



**PRÉFET
DU VAR**

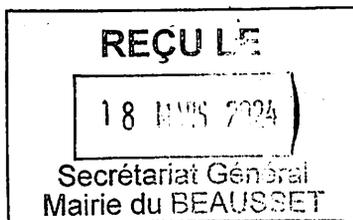
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

AR: 1A20230616913

*cf Mba
cf Hame
D.S
L. Carlet*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**



12 MARS 2024

Le Préfet

à

Monsieur le Maire du Beausset

Objet : Arrêt de la révision générale du plan local d'urbanisme du Beausset

Référence : Délibération n° 2023.09.07.2 du 07 septembre 2023

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) du Beausset, je vous ai transmis le 19 décembre dernier l'avis de l'État sur le projet arrêté par délibération du conseil municipal du 7 septembre 2023.

Les architecte-conseil et paysagiste-conseil d'État de la Direction départementale et des Territoires (DDTM) du Var sont intervenus pour émettre des préconisations en matière d'intégration des projets de secteurs de mixité sociale dans l'environnement existant dans le cadre de la révision du PLU du Beausset.

Aussi, ce courrier a pour objet de porter à connaissance des préconisations complémentaires à mon avis du 19 décembre dernier, concernant la mixité sociale et l'intégration paysagère de ces projets.

1. Production de logements sociaux

Pour rappel, la commune est soumise à l'objectif de production de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Fortement déficitaire, le besoin en logements sociaux est important. Pour cela, le PLU arrêté intègre et dépasse les objectifs triennaux fixés par l'article précédemment cité. Le potentiel total est estimé à 883

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP - PAU - CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel ddtm-spp-pau@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

logements locatifs sociaux sur 1087 logements à l'horizon 2037, affirmant ainsi l'engagement de la commune en matière de production de logements sociaux.

Le projet de révision de PLU met donc en œuvre des outils nécessaires pour le développement de la mixité sociale et permet à la commune de remplir ses obligations en application de l'article 55 de la loi SRU et les objectifs fixés par le Contrat de Mixité Social conclu avec l'État.

Le projet de PLU prévoit la création de sept secteurs de mixité sociale (SMS) dont cinq en renouvellement urbain ou comblement de dents creuses et deux en extension. En parallèle de la procédure de révision du PLU, un schéma prévisionnel des opérations d'aménagement et de développement a été présenté. Il convient d'améliorer ce schéma prévisionnel par des précisions sur les projets projetés.

2. Préconisations paysagères

Des préconisations sont émises pour chaque emplacement réservé de mixité sociale (ERMS).

ERMS 1 :

L'enjeu paysager principal de ce site est dû à sa position en sommet de butte. Le site se caractérise également par la présence de restanques et d'une frange Sud arborée le long du chemin des Oliviers.

Pour atténuer et accompagner les constructions il convient de limiter la hauteur à celles observées des constructions limitrophes (plain-pied). Les constructions pourraient être de type maisons basses accolées (semi-collectif). Des plantations d'arbres dans la partie au nord doivent être associées aux constructions afin de limiter la réverbération des façades et des sols, maîtriser l'effet d'îlot de chaleur. Cela permet de réduire l'impact dans le paysage. Il conviendrait également de préserver la frange arborée le long du chemin des Oliviers et les restanques dans le plan masse du projet de constructions.

ERMS 2 :

Il s'agit d'un secteur de coteau en entrée de ville, de faible pente en partie aval et pente plus importante en partie amont qui possède une très forte visibilité du site dans le paysage. Ce site a un très grand enjeu paysager. La partie Est de la zone est particulièrement perceptible depuis la vallée en face. Des traces de terrasses aménagées dans le relief, un patrimoine végétal constitué d'alignements d'arbres en limite Est de la grande parcelle centrale et un alignement de pins marquant un accès à une habitation ont été identifiés comme éléments

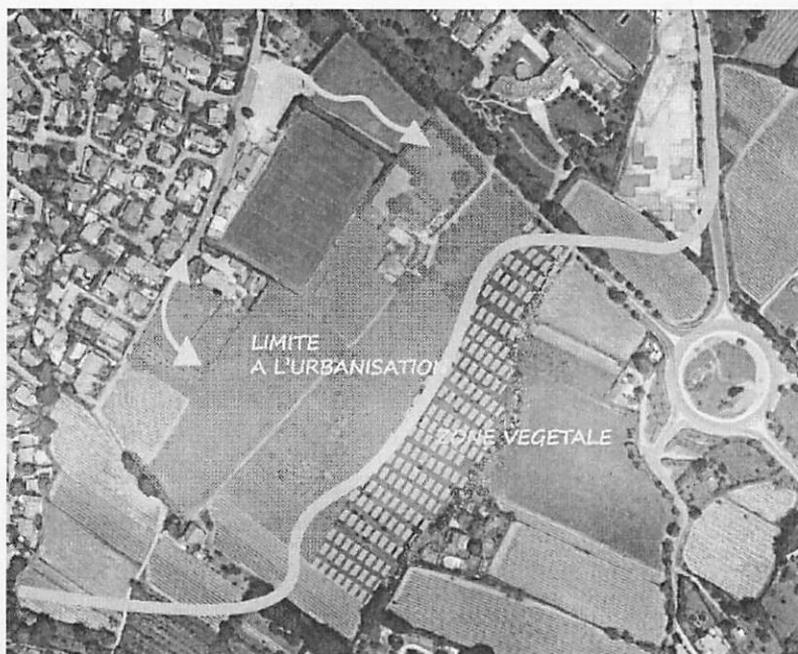
paysagers remarquables du site. Plusieurs parcelles sont actuellement cultivées, irrigables et dans le périmètre AOC.

La surface prévue à l'extension est très importante, le caractère paysager agricole en entrée de ville nécessiterait d'être protégé.

L'entrée de ville devra préserver un caractère paysager, traversée par le mail de platanes qui borde la voie départementale et accompagnée par une frange verte en entrée de ville.

Les dispositions d'urbanisme pourront implanter les constructions et les équipements nécessitant des hauteurs limitées en partie aval, atténuer l'épannelage en partie amont pour rester dans les gabarits topographiques de l'habitat limitrophe et prescrire l'insertion sous une trame arborée et arbustive au PLU. Il conviendra de préserver le patrimoine végétal, arbres et haies en identifiant une trame végétale dans le site.

Les liaisons de modes doux et piétonnes doivent être intégrées et reliées à un schéma de mobilité de la ville.



ERMS 4 :

Cette zone est composée de grandes parcelles arborées où sont implantées des villas de belles dimensions avec piscine et annexes. Elle est localisée en surplomb du stade actuel et délimité par le chemin de la traverse Saint Etienne.

L'urbanisation cette zone pourrait être étudié concomitamment avec le projet d'urbanisation du stade qui prévoit un programme de mixité fonctionnelle.

Au vu de l'habitat existant, il serait intéressant de s'attacher à composer un ensemble bâti plus dense, groupé et intégré dans les typologies urbaines environnantes : une hauteur de bâti de 9 mètres semble être disproportionnée au sein de cet environnement urbain.

Sur l'aspect paysager, les abords doivent être aménagés en préservant des espaces végétaux. Pour cela, le retrait de 2 mètres par rapport à la voie prévu dans le règlement est insuffisant, un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement et aux limites serait plus approprié et permettrait le maintien d'une trame verte.

ERMS 5 :

Ce secteur de fond de vallée forme un vaste îlot naturel entouré des zones urbaines de type résidentiel. L'enjeu paysager porte sur la préservation de l'espace naturel boisé le long du cours d'eau et sa mise en valeur.

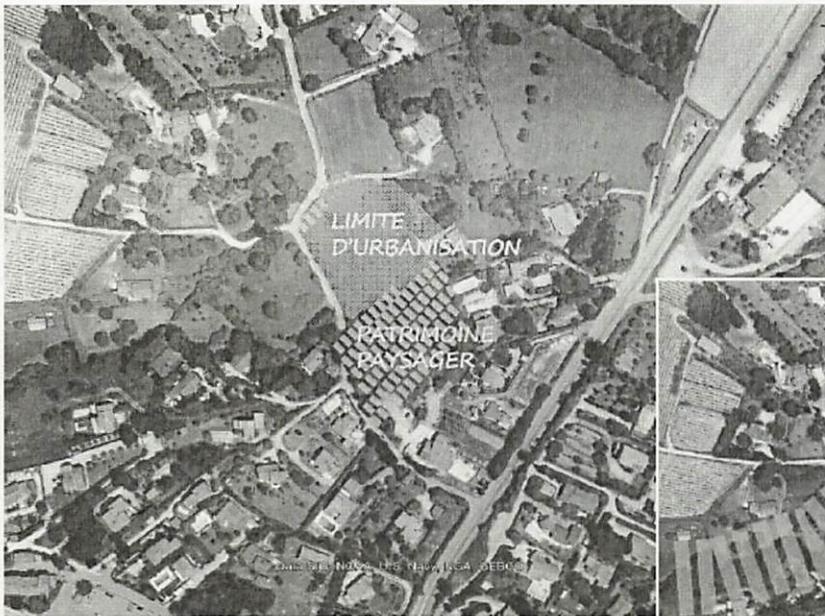
L'aménagement des espaces de mobilité devrait être mieux dissocié afin de limiter la surfréquentation et la dégradation des milieux naturels.

La bande de préservation des espaces naturels en bord de ruisseau mérite une envergure plus importante afin de tracer un véritable corridor naturel entre zones urbaines actuelles et futures.

La partie haute du terrain pourrait être aménagée en composant des îlots bâtis de part et d'autre d'une voie publique centrale ponctuée de micro-forêt urbaines.

Les liaisons modes doux et piétons doivent être sécurisées, intégrées et reliées à un schéma de mobilité de la ville.

A noter, la voie le long de la zone au sud-est, utilisée par les véhicules et parcourue par les collégiens et scolaires, ne dispose pas de trottoir aménagé et sécurisé pour les piétons. Un schéma de circulation douce pourrait également être mis en place.



2/ la partie aval est préservée pour maintenir une continuité paysagère d'ensemble et la partie amont construite par des constructions en bande et étagées en terrasse avec reconstitution des restanques.



ERMS 7 :

La parcelle concernée est insérée dans le tissu urbain, peu visible de l'extérieur et en présence de haie dense ne présente pas d'enjeu paysager notable.

Les arbres dans la parcelle sont à répertorier et à préserver dans le projet, ainsi que la végétation en limite nord-ouest pour la constitution de la trame verte urbaine. En parallèle, ce secteur peut accueillir une opération plus dense, dans la continuité de celle réalisée en amont de la rue. Les hauteurs de bâti pourraient ici être plus élevées que ce que prévoit le PLU.

Au regard de ces éléments, je vous invite à renforcer les dispositions réglementaires notamment par la réalisation d'une ou plusieurs OAP qui auraient pour objectif d'améliorer l'intégration des projets dans leur environnement permettant le maintien et la préservation d'un paysage de qualité.

Je vous invite à compléter votre projet de révision de PLU afin d'intégrer ces préconisations réglementaires.

Bien à vous,

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

LUCIEN GIUDICELLI



ERMS 6 :

Ce terrain présente deux enjeux paysagers. En partie amont, la topographie est modelée par des restanques, qui présentent un intérêt patrimonial ainsi que quelques arbres (pins). La partie aval est englobée dans un segment de corridor naturel paysager et agricole qui traverse le versant.

Les enjeux paysagers interrogent sur l'opportunité de construire sur la totalité du site.

Deux orientations peuvent être examinées :

- La partie amont en restanque pourrait être préservée en élément de patrimoine paysager local et culturel, elle jouerait un rôle d'îlot vert structurant au sein de la trame bâtie. La partie aval pourrait accueillir une petite opération d'habitat groupé, en maintenant une frange végétale face au grand pré arboré au Nord.
- La partie aval serait préservée pour maintenir une continuité paysagère d'ensemble et la partie amont pourrait accueillir des constructions en bande et étagées en terrasse avec reconstitution des restanques.

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi: 1A 202 806 1691 3



REPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DU VAR

Tel: 04 94 18 85 83
www.var.gouv.fr
Bd du 112ème Régiment d'Infanterie
CS 31208
83070 TOULON CEDEX

RECOMMANDÉ
R1 AR

TOULON
83
15-03-24
862 L1 162977
96F4 839650

€ R.F.
LAPOSTE
006,62
HU 265715

Monsieur le Maire de Le Beausset
Hôtel de Ville
Place Jean Jaurès
83330 LE BEAUSSET