

Département du Var

Commune de

Besse-sur-Issole

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



d' **P** rojet
A ménagement
et de **D** éveloppement
D urables

Document :

02

Élaboration du PLU : Délibération ou Conseil Municipal en date du :

prescrite : 21 mai 2003

débat sur le PADD 10 août 2017 et 26 janvier 2017

Projet de PLU arrêté 27 mars 2017

PLU approuvé 21 février 2018

 **begeat**
les solutions d'urbanisme
AMÉNAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE DÉVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr



Sommaire

1	Définition et portée du PADD.....	3
2	Orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.	4
	Orientation 1 : Recentrer l'urbanisation autour du village et en dehors du risque d'inondation.	5
	Mesure 1 : Redéfinir les contours de l'urbanisation en dehors du risque d'inondation de l'Issole.....	5
	Mesure 2 : Renforcer les équipements publics et d'intérêt collectif en cohérence avec la future population.	8
	Mesure 3 : Assurer une bonne desserte des zones habitées.....	8
	Mesure 4 : Préserver le patrimoine et le paysage urbains.....	9
	Orientation 2 : Renforcer les activités commerciales et artisanales, touristiques et agricoles.	11
	Mesure 1 : Conforter le poids économique, commercial et artisanal du centre urbain.	11
	Mesure 2 : Accompagner le développement touristique.....	11
	Mesure 3 : Pérenniser l'agriculture.	13
	Mesure 4 : Pérenniser les espaces dédiés aux énergies renouvelables.	14
	Orientation 3 : Protéger les espaces naturels de qualité et maîtriser les risques majeurs.	15
	Mesure 1 : Proposer un classement adapté aux espaces naturels remarquables identifiés.	15
	Mesure 2 : Intégrer la gestion des risques naturels prévisibles.....	20
3	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	21

1 Définition et portée du PADD

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui a pour objectif de permettre à la commune de Besse-sur-Issole d'exprimer les choix d'aménagements et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire : aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie des Bessois, assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels et du patrimoine architectural, gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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. »

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les années à venir. Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD. Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

2 Orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Un projet politique d'aménagement :
Le PADD de Besse-sur-Issole comporte
3 orientations générales.

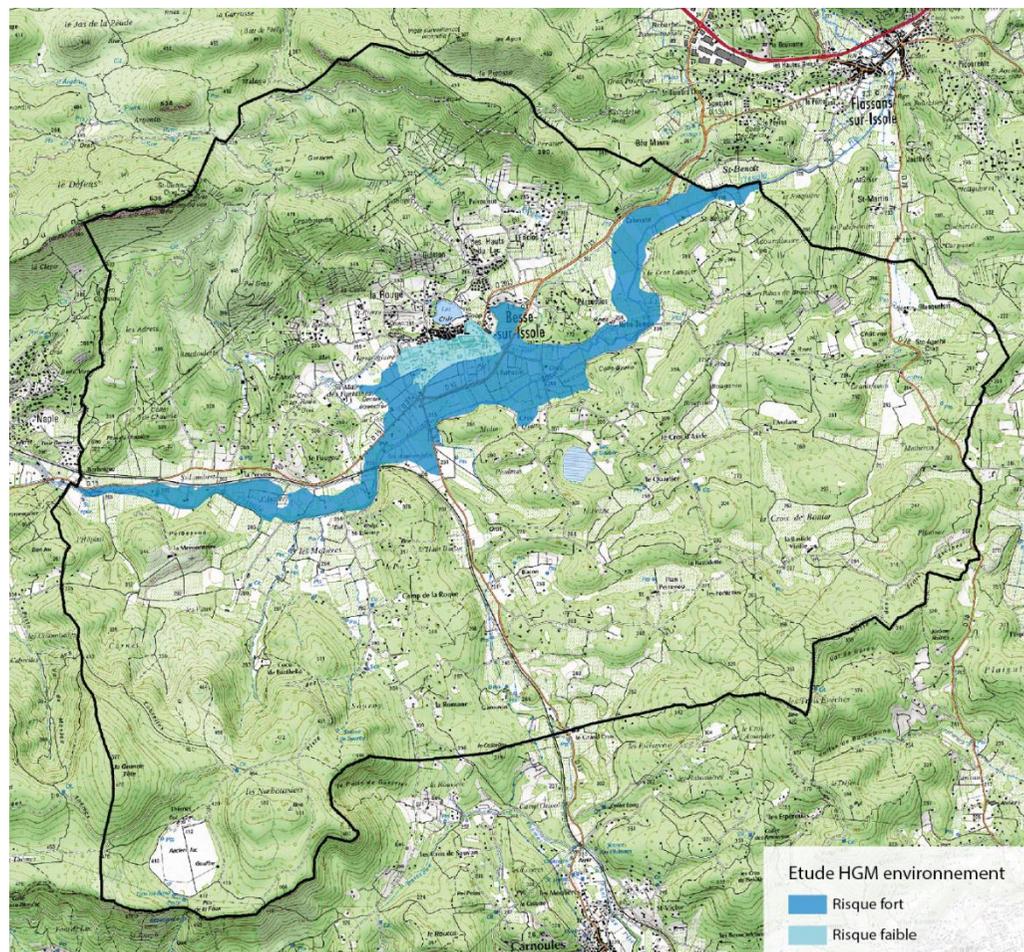


Orientation 1 : Recentrer l'urbanisation autour du village et en dehors du risque d'inondation.

Mesure 1 : Redéfinir les contours de l'urbanisation en dehors du risque d'inondation de l'Issole.

- Délimiter l'inondabilité de la zone urbaine en se fondant sur les études existantes.

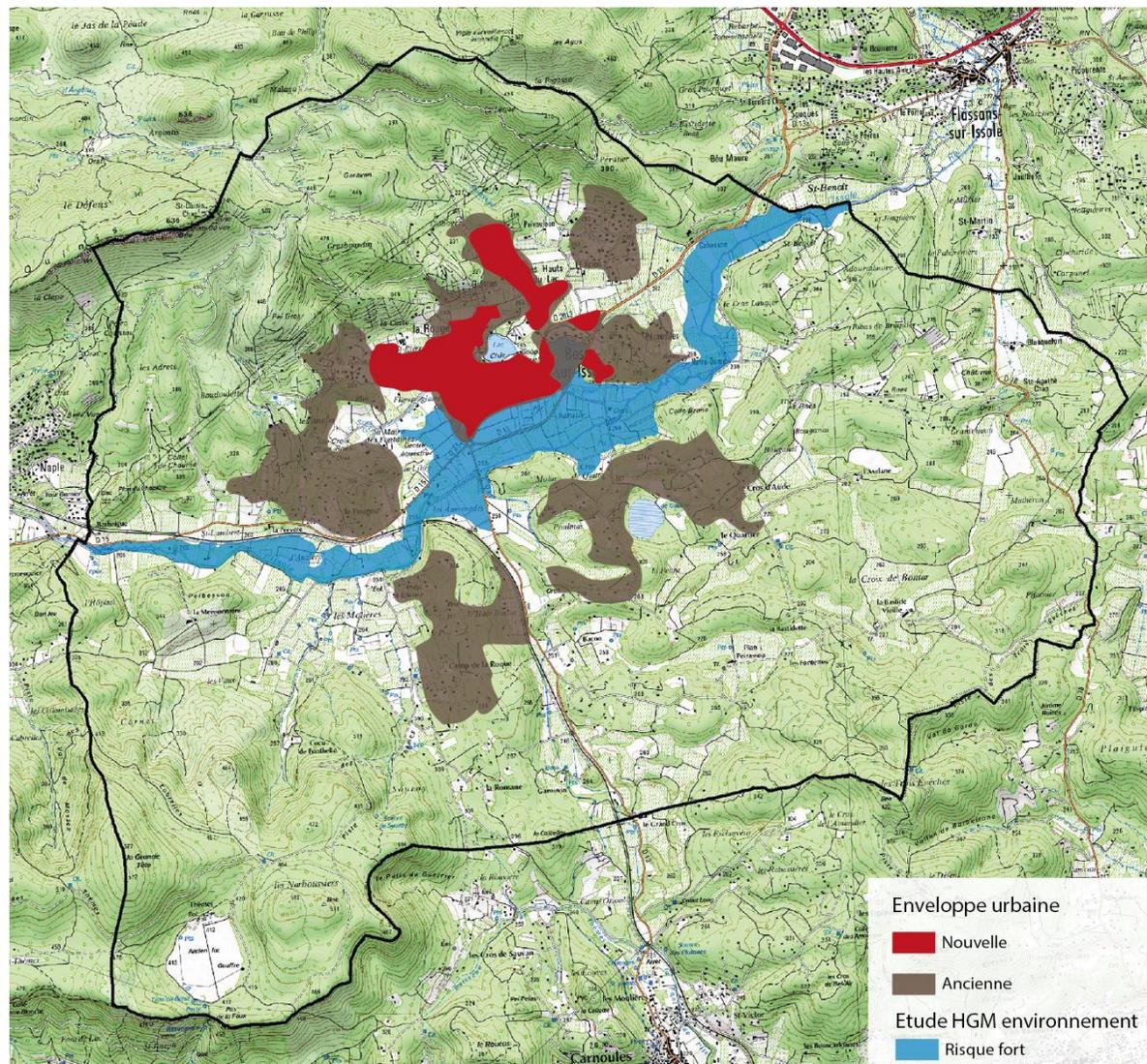
- ✓ En l'absence de PPRi, identifier le risque inondation en se fondant sur l'étude de *HGM environnement* (2007).
- ✓ Exclure toute nouvelle urbanisation dans la zone à risque fort.
- ✓ Dans les zones à risque faible prévoir un règlement adapté pour les nouvelles constructions selon la destination des constructions (pas de nouvel établissement recevant du public, extension en hauteur des bâtiments existants, constituer des zones refuges, locaux de sommeil à l'étage...).
- ✓ Envisager la résilience¹ des bâtiments, des aménagements.



¹ Résilience : capacité de résistance et d'adaptation

○ Définir une nouvelle enveloppe urbaine.

- ✓ Définir une nouvelle enveloppe urbaine calibrée en fonction de l'armature urbaine du SCoT (*Besse est « pôle relais secondaire »*).
- ✓ Prévoir des réserves d'urbanisation futures au sein de cette nouvelle enveloppe urbaine.
- ✓ Reclasser les anciennes zones d'urbanisation diffuses en zones naturelles.



○ **Densifier les quartiers existants en continuité directe du village.**

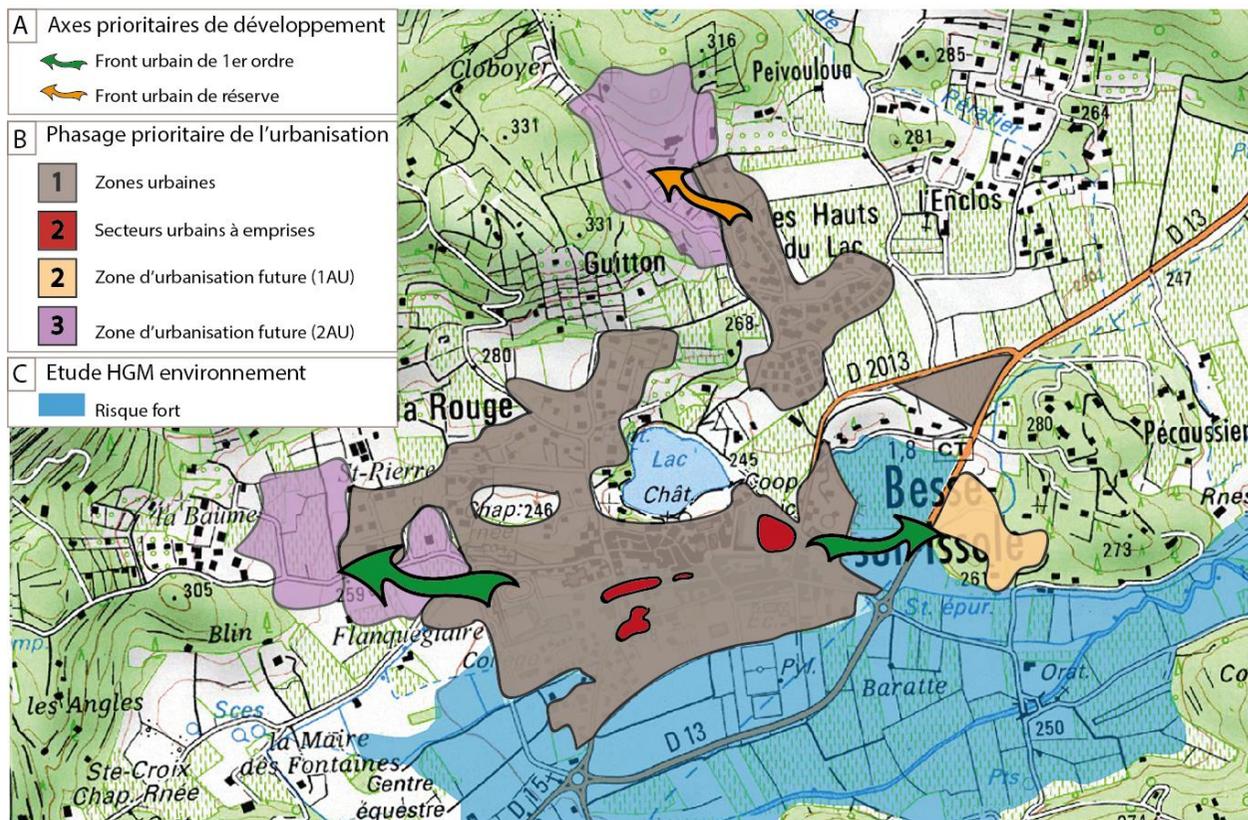
A. Respecter les axes prioritaires de développement des fronts urbains.

A Axes prioritaires de développement	
	Front urbain de 1er ordre
	Front urbain de réserve

B. Phaser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs et des zones à urbaniser.

B Phasage prioritaire de l'urbanisation	
	1 Zones urbaines
	2 Secteurs urbains à emprises
	2 Zone d'urbanisation future (1AU)
	3 Zone d'urbanisation future (2AU)

C Etude HGM environnement	
	Risque fort



- ✓ Identifier les espaces de renouvellement dans les zones urbaines (secteurs à emprises).
- ✓ Identifier les réserves d'urbanisation localisées dans la nouvelle enveloppe urbaine.
- ✓ Privilégier une densification par opération d'ensemble.

⊕ *Densité demandée par le SCoT pour les nouvelles opérations en extension : 14 logements / ha.*

Mesure 2 : Renforcer les équipements publics et d'intérêt collectif en cohérence avec la future population.

- Façonner un pôle d'équipements collectifs dans le prolongement du collège.

- ✓ Utiliser les accès et aménagements existants (accès connectés aux RD 15 et RD 13).
- ✓ Étoffer et mettre en adéquation l'offre d'équipements collectifs dans ce secteur, pivot du renouvellement urbain envisagé.
- ✓ Prévoir l'extension de la maison de retraite (en zone U)
- ✓ Organiser l'accueil d'une résidence seniors (en zone AU)



Mesure 3 : Assurer une bonne desserte des zones habitées.

- Développer les modes de déplacements doux (piétons, cycles) au sein du village et dans ses connexions avec les quartiers périphériques, les équipements publics structurants (collège par exemple).

- ✓ Aménager la voirie existante en prévoyant des cheminements piétonniers et / ou cyclables.
- ✓ Aménager (plantations) ou étendre (centre-ville) les aires de stationnement existantes, positionner de nouvelles aires de stationnement.



● Renforcer le maillage des voies existantes et futures en fonction de la croissance de l'urbanisation.

- ✓ Prévoir des voies de désenclavement.
- ✓ Améliorer ou élargir les voies existantes dans les quartiers d'habitations périphériques (sécurité publique et fluidité du trafic).
- ✓ Apporter des solutions de stationnement organisé aux abords des équipements publics ou d'intérêt collectif.



● Améliorer la desserte par les transports en commun.

- ✓ Faciliter les échanges avec les territoires voisins de la Communauté de Communes *Cœur du Var* et avec ceux de *l'Aire Toulonnaise*.
- ✓ Positionner des parkings relais liés aux arrêts de transports en communs et aux abords des axes routiers stratégiques.

Mesure 4 : Préserver le patrimoine et le paysage urbains.

● Protéger le patrimoine urbain à trois échelles distinctes.

- ✓ Préserver les qualités architecturales du centre historique.



✓ Préserver les vues et perspectives sur le village et le lac.



✓ Identifier les édifices architecturaux ponctuels constituant le patrimoine urbain.



Orientation 2 : Renforcer les activités commerciales et artisanales, touristiques et agricoles.

Mesure 1 : Conforter le poids économique, commercial et artisanal du centre urbain.

- Intégrer la contrainte majeure liée au risque d'inondation afin de maintenir et renforcer les commerces et services locaux.

- ✓ Autoriser l'aménagement des constructions existantes sans aggraver la vulnérabilité en zone à risque.
- ✓ Ne pas autoriser de nouvelles moyennes et grandes surfaces en zone à risque.
- ✓ Renforcer l'offre commerciale au centre village (acquisitions foncières, traitement des espaces publics, modernisation de l'accessibilité).
- ✓ Conserver des espaces spécialement dédiés à l'implantation d'activités artisanales afin de satisfaire la demande locale.



Mesure 2 : Accompagner le développement touristique.

- Organiser un pôle économique et culturel sur le site du château.

- ✓ Réunir les conditions permettant une reconversion du château.
- ✓ Autoriser la création de bureaux, salles de conférences et d'expositions.
- ✓ Autoriser la création d'hébergement ponctuel de type gîte.
- ✓ Rechercher une synergie entre le lac, le château, voire le camping.



● Accentuer et valoriser le potentiel touristique.

✓ Accompagner le développement de l'offre en agritourisme en l'encadrant au sein des zones agricoles.



✓ Préserver et mettre en valeur le lac et ses rives.



✓ Valoriser les abords de l'Issole.



✓ Favoriser le développement de l'offre en hébergement hôtelier afin d'augmenter l'accueil touristique de petite capacité (STECAL).



✓ Encadrer les besoins liés au train touristique (STECAL).



Mesure 3 : Pérenniser l'agriculture.

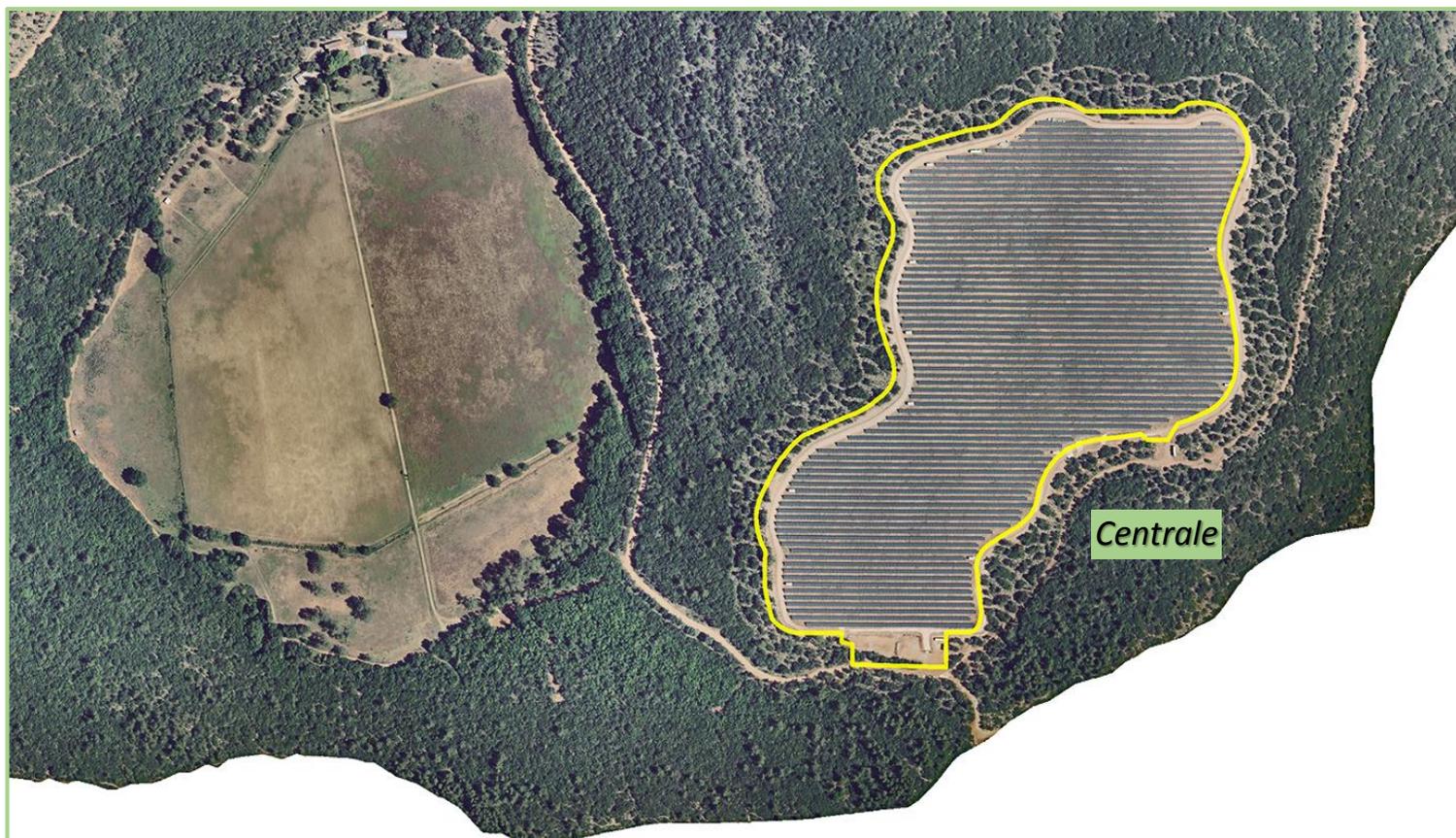
● Redéfinir les espaces voués à l'agriculture.

- ✓ Identifier les espaces agricoles situés dans des zones soumises au risque inondation (zonage) et à l'interface du risque incendie.
- ✓ Pérenniser le foncier agricole.
- ✓ Identifier les terres à potentiel agricole (exemple: AOP, terres irrigables...).
- ✓ Prendre en considération les espaces faisant l'objet de projets portés par les agriculteurs.



Mesure 4 : Pérenniser les espaces dédiés aux énergies renouvelables.

- Transposer au PLU les espaces et règlements correspondants à la centrale photovoltaïque aux lieux dits de *Thèmes/Les Narboussiers* (STECAL).



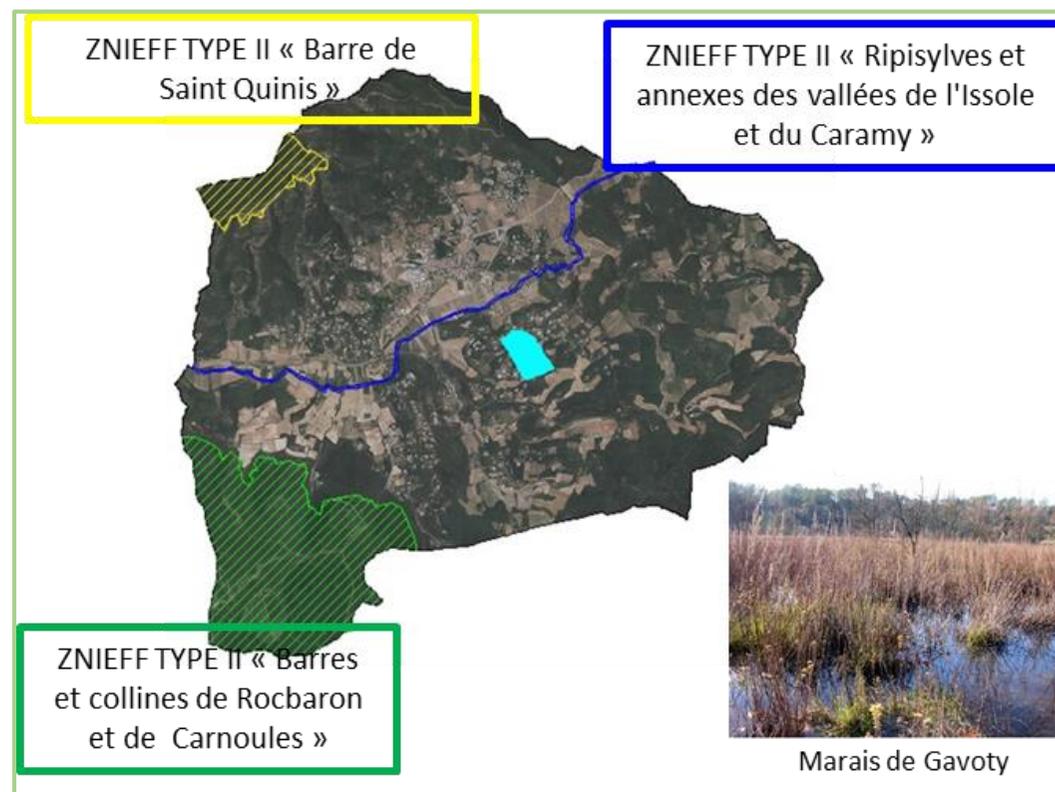
⊕ *Centrale fonctionnelle depuis 2013 sur un site de 18 ha.*

Orientation 3 : Protéger les espaces naturels de qualité et maîtriser les risques majeurs.

Mesure 1 : Proposer un classement adapté aux espaces naturels remarquables identifiés.

● Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

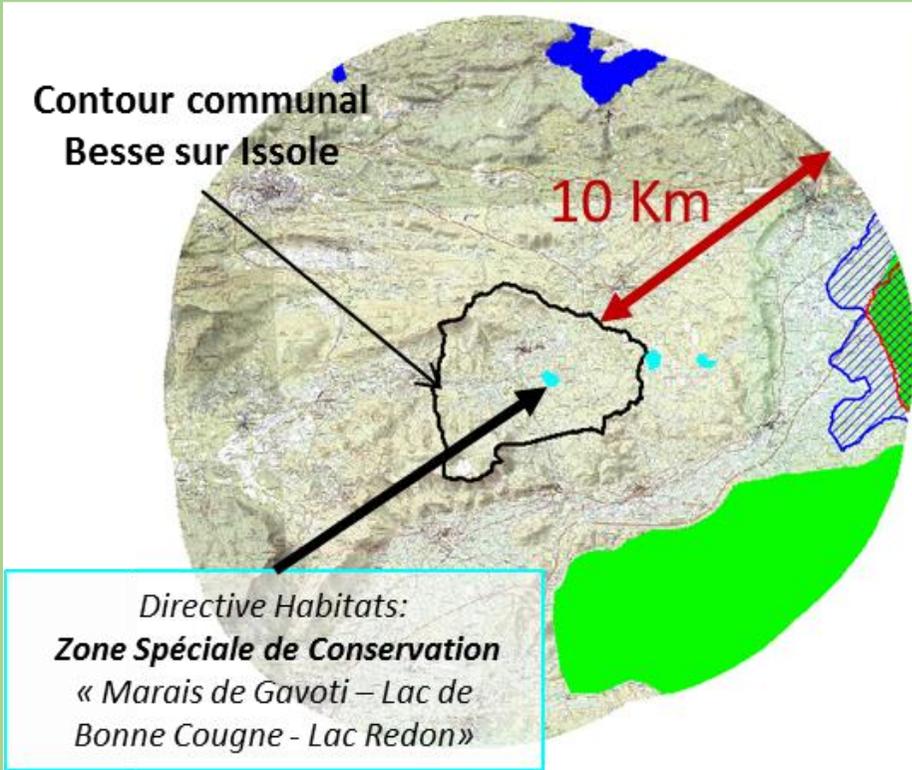
- ✓ Marais de *Gavoty*.
- ✓ Ripisylves et annexes des vallées de l'*Issole* (et du *Caramy*).
- ✓ Barre de *Saint-Quinis*.
- ✓ Barres et collines de *Rocbaron* et de *Carnoules*.



⊕ *Déclinaison locale des Trames Vertes et Bleues du SCoT.*

● Sites du réseau Natura 2000.

✓ Site du marais de Gavoty (et Lac de Bonne Cougne - Lac Redon). Avec prise en compte des mesures de protection définies par l'arrêté de protection de biotope.



The map shows the commune of Besse-sur-Issole with its municipal boundary (Contour communal) indicated by a black line. A red double-headed arrow indicates a 10 km radius from a central point. A cyan box highlights the Natura 2000 site: Directive Habitats: Zone Spéciale de Conservation « Marais de Gavoty – Lac de Bonne Cougne - Lac Redon ». The map also shows a green area at the bottom and a blue area at the top.

Contour communal
Besse sur Issole

10 Km

Directive Habitats:
Zone Spéciale de Conservation
« Marais de Gavoty – Lac de Bonne Cougne - Lac Redon »

Natura 2000



Alouette Lulu
Espèce protégée



⊕ *Déclinaison locale des Trames Vertes et Bleues du SCoT.*

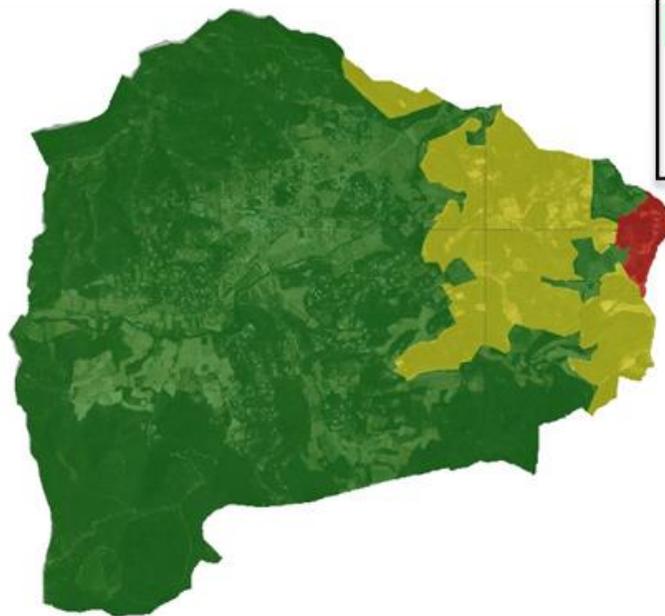
● Zones de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann.

✓ Localisées à l'est de la commune, notamment aux lieux dits du *Ribas* de *Broquier, Blanquefort, Sainte-Agathe*.

Sensibilité majeure: 45 Ha
 Sensibilité notable: 597 Ha
 Sensibilité moyenne à faible: 3080 Ha

Sensibilité

- Sensibilité Majeure: Aménagement **à proscrire**.
- Sensibilité Notable: Aménagement **à éviter**.
- Sensibilité moyenne à faible: Aménagement **à réduire** au maximum.



Tortue d'Hermann
Espèce menacée



⊕ *Déclinaison locale des Trames Vertes et Bleues du SCoT.*

● Intégrer et valoriser les sites inscrits et classés.

✓ Prise en compte des sites classés et inscrits concernant notamment le Lac et une partie de ses Rives.



Monument Historique inscrit en 1946:
Beffroi et Campanile



Site Inscrit et site classé en 1938:
Lac et ses rives et partie des rives



Monument historique inscrit en 1941:
Fontaine rue de l'Abreuvoir



Monument historique inscrit en 1941:
Fontaine Place de la Mairie

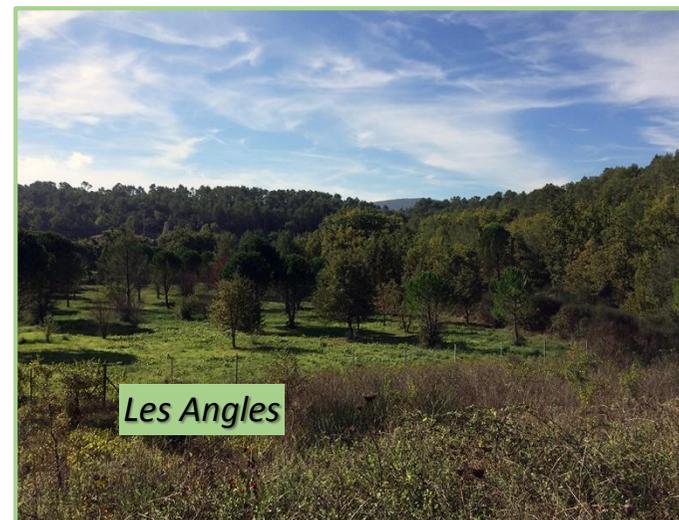
● Assurer la préservation des autres sites et paysages communaux d'intérêt.

✓ Pérenniser les points de vues remarquables sur les paysages agricoles existants aux abords du centre urbain, notamment en venant de Flassans-sur-Issole, entre *Les Crouis* et *Plan Rodon*.



✓ Pérenniser les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département bordant le Lac.

✓ Valoriser la propriété communale *Les Angles*.



Mesure 2 : Intégrer la gestion des risques naturels prévisibles.

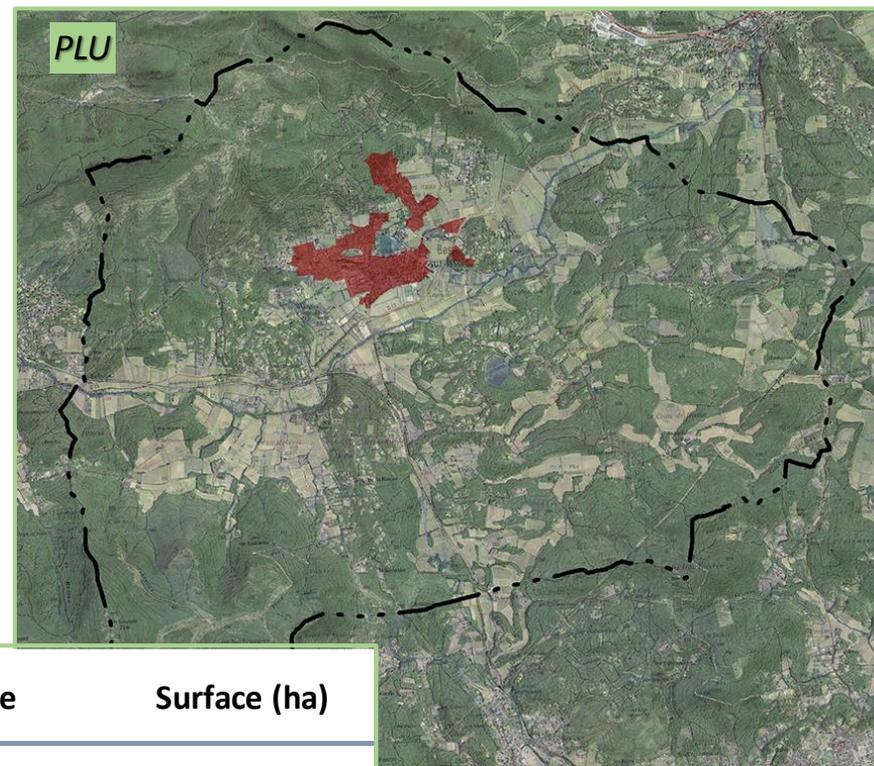
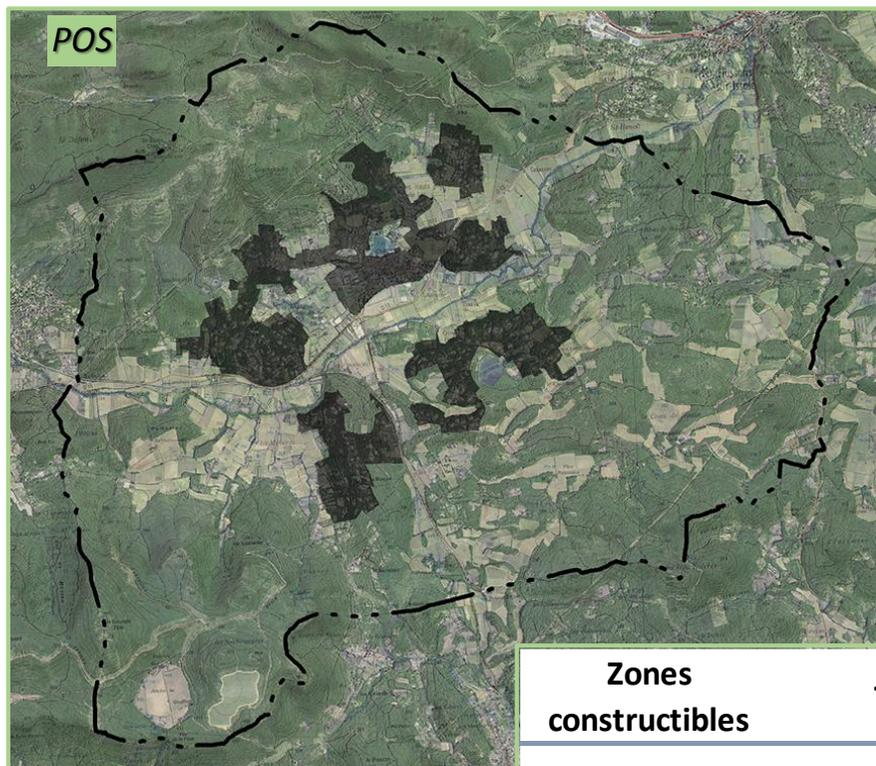
- Stopper le développement de l'habitat diffus dans les secteurs insuffisamment équipés et présentant un risque d'incendie, et intégrer les dispositions du Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) de la *Plaine des Maures*.
- Prendre en compte la zone inondable et établir les prescriptions adaptées à l'occupation du sol.
- Prendre en compte les secteurs soumis aux aléas de mouvement de terrain et aux affaissements de cavités souterraine (étude *Sud Aménagement Agronomie*) afin d'établir les prescriptions adaptées à l'occupation du sol.
- Introduire des dispositions inhérentes au risque sismique qualifié de « faible » sur la commune.

3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Objectif chiffré :

Réduire l'enveloppe urbaine antérieure d'environ 370 ha.



Zones constructibles	Type	Surface (ha)
POS	U	79,4
	NB	339,6
	NA	33,9
	Total	452,9
PLU	U	60,7
	AU	23,0
	Total	83,7