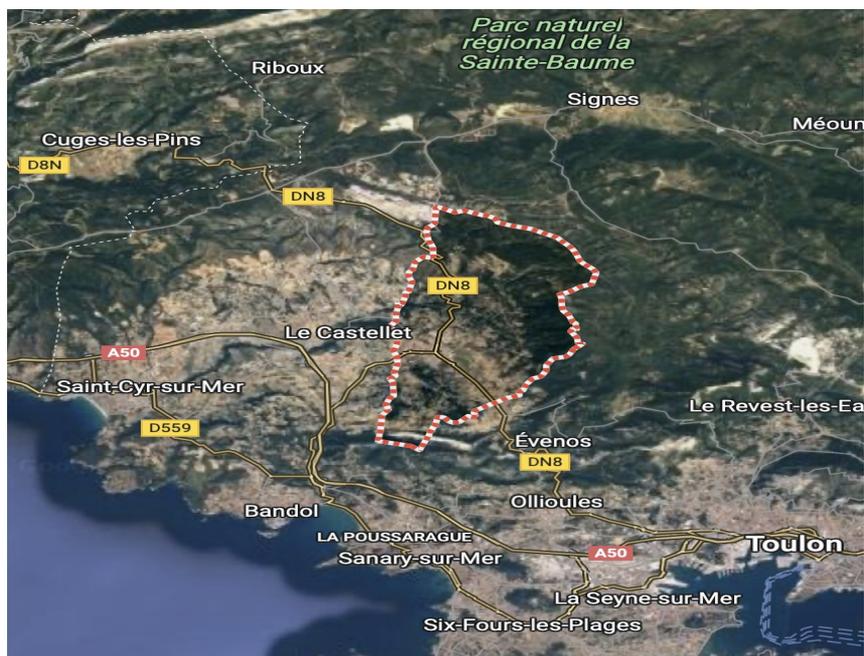


Enquête publique relative à la révision n° 1 du  
**Plan Local d'Urbanisme**  
de la commune du Beausset.



**2<sup>ème</sup> Partie :**

**Conclusions et Avis du Commissaire enquêteur.**

Porteur de projet : Commune du Beausset

Commissaire enquêteur : M.Branellec Philippe

## Table des matières

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 - Cadre général du projet .....</b>                                      | <b>2</b> |
| <b>2 - Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.....</b>                  | <b>2</b> |
| <b>2.1 - Présentation de la commune .....</b>                                 | <b>2</b> |
| <b>2.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). ....</b> | <b>2</b> |
| <b>2.3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</b>    | <b>3</b> |
| <b>2.4 - Projections démographiques et résidentielles.....</b>                | <b>3</b> |
| <b>3 - L'enquête publique.....</b>                                            | <b>4</b> |
| <b>3.1 - Organisation de l'enquête. ....</b>                                  | <b>4</b> |
| <b>3.2 - Participation du public.....</b>                                     | <b>4</b> |
| <b>3.3 - Principales thématiques des contributions. ....</b>                  | <b>4</b> |
| <b>3.4 - Faits marquants.....</b>                                             | <b>5</b> |
| <b>4 - Conclusions du commissaire enquêteur.....</b>                          | <b>5</b> |
| <b>5 - Avis du commissaire enquêteur. ....</b>                                | <b>7</b> |

## 1 - Cadre général du projet

La commune du Beausset est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 août 2012, et modifié le 10 octobre 2016 puis le 31 janvier 2019.

Face aux évolutions du code de l'urbanisme, issues notamment des lois Grenelle II et ALUR<sup>1</sup>, et compte tenu des enjeux concernant les réseaux et équipements publics, des problématiques liées à l'économie, le logement et les espaces naturels, la commune du Beausset a décidé par délibération du conseil municipal du 4 juin 2015 d'engager une procédure de révision du PLU.

Par arrêté municipal n° 2024.04.26.01 Monsieur le Maire de la commune du Beausset a prescrit l'enquête publique portant sur la révision n°1 du PLU arrêtée par délibération du conseil municipal du 7 septembre 2023 après concertation publique.

J'ai été désigné le 17/01/24 par décision n° E 23000067/83 du tribunal administratif de Toulon pour réaliser l'enquête publique mentionnée ci-dessus. Cette enquête publique a été organisée conformément au code de l'environnement, et notamment ses articles L 123-1 et suivants.

## 2 - Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

### 2.1 - Présentation de la commune

La commune du Beausset, située au Sud Ouest du département du Var s'étend sur une superficie de 36km<sup>2</sup>, elle est intégrée avec la communauté d'agglomération sud Sainte Baume au territoire du Schéma de Cohérence Territoriale « Provence Méditerranée »<sup>2</sup> et pour partie dans le parc naturel régional de la Sainte Baume.

La D 559 B relie le Beausset à Bandol et donne accès à l'autoroute A 50, la commune est également traversée par la DN 8 reliant Toulon à Marseille et permet la desserte de la zone d'activité de Signes. Le Beausset bénéficie d'une bonne desserte routière, néanmoins le trafic induit est très important<sup>3</sup>.

La zone naturelle représente 60% de la surface de la commune qui est de fait particulièrement exposée au risque incendie. La prise en compte des risques naturels, dont l'incendie, génère de nombreuses contraintes d'aménagement. Le PPRIF<sup>4</sup> en cours d'élaboration, aura une valeur de servitude d'utilité publique une fois approuvé. Actuellement la commune est couverte par un porté à connaissance du risque incendie.

### 2.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le nouveau PLU a pour ambition la préservation de l'environnement communal et la valorisation du patrimoine, mais aussi l'accueil de nouveaux habitants tout en maintenant la qualité du cadre de vie et le développement économique en lien avec les ressources.

Ces ambitions sont déclinées dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** dont les orientations sont les suivantes :

- ✓ Valoriser le « territoire-patrimoine », l'identité du Beausset.
- ✓ Conforter le Beausset autour de son centre-village Provençal.
- ✓ Conforter l'économie et les emplois locaux.

---

1 Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014

2 SCOT PM approuvé le 6 septembre 2019 et en cours de révision.

3 Hors PLU, une étude de contournement, pilotée par la Cci est actuellement en cours.

4 Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.

## 2.3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette révision comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les thématiques suivantes :

- ✓ l'aménagement et la mise en valeur des entrées de ville (OAP 1).
  - ✓ le patrimoine du village et la découverte du territoire (OAP 2).
  - ✓ la Trame Verte et Bleue (OAP 4).
- et une OAP sectorielle définie pour l'aménagement d'un parking au nord du village (OAP 3).

## 2.4 - Projections démographiques et résidentielles.

La révision retient une croissance démographique de 1900 habitants à l'horizon 2037. La commune est par ailleurs soumise à l'objectif de production de logements sociaux fixé par la loi SRU<sup>5</sup>. Le PLU prévoit en conséquence la production de 1087 logements supplémentaires dont 883 logements sociaux. Le projet de révision dépasse à ce titre les objectifs triennaux fixés par l'article 55 de la loi SRU.

Ainsi, la révision planifie d'une part des secteurs de renouvellement urbain (Daudet et Malraux), d'autre part la création de 7 emplacements réservés à la mixité sociale dont 2 nécessiteront une modification ultérieure du PLU pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation (Zones 2AU Pignet et Maran).

Le PLU révisé prévoit enfin la création d'un secteur NL destiné à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage.

---

5 Solidarité et Renouvellement Urbain.

## 3 - L'enquête publique.

### 3.1 - Organisation de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée à la Mairie du Beausset, entre le 21 mai et le 19 juin 2024 dans de très bonnes conditions pour recevoir et informer le public.

Le dossier et un registre d'enquête étaient disponibles au siège de l'enquête, un registre dématérialisé et des adresses mail et postale ont par ailleurs été mis en œuvre pour permettre au public d'apporter des observations.

### 3.2 - Participation du public.

La participation a été particulièrement importante (252 contributions), ce qui témoigne de l'intérêt de la population pour la révision de son Plan Local d'Urbanisme, mais aussi de l'inquiétude suscitée par les deux thématiques qui arrivent en tête des préoccupations du public : la création d'une aire de grandes manifestations destinée potentiellement aux gens du voyage, mais aussi et surtout la production de logements sociaux.

### 3.3 - Principales thématiques des contributions.

- ✓ Eu égard à l'absence d'équipements dédiés et des difficultés d'accès aux parcelles projetées pour l'accueil des gens du voyage, ce projet a été vivement contesté. L'association de défense des riverains a par ailleurs présenté les problématiques d'insalubrité et d'insécurité générés par la présence des gens du voyage.

Compte tenu des nombreuses difficultés mentionnées par les riverains au cours de l'enquête, la municipalité souhaite abandonner le projet de création de cette aire de grand passage. (Cf lettre en réponse au PV de synthèse annexée au rapport d'enquête).

- ✓ Pour ce qui concerne l'opposition aux constructions de logements sociaux, certains riverains se sont regroupés en associations et ont également produit des pétitions. Les principaux arguments portent sur les craintes pour le cadre de vie et les désagréments potentiellement induits : problèmes de circulation et de stationnement, hauteur des constructions, nuisances sonores et visuelles, augmentation de la population incompatible avec l'offre de service et les équipements.

Le caractère social n'est pas explicitement invoqué pour justifier l'opposition aux logements sociaux, en revanche la part de 100 % réservée aux logements conventionnés est présentée comme un facteur dommageable à l'esprit de la mixité, voire un facteur aggravant de l'insécurité et une perte d'identité de la commune.

- ✓ Certains requérants ont demandé des évolutions du règlement pour permettre le développement ou l'implantation d'une activité professionnelle. La prise en compte de ces demandes permettrait, à mon avis, de conforter l'économie et les emplois locaux, et ainsi répondre à l'orientation 3 du PADD.

Ces demandes seront étudiées avec attention et prises en compte dans le cadre de l'élaboration du document final.

- ✓ Enfin, quelques participants voient dans cette enquête publique l'opportunité de remettre en cause le classement en zone N ou A car ils ne comprennent pas que des parcelles soient inconstructibles alors qu'elles ont un potentiel agricole nul et qu'elles sont entourées de parcelles construites.

La municipalité étudiera les possibilités de modification pour les parcelles situées à la marge des zones urbanisées, tout en veillant à limiter l'urbanisation et fixer une limite à la consommation d'espaces naturels et agricoles.

### 3.4 - Faits marquants.

L'oubli de transmission du dossier d'enquête à la MRAe, concomitamment à l'envoi aux PPA, a nécessité de différer le début de l'enquête publique de 3 mois. Le chef de service urbanisme, dont le départ en retraite était planifié fin juin n'a en conséquence pas pu participer à la rédaction du mémoire en réponse au PV de synthèse.

Je note enfin, la démission de l'adjoint chargé de l'urbanisme en dernière semaine d'enquête publique, il a été remplacé avant la remise du PV de synthèse des observations du public.

## 4 - Conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'étude du dossier d'enquête publique portant sur la révision du PLU du Beausset, de l'analyse des observations du public et des réponses de la commune au PV des synthèses, j'estime que ce projet de révision apporte des améliorations au PLU en vigueur.

Ces améliorations concernent particulièrement la mise en compatibilité avec les lois et règlements en vigueur, et la prise en compte de la problématique liée au logement. En effet,

- ✓ Le PADD traduit clairement la politique urbaine de la municipalité qui a conduit à engager la procédure de révision.
- ✓ Face à l'obligation de produire des logements sociaux fixée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la commune, fortement déficitaire, risque entre autre la majoration du prélèvement, la reprise automatique de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) et la délivrance des autorisations d'urbanisme dans certains secteurs par le préfet. La commune s'est ainsi engagée dans un projet courageux de planification de la construction de logements sociaux, qui dépasse les objectifs triennaux de la loi SRU.

Pour autant, en regard de la contestation de la population, la municipalité compte mettre en œuvre un ensemble d'équipements publics pour garantir l'intégration des bénéficiaires, et apportera une attention particulière à la gestion des flux supplémentaires de véhicules induits par les nouveaux logements. De plus, la municipalité veillera à ce que les bailleurs sociaux augmentent au maximum l'offre de stationnement. Par ailleurs, le règlement comporte des prescriptions réglementaires portant sur la hauteur maximale visant à garantir la qualité des projets.

A bilan, compte tenu des dispositions prévues pour l'intégration des nouveaux logements, j'estime que ce projet de révision contribuera à la production de logements sociaux afin de tendre à atteindre les objectifs SRU tout en préservant le cadre de vie.

- ✓ Les zones agricoles et naturelles représentent respectivement 31,6 % et 59,8 % de la surface de la commune, ce qui rend le positionnement du développement urbain extrêmement complexe. Pour autant la consommation d'espace est restée modérée mais néanmoins suffisante pour accueillir les nouveaux résidents. Les espaces artificialisés dans le cadre des ER « stationnement » seront intégrés à la version finale du rapport de présentation dans le chapitre consommation d'ENAF<sup>6</sup>.
- ✓ Cette révision permet l'augmentation de 125,5 ha des terres agricoles, qui représentent à présent 31,6 % du territoire communal. La politique agricole mise en place vise à préserver sur le long terme la vocation agricole de la commune et permet ainsi aux agriculteurs d'anticiper l'évolution de leurs exploitations. La révision du PLU est compatible avec l'objectif recherché par la création de la ZAP<sup>7</sup> de protection des terres cultivées contre la spéculation foncière.
- ✓ Le Beausset dispose de 4 accès routiers, la mise en place d'une OAP « entrée de ville » a pour objectif de préserver les vues, entretenir les éléments de patrimoine et replanter. A mon avis, les intentions déclinées dans cette OAP permettront de valoriser les entrées de ville et ainsi favoriser l'attractivité.

6 Espace Naturel Agricole et Forestier

7 Zone Agricole Protégée

## Conclusion et avis d'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Beausset.

- ✓ Les actions permettant de s'assurer de la protection de la trame verte et bleue sont définis dans l'OAP 4 qui sera complétée avec le réservoir de biodiversité recensé par le ScoT. De plus les propositions d'actions de l'atlas de la biodiversité de la commune sera ajouté à cette OAP.

### Je regrette toutefois

- ✓ Que l'étude de densification ne soit pas réalisée pour la zone UD, dont le coefficient d'emprise au sol a pourtant bénéficié d'une importante augmentation (passage de 12 à 25%).
- ✓ Que le plan guide, cité dans le rapport de présentation, et élaboré dans le but de programmer dans le temps et dans l'espace les opérations d'aménagement futures, ne soit pas disponible et intégré au dossier d'enquête publique.
- ✓ Que la procédure de ZAP<sup>8</sup>, en cours d'approbation, ne soit pas mentionnée dans le dossier d'enquête publique.
- ✓ Que l'OAP « entrée de ville » ne traite pas de la D 559b en provenance de Bandol.

### Par ailleurs, je recommande

- ✓ Que dans le cadre de l'OAP 3 « parking des aires » et des ER 3/13/15/39/51/53/54/55 destinés à la création ou l'aménagement de parkings, le nombre de places créées et les dispositions d'intégration dans l'environnement soient précisés.
- ✓ Que la défendabilité incendie et la probabilité d'occurrence d'un feu de forêt soient pris en compte pour déterminer le risque, et instruire en conséquence les potentiels permis de construire ou d'aménager dans les zones d'aléa.
- ✓ De jouer sur la diversité des logements sociaux pris en compte par la loi SRU, et en particulier d'utiliser l'option de Bail Réel Solidaire dans les projets de production de logements sociaux pour les faire mieux accepter par la population. La diversification de l'offre permet en effet de satisfaire les classes moyennes tout en relogant les plus modestes et d'améliorer l'économie du projet.
- ✓ De produire un document fournissant une planification pour chaque projet.
- ✓ De limiter autant que faire se peut les hauteurs des nouvelles constructions afin d'améliorer l'intégration dans l'environnement et minimiser ainsi l'impact visuel pour les constructions existantes.

## 5 - Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête publique, après avoir :

- ✓ Etudié le dossier d'enquête publique, et réalisé plusieurs visites de site avec le service urbanisme.
- ✓ Analysé les avis des PPA.
- ✓ Pris en compte l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse produit par la commune.
- ✓ Reçu toutes les personnes qui se sont présentées pendant les permanences.
- ✓ Analysé les observations des requérants et le mémoire en réponse du porteur de projet à la synthèse des observations du public.

Et compte tenu :

- ✓ De la validation du projet de révision par le conseil municipal.
- ✓ De la conformité et de la disponibilité du dossier d'enquête publique en version papier et en version numérique sur le site de la Mairie
- ✓ De la conformité des mesures de publicité qui ont permis une bonne information des administrés avant et pendant toute la durée de l'enquête.
- ✓ De la réalisation de l'enquête publique conformément à l'arrêté municipal d'organisation.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Beausset avec les **RESERVES** suivantes :

Réserve 1 : Supprimer le secteur NL relatif à un terrain de grandes manifestations destiné à l'habitat des gens du voyage tant que les conditions d'accès et les infrastructures d'accueil ne seront pas finalisées.

Réserve 2 : Créer une zone UF (urbanisée soumis à l'aléa incendie) afin d'assouplir le règlement en zone de risque F1 actuellement très restrictif.

Réserve 3 : De réaliser une OAP ayant pour objectif d'améliorer l'intégration des projets dans leur environnement et ainsi préserver la qualité du cadre de vie et minimiser les conflits d'aménagement des riverains sur les secteurs de renouvellement urbain et des emplacements réservés à la mixité sociale

Par ailleurs je souhaite que vous puissiez tenir compte de mes recommandations et observations émises en conclusion et dans le chapitre 4 du rapport d'enquête qui sont de mon point de vue de nature à améliorer le projet.

**Fait à : Le Castellet**

**Le : Vendredi 19 juillet 2024**

**M.Branellec Philippe**

**Commissaire enquêteur / Var**

