

Monsieur Edouard FRIEDLER
Maire du Beausset
Hôtel de ville
Place Jean Jaurès
83330 LE BEAUSSET

Auriol
Belgentier
Brignoles
Cuges-les-Pins
Évenos
Garéoult
Gémenos
La Cadière d'Azur
La Celle
La Roquebrussanne
Le Beausset
Le Castellet
Mazaugues
Méounes-lès-Montrieux
Nans-les-Pins
Néoules
Plan d'Aups
Sainte-Baume
Pourcieux
Pourrières
Riboux
Roquevaire
Rougiers
Saint-Maximin-
la-Sainte-Baume
Saint-Zacharie
Signes
Solliès-Toucas
Tourves
Trets

Plan d'Aups Sainte-Baume, le 19 décembre 2023

Lettre recommandée avec AR n° 2C 155 906 9898 8

Objet : Avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Beausset

Pièces jointe : Note technique

Suivi du dossier : Perrine ARFAUX – 04.42.72.35.22 – perrine.arfaux@pnr-saintebaume.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 25 septembre dernier, vous nous avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

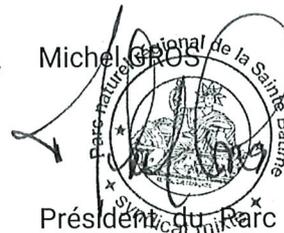
Après analyse des différentes pièces transmises au regard de la Charte du Parc naturel régional de la Sainte-Baume, **nous émettons un avis favorable sur ce projet assorti de réserves** : il nous apparaît nécessaire de justifier les choix d'aménagement et de renforcer les dispositions règlementaires applicables sur la zone 2AUm et le secteur NI de manière à garantir la prise en compte de l'ensemble des enjeux écologiques, paysagers et agricoles identifiés par la Charte et le Plan du Parc.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-jointe la note technique reprenant l'ensemble de nos réserves, points de vigilance et recommandations.

Les services du Parc naturel régional de la Sainte-Baume restent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Bien à toi,



Michel GROS

Président du Parc naturel régional de la Sainte-Baume
Maire de La Roquebrussanne

Copies : SCOT Provence Méditerranée et DDTM du Var

Une autre vie s'invente ici

Parc naturel régional de la Sainte-Baume

Nazareth - 2219 CD80 Route de Nans • 83640 Plan d'Aups Sainte-Baume

Tél. : 04.42.72.35.22 - Fax : 04.42.98.00.85 • www.pnr-saintebaume.fr • secretariat@pnr-saintebaume.fr

NOTE TECHNIQUE

Plan local d'urbanisme (PLU) du Beausset

Porteur de projet	Commune du Beausset
Etape	Arrêt projet – Consultation des PPA
Date de réception du dossier	25/09/2023

- Auriol
- Belgentier
- Brignoles
- Cuges-les-Pins
- Évenos
- Garéoult
- Gémenos
- La Cadière d'Azur
- La Celle
- La Roquebrussanne
- Le Beausset
- Le Castellet
- Mazaugues
- Méounes-lès-Montrieux
- Nans-les-Pins
- Néoules
- Plan d'Aups Sainte-Baume
- Pourcieux
- Pourrières
- Riboux
- Roquevaire
- Rougiers
- Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
- Saint-Zacharie
- Signes
- Solliès-Toucas
- Tourves
- Trets

Préambule : La présente note porte exclusivement sur la partie du territoire communal appartenant au périmètre de classement du Parc naturel régional de la Sainte-Baume.

SYNTHESE DE L'AVIS :

Le projet de PLU retranscrit la forte volonté communale de préserver les espaces agricoles. Il s'attache à transposer le projet de Zone Agricoles Protégée dans plan de zonage en classant près de 1140ha en zone A (soit 31,6% du territoire communal). La suppression d'une zone 2AU permet de répondre à l'objectif de division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix dernières années fixé par la Loi Climat et le SCoT Provence Méditerranée. La réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de traduire les intentions de la commune en matière de préservation des patrimoines et des paysages des beaussétans.

Néanmoins, il apparaît nécessaire de justifier d'avantage certains choix d'aménagement, de renforcer certaines dispositions règlementaires et de consolider l'évaluation des incidences du projet de PLU de manière à garantir la prise en compte de l'ensemble des enjeux écologiques, paysagers et agricoles identifiés par le Charte et le Plan du Parc.

Réserves liées à la compatibilité du projet avec la Charte du Parc

- **Zone 2AUm de Maran**

Le projet de PLU prévoit la création d'une zone 2AUm correspondant à une zone d'urbanisation future de 9,2ha en extension du stade (quartier Maran), dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification ou une révision ultérieure du PLU. Le règlement écrit indique que « *La zone 2AU représente les espaces privilégiés de développement de la commune en termes d'accueil de logements et d'équipements publics* » (p.93). Le PADD précise la temporalité et le contenu sommaire des opérations programmées (p.17) sur le secteur de Maran : Equipements d'enseignement, équipements sportifs, logements collectifs (environ 100-130), équipement culturel, centre tri postal (temps 2 et 3).

- La zone 2AUm est non seulement localisée en entrée de ville, mais également dans le cône de vue depuis le Beausset Vieux identifié au Plan du Parc et retranscrit sur le règlement graphique. A ce titre, elle présente un enjeu important en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

La mesure 1 de la Charte du Parc prévoit de préserver les cônes de vue. Pour ce faire, il est demandé de :

- Transcrire, dans les documents d'urbanisme, les cônes de vue. Cela signifie décliner à l'échelle du PLU et de façon argumentée :
 - La position précise du cône de vue ;
 - La délimitation des premiers plans qui composent le cône de vue ;
 - La nature des perceptions, des ambiances et des structures paysagères à préserver ;
 - Le report cartographique à l'échelle cadastrale du cône de vue ;
 - La prise en compte des enjeux de préservation dans le zonage et le règlement.
- Préserver les premiers plans des cônes de vue, qui permettent les dégagements visuels et la qualité de ces premiers plans. Cela peut notamment se traduire par :
 - L'entretien et l'élagage de la végétation ;
 - Le maintien d'espaces ouverts agricoles ou naturels ;
 - La protection renforcée de certains espaces vis-à-vis de tout nouveau projet d'aménagement et d'urbanisme afin d'assurer la pérennité des conceptions.

Une autre vie s'invente ici

- Préserver et veiller au maintien de la qualité des grands paysages et des paysages perçus à partir des cônes de vue, notamment des silhouettes de crête, des versants des paysages agricoles ou naturels, des silhouettes de front bâti des villages...

Parallèlement à la préservation des cônes de vue, la Charte du Parc prévoit, au sein de sa mesure 11, de requalifier les entrées de ville :

- En travaillant les liaisons douces inter-quartier, inter-villages ;
- En visant le traitement des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- En pacifiant les voies de circulation par la réduction de la vitesse des véhicules et par le partage de la voirie entre différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture) ;
- En veillant à la mise en œuvre et au respect de la charte signalétique du Parc ;
- En renouant avec la tradition des plantations d'alignements d'arbres dans le respect des impératifs de la sécurité routière, et en utilisant les palettes végétales locales ;
- En veillant à la qualité du mobilier urbain et à l'enfouissement des réseaux aériens nouveaux et existants.

Le projet de PLU identifie des cônes de vue présentant un intérêt patrimonial et paysager, notamment celui depuis le Beausset Vieux, et les traduit par des « servitudes de vues » dans le règlement graphique. Le règlement prévoit, au sein des dispositions générales, des prescriptions associées portant sur les espaces publics (« *tout réaménagement d'espaces publics devra préserver ce cône de vue* »), les aménagements et les clôtures (« *les installations ainsi que les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le village* ») (p.28). Néanmoins, telles que formulées actuellement, ces dispositions réglementaires portent uniquement sur la préservation du premier plan du cône de vue. Or, il apparaît également important de formuler les prescriptions de nature à préserver la qualité des grands paysages perçus depuis Le Beausset Vieux. Pour ce faire, il pourrait être opportun de délimiter les différents plans qui composent le cône de vue et d'identifier plus précisément les différentes structures paysagères à préserver, notamment en arrière-plan.

Concernant la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville, une OAP a été réalisée sur les abords immédiats de l'avenue des combattants d'Indochine (DN8). Cette OAP formule notamment des orientations en matière de préservation des ouvertures visuelles. Considérant les enjeux paysagers forts sur ce secteur, il semblerait opportun d'étendre l'emprise de l'OAP à la zone 2AUm de manière à formuler des principes d'aménagement sur l'ensemble de la zone. A titre d'exemple, il serait bienvenu de prévoir un recul minimum des constructions vis-à-vis de la DN8 (supérieur au recul réglementaire imposé par la catégorie de la voie qui n'est que de 15m). Un recul minimum mériterait également d'être appliqué sur les autres limites séparatives ou en bordure de voie de manière à garantir le traitement paysager des franges. Des orientations pourraient également être formulées en matière de qualité des espaces publics (ex : clôtures végétales composées d'essences locales, parkings végétalisés, revêtements perméables, etc.), de qualité architecturale des constructions (ex : teintes, volumes, hauteurs, etc.) ou encore de préservation des éléments paysagers aux abords de la zones (ex : haies, boisements, murets en pierre sèche, etc.). Ces principes d'aménagement peuvent s'inspirer des fiches conseils éditées par le Parc dans le cadre de l'étude sur la requalification des entrées de ville menée entre 2018 et 2020.

Au regard de l'ensemble de ces éléments et malgré les efforts entrepris, le dossier ne permet pas de garantir pleinement la préservation de la qualité des paysages perçus depuis le Beausset Vieux et depuis l'entrée de ville par la DN8. Il apparaît nécessaire de renforcer les dispositions réglementaires permettant de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone 2AUm et ainsi d'assurer la compatibilité du futur projet d'aménagement avec les dispositions de la Charte du Parc.

- D'après les orthophotographies de 2020, l'emprise de la zone 2AUm semble impacter certaines parcelles cultivées sur ses abords (parcelles n°73, n°109 et n°130 section AM pour une surface totale d'environ 2ha). Ces parcelles sont susceptibles d'être irriguées (ou irrigables) et en AOC Bandol et/ou Côte de Provence. Or, la Charte du Parc prévoit d'assurer une protection renforcée du foncier agricole dans les documents d'urbanisme et fixe un objectif de préservation de 100% de la SAU à l'échelle du territoire.

Par conséquent, il semblerait opportun de reconsidérer les limites des abords de la zone 2AUm afin d'éviter autant que possible l'urbanisation des parcelles actuellement cultivées et irrigable et dans les périmètres AOC.

- **Secteur NI**

Le projet de PLU délimite un secteur NI de 4,5ha dans la plaine agricole (Saint-François).

D'après le règlement écrit, ce secteur correspond à un « terrain de grandes manifestations et à l'aménagement d'activités de loisir » sur lequel sont autorisés :

- Les occupations, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition de justifier de l'absence d'impacts sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les aménagements destinés à la réalisation d'activités de loisirs, à condition de justifier de l'absence d'impacts sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le rapport de présentation n'apporte que très peu d'éléments sur la création d'un terrain des grandes manifestations et d'une aire d'accueil des gens du voyage : « Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage dans le Var est en cours d'approbation. Le positionnement de l'aire du Beausset a été définie dans le cadre du PADD et de ses orientations. » (p.190).

Le plan de zonage localise le secteur NI au cœur d'un paysage agricole sensible identifié au Plan du Parc. La Charte du parc prévoit de protéger les paysages agricoles sensibles, notamment en préservant les structures paysages et leurs vocations agricoles au travers des documents d'urbanisme, notamment par un zonage approprié ou par la mise en place de dispositifs de protections adaptées à ces zones.

Au-delà de sa localisation en paysage agricole sensible, le secteur NI est localisé aux abords immédiats de la Reppe, identifiée en tant que corridor écologique aquatique au Plan du Parc. Ce corridor est repris dans la Trame Verte et Bleue communale. La mesure 8 de la Charte du Parc prévoit notamment de :

- Définir, au cas par cas, un zonage adapté à l'aménagement des corridors écologiques et respectant leur fonctionnalité ;
- Préserver les espaces de fonctionnalité des cours d'eau ;
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation d'actions nécessaires à l'entretien et/ou la restauration des continuités écologiques.

A l'exception d'un recul minimal de 5m imposé de part et d'autres des cours d'eau et des prescriptions applicables dans les zones inondables, les dispositions réglementaires ne permettent pas de garantir la préservation du cours d'eau et des milieux naturels associés. Ainsi, il apparaît nécessaire de définir des prescriptions supplémentaires visant à éviter tout aménagement susceptible d'impacter le cours d'eau et ses abords (ex : recul minimum des aménagements et des constructions vis-à-vis des berges, préservation de la ripisylve au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, perméabilité des sols et des clôtures, etc.).

Pour finir, il est également important de noter que le secteur NI :

- N'est pas desservi par le réseau d'assainissement, nécessitant une vigilance en cas d'aménagement de sanitaires ou d'aire de vidange dans un souci de préservation de la qualité des milieux et de la ressource en eau ;
- Est concerné par un aléa inondation résiduel à fort dans sa partie Est, en bordure de la Reppe. Considérant la vocation de la zone (accueil du public), il semblerait opportun de reconsidérer les limites du secteur de manière à exclure toute exposition au risque des populations.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire de compléter le dossier de manière à :

- Justifier la création du secteur NI et sa localisation ;
- Reconsidérer les limites du secteur NI en fonction des enjeux environnementaux et paysagers et des risques existants ;

- Formuler des dispositions réglementaires permettant de préserver au maximum la qualité environnementale et paysagère de la zone ;
- Prendre en considération le secteur NI lors de l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Points de vigilance

- **Choix de développement retenu et consommation d'espace**

Le projet de PLU s'attache à planifier le développement et l'aménagement du Beausset à l'horizon 2037.

Le rapport présente les perspectives d'évolution de la commune de la façon suivante: « Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic du présent PLU étudie les capacités d'accueil futures. Celles-ci permettront d'établir des perspectives de croissance démographique, pouvant être assurée sur le territoire aux potentiel foncier libre et urbanisable limité. » (p.165). Le rapport s'appuie sur le potentiel de renouvellement urbain programmé, le potentiel des zones 2AU et le potentiel des capacités de renouvellement urbain dans les zones UC et UD pour estimer à 1087 le nombre de logements total pouvant être produits d'ici 2037. Il est également considéré que ces 1087 nouveaux logements permettront d'accueillir 1900 habitants supplémentaires, soit une évolution démographique annuelle de 1% entre 2019 et 2037. Le dossier précise que « La consommation d'espaces établie entre 2011 et 2021 d'après le portail de l'artificialisation est estimée à 38ha. L'application stricte de la réduction de 50% sur les 10 prochaines années amène donc à un objectif de consommation de 19ha. Cependant, les opérations programmées dans le cadre du PLU entraîne une consommation d'espace de l'ordre de 14,7ha dont 9,9ha hors enveloppe, ce qui revêt du caractère vertueux du PLU » (p.170).

Tel que formulé et présenté dans le rapport, le choix de développement de la commune semble avoir été établi prioritairement d'après le foncier disponible. Le dossier ne présente qu'un seul scénario démographique qui paraît directement découler des capacités foncières préalablement identifiées. De plus, le mode de calcul permettant d'affirmer que la construction de 1087 nouveaux logements permettra l'accueil de 1900 habitants supplémentaires n'est pas précisé. Or, même si l'objectif de diviser au moins par deux de la consommation d'ENAF semble respecté, il apparaît important de définir en premier lieu des scénarios répondant aux enjeux du territoire (ex : capacité du réseau routier, disponibilité de la ressource, etc.) et aux objectifs démographiques fixés par le SCoT Provence Méditerranée en fonction des tendances constatées ces dernières années sur le territoire communal. C'est au regard de ces éléments que peuvent être estimés les besoins en matière de production de logements et, le cas échéant, de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation.

De plus, le dossier ne précise pas la localisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Or, au sein de sa mesure 9, la Charte du Parc demande de démontrer, sur la base d'une étude de densification, et avant toute extension urbaine, l'insuffisance des ressources foncières dans les enveloppes urbaines.

Pour finir, le rapport de présentation comporte une partie intitulée « Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés » (p.321 à 337). Cette dernière évalue les incidences potentielles des OAP réalisées. Au regard de leur superficie et des nombreux enjeux locaux identifiés sur ces secteurs, il semblerait préférable d'analyser les impacts potentiels des zones de développement urbain 2AU ainsi que ceux des différents STECAL.

Considérant ces éléments, il semblerait opportun de compléter le dossier de manière à :

- Justifier le scénario retenu au regard du contexte démographique, des enjeux territoriaux et des objectifs du SCoT Provence Méditerranée (croissance démographique totale à l'échelle du SCoT de l'ordre de 0,4% en moyenne par an) ;
- Préciser les besoins en matière de logements qui en découle ;
- Localiser précisément les dents creuses mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Préciser la répartition des futurs logements au sein des différentes zones U et AU du PLU et la densité attendue sur les nouvelles zones 2AU ;
- Evaluer les incidences des zones 2AU et des STECAL au regard des différents enjeux locaux.

- **Secteur Nb (emplacement réservé n°55)**

Le plan de zonage délimite un secteur Nb le long de la DN8, en entrée de ville, destiné à un site de dépôt de bus. Comme évoqué précédemment, la mesure 11 de la Charte du Parc prévoit de requalifier les entrées de ville.

Pour répondre à cet objectif, l'OAP 1.1 mériterait d'être étendue afin d'intégrer le secteur Nb et de favoriser des aménagements de qualité, intégrés au paysage. A titre d'exemple, il semblerait opportun de définir un recul minimum vis-à-vis des axes de circulation, de prévoir un traitement végétal relativement dense des abords de la parcelle, de veiller à la qualité des clôtures ou encore de prévoir un éclairage public adapté.

- **Alimentation en eau potable**

- L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement (p290 du rapport de présentation) affirme que « *Bien que l'accroissement démographique prévu par le PLU tende à s'accompagner d'une augmentation de la consommation en eau potable, les structures et conditions actuelles s'avèreraient suffisantes pour répondre aux besoins de la commune* ».

Or, en l'état, le dossier ne permet pas de démontrer l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau, les rendements du réseau AEP et les besoins futurs liés à la croissance démographique, à l'irrigation de nouveaux espaces agricoles en encore au développement des activités économiques et touristiques, notamment en période estivale. Il ne justifie pas comment les choix de développement de la commune sont compatibles avec la disposition 7-05 du SDAGE 2022-2027 (« rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource ») ni avec l'orientation n°42 du SCoT Provence Méditerranée (« le développement urbain doit se faire en adéquation avec mes ressources en eau locales disponibles : les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées aux capacités des ressources locales à répondre aux besoins des aménagements projetés »).

Cette démonstration est d'autant plus importante que la commune est régulièrement concernée par des alertes sécheresse et qu'elle est à 100% dépendante d'un approvisionnement en eau par la Société du Canal de Provence, ce qui ne semble pas permettre une sécurisation pleine et entière de la ressource.

- **Gestion des eaux usées**

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement (p290 du rapport de présentation) affirme que « *Les eaux usées de la commune du Beausset sont traitées dans la station d'épuration intercommunale Le Beausset-La Cadière-Le Castellet d'une capacité de 27 000EH. Le Castellet comprenant 3873 habitants en 2019 et La Cadière 5574 habitants, la STEP aura la capacité de supporter l'augmentation prévue par le PLU du Beausset* ».

Cette conclusion semble uniquement basée sur la population actuelle des communes de La Cadière et du Castellet. Or, il apparaît indispensable de prendre en considération les perspectives de développement des différentes communes concernées par cet équipement (La Cadière, Le Castellet, Evenos et Le Beausset) pour pouvoir évaluer sa capacité à répondre à la croissance démographique envisagée. Le développement économique et touristique de ces communes doit également être pris en considération dans l'analyse de la capacité de la STEP à traiter les eaux usées, notamment en période de pointe et en cas d'évènements pluvieux.

- **Trame Verte et Bleue**

- Selon le rapport de présentation, la Trame Verte et Bleue communale s'appuie notamment sur les cartes d'analyse de la TVB du SCoT Provence Méditerranée en cours de révision (p130). Ces dernières semblent reprendre les espaces à enjeux identifiés par le Plan du Parc.

Cependant, la TVB communale (p132 du rapport de présentation) ne paraît pas reprendre l'ensemble des espaces à enjeux identifiés par le SCoT Provence Méditerranée et le Plan du Parc. Elle mériterait donc d'être ajustée de la façon suivante:

- **Etendre le réservoir de biodiversité de la forêt communale du Beausset jusqu'au vallon de Souviou ;**
 - **Identifier l'ensemble du massif boisé au nord-est du territoire en tant que réservoir de biodiversité.**
- La commune est concernée par les cours d'eau de la Reppe, la Daby (ou le Grand Vallat), la Jaume, la Darbousse, la Capucine, l'Aren et le ruisseau du Pontillaou. Le rapport de présentation met en avant l'enjeu de « protection des cours d'eau et des canaux au regard du double enjeu de protection de la biodiversité et de la limitation du risque inondation ». Certaines ripisylves sont classées en EBC ou identifiées au titre du 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU (dispositions générales) fixe quant à lui une bande inconstructible de 5m de part et d'autre des cours d'eau.

Afin de favoriser la continuité écologique et garantir les meilleures conditions d'écoulement, il serait préférable de **fixer une emprise non constructible et non aménagée de l'ordre de 10m minimum de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau** tel que préconisé dans le guide technique du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée. **Cette bande peut être majorée de 5m de part et d'autre des corridors écologiques aquatiques (Reppe et Grand Vallat).** Il apparaît également important de préciser que ce recul est applicable aux cours d'eau permanents ainsi qu'aux cours d'eaux temporaires.

- L'OAP TVB formule des orientations générales et des orientations propres à chaque type de sous-trame. En l'état, ces orientations semblent peu opérationnelles (ex : « mener des actions de reconquête dans les secteurs à emprise », « mettre en cohérence les espaces de nature au sein des projets avec les projets voisins », « encourager les actions de reconquête des connexions écologiques », etc).

Il semblerait opportun de renforcer, de préciser voire de localiser les orientations de l'OAP TVB. Ce travail pourrait notamment décliner les conclusions et les actions proposées dans le cadre de l'Atlas de Biodiversité communale réalisé par le Parc sur la commune du Beausset en 2022.

Recommandations

• Zone UD

Le diagnostic met en avant plusieurs enjeux visant à stopper l'urbanisation de la plaine agricole (ex : « enrayer la tendance actuelle au mitage des espaces naturels et agricoles », « limitation du développement dans les zones non reliées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement »).

Le règlement graphique classe les zones actuellement urbanisées dans la plaine agricole en zone Nh ou en zone UD. La zone Nh correspond aux « espaces naturels les plus densément bâtis » et n'autorise que les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants. La zone UD correspond quant à elle aux « zones à dominante d'habitat pavillonnaire de la commune dont la situation au regard des contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré » dans lesquelles les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées jusqu'à 25% d'emprise au sol.

Néanmoins, le rapport ne précise pas les critères initiaux ayant amené le classement de certains secteurs en zone Nh et d'autres en zone UD. Or, la mesure 9 de la Charte du Parc demande de :

- Catégoriser l'habitat diffus en fonction de son niveau de constitution, de sa densité et de ses équipements ;
- Elaborer des règlements adaptés en fonction des catégories d'habitat diffus afin de définir :
 - Les zones pouvant potentiellement être densifiées dans le respect du maintien de la qualité paysagère et en fonction de l'existence de réseaux adaptés ;
 - Les zones n'ayant pas vocation à être densifiées.

Par conséquent, il apparaît opportun de préciser les critères initiaux ayant amené à la distinction entre les zones Nh et les zones ND afin de justifier leur délimitation et ainsi veiller à ce que la densification ne soit permise que dans les secteurs les plus propices.

- **Élargissement des anciens chemins agricoles**

De nombreux emplacements réservés sont matérialisés dans l'objectif d'élargir les chemins et ainsi améliorer le réseau routier sur le secteur Nord de la commune. Certains de ces chemins présentent une qualité paysagère et une valeur patrimoniale forte. De petit gabarit et bordés d'un réseau de murets en pierre sèche, ces chemins sont des témoins remarquables du passé agricole du Beausset qui apportent une ambiance pittoresque aux hameaux des Folies, de l'Estagnol ou encore des Escouradières. Leur élargissement, programmé parfois sur 8m de largeur, risque fortement d'engendrer la perte de ce patrimoine bâti de pays.

La Charte du Parc prévoit de renforcer la connaissance, la réhabilitation, la protection et la valorisation du patrimoine rural et du patrimoine bâti identitaire. Dans cet objectif, **il pourrait être opportun de reconsidérer l'élargissement des chemins concernés au regard des contraintes techniques et sécuritaires. Le cas échéant, l'élargissement pourrait être réduit au strict minimum et/ou à quelques portions de manière à préserver un maximum de linéaire de murets.**

Il est également important de noter que ces chemins sont supports de ballade pour les habitants de ces quartiers. Il serait intéressant de les prendre en considération dans le maillage de cheminements doux que la commune souhaite mettre en place. Leur faible largeur et l'ombrage apporté par les boisements sont notamment susceptible d'offrir un cadre intéressant pour des déplacements à vélo, quotidiens ou touristiques.

- **Zone A et secteur Ap**

La commune affiche une volonté forte de préservation de ses espaces agricoles à travers un projet de ZAP de grande envergure et le classement de 1135,8 ha en zone agricole dans son projet de PLU.

La zone agricole du PLU se décompose en 2 grandes zones :

- La zone A classique dans laquelle sont autorisées les constructions et installations liées à une exploitation agricole ;
- Le secteur Ap dans lequel seules sont autorisées les extensions limitées des constructions d'habitation et les activités d'accueil et de tourisme (sous conditions) dans l'objectif de préserver les grands paysages agricoles et certains « perspectives monumentales ».

Afin de poursuivre les efforts entrepris, **un secteur Ap pourrait être mis en place au niveau du paysage agricole sensible identifié par le Plan du Parc dans la plaine du Beausset, notamment de part et d'autre de la DN8. La parcelle n°1146 section AC située en entrée de ville en bordure de la DN8 (avenue des combattants d'Indochine) pourrait elle aussi être classée en secteur Ap** afin d'éviter les constructions et préserver l'ouverture visuelle en cohérence avec les orientations de l'OAP 1.1.

- **Éléments paysagers préservés au L151-23 et L151-19**

Comme évoqué précédemment, la Charte du Parc prévoit de renforcer la connaissance, la réhabilitation, la protection et la valorisation du patrimoine rural et du patrimoine bâti identitaire.

Le projet de PLU protège certains éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Dans la poursuite du travail engagé, **les principaux éléments composant le patrimoine de pierre sèche, emblématique de la commune, mériteraient d'être également identifiés et préservés** (ex : mur de soutènement rue de l'Égalité, restanques du parcours santé, réseau de murets des hameaux des Folies et de l'Estagnol, etc.).

- **Panneaux solaires en toiture**

Le règlement émet des prescriptions en matière d'installation de capteurs solaires en toiture. Dans toutes les zones, il est précisé que « Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront implantés, de préférence, dans la partie supérieure de la toiture et localisés en harmonie avec la répartition générale des ouvertures des façades. ».

Afin de favoriser l'insertion architecturale, patrimoniale et paysagère des panneaux solaires sur le bâti, les dispositions réglementaires pourraient être complétées sur l'ensemble du territoire communal. A titre d'exemple, la rédaction ci-dessous peut être envisagée :

« Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. 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 panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants). 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. »*

- **Palettes végétales d'essences locales**

Le règlement évoque à plusieurs reprises des « *essences variées adaptées au climat méditerranéen* » ou des « *essences régionales et diversifiées* ». Afin de pouvoir orienter les pétitionnaires et les services instructeurs, les deux palettes végétales du Parc pourraient être annexées au règlement :

- La palette végétale pour les espaces verts et les jardins : <https://www.pnr-saintebaume.fr/wp-content/uploads/sites/4/2022/10/PaletteVegetalePNRSB.pdf>
- La sélection d'essences végétales pour les projet s'agroforesterie : https://www.pnr-saintebaume.fr/wp-content/uploads/sites/4/2021/12/fiches_essences_calameo.pdf