

Projet de P.L.U. Le Beausset : Enquête publique

A Monsieur le Commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure de révision du PLU de la commune de Le Beausset, je vous prie de trouver ci-après les arguments qui me conduisent à rejeter spécifiquement le projet des 150 logements sociaux prévus Traverse Saint Etienne dans le quartier du Chemin de Beausset Vieux. Par ailleurs, je conteste en conséquence immédiate, les projets de logements sociaux qui établiront la suppression du Stade P Eynaud ainsi que certaines écoles du site Malraux.

1/ Oui à la préservation de la Qualité de vie dans ce quartier :

Les attraits et avantages qui ont concourus à la définition d'un choix d'habitation (achat) au sein de ce quartier par les habitants actuels sont notamment les suivants:

- **le paysage, la vue** : quartier situé à flanc de colline et qui offre une vue imprenable sur le massif de la Sainte Baume, et au fur et à mesure de la progression dans la colline, une vue unique sur la ville et ses environs

=> Or la construction de logements d'une hauteur de 10 à 12 mètres va totalement obérer le paysage pour les voisins immédiats et dégrader la vue et la qualité de vie de ce quartier.
=> De plus, il y aura des risques accrus de dégradations et/ou d'incendies (pinèdes/forêt très proches des lieux d'habitation) au regard du nombre d'habitants et de leur concentration (Cf. photo), concentration qui crée comme déjà vu dans la plupart des villes une qualité de vie dégradée (nuisances sonores, perte d'un environnement paysagé et serein (faune et flore).

Il parait ainsi inconcevable de faire coïncider un site à accès réglementé avec un afflux de population à proximité directe.



- **la présence d'équipements collectifs immédiats** avec les écoles primaires (qui arrivent à saturation en nombre d'élèves), le stade avec sa récente transformation multi sports et l'animation de vie qu'il génère tant par l'accès aux écoliers pour l'activité sportive, que pour les différents clubs sportifs : football, athlétisme ,...

=> La construction de nombreux logements va générer un ajout de fréquentation pour des écoles déjà saturées alors même que la construction de nouvelles écoles n'est pas prévue. Seul le déplacement des écoles existantes est prévu alors qu'on nous dit que le budget de la mairie est contraint. Comment financer ces nouvelles infrastructures sans augmenter la fiscalité, ce qui n'est pas souhaitable ?

- Le stade de foot « P. Eynaud » a été rénové il y a seulement 3 ans et on nous a présenté dans un numéro de Lou vacqui la rénovation d'une statue du Christ sur le chemin du sacré cœur au-dessus du stade de foot qui, lui, devrait être détruit pour construire ces logements sociaux. Des équipements de fitness ont été installés près du stade également. Tout ceci pose une question de cohérence notamment dans la gestion des deniers publics. En effet, quel sens donner à un investissement public lourd avec une réalisation inaugurée en 2023 et en même temps la même année, proposer sa suppression à court terme ? Autre contradiction notable comment parler d'embellissement des abords (pierres, végétaux) quand on prévoit ensuite de bétonniser cet endroit ?



- **l'accès aux professionnels de la santé** : à proximité immédiate de cabinets médicaux (médecins généralistes, dentistes, infirmiers...) et une pharmacie pour de nombreux habitants, en sachant qu'il est de plus en plus difficile de recruter des médecins même au Beausset.

- **l'accès immédiat à une promenade remarquable** rendu plus difficile d'accès au milieu de 150 logements supplémentaires qui auront un impact sur la mise en valeur de ce site (+ Cf. risques

évoqués plus haut) : promenade au caractère historique indéniable avec le « Chemin des Oratoires » dont le premier des oratoires se situe au croisement de la Traverse Saint Étienne et du Chemin du Beausset Vieux.

Nombre de randonnées partent tout au long de l'année de ce premier oratoire jusqu'à la chapelle du Beausset Vieux. Cette randonnée bien connue des clubs de randonnées de la région, permet de faire découvrir au fur et à mesure des 30 minutes de montée l'ensemble de la vue sur la ville, la Sainte Baume, sur la vallée située entre Le Beausset et Evenos.

=> Il est d'ailleurs souhaité par les habitants du Quartier que ce patrimoine des oratoires pour l'ensemble des oratoires soit protégé et classé (reconnu) par la préfecture au titre de patrimoine historique. Un des oratoires situé dans l'enceinte du terrain de la chapelle de Beausset vieux a obtenu ce classement. Faute de démarche en vue du classement des autres oratoires par la mairie, les riverains s'engageront dans les mois à venir en vue du classement de ces derniers.

2/ Le projet de révision du PLU n'est pas acceptable

- **Notre quartier et une partie de la colline est classé en zone N dans le PLU actuel** : ce classement est un avantage au sens où il garantit un habitat diffus, pavillonnaire, avec une faible hauteur des bâtiments, ce qui permet de préserver la zone verte et sa végétation, garantir la vue et offrir un ensemble très agréable voire relativement exceptionnel pour la qualité de vie.

=> **Une modification du classement des parcelles est proposé dans le Projet de PLU révisé en passant de N à UC et UD** pour les parcelles situées respectivement de chaque côté de la Traverse Saint Étienne, permettant ainsi à la municipalité de prendre la main sur les parcelles habitées les plus proches du stade et d'annoncer le projet de 150 logements sociaux répartis sur 3 à 4 niveaux, en Rez de chaussée + 2 ou 3 étages. Ces constructions, leur nombre et hauteur, vont supprimer et dégrader la vue de nombre d'habitations du quartier, participer à l'abaissement de la Qualité de Vie.

Ces constructions ainsi que les vibrations et perforation des sols (fondations, parkings vont fragiliser un sol argilo-calcaire et participera à de possibles glissements de terrains et fragiliseront les habitations déjà existantes (fissures).

- **La déconstruction** : la déconstruction d'habitations existantes plutôt que de réhabilitation d'habitats a un coût financier et écologique certains (valorisation des matériaux et impact environnemental) qui va à l'encontre des efforts demandés depuis plusieurs années.

- **Accès à l'eau et aux équipements évacuation des eaux usées** : L'accès à l'eau est un enjeu majeur pour l'ensemble des populations actuelles et à venir. Si le réseau à ce jour répond à la demande et aux besoins, bien que limité en cas de sécheresse, l'apport d'une population supplémentaire importante notamment dans ce quartier nécessitera des efforts importants en ce qui concerne les équipements actuels d'accès et de traitement de l'eau et d'évacuation des eaux usées et eaux de pluie.

=> Le projet de PLU ne fait pas mention des coûts induits par ces nouveaux équipements alors même que ceux-ci seront entièrement à la charge de la commune en ce qui concerne ces logements collectifs sociaux. Conséquence : hausse de la fiscalité locale et impact majeur pour les habitants actuels.

- **Mobilités et circulation automobile, capacités de stationnement** : la configuration actuelle de la commune a pour conséquence de générer une circulation difficile accentuée par le passage de

nombre de camions en direction de la zone d'activité de Signes. Par ailleurs la présence des écoles, l'organisation des marchés forains, l'organisation de manifestations sportives, montre l'insuffisance actuelle des places de stationnement dans le quartier, générant un stationnement « sauvage » le long du Chemin de Rouve notamment, voire certains jours jusque dans la Traverse Saint Etienne.

=> L'implantation prévue de nombreux logements supplémentaires sera effectuée avec un taux trop faible de places de parkings, ce qui amènera un accroissement des besoins de stationnement, générant un stationnement « permanent » de véhicules aux abords du stade et face aux écoles notamment.

Par ailleurs nombre de véhicules supplémentaires sortiront de ces nouveaux logements pour descendre principalement en bas du Chemin de Rouve et au croisement avec la route qui rejoint notamment l'autoroute, ce qui accentuera encore davantage les embouteillages. Les accès à ces logements via la route du stade nous semblent difficilement envisageables au regard du virage indiqué comme dangereux par les panneaux de sécurité routière actuels. Aucun projet d'accès n'a été pensé à ce sujet.

- Investissement financier et projet de Vie :

Le choix de vie dans ce quartier pour chaque propriétaire n'est pas un hasard. Il est mûrement réfléchi, motivé par un fort sentiment d'accéder à une forte qualité de vie ce qui a eu pour conséquence la mobilisation de moyens financiers importants au regard du prix d'achat de l'immobilier sur cette commune, au prix de lourds efforts parfois sur toute une vie pour acquérir ce bien et un statut de « propriétaire occupant ».

Il s'agit ici d'un investissement de type plutôt définitif comme par exemple pour y vivre jusqu'à la fin de vie.

=> Or si le projet de construction de logements sociaux n'est pas en soi un problème (*il est juste que tout un chacun en fonction de ses moyens accède à un logement*), il n'en reste pas moins que par le nombre de logements, la densité des habitants ainsi regroupés, la hauteur des constructions envisagées, la faiblesse du nombre de parkings envisagés, les conséquences sur la valeur de l'immobilier dans le quartier (baisse du prix de vente réel évaluée entre 20 à 30 %), ce projet est jugé comme incohérent, et donc tout à fait néfaste pour les habitants.

Il est ainsi tout à fait contradictoire de vouloir aussi favoriser la construction de nouveaux logements sans prendre en compte la nécessité de favoriser l'insertion sociale. Or ce projet montre notamment que la seule motivation de la municipalité est la concentration de logements de ce type alors même qu'il faudrait démultiplier les implantations en petits lots de logements sur l'ensemble de la commune, permettant une qualité de vie partagée et une dynamisation de la commune élargie.

Il faut comprendre que bien des habitants de ce quartier ont acheté dans les 5 à 10 années passées à un prix du marché alors élevé, que des remboursements d'emprunts sont pour beaucoup toujours en cours, et que ce projet remet en cause la justesse de cette acquisition. Bien plus, la hausse inévitable des impôts en conséquence de tous les investissements notamment collectifs à effectuer, suralimente le rejet de ce projet.

D'autre part on nous argue une urgence sociale or l'acquisition par préemption et donc au moment d'un décès des propriétaires qui pourrait être avérée potentiellement dans 15 à 30 ans ne répond pas au caractère « d'urgence ».

Au final, trois projets concentrés sur la même zone néfastes pour le quartier :

1 – construction de nombreux de logements sociaux (150) Traverse Saint Etienne

2 - suppression du stade et construction de 250 logements sociaux en R+3 et R+4 au dessus de parkings souterrains et d'un rez de chaussée plus ou moins de locaux de commerce,

3 - suppression d'une partie des écoles communales (Malraux) avec transfert (lieux non défini) et construction de 60 logements sociaux en R+3 à la place de cette école.

Cela constitue de manière évidente un changement profond et structurant, quand bien même certaines réalisations pourraient voir le jour dans une dizaine d'année ou plus (comme pour le stade par exemple).

Ce projet modèlerait tout à fait autrement l'urbanité de notre quartier et la qualité de vie actuelle.

C'est pour dire non à ces projets que les habitants de ce quartier se mobilisent et interviennent nombreux auprès du Commissaire enquêteur dans le cadre de la consultation publique prévue dans la procédure de révision du Plan local d'Urbanisme en projet.

Bien d'autres solutions existent notamment :

- en mettant en valeur des logements « cœur de village » par l'aide à la réhabilitation, et en les destinant à des logements sociaux

- en préservant les vues par des constructions de type R+1 maximum, en îlotage de faible concentration

- en élargissant l'offre de type social sous forme de résidences séniors sociales et de foyers sociaux pour les jeunes

- en développant les sites d'activités sportives pour l'ensemble des Beaussetans

- en préservant l'architecture de type provençal gardant à la ville son caractère et son identité

Mme Anne-Marie CACHIN

Signature

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature is cursive and appears to read 'Cachin' with a large flourish at the end.

Lieu et Date : Le Beausset, le 15 juin 2024