

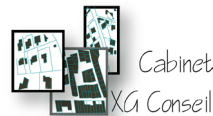
Commune de Besse sur Issole



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

1. Rapport de présentation



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

La commune de Besse sur Issole a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 21 février 2018 et a approuvé une modification simplifiée de ce PLU le 25 janvier 2024.

Le 19 juin 2024, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale de ce PLU.

En parallèle de cette révision générale en cours, il est apparu nécessaire de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun du PLU, en vue notamment d'y apporter des évolutions, adaptations et précisions réglementaires demandées par l'Administration « au quotidien » du Droit des Sols

Cette modification a été initiée par l'arrêté municipal du 27 mars 2025.

En termes de procédures :

1/ Le dossier de modification 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.

2/ 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)

3/ Le dossier de modification fait l'objet d'une enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

4/ Après l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions de l'enquête publique est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification 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 du PLU modifié sur le géoportail de l'urbanisme.

1. ÉVOLUTIONS ET MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Objet n°1 : prise en compte du risque inondation

Dans le PLU approuvé en 2018, le risque inondation avait été intégré sur la base d'une étude spécifique, réalisée par le bureau d'études hydrauliques HGM Environnement en 2007.

Les zones soumises à un aléa inondation étaient identifiées sur le plan de zonage du PLU par un aplat de couleur qui renvoyait à des annexes réglementaires et cartographiques.

Depuis lors, un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été élaboré et approuvé par arrêté préfectoral le 2 novembre 2023.

Le PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. Il se compose notamment d'une carte d'aléa et d'un règlement qui précise des dispositions réglementaires spécifiques pour chaque niveau d'aléa, en fonction des enjeux.

La grille d'aléa repose sur une analyse croisée des hauteurs et des vitesses d'eaux potentielles (ci-contre en haut).

Le zonage réglementaire repose pour sa part sur les différents niveaux d'aléas (faible, modéré, fort et très fort) en fonction des typologies urbaines (centre urbain, autres zones urbanisées, zones peu ou pas urbanisées).

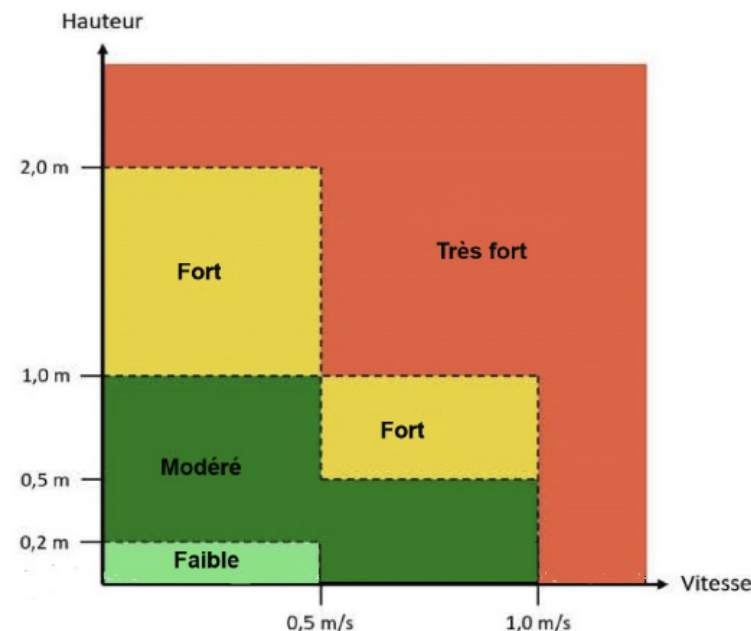
Il en résulte sept typologies identifiées B1, B2, B3, B4, R1, R2 et R3, ainsi qu'un aléa résiduel.

Le zonage et le règlement du PPRI figurent dans les annexes du dossier de PLU.

Dans une logique d'information, le report des différentes zones définies par le PPRI a également été fait sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU et vient donc se substituer à l'aplat de couleur du PLU initial. Un extrait du plan de zonage modifié et intégrant le PPRI est présenté planche ci-après.

Le règlement d'urbanisme est également précisé sur cette question avec notamment:

- la modification de la disposition générale n°5 avec la suppression des anciennes mentions à l'étude HGM 2007 auxquelles il est substitué une mention relative au PPRI approuvé
- la suppression de l'ancienne annexe 12 (étude HGM 2007) à laquelle est substitué le règlement du PPRI.
- dans le règlement particulier de chacune des zones, il est précisé à l'article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) que dans les zones impactées par un risque inondation sont interdites les éventuelles occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI, et à l'article 2 (occupations et utilisations du sol interdites) que



ENJEUX ALEAS	ZONES PAS OU PEU URBANISEES(ZPPU)	AUTRES ZONES URBANISEES(AZU)	CENTRE URBAIN (CU)
TRES FORT	R1	R1	B3
FORT	R2	R1	B3
MODERE	R3	B2	B1
FAIBLE	B4	B1	B1
ALÉA RÉSIDUEL			

Objet n°1 : prise en compte du risque inondation

dans les zones impactées par un risque inondation les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 du règlement du PLU et autorisées par le règlement du PPRI sont autorisées à la condition de respecter les prescriptions réglementaires du PPRI.

- le risque inondation est précisé pour les zones UE, 1AU, 2AUa, 2AUb, 2AUC (ces zones n'étaient pas impactées dans l'étude d'inondabilité HGM 2007 mais sont impactées par le PPRI).

Extrait de zonage PLU intégrant le PPRI.

--- Limite de zone

83018_PRESCRIPTION_SURF_20240125

Espace Bois Classe

Terrain cultivé et espaces non bâtis à protéger en zone urbaine

Elements de continuité écologique et trame Verte et Bleue

Plantations à réaliser

Elements de paysage à protéger, mettre en valeur

Elargissement chemin

Secteur de mixité sociale

Emprise construction

risque géologique

PPRI

B1

B2

B3

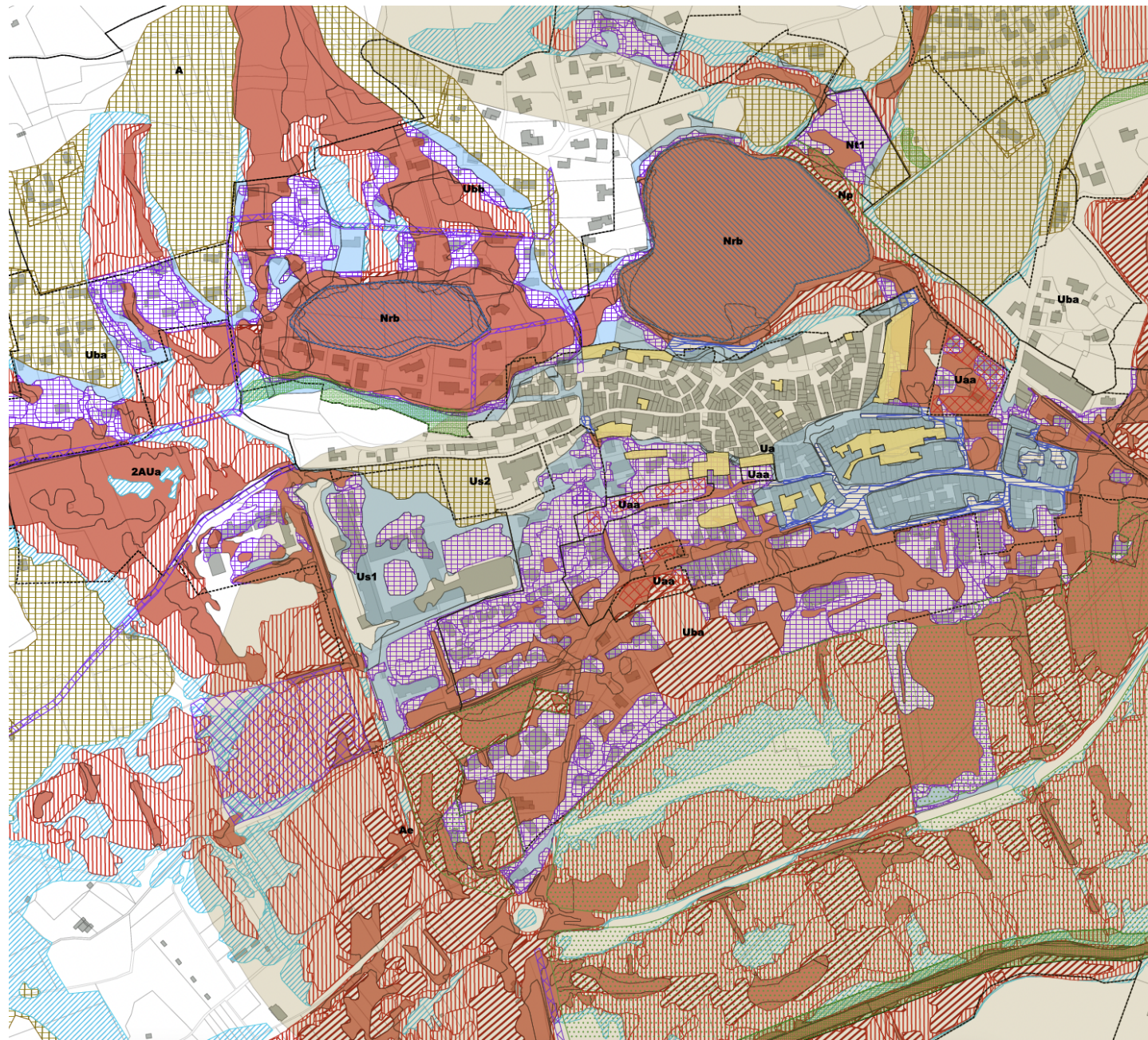
B4

R1

R2

R3

Risque résiduel



Objet n°2 : rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain

La commune de Besse sur Issole a approuvé en juin 2019 son Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.

En complément de ce document annexé au PLU, il apparaît nécessaire de définir des prescriptions réglementaires relatives à la gestion et à la réduction du ruissellement urbain.

A cet effet, il est introduit dans les dispositions générales du PLU un nouvel article spécifique qui vient préciser les dispositions suivantes :

« Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété. Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme inférieures à 20 m² d'emprise au sol, Il n'est exigé qu'un dispositif de récupération des eaux à partir des gouttières.

Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme supérieures à 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir la rétention pluviale de l'imperméabilisation réalisée.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),*
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.*
- des réservoirs de stockage puis un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.*

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (Sim, exprimées en m²) alimentant le dispositif pour un événement pluvieux de 100 mm

par heure soit un coefficient de 0,1 m³/m² (100 litres par m²) conformément à la doctrine de la Mission Inter Service Eau du Var.

Les surfaces imperméabilisées (Sim) sont : l'emprise des bâtiments, les terrasses, les aires de stationnement et les accès si ils ne sont pas perméables.

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m³) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sim \times 0,1$$

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales. En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière.

En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront déterminés par les services techniques municipaux lorsqu'il existe un exutoire public (caniveau, vallon public), ou par une expertise dans les autres cas.

En l'absence d'exutoire, les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs. En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec les Services Techniques de la commune.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs dé-

Objet n°2 : rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain

bits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

En présence d'un exutoire privé, s'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement). Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées avec les Services Techniques de la commune.

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit de fuite préconisé par la Mission Inter Service Eau du Var (MISEN 83). Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention. Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.»

Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

Le centre villageois de Besse sur Issole présente une forme urbaine authentiquement provençale (vue aérienne ci-contre) avec :

- une trame urbaine compacte et dense
- des implantations du bâti la plupart du temps en alignement de voirie et en mitoyenneté sous forme de maisons de village, le plus souvent sur trois niveaux (R+2) et localement sur quatre niveaux (R+3)
- un réseau de rues et de ruelles le plus souvent étroites
- des éléments architecturaux et patrimoniaux emblématiques : le château, maisons de maître, campanile, etc...

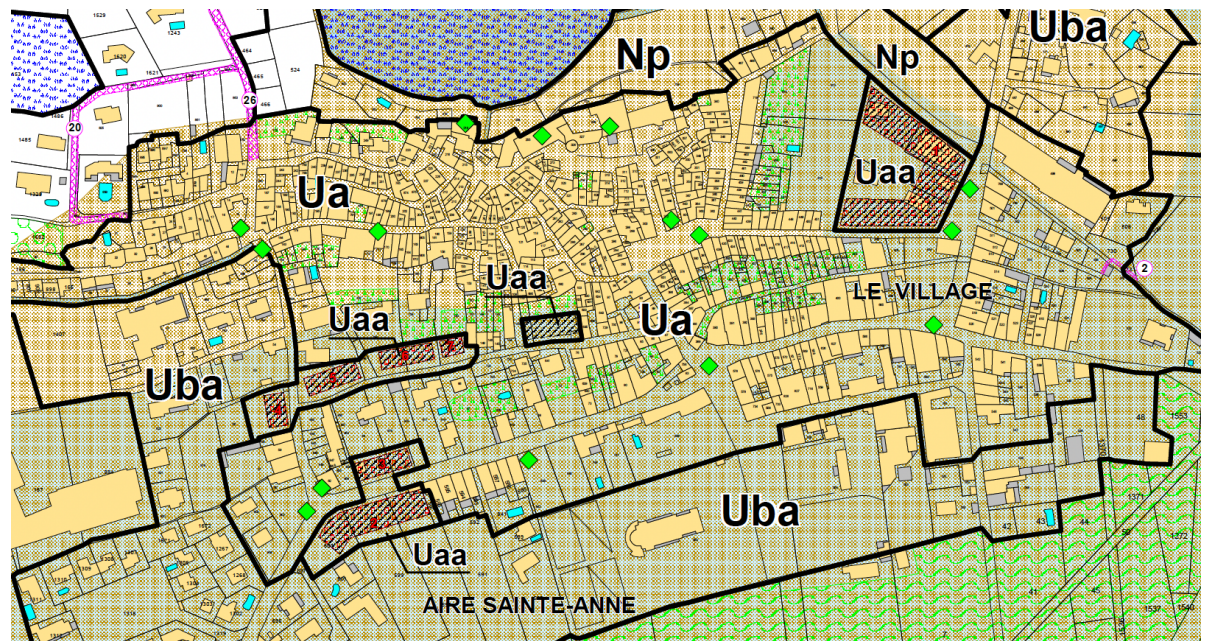
Le centre villageois regroupe une grande mixité de fonctions urbaines avec des constructions à destination d'habitation mais aussi des commerces, des services, des équipements publics, etc...

A l'instar de nombreux centre villageois il souffre localement d'une certaine dégradation du bâti et c'est en son sein que l'on recense la majorité des logements vacants de la commune (160 logements déclarés vacants sur la commune en 2021, soit 9,5% du parc total de logements).

Dans le PLU approuvé, le village a été classé en zone UA (extrait ci-contre), avec comme principales dispositions réglementaires :

- une implantation du bâti à l'alignement
- une implantation du bâti d'une limite séparative latérale à l'autre
- une hauteur du bâti limitée à 11 mètres et une différence maximale d'un niveau de hauteur par rapport aux constructions voisines
- l'interdiction de changement de destination des garages vers une destination d'habitation
- une obligation de mixité sociale avec pour tout projet supérieur ou égal à 5 logements, 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)

Le PLU avait également identifié des secteurs UAa imposant des polygones d'implantation des constructions et dotés d'un corps de règles spécifiques assorti d'obligations de mixité sociale.



Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

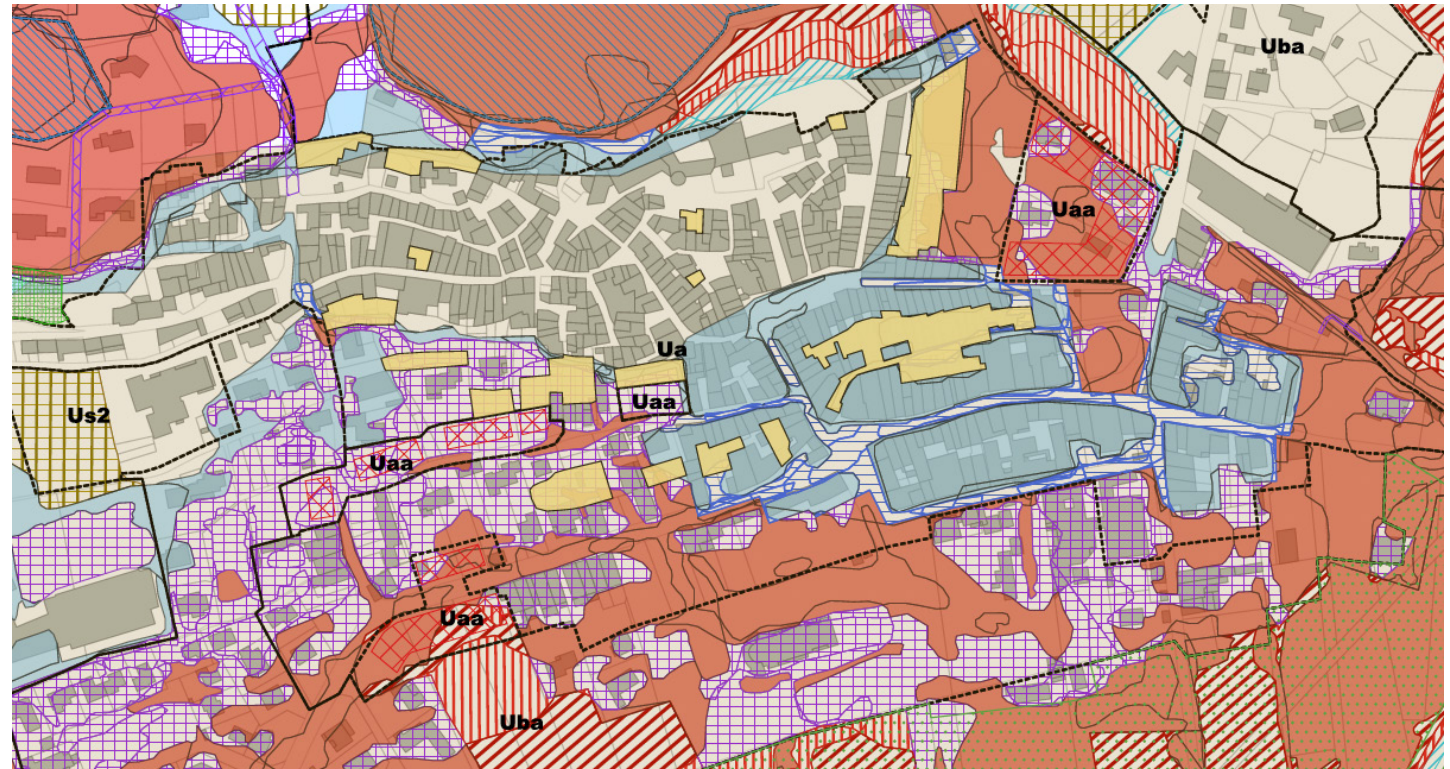
Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé en novembre 2023 vient fortement impacter le centre villageois et notamment toute sa partie Sud et Est avec :

- des zonages PPRI R1 (aplat de couleur rouge ci-contre) qui interdisent toute nouvelle construction
- des zonages PPRI B1 (aplat de couleur bleue ci-contre) qui impose des prescriptions spécifiques aux nouvelles constructions (surélévation des planchers par exemple) mais qui interdit également de nombreuses typologies de constructions (crèches, écoles, etc...)
- des zonages PPRI d'aléa résiduel (croisillons ocres ci-contre) qui n'imposent pas de prescriptions mais qui recommande un principe d'évitement.

Outre les impacts du PPRI, la commune a pu noter depuis 2018 (approbation du PLU) des insuffisances ou des déficiences dans le corps réglementaire qui avait été défini pour la zone UA, notamment :

- une règle de mixité sociale non adaptée qui conduit à une impossibilité de renouvellement urbain
- un corps de règles en matière de stationnement mal adapté qui interdit également le renouvellement urbain
- des polygones d'implantation des constructions mal adaptés et qui ont conduit à l'absence de mise en œuvre d'un quelconque projet dans leur emprise
- etc...

Au regard de cette situation, il apparaît nécessaire de redéfinir un certain nombre de règles applicables au centre villageois.



- [---] Limite de zone
 83018_PRESCRIPTION_SURF_20240125
 [---] Espace Boisé Classe
 [---] Terrain cultivé et espaces non bâtis à protéger en zone urbaine
 [---] Elements de continuité écologique et trame Verte et Bleue
 [---] Plantations à réaliser
 [---] Elements de paysage à protéger, mettre en valeur
 [---] Elargissement chemin
 [---] Secteur de mixité sociale
 [---] Emprise construction
 [---] risque géologique
 PPRI
 [---] B1
 [---] B2
 [---] B3
 [---] B4
 [---] R1
 [---] R2
 [---] R3
 [---] Risque résiduel

Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

3.1. Modifications relatives à la mixité sociale.

La commune de Besse sur Issole n'est pas soumise aux obligations de mixité sociale de l'habitat imposée notamment par l'article 55 de la loi SRU (qui concerne les communes de plus de 3500 habitants au sein d'une intercommunalité de plus de 50.000 habitants et avec au moins une commune de plus de 15.000 habitants).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var approuvé en avril 2016 avait toutefois, en corollaire des objectifs quantitatifs de production de logements (430 logements par an à l'échelle du SCOT, 24 logements par an à l'échelle de la commune de Besse sur Issole), fixé comme objectif d'accroître l'effort de production de logements locatifs abordables (orientation O-2.3 du Document d'Orientations et d'Objectifs) :

«La diversification de l'offre en logement de Cœur du Var passe par le renforcement d'une offre locative abordable pérenne. C'est pourquoi il est proposé de consacrer une partie de l'accroissement du parc résidentiel aux logements locatifs sociaux.

Cette mobilisation variera selon l'armature urbaine. Elle sera au minimum de 30% de l'accroissement du parc de logements dans le pôle intercommunal, 15% dans les pôles relais et 10% dans les pôles de proximité. L'effort est avant tout porté sur le pôle intercommunal dans le souci de favoriser les proximités habitat/emplois, habitat/équipements et la desserte en transport. Toutefois, l'ensemble des communes du territoire participe à la réponse aux besoins des habitants en difficulté en favorisant leur maintien dans leur commune au profit de liens sociaux existants.

Les documents d'urbanisme communaux peuvent positionner des emplacements réservés et des servitudes en vue de la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes, ou des secteurs...»

Dans une logique de compatibilité avec le SCOT, le PLU de Besse sur Issole approuvé en 2018 avait défini les règles suivantes en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

- dans la zone UA du centre villageois et dans la zone UB de première extension du centre, pour tout projet supérieur ou égal à 5 logements, au moins 20% de logements doivent être à caractère social (au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation)
- au sein de la zone UA avaient été définis des secteurs de mixité sociale (SMS) au sein

des 7 secteurs UAa (secteurs à polygone d'implantation obligatoire des constructions). Dans ces 7 secteurs, le règlement du PLU imposait qu'entre 30 et 60% de la surface de plancher totale des opérations soient affectés à du logement social. Ces secteurs étaient les suivants :

Secteur 1 : Avenue Victor Hugo / Parcelles : 659, 672, 673, 674 / Polygone d'implantation de 2800 m²

Secteur 2 : Avenue de la Libération / Parcelles 598, 599, 600 / Polygone d'implantation de 1200 m²

Secteur 3 : Avenue de la Libération / Parcelles 64, 878 / Polygone d'implantation de 400 m²

Secteur 4 : Rue du Docteur Roux / Parcelle 55 / Polygone d'implantation de 250 m²

Secteur 5 : Rue Émile Gasquet / Parcelle 175 / Polygone d'implantation de 400 m²

Secteur 6 : Rue Émile Gasquet / Parcelles 758, 798 / Polygone d'implantation de 400 m²

Secteur 7 : Rue Émile Gasquet / Parcelle 150 / Polygone d'implantation de 150 m²

Leur localisation est précisée ci-dessous.



Le PLU 2018 précisait : «sur les espaces identifiés au titre de la SMS, où l'on comptabilise un potentiel théorique d'environ 77 logements, les nouveaux logements locatifs sociaux pourraient représenter de 23 logements (30%) à 46 logements (60%) de ce potentiel»

Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

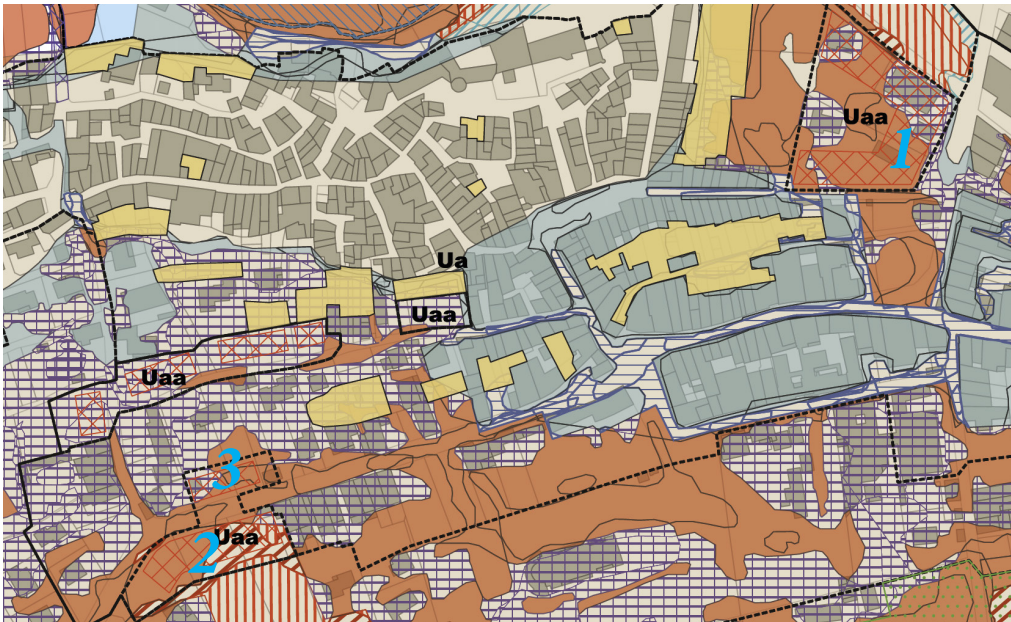
Sept ans après l'approbation du PLU, l'analyse rétrospective de la production de logements sur la commune pour deux périodes septennales (2011-2017, application du POS ; 2018-2024, application du PLU) sur la base des données Sitadel (ci-contre) met en exergue les points suivants :

- la production de logements est très largement dominée par les logements individuels «purs» qui représentent 70% de la production sur 14 ans, mais 89% sur la période 2011-2017 et 55% sur la période 2018-2024
- la production annuelle moyenne de logements a été de 16,8 logements par an sur 14 ans, mais de 14,2 logements par an sur la période 2011-2017 et de 18,5 logements par an sur la période 2018-2024. Elle est en tout état de cause en-deçà des objectifs quantitatifs définis par le SCOT.
- la production de la période 2018-2024 a été «boostée» par un programme en résidence autorisé en 2018 (opération SOS Village des Enfants) et par le programme de résidence multi-générationnelle autorisé en 2024, programmes indépendants des servitudes de mixité sociale mais qui témoignent de la volonté de la commune de diversifier son parc de logements.
- les servitudes de mixité sociale n'ont permis la création d'aucun logement, ni en application de la servitude de 20% de mixité sociale pour les programmes de plus de 5 logements, ni au sein des périmètres de mixité sociale définis en secteurs UAa.

On observe en outre :

- que la servitude de mixité sociale de 20% pour les programmes de cinq logements et plus a empêché des opérations de renouvellement urbain au sein du village (transformation d'anciennes maisons en appartements), du fait de l'impossibilité pour les bailleurs sociaux de s'engager sur des programmes présentant un volume de logements trop limité.
- que les secteurs de mixité sociale n°1, 2 et 3 représentés ci-contre (numéros en bleu) sont pour tout ou partie impactés par le PPRI en zone rouge R1 qui interdit tout projet de construction. Ces secteurs représentaient près de 80% de la superficie des périmètres de mixité sociale.

	Nombre de logements autorisés par types à Besse (SITADEL)				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence	Total
2011	10	7	0	0	17
2012	12	4	0	0	16
2013	15	0	0	0	15
2014	8	0	0	0	8
2015	13	0	0	0	13
2016	15	0	0	0	15
2017	16	0	0	0	16
2018	18	0	0	9	27
2019	13	0	0	0	13
2020	14	2	0	0	16
2021	10	4	0	0	14
2022	5	2	4	0	11
2023	8	10	0	0	18
2024	4	0	27	0	31
Total	161	29	31	9	230



Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

- que la superficie limitée des périmètres de mixité sociale non impactés par la zone rouge PPRI, l'absence de maîtrise foncière, l'étroitesse de la rue Émile Gasquet et le corps de règle non adapté (rigidité des polygones d'implantation, hauteur limitée à 6,5 mètres) n'apparaissent pas adaptés à la mise en œuvre opérationnelle de projets d'une densité suffisante pour autoriser des programmes de mixité sociale.

Au regard des éléments qui précèdent, il est proposé au travers de la présente modification :

- de supprimer la servitude de mixité sociale de 20% pour les programmes de 5 logements et plus dans la zone UA
- de supprimer les secteurs UAa et leurs polygones d'implantation des constructions situés avenue Victor Hugo et avenue de la Libération (secteurs de mixité sociale n°1,2 et 3). Les parcelles constitutives de ces secteurs sont reclassées en zone UA.
- de maintenir les secteurs UAa situés rue du Docteur Roux et rue Émile Gasquet, mais en y supprimant les polygones d'implantation des constructions et la servitude de mixité sociale. Le maintien en secteur UAa est justifié par la nécessité de limiter les hauteurs de constructions sur ces îlots.

Ces évolutions sont traduites :

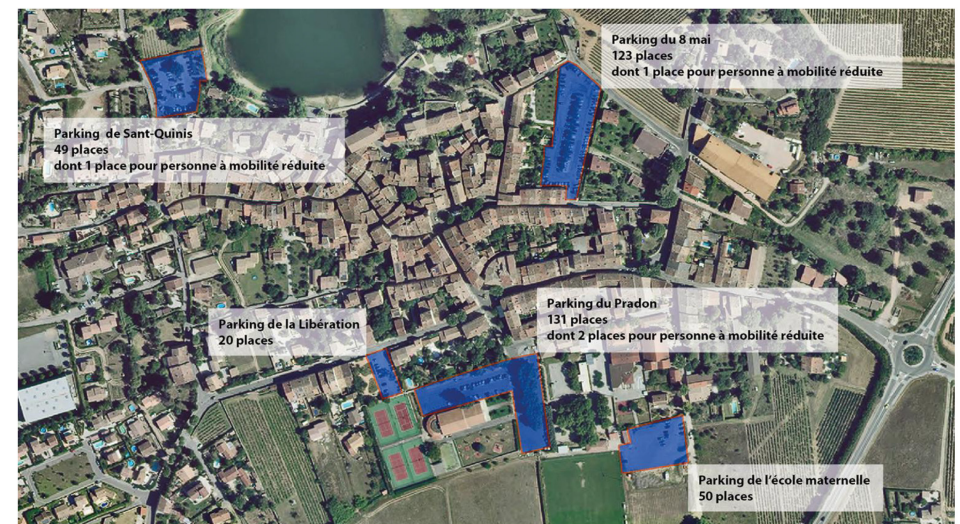
- au travers de la modification du zonage PLU
- au travers de la modification du règlement d'urbanisme avec la suppression des références aux polygones d'implantation des constructions en secteurs UAa
- au travers de la pièce n°4.1.5 du dossier de PLU (liste des secteurs de mixité sociale)

3.2. Modifications relatives aux obligations en matière de stationnement.

A l'instar de la quasi totalité des centres villageois varois, le centre de Besse sur Issole présente une morphologie urbaine dense et compacte, avec des alignements bâtis sur une trame viaire étroite, peu propice à la circulation automobile contemporaine (étroitesse des voies) et a fortiori peu propice ou inapte au stationnement des véhicules.

S'il existe quelques possibilités localisées de stationnement latéral en bordure des rues, le stationnement des véhicules s'organise :

- principalement dans les parcs publics de stationnement qui entourent le village et qui cumulent une capacité totale de 373 places (cf cartographie ci-dessous)
- plus secondairement dans des garages de rez de chaussée (dont le changement de destination est interdit) ou sur la parcelle d'habitation sur les secteurs du village où la trame urbaine est moins compacte.



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

5 Parcs publics

Capacité totale : 373 places de stationnements

Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

Le règlement de la zone UA en matière de stationnement précise les obligations suivantes :

- *La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).*
- *Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.*
- *Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, y compris en cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires. Il doit être réservé 1 place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.*
- *Les nouveaux espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.*
- *Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.*
- *Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.*

Ce corps de règle a pour effet d'imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'évolution du bâti existant, notamment dans les cas de divisions verticales ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements existants dans un volume bâti.

Or, la trame urbaine et viaire du village rend de facto la plupart du temps impossible la création de ces places, sauf à les réaliser en sous-terrain ce qui est également très rarement techniquement possible ou entraîne des surcoûts considérables.

Dès lors, les obligations réglementaires en matière de stationnement ont pour effet d'interdire toute évolution du bâti villageois. Si le dernier alinéa du règlement permet bien un régime dérogatoire en cas d'impossibilité d'application des règles, sa rédaction est beaucoup trop floue (notion d'environnement immédiatement propice ?) et pose des problèmes d'interprétation dans le cadre de l'administration du droit des sols.

Pour pallier à ce problème, il est proposé au travers de la présente modification de supprimer les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement dans l'ensemble de la zone UA du cœur villageois.

3.3. Préservation du commerce de proximité.

Le centre villageois de Besse sur Issole compte un certain nombre de commerces de proximité (bars, tabac, presse, restaurants, boulangerie, pharmacie, etc....) et présente même la particularité de compter tous ses commerces dans son centre villageois, sans délocalisation en entrées de village ou en zones commerciales.

Ces commerces participent activement au dynamisme communal et à son fonctionnement (lien social, emplois, services de proximité, etc...) mais ne bénéficiaient pas de régime réglementaire spécifique dans le PLU approuvé.

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme précise que «le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif».

Afin de préserver la diversité commerciale du centre villageois, et en application de cet article L.151-16, la présente modification introduit un nouvel alinéa à l'article UA 1 précisant les occupations et utilisations du sol interdites, alinéa qui stipule qu'est interdit tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale.

Par ailleurs, le règlement du PLU approuvé précisait que le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de l'avenue de la Libération, de l'avenue Victor Hugo, du boulevard Paul Bert, de la place Alexandre Souleyet, de la place du Château, de la place Noël Blache, de la rue Frédéric Montenard et de la rue Paul Barreme n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces, d'artisanat ou de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.

Cette disposition est étendue via la présente modification à la rue de la République et il est précisé qu'elle ne s'applique qu'aux constructions en rez de chaussée sur rue.

Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

3.4. Règles relatives à la protection des éléments de patrimoine identifiés par le PLU.

Le PLU approuvé avait identifié sur la commune un certain nombre d'éléments de patrimoine qui avaient :

- fait l'objet d'un inventaire (pièce 4.1.4 du dossier de PLU) et d'une inscription aux documents graphiques du PLU
- fait l'objet d'une disposition générale du PLU précisant que pour ces éléments de patrimoine, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions, y compris en cas d'extension, devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

Si la plupart des éléments identifiés par le PLU sont des éléments de «petit» patrimoine (Fontaines, oratoires, etc...), certains dans le village sont des volumes bâtis importants, notamment le Château et l'ancien Hôtel de Ville.

Afin de permettre une évolution dans les fonctions de ces volumes bâtis, le corps réglementaire de la zone UA du village est modifié avec le rajout à l'article UA 2 d'une mention précisant que les éléments de patrimoine peuvent faire l'objet de changements de destinations à la condition que ces changements de destinations ne compromettent pas les dispositions réglementaires définies pour assurer leur préservation.

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

Le PLU approuvé en 2018 avait identifié les zones agricoles et naturelles de la commune en les divisant en de très nombreux secteurs en fonction de critères spécifiques.

Ainsi la **zone agricole A** qui couvre un total de 1503,2 hectares compte **six secteurs** :

- un **secteur A** correspondant aux zones agricoles ordinaires. Ce secteur couvre 410,9 ha, soit 27,3% de l'ensemble de la zone agricole.
- un **secteur Ae** représentant la délimitation locale des « espaces agricoles emblématiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Ce secteur couvre 297,9 ha, soit 19,8% de l'ensemble de la zone agricole.
- un **secteur Aco** représentant la délimitation locale des espaces agricoles situés dans les « corridors écologiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines. Ce secteur couvre 438,2 ha, soit 29,1% de l'ensemble de la zone agricole.
- un **secteur Arb** représentant la délimitation locale des espaces agricoles situés dans les « réservoirs de biodiversité » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Ce secteur couvre 39,4 ha, soit 2,6% de l'ensemble de la zone agricole.
- un **secteur Af** représentant la délimitation des espaces où la reconquête agricole sur les espaces naturels ou forestiers est privilégiée. Ce secteur couvre 184,5 ha, soit 12,3% de l'ensemble de la zone agricole.
- un **secteur Afco** représentant la délimitation des espaces où la reconquête agricole potentielle croise la problématique des « corridors écologiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Ce secteur couvre 132,2 ha, soit 8,8% de l'ensemble de la zone agricole.

La **zone naturelle N** qui couvre un total de 2112,6 hectares (hors STECAL) compte pour sa part **quatre secteurs** :

- un **secteur N** correspondant aux zones naturelles ordinaires. Ce secteur couvre 589,6 ha, soit 27,9% de l'ensemble de la zone naturelle hors STECAL.
- un **secteur Np** représentant la délimitation des espaces naturels et forestiers autour du Lac où la composante paysagère est très significative. Ce secteur couvre 4,6 ha, soit 0,2% de l'ensemble de la zone naturelle hors STECAL.
- un **secteur Nco** représentant la délimitation locale des espaces naturels et forestiers situés dans les « corridors écologiques » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Son rôle de corridor biologique permet le maintien des continuités écolo-

giques sur l'ensemble du territoire communal et en relation avec les communes voisines. Ce secteur couvre 865,5 ha, soit 41% de l'ensemble de la zone naturelle hors STECAL.

- un **secteur Nrb** représentant la délimitation locale des espaces naturels et forestiers situés dans les « réservoirs de biodiversité » identifiés par le SCoT Cœur du Var. Ce secteur couvre 652,8 ha, soit 30,9% de l'ensemble de la zone naturelle hors STECAL.

A cette distinction étaient associées des dispositions réglementaires spécifiques et différenciées sur plusieurs articles du règlement des zones :

- le règlement des articles A2 et N2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)
- le règlement des articles A3 et N3 (conditions de desserte des terrains)
- le règlement des articles A13 et N13 (obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations).

Il en résulte un corps de règles extrêmement complexe avec notamment des prescriptions qui :

- ne résultent pas d'un motif d'urbanisme motivé
- apparaissent illégales car reposant sur des règles de forme et non sur des règles de fond.

Deux exemples illustrent cette situation :

1. Le règlement du PLU distingue les secteurs Ae comme des espaces agricoles emblématiques identifiés par le SCoT Cœur du Var.

Dans ces secteurs identifiés sur un motif de protection paysagère, le règlement du PLU autorise les constructions à usage d'habitation en lien avec une activité agricole, mais dans une limite de 125 m² de surface de plancher et à la condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment d'exploitation principal.

Dans la zone agricole A, ces mêmes constructions d'habitation sont autorisées mais dans une limite de 200 m² de surface de plancher.

Si le fait d'imposer en secteur Ae une intégration de l'habitation dans le volume bâti de l'exploitation agricole répond bien à un motif d'urbanisme (en l'occurrence la préservation de paysages agricoles emblématiques par l'évitement d'une multiplication des volumes bâtis), aucun motif d'urbanisme ne justifie en revanche la différence de superficie

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

de plancher potentiellement autorisée entre la zone A et le secteur Ae.

2. Le règlement du PLU autorise certaines constructions dans les secteurs Aco (secteurs de «corridors écologiques» identifiés par le SCoT Cœur du Var), mais à la condition que la construction soit mutualisée entre au moins deux exploitations. Une jurisprudence constante et de multiples arrêts du Conseil d'État censurent ce type de disposition réglementaire qui vient ajouter des formalités autres que celles prévues par le Code de l'Urbanisme ou par une législation extérieure.

Par ailleurs, le règlement des zones A et N du PLU approuvé révèle de nombreuses insuffisances et incohérences sur la question des extensions des constructions d'habitation existantes et non liées à une activité agricole.

Sur ce point, il faut rappeler que la question des extensions des constructions d'habitation existantes en zones agricoles et en zones naturelles et non liées à un usage agricole a donné lieu, au cours des dernières décennies et années, à des évolutions législatives et réglementaires importantes :

- elles étaient autorisées jusqu'à la loi SRU de décembre 2000, tant en zone agricoles qu'en zones naturelles
- elles sont devenues interdites en zone agricole avec la loi SRU de décembre 2000 tout en restant possibles en zones naturelles
- elles sont également devenues interdites en zones naturelles avec le Grenelle de l'Environnement II de 2012 et sont restées interdites jusqu'à la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) d'octobre 2014.
- la loi LAAF a défini les termes de l'actuel article L151-12 du Code de l'Urbanisme en venant préciser que *«les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.»*
- la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Economique du 6 août 2015 a complété ce corps législatif en étendant à ce régime d'extension la possibilité d'édifier

également des annexes. La rédaction de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme est désormais la suivante : *«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

Au terme de ces dispositions, les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes en zones agricoles et naturelles peuvent donc être autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- être édifiées dans une zone d'implantation et dans des conditions de hauteur, d'emprise et de densité qui garantissent une insertion dans l'environnement

La déclinaison de ce nouveau dispositif législatif a rapidement glissé vers des écritures réglementaires autorisant un pourcentage d'extension (le plus souvent 30%), **en opérant à un amalgame entre extension sous conditions (celles posées par les critères de l'article L.151-12) et extension limitée.**

La notion d'extension limitée existe dans le Code de l'Urbanisme pour deux typologies bien précises d'espaces :

- les espaces proches du rivage des communes soumises aux dispositions de la loi Littoral, espaces au sein desquels l'urbanisation doit être limitée (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme)
- les espaces en discontinuité de l'urbanisation existante des communes soumises aux dispositions de la loi Montagne (article L.122-5 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Besse sur Issole n'étant soumise ni aux dispositions de la loi Littoral, ni aux dispositions de la loi Montagne, le principe d'une extension limitée des constructions ne s'impose pas a priori au regard des dispositions du Code de

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

l'Urbanisme.

Il s'impose en revanche, mais uniquement sur certains secteurs spécifiques, dans une logique de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var.

Ce dernier définit en effet des objectifs de préservation de la trame verte et bleue du territoire, avec notamment :

- des objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité déclinés dans l'orientation O-3.39 du Document d'Orientations et d'Objectifs. Cette orientation, combinée à l'orientation O-1.20, précise expressément que dans les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT et les PLU, l'extension des habitations existantes ne peut être que limitée.
- des objectifs de préservation et de restauration des corridors écologiques déclinés dans l'orientation O-3.44 du Document d'Orientations et d'Objectifs. Cette orientation, combinée à l'orientation O-1.20, interdit de fait les extensions des habitations existantes.

Le SCOT définit en outre des objectifs d'identification et de préservation des espaces agricoles emblématiques du Cœur du Var (orientation O-1.19 du Document d'Orientations et d'Objectifs) et précise également la notion d'extension limitée des habitations au sein de ces secteurs.

Si le PLU approuvé a respecté le rapport de compatibilité avec le SCOT avec l'identification de zones naturelles et agricoles ordinaires (zones N et A) et de secteurs naturels et agricoles spécifiques (secteurs Nco, Nrb, Aco, Arb, Ae), il a méconnu cette compatibilité au niveau de l'écriture réglementaire de certaines dispositions afférentes à ces zones et ces secteurs.

Ainsi, et pour ne prendre que quelques exemples :

- le règlement du PLU autorise une extension des constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole en secteur Aco (secteur agricole de corridor écologique) alors que le DOO du SCOT interdit ce principe d'extension dans ce type de secteur
- inversement le règlement du PLU interdit une extension des constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole en secteur Arb (secteur agricole de réservoir de biodiversité) alors que le DOO du SCOT autorise ce principe d'extension dans ce type de secteur
- le règlement du PLU n'autorise qu'une extension limitée des constructions d'habitations existantes en zones agricoles et naturelles ordinaires, alors que le DOO du SCOT

n'impose pas ce principe d'extension limitée en dehors des espaces agricoles paysagèrement emblématiques ou sous tension environnementale.

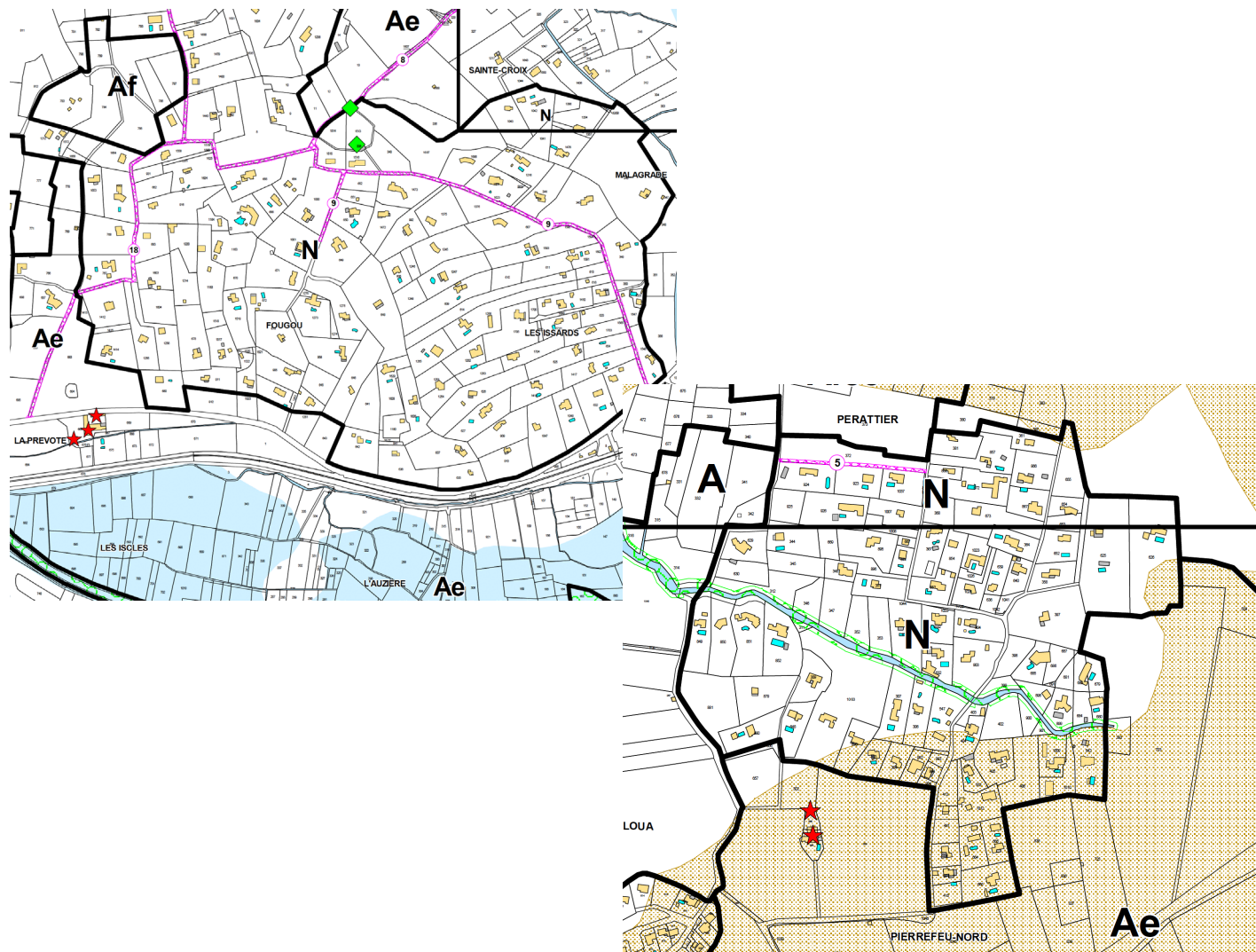
Au-delà de sa complexité, le règlement des zones agricoles et naturelles du PLU approuvé révèle donc :

- **des motifs d'illégalité**
- **des motifs d'incompatibilité avec le SCOT Cœur du Var**

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

Cette situation pose différents problèmes, dont un problème important, celui de l'évolution des très nombreuses constructions d'habitations qui étaient situées dans d'anciennes zones constructibles du POS (les anciennes zones NB) et qui ont été reclassées par le PLU en zones naturelles ordinaires. Les extraits de photographies aériennes ci-dessous mettent en évidence l'étendue spatiale de ces secteurs, et les extraits de PLU sur support cadastral sur certains quartiers également présentés ci-dessous (les Issards, Perattier) mettent en évidence le nombre très important de constructions d'habitations existantes au sein de ces quartiers.

Au regard de cette situation, une réécriture du corps de règles applicables au sein des zones agricoles et naturelles est introduite au travers de la présente modification. Les différentes modifications sont listées pages ci-après sous forme de tableaux comparatifs rédaction PLU approuvé / rédaction PLU modifié.



Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

4.1. Modifications apportées au règlement de la zone A

1.1. Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A/ En zones agricoles, à la condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation.

1. Autorisation des constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	oui, uniquement dans et/ou en extension des bâtiments existants	oui, seulement si mutualisation avec au moins deux exploitations	uniquement dans les corps de bâtiments existants	non	non
PLU modifié	oui	oui, uniquement dans et/ou en extension des bâtiments existants	non	oui, uniquement dans et/ou en extension limitée des bâtiments existants	oui	non

Justification des modifications apportées :

- la règle prévoyant la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Aco à la condition d'une mutualisation avec au moins deux exploitations est supprimée car elle est illégale (règle de forme et non de fond)
- la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Arb qui était limitée au corps des

bâtiments existants est étendue avec la possibilité d'une édification en extension limitée (application combinée de l'orientation O-3.39 et de l'orientation O-1.20)

- la possibilité d'édifier ces constructions est étendue au secteur Af de reconquête agricole, ce secteur devant logiquement bénéficier des mêmes possibilités que la zone agricole ordinaire

2. Autorisation des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	oui	oui, seulement si mutualisation avec au moins deux exploitations	uniquement dans les corps de bâtiments existants	oui	non
PLU modifié	oui	oui	non	oui, uniquement dans et/ou en extension limitée des bâtiments existants	oui	non

Justification des modifications apportées :

- la règle prévoyant la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Aco à la condition d'une mutualisation avec au moins deux exploitations est supprimée car elle est illégale (règle de forme et non de fond)
- la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Arb qui était limitée au corps des bâtiments existants est étendue avec la possibilité d'une édification en extension limitée (application combinée de l'orientation O-3.39 et de l'orientation O-1.20)

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

3. Autorisation d'aménager un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation)

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	oui	oui	non	non	non
PLU modifié	oui	oui	non	oui, uniquement dans et/ou en extension limitée des bâtiments existants	oui	non

Justification des modifications apportées :

- la possibilité d'édifier ces constructions en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- l'impossibilité d'édifier ces constructions en secteur Arb est corrigée avec une nouvelle règle prévoyant cette possibilité dans le corps ou en extension des bâtiments existants (application combinée de l'orientation O-3.39 et de l'orientation O-1.20)
- la possibilité d'édifier ces constructions est étendue au secteur Af de reconquête agricole, ce secteur devant logiquement bénéficier des mêmes possibilités que la zone agricole ordinaire

4. Camping à la ferme

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	oui	non	non	non	non
PLU modifié	oui	oui	non	non	oui	non

Justification des modifications apportées :

- la possibilité de cette activité complémentaire est étendue au secteur Af de reconquête agricole, ce secteur devant logiquement bénéficier des mêmes possibilités que la zone agricole ordinaire

5. Autorisation des constructions à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	Oui : dans la limite de 200 m ² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise)	Oui : dans la limite de 125 m ² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise), et à condition d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'exploitation principal	Pas de nouvelle construction, uniquement extension et réhabilitation dans la limite de 200 m ² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise)	Pas de nouvelle construction et extension interdite Uniquement réhabilitation	non	non
PLU modifié	Oui : dans la limite de 300 m ² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise)	oui, uniquement dans et/ou en extension limitée des bâtiments existants	Non	oui, uniquement dans et/ou en extension limitée des bâtiments existants	Oui : dans la limite de 300 m ² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise)	non

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

Justification des modifications apportées :

- la superficie maximale des constructions d'habitations liées et nécessaires aux activités agricoles est portée de 200 à 300 m², en cohérence avec la suggestion de règlement annexé à la charte agricole du Var
- en secteur Ae la limite arbitraire de 125 m² est supprimée et la nouvelle rédaction autorise ces constructions dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants (orientation O-1.19 du SCOT)
- la possibilité d'extension en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- l'impossibilité d'édifier ces constructions en secteur Arb est corrigée avec une nouvelle règle prévoyant cette possibilité dans le corps ou en extension des bâtiments existants (application combinée de l'orientation O-3.39 et de l'orientation O-1.20)
- la possibilité d'édifier ces constructions est étendue au secteur Af de reconquête agricole, ce secteur devant logiquement bénéficier des mêmes possibilités que la zone agricole ordinaire

6. Autorisation des annexes et définition de leur zone d'implantation

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	rayon de 30 mètres	rayon de 15 mètres	rayon de 15 mètres	uniquement les piscines et dans un rayon de 15 mètres	non	non
PLU modifié	rayon de 30 mètres	rayon de 15 mètres	non	rayon de 30 mètres	rayon de 30 mètres	non

Justification des modifications apportées :

- l'autorisation des annexes en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- le périmètre d'implantation des annexes est porté de 15 à 30 mètres en secteur Arb
- la possibilité d'édifier des annexes est étendue au secteur Af de reconquête agricole, ce secteur devant logiquement bénéficier des mêmes possibilités que la zone agricole ordinaire

B/ Pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une exploitation agricole (art L151-12 du CU)

1. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitations, à condition :

Rédaction du PLU approuvé :

- pour les habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², mais supérieure à 50 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 40% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- pour les habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale et légale supérieure à 100 m², cette extension se réalisera dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et jusqu'à concurrence d'une surface de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation.

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	oui	oui	extension interdite	non	non

Le PLU approuvé :

- n'autorise qu'une extension limitée des constructions, et non une extension sous conditions comme prévu par les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme
- entérine un régime d'extension limitée différent en fonction de la superficie pré-existante des habitations
- autorise une extension en secteur Aco, en incompatibilité avec les dispositions du SCOT

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

- interdit l'extension en secteur Arb alors que le SCOT prévoit cette possibilité d'extension dans ce type de secteur

- interdit l'extension en secteur Af, sans motivation légitime.

Afin de corriger ces différents problèmes, l'ensemble du corps de règle est réécrit avec la formulation suivante :

Les extensions des constructions légalement existantes à destination d'habitations sont autorisées, à condition :

- que la surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- que la surface de plancher totale, extension comprise, n'excède pas 250 m² de surface de plancher
- que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation
- que sur certains secteurs spécifiques soit en outre respectée la condition d'extension limitée définie ci-dessous

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	S e c t e u r Afco
PLU modifié	oui	oui, à la condition complémentaire d'être limitée à 30% de la surface de plancher initiale	non	oui, à la condition complémentaire d'être limitée à 30% de la surface de plancher initiale	oui	non

Justification des modifications apportées :

- l'autorisation des extensions en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- un principe d'extension limitée est précisé pour les secteurs Ae et Arb, en compatibilité avec les dispositions du SCOT
- un principe d'extension sous conditions est précisé pour la zone agricole ordinaire A

et pour le secteur de reconquête agricole Af, en compatibilité avec les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme

- le plafond de surface de plancher qui était de 200 m² dans le PLU approuvé est fixé à 250 m² au travers de la modification, à l'instar de la très grande majorité des règlements d'urbanisme du département du Var.

2. Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à 50 m²

Rédaction du PLU approuvé :

- dans la limite de 80 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf la piscine),
- les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension.

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	rayon de 30 mètres	rayon de 15 mètres	rayon de 15 mètres	uniquement les piscines et dans un rayon de 15 mètres	non	non
PLU modifié	rayon de 30 mètres	rayon de 15 mètres	non	rayon de 15 mètres	rayon de 30 mètres	non

Justification des modifications apportées :

- la possibilité d'édifier des annexes en secteur Aco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- la possibilité d'édifier des annexes en secteur Arb est étendue à l'ensemble des annexes et non aux seules piscines
- la possibilité d'édifier des annexes est étendue au secteur Af de reconquête agricole, ce secteur devant logiquement bénéficier des mêmes possibilités que la zone agricole ordinaire

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

C/ En zones agricoles, constructions diverses

1. Autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) compatibles avec le caractère de la zone

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	non	oui, seulement si mutualisation avec au moins deux exploitations	non	non	non
PLU modifié	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Justification des modifications apportées :

- la possibilité d'édification des ICPE est étendue à l'ensemble des secteurs, les ICPE relevant d'une nomenclature spécifique
- l'obligation de mutualisation définie dans le secteur Aco est supprimée car illégale

2. Autorisation des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	non	non	non	non	non
PLU modifié	oui	oui	oui	oui	oui	oui

Justification des modifications apportées :

- la possibilité d'édification des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) est étendue à l'ensemble des secteurs, en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

3. Autorisation des affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,
- qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, ils ne puissent dépasser une hauteur de 2 mètres ;
- que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés.

	Application de la règle selon la zone ou le secteur					
	Zone A	Secteur Ae	Secteur Aco	Secteur Arb	Secteur Af	Secteur Afco
PLU approuvé	oui	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole	Oui si nécessaire à l'activité agricole	Oui si nécessaire à l'activité agricole	Oui si nécessaire à l'activité agricole
PLU modifié	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC	Oui si nécessaire à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC

Justification des modifications apportées :

- au travers de la modification, il est précisé sur l'ensemble des secteurs que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils respectent les conditions posées par le PLU et s'ils sont nécessaires à l'activité agricole et/ou aux CINASPIC

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

4.2. Modifications apportées au règlement de la zone N

2.1. Article N2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Autorisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

	Application de la règle selon la zone ou le secteur			
	Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
PLU approuvé	oui	non	oui	non
PLU modifié	oui	non	non	non

Justification des modifications apportées :

- L'autorisation de ces constructions dans les secteurs Nco (zone naturelle de corridor écologique) est supprimée car non compatible avec les dispositions du SCOT approuvé

2. Autorisation des constructions et installations nécessaires à des équipements légers de loisirs et à des aménagements paysagers (promenades, aire de pique-nique...)

	Application de la règle selon la zone ou le secteur			
	Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
PLU approuvé	oui	oui	non	non
PLU modifié	oui	oui	oui	oui

Justification des modifications apportées :

- L'autorisation de ces constructions est étendue au secteur Nco et au secteur Nrb, le SCOT autorisant expressément dans ces secteurs les aménagements légers, réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif (orientations O-3.39 et O-3.44)

3. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitations

Rédaction du PLU approuvé :

- pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², mais supérieure à 50 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 40% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- pour les habitations existantes d'une surface de plancher initiale et légale supérieure à 100 m², cette extension se réalisera dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et jusqu'à concurrence d'une surface de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
- sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation

	Application de la règle selon la zone ou le secteur			
	Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
PLU approuvé	oui	oui	oui	extension interdite

Comme en zone A, le PLU approuvé :

- n'autorise qu'une extension limitée des constructions, et non une extension sous conditions comme prévu par les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme
- entérine un régime d'extension limitée différent en fonction de la superficie pré-existante des habitations
- autorise une extension en secteur Nco, en incompatibilité avec les dispositions du SCOT
- interdit l'extension en secteur Nrb alors que le SCOT prévoit cette possibilité d'extension dans ce type de secteur

Afin de corriger ces différents problèmes, l'ensemble du corps de règle est réécrit avec la formulation suivante :

Les extensions des constructions légalement existantes à destination d'habitations sont autorisées, à condition :

- que la surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU,
- que la surface de plancher totale, extension comprise, n'excède pas 250 m² de surface

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

de plancher

- que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation
- que sur certains secteurs spécifiques soit en outre respectée la condition d'extension limitée définie ci-dessous

	Application de la règle selon la zone ou le secteur			
	Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
PLU approuvé	oui	oui	non	Oui, à la condition complémentaire d'être limitée à 30% de la surface de plancher initiale

Justification des modifications apportées :

- l'autorisation des extensions en secteur Nco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- un principe d'extension limitée est précisé pour le secteur Nrb, en compatibilité avec les dispositions du SCOT
- un principe d'extension sous conditions est précisé pour la zone naturelle ordinaire N, en compatibilité avec les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme
- le plafond de surface de plancher qui était de 200 m² dans le PLU approuvé est fixé à 250 m² au travers de la modification, à l'instar de la très grande majorité des règlements d'urbanisme du département du Var.

4. Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation

Rédaction du PLU approuvé :

- dans la limite de 80 m² d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf la piscine),
- les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction faisant l'objet de l'extension.
- en cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

	Application de la règle selon la zone ou le secteur			
	Zone N	Secteur Np	Secteur Nco	Secteur Nrb
PLU approuvé	Rayon de 30 mètres	Rayon de 15 mètres	Rayon de 15 mètres	Uniquement les piscines et dans un rayon de 15 mètres
PLU modifié	Rayon de 30 mètres	Rayon de 15 mètres	Non	Rayon de 15 mètres

Justification des modifications apportées :

- la possibilité d'édifier des annexes en secteur Nco est supprimée car elle est incompatible avec les dispositions du SCOT (application combinée de l'orientation O-3.44 et de l'orientation O-1.20)
- la possibilité d'édifier des annexes en secteur Nrb est étendue à l'ensemble des annexes et non aux seules piscines

Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

4.3. Modifications communes apportées au règlement des zones A et N

4.3.1. Article A3 et N3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées

En zones agricoles et naturelles le PLU approuvé définissait aux article A3 et N3 un régime réglementaire précisant que dans le cadre d'une remise en culture agro-sylvo-pastorale, l'utilisation des accès existants - et notamment les pistes - devait être privilégiée. Cette prescription était curieusement applicable à certains secteurs et non à d'autres.

La commune considérant que l'utilisation des pistes existantes devant toujours être privilégiée, le régime de différenciation de l'application de la prescription est supprimé.

4.3.2. Article A7 et N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones agricoles et naturelles le PLU approuvé définissait aux article A7 et N7 un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ce corps de règle est complété par un alinéa précisant que ce recul par rapport aux limites séparatives est réduit à 2 mètres pour les piscines.

4.3.3. Dispositions réglementaires en matière d'installation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

Comme précédemment évoqué la commune de Besse sur Issole compte au sein de ses zones agricoles et surtout de ses zones naturelles de très nombreuses constructions d'habitations édifiées sur la base des dispositions du Plan d'Occupation des Sols en vigueur jusqu'en 2017 au sein des anciennes zones NB.

Ces habitations existantes sont le plus souvent édifiées sur des parcelles vastes puisqu'elles résultent de l'ancienne règle de superficie minimale qui régissait la densité au sein de ces zones NB.

Sur ces terrains, la commune est régulièrement saisie pour des demandes d'installation de capteurs photovoltaïques au sol, la vaste superficie des terrains permettant d'envisager ces installations au sol plutôt qu'en toiture.

Afin de pouvoir satisfaire ces demandes qui répondent à une diversification de la pro-

duction énergétique et à la satisfaction des besoins, le règlement des zones agricoles et des zones naturelles est complété à l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions) par un paragraphe qui vient préciser :

«L'installation de capteurs photovoltaïques au sol est autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne peuvent être installés que pour répondre aux besoins énergétiques d'une construction d'habitation existante. Toute implantation isolée sans lien avec une unité d'habitation est proscrite.*
- Ils doivent être installés sur la parcelle ou l'unité foncière de l'habitation*
- Ils doivent être dimensionnés proportionnellement aux besoins énergétiques de l'habitation*
- Ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère optimale et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage»*

Objet n°5 : rajout d'un lexique dans les dispositions générales du règlement

Le règlement du PLU approuvé comportait un lexique de différentes notions et dispositions d'urbanisme. Il est toutefois apparu à l'usage que ce lexique présentait certaines lacunes et était très peu consulté car il figurait dans les annexes du règlement.

Au travers de la présente modification, la commune supprime cet ancien lexique et en introduit un nouveau qui figure désormais dans les dispositions générales du PLU ce qui vient renforcer sa lisibilité et son opposabilité.

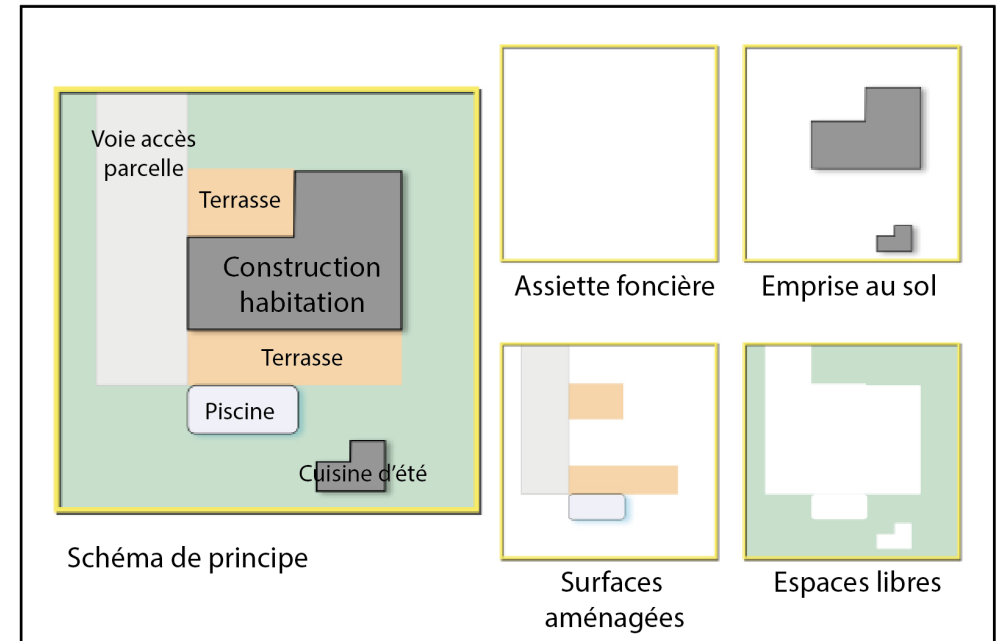
Ce nouveau lexique reprend notamment de nombreuses définitions clarifiées récemment au travers du lexique national de l'urbanisme annexé au décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU.

Il donne ainsi des définitions précises de nombreux termes utilisés dans le règlement d'urbanisme comme les termes d'accès, d'alignement, d'annexe, d'arbres de haute futaie, de bâtiment, de constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), de commerce, de construction, de construction existante, de construction à usage d'hébergement hôtelier, de construction à usage d'artisanat, de constructions à usage de commerces, de contigu, d'emprise au sol, d'emprises publiques, d'espaces libres, d'extension, d'extension limitée, de façade, de gabarit, d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), d'intérêt général, de limite d'emprise publique et de voie, de retrait, de service public, de surface de plancher, de terrain ou unité foncière.

Ce nouveau lexique vient également expliciter les notions d'emprise au sol des constructions (article 9 du règlement) et d'espace libre (article 13 du règlement) au travers d'un schéma de principe qui précise les articulations réciproques entre ces deux notions, schéma reproduit ci-contre. Ces deux notions sont des notions clefs dans la définition des possibilités d'aménagement et de construction, notamment en zone pavillonnaire UB.

En corollaire, et afin d'éviter tout doublon, sont supprimées les annexes au règlement suivantes :

- l'annexe 1 (lexique)
- l'annexe 2.2 (schéma de principe concernant l'emprise au sol)
- l'annexe 2.3 (schéma de principe concernant les espaces verts de pleine terre)



Objet n°6 : réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures

Dans une double logique de diversification des productions énergétiques et d'auto production/consommation, la commune est très régulièrement saisie de demandes d'installations de capteurs photovoltaïques en toiture.

En outre, dans le cadre de la loi d'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (loi APER) de mars 2023, la commune a identifié par délibération du 14 décembre 2023 l'ensemble des zones U et AU du PLU approuvé comme zones d'accélération du photovoltaïque en toiture.

Dans le PLU approuvé, la réglementation relative aux capteurs photovoltaïques en toiture des constructions est toutefois non uniforme avec notamment :

- une interdiction de principe en zone UA
- une autorisation sous conditions (intégration à l'architecture de la construction, teinte comparable à celle des tuiles environnantes, installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces publics) en zones UB, UE, US, 1AU, A et N
- l'absence de réglementation en zones 2AUa, 2AUb, 2AUC

Afin d'uniformiser et de préciser la réglementation relative à ces capteurs photovoltaïques, le règlement d'urbanisme est complété par une nouvelle disposition générale (numéro 28) qui précise :

«Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain.»

Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet post-it) est proscrit.

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués. En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition). Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits. En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont

autorisées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.»

En corollaire de cette nouvelle disposition générale, les dispositions particulières déclinées pour chacune des zones sont supprimées, à l'exception des dispositions applicables au sein des zones agricoles et naturelles qui précisent que sur les bâtiments techniques agricoles existants ou à construire, les installations photovoltaïques ne doivent pas venir en concurrence des activités agricoles ou agro-sylvo-pastorales.

Objet n°7 : réglementation relative à la défense incendie

Dans le PLU approuvé, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du 8 février 2017 avait été mis in extenso en annexe 9 du règlement, ce qui ne facilite pas sa lecture et sa compréhension par le public.

Pour une meilleure information du public, le règlement du PLU est complété dans ses dispositions générales par une nouvelle disposition générale (numéro 29) qui synthétise sous forme de tableaux (reproduits ci-dessous) les prescriptions réglementaires en matière de défense incendie telles que définies par le RDDECI

Risque COURANT Faible	• Pas directement exposé au risque feu de forêt • Habitation de 1ère famille isolée des tiers (écart 8m minimum) d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ • Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ • ERP isolé et d'une surface totale de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$ • Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) $\leq 50 \text{ m}^2$ • Exploitation agricole de tout type $\leq 250 \text{ m}^2$	1 Point d'Eau Incendie (PEI) de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 Réserve Incendie(RI) de 30 m³	Situé à moins de 400 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).
------------------------------	--	---	---

Risque COURANT Ordinaire	• Pas directement exposé au risque feu de forêt • Habitation de 1ère famille non isolée ou d'une surface totale de plancher $> 250 \text{ m}^2$ • Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher $> 250 \text{ m}^2$ et $\leq 500 \text{ m}^2$ • ERP isolé et d'une surface de plancher $> 50 \text{ m}^2$ et $\leq 500 \text{ m}^2$ • Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) $> 50 \text{ m}^2$ et $\leq 500 \text{ m}^2$ • Exploitation agricole de tout type $> 250 \text{ m}^2$ et $\leq 500 \text{ m}^2$	1 PEI de 30 m³/h pendant 2 heures ou 1 RI de 60 m³	Situé à moins de 400 m Sauf ERP, artisanat, industrie, parking souterrain Situé à moins de 200m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).
	• Pas directement exposé au risque feu de forêt • Habitations jumelées ou en bande d'une surface totale de plancher $> 500 \text{ m}^2$ • Lotissement ou groupement de maisons > 10 maisons, desservie par une seule voie d'accès à partir d'une voie principale • Habitations collectives R+3 maximum • ERP isolé et d'une surface de plancher $> 500 \text{ m}^2$ et $\leq 1000 \text{ m}^2$ • Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) $> 500 \text{ m}^2$ et $\leq 1000 \text{ m}^2$ • Exploitation agricole de tout type $> 500 \text{ m}^2$ et $\leq 1000 \text{ m}^2$	1 ou 2 PEI totalisant 60 m³/h en simultané pendant 2 heures ou 1 RI de 120 m³	Situé à moins de 200 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).

Risque COURANT Important	• Toutes habitations directement exposé au feu de forêt • ERP types J, N, O, R, X, U, V, W $> 1000 \text{ m}^2$ et $\leq 2000 \text{ m}^2$ • Exploitation agricole de tout type $> 1000 \text{ m}^2$ et $\leq 2000 \text{ m}^2$ • Habitations collectives R+7 maximum • Habitations collectives $> R+7^*$ • ERP types J, N, O, R, X, U, V, W $> 2000 \text{ m}^2$ et $\leq 3000 \text{ m}^2$ • ERP types J, N, O, R, X, U, V, W $> 3000 \text{ m}^2$ • ERP types L, P, Y $> 1000 \text{ m}^2$ et $\leq 2000 \text{ m}^2$ • Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) $> 1000 \text{ m}^2$ et $\leq 2000 \text{ m}^2$ • Exploitation agricole de tout type $> 2000 \text{ m}^2$ et $\leq 3000 \text{ m}^2$ • ERP types M, S, T $> 2000 \text{ m}^2$ et $\leq 3000 \text{ m}^2$ • ERP types M, S, T $> 3000 \text{ m}^2$	1 PEI de 60m³/h pendant 2 heures ou RI 120 m³ 1 ou 2 PEI totalisant 90m³/h pendant 2 heures ou RI de 180m³ 1 ou 2 PEI totalisant 120 m³/h pendant 2 heures ou RI de 240 m³ Ajouter 15 m³/h par tranche ou fraction de 500 m²	Situé à moins de 200m (Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau). *pour chaque colonne sèche la distance est ramenée à 60m entre l'orifice d'alimentation de la colonne sèche et son PEI associé. *Si plusieurs points d'eau sont utilisés, le premier doit être situé à moins de 100 m de l'entrée principale du bâtiment (le second à moins de 200 m et les suivants 500 m maxi).
		Plusieurs PEI totalisant 240 m³/h pendant 2 heures ou RI de 480 m³. Ajouter 30 m³/h par tranche ou fraction de 500 m²	

Risque PARTICULIER	• Grand projet de IGH – les ERP / Bâtiments industriels ou agricoles, hors ICPE / Zone d'activité	ANALYSE PARTICULIERE DU RISQUE PAR LE SDIS
---------------------------	---	---

DIVERS	• Campings, habitations légères de loisirs, aires d'accueil des gens du voyage, aire de stationnement de camping cars. • Pour les campings, pour chaque bâtiment dont la surface de plancher $\geq 200 \text{ m}^2$ à l'intérieur de l'établissement *	1 PEI de 60m³/h pendant 2 heures ou RI 120 m³	Situé à moins de 200 m (Mesure effectuée par voie praticable par les sp, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).
---------------	--	---	---

Objet n°8 : opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme précise que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »

Au regard des dispositions de cet article, pour les lotissements ou les permis de construire valant division parcellaire, les règles du PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (la parcelle « mère ») et non sur chacun des lots issus de la division foncière. Ce même article permet toutefois au PLU de s'opposer à ce principe.

La commune de Besse sur Issole souhaitant protéger le cadre de vie de ses secteurs d'habitat pavillonnaire et y éviter toute surdensification préjudiciable, il apparaît opportun de s'opposer à ce principe dans les zones UB. A cet effet, il est rajouté un nouveau paragraphe dans les dispositions générales du règlement (article 14 relatif aux lotissements) qui précise :

«Le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 dans l'ensemble des zones d'habitat pavillonnaire UB. Dans ces zones, toutes les opérations d'aménagement et notamment les divisions foncières doivent respecter les dispositions réglementaires définies par le règlement. L'autorisation d'opération d'aménagement ne peut donc être autorisée que si toutes les unités foncières (parcelles « mère » et parcelles détachées) respectent :

- les règles de prospects par rapport aux voies et emprises publiques telles que définies par l'article UB6*
- les règles de prospects par rapport aux limites séparatives telles que définies par l'article UB7*
- les règles de prospects entre les différentes constructions telles que définies par l'article UB8*
- les règles d'emprise au sol des constructions telles que définies par l'article UB9*
- les règles de coefficient d'espace libre de toute construction et de tout aménagement telles que définies par l'article UB13»*

Objet n°9 : dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions

Le PLU approuvé comportait en annexe des schémas illustratifs des conditions de mesure de la règle de hauteur. Ces schémas étaient peu clairs et peu portés à la connaissance du fait de leur situation en annexes.

Au travers de la présente modification, il est donc introduit une nouvelle disposition générale du règlement d'urbanisme (numéro 30), disposition générale qui vient préciser les conditions de mesure de la règle de hauteur de la manière suivante :

«La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant ou depuis le sol excavé, jusqu'à l'égout du toit. Le sol doit être défini par un plan altimétrique détaillé. Lorsque des constructions sont autorisées en limite séparative, et si la façade en limite séparative ne comporte pas d'égout du toit, la hauteur maximale en limite séparative définie par le règlement est mesurée au faîtage.

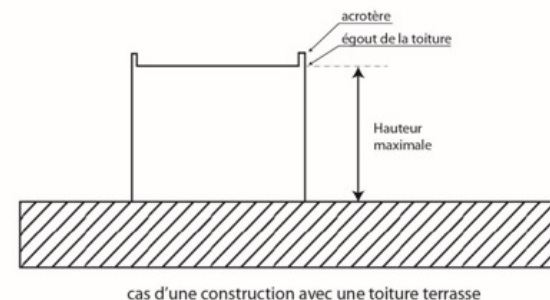
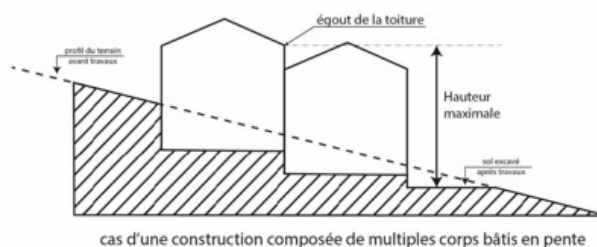
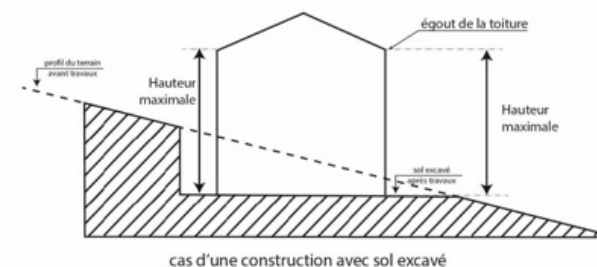
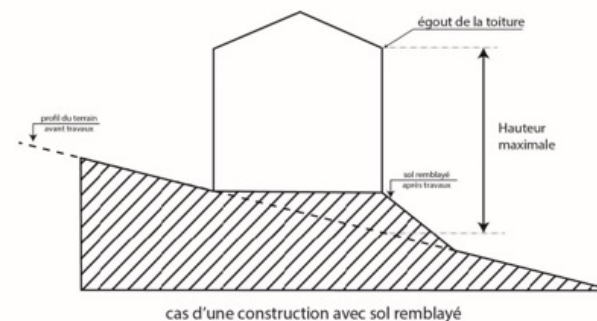
Pour les toitures terrasses, la hauteur de l'acrotère est limitée à 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée zone par zone dans les dispositions particulières du présent règlement qui précisent également les conditions de mesure de cette hauteur. Les schémas ci-dessous illustrent ces conditions de mesure en fonction de la diversité des cas.»

Cette nouvelle disposition générale est illustrée par les schémas reproduits ci-contre.

Par ailleurs, afin de mettre le règlement d'urbanisme en cohérence avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, cette nouvelle disposition générale précise les dispositions suivantes :

«En zone bleue du PPRI, la hauteur des constructions pourra être majorée au maximum de 1 mètre pour mettre le bâtiment hors d'eau, le terrain naturel étant remplacé par la cote de référence de la crue conformément au règlement du PPRI. En zone d'aléa exceptionnel, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 40 cm avec l'obligation de situer le premier plancher à au moins 40cm au-dessus du terrain naturel.»



Objet n°10 : adaptations/précisions réglementaires diverses

10.1. Articles 3 du règlement des zones UA et UB

L'article 3 (Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) des zones UA et UB précisait que les nouvelles voies privées se terminant en impasse devaient être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Cette rédaction est maintenue et confirmée avec le rajout de la mention «sans manœuvre excessive», mention qui figurait déjà dans d'autres zones réglementées par le PLU.

10.2. Réglementation relative aux murs de soutènement

En zones UA, UB, UE, 1AU, A, N et Nt, l'article 11 du règlement (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) définissait des règles relatives aux murs de soutènement (hauteur, traitement, etc...) et précisait que les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) étaient interdits. Ces règles sont amendées afin de préciser que les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont autorisés à la condition qu'ils soient accompagnés de mesures permettant leur intégration paysagère.

10.3. Réglementation relative aux citernes

En zones UA, UB, UE, US, 1AU, N et Nt, l'article 4 du règlement (Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) précisait que les citernes de gaz devaient être enterrées et que les citernes de gasoil devaient être disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Cette rédaction est complétée par les dispositions suivantes :

«Les autres types de citernes (récupération d'eau, défense incendie, etc...) seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager en étant :

- soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- soit enterrés ;
- soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toute construction.»

10.4. Adaptations/précisions réglementaires en zone UB

La zone UB représente la délimitation des premières extensions du centre ancien, ses

faubourgs. Le tissu urbain y est assez serré et à vocation à être densifié tout en recherchant une mixité des fonctions urbaines.

L'article UB 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation) du PLU approuvé y impose un recul de 5 mètres par rapport à la limite de plateforme pour l'extension des constructions existantes, et prévoit la possibilité d'implantation différente dans le cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes, générant ainsi une contradiction entre deux alinéas du même article

Cette contradiction est supprimée au travers de la présente modification par la suppression de l'alinéa imposant un recul de 5 mètres pour l'extension des constructions existantes.

L'article UB 10 (Hauteur maximale des constructions) y limite la hauteur maximale des constructions à 7,50 mètres et précise que pour les constructions annexes en limite séparative ne bordant pas une voie publique la hauteur ne peut dépasser 3,50 mètres. Ce régime de hauteur en limite séparative s'appliquant dans la rédaction actuelle du règlement aux seules constructions annexes, la règle est reformulée en précisant que cette hauteur maximale de 3,50 mètres en limite séparative s'applique aux constructions et aux annexes.

10.5. Adaptations/précisions réglementaires en zone UE

La zone UE correspond à une zone destinée à recevoir des activités économiques. Elle a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts.

L'article UE 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) du PLU approuvé y précisait que les aménagements et constructions à destination de commerce y sont autorisés à condition d'être liés à la vente directe des produits confectionnés sur place et que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille du site de production.

Cette précision réglementaire pour les constructions à destination de commerce était notamment motivée par la volonté d'y interdire l'implantation de commerces dits de proximité (boulangerie par exemple) pouvant potentiellement venir s'y implanter et

Objet n°10 : adaptations/précisions réglementaires diverses

ainsi concurrencer les commerces du centre villageois que la commune souhaite préserver.

Il s'avère toutefois que la rédaction est insuffisamment précise et pourrait permettre, par exemple, l'implantation d'une boulangerie «industrielle» vendant des produits confectionnés sur place.

La règle est donc reformulée en précisant que sont autorisés les aménagements et constructions à destination de commerce à condition d'être liés à la vente directe des produits artisanaux confectionnés sur place et que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille du site de production.

10.6. Adaptations/précisions réglementaires en zone 2AU

Les zones 2AU correspondent à des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU approuvé en 2018 sur les quartiers de Blin (zone 2AUa), de Saint Pierre - Camp Fenouillet (zone 2AUB), et des Gabrielles - Catarane (zone 2AUC).

Ces zones 2AU étant insuffisamment équipées, le PLU de 2018 les avait identifiées comme des zones à urbaniser dites strictes, c'est à dire dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un renforcement/extension des équipements et à une procédure d'évolution du PLU.

Comme c'est l'usage, ces zones 2AU avaient été réglementées a minima, le corps de règles étant appelé à être précisément définis lors de la définition des projets d'aménagement de ces zones.

Certaines précisions doivent toutefois être apportées à ce corps de règle pour mieux préciser les dispositions applicables pour l'évolution des constructions existantes au sein de ces zones.

En premier lieu, pour chacune des trois zones 2AU, le règlement avait prévu la possibilité des travaux confortatifs et de l'agrandissement mesuré (maximum 30%) des constructions d'habitation existantes. La rédaction ne précisait toutefois pas si cette extension était une extension de l'emprise au sol ou de la surface de plancher. Afin de clarifier la rédaction et l'application du règlement, il est donc précisé au travers de la présente modification que cette extension possible est de 30% de la surface de plancher.

En deuxième lieu, le règlement autorise les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existantes et précise que les piscines peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives, tandis que les constructions et les annexes doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette règle est amendée en précisant que les piscines et les annexes peuvent être implantées à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

En troisième lieu, l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions n'était pas réglementé dans le PLU approuvé. L'absence de règle crée donc un vide réglementaire pour la hauteur des éventuelles extensions des constructions existantes et de leurs annexes. En conséquence, le règlement des articles 10 de chacune des trois zones 2AU est désormais réglementé afin d'y préciser que la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone ne peut dépasser 7,50 mètres pour les constructions d'habitation et 3,50 mètres pour les annexes.

Enfin, les articles 11 (Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords) qui n'étaient pas réglementés dans le PLU approuvé sont complétés par un corps de règles relatif aux clôtures et aux murs de soutènement.

Objet n°11 : correction d'une erreur matérielle dans la liste des éléments de patrimoine

Dans la liste des éléments de patrimoine identifiés par le PLU approuvé en 2018, la fiche descriptive relative à l'élément de patrimoine n°15 (la Mandeiredede) faisait référence à une parcelle 231 et présentait un extrait de photographie aérienne erroné.

Afin de corriger cette erreur matérielle, cette fiche est corrigée au travers de la présente modification en faisant référence à la parcelle OA 196 et en substituant à l'extrait de photographie aérienne erroné un extrait centré sur cette parcelle OA 196.

Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

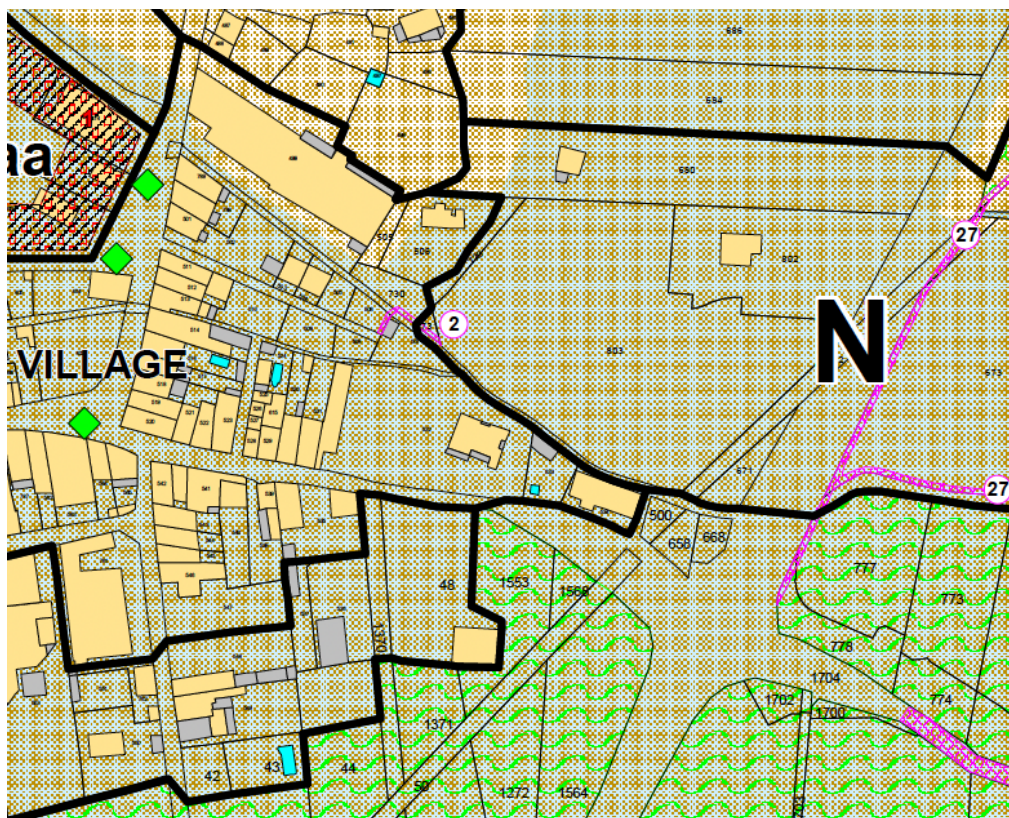
12.1. Modification du tracé de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 du PLU approuvé était destiné à la création d'un accès au parking de covoiturage et d'une jonction vers le centre historique par la création d'un passage sécurisé pour les piétons d'une largeur de 1,50 mètre rejoignant l'impasse du moulin.

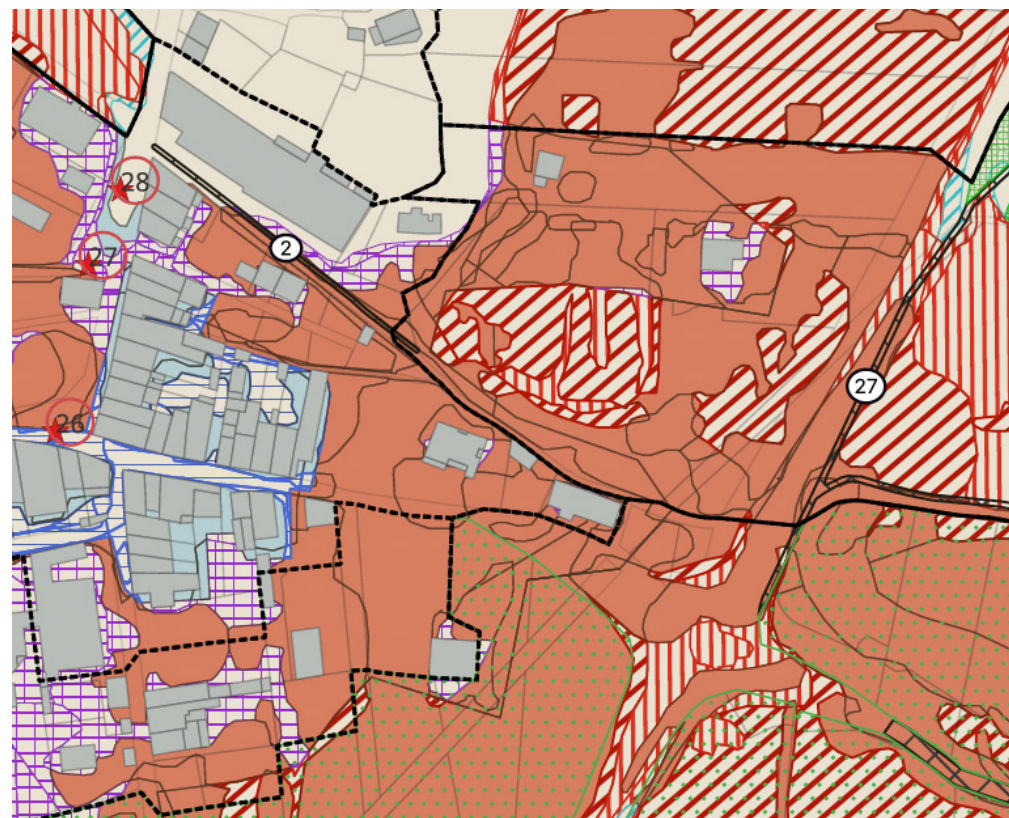
Cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est modifié et borde désormais l'avenue Victor Hugo.

Les extraits ci-dessous illustrent les tracés du PLU approuvé et du PLU modifié.

Extrait PLU approuvé



Extrait PLU modifié



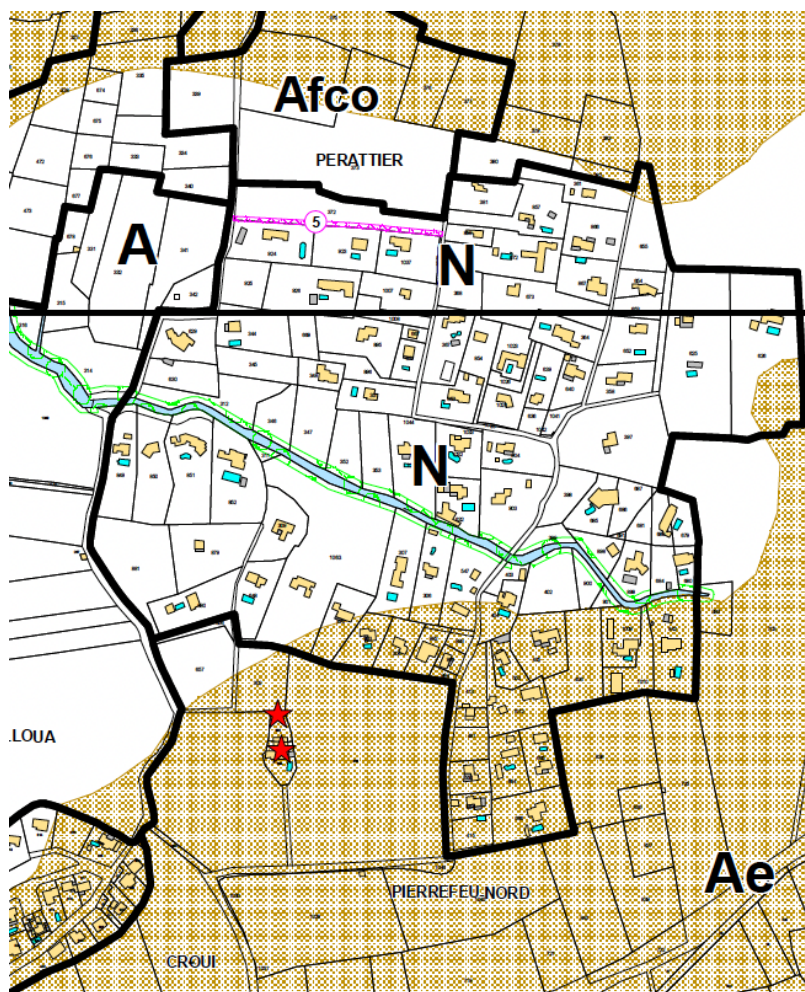
Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

12.2. Modification du tracé de l'emplacement réservé n°5

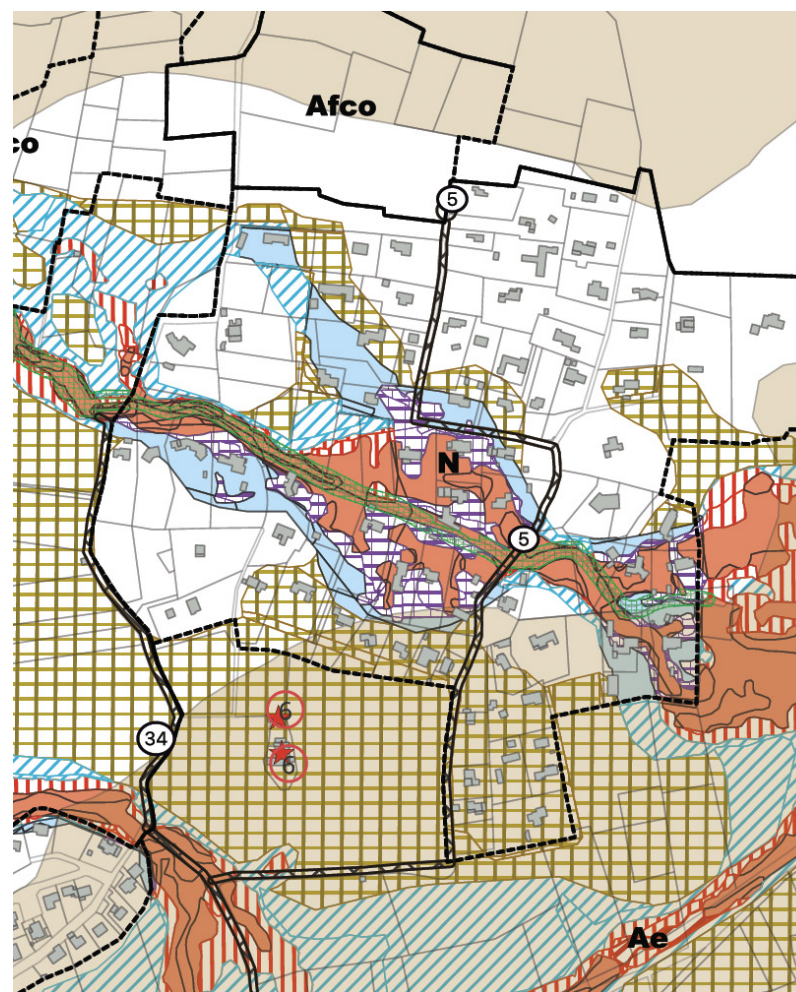
L'emplacement réservé n°5 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement du chemin de Pérattier. Il ne couvrait toutefois qu'un barreau Est-Ouest à réaliser en partie haute du chemin. Cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est reconsidéré pour couvrir la totalité du linéaire du chemin de Pérattier et du chemin de Pierrefeu. En partie haute est également positionné un emplacement réservé pour la création d'une aire de retournement.

Les extraits ci-dessous illustrent les tracés du PLU approuvé et du PLU modifié.

Extrait PLU approuvé



Extrait PLU modifié



Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

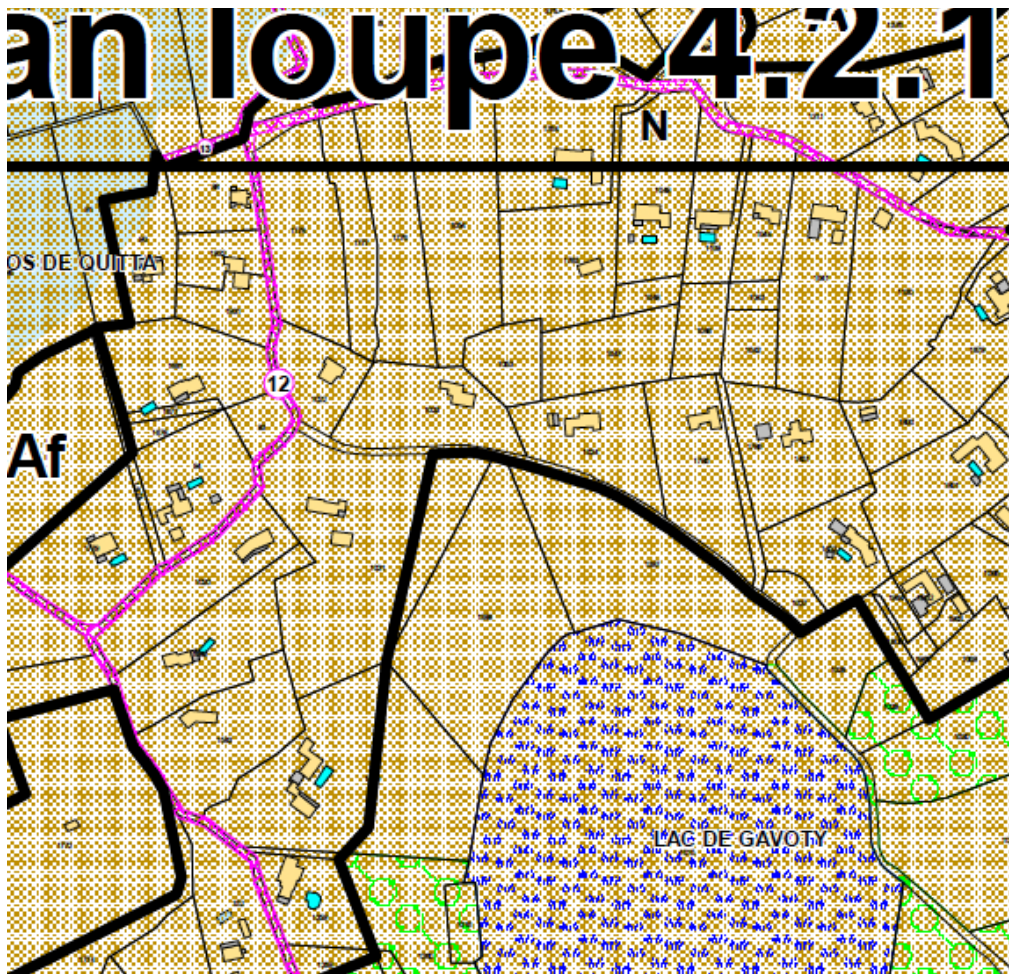
12.3. Modification du tracé de l'emplacement réservé n°12

L'emplacement réservé n°12 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement du chemin du lac de Gavoty.

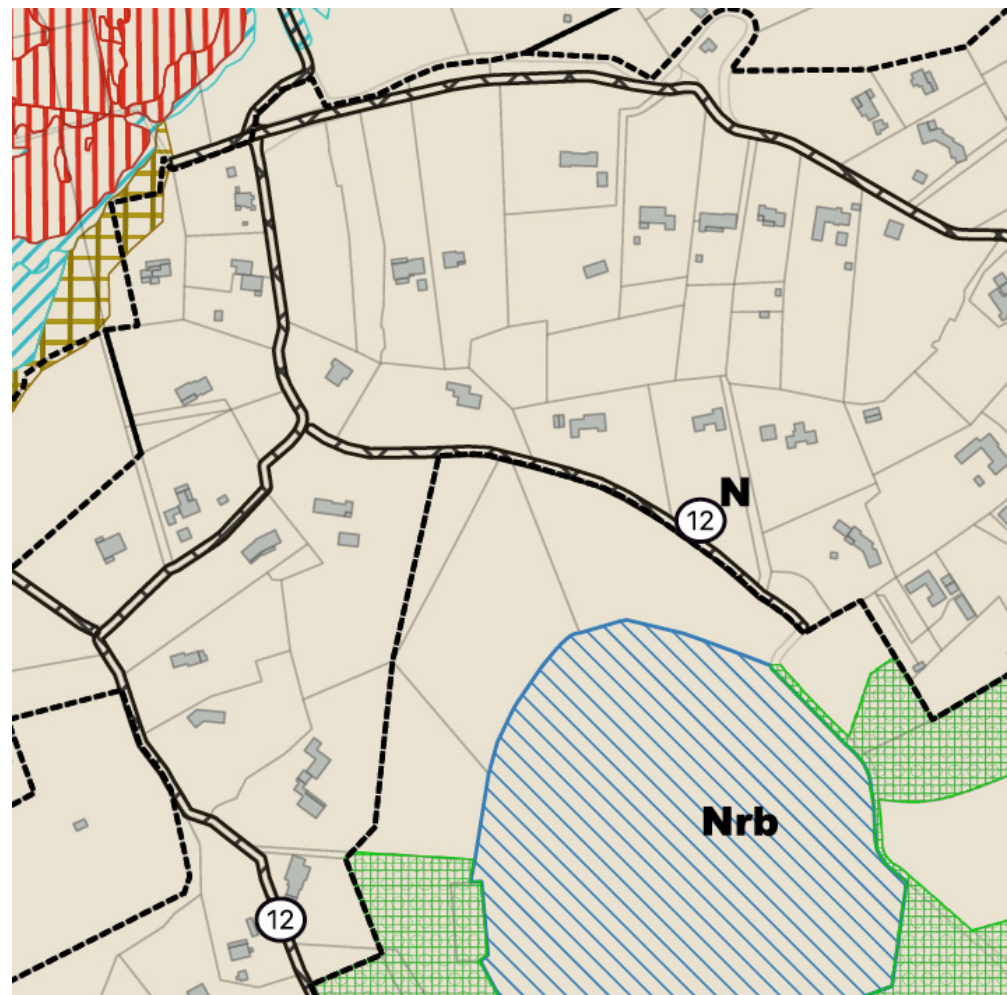
Cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est complété par un barreau Ouest-Est correspondant au chemin de la descente du lac de Gavoty.

Les extraits ci-dessous illustrent les tracés du PLU approuvé et du PLU modifié.

Extrait PLU approuvé



Extrait PLU modifié



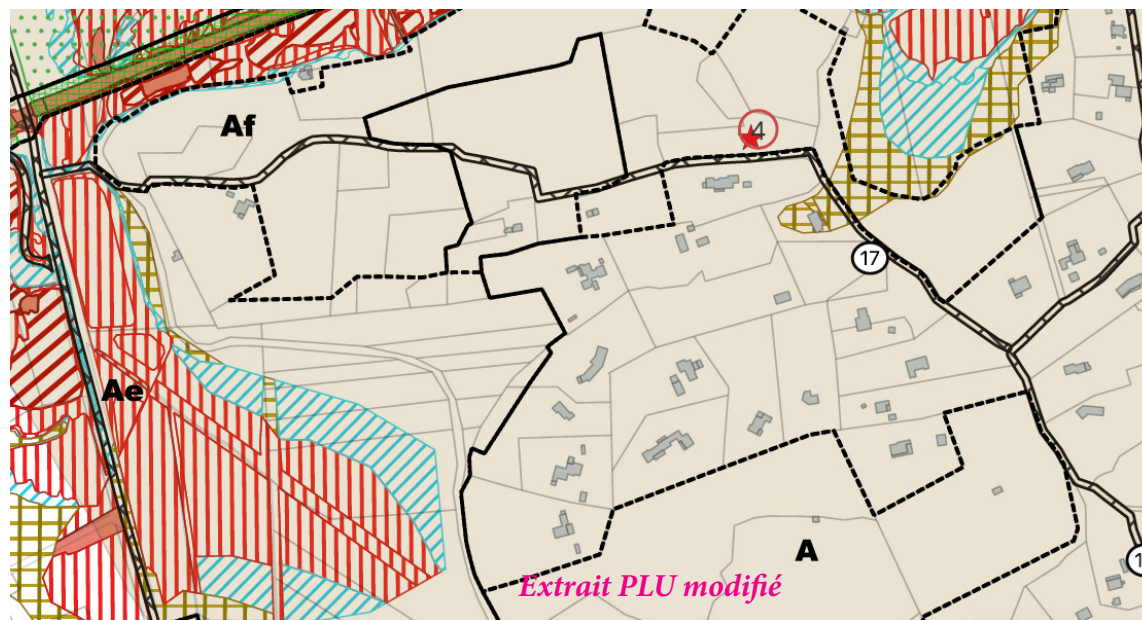
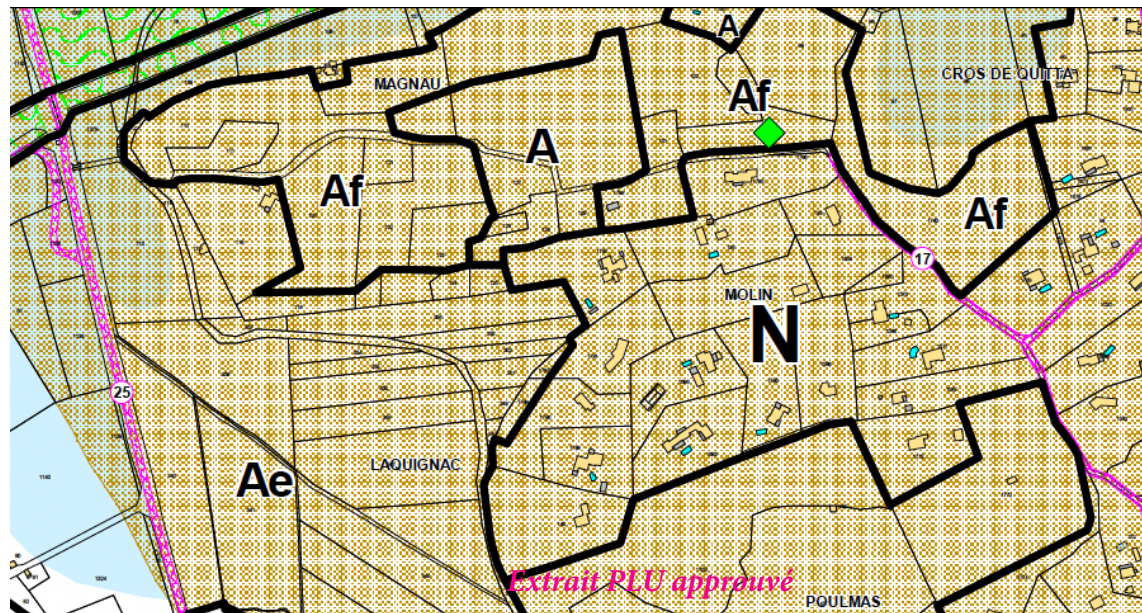
Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

12.4. Modification du tracé de l'emplacement réservé n°17

L'emplacement réservé n°17 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement du chemin de Magnau.

Cet emplacement réservé est maintenu au travers de la présente modification mais son tracé est complété par un barreau Est-Ouest rejoignant la route départementale 13.

Les extraits ci-contre illustrent les tracés du PLU approuvé et du PLU modifié.



Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

12.5. Modifications de désignations d'emplacements réservés

L'emplacement réservé n°10 du PLU approuvé était destiné à un réservoir d'eau potable et un forage au lieu-dit «Cloboye et Garavan», sur une superficie de 71.650 m².

L'emprise de cet emplacement réservé est inchangée mais sa désignation est complétée par la mention de l'aménagement d'une retenue collinaire.

L'emplacement réservé n°19 du PLU approuvé était destiné à l'aménagement d'une voie depuis la RD 15 jusqu'au lieu-dit «La Rouge».

L'emprise de cet emplacement réservé est inchangée mais sa désignation est corrigée pour viser le chemin des Cerisiers.

L'emplacement réservé n°21 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement du chemin au quartier Catarane - Les Gabrielles.

L'emprise de cet emplacement réservé est inchangée mais sa désignation est corrigée pour viser le chemin des Léques.

L'emplacement réservé n°23 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement du chemin de Souroy.

L'emprise de cet emplacement réservé est inchangée mais sa désignation est corrigée pour viser la route des Molières.

L'emplacement réservé n°26 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement et l'extension du Laqué.

L'emprise de cet emplacement réservé est inchangée mais sa désignation est corrigée pour viser le chemin de Saint Quinis.

L'emplacement réservé n°27 du PLU approuvé était destiné à un cheminement piéton.

L'emprise de cet emplacement réservé est inchangée mais sa désignation est complétée pour viser sa localisation au quartier Pecaussier.

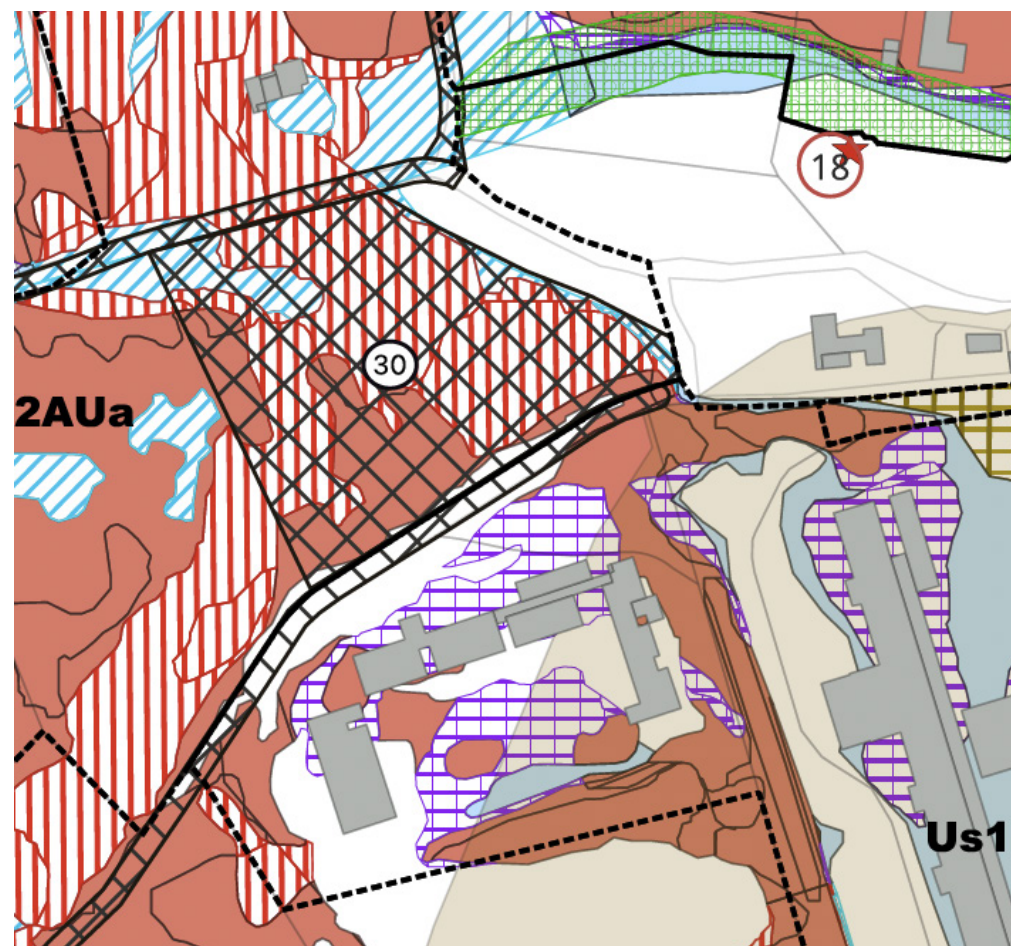
L'emplacement réservé n°29 du PLU approuvé était destiné à l'élargissement et l'extension du chemin de Peygros et l'emplacement réservé n°30 était destiné à l'élargissement du chemin de la Boudoulette au quartier des Angles.

L'emprise de ces emplacements réservés est inchangée mais ils sont regroupés en un seul emplacement réservé (n°29) visant l'élargissement et l'extension du chemin de Peygros.

12.6. Création d'un nouvel emplacement réservé n°30

Un nouvel emplacement réservé est créé sur le secteur Blin - Flanquegière, d'une superficie de 7489 m² est positionné sur la parcelle OE 0178 pour la création d'un bassin de rétention (numéro 30).

La localisation et l'emprise de ce nouvel emplacement réservé figure sur l'extrait de PLU modifié ci-dessous.



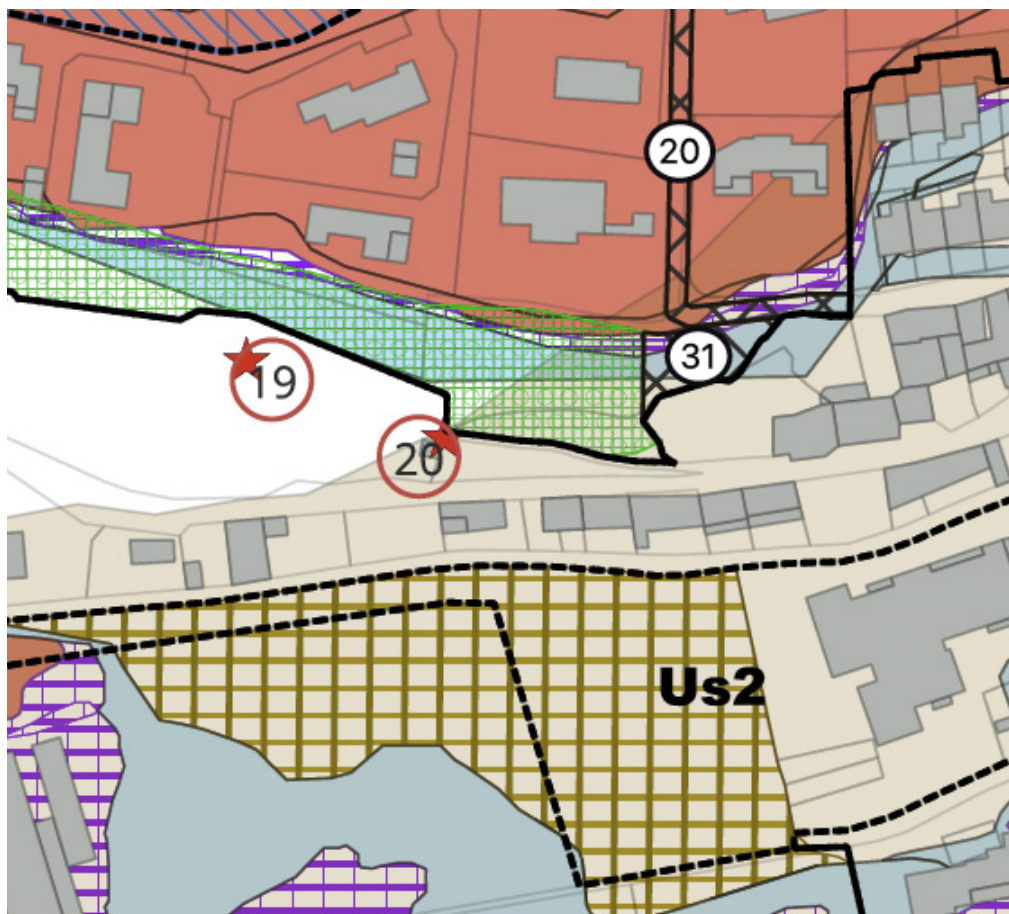
Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

12.7. Création d'un nouvel emplacement réservé n°31

Sur le secteur du Laqué, un nouvel emplacement réservé de 288 m² est positionné sur la partie de parcelle OE 1692 non couverte par une servitude d'espace boisé classé.

Cet emplacement réservé (numéro 31) est destiné à l'aménagement d'un parking connecté à l'impasse du Lac (déjà en emplacement réservé n°20).

La localisation et l'emprise de ce nouvel emplacement réservé figure sur l'extrait de PLU modifié ci-dessous.

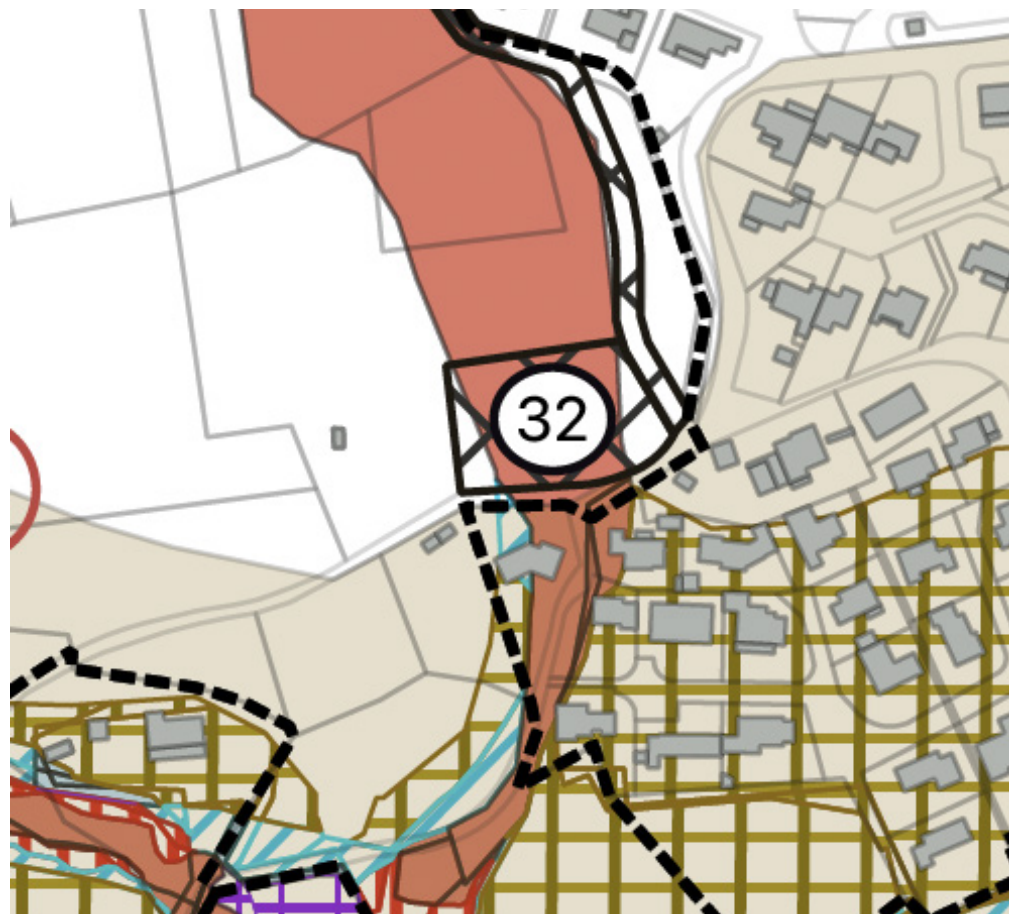


12.8. Création d'un nouvel emplacement réservé n°32

Sur le secteur Catarane, un nouvel emplacement réservé de 2154 m² est positionné sur une partie de la parcelle OA 0877.

Cet emplacement réservé (numéro 32) est destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention.

La localisation et l'emprise de ce nouvel emplacement réservé figure sur l'extrait de PLU modifié ci-dessous.

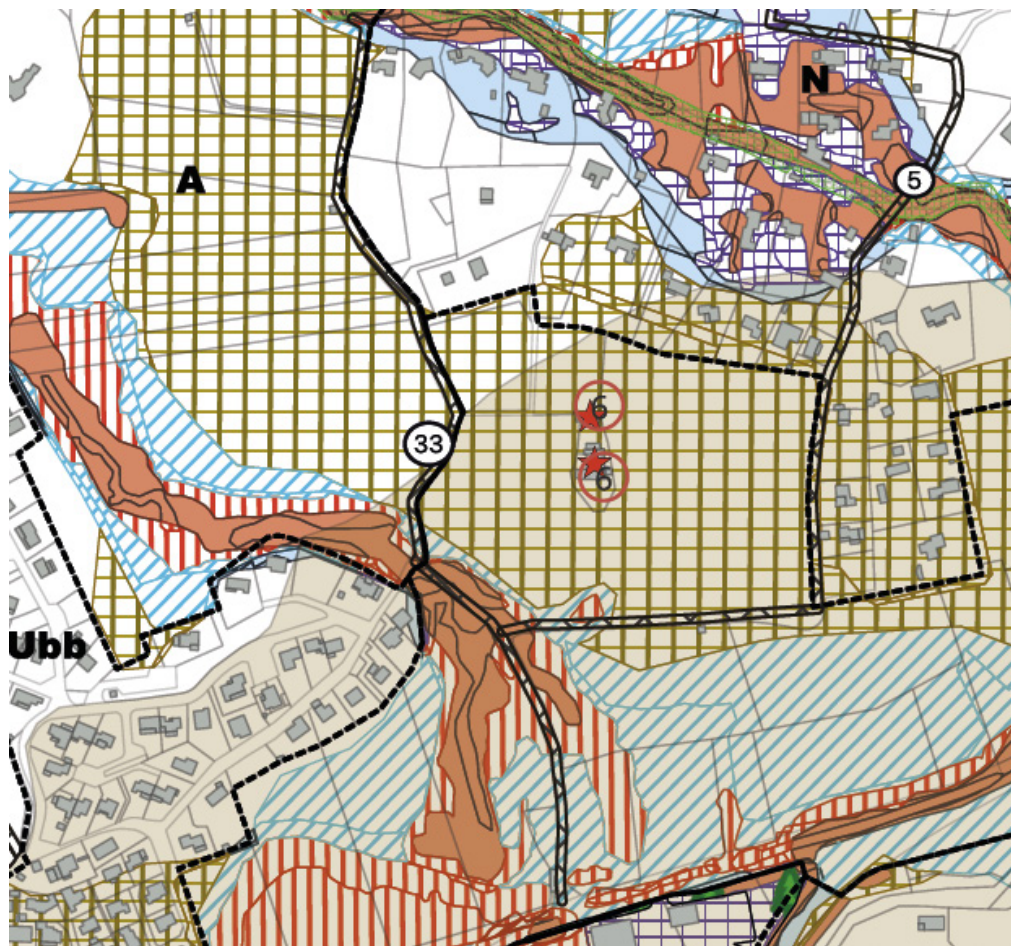


Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

12.9. Création d'un nouvel emplacement réservé n°33

Un nouvel emplacement réservé n°33 est positionné pour l'élargissement et l'aménagement du chemin de Pevoulloua (emprise 6 mètres)

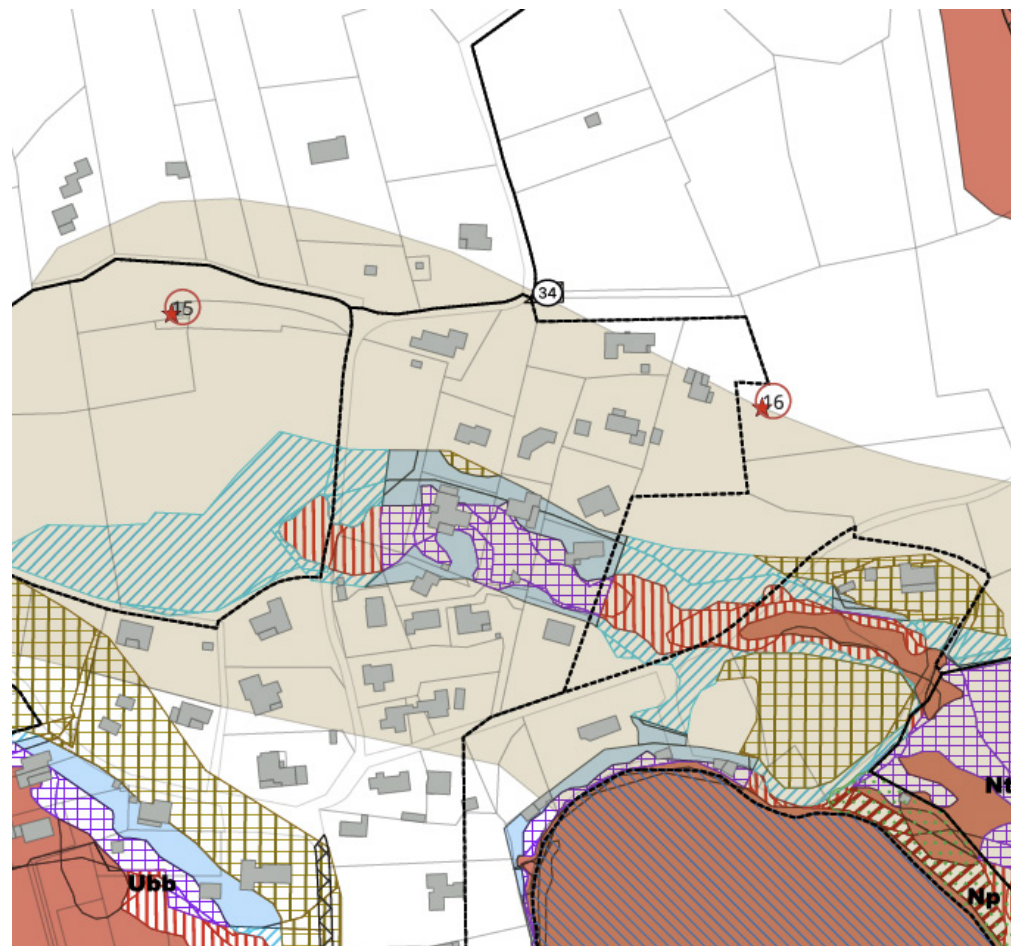
La localisation et l'emprise de ce nouvel emplacement réservé figure sur l'extrait de PLU modifié ci-dessous.



12.10. Création d'un nouvel emplacement réservé n°34

Un nouvel emplacement réservé n°34 est positionné pour l'aménagement d'une aire de retournement en bordure du chemin des collines, sur une emprise de 124 m2.

La localisation et l'emprise de ce nouvel emplacement réservé figure sur l'extrait de PLU modifié ci-dessous.



2. COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

2.1. Préambule

L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme précise :

«Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.»

La commune de Besse sur Issole est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var approuvé le 12 avril 2016. Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité avec ce document.

Elle n'est en revanche pas couverte par un schéma de mise en valeur de la mer, par un plan de mobilité ou par un programme local de l'habitat. Le rapport de présentation n'a donc pas à justifier de la compatibilité avec ces documents.

L'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme précise :

«Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.»

La commune de Besse sur Issole est couverte par un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Cœur du Var approuvé le 27 septembre 2022. Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité avec ce document.

Elle n'est en revanche pas couverte par un plan de mobilité. Le rapport de présentation n'a donc pas à justifier de la compatibilité avec ce document.

L'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme précise :

«En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.»

La commune de Besse sur Issole étant couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var approuvé le 12 avril 2016, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Les articles L.131-8 et L.131-9 précisent les obligations de compatibilité des PLU intercommunaux et ne s'appliquent pas au PLU de la commune de Besse sur Issole.

En conclusion, le rapport de présentation doit justifier au titre de l'évaluation environnementale de la compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT et le PCAET Cœur du Var.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var a été approuvé le 12 avril 2016. Son Document d'orientations et d'objectifs (DOO) est structuré en trois chapitres :

1. Un territoire qui trouve son équilibre avec un développement économique ambitieux : créateur de richesses et d'emplois pour ses habitants
2. Un territoire organisé pour maîtriser sa dynamique de croissance démographique
3. Un développement durable du territoire qui s'appuie sur la multifonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers pour garantir leur préservation.

Ces trois chapitres sont déclinés en orientations et en objectifs présentés dans le tableau de synthèse ci-dessous, tableau qui précise et justifie la compatibilité de la modification du PLU sur chacun des items abordés.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT	JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU
Chapitre 1 : Un territoire qui trouve son équilibre avec un développement économique ambitieux : créateur de richesses et d'emplois pour ses habitants	
Orientation 1. Un positionnement économique clair qui allie « modernité et terroir »	
Orientation 2. La formation d'une main d'œuvre locale, qualifiée en adéquation avec les emplois créés	
<i>O-1.1 Faciliter et obtenir l'installation d'un lycée et d'un collège en Cœur du Var.</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.2 Attirer et Rassembler des établissements de formation sur le territoire en vue d'adapter la qualification de la main d'œuvre locale au positionnement économique de Cœur du Var.</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.3 Susciter des vocations et sensibiliser dès l'enseignement primaire au maintien des savoirs faire sur les filières locales pourvoyeuses d'emplois</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation 3. Des parcs d'activités leviers d'un développement économique d'avenir	
<i>O-1.4 Créer et développer des espaces d'activités stratégiques dans les pôles piliers de l'armature urbaine</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.5 Encadrer la création de nouveaux espaces d'activités en dehors des espaces d'activités stratégiques</i>	L'objet 10.5 de la modification (Adaptations/précisions réglementaires en zone UE) vise à conforter la vocation artisanale de la zone d'activités économiques et à éviter un glissement vers une fonction commerciale en concurrence des commerces de centre villageois.
<i>O-1.6 Encourager la requalification et l'optimisation du potentiel foncier des espaces d'activités existants.</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.7 Inciter à la mise en œuvre de constructions et d'aménagements qualitatifs dans les espaces d'activités.</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.8 Encourager la gestion et l'animation des espaces d'activités.</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation 4. Des ressources et des paysages valorisés, support de la création de richesses	
<i>O-1.9 Fonder l'identité touristique du territoire sur la diversité des paysages remarquables qui le composent.</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

O-1.10 Engager une réflexion en termes de stratégie touristique.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.11 Engager une réflexion stratégique pour revaloriser 3 sites à enjeux du territoire	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter le village (possibilité de renouvellement urbain, préservation du commerce de proximité, protection des éléments de patrimoine) pour revaloriser le site à enjeux du lac et du village de Besse.
O-1.12 Encourager la valorisation touristique du patrimoine historique et paysager par la protection du petit patrimoine et le développement d'itinéraires de découverte.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.13 Diffuser l'information par le biais d'un point d'information Cœur du Var.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.14 Favoriser le développement d'une offre en hébergement touristique sur tout le territoire en lien avec les paysages naturels, agricoles et forestiers.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet d'étendre la possibilité de camping à la ferme dans la zone Af.
O-1.15 Soutenir et encadrer le développement d'une offre en hébergement touristique structurante.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.16 Encourager la « montée en gamme » de l'offre d'hébergements.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.17 Identifier les espaces agricoles du territoire	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet d'améliorer la cohérence entre le règlement des zones agricoles du PLU et la charte départementale pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires à vocation agricole.
O-1.18 Mettre en place une stratégie foncière agricole intercommunale en vue de diversifier l'activité agricole du territoire et de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de redéfinir les possibilités constructives en zones agricoles (bâtiments d'exploitation & logement des exploitants agricoles) afin que le règlement de PLU ne soit pas un obstacle à l'installation de jeunes agriculteurs.
O-1.19 Identifier et préserver les espaces agricoles emblématiques de Cœur du Var.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) modifie «à la marge» le règlement de la zone Ae (espaces agricoles emblématiques) en maintenant un régime de préservation spécifique.
O-1.20 Préserver l'équilibre des espaces où les enjeux agricoles et environnementaux sont forts.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) améliore la compatibilité entre le règlement applicable à la zone Aco (corridors écologiques) et les dispositions du SCOT.
O-1.21 Identifier des espaces de développement pour soutenir l'agriculture du territoire.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de redéfinir les possibilités constructives dans les zones de reconquête agricole (zones Af) (bâtiments d'exploitation & logement des exploitants agricoles) afin que le règlement de PLU ne soit pas un obstacle à la reconquête agricole.
O-1.22 Développer les connaissances sur le potentiel économique des forêts du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.23 Encourager la structuration d'une filière bois énergie locale	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.24 Encourager les projets de valorisation du bois local	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-1.25 Encourager une exploitation forestière durable	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

Orientation 5. Le développement des activités dites « résidentielles » au plus près des habitants	
<i>O-1.26 Consolider le rayonnement commercial du pôle intercommunal</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.27 Conforter un maillage commercial qui s'appuie sur l'armature urbaine dans une logique de desserte optimale des populations et d'équilibre territorial</i>	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter le village par la préservation du commerce de proximité. L'objet 10.5 de la modification (Adaptations/précisions réglementaires en zone UE) vise à conforter la vocation artisanale de la zone d'activités économiques et à éviter un glissement vers une fonction commerciale en concurrence des commerces de centre villageois.
<i>O-1.28 Maintenir une offre de proximité afin de contribuer à la vitalité des centres villageois</i>	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter le village par la préservation du commerce de proximité. L'objet 10.5 de la modification (Adaptations/précisions réglementaires en zone UE) vise à conforter la vocation artisanale de la zone d'activités économiques et à éviter un glissement vers une fonction commerciale en concurrence des commerces de centre villageois.
<i>O-1.29 Favoriser, au sein de chaque commune, la polarisation de l'offre commerciale dans des localisations identifiées</i>	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter le village par la préservation du commerce de proximité. L'objet 10.5 de la modification (Adaptations/précisions réglementaires en zone UE) vise à conforter la vocation artisanale de la zone d'activités économiques et à éviter un glissement vers une fonction commerciale en concurrence des commerces de centre villageois.
<i>O-1.30 Prioriser la localisation des commerces en fonction de leurs besoins et de la population à laquelle il s'adresse</i>	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter le village par la préservation du commerce de proximité. L'objet 10.5 de la modification (Adaptations/précisions réglementaires en zone UE) vise à conforter la vocation artisanale de la zone d'activités économiques et à éviter un glissement vers une fonction commerciale en concurrence des commerces de centre villageois.
<i>O-1.31 Améliorer la connaissance concernant les activités artisanales du territoire</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>O-1.32 Construire une politique de soutien adaptée à la création, au maintien et au développement d'entreprises dans le domaine de l'artisanat</i>	L'objet 10.5 de la modification (Adaptations/précisions réglementaires en zone UE) vise à conforter la vocation artisanale de la zone d'activités économiques et à éviter un glissement vers une fonction commerciale en concurrence des commerces de centre villageois.
<i>O-1.33 Saisir les opportunités liées aux enjeux spécifiques du vieillissement de la population : la silver économie</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Chapitre 2 : Un territoire organisé pour maîtriser sa dynamique de croissance démographique	
Orientation 1. La maîtrise de la croissance démographique	
<i>O-2.1 Préparer Cœur du Var à accueillir au maximum 55 000 habitants en 2030.</i>	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter la centralité villageoise (possibilité de renouvellement urbain, préservation du commerce de proximité).

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

Orientation 2. Une réponse aux besoins adaptée à une population diversifiée et aux enjeux d'un développement durable	
O-2.2 Produire 430 logements par an pour répondre aux besoins des habitants	La modification du PLU pose le constat d'une insuffisance de la production de logements sur la commune de Besse sur Issole par rapport aux objectifs fixés par le SCOT. En réponse : - l'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter la centralité villageoise (possibilité de renouvellement urbain, préservation du commerce de proximité). - l'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de conforter le parc d'habitat existant dans ces zones par une redéfinition des possibilités d'extension
O-2.3 Accroître l'effort de production de logements locatifs abordables.	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) supprime des servitudes de mixité sociale dans le centre villageois pour des projets non réalisables au regard des dispositions du PPRI mais maintient les autres dispositifs en faveur de la mixité sociale.
O-2.4 Engager une politique intercommunale du logement pour anticiper la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à permettre un renouvellement urbain dans le centre villageois en supprimant des règles limitatives (obligations en matière de stationnement).
O-2.5 Rendre les équipements accessibles à tous	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.6 Développer un réseau d'équipements connectés	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.7 Créer et requalifier les équipements pour en faire les moteurs d'un urbanisme durable	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.8 Inciter au maintien et à l'installation des professionnels et structures de santé et médico-sociales sur le territoire pour limiter la dépendance aux territoires voisins et répondre aux besoins de la population à tous les âges de la vie.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.9 Conforter l'implantation de l'hôpital local départemental par la création d'un pôle de santé structurant sur le pôle intercommunal	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.10 Soutenir l'offre d'accueil pour personnes âgées et handicapées en lien avec la croissance démographique	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.11 Maintenir un tissu d'équipements sportifs et de loisirs de proximité de qualité	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.12 Conforter les équipements sportifs et de loisirs structurants existants et compléter l'offre	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.13 Mettre en réseau les équipements culturels existants de qualité de manière à assurer une diffusion de l'offre culturelle sur l'ensemble du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.14 Créer des lieux dédiés à la culture pour permettre le développement de l'offre culturelle	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.15 Favoriser la mise en œuvre et la coordination des événements culturels	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.16 Accompagner la mise en réseau, la coordination des acteurs et des structures en vue d'améliorer l'offre d'accueil et sa couverture territoriale	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

O-2.17 Renforcer la lisibilité des services et équipements en faveur de l'emploi sur le territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.18 Accompagner l'aménagement numérique du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.19 Généraliser la prise en compte du développement des réseaux numériques dans l'aménagement du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation 3. Des déplacements rationalisés, au cœur du projet de territoire	
O-2.20 Structurer un réseau hiérarchisé et coordonné de transports collectifs	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.21 Consolider l'armature urbaine par des pôles d'échanges adaptés	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.22 Préserver la ligne ferroviaire Carnoules-Gardanne.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.23 Orienter le développement de l'urbanisation en lien avec les déplacements.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.24 Accompagner le développement des modes actifs.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.25 Développer le réseau de pistes cyclables entre les villages.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.26 Élaborer des schémas de déplacements.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.27 Améliorer la desserte et le maillage du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.28 Repenser la place consacrée à l'automobile au sein des espaces publics et consolider le potentiel de report modal en faveur des modes doux et des transports collectifs.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.29 S'appuyer sur l'armature urbaine pour renforcer l'offre d'emplois.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.30 Favoriser la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés et à urbaniser.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.31 Redonner du souffle aux villages	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter la centralité villageoise (possibilité de renouvellement urbain, préservation du commerce de proximité).
O-2.32 Replacer les espaces publics au cœur de l'aménagement urbain.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.33 Privilégier l'urbanisation dans les espaces déjà artificialisés.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles dont notamment des zones naturelles habitées) permet de conforter le parc d'habitat existant dans ces zones par une redéfinition des possibilités d'extension.
O-2.34 Économiser l'espace en préservant le cadre de vie des habitants : adapter les densités d'habitat selon l'armature urbaine.	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter la centralité villageoise (possibilité de renouvellement urbain, préservation du commerce de proximité) et l'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de conforter le parc d'habitat existant dans ces zones par une redéfinition des possibilités d'extension
O-2.35 Lutter contre la standardisation des paysages bâtis périurbains et valoriser un cadre de vie à la campagne	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de conforter le parc d'habitat existant dans ces zones par une redéfinition des possibilités d'extension dans une logique de valorisation du cadre de vie.
Orientation 5. La mise en œuvre d'un projet urbain durable	
O-2.36 Privilégier des formes urbaines durables et économes en énergie	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

O-2.37 Inciter à la sobriété énergétique des bâtiments	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.38 Favoriser la réduction de l'aléa inondation par leur prise en compte dans les documents d'urbanisme	L'objet n°1 de la modification (prise en compte du risque inondation) redéfinit la prise en compte du risque inondation par l'intégration du PPRI dans le PLU. L'objet n°2 de la modification (rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain) introduit de nouvelles prescriptions pour limiter l'aléa inondation/ruissellement.
O-2.39 Mettre en place des schémas directeurs des eaux pluviales	L'objet n°2 de la modification (rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain) introduit de nouvelles prescriptions pour limiter l'aléa inondation/ruissellement. L'objet n°12 de la modification (modifications apportées aux emplacements réservés) crée deux nouveaux emplacements réservés pour l'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales.
O-2.40 Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement et les documents d'urbanisme	L'objet n°2 de la modification (rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain) introduit de nouvelles prescriptions pour limiter l'aléa inondation/ruissellement. L'objet n°12 de la modification (modifications apportées aux emplacements réservés) crée deux nouveaux emplacements réservés pour l'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales.
O-2.41 Assurer la multifonctionnalité des installations de gestion des eaux pluviales	L'objet n°2 de la modification (rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain) introduit de nouvelles prescriptions pour limiter l'aléa inondation/ruissellement. L'objet n°12 de la modification (modifications apportées aux emplacements réservés) crée deux nouveaux emplacements réservés pour l'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales.
O-2.42 Limiter les risques feux de forêts.	La modification du PLU n'encourage pas le mitage des massifs forestiers exposés à l'aléa incendie mais permet simplement de redéfinir les possibilités d'évolution d'un bâti d'ores et déjà existant.
O-2.43 Limiter les risques technologiques.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.44 Prendre en compte le risque mouvement de terrain	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.45 Améliorer l'information du public.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.46 Prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement des nouveaux projets urbains.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.47 Améliorer la connaissance des sites et sols pollués sur le territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-2.48 Avancer le principe de précaution en cas de risque- électromagnétique	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Chapitre 3 : Un développement durable du territoire qui s'appuie sur la multifonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers pour garantir leur préservation.	
Orientation 1. La mobilisation des ressources nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain	
O-3.1 Faciliter le développement de la production d'énergie solaire en définissant des critères d'implantation	L'objet n°6 de la modification (réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures) définit des prescriptions en matière d'implantation des dispositifs.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

O-3.2 Encourager le développement d'une filière bois énergie locale et responsable /durable	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.3 Inciter à la réalisation d'études d'opportunité et de faisabilité sur des microprojets de production d'énergie à partir de sources renouvelables	L'objet n°6 de la modification (réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures) définit des prescriptions en matière d'implantation des dispositifs.
O-3.4 Faciliter le développement des énergies renouvelables par la création de débouchés sur le territoire	L'objet n°6 de la modification (réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures) définit des prescriptions en matière d'implantation des dispositifs.
O-3.5 Protéger les ressources en eau souterraines stratégiques	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.6 Mettre en place des documents de gestion globale des ressources en eau	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.7 Sensibiliser à l'impact des forages individuels sur la qualité des masses d'eau souterraines.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.8 Limiter les pollutions diffuses vers les eaux superficielles	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.9 Assurer un traitement performant des eaux usées	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.10 Assurer une gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.11 Optimiser les prélèvements dans la ressource en eau	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.12 Privilégier le recyclage et la réutilisation des matériaux inertes	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.13 Conserver les capacités de production en granulats du territoire en minimisant l'impact sur l'environnement et les populations	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.14 Assurer la reconversion et le réaménagement des carrières en fin d'exploitation	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation 2. La gestion et la valorisation des déchets	
O-3.15 Renforcer la connaissance sur la gestion des déchets du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.16 Réduire la quantité de déchets produits à la source	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.17 Privilégier le réemploi, le recyclage et la valorisation des déchets et des boues	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.18 Sensibiliser à la valorisation des sous-produits de l'assainissement	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.19 Intégrer la question de la collecte des déchets dans l'aménagement le plus en amont possible	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.20 Favoriser l'intégration de la question de la collecte des déchets lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.21 Anticiper la fermeture prochaine du centre de stockage du Balançon par la mise en place d'une solution pérenne adaptée aux enjeux du territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.22 Favoriser la création d'une unité de valorisation organique des déchets	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.23 Favoriser la collecte, le traitement et la valorisation des boues d'épuration par la mise en place de solutions de proximité	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.24 Maintenir les sites de collecte et stockage des déchets inertes du BTP existants sur le territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.25 Mettre en œuvre des critères de localisations préférentielles pour les nouvelles installations de gestion des déchets	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

Orientation 3. La préservation des équilibres paysagers	
O-3.26 Mettre en place une consommation économe de l'espace.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de conforter le parc d'habitat existant dans ces zones par une redéfinition des possibilités d'extension.
O-3.27 Poser un cadre de référence pour le projet de développement de Cœur du Var.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.28 Préserver les grands équilibres paysagers par la détermination de limites.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.29 Préserver et valoriser les grands paysages naturels	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.30 Préserver les espaces forestiers par le maintien de l'équilibre actuel.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.31 Préserver les paysages agricoles emblématiques du sillon permien et du Val d'Issole	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.32 Préserver les silhouettes architecturales traditionnelles	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.33 Prendre en compte les paysages emblématiques dans le cadre de tout projet d'aménagement	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.34 Développer une approche paysagère dans la définition des capacités d'évolutions des zones d'habitat diffus.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) permet de définir des prescriptions concernant l'implantation des annexes.
O-3.35 Améliorer la lisibilité et la structuration des entrées de villes	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.36 Mettre en place une gestion harmonisée et maîtrisée de l'affichage publicitaire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.37 Améliorer la perception de la diversité des paysages du territoire depuis les axes routiers	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation 4. L'identification et la préservation de la trame verte et bleue du territoire	
O-3.38 Identifier et délimiter les réservoirs de biodiversité à l'échelle communale	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.39 Préserver les réservoirs de biodiversité tout en assurant leur multifonctionnalité	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques en vue d'une meilleure compatibilité avec le SCOT.
O-3.40 Décliner les modalités de protection des réservoirs de biodiversité au sein des documents d'urbanisme locaux	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques en vue d'une meilleure compatibilité avec le SCOT.
O-3.41 Promouvoir une gestion adaptée des réservoirs de biodiversité boisés	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques en vue d'une meilleure compatibilité avec le SCOT.
O-3.42 Identifier les corridors écologiques à l'échelle communale	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.43 Identifier les corridors complémentaires à l'échelle locale	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.44 Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques en vue d'une meilleure compatibilité avec le SCOT.

2.2. Compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT Cœur du Var

O-3.45 Décliner les modalités de protection des corridors au sein des documents d'urbanisme locaux	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques en vue d'une meilleure compatibilité avec le SCOT.
O-3.46 Restaurer et encourager la nature en ville pour favoriser les continuités écologiques dans le tissu périurbain et urbain	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
O-3.47 Restaurer les corridors fragilisés.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation 5. Le principe de multifonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire	
O-3.48 Favoriser la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables à ces zones constitutives de la trame verte et bleue afin de favoriser leur multifonctionnalité.
O-3.49 Encourager la multifonctionnalité des espaces agricoles.	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables à ces zones constitutives de la trame verte et bleue afin de favoriser leur multifonctionnalité.
O-3.50 Encourager la multifonctionnalité des espaces forestiers	L'objet n°4 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles) redéfinit les prescriptions applicables à ces zones constitutives de la trame verte et bleue afin de favoriser leur multifonctionnalité.

2.3. Compatibilité de la modification du PLU avec le PCAET Cœur du Var

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Cœur du Var a été approuvé le 27 septembre 2022. Sa stratégie se compose d'une ambition : « Devenir un territoire à énergie positive d'ici à 2050 ». Elle est déclinée en 4 orientations fixant un cap par thématique, divisées elle-même en 23 objectifs qui seront atteints par la mise en œuvre d'actions concrètes et opérationnelles.

Ces quatre orientations et vingt trois objectifs sont présentés dans le tableau de synthèse ci-dessous, tableau qui précise et justifie la compatibilité de la modification du PLU sur chacun des items abordés.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PCAET	JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU
Orientation n°1 : Développer une économie de la transition écologique attractive et compétitive	
<i>Objectif 1.a. Développer la formation et l'emploi autour de la transition écologique du territoire</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 1.b. Redynamiser les centres-villes</i>	L'objet n°3 de la modification (redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois) vise à conforter la centralité villageoise (possibilité de renouvellement urbain, préservation du commerce de proximité).
<i>Objectif 1.c. Accompagner les nouveaux modèles de production/consommation des filières agricoles</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 1.d. Favoriser un tourisme durable</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 1.e. Soutenir et encourager le développement des filières vertes sur le territoire</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 1.f. Favoriser les échanges de ressources et de flux (écologie industrielle et territoriale)</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 1.g. Améliorer la performance énergétique des entreprises</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation n°2 : Rendre possible des modes de vie bas carbone pour tous les habitants	
<i>Objectif 2.a. Améliorer la performance énergétique de l'habitat</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 2.b. Disposer d'un patrimoine public et de services publics exemplaires</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 2.c. Accompagner le développement d'installations de production d'énergie renouvelable</i>	L'objet n°6 de la modification (réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures) définit des prescriptions en matière d'implantation des dispositifs.
<i>Objectif 2.d. Favoriser les bonnes pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 2.e. Prévenir et limiter les impacts liés à la production de déchets</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 2.f. Favoriser une mobilité durable</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 2.g. Favoriser la séquestration carbone (dans les bâtiments, l'agriculture)</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation n°3 : Devenir un territoire résilient qui veille à la qualité de vie	
<i>Objectif 3.a. Préparer le territoire aux conséquences du changement climatique</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
<i>Objectif 3.b. Soutenir un modèle de développement basé sur une économie circulaire</i>	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

2.3. Compatibilité de la modification du PLU avec le PCAET Cœur du Var

Objectif 3.c. Conforter un cadre de vie de qualité qui s'appuie sur un réseau d'espaces et d'équipements exemplaires	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Objectif 3.d. Améliorer la qualité de l'air et prévenir l'exposition des plus fragiles	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Objectif 3.e. Limiter les impacts liés aux stratégies d'approvisionnement de biens (circuits courts, alimentation, matériaux...)	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Orientation n°4 : Renforcer la cohésion territoriale pour répondre aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux de Cœur du Var	
Objectif 4.a. La Communauté de Communes, porteuse de l'identité et du projet de territoire	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Objectif 4.b. La Communauté de Communes, garante de la cohésion du territoire, fédératrice, coordinatrice et représentative des intérêts communs	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Objectif 4.c. Un territoire organisé, garant d'un aménagement durable, qui s'appuie sur ses pôles urbains pour assurer l'équilibre et le maillage du territoire aux besoins des populations	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.
Objectif 4.d. Une gouvernance territoriale participative autour des actions de transitions écologique et énergétique.	Les 12 objets traités au travers de la modification sont sans rapport avec cet objectif.

3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PLU

3.1. Préambule

L'état initial de l'environnement de la commune de Besse sur Issole a été réalisé à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé le 21 février 2018, élaboration du PLU qui avait donné lieu à une évaluation environnementale.

Cet état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLU sont accessibles à l'adresse suivante :

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_83018/6630bc6dad80cca6e0ee-b3871168144b/83018_rapport_20240125.pdf

A l'occasion de la modification de droit commun n°1 mise en œuvre par arrêté municipal du 27 mars 2025, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 28 avril 2025 au titre de l'analyse à éligibilité à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite «cas par cas ad hoc».

Par décision rendue en date du 26 juin 2025, la MRAE a précisé que la modification du PLU n°1 était soumise à évaluation environnementale sur la base des considérants suivants :

«Considérant que la redéfinition des règles applicables aux zones agricoles et naturelles en matières d'« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » rend possible la construction de logement ou l'augmentation des surfaces de plancher autorisées dans certaines zones agricoles (A, Ae, Arb, Af) et zones naturelles (N, Np, et Nrb) ;

Considérant que la commune de BESSE-SUR-ISSOLE est concernée par de forts enjeux de biodiversité ;

Considérant que le dossier ne donne aucune information sur les incidences potentielles de la commune de BESSE-SUR-ISSOLE ne dispose pas d'un plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF), ni d'un porter-à-connaissance (PAC) ;

Considérant la cartographie de l'aléa feu de forêt, réalisée en 2023, transmise à la commune ;

Considérant que la redéfinition des règles applicables aux zones agricoles et naturelles en matières d'« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » rend possible la construction de logement ou l'augmentation des surfaces de plancher autorisées

dans certaines zones agricoles (A, Ae, Arb, Af) et zones naturelles (N, Np, et Nrb) ;

Considérant que des zones agricoles et naturelles sont situées dans des secteurs soumis à des aléas de feu de forêt « fort à très fort », à titre d'exemples le secteur de Collet de Chaumes et le secteur la Baume ;

Considérant que le dossier ne donne aucune information sur les incidences potentielles de cette redéfinition des règles applicables aux zones agricoles et naturelles sur :

- le nombre de constructions actuelles et futures susceptibles d'être touchées par ce niveau d'aléa « fort à très fort » ;
- le nombre de population exposée ;
- l'aggravation de l'aléa feu de forêt (risque induit) ;

Considérant que le dossier ne propose aucune mesure pour limiter l'exposition de la population et pour limiter le risque induit de feu de forêt ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAE, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de BESSE-SUR-ISSOLE (83) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement»

Cet avis de la MRAE a précisé que les objectifs poursuivis par l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU étaient précisés dans les considérants motivant son avis.

En conséquence, la présente évaluation environnementale porte sur deux points successifs :

- les incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles (objet n°4 de la modification) sur les enjeux de biodiversité
- les incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles (objet n°4 de la modification) sur les enjeux feu de forêt

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.1. Rappels de l'état initial.

3.2.1.1. La Trame Verte et Bleue (TVB).

L'extension des activités anthropiques se fait généralement au détriment des espaces agricoles et naturels conduisant ainsi à une possible dégradation de la biodiversité par la fragmentation des milieux et écosystèmes, une rupture des corridors écologiques, et enfin l'isolement et la disparition des réservoirs de biodiversité.

L'un des engagements majeurs du Grenelle I et II de l'environnement est de lutter contre ce phénomène afin de maintenir et de reconstituer un réseau écologique à l'échelle nationale.

La Trame Verte et Bleue est un réseau d'éléments naturels (haies, prairies, bois, rivières, etc.) qui doit permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... bref, d'assurer leur survie. Elles permettent d'assurer les continuités écologiques autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents.

Elle se compose essentiellement de réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), qui sont reliés à des espaces de transition (zones de développement), espaces indispensables à la survie des espèces et sont aussi connectés par des corridors écologiques (liaisons). Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- Les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- Tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier

du livre IV du code de l'environnement ;

- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- Tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

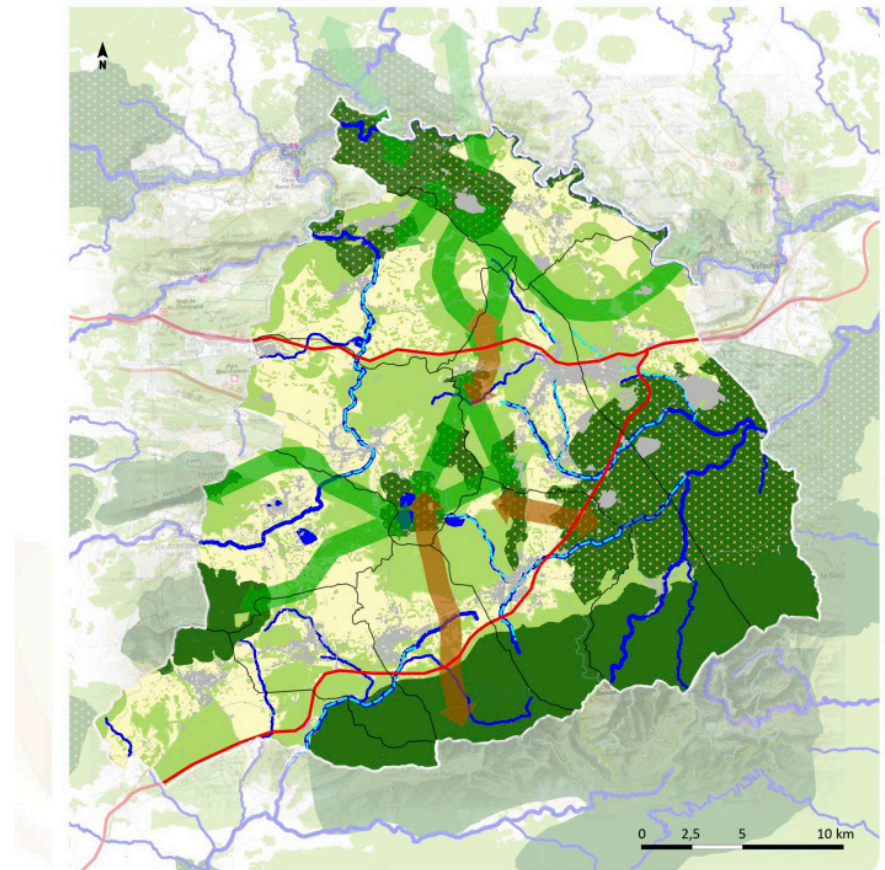
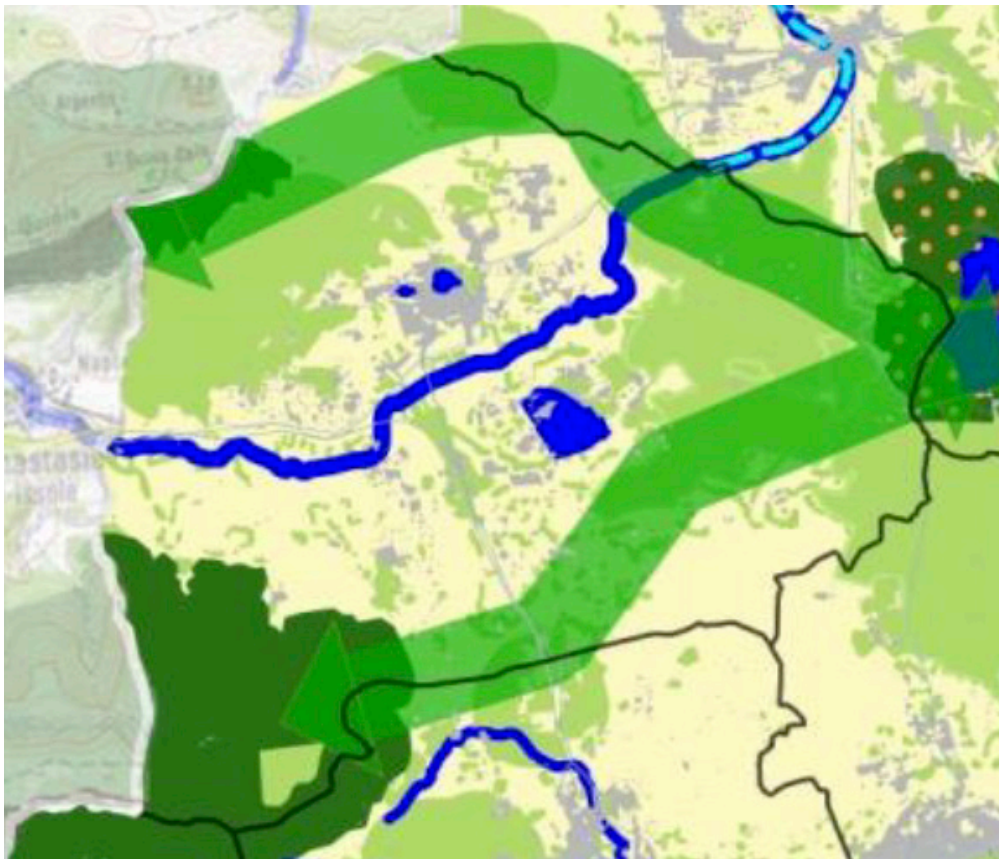
La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, etc.)

La prise en compte des réseaux écologiques devient alors une nécessité afin de préserver, voire de développer, la biodiversité du territoire. La Trame Verte et Bleue est notamment déclinée à l'échelle des SCOT et des PLU.

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

Le SCOT Coeur du Var (extrait ci-contre et zoom ci-dessous) identifie pour le territoire communal :

- trois réservoirs terrestres de biodiversité correspondant à la ZNIEFF TYPE II « Barres et collines de Rocbaron et de Carnoules » au Sud/Ouest du territoire, à la ZNIEFF terrestre de type II « Barre de Saint Quinis » au Nord-Ouest et la zone de sensibilité majeure pour la tortue d'Hermann à l'Est du territoire.
- des réservoirs de biodiversité de milieux aquatiques et humides représentés par l'Issole, le lac de Besse et le Marais de Gavoty.
- deux corridors terrestres à préserver, l'un entre la ZNIEFF TYPE II « Barres et collines de Rocbaron et de Carnoules » et la zone de sensibilité majeure pour la tortue d'Hermann à l'Est du territoire et le second entre la ZNIEFF terrestre de type II « Barre de Saint Quinis » et la zone de sensibilité majeure pour la tortue d'Hermann.



Trame Verte et Bleue du SCot Coeur du Var

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs terrestres
- Réservoirs aquatiques et humides
- Espaces en mosaïque

Corridors écologiques

- ↔ Corridor terrestre à préserver
- ↔ Corridor terrestre à restaurer

Corridors aquatiques à restaurer

- Espaces de continuité

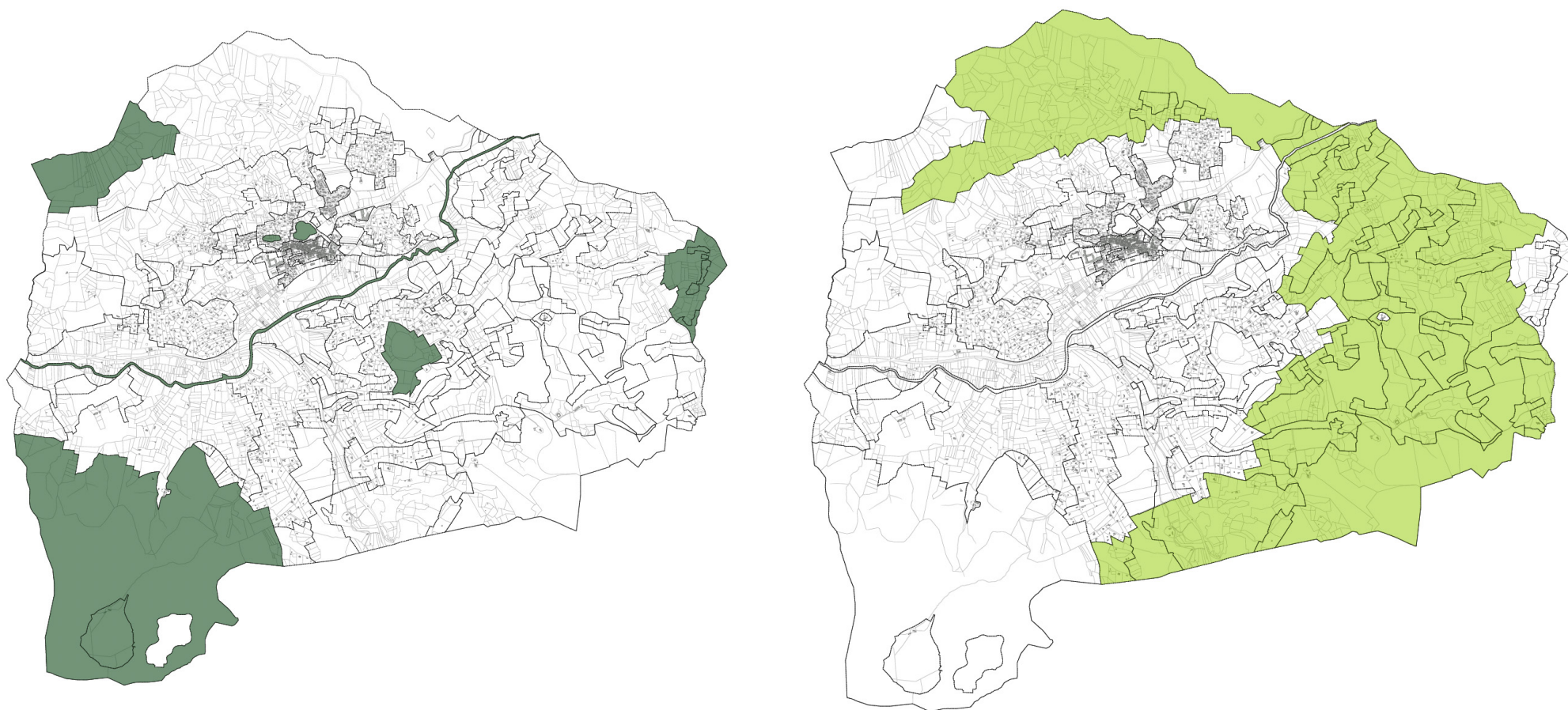
Obstacles

- Espaces artificialisés
- Autoroute

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

Le PLU approuvé a décliné à son échelle la Trame Verte et Bleue du SCOT en identifiant des réservoirs de biodiversité représentés ci-dessous par un aplat de couleur vert foncé (à gauche) et des corridors écologiques représentés ci-dessous par un aplat de couleur vert clair (à droite).

En fonction de leur occupation du sol (naturelle ou agricole), ces espaces sont identifiés dans le règlement du PLU approuvé par un indice «rb» (pour les réservoirs de biodiversité) ou «co» (pour les corridors écologiques) associé à la typologie de zonage (Arb, Aco, Nrb, Nco) et font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques.



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

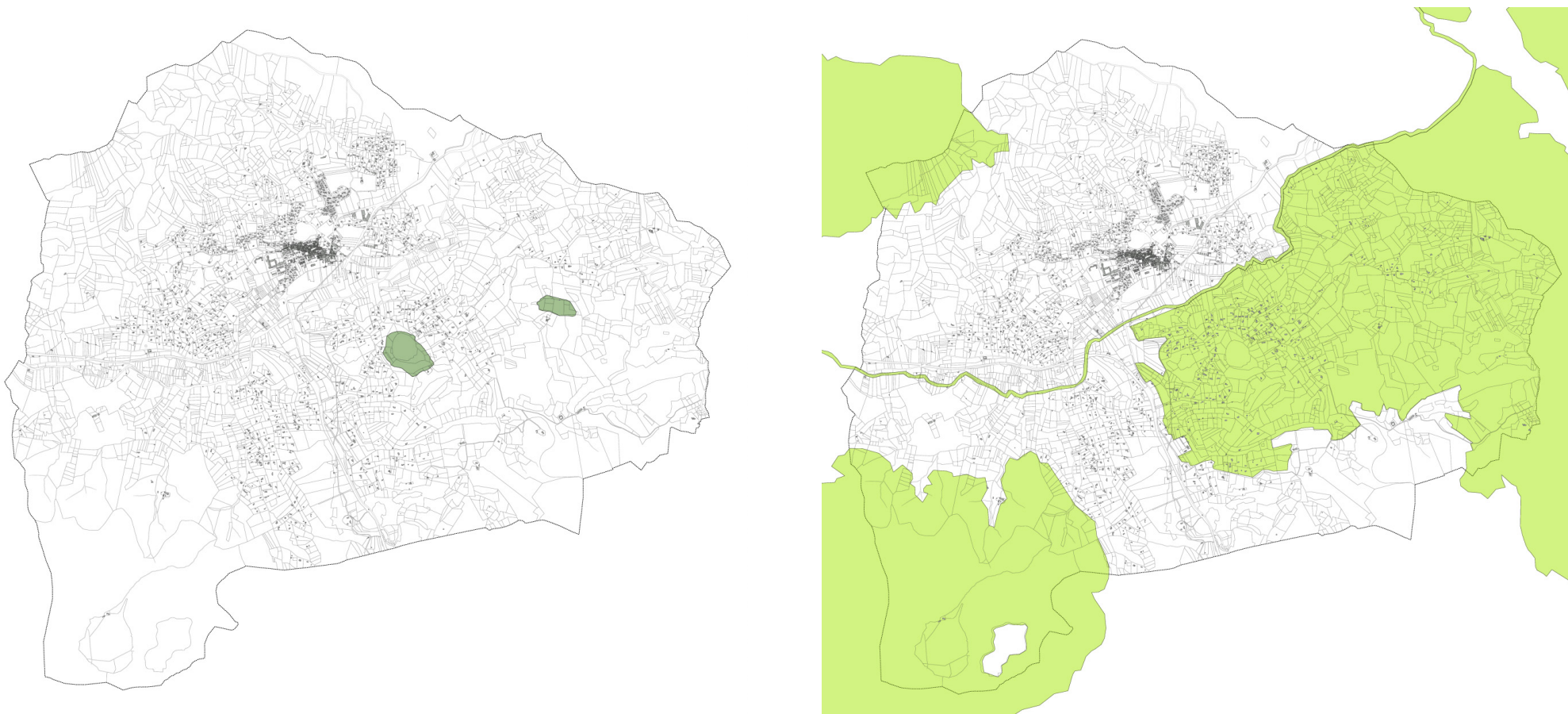
3.2.1.2. Les ZNIEFF.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) sont un outil d'information et d'inventaire patrimonial permettant une meilleure gestion de ces espaces. Elles sont réparties en deux types :

- des ZNIEFF de type I, qui correspondent à de « petits » secteurs d'un intérêt biologique remarquable ;
- des ZNIEFF de type II, en général plus vastes que le type I, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune est concernée par six zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), quatre de type II, et deux de type I. Elles sont représentées ci-dessous en vert foncé (type I) et en vert clair (type II) et leurs fiches descriptives sont exposées ci-après.

Dans un périmètre de 10 km autour de la commune se trouvent 5 ZNIEFF terrestres de type II ainsi que 17 ZNIEFF terrestres de type II.



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

1/ ZNIEFF Terrestre de type I « Marais de Gavoti »

Description :

Cette ZNIEFF de 23 hectares est uniquement localisée sur la commune de Besse-sur-Issole.

Intérêt exceptionnel :

Zone humide temporaire comportant un lot d'espèces rares ou localisées rassemblées dans une dépression naturelle (doline). Il est vraisemblable qu'autrefois, dans un rayon de quelques kilomètres, le nombre de ces dépressions inondables était beaucoup plus important et qu'au cours du temps elles ont pratiquement toutes été drainées pour être mises en culture. Actuellement il n'en reste guère que trois intactes : Gavoti, la Redon et Gasqui.

Flore et habitats naturels :

Milieu caractérisé par une inondation temporaire de durée très variable selon les années : de quelques mois à totalement absente.

Localité remarquable du point de vue floristique, avec une espèce endémique à écologie particulière : l'Armoise de Molinier

(*Artemisia molinieri*). En effet, alors que toutes les autres armoises connues sont des plantes de milieux secs, cette espèce colonise exclusivement des bas-fonds limoneux susceptibles d'être inondés pendant plusieurs mois par an. Elle s'y associe à tout un lot d'espèces strictement aquatiques ou hygrophiles préférentielles qui sont pour la plupart en voie de raréfaction dans le Sud est dont la plus régulière est *Racunculus ophioglossifolius*. Mais les années exceptionnellement humides, on peut aussi trouver au printemps une nappe d'eau avec la Renouée amphibie (*Polygonum amphibium*), puis plus tard l'Etoile d'eau ou la Salicaire à trois bractées (*Damasonium alisma* subsp. *polyspermum* *Lythrum tribracteatum*).

Faune :

Malgré le faible nombre d'espèces animales patrimoniales qui ont été recensés localement (5 espèces dont 2 déterminantes), ce marais présente une grande importance pour la faune d'intérêt patrimonial.

On y rencontre en effet l'Agrile de l'Armoise de Molinier (*Agrilus lacus*), espèce déterminante de Buprestidés (Buprestes) Agrilins, correspondant à un endémique varois, dont on ne connaît que deux stations au monde, et qui est strictement inféodé à cette plante. Deux Phyllopoètes (Crustacés Branchiopodes) sont aussi présents dans ce

marais : *Lepidurus apus*, espèce remarquable peu fréquente en région P.A.C.A., et surtout la plus prestigieuse d'entre elles, *Lindieriella massaliensis*, espèce rare déterminante, endémique provençale (6 stations dans le Var dont celle-ci, plus une dans le Sud des Hautes-Alpes). On y trouve enfin une belle population de Pélodyte ponctué ainsi que le rare Pélodyte cultripède. Une espèce de papillon déterminante est signalée en bordure du site, le Faux cuivré smaragdin, *Lycaenidae* des garrigues et oliveraies bien exposées et se reproduisant sur diverses fabacées.

2/ ZNIEFF Terrestre de type I « Dépression de l'Avellane »

Description :

Cette ZNIEFF de 6,6 hectares est uniquement localisée sur la commune de Besse-sur-Issole.

Intérêt exceptionnel :

La dépression de l'Avellane est aujourd'hui en partie cultivée en vigne. Par le passé, probablement toute la dépression a pu être cultivée, comme en témoigne un système de drain. Avec les années suffisamment humides la dépression se transforme en une grande mare temporaire.

Flore et habitats naturels :

La flore de la dépression de l'Avellane est constituée d'annuelles amphibies pour la partie cultivée, et on y observe en abondance des peuplements de Renoncule à feuilles d'Ophioglosse et de Véronique à feuille d'Acinos parmi de nombreux petits joncs annuels. Le Salsifis hybride profite aussi du travail de la terre, même s'il est moins strictement lié aux zones humides. Dans la portion non cultivée, les mêmes espèces se rencontrent également mais en peuplement plus ponctuels, car les vivaces y sont fortement présentes (Scirpe maritime, Ormes etc.). C'est dans cette portion que subsiste très ponctuellement l'Armoise de Molinier, endémique des mares du Centre Var.

L'unique espèce d'intérêt patrimonial connue pour le moment est le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*).

3/ ZNIEFF Terrestre de type II « BARRE DE SAINT-QUINIS »

Description :

Cette ZNIEFF s'étend sur environ 950 hectares dont 70 hectares sur le territoire de Besse. La Barre de Saint-Quinis est un chaînon d'altitude modeste, orienté Est-Ouest,

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

ce qui permet une nette opposition de versants. Au sommet, une barre rocheuse est occupée par un ermitage.

Flore et habitats naturels :

Comme l'écrivait déjà il y a 120 ans le botaniste du Luc Hippolyte Hanry : « ... la végétation de cette jolie localité est celle de la Sainte-Baume, mais un peu moins variée ». Cela s'applique en fait à la forêt de belle venue située à l'ubac du chaînon, qui est une chênaie mixte à Houx, riche en éléments de la hêtraie. La flore des crêtes est en revanche assez banale avec cependant la Julienne laciniée (*Hesperis laciniata*). Les alentours de l'ermitage sont fleuris par l'Iris noir (*Hermodactylus tuberosus*) et la Scille fausse-Jacinthe (*Scilla hyacinthoides*) d'introduction déjà ancienne. Les pentes marneuses permettent le développement de nombreuses orchidées dont les proches *Ophrys aurelia* et *O. dumana*, ainsi que l'*O. provincialis*.

Faune :

Ce secteur reste très méconnu des naturalistes. C'est ce qui explique que seules deux espèces animales d'intérêt patrimonial y ont été recensées, l'Autour des palombes et le psammodrome d'Edwards, alors que la zone est certainement beaucoup plus riche.

4/ ZNIEFF Terrestre de type II « BARRES ET COLLINES DE ROCBARON ET DE CARNOULES »

Description :

Cette ZNIEFF s'étend sur environ 1603 hectares dont 462 hectares sur le territoire de Besse-sur-Issole. Collines boisées de pinèdes de Pin d'Alep, taillis de Chênes vert ou blancs. Barres rocheuses sur le flanc Sud-Ouest. Une grande doline naturelle au plateau des Thèmes.

Flore et habitats naturels :

Zone très mal connue en ce qui concerne sa flore et sa végétation. Signalons la présence d'une petite population de l'Ail petit-Moly (*Allium chamaemoly*), en limite Nord absolue de son aire provençale. Les falaises chaudes sont occupées par la formation classique à *Asplenium petrarchae*. Présence, aux Thèmes, de quelques exemplaires de Chênes blancs remarquables par leurs dimensions.

Faune :

Ce secteur, peu connu des naturalistes, présente un certain intérêt pour la faune. Il

possède au moins 6 espèces animales d'intérêt patrimonial dont deux correspondent à des espèces déterminantes. L'Autour des palombes, le Circaète Jean-le-blanc et le Monticole bleu comptent parmi les représentants les plus éminents de l'avifaune nicheuse locale. Secteur potentiellement très important pour la faune cavernicole mais mal connu, il abrite de façon certaine un Coléoptère, le Carabique *Duvalius auberti*, cavernicole endémique des massifs calcaires collinéens entre Toulon et Marseille et un Lépidoptère, l'Hespérie à bandes jaunes (*Pyrgus sidae*), espèce déterminante d'Hespéridés, d'affinité méditerranéenne orientale, vivant dans les pelouses sèches et boisements clairs thermophiles dont la chenille vit sur différentes Potentilles (*Potentilla hirta* et espèces proches).

5/ ZNIEFF Terrestre de type II « RIPISYLVES ET ANNEXES DES VALLÉES DE L'ISSOLE ET DU CARAMY »

Description :

Cette ZNIEFF s'étend sur environ 650 hectares dont 25 hectares sur le territoire de Besse-sur-Issole. Elle traverse d'Ouest en est le territoire communal. L'Issole et le Caramy prennent tous deux leur source sur les contreforts du Moure d'Agnis. Après avoir contourné la Montagne de la Loube, l'un par le Nord, l'autre par le Sud, les deux cours d'eau se rejoignent à la retenue de Carcès. Durant leurs trajets respectifs, les deux rivières auront traversé des territoires essentiellement agricoles.

Flore et habitats naturels :

Trois types de ripisylves se répartissent le long de ses cours d'eau. Dans les secteurs les plus encaissés et les plus froids, se développe une ripisylve à Aulne glutineux, notamment entre Vins et le barrage de Carcès. C'est précisément là, le long de canaux, que se trouve l'Épiaire des marais (*Stachys palustris*), espèce réfractaire au climat méditerranéen. Partout ailleurs, c'est la classique ripisylve à Peupliers que l'on rencontre, lorsqu'elle n'a pas été détruite, sauf autour du lac de Carcès où se met en place une ripisylve à Saule blanc, dans des secteurs longtemps inondés chaque année. Il lui succède vers le centre du lac, en phase exondée et en fin d'été, un *Heleochoilon* fragmentaire, où abondent *Crypsis schoenoides* et le Chénopode rouge, formation typique des substrats eutrophes longtemps inondés. Les affleurements rocheux permettent le développement de la formation à Capillaire de Montpellier au niveau de suintements ensoleillés, ou de la Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*) lorsque ombre et humidité atmosphérique sont suffisantes. La Lathrée écailleuse (*Lathraea squamaria*) se rencontre le long du Caramy depuis Mazaugues jusqu'à Vins-sur-Caramy.

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

Faune :

Cette zone présente un intérêt élevé sur le plan faunistique. Pas moins de 21 espèces animales patrimoniales y ont été trouvées dont 5 espèces déterminantes. La zone offre des sites intéressants pour de nombreuses espèces de Chiroptères, souvent en régression et plus ou moins menacées à l'heure actuelle, tels les Grand et Petit Rhinolophe, le Petit Murin, les Vespertilions à oreilles échancrées et de Capaccini, la Pipistrelle de Nathusius de passage, la Noctule de Leisler. L'avifaune nicheuse locale comprend des espèces comme la Chouette chevêche, le Petit-duc scops, le Guêpier d'Europe, le Cincle plongeur. Le Barbeau méridional et le Blageon représentent les espèces marquantes du peuplement ichtyologique local. Parmi les crustacés, citons l'Écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) et la Daphnie *Daphnia ambigua*, espèce remarquable des petits lacs et étangs eutrophes, sporadique en Europe occidentale. Concernant l'entomofaune, diverses espèces de lépidoptères et d'odonates se distinguent par la présence de la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce méditerranéo-asiatique, protégée au niveau européen, surtout inféodée localement à *Aristolochia rotunda* en bordure de cours d'eau, la Téchla de l'orme (*Satyrion walbum*), espèce remarquable de Lycénidés, d'affinité eurasiatique tempérée, localisée et peu commune, ayant fortement régressée suite au dépérissement des ormes attaqués par la graphiose, le Caloptéryx occitan (*Calopteryx xanthostoma*), espèce remarquable d'odonate Ouest-méditerranéen, inféodée aux rivières à eaux claires, l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), espèce remarquable et protégée en France, qui affectionne les écoulements modestes à eaux courantes claires, ensoleillées et peuplées d'hydrophytes, ainsi que la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), espèce remarquable d'odonate, protégée en Europe, d'affinité Ouest-méditerranéenne, dont la larve aquatique se développe au niveau du chevelu racinaire des arbres des rives.

Les vallons frais et humides en ubac sont fréquemment peuplés par la fougère *Osmunda regalis*, rare dans la région provençale. D'autres espèces, d'un très grand intérêt biogéographique, sont particulièrement rares : *Ophioglossum vulgatum*, *Ophioglossum lusitanicum*, *Blechnum spicant*, *Cicendia filiformis*, etc. Enfin, un grand nombre d'espèces sont protégées au plan national.

6/ ZNIEFF Terrestre de type II «Massif des Maures»

La ZNIEFF est un ensemble forestier exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique, avec une zone cristalline très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Le relief accentué est traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires.

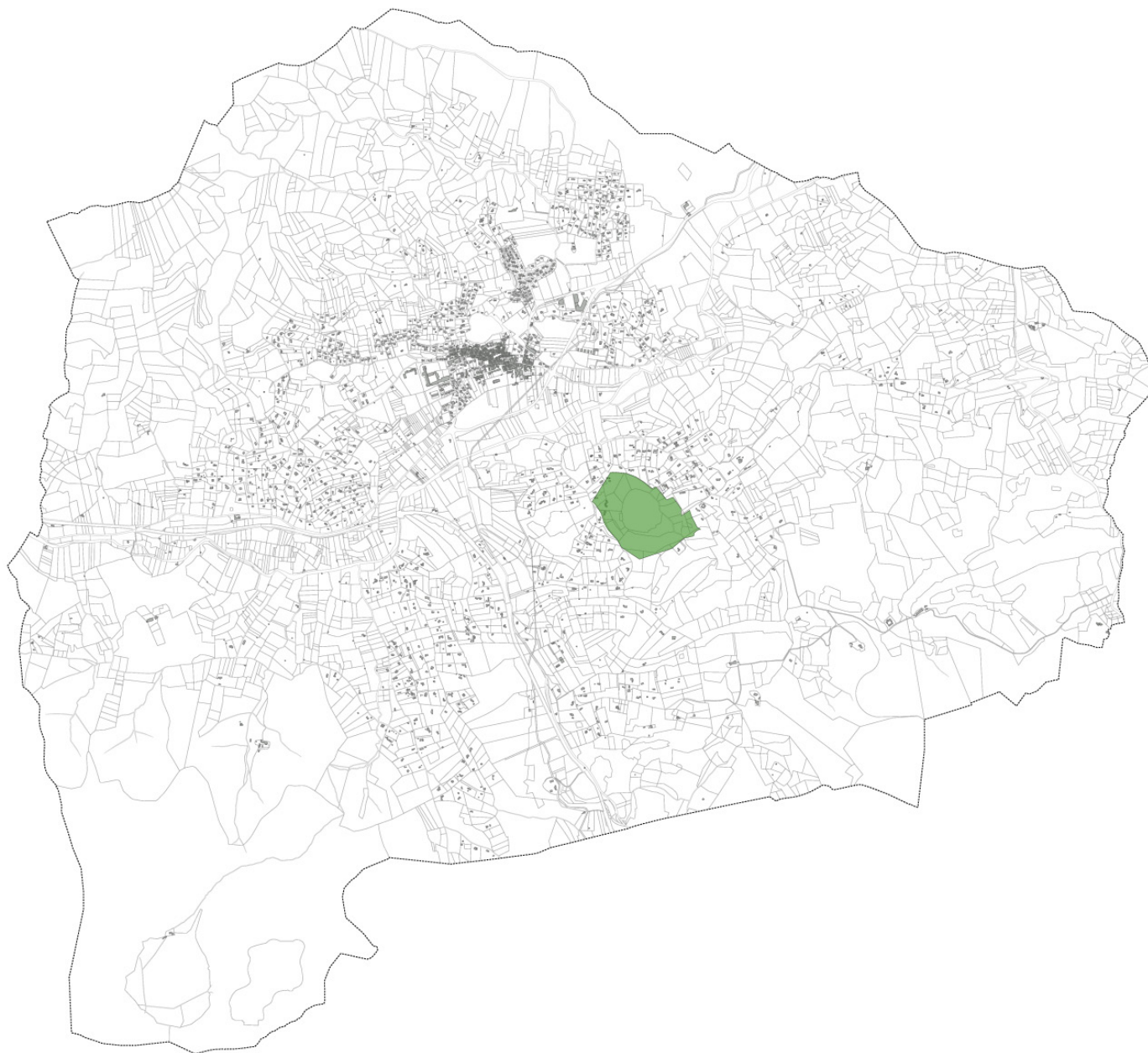
Les espèces forestières sont dominées par le Chêne liège et le Chêne vert. Bois de Pins parasols, régénération difficile du Pin mésogéen. Le Pin d'Alep est surtout présent à l'Ouest et au Sud-Ouest du massif. Les châtaigneraies, dont beaucoup sont anthropogènes ont fait la réputation de Collobrières.

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.1.3. Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. La démarche Natura 2000 n'exclut pas la mise en œuvre de projets d'aménagements ou la réalisation d'activités humaines dans les sites Natura 2000, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation des sites (Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie).

La commune de Besse compte un périmètre Natura 2000 correspondant au lac de Gavoty et à ses abords (cf ci-contre aplat vert) dont la fiche descriptive est exposée ci-après.



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

Description du site Natura 2000 présent sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation «MARAIS DE GAVOTY - LAC DE BONNE COUGNE - LAC REDON»

Description :

Zones humides temporaires, relictuelles, constituées au sein de vastes dépressions en cuvette.

Vulnérabilité :

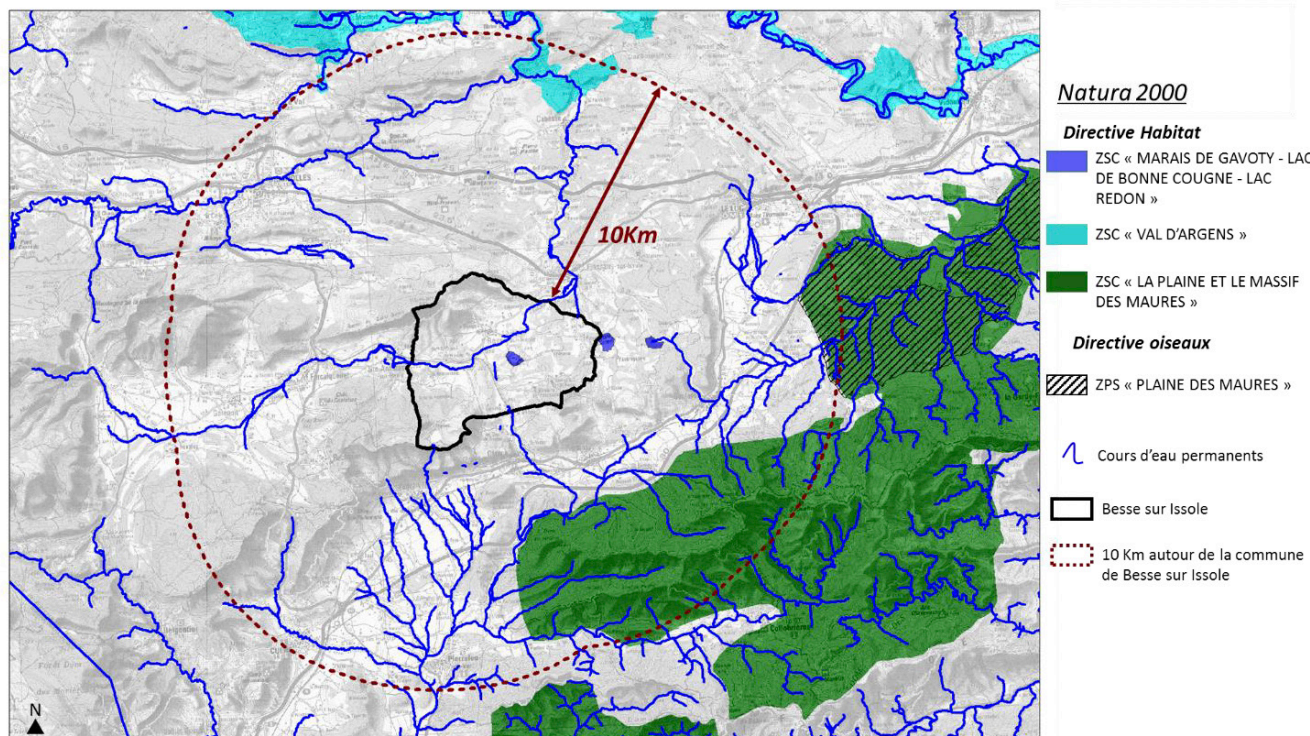
Les spectacles d'été (sons et lumière) qui sont donnés contre le Lac de Gavoty induisent un risque de détérioration du site. Cinquante gros herbivores domestiques (chevaux, lamas, vaches, ânes, mouton, chèvres..), parqués à l'année contre la zone du lac, les rejets d'eau usées, les forages des secteurs urbanisés peuvent avoir des conséquences sur la qualité et la quantité d'eau alimentant le lac de Gavoty. Des extensions des surfaces viticoles sont possibles. Un projet de golf et de complexe immobilier (250 villas) est élaboré sur le bassin versant du lac de Bonne Cougne, juste au-dessus de la dépression.

Qualité et importance :

Les conditions écologiques y autorisent une grande biodiversité végétale et animale. On y trouve les deux stations de l'Armoise de Molinier et du bupreste *Agrilus lacus* dont il se nourrit ainsi qu'une flore originale des mares temporaires méditerranéenne. Ces lacs abritent également un cortège de Characées et d'invertébrés aquatiques remarquable, dont *Linderiella massaliensis* crustacé endémique de 5 stations en Provence. Une population de Tortue d'Hermann et de Pelobate cultripède sont également à noter.

Outre ce périmètre Natura 2000 présent sur le territoire communal, on recense dans un périmètre de 10 km autour de la commune de Besse sur Issole :

- la ZSC du Val d'Argens
- la ZSC de la Plaine et du Massif des Maures
- la ZPS de la Plaine des Maures



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.1.4. Les zones humides

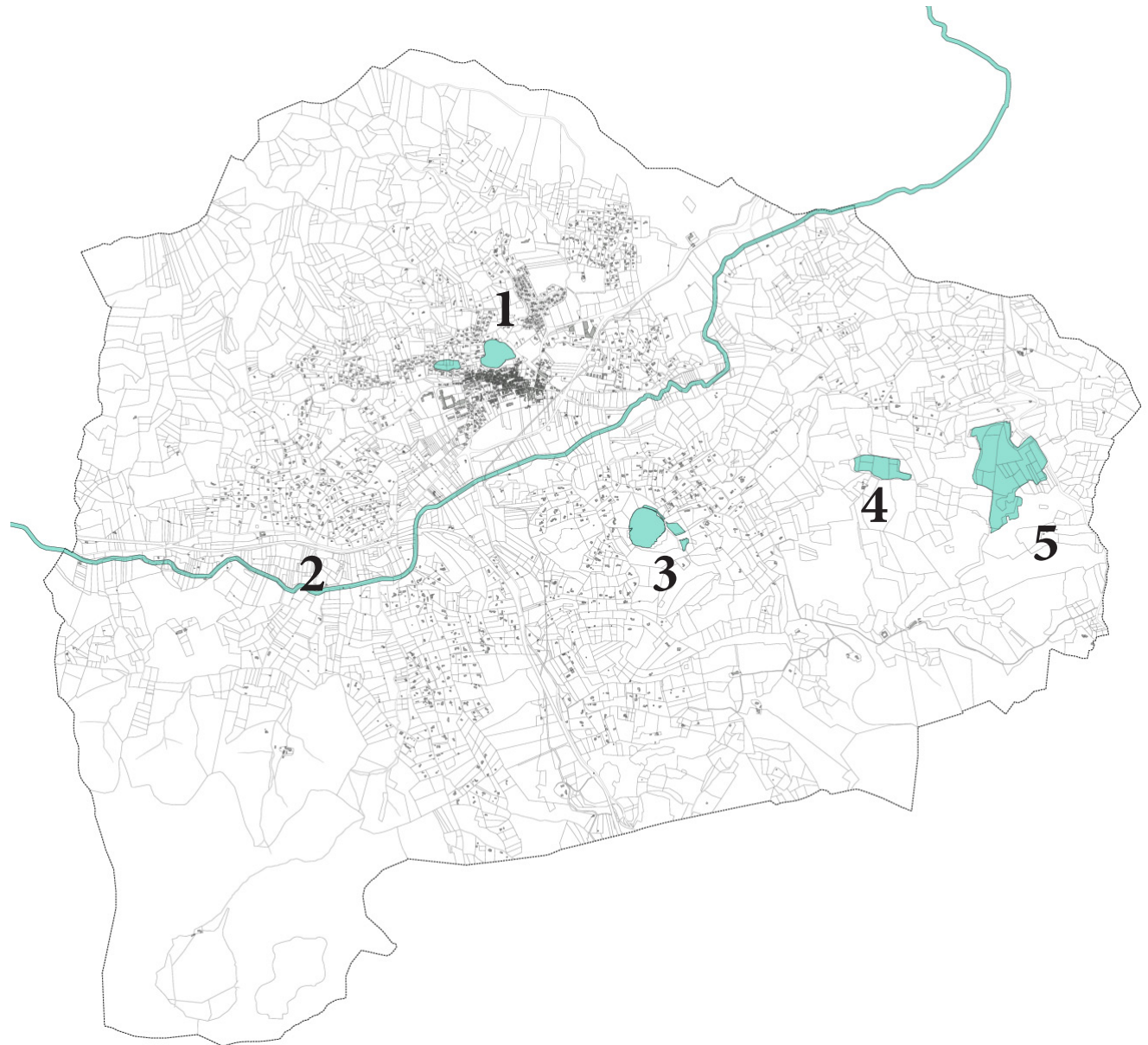
Les zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les milieux humides sont des zones de transition entre la terre et l'eau où se note une capacité à conserver l'eau dans le sol ou à la surface.

Les milieux humides sont des écosystèmes riches et diversifiés (tourbières, marais, mares, prairies humides...) qui assurent des services écosystémiques comme :

- la régulation de la ressource ;
- la régulation des débits de crues (zone tampon) ;
- l'alimentation des nappes phréatiques, tout en retardant les effets de la sécheresse ;
- la régulation de la qualité de l'eau (diminution des coûts de traitement des eaux en stations) ;
- le captage du carbone.

On recense sur la commune de Besse sur Issole au nombre des zones humides représentées ci-contre en bleu :

- le lac de Besse et le Lacquet (identifié 1)
- le cours de l'Issole (identifié 2)
- le lac de Gavoty (identifié 3)
- le secteur de l'Avellane (identifié 4)
- le secteur de la vigne Graménoua (identifié 5)



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.1.5. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

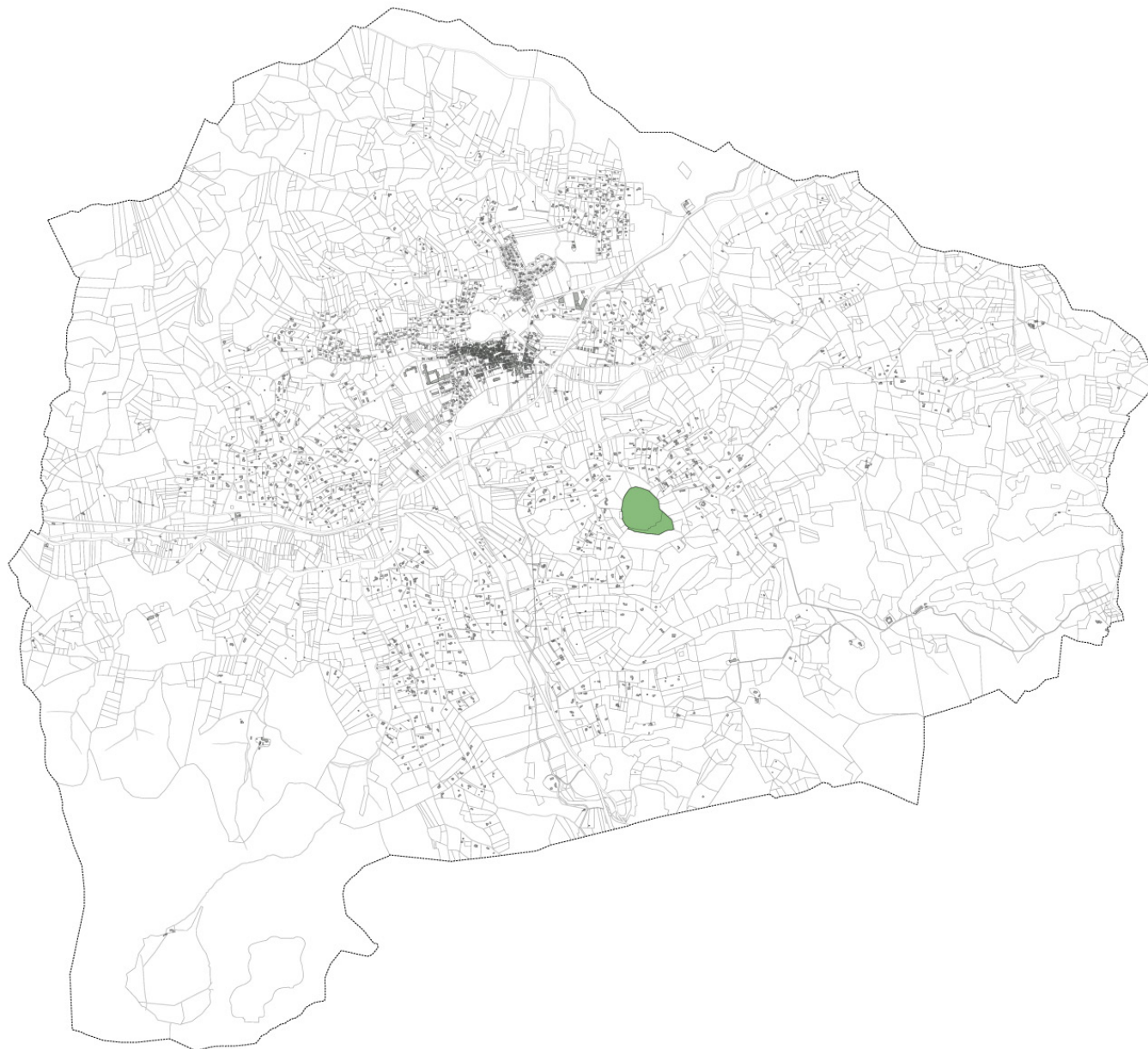
Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues.

Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

Cette politique passe :

- par des acquisitions foncières au titre des ENS
- par des modes de gestion/valorisation aux cas par cas en fonction de la nature des ENS acquis.

Les ENS existants sur la commune de Besse sur Issole sont représentés ci-contre par un aplat vert (lac de Gavoty).



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.1.6. Le Plan National d'Actions (PNA) Tortue d'Hermann

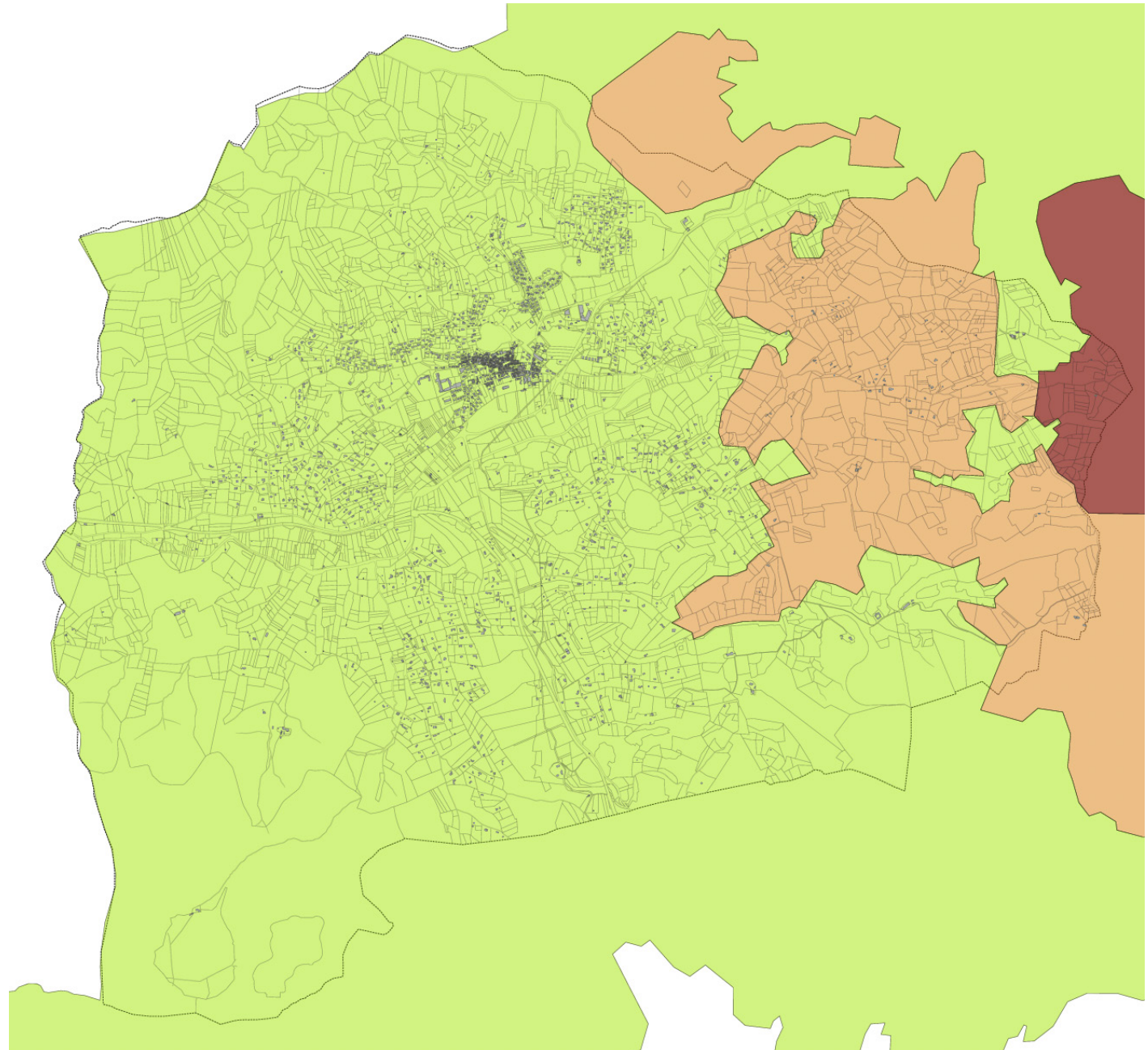
Les Plans Nationaux d'Actions en faveur des espèces menacées et leur déclinaison régionale (PNA/PRA) sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann 2018-2027 a établi une carte de sensibilité de l'espèce (zones à enjeux) représentée ci-contre sur la commune de Besse sur Issole.

Elle exprime l'importance des populations selon 3 niveaux :

- sensibilité faible à modérée (vert) : zones de faible densité (de 0 à 1,2 individus/h) ou densité non évaluée,
- sensibilité notable (orange) : zones de bonne densité (entre 1,2 et 2,7 individus/h),
- sensibilité majeure (rouge) : zones de forte densité avec présence de juvéniles (>2,7 individus/h).

La majeure partie du territoire communal présente une sensibilité faible à modérée, seules les franges Est présentant une densité notable ou très localement majeure.

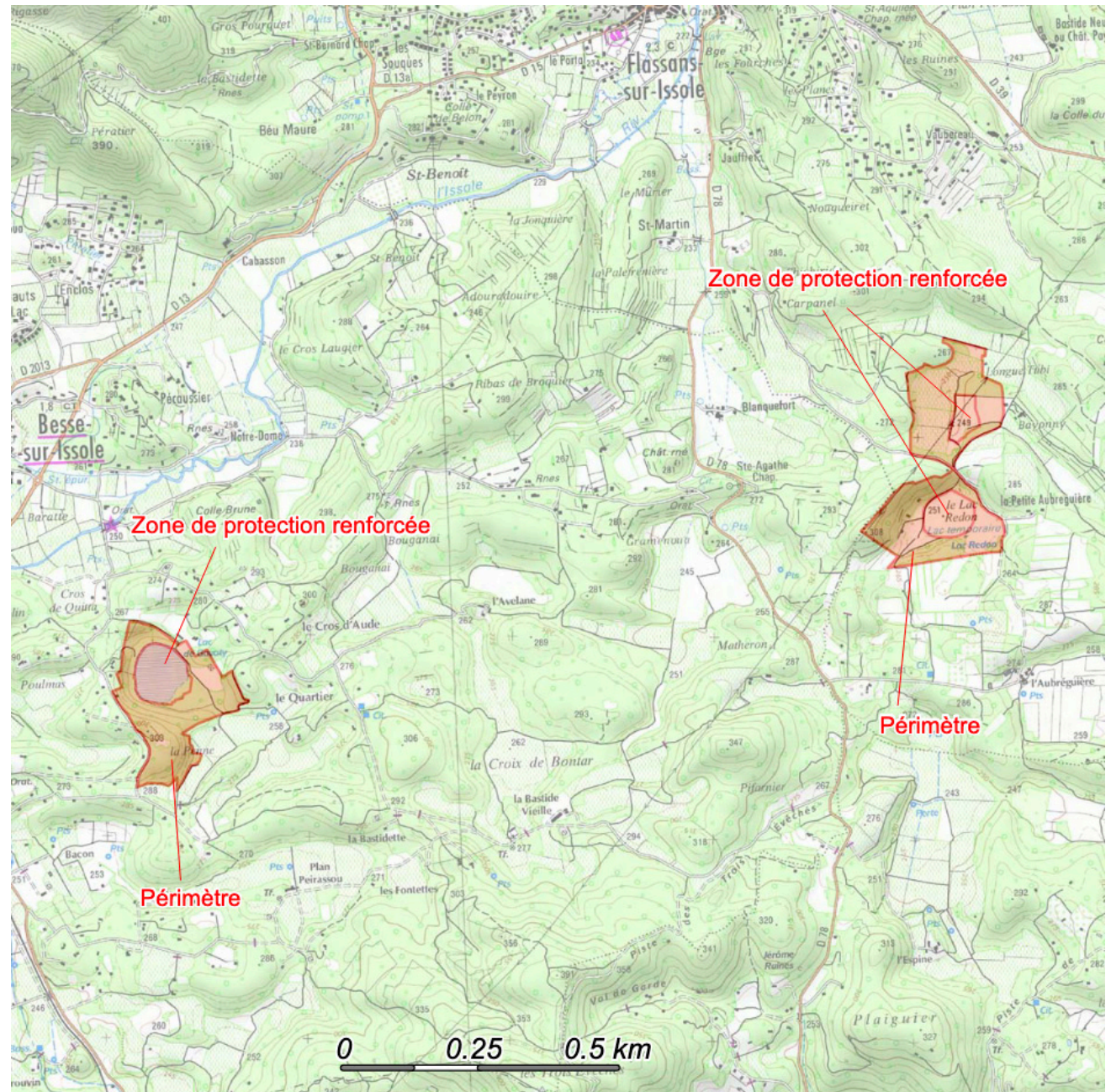


3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.1.7. Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) permet de prévenir la disparition des espèces protégées (espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées) par la fixation de mesures de conservation des biotopes nécessaires à leur alimentation, à leur reproduction, à leur repos ou à leur survie. Un arrêté de protection de biotope peut également avoir pour objet l'interdiction de toute action portant atteinte de manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux.

Un arrêté préfectoral de protection de biotope de décembre 2011 protège le lac de Gavoty (par ailleurs réservoir de biodiversité, périmètre Natura 2000, ZNIEFF de type I, Espace Naturel Sensible, et zone humide).

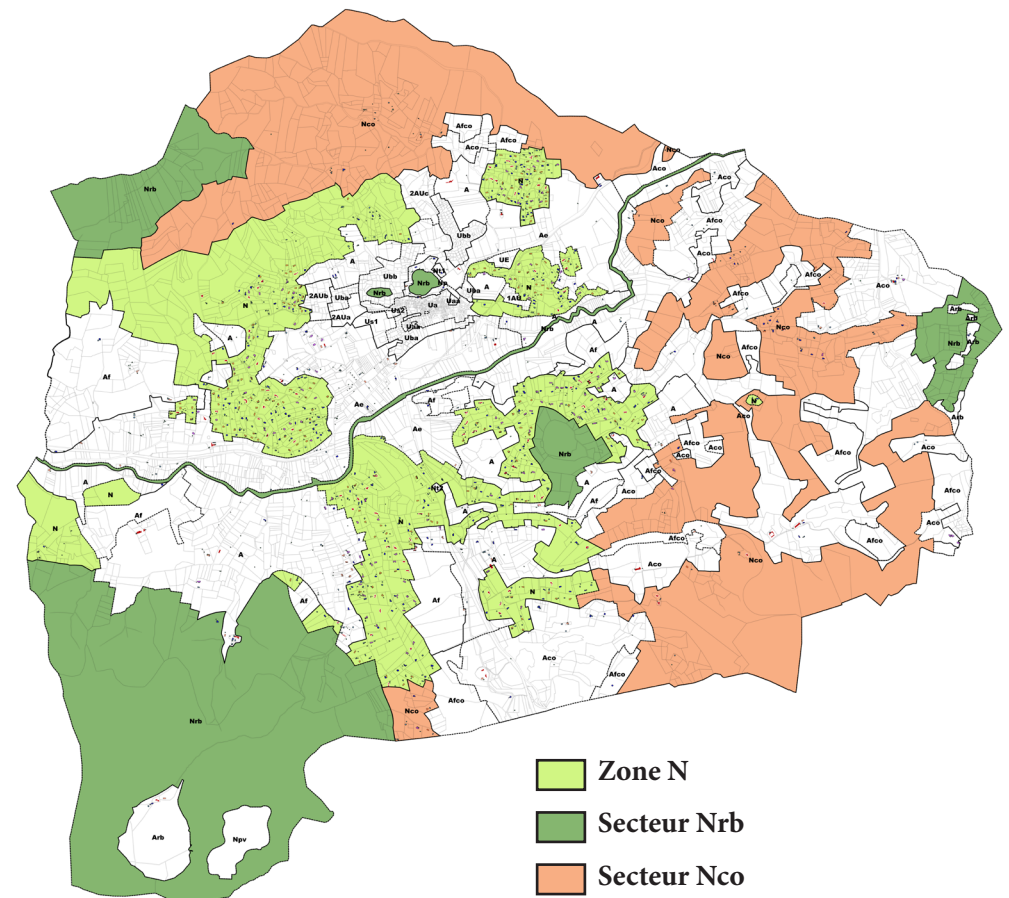
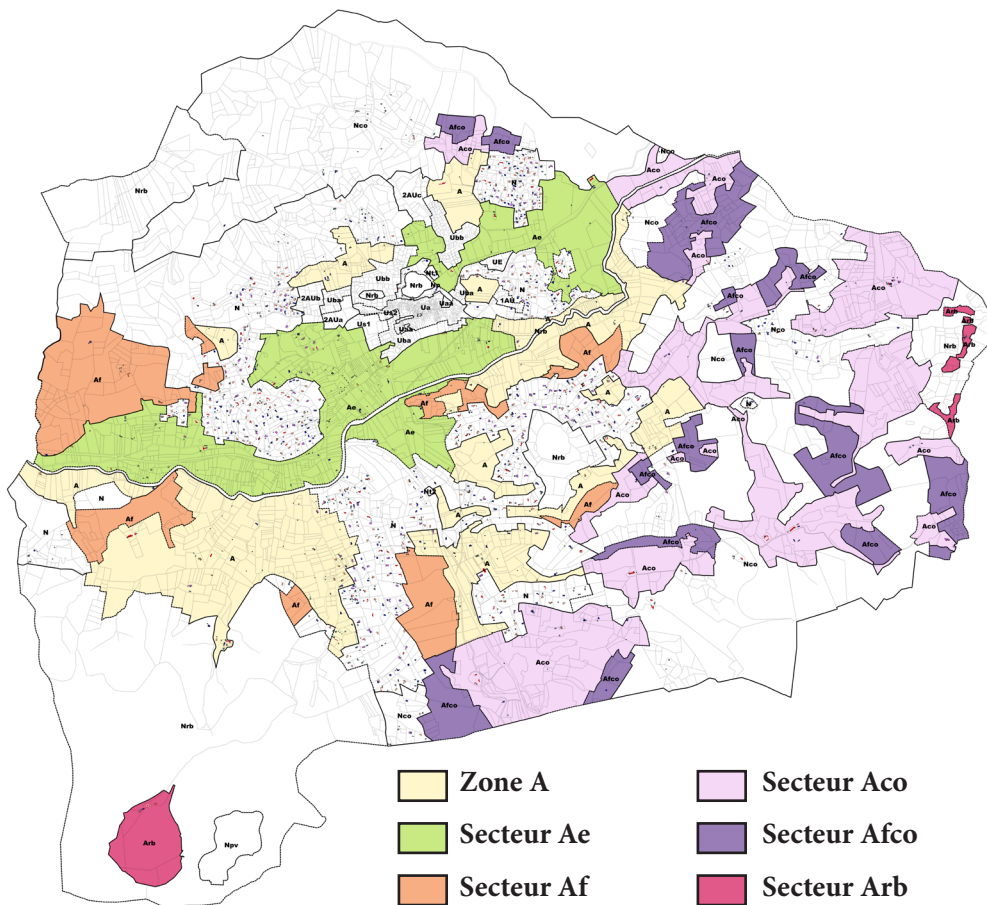


3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.2. Rappels de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles.

Sur la base de l'état initial de l'environnement et des dispositions du SCOT Cœur du Var approuvé en 2016, le PLU de Besse sur Issole approuvé en février 2018 les zones agricoles et les zones naturelles de la commune avec la distinction de nombreux secteurs (cf cartographies ci-dessous) :

- les zones agricoles A (zones agricoles sans enjeux spécifiques d'une superficie de 410,9 ha), les secteurs Af (secteurs d'enjeux de reconquête agricole d'une superficie de 184,5 ha), les secteurs Ae (secteurs d'enjeux paysagers d'une superficie de 297,9 ha), les secteurs Aco (secteurs d'enjeux de biodiversité de corridor écologique d'une superficie de 438,2 ha), les secteurs Arb (secteurs d'enjeux de biodiversité de réservoir de biodiversité d'une superficie de 39,4 ha) et les secteurs Afco (secteurs d'enjeux de reconquête agricole en situation de corridor écologique, d'une superficie de 132,2 ha).
- les zones naturelles N (zones naturelles sans enjeux spécifiques d'une superficie de 589,6 ha), le secteur Np (secteur des bords du lac de Basse, d'une superficie de 4,6 ha), les



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

secteurs Nco (secteurs d'enjeux de biodiversité de corridor écologique, d'une superficie de 865,5 ha) et les secteurs Nrb (secteurs d'enjeux de biodiversité de réservoir de biodiversité d'une superficie de 652,8 ha).

Au total, les zones agricoles, naturelles et leurs secteurs (hors STECAL) recouvrent une superficie de 3615,8 hectares, soit 97,22% de la superficie totale du territoire communal.

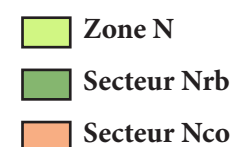
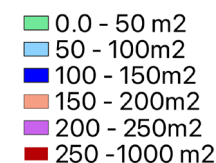
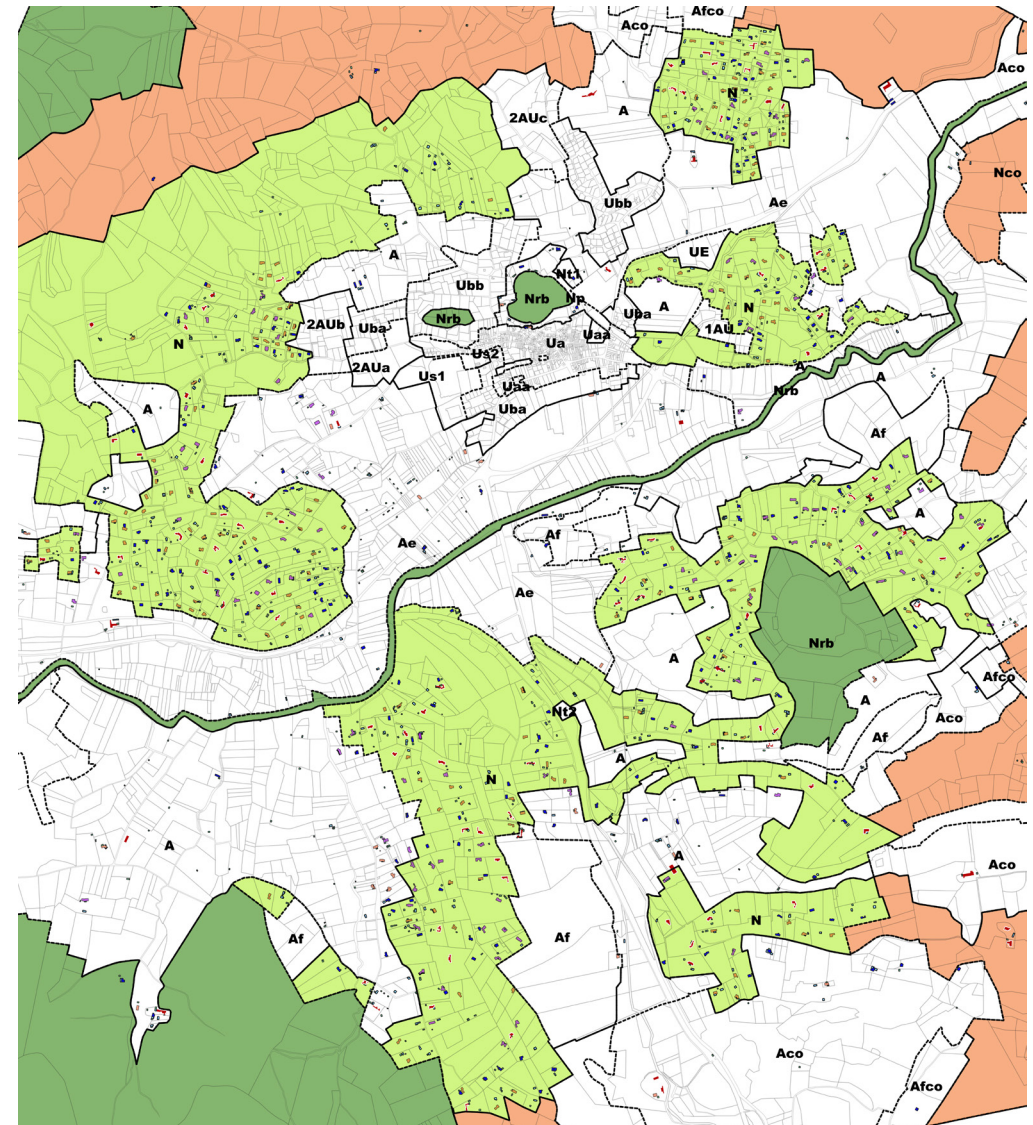
Il y a lieu de préciser que les secteurs identifiés au titre des enjeux de biodiversité (secteurs Aco, Afco, Arb, Nrb et Nco) recouvrent une superficie totale de 2128,1 hectares, soit 58,8% de la superficie totale des zones agricoles et naturelles (hors STECAL) et 57,2% de la superficie totale du territoire communal.

Il y a également lieu de préciser que l'on recense, sur la base des constructions cadastrées, un total de 2357 constructions implantées sur ces zones agricoles et naturelles et leurs secteurs, soit 64,1% de l'ensemble des constructions existantes sur la commune (3674 constructions cadastrées sur la commune).

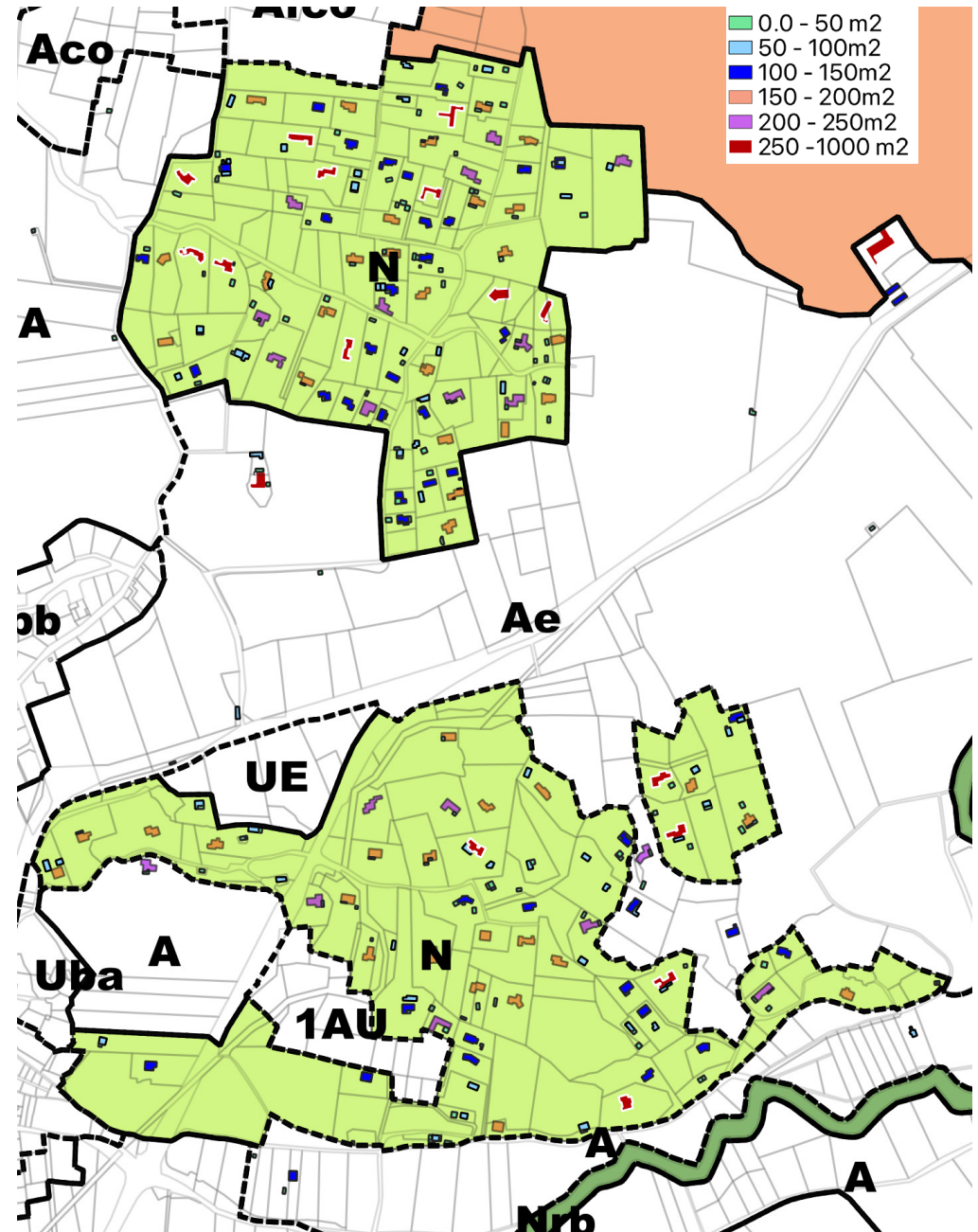
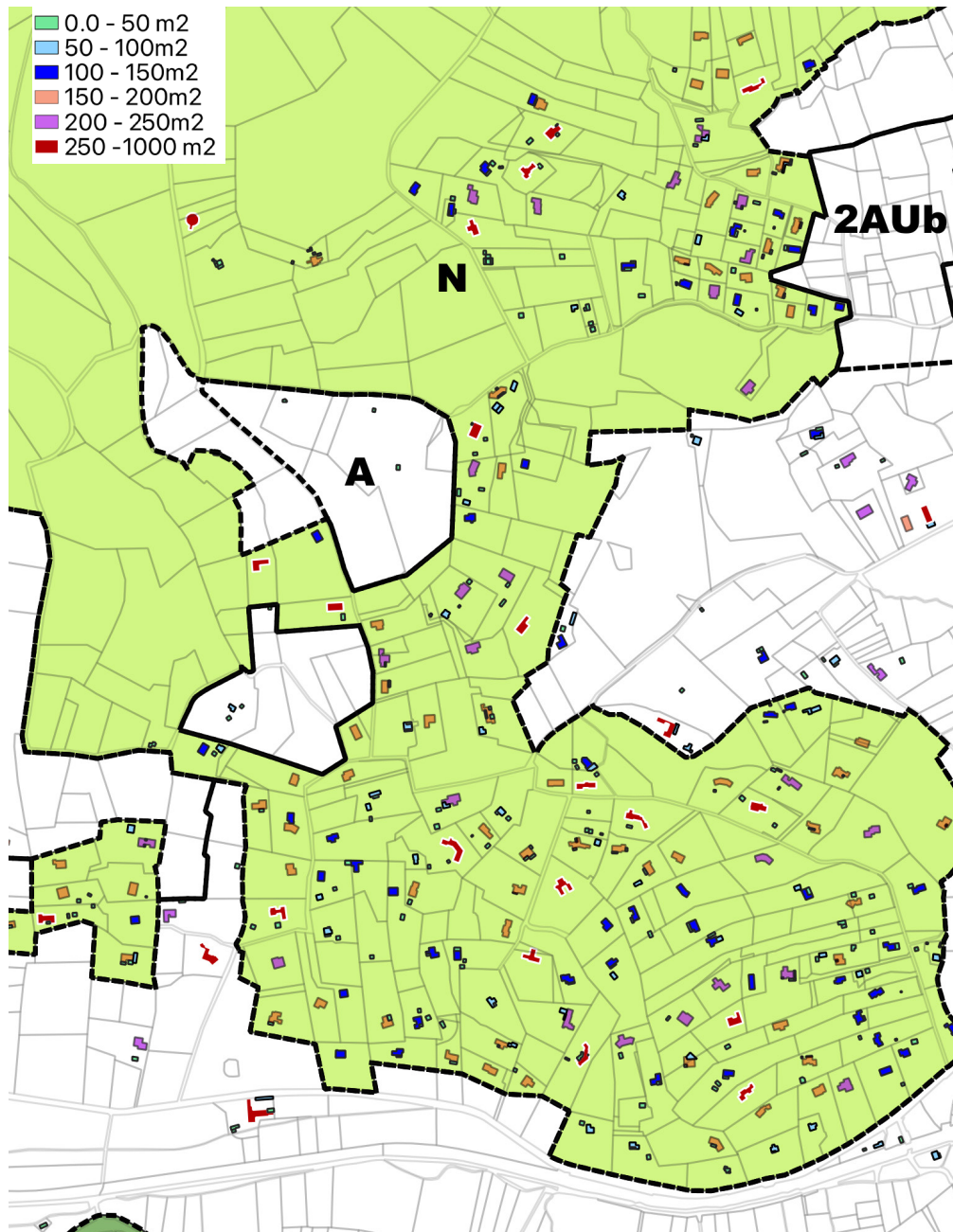
Sur ces 2357 constructions, on dénombre :

- 1277 constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 m², soit 54,2% de l'ensemble des constructions
- 380 constructions d'une emprise au sol comprise entre 50 et 100 m², soit 16,1% de l'ensemble des constructions
- 247 constructions d'une emprise au sol comprise entre 100 et 150 m², soit 10,5% de l'ensemble des constructions
- 217 constructions d'une emprise au sol comprise entre 150 et 200 m², soit 9,2% de l'ensemble des constructions
- 123 constructions d'une emprise au sol comprise entre 200 et 250 m², soit 5,2% de l'ensemble des constructions
- 113 constructions d'une emprise au sol supérieure à 250 m², soit 4,8% de l'ensemble des constructions

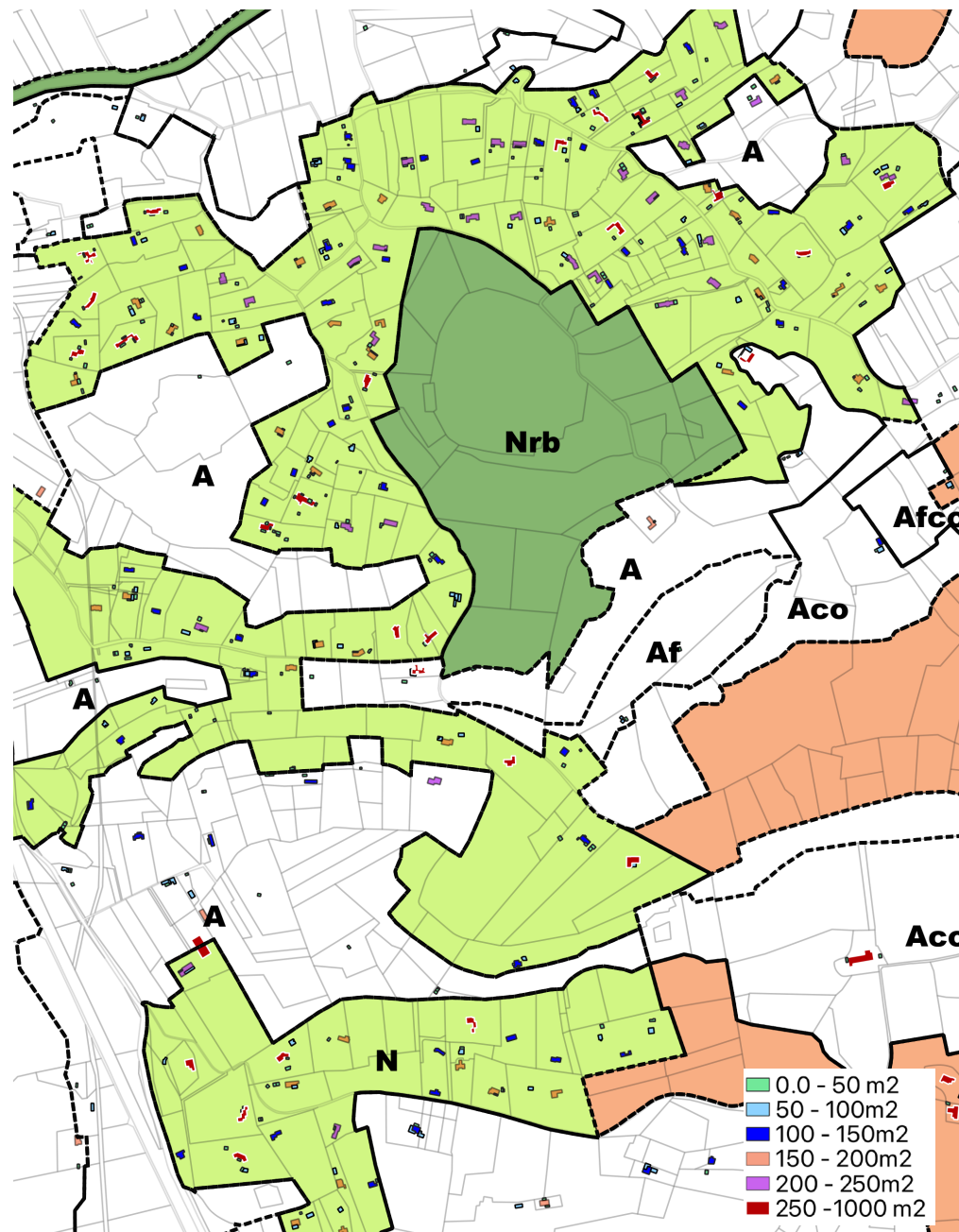
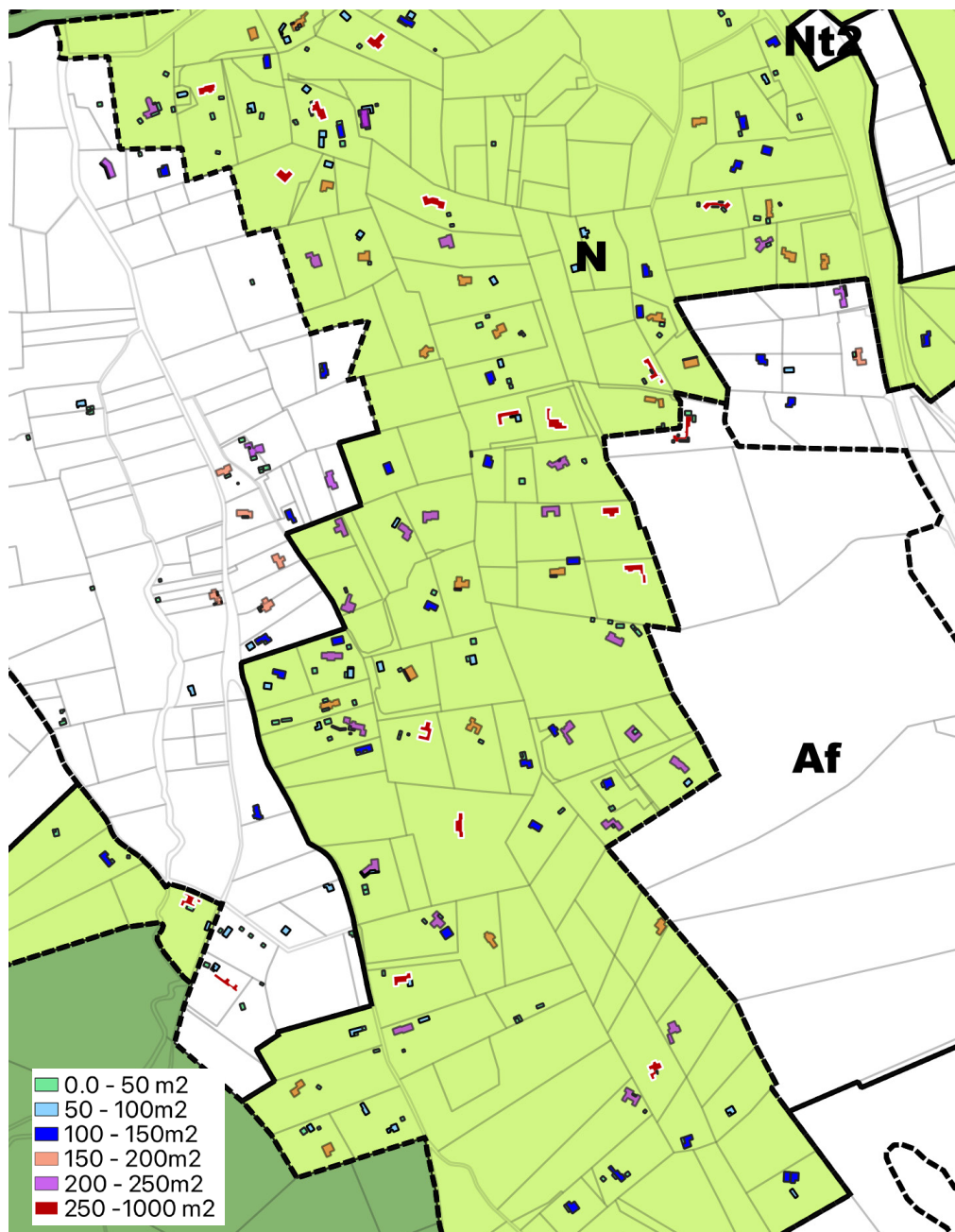
Cette situation s'explique par le fait que le PLU approuvé en 2018 avait massivement reclassé en zone naturelle N d'anciennes zones constructibles dans le régime du Plan d'Occupation des Sols (zones NB). Ces constructions correspondent donc pour l'essentiel à des habitations édifiées sur la base du POS et à leurs annexes (constructions inférieures à 50 m² d'emprise au sol notamment). La cartographie ci-contre et les zooms pages suivantes illustrent cette situation.



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

En parallèle de la définition de ce zonage distinguant les zones agricoles et naturelles en fonction de l'absence d'enjeux spécifiques (zone A et N) et de la présence d'enjeux de paysage (secteurs Ae et Np) ou d'enjeux de biodiversité (Aco, Arb, Afco, Nco et Nrb), le règlement du PLU approuvé avait édicté un corps de règles spécifique à chacune des zones et à chacun des secteurs, notamment au travers des articles A2 et N2 du règlement d'urbanisme (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières).

Comme déjà vu au travers du chapitre 1 (évolutions et modifications apportées au PLU) objet 4 (redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles), ce corps de règles présente de nombreuses insuffisances avec notamment :

- des règles illégales
- des règles incompatibles avec les dispositions du SCOT approuvé
- des règles non justifiées

Au travers de la modification du PLU mise en œuvre par l'arrêté du 27 mars 2025, le corps de règles des zones A et N a donc fait l'objet d'un certain nombre de modifications exposées au travers du chapitre 1 objet n°4.

Les principales évolutions sont notamment les suivantes :

- redéfinition des possibilités de constructions en zone agricole pour les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, dans une logique de compatibilité avec la charte départementale pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires à vocation agricole, charte co-signée par l'État, le Département, les trois chambres consulaires, les associations des Maires du Var, des Maires Ruraux et des communes forestières.
- redéfinition des possibilités de constructions dans les secteurs de corridors écologiques (secteurs Aco, Afco, Nco), dans une logique de compatibilité avec le SCOT Cœur du Var, avec un corps de règles plus limitatif
- redéfinition des possibilités d'extensions des constructions d'habitations existantes en zones agricoles et naturelles, dans une logique de déclinaison des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme
- redéfinition des possibilités de constructions d'annexes aux habitations existantes, dans une logique de déclinaison des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Ur-

banisme.

Ces évolutions et modifications qui synthétisées dans les tableaux figurant pages suivantes.

Il y a lieu de préciser que ces évolutions :

- n'ont en aucune manière été accompagnées d'une redéfinition des limites des zones ou des secteurs
- concernent principalement les possibilités d'évolutions des constructions existantes, sans autoriser de nouvelles constructions autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole, et dans des conditions strictement encadrées

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

		Zones et secteurs du PLU					
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article A2)		Sans enjeux spécifiques		Enjeux paysagers	Enjeux de biodiversité		
		A	Af	Ae	Aco	Arb	Afco
Constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés	PLU approuvé	Autorisées	Interdites	Autorisées uniquement dans et/ou en extension des bâtiments existants	Autorisées uniquement si mutualisation avec au moins deux exploitations	Autorisées uniquement dans les corps de bâtiments existants	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées uniquement dans et/ou en extension des bâtiments existants</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées uniquement dans et/ou en extension des bâtiments existants</i>	<i>Interdites</i>
Local de vente directe	PLU approuvé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Interdit</i>	<i>Autorisées uniquement dans les corps des bâtiments existants et/ou en extension limitée</i>	<i>Interdit</i>
Camping à la ferme	PLU approuvé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Interdit</i>	<i>Interdit</i>	<i>Interdit</i>
Constructions d'habitation en lien avec une activité agricole	PLU approuvé	Autorisées dans la limite de 200 m ² de surface de plancher	Interdites	Autorisées dans la limite de 125 m ² de surface de plancher	Pas de nouvelle construction, uniquement extension et réhabilitation dans la limite de 200 m ² de surface de plancher	Pas de nouvelle construction et extension interdite Uniquement réhabilitation	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher</i>	<i>Autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher</i>	<i>Autorisées uniquement dans les corps des bâtiments existants et/ou en extension limitée</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées uniquement dans les corps des bâtiments existants et/ou en extension limitée</i>	<i>Interdites</i>
Annexes aux constructions d'habitation en lien avec une activité agricole	PLU approuvé	Autorisées dans un rayon de 30 mètres	Interdites	Autorisées dans un rayon de 15 mètres	Autorisées dans un rayon de 15 mètres	Piscines autorisées dans un rayon de 15 mètres.	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 30 mètres</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 30 mètres</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 15 mètres</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 30 mètres</i>	<i>Interdites</i>	<i>Interdites</i>

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

		Zones et secteurs du PLU					
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article A2)		Sans enjeux spécifiques		Enjeux paysagers	Enjeux de biodiversité		
		A	Af	Ae	Aco	Arb	Afco
Extensions des constructions d'habitations existantes sans lien avec l'activité agricole	PLU approuvé	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Interdites	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées dans une limite de 250 m2 de surface de plancher</i>	<i>Autorisées dans une limite de 250 m2 de surface de plancher</i>	<i>Autorisées dans une limite de 30% de surface de plancher</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées dans une limite de 30% de surface de plancher</i>	<i>Interdites</i>
Annexes des constructions d'habitations existantes sans lien avec l'activité agricole	PLU approuvé	Autorisées dans un rayon de 30 mètres	Interdites	Autorisées dans un rayon de 15 mètres	Autorisées dans un rayon de 15 mètres	Piscines autorisées dans un rayon de 15 mètres	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 30 mètres</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 30 mètre</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 15 mètres</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 15 mètres</i>	<i>Interdites</i>
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	PLU approuvé	Autorisées	Interdites	Interdites	Autorisées si mutualisation avec deux exploitations	Interdites	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>
Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics	PLU approuvé	Autorisées	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>
Affouillements et exhaussement du sol	PLU approuvé	Autorisés	Autorisés si nécessaires à l'activité agricole	Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC	Autorisés si nécessaires à l'activité agricole	Autorisés si nécessaires à l'activité agricole	Autorisés si nécessaires à l'activité agricole
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC</i>	<i>Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC</i>	<i>Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC</i>	<i>Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC</i>	<i>Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC</i>	<i>Autorisés si nécessaires à l'activité agricole ou aux CINASPIC</i>

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article N2)		Zones et secteurs du PLU			
		Sans enjeux spécifiques	Enjeux paysagers	Enjeux de biodiversité	
		N	Np	Nco	Nrb
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière	PLU approuvé	Autorisées	Interdites	Autorisées	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Interdites</i>	<i>Interdites</i>	<i>Interdites</i>
Constructions et installations nécessaires à des équipements légers de loisirs et à des aménagements paysagers	PLU approuvé	Autorisées	Autorisées	Interdites	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>	<i>Autorisées</i>
Extensions des constructions d'habitations existantes	PLU approuvé	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Autorisées dans une limite de 40% de la surface de plancher existante pour les constructions inférieures à 100 m2 et dans une limite de 30% pour les constructions supérieures à 100 m2, dans une limite de 200 m2 de surface de plancher	Interdites
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées dans une limite de 250 m2 de surface de plancher</i>	<i>Autorisées dans une limite de 250 m2 de surface de plancher</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées dans une limite de 30% de surface de plancher</i>
Annexes aux constructions d'habitations existantes	PLU approuvé	Autorisées dans un rayon de 30 mètres	Autorisées dans un rayon de 15 mètres	Autorisées dans un rayon de 15 mètres	Piscines autorisées dans un rayon de 15 mètres.
	<i>PLU modifié</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 30 mètres</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 15 mètres</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées dans un rayon de 15 mètres</i>

3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

3.2.3. Incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles sur les enjeux de biodiversité.

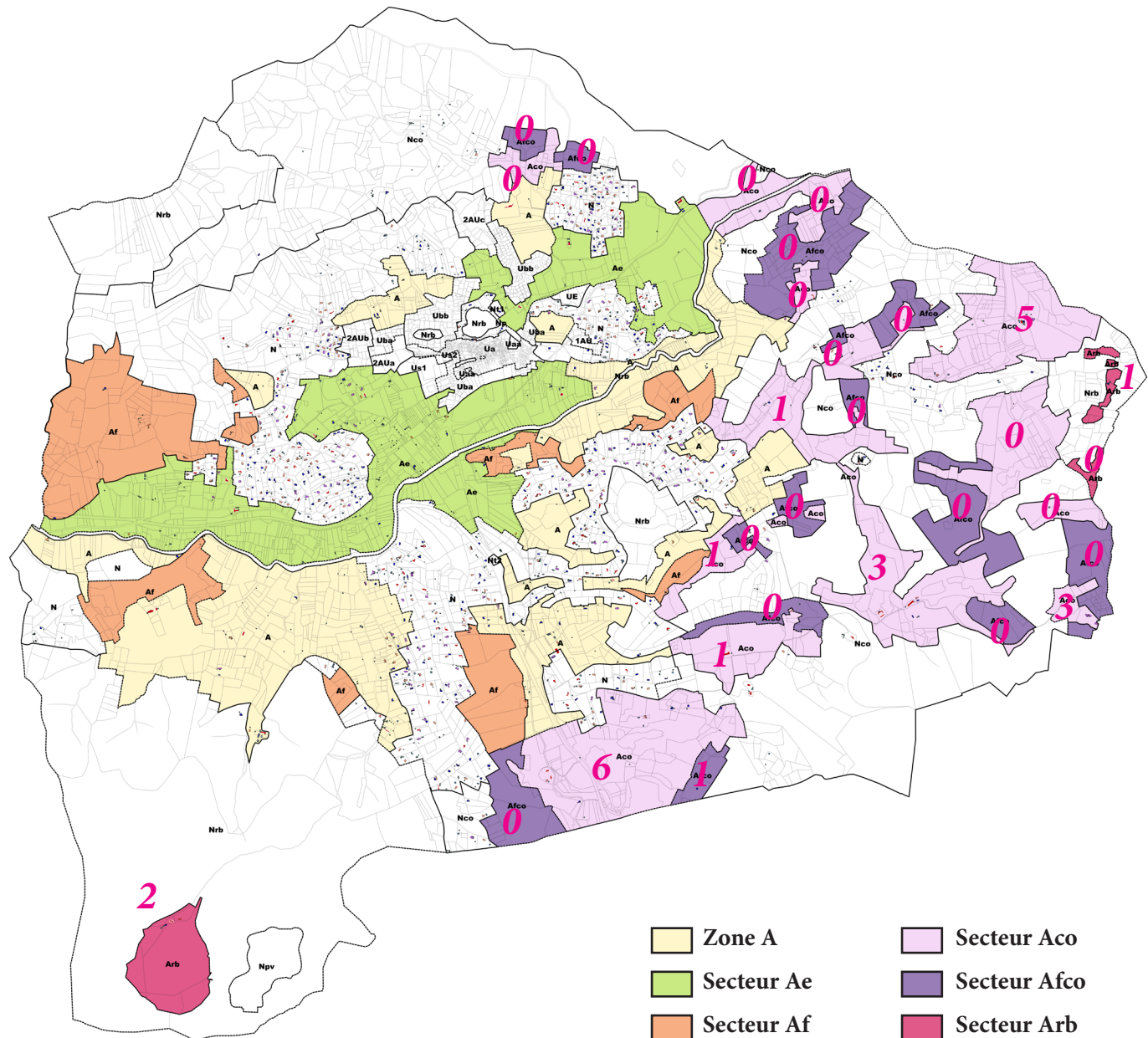
La cartographie ci-contre répertorie le nombre de constructions existantes supérieures à 50 m² et inférieures à 250 m² d'emprise au sol, et existantes sur les sur les différentes poches des secteurs agricoles à enjeux de biodiversité (Aco, Afco, Arb)

Il en ressort en synthèse :

- 21 constructions en secteurs Aco et Afco
- 2 constructions en secteur Arb

N'ont pas été répertoriées sur cette cartographie :

- les constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 m² qui ne disposent d'aucune possibilité d'extension, seules les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m² pouvant faire l'objet d'une possible extension
- les constructions d'une emprise au sol supérieure à 250 m² qui dépassent le plafond de superficie de plancher autorisé en cas d'extension
- les constructions existantes en zones agricole A, en secteur de reconquête agricole Af et en secteur agricole emblématique Ae, ces zones et secteurs ne présentant pas d'enjeux de biodiversité



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

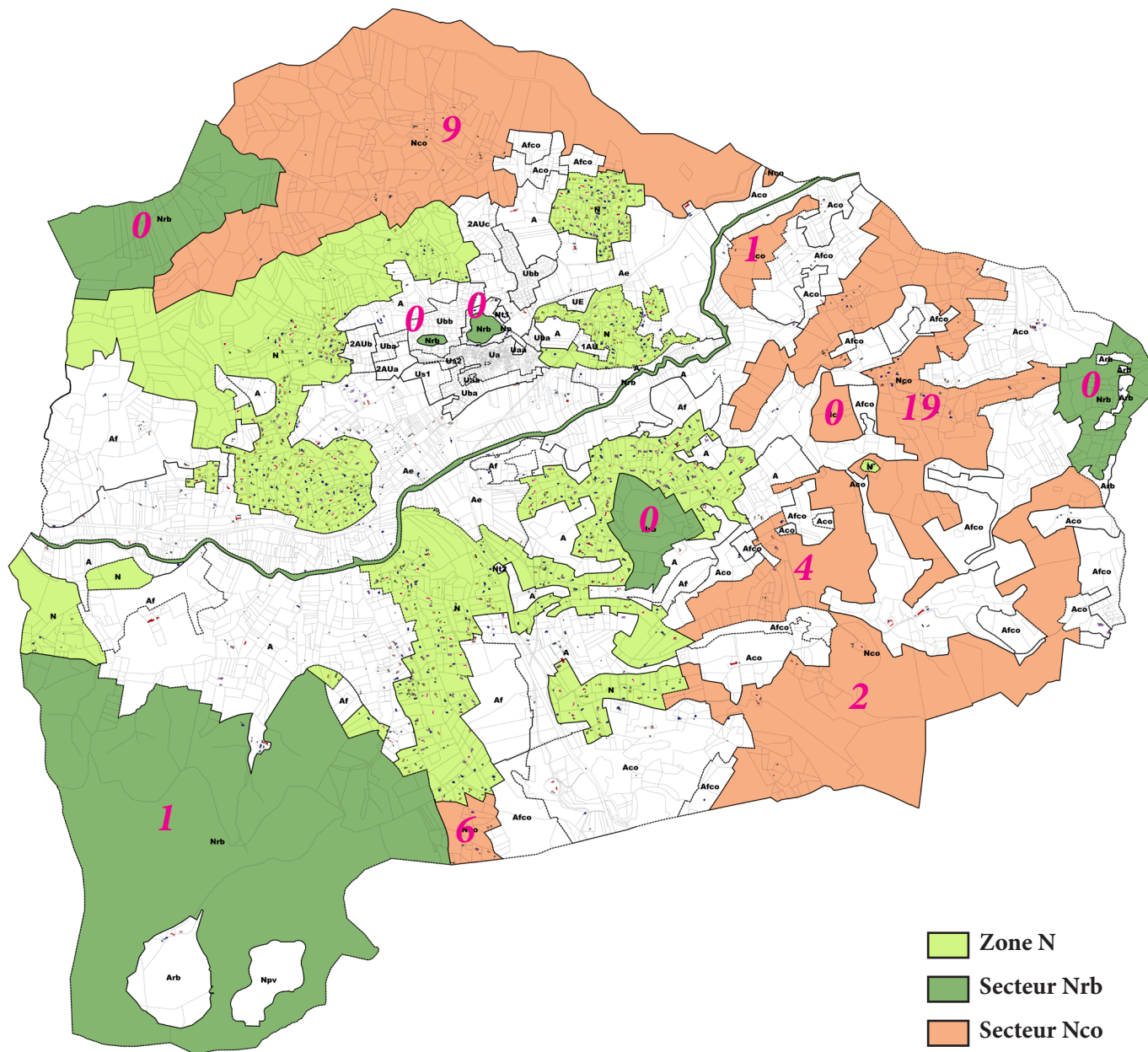
La cartographie ci-contre répertorie le nombre de constructions existantes supérieures à 50 m² et inférieures à 250 m² d'emprise au sol, et existantes sur les différentes poches des secteurs naturels à enjeux de biodiversité (Nco et Nrb)

Il en ressort en synthèse :

- 41 constructions en secteurs Nco
- 1 construction en secteur Nrb

N'ont pas été répertoriées sur cette cartographie :

- les constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 m² qui ne disposent d'aucune possibilité d'extension, seules les constructions d'une surface de plancher supérieure à 50 m² pouvant faire l'objet d'une possible extension
- les constructions d'une emprise au sol supérieure à 250 m² qui dépassent le plafond de superficie de plancher autorisé en cas d'extension
- les constructions existantes en zones naturelles N, ces zones ne présentant pas d'enjeux de biodiversité



3.2. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux de biodiversité

En synthèse des cartographies présentées planches précédentes, on retiendra :

- que 62 constructions existantes d'une emprise au sol comprise entre 50 et 250 m² sont répertoriées en zones agricoles ou naturelles de corridors écologiques
- que 3 constructions existantes d'une emprise au sol comprise entre 50 et 250 m² sont répertoriées en zones agricoles ou naturelles de réservoir de biodiversité
- que ces 65 constructions existantes en zones d'enjeux de biodiversité ne représentent que 6,7% de l'ensemble des constructions existantes en zones agricoles et naturelles et présentant une emprise au sol comprise entre 50 et 250 m² (constructions susceptibles de faire l'objet d'extensions).

Par ailleurs, au travers de la modification le régime applicable au sein des zones de corridors écologiques (Aco, Afco, Nco) a été redéfini avec notamment l'impossibilité de procéder à des extensions des habitations existantes et à la construction d'annexes, extensions et annexes qui étaient possibles avec le régime réglementaire du PLU approuvé mais qui posaient un problème d'incompatibilité avec le SCOT Cœur du Var.

En conclusion, il ressort que la modification du PLU et notamment le point 4 relatif à la redéfinition des possibilités d'extension des habitations existantes en zones naturelles et agricoles n'a pas d'incidence négative sur les enjeux de biodiversité. A contrario, elle a des incidences positives avec notamment une meilleure protection des zones de corridors écologiques.

3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

3.3.1. Rappels de l'état initial.

En climat méditerranéen, l'été est la saison privilégiée des incendies mais ils peuvent également se produire en saisons intermédiaires du fait de certains épisodes de sécheresse.

Le comportement local du feu est dominé par trois facteurs principaux :

- la météorologie à travers les températures, l'humidité, les précipitations et surtout la direction et la vitesse du vent.

- la végétation dont la sécheresse, la quantité et la taille des éléments combustibles sont les paramètres prédominants ; des végétaux secs et fins en grande quantité s'allument plus facilement, brûlent plus rapidement en produisant une chaleur plus intense et émettent des particules incandescentes qui favorisent la propagation du feu.

- la topographie, notamment la pente dont l'effet est similaire à celui du vent ; un feu montant une pente s'apparente à un feu attisé par le vent.

A ces facteurs naturels s'ajoutent les facteurs anthropiques, en lien notamment avec l'aménagement et la gestion des espaces forestiers et de leurs interfaces (débroussaillage, aménagement de pare-feux, accessibilité de l'espace forestier pour maîtriser le feu à la source et limiter sa propagation, etc....)

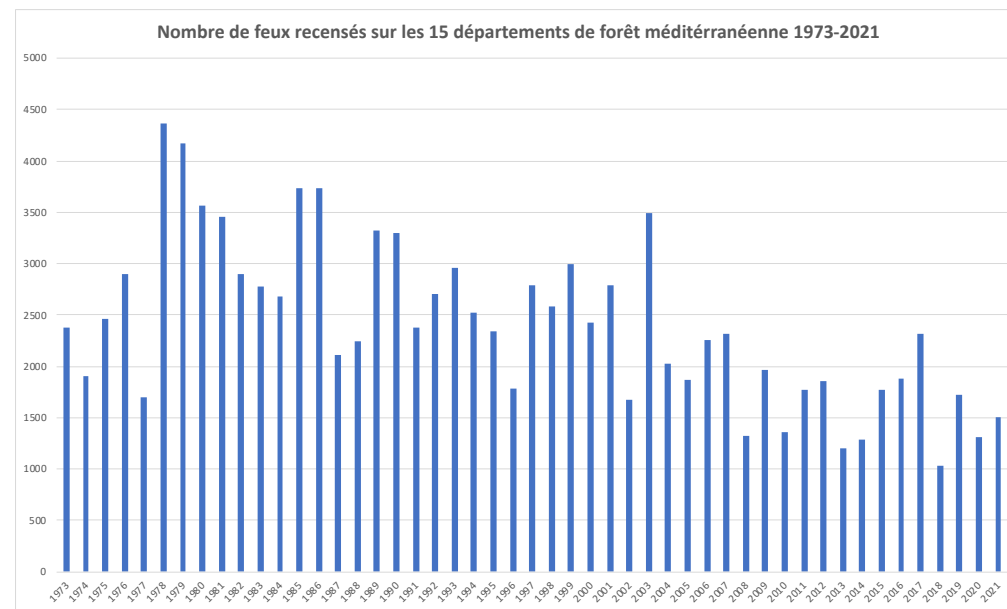
Les constats réalisés montrent 3 modes de propagation différents :

- par contact, le feu se propage de proche en proche jusqu'aux constructions,
- par rayonnement, dans certains cas particuliers, l'embrasement simultané de la végétation, produit un « flash thermique » suffisant pour faire des dégâts importants voire incendier un bâtiment,
- par projection, le transport par les airs d'éléments incandescents (brandons, flammèches), peut transmettre le feu à plusieurs dizaines voire centaines de mètres du front de flammes pour peu que le site de réception puisse prendre feu et qu'il y ait du vent (phénomène de « saute de feu »).

La base de données Prométhée mise en place en 1973 pour 15 départements métropolitains couverts de forêt méditerranéenne (départements de la région PACA, de la région Languedoc Roussillon, départements Corse, Drôme et Ardèche) et depuis 2023, la Base de Données sur les Incendies de Forêt en France (BDIFF) permettent une bonne connaissance statistique des feux de forêt méditerranéens, notamment en matière de nombre de feux et de surfaces affectées par le feu.

Ainsi, à l'échelle des 15 départements de forêt méditerranéenne et de nombre de feux recensés par an sur la période 1973-2021, on observe (cf graphique ci-dessous, issu de l'exploitation de la base de donnée Prométhée) :

- une importante irrégularité inter-annuelle de nombre de feux recensés
- une tendance nette à une régulière diminution du nombre de feux de forêts : 2979 feux/an en moyenne sur la période 1973-1982, 2897 feux/an en moyenne sur la période 1983-1992, 2487 feux/an en moyenne sur la période 1993-2002, 2024 feux/an en moyenne sur la période 2003-2012, 1560 feux/an en moyenne sur la période 2013-2021. **Entre la période 1973-1982 et la période 2013-2021, le nombre moyen de feux par an a donc baissé de 47,6% à l'échelle des 15 départements de forêt méditerranéenne.**

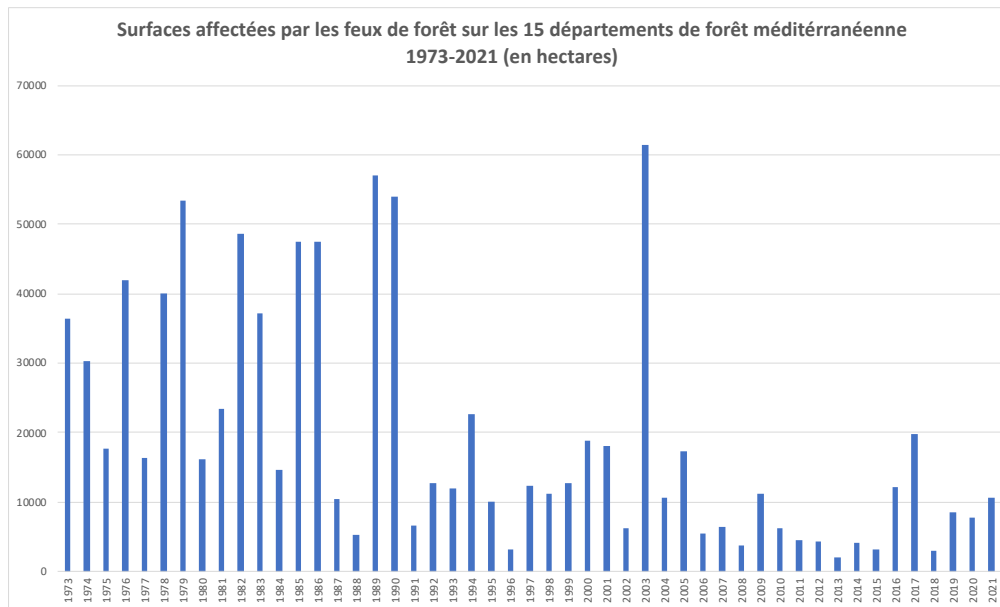


3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

Le constat posé sur la diminution régulière depuis cinquante ans du nombre de feux en forêt méditerranéenne est confirmé en matière de surfaces affectées par les feux de forêts.

Ainsi, à l'échelle des 15 départements de forêt méditerranéenne et des surfaces affectées par le feu par an sur la période 1973-2021, on observe (cf graphique ci-dessous, issu de l'exploitation de la base de donnée Prométhée) :

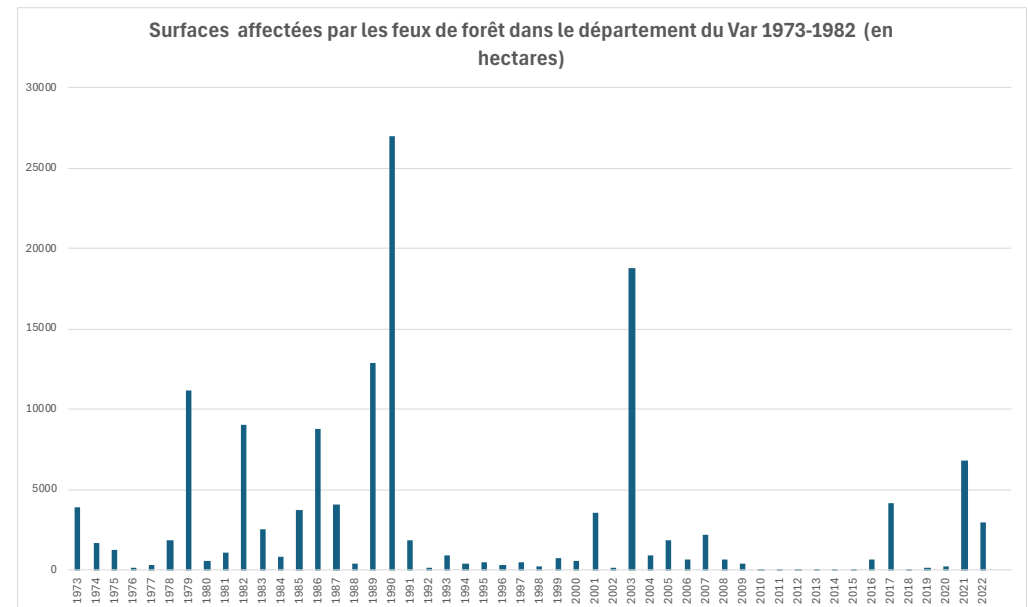
- une importante irrégularité inter-annuelle des surfaces affectées
 - une tendance nette à une régulière diminution des surfaces affectées par les feux de forêts : 32.449 hectares par an en moyenne sur la période 1973-1982, 29.257 hectares par an en moyenne sur la période 1983-1992, 12.700 hectares par an en moyenne sur la période 1993-2002, 13.137 hectares par an en moyenne sur la période 2003-2012 (cette période ayant été très marquée par le pic de l'année 2003, année particulièrement caniculaire lors de laquelle 61.424 hectares furent affectés), 7954 hectares par an en moyenne sur la période 2013-2021.
- Entre la période 1973-1982 et la période 2013-2021, les surfaces affectées par le feu par an ont donc baissé de 75,8% à l'échelle des 15 départements de forêt méditerranéenne.**



L'analyse faite à l'échelle de l'ensemble de la forêt méditerranéenne peut également être faite à l'échelle du département du Var, sur la base des données issues de la Base de Données sur les Incendies de Forêt en France (BDIFF).

Ainsi, à l'échelle du département du Var et des surfaces affectées par le feu par an sur la période 1973-2021, on observe (cf graphique ci-dessous, issu de l'exploitation de la base de donnée BDIFF) :

- une très importante irrégularité inter-annuelle des surfaces affectées
 - d'importantes irrégularités mais une tendance à une diminution des surfaces affectées par les feux de forêts : 3109 hectares par an en moyenne sur la période 1973-1982, 6208 hectares par an en moyenne sur la période 1983-1992, 800 hectares par an en moyenne sur la période 1993-2002, 2574 hectares par an en moyenne sur la période 2003-2012 (cette période ayant été très marquée par le pic de l'année 2003, année particulièrement caniculaire lors de laquelle 18.813 hectares furent affectés sur le département), 1507 hectares par an en moyenne sur la période 2013-2021.
- Entre la période 1973-1992 et la période 2013-2021, les surfaces affectées par le feu par an ont donc baissé de 67,6% à l'échelle du département du Var.**



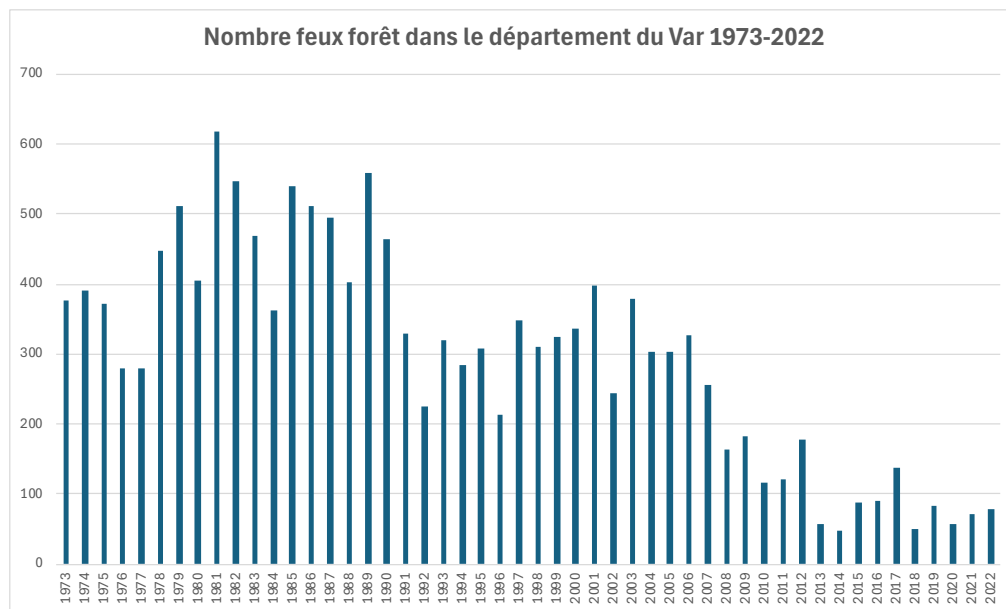
3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

En matière de nombre de feux de forêt par an sur la période 1973-2021 et à l'échelle du département du Var, on observe (cf graphique ci-dessous, issu de l'exploitation de la base de donnée BDIFF) :

- une importante irrégularité inter-annuelle du nombre de feux recensés
- une tendance nette à une régulière diminution du nombre de feux de forêts : 423 feux/an en moyenne sur la période 1973-1982, 436 feux/an en moyenne sur la période 1983-1992, 308 feux/an en moyenne sur la période 1993-2002, 233 feux/an en moyenne sur la période 2003-2012, 76 feux/an en moyenne sur la période 2013-2021.

Entre la période 1973-1982 et la période 2013-2021, le nombre moyen de feux par an a donc baissé de 82% à l'échelle du département du Var.

On note que ces statistiques prennent l'exact contre-pied des discours alarmistes voire collapsologistes de la doxa contemporaine, discours abondamment relayés par les médias privilégiant le sensationnalisme (le marronnier estival des «Méga Feux») à une analyse de statistiques pourtant disponibles pour tout un chacun...



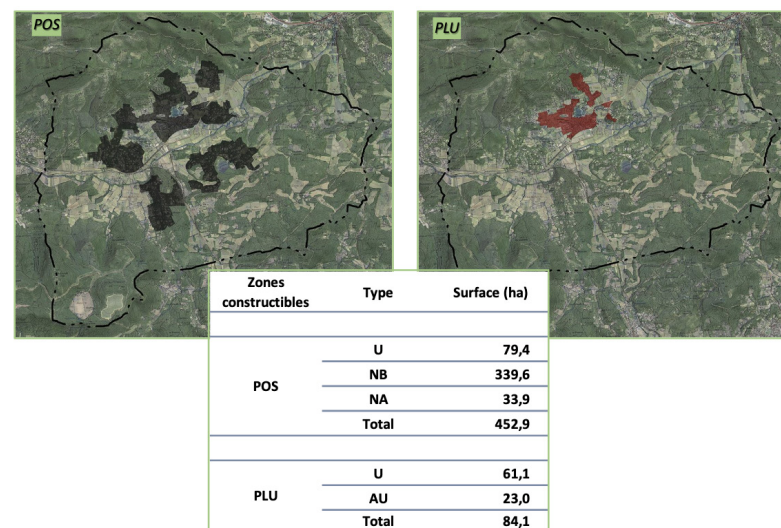
On notera surtout que ces statistiques mettent à mal les discours visant à établir des corrélations directes et évidentes entre développement démographique/pression urbaine/fréquentation touristique et importance des feux forêts (en nombre ou en surface affectées).

Ainsi, entre 1975 et 2022, la population permanente du département du Var a quasiment doublé (626.093 habitants en 1975, 1.108.264 habitants en 2022), mais le nombre de feux de forêts et les surfaces affectées par ces derniers ont sensiblement diminué...

Ainsi, entre 1975 et 2022, le parc total de logements total du département du Var a plus que doublé (312.423 logements en 1975, 751.393 logements en 2022), mais le nombre de feux de forêts et les surfaces affectées par ces derniers ont sensiblement diminué...

Au-delà de ces statistiques, on notera surtout qu'entre les années 1970-1980-1990 et la période contemporaine, l'urbanisation s'est spatialement fortement développée, notamment sur des espaces périphériques au contact des espaces forestiers, voire en espaces forestiers, et que cette urbanisation ne s'est pas accompagnée d'un accroissement du nombre de feux de forêts ou de surfaces affectées.

A cet égard, l'exemple de la commune de Besse sur Issole est éloquent. En effet le POS élaboré dans les années 1980 par la Direction Départementale de l'Équipement avait ouvert à l'urbanisation plus de 450 hectares, notamment sous forme de zones dites NB (cf extrait ci-dessous). Ces zones périphériques au village étaient le plus souvent des

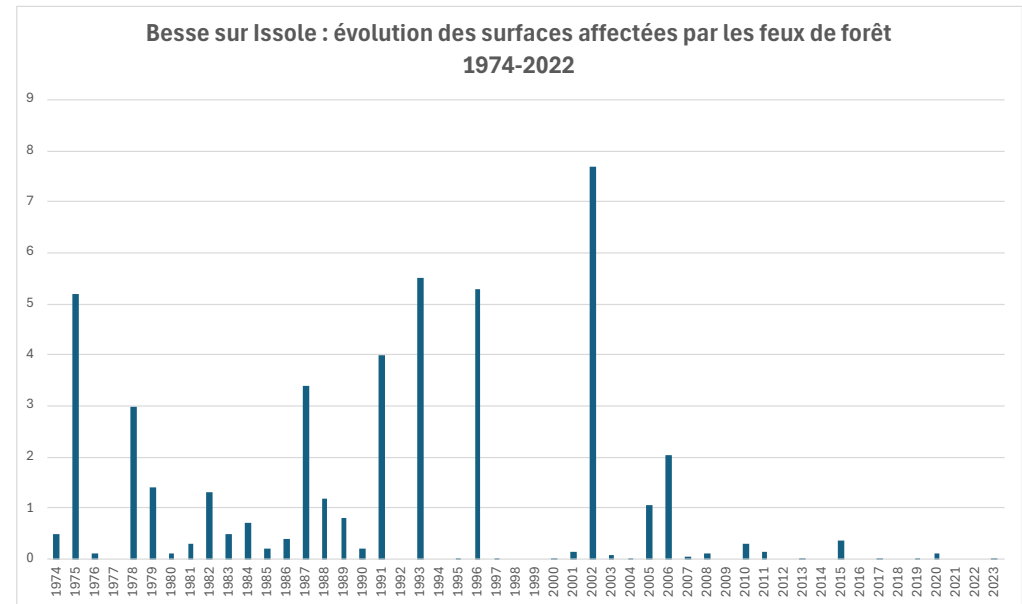
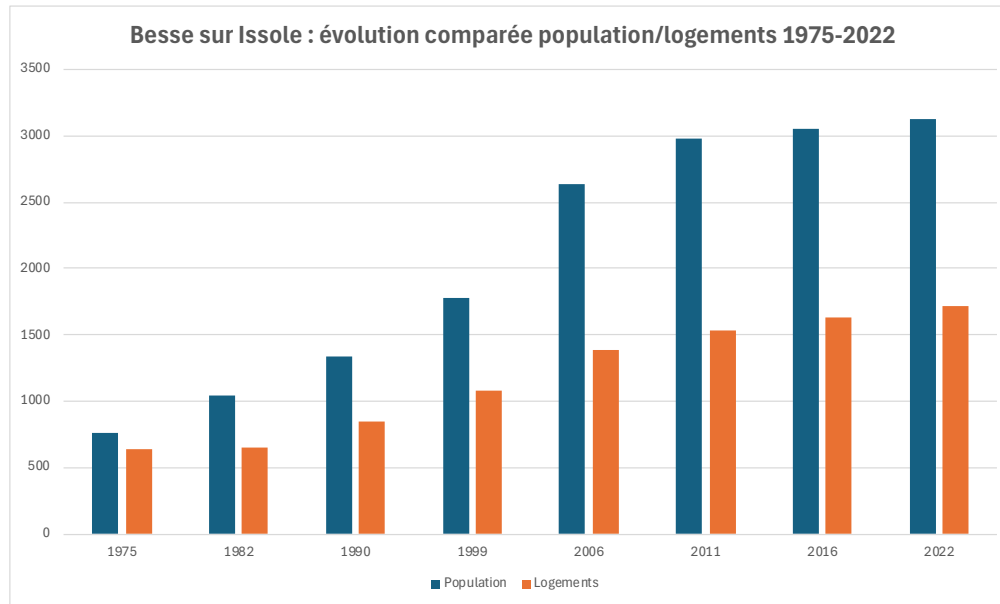
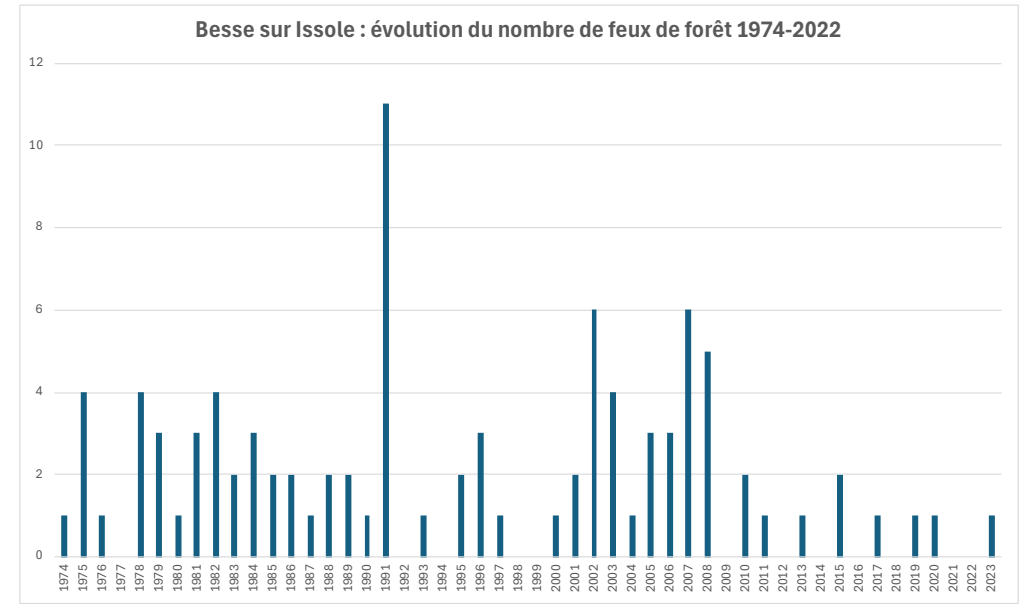


3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

zones naturelles boisées, et elles ont été le réceptacle de la dynamique d'urbanisation et de développement démographique des cinquante dernières années (756 habitants et 637 logements en 1975, 1040 habitants et 651 logements en 1982, 1342 habitants et 843 logements en 1990, 1779 habitants et 1078 logements en 1999, 2630 habitants et 1380 logements en 2006, 2980 habitants et 1532 logements en 2011, 3050 habitants et 1634 logements en 2016, 3123 habitants et 1714 logements en 2022).

Pour autant, l'évolution comparée des graphiques de l'évolution démographique et urbaine (ci-dessous) et de l'évolution du nombre de feux de forêts enregistrés sur la commune (ci-contre en haut) ou de l'évolution des surfaces affectées par les feux de forêt (ci-contre en bas) ne fait apparaître aucune corrélation entre développement démographique et urbain et fréquence ou intensité des feux de forêt.

Enfin, il y a lieu de préciser que pour la commune de Besse sur Issole, la Base de Données sur les Incendies de Forêt en France (BDIFF), ne fait état sur la période 1974-2022 d'aucune construction partiellement ou totalement détruite par un feu de forêt et d'aucun dommage corporel en lien avec un feu de forêt.



3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

En juillet 2023, une carte d'aléa feu de forêt a été établie pour l'ensemble des communes varoises non couvertes par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF).

Cette cartographie a été établie sur la prise en compte du couvert végétal et est reproduite ci-contre sur le zonage du PLU de Besse sur Issole. Elle fait apparaître cinq niveaux d'aléas : très faible, faible, modéré, fort et très fort.

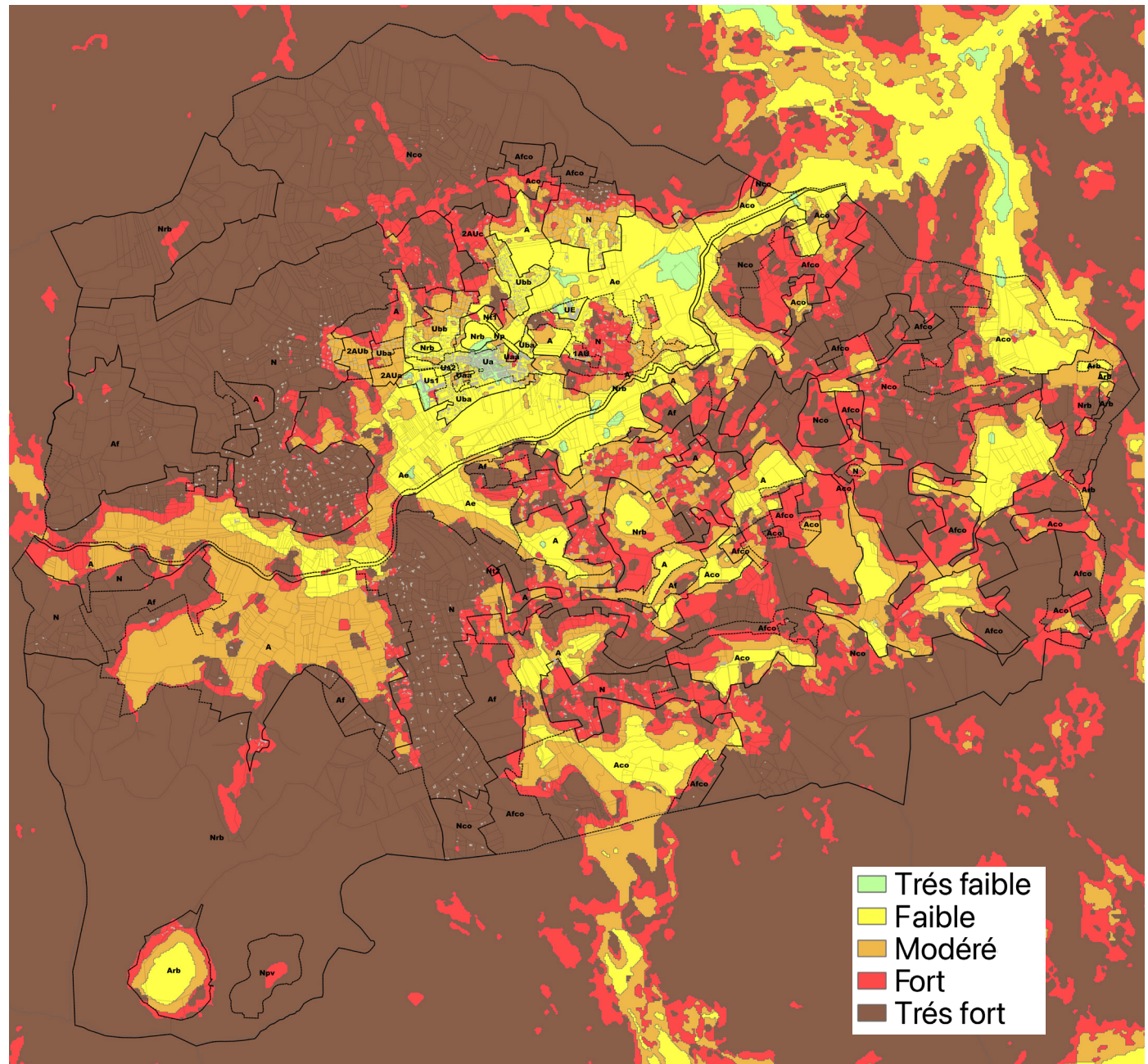
Cette carte d'aléa n'est pas un zonage du risque mais une indication du niveau d'exposition à la probabilité de subir un phénomène d'incendie pour une intensité donnée.

Cette cartographie étant basée sur le couvert végétal, elle fait logiquement apparaître :

- un aléa très faible ou faible uniquement sur le cœur villageois et sur les espaces agricoles ouverts dépourvus de toute végétation (espaces viticoles généralement)
- un aléa fort ou très fort sur quasiment tout le reste de la commune (hormis certains espaces agricoles classés en aléa modéré), ces espaces étant des espaces boisés.

La note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'incendie de forêt précise que cette carte d'aléa doit être mise en perspective avec la cartographie des formes urbaines qui distingue quatre typologies d'espaces urbanisés :

- l'urbanisation dense : groupe de 10 ou plus constructions distantes entre elles de moins de 15 mètres (hors effet de bordure, donne une densité moyenne d'environ 9 à 15 constructions par hectare).



3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

- l'urbanisation groupée : groupe de 1 à 9 constructions, distant de plus de 15 mètres des autres constructions ou groupes de constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 50 mètres (hors effet de bordure, donne une densité moyenne d'environ 5 à 8 constructions par hectare).

- l'urbanisation diffuse qui peut correspondre à :

- un groupe de 3 constructions, distant de plus de 100 m des autres constructions ou groupes de constructions. Pour chaque construction, la somme des distances aux 2 autres est inférieure ou égale à 100 m,
- un groupe de 1 à 5 constructions, distant de plus de 50 m des autres constructions ou groupes de constructions. Les distances entre chacune des constructions sont inférieures à 100 m. (hors effet de bordure, donne une densité moyenne d'environ 2 à 4 constructions par hectare)

- l'urbanisation isolée qui peut correspondre à :

- un groupe de 1 à 2 constructions, distant de plus de 100 m des autres constructions ou groupes de constructions,
- un groupe de 3 constructions, distant de plus de 100 m des autres constructions ou groupes de constructions. Pour au moins une des constructions, la somme des distances aux 2 autres est supérieure à 100 m. (hors effet de bordure, donne une densité moyenne d'environ 1 à 2 constructions par hectare)

Sont considérés comme zones urbanisées les formes urbaines denses ou groupées.

La note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'incendie de forêt précise par ailleurs des **recommandations (qui ne sont pas des prescriptions)** en matière d'urbanisation en fonction des niveaux d'aléas :

- en aléa fort et très fort, le principe général recommandé est que le développement de l'urbanisation est à proscrire et à rechercher sur des zones de moindre aléa. Cependant, des projets, hors projets d'établissement sensible et/ou stratégique, peuvent être étudiés en densification d'une zone urbanisée existante défendable, sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, sans augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et en ne générant pas de l'aléa induit. La densification doit s'accompagner de l'amélioration de la défendabilité.

- en aléa moyen, le principe général recommandé est la constructibilité dans les zones

urbanisées défendable, et l'inconstructibilité ailleurs. Les principes de densification des zones d'enjeu groupé, le comblement des « dents creuses », la construction en continuité de l'urbanisation existante en limitant le linéaire à défendre, la position par rapport au milieu naturel, devront être respectés. L'urbanisation nouvelle devra être défendable. Les espaces actuellement non urbanisés avec enjeux inscrits dans les documents d'urbanisme à la date de diffusion du présent PAC, seront constructibles avec des prescriptions adaptées⁵. Les espaces non urbanisés et sans enjeux d'urbanisme futur seront inconstructibles.

Par ailleurs, la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'incendie de forêt précise les notions d'aléa subi et d'aléa induit :

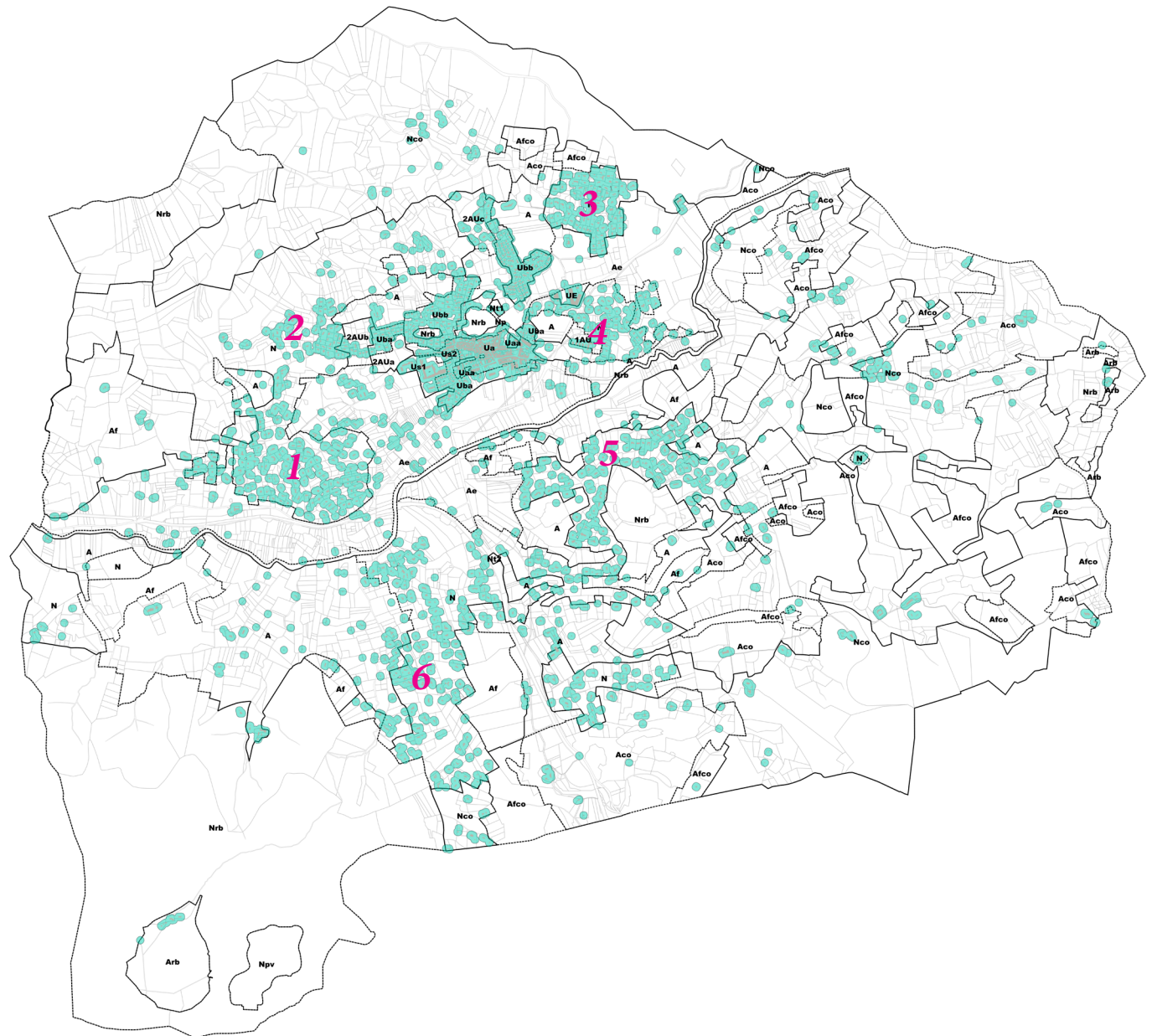
- l'aléa subi traduit les caractéristiques d'un incendie établi qui impacte le lieu considéré.

- l'aléa induit définit les caractéristiques d'un incendie émanant du lieu considéré et qui génère une menace sur les enjeux situés dans sa direction de propagation. La qualification de l'aléa doit être fondée sur la notion d'aléa subi. L'aléa induit est utilisé très ponctuellement et à l'échelle des projets, lorsque les nouveaux enjeux sont conséquents et génèrent alors une menace nouvelle et supplémentaire pour le massif forestier (exemple : centrale photovoltaïque au sol, entrepôt de stockage d'hydrocarbures, etc.).

3.3.2. Incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles sur les enjeux feu de forêt.

Cette cartographie fait apparaître :

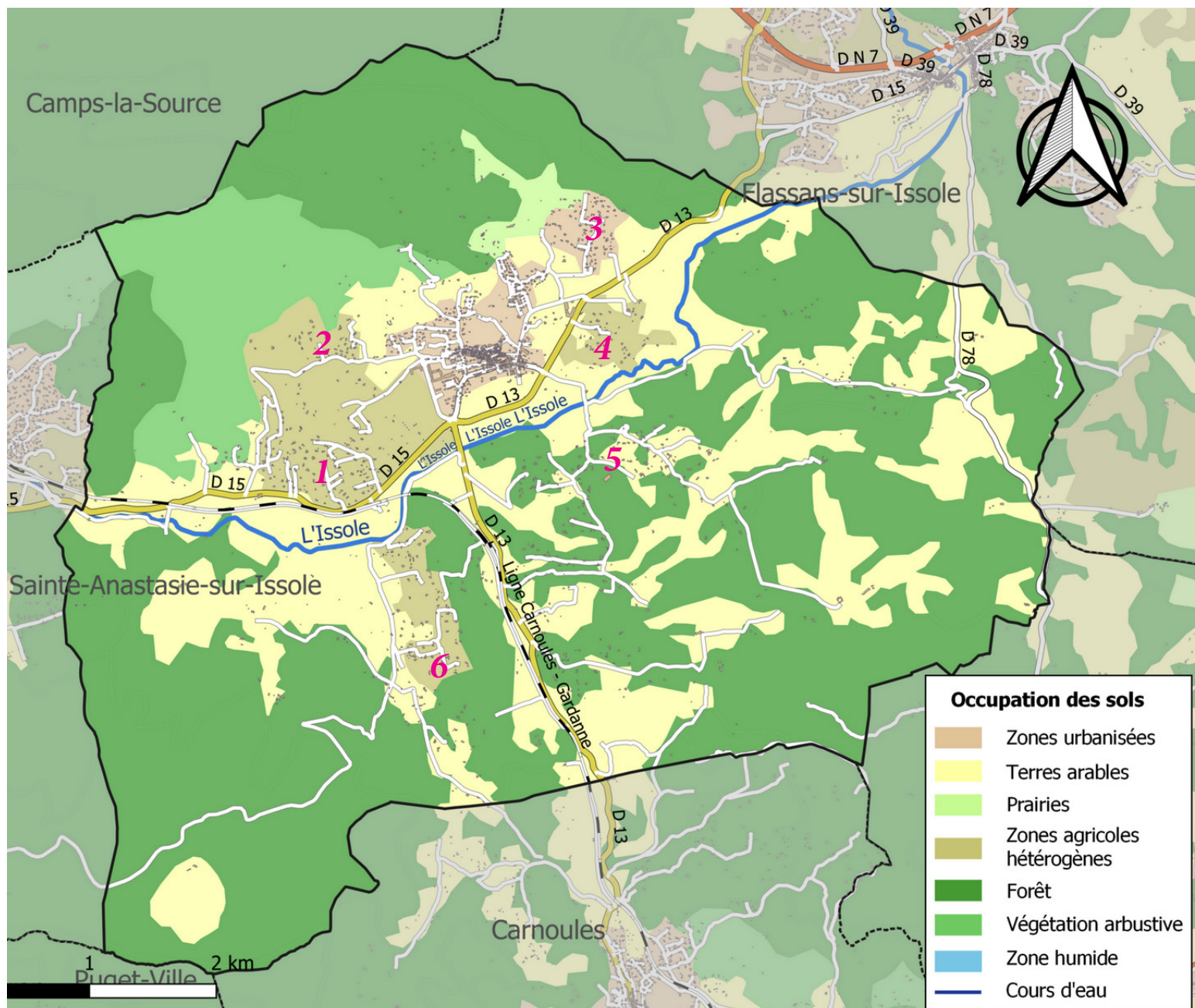
- une urbanisation dense articulée sur le village et ses zones pavillonnaires périphériques
- une urbanisation groupée sur les anciennes zones NB périphériques et reclassées en zones naturelles dans le PLU approuvé de février 2018 : quartiers du Fougou/les Angles (1), de la Baume (2), de l'Enclos/Pératier (3), de Pécaussier (4), de Cros d'Aude/Cros de Quitta (5), de Camp de la Roque/la Romane (6)
- une urbanisation diffuse ou isolée sur les autres secteurs, notamment sur des secteurs agricoles excentrés
- l'absence d'urbanisation sur les cœurs de massifs forestiers au Nord (piémonts de Saint Quinis) ou au Sud (plateau de Thèmes)



3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

L'identification et la caractérisation de ces formes urbaines réalisées à partir des tampons autour des constructions existantes est confirmée par la cartographie de l'occupation des sols issue de la base de données européenne Corine Land Cover reproduite ci-contre qui identifie :

- le quartier de l'Enclos/Pératier (3) comme zone urbanisée
- les quartiers du Fougou/les Angles (1), de la Baume (2), de Pécaussier (4), et de Camp de la Roque/la Romane (6) comme zones agricoles hétérogènes
- les quartiers de Cros d'Aude/Cros de Quitta (5) dans un patchwork combinant forêt et terres arables



3.3. Évaluation environnementale de la modification du PLU sur les enjeux feu de forêt

Comme déjà vu précédemment (cf 3.2.2 ci-avant), la modification du PLU a pour objet la redéfinition des **possibilités d'extension** des constructions d'habitations existantes en zones agricoles, naturelles et de leurs secteurs **mais n'a nullement pour objet d'autoriser un développement de l'urbanisation au sein de ces zones puisque toutes les nouvelles constructions y demeurent interdites, à l'exception des très rares cas de constructions nécessaires à l'activité agricole.**

Par ailleurs, au terme d'une jurisprudence constante issue notamment des modalités d'application de la loi littoral, l'agrandissement d'une construction existante n'est pas constitutif d'une extension de l'urbanisation (cf notamment les décisions du Conseil d'État n°419139 du 3 avril 2020 ou n°297744 du 21 mai 2008).

Dès lors,

- considérant que la modification du PLU n'a que pour objet la redéfinition des règles en matière d'extension des constructions existantes en zones agricoles et naturelles sans entraîner une extension de l'urbanisation.

- considérant que la majeure partie de ces zones relèvent de la typologie de l'urbanisation groupée au regard du nombre et de la densité de constructions.

- considérant qu'au regard de la note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'incendie de forêt des projets en densification de zones urbanisées existantes en zones d'aléa fort ou très fort peuvent être étudiés sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, sans augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens et en ne générant pas de l'aléa induit.

- considérant que la redéfinition des possibilités d'extension des constructions existantes en zones agricoles ou naturelles n'a pas pour effet d'augmenter le linéaire à défendre.

- considérant que la redéfinition des possibilités d'extension des constructions existantes en zones agricoles ou naturelles n'a pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, les constructions d'habitations étant d'ores et déjà existantes et leurs occupants étant déjà présents sur site.

- considérant que la redéfinition des possibilités d'extension des constructions existantes en zones agricoles ou naturelles n'a pas pour effet de générer de l'aléa induit.

- considérant l'analyse historique de la fréquence des feux de forêt issue des bases de données officielles (nombre de feux et superficies affectées) qui ne met nullement en exergue une corrélation entre urbanisation/développement démographique et augmentation du risque feu de forêt.

- considérant que les zones agricoles et naturelles sur lesquelles la modification redéfinit les possibilités d'extension des constructions existantes sont toutes soumises aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) qui participent très activement à la défense incendie.

- considérant les obligations de défense incendie imposées par le Règlement Départemental de Défense Incendie approuvé en février 2017.

- considérant que le PLU définit un cadre réglementaire définissant les possibilités de constructions mais que ces dernières restent soumises à des autorisations d'urbanisme au cas par cas (déclarations préalables et permis de construire) encadrées notamment par les dispositions des articles R.111-2 et R.111-5 du Code de l'Urbanisme qui laissent toute latitude pour refuser les autorisations d'urbanisme en fonction des circonstances locales s'il est avéré que le projet est trop exposé au risque incendie et que sa défendabilité ne peut être assuré.

Il ressort en conclusion que la modification du PLU et notamment le point 4 relatif à la redéfinition des possibilités d'extension des habitations existantes en zones naturelles et agricoles n'a pas d'incidence négative sur les enjeux feu de forêt.

4. Évaluation des incidences Natura 2000

4.1. Le contexte réglementaire Natura 2000 et les documents d'urbanisme.

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne. Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- la préservation de la diversité biologique.
- la valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.

Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives «Oiseaux» (1979) et «Habitats», faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.

La directive Oiseaux/ ZPS permet ainsi de :

- Répertorier les espèces et sous-espèces menacées.
- Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune.
- Délimiter les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive Habitats, faune, flore/ ZSC permet quant à elle de :

- Répertorier les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire.
- Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales.
- Délimiter les Zones de Spéciales de Conservations (ZSC).

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :

- d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale,
- et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ce cadre, la modification du PLU de Besse sur Issole doit comporter une étude d'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu :

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I - Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II - Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir,

III - S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV - Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables

4. Évaluation des incidences Natura 2000

subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

- 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...)
- 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...)
- 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus).

Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

La réalisation de cette étude d'évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

4. Évaluation des incidences Natura 2000

4.2. Localisation et présentation des sites Natura 2000

La commune de Besse sur Issole comporte une zone Natura 2000, la Zone Spéciale de Conservation des « Marais de Gavoti – Lac de la Bonne Cougne – Lac Redon » (FR9301621) dont seul le marais de Gavoti est présent sur le territoire communal. La carte ci-contre permet de le localiser.

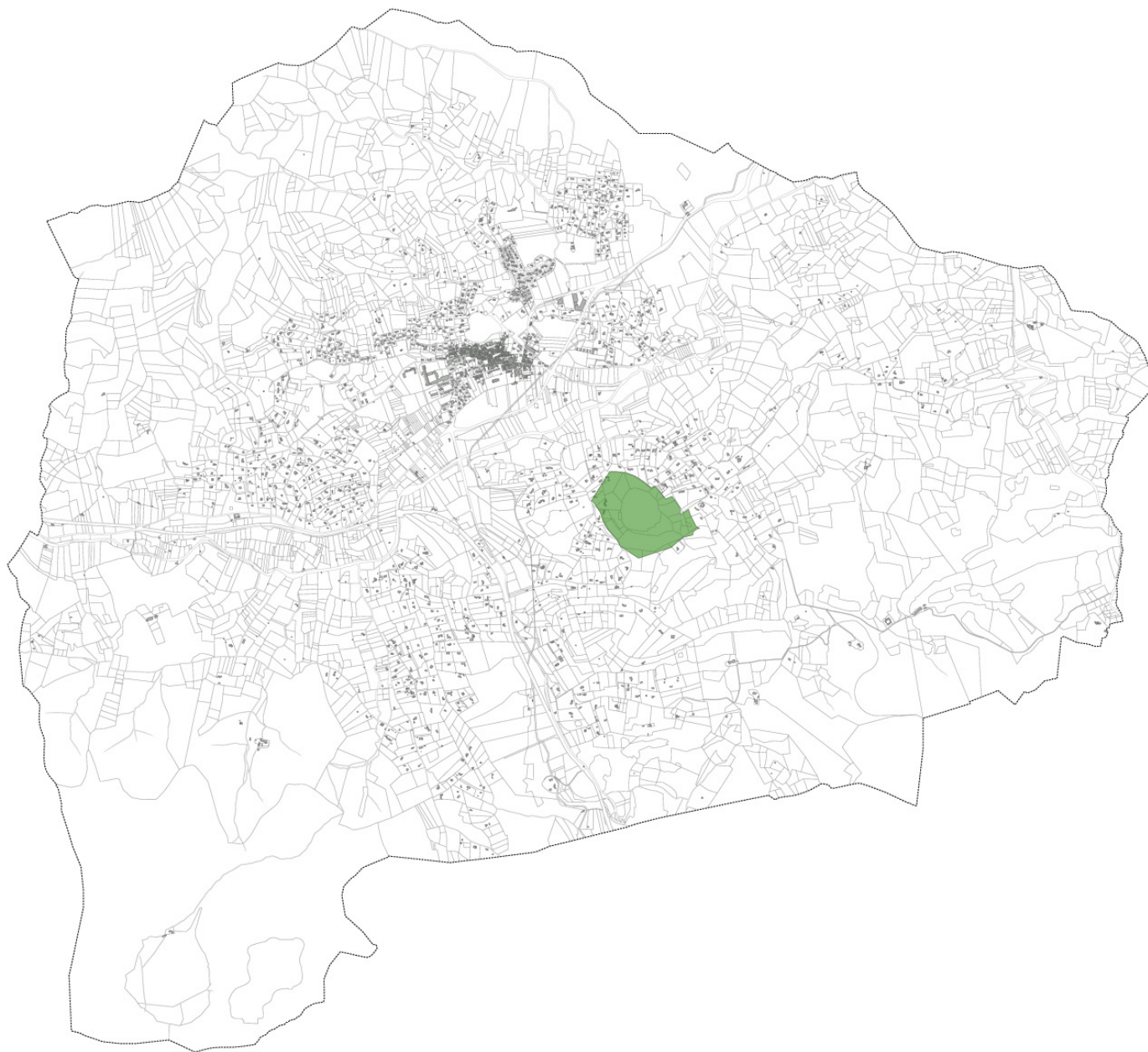
Caractéristiques de la zone :

Elle correspond à des zones humides temporaires, relictuelles, constituées au sein de vastes dépressions en cuvette situées sur les communes de Besse sur Issole, Flassans sur Issole et Gonfaron. Les conditions écologiques y autorisent une grande biodiversité végétale et animale. On y trouve les deux stations de l'Armoise de Molinier et du bupreste *Agrilus lacus* dont il se nourrit ainsi qu'une flore originale des mares temporaires méditerranéenne. Ces lacs abritent également un cortège de Characées et d'invertébrés aquatiques remarquable, dont *Lindieriella massaliensis* crustacé endémique de 5 stations en Provence. Une population de Tortue d'Hermann et de *Pelobate cultripède* sont également à noter.

Vulnérabilité :

Les spectacles d'été (sons et lumière) qui sont donnés contre le Lac de Gavoty induisent un risque de détérioration du site.

50 gros herbivores domestiques (chevaux, lamas, vaches, ânes, mouton, chèvres..), parqués à l'année contre la zone du lac, les rejets d'eau usées, les forages des secteurs urbanisés peuvent avoir des conséquences sur la qualité et la quantité d'eau alimentant le lac de



4. Évaluation des incidences Natura 2000

Gavoty.

Des extensions des surfaces viticoles sont possibles.

4.3. Analyse des incidences de la modification du PLU sur le site Natura 2000

Le site Natura 2000 et ses abords avaient été classés dans le PLU approuvé en 2018 en zone naturelle de réservoir de biodiversité Nrb.

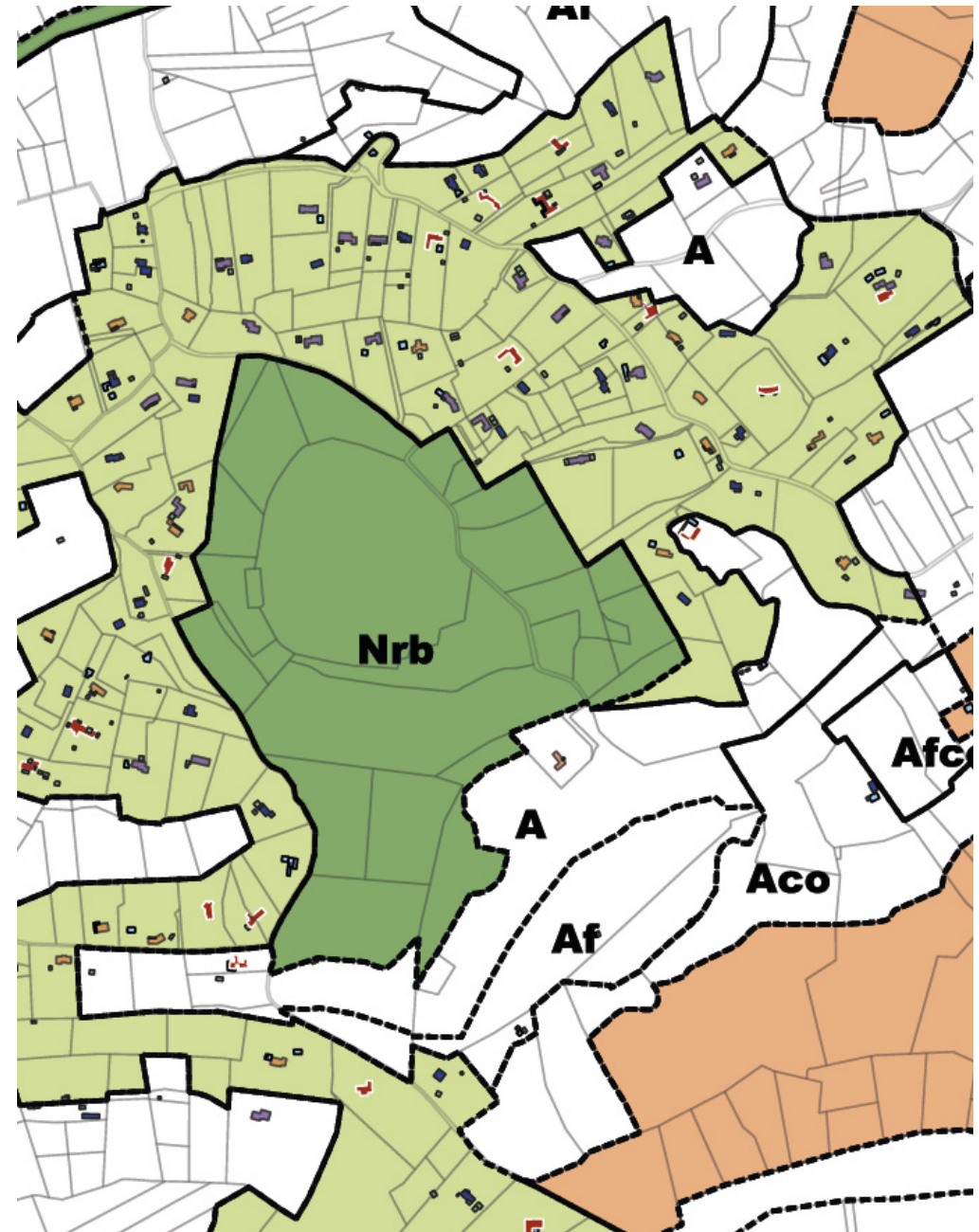
Le périmètre de cette zone Nrb reste inchangé au travers de la modification du PLU.

Les principales évolutions réglementaires sont celles relatives aux possibilités d'extension des constructions d'habitations existantes. Toutefois, aucune habitation n'étant présente au sein de la zone Nrb du Lac de Gavoty, ce point de modification n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

Par ailleurs, la modification du PLU prolonge l'emplacement réservé n°12 (cf objet n°12.3) mais ce prolongement est sans incidence sur le site Natura 2000 puisque l'emplacement réservé n'a que pour objet d'assurer une maîtrise foncière sur un chemin déjà existant.

Enfin, il y a lieu de préciser que le site Natura 2000 fait l'objet de diverses modalités de protection/gestion (Espace Naturel Sensible du département du Var, arrêté préfectoral de protection de biotope de décembre 2011).

La modification du PLU n'a donc pas d'incidence sur le site Natura 2000.



5. Indicateurs relatifs à l'analyse des résultats de l'application du plan.

Au terme des dispositions des articles R.151-3 et R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. Ces indicateurs 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.

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Démographie	Évolution de la population communale Évolution de la structure démographique Évolution de la structure des ménages Évolution de la population active et des lieux d'emploi	Sources INSEE Analyse des effectifs scolarisés sur la commune Enquête de déplacement domicile/travail
Logement	Évolution du nombre de logement Évolution de la structure du parc de logement Évolution du parc social Évolution du marché du logement	Sources INSEE Sources SITADEL
Économie	Évolution de l'activité économique sur la commune Analyse des créations d'entreprises Fonctionnement de l'économie touristique	Sources INSEE / Chambre de Commerce et d'Industrie / Chambre des Métiers /
Agriculture	Évolution de la Surface Agricole Utilisée Évolution des productions agricoles Évolution des aires AOP Évolution de l'emploi agricole Évolution du foncier agricole	Sources recensement agricole / Chambre d'Agriculture / INAO / SAFER
Transport et déplacement	Évolution des flux de circulation Analyse de l'accidentologie Analyse de l'usage des transports en commun Analyse de l'évolution de la capacité en stationnement	Sources Conseil Départemental / Commune
Eaux	Évolution de la consommation d'eau potable Évolution de la production d'eaux usées Etat des réseaux Fonctionnement de l'assainissement individuel Analyse des eaux de surface	Sources sociétés fermières / SPANC / ARS
Occupation du sol	Évolution de la consommation du sol Évolution des typologies d'occupations du sol Analyse des surfaces mobilisables disponibles	Sources Commune / Communauté de Communes Cœur du Var

5. Indicateurs relatifs à l'analyse des résultats de l'application du plan.

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Paysages et patrimoine	Protection et valorisation des paysages Préservation des éléments protégés	Sources Commune / DREAL / UDAP
Biodiversité et milieux naturels	Évolution de l'occupation du sol Parties du territoire bénéficiant de protections réglementaire ou de périmètres d'inventaire Nombre et nature des projets d'aménagement dans des espaces naturels	Sources Commune / DREAL / DDTM / CEN PACA
Climat, air, énergie	Quantité de gaz à effet de serre émise en un an sur la commune Part relative de projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments Nombre de projets d'énergies renouvelables sur le territoire communal Puissance potentielle théorique de production par énergie renouvelable sur la commune Quantité annuelle d'oxyde d'azote (NOx) émise Quantité annuelle de CO2 émise Quantité annuelle de particules en suspension (PM) émise	Sources Commune / Communauté de Communes Cœur du Var / DDTM / ATMO PACA
Nuisances	Nombre de logements exposés aux nuisances sonores Nombre d'aménagements réalisés ou part relative annuelle de projets intégrant des obligations de réduction des nuisances sonores	Sources Commune / DDTM / DREAL
Risques	Nombre de logements exposés à un risque Nombre de logements exposés à l'aléa incendie Nombre de logements exposés à l'aléa inondation Nombre de transports de marchandises dangereuses	Sources Commune / DDTM / DREAL

4. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. Résumé non technique des évolutions et modifications apportées au PLU

La commune de Besse sur Issole a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 21 février 2018 et a approuvé une modification simplifiée de ce PLU le 25 janvier 2024.

Le 19 juin 2024, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une révision générale de ce PLU.

En parallèle de cette révision générale en cours, il est apparu nécessaire de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun du PLU, en vue notamment d'y apporter des évolutions, adaptations et précisions réglementaires demandées par l'Administration « au quotidien » du Droit des Sols

Cette modification a été initiée par l'arrêté municipal du 27 mars 2025.

Elle porte sur 12 objets :

- Objet n°1 : prise en compte du risque inondation

Ce premier objet consiste en la redéfinition des prescriptions relatives aux zones inondables par l'intégration dans le PLU du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 2 novembre 2023.

- Objet n°2 : rajout de dispositions en matière de gestion et de réduction du ruissellement urbain

Ce deuxième objet consiste en l'ajout en dispositions générales du règlement d'urbanisme d'un nouvel article précisant des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.

- Objet n°3 : redéfinition de certaines règles applicables au centre villageois

Ce troisième objet consiste en la redéfinition ou l'ajout de prescriptions relatives à la mixité sociale de l'habitat, aux obligations en matière de règles de stationnement, à la politique de préservation des commerces de proximité et à la valorisation du patrimoine.

- Objet n°4 : redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles

Ce quatrième objet consiste en la redéfinition de certaines règles applicables aux zones

agricoles et naturelles afin notamment de corriger certaines règles sans fondement juridique et d'améliorer la compatibilité du PLU avec le SCOT Cœur du Var.

- Objet n°5 : rajout d'un lexique dans les dispositions générales du règlement

Ce cinquième objet consiste en l'intégration d'un nouveau lexique précisant les termes et les notions du règlement d'urbanisme.

- Objet n°6 : réglementation relative aux capteurs photovoltaïque en toitures

Ce sixième objet consiste en l'ajout en dispositions générales du règlement d'urbanisme d'un nouvel article précisant des prescriptions relatives à l'implantation des capteurs photovoltaïques en toitures.

- Objet n°7 : réglementation relative à la défense incendie

Ce septième objet consiste en l'ajout en dispositions générales du règlement d'urbanisme d'un nouvel article précisant des prescriptions relatives à la défense incendie, prescriptions issues du Règlement Département de Défense Incendie approuvé en février 2017.

- Objet n°8 : opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Ce huitième objet consiste en précisions réglementaires relatives à l'application des règles en cas de divisions foncières dans la zone pavillonnaire UB

- Objet n°9 : dispositions réglementaires relatives à la hauteur des constructions

Ce neuvième objet consiste en l'ajout en dispositions générales du règlement d'urbanisme d'un nouvel article précisant les conditions d'applications de la règle de hauteur des constructions, agrémenté de croquis explicatifs

- Objet n°10 : adaptations/précisions réglementaires diverses

Ce dixième objet consiste en adaptations et précisions réglementaires relatives aux

1. Résumé non technique des évolutions et modifications apportées au PLU

conditions de desserte en zone UA et UB, aux murs de soutènement, à l'implantation des citernes, aux règles de prospect et de hauteur en zone pavillonnaire UB, aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone d'activités économiques UE, et aux règles encadrant les constructions existantes en zone à urbaniser 2AU.

- Objet n°11 : correction d'une erreur matérielle dans la liste des éléments de patrimoine

Ce onzième objet consiste en la correction d'une erreur matérielle constatée dans l'inventaire du patrimoine annexé au PLU

- Objet n°12 : modifications apportées aux emplacements réservés

Ce douzième objet consiste en une modification du tracé des emplacements réservés n°2, n°5, n°12, n°17, en modifications des désignations des emplacements réservés n°10, n°19, n°21, n°23, n°26, n°27, n°29, et en la création de cinq nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création de bassins de rétentions (emplacements réservés n°30 et 32), pour la création d'un parking (emplacement réservé n°31), pour l'élargissement du chemin de Pevoulloua (emplacement réservé n°33) et pour l'aménagement d'une aire de retournement en bordure du chemin des collines (emplacement réservé n°34).

2. Résumé non technique de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

Ce chapitre justifie de la compatibilité de la modification du PLU avec les documents de rang supérieur, en l'occurrence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Cœur du Var approuvé en avril 2016 et avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) Cœur du Var approuvé en septembre 2022.

Il se présente sous forme de tableaux justifiant :

- de la compatibilité de la modification du PLU avec 131 objectifs déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT
- de la compatibilité de la modification du PLU avec 23 objectifs déclinés dans le PCAET

3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Dans le cadre de la modification du PLU, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie le 28 avril 2025 au titre de l'analyse à éligibilité à évaluation environnementale dans le cadre de la procédure dite «cas par cas ad hoc».

Par décision rendue en date du 26 juin 2025, la MRAE a précisé que la modification du PLU était soumise à évaluation environnementale sur la base d'un certain nombre de considérants.

Cet avis de la MRAE a précisé que les objectifs poursuivis par l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU étaient précisés dans les considérants motivant son avis.

En conséquence, la présente évaluation environnementale porte sur deux points successifs :

- les incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles (objet n°4 de la modification) sur les enjeux de biodiversité
- les incidences de la redéfinition de certaines règles applicables aux zones agricoles et naturelles (objet n°4 de la modification) sur les enjeux feu de forêt

Les incidences sur les enjeux de biodiversité exposent successivement :

- un rappel de l'état initial sur la Trame Verte et Bleue, les ZNIEFF, Natura 2000, les zones humides, les Espaces Naturels Sensibles, le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann, l'arrêté préfectoral de protection de biotope
- un rappel de la redéfinition des règles applicables aux zones agricoles et naturelles
- les incidences de la redéfinition de ces règles sur les enjeux de biodiversité.

Les incidences sur les enjeux feu de forêt exposent successivement :

- un rappel de l'état initial : historique des feux de forêt à différentes échelles de référence, cartographie de l'aléa feu de forêt, recommandations en matière d'urbanisation en fonction des niveaux d'aléas
- les incidences de la redéfinition des règles applicables aux zones agricoles et naturelles sur les enjeux de biodiversité

L'évaluation environnementale comporte également :

- une évaluation des incidences Natura 2000
- les indicateurs relatifs à l'analyse des résultats de l'application du plan.