Le Beausset

BAUSSETENSIUM ADVOCATA

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé le 21/08/2012

Mise à jour le 12/09/2016

Modification n°1 approuvée le 10/10/2016

Modification n°2 approuvée le 31/01/2019

Révision n°1 du PLU prescrite le 04/06/2015

Révision n°1 du PLU arrêtée le : 07/09/2023

CITADIA CONSEIL

SOMMAIRE

1- Préambule- Rappel règlementaire 4
2- les enjeux renouvelés au regard de l'évolution du contexte 6
3- Les orientations générales du PADD 10
4 – rappel des objectifs de modération de la consommation foncière 21

1- PREAMBULE- RAPPEL REGLEMENTAIRE

QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000.Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Lois Grenelle 1 (aout 2009) et 2 (juillet 2010) ;
- Loi ALUR (mars 2014).
- Loi ELAN (novembre 2018).
- Loi Climat et Résilience (2021)

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

- « Le plan local d'urbanisme comprend :
- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables;
- des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- un règlement ;
- le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

L'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. ».

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. « L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques;

5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

L'article L 151-5 prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2- LES ENJEUX RENOUVELES AU REGARD DE L'EVOLUTION DU CONTEXTE

UN NOUVEAU PLU

… REPONDANT A UN DOUBLE ENJEU : TERRITORIAL ET REGLEMENTAIRE

// Quel projet de développement communal, dans le respect du cadre règlementaire imposé ?

- **intégrant les démarches en cours**
  - Schéma pluvial (Juillet 2016)
  - Diagnostic agricole (Avril 2016)
  - Etude de circulation
  - Nouvelle carte des Aléas feux de forêt
  - …

…« OPERATIONNEL » POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS RETENUS :

- Des opérations de renouvellement urbain
- Une définition des priorités des secteurs à développer au sein de la commune
- Des équipements à moderniser / à développer
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

…« ENGAGE DANS LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE » : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE LA TRAME VERTE ET BLEUE NOTAMMENT, REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE, ORIENTATIONS DU PNR SUD SAINTE BAUME

- A l'échelle de la commune : mobilisation des **outils** (Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, **coefficient** de végétalisation, etc.)
  - Dans les secteurs d'aménagement

…ORIENTE PATRIMOINE :

- Une réflexion nécessaire sur le patrimoine bâti : aspect extérieur, inventaire patrimonial…
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : OAP Patrimoine
- La valorisation touristique du territoire en lien avec le patrimoine bâti, agricole, et paysager

A partir des études urbaines, environnementales et paysagères menées dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme (Diagnostic général-Janvier 2019, diagnostic agricole-Avril 2016, schéma pluvial-juillet 2016, étude de circulation, étude des risques de feux de forêts-en cours), la Commune du Beausset a choisi 3 axes de développement ayant pour ambition commune **la préservation de son environnement et la valorisation de son patrimoine,**

l'accueil de nouveaux habitants en maintenant la qualité du cadre de vie et le développement économique en lien avec ses ressources.

Ces perspectives et conditions du développement ont été nécessairement définis en lien avec la singularité géographique communale et la maîtrise d'un développement urbain équilibré prenant en compte les contraintes liées aux risques naturels et aux prescriptions réglementaires portées par :

- le SCoT Provence Méditerranée
- les obligations de production de logements locatifs sociaux portés par la loi SRU
- les obligations en matière de réduction de la consommation foncière portées par le SRADETT approuvé en 2019 et plus récemment par la loi Climat et Résilience, promulguée en 2021.

Ces 3 orientations d'aménagement et de développement durable sont :

1 **: Valoriser le territoire-patrimoine, l'identité du Beausset** : Comment préserver et inscrire le patrimoine naturel, agricole et bâti au cœur du projet de territoire
2 **: Conforter Le Beausset autour de son centre-village provençal : Quelle stratégie pour un développement urbain maitrisé ?**
3 **: Conforter l'économie et les emplois locaux : Quelle stratégie pour le développement économique ?**

SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Thèmes	Enjeux
Population	Maîtriser la croissance démographique Prendre en compte les caractéristiques de la population de la commune du Beausset afin de pouvoir définir ses besoins (équipements, services …) : une tendance au vieillissement tempérée par l'arrivée de nouveaux habitants plus jeunes Maintenir le dynamisme de la commune, notamment en permettant l'accueil d'actifs sur le territoire
Logement	Poursuivre un rythme de construction de logements favorisant la diversification de l'offre et notamment les logements collectifs de petite taille / objectif triennal et PLH Développer une offre de logement en adéquation avec la demande présente sur le territoire communal
Infrastructure et mobilité	Améliorer les conditions de déplacement du trafic de transit, source de nuisances Favoriser les déplacements en modes doux sur le territoire communal, pour les déplacements au quotidien et pour les loisirs Développer l'offre de stationnement
Equipement	Adapter l'offre en équipement à la population actuelle et nouvelle S'engager à assurer une couverture numérique suffisante avec les partenaires
Economie / emploi	Conforter la dynamique commerciale du centre-village Soutenir l'activité agricole Favoriser l'économie touristique Maintenir et poursuivre le développement du tissu économique et commercial Beaussetan Préserver et renforcer la diversité économique
Foncier	Des potentialités foncières à maîtriser et à organiser Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

La révision du PLU est l'occasion d'affirmer l'identité beaussetane, en mettant les problématiques d'évolution démographique au centre des préoccupations.

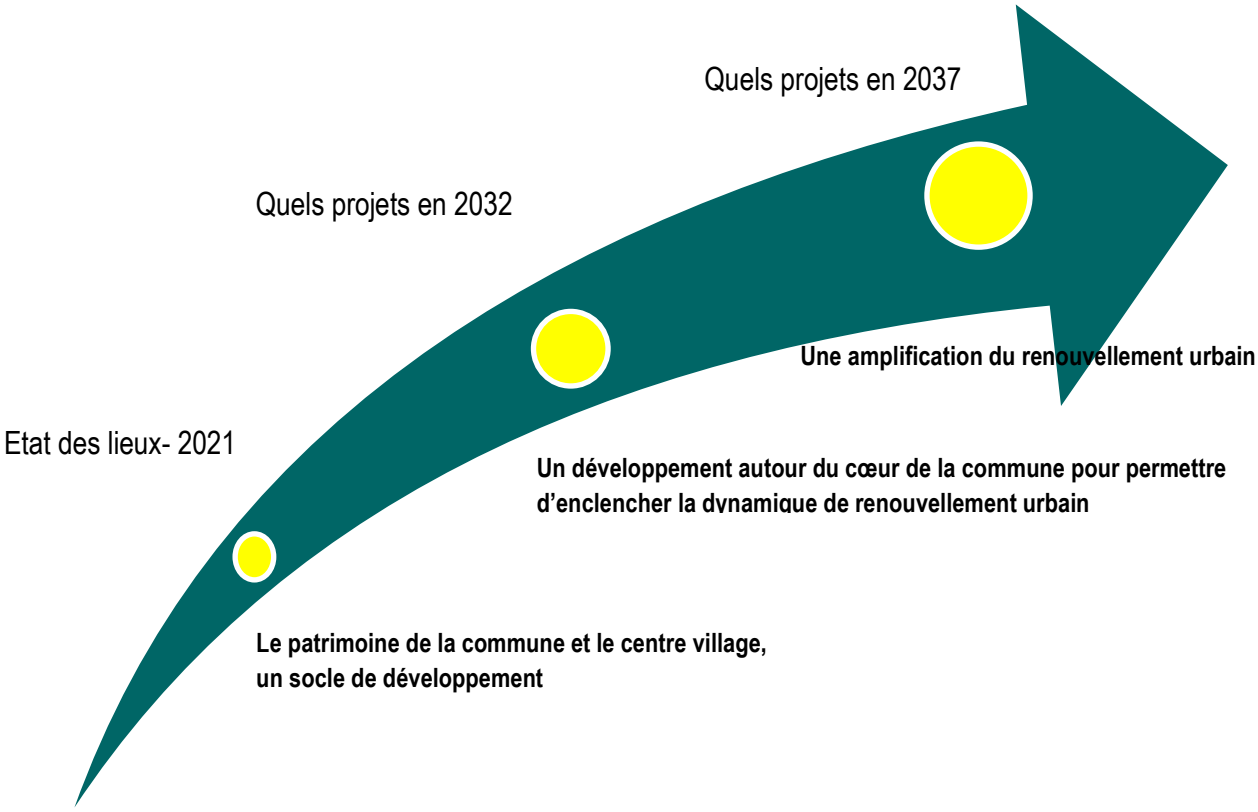
L'ambition portée par le projet du territoire s'étend sur l'ensemble des thématiques limitées par le potentiel de son patrimoine naturel, agricole et paysager.

La commune recense de nombreux espaces à forts enjeux dans son enceinte, notamment le centre village.

Combiner les besoins du territoire, ses atouts à de futures opportunités, auxquelles s'ajoutent les exigences environnementales, nécessite de formaliser une vision stratégique globale, traitant l'ensemble des enjeux relevés et déclinée sur des objectifs temporels.

La temporalité retenue priorise la production de logements et les nécessaires modernisation et développement des équipements, ce qui définit en conséquence les priorités opérationnelles.

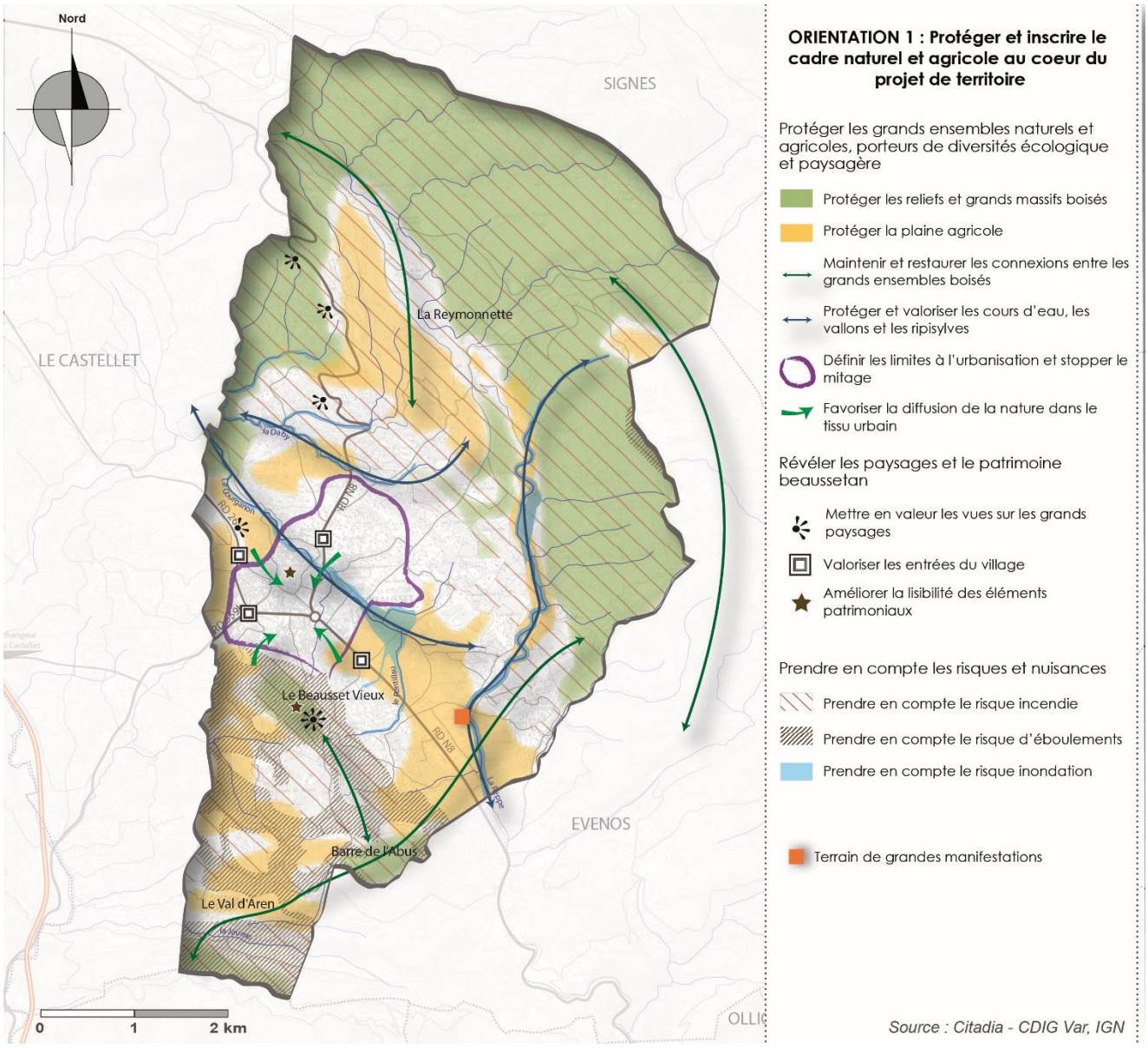
QUEL PROJET POUR LE TERRITOIRE A 10-15 ANS ?



3- LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

ORIENTATION 1 :

VALORISER LE « TERRITOIRE-PATRIMOINE », L'IDENTITE DU BEAUSSET



Objectif 1 : Protéger les grands ensembles naturels et agricoles, porteurs de diversités écologique et paysagère

- Protéger la plaine agricole, les reliefs boisés la dominant, ainsi que les corridors écologiques et aquatiques (les vallons de la Reppe et du Gourganon) et poursuivre la reconquête de nouvelles terres agricoles, notamment par la suppression de quelques Espaces Boisés Classés, en s'inscrivant notamment dans les orientations du Parc Naturel Régional Sud Sainte Baume
- Maintenir et restaurer les corridors écologiques terrestres (Renforcer la trame verte du territoire par le biais de connexions entre les espaces boisés ainsi que sur les parties urbanisées)
- Protéger et valoriser les ressources naturelles (l'agriculture, les ressources en eau)

Objectif 2 : Révéler les paysages et le patrimoine Beausset

- Maintenir les vues sur les grands paysages (Vues depuis les points hauts massifs, co-visibilités entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles,…)
- Mettre en valeur les séquences paysagères des entrées de la commune le long des RDN8, RD26 et RD559b
- Identifier les éléments de patrimoine emblématiques, en entrée de ville et en cœur de village et mettre en valeur leur lisibilité (la chapelle Notre-Dame de Beauvoir, la coopérative vinicole, le village, bastides, cabanons, puits…)
- Restaurer le patrimoine bâti, tout en interrogeant le rôle futur de chaque composante dans le développement de la commune.

Objectif 3 : Prendre en compte les risques et les nuisances

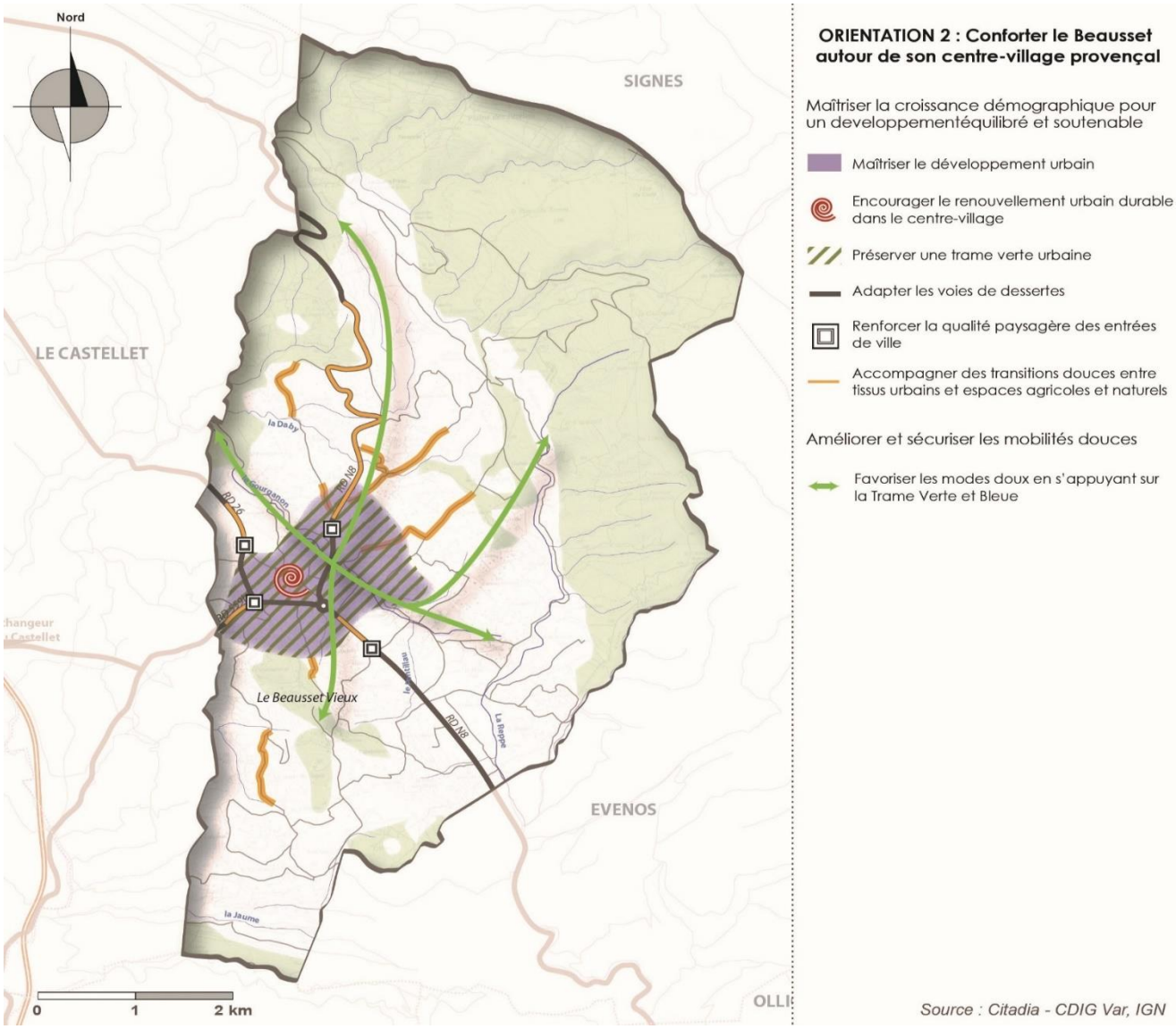
- Prendre en compte les risques d'inondation, notamment dans les espaces urbanisés (protection des corridors écologiques, aménagement de bassins de rétention,…)
- Prévenir le risque feu de forêt (Plan de Prévention des Risques de feux de forêt en cours d'élaboration, maintien des zones agricoles en zones tampons,….)
- Prendre en compte les risques d'éboulement (chutes de blocs, glissement de terrains,….)

Objectif 4 : Inscrire le territoire dans la transition énergétique

- Encourager et accompagner la performance énergétique des nouveaux bâtiments (choix de la morphologie urbaine, orientation des bâtiments, efficacité énergétique, choix des matériaux ….)
- Encourager le recours à l'énergie solaire dans les projets d'urbanisme et de construction, tout en veillant à l'intégration des dispositifs selon les secteurs et le type de bâti
- Créer des aménagements favorables à une consommation énergétique moindre (création de places pour le stationnement de véhicules électriques, mutualisation du stationnement, modes de déplacements doux,…)
- Favoriser le renouvellement urbain et prioriser la mise aux normes du patrimoine bâti du centre village

ORIENTATION 2 :

CONFORTER LE BEAUSSET AUTOUR DE SON CENTRE-VILLAGE PROVENÇAL



Objectif 1 : Maîtriser la croissance démographique pour un développement équilibré et soutenable de la commune

- Maîtriser la croissance démographique, afin de préserver le cadre de vie *des Beaussetans (le système naturel, la protection des espaces agricoles, la qualité des équipements….)*
- Requalifier les espaces publics et aménager un centre village à la portée de toutes les générations, en améliorant son accessibilité (élargissement et sécurisation des voiries) et en favorisant les modes actifs
- Conforter la centralité et préserver l'identité villageoise, par une mixité fonctionnelle en favorisant le maintien du commerce local et la création de nouveaux services.
- Organiser et relier les nouveaux quartiers au centre-village et prévoir des connexions avec la trame verte, tout en soignant les ambiances paysagères aux entrées de la commune

Objectif 2 : Promouvoir un habitat diversifié conciliant mixité et respect du patrimoine architectural

- Offrir un parcours résidentiel mixte et de qualité, à destination des séniors et des jeunes actifs
- 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

Objectif 3 : Améliorer et sécuriser les mobilités douces au quotidien et pour les loisirs

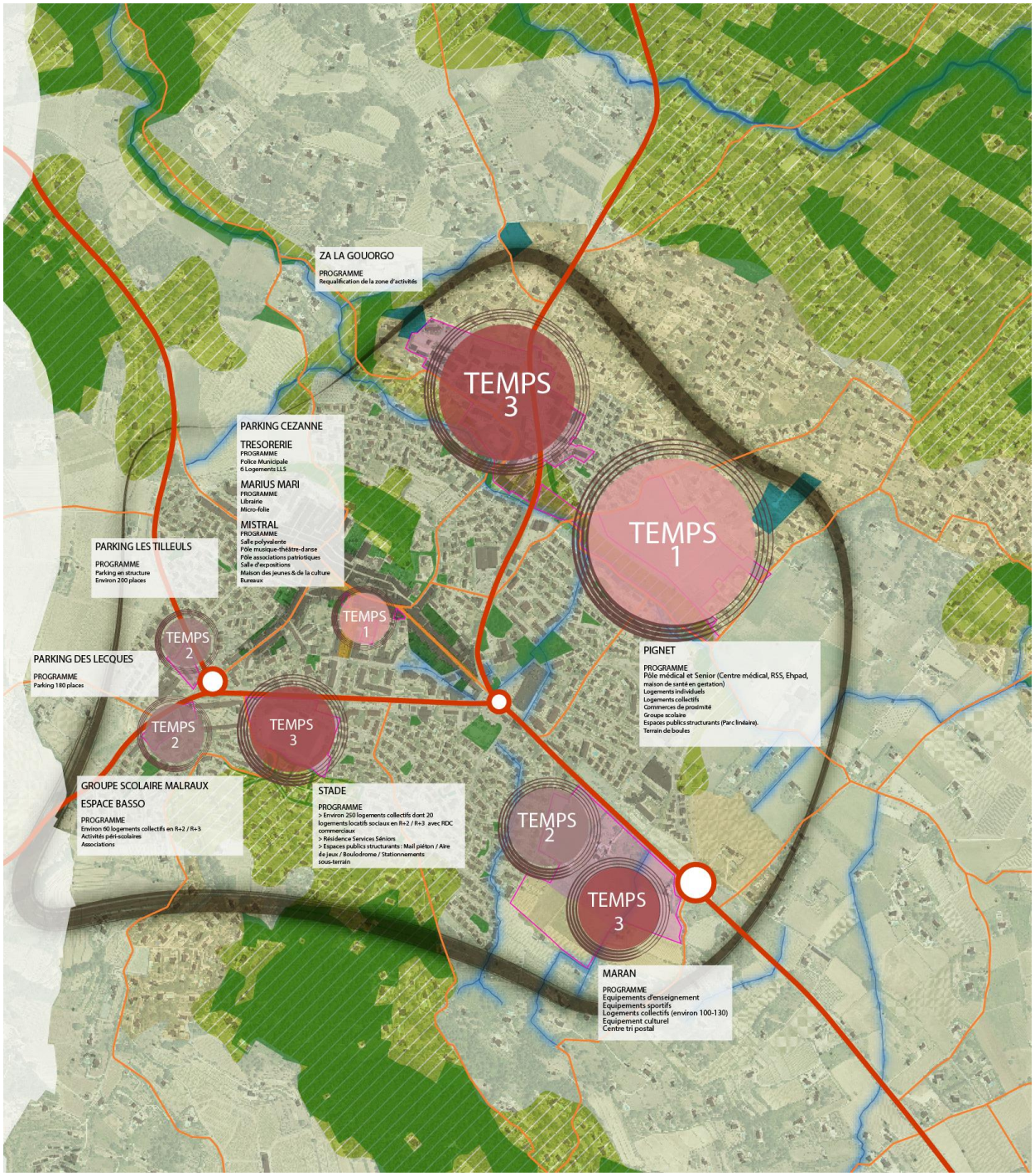
- Améliorer les conditions de passage du trafic de transit, source de nuisances, en aménageant des itinéraires supplémentaires
- Faciliter l'usage *des transports en commun*
    - *Assurer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun et la qualité des liaisons avec les centres villes avoisinant, ainsi que les gares de Saint-Cyr, d'Ollioules et de Bandol*
    - *Positionner et signaler des aires de covoiturages efficaces*
- Favoriser et sécuriser les modes doux, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs
    - *Apaiser le centre ancien en complétant l'offre en stationnement*
    - *S'appuyer autant que possible sur la trame verte et bleue pour développer des mobilités douces*
    - *Relier les équipements du quotidien, les commerces*
    - *Améliorer la lisibilité des chemins de découverte du territoire et les connecter à la ville…*
    - *Imposer des stationnements vélo…*

Objectif 4 : Assurer une offre en équipements adaptée aux besoins

- Adapter une offre d'équipements de proximité et de rayonnement intercommunal (équipements culturels, de loisirs, sportifs, liés à la petite enfance, à destination des séniors, etc.)
- Requalifier les espaces publics du quartier (places, espaces verts…)
- Assurer un développement urbain adéquat, en cohérence avec la capacité des réseaux divers (eau, assainissement, électricité, …)
- Accompagner le développement de la desserte numérique en anticipant une programmation de la desserte très haut débit dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Moderniser des équipements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (Pôle enfance, pôle sénior…)

Objectif 5 : Programmer les opérations d'aménagement et de développement

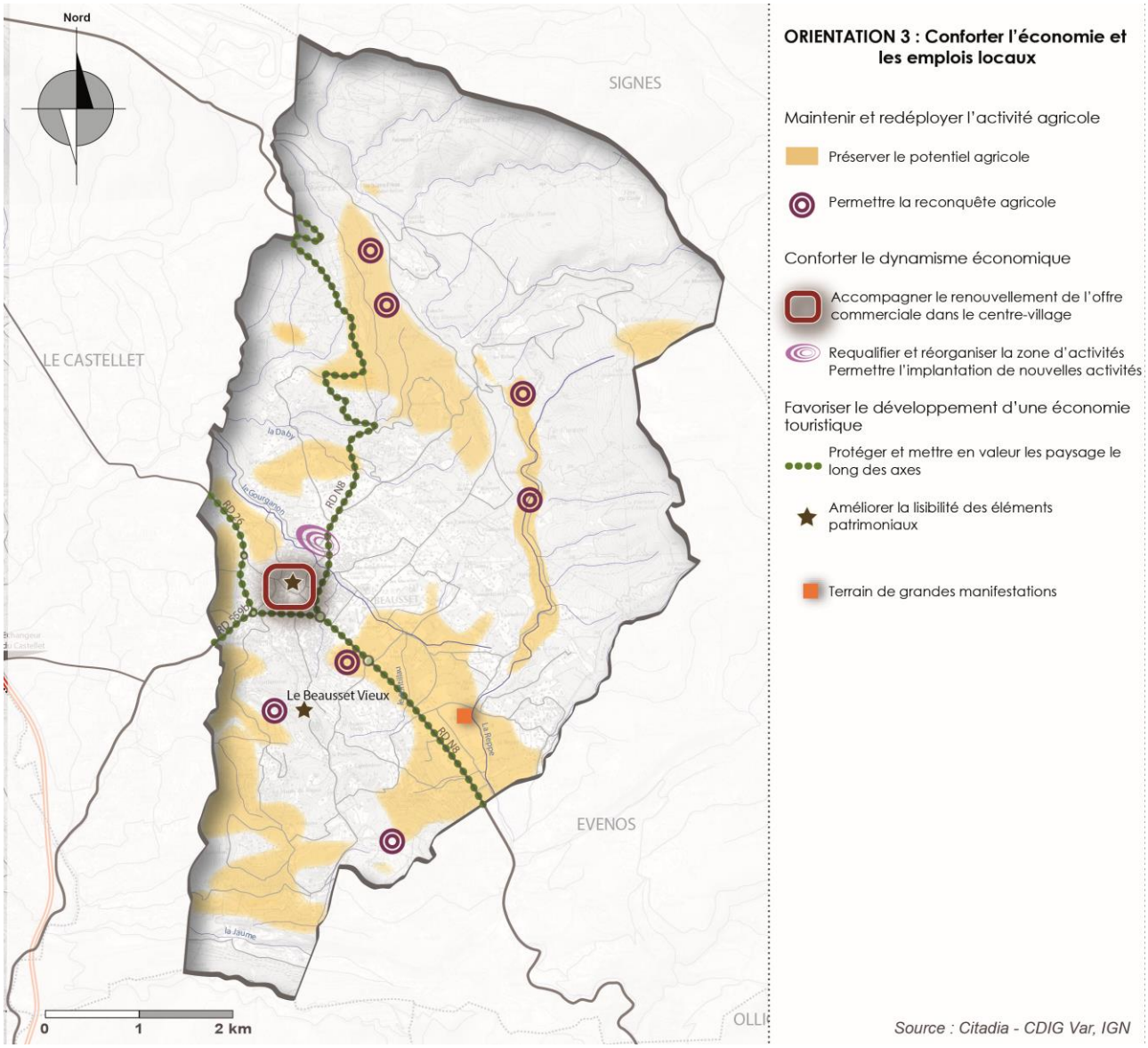
- Mobiliser en priorité les dents creuses afin d'accueillir de petites opérations de logements
- Programmer des opérations d'aménagement d'ensemble en extension pour permettre d'engager la modernisation des équipements (groupe scolaire)
- Engager des opérations de renouvellement urbain d'envergure sur les espaces libérés dans le centre urbain



Orientations programmatiques et phasage prévisionnel des opérations d'aménagement et de développement

ORIENTATION 3 :

CONFORTER L'ECONOMIE ET LES EMPLOIS LOCAUX



Objectif 1 : Maintenir et redéployer l'activité agricole

- Pérenniser l'activité agricole en préservant les terres du mitage et en définissant des limites claires à l'urbanisation
- Promouvoir la qualité des productions agricoles locales, par la mise en valeur et la préservation de terres agricoles
- Permettre la reconquête agricole des espaces en friches et des coteaux, poursuivre et encourager la reconquête
- Permettre l'implantation de nouvelles exploitations participant à la diversification des productions agricoles et confortant les productions existantes
- Permettre la production locale et la distribution en circuit court pour l'alimentation des besoins locaux
- Permettre la diversification et l'agrotourisme

Objectif 2 : Conforter le dynamisme commercial du centre-village

- Accompagner le renouvellement de l'offre commerciale et de services (esplanade Charles de Gaulle, rue Portalis, rue République…)
- Repenser le stationnement, par exemple en permettant la mutualisation du stationnement à destination des usagers et des résidents du centre-village
- Faciliter l'accessibilité au centre pour toutes les générations et déployer les déplacements actifs.

Objectif 3 : Favoriser le maintien et l'implantation d'activités économiques dans un cadre durable

- Requalifier et réorganiser la zone d'activités en :
    - anticipant les évolutions futures afin de permettre un usage optimal des espaces libres ou mutables
    - encourageant le renouvellement architectural et paysager de la zone, d'autant plus qu'elle marque l'entrée Nord du centre-ville
    - améliorant l'intégration de la zone au regard des quartiers d'habitat
- Encourager l'émergence de nouvelles filières innovantes dans la préservation de la biodiversité et la prévention des risques présents sur le territoire

Objectif 4 : Favoriser le développement d'une économie touristique en s'appuyant sur le potentiel patrimonial

- Améliorer l'accessibilité du territoire et de ces points d'intérêt
    - Protéger et mettre en valeur les paysages le long des axes structurants
    - Identifier les points de vue et les parcours de découverte du patrimoine (vélo, pédestre, équestre)
- Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité
    - Permettre le développement de l'agro-tourisme par la diversification des fonctions des bâtisses et de l'hébergement touristique de qualité

4 – RAPPEL DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

OBJECTIFS QUALITATIFS

La réduction systématique des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'aménagement afin de garantir l'efficience de la consommation d'espace (plus rationnelle, plus optimisée tout en garantissant la qualité urbaine et paysagère),

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend :

- **optimiser les espaces déjà urbanisés**, ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain, sans altérer la ville et le cadre de vie,

- **favoriser des opérations d'aménagement d'ensemble** en promouvant des formes urbaines acceptables sur le territoire et en optimisant les espaces libres de toute occupation par des aménagements paysagers,

- **programmer le développement communal**, à plus long terme en optimisant les espaces consommés,

OPTIMISER LES ESPACES DEJA URBANISES

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la Commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévus de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, autour du centre urbain notamment où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc.

Pour ce faire, la Commune entend, valoriser son foncier communal pour développer des opérations à court et à moyen terme

FAVORISER DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et complexe au regard des valeurs foncières et des opérations tiroirs nécessaires. Cela nécessite que la collectivité prévoit des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions (résidentiels et économiques) et permettant d'enclencher un processus de renouvellement urbain dans le centre. Il s'agit notamment de déplacer certains équipements dans des secteurs d'extension limités afin de les moderniser et de libérer ainsi du foncier pour du renouvellement urbain.

En dehors des secteurs de Maran et Pignet, le centre urbain (centre ancien et sa première couronne) concentre l'essentiel du potentiel foncier de la commune, dont l'urbanisation est actuellement possible, en programmant le recyclage de certains équipements.

OPTIMISER LES ESPACES CONSOMMES

Au regard de la raréfaction des possibilités d'extension, la consommation des espaces devra être optimisée avec une attention particulière sur la programmation des nouveaux secteurs.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables dans les secteurs ouverts à l'urbanisation viendront garantir l'efficience de la consommation foncière au regard de l'intérêt de la zone, de son intégration dans le tissu urbain et dans le paysage.

OBJECTIFS QUANTITATIFS

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs… et les incidences foncières induites.

Face à ces enjeux et aux obligations en matière de production de logement locatif social, la commune entend maitriser son urbanisation et préserver les espaces naturels et agricoles de son territoire, **en réduisant de 50% au minimum la consommation foncière.**