

A green-tinted map of Besse sur Issole is shown at the top and on the left side of the page. The top map is a wide horizontal strip, and the left map is a vertical strip. Both show a detailed street grid and building footprints.

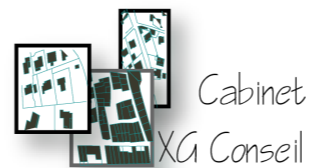
Commune de Besse sur Issole

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

1. Notice de présentation

Dossier de mise à disposition du public



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04 94 35 25 21
Mob : 06 80 22 78 38
xgconseil@yahoo.fr



PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Besse sur Issole a été approuvé le 21 février 2018 et n'a depuis lors fait l'objet d'aucune évolution.

Une procédure de modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) est aujourd'hui engagée afin d'autoriser la mise en œuvre d'un projet de résidence senior sur le secteur de Flanquegière.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale (article R.104-33 du Code de l'Urbanisme)

Il est également notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté de Communes Cœur du Var
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture).

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1. DESCRIPTION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le quartier dit de Flanquegiaire, schématiquement délimité par le sinusoïde rosé ci-contre, se situe à l'Ouest du noyau villageois originel de Besse sur Issole et correspond au principal secteur de développement urbain des dernières décennies.

Il comporte une mixité des fonctions urbaines avec notamment :

- de l'habitat résidentiel à dominante pavillonnaire, sur les franges Est et Sud (lotissement «le Tilleul»)
- des équipements publics structurants : école primaire Victor Quintius Thouron, collège Frédéric Montenard et ses plateaux sportifs, EHPAD «La Maison du Lac», terrain de foot...



1. DESCRIPTION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le quartier est desservi par :

- le boulevard du Collège en frange Ouest qui relie le giratoire d'entrée de ville Sud-Ouest aux équipements scolaires et sportifs (vue A ci-contre)

- la rue de la Gare (également connectée au giratoire d'entrée de ville Sud-Ouest) prolongée par la rue du Docteur Roux en frange Est (vue B ci-contre)

- le chemin de Flanquegiaire au Nord, qui assure une liaison Ouest-Est «en baïonnette» entre la partie haute du boulevard du Collège et la rue du Docteur Roux (vue C ci-contre)

- un cheminement piétonnier Ouest-Est reliant le boulevard du Collège à la rue de la Gare, au Sud du lotissement du Tilleul

- un cheminement piétonnier parallèle au canal d'irrigation reliant le collège à la rue du Docteur Roux

Ces différents axes viaires et piétonniers permettent une bonne desserte du quartier et des liaisons fonctionnelles avec le centre villageois.

Le quartier s'inscrit dans un environnement résolument urbanisé mais marqué par l'identité villageoise et rurale de la commune : murs en pierre, canal d'arrosants, etc....

Il est desservi par l'ensemble des réseaux : eau potable, assainissement collectif, défense incendie, réseau pluvial.



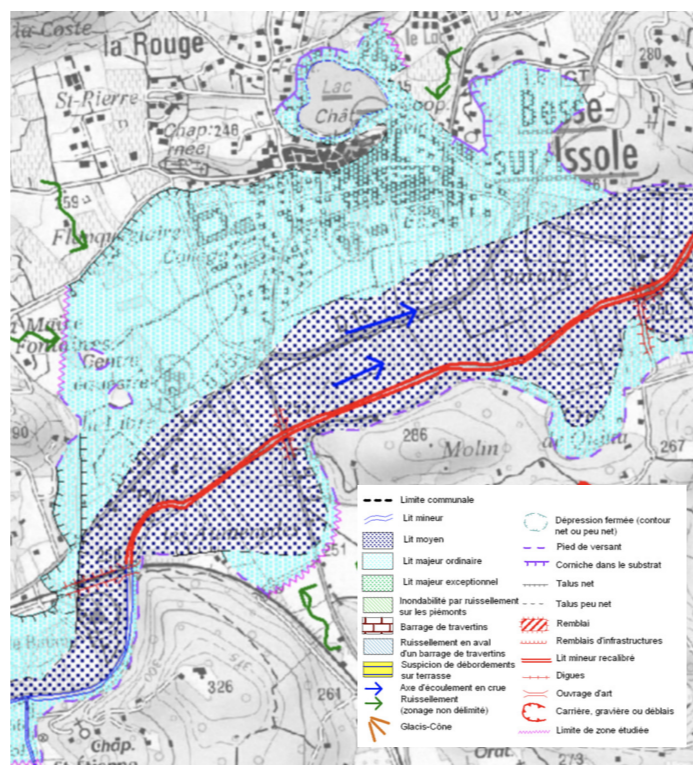
1. DESCRIPTION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

De par sa situation dans la plaine alluviale de l'Issole, le quartier est potentiellement contraint par un risque inondation.

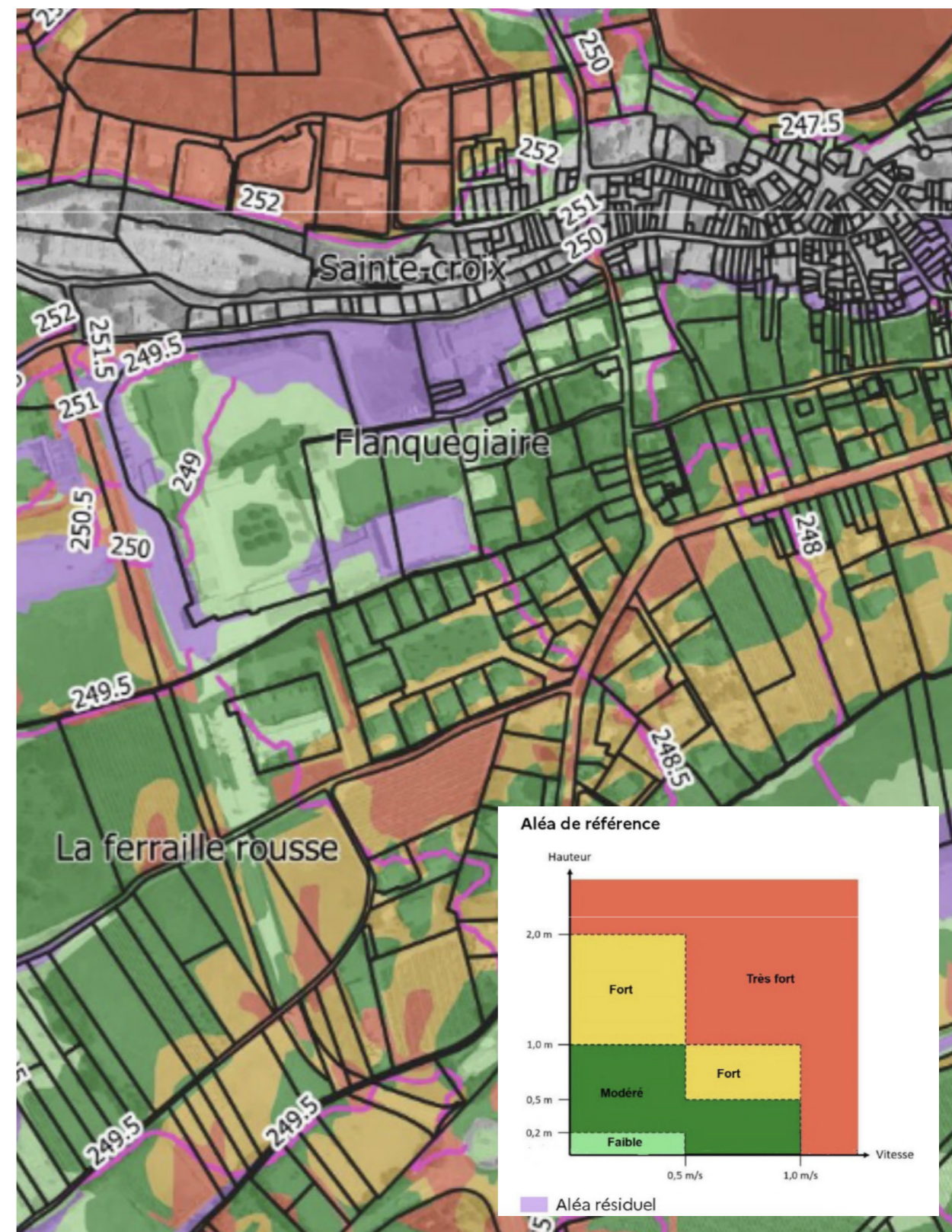
Il est en effet situé dans le lit majeur ordinaire de l'Issole identifié par la cartographie géomorphologique de l'Atlas des Zones Inondables (cf extrait ci-contre).

Le niveau d'aléa a été précisé récemment au travers des études menées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), sur la base d'une analyse croisée de la hauteur potentielle des eaux et de leur vitesse potentielle d'écoulement.

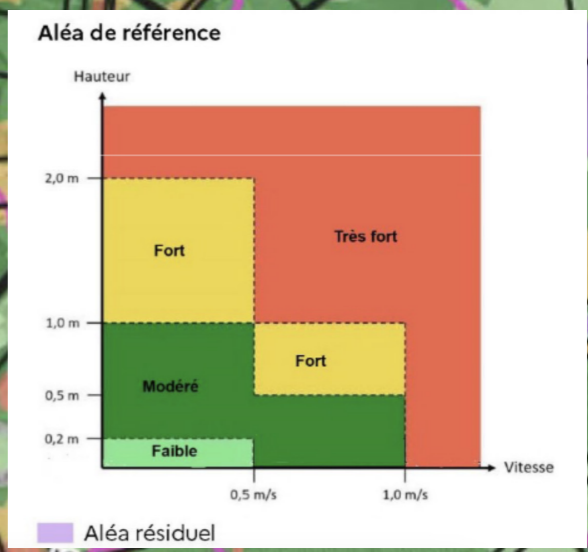
Au terme de ces études, il apparaît que le quartier fait principalement l'objet d'un aléa résiduel (notamment sur sa frange Nord) ou faible à modéré (secteur du collège, secteur d'habitat pavillonnaire des franges Sud et Est).



Atlas des Zones Inondables (AZI)



Carte des aléas inondation du projet de PPRI



1. DESCRIPTION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Dans le PLU approuvé, le quartier est classé :

- en zone UBa sur sa frange Est.

La zone UB 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.

Au sein de cette zone UB qui comporte deux secteurs identifiés UBa et Ubb, le secteur UBa représente un secteur 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.

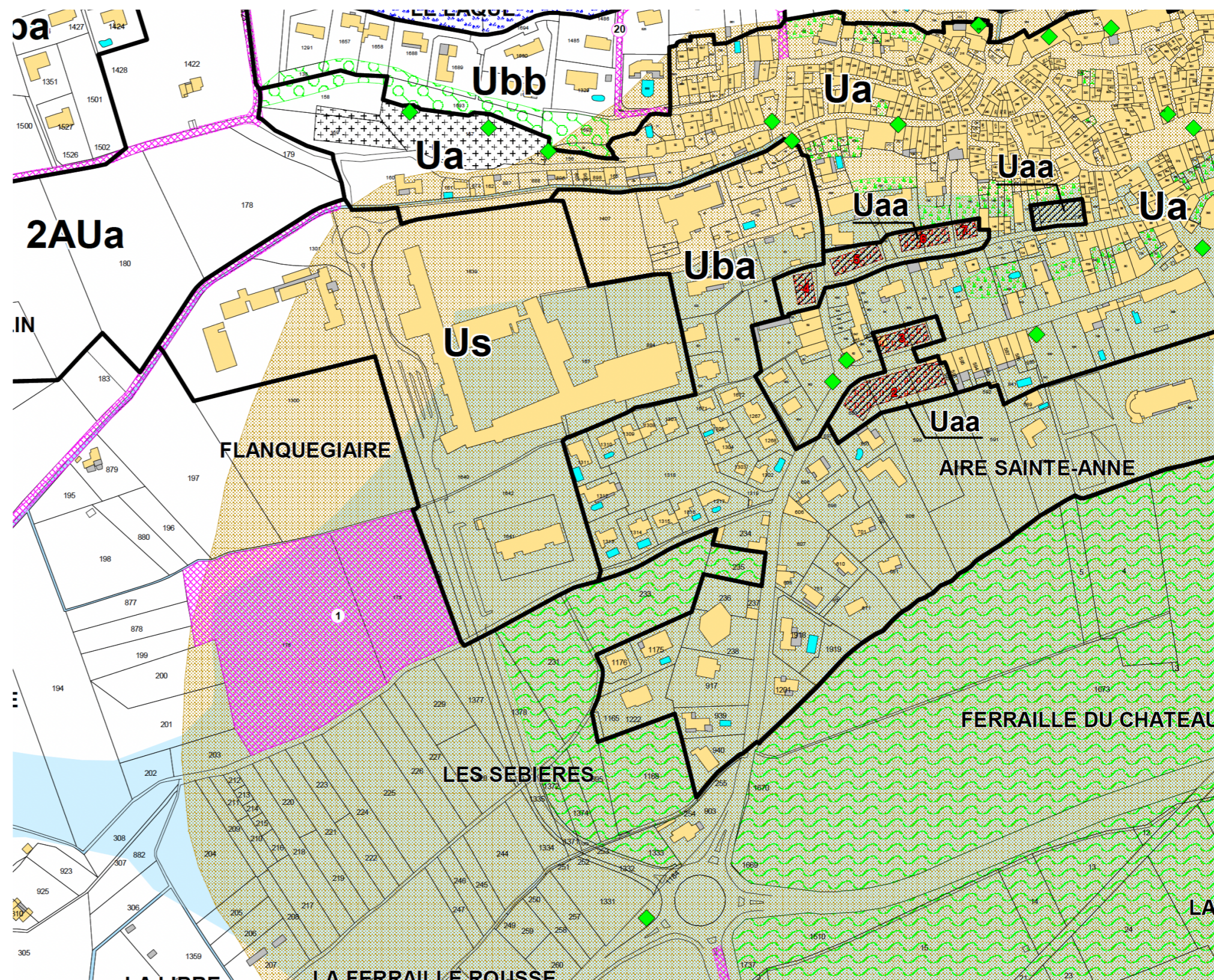
- en zone US sur sa frange Ouest.

La zone US est destinée à recevoir des équipements scolaires (collège, groupe scolaire), sportifs, culturels ou de loisirs, et les logements de fonction liés à ces équipements.

Le quartier est bordé :

- par la zone urbaine centrale UA sur ses franges Nord et Est
- par la zone agricole A sur ses franges Sud et Ouest
- par une zone à urbaniser 2AUa sur sa frange Nord-Ouest

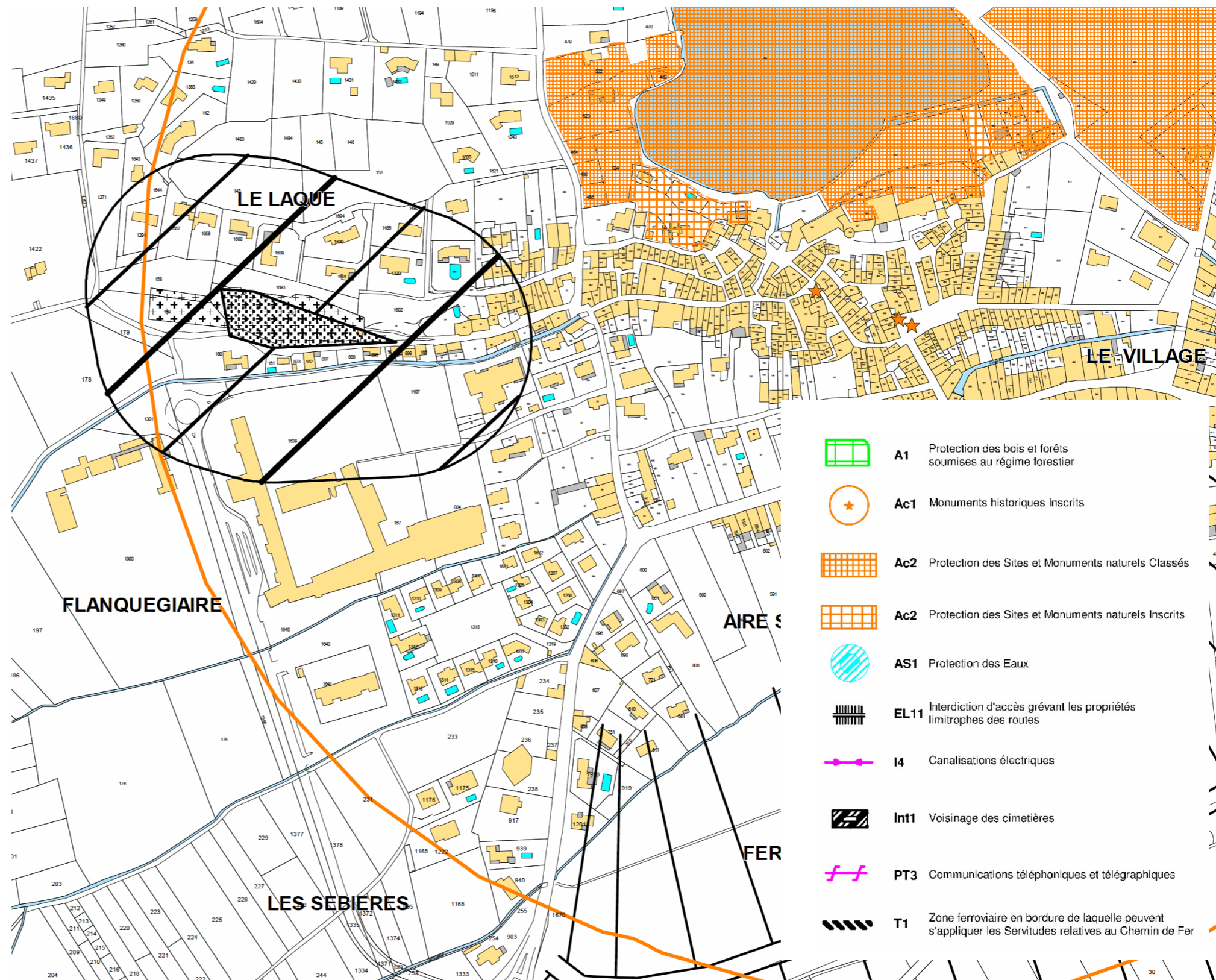
L'ensemble du quartier est par ailleurs impacté par un risque de mouvement de terrain qui impose la réalisation d'une étude géotechnique à tout projet de construction.



1. DESCRIPTION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En matière de servitudes d'utilité publique, l'ensemble du quartier se trouve situé au sein des périmètres de 500 mètres délimités autour des trois monuments historiques inscrits du centre villageois (fontaine de la place de la Mairie, fontaine de la rue de l'Abreuvoir, beffroi et campanile).

Sur sa partie Nord, il est également impacté par la servitude de voisinage des cimetières.



2. MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

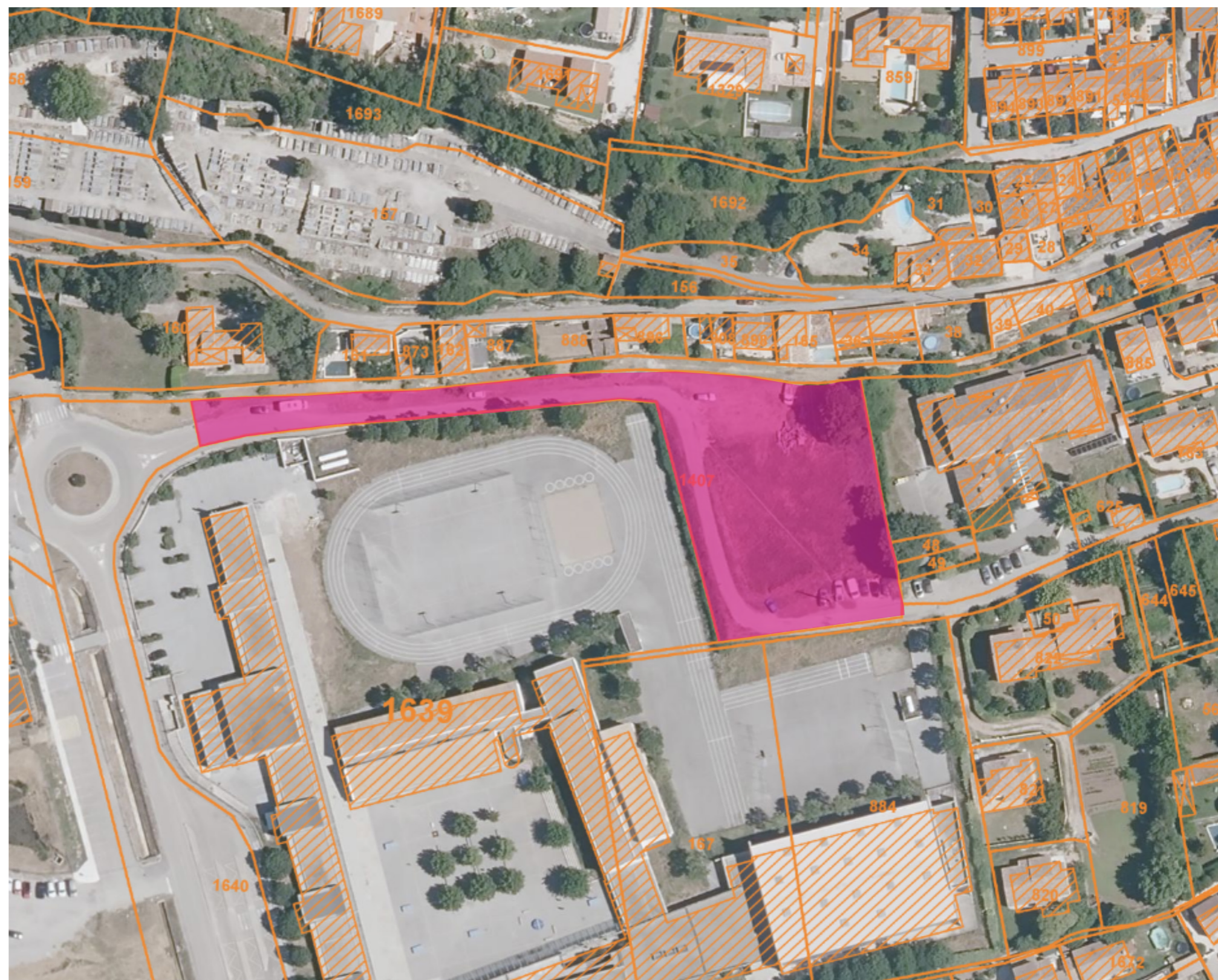
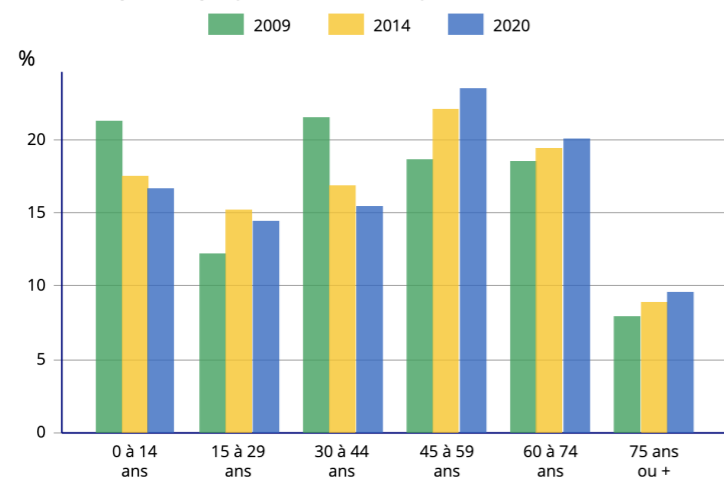
La commune de Besse sur Issole étant confrontée - à l'instar de nombreuses communes - à une problématique de vieillissement progressif de sa population (cf histogramme ci-dessous), une réflexion a été engagée pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat et d'hébergement des «seniors».

A cet effet, une étude de faisabilité d'un projet de résidence senior a été engagée pour apprécier les potentialités offertes par la parcelle E1407 représentée ci-contre par un aplat de couleur rosée.

Cette parcelle de 3967 m2 présente en effet un certain nombre d'atouts :

- elle est de propriété communale et n'est actuellement pas urbanisée, sa seule fonction consistant en une fonction de stationnement en bordure latérale du chemin de Flanque-giaire
- elle s'inscrit dans un quartier présentant d'ores et déjà un certain nombre d'équipements structurants (école, collège, EHPAD)
- elle bénéficie d'un bon niveau de desserte en équipements publics (voirie, réseaux)
- elle profite d'une bonne proximité avec le centre villageois, ses commerces et ses services
- elle est peu contrainte par les risques et notamment par le risque inondation.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



2. MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'étude de faisabilité a mis en exergue le fait que cette parcelle présentait d'indéniables atouts mais qu'elle était également contrainte, principalement du fait des dispositions du PLU approuvé.

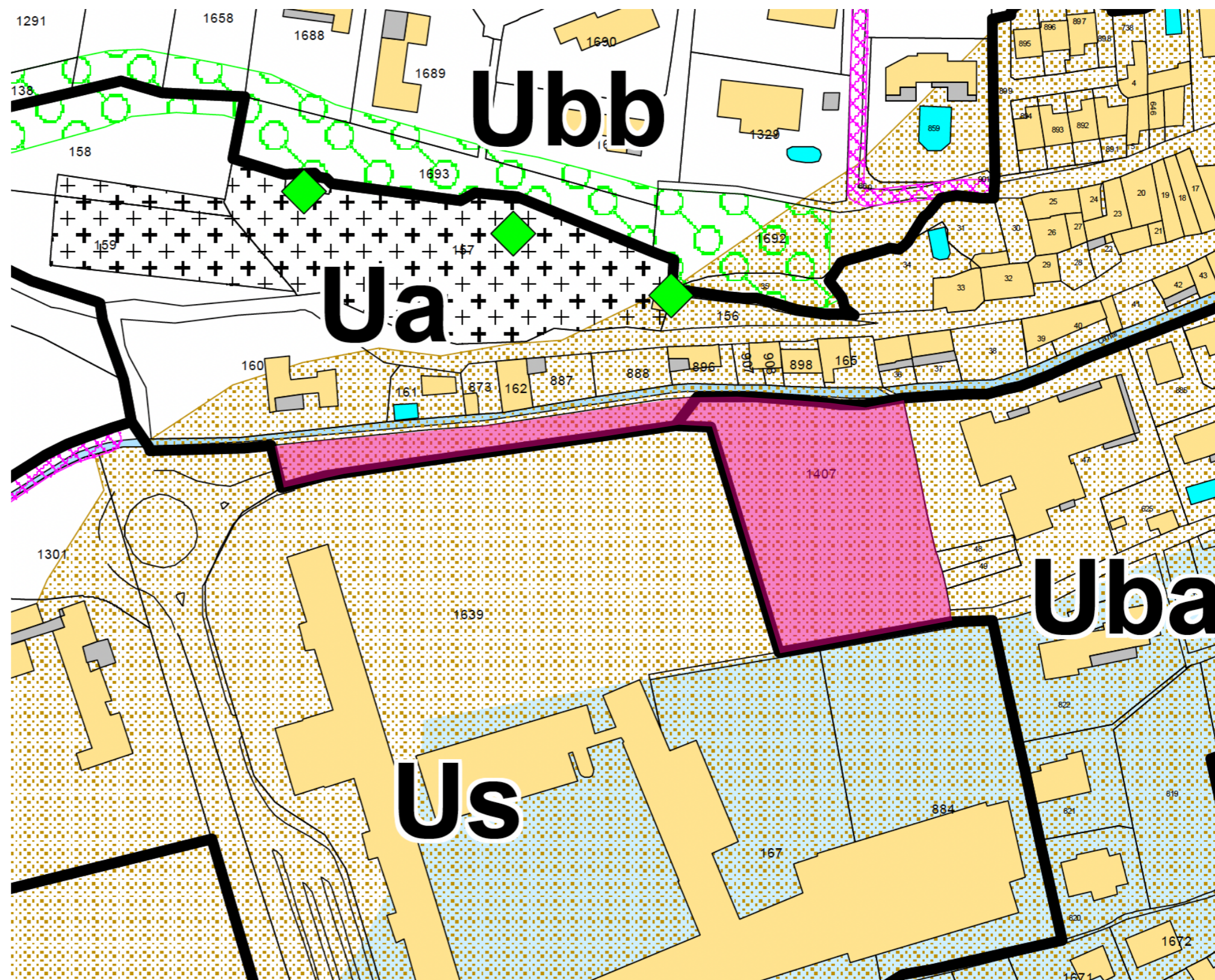
En effet :

- elle se situe «à cheval» sur deux zonages du PLU, un zonage UBa sur sa majeure partie Ouest, mais aussi un zonage UA sur près de 25% de son emprise foncière totale, sur l'ensemble de sa partie Ouest parcourue par le chemin de Flanquegiaire et une étroite bande de terrain entre l'assiette du chemin et le canal d'irrigation (cf extrait ci-contre).

Or, du fait des dispositions réglementaires applicables à la zone UA (implantation des constructions à l'alignement des voiries existantes) et de la configuration des lieux (étroitesse de la bande entre la plateforme du chemin et le canal d'irrigation), ce classement en zone UA apparaît totalement inopérant et vient priver la parcelle d'une partie de «droits à construire» résultant notamment de l'application du coefficient d'emprise au sol applicable à la zone UBa (35%).

- le règlement du PLU impose une servitude de mixité sociale prévoyant qu'en zone UB tout projet de plus de 5 logements compte au moins 20% de logements devant être à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) et à la condition qu'ils représentent au moins 20% de la surface de plancher totale. Or, une résidence senior ne constitue pas, hormis cas particuliers, des logements à caractère social au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- le règlement de la zone UB impose un recul de 5 mètres par rapport à la limite de plateforme des voies. Si cette règle est bien adaptée pour l'habitat pavillonnaire, elle peut s'avérer contre-productive pour un projet de résidence senior ayant par essence plus de besoins en termes de densité.





2. MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Au regard de ces différentes contraintes qui viennent interdire une bonne mise en œuvre opérationnelle du projet, il apparaît nécessaire de procéder à une modification du PLU.

Cette modification apparaît d'autant plus nécessaire que les réflexions menées dans le cadre de l'étude de faisabilité ont mis en lumière le fait que le règlement de la zone UBa n'était également pas adapté à l'unité foncière de l'EHPAD existant, ce dernier présentant à titre d'exemple une emprise au sol supérieure à la limite de 35% définie par le règlement opposable, interdisant de facto tout éventuel projet d'extension ou d'adaptation de la structure d'ores et déjà existante.

Aux termes de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, diminution des possibilités de construction, diminution d'une zone U ou AU)
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 (bonus de densité pour le logement social, le logement intermédiaire et les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale)
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 (soutien au développement de la production d'énergies renouvelables).

3. EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

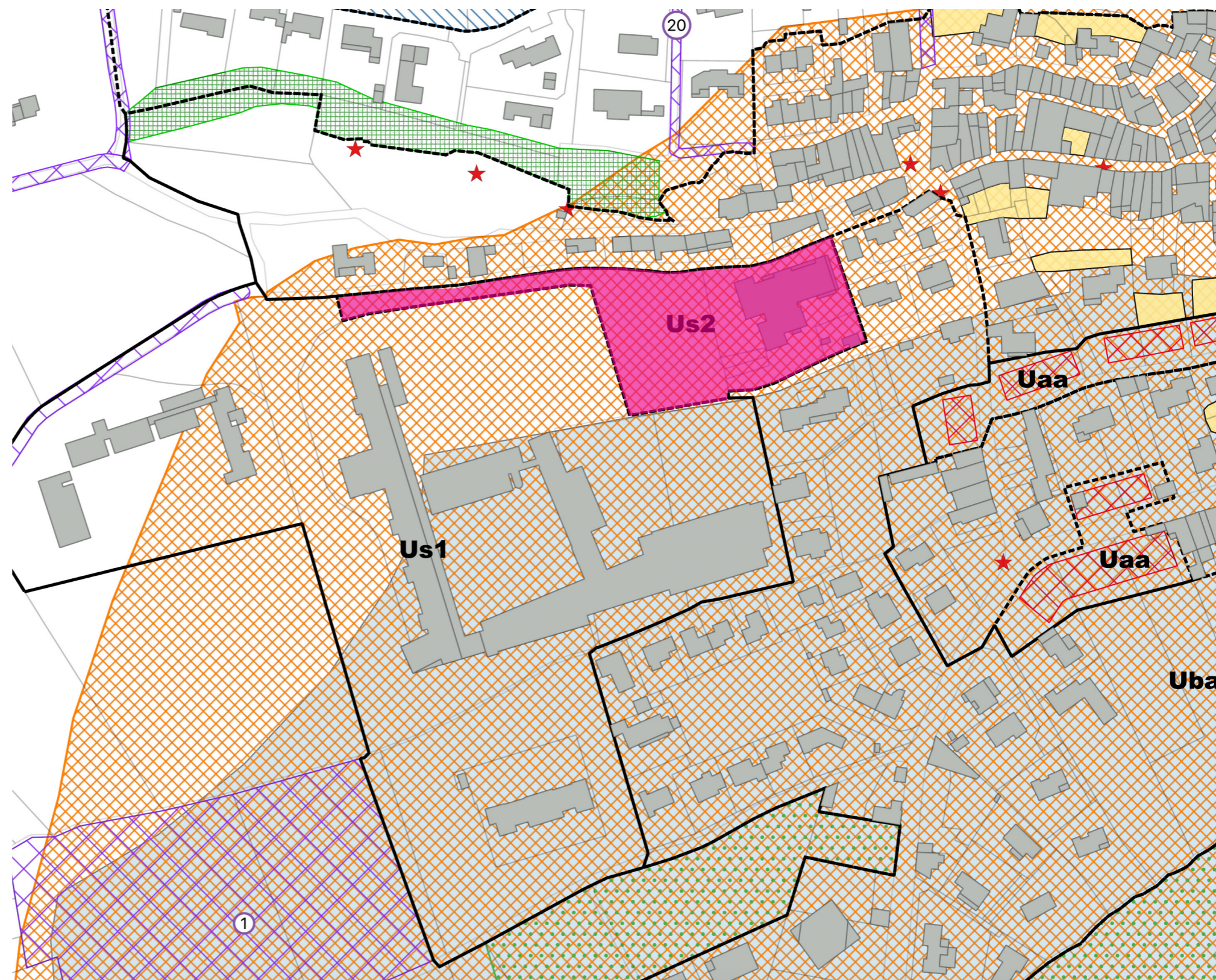
Au regard des dispositions du PLU approuvé avec notamment la pré-existence d'un zonage US spécifiquement réservé aux équipements immédiatement attenants à la zone de projet, il est apparu cohérent au travers de la présente modification simplifiée :

- de «sortir» le terrain de projet (parcelle 1407) et l'unité foncière de l'EHPAD attenants à l'Est de la zone UBa et de la zone UA
- de les «rattacher» à la zone US pré-existante
- de créer deux secteurs distincts au sein de la zone US, un secteur US1 sur l'emprise foncière du collège et de l'école dont les limites et les dispositions réglementaires reprennent sans modification celles du PLU approuvé, et un secteur US2 sur l'emprise de l'EHPAD existant et du périmètre de projet (secteur US2 délimité ci-contre par l'aplatissement de couleur rosée) avec de nouvelles dispositions réglementaires spécialement adaptées.

Les nouvelles dispositions réglementaires définies sur ce secteur US2 créé via la modification simplifiée du PLU :

- autorisent dans ce secteur les constructions à destination d'habitat et de services
- réduisent la règle de recul par rapport à la plateforme des voies existantes ou projetées en la passant de 5 mètres à 3 mètres
- majorent le coefficient d'emprise au sol qui est porté de 35% à 42%
- suppriment, dans ce seul secteur, l'obligation de mixité sociale pour les programmes de plus de 5 logements
- reprennent sans changement les autres des règles définies dans la zone UB (règle de hauteur, règle de stationnement, règle de coefficient d'espaces libres, etc....).

Par ailleurs, le nouveau secteur US2 créé via la modification





3. EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

simplifiée étant en totalité impacté par un aléa inondation résiduel dans le projet de Plan de Prévention du Risque Inondation en cours d'élaboration, le règlement d'urbanisme qui y est défini anticipe sur le règlement du PPRI avec :

- l'obligation faite pour chaque projet de construction d'être accompagné de plans en trois dimensions, cotés en altitude et rattachés au NGF
- l'obligation d'édifier la face supérieure du premier plancher habitable ou aménageable à au moins à 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel.

Ces différentes évolutions :

- entrent parfaitement dans le champ procédural de la modification simplifiée
- s'inscrivent dans un rapport de parfaite compatibilité et cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé, notamment avec l'orientation 1 visant à recentrer l'urbanisation autour du village et en dehors du risque inondation.