

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MOLE

Modification n° 1



1. NOTE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du16 décembre 2019

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme engagée par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2021

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2021



Table des matières

1. Historique des procédures	3
2. Objet de la modification n°1 de droit commun	3
3. Choix de la procédure de modification de droit commun.	5
4. Les points du zonage modifiés	6
4.1. Créations des secteurs UAa et UAb.....	6
4.2. Correction des marges de recul	9
4.3. Correction du tracé de l’emplacement réservé n°8	11
4.4. Correction d’une erreur matérielle	13
5. Liste des points règlementaires modifiés.....	16
6. Tableau croisé des surfaces des zones du PLU approuvées et modifiées.....	19
7. Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé le 16 décembre 2019	20
8. Compatibilité avec le Scot approuvé le 2 octobre 2019.....	20
9. Annexe : Décision de l’autorité environnementale de non éligibilité de la procédure à évaluation environnementale	26

1. Historique des procédures

Elaboration du PLU	Approuvé le 7 novembre 2005
Modification n°1 du PLU	Approuvée le 11 mai 2007
Révision du PLU	Approuvée le 16 décembre 2019
Modification n°1 de droit commun (présent dossier)	Engagée le 12 avril 2021

2. Objet de la modification n°1 de droit commun

Après plus d'un an d'application du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît nécessaire de faire évoluer ce document.

La procédure de modification concernera le règlement, le zonage, la liste des emplacements réservés. Une notice de présentation des modifications apportées sera ajoutée au rapport de présentation.

La modification de droit commun du PLU engagée le 12 avril 2021, avait les objectifs 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 A et N et définir la notion de ruine,
- 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'orientations d'aménagement et de programmation,
- Retracer les marges de reculs aux abords de la RD 98 afin d'être plus homogène,
- Rectifier les emplacements réservés,
- 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 la rue des Bugadières qui se trouve pour partie en zone UG et pour partie en zone A.
- Retravailler l'intégration paysagère de l'entrée de ville Est, par une limitation de la constructibilité en R+1 dans une bande de 15 mètres par rapport à la Grand Rue.

Le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques qui ont émis les remarques suivantes :

- Il faut réintroduire l'interdiction des panneaux solaires en toiture dans la zone UA car l'intégralité du territoire se situe en site inscrit
- Il faut affiner les dispositions relatives à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions

L'enquête publique s'est déroulée du 20 juillet au 20 août. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve de supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation, qui était relative au nouveau secteur UAa, pour encadrer la construction d'une résidence autonomie, et d'intégrer les deux remarques des personnes publiques associées, expliquées précédemment.

Ainsi, le dossier mis en enquête publique prêt à être approuvé est modifié dans ce sens :

- La pièce n°3 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » qui traitait des orientations sur le nouveau secteur UAa est supprimée,
- La pièce n°5 « Règlement » est corrigée :
 - Suppression des dispositions propres à la réalisation d'une résidence autonomie dans le secteur UAa,
 - Réintroduction de l'interdiction des panneaux solaires en zone UA,
 - Réécriture de la disposition relative à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions.

3. Choix de la procédure de modification de droit commun.

Article L153-41 du code de l'urbanisme :

« 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 ;

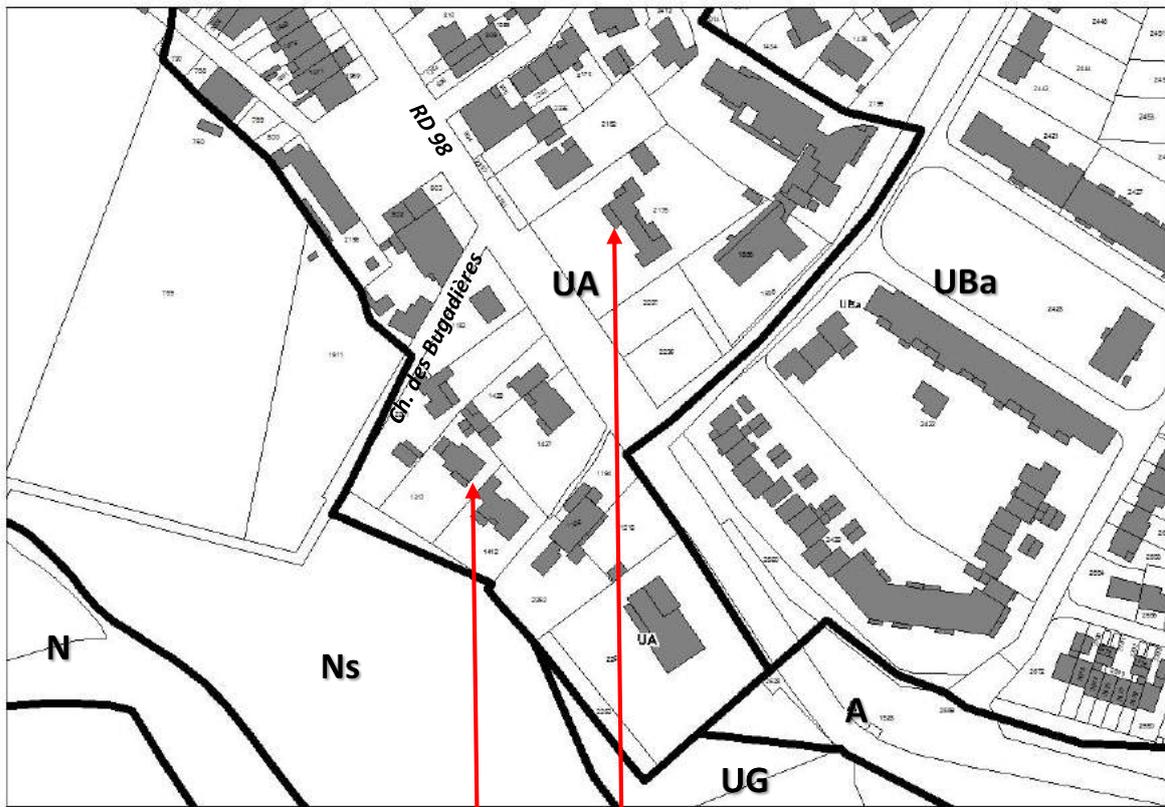
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Considérant ce qui précède, la commune de La Mole a donc lancé une procédure de modification de droit commun du PLU.

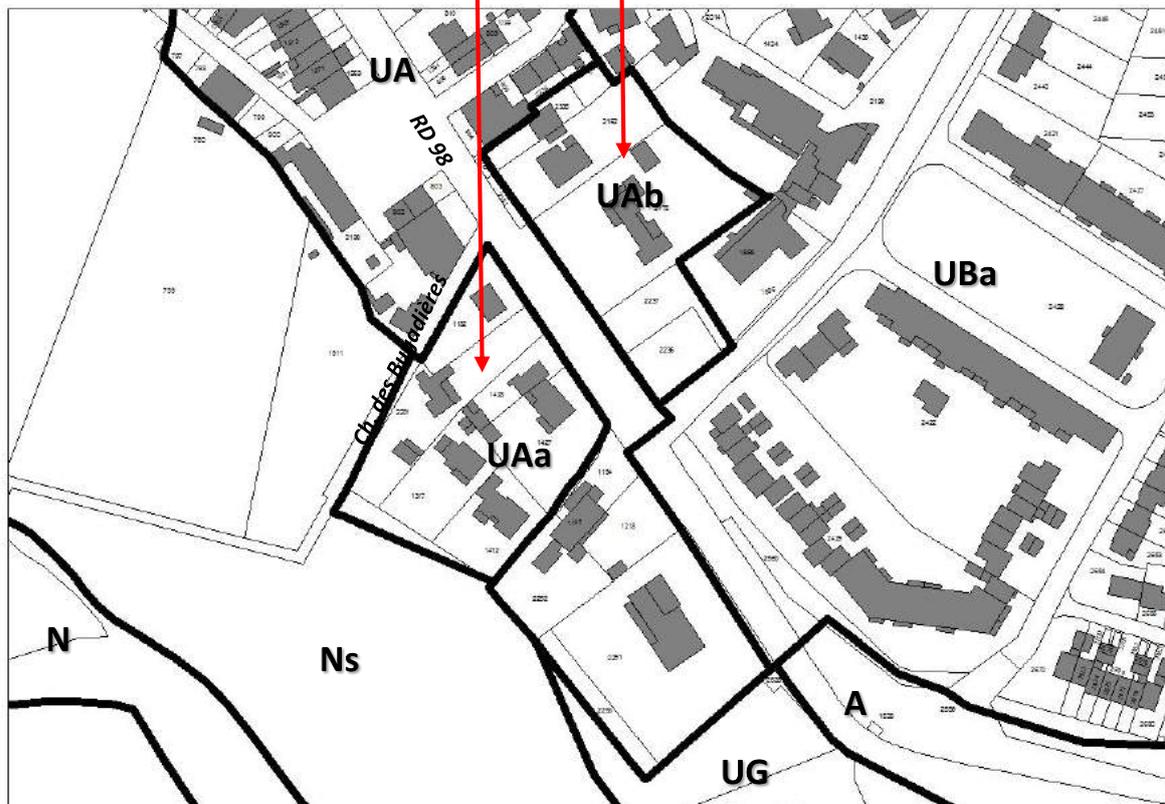
4. Les points du zonage modifiés

4.1. Créations des secteurs UAa et UAb

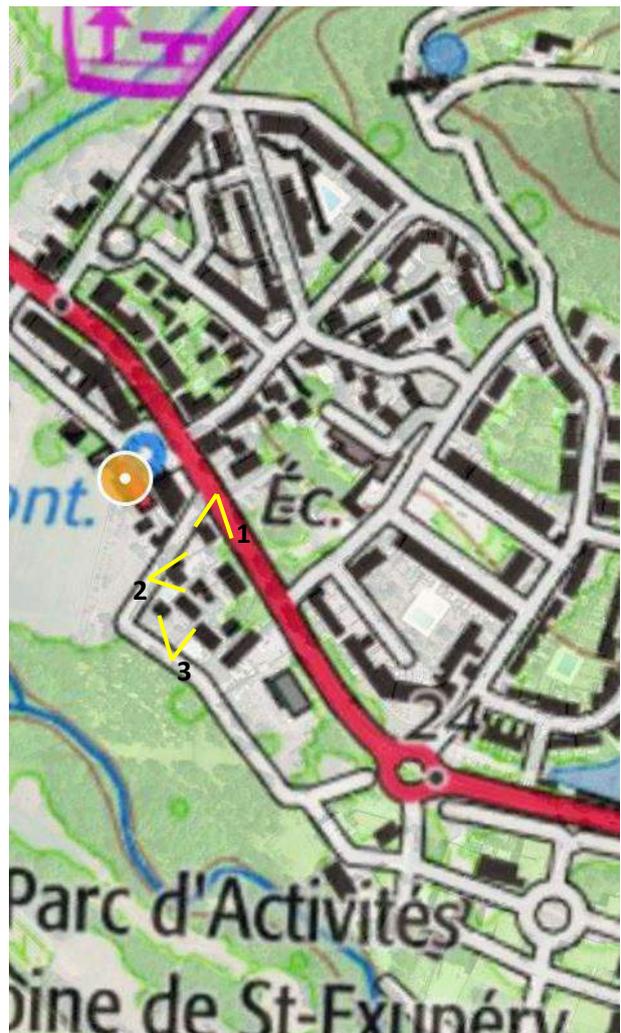
PLU opposable



PLU modifié



Le secteur UAa est situé dans le village est bordé par la RD 98 et la rue des Bugadières. Il est composé de 6 parcelles bâties de maisons individuelles.



Le secteur UAb fait face au secteur UAa. Il est encerclé par la Grande Rue à l'Ouest, la maison du Four au Nord, le groupe scolaire à l'Est. Il est dans le PLU opposable en zone UA, qui est la zone la plus dense de la commune.

Un projet dense comprenant une cinquantaine de logements avait été envisagé, cependant l'autorisation d'urbanisme a été annulé par le Tribunal Administratif.



Parallèlement, les limites de la zone UBa sont également modifiées. Le règlement de la zone UBa est plus adapté à la forme urbaine de cette partie de la zone UA.

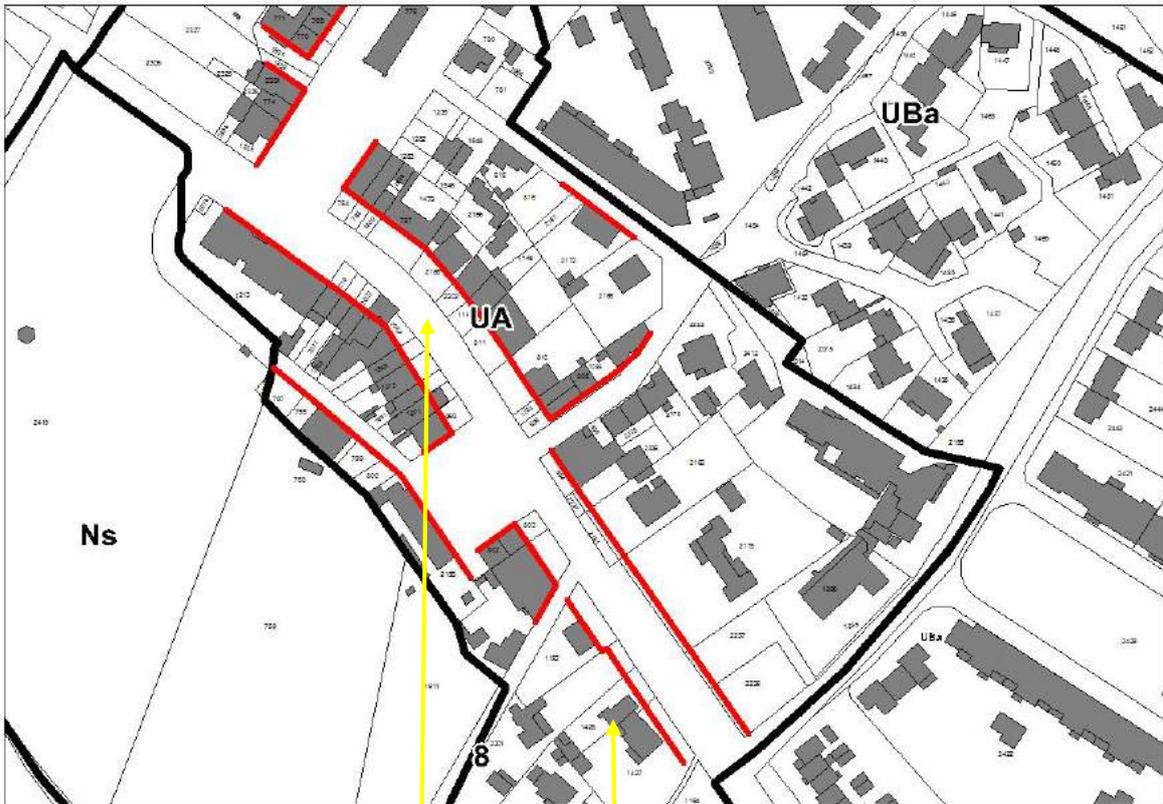


Ces deux secteurs sont aujourd'hui composés de maisons individuelles, par le passé des projets d'envergure ont été présentés. La commune souhaite anticiper les possibles projets de renouvellement urbain de ces secteurs, situés à l'entrée du village, en adaptant les règles de prospects, de hauteur et d'emprise. Elle souhaite que les futurs projets soient plus mesurés dans la première bande du front bâti en présentant des hauteurs et emprises moins importantes. Ainsi, la commune a pour objectif d'apaiser l'entrée Est du village afin qu'elle présente une physionomie sensiblement identique à l'entrée Ouest du Village.

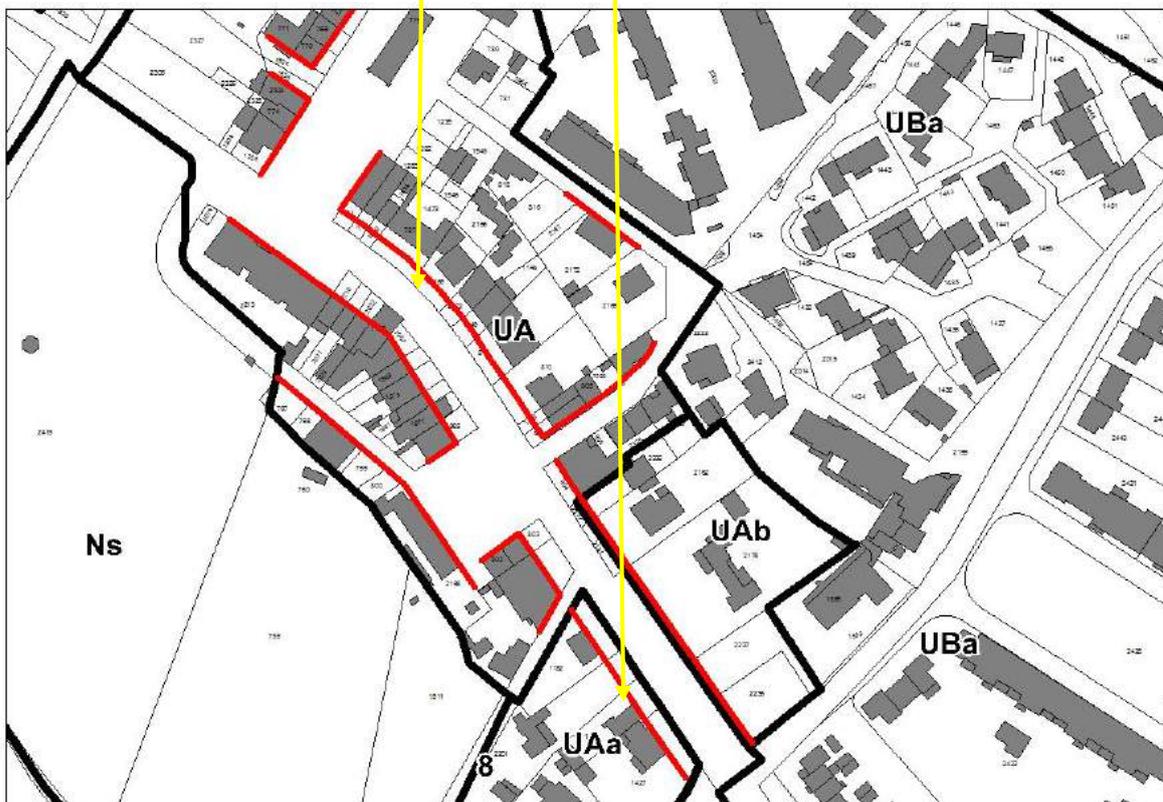
Les règlements de ces secteurs sont identiques. Les marges de recul positionnées dans le PLU opposable sont maintenue, bien que légèrement modifiées dans le secteur UAa (voir point suivant). Dans une bande de 15 mètres par rapport à la marge de recul les constructions ne devront pas dépasser 7 mètres de hauteur et 40 % d'emprise au sol.

4.2. Correction des marges de recul

PLU opposable



PLU modifié



Le PLU approuvé comporte des marges de recul positionnées sur le RD 98, dans son tronçon villageois, sur une partie des rues du Four, du Clocher et de la place de l'Eglise.

Ces marges de recul permettent d'assurer un aménagement cohérent en cas de projet de construction, d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes.

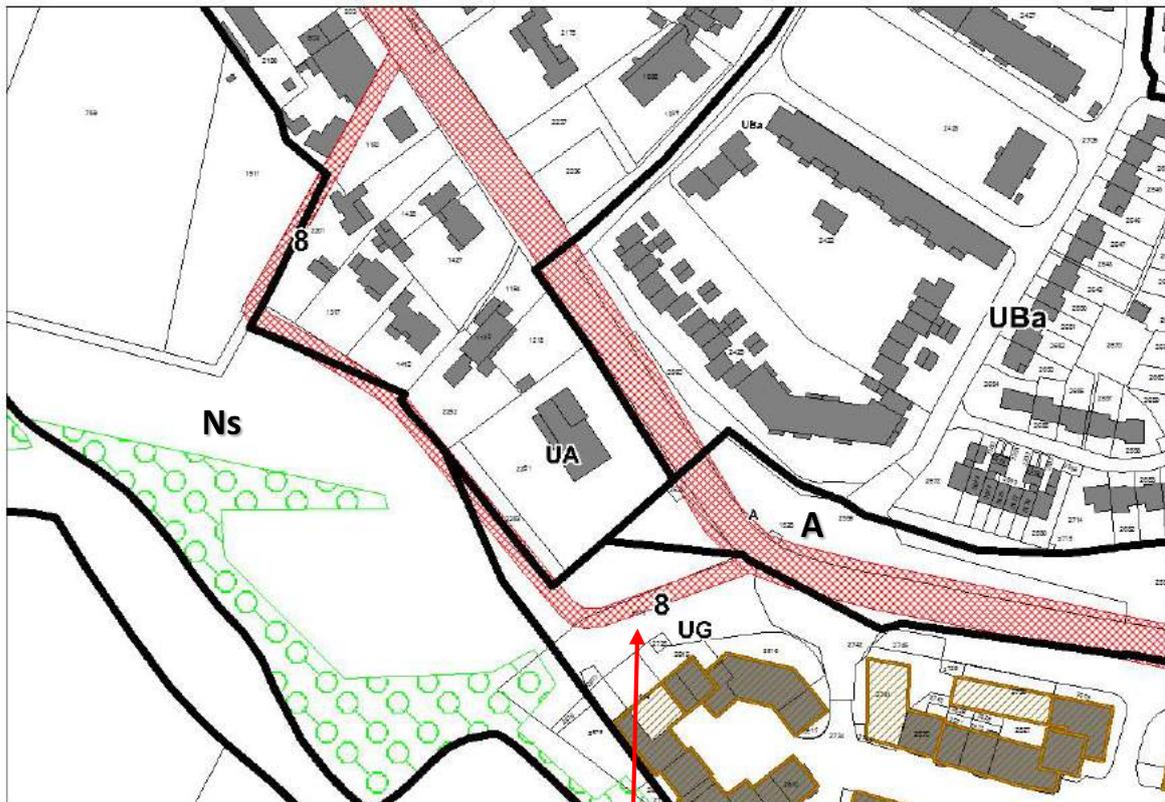
Il est aujourd'hui envisagé dans cette procédure de modification, d'adapter ces marges de recul sur une partie de la RD 98.

Ainsi, la marge de recul située au Nord de la RD est avancée d'environ 5 mètres, par rapport au PLU approuvé, afin de poursuivre le plan dessiné juste avant, au niveau de la maison du Four.

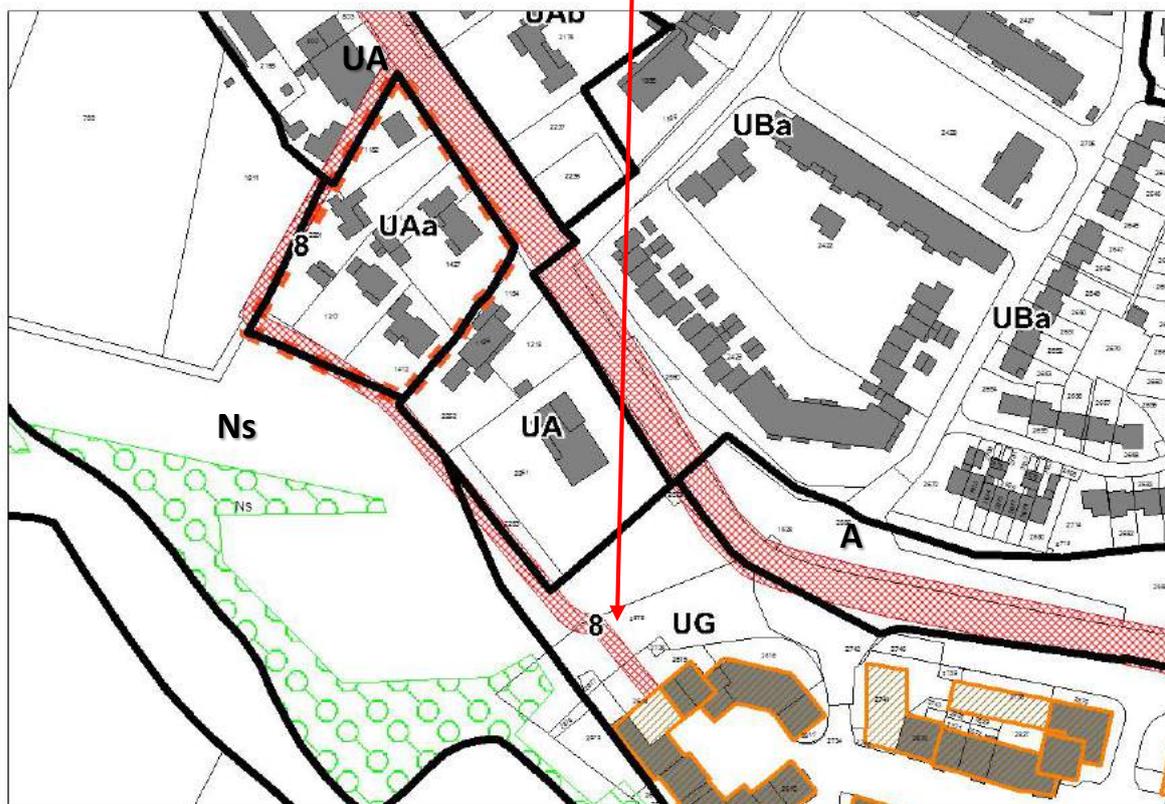
La marge de recul matérialisée au niveau du nouveau secteur UAa est légèrement modifiée afin d'obtenir un tracé plus linéaire.

4.3. Correction du tracé de l'emplacement réservé n°8

PLU opposable



PLU modifié



L'emplacement réservé 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 ZA St Exupéry. Depuis la création de la zone, un porche a été créé au niveau de la Place Terre des Hommes, reliant la rue des Bugadières à la rue Vol de Nuit (voirie interne à la zone), qui débouche sur le giratoire de la RD98.

Il n'est donc pas nécessaire de maintenir le bouclage de cette façon. L'emplacement réservé est donc décalé afin de correspondre à la jonction qui a été réalisée lors de la création de la zone d'activités.

Zoom sur l'organisation du réseau viaire



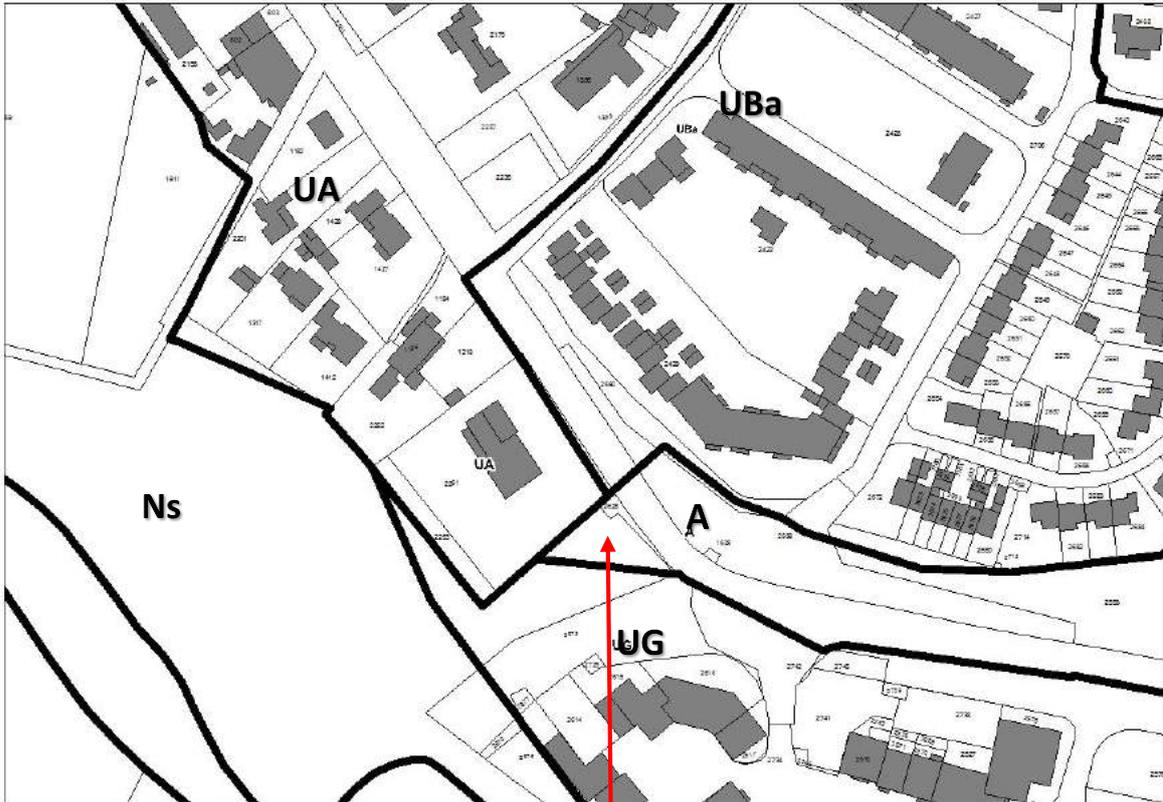
Bouclage réalisé : liaison chemin des Bugadières / place Terre des Hommes



Rue Vol de nuit

4.4. Correction d'une erreur matérielle

PLU opposable



PLU modifié



Dans le PLU approuvé en décembre 2019, la parcelle A 2629 d'une surface totale d'environ 3,7 hectares est classée en zone Ns (34 670 m²), en zone UG (1 504 m²) et partiellement en zone A (420 m²).



■ Zone N ■ Zone A ■ Zone U □ Parcelle A 2629

La parcelle A 2628 d'une surface totale de 80 m² est classée en zone A.

Le classement en zone Ns est justifié car il correspond aux espaces situés de part et d'autre du ruisseau de la Verne.

Le classement en zone UG est justifié car cette partie de la parcelle est insérée entre la ZA St Exupéry et le Village.

En revanche la zone agricole correspondant aux parcelles cultivées du Château et aux parcelles boisées comprises entre le Château et le lotissement de Sainte Magdeleine, intègre la RD 98 et fait une incursion sur les parcelles A 2629 (420 m²) et 2628 (80 m²), encadrées sur la carte ci-dessous. Il s'agit d'une erreur graphique évidente. Il convient également de préciser que ces parcelles sont des propriétés communales.



■ Zone N ■ Zone A ■ Zone U

5. Liste des points règlementaires modifiés

- **Titre 1 : Dispositions introductives** : ajout de la définition de ruine, afin de préciser qu'un bâtiment qui peut être restauré, conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, doit présenter 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.

- **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.

- **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 les nouveaux secteurs UAa et UAAb.

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.

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.

- **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 des 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.

- **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-destination autorisées sous-conditions est réécrite la disposition relative aux constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

Justification : *dans le PLU opposable 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.

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

Justification : *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 être perméables. Les revêtements perméables sont par conséquent à favoriser pour les espaces de stationnement et les cheminements. »

6. Tableau croisé des surfaces des zones du PLU approuvées et modifiées

PLU actuel			PLU modifié		
UA	4,49	<i>Diminution : nouveaux secteurs UAa et UAb et bascule d'une partie de la zone en secteur UBa</i> <i>Création d'un secteur UAa</i> <i>Création d'un secteur UAb</i>	UA	2,79	0,54 ha = de UA vers UAa 0,53 ha = de UA vers UAb 0,63 ha = de UA vers UBa
UBa	19,68		UAa	0,54	
UBb	5,43		UAb	0,53	
UC	2,65	<i>Intégration d'une partie de la zone UA</i>	UBa	20,31	0,05 ha bascule de A vers UG
UE	3,39		UBb	5,43	
UG	5,99	<i>Intégration d'une partie de parcelle en zone A</i>	UC	2,65	
TOTAL U	41,63		UE	3,39	
1AUh	14,28		UG	6,04	
TOTAL AU	14,28		TOTAL U	41,68	
A	969,54	<i>Diminution : intégration d'une partie de parcelle en zone A</i>	1AUh	14,28	
TOTAL A	969,54		TOTAL AU	14,28	
N	3550,07		A	969,49	
Nc	14,76		TOTAL A	969,49	
Nd	15,15		N	3550,07	
Ne	31,63		Nc	14,76	
Nj	1,92		Nd	15,15	
Nm	1,05		Ne	31,63	
Np	18,66		Nj	1,92	
Ns	11,91		Nm	1,05	
TOTAL N	3645,15		Np	18,66	
	4670,6		Ns	11,91	
			TOTAL N	3645,15	
				4670,6	

7. Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé le 16 décembre 2019

Le PADD décline le projet d'urbanisme du territoire en 3 axes :

- Axe 1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné au service des habitants.

Afin d'apaiser le développement du territoire, le PADD entend maîtriser le développement urbain tout en favorisant les hameaux. Pour cela le centre villageois doit être conforté dans son rôle de pôle urbain. Les hameaux doivent être valorisés et renforcés. Le mitage dans les espaces agricoles et naturels doit être limité.

L'ensemble des points règlementaires et les corrections de zonage ne viennent pas à l'encontre de ces orientations.

- Axe 2 : Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole sur la commune.

Afin de favoriser les activités économiques existantes, le PADD entend soutenir et favoriser le développement de l'agriculture, encourager le développement du tourisme et maintenir les activités spécialisées.

- Axe 3 : Maintenir et améliorer le cadre de vie communal pour un village apaisé.

Pour cela l'environnement naturel et les paysages, socle de la trame verte et bleue, doivent être protégés, le patrimoine communal doit être protégé et mis en valeur et la prévention des risques et des nuisances doit être assurée.

L'ensemble des points règlementaires et les corrections de zonage ne viennent pas à l'encontre des orientations développées dans les axes 2 et 3 du PADD.

8. Compatibilité avec le Scot approuvé le 2 octobre 2019

La révision du SCOT Golfe de Saint-Tropez a été approuvée le 2 octobre 2019. Ce document est articulé autour de plusieurs axes. La compatibilité du PLU approuvé avec le SCOT a été démontrée dans le rapport de présentation du PLU en pages 259 et suivantes (voir les extraits en pages suivantes).

La présente procédure tenant à de petites corrections règlementaires et de zonage ne vient pas remettre en question la compatibilité du PLU avec le SCOT Golfe de Saint-Tropez opposable.

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 par le classement en zone agricole et naturelle de 98,8 % du territoire communal.
	Orientation – Lutter contre les continuums urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords de routes	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 - 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%.
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.
	Orientation – préserver les perméabilités écologiques au sein des réservoirs de biodiversité secondaires	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 - 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 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 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.

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.

B/ Planifier la production de logements et notamment les résidences principales	Orientation – Assurer une production minimale de résidences principales pour répondre aux besoins du Golfe	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. 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. 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.
---	--	--

C/ Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe	Orientation - Proposer une offre de transports collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire	Sans objet à l'échelle du PLU La commune dispose toutefois d'aménagement urbain permettant l'utilisation des transports en communs.
	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.	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.

3. AXE 3 : VALORISER TOUS LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR DEMULTIPLIER LA CREATION DE RICHESSES

A/ Améliorer la connectivité du Golfe avec l'espace régional	Orientation – Renforcer la connexion du Golfe de Saint-Tropez avec l'espace régional	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.
--	--	---

B/ Conformer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures	Orientation - Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une politique touristique combinant le littoral et le rétro littoral	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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. - le changement de destination de certains bâtiments en zone agricole afin de faciliter le développement des hébergements touristique en zone rural. - le classement dans un secteur Np adapté de l'aérodrome permettant son exploitation et maintenant l'accessibilité du territoire intercommunal.
B/ Conformer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures	Orientation – Affirmer des « produits » touristiques à l'échelle globale du territoire pour une valorisation touristique à l'année	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.

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.
--	--	---

4. AXE 4 : UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE 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	<p>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.</p> <p>Des emplacements réservés ont également été ajoutés afin de faciliter l'acquisition des terrains nécessaires aux extensions.</p>
	Orientation - Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur	
	Orientation – Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau	L'urbanisation est réduite de 29,5 ha et priorisé dans les espaces déjà équipés du territoire.

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.

9. Annexe : Décision de l'autorité environnementale de non éligibilité de la procédure à évaluation environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2021-2844
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas de la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de La Môle (83)**

N°saisine CU-2021-2844
N°MRAe 2021DKPACA47

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2844, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de La Môle (83) déposée par la Commune de la Môle, reçue le 15/04/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 20/04/21 et sa réponse en date du 04/05/21 ;

Considérant que la commune de La Môle, d'une superficie de 45,28 km², compte 1 432 habitants (recensement 2017) et environ 4 812 habitants en période touristique ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 16/12/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 30/07/2019 ;

Considérant que la modification n°1 a pour objectif :

- la création d'un secteur UAa dans la zone UA (centre urbain historique) soumis à OAP (orientation d'aménagement et de programmation) pour encadrer la construction d'une résidence autonomie, secteur situé dans le village Est bordé par la RD 98 et la rue des Bugadières, afin de favoriser la mise en place de cette structure en entrée de ville (prospects, hauteur et emprise adaptées, accès, aménagements paysagers de la façade du la Grande Rue),
- la création d'un secteur UAb dans la zone UA pour un projet d'une cinquantaine de logements,
- l'intégration paysagère de l'entrée de ville Est, par une limitation de la constructibilité en R+1 dans une bande de 15 mètres par rapport à la Grand Rue,
- la clarification et la modification de points réglementaires (panneaux solaires en toiture, hauteur des portails, règles pour les constructions et aménagements présentant un intérêt public et général dans les zones U proches du village...)
- la correction d'erreurs matérielles,
- l'interdiction de reconstruction des ruines en zones A et N et la définition de la notion de ruine,

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que l'ensemble des points réglementaires et les corrections de zonage sont cohérents avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la modification n°1 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de La Môle (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 4 juin 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA
MIGT Marseille
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

*