



Commune LE BEAUSSET
Enquête Publique - Révision PLU

A MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observations de M. et Mme MANIERE

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en qualité de conseil de Monsieur et Madame MANIERE, propriétaires sur la commune du BEAUSSET selon un acte en date du 10 juillet 2023, d'une maison à usage d'habitation consistant dans leur résidence principale, cadastrée section AB n° 735 et 1369, ainsi désignée dans leur acte de vente :

Sur la commune de LE BEAUSSET (VAR) 83330 27 Rue de la République,

Une propriété bâtie et non bâtie, comprenant :

Une maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, composée de :

- au rez-de-chaussée : garage, cave, entrée,

- au premier étage : séjour-cuisine-salle à manger, une chambre, un bureau, une salle de bains, un wc,

-au deuxième étage : quatre chambres, trois salles de bains, deux wc, deux dressings,

- une piscine

Et le terrain attenant en nature de jardin sur lequel les constructions sont édifiées.

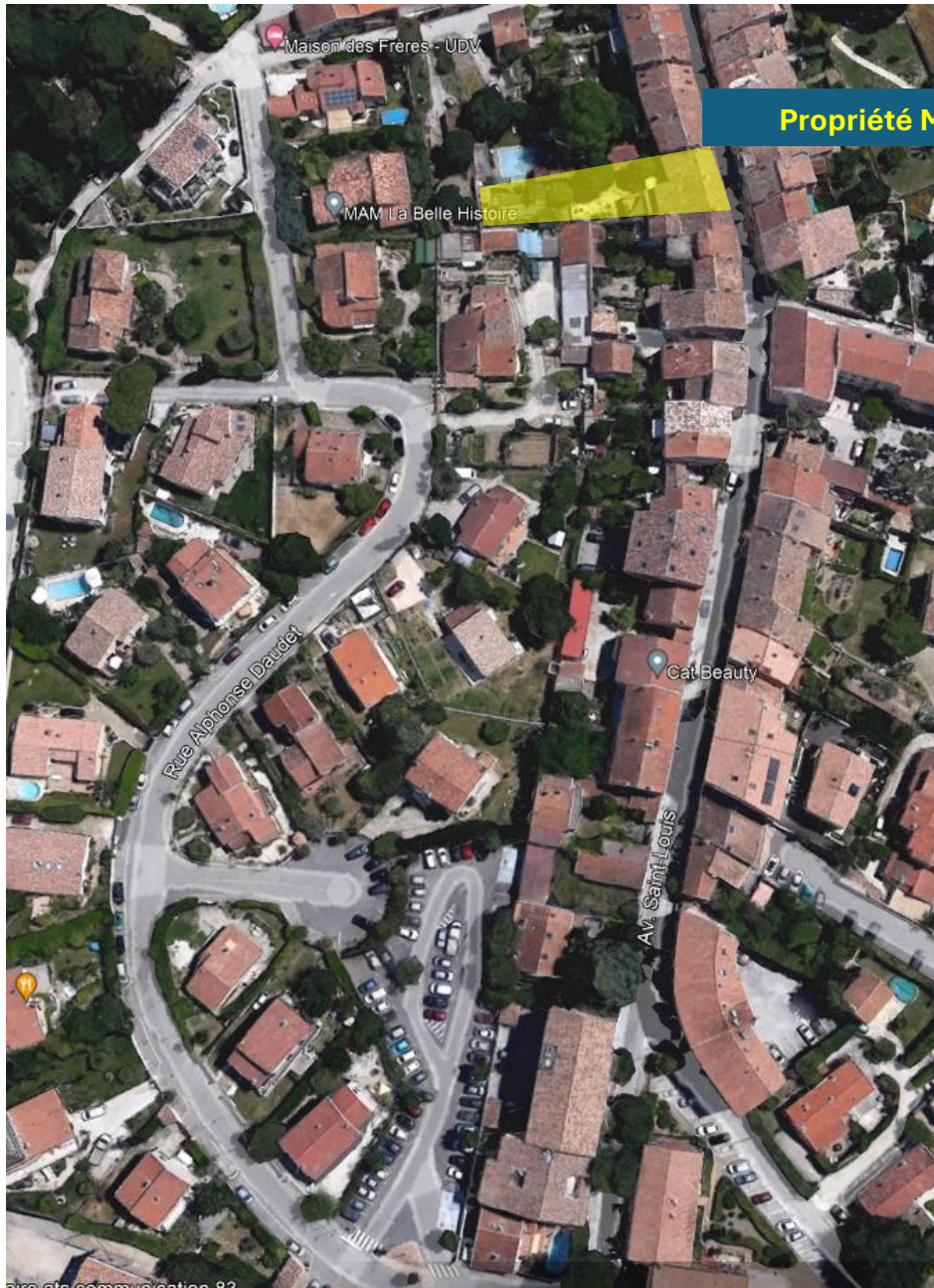


La propriété est particulièrement soignée pour avoir été repensée par l'architecte SAUZET, et présente un jardin arboré intime, à l'abri des regards :



La propriété bénéficie d'une exposition Est/Ouest, ainsi que d'une vue dégagée vers le collinaire environnant, grâce au maintien des niveaux de construction à 1 étage sur rez-de-chaussée de la première couronne d'habitations situées à l'Ouest, en confront immédiat avec la propriété :





Propriété MANIERE

I- ETAT DES LIEUX DU SECTEUR

La propriété MANIERE (encadré violet) se situe dans le centre historique du village du BEAUSSET, sous zonage Ua du PLU en cours de révision, dont le jardin est classé en espace vert protégé :



Ainsi que vous pouvez le constater sur ce plan de zonage, la façade sur rue de la propriété confronte des maisons de village de caractère présentant un intérêt patrimonial, et identifiées à ce titre par un étoile rouge comportant un numéro.

La maison des requérants présente elle-même un caractère historique, que sa façade rappelle au promeneur :



Cette propriété confronte sur sa partie jardin Est - Sud/Ouest, une future zone UCa, en rupture avec la zone UC avec laquelle elle pourtant est mitoyenne :



Vous noterez que la zone UCa confronte également la zone UAa, dont le règlement du PLU arrêté rappelle en prolégomènes qu'il s'agit du « noyau villageois historique du Beausset. Son règlement vise à respecter la forme urbaine du village en privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie et l'architecture traditionnelles des bâtiments. »

Le Rapport de présentation identifie en page 47 deux types d'habitats à proximité du cœur historique du village :

1. Le centre ancien

Le centre ancien de la commune s'organise le long de l'axe composé par la rue Victor Rougier, la rue Portalis et le Boulevard Chanzy.

Ce noyau dense et ancien (environ 190 logements à l'hectare) s'étend de part et d'autre au nord et sud de ces axes, jusqu'à la rue du Moulin des Aires, au Nord, et le long de l'avenue Saint-Louis, au Sud.

Le front bâti est composé de maisons de ville, mitoyennes, de R+2 à R+3, de type traditionnel provençal (pierre et tuile canal) et marquant l'alignement sur rue.

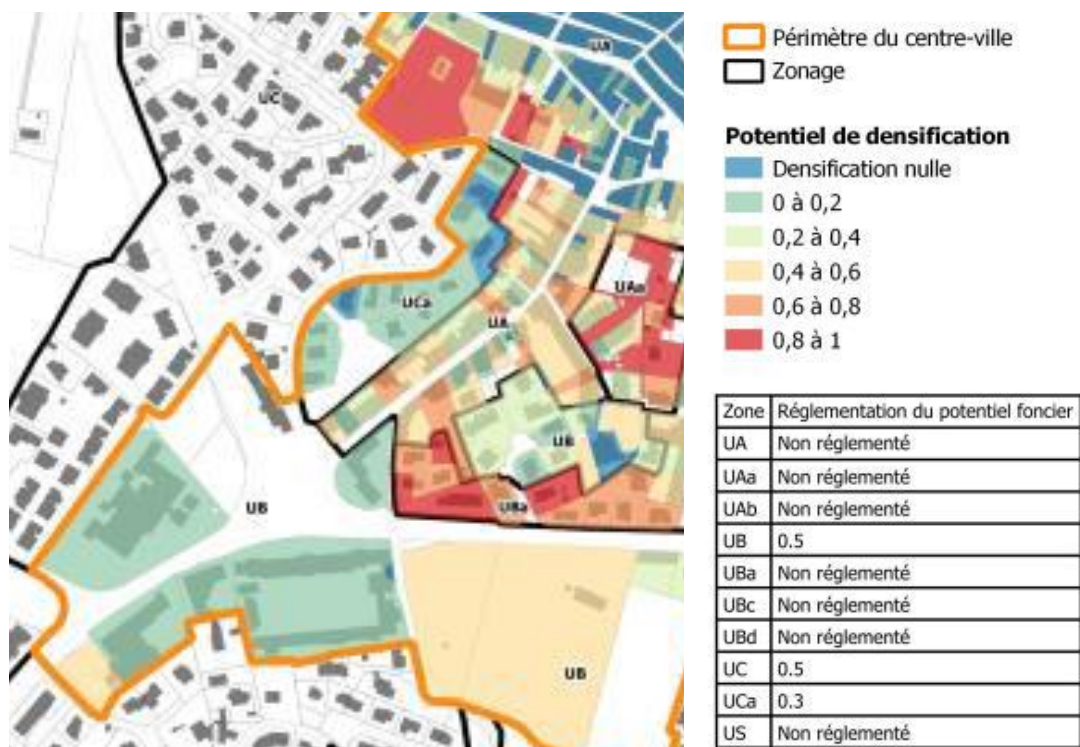
2. L'habitat pavillonnaire en périphérie du centre ancien

Les extensions urbaines se sont réalisées de façon organisée (opération d'habitat individuel) et de façon diffuse. Elles forment un tissu lâche et hétérogène (densité d'environ 15 logements à l'hectare), où le modèle pavillonnaire en R+1, implanté en cœur de parcelle, prédomine. Le style architectural est de type néo-provençal (tuiles canal, façades enduites).

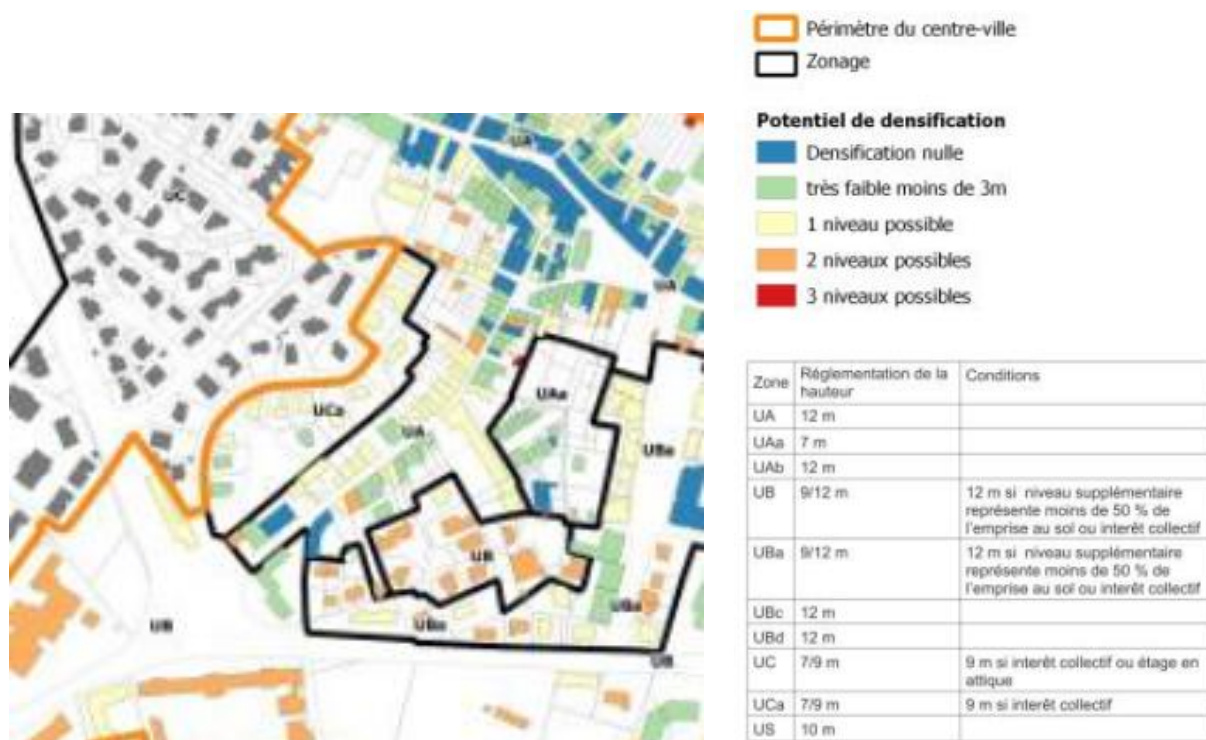
Des équipements et activités économiques s'insèrent dans ce tissu urbain.

Ces zones résidentielles fonctionnent de façon autonome : les voies de desserte sont parfois fermées, et se terminent très souvent en impasses non perméables, même pour les modes doux.

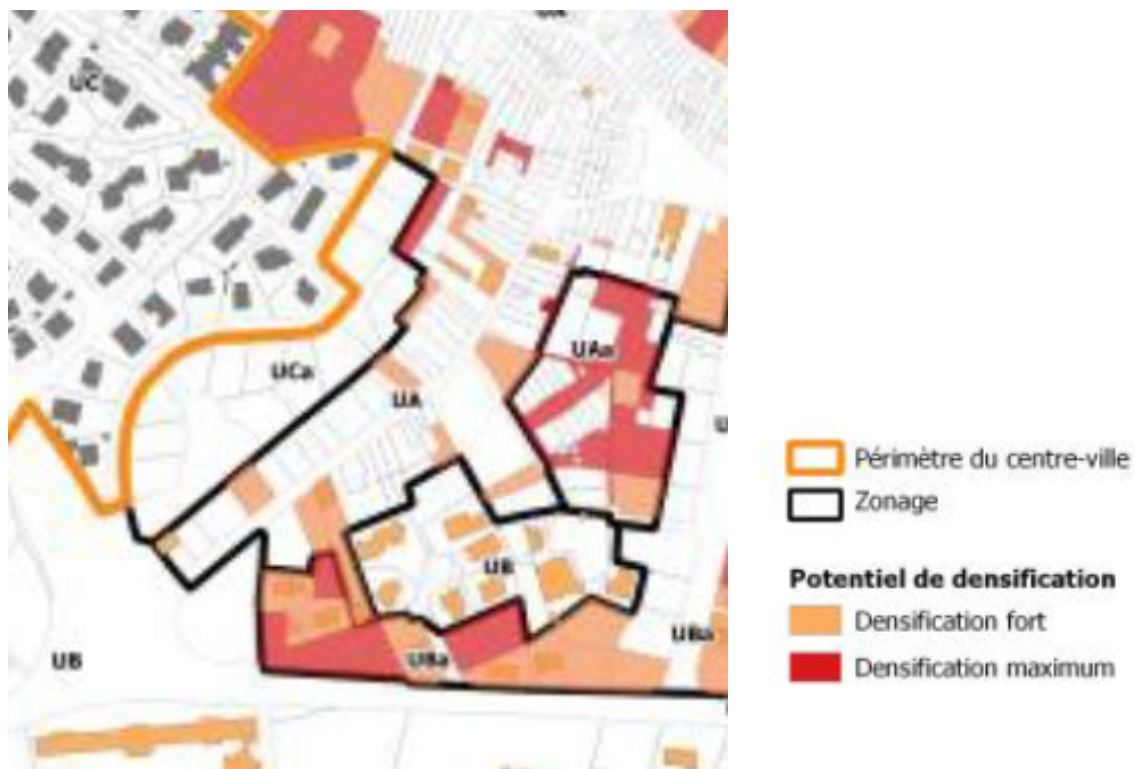
En page 73, ce même Rapport évoque le potentiel de densification communal, et produit une carte dans laquelle elle identifie dans le secteur UCa un potentiel de densification de 0 à 0,2 :



S'agissant de la question des hauteurs, le Rapport de présentation indique en page 73 que le futur secteur UCa présente une hauteur moyenne inférieure à 3m, avec 1 niveau possible :

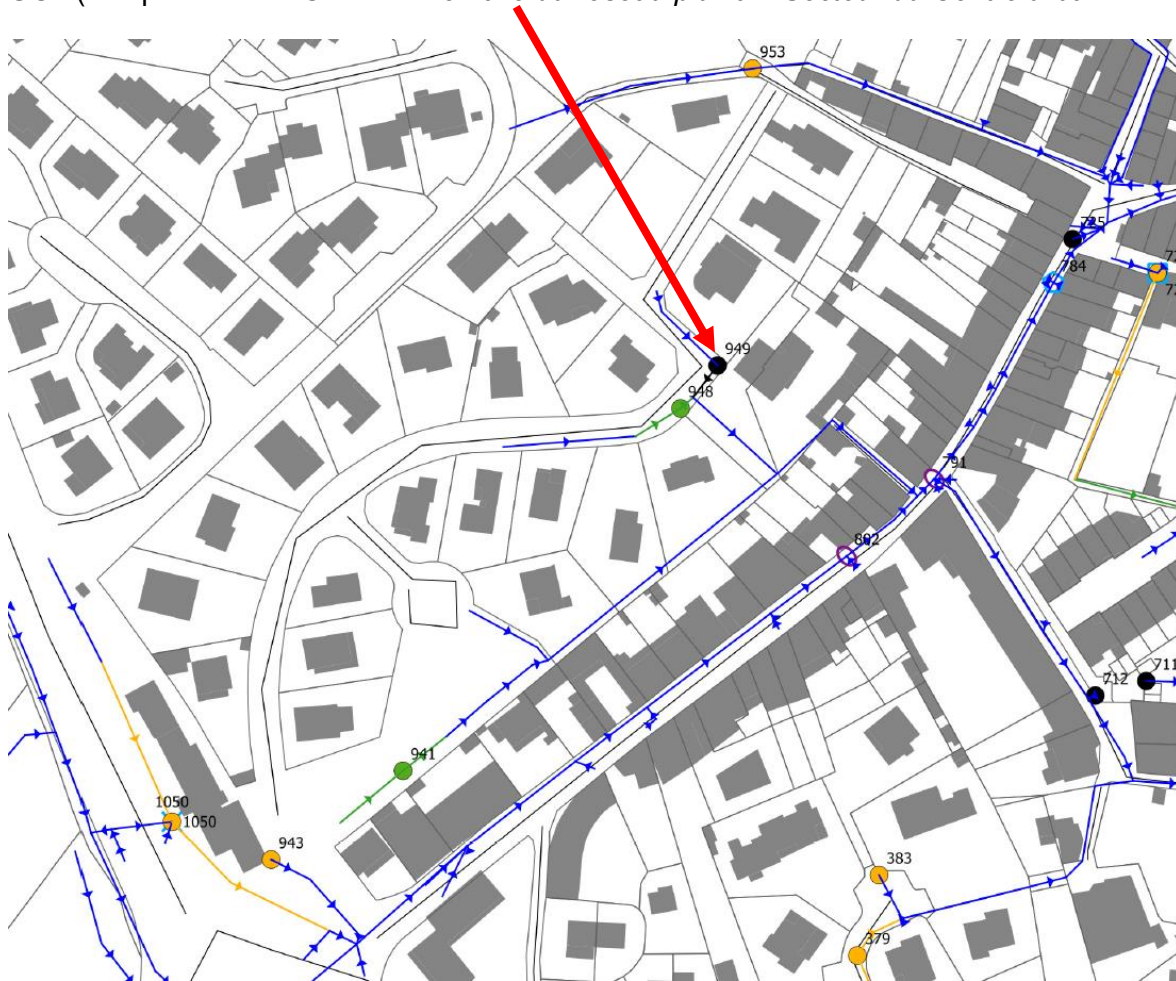


Ce même Rapport précise page 74 que « Le croisement du potentiel lié à l'optimisation de l'emprise au sol ainsi que le potentiel lié à la hauteur des bâtiments permet d'obtenir la carte suivante » :



La zone UCa ne présente ainsi aucun potentiel de densification.

A cette constatation, s'ajoute la déficience du réseau d'évacuation des eaux pluviales sur le même secteur, dont il est instructif de constater **l'obstruction totale** au niveau de la zone UCa (voir pour cela la Carte « Anomalie du réseau pluvial / Secteur du Centre urbain » :



Légende :

Etat des regards

- ☆ Ecoulement temps sec
- ★ Ecoulement eaux usées
- ⬡ Mise en charge
- △ Erosion
- Etat délabré
- Grille sur un point haut
- ◇ Tampon cassé ou languette tampon cassée
- Non visitable ou recouvert
- ✕ Scellé
- Anomalies qualitatives

Présence de dépôts dans les regards

- Dépôts faibles
- Dépôts moyens
- Dépôts moyens
- Dépôts forts
- Obstruction totale

Présence de dépôts dans les conduites

- Absence de dépôts
- Dépôts faibles
- Dépôts mi-hauteur
- Dépôts trois-quart
- Obstruction totale

C'est d'ailleurs ce que confirme le Rapport de présentation en page 153 :

- Lorsque l'on approfondit l'état des lieux, d'autres problèmes pluviaux apparaissent :*
- *Des insuffisances localisées d'ouvrages de collecte et d'évacuation,*
 - *Des anomalies de structure du réseau (réduction de section d'écoulement, insuffisances d'ouvrages de collecte) pouvant générer des désordres hydrauliques localisés.*

C'est également ce que retient le Schéma Directeur des Eaux Pluviales (Rapport de phase II) qui précise en pages 23-24, les insuffisances du réseau urbain :

- **Secteur de l'hôtel de ville**

La réduction de section observée dans la rue de la République, au niveau de l'Hôtel de Ville, où l'on passe d'une arche de dimension 1 500 x 700 mm à une arche de dimension 1 000 x 600 mm, entraîne une mise en charge du réseau amont pour l'occurrence biennale. Cette mise en charge induit un faible débordement au niveau de la Traverse du Château dès l'occurrence biennale.

A noter également dans le secteur l'insuffisance fréquente (2 ans) du réseau de la rue de la Rode qui draine un grand lotissement à l'ouest du centre-ville.

Alors que le réseau de l'avenue Saint-Louis reste suffisant jusqu'à l'occurrence vicennale, le réseau de la rue de la République devient quant à lui insuffisant dès l'occurrence décennale. Les débordements situés au niveau de la jonction du réseau de la rue de Rode et de la rue de la Républiques sont alors redirigés en écoulements de surface vers l'amont du réseau traversant les jardins du Village.

(...)

- **Secteur du lieu-dit du Village**

Le réseau de collecte traversant les jardins du Village devient insuffisant pour une occurrence décennale notamment à cause de l'arrivée des eaux surversées par le réseau de la rue de la République.

La branche de réseau de la rue Chanoine d'Isnard est quant à elle suffisante jusqu'à l'occurrence décennale. On observe toutefois quelques débordements pour une occurrence quinquennale en amont de la jonction avec la branche de réseau des jardins du Village. Ceux-ci sont probablement dus au raccordement du réseau de diamètre Ø300 mm provenant de la rue Marcel Pagnol.

Il résulte de ces explications que le secteur étudié à l'Est de la rue Alphonse Daudet affichant un futur zonage UCa, n'a pas particulièrement vocation au développement et présente des insuffisances en termes de desserte d'une part, et des atouts en termes d'environnement d'autre part.

En dépit de cet état des lieux où la partie Est de la rue Alphonse Daudet est présentée comme une zone à potentiel de développement nul, le Rapport de présentation se contredit en projetant néanmoins page 165 un potentiel de renouvellement urbain sur la rue Daudet (soit en zone UCa) :

Secteurs	Nombre de logements	de	Nombre de LLS	ERMS (m ²)	CAPA totale du PLU (m ²)
Daudet	20		20	0	1627

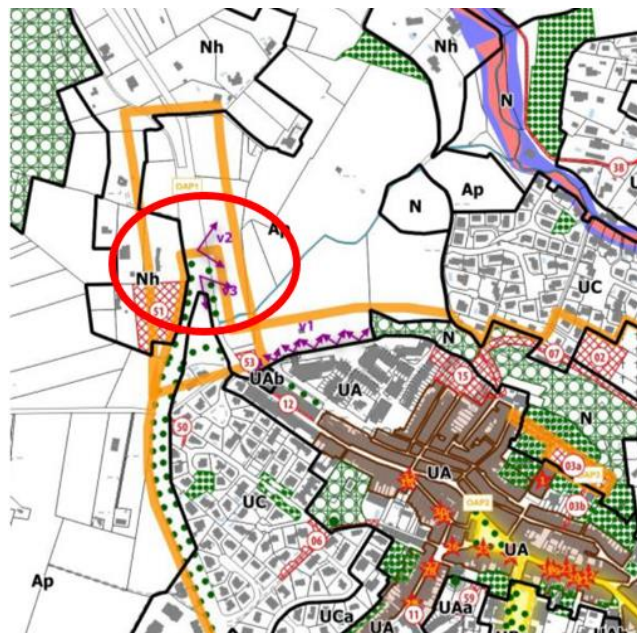
En parallèle, il est heureux de lire en page 178 du Rapport de présentation que « *Le présent PLU souhaite maintenir la qualité paysagère de l'entrée de ville depuis le Bd de la 1ère Armée au Nord en venant du hameau du Brulat* ».

Et d'ajouter que « *Le présent PLU souhaite restructurer ses entrées de ville : par (...) l'entrée par la D26. (...) Pour préserver les vues sur le village et les hauteurs, l'OAP 1.1 pose des principes pour proscrire les occupations et aménagements qui viendraient nuire à cet objectif.* »

Page 180, le Rapport de présentation insiste sur cette composante paysagère essentielle à préserver :

*Enfin, l'entrée nord par la D26 est elle-aussi le sujet de l'OAP 1.3 qui a pour objectif de protéger les éléments paysagers caractéristique des panoramas agricoles. Cette OAP passe notamment par le maintien des restanques et leur visibilité puis par **l'ouverture des vues sur les plaines et le village**. Ces éléments paysagers ont perdu en lisibilité et seront réactiver dans un souci du maintien des paysages traditionnels du village.*

A ce titre, le plan de zonage matérialise des vues à préserver depuis la RD26 en direction du village, de la zone UCa et de la propriété des exposants :



Par ailleurs, parmi les orientations du PADD, il est loisible de lire en page 214 du Rapport de présentation que l'Objectif 2 de l'Orientation 1 consiste à « Révéler les paysages et le patrimoine beaussetan » par le maintien des vues sur les grands paysages et la mise en valeur des entrées de ville, notamment depuis la RD 26 :

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures intégrées au PADD
Orientation 1. Valoriser le « territoire-patrimoine », l'identité du Beausset			

(...)

Objectif 2. Révéler les paysages et le patrimoine beaussetan	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'équilibre entre les entités paysagères et limitation du mitage dans la zone agricole - Traitement qualitatif des entrées de ville 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Traitement qualitatif des paysages et du patrimoine ➤ Promouvoir une diversité des paysages et des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les vues sur les grands paysages ; • Mettre en valeur les séquences paysagères des entrées de la commune le long des RDN8, RD26 et RD559b.
--	--	---	---

Le Rapport de présentation traduit cette priorité en page 218 en précisant que « Pour les entrées de ville au caractère paysager, l'objectif est, de manière transversale, de préserver et mettre en valeur les éléments de paysage (alignement d'arbres, plantations, collines, etc.) et de **préserver les vues sur la ville** ou le grand paysage. »

En outre, l'Objectif 2 de l'Orientation 2 du PADD est décrit page 215 de ce même Rapport et consiste à promouvoir des morphologies qualitatives et respectueuses des tissus traditionnels :

Orientation 2. Conforter Le Beausset autour de son centre-village provençal			
(...)			
<p>Objectif 2. Promouvoir un habitat diversifié conciliant mixité et respect du patrimoine architectural</p>	<p>- Préservation et valorisation du patrimoine bâti dans le centre ancien, du patrimoine rural (bastides, patrimoine vernaculaire...)</p>	<p>↗ Protection du patrimoine architectural ↗ Promotion de l'offre en logement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre-village, encourager le renouvellement urbain, en particulier sur le bâti le plus dégradé tout en promouvant des morphologies qualitatives et respectueuses des tissus traditionnels.

C'est l'objet de l'OAP 1.3 « L'entrée de ville par la D26 Nord ».

Il ressort de cette démonstration l'évidente volonté municipale de préserver l'ambiance 'village provençal' du BEAUSSET et les vues sur les paysages méditerranéens composant son environnement, le Rapport de présentation insistant page 238 sur le caractère limité des capacités de renouvellement de la zone UCa :

La zone UC correspond aux zones à dominante d'habitat pavillonnaire de la commune caractérisés par une densité moyenne. Elle concerne également les espaces présentant un potentiel de renouvellement urbain. La zone UC se retrouve principalement en première couronne d'urbanisation autour du bourg avec une urbanisation qui s'est principalement développée sous la forme de multiples lotissements.

La zone UC comprend un secteur UCa dont les capacités de renouvellement urbain sont plus limitées.

... rappelant que :

Les photos ci-contre du tissu urbain de la zone UC montrent un tissu urbain relativement uniforme, l'implantation en ordre discontinu est la règle et la mitoyenneté l'exception sur les opérations les plus denses. L'implantation en recul systématique par rapport aux voies génère un paysage urbain où les clôtures sont omniprésentes et marquées par une très forte hétérogénéité. Les hauteurs sont en revanche homogènes et ne dépassent pas un étage.

Enfin, s'agissant de la compatibilité du PLU avec le SCOT PROVENCE MEDITERRANEE, le Rapport de présentation indique page 282 que les potentialités foncières du centre-village doivent être mobilisées prioritairement sur le bâti le plus dégradé « *tout en promouvant des morphologies qualitatives et respectueuses des tissus traditionnels* » :

<p>Affiche les axes de développement</p>	<p>2.3 Orientations relatives à la réponse aux besoins de logement</p>	<p>Le PADD prévoit les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le rattrapage de l'offre en logements locatifs sociaux, à travers une maîtrise opérationnelle et programmatique (Zones en RU et secteur d'urbanisation future) • Mobiliser en priorité les potentialités foncières du centre-village, encourager le renouvellement urbain, en particulier sur le bâti le plus dégradé tout en promouvant des morphologies qualitatives et respectueuses des tissus traditionnels
---	--	--

Le lecteur en déduit que les élus souhaitent préserver le caractère villageois de la commune.

C'est la raison pour laquelle il est stupéfait de constater que les possibilités de construire en zone UCa contredisent sèchement cette démonstration de qualité et de préservation.

I- LES PROJETS DE DEVELOPPEMENTS URBANISTIQUES SUR LE SECTEUR CENTRE ANCIEN

Malgré ces affirmations sensées et convergeant vers la préservation du patrimoine provençal ancien et des vues depuis et vers le village, les caractéristiques de la zone UCa diffèrent malheureusement des ambitions urbanistiques affichées précédemment, et donnent aux différents documents composant le PLU arrêté une dimension confuse et contradictoire.

En effet, alors que les capacités de renouvellement urbain apparaissent « plus limitées » en zone UCa, les caractéristiques urbanistiques de ce secteur offrent néanmoins d'amples possibilités d'occupation du sol.

Ainsi, l'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UCa :

Article 4.1 Emprise au sol des constructions

A l'exception du secteur UCa qui n'est pas règlementé, au sein de la zone UC, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière afin de préserver une part d'espace non bâti et une certaine qualité urbaine.

Le Règlement écrit cet article en ces termes :

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur UCa.

La hauteur des constructions est possible jusqu'à 12m au faitage :

Article 4.2 Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées à 7m soit du R+1 dans les toutes les zones UC, à l'exception de la zone UCa, afin de maintenir le caractère pavillonnaire du tissu urbain en zone UC et d'ouvrir plus de possibilités de renouvellement urbain en secteur UCa, dont les capacités de renouvellement actuelles sont limitées. Une exception concerne par ailleurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur peut être également portée à 9m à l'égout, soit du R+2.

L'article 4.2 « Hauteur des constructions » fixée par le Règlement précise à ce titre :

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 9 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit et 12 mètres au faitage pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage de hauteur absolue pour les autres destinations.

- à l'exception du secteur UCa, la hauteur peut être portée à 9 mètres de hauteur absolue à l'égout du toit et 12 mètres au faitage.

L'implantation peut être réalisée à 2m des voies :

Article 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les zones UC privilégient un recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est de 15m minimum de l'axe de la RDN8, de la RD559b et de la RD26 et de 2m minimum par rapport aux autres voies.

Il est à noter que des règles différentes peuvent être possibles dans certains cas.

Le Règlement écrit cet article en ces termes :

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'alignement de l'axe de la RDN8, de la RD 559b et de la RD 26 ;

- 2 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

L'implantation peut se réaliser sur la limite séparative pour les constructions d'intérêt collectif ou de services publics :

Article 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein des zones UC, les bâtiments doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois **l'implantation sur les limites séparatives est autorisée** dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage, dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite, dans le cas de l'extension ou la surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ou **lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Le Règlement écrit cet article en ces termes :

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois **l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :**

- dans le cas de constructions d'annexes nouvelles n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faitage à l'intérieur de la marge de recul définie à l'alinéa précédent ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite ;
- pour l'extension ou la surélévation d'une construction existante située à une distance moindre à condition que l'extension s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans empiéter davantage sur la marge de recul ;
- **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Le traitement environnemental est notablement réduit, et autorisé à seulement 20% de la superficie du terrain :

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article définit les prescriptions de nature à assurer la qualité environnementale et paysagère différents secteurs. Cet article prévoit notamment d'imposer un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre dans la zone UC, **hors secteur UCa qui doit comprendre un minimum de 20% de la superficie du terrain d'assiette afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et d'assurer une meilleure insertion des constructions.**

Le Règlement écrit cet article en ces termes :

6.2- Mise en oeuvre du verdissement

Les espaces libres pour lesquels sont définis des coefficients sont des espaces végétalisés en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.

La surface des espaces libres traités en espaces verts de pleine terre doit être et au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès et aménagements extérieurs.

Pour mettre en oeuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m² du terrain d'espace libre du projet.

Les aires de stationnement non couvertes devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (ou deux arbres de jet moyen) pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Dans les opérations d'ensemble et en secteur UCa, les espaces verts communs doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

Il résulte des explications qui précèdent, une distorsion entre les constats relatifs aux potentiels du secteur UCa réalisés dans le Rapport de présentation, et l'écriture du projet de PLU révisé dans son Règlement.

III- APPLICATION AU SECTEUR UCa CONFRONTANT LA PROPRIÉTÉ MANIERE

1- Erreur dans la choix du zonage UCa

Au regard des explications développées dans le Rapport de présentation, le choix d'un zonage UCa apparaît totalement inadapté au secteur.

Augmenter le potentiel d'urbanisation du secteur en permettant une densification outrancière, alors que le Rapport de présentation présente ce potentiel comme nul, induirait des nuisances multiples :

- De voisinage, mais pas seulement,
- En termes d'impact environnemental,
- En termes de dessertes par les réseaux dont, on l'a vu, le réseau pluvial est notoirement insuffisant,
- En termes de cohérence urbanistique : la première couronne ne peut pas dépasser en hauteur les immeubles du centre ancien, sans créer une rupture architecturale délétère et des coupures radicales des ouvertures vers les paysages.

2- Impacts sur la propriété MANIERE

Si le PLU venait à être approuvé dans les termes qui le composent actuellement, la propriété MANIERE pourrait être impactée de la manière suivante :



Au-delà de l'agression que subirait directement la propriété MANIERE sur son fonds, avec une perte de vue vers les collinaires et les grands paysages, et une perte d'ensoleillement dès midi, ce sont toutes les propriétés à l'Ouest de la Rue de la République qui subirait ce même type de nuisances directes puisque la zone UCa permet non seulement la réalisation de constructions présentant une hauteur au faîtage de 12m, mais également une implantation directement sur la limite de propriété :



Il résulte des explications qui précèdent une erreur manifeste d'appréciation du projet de zonage UCa de la rue Alphonse Daudet, qui présente une contradiction évidente avec les explications développées dans le Rapport de présentation, et ne pourrait supporter un projet de densification tel que le permettrait pourtant le zonage en question.

Aussi, c'est le zonage UC stricte qui tend à s'appliquer sur ce secteur, afin de préserver l'âme du BEAUSSET, mais en lui affectant une hauteur de 8m maximum au faîtage et une indispensable rigidité de la règle de prospect à 4m minimum, outre un coefficient de jardin à 40% minimum.

Je vous remercie en conséquence, de bien vouloir tenir compte de ces éléments, d'y répondre dans votre rapport et de rendre un avis défavorable en conclusion de votre enquête publique, ou favorable assorti des réserves permettant de corriger ce point.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

A TOULON, le mardi 18 juin 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laure BAUDUCCO', with a stylized flourish at the end.

Laure BAUDUCCO