

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Beausset



### Compte rendu des ateliers participatifs du PADD

**Date : mardi 31 mai de 15h30 à 19h30**

**Lieu : Salle Azur-commune du Beausset**

**Participants : 30 personnes**

## I. Contexte

### 1. Objectifs

Afin d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la ville du Beausset a souhaité associer ses habitants et ses acteurs économiques à cette phase du projet de territoire, sous la forme d'ateliers participatifs. Cette forme a pour objectif d'adopter une démarche de co-construction, qui permet de décliner les orientations du PADD à travers des idées concrètes, traduites selon le ressenti et l'appréciation de chaque participant :

- Sensibiliser, informer et mobiliser les acteurs autour du Plan Local d'Urbanisme;
- Présenter les principaux enjeux et les grandes lignes du projet face aux contraintes du cadre imposé;
- **Recueillir les paroles d'acteurs autour de 3 thématiques transversales pour enrichir la réflexion du projet de PLU ;**
- Initier une réflexion collective et partagée sur le devenir de la commune qui s'inscrit dans la continuité des réflexions et travaux menés ces dernières années avec les différentes instances participatives.

### 2. Organisation

L'ensemble des habitants a été informé de la mise en place des ateliers du PADD en date et lieu prévus. Une communication a été mise en place sur le site internet de la ville, ainsi que sur les réseaux sociaux, informant la population de la tenue de ces ateliers et ouvrant l'inscription aux volontaires, dans la limite de 60 personnes. Une adresse dédiée a été créée à cet effet, afin de tenir compte des retours des habitants. Ceux d'entre eux qui ont pu confirmer leur participation ont bénéficié de différents supports, qui leur permettaient de s'approprier les données de leur territoire et la démarche du PLU, pour une meilleure contribution aux échanges des ateliers (Carte aléa feu de forêt, diagnostic, PADD,...).

La clôture des inscriptions a été suivie d'une répartition de l'ensemble des adhérents aux ateliers en trois groupes de taille équivalente et mixtes.

## II. Déroulement

Les ateliers participatifs se sont déroulés sur une durée de quatre heures, sous la forme d'une « boucle critique », afin que chacun des acteurs puisse s'exprimer sur l'ensemble des thématiques proposées.

### 1. Des ateliers en quatre temps :

#### Temps 1 : accueil des participants \_15h30–15h45 :

- Emargement des participants suivant les trois listes de groupes,
- Distribution à chaque arrivant d'un ticket numéroté, en fonction de son atelier,
- Installation dans la foulée, suivant la table correspondant au groupe préalablement constitué,
- Une collation proposée avant la seconde séquence du déroulements des ateliers.

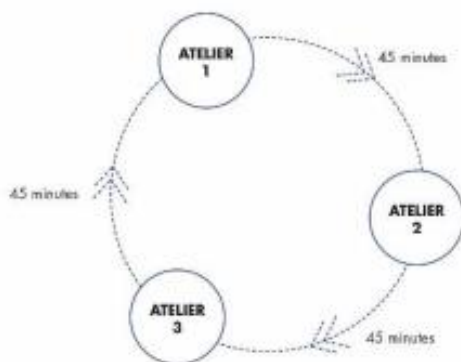
#### Temps 2 : présentation générale et pédagogie \_15h 45–16 h15 :

Un diaporama a été projeté, afin de visualiser les propos explicatifs :

- Introduction générale faite par la ville et Citadia sur le contexte et les enjeux,
- Rappel des trois orientations du PADD,
- Présentation de la méthode de travail et des règles du jeu,
- Focus sur chaque thématique par un état des lieux du territoire, ainsi que les questions concordantes.

#### Temps 3 : Boucle critique \_ 16h15–18h15/18h45

- Trois tables rondes, avec la participation de chaque équipe à l'ensemble des ateliers à tour de rôle,
- Pour chaque table, 1 animateur Citadia, qui veille à la fluidité des échanges, à les alimenter et noter les principales propositions,
- Des représentants de la Ville sont présents dans chaque groupe pour apporter des compléments d'information si nécessaire, tout en restant neutre à l'égard des débats,
- Un participant volontaire pour retranscrire les propositions du groupe sur le panneau A0, avec un espace d'expression dédié et une illustration, afin de rendre lisible le projet,
- A l'issue des 40-45 minutes de travail collectif, une passation des résultats se fait à la table suivante, afin de développer, enrichir, critiquer.



#### Temps 4 : Synthèse et restitution \_ 19h–19h30

- Présentation des réflexions émanant de chaque atelier, de l'ensemble des groupes,
- Croisement des différentes idées entre consensus et divergences,
- Présentation des retours forts sur des thématiques sensibles.

## 2. Des ateliers sur trois thématiques

Des questions introductives à chaque atelier ont été posées, afin d'éclairer sur les attendus de chaque atelier et d'orienter les participants.

### a. Le logement

- **Les perspectives démographique/ l'accroissement de la population :**
  - Quelle adaptation de la commune par rapport à l'accroissement de la population ?
  - Quelle projection de population sur Le Beausset pour les 10 prochaines années ?
- **Le parc de logements actuel**
  - Comment définiriez-vous l'offre et les besoins en logement au Beausset?
  - Les logements sont-ils adaptés à l'évolution des ménages ?
  - Le territoire du Beausset (logement : position et typologie ) est-il adapté au vieillissement de la population ?
- **Le parc social**
  - Quel rattrapage de l'offre sociale? Quel scénario à privilégier?
- **la densité urbaine**
  - Quels sont les secteurs à densifier ?
  - Quels types de logements pour la commune du Beausset ? Pour quels quartiers ?
  - Quelle stratégie de développement? Quelles marges de manœuvre dans un territoire contraint ?

**b. Equipements et cadre de vie**

- **Le paysage**
  - Comment préserver le paysage ?
  - Quels secteurs à préserver et quels points noirs paysagers sur Le Beausset?
  - Quelles sont les vues à préserver ?
- **Le patrimoine bâti**
  - Quelles protections du patrimoine du Beausset?
  - Quels éléments de patrimoine faut-il protéger ?
  - Avec quel niveau de protection / mise en valeur ?
- **Les milieux naturels et la Trame Verte et Bleue**
  - Quels sont les éléments majeurs de la Trame Verte et Bleue à protéger ?
  - Quels principes à conserver / renforcer pour la nature en ville ?
- **Les risques**
  - Comment vivre avec le risque inondation ?
  - Comment rendre la commune moins sensible aux inondations ?
  - Quelles adaptations de la commune au risque feux de forêt?
- **Les Équipements**
  - Quels besoins et positionnement pour les équipements scolaires et de jeunesse?
  - Quels besoins en équipements sportifs et culturels pour demain ?
  - Quels besoins en équipements de santé pour demain ?

**c. Développement économique**

- **l'agriculture**
  - Comment faire de l'agriculture un levier de l'économie locale et comment la préserver?
- **Le tourisme**
  - Quel est le potentiel de la commune à mettre en avant, afin de promouvoir l'activité touristique?
  - Quel type d'hébergement?
- **Le commerce**
  - Comment maintenir l'activité commerciale au centre village et quels sont les secteurs à développer en termes d'activité commerciale?

### III. Restitution des échanges

#### Atelier 1 : Logement

##### En synthèse :

- Sur la question des gabarits, deux groupes s'accordent sur la limitation des hauteurs des futures constructions de logements à du R+3+attique, en fonction du contexte du projet. Des demandes plus restrictives sur le secteur de Pignet ont été exprimées pour se limiter à du R+2, pendant qu'une hauteur en R+4 a été évoquée par un des groupes,
- Sur l'aspect architectural, un consensus se dégage sur la nécessité de concevoir des enveloppes fidèles à l'identité du village provençal. Cette vision semble être une évidence dans l'esprit des participants, qui ne comprennent pas la possibilité de déroger à l'existant. Néanmoins, ces propos sont modérés par une proposition de construire à l'interface de l'ancien et du contemporain,
- La stratégie de développement (délocalisation/transformation de l'existant pour des futures opérations) interroge différemment les participants, néanmoins ils conviennent de la préservation du boulodrome, lieu de vie sociale dans la commune. Aucune opération de construction n'est souhaitée sur cette emprise, une proposition de renforcer le caractère du lieu, par la présence d'arbres en place d'une programmation de logements sur ce périmètre a été avancée.

L'école Marlaux représente pour la majorité des participants une opportunité de renouvellement urbain, à l'exception de quelques personnes.

L'importance du stade a été rappelée par plusieurs personnes, avec des approches différentes. Une part défend la nécessité de plateaux sportifs dans la continuité des activités des écoles restantes. D'autre part, des participants s'interrogent sur l'aspect qualitatif d'une opération construite sur l'assise du stade actuel, mais tentent de trouver l'équilibre entre le besoin et la qualité paysagère, en conditionnant la construction par le maintien d'espaces verts communs, d'espaces sportifs, de liaisons douces, dans la continuité de la Trame Verte, jugée comme un atout majeur du Beausset,

Les avis divergent sur le devenir du secteur de Pignet. Pendant qu'un groupe souhaite préserver la biodiversité du lieu de toute construction, des groupes envisagent la possibilité de limiter le développement du secteur à des projets d'intérêt collectif (groupe scolaire, crèche) tout en maintenant une Trame Verte continue. Une opération de logements sur ce périmètre paraît moins pertinente selon certains participants, ou à la limite réduite à une hauteur maximale en R+2,

- Sur la production de nouvelles opérations, en particulier de logements, dont logements sociaux, un groupe de participants témoigne d'une réticence totale, estimant qu'avant de se projeter dans de tels projets, il aurait été préférable d'anticiper l'évolution démographique, qui selon eux ne correspond pas au fonctionnement d'un village comme le Beausset. L'objectif de production de logements sociaux dans la commune est synonyme d'une « dénaturation » du village. De surcroît, il a été déploré que de telles opérations et que des lois, telle la loi SRU soient encouragées, sans concerter les habitants en amont. Ce débat a été renversé par des participants, qui eux prônent une égalité de traitement des nouveaux arrivants, ainsi que des conditions d'accueil favorables et similaires aux anciens,

A cet effet, et à condition d'identifier un terrain adéquat au sein de la commune, des participants ont imaginé un quartier avec de l'habitat de type maison de ville, avec écoles, commerces, crèche, etc.

- Sur la question du logement social, quelques idées ont émergé pour organiser les futures opérations susceptibles de répondre à un besoin réel au sein du Beausset, parmi d'autres. Il a été mis en avant l'adaptation de la taille des logements sociaux à la demande et l'élargissement de l'offre, sous forme de résidences seniors sociales et foyer sociaux pour les jeunes.  
L'encadrement de l'offre sociale a retenu l'attention de quelques participants, qui proposent de conventionner les locations et de définir des prix accessibles à la location.  
Certains pointent les conséquences d'une éventuelle division parcellaire des couronnes résidentielles, pour des productions de logements privés, qui selon eux génèrent un besoin en logement social. Il a été ainsi suggéré, de reclasser ces secteurs en zone N dans le PLU pour faire face à ce fait,  
Une suggestion de réhabilitation des logements anciens de la commune a été proposée pour pallier aux sanctions de la loi SRU, au regard du non-respect de l'objectif de production d'une offre sociale.

Par ailleurs, une production plus diversifiée du parc de logements a été mise en scène, avec une part de 50% de logements sociaux et 50% de logements en accession. Des demandes de résidences à destination des seniors et des jeunes actifs ont été introduites, au même titre qu'un besoin d'une maison médicale.

- Sur les secteurs de développement et de densification, la construction le long des boulevards a été le critère retenu, tandis que certains ont placé la réutilisation des locaux et l'occupation des dents creuses du village en faveur des commerces, au centre de leurs préoccupations. D'autres proposent d'établir un inventaire des locaux qui permettraient l'accueil de petites structures dans la commune.
- Tous les participants s'accordent sur la nécessité de maîtriser les zones à aménager et d'organiser l'aménagement du territoire communal. Ils proposent de recenser les dents creuses pour répondre aux besoins, néanmoins des positions différentes apparaissent. Quelques participants sont favorables à la densification du centre village, d'autres modèrent ce propos, en suggérant de construire sans le dénaturer, pendant que d'autres refusent l'idée de densifier le village et favorisent l'éloignement du centre pour identifier des dents creuses.
- Une proposition a été émise pour identifier un terrain adéquat à la réalisation de maisons de villes avec les équipements de proximité (écoles, commerces, crèche...).

D'autres observations ont été communiquées lors de l'atelier, toutefois celles-ci sont à prendre en compte dans un contexte plus global du cadre de vie, indépendamment de l'atelier centré sur la problématique du logement :

- Le besoin en stationnement a été réitéré par l'ensemble des groupes, compte tenu des problématiques actuellement posées. La possibilité d'un stationnement souterrain semble correspondre aux préférences d'un groupe de participants.  
Par ailleurs, il a été mentionné un besoin important au niveau du stade, avec une projection d'installation de panneaux solaires. Une demande d'aménagement d'un parking sur deux niveaux a été formulée au niveau de l'opération des vents d'anges, en lieu et place du parking des Tilleuls,
- Refus d'une aire de grand passage,
- L'apaisement et la sécurisation de la circulation, en instaurant des zones 30 et des modes doux,
- Nuisances sonores dues à la circulation de camions, vélomoteurs, pour rejoindre d'autres communes,
- Incidences de la poursuite du programme LGV,
- Des réadaptations du règlement de PLU, en particulier en faveur de la qualité environnementale des futures constructions, notamment en zone AU. Cette demande précise une volonté de déroger à certaines règles afin de proposer une architecture bioclimatique et d'autoriser les panneaux solaires en zone UA, à condition qu'ils ne soient pas perceptibles depuis les espaces publics, ni depuis Le Beausset vieux. D'autres demandes de réadaptations du règlement du PLU ont pour volonté de diversifier les constructions d'un point de vue architectural (sauf en zone UA).

## Atelier 2 : Cadre de vie et équipements

### En synthèse :

- Préservation et exploitation du socle agricole en permettant la reconquête de certaines terres propices à la production, notamment par le déclassement des EBC sur d'anciennes restanques. D'autant plus que certains habitants s'interrogent sur la qualité et le rôle de certaines restanques. La possibilité d'instaurer des ZAP, en particulier en zone Ap dont le potentiel a été révélé par le diagnostic agricole a été évoquée. Les habitants suggèrent d'élargir la production actuelle (maraichage en serre, le pastoralisme,...) et d'exploiter le potentiel agricole pour le développement d'un tourisme vert, d'autant plus qu'une faible fréquentation touristique avec la fermeture des massifs est soulevée par les mêmes participants.
- Préserver et mettre en avant le patrimoine bâti et le petit patrimoine (pierre sèche, chemin des oratoires, portes, bâtisses, points de vue, fontaines, lavoirs) et les identifier au PLU. Il a été évoqué la nécessité d'un travail collaboratif avec la commission du patrimoine déjà créée.
- Préserver les points de vues paysagers (vue sur le Beausset vieux, plaine agricole, la Sainte-Baume, la Ciotat...),
- Développement des cheminements piétons, des pistes cyclables et étude de l'offre de transport en commun, jugée insuffisante. Par ailleurs il est proposé de développer la mobilité douce pour relier les groupes scolaires aux équipements publics et sportifs.
- Développer une Trame Verte Urbaine (maillage vert, schéma de modes doux, parc naturel et aires de loisirs...), ainsi que l'aménagement d'espaces verts à des endroits spécifiques, notamment à proximité des écoles.  
L'aménagement du jardin des Goubelets par des aires de jeux, arbres, végétations, a fait l'objet d'une attention particulière également.
- Améliorer les conditions actuelles de circulation, jugées dangereuses et nuisibles, en intervenant sur les largeurs des voies étroites tel le chemin de Pignet, sur les revêtements... Il a été introduit la possibilité de désengorger l'infrastructure routière, notamment le centre-ville par une nouvelle distribution des véhicules et le développement d'une signalisation de déviation, concernant les petits véhicules de livraison. D'autre part, instaurer des zones à faible émission, empêchant la circulation de tout véhicule polluant, de motos,... La possibilité de déplacer un des groupes scolaires vers le collège, afin d'apaiser les déplacements dans le centre-village a été évoquée comme solution,
- Sur la question du cadre de vie, ont été citées les nuisances liées aux activités de type club hippique, proche des constructions (nuisances olfactives, mouches, insectes),
- Développer d'autres parcours sportifs plus proches que le CRAPA et recentrer ce dernier, jugé actuellement très éloigné,
- Le maintien d'une architecture provençale, telle que la prescription de façades peintes, par le biais de cahiers des charges contraignant les conditions de constructibilité. Par ailleurs, une importance a été accordée à la question énergétique des enveloppes bâties, en exprimant le souhait de bénéficier de subventions à profit des propriétaires, à des fins de rénovation énergétique,
- Allier les problématiques climatiques avec les besoins du territoire communal,
- Sur la question de la vie sociale et événementielle, beaucoup de suggestions ont été apportées, telle la conservation du boulodrome, la piétonnisation ponctuelle pour l'organisation d'événements, théâtre aux Goubelets, petits concerts, bandes dessinées, les initiatives pour enfants, le recours aux structures existantes pour l'organisation événementielle,
- Sur les besoins en équipements, ont été cités : piscine intercommunale, cinéma intercommunale, théâtre, revalorisation de la maison des arts, lycée, amphithéâtre, une salle de 200 personnes pour manifestations, maison de santé et spécialités médicales manquantes, écoles maternelles et crèches,...

## Atelier 3 : Développement économique, tourisme, agriculture

### En synthèse :

- Etudier la problématique des parkings et remédier aux conditions actuelles de circulation,
- Favoriser le développement de nouveaux commerces dans le centre village et préserver leur vitalité (restauration, hôtellerie, cinéma, artisanat, ateliers d'artistes,.. ), car la présence de deux supermarchés sur la commune est jugée insuffisante par les habitants. Sont écartées les structures de type « entrepôt Amazon » et les plateformes commerciales qui entraînent des nuisances, pour favoriser le petit commerce du centre. Quelques emplacements ont été ciblés pour encourager l'émergence de petits commerces : la place Charles de Gaulle qui manque actuellement de dynamisme selon les participants (banques, agences immobilières), un linéaire commercial diversifié au niveau de la rue Portalis, ainsi que la place de la mairie,  
Il est également proposé de conserver les RDC et interdire les changements de destination,
- Favoriser par le PLU, la construction d'hôtels, afin de mettre à profit des visiteurs l'environnement Beaussetan,
- Développer le tissu associatif dans le village, les espaces de co-working et par conséquent, le réseau de la fibre optique. Autoriser d'autre part quelques activités en zones U (activités d'architecture, ...),
- Adapter et développer l'offre de transports en commun aux besoins des usagers,
- Encourager la mobilité douce par le recours au co-voiturage et aménager des pistes cyclables avec un accès à la mer. Développer également des cheminements actifs et mettre en valeur des sentiers du patrimoine (piste le long de la Reppe), les éléments patrimoniaux, etc. Dédier à cet effet, des OAP ou des schémas d'aménagement stratégiques de la circulation de manière globale et identifier la route des vins au PLU,
- Développer l'hébergement insolite, les campings,
- Miser sur la nature, les randonnées, les clubs hippiques, pour développer l'offre touristique,
- Développement de fermes et d'auberges,
- Allier agriculture et tourisme,
- Conforter l'agriculture pour une production plus élargie, en favorisant la plantation de vignes, d'oliviers, d'amandiers, la culture de légumes, de blé de colza et supprimer petit à petit les jachères,
- Développer des ZAP, notamment en zone Ap
- Favoriser les circuits courts et développer le réseau de la SCP dans la plaine pour accroître le maraichage (favoriser les conditions d'accès aux jeunes agriculteurs, des conditions d'installation hors PLU),
- Encourager les vigneron et soutenir l'agriculture locale,
- Prendre en compte le risque feu de forêts et étudier toute possibilité de transformer les terrains naturels en agricoles,
- Favoriser l'implantation d'activités économiques au gourganon, projet de ressourcerie,
- Réserver la zone UE à de l'activité et ne pas envisager de mixité de fonctions, ni des logements

### En conclusion :

| Consensus  | Divergences   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du boulo-drome en l'état,</li> <li>- Préservation du socle agricole et élargissement du potentiel de production,</li> <li>- Protection et mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager,</li> <li>- Amélioration et sécurisation de la circulation et développement de mobilités douces,</li> <li>- Développement de l'offre de stationnement,</li> <li>- Développement des petits commerces au village.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délocalisation des groupes scolaires,</li> <li>- Délocalisation et mutation du stade,</li> <li>- Aménagement du secteur de Pignet,</li> <li>- Densification du village,</li> <li>- La construction de logements, dont les logements sociaux,</li> <li>- Les secteurs de densification et la stratégie de développement.</li> </ul> |



