



Le Président

Monsieur Edouard FRIEDLER
Maire du Beausset
Hôtel de Ville
Place Jean Jaurès

83330 LE BEAUSSET

Toulon, le **20 DEC. 2023**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et nous vous en remercions.

La CCI du Var est très attentive aux orientations de votre PLU en matière de développement économique, car il s'agit d'un réel enjeu pour l'attractivité du territoire et l'évolution des entreprises qui y sont implantées.

Dans le SCoT Provence Méditerranée en vigueur, la commune du Beausset joue un rôle de « bourg-centre » au sein de l'armature urbaine du territoire, en desservant un bassin de vie qui comprend plusieurs communes des alentours et une population significative. Elle représente donc un maillon essentiel du développement en termes de logements, d'équipements publics et d'activités commerciales, en desservant tout un bassin de vie local.

Votre projet d'urbanisme intègre de manière significative la promotion de l'environnement et du cadre paysager sur le territoire. Ces éléments garantissent son attractivité, en mettant l'accent sur la protection de la qualité du cadre de vie et sur les enjeux forts du développement durable pour l'avenir de la commune.

De même, vos orientations affichées en faveur d'un développement maîtrisé de l'urbanisation nous paraissent pertinentes pour maintenir cette qualité de vie sur la commune, avec l'ambition de limiter l'ouverture de zones constructibles. Nous soulignons sur ce point vos objectifs de modération de consommation de l'espace, limités à l'enveloppe urbaine actuelle et axés sur l'optimisation du tissu urbain existant, en phase avec les directives législatives actuelles visant des objectifs concrets de sobriété foncière.

En matière d'offre commerciale de proximité, nous soutenons votre volonté de conforter le dynamisme du centre-village, car cela constitue un élément moteur à la fois pour répondre aux besoins de la population locale et pour affirmer son attractivité auprès des entreprises. La diversification du tissu économique local revêt une importance particulière dans la mesure où votre commune subit la concurrence des grands sites commerciaux de la Métropole Toulonnaise à proximité.

Dans cette perspective, nous soulignons avec intérêt l'identification d'un « linéaire commercial à conserver » au sein du village (zones UA et UBa), au sein duquel les locaux en rez-de-chaussée de commerces, d'artisanat et de services ne peuvent pas changer de destination, et éviter notamment leur transformation en logements.

Nous préconisons l'utilisation de cet outil réglementaire qui permet d'apporter une réponse à l'enjeu de préservation du tissu économique, et qui est pertinent lorsqu'il est utilisé sur des rues ou des places ciblées en lien avec le fonctionnement du village, ce qui est le cas pour votre commune.

Différentes orientations que vous mettez en évidence contribuent également au dynamisme économique du village : une accessibilité améliorée, une mixité fonctionnelle, une vitalité commerciale et une offre en équipements adaptée. A ce titre, il nous paraît effectivement essentiel de mettre l'accent sur l'aménagement des espaces publics, la valorisation du paysage urbain, ou encore l'amélioration des accès et des liaisons douces. Tous ces éléments apporteront une meilleure lisibilité et une plus grande attractivité au fonctionnement du centre villageois, et permettront de créer au sein du village un environnement propice à la fréquentation des commerces et services de proximité.

L'activité économique sur la commune se traduit dans le zonage et le règlement par des zones UE dédiées (activités commerciales et de services notamment), situées dans l'enveloppe urbaine existante et le long de la DN8 avec la Zone d'Activités du Gouorgo. Si votre projet de PLU ne présente pas de nouveaux espaces dédiés au foncier économique, nous sommes satisfaits du maintien de cette zone d'activités, qui, de plus, englobe désormais dans son périmètre des entreprises qui ne l'étaient pas actuellement, et qui permet de conforter la vocation économique de cet espace.

Vous affichez comme objectif de requalifier et réorganiser cette ZAE, en réutilisant notamment l'espace existant pour l'implantation de nouvelles activités respectueuses du cadre de vie et de l'environnement. Nous vous encourageons également à y développer des actions qui peuvent concerner les accès, la sécurité, la signalisation, le traitement paysager... autant de démarches qui permettront d'améliorer l'attractivité de cet espace, avec comme objectif principal de favoriser l'économie et l'emploi sur la commune.

Le développement du tourisme est également un volet important de vos orientations, avec une démarche affichée de valorisation du patrimoine et des loisirs de pleine nature. Votre commune réunit en effet des richesses naturelles et architecturales intéressantes (chapelle de Beausset Vieux, patrimoine rural, sentiers de découverte...) au sein d'un environnement préservé, ce qui représente de réels atouts en matière d'attractivité. C'est pourquoi il nous semble effectivement intéressant d'affirmer cette vocation.

Notez également que le développement de l'accueil et de l'hébergement touristique est une condition importante dans la perspective d'une démarche touristique pertinente, alors que les structures d'hébergements restent peu nombreuses et peu variées sur la commune. Une offre diversifiée et de qualité permet à la clientèle de passage de séjourner sur le territoire, et à la commune de bénéficier ainsi des retombées économiques qui y sont liées.

Dans votre projet de PLU la préservation du cadre de vie est un enjeu fort, et à ce titre les orientations liées à la transition énergétique ont toute leur importance. Aussi, pour renforcer la prise en compte de mesures fortes dans ce domaine, il nous semble pertinent de mettre en avant des propositions réglementaires incitatives et concrètes qui auraient notamment un impact sur les activités économiques, avec par exemple :

- la possibilité de bénéficier d'une bonification du droit à construire en cas d'utilisation de matériaux biosourcés lors de la construction, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment ;
- la possibilité d'exclure du pourcentage d'emprise au sol des constructions certains éléments architecturaux de conception bioclimatique qui favorisent la protection solaire des bâtiments (protection des façades exposées au sud dans notre région) ;



- l'utilisation des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités quand cela est pertinent ;
 - l'usage régulier de couverts végétaux (arbres et ombrages) pour améliorer l'occultation et la protection solaire des bâtiments (vitres notamment) ;
- Globalement, dans la perspective d'un développement économique vertueux, la recherche de performance énergétique est une réelle exigence pour les entreprises dans l'optique de diminuer leurs dépenses énergétiques, dans un contexte où le respect des enjeux environnementaux est aujourd'hui une nécessité.

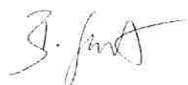
Enfin, en matière de logements, nous encourageons vos dispositions en faveur d'une offre diversifiée, avec notamment des alternatives à la maison individuelle, afin d'apporter des solutions conformes aux besoins de la population, et notamment à ceux des actifs.

Il est en effet essentiel que la production de logements soit adaptée pour garantir un parcours résidentiel aux actifs du territoire, et notamment les plus jeunes. Il s'agit d'un réel enjeu économique, car nous constatons aujourd'hui que les entreprises peuvent avoir du mal à recruter dans la mesure où les salariés ont du mal à se loger sur le territoire.

Nos services se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire sur l'ensemble de ces thématiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Basil GERTIS

Affaire suivie par :
Pôle Experts-Métiers
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13

