

Sommaire

Chapitre 1 : Préambule.....	5
1.1 Cadre légal	5
1.2 Pourquoi un PLU ?	5
1.3 Comment s'élabore un PLU ?	6
1.4 Contenu du dossier de PLU	7
1.4.1 Le rapport de présentation : document n°1 du PLU	7
1.4.2 Le projet d'aménagement et de développement durables : document n°2 du PLU	8
1.4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation : document n°3 du PLU	8
1.4.4 Le règlement, pièces écrites : document n°4.1 du PLU	8
1.4.5 Le règlement, pièces graphiques : documents n°4.2 du PLU	9
1.4.6 Les annexes générales : document n°5 du PLU	9
Chapitre 2 : Diagnostic	10
2.1 Présentation de la commune	10
2.1.1 Le site	10
2.1.3 Situation administrative	12
2.2 Démographie.....	12
2.2.1 Evolution de la population depuis 1968.....	12
2.2.2 Croissance démographique.....	13
2.2.3 Population par tranches d'âge	13
2.2.4 Composition des familles	13
2.2.5 Besoins répertoriés en matière de démographie : les objectifs démographiques du PLU	14
2.3 Économie	14
2.3.1 La population active	14
2.3.2 Les conditions d'emploi	15
2.3.3 Les navettes « domicile-travail »	15
2.3.4 Les emplois Bessois	16
2.3.5 Les activités économiques	16
2.3.6 Le tourisme	17
2.3.7 Besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique.....	17
2.3.8 Agriculture	17
2.4 Équipements et services	25
2.5 Déplacements et transports	28
2.6 Habitat et Logement.....	30
2.6.1 Le parc de logements	30
2.6.2 Les zones dédiées à l'habitat dans le POS antérieur	32
Chapitre 3 : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	34
3.1 Éléments de cadrage.....	34
3.1.1 Rappel du cadre légal	34
3.1.2 Conduite de l'étude de densification	34
3.2 Identification des espaces bâtis	36
3.3 Identification des densités et estimation du potentiel de densification au sein des zones à destination d'habitat	37
Chapitre 4 : Explication des choix retenus	42
4.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	42
4.2 Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	45
4.3 Les choix retenus pour établir le règlement, pièces écrites et graphiques	46
4.3.1 Les zones Urbaines, vue d'ensemble	47
4.3.2 La zone Ua.....	47

4.3.3	La zone Ub.....	49
4.3.4	La zone Ue.....	52
4.3.5	La zone Us.....	53
4.3.6	Les zones A Urbaniser, vue d'ensemble.....	54
4.3.7	La zone 1AU.....	54
4.3.8	Les zones 2AU, vue d'ensemble.....	56
4.3.9	La zone 2AUa.....	56
4.3.10	La zone 2AUb.....	58
4.3.11	La zone 2AUc.....	59
4.3.12	La zone A.....	61
4.3.13	La zone N.....	66
4.3.14	Zones A et N, vue globale des continuités écologiques à l'échelle locale.....	72
4.3.15	Estimation des capacités d'accueil du PLU.....	73
4.3.16	Compatibilité des capacités d'accueil du PLU au regard du SCoT.....	73
4.3.17	Tableau récapitulatif des surfaces du PLU.....	75
4.4	Justification des Espaces Boisés Classés.....	76
4.5	Justification des emplacements réservés.....	76
4.6	Justification du patrimoine culturel, historique ou écologique protégé par le PLU.....	77
4.6.1	Le patrimoine inscrit et classé.....	77
4.6.2	Le patrimoine bâti identifié au PLU.....	77
4.6.3	Le patrimoine bâti, en ruine, qui pourra être restauré.....	77
4.6.4	Le patrimoine protégé pour des motifs écologiques.....	77
4.6.5	Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger.....	78
4.6.6	Éléments de paysage à protéger.....	78
4.6.7	Éléments de paysage à créer.....	78
Chapitre 5 :	Rapport sur les incidences environnementales.....	79
5.1	Avant-propos.....	79
5.1.1	Le rapport sur les incidences environnementales.....	79
5.1.2	Mise à jour du rapport sur les incidences environnementales avant approbation du PLU.....	80
5.2	Les ressources naturelles.....	80
5.2.1	Le climat et la qualité de l'air.....	80
5.2.2	Relief, géologie et qualité des sols.....	87
5.2.3	Hydrogéologie et hydrologie.....	89
5.3	Les risques naturels et technologiques.....	99
5.3.1	Sismicité, un territoire aux enjeux modérés.....	99
5.3.2	Mouvements de terrain.....	100
5.3.3	Feu de forêt.....	104
5.3.4	Inondation et gestion du pluvial.....	108
5.3.5	Risque technologique.....	120
5.4	Nuisances et déchets.....	121
5.4.1	Etat initial.....	121
5.4.2	Perspectives d'évolution et enjeux.....	125
5.4.3	Zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	125
5.4.4	Incidences initiales du PLU.....	125
5.4.5	Incidences résiduelles du PLU.....	126
5.4.6	Compatibilité avec le Scot.....	126
5.5	L'agriculture.....	127
5.5.1	Etat initial.....	127
5.5.2	Perspectives d'évolution et enjeux.....	136
5.5.3	Zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	136
5.5.4	Incidences initiales du PLU.....	136
5.5.5	Incidences résiduelles du PLU.....	139
5.5.6	Compatibilité avec le Scot.....	139
5.6	Les espaces naturels et forestiers.....	144
5.6.1	Etat initial.....	144
5.6.2	Perspectives d'évolution et enjeux.....	145
5.6.3	Zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	145

5.6.4	Incidences initiales du PLU	146
5.6.5	Incidences résiduelles du PLU	148
5.6.6	Compatibilité avec le Scot	148
5.7	Gestion du foncier : analyse des consommations de l'espace passées et projetées par le PLU	150
5.7.1	Consommation de l'espace au cours des 10 dernières années.....	150
5.7.2	Perspectives d'évolution et enjeux	151
5.7.3	Comparatif du POS et du PLU	152
5.7.4	Modération de la consommation des espaces : objectifs du PLU et compatibilité avec le SCoT	155
5.8	Le paysage et patrimoine.....	157
5.8.1	Analyse paysagère.....	157
5.8.2	Perspectives d'évolution et enjeux	173
5.8.3	Zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	173
5.8.4	Incidences initiales du PLU.....	173
5.8.5	Incidences résiduelles du PLU	179
5.8.6	Compatibilité avec le SCOT	179
5.9	Patrimoine naturel et fonctionnement écologique	183
5.9.1	Le patrimoine naturel	183
5.9.2	Le fonctionnement écologique	196
5.9.3	La trame verte et bleue.....	199
5.10	Évaluation des incidences Natura 2000.....	207
5.10.1	Question préalable (R414-23-I du code de l'environnement).....	207
5.10.2	Définition de l'aire d'influence et présentation des sites concernés	208
5.10.3	Analyse des incidences (R414-23.II du code de l'environnement)	230
5.10.4	Mesures d'accompagnement, de réduction et de suppression (R414-23.II du code de l'environnement)	231
5.10.5	Conclusion	231
5.11	Définition des indicateurs et modalités pour le suivi des incidences du PLU sur l'environnement	232
5.12	Méthodologie de l'évaluation des incidences	233
5.12.1	Sources.....	233
5.12.2	Méthodologie d'analyse des réseaux écologiques	233
5.12.3	Méthodologie de la consommation d'espace à 10 ans	233
5.12.4	Méthodologie pour l'évaluation des incidences et mesures.....	233
5.13	Évaluation des incidences Natura 2000.....	234
5.14	Limites de l'évaluation environnementale et difficultés rencontrées	234
Chapitre 6 : Résumé non technique du rapport de présentation		235
Annexes		238

Chapitre 1 : Préambule

1.1 Cadre légal

Sauf mention expresse, les articles législatifs et réglementaires cités dans le PLU relèvent du code de l'urbanisme.

Le PLU est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur, conformément aux dispositions du VI. de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

« VI. – Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »

Par suite, le document est élaboré selon :

- ⊕ les **dispositions législatives** des articles L151-1 à L153-60 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2016 ;
- ⊕ les **dispositions réglementaires** des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

1.2 Pourquoi un PLU ?

Les élus ont la responsabilité de l'aménagement et de la planification du territoire de leur commune. Pour ce faire, le code de l'urbanisme est à leur disposition en ce qu'il leur propose de recourir à l'élaboration d'un PLU qui leur permettra de traduire la volonté communale, de définir un projet précis, adapté à leur territoire. Le PLU est fondamental car il détermine la cohabitation et l'articulation entre les différentes zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

(Article L151-1) « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5. »

(Article L151-1) « Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Par délibération du Conseil Municipal en date du **21 mai 2003**, il a été décidé de prescrire la transformation du POS préexistant en élaboration du PLU.

Cf. extrait ci-après.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que depuis déjà plusieurs mois, des réflexions sont menées dans le cadre de la Commission d'urbanisme sur le devenir de la Commune et sur son développement harmonieux, développement qui, il le rappelle, s'appuie sur le caractère rural de la Commune à travers son habitat villageois et résidentiel, ses espaces agricoles et forestiers mais aussi à travers son potentiel touristique et d'accueil.

Autant d'atouts qui par une urbanisation maîtrisée et à un tourisme réfléchi doivent permettre un développement communal dans le respect de l'environnement.

Ainsi il l'invite à prolonger les réflexions engagées en abordant plus en détail le devenir de la Commune en ayant pour objectifs de :

- *Favoriser un développement économique s'appuyant à la fois sur le commerce local, sur les potentialités des zones d'activité inscrites au POS, sur le développement des zones touristiques, sur la préservation du potentiel agricole*
- *Préserver et respecter l'environnement en prenant en compte les zones d'intérêt environnemental, d'intérêt paysager et l'ensemble des risques naturels*
- *Autoriser un développement du village dans le respect de ses caractéristiques architecturales tout en assurant une bonne desserte des zones habitées tant du point de vue de l'aménagement des voies que des parkings*
- *Limiter l'étalement urbain en limitant les zones constructibles aux secteurs bien desservis non soumis aux risques d'incendie*
- *Adapter les équipements publics aux besoins de la population existante et future*

.../...

1.3 Comment s'élabore un PLU ?

Conformément au code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU se fait à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une commission urbanisme a été créée au sein du conseil municipal. Elle a travaillé avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU et a bénéficié d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. De nombreux ateliers thématiques ont été réalisés : sur les thématiques abordées dans le diagnostic, sur le PADD, sur l'évaluation environnementale, sur le zonage et le règlement, etc.

La concertation publique avec les habitants : à chaque étape de travail, après validation par la commission urbanisme et mise en forme, le projet a été présenté publiquement à la population, dans le cadre d'une concertation publique ouverte à tous, notamment dans le cadre des réunions publiques de concertation.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) : des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, Conseil Départemental, maires de communes limitrophes...).

Les dates clefs de la procédure sont les suivantes :

- ⊕ Le Conseil Municipal a décidé de l'élaboration du PLU par délibération du **21 mai 2003**.
- ⊕ Le Conseil Municipal a débattu sur le PADD le 10 août 2016 et le **26 janvier 2017**.
- ⊕ Les réunions de concertation avec les Personnes Publiques Associées et la population se sont tenues aux mêmes dates à quelques heures d'intervalle, soit les **2 novembre 2011**, **18 décembre 2015** et **22 juillet 2016**.
- ⊕ Le projet de PLU a été « arrêté » par le Conseil Municipal du **27 mars 2017**.
- ⊕ Une enquête publique s'est tenue du **04 septembre** au **04 octobre 2017** inclus.
- ⊕ Le PLU a été approuvé par le Conseil Municipal du **21 février 2018**.

1.4 Contenu du dossier de PLU

1.4.1 Le rapport de présentation : document n°1 du PLU

(Article R123-2-1) « Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

(Article L104-5) « Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

(Article R123-2-1) « **Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale** conformément aux articles L121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R123-23-1, R123-23-2, R123-23-3, R123-23-4 et R300-15 à R300-27, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. **Le rapport de présentation est non opposable aux tiers.** Son importance n'est pas négligeable et sa portée pratique indéniable. Il permet de fournir les principales informations relatives au territoire communal.

Ces informations permettent au lecteur de comprendre les choix retenus pour l'élaboration du PLU au regard de tous les besoins de la commune identifiés au cours de la procédure de PLU.

1.4.2 Le projet d'aménagement et de développement durables : document n°2 du PLU

(Article L151-5) « Le projet d'aménagement et de développement durables définit : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Il constitue la clef de voute du PLU. Il permet à la commune de traduire son projet et de définir sa stratégie de développement durable et d'aménagement. Le PADD est débattu en conseil municipal.

1.4.3 Les orientations d'aménagement et de programmation : document n°3 du PLU

(Article L151-6) « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17. »

Elles sont élaborées dans la continuité du PADD. Elles le complètent et le précisent, et comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1.4.4 Le règlement, pièces écrites : document n°4.1 du PLU

(Article L151-8) « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3. »

(Article R123-4) « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123-9. »

(Article R123-5) « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(Article R123-6) « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

(Article R123-7) « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

(Article R123-8) « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Pour des raisons pratiques, la partie écrite du règlement est décomposée en **4 sous-parties** :

Document 4.1.1 : Règlement, pièce écrite

Document 4.1.2 : Annexes au règlement

Document 4.1.3 : Liste des Emplacements Réservés aux documents graphiques du règlement

Document 4.1.4 : Bâtiments et patrimoine identifiés aux documents graphiques du règlement

Document 4.1.5 : Liste des Secteurs de mixité Sociale identifiés aux documents graphiques du règlement

1.4.5 Le règlement, pièces graphiques : documents n°4.2 du PLU

Le PLU délimite des zones et secteurs au sein de ses documents graphiques.

(Extraits choisis de l'article R123-11) « Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R123-9. »

1.4.6 Les annexes générales : document n°5 du PLU

Les annexes générales du PLU regroupent diverses informations obligatoires ou complémentaires telles des informations relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement, le périmètre sur lequel s'applique le droit de préemption urbain (DPU), les servitudes d'utilité publiques (SUP)...

(Extraits choisis de l'article R123-13) « Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement »

(Extraits choisis de l'article R123-14) « Les annexes comprennent à titre informatif également :

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ; »

Au travers des différents documents du PLU, il s'agit de traduire une volonté communale d'aménagement durable de la commune en prenant en compte toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de son élaboration.

Chapitre 2 : Diagnostic

2.1 Présentation de la commune

2.1.1 Le site

La commune de Besse-sur-Issole est une commune rurale du centre Var, localisée au cœur du Var, non loin des agglomérations Toulonnaises, Brignolaises et Dracénoises. Les grands axes de circulation du Var, l'autoroute A8 et A57, sont situés à moins de 15 minutes de route du village, via la départementale D3. La commune s'étend sur une **superficie de 3 719 hectares**.

Le village de Besse-sur-Issole est implanté à 250 mètres d'altitude et adossé au massif boisé de St Quinis, qui culmine à 636 mètres. Le territoire de Besse-sur-Issole est traversé par la rivière de l'Issole, laquelle irrigue des vastes espaces agricoles cultivés.

Situation géographique de la commune de Besse-sur-Issole

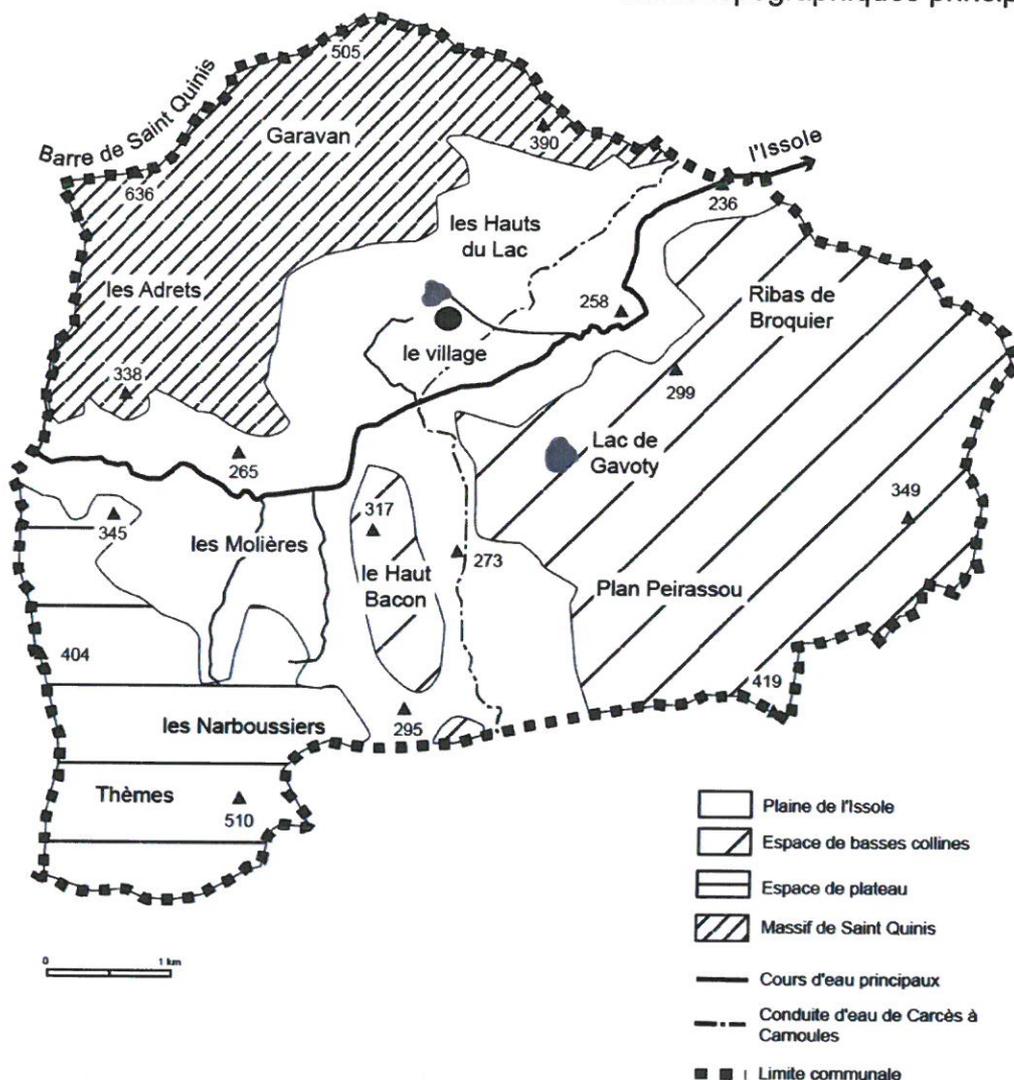


--- Limite communale

0 5 km

Source: IGN

La commune de Besse-sur-Issole: un espace composé de quatre unités topographiques principales



2.1.2 Aperçu historique

Le prieuré Saint Pierre de Besse, donné en 1030 à l'abbaye de Montmajour et Correns, est acheté en 1221 par l'abbaye de la Celle. En 1045, Besse est un village qui devient indépendant au cours du 12^e siècle. En 1246, le castrum de Besse appartient à la collégiale de Pignans à laquelle est unie en 1380 l'église Saint Pierre, qui fait partie du diocèse d'Aix. Mises à part une porte de ville et la chapelle du cimetière, il ne reste pas de vestiges antérieurs au 16^e siècle. En 1707, Besse est ravagé par les impériaux. En 1720, 387 habitants meurent de l'épidémie de peste. L'église paroissiale est reconstruite au milieu du 17^e siècle, le château au début du 18^e siècle. Le village est prospère au 18^e siècle et continue à s'étendre au 19^e siècle, en particulier au Sud-Ouest et tout le long de la route Flassans – Carnoules. En 1812, Besse compte 344 maisons et 4 emplacements, 52 écuries, 15 écuries et greniers, 1 écurie et cave, 4 caves, 5 bergeries, 2 hangars, 10 fabriques d'eau de vie, 2 moulins à huile à eau et 1 moulin à farine à eau, 1 pressoir à vis, 3 fours à pain publics, 94 jardins et 29 cours. Au cours du XIX^e siècle, Besse-sur-Issole a accueilli jusqu'à 1700 habitants, avant de subir un exode rural sans précédent durant un siècle. Ainsi, Besse ne comptabilisait plus que 756 habitants au milieu des années 1970. L'agriculture était l'activité économique prédominante et la plus productive. Fin XX^e siècle, Besse a vu émerger de nouveaux usages de son territoire. Aujourd'hui, ses habitants portent un nouveau regard sur « la campagne Bessoise ». 4 fonctions définissent aujourd'hui le territoire rural de Besse :

La fonction « résidentielle » : l'espace rural de Besse a connu une dynamique démographique positive engendrant un développement de l'habitat individuel.

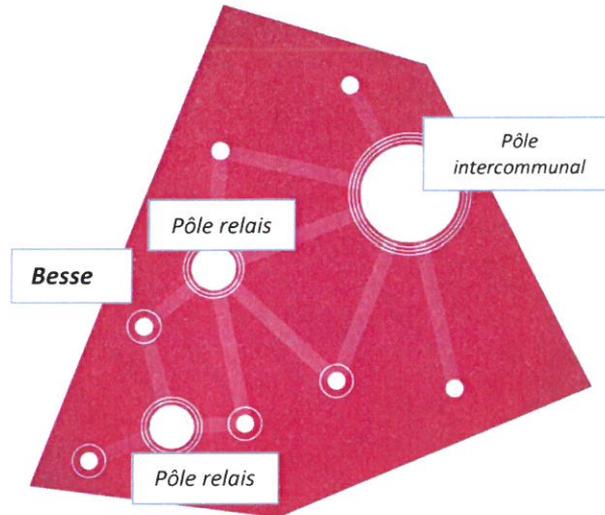
La fonction « productive » : l'agriculture a laissé place aux emplois « tertiaires » et « artisanaux ». Ce développement économique est positif et dépasse l'échelle communale. Mais l'agriculture a une carte à jouer prometteuse et pleine d'avenir.

La fonction « récréative » : l'espace rural de Besse est favorable au développement des activités de loisirs.

La fonction « environnementale » : l'espace rural de Besse possède une biodiversité importante, tant dans les milieux forestiers, qu'agricoles et lié à l'eau (zone humide et cours d'eau).

2.1.3 Situation administrative

La Commune de Besse-sur-Issole est située en région PACA, dans le département du Var. Besse appartient à la Communauté de Communes Cœur du Var, laquelle a élaboré un SCOT opposable depuis 2016. Cette communauté regroupe 11 communes : l'armature urbaine du SCOT qualifie Besse de « Pôle relais secondaire » (cf. Schéma issu du PADD du SCoT).



L'intra-SCoT

Trois piliers
Armature polyconcentrique
Maillage

Le modèle de cohérence choisi.

2.2 Démographie

Sauf mention contraire, les données socio-économiques sont issues de l'INSEE, RP exploitations principales.

2.2.1 Evolution de la population depuis 1968



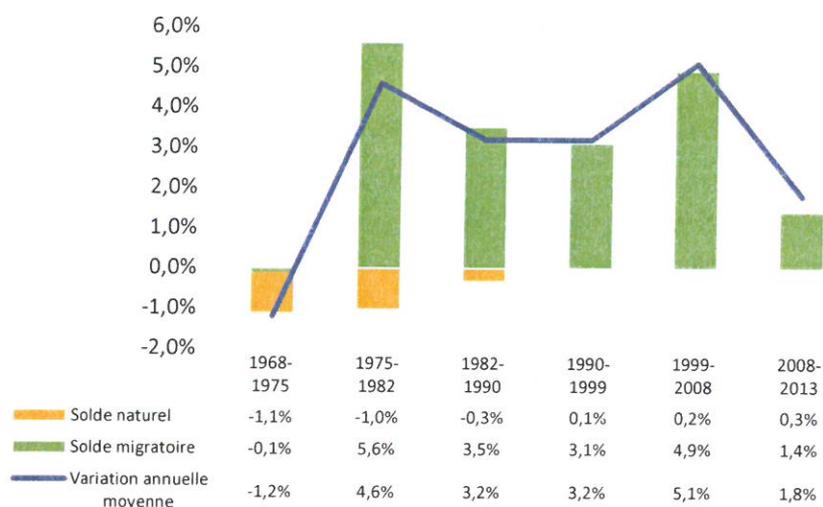
La population de Besse a plus que triplé depuis 1968, passant d'environ 800 habitants à plus de 3000. On peut expliquer l'attractivité de la commune par sa proximité avec Brignoles et Le Luc, mais aussi avec les grands pôles situés à proximité, comme Toulon... De plus, sa situation « Cœur du Var » en fait un endroit idéalement placé pour le tourisme, sans oublier un accès rapide à la Méditerranée.

Le collège ouvert en 2005 joue un rôle primordial dans l'attraction démographique récente (+1.000 habitants entre 1999 et 2008).

En 2016, la commune compte 3.048 habitants¹.

¹ Populations légales des communes en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 – date de référence statistique : 1^{er} janvier 2013

2.2.2 Croissance démographique

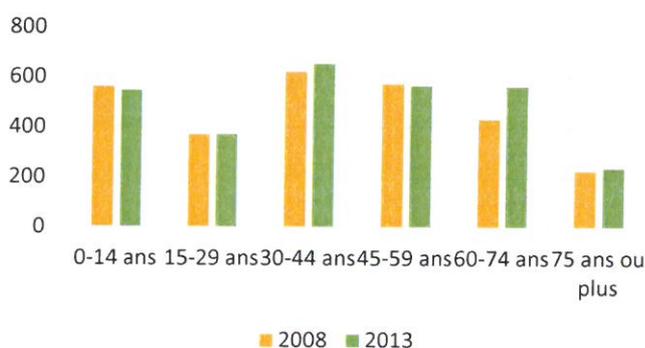


L'accroissement démographique sur la commune de Besse est majoritairement dû à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal (solde migratoire positif). Notons le 1^{er} afflux de population important jusqu'en 1982 (5,6%). Puis à un 2nd souffle entre 1999 et 2008 (4,9%). Depuis, le territoire accueille moins de nouveaux arrivants (1,4% entre 2008-2013) tout en restant attractif.

Sur la période **1999-2008**, la **variation annuelle moyenne a été de 5,1%** ; elle est largement redescendue sur la dernière période **2008-2013**, puisque **l'on observe un taux de 1,8%**.

C'est sur la base de ces deux périodes que seront formulées les hypothèses de projections démographiques au fil de l'eau (cf. infra).

2.2.3 Population par tranches d'âge



Entre 2008 et 2013, les augmentations de population les plus importantes sont enregistrées chez les 0-14 ans), puis chez les retraités. Malgré la poussée des enfants scolarisés, cela atteste d'un certain vieillissement de la population.

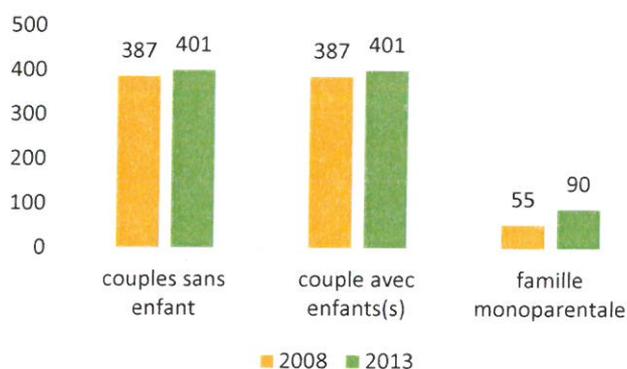
La commune reste attractive pour les actifs, mais les lycéens et étudiants sont peu retenus sur le territoire ; l'absence de Lycée à Cœur du Var se faisant largement ressentir.

L'indice de jeunesse :

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans. Plus cet indice est élevé, plus le nombre de moins de 20 ans est important par rapport aux plus de 60 ans. Un indice de jeunesse égal à 1 signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans

que de plus de 60 ans. **L'indice de jeunesse à Besse est de 0,99 en 2013** : il y a donc autant de « moins de 20 ans » que de « plus de 60 ans ». Besse connaît donc une bipolarisation de sa population.

2.2.4 Composition des familles



L'évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013 fait apparaître légère une augmentation des couples avec ou sans enfants, mais leur répartition reste strictement identique. On retrouve bien la dichotomie récente entre retraités et actifs avec enfants, et toujours le rôle du collège dans l'attractivité d'une commune de cette taille quant à ce qui s'observe habituellement dans le département.

En revanche, les familles monoparentales ont presque doublées. La question de l'offre de logements répondant aux besoins de ces familles devra être prise en considération ; proposer une nouvelle offre de logement locatif social est une des solutions. Pour l'année 2013, la DGFIP recense 1.200 ménages fiscaux ; la part des ménages fiscaux imposés est de 53,4%. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 20.036 €.

2.2.5 Besoins répertoriés en matière de démographie : les objectifs démographiques du PLU

Au dernier recensement (2013), la commune de Besse comptait officiellement **3.048 habitants**. Afin de déterminer la croissance démographique potentielle de la commune, il a été retenu d'établir une projection démographique sur la base de la Variation Annuelle Moyenne (VAM) issue des deux dernières périodes du recensement de l'Insee. En effet, mis à part la période 1968-1975 où la VAM a été négative (-1,2%), c'est bien la période 1999-2008 qui a été la plus forte et celle de 2008-1999 qui a été la plus faible de toutes les autres périodes intercensitaires.

Dans la première hypothèse au fil de l'eau entre 2017 et 2037 (20 ans), la VAM est de 5,1%. Soit 10.000 habitants à long terme.

Perspective d'évolution démographique au fil de l'eau							
Variation annuelle moyenne (entre 1999 et 2008, Insee)	5,10%						
Année	2 013	2 017	2 020	2 025	2 030	2 035	2 037
Variation de population		180	210	269	345	442	488
Effectif	3 048	3 719	4 318	5 537	7 100	9 105	10 057

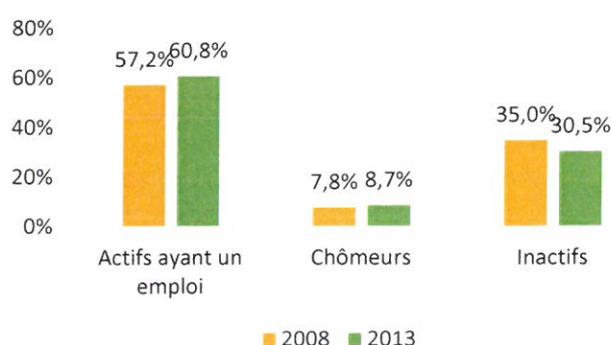
Dans la seconde hypothèse au fil de l'eau entre, la VAM est seulement de 1,8%. Soit seulement 4.500 habitants à long terme.

Perspective d'évolution démographique au fil de l'eau							
Variation annuelle moyenne (entre 2008 et 2013, Insee)	1,80%						
Année	2 013	2 017	2 020	2 025	2 030	2 035	2 037
Variation de population		58	61	67	73	80	83
Effectif	3 048	3 273	3 453	3 776	4 128	4 513	4 677

En 2011, au moment de la présentation du diagnostic à la concertation, l'objectif communal affiché pour le PLU était d'accueillir une population totale d'environ 4 000 habitants. Cet objectif est remonté durant l'élaboration du SCoT en passant à 5.000 habitants, sur la base d'un recensement effectué à l'occasion d'une tournée en commune faisant ressortir les projets politiques et les objectifs affichés dans les POS/PLU. Depuis l'approbation du SCoT et la place de pôle relais secondaire de Besse dans l'armature urbaine, la commune a décidé de revenir à une ambition démographique plus contenue et **à horizon 20 ans : le nouvel objectif démographique est fixé à 4.500 habitants**. Il correspond à la seconde hypothèse de perspective d'évolution démographique au fil de l'eau, plus raisonnable sur ces 5 dernières années, que l'emballage subi durant la décennie 1999-2008. Dans ces conditions, l'objectif démographique serait atteint dès 2035. La commune a pleinement conscience que ce choix se place légèrement au-dessus des objectifs du SCoT, tout en s'efforçant d'arriver, dans un premier temps, à maintenir une dynamique démographique très faible au regard de ce qu'elle a connu durant ces presque 50 dernières années.

2.3 Économie

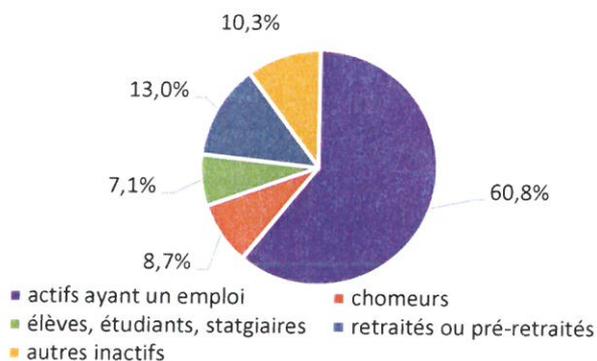
2.3.1 La population active



La population active ayant un emploi a très légèrement augmentée entre 2008 et 2013, tout comme la part des chômeurs.

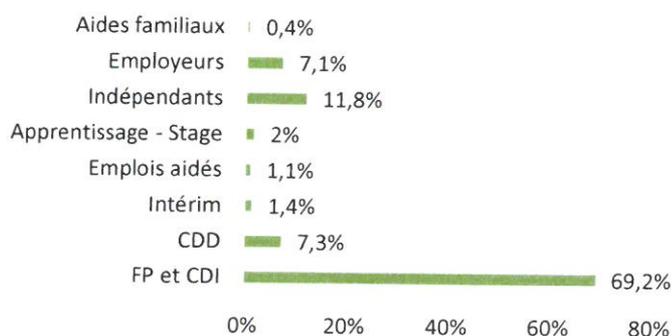
La part des inactifs a, quant à elle, diminuée. Les inactifs sont composés des élèves, étudiants, stagiaires non-rémunérés, retraités ou préretraités, autres inactifs.

Les actifs ayant un emploi sont majoritaires ; cependant, le taux de chômage entre 2008 et 2013 a augmenté de 0,9 %.



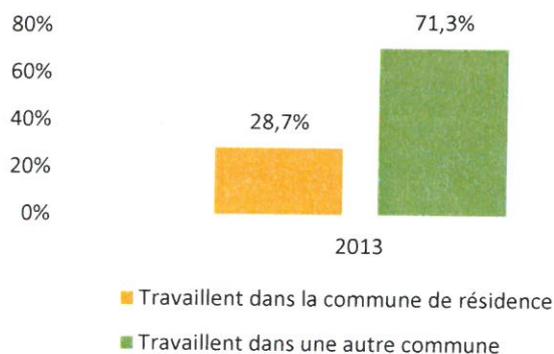
Sur 2013, le graphique ci-contre affine la distribution de la population de 15 à 64 ans par type d'activité. Parmi les 30,5% d'inactifs occupent, les retraités sont les plus nombreux avec 13%, les autres inactifs sont 10,3%, les chômeurs sont 8,7% et les « étudiants » ferment la marche avec 7,1%.

2.3.2 Les conditions d'emploi

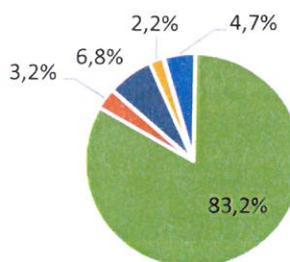


Sur les 1.141 actifs que compte la commune, 80,7% sont salariés dont la majorité en CDI ou titulaires de la Fonction Publique (FP) (69,2%). 19,4% sont non-salariés, c'est-à-dire indépendants, employeurs ou aides familiaux.

2.3.3 Les navettes « domicile-travail »



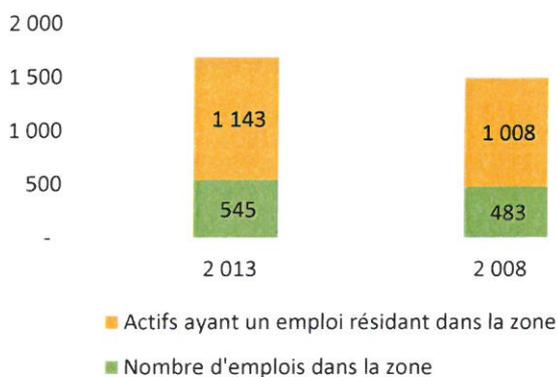
Les trois quarts (71,3%) travaillent sur une autre commune, et majoritairement dans les pôles urbains voisins.



Pour se rendre sur leurs lieux de travail, ces actifs utilisent principalement un véhicule particulier (voiture, fourgon...). Les transports en commun sont peu utilisés par manque d'efficacité selon les destinations et les horaires. Les modes actifs sont présents (marche et deux-roues) mais à favoriser encore.

■ Véhicule particulier
 ■ Transports en commun
 ■ Marche
 ■ Deux roues
 ■ Pas de transport

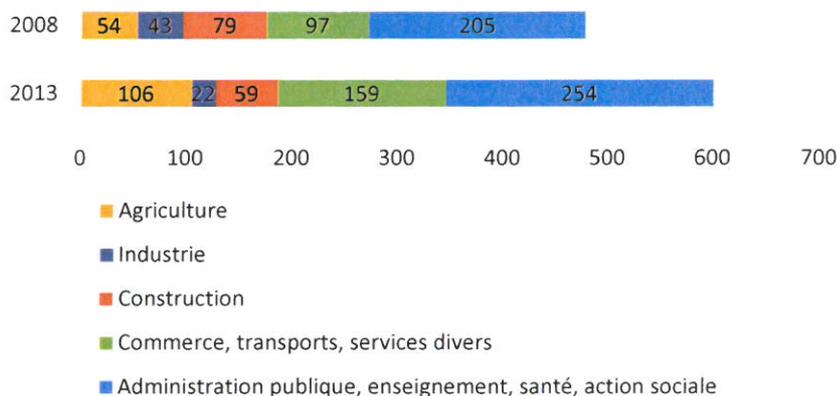
2.3.4 Les emplois Bessois



Parmi les actifs ayant un emploi, à Besse, entre 2008 et 2013 on observe 62 emplois supplémentaires. En proportion, les actifs ayant un emploi résidant dans la zone sont 135 de plus en 2013. Ce qui explique que le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus soit passé de 51,3% (2008) à 54,5% (2013). L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. A Besse, pour les deux périodes, il s'établit à 47, ce qui confirme l'échappée des actifs vers les pôles urbains voisins.

2.3.5 Les activités économiques

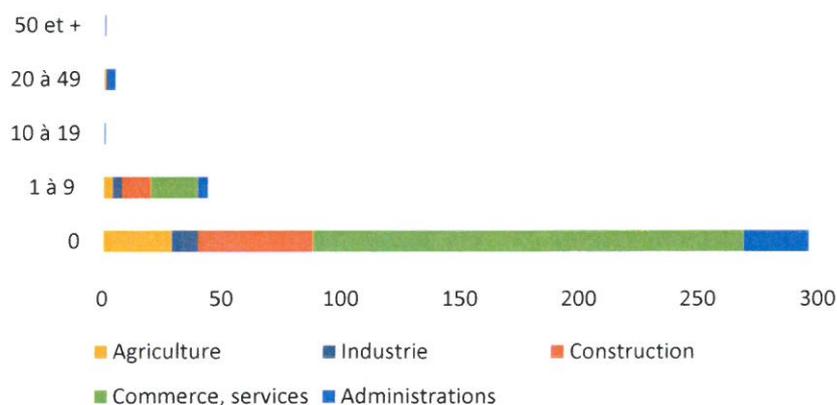
Emplois selon le secteur d'activité



L'emploi agricole a doublé en 5 ans ; il passe ainsi de 11,3% à 17,6% de l'emploi total. Sans surprises, l'emploi est concentré dans la sphère publique puis qu'il représente plus de 40%. Les activités industrielles ont chuté de moitié, et l'emploi lié à la construction a également régressé.

Parmi ces secteurs d'activités, le second graphique vient préciser la taille des entreprises correspondantes. En dehors des administrations, aucune ne dépasse 50 salariés. Les entreprises ne comportant aucun salarié sont les plus nombreuses : 296 sur un total de 347. **L'économie Bessoise est donc basée sur la sphère présentielle** qui représente 62% des établissements.

Établissements actifs par secteur d'activité



La Chambre des métiers et de l'artisanat rapporte les informations complémentaires suivantes pour Besse (données 2015). Une augmentation importante de l'alimentation (surtout de la petite restauration, plats à emporter), ainsi que les services (surtout des services à la personne), Les Personnes Physiques restent prépondérantes, et la part des Auto-entrepreneurs sur les immatriculations en Personnes Physiques est faible et tend à baisser ; à noter un turn-over stabilisé (rapport radiations/immatriculations = 50% !). Le taux de survie à 1 an et 5 ans est plus faible que les moyennes communautaires et varoises : ce qui traduit un tissu fragile. Plus de 66% des créateurs ont leur

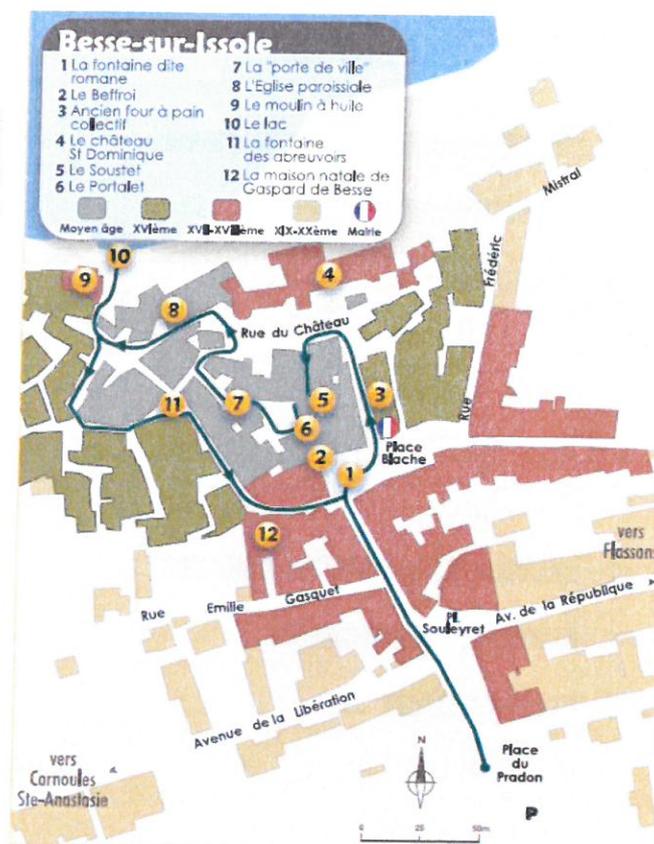
domicile dans la commune ; ceux extérieurs habitent dans la proche périphérie de la Communauté (rayon < 25km) ; ces rapports ont baissé en 10 ans : les chefs d'entreprises tendent davantage à habiter hors de la commune. Chute des contrats d'apprentissage, idem pour le taux de pénétration. **Parmi les actifs de l'Artisanat 57% sont les chefs d'entreprises eux-mêmes ; 71% des établissements sont non employeurs, et parmi ceux employeurs 62% ont plus de 3 salariés ; on note 1 établissement de 10 salariés et plus dans la fabrication de portes et fenêtres métal.**

2.3.6 Le tourisme

L'Insee, en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, relève au 1^{er} janvier 2016 : aucun hôtel, un seul terrain de camping (non classé) présentant une capacité de 46 emplacements. En réalité, l'accueil touristique se présente de la façon suivante :

- ⊕ 1 Office du Tourisme
- ⊕ Aucun hôtel (confirmé)
- ⊕ 4 gîtes (dont 2 gîtes de France : Domaine de Fontbelle et Lou Rigaou) 6 chambres d'hôtes (dont 2 chambres d'hôtes « gîte de France » (L'Oustaou, Maison Saint Louis).
- ⊕ 171 résidences secondaires soit 11% du parc de logements.
- ⊕ 7 lieux de restauration et 2 snacks...

En termes de potentiel, Le SCOT identifie le Lac de Besse et ses abords (berges, château, camping, restauration, noyau urbain) comme un site à enjeux pour engager la réflexion sur sa stratégie d développement touristique. Il demande donc que ce site fasse l'objet d'une réflexion d'ensemble spécifique pour déterminer sa valorisation. Le patrimoine historique (Gaspard de Besse), architectural au village, mais aussi le patrimoine naturel ou agricole pourra, dans un premier temps, être identifié au PLU afin de préserver ses atouts avant sa valorisation.



2.3.7 Besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique

La commune, à travers son POS, est déjà dotée d'une zone d'activité, de taille modeste et répondant pour l'instant à ses besoins locaux. La municipalité souhaite donc préserver les emprises existantes en dehors de la zone inondable. Il n'est pas à l'ordre du jour de créer une nouvelle zone d'activité afin de rester compatible avec le SCOT. Dans ce cadre, le développement économique passera par une plus grande mixité des fonctions urbaines au sein des zones les plus centrales. Le potentiel touristique sera conservé au village et aux abords du Lac. Toutefois, les édiles souhaitent pouvoir améliorer les installations actuelles liés au train touristique (création de locaux d'accueils, de bureaux et de stockage) aux abords de la RD en direction de Carnoules.

Remarque : Au PLU arrêté, soumis à avis des Personnes Publiques Associées et à enquête publique, un Secteur de Taille et de Capacité d'accueil limitée (STECAL Nt3) était identifié et réglementé afin d'accompagner un projet naissant en matière d'accueil touristique de petite capacité (gîtes, chambres d'hôtes) localisé à la Bastide de l'Avellanne (réfection et petite unité nouvelle, très mesurée). Afin de suivre les avis des personnes publiques associées, la commune a accédé à la demande de suppression de ce STECAL reclassé en zone naturelle (N).

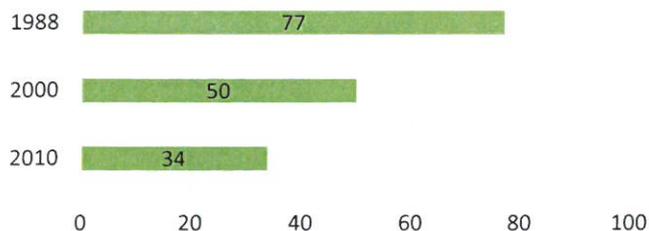
2.3.8 Agriculture

Les éléments liés à l'agriculture sont complétés dans le chapitre relatif au « Rapport sur les incidences environnementales », en particulier les éléments spatialisés tels que l'analyse des AOC, MAET, et déclaration PAC.

Les données sociaux-économiques suivantes sont issues des Recensement Agricole de 1988, 2000 et 2010. Les champs concernent l'ensemble des exploitations (hors pacages collectifs) ; les données sont localisées au siège de l'exploitation.

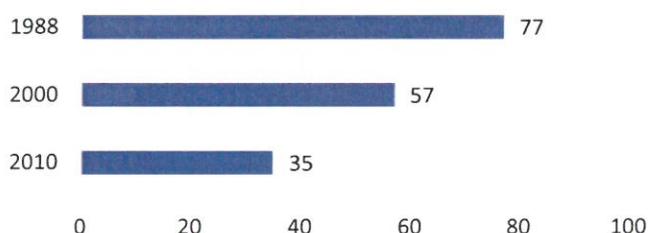
recensement
agricole
2010

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune



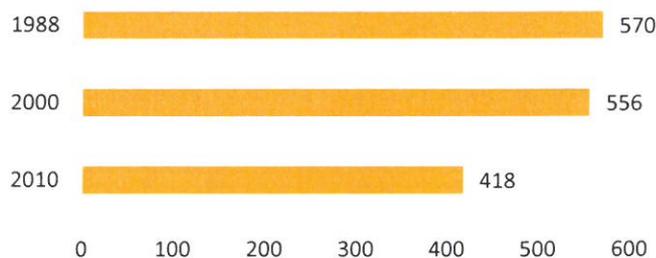
Entre 1988 et 2010, on a assisté à la perte de 43 **exploitations** sur la commune. Il ne reste plus que 44% des sièges initiaux.

Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel



Le processus a été identique sur la **taille des exploitations**, puisque le travail (en unité de travail annuel) ne représente plus, en 2010, que 45% du chiffre de 1988.

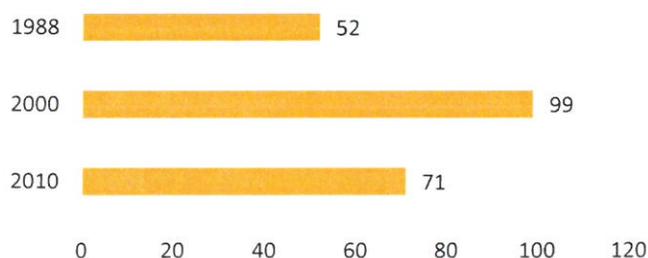
Superficie agricole utilisée (en ha)



La Superficie Agricole Utilisée (**SAU**) confirme le net déclin de l'agricole Bessoise sur les vingt dernières années : la SAU de 2010 ne représente plus que 78% des 570 ha de 1988. Soit seulement 11% de la superficie communale.

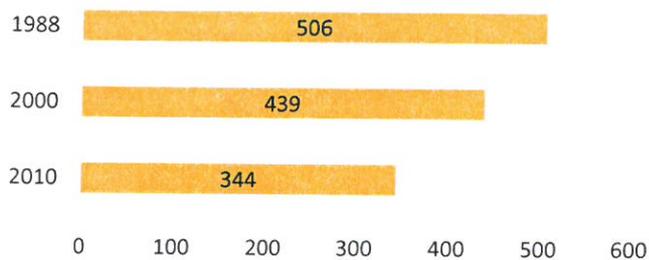
Définition de la SAU : « Surface Agricole Utilisée par les exploitants qui ont leur siège sur la commune concernée. Ces exploitations peuvent utiliser des surfaces sur la commune mais aussi hors de la commune. L'ensemble des terres est ramené au siège d'exploitation.

Superficie en terres labourables (ha)



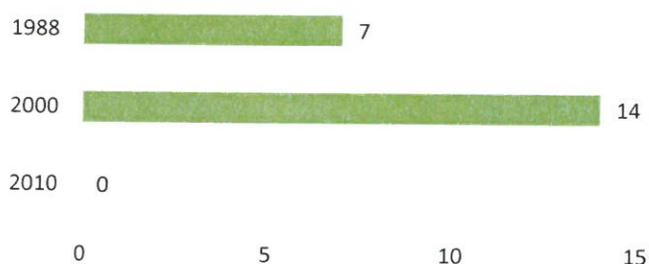
La superficie des **terres labourables** a, elle, suivie un schéma tout-à-fait différent. On assiste d'abord à un doublement de la surface de 52 ha à 99 ha, avant de voir la tendance à la régression reprendre le dessus pour délivrer une perte sèche de 28 ha entre 2000 et 2010.

Superficie en cultures permanentes (ha)



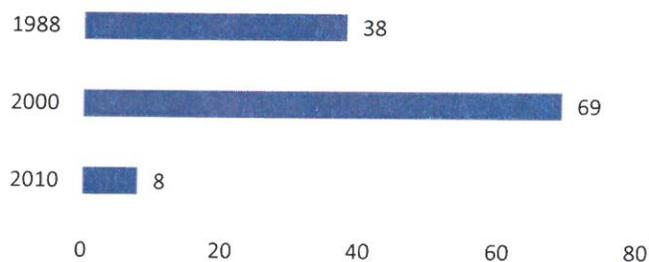
Les **cultures permanentes** s'inscrivent dans la logique globalement observée : diminution de 162 ha entre 1988 et 2010.

Superficie toujours en herbe (ha)



En 2010, officiellement, il ne reste aucune **superficie toujours en herbe** !

Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)



Le **Cheptel** à, lui, connu le même process en dents de scie que les terres labourables. La résultante en est presque dérisoire.

Les extraits suivant sont issus du diagnostic agricole du SCoT de Cœur du Var, réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2011.

Diagnostic agricole Cœur du Var

Pour conclure, la coopération sur le territoire est dans l'ensemble dynamique. Malgré tout les « experts communaux » disent que « le viticulteur est individualiste » on peut donc imaginer qu'il reste beaucoup plus de chose à faire en coopération.

III. Focus sur la production viticole AOC AOP

La viticulture est la production principale du territoire qui bénéficie sur toutes ses communes du zonage AOC AOP⁶ « Côtes de Provence ».

13 071 ha sont ainsi classés en AOC AOP « Côtes de Provence ».

La production de **vin rosé** bénéficiant de l'AOC AOP « Côtes de Provence » est majoritaire : **91%** de la production en appellation en rosé, contre 85% au niveau départemental.

Près de 297 000 hl ont été produits en 2009 dont 275 500 hl en rosé (cf. tableau 4 ci-dessous).

Ces chiffres représentent **26% de la production AOC AOP « Côtes de Provence » du Var**, sachant qu'une cinquantaine de communes varoises bénéficient de cette appellation dans le département.

Le Cœur du Var est vraiment un secteur **dynamique** au niveau viticole.

Les données volumiques que l'on retrouve dans le tableau 4 du Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence (CIVP) comprennent tous les volumes déclarés par les caves coopératives et par les caves particulières en AOC AOP « Côtes de Provence ». Les données du CIVP sont classées par codes postaux, ce qui implique que la production de Puget-Ville sera mise à part puisque le code postal de cette commune comprend aussi les communes de Cuers et Pierrefeu qui sont elles aussi très viticoles.

⁶ L'appellation d'Origine Contrôlée est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre le produit et son terroir. Pour pouvoir bénéficier de l'Appellation d'Origine Protégée, la dénomination d'un produit préalablement reconnue en AOC par l'état membre doit être enregistrée par la Commission Européenne au registre des appellations d'origine protégées et des indications géographiques protégées.

Chambre Départementale d'Agriculture du Var – 2011-

- 26 -

Diagnostic agricole Cœur du Var

Code Postal	Communes	2008 (hL)				2009 (hL)			
		Rouge	Rosé	Blanc	Total	Rouge	Rosé	Blanc	Total
83 340	Cabasse Flassans Cannet Le Luc Le Thoronet Les Mayons	5 166,65	75 116,25	2 659,62	82 942,52	3 715,10	75 728,08	2 575,79	82 018,97
83 590	Gonfaron	613,15	29 100,65	558,18	30 271,98	613,15	29 100,65	558,18	30 271,98
83 660	Carnoules	287,50	2 188,00	83,00	2 558,50	287,50	2 188,00	83,00	2 558,50
83 790	Pignans	1 398,56	12 057,55	364,50	13 820,61	1 398,56	12 057,55	364,50	13 820,61
83 890	Besse-sur-Issole	293,35	11 317,53	91,00	11 701,88	293,35	11 317,53	91,00	11 701,92
Sous-Total (hL)		7 759,21	129 779,98	3 756,30	141 295,49	6 461,22	128 127,93	3 835,61	138 424,76
83 390	Cuers Pierrefeu Puget-Ville	10 438,02	139 551,62	3 140,76	153 130,40	7 714,40	147 392,98	3 182,80	158 290,18
Total (hL)		18 197,23	269 331,60	6 897,06	294 425,89	14 175,62	275 520,91	7 018,41	296 714,94

Tableau 4 : Volume de production (hL) en AOC Côtes de Provence. Source : CIVP

En terme de volume global l'année 2008 a été meilleure que celle de 2009. Les volumes majoritaires sont produits en rosé AOC AOP avec plus de 90 % des volumes. Les résultats du sous total sont bien attribués à la CCCV, on remarque que les 10 communes engendrent environ la moitié de la production totale, ceci est normal puisque les productions de Cuers, Pierrefeu et Puget-Ville sont très importantes. Le chiffre du total est donc à relativiser.

Chambre Départementale d'Agriculture du Var – 2011-

- 27 -

2. Zoom sur le marché agricole (SAFER PACA)

Marché foncier Agricole / Naturel (Notifications + retrocessions)			
Commune	Nombre de ventes	Surface vendue (ha)	Valeur en €
BESSE-SUR-ISSOLE	46	47	888 561
CABASSE	69	100	802 703
CARNOULES	56	27	717 231
FLASSANS-SUR-ISSOLE	48	79	531 282
GONFARON	15	12	214 899
LE CANNET DES MAURES	34	118	1 564 387
LE LUC	27	51	659 212
LE THORONET	45	114	653 769
LES MAYONS	10	6	72 110
PIGNANS	45	94	2 183 120
PUGET-VILLE	91	71	1 929 837
Total	486	720	10 217 112

Prix moyen agricole :

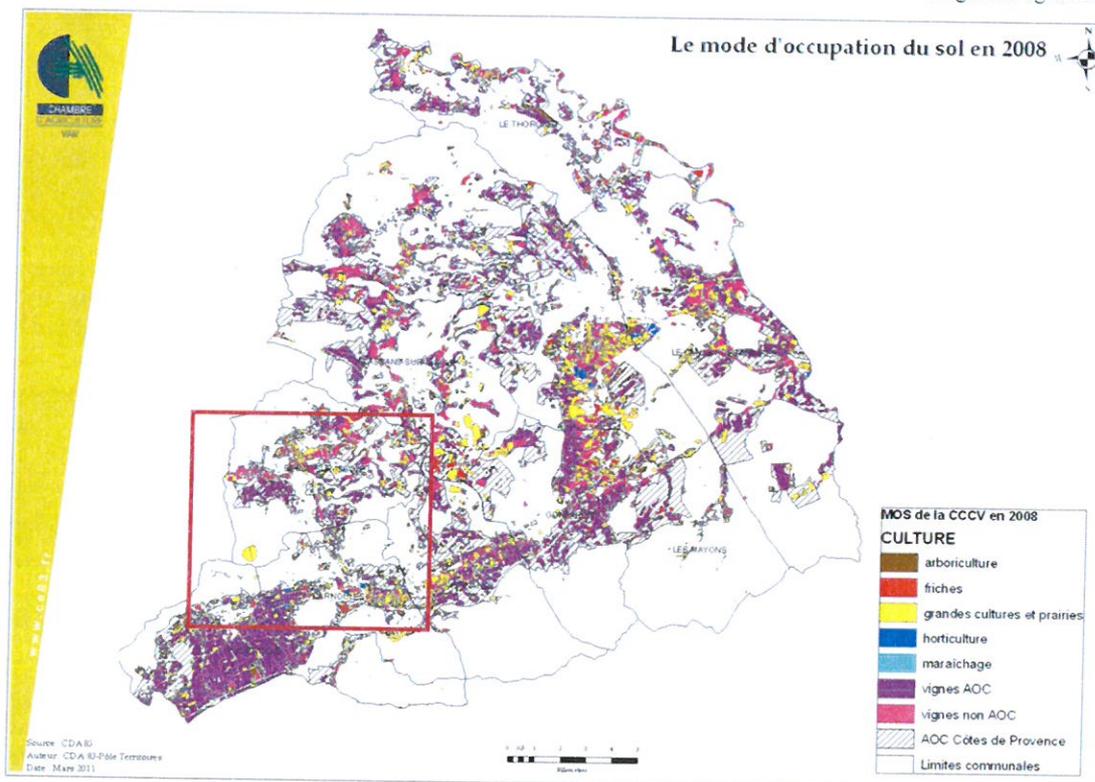
Avec notre méthode d'analyse du marché foncier agricole et Naturel, celui-ci atteint sur le territoire de la communauté de Communes:

- 11.000€ pour les terrains agricoles/naturel hors plantations de vigne
- 21.000€ pour les terrains plantés en vigne

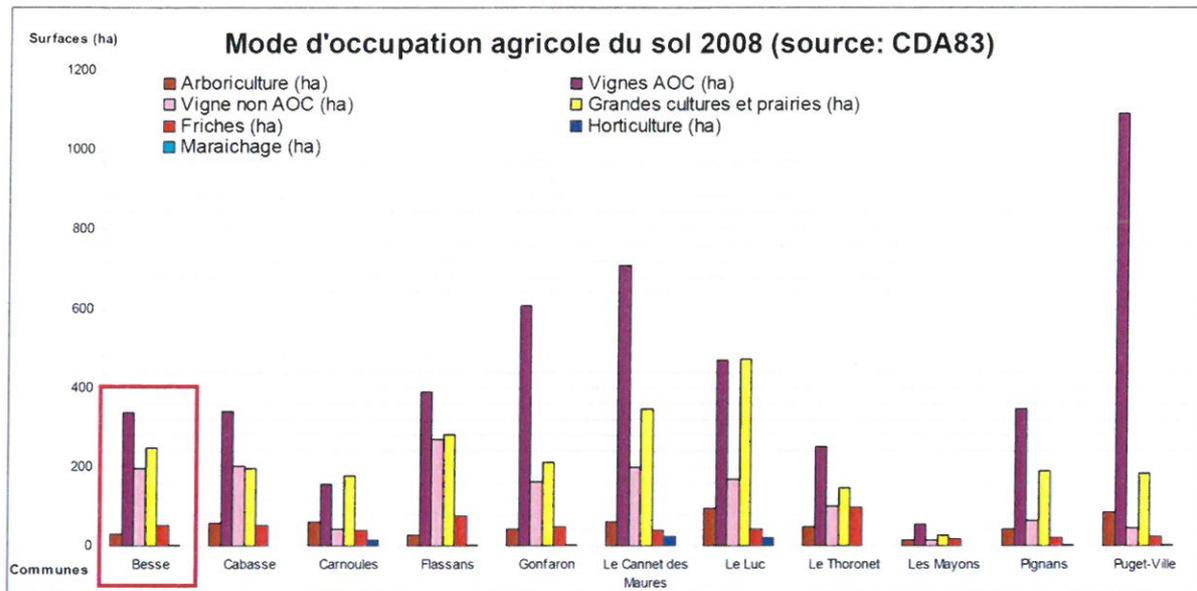
Comme on peut le voir sur les cartes suivantes, ce sont sur les communes du Thoronet, Cabasse, Pignans et Les Mayons que les surfaces vendues en agricole/naturel sans bâti représentent la part la plus importante des ventes totales (entre 60% et 75% des ventes globales).

C'est également sur le Thoronet, Cabasse et Pignans que les surfaces vendues en agricole/naturel sans bâti sont les plus importantes (entre 30 et 40 ha entre 2006 et 2008).

Au niveau des prix, c'est sur Puget-Ville et Pignans que ce type de surface se vend le plus cher.



Carte 4 : Le MOS en 2008

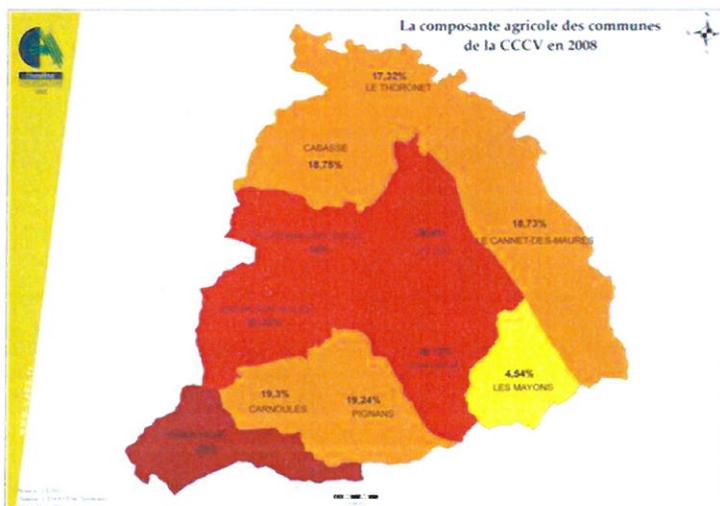


Graphique 13 : Le mode d'occupation agricole du sol en 2008 sur les communes de la CCCV

Comme on peut le voir sur la carte 4 et le graphique 13, la vigne AOC est la principale culture sur la CCCV. Elle est présente sur les 11 communes, et particulièrement sur Puget-Ville (1 093 ha). Les grandes cultures et prairies sont également bien représentées sur les communes du Luc (472 ha) et du Cagnet des Maures (347 ha).

Ces friches risquent de se transformer en friches spéculatives ou, si ce n'est pas le cas, elles n'auront plus d'intérêt pour les agriculteurs étant donné leur distance très proches des habitations (problème de conflit d'usage, nuisances sonores...).

4. La composante agricole communale en 2008



Carte 6 : La composante agricole des communes (2008). Source : CDA83

La carte n°6 présente la **composante agricole des communes de la CCCV** (pourcentage d'espaces à vocation agricole (MOS 2008) par rapport à la superficie des communes). Nous pouvons voir ainsi que la commune possédant le plus de terrains cultivés par rapport à sa superficie est Puget-Ville (où les espaces à vocation agricole représentent 39% de la surface communale, soit 1436 ha).

Les communes du Luc, Flassans-sur-Issole, Besse-sur-Issole et Gonfaron possèdent une composante agricole comprise entre 20 et 30%.

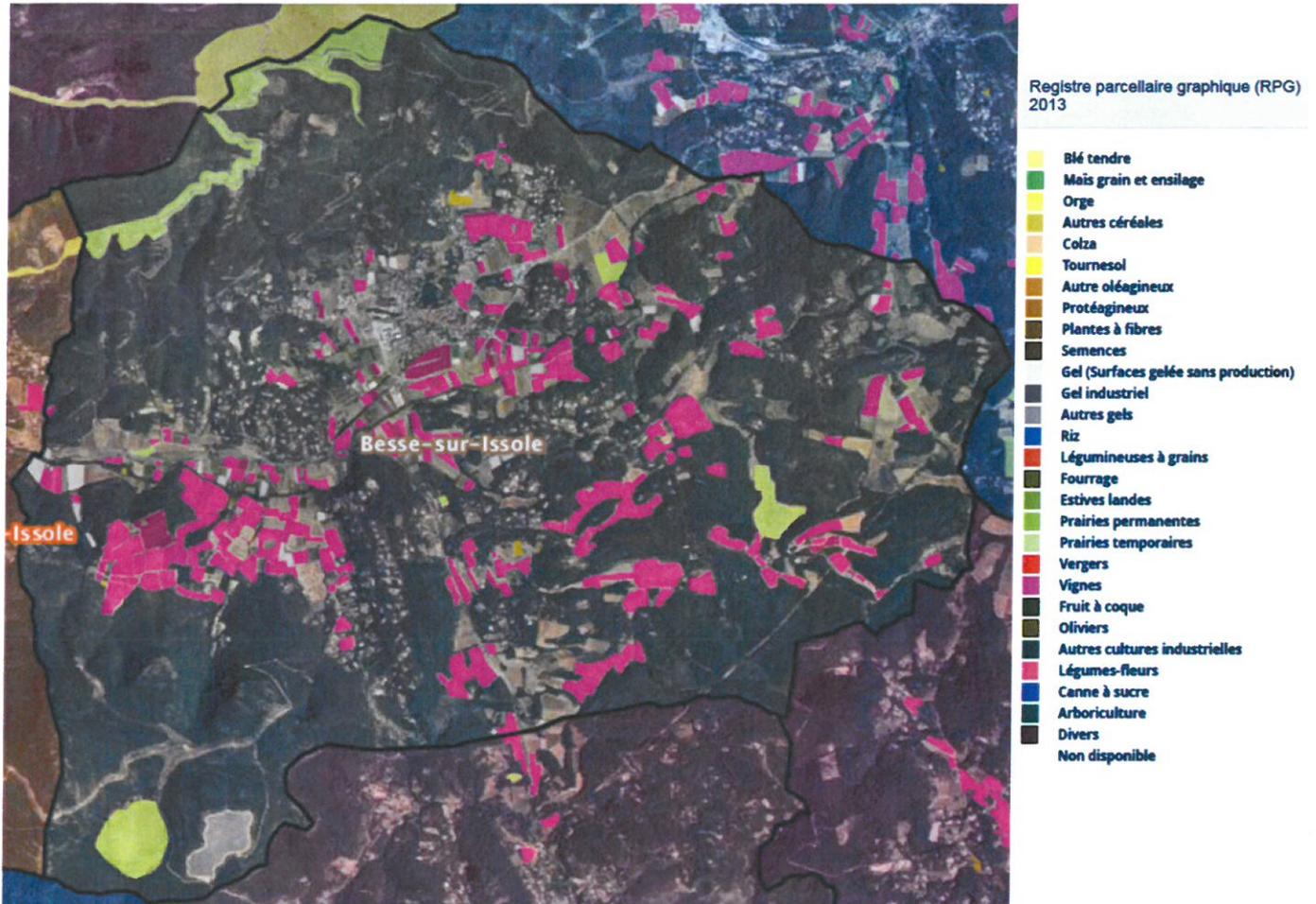
Les communes du Thoronet, Cabasse, Le Cagnet des Maures, Pignans et Carnoules possèdent une composante agricole comprise entre 10 et 20% de leur superficie communale.

La commune des Mayons, quant à elle, possède une composante agricole très faible : 4,54% de la superficie communale.

A titre de comparaison, les espaces cultivés occupent aujourd'hui 12% de la superficie totale du département du Var⁷. Les composantes agricoles des communes de la CCCV sont clairement au dessus de la moyenne départementale, soulignant ainsi le fort caractère agricole de ce territoire. Seule la

⁷ source : Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole - 2005
Chambre Départementale d'Agriculture du Var – 2011-

Le **Registre Parcellaire Graphique (RPG)** 2013, disponible sur le Géoportail, qui repose également sur un système déclaratif, permet de visualiser spatialement l'agriculture à Besse. Malheureusement, les surfaces correspondantes ne sont pas communiquées. Il en ressort une impression dominante et une sorte de contradiction avec ce qui vient d'être évoqué. La viticulture, avec ses AOP « Côtes de Provence », est la culture dominante. La curiosité provient des surfaces toujours en herbes qui avaient été annihilées par le RGA de 2010, et qui sont ici largement représentées par les « prairies permanentes et temporaires ». Regain ou dissimulation ? Encore un fait notable, peu ou prou d'oliviers en cultures...



Concernant le **potentiel de développement de l'agriculture**, on notera les signes de qualités recensés :

- ⊕ IGP : agneau de Sisteron, vin de Pays d'Argens, vin de Méditerranée, Vin du Var, Miel de Provence.
- ⊕ AOC/AOP : huile d'olive de Provence, vin des Côtes de Provence.
- ⊕ label AB à développer (en 2017, une exploitation produit sous le label AB).

En complément notable, on fera état de la municipalité qui souhaite ouvrir des jardins familiaux sur un terrain communal proche du collège et du nouveau groupe scolaire. Et, surtout deux sources importantes de potentiel de développement :

- ⊕ **les terres irrigables** ; la commune possède un important périmètre d'irrigation dû à la présence de nombreux canaux et filioles, dont la carte sera reporté aux documents graphiques du PLU à la double fin de préservation et de développement ;
- ⊕ **les espaces de reconquêtes agricoles** ; des sols et conditions propices au retour de l'agriculture sur des espaces désormais occupés par la forêt ; ils feront l'objet d'une identification aux documents graphiques.

2.4 Équipements et services

Ayant peu évolué, les éléments qui suivent sont ceux ont été présentés à l'occasion des réunions de concertations avec les habitants et les Personnes Publiques Associées en novembre 2011. Les informations ayant subi une évolution marquante ont été mises à jour et/ou transposées au fil des autres parties du rapport.

Équipements publics et services

Équipements scolaires:

- 1 structure multi-accueil (20 enfants de 18 mois à 3 ans)
- 1 école maternelle (4 classes)
- 1 école primaire (9 classes)
- Garderie périscolaire
- 1 Collège Frédéric Montenard
- Lycée => Brignoles (Lycée Raynouard)
- Ramassage scolaire (lycée)

Équipements de services, culture et sports:

- Bureau de Poste
- Office de tourisme
- 50 associations (13 associations culturelles, 20 associations sportives et 17 autres associations)
- 3 terrains de sport
- 4 terrains de tennis
- 1 établissement d'accueil et de loisirs itinérant
- 2 jardins publics et aires de jeux
- 1 boulodrome
- 1 perception
- Permanence ANPE à la Mairie
- Services hospitaliers à Brignoles

Projets :

- Extension de la Maison de retraite
- Création d'une résidence seniors



Ancien groupe scolaire
devenu nouvelle Mairie



Collège F. Montenard

Équipements : réseau d'eau potable

Schéma directeur d'alimentation en eau potable

SIEE, juillet 2007:

- Production et traitement des eaux: Véolia
- Gestion affermage: Véolia
- Commune alimentée par la source des Angles et les forages de Pey Gros
- 3 réservoirs : Réservoir de Pey Gros (1000m³) et 2 réservoirs des Collines (240 m³)
- Rendement du réseau est de 59,9% en 2010 – Perte de 260m³/j (médiocre)
- Consommation = 83 l/j/hab. = Grande partie de la population n'est pas raccordée au réseau (zone NB) (moyenne nationale = 150 l/j/hab.)



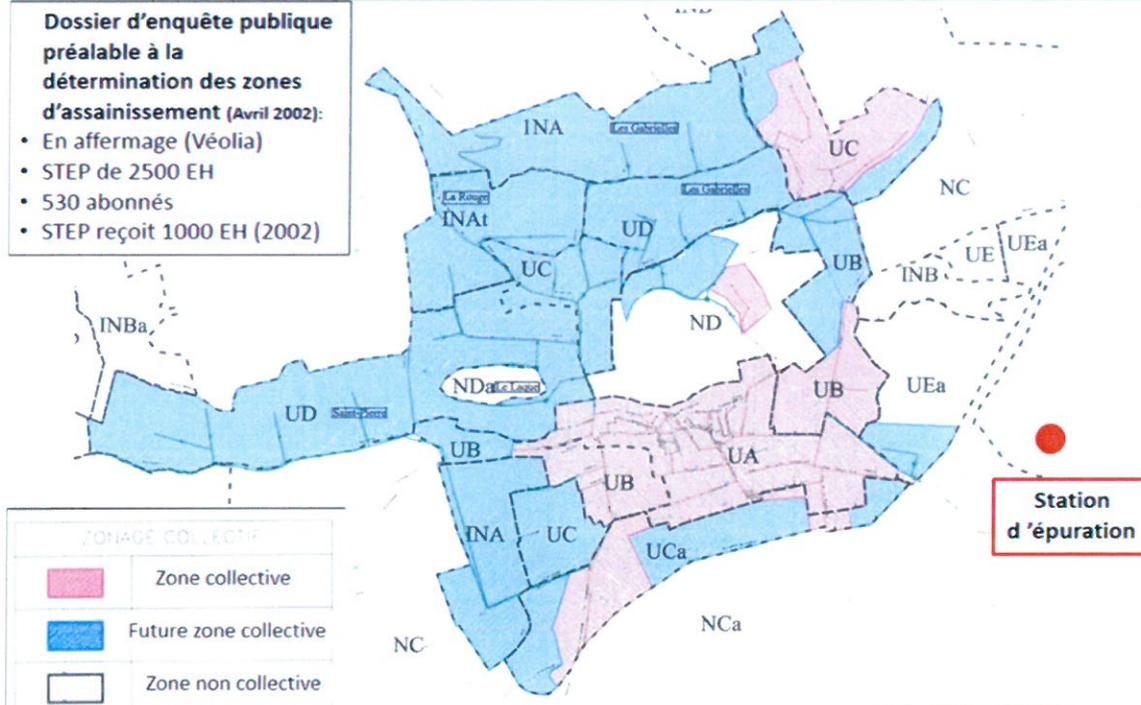
SVAG: Société Varoise d'Aménagement et de Gestion
SIEE: Société Ingénierie pour Eau et Environnement

En 2015, le rendement du réseau (source rapport du délégataire) était de 72,2%.

Équipements : réseau d'assainissement

Dossier d'enquête publique préalable à la détermination des zones d'assainissement (Avril 2002):

- En affermage (Véolia)
- STEP de 2500 EH
- 530 abonnés
- STEP reçoit 1000 EH (2002)



Sources : zonage d'assainissement – dossier d'enquête publique (avril 2002) – complément d'étude/SAA (mars 2007)

STEP : Station d'Épuration
EH : Équivalent par Habitant
SAA : Sud Aménagement Agronomie

Le rapport du délégataire « assainissement » de 2015 précise que la station d'épuration dispose d'une capacité épuratoire de 2950 Équivalents Habitants et que la capacité résiduelle est de 2159 Équivalents Habitants (confère le rapport sur les incidences environnementales).

Équipements : autres

Gestion des déchets (assurée par l'intercommunalité depuis Janvier 2011):

- Ramassage journalier des ordures ménagères
- Centre d'Enfouissement Technique : Le Cannet-des-Maures
- Déchèterie : Flassans sur Issole / Pignans

Couverture numérique

Offres France Télécom disponibles sur ce NRA	
ADSL	Disponible depuis le 15/07/2007
ADSL Max	Disponible
ADSL2+	Disponible
ReADSL	Non disponible (accès très haut débit)
TV par ADSL	Disponible

100% du territoire est couvert par le réseau ADSL

Photovoltaïque: Implantation d'une centrale au sud de la commune – emplacement existant sur le site de la colline des Narboussiers d'une superficie de 18 ha recouvert par des panneaux photovoltaïques



ADSL : Asymmetric Digital Subscriber Line (Internet haut débit par ligne téléphonique)
 NRA: Nœud de raccordement d'Abonnés

2.5 Déplacements et transports

Ayant peu évolué, les éléments qui suivent sont ceux ont été présentés à l'occasion des réunions de concertations avec les habitants et les Personnes Publiques Associées en novembre 2011. Les informations ayant subi une évolution marquante ont été mises à jour et/ou transposées au fil des autres parties du rapport.

Transports et déplacements

A Besse sur Issole:

- Migrations pendulaires
 - Domicile – équipements scolaires
 - Ecoles maternelle et primaire
 - Collège Frédéric Montenard
 - Lycées de Brignoles
 - Domicile – travail: Vers pôle d'emploi de Brignoles, Toulon et Draguignan

Transport en commun :

- 1 ligne interurbaine - Varlib : n° 5401: Gonfaron – Carnoules– Brignoles
- Dans la CCCV:
 - Transports scolaires (collège):
 - 3 Lignes (n° 5540, 5541, 5542): Gonfaron, Pignans, Flassans - Collège de Besse
- A Besse sur Issole:
 - Mise à disposition pour les associations d'un minibus
- Ligne TER: Les Arcs-Draguignan – Toulon – Gare de Carnoules à 5mn
- Projet de remise en service de la ligne TER Carnoules – Gardanne



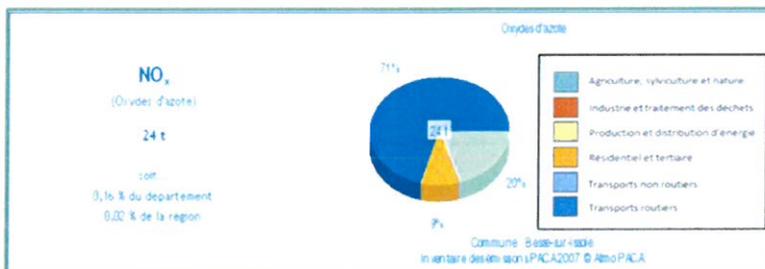
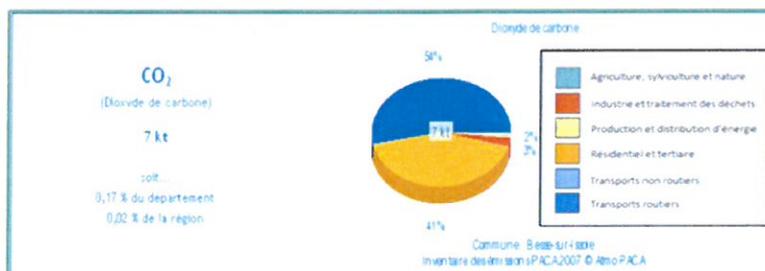
Problèmes perçus:

- Stationnement anarchique aux abords des équipements et commerces
- Transports en commun à développer vers Toulon, Brignoles et au sein de la CCCV

CCCV: Communauté de Communes Cœur du Var
TER: Train Express Régional

Pollutions et nuisances

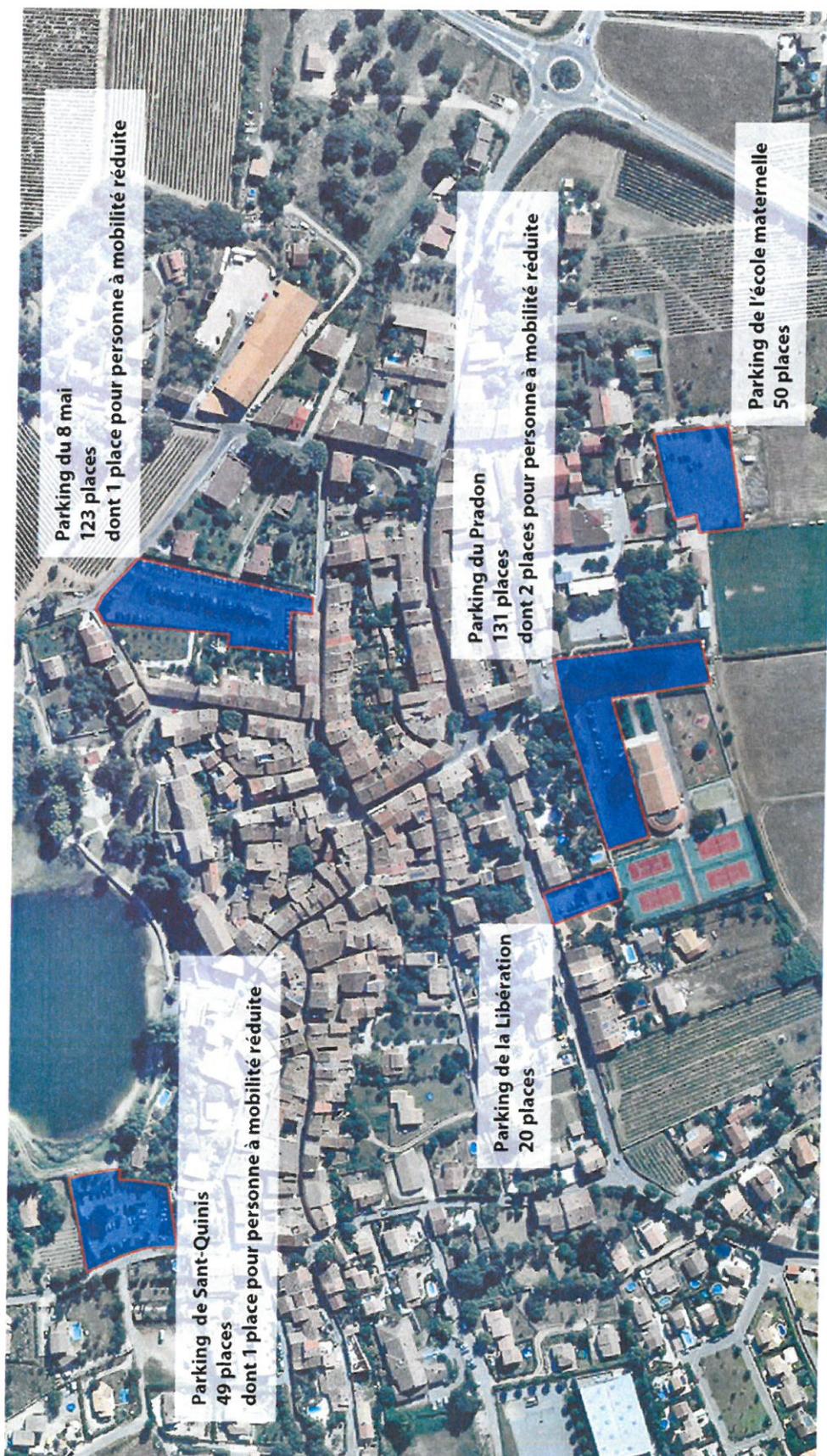
Pollution de l'air:



- Gaz rencontrés dans le processus de combustion (véhicules automobiles, chaudières à gaz (pour les oxydes d'azote))
- Effet de renforcement de l'effet de serre
- Gaz dommageables pour la santé (asthme, dégradation de la respiration)

=> Pollutions essentiellement dues aux transports automobiles (71% de l'émission de NO_x et 54% de l'émission de CO₂ sur la commune est due aux transports routiers)

Source: base de données EMIPROX



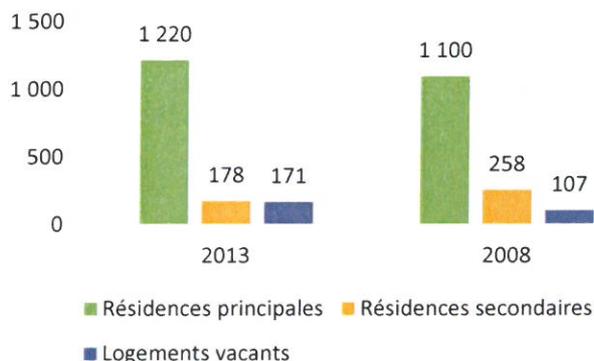
Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés des parcs ouverts au public

5 Parcs publics

Capacité totale : 373 places de stationnements

2.6 Habitat et Logement

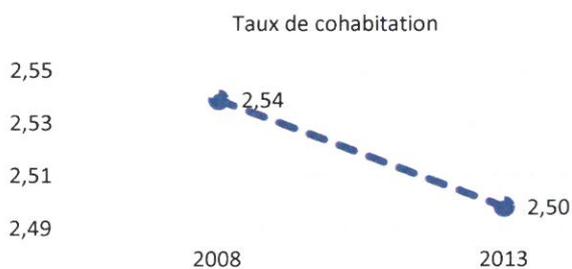
2.6.1 Le parc de logements



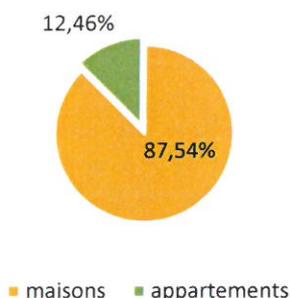
D'un contingent de 1.465 logements composants le **parc total** en 2008, on est passé à 1.569 logements en 2013, soit 104 logements nouveaux en 5 ans ; ce qui revient à une moyenne de 20,8 logements supplémentaires par an.

Les résidences principales dominent largement les statistiques avec un taux de 78% ; il augmente même de 3% depuis 2008. Cela pourrait correspondre à la transformation de résidences secondaires en résidences principales, coïncidant avec l'augmentation de la part des retraités déjà relevée.

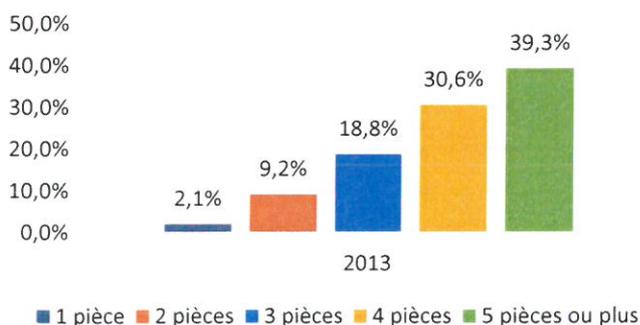
Le taux de logements vacants est de 11% en 2013.



En parallèle, le **taux de cohabitation** a diminué légèrement, en passant de 2,54 à 2,50. Il emporte la confirmation d'un desserrement des ménages - de moins en moins de personnes dans un même logement.



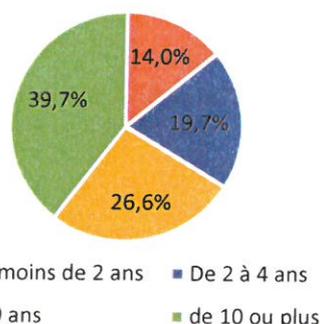
La suprématie de la **maison** sur les **appartements** traduit parfaitement la forme urbaine dominante au sein de la commune, comme en Cœur du Var dont 63% était constitué d'espaces urbains peu denses en 2011.



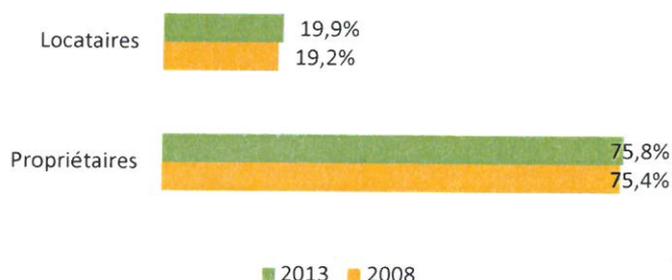
Par suite, les résidences principales sont logiquement de grands, voire de très grands logements : 88,7 % sont des composés de 3 pièces ou plus.



Parmi les **résidences principales construites avant 2011**, 30% ont été achevées entre 1991 et 2005, et encore 12,4% de plus entre 2006 et 2010, soit plus de 40% des 1.220 résidences principales de Besse.



L'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (en 2013) confirme l'analyse précédente, puisque 66,3% date d'au moins 5 ans. La période récente (moins de 5 ans) vient attester, une fois encore, de l'attractivité démographique de Besse, puisque qu'ils sont encore 33,7% à être arrivés récemment.



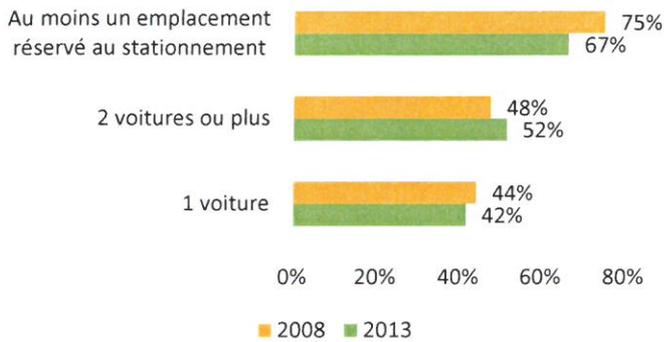
Autant il y a de maisons individuelles, autant la **part des propriétaires** est importante, soit plus de 75% ; l'offre locative est donc peu développée, notamment dans le logement social, où seulement 0,2% des locataires le sont dans un HLM.

Logement social (31/12/2016)		Insee 2013
Population		3 048
Résidences principales		1 220
Logements ordinaires		5
Foyers		9
Parc public		14
Logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH		8
Total		22
% RP/LS		1,80%
Logements intermédiaires conventionnés ANAH		0

La DDTM du Var, dans son rapport annuel du « Patrimoine locatif social ; répartition par commune au 31 décembre 2016 » fournit les données ci-contre. Pour correspondre aux chiffres Insee du présent rapport, les données « population » et « résidences principales » ont été corrigés. Il en ressort un décompte officiel de **22 logements locatifs sociaux** pour la commune e Besse, soit un **pourcentage de 1,80% de Logements Sociaux (LS) par rapport aux Résidences Principales (RP)**.

Si la commune est soumise à l'article 55 de la Loi SRU (article qui dispose que les communes de plus de 3.500 habitants, situées dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants, et dans lesquelles les logements

locatifs sociaux représentent moins de 25 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions en vue d'atteindre cet objectif de 25 %). La loi dite ENL (Engagement National pour le Logement), les oblige à mettre en chantier au moins 30% de LLS par rapport à tous chantiers engagés sur 3 ans, afin d'accélérer l'atteinte de l'objectif de 25% initial. **Ici, la commune ne remplit pas ce cas de figure : Besse compte une population inférieure à 3.500 habitants et ne fait pas partie d'une agglomération supérieure à 50.000 habitants.**



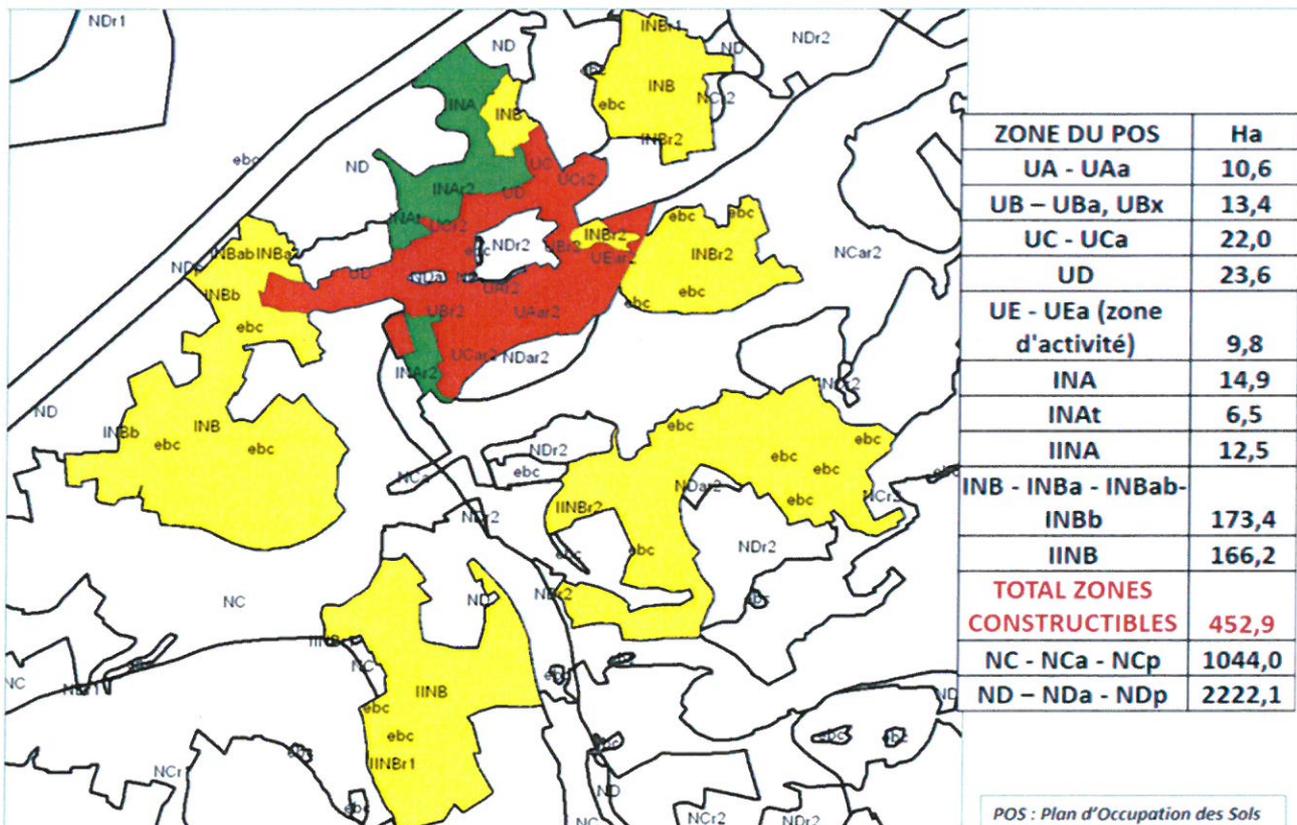
Enfin, Besse étant une commune où la sphère présentielle - on l'a vu - est marquée, il est logique que ce caractère résidentiel s'accompagne de la forte présence d'un ou plusieurs **véhicules** particuliers. Toutefois, avec l'augmentation du nombre de retraités mais aussi des étudiants qui quittent le territoire et encore des couples d'actifs ayant deux lieux de travail différents, la proportion de ménages ayant 2 voitures et plus passe la barre des 50% sur ces cinq dernières années. A contrario, les emplacements de **stationnements** présents dans les maisons individuelles ne suivent pas cette cadence. Dans ce contexte, la commune, qui ne manque pourtant pas de stationnements au sein du village, prévoit la réalisation d'une aire de covoiturage en entrée de ville est (au rond-point en face de Pécaussier) sur une propriété communale.

2.6.2 Les zones dédiées à l'habitat dans le POS antérieur

⚠ Ayant peu évolué, les éléments qui suivent sont ceux ont été présentés à l'occasion des réunions de concertations avec les habitants et les Personnes Publiques Associées en novembre 2011. Les informations ayant subi une évolution marquante ont été mises à jour et/ou transposées au fil des autres parties du rapport.

Analyse et bilan du POS

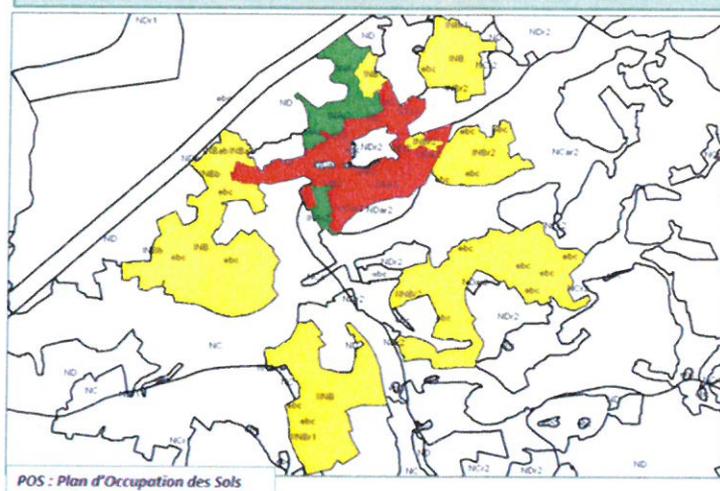
Les zones constructibles représentent 453 ha soit **12% du territoire**



Analyse et bilan du POS

CAPACITE D'ACCUEIL DU POS	CAPACITE THEORIQUE		CAPACITE ACTUELLE		CAPACITE RESIDUELLE	
	logements	population	logements 2006	population 2006	logements	population
	2270	5476	1465	3721	805	1755
dont résidences principales	1704	4112	1100	2793	604	1318

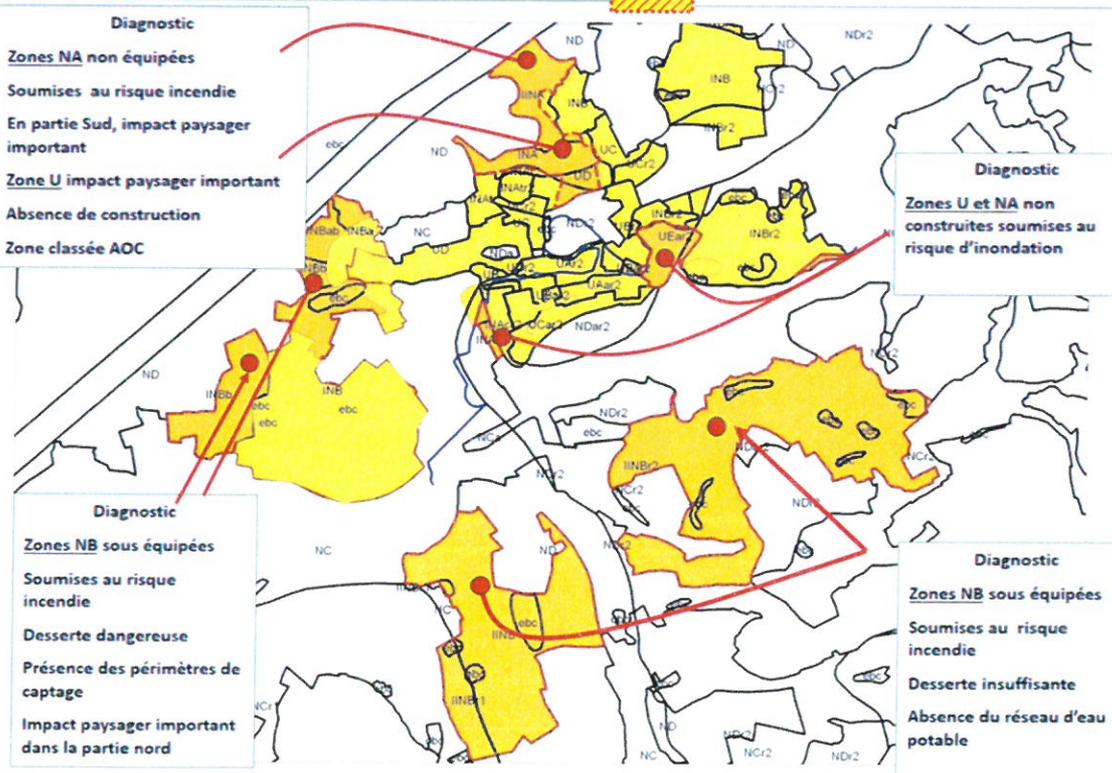
Objectifs démographiques d'ici 20 ans: 4500 habitants



ZONE DU POS	Ha
UA - UAa	10,6
UB - UBa, UBx	13,4
UC - UCa	22,0
UD	23,6
UE - UEa (zone d'activité)	9,8
INA	14,9
INAt	6,5
IINA	12,5
INB - INBa - INBab- INBb	173,4
IINB	166,2
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	452,9

Enjeux urbains :

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN



Les zones d'habitat diffus (INB et IINB) qui correspondent aux espaces urbains peu denses déjà évoqués représentent à eux seuls presque 340 ha !

Chapitre 3 : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

3.1 Éléments de cadrage

Dans le cadre de l'élaboration du document de PLU, une « **étude de densification** » a été réalisée. Cette étude permet l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Elle est explicitée ci-après.

3.1.1 Rappel du cadre légal

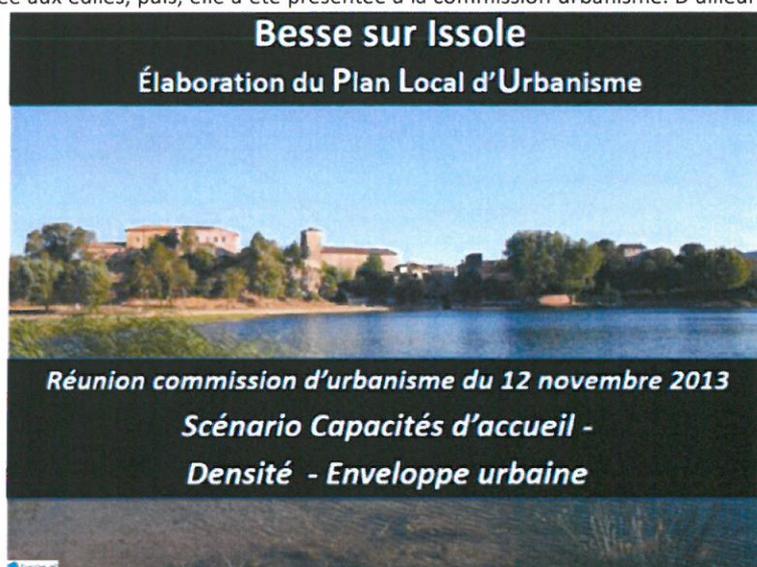
L'entrée en vigueur de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), ainsi que l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016 a introduit une nouvelle obligation pour le rapport de présentation :

(Article L151-4) Le rapport de présentation analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces (...) »

3.1.2 Conduite de l'étude de densification

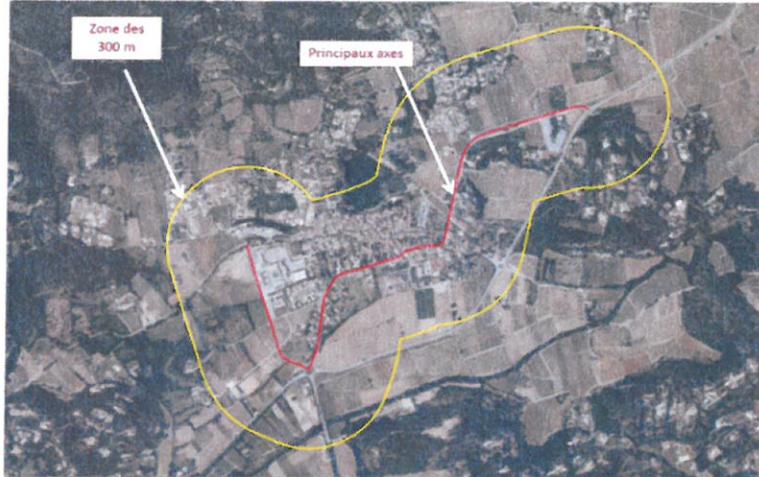
Il n'est pas inutile de préciser que cette loi ALUR a également été à l'origine d'un grand bouleversement dans les habitudes liées à la planification urbaine, puisqu'elle a fait disparaître le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité d'établir une « superficie minimale » pour qu'un terrain soit constructible. Cette Loi a encore, et c'est le point le plus important, organisé la disparition programmée du régime du POS. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, les capacités d'accueil liées au POS, que nous avons évoqué dans le chapitre précédent, sont aussi peu développées. En effet, auparavant les deux ingrédients principaux qu'étaient les COS et superficies minimales permettaient d'obtenir rapidement une capacité d'accueil de logements et de population globale, puis résiduelle pour un espace donné. Avec la suppression de ces deux outils fondamentaux, il a fallu innover et utiliser différemment les autres outils préexistants. La nouvelle démarche a donc été proposée aux édiles, puis, elle a été présentée à la commission urbanisme. D'ailleurs, le bureau d'études avait anticipé cette nouvelle obligation en proposant une réflexion analogue, dès novembre 2013 (cf. extraits).

L'hypothèse fondatrice reposait sur la démarche initiée par le SCoT Cœur du Var, mais aussi sur des réflexions menées par l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise (AUDAT) dans le cadre d'une étude sur les centralités autour des gares. Les premiers périmètres d'études proposaient des notions de 500 mètres et 1.000 mètres autour des gares soit, respectivement, 5 minutes et un quart d'heure à pied. Compte-tenu de la structure urbaine de Besse, le périmètre envisagé avait été réduit à 300 mètres de part d'autre des principaux axes de circulations incluant les lieux de centralités (mairie, collège, zone d'activité, etc.).

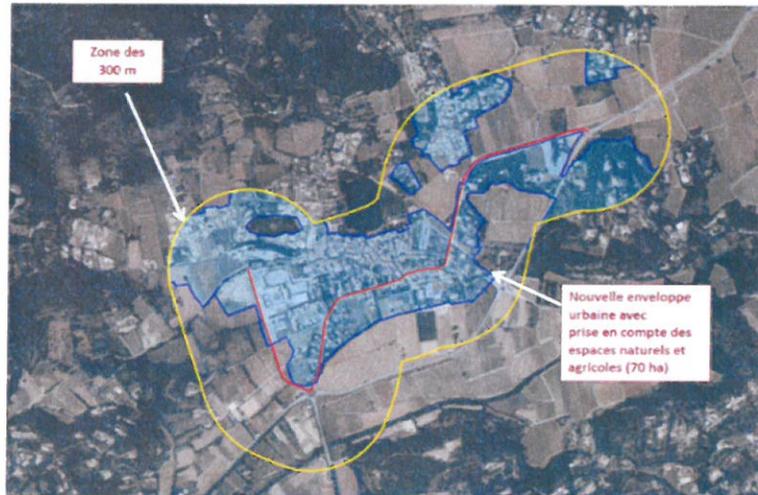


Redéfinition de l'enveloppe urbaine

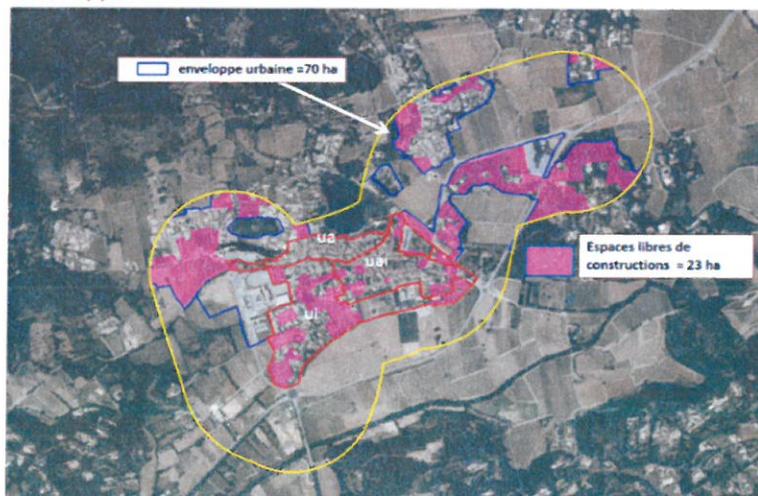
Proposition : définir une nouvelle enveloppe urbaine plus dense en s'appuyant sur les principaux axes pouvant être desservis par les transports collectifs dans un rayon de 300 mètres.



Redéfinition de l'enveloppe urbaine avec prise en compte des espaces naturels et agricoles 70 ha

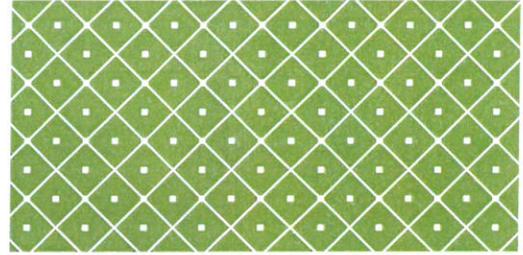


Identification des espaces libres de constructions dans cette nouvelle enveloppe urbaine



Par la suite, l'approche a été revue et corrigée de façon itérative pour être tout-a-fait finalisée à l'occasion d'une réunion de travail avec les représentants du SCoT (M. le Vice-Président accompagné de sa Chef de Projet) qui s'est tenue le 28 février 2017 à l'occasion d'une séance d'examen de la compatibilité du PLU avec le SCoT Cœur du Var. C'est donc bien sur la base de ces différents travaux que les capacités d'accueil du PLU ont été approfondies, et revues à la baisse.

 Les extraits cartographiques correspondent au PLU arrêté.



Les sous-parties qui suivent décomposent la nouvelle méthodologie appliquée.

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Besse-sur-Issole PLU
Commission urbanisme
28 février 2017

3.2 Identification des espaces bâtis

 (cf. extraits ci-après et cf. explications des choix retenus pour le PADD).

Dans un premier temps, il a fallu définir la zone d'étude. Celle-ci a été déterminée en fonction des esquisses de zonages successivement envisagées. Après moult rebondissements les espaces soumis au risque d'inondation le plus fort ont été systématiquement sortis de l'enveloppe urbaine.

Ensuite, au sein de la zone d'étude, le choix a été porté d'isoler les espaces dits « d'équipements collectifs » qui ont été considérés comme étant non mutables - non densifiables pour du logement - du fait de leur nature. A savoir, Le château et l'église, le cinéma et l'ancienne mairie, la nouvelle mairie, la salle polyvalente et les stationnements, le collège et la maison de retraite, le nouveau groupe scolaire, la zone d'activités, le cimetière, les voiries existantes. Ces espaces représentent environ 9 ha.

Par soucis de permanence et de concordance de la démarche, les périmètres de 500 mètres et de 1.000 mètres ont été reportés. Ces rayons ont été appliqués afin de sélectionner les espaces les plus centraux et les plus propices à une densification. Ils correspondent à un temps de trajet de 5 à 15 minutes pour un marcheur moyen.

Zone d'étude : 84 ha
8 secteurs : 4 en U et 4 en AU



■ Équipements collectifs
■ Espaces déjà bâtis / artificialisés

Zone d'étude :
Périmètres autour de la centralité

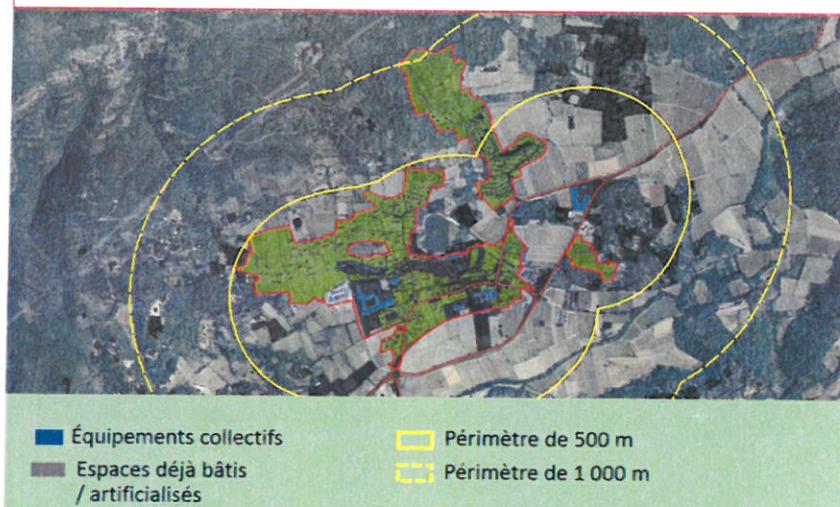


■ Équipements collectifs
■ Espaces déjà bâtis / artificialisés
○ Périmètre de 500 m
○ Périmètre de 1 000 m

Enfin, la dernière phase de l'étude a consisté à analyser finement le système parcellaire et le bâti existant pour en extraire deux types d'espaces. D'une part, « les espaces déjà bâtis » (20 ha), qui ont été confrontés aux espaces artificialisés issus du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2011 réalisé dans le cadre du SCoT Cœur du Var. D'autre part, « les espaces libres » de toutes constructions et, par conséquent, potentiellement supports d'une mutation par densification (55 ha).

Zone d'étude :

Espaces libres de constructions : 55,7 ha



3.3 Identification des densités et estimation du potentiel de densification au sein des zones à destination d'habitat

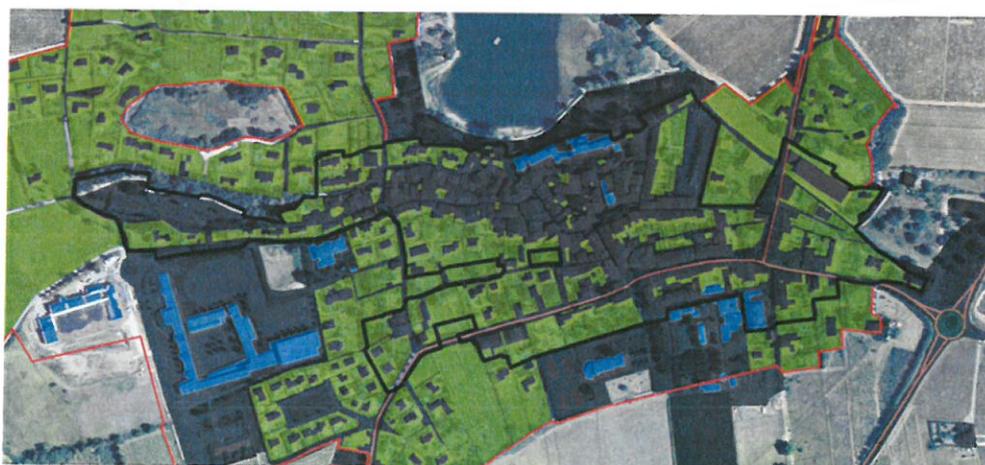
La suite du travail a résidé dans la mise en musique des éléments précédents. Ces travaux ont été effectués selon un processus itératif (travaux en commission urbanisme) dans la mesure où les outils à disposition ont été amputés avec la disparition des COS et superficies minimales. Toutefois, la force de cette idée a suscité l'esprit même de la présente analyse des espaces déjà bâtis et artificialisés pour les réintroduire dans la fabrique de la ville tout en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles. C'est ainsi que, sur la base de travail cartographique que nous venons de balayer, des densités ont été identifiées. Cette estimation a d'abord été présentée à la concertation en juillet 2016, puis revue à la baisse en décembre 2016 / janvier 2017. Pour mémoire, l'**objectif démographique** remonté par la commune lors de l'élaboration du SCoT était estimé à 5.000 habitants. Aussi, compte-tenu de l'ossature du PLU et de sa concordance avec le SCoT, il s'établi aujourd'hui à hauteur de **4.500 habitants sur un horizon de 20 ans**.

Les estimations et densités sont maintenant balayées par zone ou secteur constructible dédié au logement.

Ua: 13,8 ha



Espaces libres de constructions



Logements existants : 668
Logements en densification : 33
Total : 702
Densité obtenue : 51 logt/ha

Uaa: 1,6 ha

Espaces libres de constructions



Logements existants : 5
Logements en densification : 84
Total : 89
Densité obtenue : 54 logt/ha

Uba: 14,7 ha

Espaces libres de constructions



Logements existants : 121
Logements en densification : 23
Total : 144
Densité obtenue : 15 logt/ha

Ubb : 23,2 ha

Espaces libres de constructions



Logements existants : 138
Logements en densification : 39
Total : 177
Densité obtenue : 10 logt/ha

1AU: 2,4 ha

Espaces libres de constructions



Logements existants : 0
Logements en densification : 22
Total : 22
Densité obtenue : 10 logt/ha

2AUa: 4,2 ha □

Espaces libres de constructions



Logements existants : 2
Logements en densification : 80
Total : 82
Densité obtenue : 20 logt/ha

2AUb: 6,2 ha □

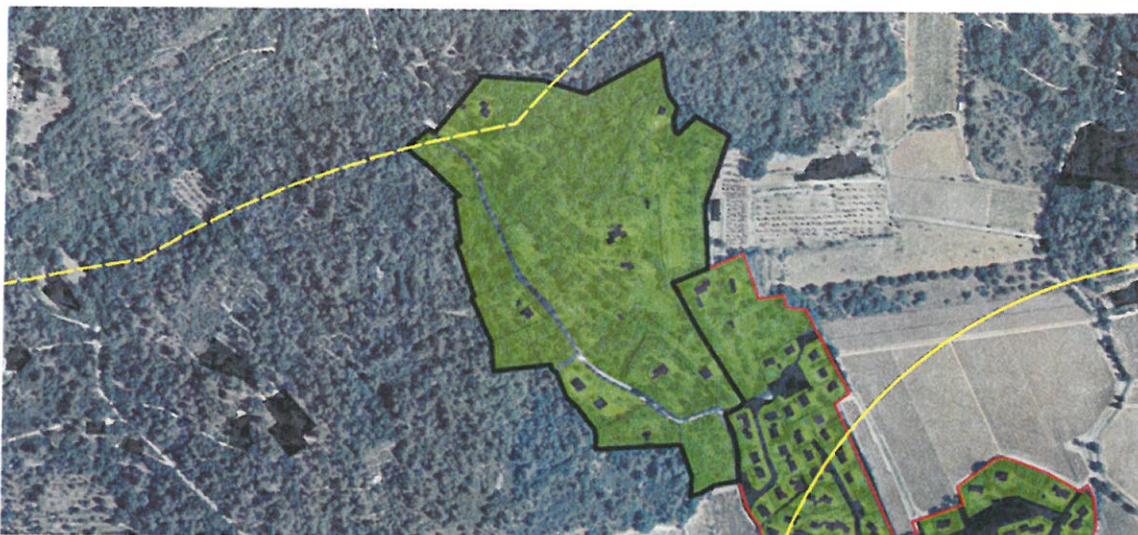
Espaces libres de constructions



Logements existants : 6
Logements en densification : 83
Total : 89
Densité obtenue : 15 logt/ha

2AUc : 10,1 ha

Espaces libres de constructions



Logements existants : 12
 Logements en densification : 85
 Total : 97
 Densité obtenue : 10 logt/ha

Total zone d'étude :

Logements existants : 952
Logements en densification : 449
 Total logt : 1.401
 Total Pop : 3.118

Plafond démographique :
 4.500 habitants (20 ans)

Insee 2013 :
 Total logt : 1.569
 Total Pop : 3.048

Total hors zone d'étude :

Logements existants : 617
 Total Pop : 1.373

Total commune:

Logements total : 2.018
 Total Pop : 4.491

Chapitre 4 : Explication des choix retenus

4.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse qui exprime la politique communale en matière d'aménagement du territoire, avec laquelle le règlement et le zonage doivent être concordants (document n°2 du PLU).

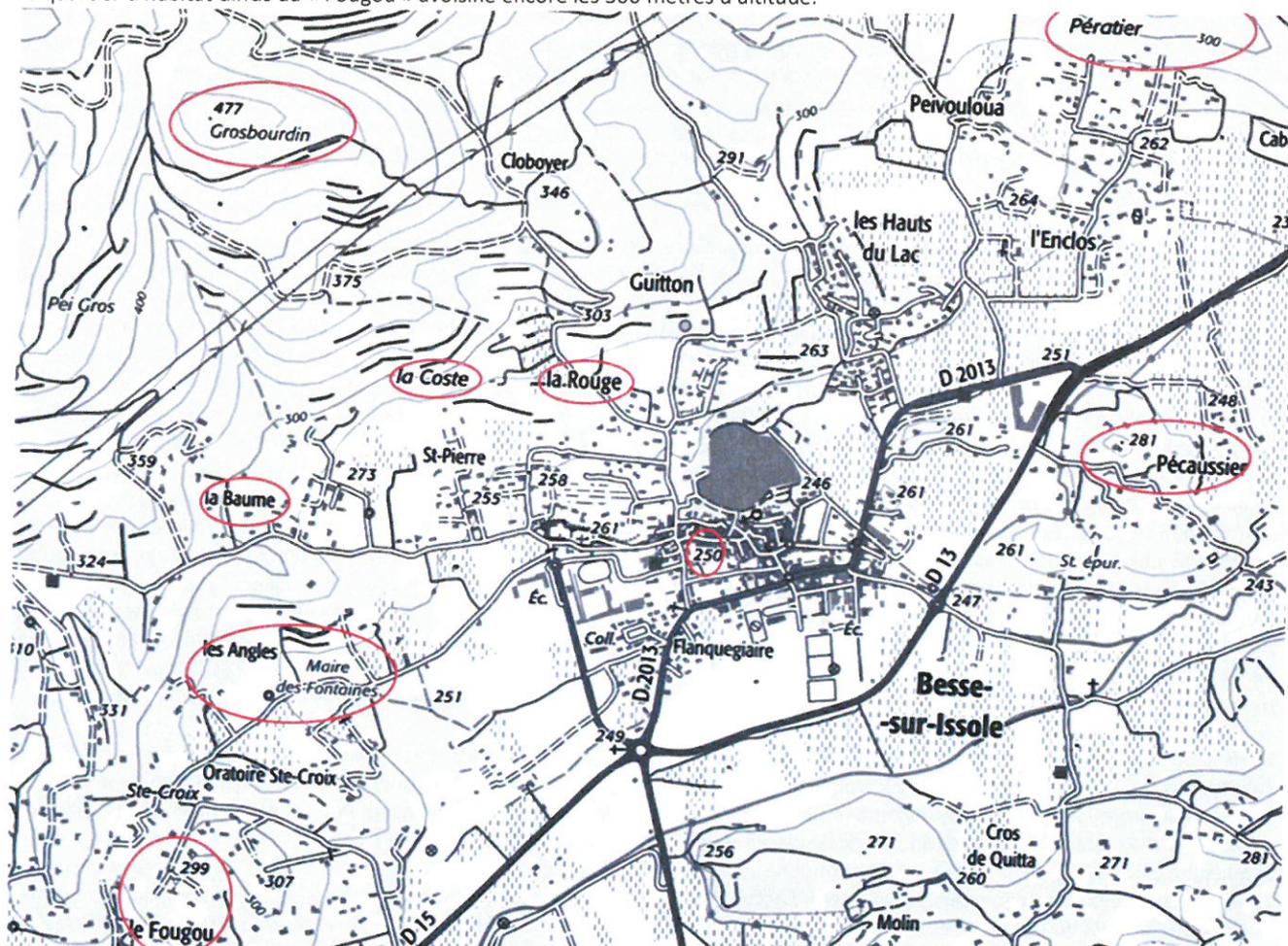
Le PADD de Besse-sur-Issole a été débattu en conseil municipal le **10 août 2016** et le **26 janvier 2017**. Il a également été présenté aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux habitants de Besse-sur-Issole lors des réunions de concertation tenues le 15 décembre 2015.

Pour bien comprendre et assimiler les choix qui ont présidé à l'élaboration du PLU et qui ont permis de bâtir le PADD, il est primordial de brosser un bref aperçu liminaire et de garder en mémoire trois éléments fondamentaux. Dans l'ordre le site, puis la composante agricole et, surtout, l'eau. L'implantation du noyau urbain s'est faite aux abords du lac (altitude 250 mètres) dans une petite dépression proche de la plaine agricole (cf. photo).



(Source : IGN, photo aérienne de 1931)

A l'arrière du village, au Nord, on se trouve rapidement sur les coteaux menant à la barre de Saint-Quinis (636 mètres à la Chapelle) ; ou au « Grosbourdin » (477 mètres) tandis qu'à l'est au-dessus du quartier de Pératier, on culmine à 388 mètres. Au-delà de la déviation (RD 13), on se trouve face à la colline de Pécaussier (281 mètres). Et encore au Sud-Ouest du village en direction de Sainte-Anastasia, le quartier d'habitat diffus du « Fougou » avoisine encore les 300 mètres d'altitude.



En revenant sur le front arrière du village, vers l'Ouest, on trouve les terrains les plus naturellement favorables à une extension de l'urbanisation en continuité de l'existant. En passant le cimetière, on débouche presque instantanément sur « La Baume » et en remontant légèrement vers le Nord, se trouve « La Coste », puis légèrement vers l'est « La Rouge ». Ce n'est pas un hasard si le collège Frédéric Montenard, puis le nouveau groupe scolaire sont venus d'implanter en frange de ces espaces. Si l'on se déplace sur la composante agricole, on s'aperçoit d'emblée que les abords du village sont cernés de terres fertiles et cultivées de longue date. Les traces de restanques sur « La Coste » en témoignent ; « La Rouge » doit son toponyme à la couleur de la terre ; et de part et d'autre des RD 13 et 15 (de Flassans à Sainte-Anastasia), le regard embrasse quasi-exclusivement des terrains agricoles. La dernière clef de lecture puise sa source dans la forte présence de l'eau sur le territoire. Le Lac, bien sûr, mais aussi, « Le Lacquet » ; plus au Sud, le marais de « Gavoty », ailleurs les sources, l'Issole et ses affluents, les canaux d'irrigations et...le risque d'inondation ! Les terrains localisés entre le collège et « Les Angles » font l'objet de périmètres d'irrigations favorisant maraichage et autres pépinières et, bientôt, des jardins familiaux au Sud du nouveau groupe scolaire (parcelle communale). La carte d'aléas inondation issue de l'Etude HGM environnement condamne presque tout développement urbain au Sud du village (Flanquegiaire). Aussi, pour préparer l'avenir et parer à ce risque majeur, la commune a souhaité diligenter un Schéma Directeur des Eaux Pluviales afin de prévoir les dispositifs et aménagements ad hoc qui lui permettront d'assurer un renouvellement urbain vers l'Ouest, axe naturel de l'étirement du front urbain Bessois et presque seule option réaliste. L'autre possibilité, puisqu'envisagée par le SCOT, consisterait à réduire la consommation des espaces agricoles à « La Rouge » en remontant « sur les coteaux », notamment vers « Les Hauts du Lac ».

C'est pourquoi, lors de la longue, très longue, procédure d'élaboration du PLU de Besse-sur-Issole, une préoccupation est restée constante. Elle s'est incarnée à travers la prise en compte, puis la reconnaissance de la zone inondable. En effet, cette question s'est toujours avérée épineuse. Les élus ayant souvent rappelé, lors des différentes commissions, que les anciens du village avaient procédé au détournement du lit initial de l'Issole qui, jusqu'alors coulait en lieu et place de la rue principale, afin de lui imposer un nouveau lit, celui que nous connaissons actuellement. Par suite, le village a donc été massivement soumis au risque d'inondation sur la base d'une définition de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) qui s'appuie sur une approche géomorphologique par bassin versant et qui s'affranchit, en outre, des éventuels abattements provenant des aménagements hydrauliques créés par l'homme. Cette problématique d'une fine et juste délimitation de la zone inondable a réellement pesé lourdement sur le planning d'élaboration du PLU. C'est dans ce contexte que les élus ont fait mener une étude hydraulique précise sur les zones urbanisées et urbanisables du POS encore en vigueur. La Société HGM environnement a rendu ses conclusions en déterminant différents degrés de risques et en proposant des recommandations

adaptées selon le type de risque et sa graduation (cf. document annexé au règlement). Entre temps, l'Etat a prescrit l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur l'ensemble des communes traversées par l'Issole. Une présentation de la carte d'aléa a ainsi pu être effectuée en commune. Cette nouvelle définition de la zone inondable opérait une nouvelle hiérarchisation des risques et, surtout, engendrait des contraintes beaucoup plus fortes sur les questions d'urbanisme. Toutefois, ce PPRI n'en était qu'à la phase des études préalables avant prescriptions ; il n'avait pas plus de portée qu'une autre étude hydraulique. Finalement, ce PPRI n'est, à ce jour, toujours pas finalisé. Aussi, en son absence, les édiles ont décidé de continuer à s'appuyer sur l'étude HGM environnement pour ce qui relève de la reconnaissance de la zone inondable Bessoise. Cette étude apporte en outre l'avantage de s'étirer d'un bord à l'autre des limites communales selon le fil de l'Issole, soit d'Ouest en est. Il en résulte la possibilité de s'affranchir de l'AZI sur ces mêmes espaces, dans la mesure où l'étude HGM est plus fine et plus précise que l'AZI. C'est sur ces fondements, que l'enveloppe urbaine proposée au PADD a donc été bâtie. Et c'est la raison pour laquelle, cette orientation en occupe le premier rang (**orientation 1, mesure 1**).

L'autre grande préoccupation essentielle a, bien sûr, consisté à redéfinir les espaces potentiellement constructibles au regard, à la fois du POS en vigueur, mais aussi des espaces déjà bâtis. Le PLU ayant été prescrit en 2003 sous l'égide de la loi SRU (2000), il convenait, en premier lieu, de savoir ce qu'il adviendrait des nombreuses zones d'habitat diffus (NB) du POS. Le diagnostic a, d'emblée, permis de déterminer celles qui étaient les plus éloignées et les moins bien desservies et qu'il conviendrait de stabiliser en l'état. A l'évidence, certaines zones endossaient des enjeux plus stratégiques que d'autres, sans parler des questions, parfois houleuses, liées à la propriété foncière. Bon an mal an, cette délimitation s'est affinée progressivement pour arriver à une réduction significative des zones à reclasser au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières. Entre-temps, plusieurs lois d'importance sont venues renforcer la loi SRU. Il y eut, pêle-mêle, la loi UH, les lois Grenelle, et enfin, la plus récente, la loi ALUR. Après la nécessaire amélioration de la prise en compte de l'environnement (et la soumission du PLU à une évaluation environnementale), la loi ALUR a sonné le glas des COS et autres superficies minimales, tout en imposant, encore et toujours, une nouvelle contrainte au PLU, celle de réaliser une étude de densification des espaces déjà bâtis. Les élus ont ainsi choisi de s'appuyer sur les dernières esquisses de zonages réalisées par le bureau d'études en charge du PLU, pour concentrer l'analyse des espaces déjà bâtis sur les espaces les plus proches du Village (cf. chapitre « Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâti »). Il convient encore de souligner l'entrée en vigueur du SCoT Cœur du Var, qui allait encore demander plus au PLU afin de respecter l'armature urbaine qu'il a introduit. C'est dans ce contexte que la zone d'étude a été restreinte au plus proche du noyau urbain historique et en dehors des espaces inondables les plus à risque. *C'est donc la combinaison de la prise en compte du risque d'inondation et des espaces ciblés par l'étude de densification qui ont été à l'origine de la première orientation du PADD « recentrer l'urbanisation autour du village et en dehors du risque d'inondation ».*

Sur le plan de la procédure, une seconde réunion de concertation publique et PPA s'est tenue sur la présentation des grandes orientations du PADD en décembre 2015. Puis, en juillet 2016, une dernière réunion de concertation avec les PPA et le public a été menée sur le projet de zonage et de règlement. Certaines PPA, ont opposé de vives réticences sur l'enveloppe urbaine alors présentée, au motif qu'elle impactait significativement des espaces agricoles de grande qualité (AOC/AOP), en particulier au lieu-dit « La Rouge ». La question a donc été posée de savoir si la commune souhaitait, au moins réduire, ou supprimer les poches constructibles impactant ces espaces et, par suite diminuer les capacités d'accueil inhérente au projet de développement de l'urbanisation sur les espaces proches des « Hauts du Lac » (zone 2AU envisagée). Pour remettre de l'ordre dans les idées, il convient de se remémorer que les dits espaces étaient classés en zone d'urbanisation future (NA) au POS, et que la municipalité en place, souhaitait conserver ce potentiel constructible. Une visite de terrain avec les PPA a été organisée en janvier 2015 afin de déterminer la réalité des vues de chacune des parties en présence. Il a donc été décidé de proposer au Conseil municipal de débattre sur le projet de PADD correspondant à la nouvelle esquisse de zonage présenté lors de la concertation de juillet. Ce fut chose faite en août 2016. Ainsi, à la réduction de l'enveloppe urbaine sur « La Rouge », est venue s'ajouter la décision de conserver, mais de réduire, la zone constructible sur « Les Hauts du Lac ». Les positions allaient encore légèrement évoluer en décembre 2016. Le Maire, dont les intérêts fonciers étaient soulevés par le classement de terrains en constructible au PLU - sur des espaces véritablement stratégiques au regard de leur rôle de jonction, voire de pivot du renouvellement urbain - a pris l'initiative de se retirer de la procédure d'élaboration du PLU et a, par la même occasion, confirmé la direction de cette mission au deuxième adjoint, Vice-Président de la Commission Urbanisme. De plus, toujours soucieuse de répondre aux sollicitations des PPA, la commission urbanisme a décidé d'inscrire au PADD une temporalité à respecter dans l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones. Cette disposition a trouvé sa matérialisation dans le PADD dans l'introduction de la **notion d'axes prioritaires et secondaires de développement du front urbain**. En pratique, il conviendra d'abord d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU localisée à Pécaussier, avant de pouvoir envisager l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU situées à l'Ouest du noyau urbain (il n'y a pas d'ordre entre les deux). Ce sont ces deux espaces qui constituent l'axe prioritaire de l'ouverture à l'urbanisation de Besse-sur-Issole. Ensuite, et seulement ensuite, la commune pourra envisager d'ouvrir le front urbain de réserve - axe secondaire - constitué par la zone 2AU proches des « Hauts du Lac ». Ces nouvelles dispositions étant d'importance quant aux orientations initiales du PADD soumis au débat, il a été acté de remettre le PADD au débat en Conseil Municipal. Ce second débat sur le PADD a ainsi été réalisé en janvier 2017. Les autres grandes orientations restant inchangées.

Au sujet des seconde et troisième orientations, en voici les principaux tenants et aboutissants.

Sur le plan économique, la richesse communale repose principalement sur l'agriculture, les commerces de proximité, la petite zone d'activité existante en entrée de ville. L'attrait touristique est, lui aussi, indéniable notamment du fait de la présence du Lac emblématique de Besse. Parmi les communes qui composent le SCoT de Cœur du Var, Besse est d'ailleurs ciblé précisément pour jouer un plus grand rôle au plan touristique. C'est pourquoi l'**orientation 2** s'intitule « *Renforcer les activités commerciales et artisanales, touristiques et agricoles* ». Les 3 premières mesures abordent successivement ces grandes thématiques. Les énergies renouvelables s'inscrivent également dans cette orientation 2 (**mesure 4**), au titre de la reconnaissance de la centrale photovoltaïque au sol existante au Sud-Ouest de la commune.

La troisième et **dernière orientation** fait la part belle à la très grande richesse environnementale qui caractérise Besse. La commune est en effet concernée par plusieurs espaces à enjeux écologiques, parmi lesquels : les ZNIEFF (marais de Gavoty, Ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy, Barre de Saint-Quinis, Barres et collines de Rocbaron et Carnoules), le réseau Natura 2000 (Site du marais de Gavoty), le PNATH (Tortue d'Hermann), les Zones d'Expansion de Crues (intérêt hydrologique potentiel et fort), des Zones Humides (dont le marais de Gavoty), les Espaces Naturels à Enjeux du SDENE (intérêts écologique, faunistique, floristique majeur, fort et moyen), des Espaces naturels Sensibles (lac de Gavoty), le terrain du Conservatoire d'espaces naturels Provence Alpes Côte d'Azur (lac de Gavoty), un arrêté de protection de biotope (Lac de Gavoty) et encore un site classé et un site inscrit (Lac de Besse et une partie de ses rives).

Ainsi, pour le seul lac et marais de Gavoty, on ne dénombre pas moins de 7 dispositifs d'inventaires ou de protection/gestion environnementaux. De plus, la commune a eu pour mission de préciser les Trames Vertes et Bleues du SCoT de Cœur du Var, elles-mêmes déclinant le SRCE. Compte-tenu de cette situation pour le moins exceptionnelle, les élus ont décidé de transposer et d'inscrire spatialement la conservation de ces espaces écologiquement stratégiques au sein de différents dispositifs adaptés à chaque situation, d'où la **mesure 1 « proposer un classement adapté aux espaces naturels remarquables identifiés »**. Cette mesure trouve une traduction au sein de la pièce écrite du règlement (indices spécifiques) et sur les pièces graphiques du règlement (trames, identification surfaciques). Les risques naturels (géologiques, feux de forêt, inondations) trouvent également leur place dans la **mesure 4 « Intégrer la gestion des risques naturels prévisibles »**.

4.2 Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent le document n°3 du plan local d'urbanisme (PLU).

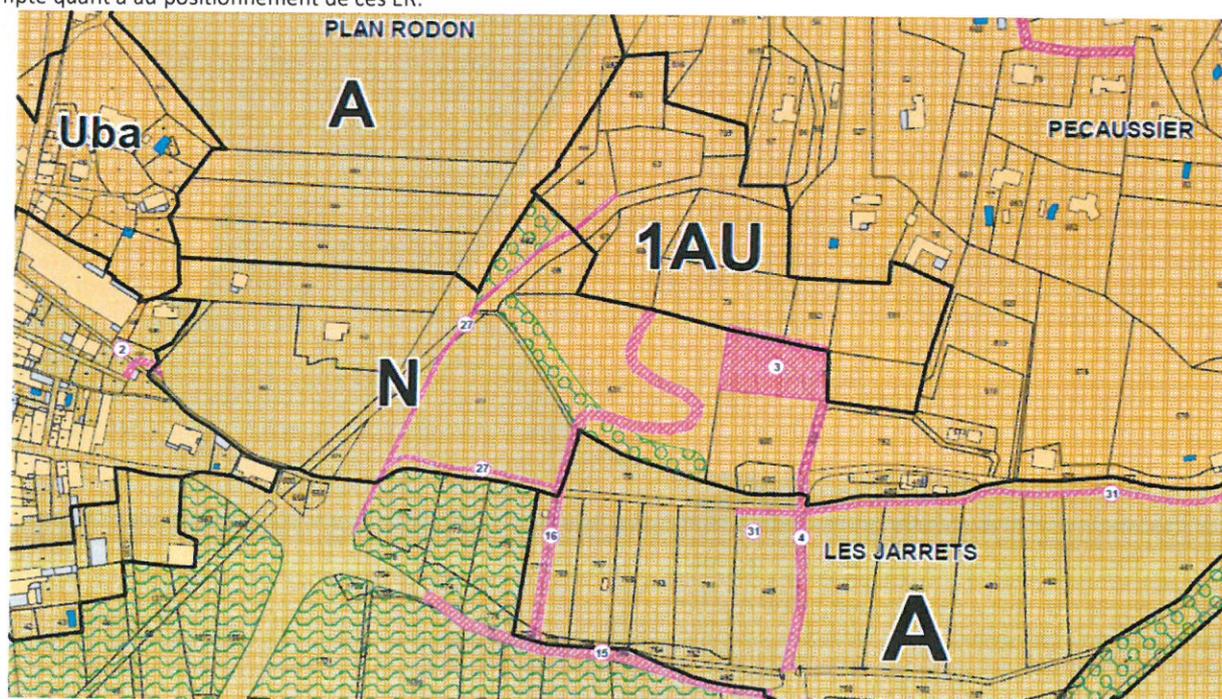
Elles viennent « compléter » et préciser le document du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (document n°2 du PLU) définissant « le projet politique » communal.

Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU. Elles sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU.

⊕ Le PLU de Besse-sur-Issole comporte 1 OAP qui concerne la zone 1AU, zone d'urbanisation future soumise à condition.

📄 Consulter le document n°3 OAP.

Cette zone d'urbanisation future est localisée au quartier de Pécaussier. La plupart des terrains sont communaux. Elle trouve son origine dans la volonté municipale de valoriser ces espaces stratégiquement situés entre le centre historique, en bordure de la déviation et accolée à une zone d'habitat diffus. La proximité immédiate de la station d'épuration favorisant son raccordement à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation. Les questions liées aux accès sont également prévues par le positionnement d'Emplacements Réservés (ER) portés aux plans. Ils comportent, pour certains, des désignations strictement réservées à des cheminements dits « actifs » (piétons, cycles). La présence du canal de Carcès à Toulon (propriété de la Ville de Toulon) a été prise en compte quant à au positionnement de ces ER.



Depuis fort longtemps, la municipalité souhaite organiser les conditions d'un nouveau type d'accueil sur son territoire, en l'occurrence ici, il s'agit de favoriser et permettre l'installation de Logements Locatifs Sociaux (LLS). L'idéal serait de recevoir une petite unité de familles monoparentales associées à des structures d'accueil et/ou de loisirs mutualisées. C'est pourquoi, le site est découpé en deux parties distinctes. L'une réservée aux LLS pour environ 10 logements ; l'autre ouverte à un habitat pavillonnaire relativement dense de façon à faciliter l'apparition d'une mixité sociale sur cette zone 1AU. Il a ainsi été envisagé de garantir la faisabilité d'un habitat social par l'instauration d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS) sur les propriétés communales concernées. Or il a été finalement retenu que cette maîtrise foncière communale suffirait à garantir la réalisation d'un tel projet sans avoir à ajouter une SMS. De plus, le règlement renvoyant à l'obligation de respecter l'OAP lors de l'instruction des permis qui y seront déposés, la distribution spatiale recherchée sera par suite suffisamment garantie.

Sur le plan de l'insertion paysagère, les boisements les plus significatifs sont classés en EBC (pointe Sud-Ouest et frange Sud) afin de permettre la conservation des écrans végétaux déjà formés. Il est précisé que la délimitation de la zone a été strictement affutée pour répondre au plus près des besoins exprimés. C'est pourquoi les EBC précités sont positionnés en dehors de la zone 1AU et portent finalement sur la zone Naturelle « N » limitrophe. Enfin, le piémont Sud, classé en zone agricole emblématique « Ae » bénéficie d'une protection graphique supplémentaire au titre des « éléments du paysage » apportés par l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

4.3 Les choix retenus pour établir le règlement, pièces écrites et graphiques

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Le projet de zonage a été présenté à la concertation le 22 juillet 2016. Suite aux ajournements inhérents au PADD explicités ci-avant, le projet présenté a sensiblement évolué entre juillet 2016 et mars 2017. C'est pourquoi, certains des supports visuels présentés ci-après ont, eux aussi, bénéficié d'une mise à jour.

Besse-sur-Issole

Élaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Présentation du projet de **zonage et de règlement**

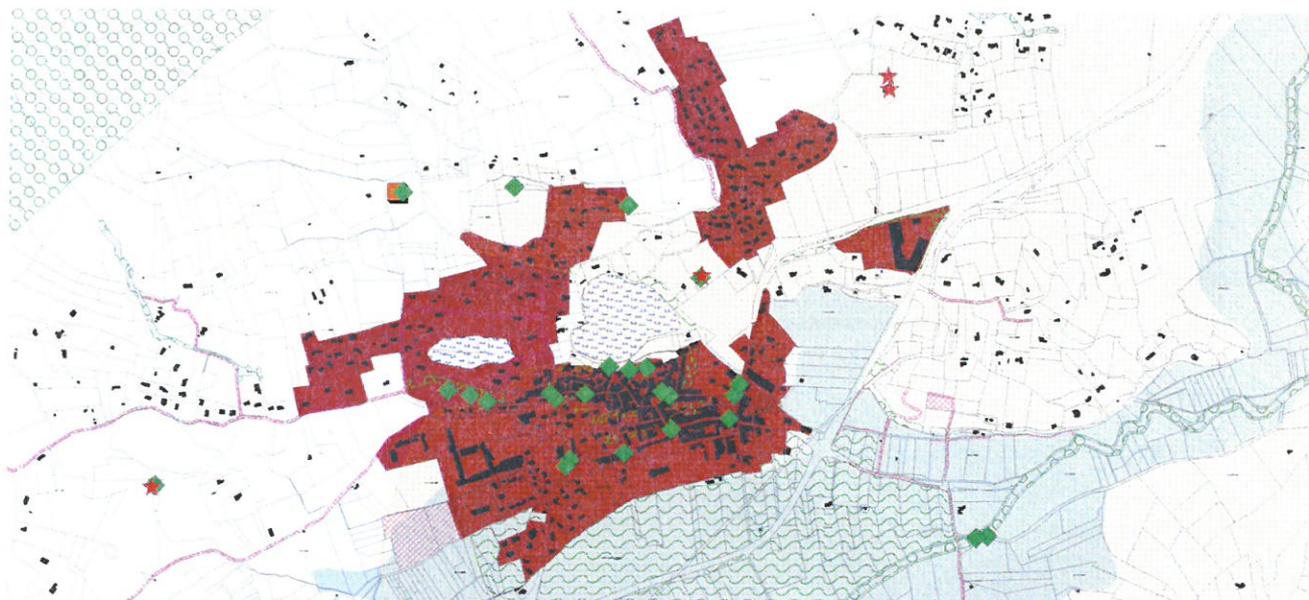


CONCERTATION
22 juillet 2016

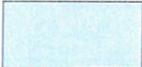
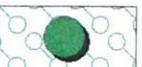


Personnes Publiques Associées - Population

4.3.1 Les zones Urbaines, vue d'ensemble



Les extraits des documents graphiques présentés peuvent faire apparaître :

	Zone inondable		Patrimoine
	Risque géologique		Ruine
	Emplacements réservés		Changement de destination
	Protection écologique		Plantation à réaliser
	Servitude de Mixité Sociale		Paysage protégé
	EBC		Terrain cultivé protégé

4.3.2 La zone Ua

4.3.2.1 Caractère de la zone et secteurs

La zone représente principalement la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

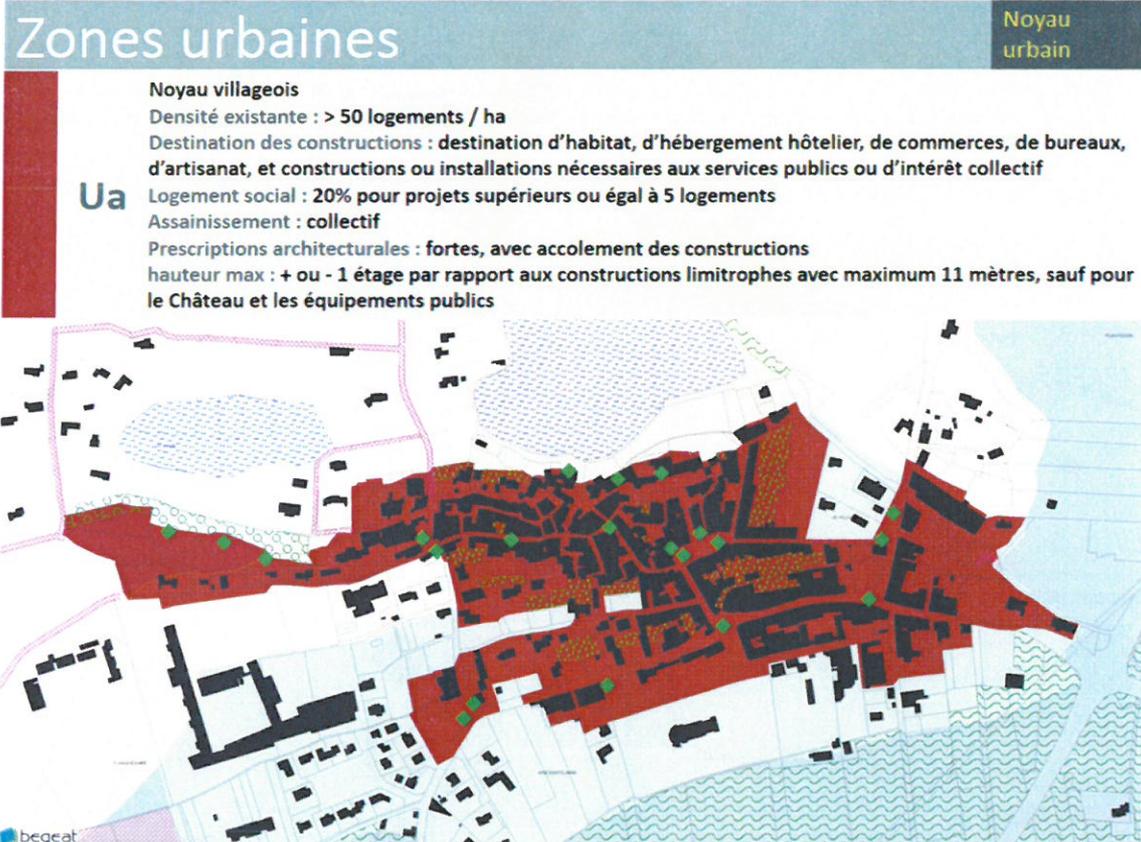
- ⊕ La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.

Elle comporte 1 secteur :

- ⊕ Secteur Uaa : opérations de greffes urbaines en continuité directe du noyau villageois historique ; elles en constituent le prolongement naturel en étant principalement dédiées aux constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3.2.2 Délimitation graphique et spécificités réglementaires

4.3.2.2.1 Zone Ua



4.3.2.2.2 Secteur Uaa



4.3.2.3 *Motivation des choix retenus*

La **zone Ua** qui délimite le centre historique bénéficie d'un règlement avec de fortes prescriptions architecturales (article 11) visant à garantir l'insertion harmonieuse, tant des nouvelles constructions que des réhabilitations, voire des éventuelles opérations de rénovations. De plus, afin de conserver les cœurs d'îlots les plus stratégiques, les élus ont souhaité porter aux plans une identification au titre des « terrains cultivés à protéger en zone urbaine ». Ce dispositif visant à empêcher une densification non voulue, notamment pour des raisons de salubrité ou d'agrément. En outre, de nombreux éléments ont été identifiés au titre du patrimoine à protéger et à maintenir en l'état (lavoirs, monuments tels le campanile, le château, le moulin à huile. Des emplacements réservés viennent compléter la volonté d'améliorer la circulation ou des jonctions, par exemple entre le parking de covoiturage (propriété communale) situé en entrée de ville Sud-est) et l'accès au centre ancien. Le cimetière fait partie intégrante de la zone et des EBC ont été positionnés sur ses contreforts Nord afin de conserver le boisement du vallon. La capacité de mutation de ce tissu urbain dense est jugée faible, c'est pourquoi l'étude de densification l'a estimée à hauteur de 5%, principalement par surélévation ou comblement des rares dents creuses qui représentent ainsi une petite trentaine de logements supplémentaires tout en stabilisant la densité déjà très forte dans ce noyau urbain identitaire. Certaines rues et places bénéficient d'une mesure supplémentaire destinée à empêcher les changements de destinations des locaux en rez-de-chaussée pour des activités autres que des commerces, services ou artisans.

Les dents creuses les plus significatives ont fait l'objet d'un classement spécial au titre du **secteur Uaa**. Celui-ci comporte la particularité de supporter des « emprises maximales de constructions ». Ce qui signifie que toutes nouvelles constructions ont l'obligation d'être réalisées à l'intérieur de celles-ci. La seule exception autorisée concerne les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif. La hauteur a été réduite à la possibilité de ne réaliser qu'un étage afin de ne pas venir surdensifier un centre ancien déjà assez problématique en terme d'accès et de circulation automobile. Dans les calculs de capacité d'accueil la surface retenue n'est pas celle de la zone, mais bien celles des emprises portées aux plans, ce qui, mécaniquement, tend à produire une densité potentielle très importante (supérieure à 120 logements par hectare). En tout état de cause, sur les neuf emprises disséminées dans le noyau urbain le potentiel de création de nouveaux logements a été estimé à environ 90. En complément, et afin de favoriser l'apparition d'une mixité urbaine et sociale plus forte dans ces espaces très proches des services, et plus spécialement du collège et du nouveau groupe scolaire, un Secteur de Mixité Sociale (SMS) a été instauré. Il renvoie à l'obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux par rapport à la surface de plancher totale. Le taux a volontairement été fixé de façon variable (de 30 à 60%) afin de laisser une part de libre initiative sur les opérations attendues. Une seule des emprises ne supporte pas de SMS du fait de l'étroitesse de la rue à cet endroit et de la difficulté d'organiser un bouclage efficient. L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions s'apparente à celui du reste de la zone Ua pour conserver une harmonie du site urbain homogène. La principale différence réside dans la volonté de favoriser au maximum l'accolement des constructions à l'intérieur des emprises en vue de renforcer des perspectives urbaines proche de « la rue » et de former ainsi un tissu urbain continu.

4.3.3 *La zone Ub*

4.3.3.1 *Caractère de la zone et secteurs*

La zone représente la délimitation des premières extensions du centre ancien, ses faubourgs. Le tissu urbain est assez serré et à vocation à être densifié tout en recherchant une mixité des fonctions urbaines. Elle a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

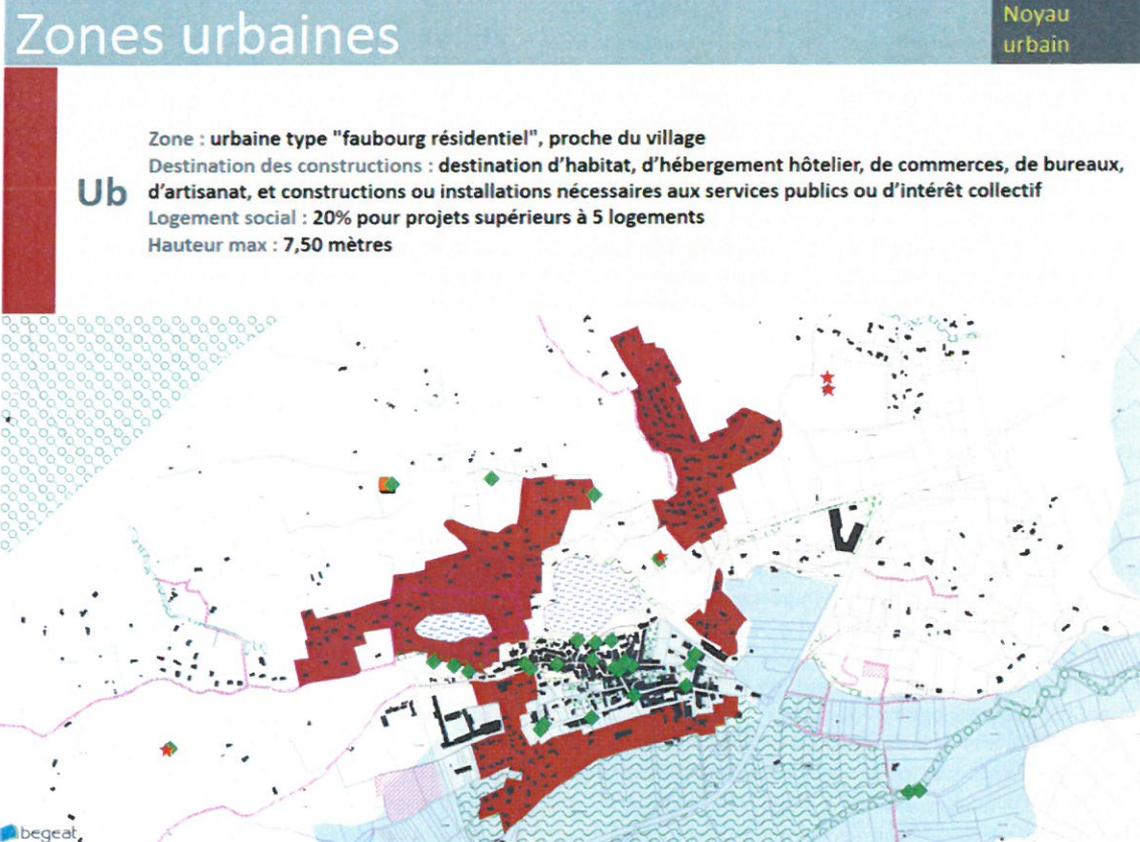
⊕ La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.

Elle se décompose en 2 secteurs :

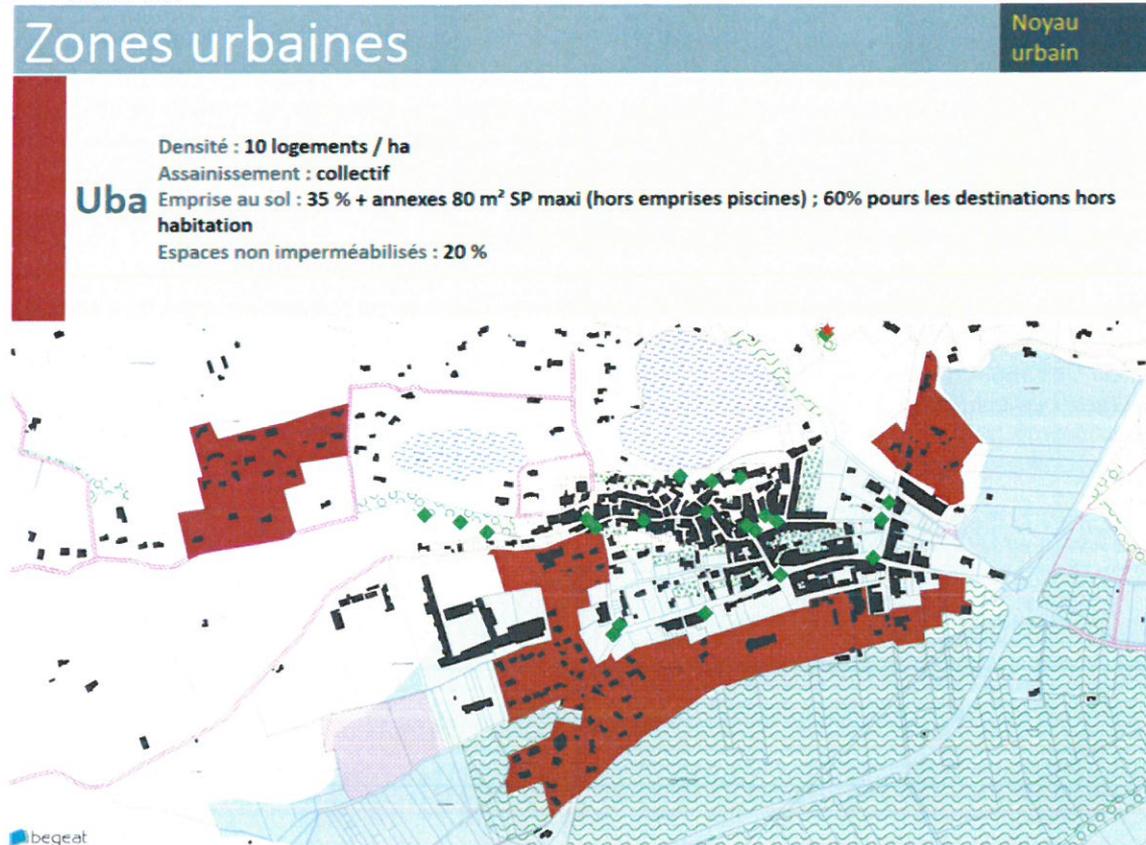
⊕ Secteur Uba : où la densification urbaine recherchée est plus forte, du fait de ses plus grandes aptitudes à étirer la centralité actuelle et future visée par le renouvellement urbain ;

⊕ Secteur Ubb : où la densification souhaitée est plus résidentielle, en raison de ses implications à maintenir un cadre de vie paysager et environnemental respectueux des micros équilibres locaux.

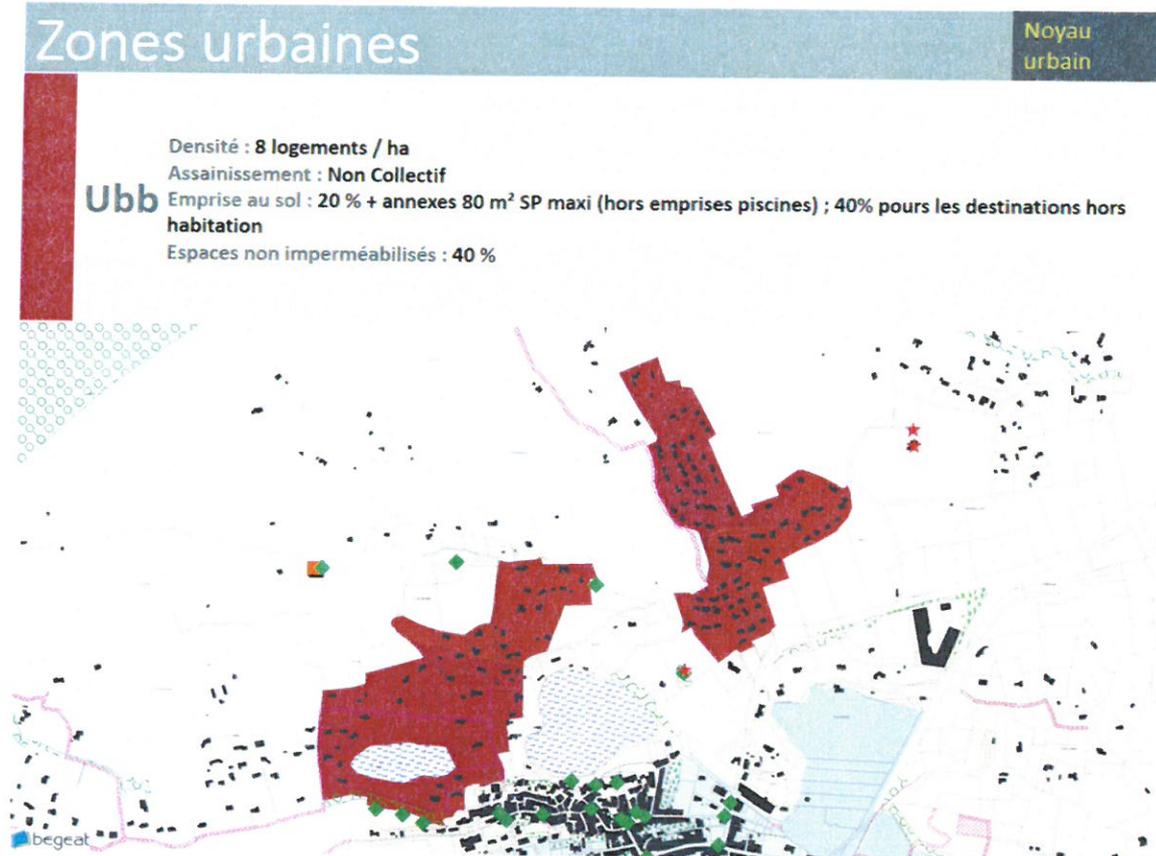
4.3.3.2 Délimitation graphique et spécificités réglementaires



4.3.3.2.1 Secteur Uba



4.3.3.2 Secteur Ubb



4.3.3.3 Motivation des choix retenus

La zone Ub présente une dichotomie certaine. C'est d'ailleurs sur celle-ci que s'est fondée sa division en deux secteurs Uba et Ubb. Par suite il n'existe pas de zone Ub en dehors de ces deux secteurs. Le **secteur Uba** est directement en contact avec le noyau historique mais il présente déjà les caractéristiques d'un tissu urbain discontinu. Par les temps qui courent, ceci présente plutôt des avantages en termes de densification de ces espaces déjà bâtis. C'est pourquoi, d'une densité actuelle d'environ 8 logements par hectare, il a été décidé de porter l'effort d'une densité à atteindre autour de 15 logements par hectare. Pour atteindre ce nouvel objectif, l'emprise au sol du secteur Uba a été fixée à 35%. A titre d'exemple, sur une parcelle de 1.000 m², cette emprise autorise une surface de plancher de 700 m² de surface de plancher à répartir sur deux niveaux de constructions (rez-de-chaussée plus un étage). La part des annexes venant s'ajouter à ces possibilités n'a pas été incluse dans l'emprise, comme c'est encore le cas pour les piscines. Toutefois, les annexes ne doivent pas dépasser 80 m² de surface de plancher. En complément, pour limiter la part des espaces artificialisés et participer à réduire tant les inondations que les ruissellements urbains, par infiltration à la parcelle, il est demandé que 20% de l'unité foncière ne soit pas imperméabilisée ; ces espaces doivent rester « de pleine terre ». La hauteur maximale étant volontairement de 7,50 mètres pour envisager une habile insertion des nouvelles constructions eue égard à la forme urbaine dominante dans ces quartiers : la maison individuelle. Les divisions parcellaires et rehaussements y sont tout indiqués. Cette hauteur maximale permet encore de préserver les vues sur le centre ancien, notamment depuis la déviation (RD 13), en venant autoriser de nouvelles constructions qui présenteront une hauteur sensiblement inférieure à celle de la zone Ua (11 mètres). Il s'agit donc bien de conserver un épannelage urbain de qualité. Le secteur Ubb présente presque la même morphologie urbaine que son pendant, à la grande différence qu'il est déjà copieusement bâti. Il suffit d'observer le taux de remplissage des lotissements des « Haut du Lac » pour se rendre à l'évidence. Seules demeurent quelques rares dents creuses et autres espaces verts desdits lotissements. La situation est légèrement moins marquée aux abords du « Laqué », mais c'est justement la raison pour laquelle il n'a pas été intégré à cette zone urbaine. E effet, ce sont bien des motifs de préservation écologique visant notamment à faire perdurer son rôle fonctionnel de zone humide qui ont présidé à ce classement. Par voie de conséquence, les élus ont souhaité autoriser une certaine densification, mais moindre qu'en Uba et ce, afin de maintenir au mieux la zone de fonctionnalité du Laqué. Le taux d'espace devant rester non imperméabilisé est logiquement supérieur à celui défini en Uba, soit 40% en Ubb. L'emprise au sol a été ramenée à 20% ; ce qui rend tout de même envisageable une densité qui passerait de 6 à 10 logements par hectare. Des emplacements ont été réservés pour des créations et/ou élargissements de voiries et garantir ainsi la bonne circulation des flux futurs (véhicules et modes actifs) au sein de ces espaces dédiés au renouvellement urbain de Besse.

La zone Ua - avec son secteur Uaa - plus la zone Ub, fractionnée dans ses deux secteurs Uba et Ubb, constituent les seuls réceptacles des futurs logements à créer au sein des zones urbaines du PLU de Besse.

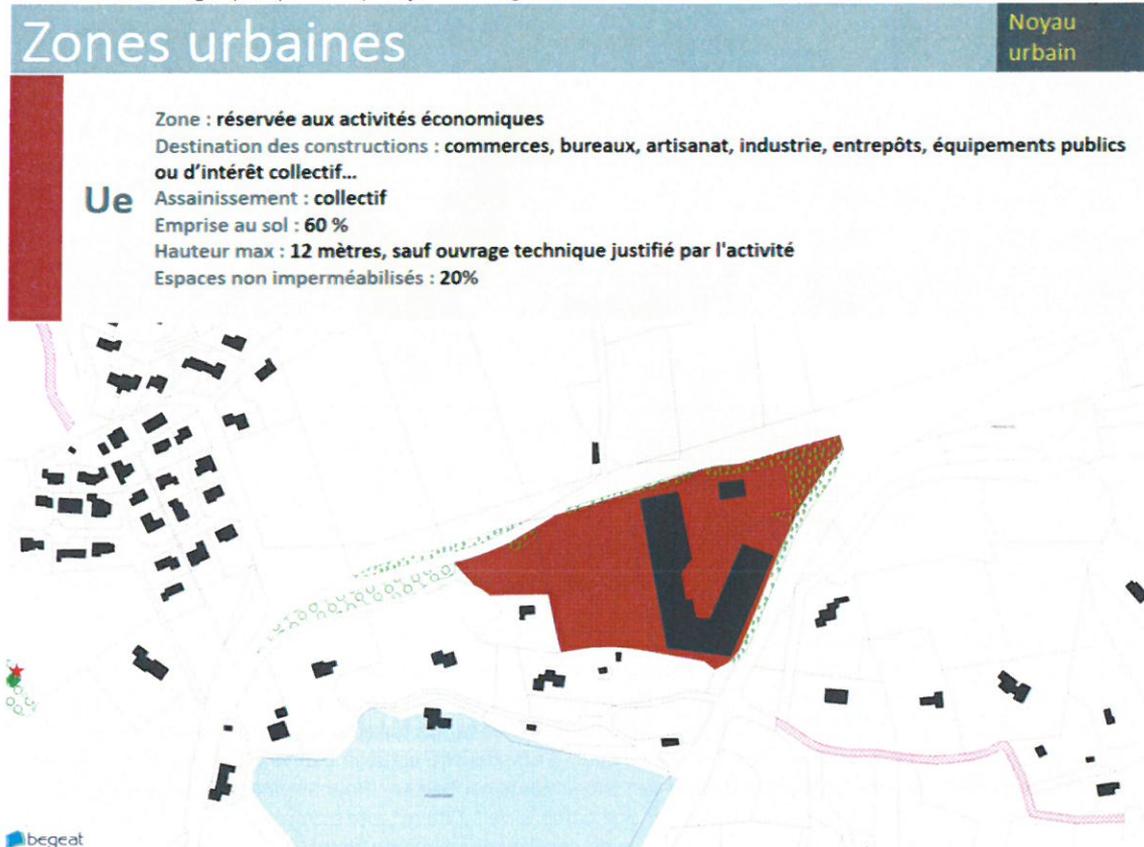
4.3.4 La zone Ue

4.3.4.1 Caractère de la zone et secteurs

Il s'agit d'une zone à destinée à recevoir des activités économiques. Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts.

- ⊕ La zone est soumise au risque de mouvement de terrain.
- ⊕ La zone ne comporte pas de secteur.

4.3.4.2 Délimitation graphique et spécificités réglementaires



4.3.4.3 Motivation des choix retenus

La délimitation de la zone Ue, correspond strictement à la délimitation du POS antérieur. A cela, deux raisons. D'une part, la zone n'est que partiellement remplie, en l'occurrence par une seule et même entreprise située à la pointe de la zone et offrant ainsi son flanc à la nouvelle image de l'entrée de ville est, en provenance de Flassans. C'est pour ce motif de préservation d'un relatif équilibre entre entrée de ville paysagère et activités économiques que des « plantations à créer » ont été portées aux pièces graphiques du règlement. Sur le plan de l'occupation actuelle de l'espace, ils correspondent exactement aux premières plantations et aménagements paysagers déjà réalisés par l'occupant. Cette disposition vise donc plutôt à étoffer cet état, dans la mesure du possible, par la création d'un rideau de nouvelles plantations en parallèle des RD 13 et RD 2013. De nouvelles plantations à réaliser ont encore été inscrites sur les espaces bordant la RD 2013 en direction du centre ancien, afin de dissimuler à la vue des véhicules, les espaces encore libres de cette zone d'activité, tout en préservant judicieusement les accès existants. Toujours, dans l'esprit de préserver le paysage de cette entrée de ville, la hauteur maximale a été limitée à 12 mètres, soit ni plus ni moins que la hauteur des bâtiments actuels. L'autre motif de cette stricte délimitation consiste simplement à respecter et garantir la compatibilité du PLU avec l'armature urbaine organisée par le SCoT, qui place Flassans et Carnoules en pôles relais piliers du développement économique, eux-mêmes complémentaires au futur pôle intercommunal en voie de constitution par le tandem Le Luc - Le Cannet. Cela étant, la municipalité, qui ne souhaite pas abandonner les seules activités économiques à ses coreligionnaires, a voulu, à travers son PLU autoriser l'accueil de commerces, services, artisans et autres activités de bureau à l'intérieur des zones urbaines en y favorisant la mixité fonctionnelle, notamment par le biais des catégories de destinations qui y sont autorisées.

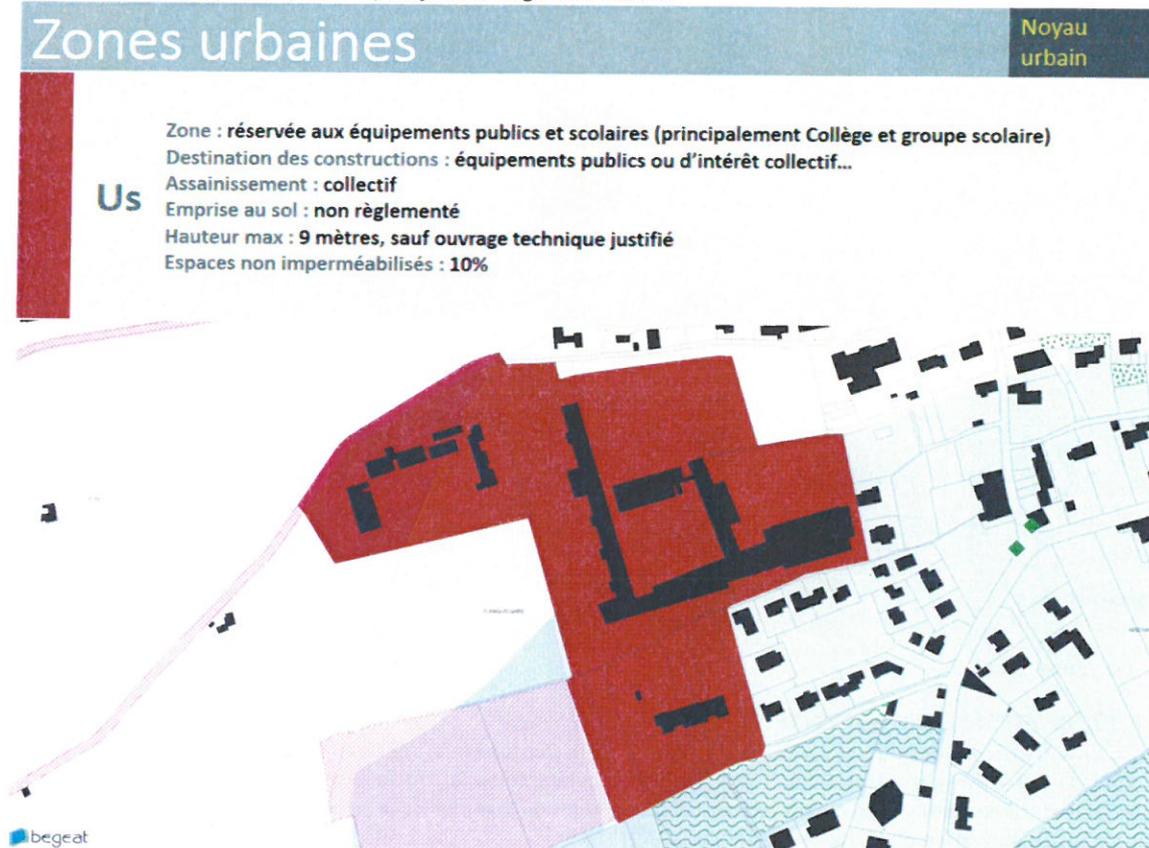
4.3.5 La zone Us

4.3.5.1 Caractère de la zone et secteurs

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements scolaires (collège, groupe scolaire), sportifs, culturels ou de loisirs, et les logements de fonction liés à ces équipements.

- ⊕ La zone est soumise au risque d'inondation et de mouvement de terrain.
- ⊕ La zone ne comporte pas de secteur.

4.3.5.2 Délimitation graphique et spécificités réglementaires

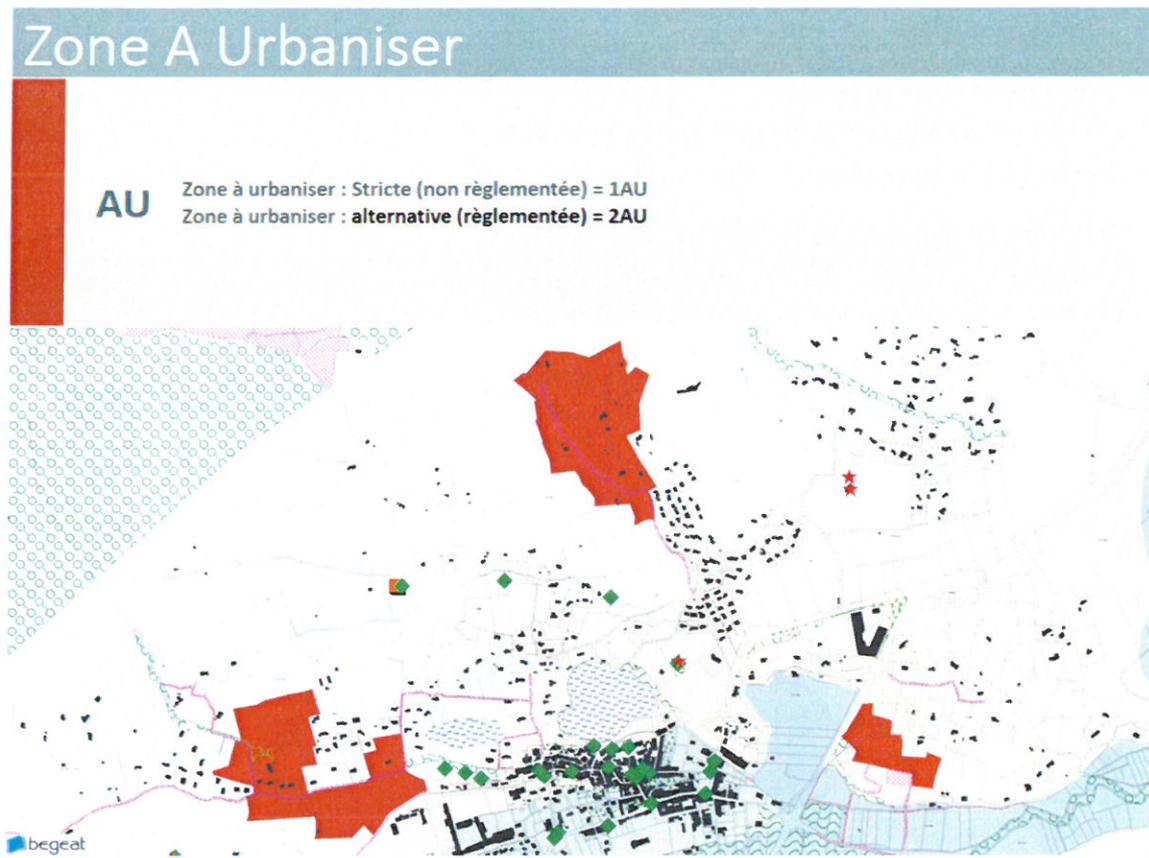


4.3.5.3 Motivation des choix retenus

Besse possède la particularité de disposer d'un établissement d'enseignement du second degré, à savoir le collège Frédéric Montenard. Ce véritable atout urbain est reflété par la présence de nombreuses familles d'actifs dotés d'enfants. Cette dynamique a d'ailleurs été confirmée par la récente création d'un nouveau groupe scolaire. Les élus ont fait le choix de venir l'inscrire en face du collège et de bénéficier à la fois d'une desserte optimale, que ce soit pour les parents ou les cars, et d'une logique urbaine unitaire permettant l'émergence d'un véritable pôle éducatif, à l'échelle communale. C'est donc tout naturellement que le PLU vient traduire ces réorganisations spatiales en venant instituer une zone Us dédiée aux équipements collectifs. La hauteur a été fixée pour reprendre les dispositifs actuels tout en offrant la possibilité d'y déroger, ponctuellement, pour un motif technique lié à la destination des activités à recevoir (cela pourrait, par exemple, survenir dans le cas de la réfection du gymnase).

Par ailleurs, la question s'est posée de savoir si cette zone ne pouvait pas être élargie de façon à inclure la maison de retraite (EPAHD) qui lui est pratiquement limitrophe au Nord-est. D'autant plus que le terrain situé entre ces deux équipements pourrait supporter prochainement une extension de cet établissement à destination des aînés. Un tel choix aurait encore marqué un pas supplémentaire dans la mixité urbaine et sociale du quartier. Finalement la maison de retraite restera dans la zone Ub voisine, qui permet tout autant de remplir ces objectifs. A titre complémentaire, le déménagement de l'ancienne école a permis aux élus d'y envisager l'implantation de la nouvelle Mairie qui a même pu être ouverte dès le début d'année 2017, donnant à voir, au passage, un beau geste architectural d'une réhabilitation réussie en centre ancien.

4.3.6 Les zones A Urbaniser, vue d'ensemble



4.3.7 La zone 1AU

4.3.7.1 Caractère de la zone et secteurs

La zone est zone d'urbanisation future localisée au quartier de « Pécaussier », représente la délimitation d'espaces stratégiques destinés, pour partie, à permettre l'installation de logements à caractère social, dotés éventuellement de structures d'accueils pour des familles isolées. La partie restante pourra recevoir d'autres types de logements. La zone aura principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de services.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme alternative dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, assainissement, électricité) existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux d'assainissement collectifs. Les constructions y seront autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- ⊕ La zone est soumise au de mouvement de terrain.
- ⊕ La zone ne comporte pas de secteur.