Compte-rendu de la réunion de concertation des Personnes Publiques Associées

Besse-sur-Issole — 22 juillet 2016

Ordre du jour : **Plan Local d'Urbanisme**

Présentation du Zonage et Règlement

Personnes présentes : cf. listes annexées

Monsieur le Maire ouvre la séance avec les Personnes Publiques Associées (*cf. liste annexée),* rappelle les étapes de la procédure, puis aborde l'ordre du jour. Il confie ensuite la présentation au cabinet conseil begeat en charge de l'élaboration du PLU *(cf. diaporama annexé)*.

A la suite de cette présentation, le débat avec les personnes publiques associées présentes est ouvert.

- *Intervention de la DDTM :*

D'importants efforts de reclassements dans des zones NB éloignées du village ont été réalisés.
La démarche adoptée quant à la distribution de la densité autour du village est bonne et logique.
Toutefois, la zone 2AUC présente une superficie très importante et une densité moindre : il conviendrait, soit d'augmenter la densité, soit de réduire significativement la zone.
Le petit secteur « Ubb » est a reclasser en en « Ubc » en y autorisant l'assainissement non collectif pour des motifs liés à des impossibilité techniques.
La capacité d'accueil résiduelle présentée sera à détailler par zone ou secteur.
Les changements de destination devront faire l'objet de fiches quant à l'identification réalisée.

- ✓ *Réponse de la commune :*

La commission urbanisme se réunira pour convenir d'une nouvelle position quant à l'avenir de la zone 2AUc (réduction ou suppression).

- *Intervention de la CC Cœur du Var :*

La capacité d'accueil résiduelle présentée sera à détailler dans le rapport de présentation.
Il est rappelé que la densité de 14 ha demandée par le SCoT s'applique aux sites en extension, donc en dehors des dents creuses de l'enveloppe urbaine.
L'objectif de logement sociaux devra être compatible avec celui du SCoT, soit 15% du total de logements présenté.
Il conviendra de clarifier l'objectif temporel de production de logement pour rester compatible avec celui demandé par le SCoT (14 nouveau logements / an) avec, par exemple, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU
La Communauté de Communes (CC) rejoint la position de la DDTM sur la zone 2Auc.
Il est demandé si la zone 1AUa sera connectée au village ?
Il conviendra de préciser dans le rapport de présentation que la zone Ue correspond à la reconnaissance des activités existantes.
Il conviendra de prévoir des critères d'intégration paysagère renforcée pour la zone Ue et la zone 1AUa.
Dans le SCoT, le règlement des corridors « co » est plus stricte que le règlement des réservoirs de biodiversité « rb » dans la mesure où il s'agît de ne pas obstruer les corridors destinés à relier les réservoirs de biodiversités.
Le changement de destination pour l'agritourisme est bien détaillé dans le SCoT.

Les espaces agricoles emblématiques du Val d'Issole sont à renforcer pour la zone A.

- ✓ *Réponse de la commune :*

La zone 1AUa sera reliée par des itinéraires de modes actifs.
Les observations portant sur la compatibilité avec le SCoT seront prises en compte.

- *<u>Intervention de la chambre d'agriculture:</u>*

Le projet agricole présente une avancée positive par rapport à la proposition précédente.
Il conviendra de vérifier qu'il n'y ait pas de parcelles déjà cultivées en « Afco » et de prendre en compte les parcelles communales identifiées en AOP.
A l'intérieur des zones U et AU, des mesures constitutives de zones tampons par rapport aux espaces agricoles seront à prévoir.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc pourrait également être conditionnée à la réalisation du Schéma Pluvial.

En l'absence d'observations complémentaires, la séance est levée.

Liste de présence

FEUILLE DE PRESENCE

COMMUNE : BESSE

DATE : 22 juillet 2016

OBJET DE LA REUNION : PLU - Concertation n° 3

Nom et Prénom	Organisme	Signature	Mail
LEGAT Pascal	Begeat		contact@begeat.fr
MATHIEU Florent	BEGEAT		florent.mathieu@begeat.fr
PONZO Claude	Maire		ponzo.claude@gmail.com
MAZEYRAT Jacques	Mairie		j.mazeyrat@orange.fr
PELLEGRINO Paul	Puget Ville		
Brissi Jacqueline	Puget-Ville.		J.brissi@puget-ville.fr
Bastianelli J. Pierre	Mairie Pignans		
CIANEA Alain	Mairie Pignans		

UVERNET Gabriel VP CCCV excusé.

FEUILLE DE PRESENCE

COMMUNE :

DATE :

OBJET DE LA REUNION :

Nom et Prénom	Organisme	Signature	Mail
ACCOSSANO CLAIRE	CCCV		caccossano@coeurduvar.com
LAN Emmanuelle	Chambre Agriculture Var		emmanuelle.lan@var.chambagri.fr
CEMBRANI Elodie	DDTM / STOV		elodie.cembrani@var.gouv.fr
HODEN Evelyne	DDTM / STOV		evelyne.hoden@var.gouv.fr
THOLIN Christine	CCI du VAR		christine.tholin@var.cci.fr
Claude REMETTER	Mairie		claude_remetter@hotmail.fr
ROMEO Françoise	Adjointe Besse		fdel.romeo@gmail.com
FABRE Yves			

HUDEMARD SYLVAIN CAB3

Besse-sur-Issole

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du projet de zonage et de règlement

CONCERTATION
22 juillet 2016

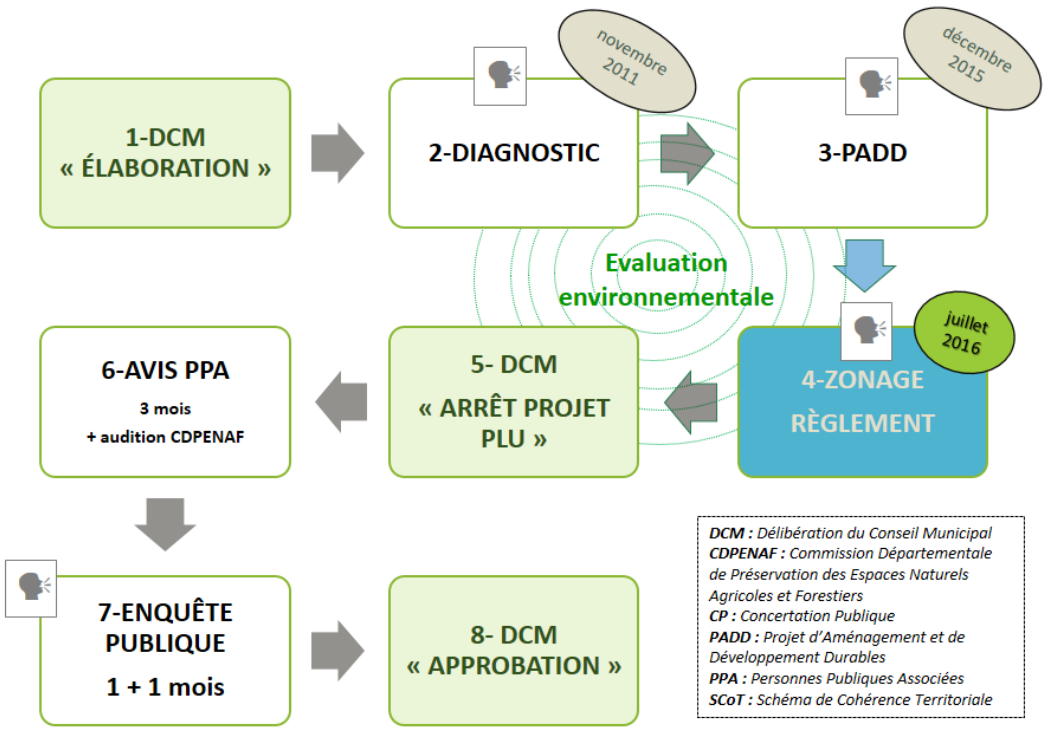
Personnes Publiques Associées - Population

Ouverture de la mise à disposition pour la population

begeat

Rappel de la Procédure

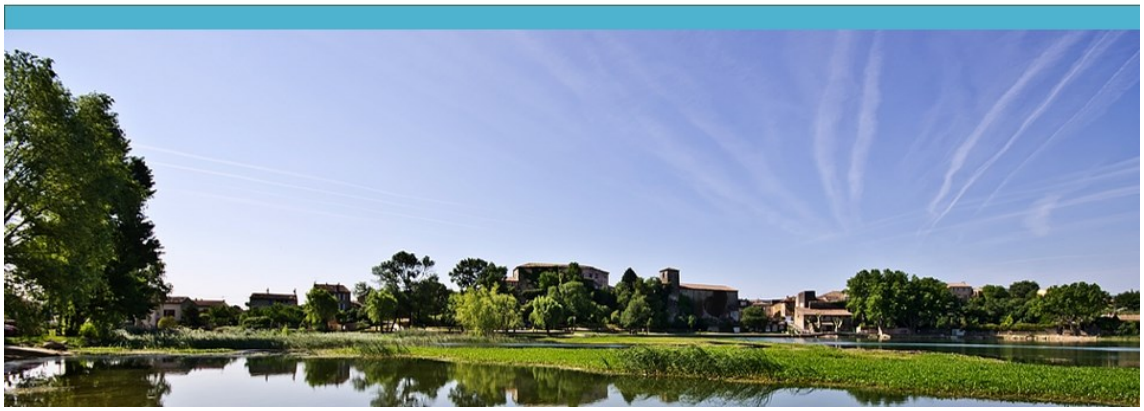
= **concertation**



DCM : *Délibération du Conseil Municipal*
CDPENAF : *Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*
CP : *Concertation Publique*
PADD : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*
PPA : *Personnes Publiques Associées*
SCoT : *Schéma de Cohérence Territoriale*

begeat

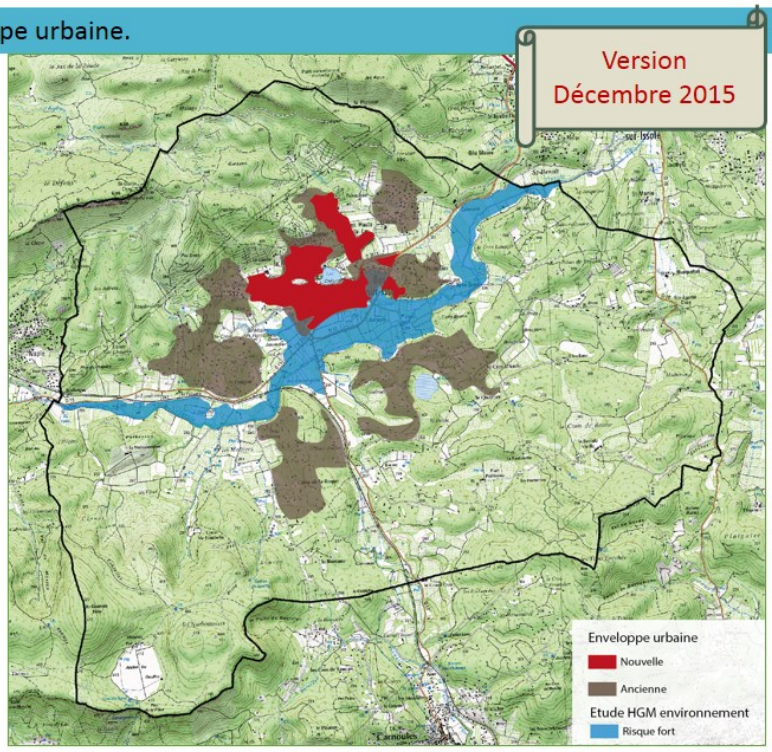
Changements apportés au PADD présenté en décembre 2015



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

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.

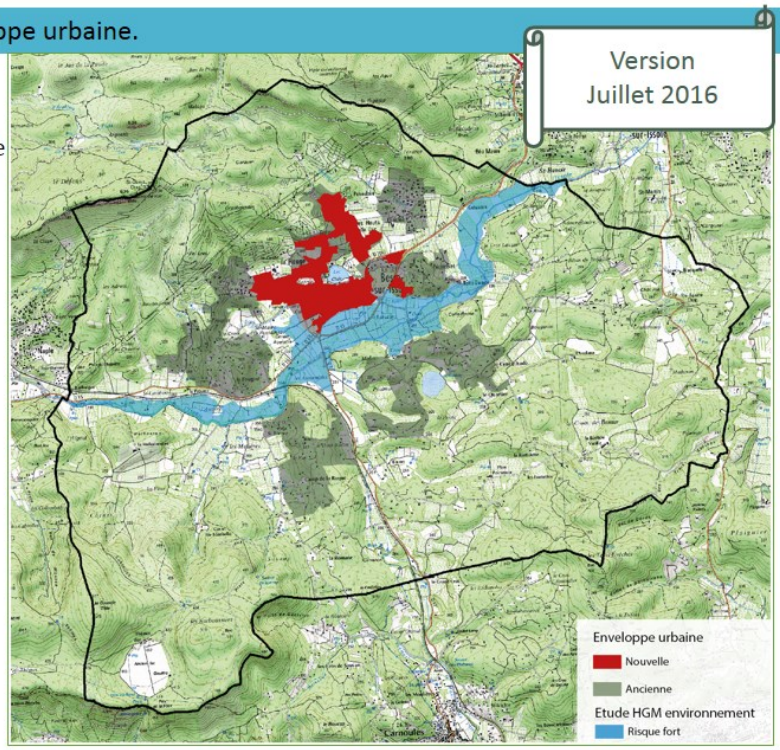


begeat

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

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.



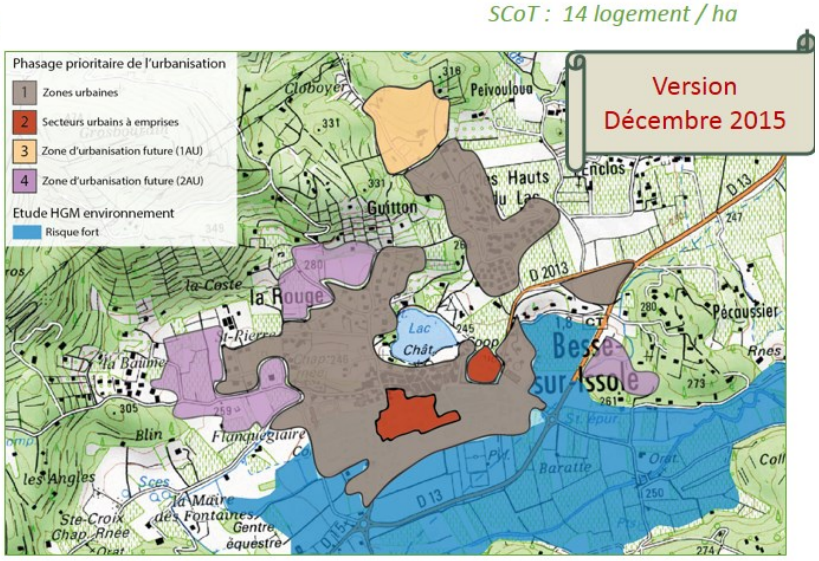
begeat

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

Densifier les quartiers existants en continuité directe du village :

Densité demandée par le SCoT : 14 logement / ha

- ❑ Identifier les espaces de renouvellement dans les zones urbaines (plans gabarits).
- ❑ Privilégier une densification par opération d'ensemble.
- ❑ Identifier les réserves d'urbanisation localisées dans la nouvelle enveloppe urbaine.
- ❑ Phaser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs et des zones à urbaniser.



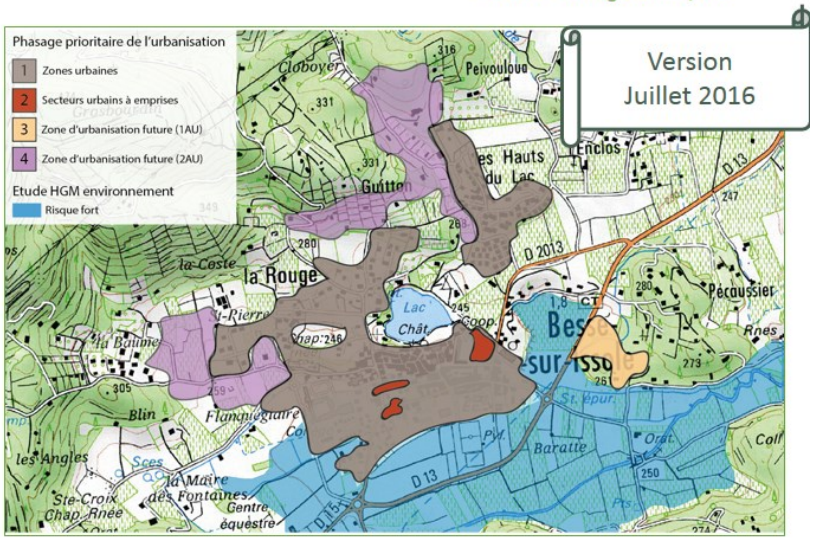
begeat

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

Densifier les quartiers existants en continuité directe du village :

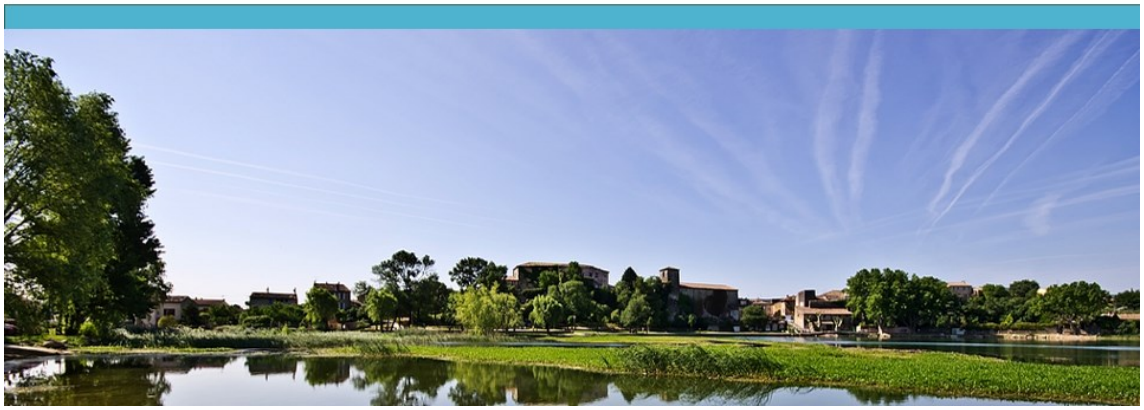
Densité demandée par le SCoT : 14 logement / ha

- Identifier les espaces de renouvellement dans les zones urbaines (plans gabarits).
- Privilégier une densification par opération d'ensemble.
- Identifier les réserves d'urbanisation localisées dans la nouvelle enveloppe urbaine.
- Phaser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs et des zones à urbaniser.



begeat

Zonage et règlement du PLU

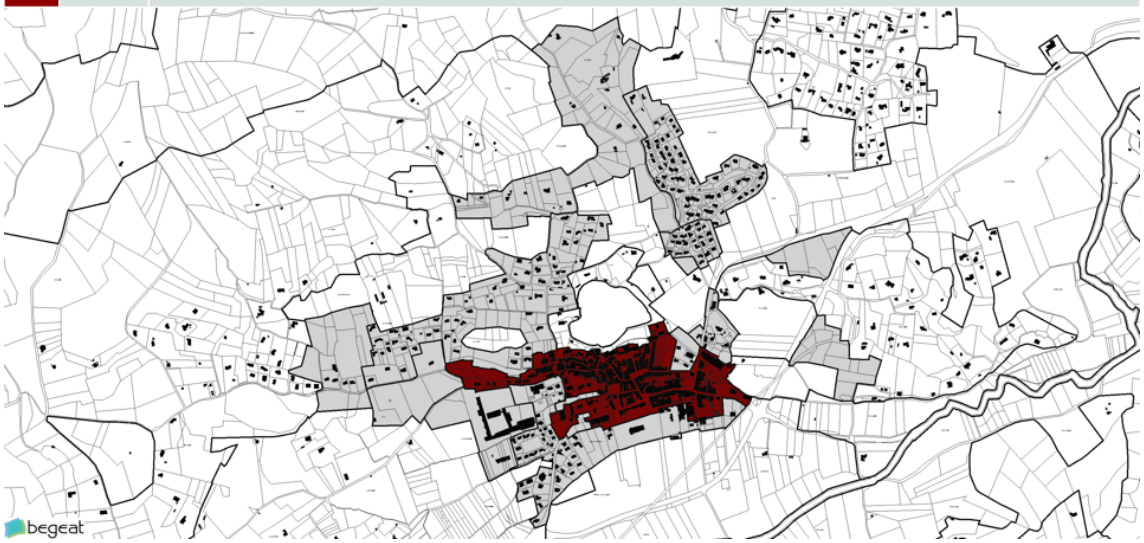


Zones urbaines

Noyau urbain

Ua

Noyau villageois
Densité existante : **> 50 logements / ha**
Destination des constructions : **destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Logement social : **20% pour projets supérieurs ou égal à 5 logements**
Assainissement : **collectif**
Prescriptions architecturales : **fortes, avec accolement des constructions**
hauteur max : **+ ou - 1 mètre par rapport aux constructions limitrophes avec maximum 11 mètres, sauf pour le Château et les équipements publics**

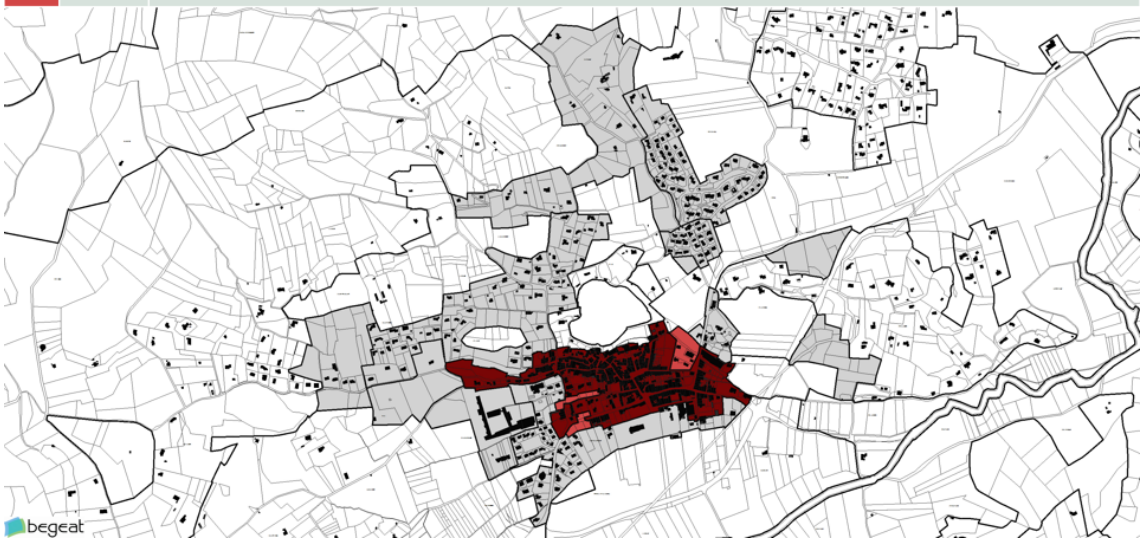


Zones urbaines

Greffe urbaine

Uaa

Greffes urbaines en continuité directe du noyau villageois
Densité : **20 logements / ha**
Destination des constructions : **destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
Logement social : **20% pour projets supérieurs ou égal à 5 logements**
Assainissement : **collectif**
Secteur : **avec emprises maximales de constructions**
Prescriptions architecturales : **fortes, avec accolement des constructions**
hauteur max : **7,50 mètres**



Zones urbaines

Noyau urbain

Ub

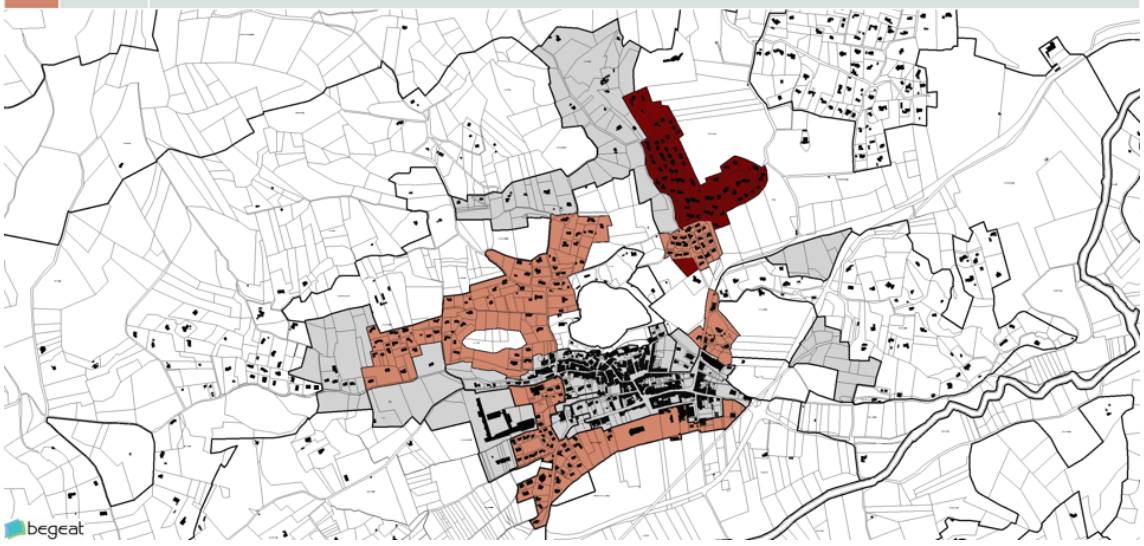
Zone : **urbaine type "faubourg résidentiel", proche du village**
Destination des constructions : **destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Logement social : **20% pour projets supérieurs à 5 logements**
Hauteur max : **7,50 mètres**
Espaces non imperméabilisés : **40 %**

Zones urbaines

Noyau urbain

Uba

Densité : **15 logements / ha**
Assainissement : **collectif**
Emprise au sol : **27 % + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines)**



Zones urbaines

Noyau urbain

Ubb

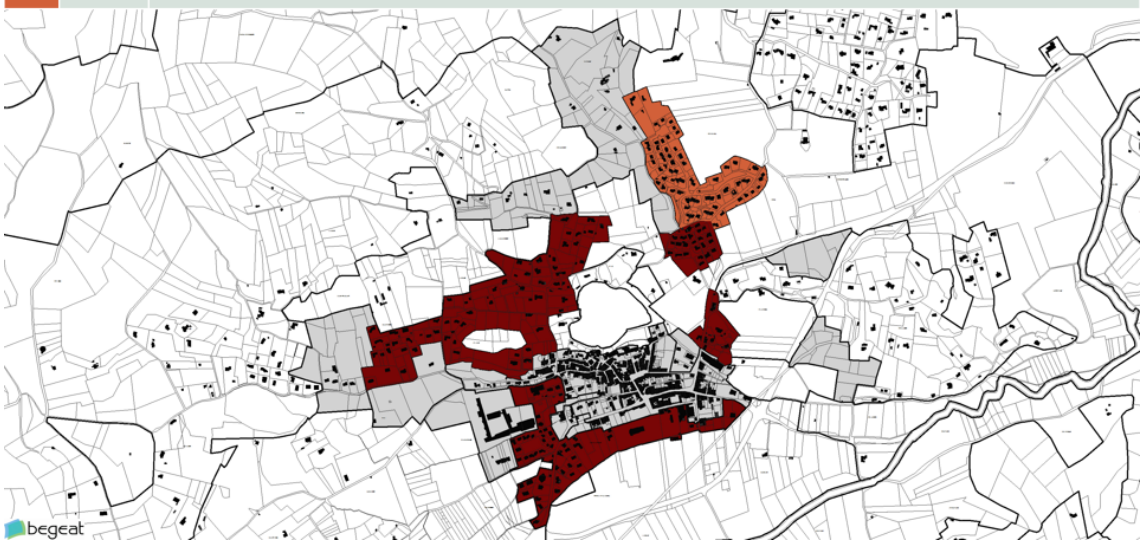
Densité : **11 logements / ha**
Assainissement : **Non Collectif**
Emprise au sol : **25 % + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines)**

Zones urbaines

Noyau urbain

Ubc

Densité : **11 logements / ha**
Assainissement : **Collectif**
Emprise au sol : **25 % + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines)**

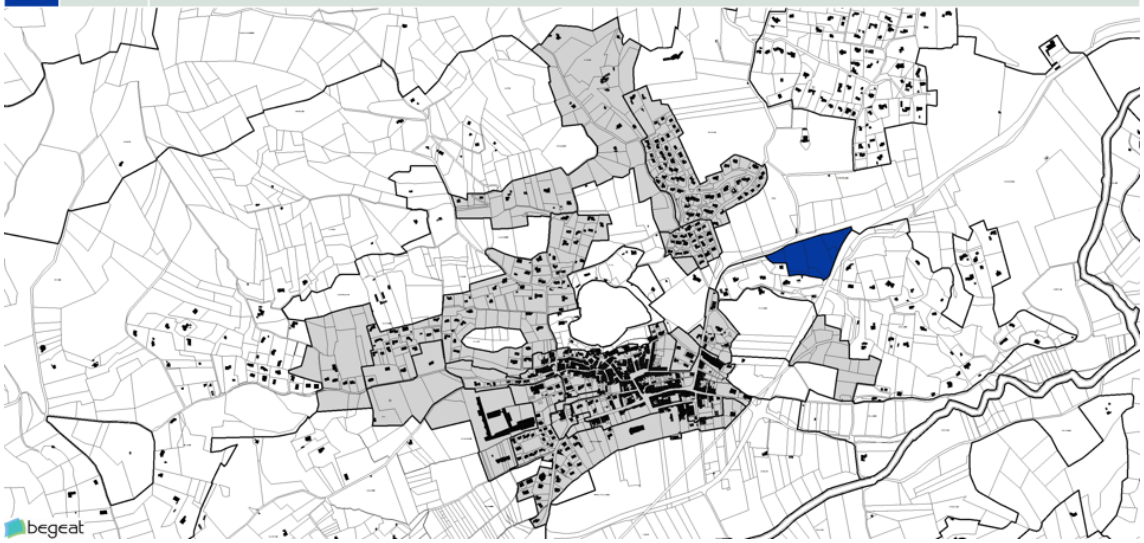


Zones urbaines

Noyau urbain

Ue

Zone : **réservée aux activités économiques**
Destination des constructions : **commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôts, équipements publics ou d'intérêt collectif…**
Assainissement : **collectif**
Emprise au sol : **60 %**
Hauteur max : **12 mètres, sauf ouvrage technique justifié par l'activité**
Espaces non imperméabilisés : **20%**



Zones urbaines

Noyau urbain

Us

Zone : **réservée aux équipements publics et scolaires (principalement Collège et groupe scolaire)**
Destination des constructions : **équipements publics ou d'intérêt collectif…**
Assainissement : **collectif**
Emprise au sol : **20 %**
Hauteur max : **9 mètres, sauf ouvrage technique justifié**
Espaces non imperméabilisés : **10%**

Zone A Urbaniser

Alternative

1AUa

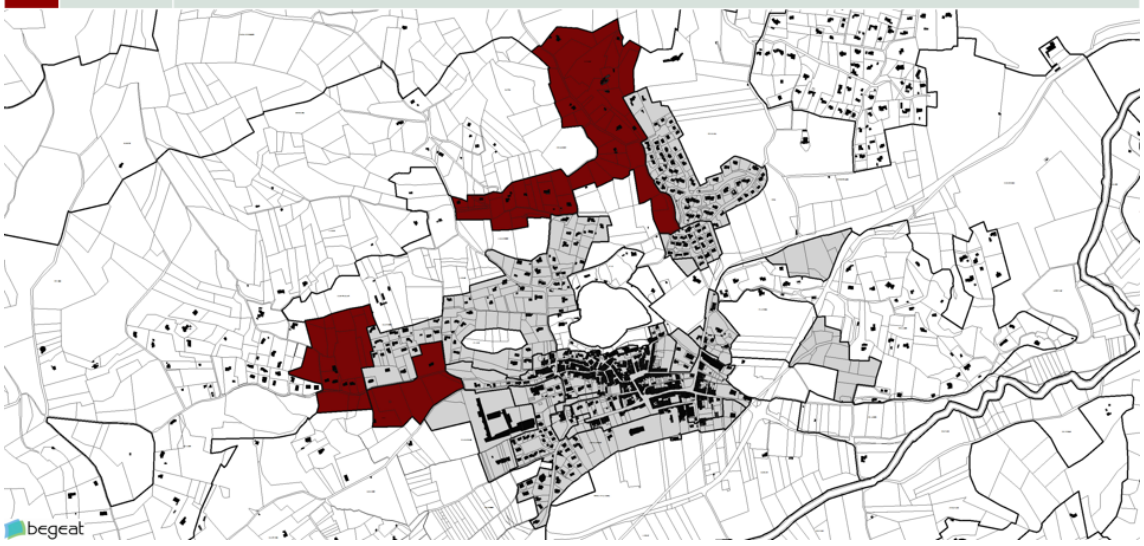
Quartier : **Pécaussier**
Zone à urbaniser : **alternative (règlementée)**
Condition d'ouverture à l'urbanisation : **réalisation de l'assainissement collectif + respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
Constructions existantes : **néant**
Densité : **10 logements / ha**
Destination des constructions : **habitat et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Assainissement : **collectif**
Emprise au sol : **20 % + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines)**
Hauteur max : **7,50 mètres (3,50 mètres pour annexes)**
Espaces non imperméabilisés : **40 %**

Zone A Urbaniser

Stricte

2AU

Zone à urbaniser : **Stricte (non règlementée)**
Condition d'ouverture à l'urbanisation : **modification ou révision du PLU + Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
Assainissement : **collectif futur**
Constructions existantes : **autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + Hauteur max : 7,50 mètres (3,50 mètres pour annexes)**

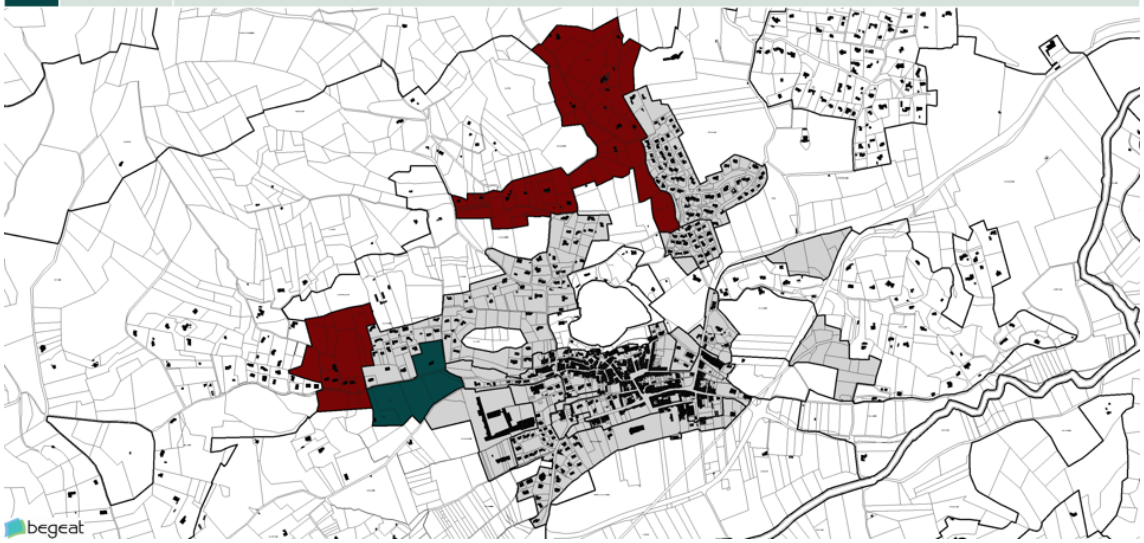


Zone A Urbaniser

Stricte

2AUa

Quartier : **Blin**
Condition supplémentaire d'ouverture à l'urbanisation : **Intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales + approche par opération d'ensemble**
Densité : **20 logements / ha**
Destination des constructions : **habitat, bureau**
Assainissement : **collectif futur**

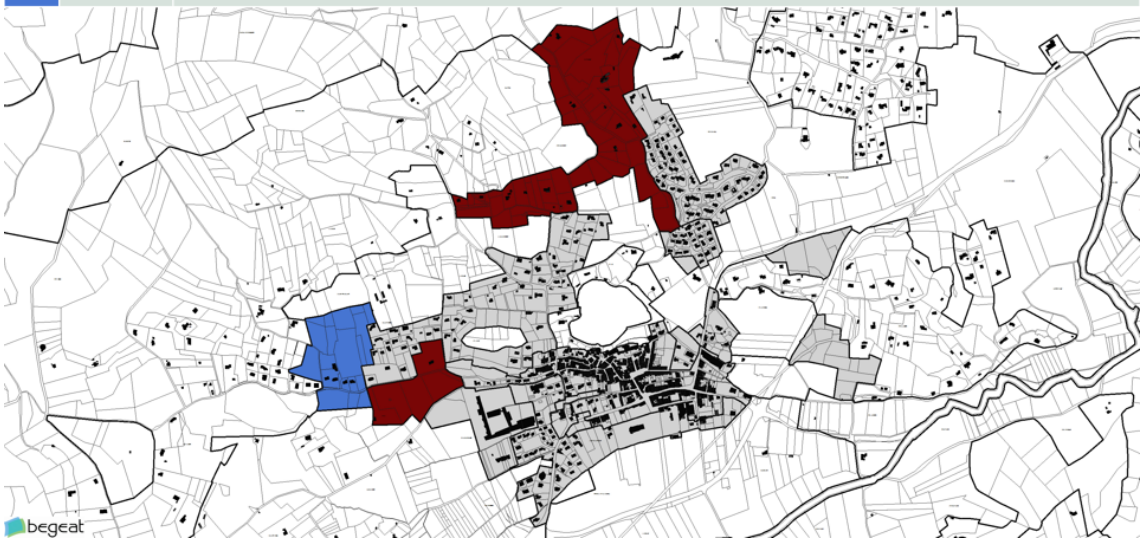


Zone A Urbaniser

Stricte

2AUb

Quartier : **Saint-Pierre / Camp Fenouillet**
Condition supplémentaire d'ouverture à l'urbanisation : **Intégration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales + approche par opération d'ensemble**
Densité : **15 logements / ha**
Destination des constructions : **habitat, bureau**
Assainissement : **collectif futur**

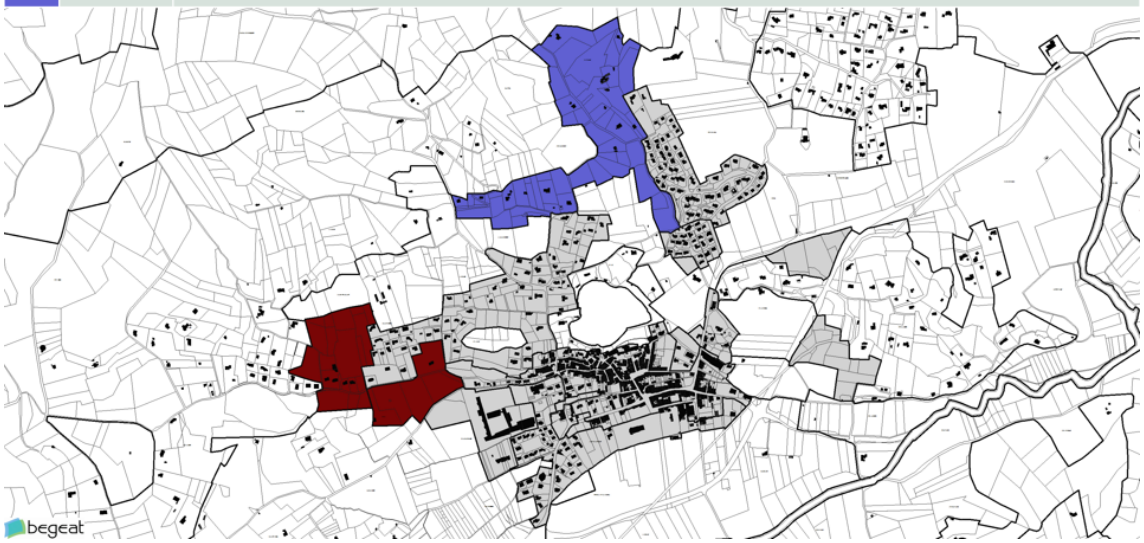


Zone A Urbaniser

Stricte

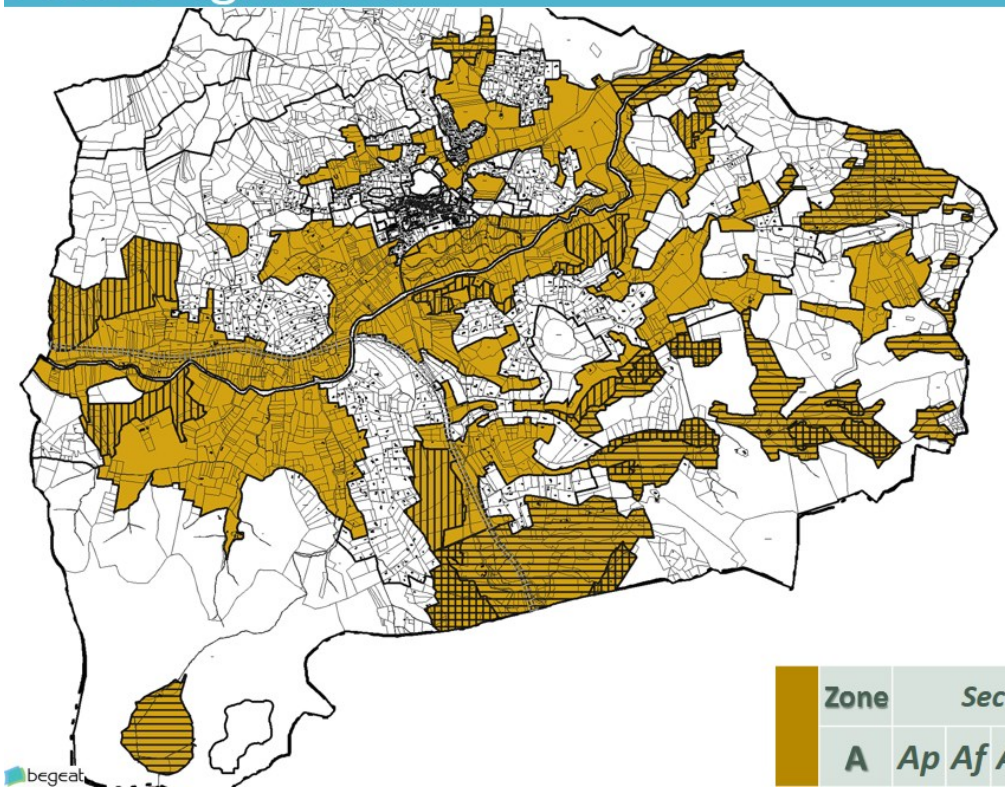
2AUc

Quartier : **Les Gabrielles / La Catarane**
Densité : **10 logements / ha**
Destination des constructions : **habitat, bureau**



Zones agricoles

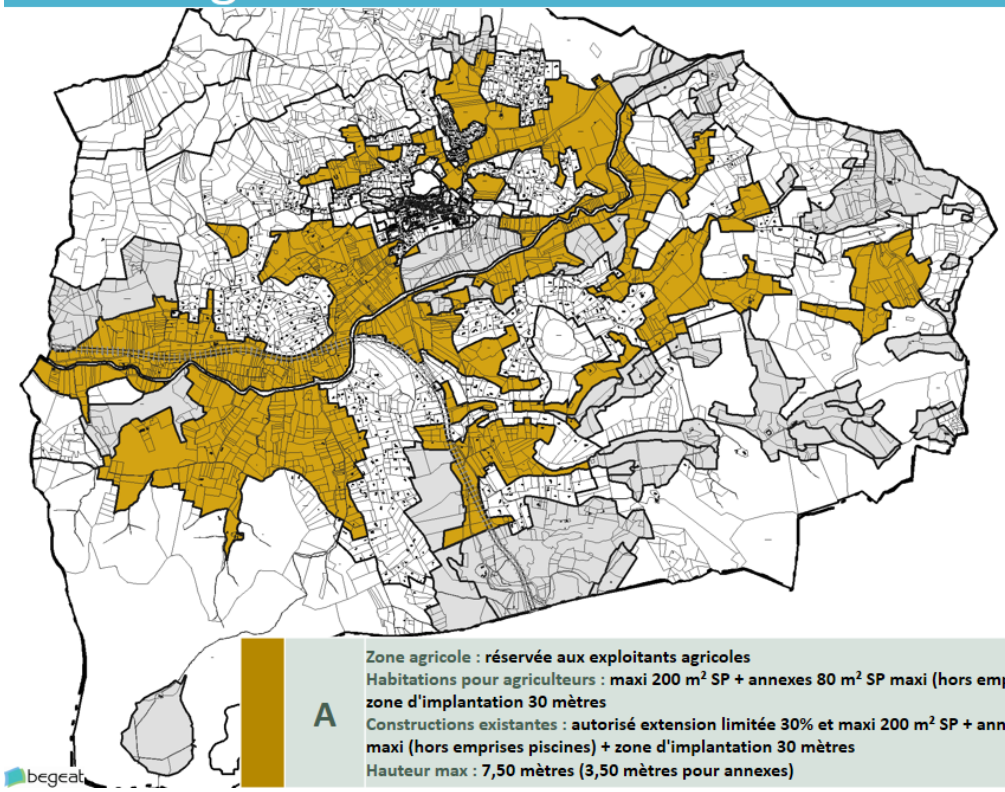
Vue Globale



Zone	Secteurs			
A	Ap	Af	Aco	Afco

Zones agricoles

ZONE

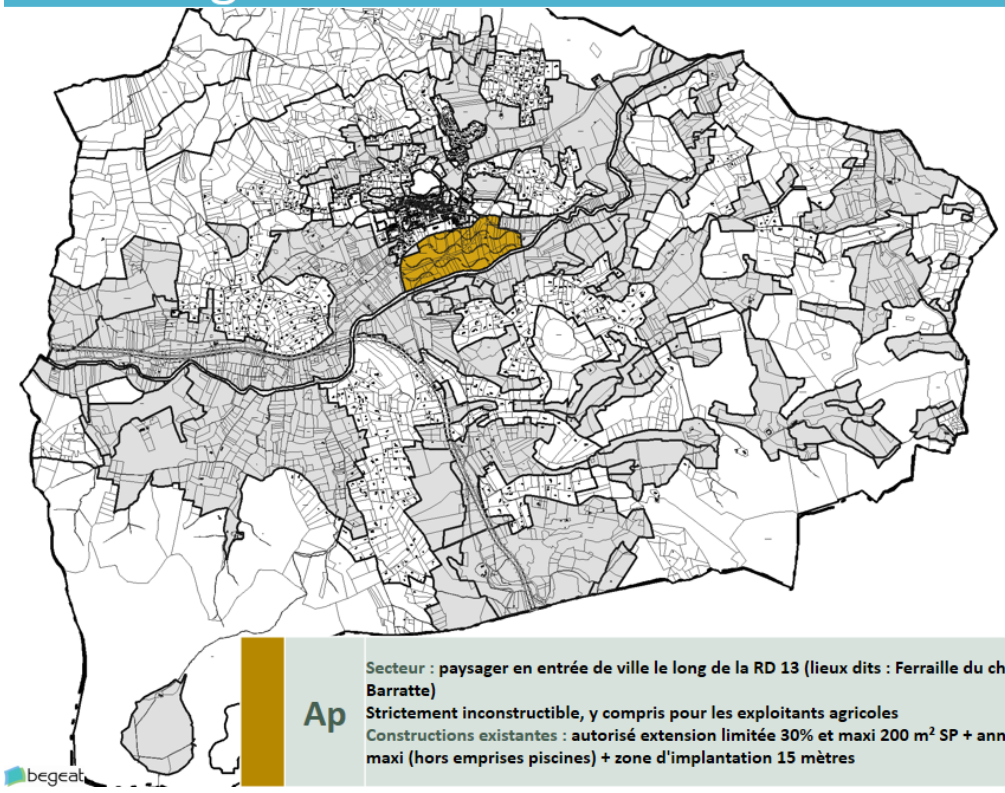


A

Zone agricole : **réservée aux exploitants agricoles**
Habitations pour agriculteurs : **maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 30 mètres**
Constructions existantes : **autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 30 mètres**
Hauteur max : **7,50 mètres (3,50 mètres pour annexes)**

Zones agricoles

Secteur

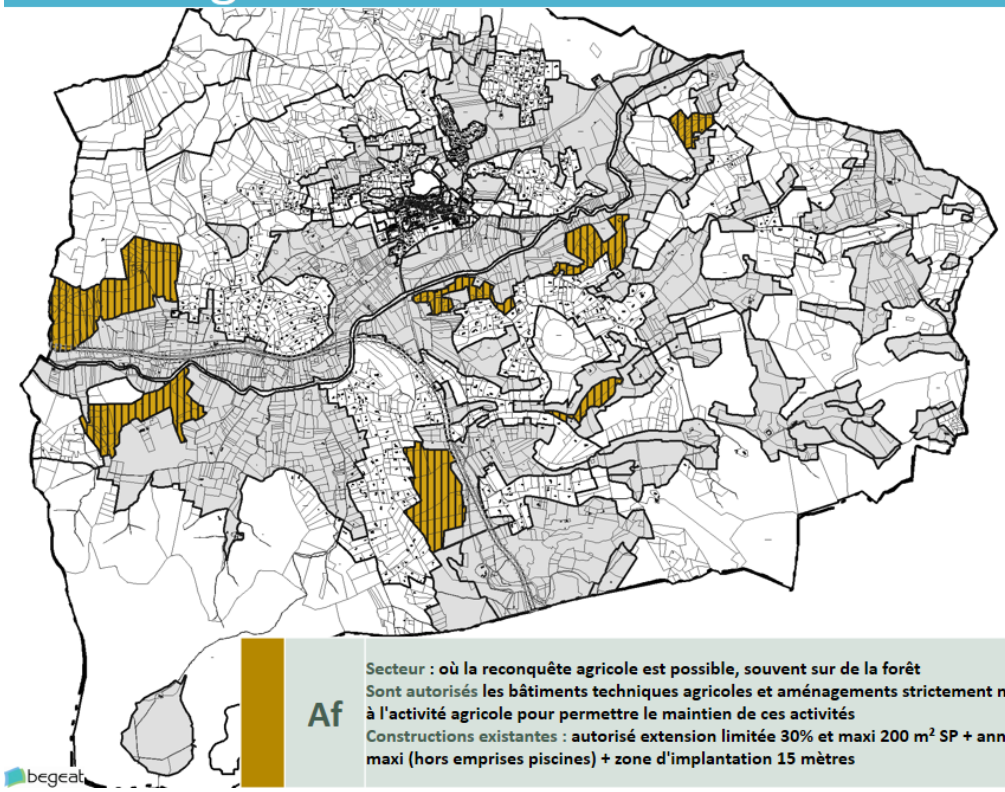


Ap

Secteur : **paysager en entrée de ville le long de la RD 13 (lieux dits : Ferraille du château, La Grave, Barratte)**
Strictement inconstructible, y compris pour les exploitants agricoles
Constructions existantes : **autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 15 mètres**

Zones agricoles

Secteur

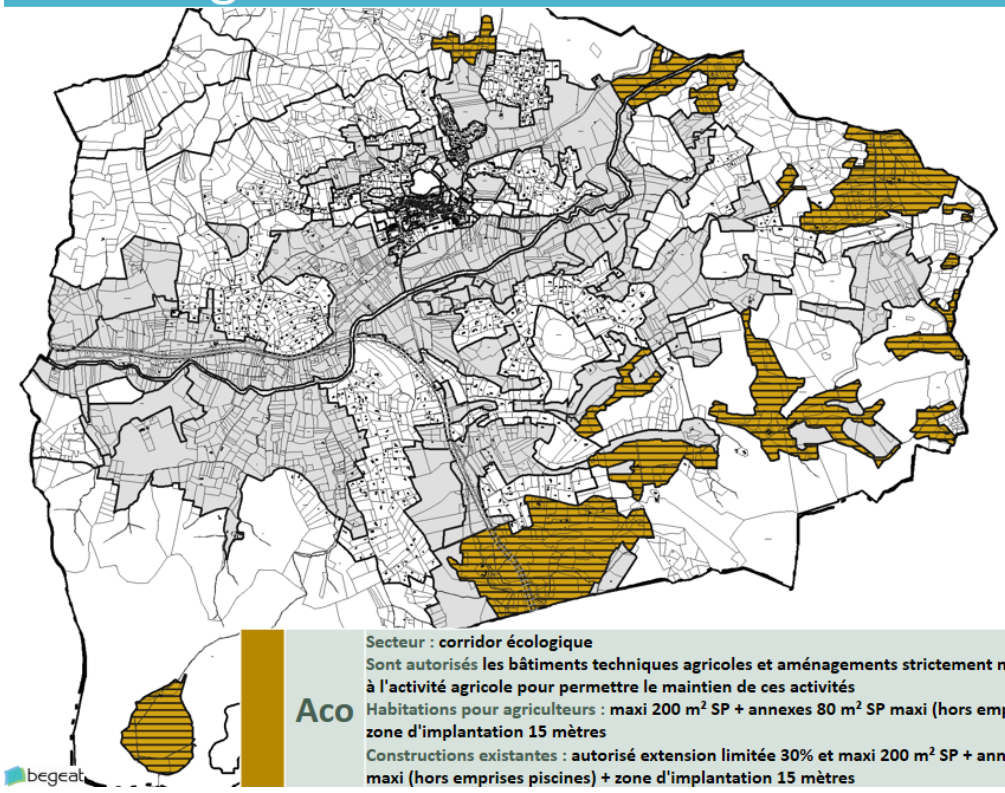


Af

Secteur : où la reconquête agricole est possible, souvent sur de la forêt
Sont autorisés les bâtiments techniques agricoles et aménagements strictement nécessaires et liés à l'activité agricole pour permettre le maintien de ces activités
Constructions existantes : autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 15 mètres

Zones agricoles

Secteur

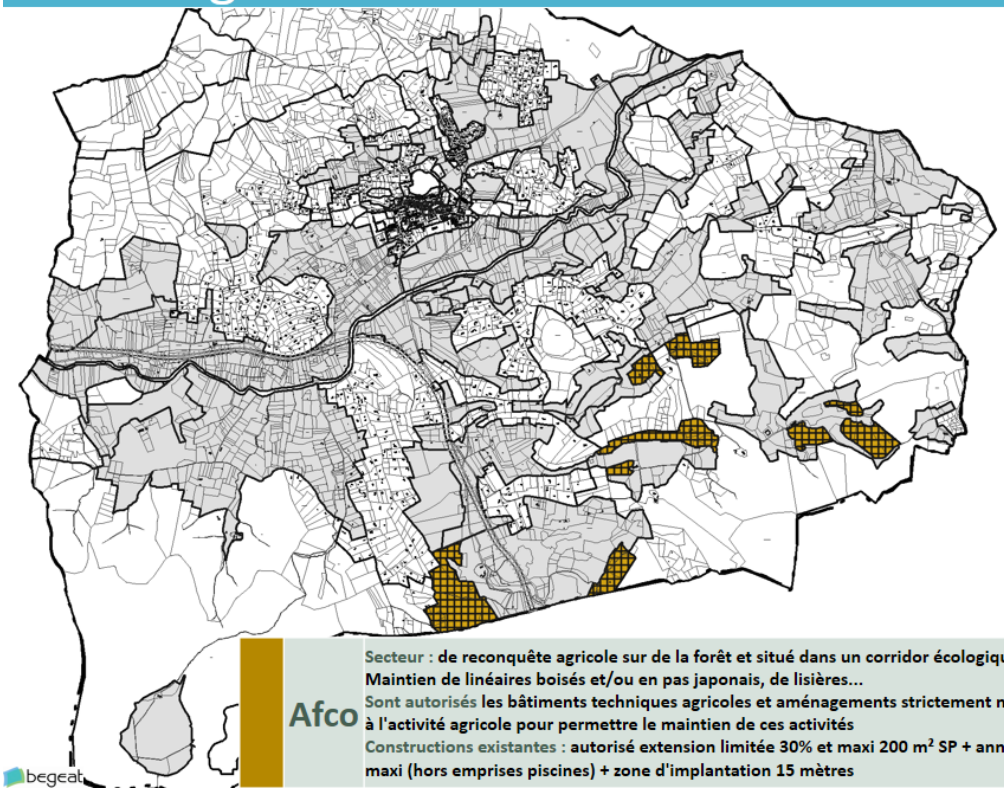


Aco

Secteur : corridor écologique
Sont autorisés les bâtiments techniques agricoles et aménagements strictement nécessaires et liés à l'activité agricole pour permettre le maintien de ces activités
Habitations pour agriculteurs : maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 15 mètres
Constructions existantes : autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 15 mètres

Zones agricoles

Secteur

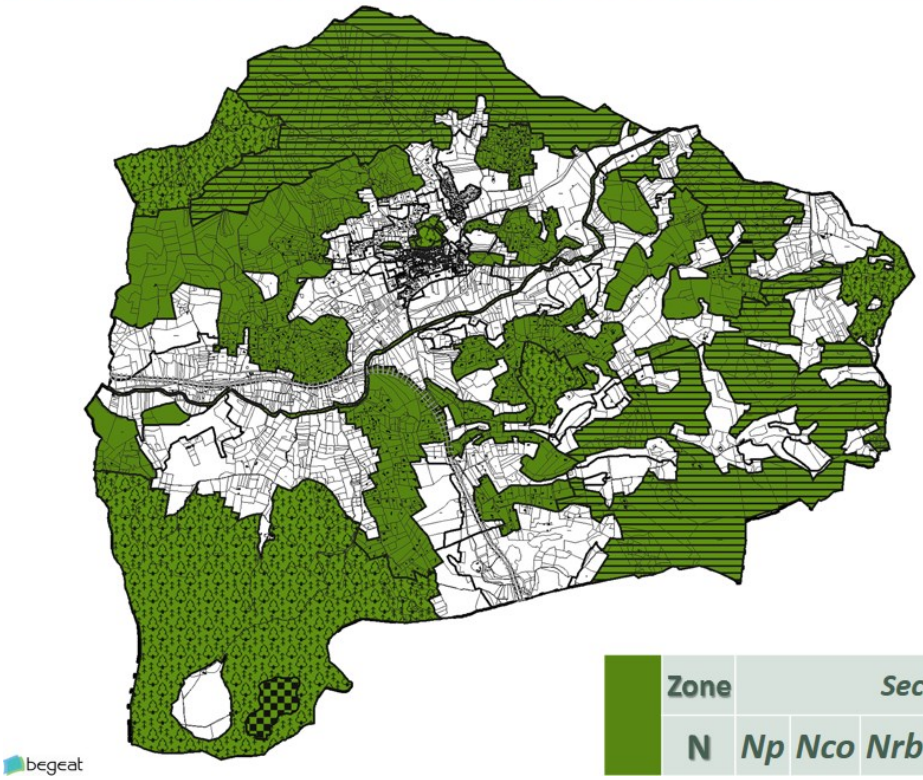


Afco

Secteur : de reconquête agricole sur de la forêt et situé dans un corridor écologique
Maintien de linéaires boisés et/ou en pas japonais, de lisières...
Sont autorisés les bâtiments techniques agricoles et aménagements strictement nécessaires et liés à l'activité agricole pour permettre le maintien de ces activités
Constructions existantes : autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 15 mètres

Zones naturelles et forestières

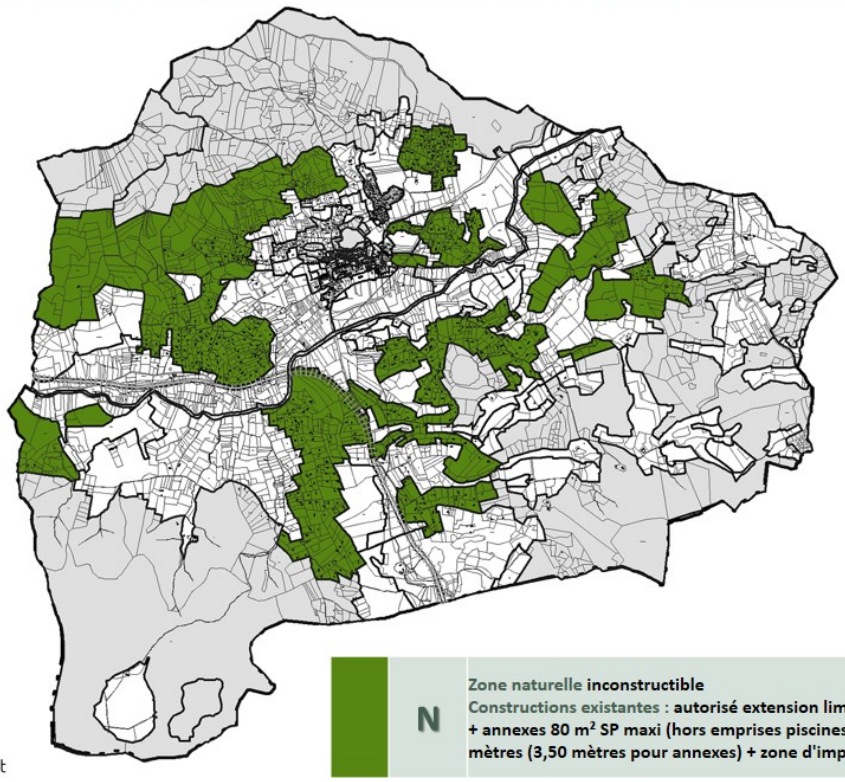
Vue Globale



Zone	Secteurs					
N	Np	Nco	Nrb	Npv	Nt1	Nt2

Zones naturelles et forestières

Zone



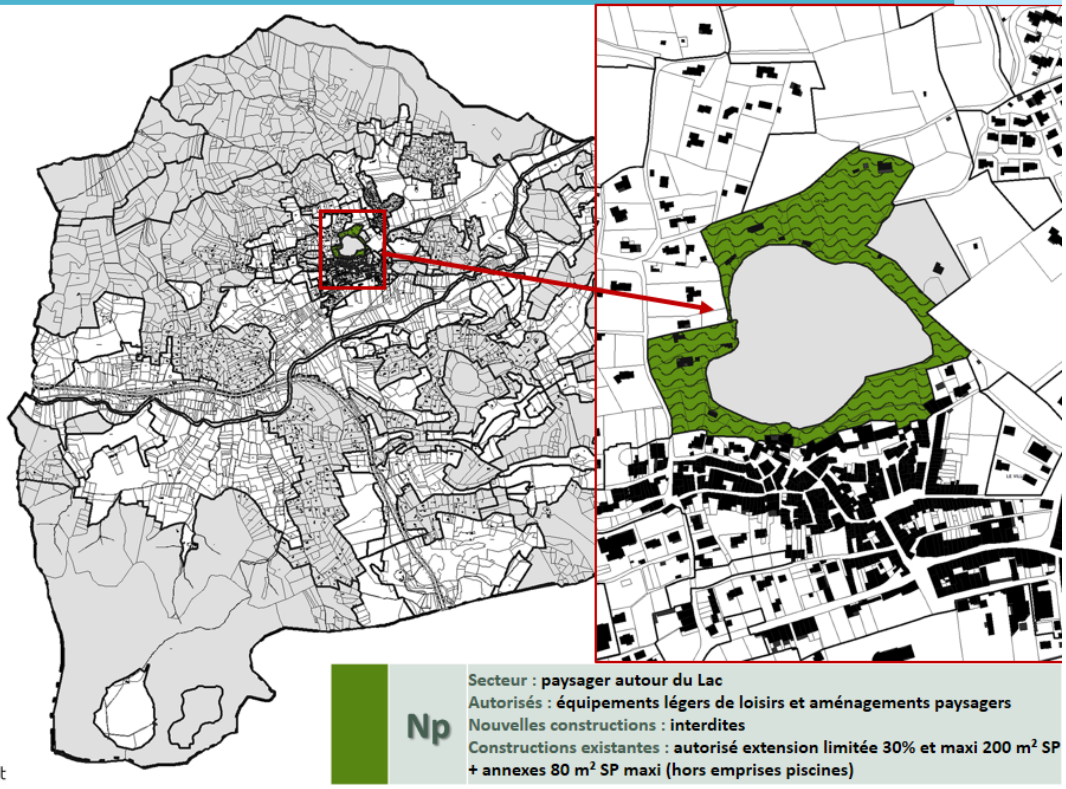
N

Zone naturelle **inconstructible**
Constructions existantes : **autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + Hauteur max : 7,50 mètres (3,50 mètres pour annexes) + zone d'implantation 30 mètres**

begeat

Zones naturelles et forestières

Secteur



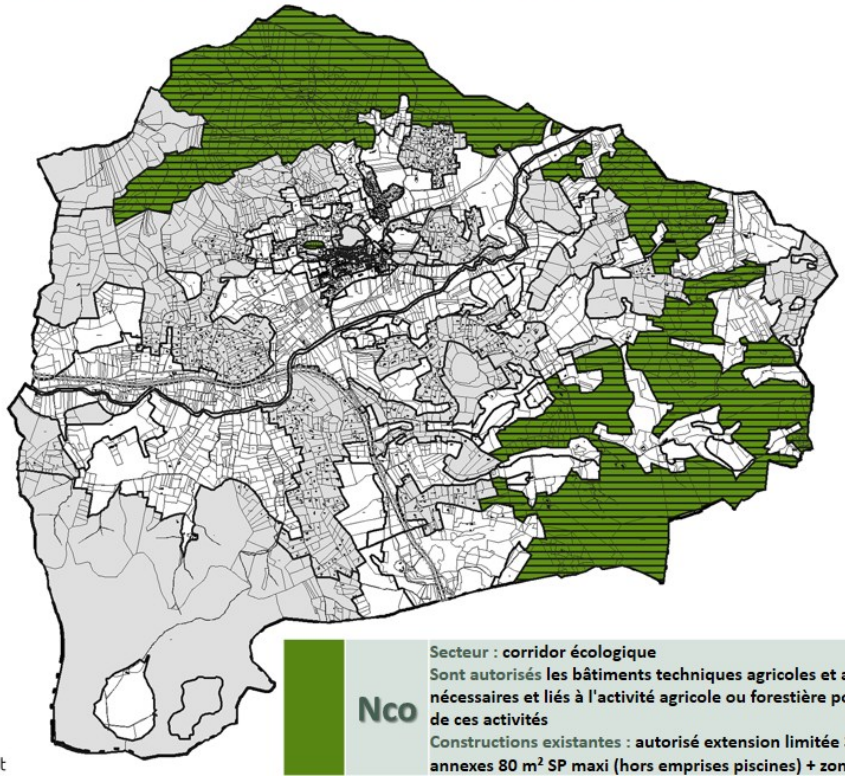
Np

Secteur : **paysager autour du Lac**
Autorisés : **équipements légers de loisirs et aménagements paysagers**
Nouvelles constructions : **interdites**
Constructions existantes : **autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines)**

begeat

Zones naturelles et forestières

Secteur



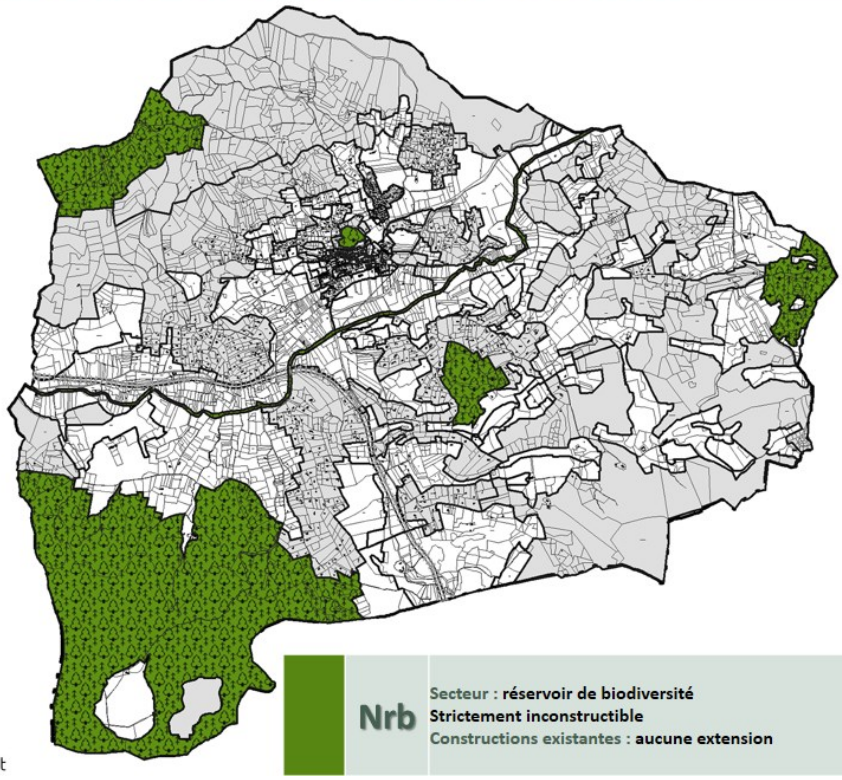
Nco

Secteur : **corridor écologique**
Sont autorisés **les bâtiments techniques agricoles et aménagements strictement nécessaires et liés à l'activité agricole ou forestière pour permettre le maintien de ces activités**
Constructions existantes : **autorisé extension limitée 30% et maxi 200 m² SP + annexes 80 m² SP maxi (hors emprises piscines) + zone d'implantation 15 mètres**

begeat

Zones naturelles et forestières

Secteur



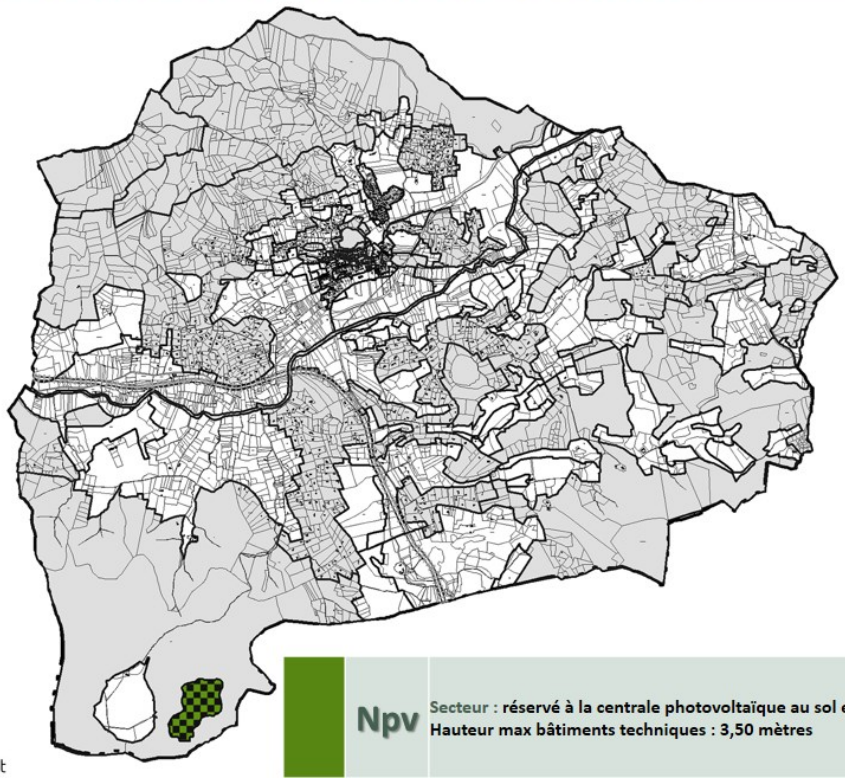
Nrb

Secteur : **réservoir de biodiversité**
Strictement inconstructible
Constructions existantes : **aucune extension**

begeat

Zones naturelles et forestières

STECAL



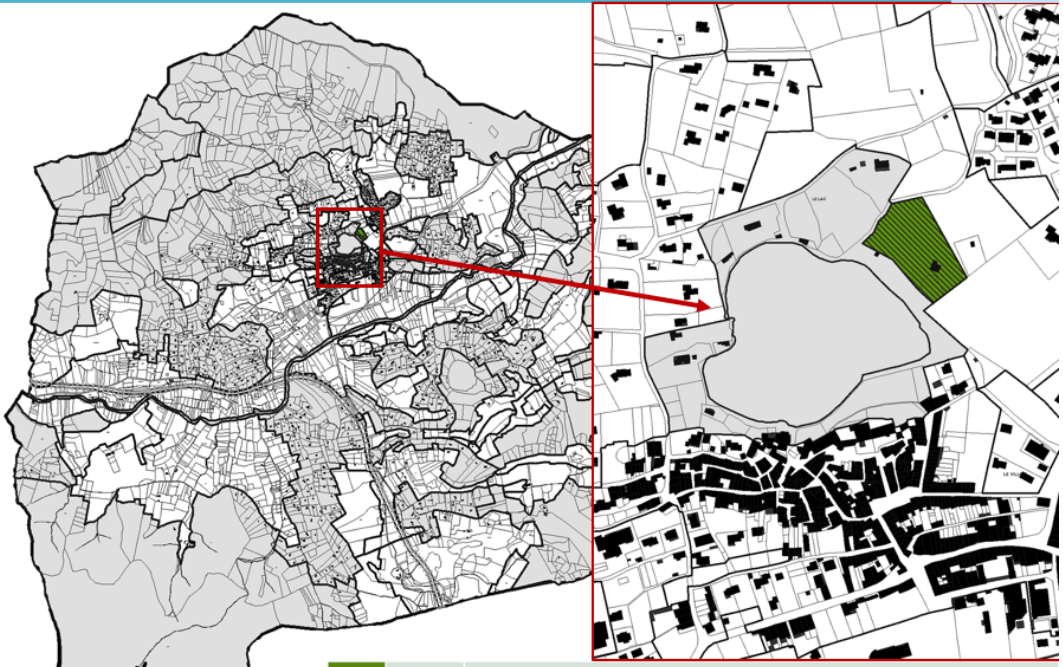
Npv

Secteur : **réservé à la centrale photovoltaïque au sol existante (site de Thèmes)**
Hauteur max bâtiments techniques : 3,50 mètres

begeat

Zones naturelles et forestières

STECAL



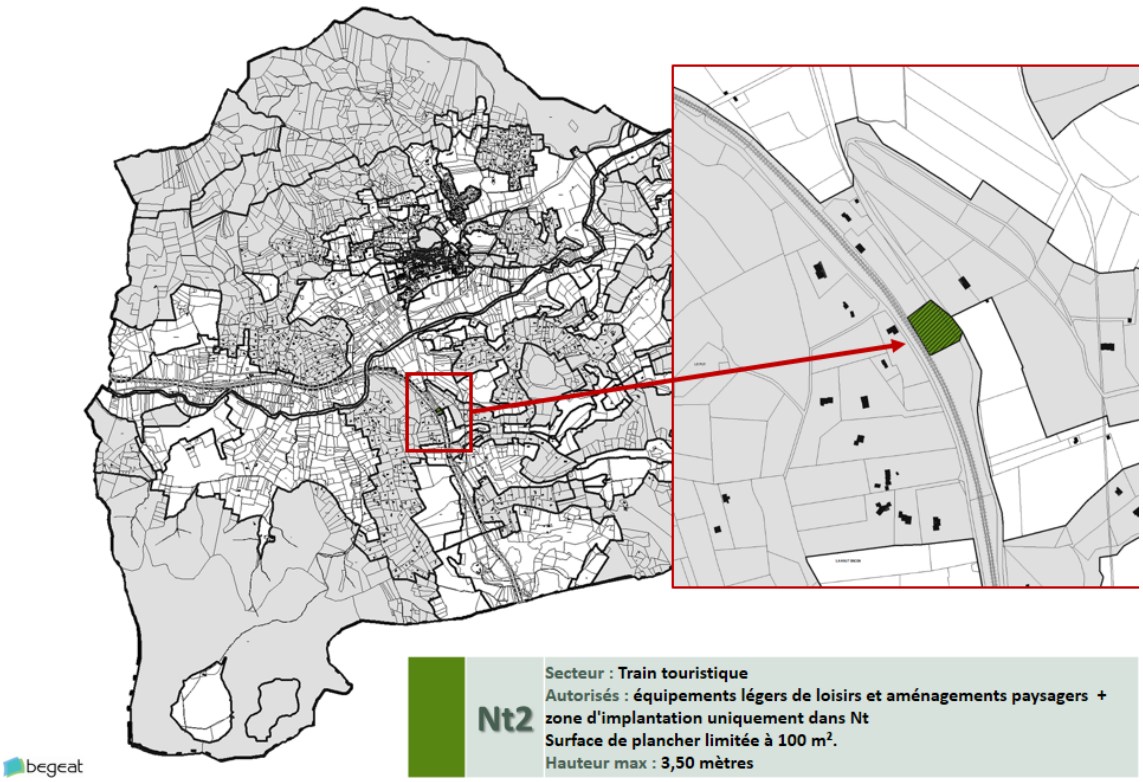
Nt1

Secteur : **Camping existant**
Autorisés : **Camping, équipements légers de loisirs et aménagements paysagers + zone d'implantation uniquement dans Nt**

begeat

Zones naturelles et forestières

STECAL

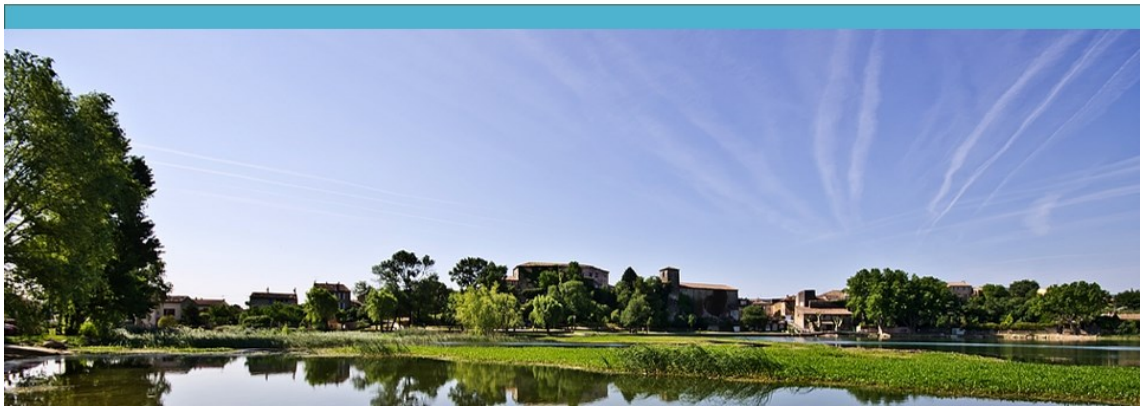


Nt2	Secteur : **Train touristique** Autorisés : **équipements légers de loisirs et aménagements paysagers + zone d'implantation uniquement dans Nt** **Surface de plancher limitée à 100 m².** Hauteur max : **3,50 mètres**

begeat

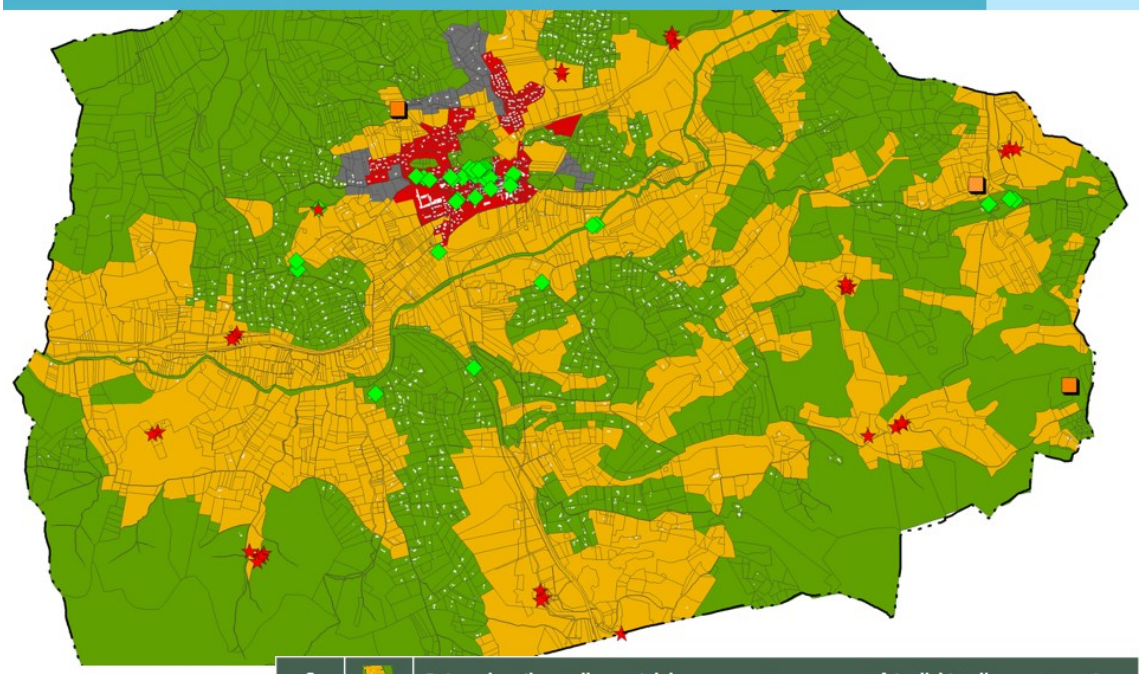
Désignation d'éléments ponctuels :

- ✓ ruines
- ✓ changements de destination
- ✓ patrimoine



Ruines, changements de destination, patrimoine

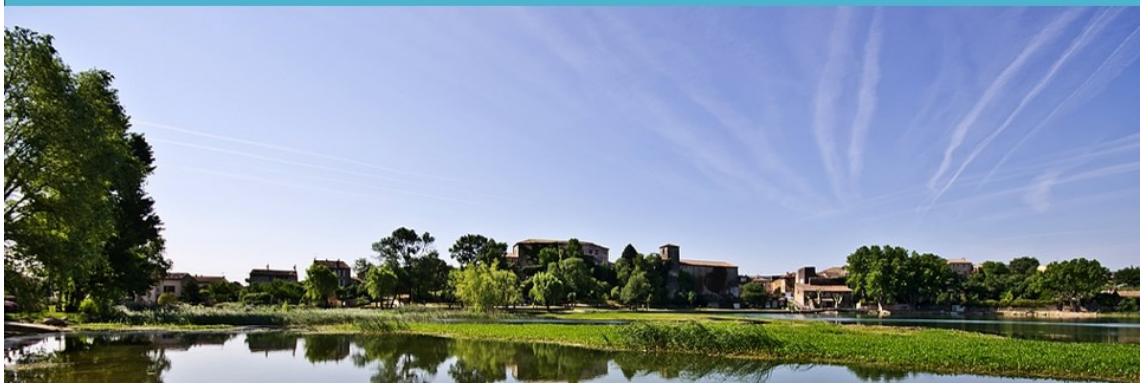
Désignation



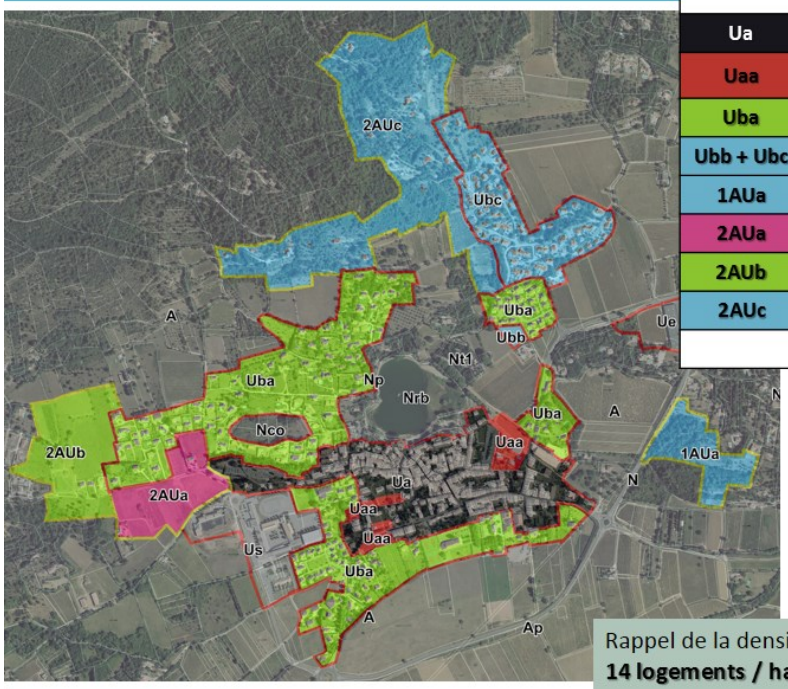
3		Ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs pouvant faire l'objet d'une restauration
30-35		Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de désignation
30-35		Petit patrimoine (fontaines, lavoirs, oratoires, pont romain, chapelles, moulin à huile, etc.)

begeat

Synthèse de la capacité d'accueil du PLU



Les logements et la densité



Secteurs	Densité actuelle (logt / ha)	Densité envisagée (logt / ha)	Total logements
Ua	40 et +	40 et +	635
Uaa	3	50	70
Uba	8	15	456
Ubb + Ubc	10	11	92
1AUa	0	10	32
2AUa	0,5	20	86
2AUb	1	15	91
2AUc	1,4	10	173
Total			1.634

Éléments issus de l'étude de densification

Rappel de la densité moyenne à atteindre (SCoT) :
14 logements / ha

Densité moyenne obtenue (PLU) :
22 logements / ha

begeat

Les logements et les habitants

Taux de cohabitation : 2,50
Coefficient d'occupation de logement : 0,89

Objectif démographique :
5.000 habitants

	Logements potentiels (RP+RS+LV)	Habitants potentiels (RP+RS+LV)
Logements existants en U + AU	968	1.710
Logements générés PLU en U + AU	666	1.482
SOUS TOTAL	*1.634*	3.192
Logements existants en A et N	*601*	1.338
TOTAL	*2.235*	4.530
Dont RP (78%)	*1.738*	*4.341*

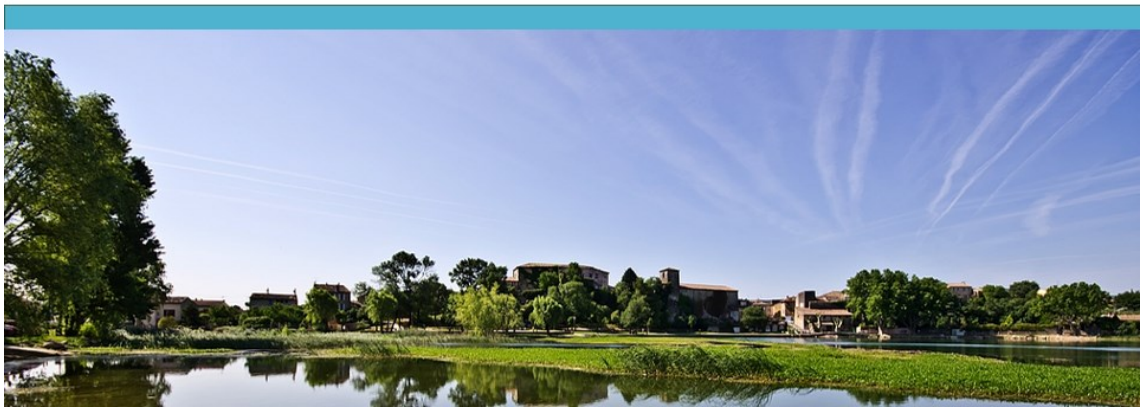
Soit 1.293 habitants de + qu'aujourd'hui

Rappels Insee 2013 *(01/07/2016)*
3.048 habitants
1.569 logements

RP : Résidence Principale
RS : Résidence Secondaire
LV : Logement Vacant

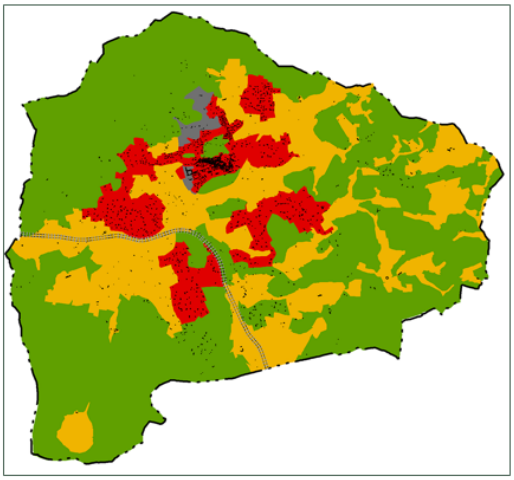
begeat

Évolution POS / PLU



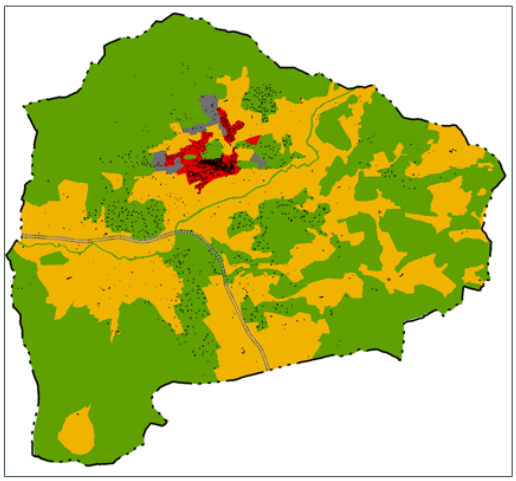
Évolution POS / PLU

POS



12,2 % de la superficie communale constructible (453 ha sur 3.719 ha)

PLU



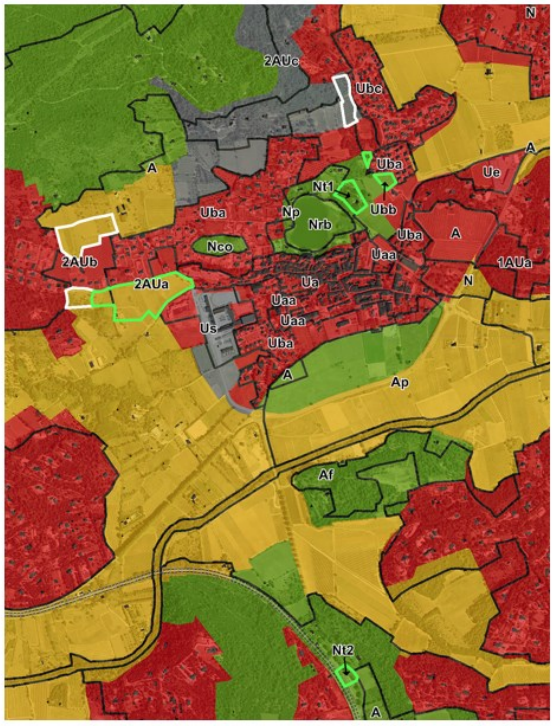
2,5 % de la superficie communale constructible (94 ha sur 3.719 ha)

Zone naturelle et forestière | Zone agricole | Zone constructible | Zone d'urbanisation future

begeat

Évolution POS / PLU

Consommation de l'espace agricole et naturel



Espaces	POS	PLU	EVOLUTION
Constructibles	453	94	- 359
Agricoles	1.044	1.337	+ 293
Naturels	2.222	2.289	+ 67

Bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

- Réduction des espaces constructibles : **- 359 ha**
- Consommation d'espaces agricoles et naturels :
  9 ha dont 4 ha en AOC

begeat

begeat