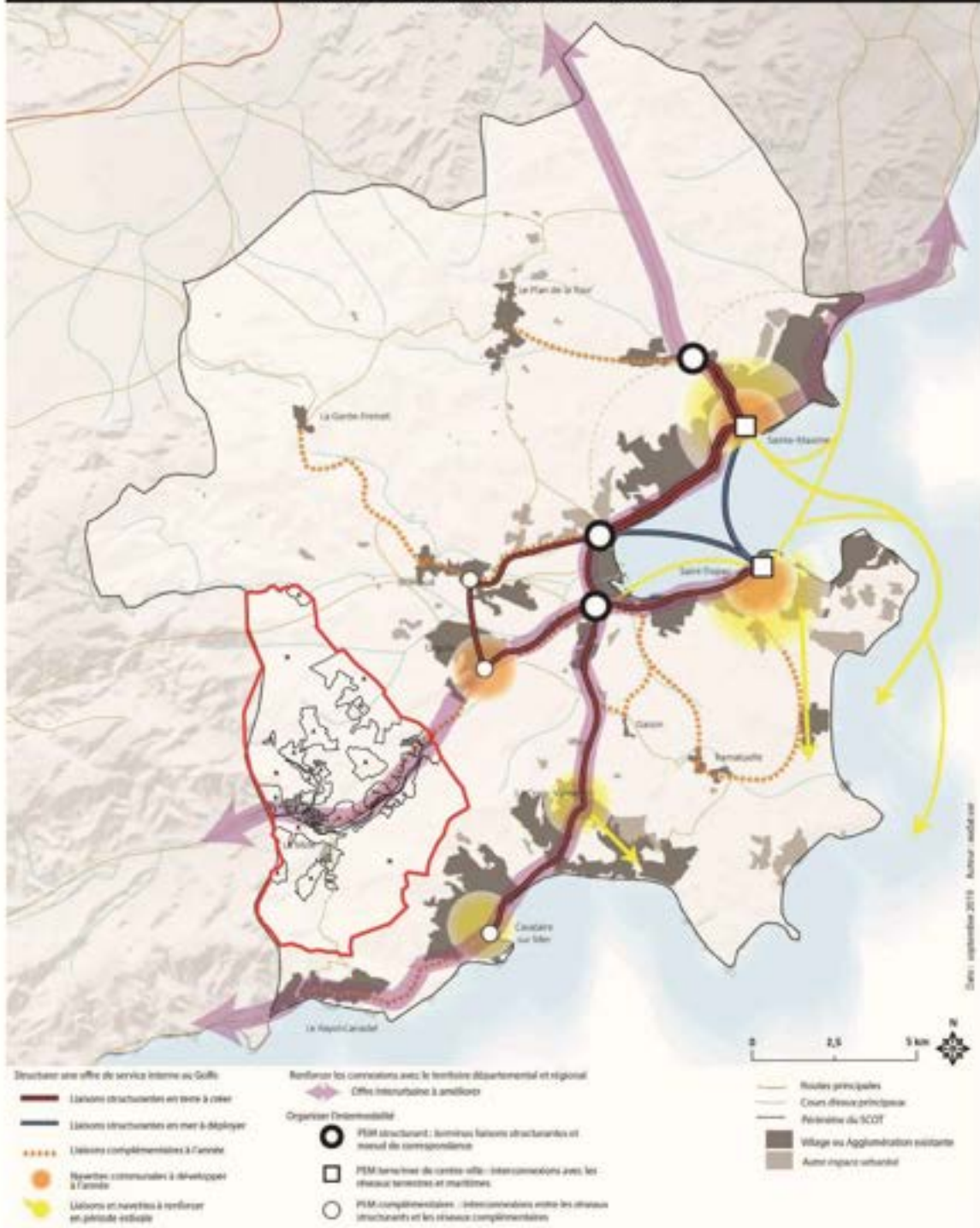
<p>B/ Planifier la production de logements et notamment les résidences principales</p>	<p>Orientation – Assurer une production minimale de résidences principales pour répondre aux besoins du Golfe</p>	<p>La commune de la Mole bénéficie d'une bonne attractivité ayant permis une croissance démographique de plus de 5% par an entre 2011 et 2016 notamment. Cette attractivité est liée à son positionnement en retrait du littoral où les prix sont encore accessibles.</p> <p>La commune de la Mole est peu concernée par la problématique des résidences secondaires en comparaison avec d'autres communes du golfe. La mise en œuvre de la ZAC St Magdeleine durant le premier PLU a par ailleurs permis de renforcer l'offre en résidences principales mais également en termes d'offre locative.</p> <p>L'objectif de production de logements prévu par le PLU s'inscrit par ailleurs dans les limites prévues sur le territoire de rattachement de La Mole.</p>
--	---	---

<p>C/ Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe</p>	<p>Orientation - Proposer une offre de transports collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire</p>	<p>Sans objet à l'échelle du PLU La commune dispose toutefois d'aménagement urbain permettant l'utilisation des transports en communs.</p>
	<p>Orientation – Compléter et hiérarchiser le réseau viaire pour améliorer l'accessibilité du territoire depuis l'A8 et rendre possible le déploiement d'un système de transport en commun performant.</p>	<p>La commune de la Mole n'est pas concernée par de nouvelles infrastructures à l'exception de la possible déviation de la RD98 autour du village dont la mise en œuvre n'est pas actée.</p> <p>Des emplacements réservés pour l'élargissement des routes départementales existent et ont été conservés.</p>

## Schéma de l'armature des transports collectifs dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

8

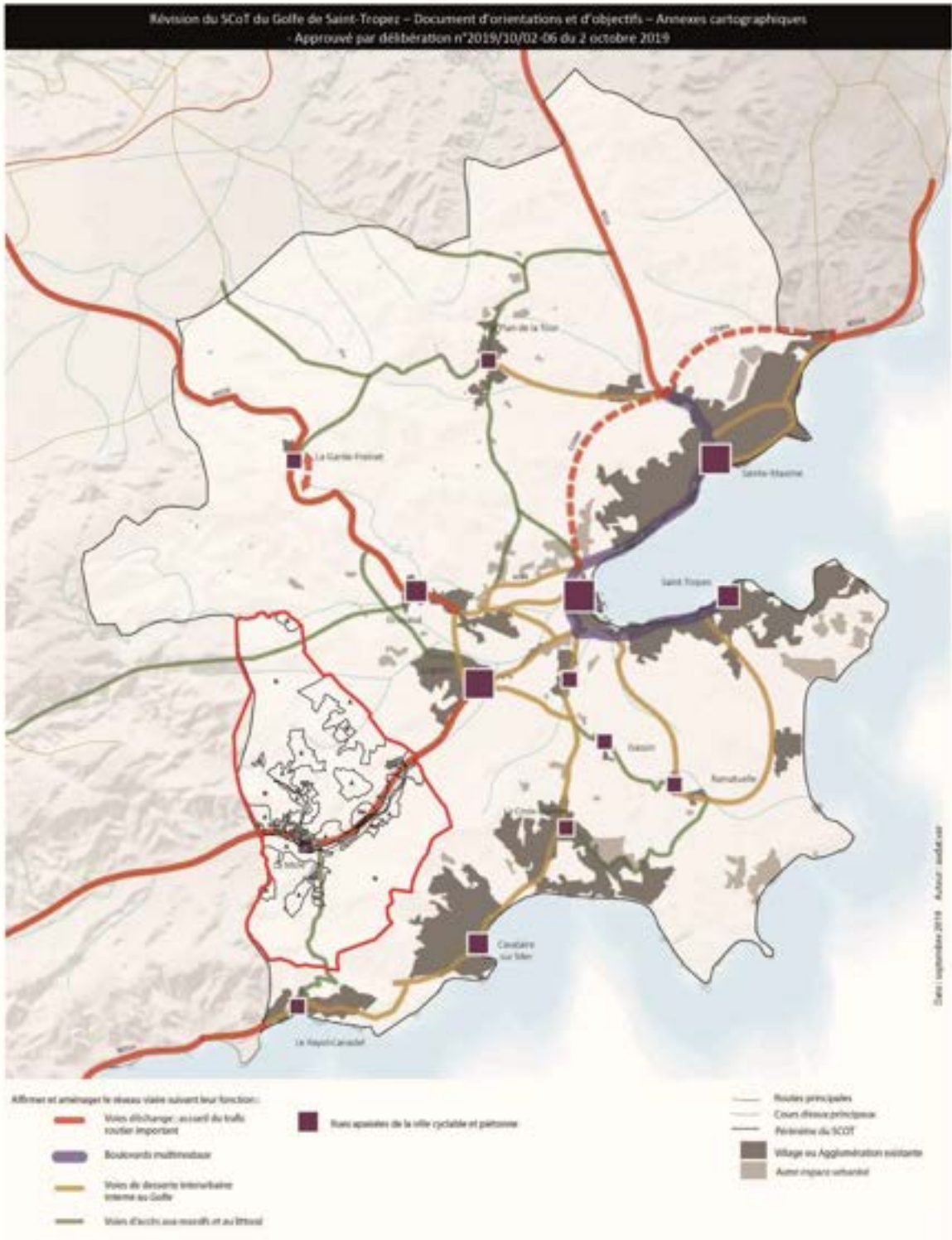
Révision du SCoT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
Approuvé par délibération n°2019/10/02-06 du 2 octobre 2019



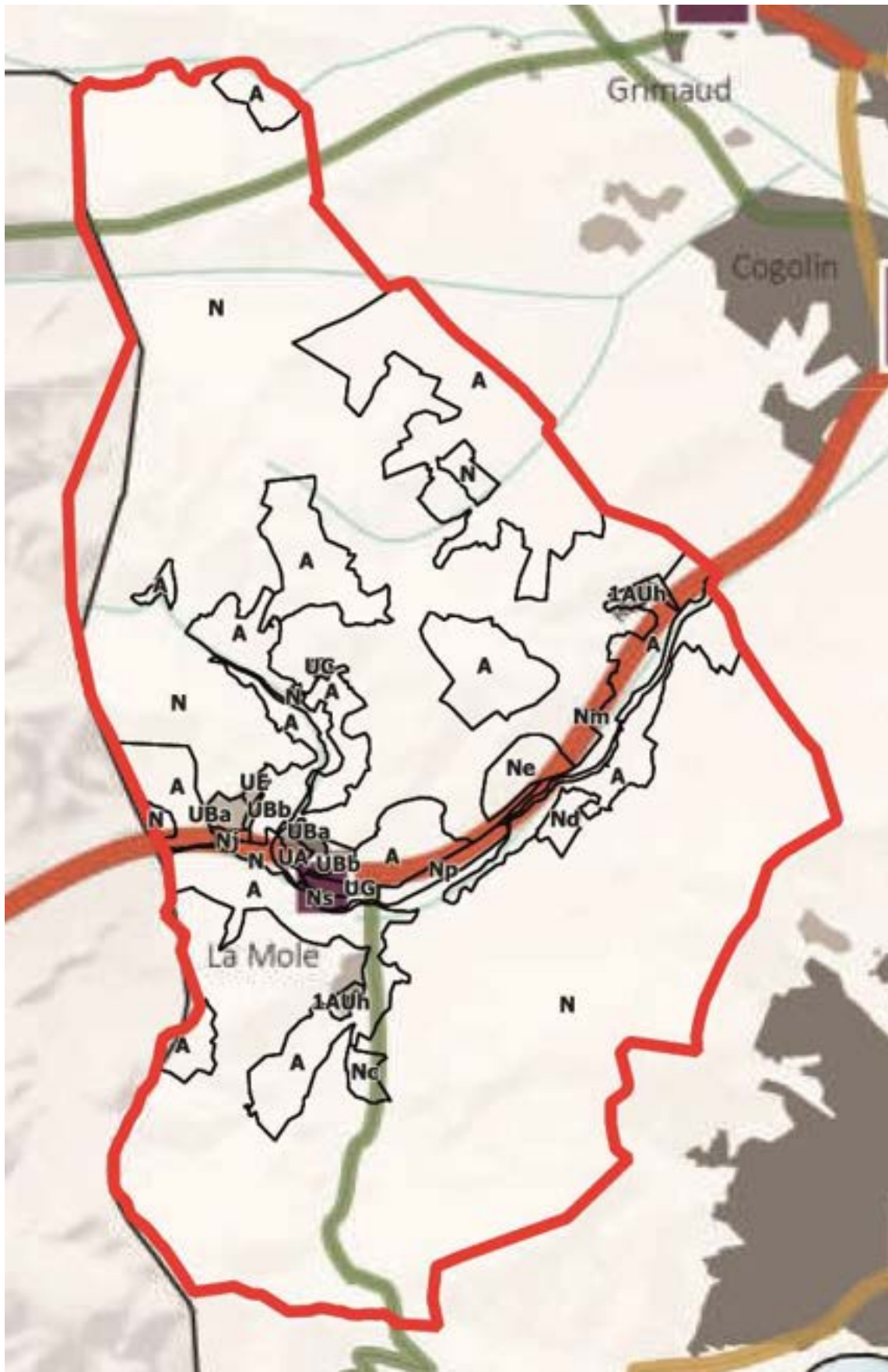


# Schéma de hiérarchisation du réseau viaire dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

9







**3. AXE 3 : VALORISER TOUS LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR DEMULTIPLIER LA CREATION DE RICHESSES**

<p>A/ Améliorer la connectivité du Golfe avec l' espace régional</p>	<p>Orientation – Renforcer la connexion du Golfe de Saint-Tropez avec l'espace régional</p>	<p>La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLU permet toutefois de maintenir l'aérodrome dans son fonctionnement actuel en le classant dans un secteur Np adapté à son activité.</p>
--	---	---

<p>B/ Confirmer l' excellence touristique sur l' ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures</p>	<p>Orientation - Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une politique touristique combinant le littoral et le rétro littoral</p>	<p>Cette orientation trouve sa traduction à travers l'objectif « Encourager le développement du tourisme » du PADD. La commune soutient les projets de développement touristique portés sur son territoire. Dans le cadre du PLU, cela se traduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la création du STECAL Nm relatif au secteur du Magnan, dans lequel les exploitants du restaurant existant souhaitent développer une activité complémentaire d'hébergement de type écolodge. Ce secteur a été créé afin de répondre aux besoins de leur projet tout en s'assurant de la bonne intégration paysagères des constructions.</li> <li>- le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole afin de faciliter le développement des hébergements touristique en zone rural.</li> <li>- le classement dans un secteur Np adapté de l'aérodrome permettant son exploitation et maintenant l'accessibilité du territoire intercommunal.</li> </ul>
<p>B/ Confirmer l' excellence touristique sur l' ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures</p>	<p>Orientation – Affirmer des « produits » touristiques à l'échelle globale du territoire pour une valorisation touristique à l'année</p>	<p>L'extension des zones agricoles dans le nouveau PLU permet de conforter la production viticole moloise en termes de production matérielle. Le maintien des activités touristiques préalablement citées permet de contribuer à la diversification de l'offre 4 saisons à l'échelle de l'intercommunalité.</p>

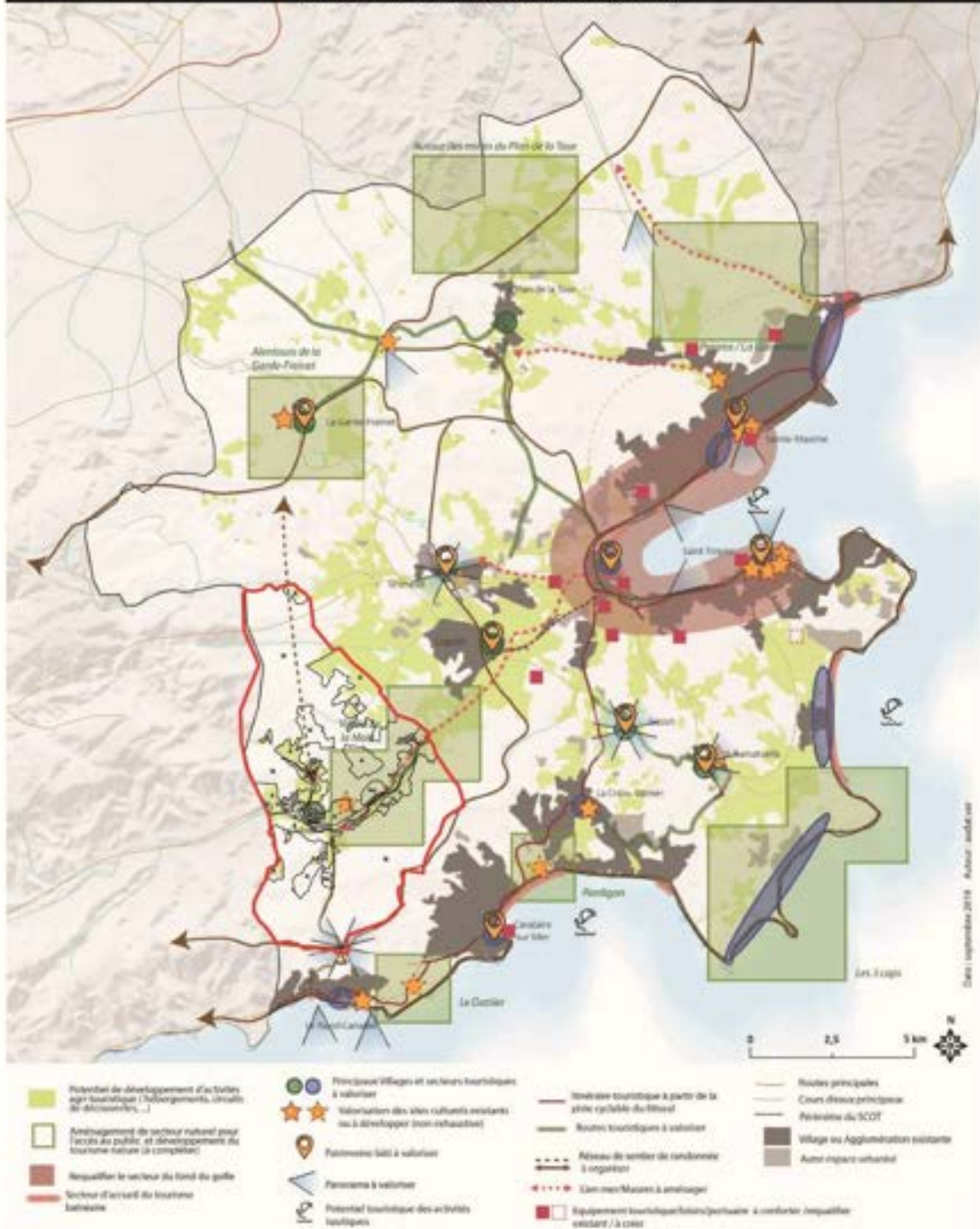
C/ Renforcer les activités économiques annuelles	Orientation - Créer les conditions favorables à l'émergence et au renforcement des coopérations économiques régionales	La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.
	Orientation – Réaffirmer le rôle de cœurs de villes et des villages dans l'armature économique et commerciale territoriale	Les dispositions nécessaires à la préservation du village sont intégrées dans le PLU. Outre la préservation des formes urbaines, le PLU prévoit d'y concentrer les activités commerciales et de services. Les constructions à destination de ce type d'activité sont par exemple interdites dans les zones résidentielles voisines.
	Orientation - Réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités au sein d'un réseau de 11 zones d'activités économiques	Le développement de la ZAC St Exupéry est poursuivi dans le cadre du PLU. Les dispositions réglementaires encadrant ce projet sont intégrées au PLU.
	Orientation – Définir une stratégie d'accueil des activités commerciales et artisanales à l'échelle du SCoT	

D/ Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité	Orientation – Construire un projet agricole de territoire ancré sur les nouvelles valeurs agricoles (proximité, qualité, environnement)	<p>Le projet communal promeut le développement agricole à travers l'objectif « Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture » du PADD.</p> <p>Un important travail de concertation a été entrepris avec les agriculteurs. Celui-ci a conduit la commune à choisir de reclasser en zone agricole de nombreux espaces à potentiel, notamment ceux concernés par le classement en AOC. LA zone A a ainsi été augmenté de 358 ha, pour représenter dans le nouveau projet de PLU 969,5 ha, soit 20,8% du territoire communal.</p> <p>La commune est également engagée dans la mise en œuvre d'une zone agricole protégée ZAP, afin de limiter la spéculation foncière sur ces espaces agricoles.</p> <p>Il convient de souligner que ce gain agricole est principalement issu du reclassement de zone naturelle, mais concerne des espaces qui étaient naguère le plus souvent occupés par l'agriculture. 2,1 ha ont notamment été reconquis sur les zones U et AU.</p> <p>Notons également que les pratiques sylvopastorales sont autorisées en zone N.</p>
	Orientation - Définir un cadre général pour assurer et accompagner le développement des exploitations agricoles	

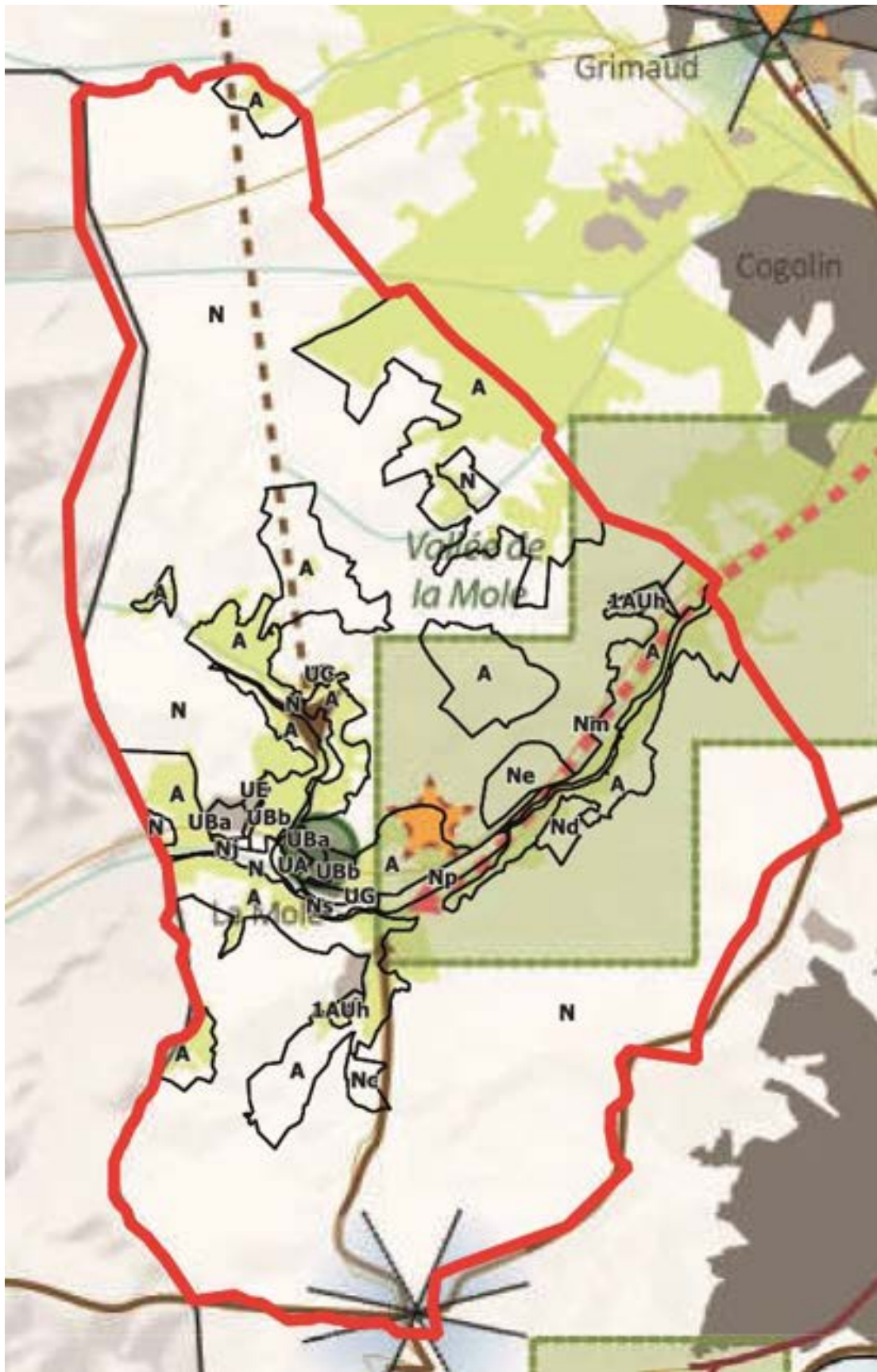
E/ Organiser la formation locale autour de	Objectif 69. Construire une ou des filières de formation	La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.
--	--	---

# Schéma du développement touristique dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Révision du SCOT du Golfe de Saint-Tropez – Document d'orientations et d'objectifs – Annexes cartographiques  
 Approuvé par délibération n°2019/10/02-06 du 2 octobre 2019



Date septembre 2019 - Auteur : sud44.com



4. AXE 4 : UN TERRITOIRE ENGAGE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

A/ Accroître la gestion économe de toutes les ressources	Orientation – Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique en agissant sur le renouvellement des espaces déjà urbanisés et des pratiques individuelles de déplacement	L'extension et le réaménagement du secteur Nd (Ecopole) va permettre le renforcement l'offre de traitement des déchets verts à l'échelle de l'intercommunalité. Le règlement a été prévu de manière à répondre aux besoins de cette activité. Des emplacements réservés ont également été ajoutés afin de faciliter l'acquisition des terrains nécessaires aux extensions.  L'urbanisation est réduite de 29,5 ha et priorisé dans les espaces déjà équipés du territoire.
	Orientation - Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur	
	Orientation – Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau	
B/ Produire localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité	Orientation – Couvrir 25 % des besoins énergétiques du territoire par la production d'énergie renouvelable et de récupération à horizon 2030	Le PLU n'interdit pas la mise en œuvre de dispositifs de productions d'énergie renouvelable à l'exception des panneaux solaires dans le village pour des motifs d'intégration paysagère.
C/ Développer l'économie circulaire	Orientation – Développer l'économie circulaire et amplifier la valorisation des ressources locales	La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif dans son PLU qui trouve une application à l'échelle de l'intercommunalité.  Notons toutefois que la poursuite de l'exploitation de la carrière contribue à la valorisation de ressources locales nécessaires à la poursuite du développement intercommunal.
D/ Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels	Orientation – S'adapter aux risques majeurs d'inondation	Le PLU annexe le PPRi et les différentes données relatives au risque afin de faciliter l'information de la population.  L'urbanisation prévue sur le territoire évite les zones concernées par le risque inondation.
	Orientation – Composer avec le risque incendie	Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU. Le règlement précise que les dispositions qu'il contient s'appliquent au même titre que les dispositions réglementaires du PLU.
	Orientation – Réduire la vulnérabilité des activités littorales et maritimes actuellement présentes sur le territoire	La commune de La Mole n'est pas concernée par l'application de cet objectif.

### III. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône méditerranée 2016-2021 fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
<b>OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique</b>	
Prendre en compte l'évolution à long terme causée par le changement climatique	<p>L'État Initial de l'Environnement a permis de mettre en exergue les diverses sensibilités du territoire (écologie, patrimoine naturel et paysage, vulnérabilité face aux risques, etc.). Le projet de révision du PLU de La Môle prend ainsi la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques et la protection de la biodiversité.</p> <p>La commune est dans un périmètre de TRI.</p>
<p>Tout aménagement doit respecter l'objectif de non-dégradation pour ménager la résilience des milieux aquatiques</p>	<p>L'État Initial de l'Environnement identifie les milieux aquatiques présents sur le territoire par l'intermédiaire du SDAGE. Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trois masses d'eau superficielles « Giscle et Côtiers Golfe St Tropez » (LP_15_04), « Littoral des Maures » (LP_15_09), et « Retenue de la Verne » (FRDL109). <b>Ces dernières présentent un bon état général.</b></li> <li>- deux masses d'eau souterraines affleurantes « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » FRDG609 et « Alluvions de la Giscle et de la Môle » FRDG375. <b>Les deux masses d'eau possèdent un bon état général (échéance 2015).</b></li> </ul> <p>Afin de maintenir la bonne qualité des eaux, le projet de PLU veille au traitement des eaux pluviales et eaux usées.</p> <p>Le règlement intègre des dispositions générales relatives aux réseaux dans son règlement (point 6 de l'article 1 du chapitre A des dispositions générales).</p> <p><u>Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable</u> Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.</p> <p><u>Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées</u> L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La totalité des rejets d'assainissement collectif communal doit s'effectuer conformément au règlement municipal d'assainissement approuvé en conseil communautaire du 23/05/2015 (SPANC), notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines.</p> <p><u>Dispositions relatives aux eaux pluviales</u> Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée. Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.</p>

<b>OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</b>	
Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la non-dégradation de ceux-ci.	Le PLU promeut le respect des milieux aquatiques et vise la limitation de l'imperméabilisation des sols. Les dispositions générales citées précédemment en matière de réseaux visent la non-dégradation des réseaux.
<b>OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques</b>	
Évaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau. Les incidences sur l'eau sont donc explicitées.
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et contrats de milieu	La commune n'est pas concernée par un SAGE
<b>OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</b>	
En dehors des actions du PLU	
<b>OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</b>	
Limitier ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;	Le Projet de PU ne prévoit pas de constructions à proximité immédiate des cours d'eau et les cours d'eau bénéficient déjà d'une bonne qualité. La révision du PLU veille au maintien du bon état de la ressource en eau. De plus le scénario démographique choisi permet de maîtriser le développement démographique.
Limitier l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;	Le PLU favorise la création d'espaces verts plantés dans son règlement et impose le traitement des eaux pluviales (par le réseau public ou directement à la parcelle) ainsi que le maintien de zones non imperméabilisées dans les zones urbaines.
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;	<p>Le PLU intègre les prescriptions du PPRi dans son règlement.</p> <p>Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme <b>augmentées</b> des prescriptions du P.P.R. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.</p> <p>Afin de prendre en compte le ruissellement, nonobstant les règles définies dans chacune des zones, <b>toutes les constructions devront respecter un recul minimal de 30 m des cours d'eau permanents et 10 m des cours d'eau temporaires.</b></p> <p>Dans ces marges de recul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les clôtures ajourées sont autorisées dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux. Les murs, murs-bahuts et grillages à maillage fin sont interdits.</li> <li>- aucun dépôt ni stockage de matériel susceptible d'être emporté par les eaux n'est autorisé dans cette bande de 30 ou 10 m.</li> </ul>



<p>S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.</p>	<p>La Commune dispose de plan des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.</p>
<p><b>OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</b></p>	
<p>Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;</p>	<p>Les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un système de gestion des eaux pluviales qui doit garantir la limitation du ruissellement des polluants dans le milieu naturel.</p> <p>Les zones urbaines sont dotées en majeure partie d'un système d'assainissement collectif. Dans les secteurs d'assainissement non collectif, la totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement municipal d'assainissement approuvé en conseil communautaire du 23/05/2015.</p>
<p>S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles...);</p>	<p>Le PLU ne prévoit de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maîtrisée d'habitat.</p>
<p>Procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;</p>	<p>Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, le règlement prévoit que toute imperméabilisation nouvelle soit soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.</p>
<p>Donner une priorité forte à la réduction de l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et la rétention à la source ;</p>	<p>La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la surface nouvellement imperméabilisée à l'exception d'une première imperméabilisation de moins de 20 m<sup>2</sup> réalisée en une seule à la date d'approbation du PLU.</p>
<p>Prévoir en zone urbaine des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle. (valeur guide de compensation à 150% du volume généré par la surface nouvellement imperméabilisée pour une pluie de référence d'une occurrence au moins décennale, dans la limite des conditions techniques locales et notamment de la capacité d'infiltration des sols). Cette compensation peut être réalisée par la création de dispositifs d'infiltration ou de rétention d'eau ;</p>	<p>L'aménagement devra comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...)</li> <li>;</li> <li>- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;</li> <li>- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.</li> </ul>
<p>Viser l'objectif d'une transparence hydraulique totale des rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions, dans les secteurs urbains les plus sensibles (problème</p>	<p>Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (Sim exprimées en</p>

<p>d'inondation, érosion...), c'est-à-dire de limiter les débits de fuite jusqu'à une pluie centennale au débit biennal issu du ruissellement sur la surface aménagée avant aménagement ;</p>	<p>m2) alimentant le dispositif pour un évènement pluvieux de 80 mm par heure (3 octobre 2015) soit un coefficient majoré de 0,1 m3/m<sup>2</sup> (100 litres par m<sup>2</sup>). Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m3) se fera alors comme suit : <math>Vr = Sim \times 0,1</math> (volume de rétention = pour chaque m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)</p>
<p>Éviter prioritairement et minimiser dans un second temps les impacts potentiels du développement de l'urbanisation et des activités économiques sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable.</p>	<p>Le PLU mise sur une maîtrise de la croissance démographique pour limiter le besoin en surface constructible mais aussi en fonction de la ressource disponible.</p>
<p><b>OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides</b></p>	
<p>Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;</p>	<p>L'État Initial de l'Environnement a permis de mettre en exergue la richesse écologique du territoire. Parmi les outils de reconnaissance de la biodiversité communale de la Mole, on retrouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 ZNIEFF : celle de La Verne (type I), des Maures (type II) et de la vallée de La Giscle et de la Mole (type II)</li> <li>- Un espace acquis par le conservatoire du Littoral : la vallée de la Mole</li> <li>- 3 zones humides : le barrage de la Verne, la zone humide de St Marc le Vieux et la plaine alluviale de la vallée de la Mole</li> <li>- Plusieurs zones de sensibilités majeures pour la tortue d'Hermann</li> </ul> <p>Le PADD affirme la volonté de Protéger l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue. Les objectifs visés sont notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et valoriser les corridors écologiques (notamment les ripisylves de la Mole et de la Verne), y compris dans les espaces urbanisés</li> <li>- 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</li> <li>- Définir des limites d'urbanisation nette</li> <li>- Veiller au maintien de la qualité des milieux, notamment de la ressource en eau</li> </ul>
<p>Etablir des règles d'occupation du sol et intègrent les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;</p>	
<p>La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau</p>	
<p>Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'objectif de préservation d'unités écologiques (cellules hydro-sédimentaires, herbiers, zones humides...) libres de tout aménagement significatif ;</li> <li>- l'objectif de restauration d'unités écologiques dégradées, par exemple par le recul des infrastructures existantes.</li> </ul>	
<p>Identifier les espaces de bon fonctionnement des milieux présents délimités sur leur territoire et les intégrer dans le PADD. Etablir des règles d'occupation du sol et les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;</p>	
<p>Tenir compte de l'impact des règles dans l'évaluation environnementale ;</p>	
<p>Réaliser des inventaires si nécessaire dans le cadre de la révision de documents d'urbanisme pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence avérée de zones humides).</p>	

<b>OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</b>	
<p>Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau,</p> <p>Les projets de SCoT ou PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'appuient sur une analyse des impacts sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'objectif de non-dégradation des masses d'eau et des milieux naturels concernés ;</li> <li>- s'appuient sur une analyse de l'adéquation entre les aménagements envisagés, les équipements existants et la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau afin d'évaluer l'adéquation besoins-ressources des projets, en tenant compte des études sur les volumes prélevables et des plans de gestion de la ressource en eau lorsqu'ils existent ainsi que des éléments prospectifs.</li> </ul> <p>Une urbanisation nouvelle ne peut être autorisée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.</p>	<p>Depuis 2012, la commune de La Mole a rejoint Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECEM).</p> <p>Les nappes souterraines situées dans les plaines alluviales de la Mole et de la Giscle ont constitué pendant longtemps l'unique ressource du Syndicat.</p> <p>Un risque de remontée du biseau salé littoral vers l'intérieur des terres existe sur le territoire. Afin de protéger cette ressource fragile, le Syndicat a diversifié ses ressources et engagé une véritable politique de gestion des nappes.</p> <p>Les scénarios de prélèvements permettant de garantir un bon état du milieu 8 années sur 10, qui ont été retenus pour la détermination des Niveaux Piézométrique d'alerte, sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Champs captants de La Mole : 2 148 000 m<sup>3</sup> par an (dont 1 571 000 m<sup>3</sup> de juin à septembre)</li> <li>- Champs captants de La Giscle : 707 000 m<sup>3</sup> par an (dont 477 000 m<sup>3</sup> de juin à septembre)</li> </ul> <p>Le volume total de production s'élève pour l'année 2015 à 12 812 7887 m<sup>3</sup> et le volume consommé s'élève à 10 711 019. Le rendement des réseaux est de 88,15 %.</p> <p>Le réseau de distribution permet l'alimentation de l'ensemble de la commune et de ses secteurs.</p>
<b>OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b>	
<p>Préserver les zones inondables comme élément de conservation du libre écoulement des eaux participant à la protection contre les inondations ;</p> <p>Préserver les champs d'expansion de crues (zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues) de l'urbanisation sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.</p> <p>Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.</p>	<p>Les dispositions du PPRI ont été retranscrites dans le PLU. Aucune construction nouvelle n'a été autorisée dans les zones inondables.</p> <p>Le PLU impose la gestion de l'eau pluviale.</p>

## IV. COMPATIBILITE AVEC LE PGRI

Orientations	Compatibilité
<b>Objectif 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation</b>	
Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans le SCOT de la communauté de communes du Golfe et veiller à une élaboration harmonisée des autres SCOT ainsi que dans les PLUs ;	Procédure de PLU non concernée
Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme ;	Procédure de PLU non concernée. Néanmoins, le règlement, dans les dispositions générales rappelle la présence du PPRI et les règle concernant la limitation du ruissellement.
Élaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial ;	Procédure de PLU non concernée
Intégrer les réflexions de l'atelier national « Argens » dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire ;	Les enjeux d'inondabilités ont été intégrés par un classement en zone N ou A le long de La Môle. Les dispositions générales rappellent les dispositions relatives à la gestion du risque.
Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques ; Travailler à l'élaboration de PPRL.	Procédure de PLU non concernée
<b>Objectif 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b>	
Travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité) et le retranscrire dans les documents d'urbanisme ;	Les études sur les Zones d'Expansion de Crues ne sont pas encore disponibles sur le secteur de La Môle.
Poursuivre globalement le travail de limitation des débordements (réduction de l'aléa) à l'aménagement des ZEC ;	
Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et projets ;	Procédure de PLU non concernée
S'organiser à différents niveaux pour mettre fin aux dépôts illicites en zone inondable.	Procédure de PLU non concernée
<b>Objectif 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés</b>	
Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;	Procédure de PLU non concernée
Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux ;	La Môle possède un Dossier Communal Synthétiques des Risques Majeurs.
Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques ;	Procédure de PLU non concernée
Capitaliser les diagnostics de vulnérabilité déjà réalisés sur ce territoire et accompagner la mise en œuvre des résultats de ces études ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Mettre en œuvre une action phare d'accompagnement technique et financier pour la réduction de la vulnérabilité aux inondations des	Procédure de PLU non concernée

habitations sur les 14 communes couvertes par un PPRI approuvés par suite des inondations de juin 2010	
<b>Objectif 4 : Organiser les acteurs et les compétences</b>	
Veiller à une animation globale de la stratégie Est Var ;	Procédure de PLU non concernée
Réfléchir à l'opportunité d'un SAGE Argens.	Procédure de PLU non concernée
<b>Objectif 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation</b>	
Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement ;	Etude spécifique à mener à une plus large échelle
Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats « nouvelles technologies » au-delà des actions déjà initiées dans le cadre du PAPI Argens ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Développer l'information préventive à destination des populations touristiques ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Concevoir et organiser une information communale régulière afin de développer la conscience des risques au sein de la population ;	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener
Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation	Procédure de PLU non concernée / Etude spécifique à mener

## V. PRISE EN COMPTE DU SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

### L'État initial de l'Environnement a mis en exergue les richesses écologiques de la commune.

Parmi les outils de reconnaissance de la biodiversité communale de la Mole, on retrouve :

- 3 ZNIEFF : celle de La Verne (type I), des Maures (type II) et de la vallée de La Giscle et de la Mole (type II)
- Un espace acquis par le conservatoire du Littoral : la vallée de la Mole
- 3 zones humides : le barrage de la Verne, la zone humide de St Marc le Vieux et la plaine alluviale de la vallée de la Mole
- Plusieurs zones de sensibilités majeures pour la tortue d'Hermann

Le SCoT étant en cours d'élaboration, le PLU a pris en compte le SRCE afin d'établir la Trame Verte et Bleue communale.

Situé dans le massif des maures, la commune de la Mole est concernée par plusieurs objectifs assignés par le SRCE en faveur de la protection de la trame verte et bleue.

**Pour la trame verte, le SRCE identifie :**

- Les grands ensembles boisés nord et sud de la commune sont concernés par les réservoirs de biodiversité de trame verte.

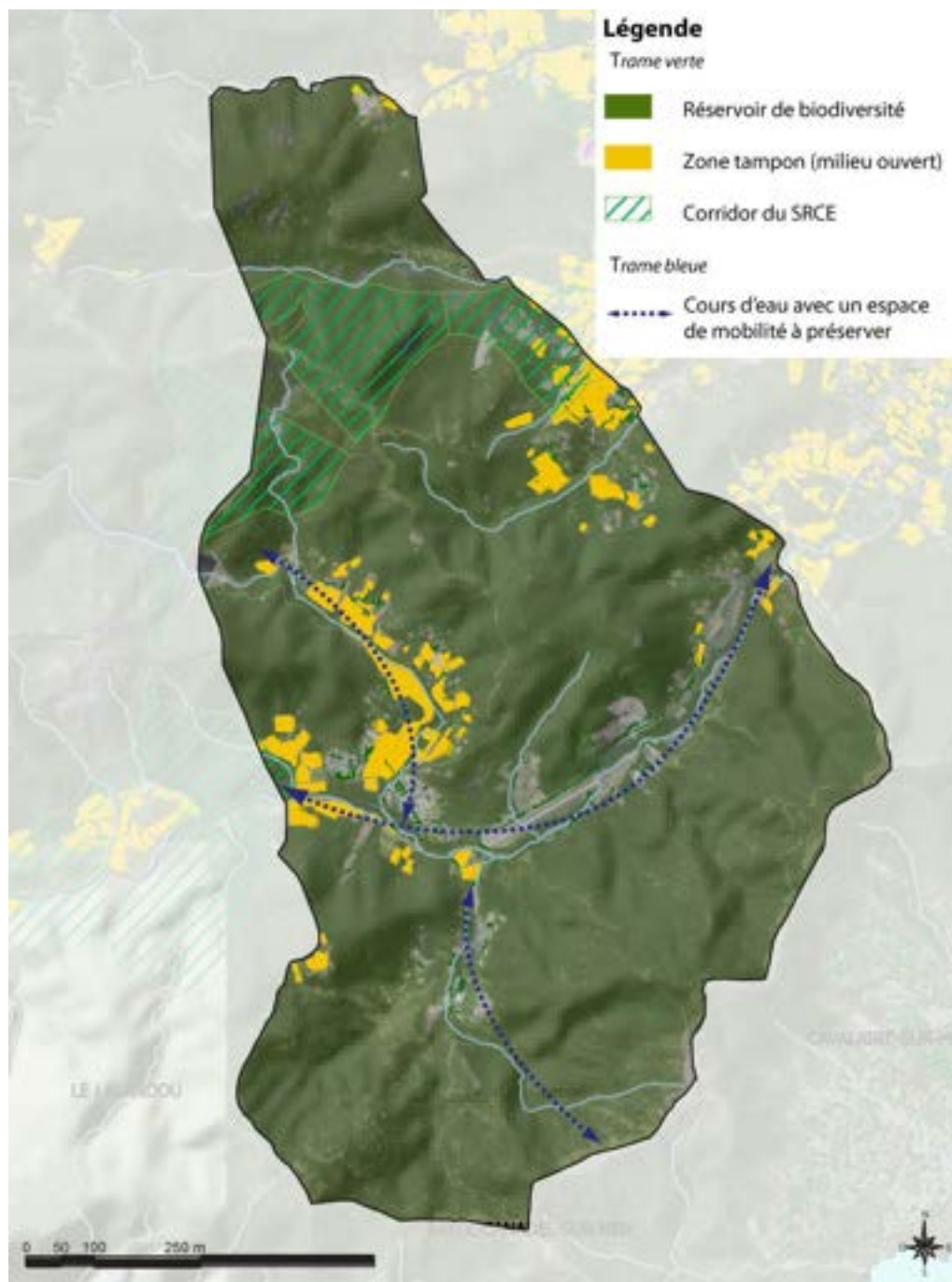
**Pour la trame bleue, le SRCE identifie :**

- Les vallons de La Mole, de La Verne ainsi que leurs affluents sont identifiés comme corridors aquatique à préserver.
- Les abords des cours d'eau sont répertoriés comme espace de fonctionnalité des cours d'eau. Il s'agit de « l'espace de mobilité d'un cours d'eau défini comme l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer dans le cadre de la dynamique naturelle du cours d'eau, permettant en particulier de restaurer naturellement la fonctionnalité des milieux naturels annexes au lit mineur ». Cet espace de fonctionnalité correspond à un élément de connaissance de la TVB, sans objectifs de recherche de préservation optimale ou de remise en état.

Sur cette base, et en analysant plus finement l'occupation réelle du territoire, une trame verte et bleue locale a été dessinée dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.

La fragmentation est assez faible et résulte principalement de la D98. Les corridors naturels sont bien identifiés car suivant les vallons et les plaines agricoles, il s'agit ici de zones tampon à préserver.

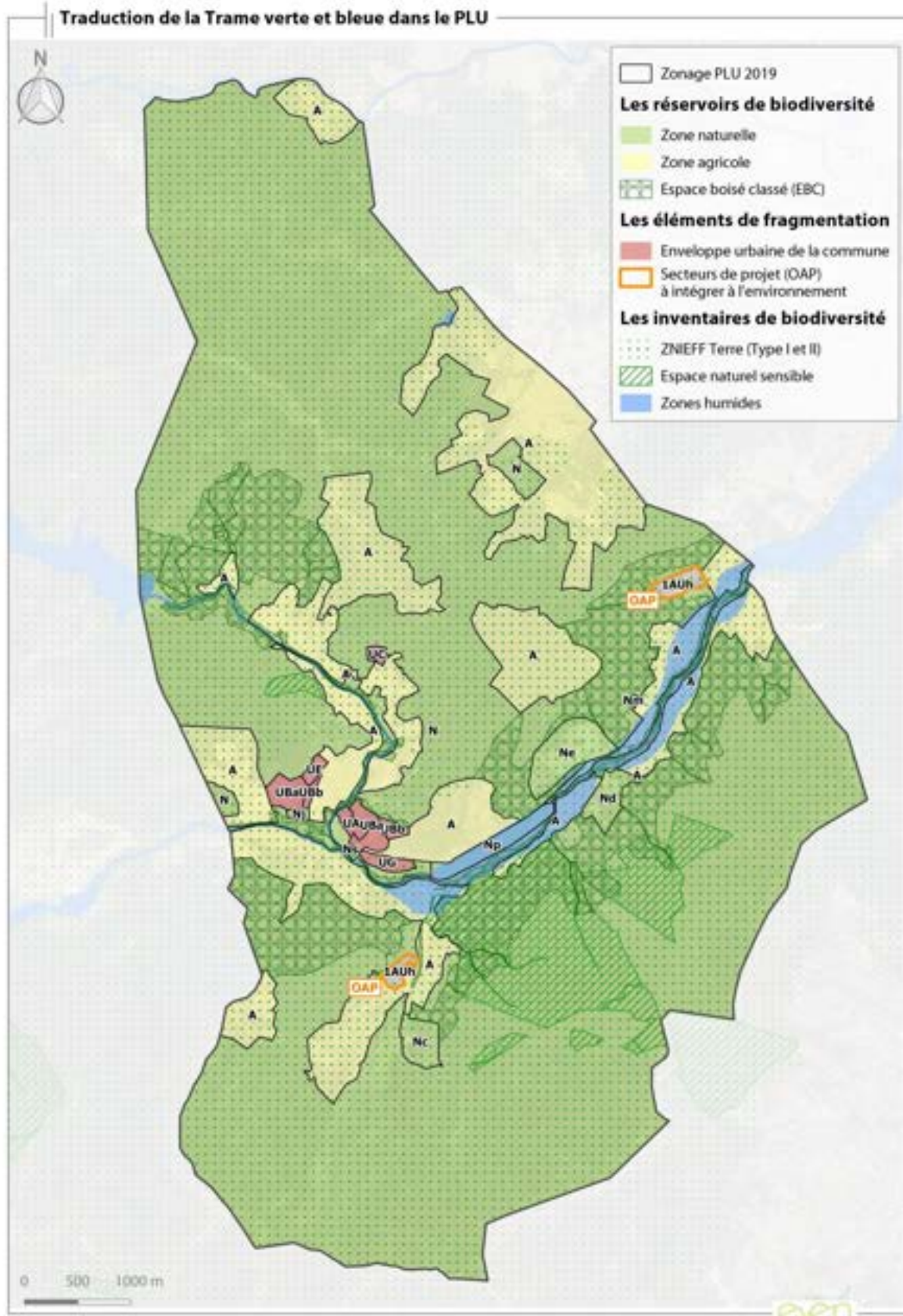
Les enjeux associés sont plus forts vis-à-vis de la trame bleue. Les espaces de mobilités des cours d'eau sont à respecter en particulier ceux de La Môle et la Verne suivant des espaces légèrement urbanisés.



La trame verte et bleue définie en phase d'état initial de l'environnement a été traduite dans le zonage.

Outre les espaces naturels, la commune de La Môle souhaite protéger les espaces agricoles en tant que composante de la TVB. Les cours d'eau et les ripisylves de la Môle et de ses affluents sont pour la majeure partie protégée par un classement en zone N et par la mise en place d'EBC pour favoriser leur rôle de corridor des cours d'eau. Les deux secteurs de projet de la commune font l'objet d'OAP. Il

s'agit pour ces secteurs de structurer l'urbanisation pavillonnaire tout en permettant le maintien des perméabilités écologiques et leur intégration paysagère.



Dans sa globalité, le PLU révisé de La Môle apparaît compatible avec les objectifs assignés par le SRCE.

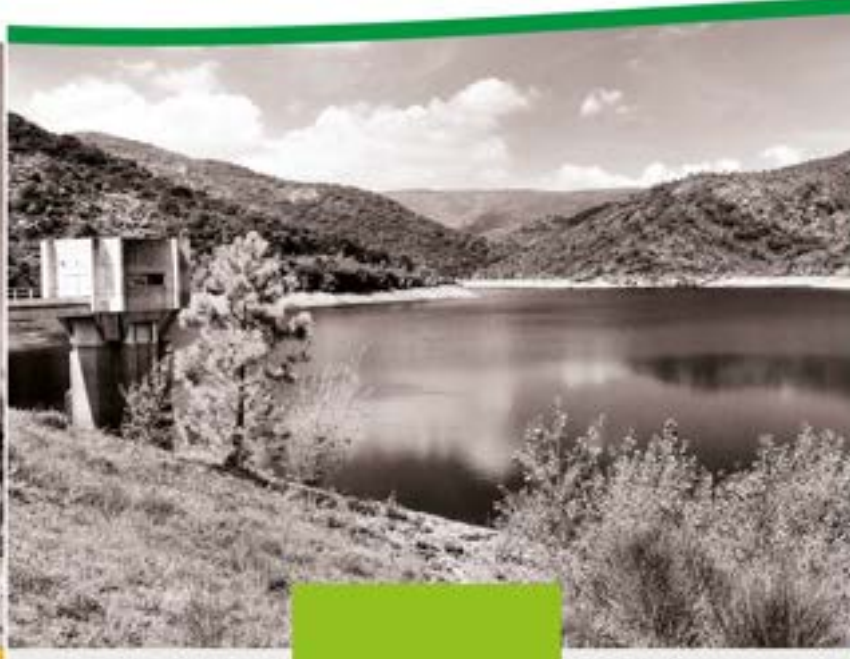


# Chapitre 7 : INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

*Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.*

Thématiques	Indicateurs	Sources données
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la population communale</li> <li>- Evolution de la part des familles dans les ménages communaux</li> <li>- Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale</li> </ul>	INSEE
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants)</li> <li>- Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sociaux</li> </ul>	INSEE / FILOCOM / Etat
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune</li> <li>- Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes</li> <li>- Evolution du trafic automobile</li> </ul>	INSEE / Conseil Départemental / CC / Concessionnaire autoroutier
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution du nombre d'entreprise et d'établissement</li> <li>- Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements par rapport au Comté de Provence</li> <li>- Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés</li> </ul>	INSEE / Office de tourisme
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU)</li> <li>- Evolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU</li> </ul>	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture / CC
Consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain)</li> <li>- Superficies des espaces fonciers résiduels</li> </ul>	Commune

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



4

## Évaluation des incidences du projet sur l'environnement & Mesures

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de La Mole. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).

« Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...)

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

# Chapitre 1 : INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES

## I. AUGMENTATION DES BESOINS EN EAU POTABLE

Depuis 2012, la commune de La Mole a rejoint Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECM).

Les nappes souterraines situées dans les plaines alluviales de la Mole et de la Giscle ont constitué pendant longtemps l'unique ressource du Syndicat.

Un risque de remontée du biseau salé littoral vers l'intérieur des terres existe sur le territoire. Afin de protéger cette ressource fragile, le Syndicat a diversifié ses ressources et engagé une véritable politique de gestion des nappes.

Les scénarios de prélèvements permettant de garantir un bon état du milieu 8 années sur 10, qui ont été retenus pour la détermination des Niveaux Piézométrique d'alerte, sont les suivants :

- Champs captants de La Mole : 2 148 000 m<sup>3</sup> par an (dont 1 571 000 m<sup>3</sup> de juin à septembre)
- Champs captants de La Giscle : 707 000 m<sup>3</sup> par an (dont 477 000 m<sup>3</sup> de juin à septembre)

Le volume total de production s'élève pour l'année 2015 à 12 812 7887 m<sup>3</sup> et le volume consommé s'élève à 10 711 019. Le rendement des réseaux est de 88,15 %.

Le réseau de distribution permet l'alimentation de l'ensemble de la commune et de ses secteurs.

La croissance démographique prévue sur la commune est relativement limitée, néanmoins cette dernière aura une augmentation concernant la demande en eau potable au cours des prochaines années.

- Bien que l'accroissement démographique prévu par le PLU tende à s'accompagner d'une augmentation de la consommation en eau potable, les structures et conditions actuelles s'avèreraient suffisantes et adaptées pour répondre aux besoins de la commune.

### **MESURES DE REDUCTION :**

- Le règlement rappelle l'obligation d'un raccordement au réseau public respectant la réglementation en vigueur pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable ;
- Les actions en faveur des économies d'eau peuvent limiter l'augmentation des besoins.

## II. AUGMENTATION DES BESOINS DE TRAITEMENT EN EAUX USEES

L'accroissement démographique et l'accueil de nouvelles activités induiront une hausse du besoin en termes de traitement des eaux usées. La création de la nouvelle STEP a permis d'optimiser et d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées sur le territoire communal. Les caractéristiques actuelles ont une capacité amplement suffisante pour répondre à l'évolution démographique prévue à La Môle.

### **MESURES DE REDUCTION :**

- Le règlement rappelle que la totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement d'assainissement collectif approuvé en conseil syndical du 18 décembre 2010, notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines ;
- L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### III. PRESERVATION DE LA QUALITE ET GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Une augmentation, même limitée, de la population et des constructions va avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles. Cette imperméabilisation aura la double conséquence d'augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols et d'accroître les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations...). En effet, les constructions (habitations, piscines, etc...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, etc...) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences, lors d'épisodes pluviaux-orageux intenses, peuvent être importantes. L'infiltration diminuée des eaux pluviales induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial, ainsi que des pollutions des milieux naturels. Par conséquent, les déversements vers le milieu naturel seront plus fréquents et plus importants.

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, le règlement du PLU intègre plusieurs mesures.

#### **MESURES DE REDUCTION :**

- toute imperméabilisation nouvelle soit soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.
- La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la surface nouvellement imperméabilisée à l'exception d'une première imperméabilisation de moins de 20 m<sup>2</sup> réalisée en une seule à la date d'approbation du PLU.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...);
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
- En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée. Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

# Chapitre 2 : INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS

## NUISANCES ET RISQUES ET MESURES

### I. LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AUX TRANSPORTS

Faciliter le stationnement a pour effet potentiel d'augmenter les déplacements motorisés (faciliter l'accès à la voiture) et ainsi augmenter la pollution atmosphérique due aux transports.

L'axe 1 du PADD est d' "Assurer un développement urbain réfléchi et raisonnée au service des habitants".

Parmi les objectifs affichés l'un d'entre eux est « d'améliorer les mobilités locales » et notamment d' « améliorer l'offre en stationnement ».

- 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 ;

Afin de limiter l'impact de l'utilisation de la voiture, la commune prévoit d'autres mesures :

#### **MESURES DE REDUCTION :**

- Développer les mobilités douces (objectif affiché dans le PADD – Axe 1)
  - o Valoriser le patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons, notamment en cœur de village, et cycles/VTT)
  - o Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilités douces à usage quotidien et/ou touristique, notamment autour du centre villageois.

## II. LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE DUE AU SECTEUR DU RESIDENTIEL/TERTIAIRE ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel tertiaire.

### **MESURES DE REDUCTION :**

- Les réglementations nationales sur les performances de bâtiments évoluent dans le sens d'une limitation des besoins énergétiques (RT2012 et future RT2020).
- Le règlement du PLU intègre dans ses dispositions générales la promotion de la transition énergétique et notamment l'utilisation de matériaux et énergies renouvelables. Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU, sous réserve que :
  - les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel ;
  - pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.) ;



### III. LES NUISANCES SONORES

La commune de La môle est concernée par le PEB de l'aérodrome de la Môle et par la RD98 classée voie bruyante.

Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. À ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de La Mole a été approuvé le 16 janvier 2018. Il identifie quatre zones de réglementation définissant les occupations et utilisations de sol admises.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 01/08/2014 a identifié la RD98 et sa future déviation comme voies génératrices de nuisances sonores sur la commune.

#### **MESURES DE REDUCTION :**

- Maintien des végétaux le long des axes principaux de voirie ;
- Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire.

### IV. LES RISQUES

#### **Le risque de feux de forêt**

La présence d'une vaste zone forestière expose la commune de la Mole à un risque important de feux de forêt. Elle est concernée par le Plan Intercommunale de Débroussaillage et d'Aménagement forestier (PIDAF) du massif des Maures. Elle est donc concernée par l'aléa feu de forêt et possède donc une carte d'aléa mais ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRif).

Le règlement du PLU présente mesures de lutte contre le risque d'incendie :

#### **MESURES DE REDUCTION :**

##### **Débroussaillage**

En application de l'arrêté préfectoral du 30/03/2015, il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, y compris sur les propriétés voisines si nécessaires.

En cas de refus des voisins, le maire peut être saisi, qui pourra procéder à l'exécution d'office prévue par la loi.

En l'absence de débroussaillage, une amende de 30 €/m<sup>2</sup> peut être appliquée en application des articles L135-2 et L163-5 du code forestier, ainsi que des poursuites judiciaires.

##### **Défense contre l'incendie**

- Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU. Edicté par le SDIS 83, celui-ci précise les modalités d'aménagements à respecter dans les zones soumises à un risque incendie.
- Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du R.D.D.E.C.I. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

## Le risque d'inondation

Huit ruisseaux sont concernés par le risque d'inondations, la commune de la Mole est donc couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé en 2001. Le PPR est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU. Il distingue deux types de zones

- zone de risque fort (zone rouge)
- zone de risque modéré (zone bleue)

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

### **MESURES DE REDUCTION :**

Le règlement du PLU prévoit des dispositions concernant le risque inondation par ruissellement urbain et notamment :

- Des règles de recul par rapport aux vallons non souterrains ;
- Des règles relatives à l'écoulement des eaux (clôtures permettant le bon écoulement des eaux) ;
- Les dispositifs de rétention ;
- Le raccordement aux réseaux des eaux pluviales ;

## Le risque de mouvement de terrain

La commune de La Mole est concernée par des aléas mouvements de terrain et de retrait gonflement des sols argileux.

### **MESURES D'EVITEMENT :**

Le règlement recommande pour toutes les occupations et utilisations du sol non interdites au PLU la réalisation d'une étude géotechnique préalable visant à préciser les dispositions constructives à adapter pour pallier le ou les risques figurant dans la zone d'aléa.

## Chapitre 3 : INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur déclassées en zone U ou AU.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : déclassements en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmations d'urbanisation : reclassements de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU.
- Les limitations de l'urbanisation : reclassements d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

Les orientations du PADD vont tout à fait dans ce sens et mettent la rationalisation du foncier constructible comme priorité au regard des besoins en logements et la valorisation des atouts naturels du territoire.

**L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables de son territoire et également de maintenir l'activité agricole.**

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU.

Ce bilan global permet d'apprécier les ouvertures et les limitations de l'urbanisation et de révéler l'intérêt et la justification de ces modifications.

Ainsi si près de 3,8 hectares de zones naturelles au PLU précédent deviennent des zones U ou AU à l'inverse 31 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassées en zone N.

Les zones agricoles bénéficient également d'une redistribution de l'espace et ainsi d'une croissance positive. En effet, si un peu plus de 2 hectares de zone Agricole au PLU opposable sont déclassées au profit de zones urbaines, à l'inverse plus de 4,5 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (U et AU), sont reclassés en zone A.

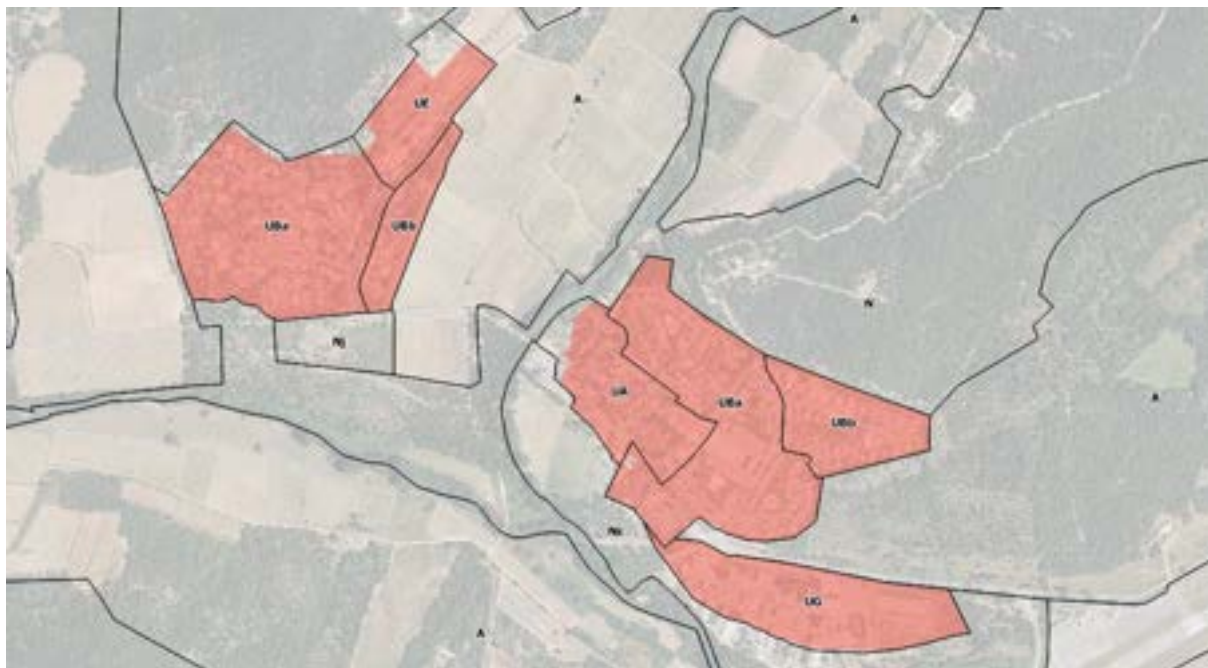
Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage ; De gauche à droite le bilan du zonage en vigueur et de haut en bas, le bilan du projet de PLU 2019. En rouge, les surfaces déclassées (N et A) au profit des zones urbanisées ou urbanisables (U et AU). En vert, les reclassements favorables aux espaces naturels et agricoles.

PLU en vigueur (ha)		PLU 2019 (ha) appro				Total (en ha)	Total (en%)
		U	AU	A	N		
	U	37,3	0,0	0,8	3,6	41,7	0,9%
	AU	2,3	10,3	5,2	25,9	43,7	0,9%
	A	0,6	1,5	527,9	80,9	610,9	13,1%
	N	1,4	2,4	454,0	3514,0	3971,8	85,0%
	<b>Total (en ha)</b>	<b>41,6</b>	<b>14,3</b>	<b>987,9</b>	<b>3624,4</b>	<b>4670</b>	
	<b>Total (en%)</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,3%</b>	<b>21,2%</b>	<b>77,6%</b>		

## I. LES SECTEURS DE CONFIRMATION DE L'URBANISATION PROGRAMMEE AU PLU EN VIGUEUR

Près de 37 hectares de zones U au PLU en vigueur sont maintenues en zones U dans le projet de PLU du fait de leur caractère urbanisés. Il s'agit exclusivement des ensembles urbains du centre villageois de la Môle.



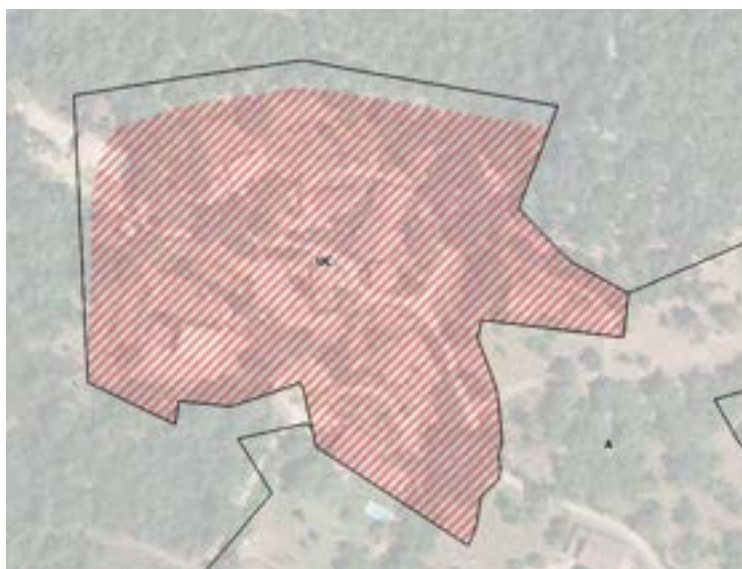
Le PLU permet de confirmer la vocation urbaine ou le caractère urbain existant de certains secteurs du PLU précédent qui étaient classés en zone U ou AU.

Environ 12 ha ont été confirmés à l'urbanisation entre le PLU en vigueur et le projet de PLU :

Les secteurs de confirmation de l'urbanisation correspondent à :

- Des secteurs de structuration de l'urbanisation : des zones AU devenues U (2,3 ha)

A la Môle, une unique zone de 2,3 ha correspond à une structuration de l'urbanisation. Il s'agit du Hameau des Cabris (zone AU devenues U)



- Des secteurs de report d'urbanisation : zones U non bâties devenues AU et zones AU non bâties restées AU (10,2 ha). A la Môle, deux zones d'urbanisation futures ont été reportées au projet de PLU.

Le premier secteur correspond au site du Pommier (zone AU restées AU) d'une surface de 6,7 ha.

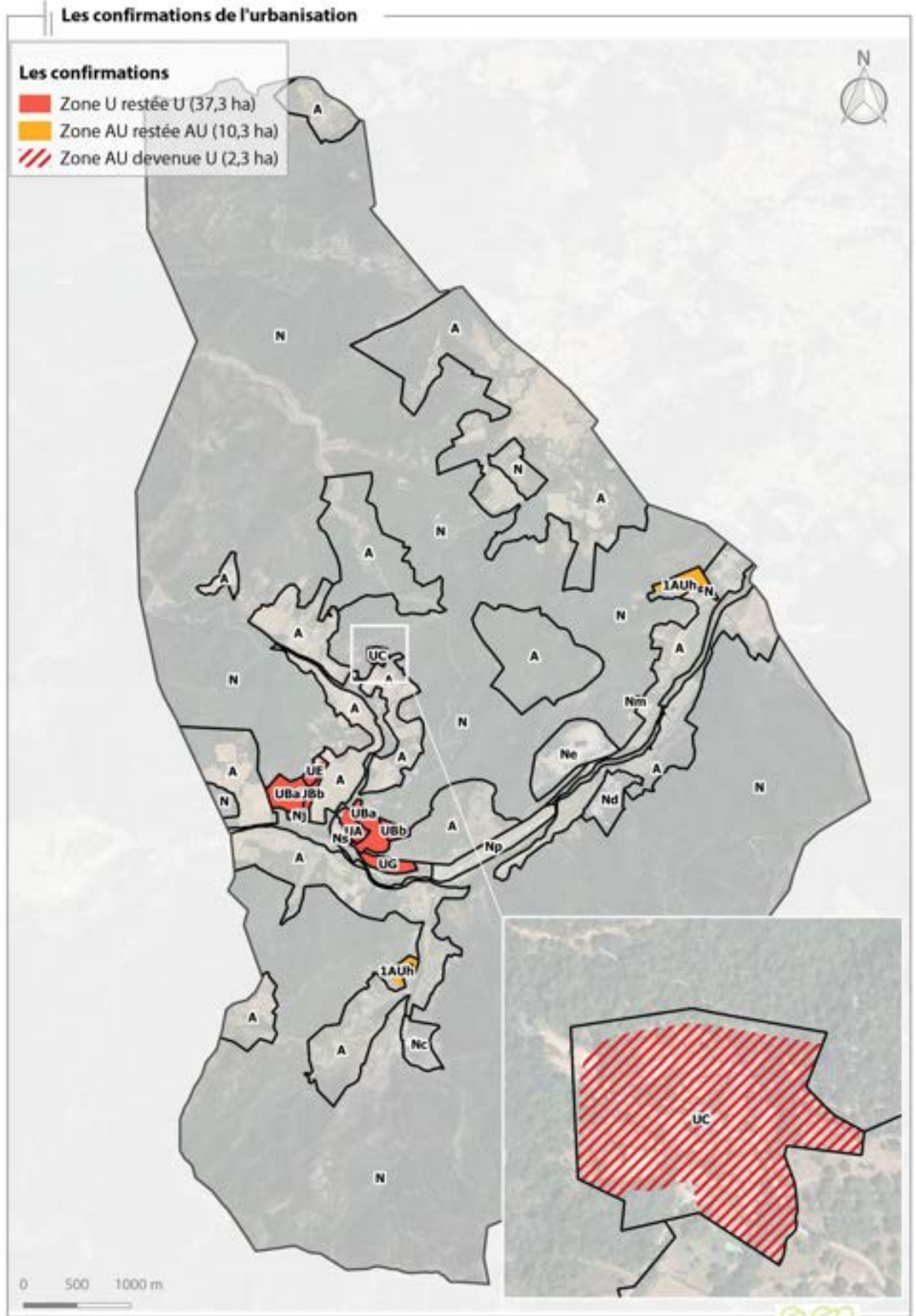


Le deuxième secteur correspond au site du Gratué (zone AU restées AU) d'une surface de 3,5 ha.



Chacune des zones 1AU du PLU fait l'objet d'une OAP qui définit des orientations en matière de continuité d'aménagement, de préservation du paysage et de meilleure gestion du risque.

L'analyse des sensibilités et des incidences des secteurs de projets (OAP) est présentée dans le chapitre 8 du document « incidences sur les sites susceptibles d'être touchés ».



## II. LES DECLASSEMENTS POTENTIELLEMENT FAVORABLES A L'URBANISATION

Les déclassements à l'urbanisation du PLU de La Môle correspondent à des espaces de surfaces modérées et situées soit en continuité immédiate du centre villageois ou à des secteurs concernés par la présence de constructions diffuses et pour lesquels, des projets de structuration de l'urbanisation ont été définis (OAP).

Au total 5,9 ha de zones sont déclassés au profit de l'urbanisation soit moins de 0,1 % du territoire. Les ouvertures sont réalisées de manière partagée sur des terres agricoles (2,1 ha) et des espaces naturels (3,8 ha).

Parmi les espaces identifiés comme des ouvertures à l'urbanisation lors de la révision du PLU, on recense dans le secteur du Moulin Roux, les fonds de parcelles de certaines habitations auparavant classées en zones naturelles sont reclassés en zone U. **Néanmoins ces dernières sont protégées par un classement en espaces verts protégés.**

Une parcelle classée en zone agricole au PLU précédent est également reclassée en zone U au profit de l'usine de distribution d'eau de la corniche des Maures. (cf. carte ci-dessous).



zones N devenues U



zones A devenues U



zones N devenues U

**L'incidence de ces ouvertures à l'urbanisation peuvent être évaluée comme faibles du fait de la surface modérée des extensions et de la proximité au tissu urbain existant .**

Les secteurs du Pommier et du Gratué abordé précédemment, ont vu leur périmètre s'étendre lors de la révision du PLU. Ces extensions se sont effectuées sur des espaces naturels ou agricoles.



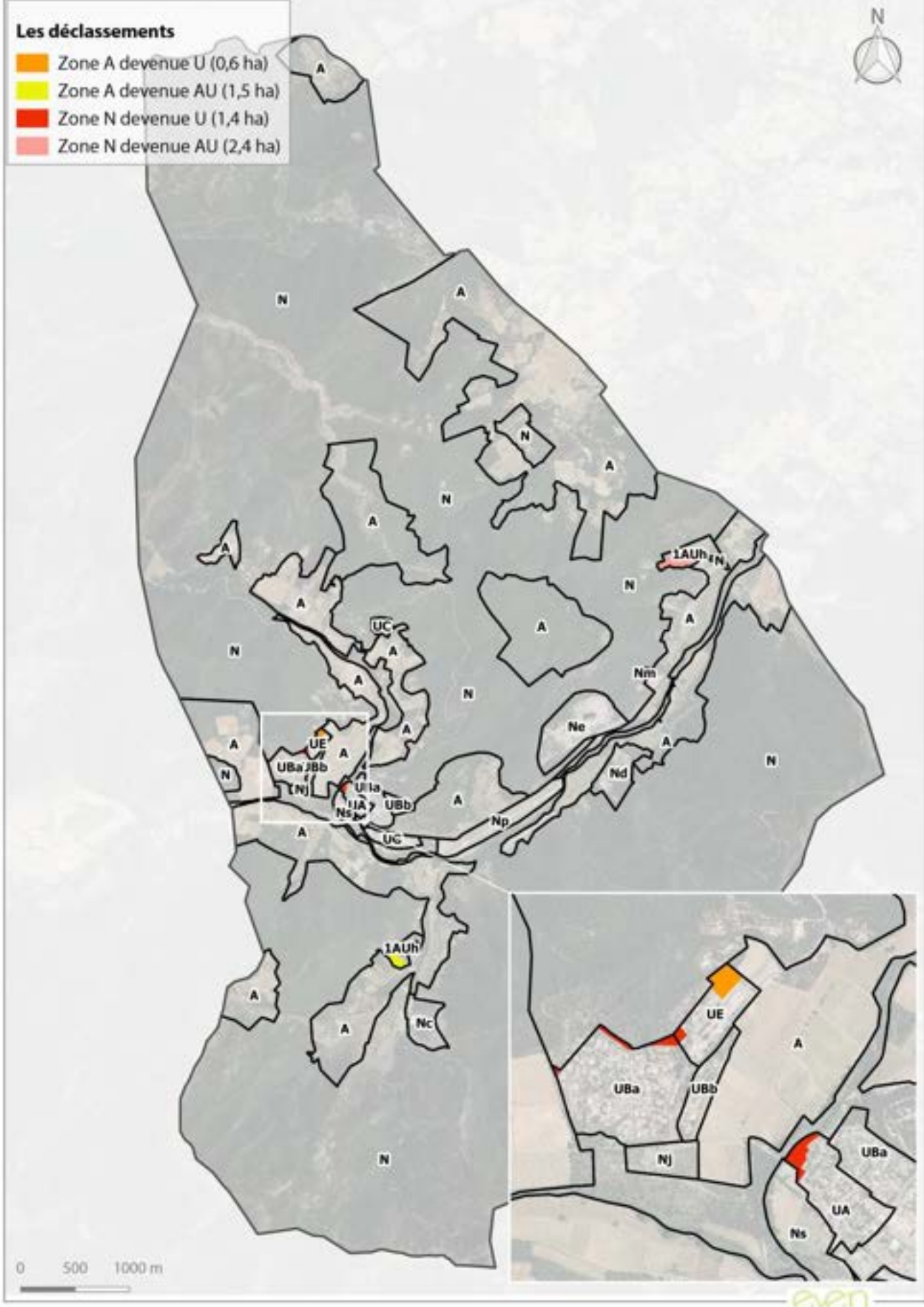
zones A devenues AU (1,5 ha)



zones A devenues U (2,4 ha)

**L'analyse des sensibilités et des incidences des secteurs de projets (OAP) est présentée dans le chapitre 8 du document « incidences sur les sites susceptibles d'être touchés ».**

Les déclassements de zones N et A en faveur de l'urbanisation





### III. LES RECLASSEMENTS DE SECTEURS POTENTIELLEMENT URBANISABLES AU PLU PRECEDENT EN ZONE N OU A

La commune de La Môle est concernée par plusieurs espaces de limitations de l'urbanisation pour un total de 35,5 ha. Ces reclassements sont favorables à la protection des espaces naturels, du paysage, de l'écologie.

#### Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones naturelles (30 ha)

- 3,6 hectares de zones U sont devenues des zones N
- 27 hectares de zones AU sont devenues des zones N

#### Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles (6 ha)

- Moins de 1 hectare de zone U est devenue de la zone A.
- 5,2 hectares de zones AU sont devenues des zones A

**Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque une volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et peu performante en matière de ressources.**

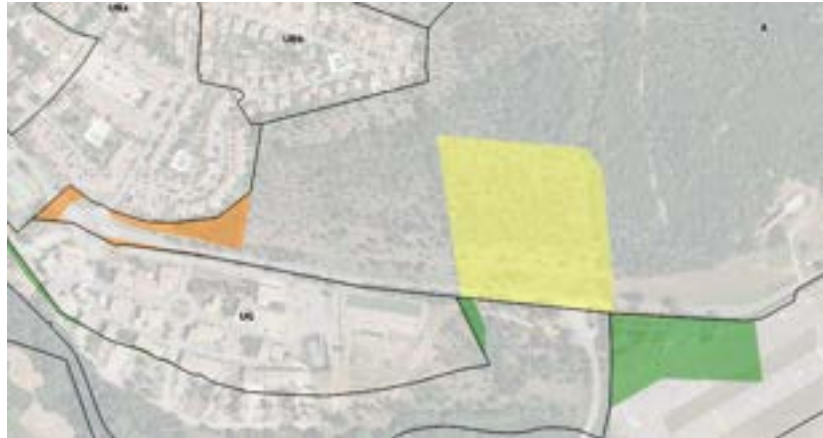
Malgré la présence de quelques constructions, plusieurs zones AU potentiellement urbanisables au PLU en vigueur ont été reclassées en zones N du fait de leur éloignement du centre-villageois, de leur caractère naturel et du fait des sensibilités écologiques qu'elles pouvaient représenter. Au total il s'agit d'un peu plus de 27ha.



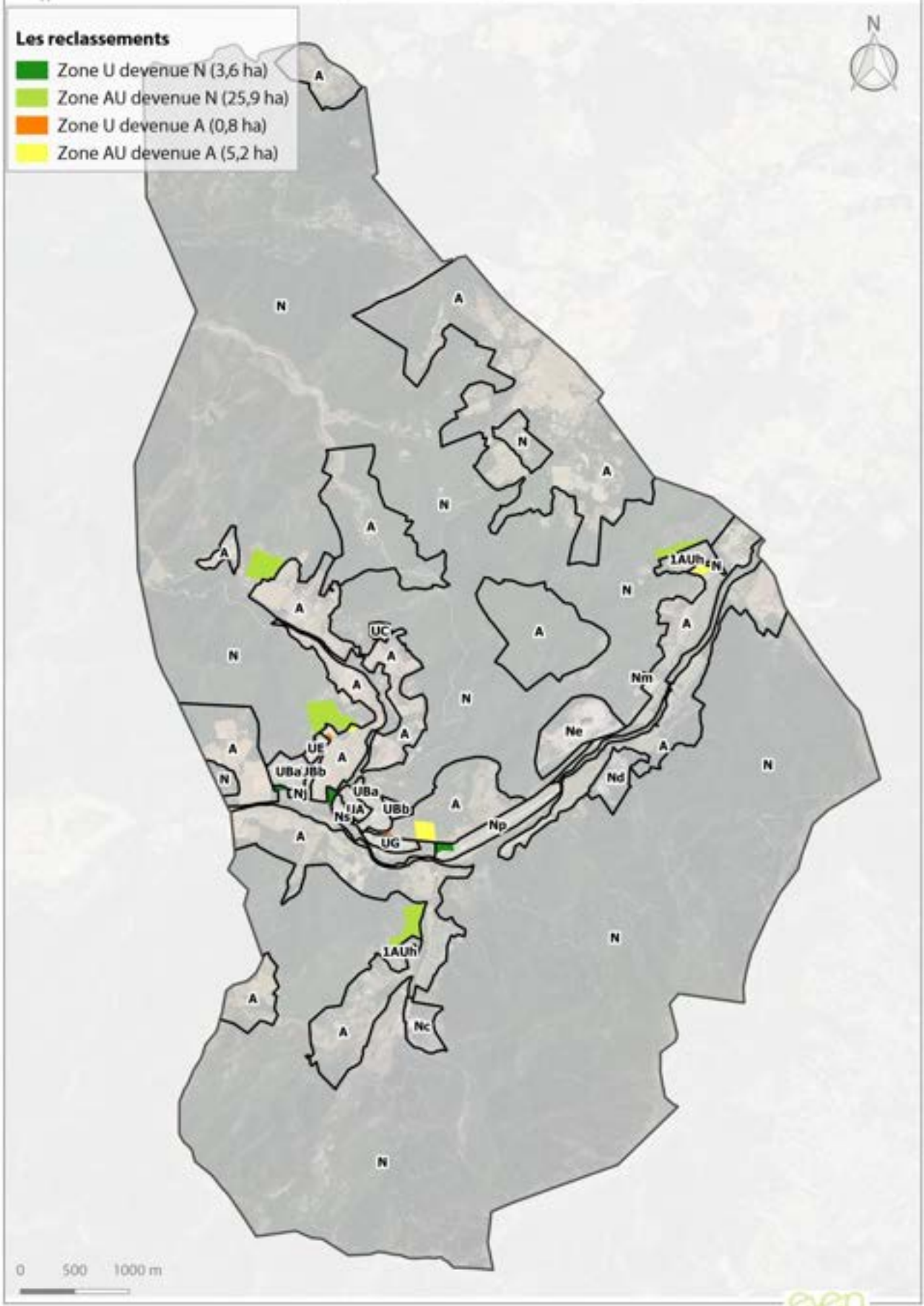
Sur le même principe que pour les zones AU. Quelques espaces classés en zone U au PLU en vigueur ont été reclassés en zone N. Il s'agit notamment ici des interfaces entre les espaces urbanisés du centre-villageois et les espaces naturels-agricoles environnants.



Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles est plus modéré. Néanmoins, quelques parcelles ont été reclassés en zones A favorable au maintien de l'activité agricole et à la préservation de la qualité d'entrée du village.



### Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, agricoles



# Chapitre 4 : INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

## I. LA PRESERVATION DES ZONES NATURELLES DANS LE PLU

Les zones naturelles du PLU révisé s'élèvent à 3677 ha (soit 79% du territoire).

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au camping Pachacaïd ;
- Nd : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à au site intercommunal de traitement et de valorisation des déchets ;
- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à la carrière ;
- Nj : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif aux jardins familiaux ;
- Nm : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au secteur du Magnan ;
- Np : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aérodrome du Golfe de Saint-Tropez
- Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aménagement de la rivière La Môle le long du village

## II. ÉVOLUTION QUANTITATIVE DU CLASSEMENT ET DECLASSEMENT DES ZONES NATURELLES (N)

- Cf. : carte origine et devenir des zones N page suivante

### Maintien des zones N du PLU opposable (3514 ha) :

- 3514 ha de zones naturelles sont restés naturelles ;

### Déclassement des zones N du PLU opposable (458 ha) :

- 454 ha de zones N sont devenues des zones agricoles (A), par correspondance à l'occupation réelle du sol et prévoir de la reconquête agricole;
- 1,4 ha de zones N sont devenues des zones U ;
- 2,4 ha de zones N sont devenues des zones AU ;

### Reclassement de zones urbanisables ou agricoles du PLU opposable en zones N au PLU révisé (147,8 ha) :

- 3,6 ha de zones U ont été reclassés en N ;
- 26 ha de zones AU ont été reclassés en N ;
- 81 ha de zones A ont été reclassés en N ;

## III. BILAN D'ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES

En terme quantitatif le PLU révisé a une incidence négative puisqu'il réduit la superficie d'espaces naturels du PLU précédent (3974 ha au PLU précédent contre 3677 ha au PLU révisé).

Néanmoins, l'essentiel des évolutions correspond à un transfert entre zones agricoles et naturelles.

D'un point de vue qualitatif, les évolutions sont positives. En effet, de nombreuses zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU (31 ha de zone U et AU reclassées en zone N).

A l'inverse moins de 4 hectares de zones naturelles sont déclassées au profit de zones urbanisables. Ces reclassements pourraient avoir un impact négatif sur les espaces naturels, néanmoins de nombreux changements n'auront pas ou peu d'impact sur les espaces naturels puisqu'ils sont soit déjà artificialisés au PLU existant soit intégrés dans des secteurs de projet bénéficiant d'une OAP dans lesquelles sont pris en compte les sensibilités paysagères et environnementales.

## IV. JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DE RECLASSEMENT DE NOMBREUSES ZONES N EN A

La commune, à travers son PLU, souhaite mettre en œuvre un projet agricole. Des études sur la mise en place d'une ZAP sont en cours.

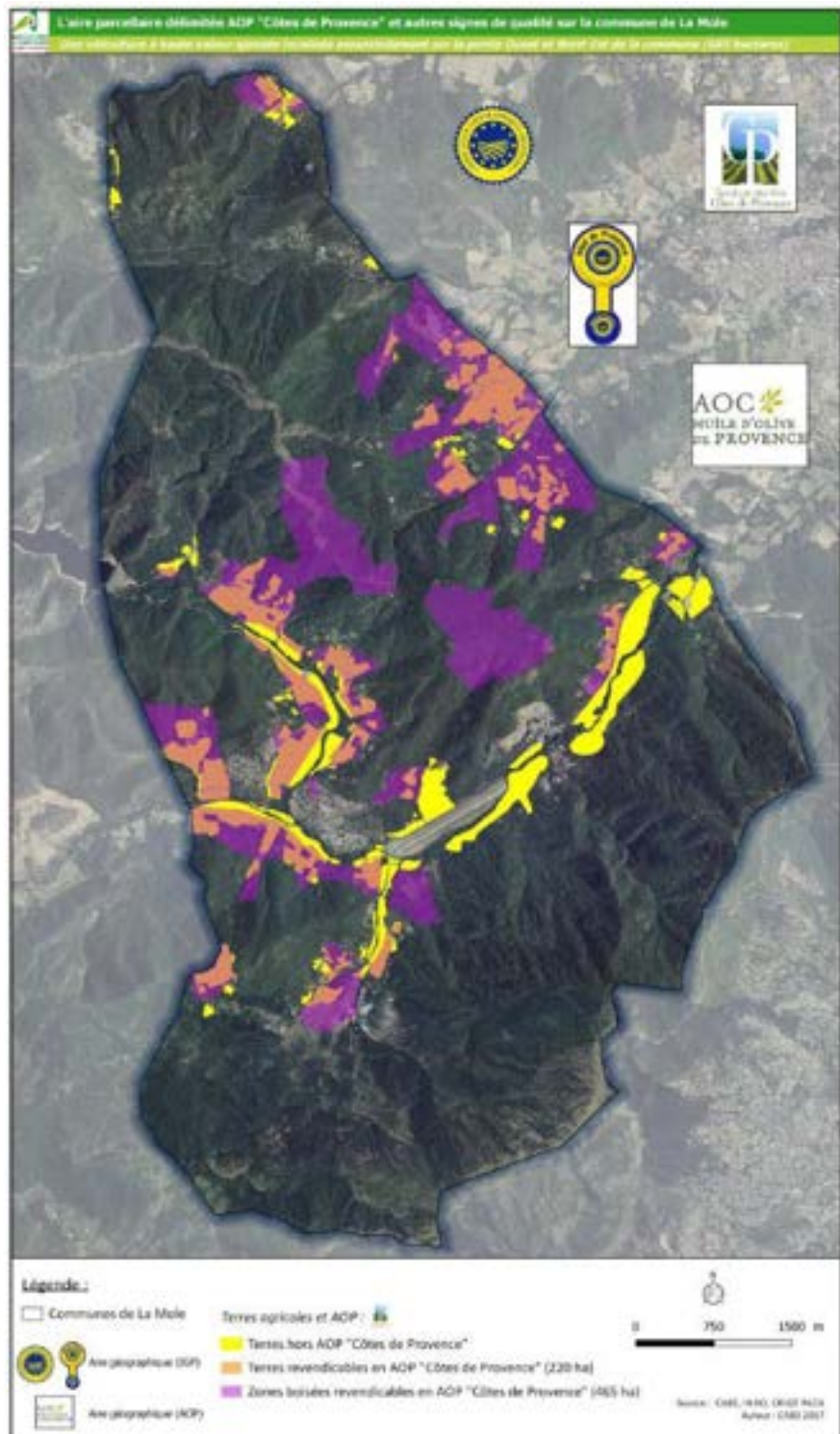
Ces études ont permis de définir finement le potentiel agricole du territoire grâce aux soutiens techniques de la SAFER et de la Chambre d'Agriculture.

Ces études ont montré un important potentiel de reconquête sur des espaces pouvant être revendiqués en terres AOC.

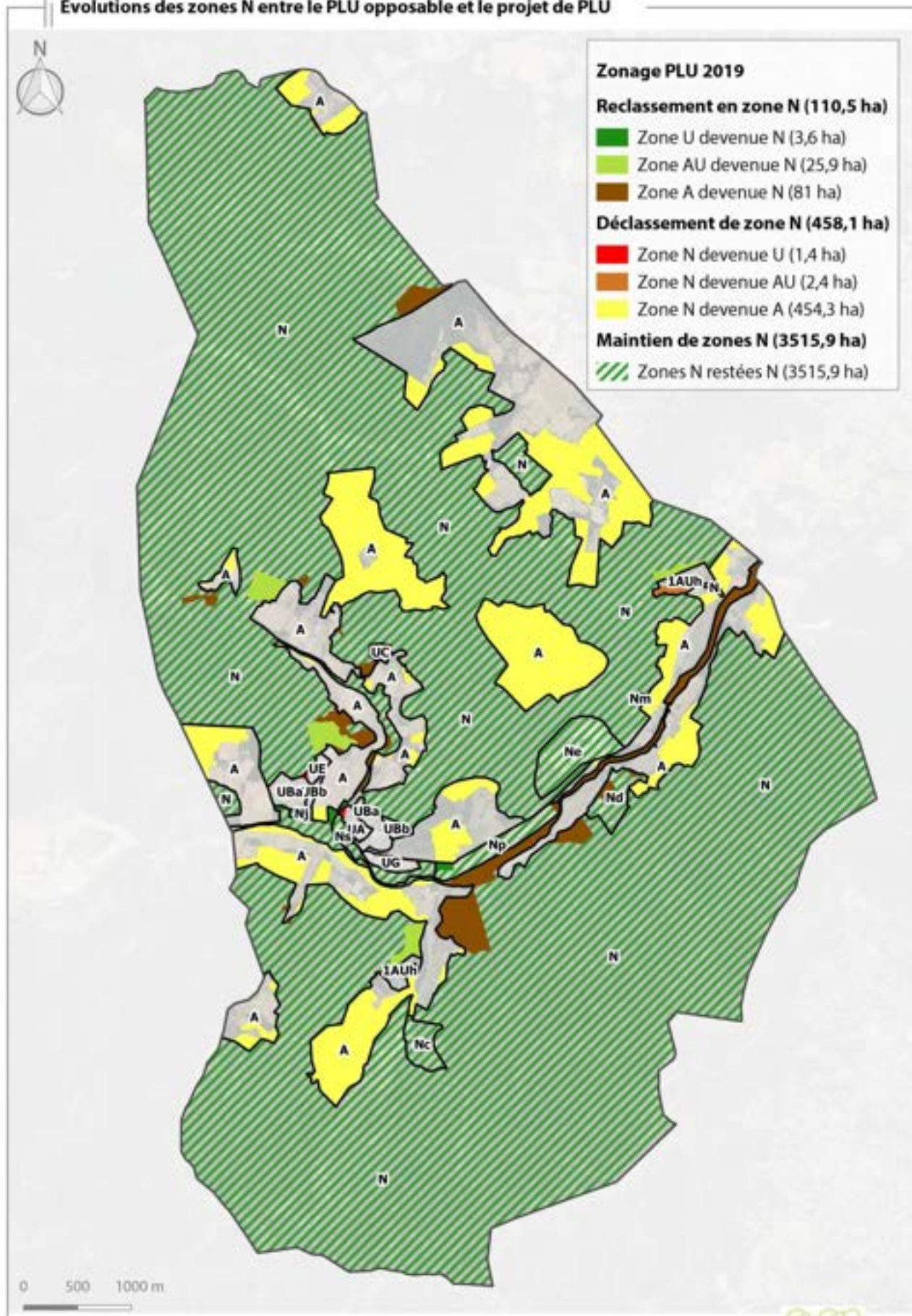
La commune en accord avec la chambre d'agriculture a reclassé en zone A l'ensemble de ces espaces mobilisables pour la reconquête agricole.

Les incidences sur l'environnement de ce classement peuvent être relativement fortes au regard du déboisement potentiel. Néanmoins, l'ouverture de milieux peut être bénéfique pour certaines espèces.

Par ailleurs, le classement du PLU n'exempte pas les porteurs de projets d'effectuer les démarches administratives obligatoires et qui permettront de cibler plus précisément les impacts (demande d'autorisation de défrichement, étude d'impact, CNPN si une espèce protégée est révélée.)



Évolutions des zones N entre le PLU opposable et le projet de PLU



## Chapitre 5 : INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

### I. LA PRESERVATION DES ZONES AGRICOLES DANS LE PLU

Les zones agricoles du PLU révisées s'élèvent à 969,5 ha (soit 20,8 % du territoire).

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur Ai inconstructible pour des raisons paysagères.

### II. ÉVOLUTION QUANTITATIVE DU CLASSEMENT ET DECLASSEMENT DES ZONES AGRICOLES (A)

Cf. : carte origine et devenir des zones A page suivante

#### Maintien des zones A du PLU opposable (528ha) :

- 528 ha de zones agricole sont restés agricoles ;

#### Déclassement des zones A du PLU opposable (83 ha) :

- 80,9 ha de zones A sont devenues des zones naturelles (N) ;
- 0,6 ha de zones A sont devenues des zones U ;
- 1,5 ha de zones A sont devenues des zones AU ;

#### Reclassement de zones urbanisables ou naturelles du PLU opposable en zones A au PLU révisées (460 ha) :

- 0,8 ha de zones U ont été reclassés en A ;
- 1,5 ha de zones AU ont été reclassés en A ;
- 454 ha de zones N ont été reclassés en A ;

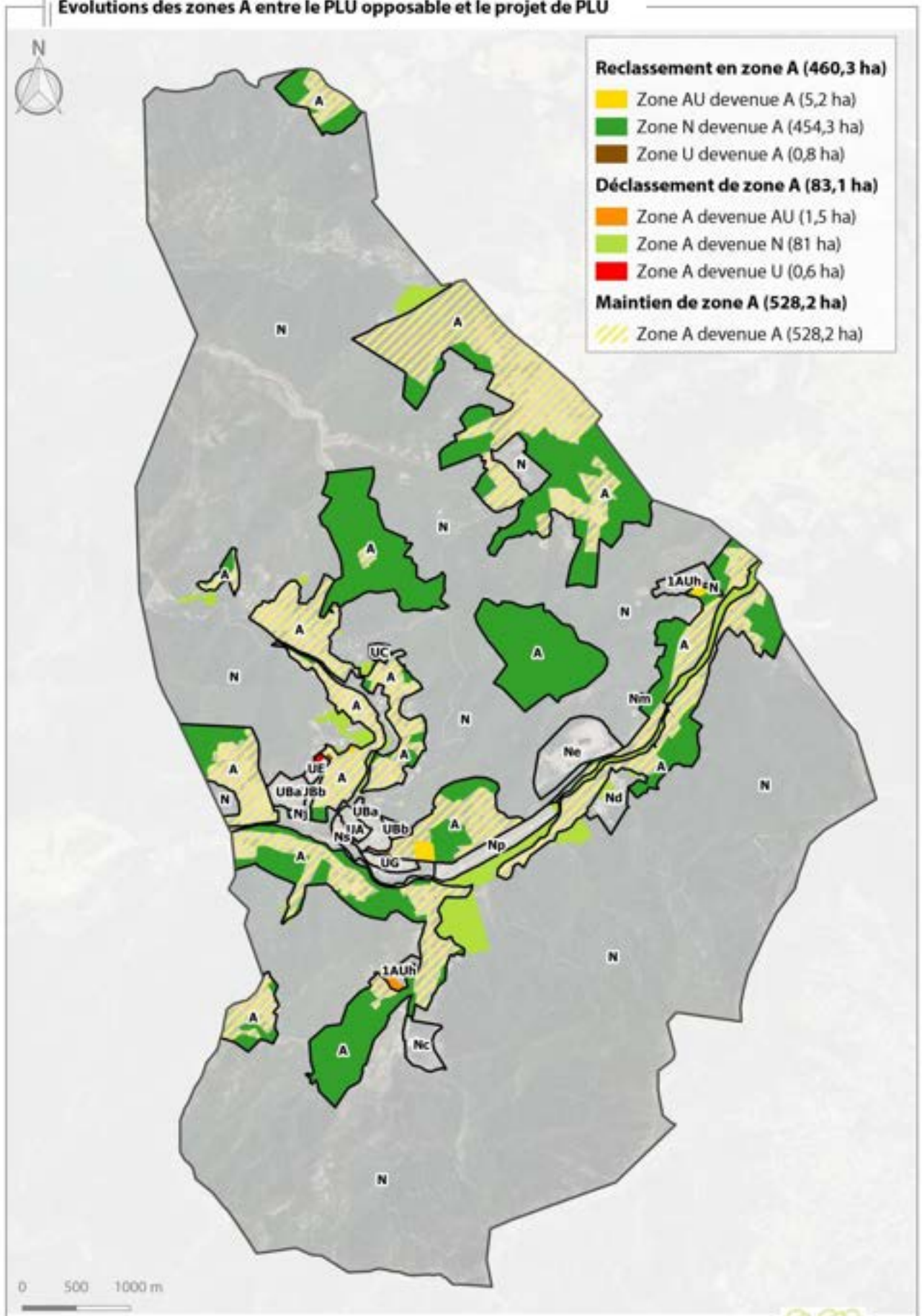
### III. BILAN D'ÉVOLUTION DES ZONES AGRICOLES

En terme quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il renforce l'activité agricole en préservant davantage d'espaces que précédemment (6110 ha au PLU précédent contre 988 ha au PLU révisé).

Du point de vue quantitatif, l'essentiel des évolutions provient d'une redistribution entre espaces naturels et agricoles. En effet, 81 ha de zones agricoles sont devenus naturelles et à l'inverse 454 ha de zones naturelles sont devenus agricoles, soit un bilan positif d'espace agricole.

Peu d'évolution ont lieu d'un point de vue quantitatif entre les zones potentiellement urbanisables au PLU en vigueur et le projet de PLU. Le bilan est tout de même positif de 2 ha pour les espaces agricoles (voir détail ci-dessus). Ces reclassements sont toutefois positifs d'un point de vue qualitatif.

Évolutions des zones A entre le PLU opposable et le projet de PLU





# Chapitre 6 : UNE PRISE EN COMPTE ET UNE TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE PLU

## I. UNE PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

En phase état initial de l'environnement, les principes de trame verte et bleue avaient été définis afin de garantir le fonctionnement écologique de la commune. Les documents cadres tels que le SRCE et le projet de SCoT ont été pris en compte lors de cette étape garantissant une compatibilité du PLU.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les différents périmètres de gestion et de protection qui se superposent sur le territoire communal, à savoir :

- 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Des terrains acquis par le conservatoire du littoral
- Des zones concernées par le plan national d'action Tortue d'Hermann
- Des zones humides identifiées par le département du Var

Le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité et a fait en sorte d'éviter d'étendre l'urbanisation. Ces espaces sont classés dans le zonage en zones N, A et EBC dans lesquelles l'urbanisation est très limitée.

Cf. Cartographie TVB page suivante

## II. DES ESPACES DE PROJET INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT

Deux secteurs de projet (zones 1AUh) du PLU en vigueur ont été maintenu dans le cadre de la révision du PLU. Ces derniers sont localisés au sein des espaces naturels de la commune. Ces secteurs étant déjà en partie artificialisés (Hameau ou secteur d'habitat individuel), le PLU a fait le choix de créer des OAP sur ces secteurs afin d'encadrer le développement de ces espaces et de structurer l'urbanisation dans le plus grand respect de leur environnement proche.

La présentation des OAP est réalisée à la suite de la partie suivante qui concerne le paysage.

## III. UN RENFORCEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil de certaines espèces. Fortement présent sur le territoire et notamment en périphérie de l'enveloppe agglomérée, leur protection s'est vu être renforcée. En effet, le PLU révisé permet d'accroître la protection de ces espaces : 610 ha au PLU précédent contre 987 ha au PLU révisé.

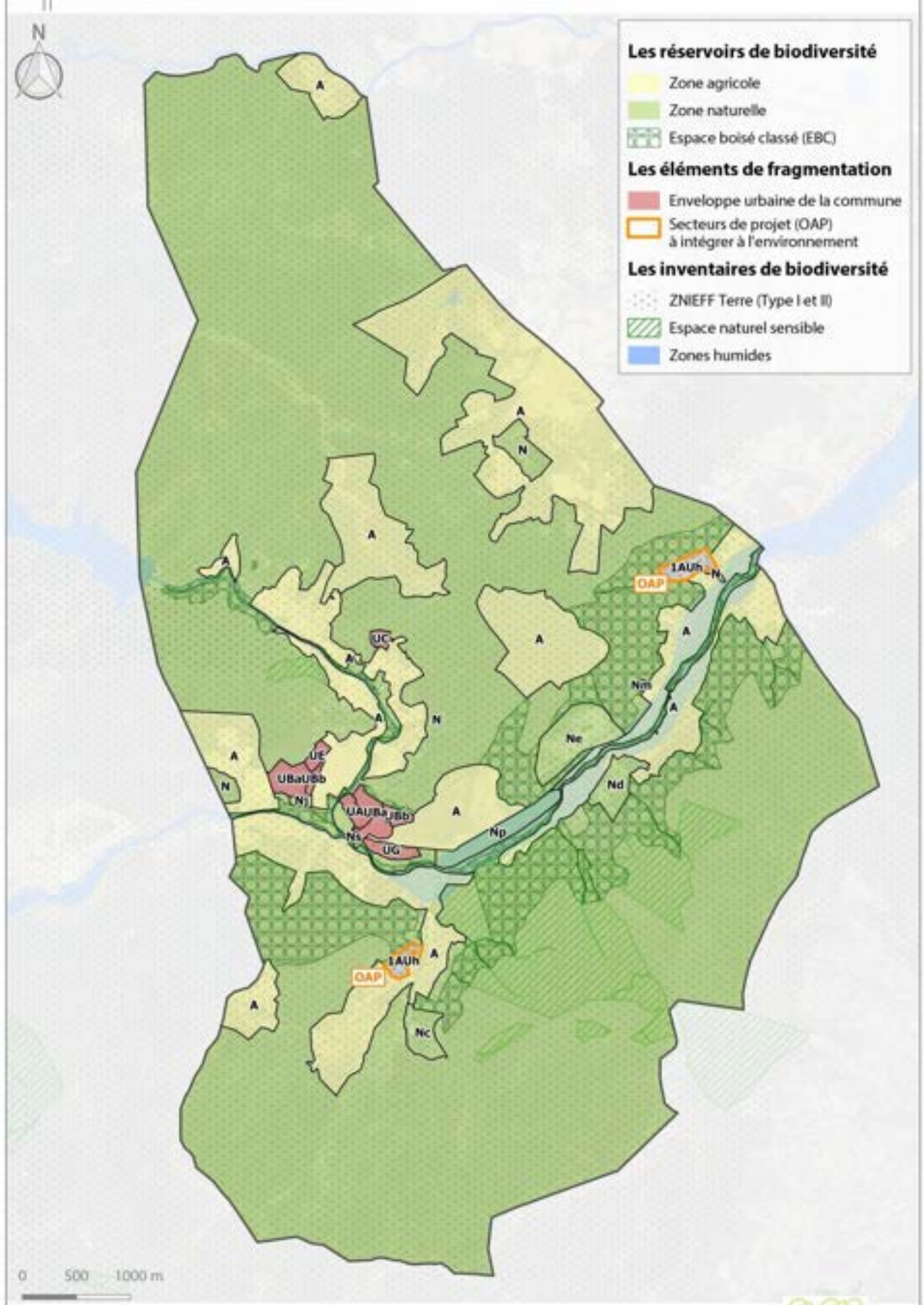
Les zonages N et A garantissent un maintien des continuités écologiques de la trame verte. Ils ne représentent pas moins de 99 % du territoire communal (4612 ha).

## IV. PROTECTION DE LA TRAME BLEUE

La trame verte est complétée par une trame bleue. En effet, la commune est concernée par les cours d'eau de La Mole et de la Verne. Ces derniers, ainsi que les nombreux vallons du massif des Maures sont protégés par un classement en zone N. La commune n'ayant pas vocation à accueillir des projets urbains majeurs ou des activités polluantes, les espaces aquatiques seront préservés des pollutions.

Ces zonages adaptés aux caractéristiques du réseau hydrographique et aquatique permettent de garantir une protection optimale de la trame bleue du territoire.

Traduction de la Trame verte et bleue dans le PLU



# Chapitre 7 : INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

## I. LA PRESERVATION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Le paysage et la diversité d'ambiance formée par l'alternance de paysage ouvert/agricole et fermé/boisé constitue un atout essentiel de la commune et un élément fort du patrimoine local. Le caractère exceptionnel du territoire communal est par ailleurs reconnu par son classement en site inscrit sous l'appellation « ensemble formé par la commune de la Mole ».

La corniche sud des Maures au sud de la commune est classée en site classé. Ce classement protège la seule partie non urbanisée du littoral varois sur quatre kilomètres. Ce site concerne 1,26 % du territoire de La Mole mais il est éloigné des zones urbanisées.

Comme détaillé dans la partie précédente, le PLU à préserver les espaces naturels et agricoles pour le motif écologique dans le cadre de la Trame verte et Bleue. Néanmoins, le PLU à également retenu le motif paysager comme critère à la protection de ces espaces.

Ainsi les zones N et A, représentent 99% du territoire communal et garantissent le maintien du paysage local.

## II. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

### Les espaces boisés classés (EBC)

Il convient de noter également que le PLU prévoit la protection des ensembles boisés les plus sensibles dans le paysage local par l'instauration de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC du PLU en vigueur sont globalement maintenus dans le PLU révisé et recouvrent une vaste partie du massif des Maures visibles depuis la vallée de La Môle par la D98, ainsi que des espaces boisés interstitiels localisés au sein de certains quartiers aux sensibilités paysagères importantes.

## Patrimoine végétal et naturel

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements... qui par leur agencement, leur force, leurs qualités... présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable.
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments
- la suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité, doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

## III. PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI / ARCHEOLOGIQUE

La PLU permet dans les dispositions générales de reconnaître et de protéger le patrimoine bâti.

Les dispositions sont les suivantes :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite. Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site et la qualité des espaces libres et accès.

Ce patrimoine est identifié sur le plan de zonage et listé en annexe D du présent règlement

## IV. LA PROMOTION DE LA QUALITE PAYSAGERE DANS LES PROJETS URBAINS

L'augmentation de la population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers des nouvelles opérations d'aménagement.

Cet impact peut être d'autant plus important lorsqu'il se situe au sein d'un espace à dominante naturel ou agricole ou en extension de l'enveloppe urbaine existante. Cela risque dans ce cas d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé naturel.

À La Môle, si l'ensemble du village est bien groupé autour de son noyau historique, deux secteurs de projets sont localisés au sein d'espaces à caractère naturel et présentent de potentielles sensibilités. Néanmoins, ces secteurs équipés en réseaux (voirie, eau potable, assainissement) et déjà en partie urbanisé représente un potentiel foncier intéressant dans le cadre du développement communal.

Les OAP ci-dessous intègre des mesures afin de minimiser les impacts sur le paysage et la biodiversité. Le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage.

### a. OAP le Pommier

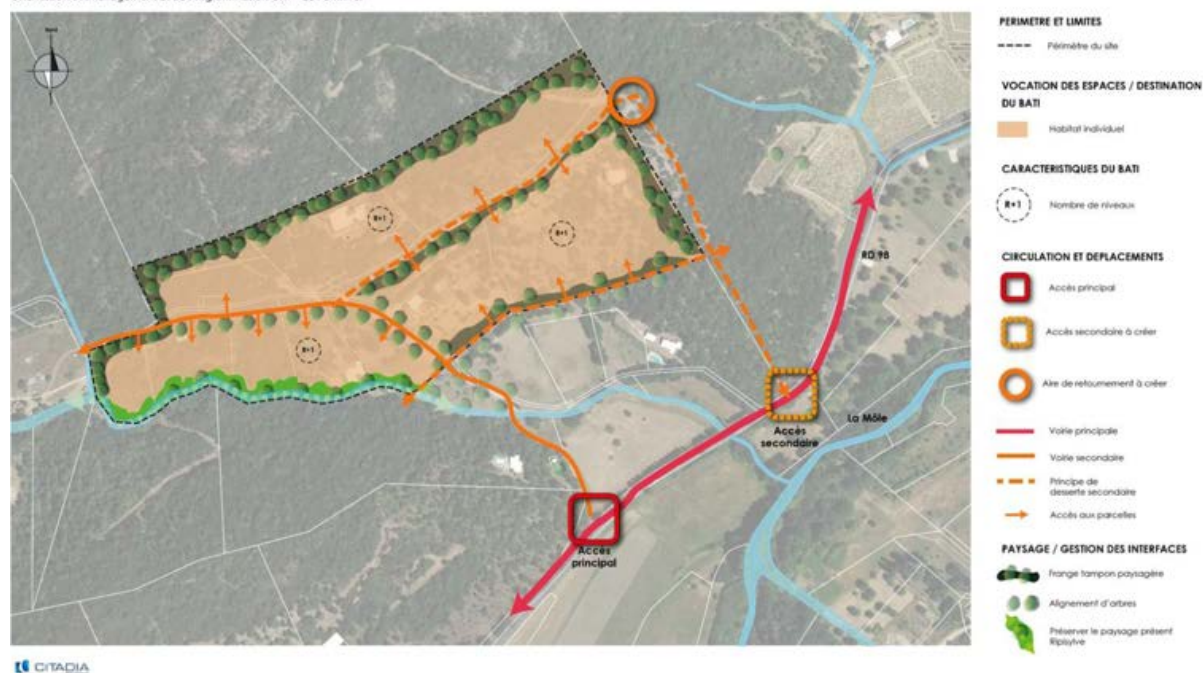
Le hameau Le Pommier, situé à l'est de la commune, est desservi par la D98 qui relie La Mole à Cogolin et Grimaud. L'accès au site se réalise par un chemin communal qui dessert les différentes constructions qui constituent ce hameau. Il est constitué d'un habitat individuel entouré au loin par des espaces 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

L'OAP prévoit de réorganiser l'habitat diffus des Pommiers en complétant l'urbanisation 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'entourent : 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.

Cette OAP permet de développer uniquement de l'habitat individuel. 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.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Le Pommier



## b. OAP le Gratué

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.

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'implantation 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 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.

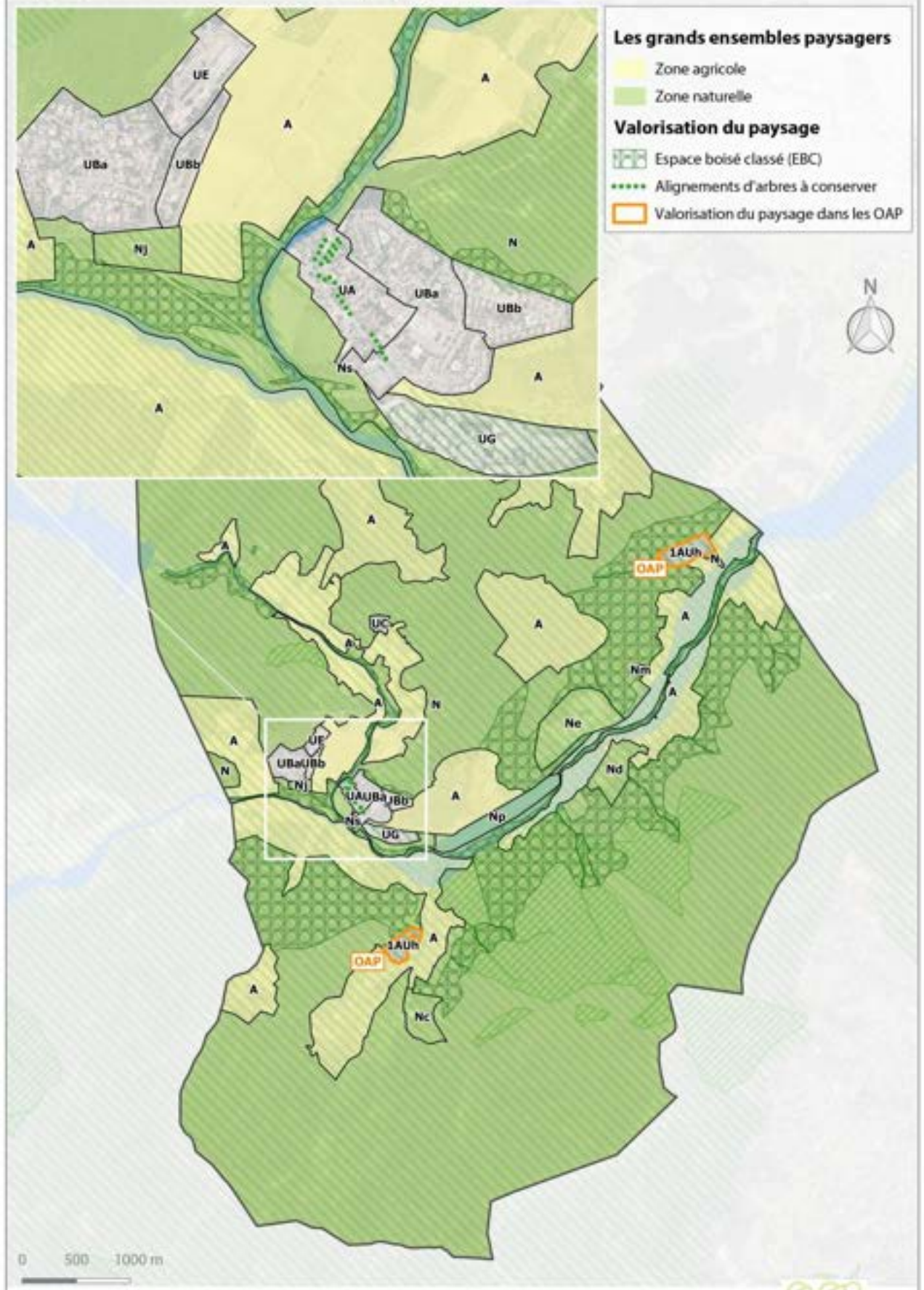
Le nouveau hameau accueillera uniquement de l'habitat résidentiel afin de respecter sa vocation initiale. La hauteur des nouvelles habitations ne dépassera pas le R+1 (7m) afin de faciliter leur intégration dans l'environnement. De plus, aucune densité des formes urbaines ne sera imposée à ce site de 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.

Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP - Gratué



Ces orientations d'aménagement et de programmation reflètent le souhait de la commune en matière de qualité urbaine et de limitation des incidences sur le paysage communal et sont bénéfiques à la valorisation du paysage et du cadre de vie.

La protection et la mise en valeur du paysage dans le PLU





## Chapitre 8 : INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS

La révision générale du PLU de la commune de La Môle est susceptible d'impacter directement ou indirectement des zones du territoire communal, par ses orientations et par les choix futurs.

De manière générale, ces zones correspondent aux principaux sites de développement urbain, qu'ils soient :

- des ouvertures à l'urbanisation (déclassement de zones naturelles ou agricoles) ;
- des confirmations de l'urbanisation programmée dans le précédent document d'urbanisme (passage d'une zone de réserve foncière en zone urbaine) ;
- et/ou des sites d'urbanisation future (passage d'une zone à vocation urbaine, agricoles, naturelle, ou de réserve foncière en zone à urbaniser).

L'analyse qui suit propose d'apprécier :

- la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques...).
- les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur ces sites et de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables.

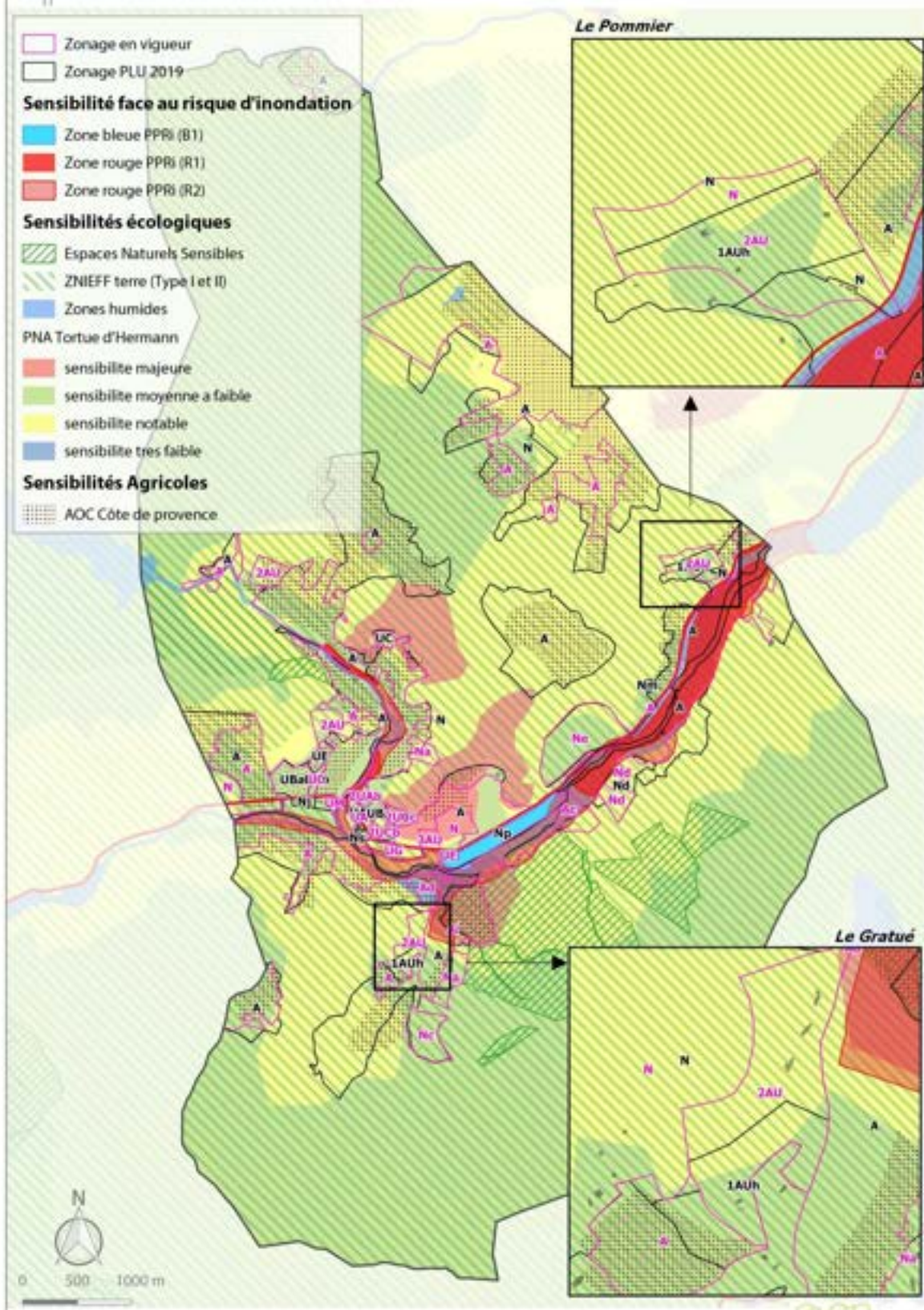
Au regard des critères précédemment évoqués, et des choix effectués par le PLU :

- **Reclassement de 35,5 hectares de zones potentiellement urbanisables au PLU en vigueur**
- **Déclassement de 5,9 hectares de zones naturelles et agricoles**

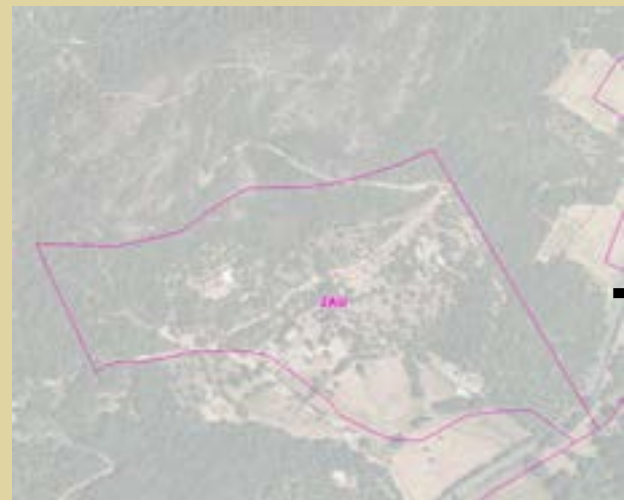

Seuls 2 sites sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Il s'agit des secteurs d'OAP du Pommier et du Gratué.

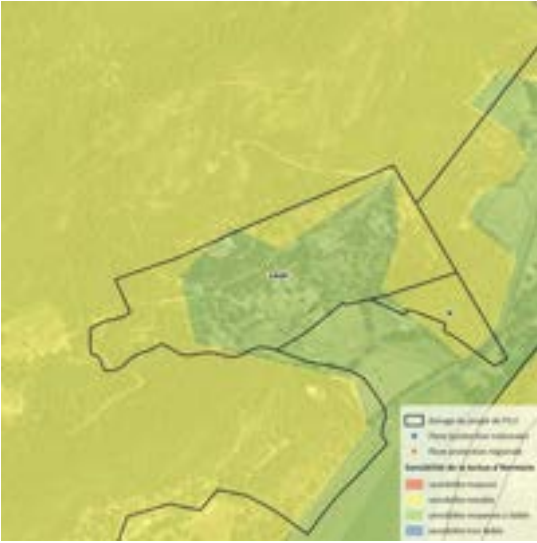
Pour donner suite à la consultation de la MRAE, les STECAL ont aussi fait l'objet d'un site susceptible d'être touché. Par ailleurs, la carte en matière de TVB permet de croiser le zonage avec les zones de sensibilité Tortue Hermann et les données SILENE Flore.

Sensibilités environnementales et localisation des sites de projets



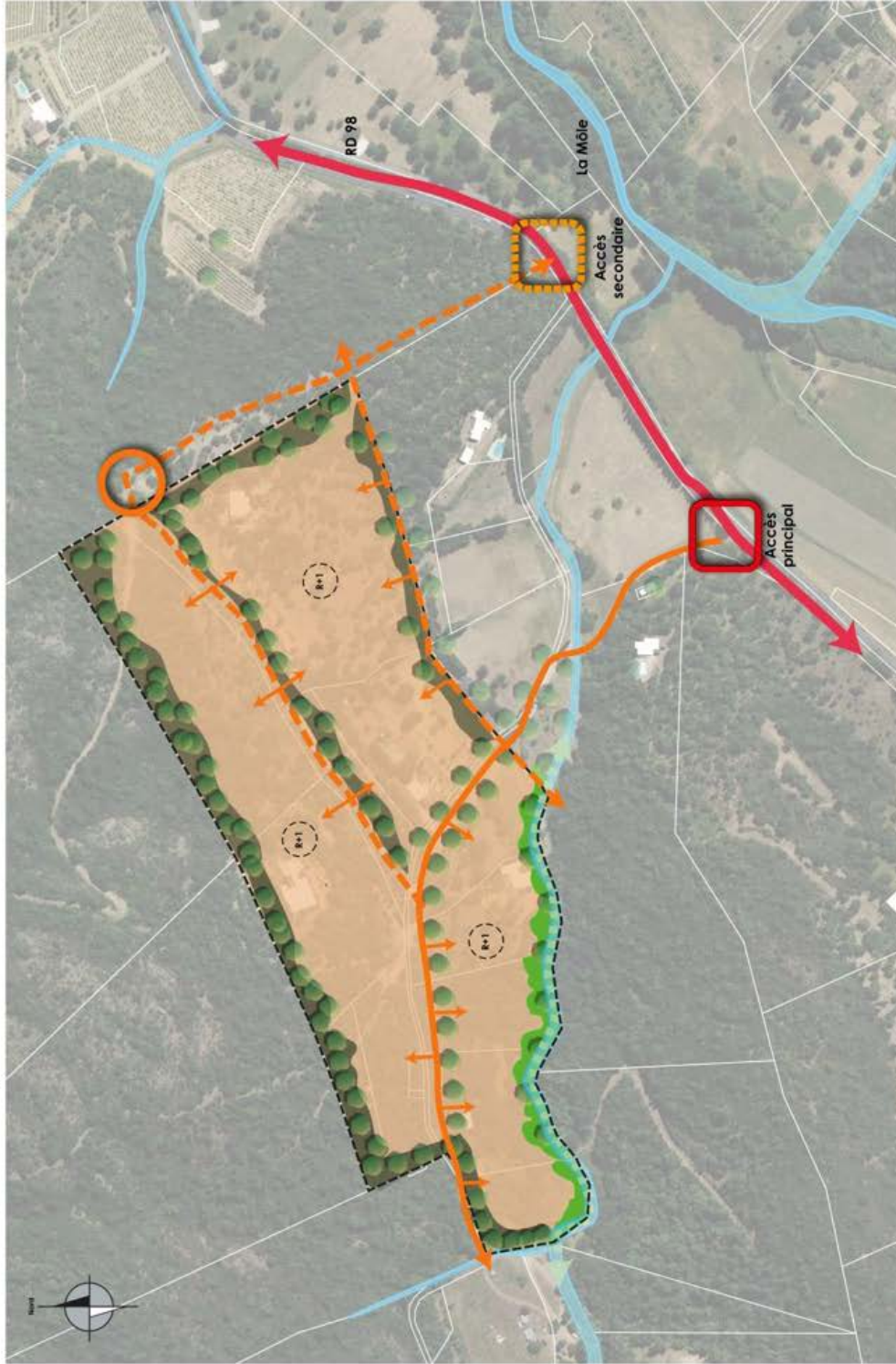
## I. LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE « LE POMMIER »

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	12,23 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	11,34 ha (Une réduction de près d'1 ha) ➤ Incidence positive
<b>Zonage au en vigueur</b>	2AU - correspond à des zones insuffisamment équipées notamment par rapport aux exigences de défense incendie et/ou de raccordement au réseau public communal d'eau potable. Les constructions nouvelles seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de ces équipements internes.	<b>Zonage du PLU révisé</b>	1AUh - Elle correspond aux espaces déjà bâtis et desservis par certains réseaux faisant l'objet d'une urbanisation complémentaire à vocation d'habitat. <b>Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. page suivante).</b>  ➤ Incidence positive
			
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	Le site est au contact d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie (notamment au nord).  Le site n'est pas concerné par le risque inondation. ➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b>	L'OAP prévoit de réorganiser l'habitat diffus des Pommiers en complétant l'urbanisation de ce hameau. La desserte du site sera améliorée. Cet aménagement est favorable aux services de secours en cas d'incendie. Des dispositions relatives à l'infiltration des eaux pluviales permettent de compenser l'artificialisation des sols.  ➤ Incidence faible à modérée	
<b>En matière de biodiversité et TVB</b>	Le hameau du Pommier est localisé au sein des espaces naturels du massif des Maures. Légèrement bâti ce hameaux est concerné par la Znieff des Maures. La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue	Cette OAP permet de développer uniquement de l'habitat individuel. Les parcelles étant de grandes tailles, et le nombre de construction étant limité, le hameau restera perméable et aura des incidences faibles à l'encontre du réseau écologique local.  L'OAP prévoit également l'aménagement de	

	<p>d'Hermann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité moyenne à faible en partie centrale et notable en périphérie.</b></li> </ul>	<p>franges tampons paysagères et naturelles en interfaces et se soucie notamment de la préservation de la ripisylve longeant la limite sud du site.</p>  <p>➔ Incidence faible à modérée</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>Installé dans un vallon et masqué par une succession de haies de cyprès depuis le sud et la D98, le hameau n'est pas perceptible et ne présente pas de sensibilité particulière en matière de paysage. Néanmoins, la hauteur des futurs aménagements devra être modérée afin de préserver les caractéristiques du site.</p>	<p>L'OAP prévoit que les futures 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.</p> <p>Des alignements d'arbres devront encadrer les futures voies afin de valoriser le cadre paysager du nouveau quartier.</p> <p>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'entourent.</p> <p>↗ Incidence positive</p>
<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>La partie sud du sud est concernée par la présence de parcelles cultivables mais non cultivées (prairies). Le site n'est pas concerné par l'AOC Côte de Provence ni par une AOP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère ainsi faible à modérée.</b></li> </ul>	<p>La réduction de la zone 2AU du PLU en vigueur a permis d'exclure une bonne partie des parcelles agricoles localisées au sud. Néanmoins certaines constructions pourront s'établir sur des espaces cultivables.</p> <p>➔ Incidence faible à modérée</p>
<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>Le site est peu artificialisé à ce jour. Le hameau compte moins de dix habitations sur et à proximité du site. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable. Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible mais pourrait être importante dans le cas de nouveaux aménagements en l'absence</b></li> </ul>	<p>Le site connaîtra une augmentation des surfaces artificialisées du fait des nouvelles constructions. Néanmoins les espaces artificialisés seront modérés. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces verts de pleine terre et représenteront au minimum 50% des terrains.</p> <p>Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration</p>

	<p><b>de réseau d'assainissement.</b></p>	<p>des eaux pluviales.</p> <p>Les constructions susceptibles d'évacuer des eaux résiduaires, doivent être assainies suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être directement relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.</p> <p>➔ Incidence modérée</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>Le site est relativement éloigné des zones de bruit D98 et en dehors du PEB lié à l'Aérodrome.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'activités bruyantes.</p> <p>➔ Incidence faible à modérée</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <p>➤ <b>Faible à Modérée</b></p>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <p>➔ <b>Faible à Modérée</b></p>

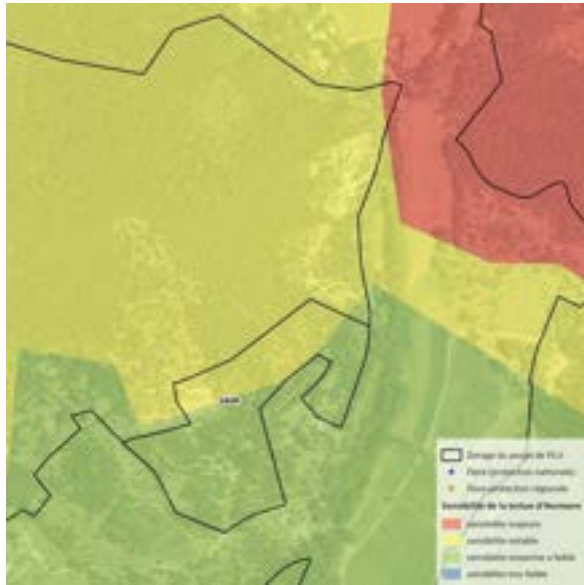
Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Le Pommier



- PERIMETRE ET LIMITES**
  - Périmètre du site
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
  - Habitat individuel
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
  - R+1 Nombre de niveaux
- 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

## II. LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE « LE GRATUE »

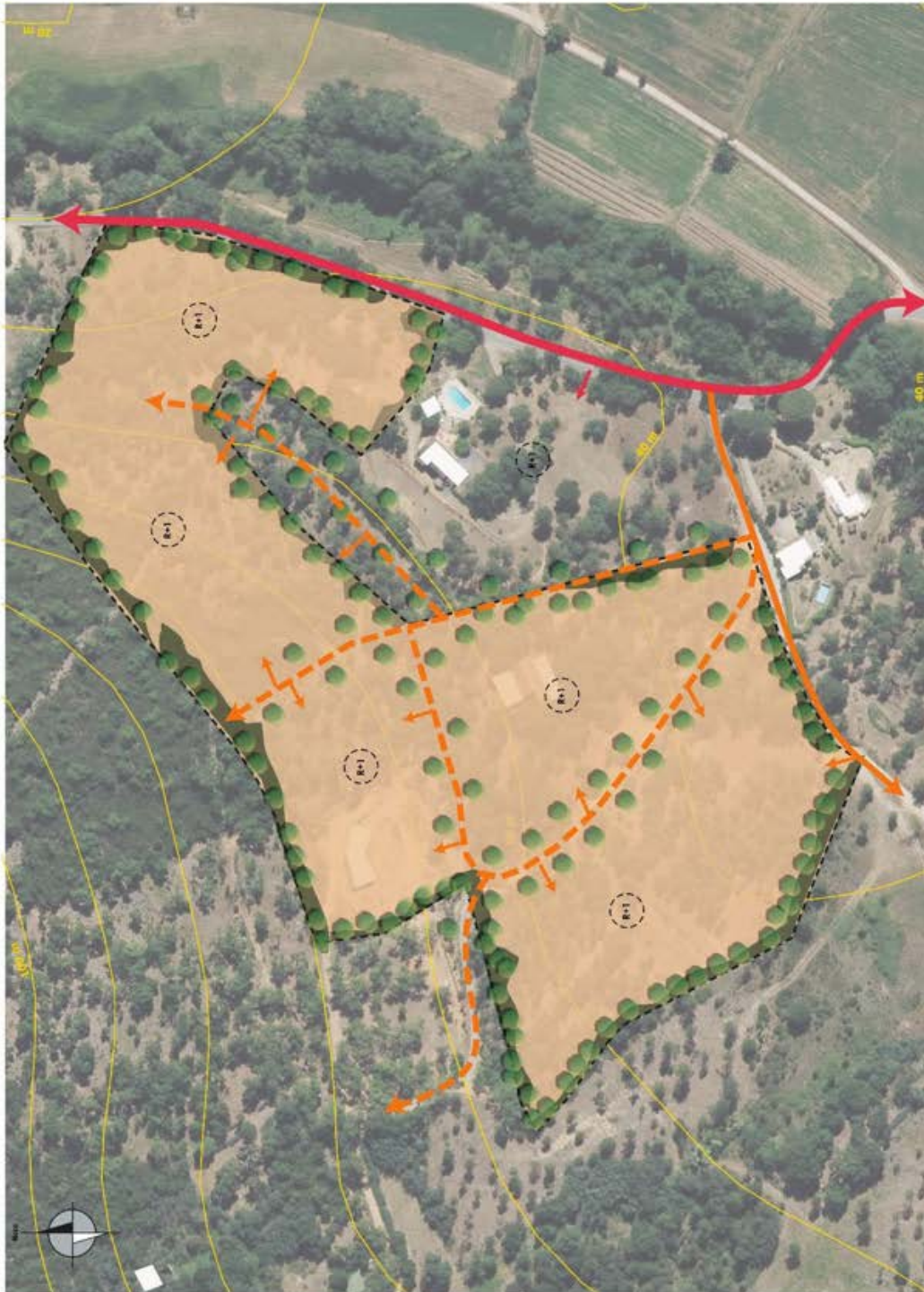
Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	10,05 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	<b>6,08 ha</b> (Une réduction de près de 4 ha) ➤ Incidence positive
<b>Zonage PLU en vigueur</b>	2AU - correspond à des zones insuffisamment équipées notamment par rapport aux exigences de défense incendie et/ou de raccordement au réseau public communal d'eau potable. Les constructions nouvelles seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de ces équipements internes.	<b>Zonage du PLU révisé</b>	1AUh - Elle correspond aux espaces déjà bâtis et desservis par certains réseaux faisant l'objet d'une urbanisation complémentaire à vocation d'habitat. <b>Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. page suivante).</b>  ➤ Incidence positive
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	<p>Le site est au contact d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie (notamment au nord et à l'ouest).</p> <p>Le site n'est pas concerné par le risque inondation.</p> <p>➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b></p>	<p>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. L'OAP prévoit de structurer et de densifier ce secteur d'habitat diffus au sein des différentes parcelles comprises dans son périmètre. La desserte du site sera améliorée. Cet aménagement est favorable aux services de secours en cas d'incendie. Des dispositions relatives à l'infiltration des eaux pluviales permettent de compenser l'artificialisation des sols.</p> <p>➔ Incidence faible à modérée</p>	

<p><b>En matière de biodiversité et TVB</b></p>	<p>Le hameau du Gratué est localisé au sein des espaces naturels du massif des Maures. Légèrement bâti ce hameau est concerné par la Znieff des Maures.</p> <p>La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue d'Hermann.</p> <p>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité notable au nord et moyenne à faible en partie sud.</b></p>	<p>Cette OAP permet de développer uniquement de l'habitat individuel. Les parcelles étant de grandes tailles, et le nombre de constructions étant limité, le hameau restera perméable et aura des incidences faibles à l'encontre du réseau écologique local.</p> <p>La réduction de la zone 2AU du PLU en vigueur a permis d'exclure une bonne partie des espaces naturels localisés au nord.</p> <p>L'OAP prévoit également l'aménagement de franges tampons paysagères et naturelles en interfaces et se soucie notamment de la préservation de la ripisylve longeant la limite sud du site.</p>  <p>➔ Incidence faible à modérée</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>Installé dans un vallon et masqué par une végétation omniprésente depuis le sud et la D27, le hameau n'est pas perceptible et ne présente pas de sensibilité particulière en matière de paysage. Néanmoins, la hauteur des futurs aménagements devra être modérée afin de préserver les caractéristiques du site.</p>	<p>L'OAP prévoit que les futures 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.</p> <p>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.</p> <p>➔ Incidence positive</p>



<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>Le site ne semble pas cultivé, néanmoins quelques parcelles semblent cultivables bien qu'en friches aujourd'hui.</p> <p>Le site est concerné par le périmètre d'AOC Côte de Provence sur quelques parcelles au sud.</p> <p>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère ainsi modérée.</b></p>	<p>L'OAP prévoit une densité construction limitée, néanmoins certaines constructions pourront s'établir sur des espaces cultivables et en périmètre AOC.</p> <p>➤ Incidence modérée à forte</p>
<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>Le site est peu artificialisé à ce jour. Le hameau compte moins de dix habitations sur et à proximité du site. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable. Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif.</p> <p>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible mais pourrait être importante dans le cas de nouveaux aménagements en l'absence de réseau d'assainissement.</b></p>	<p>Le site connaîtra une augmentation des surfaces artificialisées du fait des nouvelles constructions. Néanmoins les espaces artificialisés seront modérés. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces verts de pleine terre et représenteront au minimum 50% des terrains.</p> <p>Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les constructions susceptibles d'évacuer des eaux résiduaires, doivent être assainies suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être directement relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.</p> <p>➤ Incidence modérée</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>Le site est relativement éloigné des zones de bruit D98 et en dehors du PEB lié à l'Aérodrome.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'activités bruyantes.</p> <p>➤ Incidence faible à modérée</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <p>➤ <b>Faible à Modérée</b></p>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <p>➤ <b>Faible à Modérée</b></p>

- 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




Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Gratuité

### III. LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SOUS-SECTEURS DE LA ZONE N

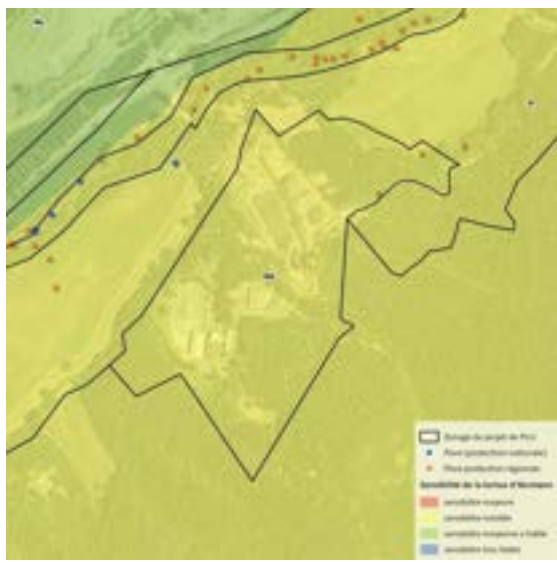
#### 1. LA ZONE NC RELATIVE AU CAMPING PACHACAÏD

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	13,33 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	12,89 ha (Une réduction de 0,44 ha) Incidence neutre
<b>Zonage PLU au en vigueur</b>	Nc – recouvre un secteur où les campings sont autorisés	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Nc – secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au camping Pachacaïd  → Incidence faible
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	Le site est au contact d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie.  Le site n'est pas concerné par le risque inondation. ➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b>	La destination du site ne change pas, seul le périmètre diminue. Il n'y a donc pas d'incidence supplémentaire sur les risques.  ➤ Incidence faible	

<p><b>En matière de biodiversité et TVB</b></p>	<p>Le camping Pachacaïd est localisé au sein des espaces naturels du massif des Maures. Légèrement bâti ce site est concerné par la ZNIEFF des Maures.</p> <p>La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue d'Hermann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité moyenne à faible.</b></li> </ul>	<p>Le secteur ne change pas de destination, seul son périmètre diminue et les constructions y sont strictement réglementées.</p>  <p>➔ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>Situé dans un vallon et masqué par une végétation omniprésente depuis la D27, la zone n'est pas perceptible et ne présente pas de sensibilité particulière en matière de paysage.</p>	<p>Le secteur impose une hauteur maximale de bâtiments et doit veiller à une bonne intégration paysagère des constructions en accord avec le contexte communale.</p> <p>➤ Incidence neutre</p>
<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>Le site n'est pas cultivé et n'est pas concerné par le périmètre d'AOC Côte de Provence.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère nulle.</b></li> </ul>	<p>Les espaces agricoles ne seront pas impactés par la modification du périmètre de la zone Nc</p> <p>➤ Incidence neutre</p>
<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>Le site est peu artificialisé à ce jour. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable et l'assainissement collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible.</b></li> </ul>	<p>Le site ne prévoit pas d'augmentation des surfaces artificialisées.</p> <p>➔ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>Le site est relativement éloigné des zones de bruit D98 et en dehors du PEB lié à l'Aérodrome.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'activités bruyantes.</p> <p>➔ Incidence faible</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Faible</b></li> </ul>	<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Faible</b></li> </ul>	

2. LA ZONE Nd RELATIVE AU SITE INTERCOMMUNAL DE TRAITEMENT ET DE VALORISATION DES DECHETS

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	7,08 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	15,15 ha (Une augmentation de 8 ha) ➔ Incidence négative potentielle, des études ont été réalisées dans le cadre du projet
<b>Zonage PLU au en vigueur</b>	Nd – secteur qui intéresse un espace réservé aux ordures ménagères	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Nd – secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au site intercommunal de traitement et de valorisation des déchets  ➔ Incidence neutre
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	<p>Le site est au contact d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie.</p> <p>Une faible part du site est concernée par le risque inondation (zone R2), notamment sur la limite Ouest de son périmètre. Le site se trouve également à la limite de la zone R1.</p> <p>➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b></p>	<p>Le nouveau périmètre du secteur Nd inclut une plus grande part de la zone R2 et R1.</p> <p>De même, l'augmentation du périmètre a inclus de nouveaux espaces boisés au sein du site. Cela induit donc un respect des dispositifs relatif au risque incendie feux de forêt.</p> <p>➔ Incidence modérée</p>	

<p><b>En matière de biodiversité et TVB</b></p>	<p>La déchèterie est localisée au niveau de la ZNIEFF Vallées de la Giscle et de la Môle.</p> <p>La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue d'Hermann.</p> <p>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité notable.</b></p>	<p>Un diagnostic faune flore a été réalisé dans le cadre du projet d'extension de l'écopôle. Il a ainsi été recensé sur le site 3 habitats d'intérêts communautaires très préservés et à forte valeur patrimoniale. Plusieurs espèces végétales protégées ont également été observées sur le site. <b>A l'échelle de l'habitat et de la flore, les enjeux sont considérés comme forts.</b></p> <p>Plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs a été relevé sur le site et 10 espèces de chiroptères (gîtes) supposant <b>des enjeux forts pour l'avifaune.</b></p> <p>Concernant la faune, de nombreuses espèces ont été recensées sur le site d'étude dont deux remarquables. <b>Les enjeux sont considérés comme modérés à forts.</b></p> <p>L'extension fera l'objet d'une étude d'impact.</p>  <p>➤ Incidence négative</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>Masquée par une végétation omniprésente depuis la D98, la déchèterie est peu perceptible et ne présente pas de sensibilité particulière en matière de paysage.</p>	<p>L'écopôle prévoit une extension du site avec la construction de bâtiment d'une hauteur max R+1.</p> <p>Le projet devrait préserver les espaces boisés au nord du secteur.</p> <p>➤ Incidence neutre</p>
<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>Le site ne présente aucune parcelle agricole.</p> <p>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère ainsi nulle.</b></p>	<p>Les espaces agricoles ne seront pas impactées par la modification du périmètre du secteur Nd</p> <p>➤ Incidence faible</p>

<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>La déchèterie est artificialisée sur plus de 2 ha. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable. Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif.</p> <p>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible mais pourrait être importante dans le cas de nouveaux aménagements en l'absence de réseau d'assainissement.</b></p>	<p>Le site connaîtra une augmentation des surfaces artificialisées du fait de l'extension de la déchèterie. Cette extension se fera sur plus de 3 ha, ce qui reste modéré par rapport à la surface totale du secteur.</p> <p>Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, ces dernières vont faire l'objet d'un traitement par un bassin de rétention.</p> <p>Les constructions ont pour obligation de se raccorder au réseau d'assainissement, dans ce cas-ci elles seront reliées à un réseau d'assainissement non collectif.</p> <p>➔ Incidence modérée</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>Le site est proche de la D98, considéré comme voie bruyante et en à proximité du PEB lié à l'Aérodrome.</p>	<p>Le projet engendrera une nuisance sonore supplémentaire mais qui reste négligeable du fait de la présence de la carrière situé juste en face du site, de l'aérodrome et de la proximité de la D98.</p> <p>➔ Incidence modérée</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <p>➤ <b>Modérée à Forte</b></p>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <p>➤ <b>Modérée</b></p> <p><b>Une étude d'impact sera réalisée.</b></p>

3. LA ZONE NE RELATIVE A LA CARRIERE

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	32,40 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	31,66 ha (Une réduction de 0,74 ha) → Incidence neutre
<b>Zonage au en vigueur</b>	Ne – permet l'exploitation de carrières	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Ne – secteur de taille et de capacité limitée relatif à la carrière  → Incidence faible
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	<p>Le site est au contact d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie.</p> <p>Une faible part du secteur est concernée par le risque inondation (zone R2).</p> <p>➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b></p>	<p>La destination du site ne change pas, seul le périmètre diminue. Il n'y donc pas d'incidence supplémentaire sur les risques.</p> <p>→ Incidence faible</p>	
<b>En matière de biodiversité et TVB</b>	<p>La carrière est localisée au sein des espaces naturels du massif des Maures et donc de la ZNIEFF des Maures.</p> <p>La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue d'Hermann.</p> <p>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité moyenne à faible.</b></p>	<p>Le secteur ne change pas de destination, seul son périmètre diminue et les seules constructions autorisées sont celles à destination de l'activité de la carrière.</p>	



		<p>→ Incidence faible</p>
<b>En matière de paysage et patrimoine</b>	<p>Situé dans un flanc de vallon et masqué par une végétation dense depuis la D98, la zone n'est pas perceptible et ne présente pas de sensibilité particulière en matière de paysage.</p>	<p>Le secteur ne change pas de destination et ne prévoit pas non plus d'extension de l'activité.</p> <p>↗ Incidence faible</p>
<b>En matière d'espace agricole</b>	<p>Le site n'est pas cultivé et n'est pas concerné par le périmètre d'AOC Côte de Provence.</p> <p>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère nulle.</b></p>	<p>Les espaces agricoles ne seront pas impactés par la modification du périmètre de la zone Nc</p> <p>↘ Incidence faible</p>
<b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b>	<p>Le site est occupé par une carrière. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable et l'assainissement collectif.</p> <p>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible.</b></p>	<p>Le site ne prévoit pas d'augmentation des surfaces artificialisées.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<b>En matière de nuisance</b>	<p>Le site est proche de la D98, considéré comme voie bruyante et en à proximité du PEB lié à l'Aérodrome.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'activités bruyantes supplémentaires.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <p>➤ <b>Faible</b></p>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <p>➤ <b>Faible</b></p>

4. LA ZONE Nj RELATIF AUX JARDINS FAMILIAUX

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	Grande zone N	<b>Superficie après révision du PLU</b>	1,91 ha (Création d'un nouveau secteur) ➤ Incidence positive
<b>Zonage PLU au en vigueur</b>	N – zone naturelle	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Nj – secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif aux jardins familiaux  ➤ Incidence positive
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	<p>Le site est composé d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie (notamment au nord et à l'ouest).</p> <p>Le site est concerné au sud par le risque inondation (zone R1).</p> <p>➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b></p>	<p>La destination du site ne change pas, seul un sous-secteur a été créé. Il n'y a donc pas d'incidence sur les risques</p> <p>➤ Incidence faible</p>	
<b>En matière de biodiversité et TVB</b>	<p>Le site étudié est localisé dans la ZNIEFF des Vallées de la Giscle et de la Môle. Il est identifié comme une zone tampon (milieu ouvert) dans la TVB communale.</p> <p>La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue d'Hermann.</p> <p>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité moyenne à faible.</b></p>	<p>Le nouveau secteur ne prévoit pas de changement de destination pouvant avoir un impact sur la biodiversité du site. Les jardins familiaux maintiennent une certaine diversité et conserve le milieu ouvert.</p>	

		<p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>Situé en face du lotissement du moulin roux et masqué par la végétation depuis la D98, le site n'est pas perceptible et ne présente pas de sensibilité particulière en matière de paysage.</p>	<p>Le site ne prévoit pas la construction de bâtiment de grande taille. Seules les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de jardins familiaux et les constructions de moins de 2m<sup>2</sup> d'emprise au sol associées à chaque jardin sont autorisées.</p> <p>↗ Incidence faible</p>
<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>Le site semble cultivé à titre récréatif, il n'est pas concerné par le périmètre d'AOC Côte de Provence.</p> <p>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère ainsi nulle.</b></p>	<p>Le nouveau secteur s'est adapté au projet de jardins familiaux afin d'encadrer la constructibilité sur ce secteur.</p> <p>↘ Incidence faible</p>
<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>Le site n'est pas artificialisé à ce jour. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable. Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif.</p> <p>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible.</b></p>	<p>Le site ne prévoit pas l'artificialisation des sols. Il autorise uniquement des constructions de moins de 2m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>Le site est compris dans la zone de bruit de la D98.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'activités bruyantes.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <p>➤ <b>Faible à Modérée</b></p>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <p>➤ <b>Faible</b></p>

5. LA ZONE NM RELATIF AU SECTEUR DU MAGNAN

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	Grande zone N	<b>Superficie après révision du PLU</b>	1,05 ha (Création d'un nouveau secteur) ➤ Incidence positive
<b>Zonage PLU au en vigueur</b>	N – zone naturelle	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Nm – secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif au secteur du Magnan  ➤ Incidence positive
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	<p>Le site est composé d'espaces boisés, sensible au risque d'incendie (notamment autour du restaurant).</p> <p>Le site n'est pas concerné par le risque inondation.</p> <p>➤ <b>La sensibilité face au risque s'avère modérée.</b></p>	<p>Un sous-secteur a été créé dans le but de correspondre avec l'activité qui s'y trouve (restauration). Les nouvelles constructions prévues par le projet d'écologie ne peuvent s'implanter qu'au sein d'un périmètre restreint. Ils doivent également prendre en compte le risque incendie.</p> <p>➤ Incidence faible</p>	
<b>En matière de biodiversité et TVB</b>	<p>Le site étudié est localisé dans la ZNIEFF des Maures. Il est également situé à proximité d'un réservoir de biodiversité identifié par la TVB de la Mole.</p> <p>La commune fait partie du Plan National d'Action relative à la Tortue d'Hermann.</p> <p>➤ <b>Le site est pour sa part concerné par une sensibilité moyenne à faible.</b></p>	<p>Le nouveau secteur ne prévoit pas de changement de destination pouvant avoir un impact sur la biodiversité du site. Les installations prévues sont des logements qui se veulent respectueux de l'environnement et des milieux naturels.</p>	

		<p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>Situé dans un vallon et en hauteur par rapport à la D98, le site est perceptible depuis la route. Il ne présente cependant pas de sensibilité particulière en matière de paysage et offre au contraire un point de vue qualitatif.</p>	<p>Le site prévoit la construction d'écolodge dont l'intégration paysagère doit s'adapter au contexte communal.</p> <p>↗ Incidence faible</p>
<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>Le site n'est pas cultivé. Il est cependant concerné par le périmètre d'AOC Côte de Provence qui englobe les parcelles situés en contrebas du site étudié.</p> <p>➤ <b>La sensibilité en matière d'agriculture s'avère ainsi faible.</b></p>	<p>Le nouveau secteur n'impacte pas les espaces agricoles.</p> <p>↘ Incidence faible</p>
<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>Le site est composé d'un restaurant. Le site est desservi par l'adduction d'eau potable et par l'assainissement collectif.</p> <p>➤ <b>La sensibilité du site s'avère aujourd'hui faible.</b></p>	<p>Le site prévoit le développement de l'activité du restaurant. L'artificialisation du sol sera néanmoins négligeable.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>Le site n'est pas compris dans la zone de bruit de la D98 mais est à proximité de la carrière.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas d'activités bruyantes.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <p>➤ <b>Faible à Modérée</b></p>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <p>➤ <b>Faible</b></p>

6. LA ZONE Np RELATIF A L'AERODROME DU GOLFE DE SAINT TROPEZ

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	16,94 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	18,67 ha
<b>Zonage PLU en vigueur</b>	Np – les équipements liés et au fonctionnement de l'aérodrome et les ouvrages techniques nécessaires à la sécurité de la circulation aérienne.	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Np – secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aérodrome du golfe de Saint Tropez
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	Le secteur de projet se situe le long de La Môle en zone bleue et Rouge du PPRI ➤ <b>Sensibilité Modérée à forte</b>	Le PLU n'engendre pas de changement sur ce secteur dédié à l'aérodrome. ➔ Incidence faible	
<b>En matière de biodiversité et TVB</b>	Le site de l'aérodrome est relevé comme zone humide ➤ <b>Sensibilité forte</b>	Le PLU n'engendre pas de changement sur ce secteur dédié à l'aérodrome.	

		<p>→ Incidence faible</p>
<b>En matière de paysage et patrimoine</b>	<p>Très peu de constructions sont présentes sur le site. aujourd'hui c'est un espace ouvert qui donne des points de vue vers la Môle ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité moyenne</b></li> </ul>	<p>Le PLU n'engendre pas de changement sur ce secteur dédié à l'aérodrome.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<b>En matière d'espace agricole</b>	<p>Le secteur n'est pas concerné par des espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité faible</b></li> </ul>	<p>Le PLU n'engendre pas de changement sur ce secteur dédié à l'aérodrome.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b>	<p>Le secteur est artificialisé avec les pistes de décollage actuelles mais très peu de bâtiment sont présents et l'imperméabilisation reste modérée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité faible</b></li> </ul>	<p>Le PLU n'engendre pas de changement sur ce secteur dédié à l'aérodrome.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<b>En matière de nuisance</b>	<p>La présence d'un aérodrome engendre des nuisances inhérentes à l'activité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité Moyenne</b></li> </ul>	<p>Le PLU n'engendre pas de changement sur ce secteur dédié à l'aérodrome.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Faible à Modérée</b></li> </ul>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Faible</b></li> </ul>

7. LA ZONE Ns RELATIF A L'AMENAGEMENT DE LA RIVIERE LA MOLE LE LONG DU VILLAGE

Diagnostic / Sensibilité du site		Incidences du projet	
<b>Superficie du site choisi</b>	4,85 ha	<b>Superficie après révision du PLU</b>	11,95 ha (augmentation de X ha) ➤ Incidence positive
<b>Zonage au PLU en vigueur</b>	Ns – équipement à usage de sports et de loisirs, aires de stationnement.	<b>Zonage du PLU révisé</b>	Ns – secteur de taille et de capacité d'accueil limitée relatif à l'aménagement de la rivière la Môle le long du village  ➤ Incidence positive
<b>Sensibilité observée au regard de l'état initial de l'environnement</b>		<b>Analyse des incidences potentielles</b>	
<b>En matière de risque</b>	Le secteur est en zone rouge du PPR inondation ➤ <b>Sensibilité forte</b>	Le PLU précise l'affectation de la zone et affirme le projet d'aménagement relatif au cours d'eau  ➤ Incidence positive	
<b>En matière de biodiversité et TVB</b>	le secteur, le long de la Môle se situe en ZNIEFF ➤ Sensibilité Moyenne	Le projet n'engendre pas de changement par rapport au PLU en vigueur. Les aménagements se réaliseront conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement.	



		<p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de paysage et patrimoine</b></p>	<p>En interface avec le village, le projet prévoyait la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sensibilité moyenne</li> </ul>	<p>Le projet a été affiné et vise à la mise en valeur des berges de la Môle notamment pour sa valorisation touristique.</p> <p>➤ Incidence positive</p>
<p><b>En matière d'espace agricole</b></p>	<p>Bien que classé en zone Ns, des parcelles semblent cultivés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité moyenne</b></li> </ul>	<p>L'Aménagement du secteur n'a pas vocation à changer le caractère naturel et agricole actuelle.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière d'artificialisation des sols et de ressource en eau</b></p>	<p>Le secteur n'est que très peu artificialisé. La continuité avec la môle revêt une sensibilité vis à vis de la ressource en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité moyenne</b></li> </ul>	<p>Le PLU ne prévoit pas l'artificialisation de ce secteur mais uniquement des aménagements pour la mise en valeur du site.</p> <p>→ Incidence faible</p>
<p><b>En matière de nuisance</b></p>	<p>peu de nuisance sur le secteur naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Sensibilité faible</b></li> </ul>	<p>Le projet de PLU sur ce secteur n'est pas de nature à engendrer des nuisances.</p> <p>→ Incidences faibles</p>
<p><b>Sensibilité globale observées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Faible à Modérée</b></li> </ul>		<p><b>Incidence globale retenue :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Modérée</b></li> </ul>

# Chapitre 9 : INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

## I. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE, NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

### a. Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.121-1), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

### b. La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjuguaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

### c. L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 » :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...);

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...);

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

## II. DESCRIPTION DU PROJET, DE LA MANIFESTATION OU DE L'INTERVENTION

### a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Le PLU de la commune de La Môle a été approuvé le 07 novembre 2005, la modification n°1 a elle été approuvée le 11 mai 2007.

Le PLU est actuellement en cours de révision.

Cette révision vise à cibler les espaces préférentielles afin de permettre l'extension des urbanisations et les constructibilités, notamment à vocations résidentielles.

Bien que la commune de la Môle, ne soit pas directement concernée par le réseau Natura 2000 (aucun site sur les espaces de la communes), la localisation de la commune au regard du réseau Natura 2000 implique la réalisation de ce formulaire simplifié.

Il permet dans un premier temps, après prise en compte des ZPS et ZSC présentes dans le périmètre éloigné de la commune (périmètre de 5 km), de faire un bilan des enjeux et des incidences pressenties du projet de révision, sur les espaces Natura 2000.

Ce bilan prend en compte les espaces susceptibles d'être touchés, c'est-à-dire, les espaces destinés à recevoir des constructions dans le plus ou moins terme (zones OAP, et espaces concernés par les emplacements réservés).

Comme précisé précédemment, dans le cadre de cette évaluation simplifiée des incidences sur le réseau Natura 2000, il a été décidé de considérer les espaces Natura 2000 présents dans un rayon de 5 km autour de la commune de la Môle. Cette initiative vise à considérer à la fois les espèces d'intérêt communautaires, à faible dispersion, mais aussi les volatiles, à la dispersion plus étendue (oiseaux et chiroptères).

L'étude des incidences Natura 2000 prend **donc en compte 4 zones** :

- 3 Zones Spéciales de Conservation : « Plaine et le massif des maures FR9301622 », « Corniche varoise FR9301624 », « Rade d'Hyères FR9301613 »
- 1 Zone de Protection Spéciale « Iles d'Hyères FR9310020 »

**La présente étude s'appuie dans un premier temps sur les données récoltées auprès des FSD de chaque zone, disponibles sur le site de l'INPN. Les zones de projets prises en compte, concernés par un remaniement du territoire, sont les emplacements réservés et les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).**

### b. Localisation et cartographie

*(Carte de localisation des sites Natura 2000 et du projet de modification ci-après)*

Les espaces Natura 2000 retenus dans le cadre de cette étude simplifiée des incidences sont situés à des distances relativement éloignées du centre de la commune de la Môle et des espaces susceptibles d'être remaniés

Hors site(s) Natura 2000 / A quelle distance ?

- Zone Spéciale de Conservation :
- « Plaine et le massif des maures FR9301622 » à environ 770 mètres des limites communales

- « Corniche varoise FR9301624 » à environ 2.8 km des limites communales
- « Rade d'Hyères FR9301613 » à environ 1.5 km des limites communales
- Zone de Protection Spéciale
- « Iles d'Hyères FR9310020 » à environ 2.8 km des limites communales

**Description des sites pris en compte dans l'étude simplifiée des incidences Natura 2000 :**

**1-Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

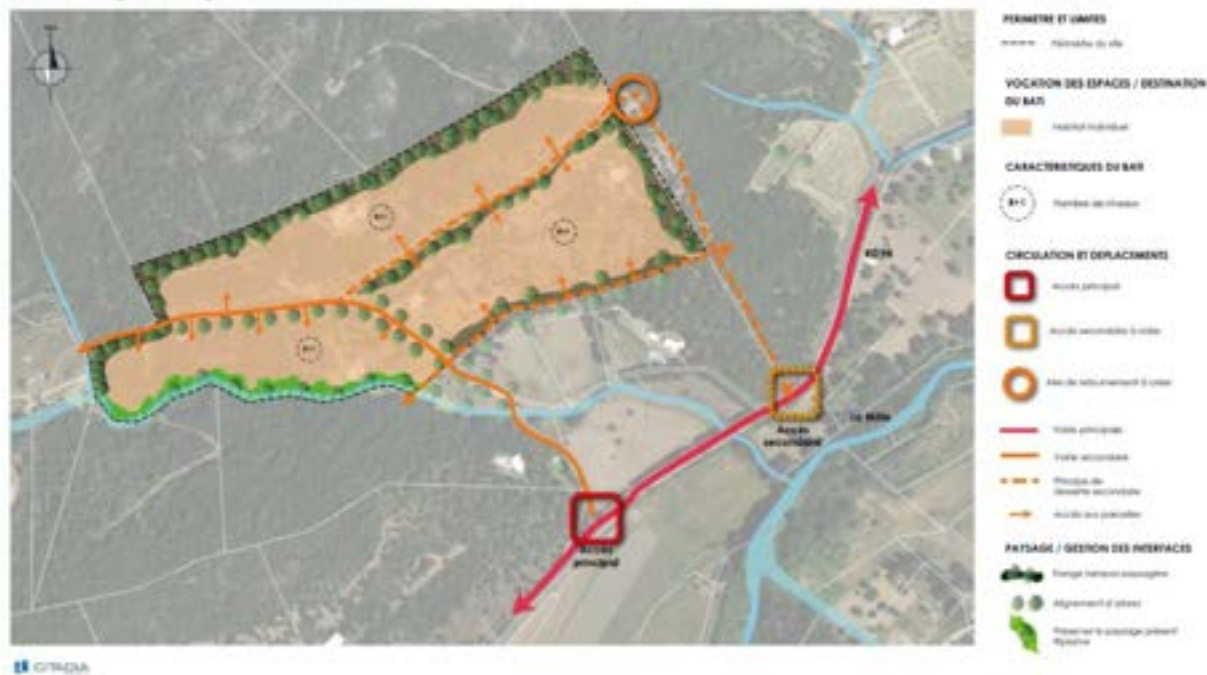
La commune de la Mole, dans le cadre de la révision 1 de son PLU, est concernée par 2 OAP situées au sud-ouest et à l'est de la commune. Les deux OAP sont cependant situées en dehors des urbains c'est-à-dire en dehors du tissu urbain de la commune. Les espaces ciblés pour la réalisation de ces 2 OAP ont été classés en zone 1AU (à urbaniser dans un futur proche). Les espaces choisis présentent d'ores et déjà des espaces bâtis de façon très diffuse. Le but de ces deux OAP est donc de densifier ces deux espaces avec des constructions résidentielles (R+1< 7mètres).

**OAP 1 : Le Pommier**

Cette zone est située à l'est de la commune de la Môle. Les deux extraits de carte ci-dessous permettent de présenter le site et les grandes lignes en ce qui concerne l'aménagement du site.



Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Le Pommier



Cette OAP prévoit la réalisation de bâti résidentiel de type R+1 < 7 mètres. Les espaces boisés périphériques seront conservés afin de préserver les marges tampon boisées pré existantes. Des alignements d'arbres seront recréés dans les espaces internes afin de renforcer le maillage local. Les abords du cours d'eau seront préservés par le maintien de la ripisylve. La desserte du site sera assurée par le prolongement de l'accès principal via des axes secondaires. Les grands principes de l'intégration paysagère montrent donc un maintien des entités naturelles périphériques et une intégration douce du projet afin de limiter les perturbations sur le réseau écologique local et à plus large échelle.

**OAP 2 : Gratué**



Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP - Gratué



Cette OAP respecte les grands principes de l'OAP 1. En effet, les franges tampon boisées seront préservées aux abords de la zone de projet afin de maintenir une fonctionnalité du réseau écologique local et une certaine perméabilité du réseau écologique. Aussi afin de renforcer ce dernier, des alignements d'arbres seront recréés en interne par des plantations. Cette initiative vise à maintenir un réseau écologique fonctionnel malgré la présence de bâti diffus.

Comme pour l'OAP « Le pommier », les accès au site se feront à partir de l'axe primaire. Des axes secondaires seront dessinés et liés entre eux par des accès locaux, reliant les parcelles bâties. L'habitat individuel reste de rigueur dans ces espaces. Les maisons ne dépasseront pas une hauteur de 7 mètres et seront de type R+1.

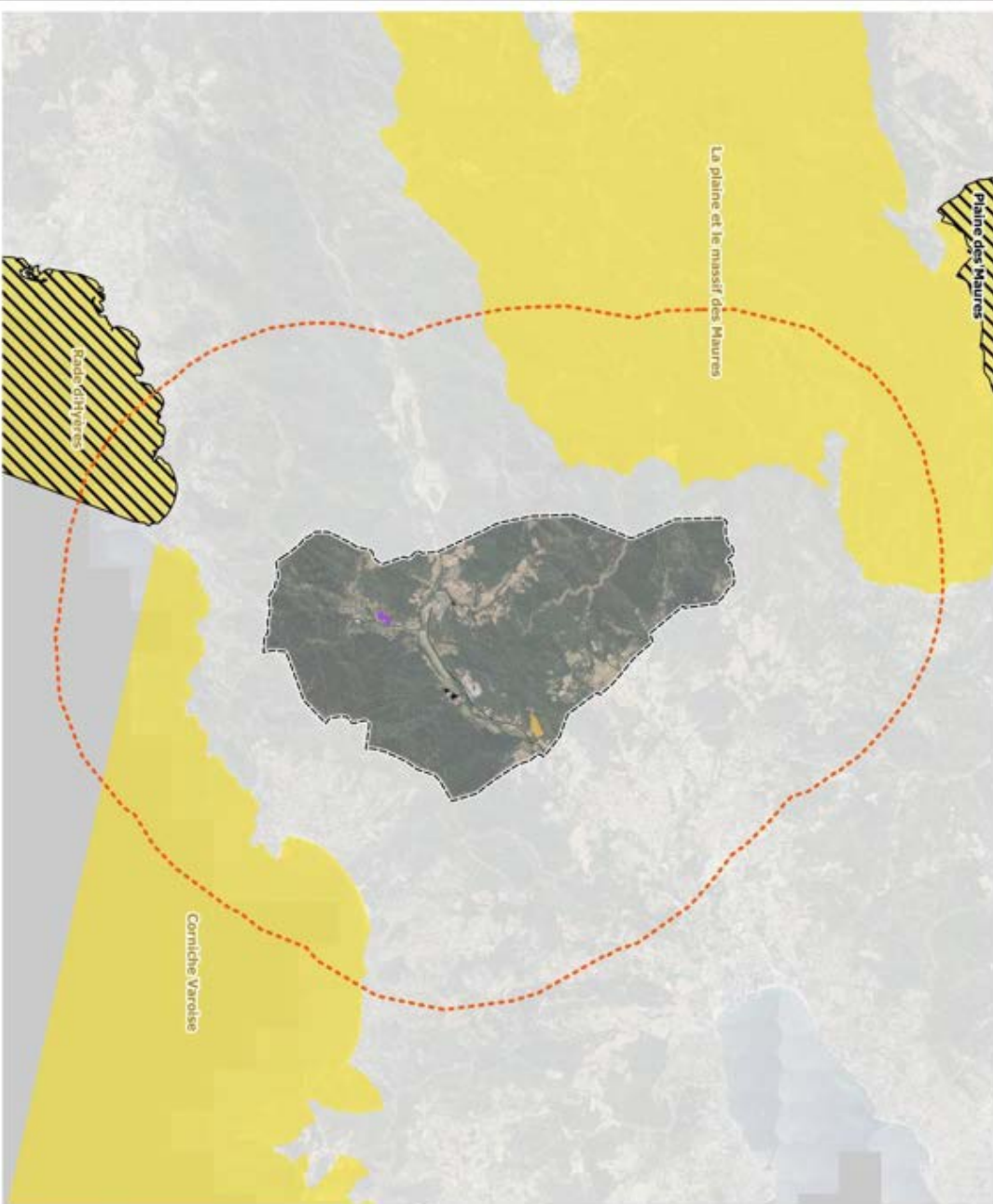
## **2-Les emplacements réservés**

Plusieurs emplacements réservés apparaissent dans le zonage. Ces emplacements réservés représentent des espaces, qui vont subir des modifications à plus ou moins long terme. Les espaces linéaires sont généralement concernés par des élargissements et de réfection de voiries, pour la plupart existantes. Les espaces de type polygones représentent des espaces destinés à améliorer les accès à certaines zones comme la déchetterie par exemple. En conclusion, tous les emplacements réservés présentés dans ce contexte, sont destinés à améliorer la desserte dans la commune, soit par de la réfection, de la création ou de l'élargissement de voiries. Généralement, ces emplacements réservés sont d'ores et déjà situés sur des espaces artificialisés ou en limite proche.

Les cartes suivantes permettent de présenter les OAP et les emplacements réservés de la commune de la Môle au regard des espaces Natura 2000, présents dans un périmètre de 5 km autour des limites communales.

Concernant les espaces Natura 2000, les FSD de chaque zone sont annexés à cette étude et sont présentés en annexes. Ils ont servi de sources de données afin de prendre connaissance de la richesse de chaque site Natura 2000, en termes d'espèces d'intérêt communautaires, et d'habitats.

**PLU DE LA MOLE (83)**  
 Etude simplifiée des incidences Natura 2000  
 Présentation des zones de projets (OAP), des emplacements réservés au regard des espaces Natura 2000 présents dans le périmètre éloigné de la commune



Février 2019 / Source : Ortho HR, EVEN, INPN.

**Périmètres d'étude**

- Périmètre éloigné (5 km)
- Limites communales

**Natura 2000**

- Zones de Protection Spéciale
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

**PLU**

- Emplacements réservés

**OAP**

- Gratué
- Le pommier

0 2500 5000 m

**even**  
 conseil



**PLU DE LA MOLE (83)**  
 Etude simplifiée des incidences Natura 2000  
 Présentation des zones de projets (OAP), des emplacements réservés au regard des espaces Natura 2000 présents dans le périmètre éloigné de la commune - Zoom à l'échelle de la commune



Février 2019 / source : Ortho HR, EVEN, INPN.

**Périmètres d'étude**

- Limites communales
- Périmètre éloigné (5 km)

**Natura 2000**

- Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

**PLU**

- Emplacements réservés

**OAP**

- Gratué
- Le pommier

0 1000 2000 m

### c. Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Comme précisé précédemment, dans le cadre des OAP, il est prévu d'implanter sur des espaces relativement peu construits, des villas de type R+1 < 7mètres. Ces villas bénéficieront d'accès depuis la route principale qui traverse la Môle, à savoir, la D98, qui permet de relier Cogolin et Bormes-Les-Mimosas. Ces accès secondaires seront de moindre importance mais représentent des espaces linéaires connexes assimilés à de l'artificialisation des espaces et représente des éléments de fragmentation à petite échelle. Ils seront cependant « compensés » par la réalisation d'alignements d'arbres entre les parcelles et la préservation des bandes boisées, en lien direct avec les boisements naturels périphériques.

Les ER concernent l'élargissement de voiries, la réfection des voies et la création de quelques embranchements afin de relier des quartiers voisins et améliorer la circulation et la communication dans la commune. Les espaces « surfaciques » sont inféodés à la déchetterie qui prévoit une extension et une amélioration de son accès.

### d. Entretien / fonctionnement / rejet

La réalisation des OAP, et donc la réalisation de villas individuelle, va induire des rejets d'eau usées. Il est prévu que ces villas soient raccordées au réseau des eaux usées déjà existants. Au regard de l'importance du projet, il y a peu de villas projetés sur les deux OAP. À ce titre, le rejet des eaux usées supplémentaires ne devrait pas engendrer de surplus vis-à-vis du réseau d'ores et déjà existant.

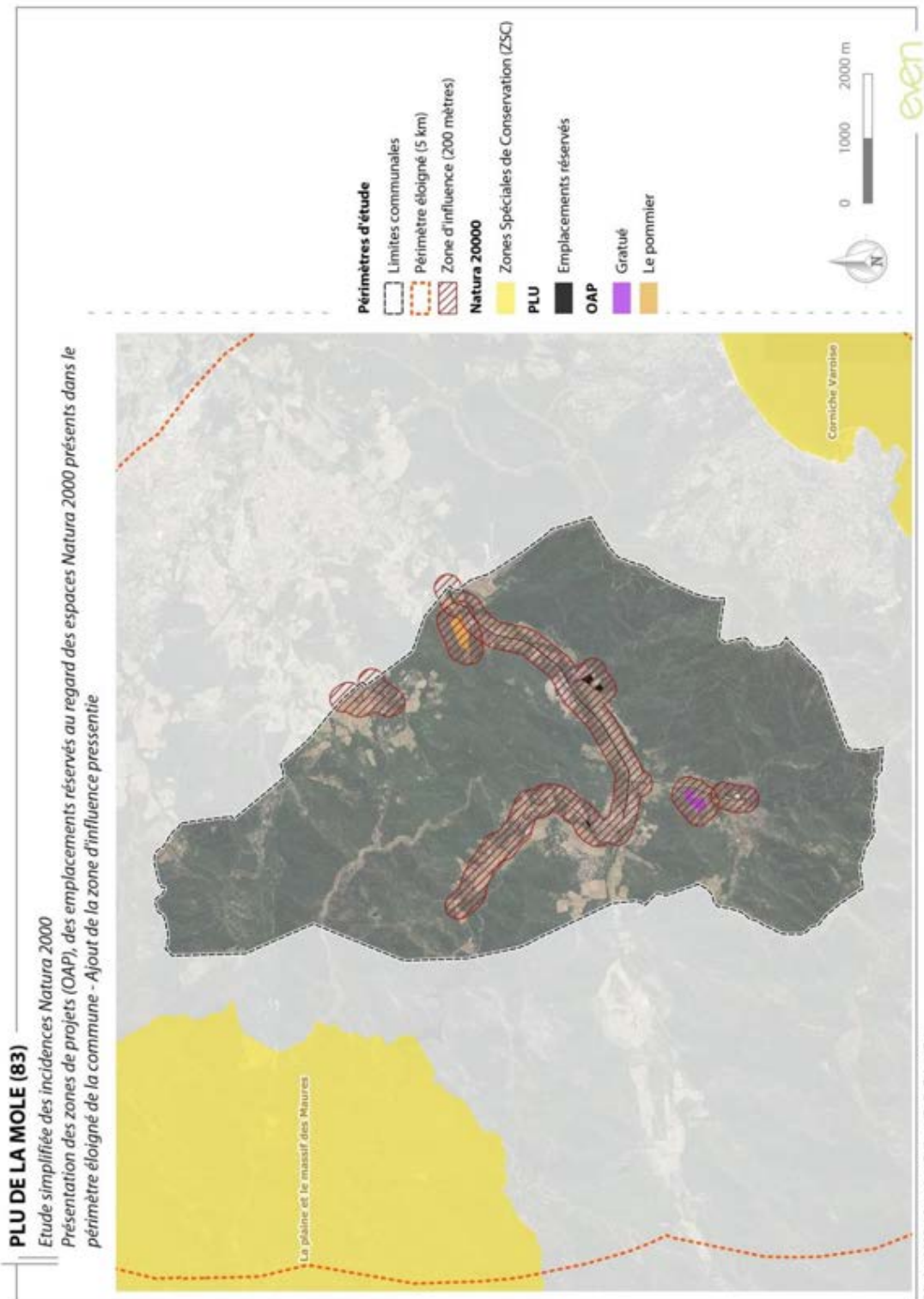
Les espaces externes seront aménagés de façon à assurer l'écoulement des eaux pluviales.

Une fois le chantier terminé, les sites seront fréquentés par des riverains, qui emprunteront des voiries secondaires pour accéder à leur villa. Ces allers et venues vont donc sensiblement augmentées par rapport à l'état initial. Ce trafic local va donc engendrer des rejets plus légèrement plus importants en termes de polluants. Ceci est à relativiser u regard du nombre e maisons envisagées et du fait que ces espaces seront destinés à des circulations de faible vitesse et de sur du court terme.

### III. DEFINITION DE LA ZONE D'INFLUENCE (CONCERNEE PAR LE PROJET)

Les emprises en phase chantier doivent prendre en compte les espaces destinés à stocker le matériel, les espaces de circulation des engins de chantiers, et les espaces limitrophes susceptibles de ressentir les vibrations et les nuisances sonores liées au chantier. Cette zone peut être assimilée à la zone d'influence et est estimée à environ 200 mètres autour de chaque espace remanié (OAP et ER).

Les zones d'influences sont présentées dans la carte ci-après.



## IV. ÉTAT DES LIEUX DE LA ZONE D'INFLUENCE

### PROTECTIONS :

Le projet est situé en **ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) : ZNIEFF 2 « Maures », et « Vallée de la Giscle et de la Môle ». ZNIEFF 1 : « La Verne ».**

### USAGES :

- Aucun : **espace naturel boisé sans rôle particulier**
- **Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre, ski alpin...)**
- **Agriculture**
- **Construite, non naturelle : Zone urbaine, zone industrielle, carrière, déchetterie, aérodrome**

La zone d'influence est située dans des espaces relativement anthropisés ou dégradés. Les quelques espaces naturels concernés par des zones naturelles sont situés en bordures de voiries, et d'espaces anthropiques. Ces espaces naturels sont donc en partie d'ores et déjà dégradés et perturbés.

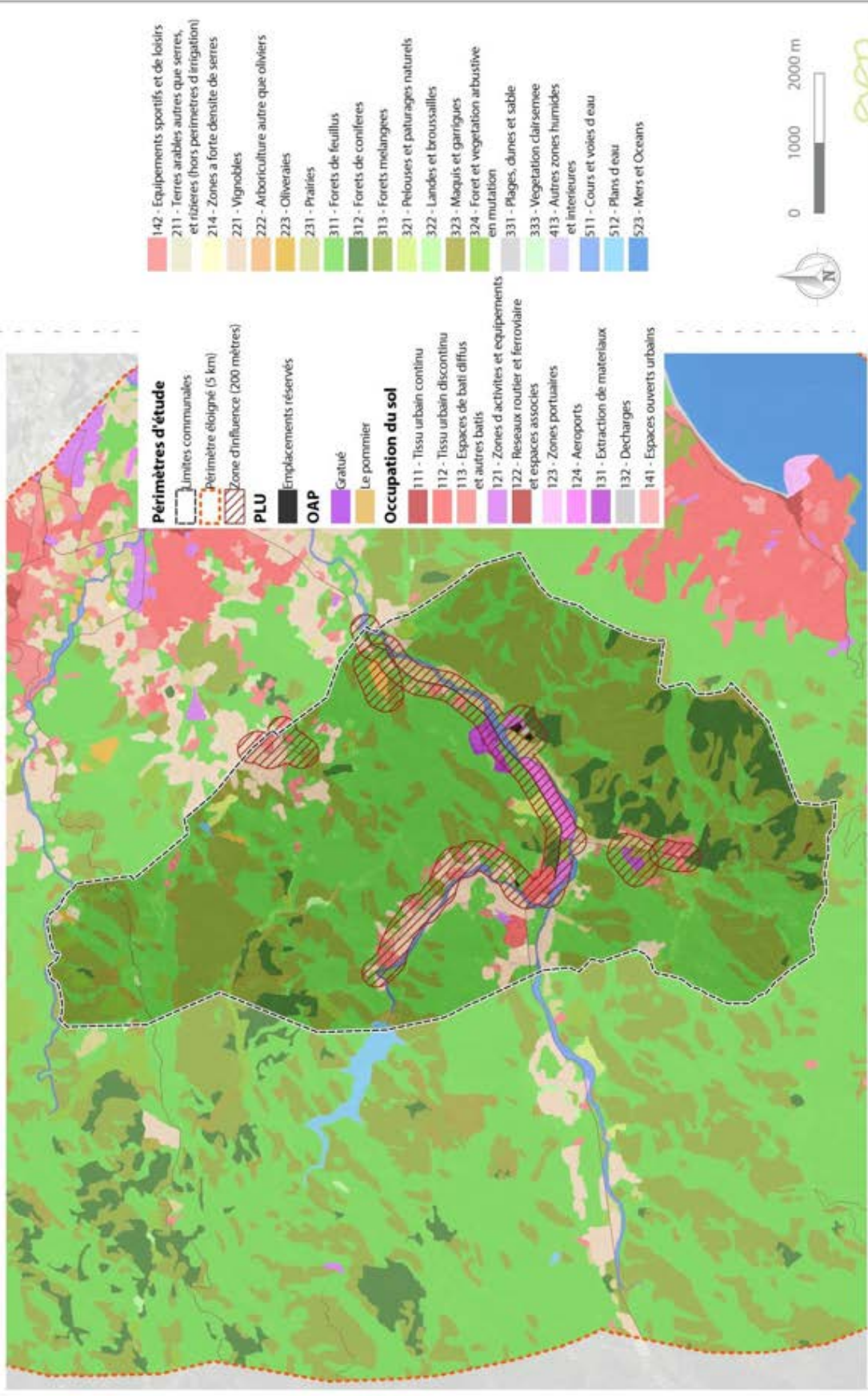
### MILIEUX NATURELS ET ESPÈCES :

TABLEAU MILIEUX NATURELS : les données suivantes compilent des données récoltées dans les zones d'influence au global. Les données proviennent de diverses sources d'occupation du sol qui ont été croisées afin de préciser les données ci-dessous.

TYPE D'HABITAT NATUREL		Cocher si présent	Commentaires (Corine biotope)
<b>Milieux ouverts ou semi-ouverts</b>	pelouse pelouse semi-boisée lande garrigue / maquis autre : prairies .....	X	<b>38 : Prairies</b> <b>82 : Cultures</b> <b>83 : Vergers, bosquets et plantations d'arbres</b>
<b>Milieux forestiers</b>	forêt de résineux forêt de feuillus forêt mixte plantation autre : .....	X X X	<b>41 : Forêt de feuillus</b> <b>43 : Forêt mixtes</b> <b>42 : Forêt de conifères</b>
<b>Milieux rocheux</b>	falaise affleurement rocheux éboulis blocs autre : .....	X	<b>18.22 Groupement de falaises méditerranéennes</b>
<b>Zones humides</b>	fossé cours d'eau étang tourbière gravière prairie humide autre : .....	X	<b>24 : eaux courantes</b>
<b>Milieu littoraux et marins</b>	Falaises et récifs Grottes Herbiers Plages et bancs de sables Lagunes autre : .....		
<b>Autre type de milieu</b>	<b>Milieux urbanisés</b>	X	<b>86 Villes, villages et sites industriel</b> <b>86.1 Villes - Parking et voirie</b> <b>87.1 Terrains en friches</b> <b>87.2 Zones rudérales</b>

**PLU DE LA MOLE (83)**

Etude simplifiée des incidences Natura 2000  
Présentation des zones de projets (OAP), des emplacements réservés- Occupation du sol au niveau de la zone d'influence et des espaces périphériques



Février 2019 / Sources : Cirfo HR, EVEN, INPN.

## V. INCIDENCES DU PROJET

Les zones de projets identifiées dans la cadre de la révision 1 du PLU de la commune de la Môle sont situées dans des espaces déjà en partie anthropisés. En ce qui concerne les OAP, les projets prévoient la réalisation de villas individuelles exclusivement, sur des espaces déjà en partie bâti. Ces villas seront de type R+1 et ne devront pas dépassées 7mètres de hauteur, afin de parfaire leur intégration paysagère.

Concernant les ER, comme ceci a été présenté dans le début de ce document, la grande majorité de ces espaces sont concernés par des réfections, des élargissements et quelque fois la création de nouvelles voiries. Ceci va s'effectuer dans la continuité du bâti afin d'améliorer la desserte des différents îlots urbains entre eux. La commune de La Môle est majoritaires naturelle et agricole et les projets envisagés dans le cadre de cette révision 1 du Plu ne sont pas de nature à dénaturer ces espaces majoritaires.

En effet, les zones d'OAP sont situées sur des espaces, certes boisés, mais ces derniers ne font mention d'aucun EBC, EVC, et les espaces sont déjà en partie bâtis avec des villas et des constructions agricoles éparses. Le but des projets d'OAP est de densifier en priorité ces espaces afin de limiter le principe du mitage urbain. Les zones les plus fragilisées ont été choisies en priorité afin de préserver les espaces naturels et agricoles dominants sur la commune, et qui permettent de former une continuité avec les espaces remarquables présents en dehors des limites communales (espaces protégés et zones Natura 2000 notamment, identifiées dans un rayon de 5 km autour de la commune).

Il est important de rappeler que les zones de projets sélectionnées dans le cadre de cette étude d'incidences simplifiées, sont toutes situées en dehors des espaces Natura 2000. Aussi tel que le présente la carte précédente, les espaces de projet sont localisés en continuité d'espaces urbains ou subissant des influence anthropiques directes et indirectes (carrière d'extraction des minéraux, aérodrome, route RD98 reliant La mole à Cogolin et Bormes-Les-Mimosas).

### **Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :**

**En phase de chantier**, la réalisation des divers projets (OAP et ER) va engendrer des vibrations, du soulèvement de poussières, des pollutions accidentelles potentielles au niveau du sol, des altérations du sol, et des bouleversements temporaires au niveau de la circulation routière. Ces incidences potentielles sont envisagées dans un rayon de 200 mètres autour de la zone de projet, autrement appelée « zone d'influence ». Étant donné que cette zone se situe en dehors de toute zone naturelle, et donc de la ZSC et de la ZPS, les travaux lors de ce chantier n'induiront pas de destruction (totale ou partielle) sur les habitats d'intérêt communautaires et les espèces liés. En effet, dans chaque espace Natura 2000, les limites externes sont entourées par une zone tampon qui permet de concentrer dans le cœur de la zone les espèces les plus remarquables et la plus les habitats en meilleur état de conservation. Les espaces tampon de chaque zone peuvent supporter plusieurs perturbation et se reconstruirai rapidement grâce à des pouvoirs et résistance et de résilience ancrés.

- **Les impacts directs permanents et temporaires, cités précédemment sont considérés comme faibles dans le cadre de ce projet. Aucun impact significatif et résiduel n'est à prévoir sur les habitats et habitats d'espèces dans le cadre de ce projet.**

**En phase de chantier**, un impact indirect et diffus est à considérer. Il s'agit de la fuite accidentelle de carburant des engins de chantier (ou tout autre substance polluante utilisée par les entreprises lors du chantier). Le produit peut alors se répartir et atteindre plus ou moins vite les espaces Natura 2000 les plus proches par diffusion progressive. Les cours d'eau les plus proches de certains chantiers sont « la Môle et la Verne ». Plusieurs cours d'eau de plus faible envergure peuvent aussi être pris en compte, ce sont par exemple des ruisseaux. Bien que ces cours d'eau soient connectés à plus large distance avec les espaces Natura 2000 (La Verne, par exemple est connecté avec le ZSC « Plaines et Massifs des Maures »), il apparait peu probable que des pollutions puissent atteindre les espaces Natura 2000 avant intervention rapide d'équipes sur chantier.

D'autre part, en amont du chantier, les entreprises doivent respecter un cahier de prescription des charges afin de conserver l'environnement et agir dans le sens de sa conservation. De plus, dans le

cadre de chantiers respectueux de l'environnement, les engins de chantier doivent avoir à leur bord des kits anti-pollution, et les équipes se doivent d'agir au plus vite en cas de pollution accidentelle des espaces naturels.

Les habitats d'intérêts communautaires identifiés dans les FSD de chaque ZSC (voir en annexe de ce rapport), ne sont pas avérés dans les zones d'influence définies autour des espaces de projets. De ce fait, les incidences vis-à-vis de la perturbation, l'altération voire même de la destruction d'habitats d'intérêt communautaire, semble fortement limitée. Elle est jugée relativement faible dans ces conditions. Par cette analyse, les incidences sur les habitats et les habitats d'espèces en phase de chantier, sont considérés comme faibles. Il n'y a donc aucun impact significatif et résiduel à prendre en considération.

**En phase de fonctionnement**, les projets OAP, visant la réalisation de villas résidentielles, seront responsable de passage, notamment des riverains, afin de rejoindre leur maison, nouvellement construite. Ce « trafic » initialement absent est à relativiser en raison d'une circulation à faible vitesse sur de très courtes distances. D'autre part, il est important de rappeler que ces 2 OAP sont dictées par des principes d'intégration passagères similaires : le bandes boisées naturelles seront préservées ce qui permettra de renforcer le masque vis-à-vis des nuisances sonores et de préserver un certains cadre de vie « naturel ». Ceci sera d'autant plus renforcé, que des alignements d'arbres sont prévus dans les sites de projets, ce qui permettra de restructurer des connections locales auparavant inexistantes. Par cette analyse, les incidences sur les habitats et les habitats d'espèces en phase de fonctionnement, sont considérés comme faibles. **Il n'y a donc aucun impact significatif et résiduel à prendre en considération.**

#### **Destruction ou perturbation d'espèces (lesquelles et nombre d'individus) :**

**En phase de chantier**, la réalisation des divers projets (OAP et ER) va engendrer des vibrations, du soulèvement de poussières, des pollutions accidentelles potentielles au niveau du sol, des altérations du sol, et des bouleversements temporaires au niveau de la circulation routière. Ces incidences potentielles sont envisagées dans un rayon de 200 mètres autour de la zone de projet, autrement appelée « zone d'influence ». Étant donné que cette zone se situe en continuité des espaces urbains déjà existants de types voiries, et sur des espaces boisés d'ores et déjà, en partie bâti, et en considérant l'envergure des projets (construction de villas), la destruction ou la perturbation d'espèces d'intérêt communautaire n'est pas envisagée. Les distances qui séparent les zones de projet des espaces Natura 2000 permettent de limiter grandement les incidences négatives en préservant les espèces d'intérêt communautaires. D'autre part, les portions concernées par les projets sont relativement faibles au regard des espaces naturels présents sur toute la commune de La Môle et les espaces adjacents.

En effet, dans chaque espace Natura 2000, les limites externes sont entourées par une zone tampon qui permet de concentrer dans le cœur de la zone les espèces les plus remarquables et la plus les habitats en meilleur état de conservation. Les espaces tampon de chaque zone peuvent supporter plusieurs perturbation et se reconstruirai rapidement grâce à des pouvoirs et résistance et de résilience ancrés.

- **Les impacts directs permanents et temporaires, cités précédemment sont considérés comme faibles dans le cadre de ce projet. Aucun impact significatif et résiduel n'est à prévoir sur les espèces d'intérêt communautaires.**

Les espèces d'intérêt communautaire à large dispersion, citées dans la ZSC sont principalement des chiroptères remarquables. Les espèces citées comme le rhinolophe, le Minioptère de Schreibers, la Barbastelle ... sont des espèces très sensibles aux conditions écologiques et qui se concentrent donc dans les espaces de nature en dehors des zones fortement anthropisées. Il apparait donc peu probable qu'elles fréquentent le site de chantier en période nocturne. D'autre part, comme rappelé précédemment, les travaux ne devraient pas voir lieu en période nocturne, étant donné la présence de quartier résidentiel à proximité.

Les conditions favorables à leur développement sont déjà représentées dans le cœur de la zone NATURA 2000. D'autre part, il est envisagé que ces espèces transitent au-dessus de la zone de

projet, mais pas qu'elles utilisent ces espaces comme des zones de vie permanentes au regard des perturbations environnantes déjà présentes.

Le reste des espèces sont des invertébrés, des poissons et des plantes. Leur mobilité est donc localement centrée dans le site Natura 2000 et non dans les espaces adjacents détachés du réseau Natura 2000. Les conditions écologiques ne sont pas réunies pour accueillir ces espèces dans la zone d'emprise et d'influence du projet.

En ce qui concerne l'avifaune, d'intérêt communautaire, les espèces citées sont principalement des espèces liées au littoral et aux habitats littoraux. Les habitats présents dans le commune de la Mole et notamment aux abords des sites de projets, sont des espaces liés au domaine urbain en grande partie (voir carte d'occupation du sol présentée précédemment). Par conséquent, il paraît peu probable que ces espèces utilisent les zones de projets comme des espaces de vie permanents pour accomplir tout ou une partie de leur cycle de vie. Ces espèces peuvent éventuellement survoler les espaces de projets lors des périodes de transit et/ou de chasse. Étant donné la nature des projets (réfection, création et élargissement de voiries, et création de villas R+1), il semble peu envisageable que des incidences directes de type collisions puissent avoir lieu.

Afin de limiter les impacts indirects (nuisance, bruit, soulèvement de poussières...) sur les espèces d'intérêt communautaire à large dispersion (chiroptères et avifaune), il est recommandé d'adapter le planning travaux en fonction du cycle biologique des espèces. Les travaux diurnes sont encouragés afin de limiter les nuisances pour les espèces nocturnes. Étant donné que le site se situe en zone urbaine, l'éclairage nocturne est déjà présent depuis longtemps. Ce halo lumineux ancré dans le paysage a participé à pousser les espèces remarquables en dehors de ces espaces urbains.

**La destruction et la perturbation d'espèces n'est donc pas envisagée et envisageable dans le cadre de ce projet. Les incidences apparaissent donc faibles dans ces conditions.**

Perturbations possibles des espèces dans leurs fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation...):

En suivant les observations et les analyses précédemment décrites, la perturbation des espèces d'intérêt communautaire désignées au titre de Natura 2000, dans leur fonction vitale n'est pas envisagée.

## VI. CONCLUSION

Une étude des incidences Natura 2000 a été menée à l'échelle du PLU le Môle, en prenant en compte toutes les zones Natura 2000 (ZCS+ZPS) présentes dans un rayon de 5 km autour des limites communales. Une analyse des sites Natura 2000 a été menée grâce aux fiches présentées sur le site de l'INPN et grâce aux données extraites des DOCOB. Ceci a permis de dresser un bilan des enjeux pressentis sur chaque zone Natura 2000 en fonction de son interaction avec la commune de la Môle. Les zones Natura 2000 retenues dans l'analyse des incidences sont :

- Zone Spéciale de Conservation :
  - o « Plaine et le massif des maures FR9301622 » à environ 770 mètres des limites communales
  - o « Corniche varoise FR9301624 » à environ 2.8 km des limites communales
  - o « Rade d'Hyères FR9301613 » à environ 1.5 km des limites communales
- Zone de Protection Spéciale
  - o « Iles d'Hyères FR9310020 » à environ 2.8 km des limites communales

Les sites d'OAP et les Emplacements réservés représentent les « zones de projet » considérées comme ayant potentiellement des incidences sur le réseau Natura 2000. L'évaluation des incidences a pu être déterminée de manière significative grâce à la construction d'un raisonnement basé sur le croisement des données existantes et la projection des projets dans l'environnement. En fonction des espèces présentes et de leur mode de vie il est possible de voir si ou non le projet aura des interactions négatives avec les espèces d'intérêt communautaires.

Ainsi il a été déterminé, que le projet de la commune de La Môle n'aurait pas d'incidences significatives sur les espaces Natura 2000.



## Chapitre 10 : INDICATEURS DE SUIVI

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

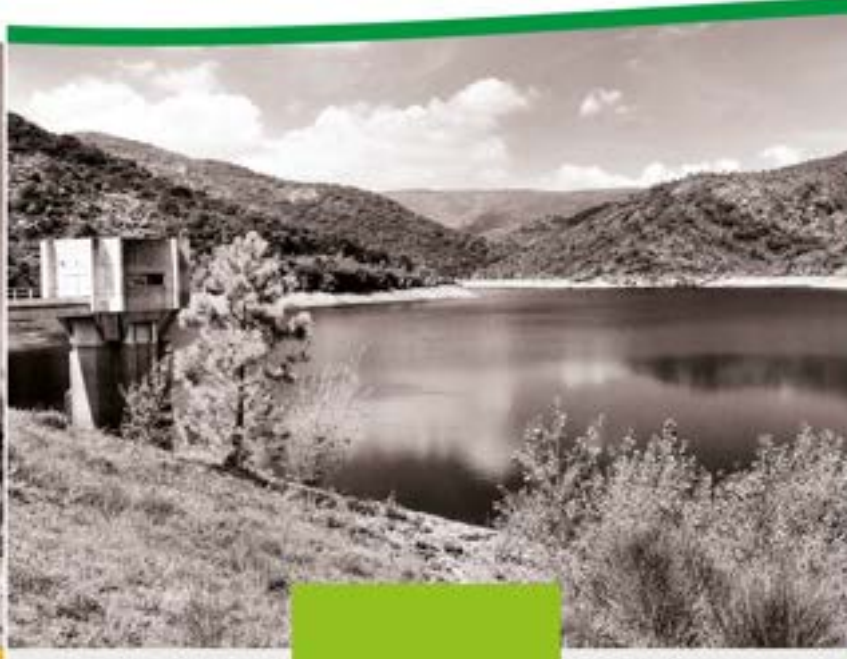
La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délais de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Thèmes	Indicateurs	Sources
<b>Protection et valorisation du paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des créations d'espaces verts ou par l'intermédiaire du règlement.</li> </ul>	<i>Commune</i> <i>Suivi des projets urbains</i>
<b>Ressource en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents de gestion ;</li> <li>• État des masses d'eau qualité des cours d'eau.</li> </ul>	<i>Agence de l'eau</i>
<b>Assainissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées</li> </ul>	<i>fermier</i>
<b>Occupation du sol et consommation d'espace</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU</li> </ul>	<i>Commune</i>
<b>Biodiversité et mesures de protection</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface d'espaces intégrant une ZNIEFF</li> <li>• Surface d'espaces intégrant un site Natura 2000</li> <li>• Surface d'Espaces Boisés Classés</li> <li>• Action de valorisation de la biodiversité</li> <li>• Action de régulation de la fréquentation des sites Natura 2000</li> <li>• Permis déposés comportant une étude d'incidence Natura 2000</li> <li>• Création/maintien d'alignements arborés</li> <li>• Nombre d'inventaires Faune Flore réalisés et espèces protégées découvertes</li> </ul>	<i>DREAL PACA</i>
<b>Production de déchets de collecte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonnage des déchets pas habitants</li> </ul>	<i>SOVATRAM</i> et <i>DRAGUI-TRANSPORTS</i>

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE



5

RESUME NON TECHNIQUE

## I. RESUME DU DIAGNOSTIC HUMAIN

### 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE TRES IMPORTANTE

Depuis le début des années 1980, la commune connaît un essor démographique important et continu : entre 1982 et 2012, la population a ainsi été multipliée par environ 2.5, ce qui représente 804 habitants supplémentaires entre ces deux dates. Cette croissance démographique est essentiellement portée par l'installation de nouveaux habitants en lien avec la ZAC St Exupéry qui a permis l'installation de jeunes ménages sur la commune. Ce constat souligne l'attractivité de la commune pour une population extérieure jeune qui participe à un regain de croissance lié au nombre de naissances.

#### **Une population communale jeune et surreprésentée par les ménages en couple avec enfants**

La Mole présente un profil plus jeune que la situation moyenne du département et de la communauté de commune. La forte part des 0 à 14 ans dans la population de la commune atteste de l'attractivité communale auprès des jeunes ménages avec enfants. Ainsi, on observe une forte augmentation de la part de la population ayant entre 0 et 14 ans et entre 30-44 ans. A l'inverse, la part de la population ayant plus de 45 ans diminue. L'installation de nouvelles familles a fait ralentir la décroissance du nombre d'habitant par ménage et cette dernière s'est même inversée sur la dernière période de 2007 à 2012.

#### **Une population active en progression mais qui travaille à l'extérieur de la commune**

Entre 1999 et 2012, la population active totale a connu une augmentation de 51 % environ. Le taux d'activité communal est passé de 65,9 % en 2007 à 69,6 % en 2012. Ainsi, en 2012, la commune de La Mole compte 777 actifs, dont 73,2 % sont des actifs occupés et 9 % sont chômeurs. L'étude de la corrélation entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs occupés traduit l'importance pour la commune des emplois extérieurs, et notamment de ceux du département. La commune a donc principalement une attractivité résidentielle auprès d'une population d'actifs occupés. Il en résulte une domination de l'usage du véhicule personnel par l'écrasante majorité de la population communale pour se rendre au travail.

#### **Un parc de logement en forte augmentation, en majorité composé de résidences principales**

Le parc de logements de la commune de La Mole est en forte augmentation depuis le début des années 70 et compte, en 2013, 5 fois plus de logements qu'en 1968. C'est dans les années 80 et 90, puis lors de la réalisation de la ZAC St Exupéry que la croissance du parc de logements a été la plus forte. Malgré une diminution de la part des résidences principales ces dix dernières années, elle reste majoritaire et représente les deux tiers du parc en 2012. A l'inverse, la part des résidences secondaires et logements occasionnels a légèrement augmenté sur la période 2007-2012. Concernant les logements vacants, leur proportion en 2012 s'inscrit dans la moyenne nationale et doit permettre une bonne fluidité dans le parcours résidentiel.

#### **Un parc de logements dominé par l'habitat individuel et relativement récent**

Le parc de logements en 2012 à 71,5 % de logements individuels et 26,9 % de logements collectifs. La croissance du nombre de logements individuels se fait en parallèle d'une croissance du nombre de logements collectifs. Le renouvellement du parc de logements qui s'opère sur la commune témoigne d'un parc récent important puisque 38.5 % des résidences principales ont été construites après 1991, cette proportion étant supérieure à celle observable à l'échelle intercommunale (23.2 %). Le renouvellement récent du parc de résidences principales est important et témoigne de l'arrivée récente de nouveaux habitants.

#### **Une majorité de propriétaire et peu de logements sociaux**

Dans le parc de résidences principales, les propriétaires occupants sont majoritaires et regroupent 58,9 % de la population en 2012. Cette part est en diminution de 10 % par rapport à 2007. La part des locataires est quand-à-elle en augmentation, puisqu'elle passe de 24,8 % en 2007 à 34,5 % en 2012. La ZAC St Exupéry a permis de diversifier le parc résidentiel de la commune. Si le nombre de locataire ayant accès au parc de logement HLM est faible, il a fortement augmenté entre 2007 et 2012. En effet, 37 ménages louent un logement HLM en 2012 (soit 7.8 % de la population), contre 13 ménages en 2007 (3.3 %).

## 2. MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER

Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'élève à 4 600€<sup>7</sup>. Le prix du m<sup>2</sup> sur La Mole semble être légèrement inférieur de celui pratiqué sur les communes littorales qui lui sont limitrophes (excepté Cogolin), mais est supérieur à celui des communes situées plus à l'intérieur des terres. Les prix au m<sup>2</sup> sont très élevés comparés à ceux pratiqués dans le Var (2 710 €/m<sup>2</sup> en moyenne) mais s'inscrivent dans la moyenne du marché immobilier du Golfe de Saint Tropez.

### **Un tissu économique et un bassin d'emploi dominé par l'économie présentielle et le secteur tertiaire**

La commune de La Mole suit la tendance nationale à la tertiarisation de l'économie. Le secteur du commerce, des transports et des services représente ainsi plus des trois quarts des entreprises et établissements présents. L'importance de la part présentielle de l'économie en termes d'établissements (59 %) exprime la dimension tertiaire dominante de l'économie communale, tournée vers la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

### **Un maillage économique en progression composé de petites et très petites entreprises**

Plus de trois-quarts des établissements actifs au 31 décembre 2013 sont uniquement liés à leur(s) chef(s) d'entreprise et ne comptent aucun salarié. Ainsi, près de 97 % des établissements ne comptent aucun ou moins de 10 salariés. L'économie communale est donc constituée d'un réseau de petites et très petites entreprises.

### **Un bassin communal d'emplois en progression mais une dépendance vis-à-vis du bassin d'emploi départemental qui s'intensifie**

La commune compte 281 emplois sur son territoire en 2012, ce qui représente une augmentation d'environ 23,2 % par rapport à 2007. La population active ayant un emploi a augmenté de 19 %. Malgré ce développement, la dépendance vis-à-vis du bassin d'emploi extérieur est en augmentation, ce qui génère des conséquences en termes d'équilibre du territoire (part importante de déplacements pour se rendre sur le lieu de travail...).

L'étude de la corrélation entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs occupés traduit l'importance pour la commune des emplois extérieurs, et notamment de ceux du département. En effet, seulement un quart des actifs occupés travaillent à La Mole. Cette divergence entre zone d'habitat et zone d'emploi favorise le phénomène de migrations.

### **Une activité agricole fragilisée et une offre touristique limitée**

L'activité agricole de la commune a fortement diminué depuis la fin des années 80. Ainsi, la surface des terres agricoles a été divisée par près de 6 tandis que la taille du cheptel a été diminué par environ 2.7. Cependant la diminution des superficies agricoles utilisée a fortement ralenti entre 2000 et 2010 et seule une exploitation a cessé son activité. Sur cette même dernière période, le travail dans les exploitations agricoles a augmenté de 42.3 %, et a ainsi presque retrouvé son niveau de 1988. Seule la taille du cheptel a subi entre 2000 et 2010 une aggravation de son déclin.

Bien que disposant d'un cadre de vie attractif, la commune ne dispose pas d'une forte implantation d'équipements liés au tourisme. Seul un camping et sept logements meublés sont disponibles sur le territoire de La Mole. En termes de restauration, on peut dénombrer cinq restaurants sur la commune

## 3. UN TISSU ÉCONOMIQUE QUI SE RENFORCE

En 2014, près de 40 % des entreprises installées sur la commune de La Mole le sont depuis moins de 2 ans, contre 40 % des entreprises implantées depuis plus de 6 ans. Cette répartition de l'âge des entreprises exprime la stabilité d'un tissu économique ancien, tout en traduisant un renouveau du dynamisme économique récent. L'artisanat, qui représente un important levier d'emplois, peut également constituer une voie d'ascension sociale par la voie d'apprentissage. Ce secteur est composé à 90% de TPE avec moins de 10 salariés mais reste pourvoyeur d'emploi. En 2016, sur la commune, plus de 20% des entreprises peuvent embaucher des salariés mais 78% n'en n'ont pas.

## II. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Historique

C'est assez tardivement, au XIX siècle, que le village de La Mole a vu le jour. L'installation villageoise est justifiée par l'ouverture de la route royale 98 (devenue ensuite route départementale 98) même si son implantation prend ses racines dans un besoin militaire de contrôle sur cet axe stratégique. Les années 80 marqueront une véritable transformation du territoire par une croissance démographique importante due aux opérations de lotissements et dernièrement à la ZAC St Exupéry.

### Le village historique

Situé dans un des méandres de la Môle, ce noyau urbain s'est principalement concentré au Nord de la D98. Par son histoire, l'organisation reflète de l'importance de la route principale (RD98) dans son fonctionnement. En effet, les bâtiments communaux se sont organisés autour de cet axe. La centralité du village s'est construite autour de deux espaces publics structurants, qui sont la place de l'église au nord de la RD98 et la place de la mairie au sud de la RD98.

Le centre du village accueille les principaux équipements et services administratifs, scolaires de la commune, centralise ainsi la vie communale. La commune dispose donc d'une agence postale communale (dans la mairie), de la salle du Four, d'un pôle scolaire, d'une salle multifonctionnelle (expositions, sport, location, cérémonies), d'une médiathèque et de divers équipements sportifs en extérieur.

### Un réseau de hameaux liés à l'activité agricole

Le territoire est maillé de hameaux et de corps de ferme dont l'implantation est historiquement liée à l'activité agricole, et qui se structure autour de routes locales historiques. Le hameau des Cabris est implanté au nord du village au cœur d'un espace agricole. L'organisation des bâtis présente une certaine cohérence. Enfin, plusieurs corps de ferme sont dispersés sur le territoire. Ces bâtiments sont souvent alignés sur un même axe, et sont constitués de plusieurs bâtis accolés dont les hauteurs varient.

### Les extensions urbaines

A distance de cette première implantation urbaine, des opérations de lotissement fortement consommateurs d'espace ont participé à l'urbanisation du territoire. Situé en amont du village à l'Ouest sur la RD98, cette zone urbaine est séparée du village par une coupure urbaine créée par le cours d'eau « La Verne ». L'enveloppe urbaine de la commune de la Mole s'est ensuite étendue de manière importante autour du village. Cette organisation spatiale sépare ces zones d'habitat du centre-ville, à la fois en termes de connexion physique mais aussi sensible. Les ZAC, construites autour du noyau historique, ont pris le parti d'une typologie d'habitations moins diffuse que pour les lotissements, se rapprochant ainsi des densités du cœur villageois. Enfin, des extensions urbaines diffuses issues des anciennes zones NB du POS participant au mitage des espaces boisés se sont aussi développées à l'interface entre les massifs boisés et les zones agricoles. Ce tissu lâche est composé d'habitat individuel implanté au cœur de grandes parcelles.

### Une bonne accessibilité selon un axe Est/Ouest (RD 98) mais plus difficile selon un axe Nord/Sud

La RD98 est l'axe majeur sur lequel s'est développé le village. Cet axe orienté Est-Ouest permet l'accès à Toulon-Hyères et à Saint-Tropez. Les échangeurs autoroutiers du Luc ou du Muy plus au nord permettent l'accès au village depuis les grandes métropoles régionales de Marseille et de Nice. Les liaisons Est-Ouest sont satisfaisantes. Par rapport à la liaison Nord-Sud, la RD27 permet de relier la commune à la RD située le long du littoral méditerranéen. Cet accès reste plus difficile à cause de la topographie contraignante et de l'organisation spatiale du territoire au sens large qui en découle.

### Une offre en stationnement satisfaisante

Les places de stationnement présentes principalement sur les deux polarités de la ville, le centre-village et le secteur Moulin Roux sont publiques. On recense ainsi 290 places de parking dont 250 dans le centre village. Les places sur voirie complètent l'offre de stationnement de la Mole.

### **Un réseau de transport en commun non compatible avec les migrations pendulaires domicile-travail**

Etant donné que La Mole n'a aucune gare ferroviaire, le réseau « ZOU » apparaît ici comme le seul moyen de transport en commun desservant directement la commune. Cependant, les usages scolaires sont favorisés puisque trois lignes desservent directement des établissements scolaires. De plus, ces derniers ont une fréquence faible, voire très faible. Seule une ligne dessert plus fréquemment la commune. L'offre de transports en commun n'est donc pas compatible avec le rythme d'allers-retours journaliers domicile-travail. De même, aucune action spécifique n'est mise en place pour le développement de covoiturage

### **Un réseau de mobilités douces existant mais à parfaire**

Au niveau du noyau villageois, plusieurs cheminements piétons sont existants, et notamment le chemin piétonnier de la Chartreuse, qui relie la rue de la Chartreuse à l'impasse de la Serpentine. De même, une liaison piétonne relie le centre-ville au Moulin Roux, ce qui favorise la connexion entre les deux zones urbaines.

Plusieurs sentiers pédestres destinés à une pratique touristique ou de loisirs partent de la commune et permettent de parcourir les massifs boisés, les bords du lac de barrage et d'accéder à certains éléments patrimoniaux tels que le Monastère de la Verne.

### **Des commerces essentiellement concentrés dans le noyau urbain et orientés principalement vers les services**

Différents commerces et services sont implantés sur le territoire communal. La commune dispose de deux commerces alimentaires en centre-village (une supérette et une boulangerie), de services de santé en zone urbaine centrale (un médecin, un cabinet d'infirmier mais aucune pharmacie), et un panel varié d'artisans dispersés sur la commune (maçonnerie, garagiste, jardinier, scierie, électricien pour ne citer qu'eux).

La commune accueille un parc d'activité « Antoine de St Exupéry » situé au sud-est du village le long de la RD98, qui accueille plusieurs entreprises. Une carrière située à l'est du centre-village sur la D98 est exploitée par l'entreprise CEMEX qui produit des granulats.

### **Une consommation foncière essentiellement autour du village**

L'analyse de la consommation foncière sur la commune de La Mole entre 2005 et 2014 amène plusieurs constats. Tout d'abord, elle a été importante car elle s'élève à 26,1 hectares alors que la superficie totale des zones U et AU du PLU s'élève à 66,3 hectares. Ensuite, la moitié de cette consommation foncière s'est effectuée autour du village, en grande partie due à la ZAC et au parc d'activité. Les maisons individuelles se sont réalisées en zone 2AU, en zone N et NA.

### **Des réserves foncières concentrées principalement dans les zones 2AU du PLU**

L'analyse des capacités foncières sur la commune de La Mole amène plusieurs constats. Les capacités foncières résiduelles de la commune apparaissent relativement importantes. Elles représentent 34,5 hectares, soit près de 52 % des zones U et AU mixtes. L'essentiel des réserves foncières se concentrent dans les 2AU du PLU : 23,3 ha à vocation d'habitat, représentant 67 % des réserves foncières de la commune.

### III. RESUME DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### Un contexte physique avantageux

La commune de La Mole se situe au cœur du massif des Maures, socle de la Provence cristalline, à équidistance de ses limites Est (vallée de l'Argens) et Ouest (Vallée du Gapeau).

Le modèle du relief résultant de ces formations géologiques est caractérisé par des formes plutôt massives souvent liées au gneiss et des reliefs plus découpés liés aux phyllades et aux micaschistes constitutifs des plus hauts sommets. Ainsi, la nature géologique du territoire communal garantit la stabilité des terrains.

Au sud de la commune de hauts reliefs collinaires constituent les contreforts des versants du Rayol-Canadel et forment une barre qui isole les deux territoires. À l'extrémité Sud-Est, on retrouve les sommets de Malatra (492 m d'altitude) et des Pradels (527 m d'altitude). Au centre de la commune se développe la vaste plaine agricole formée par le lit de la rivière La Mole scindant le territoire communal en deux parties distinctes par une vallée. Dans toute la moitié Nord de la commune se développe un système de moutonnement collinaire, qui confère des caractéristiques de fort cloisonnement à ces espaces.

Le réseau hydrographique communal se compose de la façon suivante :

- Le cours d'eau de La Mole et sa vallée alluviale orientée Est-Ouest qui constituent l'axe central de l'espace communal,
- Le cours d'eau de La Verne, partie Ouest, qui fait l'objet d'une vaste retenue (barrage de La Verne) et conflue avec La Mole à proximité du noyau villageois,
- Le ruisseau du Périer, Nord du territoire, qui s'écoule d'Ouest en Est pour confluer avec la Giscle,
- Le lit du cours d'eau de la Giscle qui constitue la limite physique du Nord de la commune de La Mole.

Le territoire communal de La Mole est caractérisé par ses vastes espaces naturels, représentant plus de 4500 ha ainsi que ses espaces agricoles et ses pelouses de pâture.

#### Un paysage naturel et bâti de qualité

La Mole se situe à l'interface entre deux espaces aux problématiques distinctes : la corniche occidentale des Maures (limite sud) et l'entité paysagère des Maures. Elle s'organise également en trois espaces paysagers :

- Les espaces naturels en couronnement couvrant près de 90% du territoire communal et offrant des perspectives de moutonnements collinaires au couvert boisé continu.
- Les espaces agricoles de plaine, large espace ouvert avec une grande diversité de cultures.
- Le village, tissu urbain très aéré avec de nombreux espaces vides qui nécessiterait d'être restructuré par des liaisons visuelles et piétonnes entre les différents espaces constituant le cœur villageois.

La commune présente un fort patrimoine local, classé en site inscrit, du fait de l'alternance de paysage ouvert/agricole et fermé/boisé. Aucune perspective sensible n'est cependant référencée sur le territoire.

Les entrées du village sont qualitatives et intégrées aux paysages caractéristiques de la commune.

L'ensemble de la commune de La Mole est classé en site inscrit sous l'appellation « ensemble formé par la commune de la Mole ». La corniche sud des Maures au sud de la commune est également classée en site classé.

La commune possède deux monuments classés en tant que monuments historiques et disposant d'un périmètre de protection : l'oppidum de Montjean dont le périmètre de protection touche le territoire de

la Mole et la chapelle de Magdeleine. Elle dispose également d'un petit patrimoine bâti composé notamment de l'église, du barrage de la Verne et d'un domaine privé composé d'une bâtisse typiquement provençal.

Le territoire communal de La Mole présente un patrimoine agricole fort avec une dominante viticole. Les activités d'élevage constituent la deuxième orientation agricole la plus représentée sur le territoire communal. Cette prédominance de milieu agricole semi-ouvert et de prairies/pâturages dans les vallées participe à la cohérence écologique globale du territoire. L'association des espaces agricoles avec un réseau végétal (ripisylves, haines, etc...) et humide (cours d'eau) dense permet la création d'une combinaison de milieux favorable au développement d'une diversité floristique et faunistique conséquente. La commune recense deux Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) ainsi que deux Indications Géographiques Protégées (IGP).

### **Des richesses écologiques reconnues**

Parmi les outils de reconnaissance de la biodiversité communale de la Mole, on retrouve :

- 3 ZNIEFF : celle de La Verne (type I), des Maures (type II) et de la vallée de La Giscle et de la Mole (type II)
- Un espace acquis par le conservatoire du Littoral : la vallée de la Mole
- 3 zones humides : le barrage de la Verne, la zone humide de St Marc le Vieux et la plaine alluviale de la vallée de la Mole
- Plusieurs zones de sensibilités majeures pour la tortue d'Hermann

La commune de La Mole se situe dans un écrin boisé constitué par le massif des Maures. La trame verte est omniprésente sur le territoire communal et se compose de :

- Réservoirs de biodiversité représentés par les grands ensembles boisés nord et sud de la commune ;
- Corridors naturels, bien identifiés, suivant les vallons et les plaines agricoles ;

La fragmentation des réservoirs est assez faible et résulte principalement de la D98.

La trame bleue se compose pour sa part de:

- Corridors aquatiques représentés par les vallons de La Mole, de la Verne et leurs affluents ;

### **Les risques naturels et technologiques**

La présence d'une vaste zone forestière expose la commune de la Mole à un risque important de feux de forêt. Elle est concernée par le Plan Intercommunale de Débroussaillage et d'Aménagement forestier (PIDAF) du massif des Maures. Elle est donc concernée par l'aléa feu de forêt et possède donc une carte d'aléa mais ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRif).

Huit ruisseaux sont concernés par le risque d'inondations, la commune de la Mole est donc couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé en 2001.

La commune de La Mole est composée à 13% de formations argileuses, leur sensibilité vis-à-vis du retrait-gonflement reste cependant faible.

Le centre de la commune est constitué en grande partie d'alluvions récentes et d'éluvions, sensibles à la compression. Le risque de mouvements de terrain est néanmoins faible. Cependant un risque d'éboulement peut apparaître dans le secteur de Maravielle et un risque de chutes de pierre et de blocs a été identifié dans la massif du Pradel et la carrière du Gontier. À la demande de la DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur, GEODERIS a réalisé la révision de l'étude des aléas « mouvements de terrain » sur les communes de Cogolin et La Môle. Ces communes sont en partie couvertes par les anciennes exploitations de plomb, zinc et fluorine des concessions de Faucon-l'Argentière et de La Môle. Cette étude a permis de confirmer les phénomènes de « mouvements de terrain » qui avaient été retenus, à savoir « l'effondrement localisé » et le « tassement ». L'effondrement localisé peut



présenter différentes origines : le débouillage et/ou la rupture de tête de puits, la rupture de toit d'une galerie isolée et la rupture de chantiers d'exploitations. Pour le premier, le niveau d'aléa a été évalué à faible et pour les deux autres types de travaux, le niveau d'aléa a été évalué de faible à moyen.

Le tassement lié à la compaction de remblais au droit des dépôts et des remblais des tranchées a été retenu. Le niveau d'aléa a été évalué à faible.

Les deux communes concernées présentent des zones d'aléas de faible superficie.

La commune de La Mole est inscrite en zone de sismicité 2 (faible) rendant applicable les dispositions des décrets et arrêtés relatives à la délimitation des zones de sismicité et aux conditions d'applications des règles parasismiques pour les constructions.

La commune est également concernée par le risque de rupture de barrage. Même si la retenue de la Verne présente un faible risque de rupture, le risque d'inondation en cas de rupture serait aggravé du fait de la proximité du centre de la commune.

La départementale D98 parcourt le territoire communal de La Mole générant ainsi un risque de transport de matières dangereuses. La commune possède 6 usines ICPE et l'usine de traitement des eaux de la Verne représente également un risque potentiel.

### Les nuisances, pollutions et déchets

La RD98, qui traverse La Mole, est classée sur différents tronçons en catégorie 3-4. Ainsi une bande de 30 m et 100 m correspond secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

La commune de La Mole n'est pas concernée par des problématiques de qualité de l'air puisque les mesures de son atmosphère ont été jugées comme bonnes.

Aucun site BASOL n'a été recensé sur le territoire communal de La Mole, mais 3 sites BASIAS ont été identifiés dont deux dont l'état d'activité n'est pas connu.

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) s'est vu mettre à sa disposition par la Commune de Saint-Tropez, une installation de traitement des déchets ménagers collectés sur l'ensemble du territoire et érigée sur la commune de La Mole. Ce sont les sociétés SOVATRAM et DRAGUI-TRANSPORTS qui exploitent l'usine de la Mole.

### La gestion des ressources

- La ressource en eau

**Le territoire de La Mole est concerné par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.** En application de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec le SDAGE. Le territoire de La Mole est concerné par les masses d'eau de surface « Giscle et Côtiers Golfe St Tropez » (LP\_15\_04), « Littoral des Maures » (LP\_15\_09), et « Retenue de la Verne » (FRDL109). Ces dernières présentent un bon état général.

Sur le territoire du PLU, on distingue deux masses d'eau souterraines affleurantes « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » FRDG609 et « Alluvions de la Giscle et de la Môle » FRDG375. Les deux masses d'eau possèdent un bon état général.

- Alimentation en eau potable

Depuis 2012, la commune de La Mole a rejoint le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECM). Les nappes souterraines situées dans les plaines alluviales de la Mole et de la Giscle ont constitué pendant longtemps l'unique ressource du Syndicat. Uniquement alimentées par les eaux de pluie, les nappes du bassin versant sont en relation permanente avec le milieu marin. Cette contamination durable par le biseau salé ne permettrait plus d'utiliser cette source

pour l'alimentation en eau potable et brûlerait la végétation de la vallée de La Mole. Afin de protéger cette ressource fragile, le Syndicat a diversifié ses ressources et engagé une véritable politique de gestion des nappes.

La commune de la Mole possède ainsi une usine de traitement pour rendre l'eau de la nappe de la Mole et de la Giscle potable. La commune présente également un excellent réseau de distribution. La commune de La Mole a adhéré au SIDECM au 1er janvier 2012. Les volumes distribués sur cette commune ne sont donc plus considérés comme des exportations à compter de cette date.

La qualité de l'eau prélevée dans l'usine de la Verne a été qualifiée de conforme autant pour les paramètres microbiologiques que physico-chimiques.

- Gestion des eaux usées

La station d'épuration de la Môle a été dimensionnée pour traiter les effluents de 1200 EH. Cependant celle-ci connaît déjà un problème de surcharge, un projet de renouvellement de station est donc en cours. Le réseau d'assainissement de la commune de La Mole est composé d'un réseau de collecte de type séparatif gravitaire (diamètre 150-200) et d'une station d'épuration biologique de type boues activées faible charge. Il dessert la ZAC du Moulin Roux, le village et le lotissement de La Chartreuse réalisée en continuité de ce dernier. Le reste de la commune fonctionne en assainissement autonome.

### **Climat et énergie**

Les conditions climatiques de la commune de La Mole sont celles du climat méditerranéen, des étés chauds et secs, et des hivers doux ; des saisons de fortes précipitations ; la présence du mistral et des écarts thermiques importants saisonniers et journaliers.

Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral et les précipitations violentes sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal, de zones soumises aux risques incendie de forêt, inondation et mouvement de terrain.

La consommation totale d'énergie à La Mole s'élève à 3825,84 Tep/an et est essentiellement liée au transport, suivi par le secteur du résidentiel/tertiaire. La commune de La Mole est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe et est située dans la zone la plus ensoleillée de PACA. Elle présente donc un fort potentiel pour le développement de l'énergie solaire avec l'installation de panneaux solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques.

Le territoire communal de La Mole ne dispose pas, selon le SRE, de zones préférentielles au développement de l'éolien. Elle présente cependant un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique biomasse puisqu'elle représente l'une des régions les plus boisées de France. La filière bois constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.

## IV. RESUME DES CHOIX RETENUS

La commune de La Mole a connu un développement significatif à partir de la fin des années 80 : entre 1982 et 2012, la population a ainsi été multipliée par environ 2,5, ce qui représente 804 habitants supplémentaires. Le PLU en vigueur, approuvé en 2005, organisait le territoire de manière qu'il s'adapte et accompagne cette croissance démographique et économique à travers l'aménagement d'opérations de type lotissements (Moulin Roux, Clos des Vignes, Sainte Magdeleine) et plus récemment la ZAC Saint-Exupéry.

Pour donner suite à ce très fort développement, la commune souhaite mettre en œuvre un nouveau projet d'aménagement plus apaisé permettant d'assimiler les extensions urbaines récente, mettre à niveaux ses équipements et finaliser ses aménagements d'espaces publics et naturels. Il s'agit également de finaliser l'urbanisation dans les quartiers et hameaux déjà constructibles au PLU en vigueur qui ont fait l'objet d'investissements (réseaux) dans le PLU en vigueur.

L'organisation d'un développement urbain maîtrisé lui permettra ainsi de préserver son cadre de vie et son caractère villageois.

Cette politique se traduit en termes de zonage et de règlement par le maintien en zone constructible des zones urbaines déjà bâties et des zones d'urbanisation déjà ouverte à la constructibilité (hameaux du Pommier et du Gratué). Elle se traduit à l'inverse par la suppression de plusieurs réserves foncières non ouvertes à l'urbanisation et situées plus ou moins près du village.

La protection du cadre de vie se traduit également par la préservation des espaces naturels et agricoles. Un important travail d'identification des espaces agricoles potentiels est néanmoins engagé à plusieurs titres : développement de l'agriculture, valorisation de coupures agricoles pour lutter contre les deux de forêt...

Le PLU présente de ce fait un bilan positif :

- **Il permet une réduction de 35% des zones constructibles (zones U et AU) par rapport au PLU de 2005 ce qui représente une diminution globale de 29,5 ha d'espaces constructibles.** La superficie des zones urbaines demeure quasi-identique (-0,1 ha) mais la superficie des zones AU est drastiquement réduite afin de limiter la consommation foncière ;
- Il permet une augmentation de 59% des espaces agricoles, représentant une augmentation de 358 ha. Le « poids » important du pourcentage précité traduit la volonté que les zones agricoles du PLU conservent leur rôle essentiel dans l'attractivité économique, environnementale et paysagère de la commune. Il est lié au reclassement des espaces à potentiel agricole situé dans les aires AOC ou issus des demandes des exploitants agricoles dans le cadre du diagnostic agricole réalisé sur la commune :
- Il entraîne une réduction de 8% des zones naturelles ce qui représente le déclassement de 328,9 ha, majoritairement au profit de la reconquête agricole.

Le PLU permet donc bien de limiter le fort développement urbain engendré par les précédents documents d'urbanisme, et de favoriser le développement des espaces agricoles et la préservation des espaces naturels. La réduction de 328,9 ha d'espace naturel au profit des terres agricoles est à relativiser : cette surface ne représente que 7% des espaces naturels du territoire.

Tableau croisé de devenir des zones du PLU en vigueur dans le projet de PLU

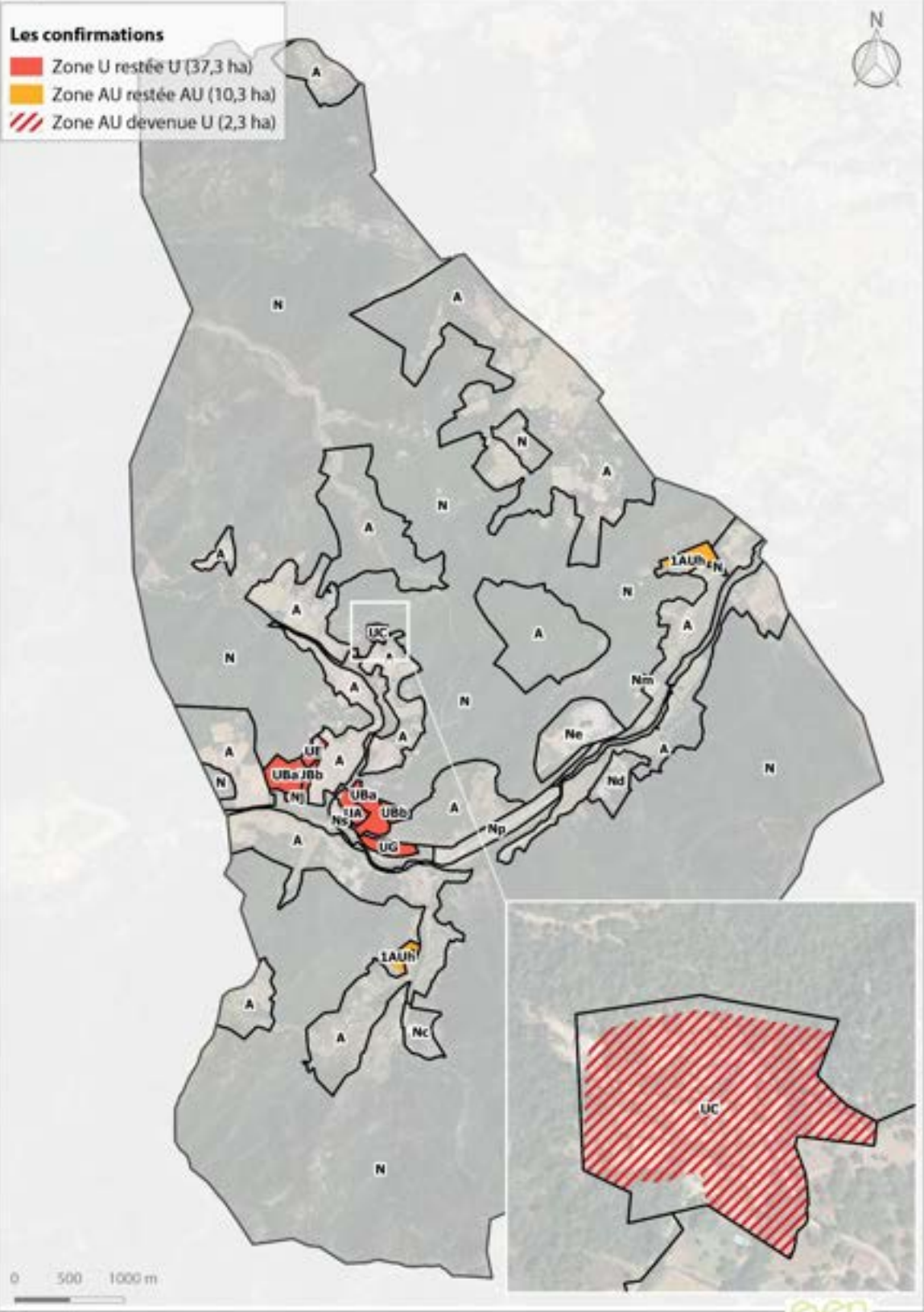
PLU en vigueur (ha)	PLU 2019 (ha) appro				Total (en ha)	Total (en%)
	U	AU	A	N		
U	37,3	0,0	0,8	3,6	41,7	0,9%
AU	2,3	10,3	5,2	25,9	43,7	0,9%
A	0,6	1,5	527,9	80,9	610,9	13,1%
N	1,4	2,4	454,0	3514,0	3971,8	85,0%
<b>Total (en ha)</b>	<b>41,6</b>	<b>14,3</b>	<b>987,9</b>	<b>3624,4</b>	<b>4670</b>	
<b>Total (en%)</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,3%</b>	<b>21,2%</b>	<b>77,6%</b>		

Tableau croisé de devenir des zones du PLU en vigueur dans le projet de PLU

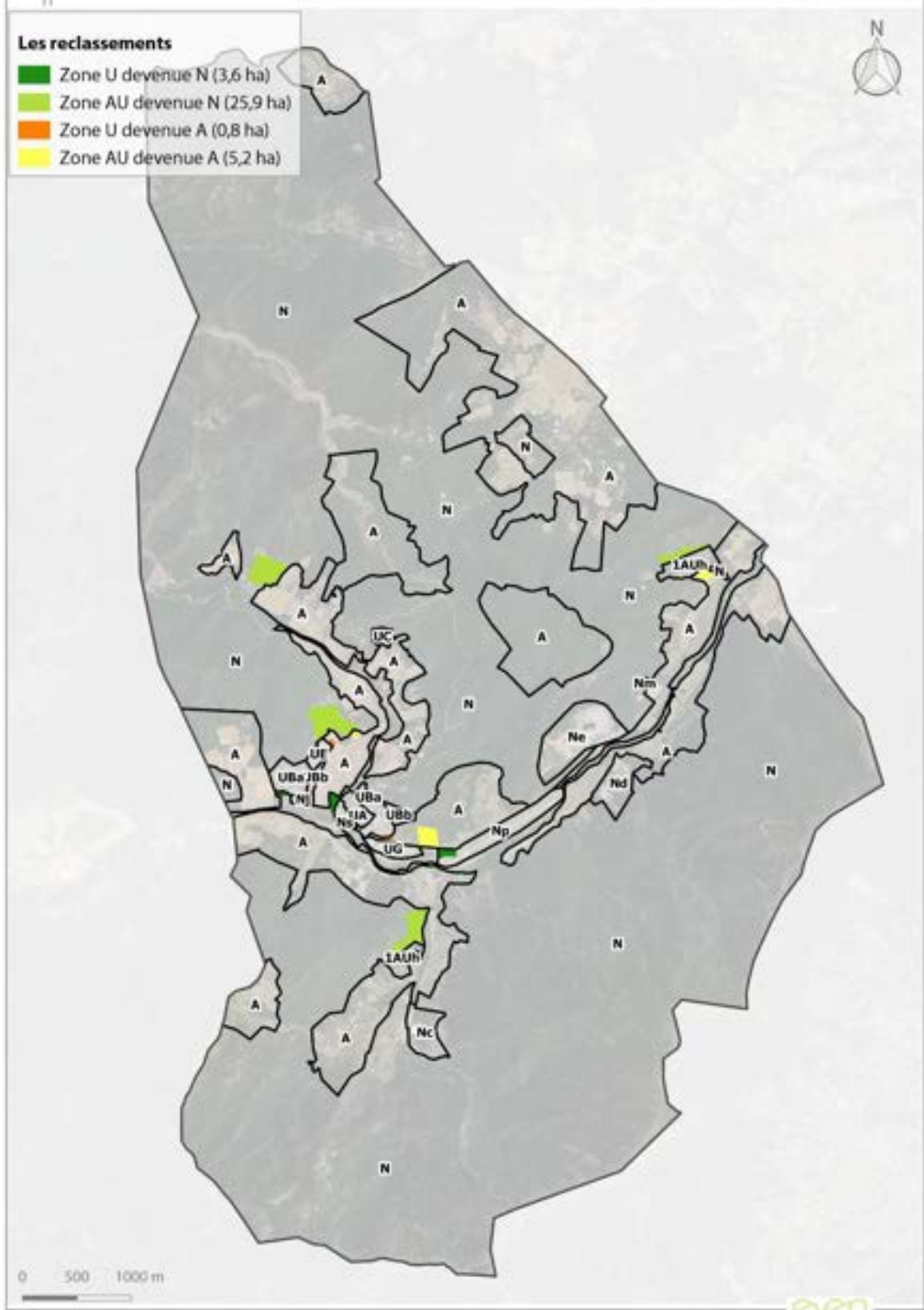
PLU en vigueur			PLU 2019			Evolution en ha
ZONE	HA	%COMMUNE	ZONE	HA	%COMMUNE	
2UAa	0,33	0,0%	UA	4,49	0,1%	
2UAb	1,93	0,0%	UBa	19,68	0,4%	
2UBa	9,53	0,2%	UBb	5,43	0,1%	
2UBb	0,31	0,0%	UC	2,65	0,1%	
2UCa	1,09	0,0%	UE	3,39	0,1%	
2UCb	3,95	0,1%	UG	5,99	0,1%	
2UCc	3,55	0,1%				
UA	5,05	0,1%				
UB	2,15	0,0%				
UC	2,15	0,0%				
UD	3,04	0,1%				
UE	1,29	0,0%				
UG	6,3	0,1%				
UM	1,02	0,0%				
<b>TOTAL U</b>	<b>41,7</b>	<b>0,9%</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>41,63</b>	<b>0,9%</b>	-0,1
1AU	2,29	0,0%	1AUh	14,28	0,3%	
2AU	38,16	0,8%				
3AU	3,25	0,1%			0,0%	
<b>TOTAL AU</b>	<b>43,7</b>	<b>0,9%</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>14,28</b>	<b>0,3%</b>	-29,4 -29,5
A	488,29	10,5%	A	969,54	20,8%	
Ac	3,85	0,1%				
Ad	7,29	0,2%				
Ai	111,82	2,4%				
<b>TOTAL A</b>	<b>611,3</b>	<b>13,1%</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>969,54</b>	<b>20,8%</b>	358,3
N	3886,44	83,2%	N	3550,07	76,0%	
Na	12,93	0,3%	Nc	14,76	0,3%	
Nc	13,34	0,3%	Nd	15,15	0,3%	
Nd	7,08	0,2%	Ne	31,63	0,7%	
Ne	32,42	0,7%	Nj	1,92	0,0%	
Np	16,95	0,4%	Nm	1,05	0,0%	
Ns	4,86	0,1%	Np	18,66	0,4%	
			Ns	11,91	0,3%	
<b>TOTAL N</b>	<b>3974,0</b>	<b>85,1%</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>3645,15</b>	<b>78,1%</b>	-328,9
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>4670</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>4670</b>	<b>100,0%</b>	



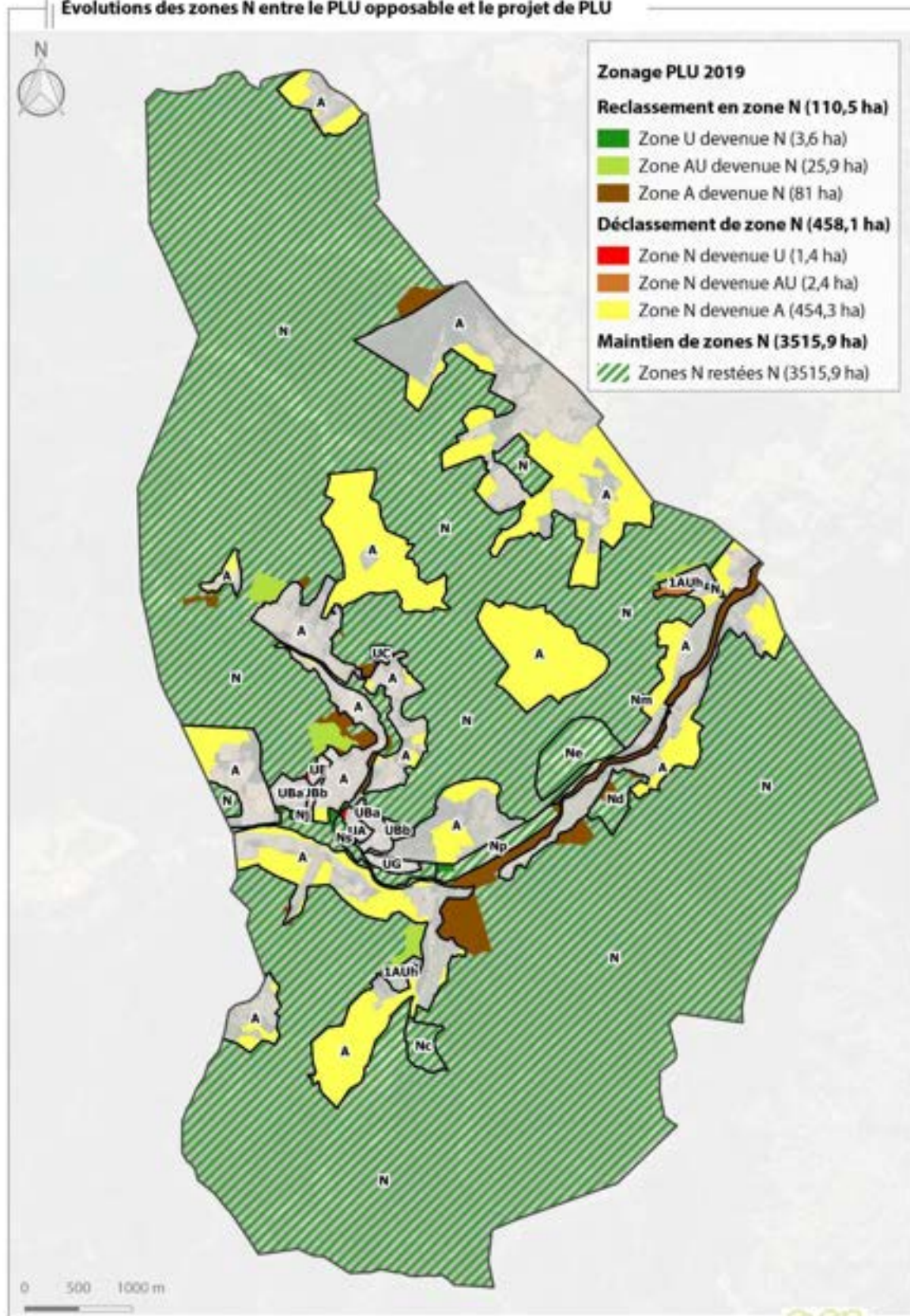
### Les confirmations de l'urbanisation



Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels, agricoles

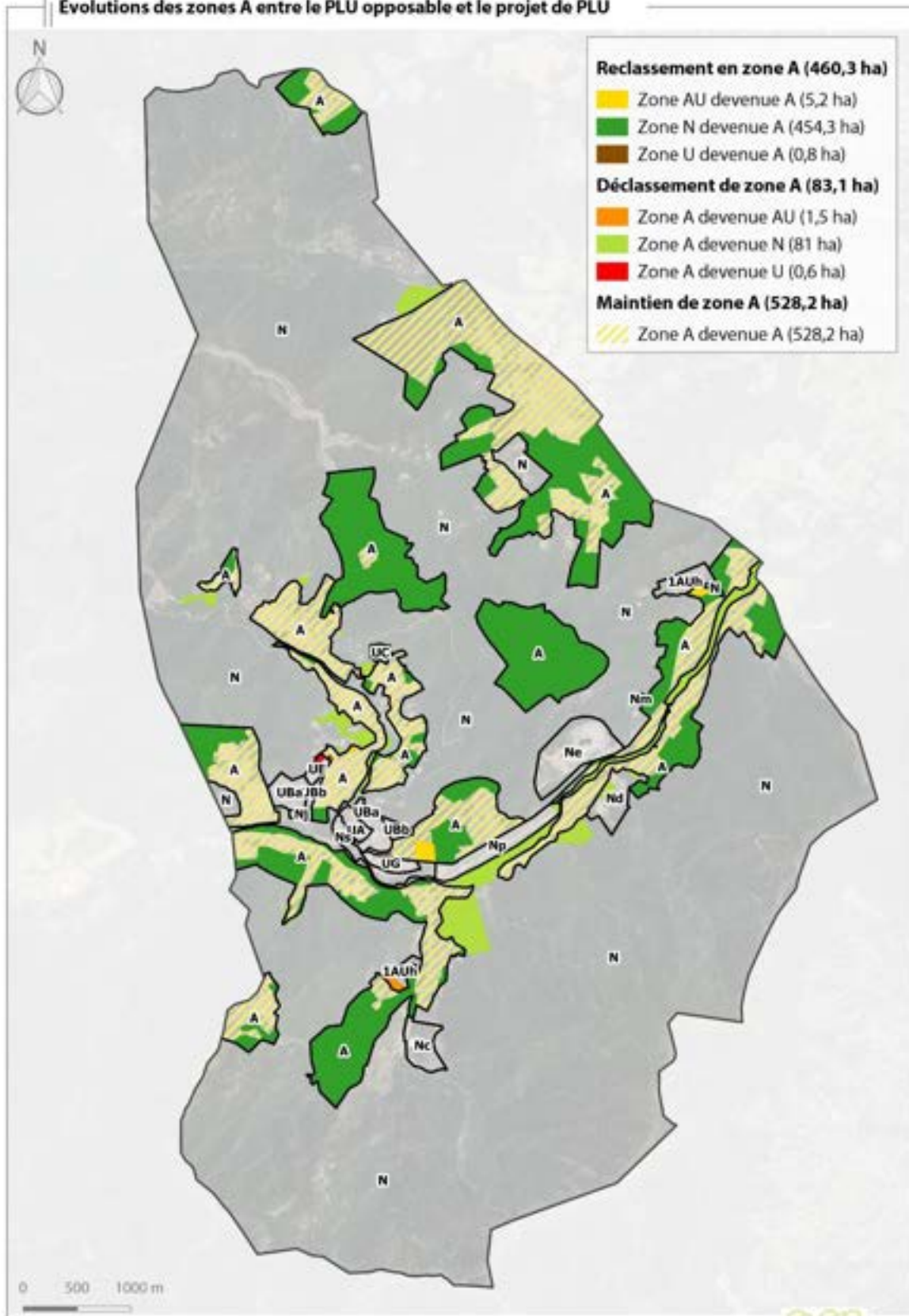


Évolutions des zones N entre le PLU opposable et le projet de PLU





Évolutions des zones A entre le PLU opposable et le projet de PLU



## V. RESUME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Thématique	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences négatives	Mesures prises par le PLU visant à éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives du projet sur l'environnement
Milieus naturels, paysages et patrimoine écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protection accrue des grands massifs, des sites naturels du massif des Maures.</li> <li>➤ Un renforcement des espaces agricoles (+358 ha)</li> <li>➤ Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection du patrimoine vernaculaire</li> <li>- Préservation et valorisation du patrimoine agricole</li> <li>- Protection d'alignement d'arbres remarquables</li> <li>- Protection des ripisylves et des cours d'eau</li> </ul> </li> <li>➤ Intégration paysagère des secteurs urbains                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'espaces boisés classés (EBC) au niveau des interfaces entre milieu urbain et naturel/agricole</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une diminution de près de 300 ha d'espaces naturels (au profit de l'activité agricole)</li> <li>➤ Déclassement de près de 4 ha de zone naturelle en faveur de zones U et AU (à modérer au regard de l'occupation réelle du sol)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reclassement de 35 ha de zones potentiellement urbanisable au PLU en vigueur (U et AU) en zones A (4,6ha) ou en N (31) pour limiter le mitage.</li> <li>✓ Meilleure prise en compte des spécificités des zones naturelles et agricoles</li> <li>✓ Réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur deux hameaux permettant de structurer leur développement et de définir des règles d'implantation, de limitation de l'artificialisation des sols et promouvant l'intégration paysagère.</li> </ul>

<p><b>Ressource en eau</b></p>	<p>➤ Choix d'un scénario démographique modéré et extensions urbaines limitées aux 2 secteurs d'OAP.</p>	<p>➤ Augmentation des besoins en eau</p> <p>➤ Accroissement du traitement des eaux usées</p> <p>➤ Imperméabilisation des sols</p>	<p>Afin de maintenir la bonne qualité des eaux, le projet de PLU veille au traitement des eaux pluviales et eaux usées.</p> <p>✓ L'article 8 de chaque zone urbaine et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oblige le raccordement au réseau d'eau potable des zones urbaines</li> <li>- oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial</li> <li>- Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.</li> </ul> <p>Limitation de l'imperméabilisation des sols :</p> <p>✓ L'article 5 de chaque zone urbaine intègre des mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>✓ Protection des ripisylves en zone N et EBC</p>
<p><b>Risques et nuisances</b></p>	<p>➤ Prise en compte de l'aléa feu de forêt, reclassement de zone U et AU en zone N pour quelques secteurs potentiellement urbanisables au PLU en vigueur et promotion de l'agriculture dans le massif.</p> <p>➤ Prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement</p> <p>➤ Préservation des zones d'expansion de crues</p> <p>➤ Prise en compte de l'aléa mouvement de terrain, de l'aléa retrait et gonflement des argiles, et du risque de transport de matières dangereuses</p>	<p>➔ Confirmation à l'urbanisation des sites du Pommier et du Gratué</p>	<p>✓ Intégration du PPRi dans les choix du zonage</p> <p>✓ Prise en compte des risques et nuisances tout au long de la démarche de révision du PLU</p> <p>✓ Traitement des franges entre espaces naturels et urbains</p>

<p><b>Pollutions et qualité des milieux</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Hausse potentielle du trafic routier</li> <li>↘ Augmentation de la production des déchets</li> <li>↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Densification de l'enveloppe urbaine existante, à proximité du centre villageois, favorable aux déplacements doux.</li> <li>✓ Préservation des cours d'eau et limitation de l'artificialisation des sols</li> </ul>
<p><b>Consommation d'espace</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préservation des espaces naturels et confortement des zones agricoles</li> <li>➤ Limitation à l'urbanisation</li> <li>➤ Reclassement de zones U et AU en N et A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Confortement des zones U et structuration des zones AU des hameaux du Pommier et de Gratué</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Ouverture à l'urbanisation de zone A (2,1) et N (3,8 ha) du PLU en vigueur pour le développement futur (à modérer au regard de l'occupation réelle du sol).</li> </ul>