



Association des Riverains du Chemin des Oliviers au Beausset

REMARQUES COMPLEMENTAIRES SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU BEAUSSET

Ces remarques, qui complètent celles déposées et commentées le 27 mai 2024, font suite à la lecture des différents documents rendus disponibles sur le site de l'enquête publique suite à l'ouverture de la procédure, à savoir notamment le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE et les deux courriers du service DDTM de la Préfecture en date du 15 décembre 2023 et du 19 mars 2024.

1/ Sur le mémoire en réponse à la MRAE

Tout d'abord il faut souligner l'incroyable «verbiage» de ce mémoire en réponse avec des termes grandiloquents comme «nombreuses études complémentaires», «approche plus opérationnelle», «nombreux sites stratégiques», «définition de la temporalité des opérations», «relocalisation de l'existant», «le PLU s'est basé sur de nombreuses études capacitaires afin d'asseoir la planification territoriale sur une approche plus opérationnelle», etc... qui, pour un mémoire en réponse, n'apportent justement aucune réponse précise aux remarques du MRAE.

Concernant la compatibilité du PADD avec le SCoT, il est précisé que «l'ensemble de ces éléments seront toutefois repris, afin de démontrer davantage la compatibilité du PLU avec le SCoT Provence Méditerranée». C'est une bonne nouvelle mais cela est-il prévu après approbation définitive de la révision du PLU ...!

Au sujet de l'assainissement, la capacité de la Station d'Épuration commune au Beausset, à Evenos, à La Cadière et au Castellet est de 27.000 équivalents habitants (EH) mais la référence des besoins actuels de 18.968 EH date de 2021. D'autre part aucune évaluation des besoins actuels et futurs des trois autres communes raccordées n'est présentée, notamment en période de pointe et en cas d'évènements pluvieux. C'est également ce que souligne l'avis du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume du 19 décembre 2023. La solution d'assainissement non collectif suggérée dans les zones UD pour des immeubles de plus de 50 logements n'est plus acceptable de nos jours pour l'environnement et la préservation des masses d'eau stratégiques souterraines.

Sur l'évolution de la population du Beausset, le raisonnement inversé est plus qu'étonnant: puisque la ville manque de Logements Locatifs Sociaux (LLS), il faut exagérer le pourcentage d'augmentation de la population sur les prochaines années pour justifier un maximum de LLS en mixité 100%. Ce raisonnement délirant est décrit ainsi : « Le scénario démographique proposé par le SCoT, évalué à 0,4% par an sur la période 2019 - 2030, ne tient pas compte du rattrapage en logement social nécessaire à la commune pour répondre aux obligations légales dont elle est assujettie ».

Quant à l'argument affirmant que Le Beausset est le dernier de la classe en termes de % de LLS, nos remarques précédentes ont montré que c'était un argument fallacieux basé sur des chiffres anciens ou erronés. L'évolution de la population à l'horizon 15 ans doit donc être revue à la baisse et le besoins en LLS également.

D'autre part ne sont fournis aucune donnée sur le transport, aucun plan lié à la loi d'Orientation des Mobilités de 2019, alors que la création prévue de 1087 logements augmenterait le nombre de véhicules en circulation sur la commune au minimum de 1.373 véhicules nouveaux, sur des axes déjà saturés et empruntant des chemins étroits et souvent dangereux et des chemins privés grevés de servitude de passage. Le chemin des Oliviers déjà saturé par les professeurs et élèves du CFA, verrait sa circulation et ses besoins en parkings augmentés de plus de 70 véhicules journaliers.

Il est incompréhensible que du fait de la «pauvreté» de l'offre de transports en commun, se résumant à seulement deux lignes de bus Zou, l'une vers La Ciotat et l'autre vers Toulon, avec des horaires de passage tellement limités que 85% des déplacements se font en voiture (ce qui accessoirement justifie d'importants aménagements de parkings dont huit nouveaux projets qui grignotent et artificialisent les surfaces constructibles notamment à proximité du cœur du village), la commune ne



ARCHOB

Association des Riverains du Chemin des Oliviers au Beausset

demande pas une dérogation à la Loi SRU, ce qui permettrait de construire, rénover ou aménager utilement en fonction du besoin réel exprimé, actuel et futur, en LLS...

La remarque du MRAe sur la consommation foncière et son corollaire d'artificialisation des sols est rapidement expédiée par une phrase démontrant les lacunes de l'étude : «... l'évaluation de (la) consommation (foncière) ENAF s'avère relativement hasardeuse...».

2/ Sur le courrier DDTM Préfecture du Var du 15 décembre 2023

A la lecture de la carte de zonage liée à l'aléa feu de forêt, il apparaît que les deux projets en zone UD, en contact avec les massifs forestiers, sont classés en zones soumises au risque incendie F1 - risque incendie très fort et F2 - risque incendie fort.

Dans la zone UD, « la densification ne pourrait être permise tant que les principes de défendabilité ne seraient respectés ». Parmi ces principes de défendabilité on trouve entre autres un « élargissement des voies à double sens à 6 mètres au-delà de 50 logements, en « supprimant au maximum les culs-de-sac »... Or le chemin des Oliviers est une voie privée grevée d'un droit de passage et en un cul-de-sac !

Le courrier du DDTM précise très clairement que dans « les zones UD caractérisées par un habitat pavillonnaire, peu ou non défendable contre l'incendie » le pourcentage d'emprise au sol, que la révision du PLU a prévu de porter de 12 % à 25 % «doit être revu dans les zones d'aléa fort à très fort», au risque d'augmenter «la vulnérabilité des biens et des personnes»

3/ Sur le courrier DDTM Préfecture du Var du 12 mars 2024

Concernant l'Emplacement Réservé numéroté 1 (ERMS 1 sur le plan) situé le long du chemin des Oliviers, les préconisations de la DDTM sont très claires :

« Le site se caractérise 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 les hauteurs à celles observées des constructions limitrophes (plain-pied). »

En résumé, la DDTM préconise en zone UD de limiter les emprises au sol à un pourcentage inférieur à celui prévu à la révision du PLU et en construisant de plain-pied, ce qui revient à conserver le caractère pavillonnaire de la zone UD et à respecter les contraintes paysagères et environnementales (« préserver la frange arborée le long du chemin des Oliviers et les restanques ») pour le maintien d'un tissu urbain aéré.

Pour toutes ces raisons et celles exprimées par écrit et présentées au Commissaire Enquêteur le 27 mai 2024, nous pensons, en accord avec la Préfecture qui « invite à poursuivre et améliorer le projet en apportant les modifications et compléments nécessaires », que le projet de révision du PLU ne peut et ne doit pas être adopté en l'état et que les projets d'Emplacement Réservés pour la Mixité Sociale en zone UD, notamment le long du chemin des Oliviers, ne sont ni nécessaires, ni sécurisés, ni cohérents.

Christian VIGNOUD
Président

Etienne DENIS
Trésorier

Nota : ARCHOB est une association créée le 1er décembre 2018 afin de préserver l'aspect pavillonnaire du quartier et d'assurer la défense de ses riverains dans les domaines de l'aménagement et de la sécurité, de l'environnement et de la prévention des nuisances, de l'urbanisation et la qualité de vie de ses habitants.