

SOUS-PRÉFECTURE DE BRIGNOLES

Bureau des relations avec les  
collectivités et du développement local  
Affaire suivie par Valérie Escach

VE/2594

t 04 94 37 03 71

✉ sp-brignoles-collectivites-locales@var.gouv.fr

2729  
Brignoles, le 5 juillet 2017

Monsieur le sous-préfet de Brignoles

à

Monsieur le maire de BESSE-SUR-ISSOLE

LETTRE RECOMMANDÉE  
AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Remise en main propre à :

Le : (cachet et signature)

**Objet** : Commune de BESSE-SUR-ISSOLE - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Avis de l'État sur le projet arrêté.

**Réf.** : Délibération du conseil municipal du 27 mars 2017 – Dossier complet reçu en préfecture le 7 avril 2017.

**P.i.** : Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 27 juin 2017.

Par délibération datée du 27 mars 2017, votre conseil municipal a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. L'élaboration de votre projet de PLU a fait l'objet de plusieurs réunions auxquelles mes services ont été associés. Le document répond de manière globalement satisfaisante aux enjeux communaux tels qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation, d'une part, en réduisant de façon significative les zones constructibles et d'autre part, en préservant la qualité du cadre de vie sur la commune.

Je vous fais part ci-après de mon avis sur les points essentiels de votre document en distinguant d'une part ceux dont la prise en compte relèvent de motifs de fond susceptibles de fragiliser juridiquement votre PLU, et d'autre part ceux qui relèvent de la forme.

I - Au regard du fond

1°/ Concernant les dispositions de la loi ALUR relatives à l'étude de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Conformément aux dispositions de l'article L 154-4 du code de l'urbanisme issu de la loi ALUR publié le 27 mars 2014, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fixé comme objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain la réduction de l'enveloppe urbaine antérieure (prévu au Plan d'Occupation des Sols) d'environ 370 hectares. C'est effectivement le chiffre issu du tableau de comparaison entre les surfaces constructibles du POS et celles du projet de PLU en page 140 du rapport de présentation. Toutefois, dans le chapitre 3 « Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » réalisé en application de l'article précité, je note que la zone 2AUc étudiée en page 34 de ce document, présente une surface de 10 hectares, soit une réduction significative par rapport au projet initial, conformément à la demande de l'Etat lors de la réunion des personnes publiques associées du 22 juillet 2016.

.../...

Cependant la demande d'une densité plus importante n'a pas été retenue dans le projet de PLU, qui maintient le choix de 10 logements à l'hectare. Il conviendrait, lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, de prévoir une densité plus importante, notamment dans sa partie sud, qui se situe en continuité d'une zone Ubb de densité plus affirmée.

Le préambule du rapport de présentation rappelle en page 5 les dispositions législatives auxquelles est soumis votre PLU. Il s'agit notamment des dispositions issues de la loi ALUR publié le 27 mars 2014. Ainsi, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation (...) établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides, et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de mutualisation de ces capacités. » Or, cet inventaire notamment en matière de stationnement de véhicules motorisés n'apparaît pas dans votre PLU. Cet inventaire, au-delà de l'obligation légale, doit pourtant trouver sa place dans votre projet en raison de l'orientation n° 1 mesure n° 3 « assurer une bonne desserte des zones habitées du PADD ». Ainsi, cet inventaire permettra de justifier ce choix répondant à un constat exprimé dans le rapport de présentation en matière de stationnement.

Enfin, le taux de vacance des logements existants n'apparaît pas. En tant qu'élément indispensable à l'établissement d'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il apparaît nécessaire d'indiquer ce taux.

#### 2°/ Concernant la prise en compte du risque inondation

En page 102 du rapport de présentation, il est précisé que « la commune a confié au bureau d'étude HGM 2004 la réalisation d'une cartographie des zones d'aléas sur l'intégralité du cours de l'Issole traversant la commune. Cette étude est plus précise que l'atlas des zones inondables réalisé par le service de l'Etat en charge des risques naturels... ». Toutefois, l'étude de l'Etat (Artélia 2013), compte-tenu des enjeux urbains sur la commune, a l'avantage de définir une valeur moyenne de débit qui permet de mettre en évidence les écoulements et en même temps les « dysfonctionnements » liés aux ouvrages ou voiries présents. Dès lors, l'étude Artélia 2013 est à prendre en compte sachant que ses conclusions ne contredisent pas le niveau d'intensité que ce projet de PLU retient. Le risque d'inondation en provenance de l'Issole est traité par le projet de PLU. Toutefois, l'articulation entre les différentes pièces du dossier (règlement, annexes) mérite une amélioration rédactionnelle, assurant ainsi au niveau de l'instruction des diverses autorisations d'urbanisme à venir sur les zones concernées, une bonne prise en compte. A cet effet, il convient de revoir la rédaction d'une part du titre 1 : Dispositions générales du règlement et des titres 2, 3, 4 et 5 pour chacune des zones touchées par ce risque. Ainsi, en page 6, le dernier paragraphe sera remplacé par « dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifié aux pièces graphiques du règlement, il convient de se référer à la planche graphique 4.2.9 inondation et à l'annexe 12, document 4.1.2 qui définit les prescriptions à appliquer ». Il en sera de même en page 17, 75 et 91 pour chacun des articles 1 ou 2 des zones concernées.

#### 3°/ Concernant la prise en compte du site classé « Lac et Rives »

Le site classé « Lac et Rives » est bien reporté dans le plan et la liste des servitudes. Il est également mentionné dans le PADD en page 18 et dans le rapport de présentation en page 157 à 159. Toutefois, la zone UAa n° 2 destinée à l'accueil d'un projet de mixité sociale est située en site classé « Lac et Rives » qui interdit toute construction nouvelle. Ce secteur n° 2 doit donc être classé en zone inconstructible. Par ailleurs, je vous demande de prendre en compte l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 27 juin 2017 ci-joint, sur les autres problématiques soulevées par ce service.

#### 4°/ Concernant le nombre prévisionnel de logements sur lesquels se fonde le PADD

Conformément aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, votre projet d'aménagement et de développement durable a été établi en s'appuyant sur des projections démographiques prévoyant d'atteindre une population d'environ 4 500 habitants à l'horizon 2035, pour 1 401 logements nouveaux (page 68 du rapport de présentation). Ce dernier chiffre est incompatible avec le taux d'occupation théorique des logements qui mérite d'être précisé.

.../...

Par ailleurs, il est en contradiction avec les objectifs à 20 ans présentés dans le tableau qui fait état de la construction potentielle de 449 logements (page 34 du rapport de présentation). Sur ce point, une correction est attendue dans les chapitres du rapport de présentation traitant de cet aspect.

5°/ Concernant la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée

Au chapitre 7 du rapport de présentation consacré à l'articulation et la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux et notamment le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015, il est indiqué que le projet de PLU est compatible avec les orientations fondamentales avec ce document. Or, le SDAGE fixe un objectif pour le taux de rentabilité des réseaux d'adduction d'eau potable à 65 %. Le taux de rentabilité du réseau d'eau potable de la commune de 60 % en 2010 qualifié de médiocre (page 21 du RP) est relativement ancien. Dès lors, il apparaît nécessaire que le taux de rentabilité de ce réseau soit actualisé. Un complément est donc à apporter au rapport de présentation dans la partie traitant des équipements publics.

6°/ Concernant le STECAL Nt3

(voir déclaration de projet)

Le projet de PLU prévoit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Nt3 destiné à développer l'accueil touristique au lieu-dit « La bastide de l'Avellanne ». La construction de 3 nouveaux gîtes est envisagée. Or ce secteur se situe au sein d'un massif boisé, dans un secteur soumis au risque d'incendie de forêt et n'est pas desservi de manière satisfaisante pour permettre l'accès des moyens de secours et de défense contre l'incendie. Le principe de précaution ne permet pas d'augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées au risque d'incendie de forêt. En conséquence, je vous demande de supprimer le STECAL Nt3.

7°/ Concernant le règlement de zone A (camping) et N

Les terrains de camping accueillant plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisir nécessite la délivrance d'un permis d'aménager (art. R421-19 du code de l'urbanisme), ce qui ne pourrait être autorisé en zone A. De plus, l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R421-19 (au maximum 20 personnes et 6 emplacements) doit faire l'objet d'une déclaration préalable (art. R421-23 du CU), ce qui ne pourrait être autorisé en zone A. En conséquence, la disposition du règlement de la zone A autorisant les campings dans la limite de 20 emplacements et de 60 campeurs pour une durée maximale de 7 mois par an est illégale, cette activité, non nécessaire à l'exploitation agricole, ne respecte pas le code de l'urbanisme. Elle doit donc être modifiée en s'appuyant sur la nouvelle suggestion de règlement de la zone A, annexée à la Charte agricole du Var.

Le règlement de la zone N autorise « les bâtiments liés aux activités agro-sylvo pastorales ». Or, conformément à l'article R151-25 du code de l'urbanisme, le règlement doit seulement autoriser les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Cette disposition ne respecte pas les articles du code de l'urbanisme définissant les constructions possibles en zone naturelle. Elle doit donc être modifiée.

## II - Au regard de la forme

1°/ Concernant le chapitre sur les équipements et services

En page 22 du RP, il est indiqué que la station d'épuration « reçoit 1000 équivalents habitants en 2002 ». Ce chiffre mérite une mise à jour à une date plus récente.

.../...

2°/ Concernant la lisibilité de certains documents graphiques

La lecture de certains éléments graphiques ou données statistiques gagnerait en lisibilité notamment en terme d'échelle ou de qualité de reproduction (page 28, 104, 122 et 127 notamment).

Enfin, je vous invite d'une part à prendre en compte l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine qui concerne notamment de nombreux aspects réglementaires auxquels votre PLU ne répond pas, et d'autre part la suggestion de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en matière de protection de l'église Saint-Pierre Saint-Paul.

En conclusion, je souligne la qualité du document tout en vous invitant à prendre en compte les demandes et observations ci-dessus qui devront être intégrées au document qui sera approuvé. Conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, cet avis sera annexé au dossier d'enquête publique. Cette notification n'appelle pas d'autre observation de ma part. Mais cette appréciation n'engage que l'administration et ne vaut nullement pour des tiers qui viendraient, sur le fondement d'éléments laissés à leur seule appréciation, à en juger autrement.



André CARAVA