

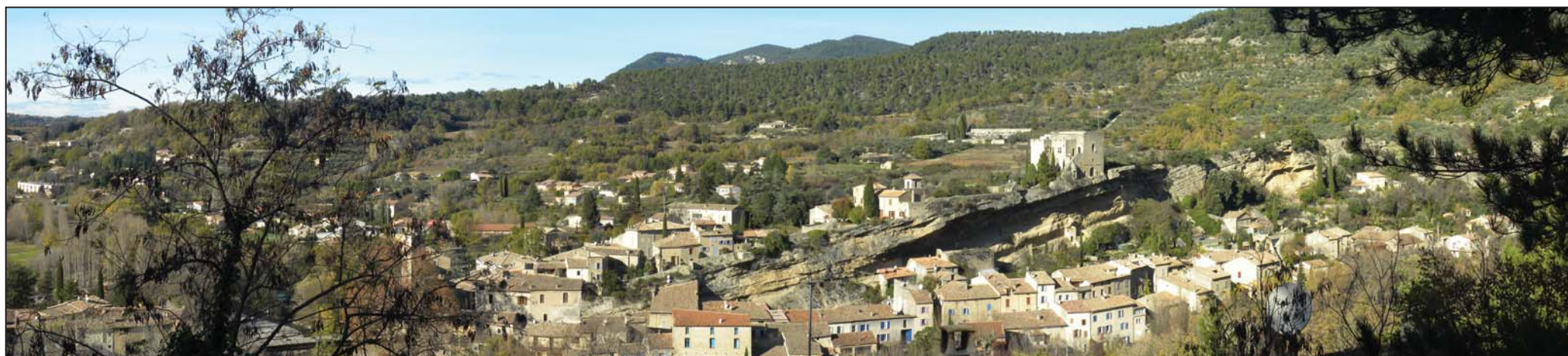
Projet d'Aménagement et de Développement Durables - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

COMMUNE DE MOLLANS - SUR - OUVÈZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations générales



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

1 - Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole

La commune de Mollans-sur-Ouvèze souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur trois leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La mise en place d'une politique urbaine plus dense et plus mixte (habitat individuel groupé ...).
- Le renouvellement urbain.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2019 sur un taux annuel de croissance de 1 % (Rappel : Taux annuel moyen entre 1999 et 2015 : 1.5 %). Cette projection aboutit à une population de 1245 habitants en 2029, ce qui représente une hausse de 118 habitants (à partir de la population estimée en 2019).

Cet objectif est réaliste et correspond bien au dynamisme d'une commune attractive présentant une croissance relativement forte et pérenne due à des services nombreux, deux usines et un important tissu d'entreprises artisanales et agricoles.

Le SCOT présente Mollans-sur-Ouvèze comme commune relais.

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation future de 1.96 habitants par résidence principale en 2029 correspondant à un scénario au fil de l'eau de la période 2000/2015 (2.0 occupants par résidence principale en 2015). Le phénomène visible à l'échelle nationale devrait se poursuivre par une légère baisse sur cette période.

Cette évolution s'explique par l'attractivité du territoire pour les retraités extérieurs à la commune notamment en rendant principale une résidence secondaire (solde migratoire élevé et croissance de la proportion des plus de 60 ans).

Si ce phénomène peut avoir des conséquences positives sur l'économie locale, il implique aussi une difficulté pour les jeunes ménages et les ménages modestes à se loger. On observe sur la commune un phénomène paradoxal de dynamisme économique et d'une baisse de la proportion des actifs dans la population communale. Ce phénomène est lié notamment à une difficulté d'accès au logement constatée par les élus et les professionnels de l'immobilier. Le PLU devra répondre à cet enjeu de rééquilibrer la structure de la population en permettant notamment l'accès à la propriété pour les jeunes ménages et le développement du marché locatif.

Par ailleurs, l'attractivité de la commune se mesure aussi par un faible taux de logements vacants (3%) illustrant un marché en flux tendu. Dans ce contexte, le PLU ne se fixe pas d'objectifs de réhabilitation de logements vacants.

On obtient ainsi un besoin total de **72 nouveaux logements** en résidence principale pour la période 2019-2029. La commune souhaite modérer la proportion de résidence secondaire à 20% de la production neuve (45% des résidences en 2015). Le besoin peut donc être majoré pour les catégories d'habitat individuel (en considérant que les résidences secondaires se font principalement dans ces typologies) pour arriver à un besoin total de **81 nouveaux logements**.

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante (cette répartition prend en compte la majoration liée aux résidences secondaires) :

- | | |
|--|-------------------|
| - 10 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «petit collectif» : | soit 7 logements |
| - 30 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «habitat groupé» : | soit 22 logements |
| - 45 % des logements construits dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure» (+ 20% pour les résidences secondaires) : | soit 39 logements |
| - 15 % des logements construits hors opération d'aménagement (+ 20% pour les résidences secondaires) : | soit 13 logements |

Pour répondre au besoin de mixité sociale de l'habitat, la municipalité se fixe un objectif de 15% de logements conventionnés dont une partie en accession à la propriété. Cet objectif est fixé par rapport au besoin de 72 nouveaux logements, il ne prend pas en compte la majoration liée aux résidences secondaires.

1 - Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole

Comparaison entre les besoins et le potentiel de densification des espaces bâtis existants :

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant).

Celui-ci s'élève à environ 82 logements. Il permet donc de répondre aux besoins en logements neufs décrits dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole.

Le besoin en typologie de logements denses (habitat collectif et habitat individuel groupé) est satisfait par les potentiels se situant au quartier La Serre, qui pourront accueillir au minimum 6 logements collectifs et 26 logements en habitat individuel groupé.

Le besoin en habitat individuel avec et hors procédure est également satisfait dans le potentiel des parties actuellement urbanisées.

Ce potentiel permettra la construction de 28 logements en habitat individuel avec procédure dans les secteurs de La Coste et de la Gandeline et 22 logements en habitat individuel hors procédure dans le reste du tissu urbain.

Nous pouvons ajouter à ce potentiel les bâtiments pouvant changer de destination, soit 2 logements.

De manière plus fine nous pouvons cependant noter une différence entre le besoin et le potentiel réel en ce qui concerne l'habitat individuel avec et hors procédure. En effet les contraintes topographiques, la superficie, la forme et les accès des parcelles ne permettent pas d'augmenter la part de l'habitat individuel avec procédure dans le potentiel des parties actuellement urbanisées.

Dans l'ensemble, le potentiel constructible de la commune permet la construction de 82 logements sur une surface de 62 134 m², soit une densité de 13 logements à l'hectare.

De manière plus détaillée, le potentiel constructible destiné à accueillir de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé représente une densité estimée à 21 logements par hectare.

Le potentiel constructible destiné à accueillir de l'habitat individuel avec procédure représente une densité estimée à 15 logements par hectare.

Le potentiel constructible destiné à accueillir de l'habitat individuel hors procédure représente une densité estimée à 8 logements par hectare.

De 2012 à 2018 (période où la donnée est connue), 43 constructions à vocation résidentielle ont été accordées par la commune, majoritairement dans le lotissement du Pas du Ventoux et de manière éparse dans la plaine de la vallée de l'Ouvèze au détriment des terres agricoles, pour une consommation d'espace moyenne de 3,8 logements par hectare.

Ainsi le projet de la municipalité présente bien une modération de la consommation des espaces naturels et agricole avec une densité bien plus importante et un développement de la construction se faisant principalement dans les parties actuellement urbanisées.

2 - Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune de Mollans sur Ouvèze

L'histoire de la commune a permis un développement de l'urbanisation sur les deux rives de l'Ouvéze de part et d'autre du pont l'enjambant. Le bourg a su garder sa structure puisque le centre et les extensions en continuité de celui-ci accueillent l'essentiel des commerces et services de la commune. Cependant, certains secteurs d'urbanisation récente ne trouvent pas d'attache avec le centre bourg ou encore 'flotte' dans la plaine agricole. L'objectif du PLU sera de préserver cette structure de centre bourg et de la renforcer mais aussi de recoudre les zones urbaines périphériques et de préserver la plaine agricole. En effet, un centre bourg dynamique et animé est vecteur de lien social, de mise en valeur du patrimoine, de développement économique...

Pour cela, la commune souhaite agir sur plusieurs leviers :

- Renforcer la centralité en favorisant un développement en faubourg et dans les zones urbaines existantes à proximité du bourg
- Maintenir et développer les commerces de centre bourg
- Maintenir le niveau de service en permettant notamment l'agrandissement de la maison médicale communale
- Permettre l'installation de jeunes ménages en favorisant le logement locatif et l'accession à la propriété
- Limiter la part de résidence secondaire au niveau actuel
- Poursuivre le travail d'aménagement qualitatif du centre bourg élargi
- Donner une meilleure lisibilité à l'entrée de village sud-ouest

Par ailleurs, la structure compacte du centre bourg doit permettre de limiter les déplacements motorisés et de favoriser les modes de déplacement doux.

Compléter les zones résidentielles existantes

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant). Ce potentiel permet de répondre aux besoins en logements neufs décrits dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole.

L'objectif est donc de compléter ces zones résidentielles et de stopper le mitage urbain des coteaux et des zones à vocation agricole. En effet, le développement de zones résidentielles diffuses dans la plaine agricole met en péril l'unité paysagère caractéristique de la commune et les activités agricoles en morcelant les parcelles et en créant des zones de frictions d'usage agricole/habitat.

Les zones urbanisées et urbanisables devront avoir des limites franches.

Ce parti d'aménagement engagé, en opposition avec le parti pris du POS de développer l'habitat diffus dans la zone agricole, permet une économie des terres agricoles et la préservation des unités paysagères de la commune.

Afin de conserver son cadre et sa qualité de vie, il est nécessaire de prévoir une «densification raisonnée» des espaces bâtis existants de la commune.

Enfin, il est primordial de permettre aux maisons d'habitation «isolées» de conserver des possibilités d'évolution (extension du bâtiment existant et possibilité de création d'annexes). Celles-ci seront définies réglementairement.

2 - Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune de Mollans sur Ouvèze

Assurer une mixité sociale et des formes d'habitat

L'objectif en matière de politique de l'habitat est de permettre un accès au logement pour tous en complétant l'offre de typologie de logement sur la commune et de répondre ainsi au parcours résidentiel du plus grand nombre.

Les objectifs chiffrés énoncés précédemment doivent, par la mixité sociale et des formes de l'habitat, favoriser l'accueil de jeunes ménages. En effet, l'habitat est devenu un «frein» pour l'implantation de jeunes actifs au regard de la forte proportion de résidences secondaires et du coût du foncier.

On recensait en 2015, 45 % de résidences secondaires, une typologie de 75.7 % de maisons individuelles et un vieillissement relativement prononcé de la population.

Par ailleurs, le centre bourg de Mollans-sur-Ouvèze se caractérise par de nombreux éléments limitant le développement du centre bourg ; pentes fortes, risques naturels, difficultés d'accès, plaine agricole... Cependant, l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis existants a mis en évidence deux tènements de surface relativement importante en continuité du centre bourg aux quartiers La serre et La Coste. La proximité de ces terrains avec le centre bourg, la difficile expansion du centre bourg ainsi que le besoin de mixité des formes de l'habitat nous amènent à la nécessité d'optimiser ces surfaces disponibles.

Afin de cadrer l'urbanisation de ces tènements, ces derniers font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation afin d'assurer un seuil minimum de densification de l'habitat, une typologie de logements et une cohérence des aménagements avec l'existant.

Il sera cependant important que la densification de ces secteurs se fasse dans la continuité et en accord avec l'existant afin de favoriser une bonne intégration urbaine.

Selon les besoins identifiés, ces programmes devront notamment produire des logements en accession à la propriété et des logements locatifs de tailles variés. Ce type de programme permettra de faciliter l'accueil de jeunes ménages, de

renforcer «la vie de village» de Mollans-sur-Ouvèze et de redonner un dynamisme démographique à la commune.

L'intérêt est de rester une commune attractive pour une population extérieure mais également d'élargir le profil des nouveaux «arrivants».

En entrée de village au sud, d'autres tènements de surfaces moindre ont fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation afin de garantir une densité minimum et une bonne intégration paysagère.

2 - Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune de Mollans sur Ouvèze

Assurer une mixité dans les formes d'habitat en permettant un aménagement de type petit collectif et habitat individuel groupé au quartier 'La serre'

La commune a choisi de diversifier l'offre de logement en permettant l'aménagement d'un tènement au quartier 'La Serre'.

Une orientation d'aménagement et de programmation va donner les orientations générales du projet pour qu'il réponde aux différents enjeux de la commune et du quartier. Ce tènement joue un rôle particulier dans la politique de l'habitat de la commune par la densité et les formes d'habitats proposées.

Ce secteur a été retenu car il se situe à proximité immédiate du centre bourg.

En effet, le développement en faubourg présente de nombreux avantages :

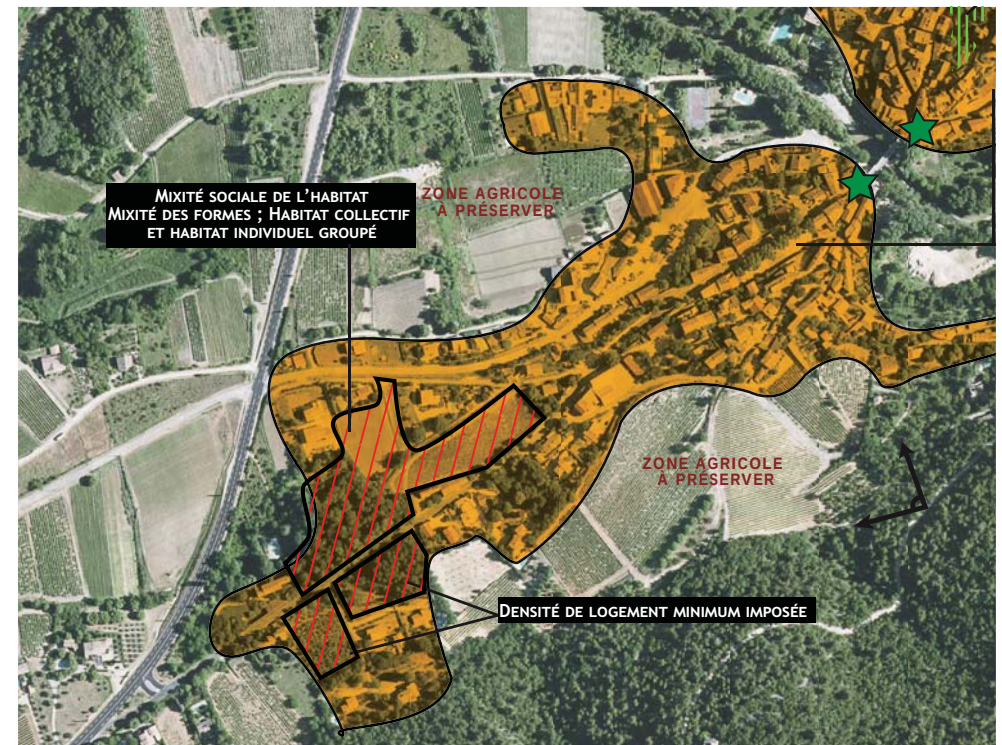
- Le renforcement de la centralité
- La pérennisation / développement des commerces et services du centre village
- Le développement des déplacements non-motorisés
- Une économie des terres agricoles et des espaces naturels
- Une optimisation des réseaux existants.

L'aménagement de cet espace résiduel va permettre de redonner une cohérence au tissu urbain «décousu» de ce quartier et ainsi structurer l'entrée sud du village.

De plus, la proximité de la RD 5 permet un contournement facilité du centre bourg ; ces aménagements n'engorgeront pas le centre bourg de véhicules.

Dans ce cadre, les objectifs liés à l'aménagement du quartier sont :

- Intégration dans le tissu urbain existant
- Optimisation des surfaces disponibles
- Renforcement de la centralité ; Commerces, vie sociale
- Développer la mixité sociale de l'habitat
- Diversifier l'offre de logements
- Répondre au parcours résidentiel de tous
- Favoriser l'implantation de jeunes ménages
- Proposer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes
- Encourager les modes de déplacements non-motorisés
- Préserver le canal d'irrigation longeant la parcelle



Secteur de densification au quartier 'La serre' à proximité immédiate du centre bourg

2 - Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune de Mollans sur Ouvèze

Mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et le centre bourg de Mollans-sur-Ouvèze

Le bâti traditionnel et le centre-bourg de Mollans-sur-Ouvèze représentent un atout architectural et patrimonial très riche qu'il convient de conserver et de valoriser.

Le village «défensif», le château, son extension en faubourg, sa relation à l'Ouvèze et les ouvrages liés à l'adaptation du village à l'eau sont à préserver.

Il conviendra donc de prévoir la rédaction d'une réglementation stricte de l'aspect extérieur des bâtiments existants et surtout de limiter, voire proscrire, le développement d'une urbanisation diffuse autour de cet ensemble bâti homogène.

Cela permettra également de conserver des limites franches entre le bâti traditionnel et l'environnement naturel et agricole.

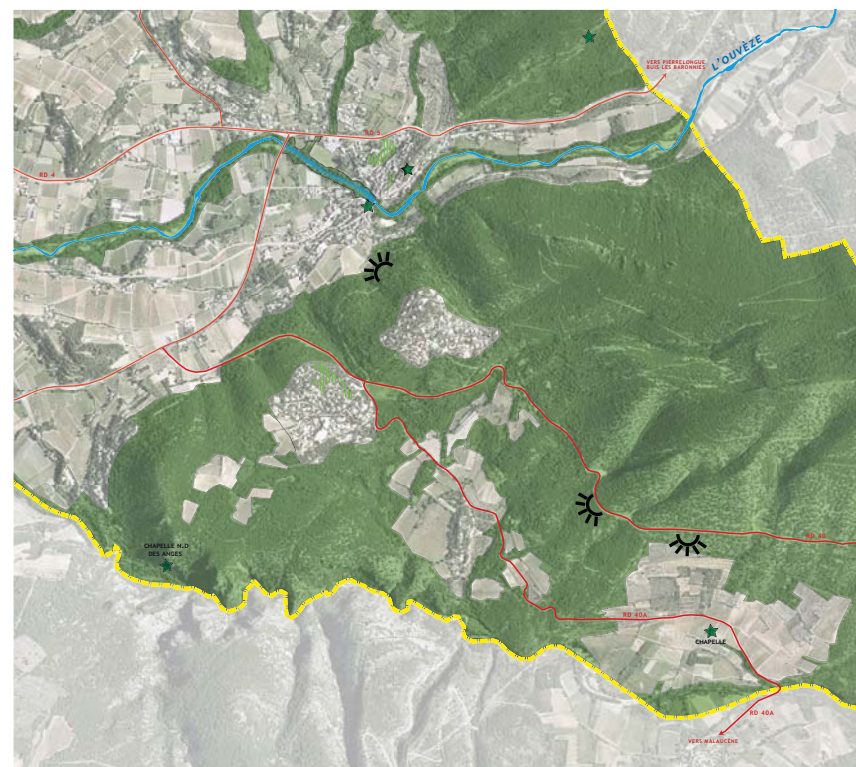
De manière plus générale, le règlement du PLU devra être suffisamment strict pour assurer l'insertion des bâtiments dans la pente, pour favoriser des volumétries simples et pour permettre une bonne insertion paysagère des constructions, des extensions et des réhabilitations.

Le patrimoine paysager doit également être préservé.

On recense ainsi plusieurs cônes de vue s'ouvrant sur un paysage structuré et de qualité, où le mitage urbain doit être proscriit : Contrefort sud du centre-bourg, vues surplombant la vallée du Toulourenc depuis la RD40.

Les éléments du patrimoine remarquables suivants doivent être préservés et mis en valeur :

- Le Château ;
- La fontaine et le lavoir à arcades ;
- La Chapelle de Notre Dame des Anges ;
- La Chapelle de Veaux ;
- Le patrimoine lié à l'eau (béalières, fontaines, lavoirs ...).



CÔNES DE VUES À PRÉSERVER



ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX À PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LEURS ABORDS

3 - Prévoir le maintien et développement des activités économiques et de services de Mollans-sur-Ouvèze

Les objectifs sont :

Les activités de commerces et de services à la population :

Maintenir et pérenniser la structure économique et de service à la population présente au niveau du centre-bourg de Mollans-sur-Ouvèze.

Cet objectif est prioritaire en terme de vie sociale et de «vie de village», notamment dans un contexte de vieillissement de la population.

Les équipements publics et d'intérêt collectif :

Conserver et pérenniser le bon niveau d'équipement et de services à la population de la commune.

Permettre l'agrandissement de la maison médicale communale.

En terme de transport, la commune souhaite soutenir le développement de l'usage des modes de déplacements doux ainsi que favoriser l'aménagement de la voie verte.

En terme de maîtrise de la consommation d'énergie, la commune encourage les démarches de performances énergétiques dans les transports ou encore les bâtiments, et le développement des énergies renouvelables dès lors qu'il n'impacte pas les espaces agricoles ou les continuités écologiques.

La municipalité souhaite poursuivre sa démarche de développement des énergies renouvelables notamment sur les bâtiments communaux.

En terme de communications numériques, le télé-travail devrait être facilité par l'amélioration progressive des conditions d'accès au réseau internet Haut-Débit.

Les activités artisanales et industrielles :

La commune connaît une forte demande de terrains en zone d'activité de la part de professionnels principalement liés à des activités d'artisanat.

Dans ce contexte, l'objectif est de proposer des parcelles pour accompagner la structuration des activités sur le territoire, notamment du bâtiment, en finissant l'aménagement de la zone artisanale de «Grange-Neuve» et remplir un espace résiduel non aménagé de celle-ci.

La communauté de communes Vaison Ventoux, compétente en matière de développement économique, est favorable à ce projet qui ne crée pas une nouvelle zone d'activité économique mais vient combler une étendue non bâtie au sein d'un espace d'ores et déjà dédié à l'activité économique. Cette disposition vise à optimiser les zones d'activité économique et ainsi limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

Les activités touristiques :

Mettre en valeur les atouts touristiques majeurs de la commune sans développer de structure d'accueil d'hébergement de type «tourisme de masse» :

- Mise en valeur paysagère et patrimoniale de la commune ;
- Réalisation à terme d'une voie verte ;
- Gérer la forte fréquentation touristique des Gorges du Toulourenc ;
- Permettre une valorisation touristique des abords de la Chapelle de Notre Dame des Anges ;
- Mettre en «connexion» les sites touristiques de Mollans sur Ouvèze ;
- Valoriser le centre-bourg et son patrimoine (théâtre de verdure...).

Les gorges du Toulourenc :

La fréquentation déjà importante des gorges du Toulourenc a été en forte progression ces dernières années (+ 66% entre 2015 et 2018 sur le site de Veaux). La popularité de ce site d'exception pose des problèmes d'accès par les services de secours du notamment à des stationnements anarchiques. De plus, la sur-fréquentation induit des problèmes d'hygiène en l'absence de sanitaire et pourrait à

3 - Prévoir le maintien et développement des activités économiques et de services de Mollans-sur-Ouvèze

terme impacter le bon état et la préservation écologique du site. Dans ce cadre, la commune souhaite poursuivre les aménagements pour assurer l'accès des services de sécurité, canaliser les flux de personne pour préserver les berges et le lit de la rivière.

L'objectif de ces aménagements sur les deux accès principaux de Veaux et Notre-Dame-des-anges sera de limiter la fréquentation, de maintenir le bon état du site et de le mettre en valeur.

Ces aménagements devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

- Accès quartier de Veaux :

La commune y a récemment ouvert un parking pour améliorer les problèmes de circulation et de sécurité. La fréquentation qui implique des problèmes d'hygiène pourrait amener à la réalisation de sanitaires.

- Accès Notre-Dame-des-Anges :

De la même manière, ce site nécessite un aménagement pour sa sécurisation et pour la mise en valeur de la chapelle Notre-Dame-des-Anges. La réalisation d'aménagements limitant l'accès, conditionnant les flux de personnes ainsi d'un point d'accueil avec petite restauration couplé d'un sanitaire public pendant la saison estivale aurait un impact positif sur la préservation générale du site.

Les activités agricoles :

Les espaces agricoles représentent le support économique indispensable au bon fonctionnement des exploitations.

Leur préservation est nécessaire pour l'activité agricole, la pérennité de cette activité (installation de jeunes) mais aussi en tant qu'élément qualitatif en terme paysager et de cadre de vie.

Ces espaces doivent être protégés de façon à préserver et développer tant les exploitations existantes que le potentiel de production.

Devront être préservés notamment :

- Les structures agricoles (secteurs remembrés)
- Les terrains produisant des denrées de qualité supérieure (AOC)
- Les secteurs comportant des équipements spéciaux (périmètre d'irrigation).

De plus, il y a lieu de veiller à maintenir la pérennité des exploitations en évitant de faire des projets «coupant» leur unité.

Le parti pris communal de centrer le développement urbain sur les secteurs urbanisés proche du centre bourg permet de préserver la plaine agricole. Cette prise de position à contre pied de la politique d'aménagement du POS va permettre de limiter l'impact de l'urbanisation sur les activités agricoles.

En effet, les grandes zones Nb du POS dans la plaine agricole ne sont pas destinées à la densification, elle seront donc classées 'à vocation agricole' tout en permettant un développement des habitations existantes.

4 - Préserver les richesses naturelles et patrimoniales et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les objectifs sont :

Protéger les vastes entités naturelles constituées par les collines des Baronnies et la montagne de Bluye ainsi que les ZNIEFF de type 1 et 2 (Basses gorges du Toulourenc, chaînons méridionaux et occidentaux des Baronnies) ainsi que le site NATURA 2000 de l'Ouvèze et du Toulourenc.

Stopper le mitage urbain et fixer des limites franches aux zones urbanisées.

Préserver fortement les espaces agricoles de la commune : Enjeu économique, paysager et environnemental.

Préserver les cônes de vue sensibles en maintenant des espaces naturels et agricoles.

Mettre en valeur les abords des sites emblématiques de la commune.

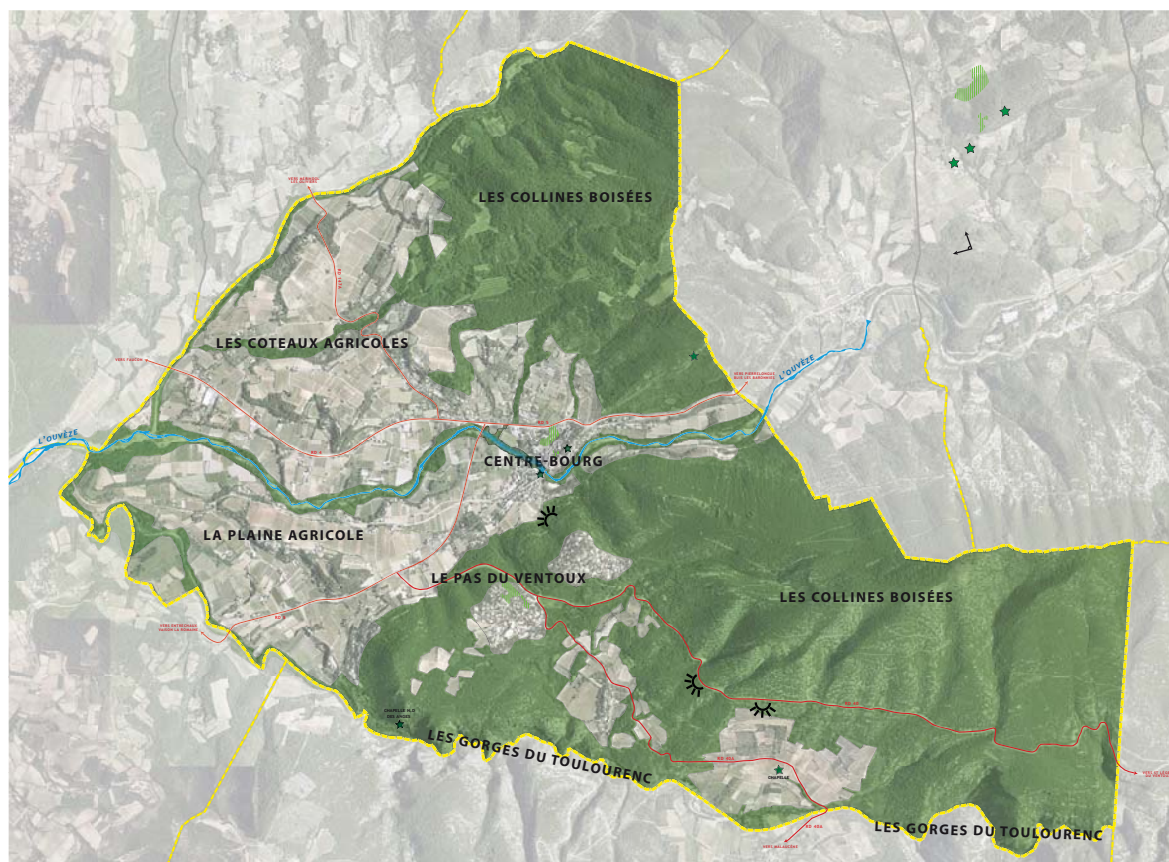
Assurer une bonne qualité de l'eau de l'Ouvèze, du Toulourenc et de l'Aygue-Marce et prendre en compte la sensibilité des zones humides recensées sur la commune.

Appliquer les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en préservant :

Le rôle de réservoir de biodiversité des abords de l'Ouvèze ;

Les abords des cours d'eau jouant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité (Toulourenc, Aygue-Marce ...) ;

Les grands espaces agricoles de la plaine de l'Ouvèze ayant une «fonctionnalité écologique».



5 - Prendre en compte les risques naturels

Les objectifs sont :

Appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), approuvé le 18 octobre 2010.

Prendre en compte le risque d'incendie notamment dans les zones d'interface entre les secteurs urbanisés et les espaces forestiers naturels.

Prendre en compte les risques sismiques définis par le zonage sismique national élaboré en octobre 2010.

Prendre en compte les risques de mouvements de terrain liées aux cavités naturelles présentes sur le territoire communal.

Prendre en compte la problématique du ruissellement des eaux pluviales dans la définition des zones urbaines et à urbaniser.

6 - Cartographie générale de synthèse (voir plan séparé)

