

Département du Var



Commune de La Mole



Rapport d'enquête publique

**Concernant la demande de modification n°1 du PLU de la commune de
La Mole**



Enquête publique réalisée du mardi 20 juillet 2021

au vendredi 20 août 2021 inclus



Commissaire enquêteur : M. Bernard ROUSSEL



Dossier n°E21000035/83

Destinataires : - Monsieur le Maire de la Commune de La Mole

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon

Sommaire

1- Cadre général de l'enquête

1.1 Présentation de la commune

1.2 Objet de l'enquête publique

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

1.4 Composition du dossier

2. Organisation de l'enquête

2.1 Préparation de l'enquête

2.2 Information du public

2.3 Consultation du dossier par la population

3. Examen du dossier

4. Evaluation Environnementale

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Permanences

5.2 Modalités de dépôt des observations

6. Synthèse des observations émises par la population

7. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1. Cadre général de l'enquête

1.1 Présentation de la commune

La commune de La Mole fait partie de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Son territoire occupe une superficie de 4528 ha et sa population s'élevait à 1.432 habitants selon le recensement de 2017 (4812 habitants en pleine saison touristique).

En matière d'urbanisme, la commune de la Mole dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par une délibération de son Conseil Municipal le 16/12/2019. Le territoire est en outre couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 2/10/2019.

1.2 Objet de l'enquête publique

Le Conseil Municipal de la commune de La Mole a prescrit une première modification de son PLU par une délibération du 12 avril 2021 n°22 pour les motifs suivants :

- Lever les incohérences entre les dispositions générales et certaines dispositions spécifiques ;
- Reformuler les dispositions ambiguës pour plus de clarté ;
- Interdire la reconstruction des ruines en zones agricoles et naturelles et définir la notion de ruines ;
- Assouplir les règles pour les constructions et aménagements présentant un intérêt public et général dans les zones U proches du village ;
- Autoriser la destination « activité de service » où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les zones UB et UC ;
- Autoriser les panneaux solaires en toiture dans la zone UA ;
- Ajouter une règle de hauteur pour les portails ;
- Encadrer la construction d'une résidence autonomie par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Retracer les marges de reculs aux abords de la RD98 afin d'être plus homogène ;
- Rectifier des emplacements réservés qui ne sont pas nécessaires ;
- Corriger une erreur matérielle dans le zonage portant sur une parcelle communale correspondant à un espace public et insérée entre la RD 98, la ZAC Saint Exupéry et le chemin des Bugadières qui se trouve pour partie en zone UG et pour partie en zone A ;
- Retravailler l'intégration paysagère de l'entrée Est du village par une limitation de la constructibilité en R+1 dans une bande de 15 mètres par rapport à la Grand rue .

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Les textes qui régissent la présente enquête publique sont les suivants :

- Articles L153-19, 31, 36 à 40 du Code de l'urbanisme et articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement ;
- Décret n°2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique.

Le Maire de la commune a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique le 10 juin 2021 (réception par le Tribunal Administratif de Toulon le 14 juin 2021). Le soussigné a été désigné le 22 juin 2021 par le Président du Tribunal Administratif (référence enquête : E21000035/83).

Un arrêté municipal n° 21-068 PROV du 28 juin 2021 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du mardi 20 juillet 2021 au vendredi 20 août 2021 inclus, soit durant une période de 32 jours consécutifs, et a défini les modalités pratiques du déroulement de l'enquête.

Le présent rapport a pour objet de faire la synthèse du déroulement de cette enquête publique.

1.4 Composition du dossier

Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

1.41 Un dossier technique comprenant :

- un rapport ou note de présentation ;
- des OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) ;
- un règlement (pièces écrites et graphiques) ;
- des zooms ou gros plans du zonage modifié.

1.42 Des pièces administratives :

- Délibération du conseil municipal n°22 du 12 avril 2021 prescrivant la modification n°1 du PLU;
- Décision du Président du TA de Toulon du 22 juin 2021 désignant M. Bernard ROUSSEL, commissaire enquêteur chargé de la mise en œuvre de l'enquête publique ;
- Arrêté municipal n°21-068PROV du 28 juin 2021 portant ouverture et organisation d'une enquête publique concernant le projet de modification n°1 du PLU ;
- Les extraits des publications légales dans les journaux départementaux : Var-Matin et Var Information.
- Les Avis des Personnes Publiques Associées ;
- Et l'avis de l'Autorité Environnementale.

2. Organisation de l'enquête publique.

2.1 Préparation de l'enquête

Elle a nécessité une rencontre avec Madame STRUB, responsable du service Urbanisme de la ville, le vendredi 16 juillet 2021 de 10h à 11h30 au cours de laquelle le soussigné a visé et paraphé les pièces de procédure ainsi que le registre d'enquête au format papier.

2.2 Information du public et publicité

2.21 L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publicité dans les journaux d'annonces légales VAR MATIN et Var Information :

- Une première fois le 2 juillet 2021 ;
- Et une seconde fois le 23 juillet 2021.

2.22 L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a été affiché en mairie ainsi que l'avis d'enquête publique à compter du 1^{er} juillet 2021, ce dernier ayant par ailleurs été affiché à la Médiathèque,

Centre de loisirs, Ecole, Astéroïde, panneaux d'affichage du Moulin Roux et de la Galine ainsi que sur le site internet de la mairie de La Mole.

Un certificat d'affichage a été fourni par la mairie daté du 1^{er} juillet 2021.

2.3 Consultation du dossier d'enquête par la population

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition de la population au siège de l'enquête publique à la mairie, aux heures d'ouverture de la mairie et ce, dès l'ouverture de l'enquête.

Il a également été mis en ligne sur le site internet de la ville de La Mole à l'adresse suivante :

<https://www.lamole.fr>

3. Examen du dossier

Préambule

La révision générale du PLU de la commune de La Mole a été approuvée le 16/12/2019.

Le projet de modification concerné par la présente enquête publique constitue la première modification envisagée du PLU opposable de la commune. Comme précisé supra, il a pour objet de prendre en compte 12 objectifs, lesquels ont été énumérés dans l'objet de l'enquête publique (paragraphe 1.2).

La commune de La Mole a eu recours à une procédure de modification de droit commun du PLU en vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme (CU), lequel précise :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

3.1 Evolutions envisagées dans le projet de modification du PLU

3.11 Evolutions graphiques ou points de zonage modifiés

3.111 Création d'un secteur UAa soumis à OAP

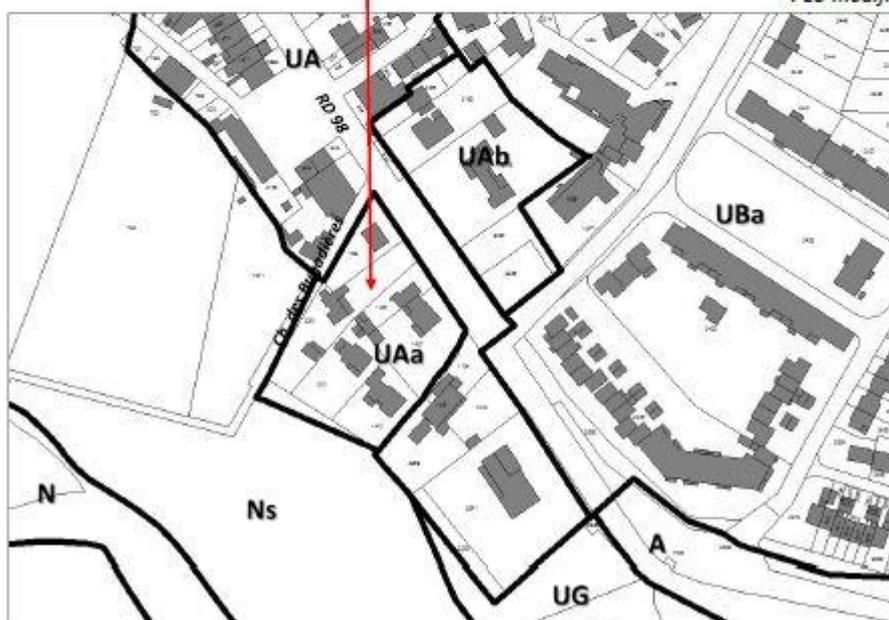
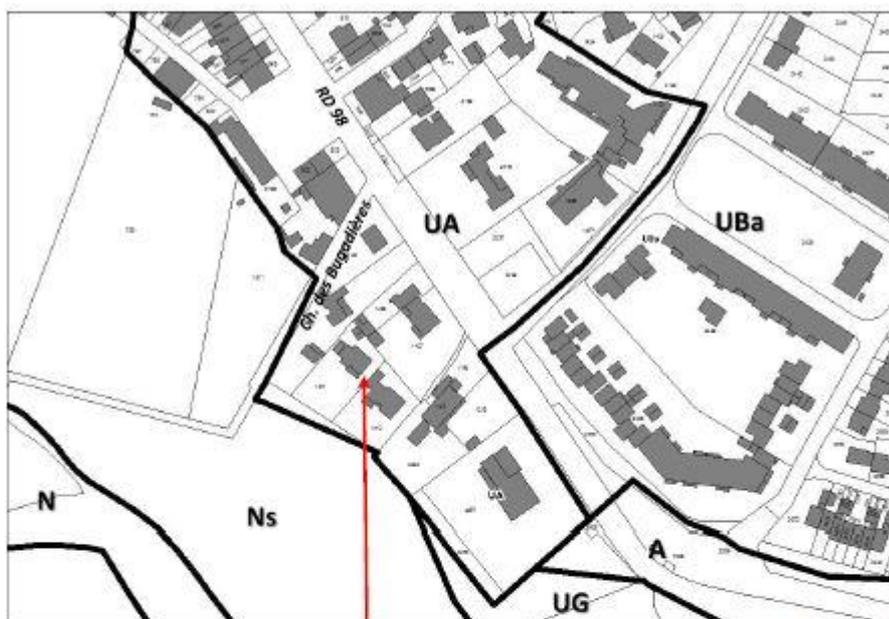
La commune ne dispose d'aucune structure d'hébergement ou de logement adaptée aux personnes âgées, lesquelles représentent 8% de sa population.

Elle souhaite donc favoriser l'implantation d'une résidence autonomie au sein du village.

Elle a donc choisi ce secteur UAa qui est inséré dans le village, situé à proximité immédiate des commerces de proximité et à quelques centaines de mètres de toutes les commodités.

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programme) est prévue pour encadrer l'implantation de cette résidence autonomie en entrée de ville. Elle prévoit diverses orientations à respecter pour une parfaite intégration au tissu urbain : prospects, hauteur et emprise adaptés, accès, aménagements paysagers de la façade côté Grande rue.

Plu opposable



3.112 Création d'un secteur UAb et nouvelles limites de la zone UBa

Plu opposable



La commune souhaite anticiper le renouvellement urbain du secteur UAb qui se situe en face de la future résidence autonomie et adapter les règles de prospects, de hauteur et d'emprise afin que ce nouveau secteur fasse le pendant du secteur UAa. Une cinquantaine de logements pourrait voir le jour dans ce secteur urbain à renouveler.

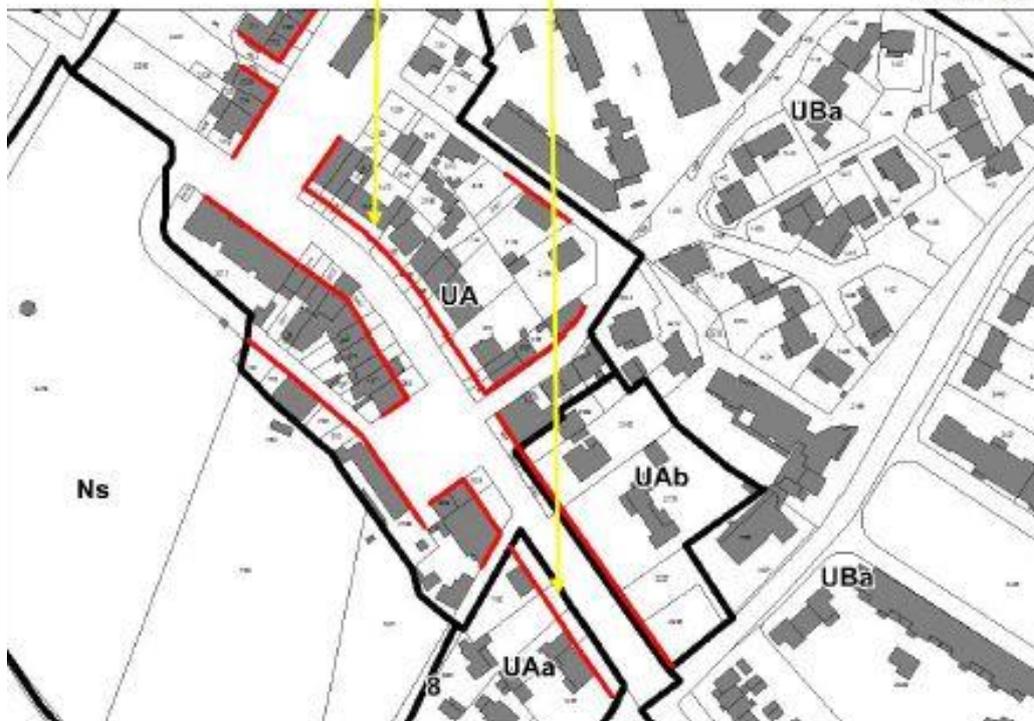
Il est donc proposé que le règlement du secteur UAb soit identique à celui du secteur UAa. Il est prévu le maintien de la marge de recul positionnée dans le Plu opposable mais dans une bande de 15m. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7m et l'emprise au sol sera limitée à 40% maximum. En parallèle, les limites de la zone UBa sont modifiées. Ainsi, le groupe scolaire et 3 maisons individuelles sont intégrés dans cette zone UBa alors qu'elles se trouvent, dans le Plu opposable, en zone UA. Le règlement de la zone UBa est plus adapté à la forme urbaine de cette partie de la zone UA. Il est à noter que l'intégration paysagère de l'entrée de ville Est sera améliorée par une limitation de la constructibilité en R+1 dans une bande de 15m par rapport à la Grande rue.

3.113 Correction des marges de recul

Les marges de recul prévues au PLU opposable le long de la RD98 seront modifiées comme suit dans le PLU modifié. Celle située au Nord de la RD98 sera avancée d'environ 5 mètres et celle matérialisée au niveau du nouveau secteur UAa sera légèrement rectifiée afin d'obtenir un tracé plus linéaire.
Plu opposable



PLU modifié



3.114 Correction du tracé de l'emplacement réservé (ER) n°8



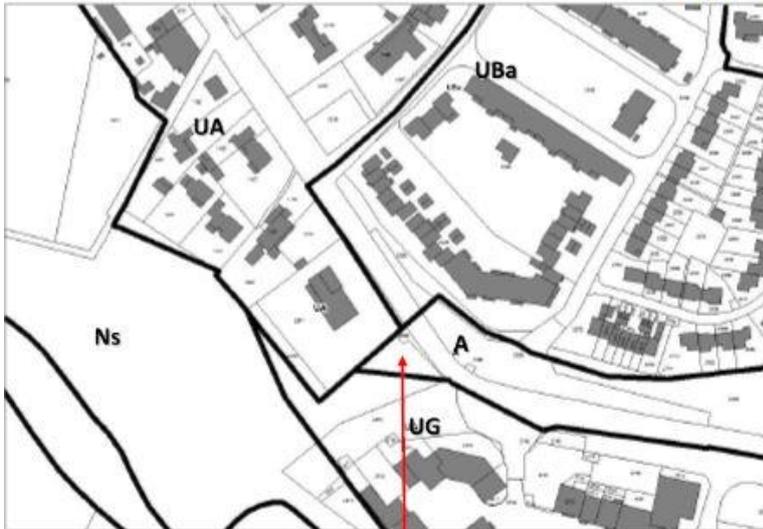
L'ER n°8 est destiné à l'élargissement de la rue des Bugadières à 7 mètres. Dans le PLU approuvé, il est prévu la création d'un bouclage au niveau du giratoire de la Zone d'Activité Saint Exupéry. Or, depuis la création de la ZA, un porche a été édifié reliant la rue des Bugadières à la rue Vol de Nuit qui débouche sur le giratoire de la RD98. L'ER est donc modifié de manière à correspondre à a jonction qui a été réalisée lors de la création de la zone d'activités.

3.115 Correction d'une erreur matérielle

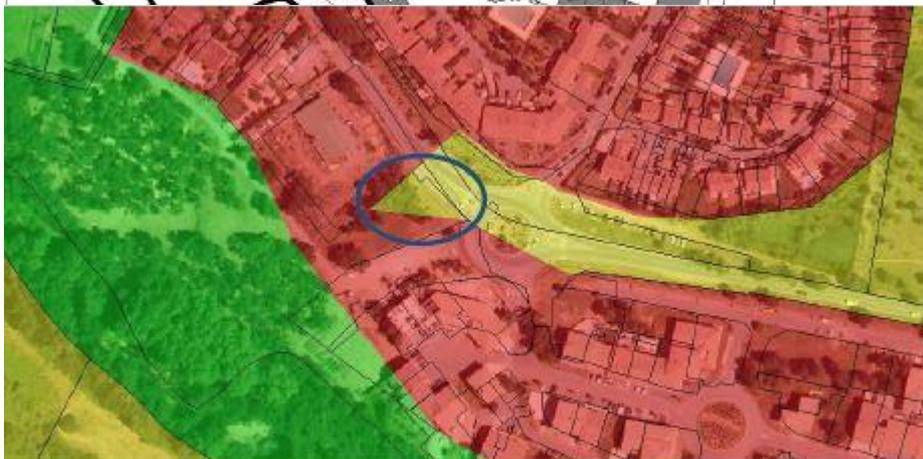
Dans le PLU approuvé, la parcelle A2629 d'une surface totale de 3,7 ha est classée pour partie en zone Ns (3 ha 46a 70ca), en zone UG (0ha 15a 04ca) et en zone A (4a 20ca).

Le classement en zone A de cette partie de la parcelle A2629 d'une surface de 420 m² est une erreur matérielle qu'il convient de réparer. Ainsi, cette surface de 420 m² repasse en zone UG afin que la totalité du plateau, compris entre la ZA ST Exupéry et la scierie, se trouve au sein de la même zone.

PLU opposable



PLU modifié



Zone N Zone A Zone U

3.12 Liste des points règlementaires modifiés

3.121 Titre 1 : Dispositions introductives : ajout de la définition de ruine,

Afin de préciser à partir de quel moment un bâtiment peut être restauré, conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, celui-ci devra encore comporter au moins 80 % de la totalité des murs porteurs et au moins la moitié de la toiture.

Justification : il s'agit de limiter le mitage des zones agricoles et naturelles par la reconstruction de bâtiment en l'état de ruine.

3.122 Titre 2 : Dispositions générales - Article 2 : Règles dérogatoires

Ajout d'une disposition permettant aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles d'urbanisme spécifiques édictées dans chaque zone.

Justification : L'article 2 des dispositions générales précise que ces équipements correspondent aux locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; aux crèches et haltes garderies publiques ; aux établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire publics et de l'enseignement supérieur ; aux établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics ; aux établissements publics de santé (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; aux établissements d'action sociale publics ; aux établissements sportifs publics ; aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources ; et enfin aux équipements culturels.

L'ajout de cette disposition permet de donner un peu plus de souplesse pour la construction de ce type d'équipements au regard du peu de foncier communal disponible en zone urbaine.

3.123 Titre 3 : Zones urbaines

Article U1 : Cet article liste les destinations et sous-destinations interdites.

En zone UB et UC était interdite la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La présente procédure supprime cette interdiction.

Justification : La zone UB correspond aux espaces de densité moyenne à forte, situés dans les quartiers du Moulin Roux et Sainte-Magdeleine. La zone UC correspond au hameau des Cabris. Ces zones à vocation principale d'habitat accueillent également quelques équipements publics majeurs pour le territoire et des commerces.

La présente procédure permet d'autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans ces zones.

Ce type d'activités correspond notamment aux professions libérales, à toutes les activités de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Ces activités peuvent être parfaitement complémentaires aux fonctions d'habitat.

Le tableau des destinations et sous-destinations interdites est complété par le nouveau secteur UAa qui est dévolu à une résidence autonomie.

Justification : toutes les destinations sont interdites à l'exception de celle correspondant à la résidence autonomie : hébergement et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U3 : Cet article est relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions.

La présente procédure ajoute une disposition dans la zone UB, permettant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de s'affranchir des règles relatives

à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Justification : Dans le même sens que pour l'article 2 des dispositions générales, cet ajout permet de donner un peu plus de souplesse pour la construction de ce type d'équipements au regard du peu de foncier communal disponible en zone urbaine.

Cet article est également complété par des dispositions relatives aux nouveaux secteurs UAa et UAb.

Justification : les règles relatives à la volumétrie : emprise et hauteur, diffèrent par rapport à la zone UA afin de favoriser l'intégration de ces nouveaux projets en entrée de ville.

Enfin, il est précisé pour plus de clarté au début du paragraphe relatif à la hauteur, que les conditions de mesures se trouvent à l'article 1 du paragraphe A du titre 2.

Article U4 : Cet article est relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il est précisé dans cet article que les panneaux solaires sont interdits dans la zone UA. La présente procédure supprime cette interdiction.

Justification : Les panneaux solaires en toiture sont autorisés dans l'ensemble des zones U et AU du PLU, à l'exception de la zone UA. Bien que l'ensemble du territoire se trouve en site inscrit (ensemble formé par la commune de La Mole) et partiellement en site classé (au sud du territoire, Corniche des Maures), le tissu villageois datant du 19^{ème} siècle montre un style architectural plus moderne et récent que les villages « traditionnels » varois. Afin de favoriser la production d'électricité sans pour autant nuire à la qualité architecturale du village, la présente procédure supprime l'interdiction de positionner des panneaux solaires en toiture dans la zone UA.

Toujours dans cet article, il est précisé suite aux règles relatives aux clôtures, que les portails d'entrée seront proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci. La présente procédure limite la hauteur des portails à 2 mètres.

Justification : Cette règle était trop imprécise et nécessitait une appréciation personnelle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, qui pouvait être contestée. Il était donc nécessaire de fixer une hauteur maximale pour les portails.

Article U5 : Cet article est relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Dans le même sens que l'ajout d'une disposition permettant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de s'affranchir des règles édictées dans la zone UB, est ajoutée la même disposition pour le pourcentage minimal des espaces laissés libres de toutes constructions.

De plus, la disposition relative aux mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols est réécrite pour plus de clarté.

3.124 Titre 4 : Zones A Urbaniser

Article AU3 : Il est précisé, pour plus de clarté, au début du paragraphe relatif à la hauteur que les conditions de mesures se trouvent à l'article 1 du paragraphe A du titre 2.

Article AU4 : Cet article est relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Il est précisé, suite aux règles relatives aux clôtures, que les portails d'entrée seront proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci. La présente procédure limite la hauteur de ces portails à 2 mètres.

Justification : Cet ajout est identique à celui fait pour les zones urbaines, à l'article 4 la règle et la justification sont identiques.

Article AU5 : La disposition relative aux mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols est réécrite pour plus de clarté.

3.125 Titre 5 : Zones Agricoles et Titre 6 : Zones Naturelles

Article A1 et Article N1 : Ces articles listent les destinations et sous-destinations interdites. La présente procédure ajoute une disposition dans ces 2 articles précisant que la reconstruction et la réhabilitation des ruines sont interdites, sauf pour les bâtiments identifiés par une étoile rose.

Justification : il s'agit de limiter le mitage des zones agricoles et naturelles par la reconstruction de bâtiment en l'état de ruine.

Article A1 : Dans la partie relative aux destinations et sous-destinations autorisées sous conditions est réécrite la disposition relative aux constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

Justification : dans le PLU opposable il est précisé que ces constructions doivent être regroupées dans un rayon de 50 mètres. Cependant, cette distance peut-être un frein à certains projets agricoles.

En s'appuyant sur le modèle de règlement « suggestion pour la rédaction du règlement de la zone A des PLU » (coécrit par l'État, l'association des Maires de France, la Chambre d'Agriculture du Var, l'association des Maires ruraux du Var, l'association des communes forestières du Var, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, le Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var), la notion de 50 mètres est supprimée.

Cependant, il est précisé que les nouvelles constructions doivent respecter le caractère de la zone, les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions, pour limiter le mitage des zones agricoles.

Articles A5 et N5 : Ces articles sont relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Dans le PLU opposable, il est indiqué, pour limiter l'imperméabilisation des sols, la disposition suivante : « Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres ».

Cette formulation, peu claire, est réécrite de la manière suivante : « Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les espaces libres de construction, doivent préférentiellement être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements. »

3.126 Incidence des modifications proposées sur les surfaces des différentes zones du PLU

- Oha 54a bascule de la zone UA vers la zone UAa ;
- Oha 53a bascule de la zone UA vers la zone UAb ;
- Oha 63a bascule de la zone UA vers la zone UBa ;
- 5 ares de la zone A basculent vers la zone UG.

En résumé, la surface totale de la zone urbaine U passe de 41ha 63a à 41ha 68a et la zone agricole A ne diminue que de 5 ares.

Rapport d'enquête publique
E21000035/83 décision du 22/06/2021

Au regard des plans de zonage, les modifications suivantes sont apportées.

1. Création d'un secteur UAa soumis à OAP et correction d'une marge de recul - croisement Grande Rue / rue des Bugadières



2. Modifications de marges de recul - Grande Rue



Rapport d'enquête publique
E21000035/83 décision du 22/06/2021

3. Modification de l'ER n°8 et correction d'une erreur matérielle



4. Modification des limites des zones UA et UBa et création d'un secteur UAa



3.13 Compatibilité avec le PADD du PLU opposable

Le PADD du PLU approuvé le 16/12/2019 a défini trois axes ou orientations.

- Orientation n°1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné au service des habitants ;
- Orientation n°2 : Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole sur la commune ;
- Orientation n°3 : Maintenir et améliorer le cadre de vie communal pour un village apaisé.

Selon la note de présentation du projet de modification n°1 du PLU, il s'avère que l'ensemble des points réglementaires et les corrections de zonage ne s'opposent pas à la réalisation de ces trois orientations majeures.

Au cas présent, la création d'un secteur soumis à OAP qui a pour but d'encadrer la création d'une résidence service dans la zone UA favorise la réalisation de l'orientation n°1 relative au développement urbain qui doit être réfléchi et raisonné au service des habitants et ne s'oppose pas à la réalisation des deux autres orientations.

3.14 Compatibilité avec le SCOT approuvé le 2/10/2019

Toujours selon la note de présentation citée supra, le projet de modification n° 1 du PLU ne s'oppose pas aux orientations du SCOT approuvé le 2/10/2019 dès lors qu'il n'envisage que de petites corrections règlementaires et de zonage.

3.15 Compatibilité avec le PLH approuvé en 2020.

En ce qui concerne la création d'un secteur UAa et d'une OAP sur ce secteur, il est apporté les explications suivantes.

La note de présentation du projet de modification du PLU précise que la commune de La Mole ne dispose d'aucune structure d'hébergement adaptée aux personnes les plus âgées. Or, la population âgée de plus de 70 ans de La Mole représente environ 8% de la population.

Selon le PLH approuvé en 2020, l'intercommunalité du Golfe de Saint Tropez ne compte que huit établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, soit 526 places autorisées et un foyer-logement à Sainte-Maxime d'une capacité de 71 places. Le taux de couverture du territoire était d'environ 78 places en EHPAD pour 1000 habitants de plus de 75 ans (100 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans dans le Var). Le volume des plus de 60 ans étant en forte augmentation, l'offre actuelle pourrait donc rapidement apparaître insuffisante selon le PLH.

C'est donc la raison pour laquelle la commune de La Mole a proposé la création d'une future résidence autonomie pour personnes âgées dans le périmètre du secteur UAa créé dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU, secteur soumis à une OAP.

3.16 Création de l'OAP Les Bugadières

Il s'agit au cas particulier d'une opération de renouvellement urbain au cœur du village qui devrait permettre l'implantation d'une résidence pour personnes âgées autonomes.

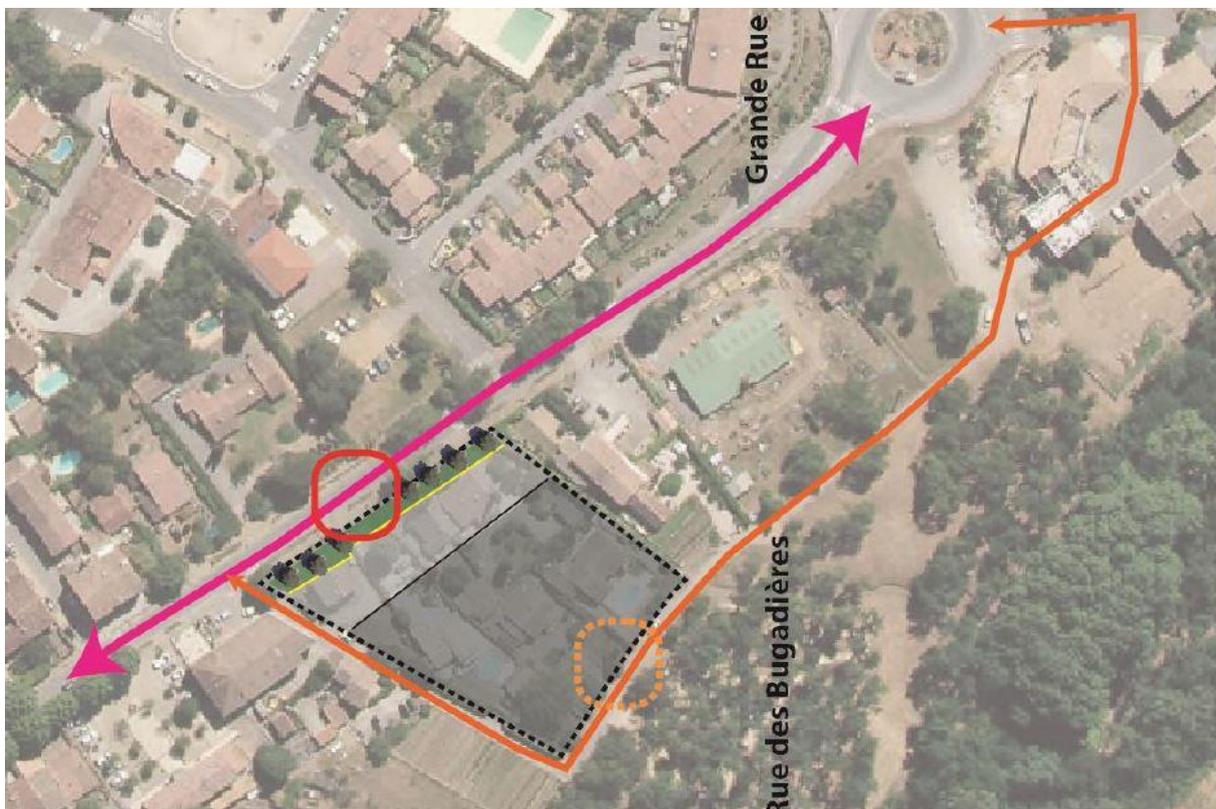
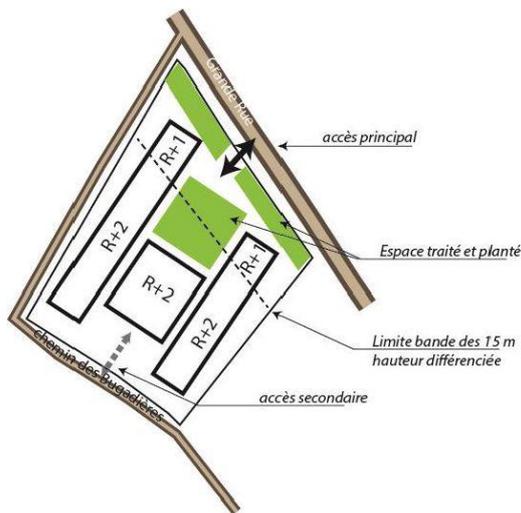
La surface de terrains consacrée à cette OAP est de 5400 m² et concerne six parcelles bâties et à usage d'habitation, chacune de ces parcelles appartenant à un propriétaire différent.

Le site choisi se trouve en bordure de la Grande rue (RD98), à 100m de la Mairie et de la Médiathèque. Il jouxte un commerce alimentaire et une boulangerie.

La conception de cette résidence repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une marge de recul d'implantation des bâtiments est prévue le long de la Grande rue dont la largeur n'est pas précisée qui devra être traitée et plantée afin de mettre en valeur l'aspect paysager de l'entrée de ville.
 - Au regard de l'implantation des constructions, il est précisé que la première partie du secteur située au plus près de la RD98 comportera des bâtiments d'une hauteur maximale de 7m et la seconde partie, située plus en arrière vers la rue des Bugadières, des bâtiments d'une hauteur maximale de 9m.
 - L'accès à la résidence se fera par la RD 98 et par la rue des Bugadières.
- Au plan graphique, l'OAP est représentée par les deux schémas suivants :

Proposition d'organisation



4. L'évaluation Environnementale

La mairie de La Mole a présenté une demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2844 auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur concernant le projet de modification n°1 de son PLU (réception le 15/04/2021).

La MRAe a considéré que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Mole ne permettait pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et que l'ensemble des points réglementaires et les corrections de zonage étaient cohérents avec les orientations du PADD de la commune.

Elle a également constaté que le projet de modification du PLU n'était en outre pas inscrit dans le périmètre d'une zone Natura 2000 et ne concernait pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Elle a enfin estimé qu'il n'apparaissait pas susceptible d'avoir des conséquences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

En conséquence, elle a décidé dans sa séance du 4 juin 2021 que le projet dont il est question dans la présente enquête publique n'était pas soumis à évaluation environnementale.

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Permanences du commissaire enquêteur

► Le soussigné a organisé 7 permanences de 3h chacune en mairie de La Mole :

- Le mardi 27 juillet 2021 de 9h à 12h ;
- Le mercredi 4 août 2021 de 9h à 12h et de 13h 30 à 16h30 ;
- Le jeudi 12 août 2021 de 9h à 12h et de 13h 30 à 16h 30 ;
- Le vendredi 20 août 2021 de 9h à 12h et de 13h30 à 16h 30.

► L'accueil du public, lors des permanences, s'est déroulé sans aucun incident et dans le respect des horaires mentionnés sur l'arrêté municipal. Les relations entretenues avec les Services de la Municipalité de La Mole ont été tout à fait excellentes durant toute l'enquête.

Le nombre de personnes rencontrées au cours des différentes permanences s'établit comme suit :

- le mardi 27 juillet 2021 : deux visites ayant pour objet le secteur UAa

- le mercredi 4 août 2021 : quatre visites (trois concernant le secteur UAa et le choix du site de la future résidence pour personnes âgées; la quatrième relative à la règle des 50m pour les constructions dans les zones agricoles et la notion de ruine).

-- le jeudi 12 août 2021 : deux visites (une concernant le secteur UAa et l'OAP, la seconde concernant une parcelle classée en zone Ns)

- le vendredi 20 août 2021 : deux visites relatives au secteur UAa et l'OAP

Il est souligné que Monsieur le Maire, dans un souci de dialogue avec les propriétaires des parcelles concernées par le secteur UAa et la résidence autonomie, a organisé une réunion avec les intéressés le jeudi 12 août 2021 de 16h 30 à 18h, en présence de son premier adjoint et du soussigné, commissaire enquêteur.

Lors de cette réunion ont été examinés les points suivants listés par le commissaire enquêteur :

- Justification du secteur UAa et surtout de l'OAP censée encadrer l'implantation d'une résidence seniors ;

-
- Le choix du site est-il pertinent ?
 - La destination du site
 - Quelle sera la procédure à suivre pour l'édification de cette résidence dans le cadre de l'OAP Les Bugadières (expropriation ; droit de préemption de la mairie ; procédure de négociation de gré à gré) ?
 - Qui va investir dans cette résidence (investisseur privé ou public) ?
 - Une résidence nouvelle pour séniors ? Selon quelle architecture et quels aménagements ?

M le Maire a répondu à toutes les questions posées, au demeurant nombreuses.

5.2 Modalités de dépôt des observations par la population

La population, conformément à l'arrêté municipal, a présenté diverses observations qui se répartissent comme suit :

- M et Mme CODOU : un courrier remis au soussigné en mains propres plus un courriel de leur avocat ;
- M. PAILLARD Hervé : annotation du registre le 4 août puis réception d'un courrier motivé mentionné au registre papier le 20 août ;
- M. GAVOILLE : annotation du registre d'enquête le 4 août plus un courrier déposé lors de la permanence du 20 août ;
- M. HAJAS Peter : annotation du registre d'enquête le 4 août ;
- M et Mme GALLARDO Pascal : annotation du registre d'enquête le 4 août
- Mme TOSAN Gisèle : réception d'un courrier mentionné au registre le 12 août
- M et Mme DELOBEL : mention au registre d'enquête concernant la parcelle A1911 le 12 août
- M et Mme PICCA : mention au registre d'enquête concernant la parcelle A1428 comprise dans le secteur UAa, plus un courrier daté du 12 août plus explicite
- Mme RIPERT-TASSI : dépôt d'un courrier le 20 août identique au mail envoyé par leur avocat Me CASADET-Jung daté du 19 août
- M GAVOILLE : dépôt d'un courrier motivé daté du 20 août

Le procès verbal de synthèse des observations et du déroulement de l'enquête publique a été remis à Mme STRUB du service urbanisme en accord avec M le Maire le 20 août 2021 après la clôture.

6. Synthèse des observations émises par la population et réponse de la Mairie de La Mole

6.1 Observations concernant le secteur UAa et l'OAP Les Bugadières

Le nouveau secteur UAa recouvre six parcelles cadastrales qui appartiennent aux propriétaires suivants :

- A1182 : M. COSTA
- A2201 : M et Mme GAVOILLE
- A1428 : M. PICCA
- A1317 : M TASSY
- A1412 : M. GALLARDO Pascal
- A1427 : M et Mme CODOU

Les propriétaires concernés se sont manifestés au cours de l'enquête publique et sont venus rencontrer le commissaire enquêteur soussigné à l'effet d'exposer leurs griefs à l'encontre du projet de création d'une résidence autonomie aux lieux et places de leur habitation.

Le registre d'enquête comporte la mention de leur visite et des documents envoyés par mail ou remis au soussigné ou bien encore déposés en mairie, lesquels contiennent les divers arguments développés à l'encontre de ce nouveau secteur UAa et l'OAP qui s'y rattache.

6.11 Ainsi, M et Mme CODOU, représentés par Maître BILLIoud, propriétaires de la parcelle A1427 déclassée du secteur UA en UAa, développe plusieurs arguments à l'encontre de la modification proposée dans un mémoire de 14 pages daté du 26 juillet 2021, lesquels arguments peuvent se résumer comme suit :

→ Tout d'abord, le projet de modification n°1 du PLU cache ou masque une procédure d'expropriation de six parcelles cadastrales bâties et à usage d'habitation, actuellement occupées par leurs propriétaires.

Cette procédure d'expropriation qui ne dit pas son nom ouvertement est intolérable et porte atteinte aux intérêts des petits propriétaires concernés.

→ Ensuite, le projet de création d'une résidence autonomie pour personnes âgées dans le nouveau secteur UAa sous le contrôle d'une OAP ne s'inscrit absolument pas dans le cadre d'une politique d'intérêt général. La création de cette résidence pour personnes âgées est démesurée et se trouve être totalement disproportionnée par rapport aux besoins de la commune.

→ Par ailleurs, le choix du secteur pour la création de la résidence pour personnes âgées n'est pas justifié. En effet, la commune détient suffisamment de terrains dans son domaine privé qui permettraient la construction de cette résidence pour seniors. Au cas particulier, les parcelles A2419 d'une superficie de 18.000 m² et A2253 d'une surface de 3.500 m² font partie du domaine privé de la commune et pourraient satisfaire les besoins de la municipalité, si besoins il y a, dans le domaine des résidences autonomie.

Envisager la démolition de six habitations particulières pour les remplacer par une résidence pour personnes âgées, même si cela peut apparaître fort louable, n'est donc pas justifié ni tolérable.

→ Les six habitations dont il est envisagé la démolition se situent dans un quartier implanté en entrée de ville, dont l'architecture, l'histoire et le paysage le classent parmi les quartiers provençaux. En remplacement, il est envisagé la construction d'une résidence pour personnes âgées comportant différents niveaux R+1 et R+2, dont les caractéristiques porteraient atteintes aux orientations urbanistiques et paysagères d'entrée de ville de la commune telles qu'elles sont exposées dans le PADD du PLU opposable.

→ Me BILLIoud ajoute que la MRAe n'aurait pas été saisie de ce projet de création de résidence pour personnes âgées par voie d'expropriation et que ce nouveau projet fait suite à l'échec de la mairie qui avait défendu un projet de renouvellement urbain sur d'autres parcelles situées dans le secteur UAa et qui a été sanctionné en mars 2021 par le TA de Toulon. La MRAe ne se serait donc pas prononcée en toute connaissance de cause.

→ En outre, cet avocat considère que la parcelle A1427 actuellement classée dans le secteur UA au PLU opposable de 2019 doit être maintenue dans ce secteur UA car elle présente les mêmes caractéristiques que les parcelles situées en face, de l'autre côté de la RD98, elles-mêmes classées en zone UA.

→ Enfin, il fait référence à l'avis du Commissaire enquêteur rendu à l'issue de l'enquête publique concernant le PLU de 2019, lequel avis comporterait la mention suivante :

- « 1. Les parcelles sont contiguës et face à la zone UA ;
2. Les parcelles sont actuellement en zone UA ;
3. Le déclassement est en accord avec la Préfecture (UDAP) ;

La Mairie doit donc reclasser en zone UA, la zone UBa ».

6.12 M. GAVOILLE et M. et Mme GALLARDO sont également opposés à une procédure d'expropriation pour la création de la future résidence pour personnes âgées et s'interrogent sur le choix de leurs propriétés bâties fait par la Mairie alors que celle-ci dispose de terrains dont elle est propriétaire qui pourraient satisfaire au mieux ses besoins en la matière.

6.121 M. GAVOILLE Jean a remis au soussigné, lors de la permanence du 20 août 2021, un courrier daté du 20 août, dans lequel il présente les observations suivantes concernant la création d'un secteur UAa et d'une OAP sur cette zone.

La municipalité souhaitant, à travers cette modification du PLU, réaliser un projet de résidence autonomie pour séniors, cela nécessite qu'elle se rende propriétaire des terrains compris dans la zone UAa. Mais elle n'en a pas les moyens financiers.

Toujours selon M. GAVOILLE, quid de ce secteur UAa et de cette OAP ?

Selon lui, il y aurait possibilité de faire intervenir un Etablissement Public Foncier d'Etat (EPFE) en élaborant une convention entre l'EPFE et la commune de La Mole au service de ce projet de résidence pour personnes âgées.

Cette convention pourra s'appuyer sur les articles 321-1 à 321-13 et R321-1 à R321-22 du Code de l'Urbanisme qui définit les missions et actions d'un EPFE.

L'article 1 de l'article L615-10 du CU prévoyant que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable, la municipalité ne va pas exproprier mais l'EPFE le pourra.

C'est donc la raison pour laquelle M. GAVOILLE est contre le déclassement de son quartier en secteur UAa au lieu de la zone UA et la mise en place d'une OAP sur ce secteur UAa.

6.13 M et Mme PICCA, propriétaires de la parcelle A1428 située au centre du secteur UAa, entre les parcelles A2201 et A1427, après s'être informés auprès du commissaire enquêteur soussigné lors de la permanence du 12 août 2021, **ont déposé un courrier signé par cinq propriétaires concernés sur six**, exposant leurs observations sur le projet d'implantation d'une résidence pour personnes âgées encadré par l'OAP Les Bugadières.

→ En premier lieu, ils s'opposent au déclassement de leur parcelle qui, dans le PLU opposable, pouvait supporter des constructions en R+2, alors que dans le secteur nouveau UAa les constructions envisagées seraient de type R+1.

De même, ils ne sont pas d'accord avec l'élargissement de la marge de recul le long de la RD98 qui empiète sur leurs parcelles, qui ne serait d'ailleurs pas la même de l'autre côté de la route et qui n'irait pas jusqu'au bout du village.

→ En second lieu, ils contestent le choix de leur quartier pour l'implantation d'une résidence autonomie au motif que la Mairie est propriétaire de plusieurs parcelles et terrains qui conviendraient mieux à l'édification d'une telle résidence au regard des possibilités de stationnement pour les visiteurs et commerces à proximité et de l'environnement paysager susceptible d'être mis en place dans et autour de cette résidence.

→ En troisième lieu, les intéressés sont également hostiles à une procédure d'expropriation qui ne leur permettrait pas de retrouver à terme un nouveau logement dans les mêmes conditions qu'actuellement du fait du caractère atypique de leur propriété.

→ En conclusion, les requérants s'interrogent sur le bien fondé de cette OAP consacrée à l'implantation d'une résidence pour personnes âgées qui a priori n'est pas justifiée par l'intérêt général des habitants de la commune, si ce n'est « *de déloger des propriétaires à des conditions qui ne seront pas forcément acceptables* ».

6.14 Les conjoints RIPERT-TASSI représentés par Mme Patricia RIPERT née TASSI ont présenté une requête datée du 19 août 2021 par l'intermédiaire de Maître Casadet-Jung, avocat au barreau

d'Orléans, à l'encontre du projet de modification du PLU dont le contenu a été transmis au soussigné par mail.

La propriété bâtie concernée est implantée sur la parcelle A1317 du secteur UAa.

Les observations présentées se résument comme suit :

- Tout d'abord, il est regrettable que la commune n'ait pas organisé une concertation préalable, même si celle-ci n'était que facultative, dès lors que le déclassement de nombreuses parcelles est pour le moins impactant pour les propriétaires concernés et méritait des échanges avec ces derniers.
 - Par ailleurs, la commune, tout en affirmant que la réalisation d'une structure d'hébergement pour personnes âgées serait d'intérêt général, explique qu'elle n'entend que « le favoriser », sans pour autant en assurer la maîtrise.
 - En outre, Me Casadet-Jung observe que la note de présentation ne comporte aucune justification d'urbanisme sur la nécessité de créer un secteur UAa où seules seront admises les constructions à destination d'hébergement alors que le règlement de la zone UA ne fait pas obstacle à ce type de destination. Ce défaut de justification méconnaît le 5° de l'article R151-2 du code de l'urbanisme (CU). De même, aucune justification n'est donnée sur la complémentarité du règlement avec l'OAP considérée en méconnaissance du 3° de l'article R151-2 du CU. Or, on ne peut que constater que les orientations de l'OAP doublonnent avec les dispositions réglementaires (marge de recul, hauteur des constructions). Il en ressort que l'OAP est dépourvue d'utilité.
 - Ensuite, il est contradictoire, selon Me Casadet-Jung, d'une part d'affirmer qu'il existe un « besoin » répondant à la satisfaction de l'intérêt général et d'autre part de laisser libre cours à l'initiative privée qui, très vite, va se heurter à la question de la maîtrise foncière sans laquelle le projet ne pourra voir le jour ; à moins qu'à terme, la collectivité, consciente de la difficulté, ne décide de se substituer à l'initiative privée et s'engage dans une procédure de déclaration d'utilité publique lui permettant d'acquérir les terrains par voie d'expropriation ?
 - En réalité, selon Me Casadet-Jung, la création de ce secteur UAa où la constructibilité est particulièrement limitée, ne peut avoir pour seule finalité que de permettre leur éventuelle mutation dans des conditions très favorables pour l'acquéreur.
- En conclusion, les consorts RIPERT-TASSI sont fondés à contester le déclassement de leur parcelle de UA en UAa soumis à OAP et à relever que la création d'une OAP n'est pas un outil d'aménagement approprié.

6.15 M. HAJAS Peter non concerné directement par l'OAP a posé la question de savoir si la Mairie peut donner des garanties aux habitants de la commune de La Mole qu'il y aura bien création d'une résidence pour personnes âgées. En d'autres termes, en l'absence de résidence pour personnes âgées, pourra-t-on y édifier autre chose (petits immeubles collectifs avec magasins en rez-de-chaussée ; logements sociaux, etc...).

Réponse de la Mairie aux observations émises en ce qui concerne le secteur UAa et l'OAP qui s'y rapporte

*« Au vu des remarques formulées au cours de l'enquête et des échanges intervenus avec les propriétaires concernés lors de cette réunion, **la Commune** (qui n'a jamais envisagé la moindre expropriation) **entend renoncer par voie de suppression à l'Orientement d'Aménagement et de Programmation qui a été créée par la procédure de modification n°1, inscrivant un projet de résidence autonomie.***

En revanche, toutes les règles propres au secteur UAa, adaptant certaines règles par rapport à la zone UA, sont intégralement maintenues.

La Commune de La Mole entend en effet par ce maintien :

-
- *Tirer les conséquences du jugement rendu par le Tribunal administratif de Toulon en date du 16 février 2021 (ci-joint), dont les motifs sont particulièrement éloquentes en matière d'intégration paysagère en entrée de village, en appliquant les mêmes règles de constructibilité des deux côtés de la RD 98 (secteurs UAa et UAb) ;*
 - *Permettre ainsi aux différents propriétaires des parcelles jouxtant la RD 98 (Secteurs UAa et UAb) de pouvoir vendre avec des critères de constructibilité qui éluderont l'aléa du recours en annulation compte-tenu du jugement précité qui est désormais définitif et par conséquent opposable à tous ;*
 - *Maîtriser l'intégration paysagère des constructions en entrée de village en évitant un mur de R*2 de part et d'autre de la RD 98, renforçant ainsi la notion de village rue » totalement préjudiciable aux intérêts du village et de ses habitants par création d'un phénomène d'asphyxie urbanistique ,*
 - *Tout comme nombre d'autres communes du Golfe de Saint-Tropez, limiter en centre urbain l'impact de la loi ELAN en travaillant sur une intégration mesurée des ensembles immobiliers en favorisant ainsi, en premier rang de la RD 98, l'implantation d'habitats de type R*1 à l'aspect provençal quand bien même seraient-ils collectifs (ensemble de petites copropriétés, comme indiqué très justement par vous-même dans votre rapport de synthèse) ;*
 - *Limiter l'impact du nécessaire stationnement des véhicules générés par de grands ensembles qui seraient intégralement en R*2. »*

6.21 Les observations de M. PAILLARD Hervé, propriétaire du Domaine viticole Clos Mirages sur la commune de La Mole sont au nombre de deux. Elles sont exposées dans le détail dans un courrier du 18 août 2021 adressé au soussigné par mail.

→ Concernant la modification de la règle des 50m pour les bâtiments d'exploitation, il trouve que cela va dans le bon sens.

Il fait état d'un projet de construction d'un chai et d'un caveau de dégustation qui impliquerait l'arrachage de vignes et l'abattage d'arbres si la nouvelle disposition proposée dans le projet de modification du PLU n'était pas adoptée et demande si ce projet répond aux nouvelles dispositions du projet de modification n°1 du PLU.

M. Paillard indique en outre qu'il serait utile de faire valoir d'autres objectifs que le regroupement des bâtiments, notamment :

- l'intégration paysagère dans le site inscrit du Massif des Maures ;
- la limitation de la consommation de terres agricoles, notamment de vignes.

→ Par ailleurs, il est propriétaire d'une ancienne bergerie partiellement à l'état de ruine qui comprend 80% de ses murs mais pas la toiture, située sur la parcelle A2704, qu'il souhaiterait faire classer au patrimoine de la commune (signalé par une étoile rose sur le plan de zonage du PLU) pour les motifs suivants :

- Intérêt patrimonial d'une construction vernaculaire du Massif des Maures ;
- Mise en œuvre d'une politique d'économie circulaire en rénovant plutôt qu'en construisant des bâtiments neufs onéreux et inesthétiques ;
- Maintien de l'affectation agricole (viticulture ou élevage de moutons) sans possibilité de la transformer en habitation.

Réponse de la Mairie :

→ « *En ce qui concerne son projet de chai et de caveau de dégustation, il n'y a pas lieu de penser que la suppression de la disposition imposant le regroupement des constructions dans un rayon de 50 m soit contestée, dès lors qu'aucune personne publique associée n'en a fait la demande. Ceci posé, seule la purge du recours de la délibération qui statuera sur cette modification n°1 lui permettra d'en avoir l'assurance.* »

→ « *En ce qui concerne sa demande d'identification d'une ruine en tant que patrimoine de la commune, l'étoile rose dans les documents graphiques correspond à la possibilité de changement de destination. L'étoile orange accompagnée d'un numéro identifie le patrimoine historique. Ce sont deux dispositions différentes.*

► *En premier lieu cette demande qui implique une double identification du bâtiment (identification au titre du patrimoine et identification pour avoir la possibilité de changer de destination), ne fait pas partie des objectifs énoncés dans la délibération du Conseil Municipal qui a prescrit la modification n°1 du PLU. Bien au contraire, cette délibération précise que l'un des objectifs est d'interdire la reconstruction de ruines en zones A et N et de définir la notion de ruine.*

Ainsi, en page 13 du règlement modifié la notion de ruine est définie de la manière suivante :

« - **Ruine** : L'article **L111-23 du code de l'urbanisme** autorise la restauration des bâtiments

... dont il reste l'essentiel des murs porteurs. À contrario lorsqu'il n'y a pas l'essentiel des murs porteurs c'est une ruine qui ne peut donc rentrer dans le champ d'application de cet article.

Les constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs, c'est-à-dire au moins 80 % de la totalité des murs porteurs et au moins la moitié de la toiture, pourront être restaurées.

Dans le cas contraire, ces constructions devront être considérées comme des ruines, dont la reconstruction est interdite en zone A et N du présent règlement, sauf pour les bâtiments identifiés par une étoile rose.

Monsieur Paillard, s'il souhaite réhabiliter ce bâtiment devra donc démontrer :

- **qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, c'est-à-dire au moins 80 % de la totalité de ces murs et au moins la moitié de la toiture,**
- **que ce bâtiment est légal ou qu'il existait avant 1943 (année à partir de laquelle les permis de construire sont obligatoires).** »

► *En second lieu, le changement de destination d'un bâtiment fait l'objet d'un examen pour avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette commission a formulé un avis, au cours de cette procédure, sur la correction d'une erreur matérielle correspondant à l'incursion de la zone agricole sur la parcelle A 2629. Mais elle n'a pas examiné un possible changement de destination de ce bâtiment en zone agricole.*

De plus, Mr Paillard précise dans ses observations que les motifs de sa demande sont : intérêt patrimonial d'une construction vernaculaire du Massif des Maures, mise en œuvre d'un politique d'économie circulaire en rénovant plutôt qu'en construisant des

bâtiments neufs onéreux., maintien de l'affectation agricole sans possibilité de la transformer en habitation.

Dès lors, il semble que le projet de Mr Paillard n'est pas de changer de destination ce bâtiment. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier à ce titre dans les documents graphiques. »

6.3 Madame TOSAN Gisèle a envoyé un courrier au soussigné pour l'informer qu'elle approuvait les 8 points du projet.

6.41 M et Mme DELOBEL domiciliés 8, rue du four à La Mole sont propriétaires de la parcelle A1911 sur laquelle sont édifiées des constructions dont une partie à usage d'habitation.

Le fond de la parcelle le long du chemin des Bugadières est actuellement classé en zone Ns, ce qu'ils contestent.

Ils souhaiteraient que la partie de la parcelle située le long du chemin des Bugadières soit désormais classée en zone UA dans le prolongement des constructions existantes, dans le cadre de cette modification du PLU ou à l'occasion d'une prochaine révision.

Ils proposent par ailleurs que ce chemin soit élargi afin que deux camions puissent se croiser.

Réponse de la Mairie

« La Commune de La Mole souligne que M. et Mme DELOBEL n'ont a priori formulé aucune observation lors de l'enquête publique ayant abouti à l'adoption du PLU actuellement en vigueur par voie de délibération du 16/12/2019 ; pas plus qu'ils n'ont formulé de recours à son encontre.

Sur le fond, une partie de leur propriété est effectivement classée en zone UA et l'autre partie en zone Ns.

Malheureusement, il n'est pas possible de déclasser une zone naturelle dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun de PLU.

Ainsi l'article L153-31 du Code de l'urbanisme précise :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations décrites par le projet d'aménagement et de développement durables ,

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Pour réduire la zone Ns il faut envisager la révision générale du PLU ou une révision à objet unique, ce qui n'est pas d'actualité pour la Commune compte-tenu du caractère très récent du PLU révisé. »

7. Synthèse des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)

7.1 Préfecture du Var – DDTM du Var

L'avis émis par la DDTM a été reçu en mairie de La Mole le 12 juillet 2021.

Il contient les deux observations suivantes.

► La première concerne l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture dans le centre ancien du village.

La DDTM estime que ces installations sont à proscrire dès lors que la totalité du territoire de la commune se situe en site inscrit.

Cette disposition réglementaire serait en opposition avec l'objectif de protection et mise en valeur du patrimoine communal relatif à l'axe 3 du PADD du PLU qui est de « maintenir et améliorer le cadre communal pour un village apaisé ».

De plus, la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture dans le centre ancien serait de nature à modifier sensiblement la perception et l'identité du village et du patrimoine local identifié. Selon la DDTM, il convient de maintenir les éléments architecturaux afin de préserver le caractère provençal du centre historique.

Il est ajouté que le centre ancien est constitué d'un village rue formé autour de l'ancienne « route royale » devenue RD98 et possède des caractéristiques très spécifiques et identitaires qui doivent être préservées, notamment par le respect de sa forme urbaine, paysagère et architecturale singulière.

Réponse de la Mairie :

« La Commune de La Mole propose de réintroduire la disposition qui interdit les panneaux solaires dans cette zone, non sans faire observer que l'impact environnemental de cette modification refusée par les services de l'Etat n'est pas simplement cantonné à l'aspect visuel et esthétique, mais aussi et surtout — en termes d'économie d'énergie et de bâtiments autonomes... »

► La seconde observation de la DDTM vise les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols prévues aux articles AU5, A5 et N5.

La DDTM demande que la commune affine les dispositions concernées qui stipulent, selon le projet de modification du PLU, que « *Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.*

*Les espaces libres de construction, doivent **préférentiellement** être non imperméabilisés. Les revêtements perméables sont par conséquent à **favoriser** pour les espaces de stationnement et les cheminements. »*

*Elle recommande pour une instruction des autorisations d'urbanisme plus efficace d'ôter les termes « **préférentiellement** » et « **favoriser** ».*

Réponse de la Mairie :

« La commune propose de réécrire cette disposition de la manière suivante :

Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les espaces libres de construction, doivent être perméables. Les revêtements perméables sont également obligatoires pour les espaces de stationnement et les cheminements. »

7.2 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

L'avis reçu par la Mairie de La Mole le 9 juin 2021 est favorable.

7.3 Département du Var

Le Département du Var a répondu le 20 juillet 2021 qu'il n'avait aucune observation à formuler sur le projet de modification n°1 du PLU.

7.4 Chambre des Métiers du Var

Avis favorable reçu en mairie de La Mole le 15 juillet 2021.

7.5 Chambre d'agriculture du Var

Réponse reçue par la mairie de La Mole le 2 juin 2021. Aucune observation particulière n'a été formulée.

7.6 Communauté de Communes du Golf de Saint-Tropez

Avis reçu par la mairie de La Mole le 9 juin 2021. Aucune observation n'a été formulée sur le projet de modification du PLU.

7.7 Institut National des Appellations d'Origine (INAO)

Aucune observation présentée. Réponse reçue en mairie le 15 juin 2021.

7.8 Communes de Cavalaire-sur-mer et Grimaud

Aucune observation n'a été présentée sur le projet de modification du PLU.

Le 15 septembre 2021



Bernard ROUSSEL

Commissaire enquêteur