



**NOTE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en qualité de conseil des consorts ROSSI, nus-propriétaires indivis sur la commune de LE BEAUSSET (83330) d'une propriété située 622 chemin de la Baro Nuecho, ainsi désignée dans leur acte de donation en date du 22 décembre 2022 :  
(Production 1 : Acte de donation du 22/12/22)

A LE BEAUSSET (VAR) 83330 622 Chemin de la Baro Nuecho,  
Une maison d'habitation  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	567	622 CHE DE BARO NUECHO	00 ha 28 a 60 ca
B	568	LES CANCADES	00 ha 02 a 63 ca
B	569	LES CANCADES	00 ha 10 a 00 ca
B	1427	692 CHE DE BARO NUECHO	00 ha 00 a 65 ca

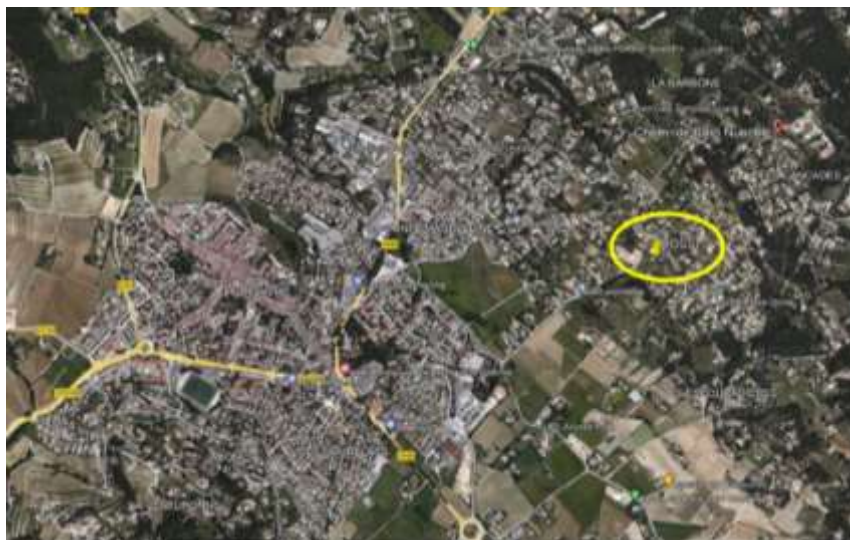
Total surface : 00 ha 41 a 88 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

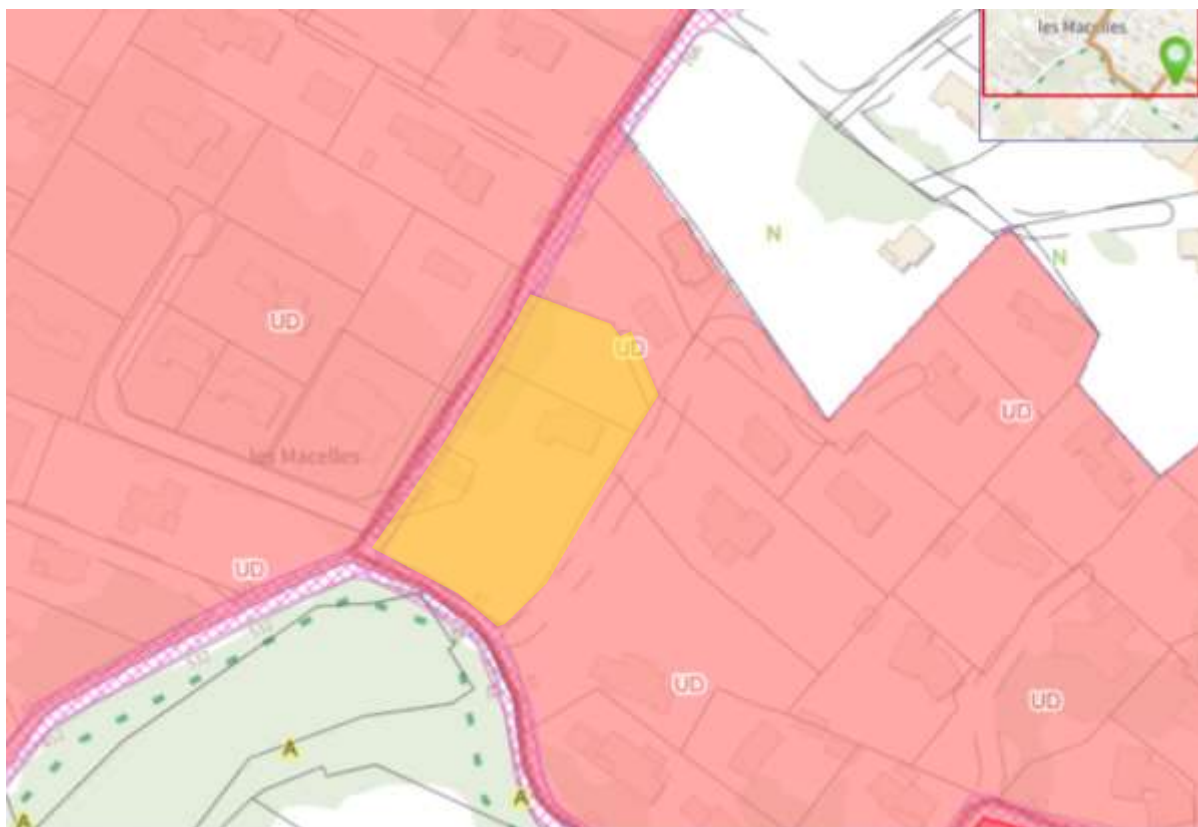
Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section B numéro 1427 est issue d'une parcelle de plus grande importance originellement cadastrée section B numéro 845

Cette propriété se situe dans un espace urbanisé situé à l'Est du centre-village :





L'ensemble des parcelles cadastrées section B n° 567, 568, 569 et 1427 composant la propriété, est actuellement sous **zonage UD du PLU** prescrit le 28 février 2002, arrêté le 26 décembre 2011, approuvé le 21 août 2012 et modifié les 10 octobre 2016 et 31 janvier 2019 :



La commune de LE BEAUSSET a prescrit la révision de son PLU le 4 juin 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu le 13 mars 2019 en conseil municipal puis à nouveau les 3 février 2022 et 13 avril 2023.

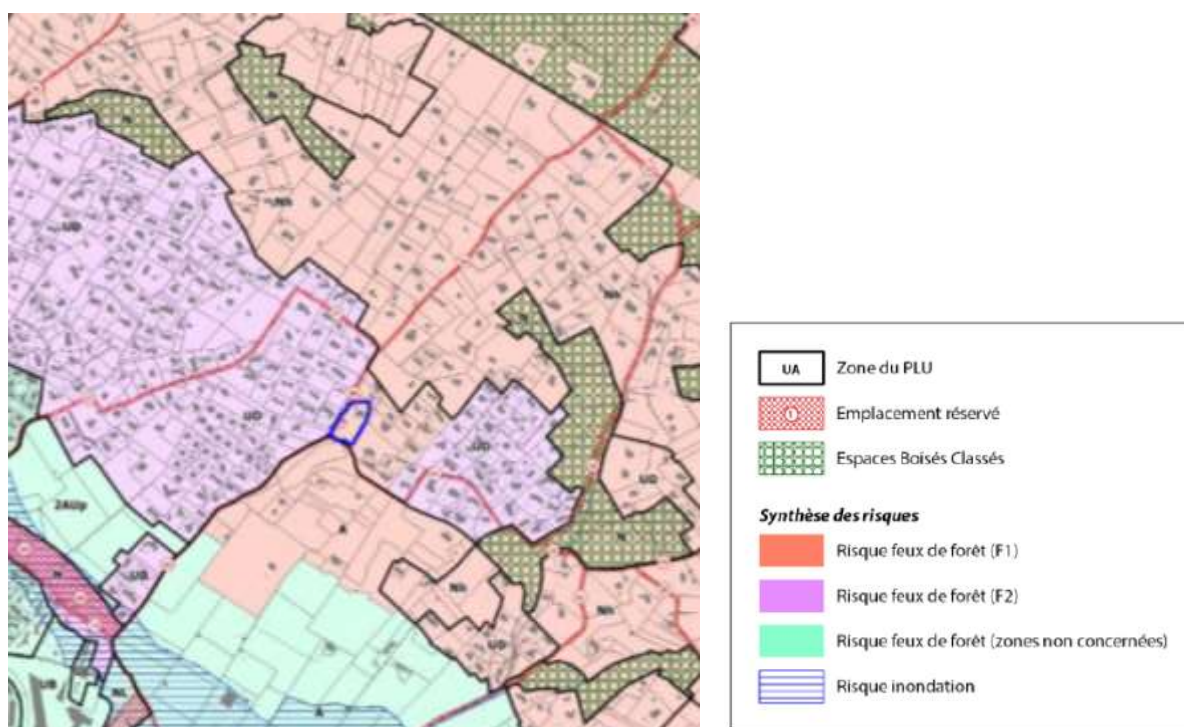
Le bilan de la concertation fait état de plusieurs préoccupations des administrés ainsi résumées :

- L'évolution des secteurs constructibles et de la constructibilité ;
- La projection d'évolution démographique, la mixité sociale, le développement des quartiers ;
- La protection du patrimoine naturel, la protection du patrimoine bâti ;
- La prise en compte du risque feu de forêt

L'arrêt du PLU a été approuvé le 7 septembre 2023.

L'enquête publique se déroule du mardi 21 mai 2024 à 8 heures au mercredi 19 juin 2024 à 17 heures inclus.

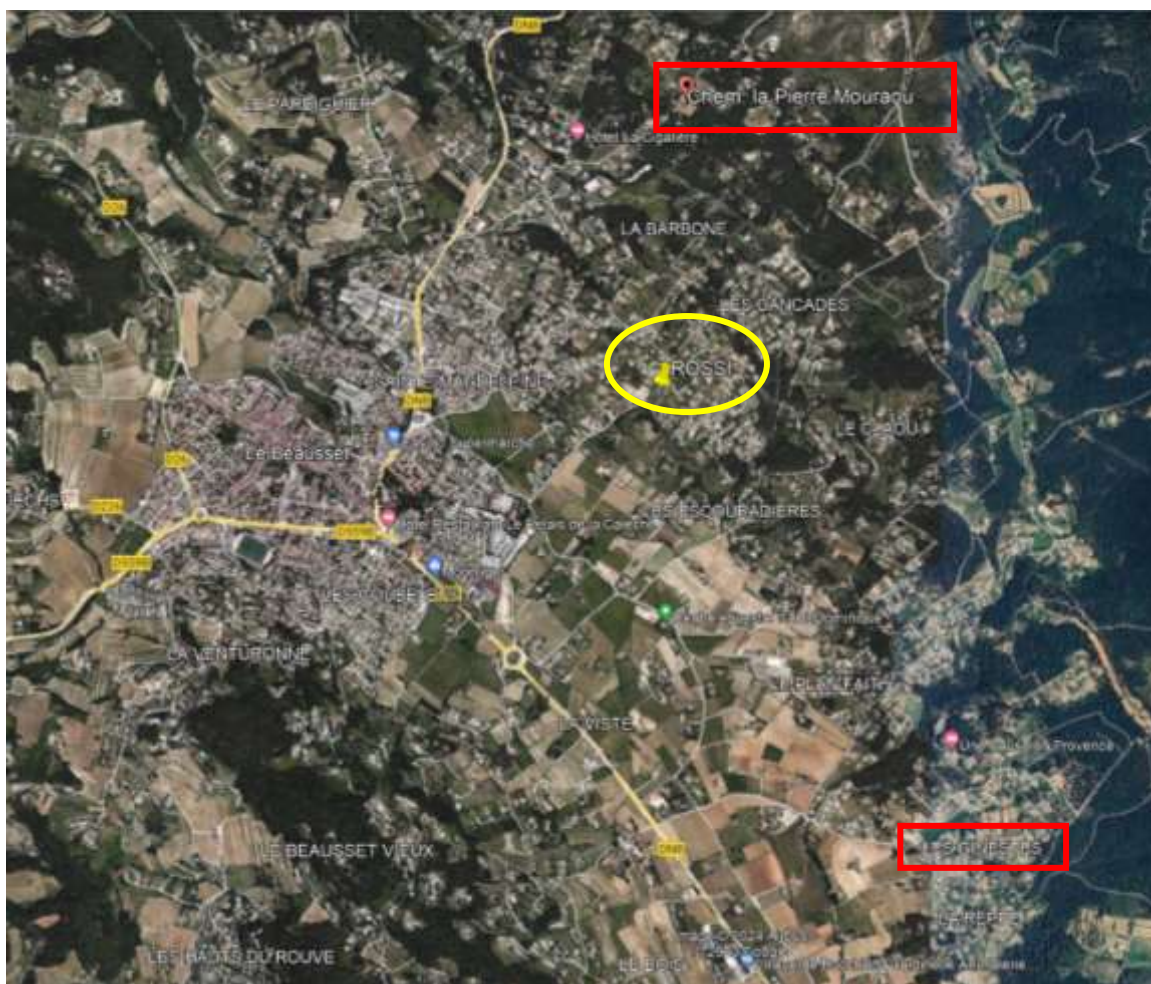
Dans le cadre de cette enquête, les consorts ROSSI vous demandent de prendre en considération leurs revendications concernant leur propriété, dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme prévoit de tramer leur propriété en risque incendie aléa FORT :



A titre liminaire, il convient de relever que la carte d'aléa ne représente pas un zonage du « risque » et que « *Le risque est donc considéré comme une mesure de la situation dangereuse qui résulte de la confrontation de l'aléa et des enjeux* », qui diminue avec la défendabilité.

Le rapport de présentation indique en page 134 que :

*Les secteurs les plus dangereux en matière de départ de feu sont localisés entre les Ginestes, au sud-est, et la Pierre Mouraou, au nord.  
D'une manière générale, le risque de feu est beaucoup plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, état d'entretien, relief, etc.) qu'à l'essence forestière elle-même.*



Le rapport de présentation n'évoque ainsi aucunement un risque incendie quartier Les Macelles.

Le rapport de présentation explique en page 294 que la zone F1 est « *inconstructible avec des aménagements limités quels que soient les équipements de défense. La reconstruction d'habitations après un incendie de forêt n'est pas autorisée dans cette zone lorsque la destruction est due à cet incendie.* »

Et d'ajouter que :

*Les zones définies en aléa feu de forêt très fort sont majoritairement classées en zone naturelle ou agricole.*

**Concernant les zones urbaines situées en aléa modéré à très fort, ces dernières sont classées en zone F2 du PLU.**

C'est parfaitement inexact.

La propriété ROSSI est classée en zone UD, sous tramage aléa feu de forêt F1.

Il existe dès lors une incohérence majeure, entre le zonage du territoire (UD) et le tramage de l'aléa (F1) que la commune doit impérativement analyser et adapter afin de tenir compte du caractère urbanisé du secteur des Macelles.

## A- Sur la nécessaire création d'une carte de risque croisant l'aléa et l'enjeu et la rédaction d'un règlement en tenant compte

Le document porté à connaissance par les services de l'Etat établi en mai 2021, n'est pas un plan de prévention du risque feu de forêt, mais une carte d'aléas.

Elle doit par conséquent, être analysée par la commune afin de l'adapter à l'occupation de son territoire.

Or, la méthodologie appliquée pour la délimitation des zones de risques (F1, F2 et PCR) sur la cartographie réglementaire (4.1) du PLU n'est justifiée dans le rapport de présentation, ni par une analyse portant sur le risque (croisement enjeux et les aléas), ni sur la défendabilité des zones.

Pour autant, ainsi qu'il est indiqué par Madame PRODHOMME dans son courrier en date du 9 juin 2024, « *cette analyse est rendue nécessaire pour plusieurs motifs :*

- *délimiter les zones en fonction du risque,*
- *établir un règlement spécifique pertinent pour chaque zone,*
- *prévoir et planifier la réalisation des travaux nécessaires pour la défendabilité des zones (...).*

## B- Sur le caractère entièrement urbanisé du secteur des Macelles

### 1- Présence d'un poteau incendie

La carte d'aléa feux de forêt classe en effet, curieusement la parcelle des consorts ROSSI en zone rouge F1, aléa FORT, alors que le chemin de la Baro Nuecho est équipé d'un **poteau incendie PI BST 136**, précisément au droit de la propriété des exposants :





Ce poteau se situe à environ 40 m de l'entrée de la propriété, et à une distance de 8 m [largeur de la route] de la limite de la propriété, soit beaucoup moins que les préconisations réglementaires de 200 m ou 400 m dans le cas d'un habitat isolé et individuel, avec un débit de 60 m<sup>3</sup>/h.

Mais ce n'est pas tout.

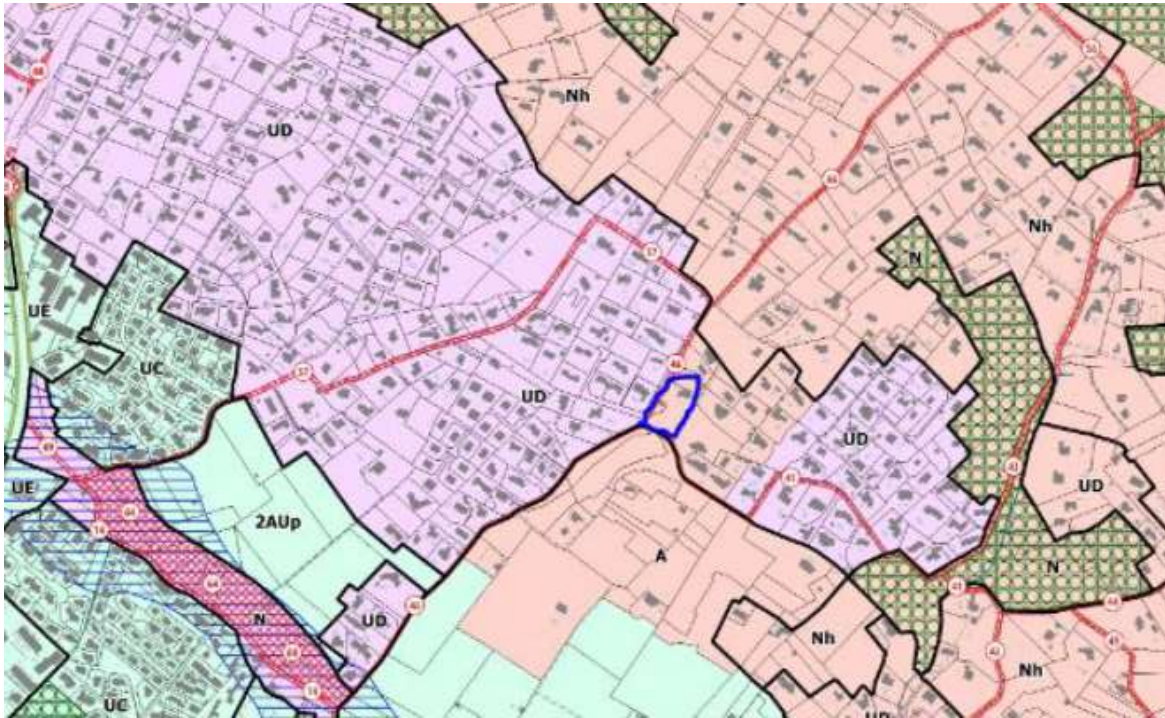
## 2- Secteur entièrement bâti

1/ Le secteur dans lequel s'implante la propriété ROSSI, est bâti d'une quinzaine de maisons d'habitation avec jardins paysagers et piscines.

Ce secteur est lui-même compris (à l'Ouest comme à l'Est) entre deux zones fortement bâties classées en risque incendie aléa moyen F2, de sorte qu'aucune justification objective ne permette d'asseoir le classement de la propriété ROSSI en risque F1.

La zone d'habitation située à l'Ouest de la propriété ROSSI est le lotissement "LES ROMARINS", constitué de nombreuses habitations très proches les unes des autres, avec une végétation limitée et entretenue.





Il sera également remarqué qu'en aval de l'entrée de la propriété ROSSI se trouve l'arrêt du bus ramassage scolaire "BARO NUECHO", ce qui démontre encore davantage le fait que la propriété se situe bien dans une zone urbanisée desservie par les transports en commun.

2/ Par ailleurs, la propriété confronte un secteur où le risque incendie est classé moyen (F2), l'ensemble étant situé en zone UD (= zone urbaine peu dense à caractère résidentiel ou il est possible d'y admettre immédiatement des constructions car les capacités des équipements publics sont déjà en place).

Cela nous paraît illogique à un double titre :

- D'une part, le risque d'incendie n'apparaît pas plus important pour la propriété ROSSI (classée F1) que pour les parcelles (classées F2) situées à l'Ouest et à l'Est, et ce, alors même que les parcelles à l'Est sont directement en contact avec un espace boisé classé (où le risque incendie est nécessairement plus important).
- D'autre part, le secteur sous tramage F1 étant circonscrit par deux zones très urbanisées tramées F2, contribuant ainsi à protéger l'îlot et y réduire le risque d'incendie et la propagation de celui-ci, puisque réduisant le linéaire de défense.

Si le secteur d'implantation de la propriété ROSSI devenait inconstructible en raison de ce tramage F1, il entraînerait une coupure favorisant dans le futur l'augmentation du linéaire et le niveau de risque d'incendie.

### **3- Raccordement au canal de Provence**

La propriété est raccordée au Canal de Provence (angle Nord-Ouest de la propriété) et dispose par le biais de canalisations souterraines, de 4 points d'eau répartis sur la propriété (1 entre les 2 restanques au Nord, 2 au milieu de chaque côté de la maison, 1 entre les 2 restanques au Sud).

En outre, les propriétaires exécutent régulièrement leurs obligations d'entretien, débroussaillage et élagage (y compris un élagage professionnel des arbres bordant la propriété réalisée en 2023).

#### **4- Accès pompier**

La propriété ROSSI bénéficie par ailleurs d'une très accessibilité répondant aux exigences de la sécurité incendie : deux routes communales, qui sont des voies d'accès pompiers (chemin de la Baro Nuecho et Traversée des Escouradières), longent deux limites de la propriété :

- au Sud, un emplacement réservé n°41 est prévu à 8m pour l'élargissement de la traverse des Escouradières ;
- à l'Ouest, l'emplacement réservé n°46 est également prévu à 8m pour l'élargissement du chemin de la Baro Nuecho.

Il existe également un chemin privé côté Est (d'exploitation ou de servitude) goudronné récemment présentant une largeur de 5 m et permettant l'accès aux habitations voisines.

#### **5- Antériorité du risque**

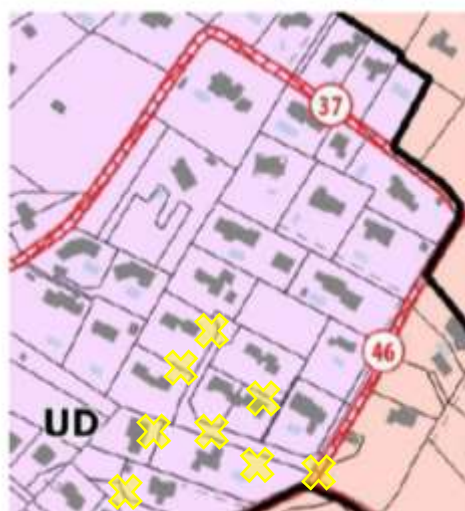
Le seul incendie ayant menacé cette zone dans les 4 dernières décennies a eu lieu en 2001 (<https://www.varmatin.com/environnement/vingt-ans-apres-les-incendies-monstres-de-2001-les-traces-du-feu-toujours-visibles-dans-louest-var-715156>) et a été maîtrisé par les pompiers à environ 1,5 km au Nord de la propriété ROSSI.

#### **6- Zonage du risque incendie ne tenant pas compte des derniers permis de construire accordés dans le secteur**

La carte d'aléa est datée de mai 2021.

Or, de nouvelles constructions ont été autorisées entre 2021 et 2023 sur la partie Ouest :

Comparaison urbanisation 2021 (alea) vs  
2023 (révision PLU) à l'ouest de la propriété



L'habitat s'étant densifié entre-temps, cela entraîne une amélioration de la défendabilité du secteur en confront, et donc de la propriété des exposants.

\*\*\*

En conclusion, eu égard à l'exposé de ces différents moyens, je vous demande de dire que le classement des parcelles cadastrées section B n° 567, 568, 569 et 1427 en zone d'aléa FORT F1 incendie de forêt n'apparaît pas justifié dans le contexte.

Vous voudrez également inviter la commune à revoir l'écriture de son règlement d'urbanisme afin d'en adapter les dispositions au caractère urbanisé du secteur des Macelles classé en zone UD pour ce qui concerne la propriété ROSSI.

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

Fait à TOULON, le 13 juin 2024



**Julie ROTA**