

Département du Var

Commune de Saint Maximin la Sainte Baume



Saint-Maximin
la-Sainte-Baume

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

1. Notice de présentation



Cabinet
XG Conseil

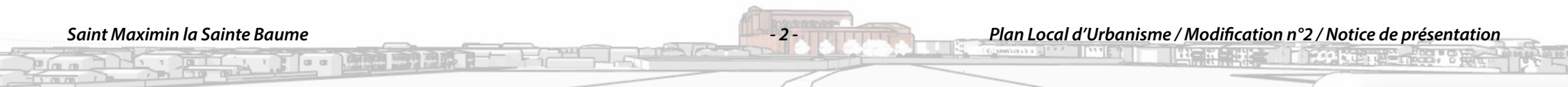
Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume a été approuvé par délibération du 19 janvier 2016.

Il a depuis lors fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 septembre 2016.

Le 21 février 2017, une nouvelle procédure de modification a été engagée par le Conseil Municipal. Cette nouvelle modification porte principalement sur le projet d'aménagement du secteur dit du Clos de Roques, et secondairement sur des points divers (adaptations réglementaires notamment).

Il est précisé que ces différentes modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme qui précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.



Déroulement de procédure

La présente modification a été engagée par délibération du Conseil municipal en date du 21 février 2017.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal. Il est au préalable notifié aux personnes publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- à la Présidente de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte
- au Président du Syndicat Mixte SCOT Provence Verte
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1. LE PROJET CLOS DE ROQUES

PRÉAMBULE

Le site du Clos de Roques se situe en première couronne du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Originellement dédié à accueillir de l'habitat dans les premiers POS, ce vaste espace de maîtrise foncière communale est aujourd'hui vide de constructions et exclusivement réservé aux équipements sportifs.

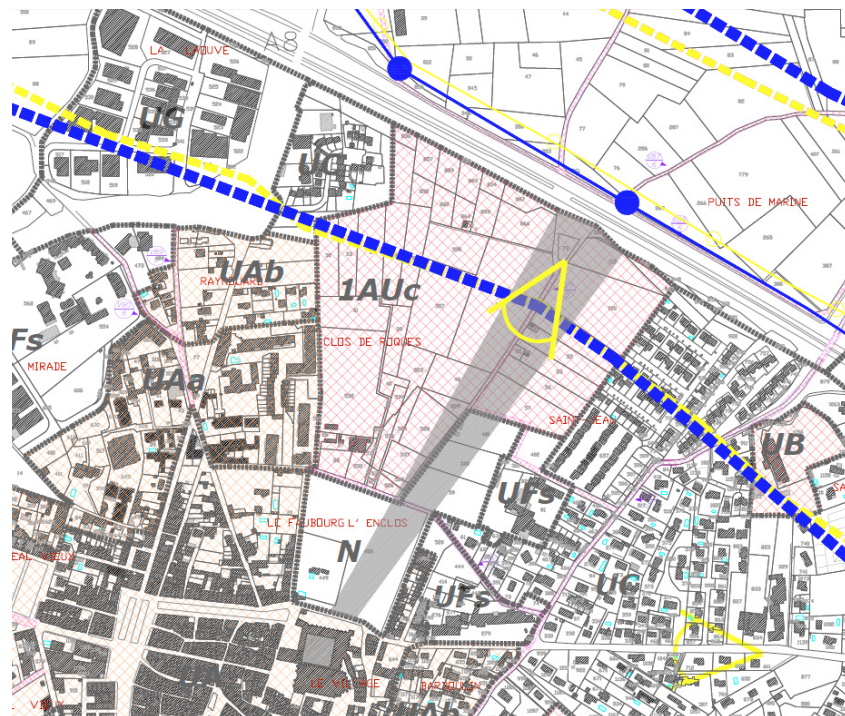
Dans le PLU approuvé le 19 janvier 2016, le site d'études était classé en zone 1AUc, hormis le cimetière et le jardin de l'Enclos qui sont classés en zone N. La zone 1AUc était une zone AU stricte, soumise à la réalisation d'un projet global.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique avait été définie pour assurer un développement urbain cohérent avec les objectifs communaux et tout en respectant les cônes de vue sur la basilique. Outre des principes de constructions, une zone non aedificandi avait été précisée dans l'OAP pour préserver un cône de vue. Rappelons utilement que les OAP des PLU sont des documents opposables, et que le cône de vue ainsi inscrit est la garantie visant à empêcher la construction de bâtiments pouvant obstruer la vue sur la basilique le long du nouvel axe viaire d'entrée de ville. Par ailleurs, ce cône de vue est aussi présent sur le document graphique du PLU, ainsi que le périmètre de la zone non aedificandi de l'OAP afin de limiter les risques de confusions.

La présente modification intervient dans la continuité des objectifs portés par la commune visant à la promotion d'une ville des courtes distances et de renforcement de la vitalité et de la notoriété du centre ville par la réalisation d'opérations d'aménagement connectées à ce dernier. Ces principes s'inscrivent dans une recherche de respect des objectifs du développement durable de la commune de Saint Maximin la Sainte Baume, visant à réduire les déplacements routiers locaux, et à rapprocher logements, commerces et équipements.

En amont de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain durable sur le secteur du Clos de Roques, les services de l'État ont demandé à travailler avec la commune afin de préciser certains aspects ou attentes du projet. La présente étude vise ainsi à clarifier certains aspects réglementaires pour pouvoir ensuite engager des démarches opérationnelles.

EXTRAIT : ZONAGE PLU APPROUVE



RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION

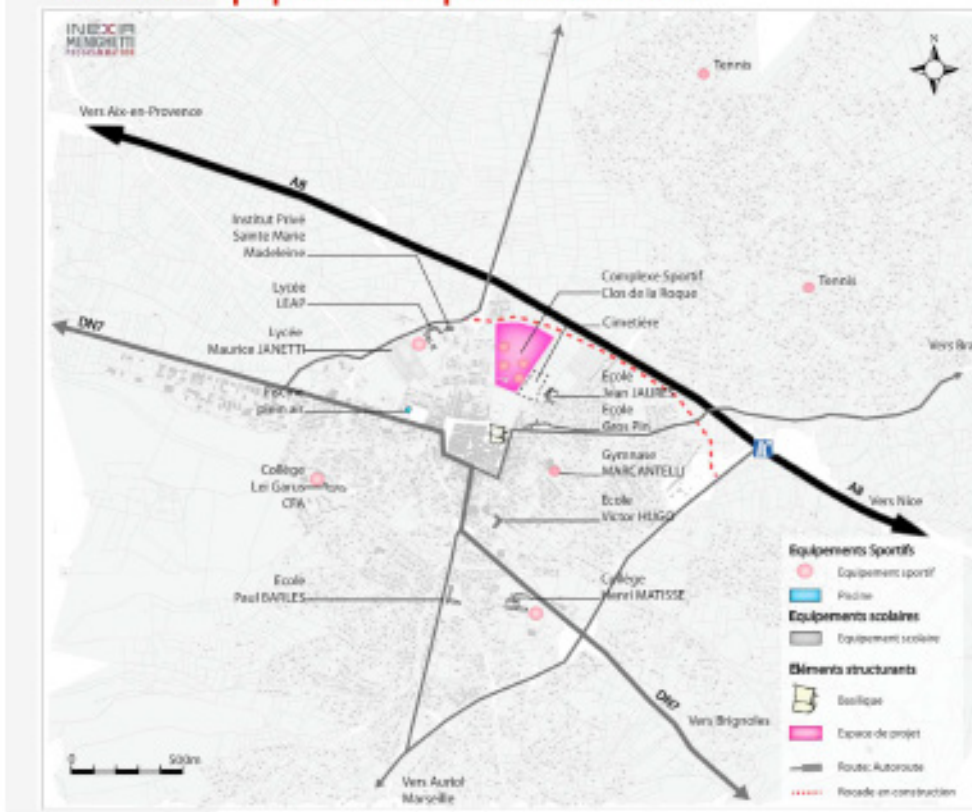
Les réflexions portant sur la réalisation d'un projet au Clos de Roques ont été alimentées par plusieurs études, dont notamment l'étude paysagère et patrimoniale réalisée par le CAUE83 en 2012, ainsi qu'une étude de programmation réalisée en 2012.

Ces travaux mettaient en perspective les besoins en équipements sportifs communaux et intercommunaux et la nécessité du projet. Ils mettaient aussi en perspective le projet de localisation de tels équipements sur le secteur du Clos de Roques au regard du fonctionnement urbain communal.

EXTRAIT ÉTUDE DE PROGRAMMATION (2012)

1. Présentation des espaces et locaux sportifs de Saint Maximin

1.1 Les Equipements sportifs existants



- Espaces couverts:

- Gymnase collège Lei Garrus
- Gymnase lycée M. Janetti
- Gymnase collège Matisse
- Salle Omnisport Coubertin
- Salles Spécialisées

- Espaces extérieurs:

- Parc des sports (3 terrains)
- Piste d'athlétisme
- Espaces de proximité (hand/basket)
- Skate park

- Commentaires

- Des terrains de petits jeux en nombre suffisants liés aux besoins scolaires.
- Une offre essentiellement dépendante des équipements éducatifs du secondaire

Le site du Clos de Roques se situe à proximité de plusieurs établissements scolaires. Un projet de pôle sportif sur ce lieu compléterait l'offre existante. Par ailleurs, les équipements, qui auront un rayonnement intercommunal majeur, seraient aisément accessibles.

RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION

Concernant l'estimation des besoins des associations, habitants ou scolaires, l'étude de programmation faisait état du bilan général suivant :

- Des effectifs en croissance pour les 2/3 des associations ayant répondu au questionnaire
- Des niveaux de pratique variés, avec un certain nombre de disciplines ayant des pratiquants de niveau compétition
- Des équipements dans l'ensemble proches de la saturation ou saturés. Parmi ceux-ci on compte notamment les équipements sportifs accueillant les scolaires du secondaire.
- Création d'un club de tennis avec 2 courts couverts et 6 courts extérieurs
- Saturation ou quasi saturation des salles omnisports
- Des équipements qui ont besoin de capacité pour accueillir du public

Les conséquences sur les besoins étaient alors les suivants :

- Une salle omnisports intégrant une surface artificielle d'escalade
- Un espace d'accueil des spectateurs (250 personnes) permettant d'organiser des compétitions de niveau départemental
- Une salle spécialisée pour les activités de type gymnastique douce – non spécialisée arts martiaux, le dojo disposant encore de larges créneaux horaires-
- Des locaux annexes permettant un fonctionnement simultané des salles

Soit les besoins en terme de locaux sportifs de :

- 1 salle omnisports
- 2 bassins couverts
- 1 espace futsal
- 1 surface artificielle d'escalade

1.2 Le parc des Sports



• Situation Géographique.

Facilement accessible pour les habitants de St Maximin (5 mn de la Basilique) et bonne accessibilité routière depuis les communes limitrophes grâce au contournement du centre ville.

-Espaces extérieurs:

- 3 terrains de grand jeu Football et Rugby
- 1 aire de skate park
- 1 piste d'athlétisme (250m)

Espaces couverts:

- vestiaires des terrains de foot et rugby

1.3 La Piscine Municipale



• Situation Géo.

Facilement accessible pour les habitants de St Maximin, à proximité du centre village, le long de la DN7 en direction d'Aix en Provence.

-Espaces extérieurs:

- 1 Bassin 25X12.5m
- 1 Bassin 13X6m

Espaces couverts:

Vestiaires

• COMMENTAIRES:

- Bassins ouverts de Juillet à Aout.



EXTRAIT ÉTUDE DE PROGRAMMATION (2012)

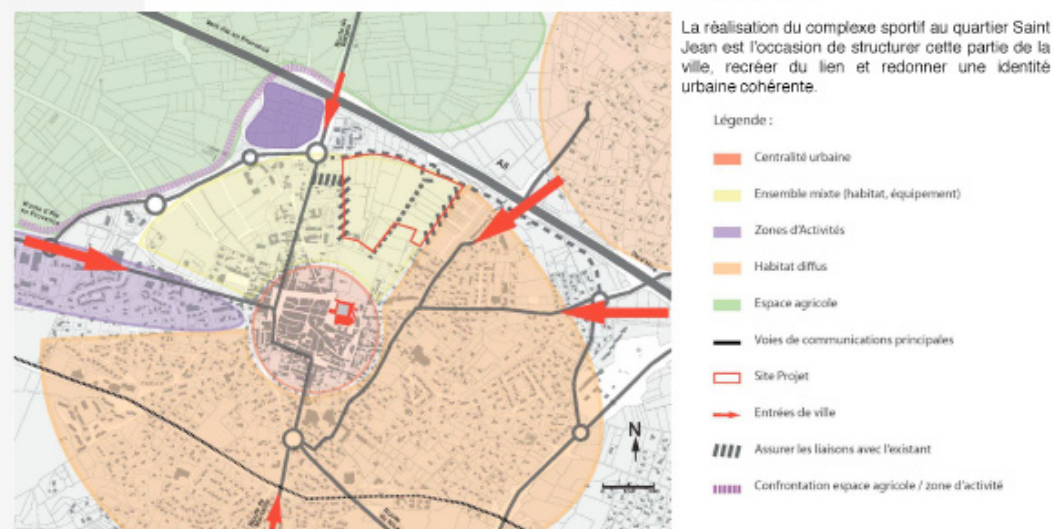
RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION

La réalisation d'un projet sur le secteur du Clos De Roques permettrait de structurer la partie Nord du centre-ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Tout d'abord, un projet permettrait de faire le lien avec les quartiers voisins existants et de travailler les continuités et les fronts bâtis.

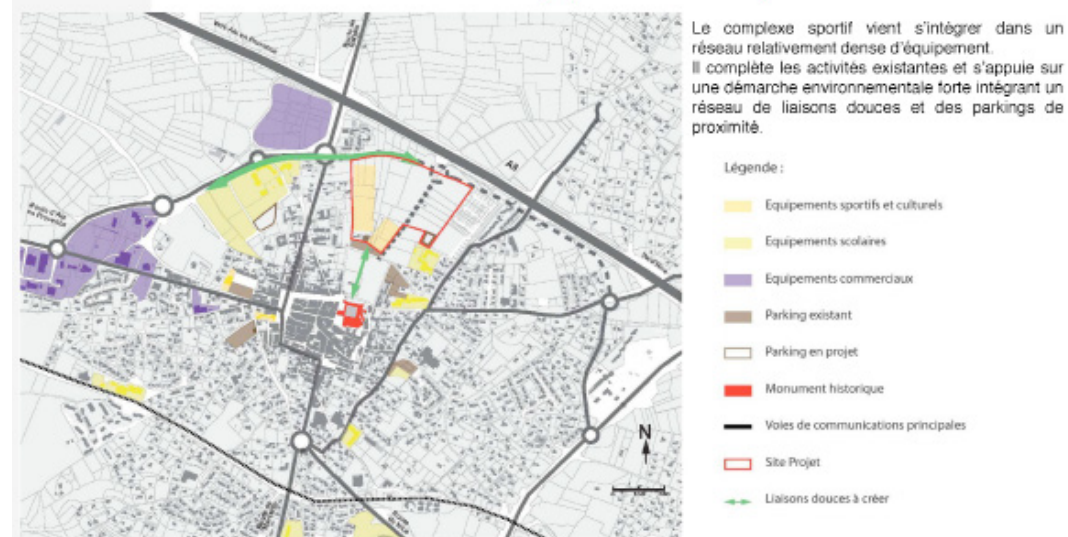
La réalisation d'un programme mixte aurait pour but d'étendre et de conforter l'activité du centre. Ceci serait possible par l'apport de nouvelles populations et par la complémentarité de l'offre ainsi créée. Par ailleurs, l'opération serait une occasion de revaloriser un site aujourd'hui quelque peu délaissé.

Si on observe la seconde carte, on constate la localisation des équipements locaux, espaces commerciaux ou encore parkings existants. La réalisation d'une opération mixte, permettrait une scénographie intéressante de l'entrée Nord de la commune.

6.1 Présentation du site : S'intégrer dans une logique urbaine déjà initiée

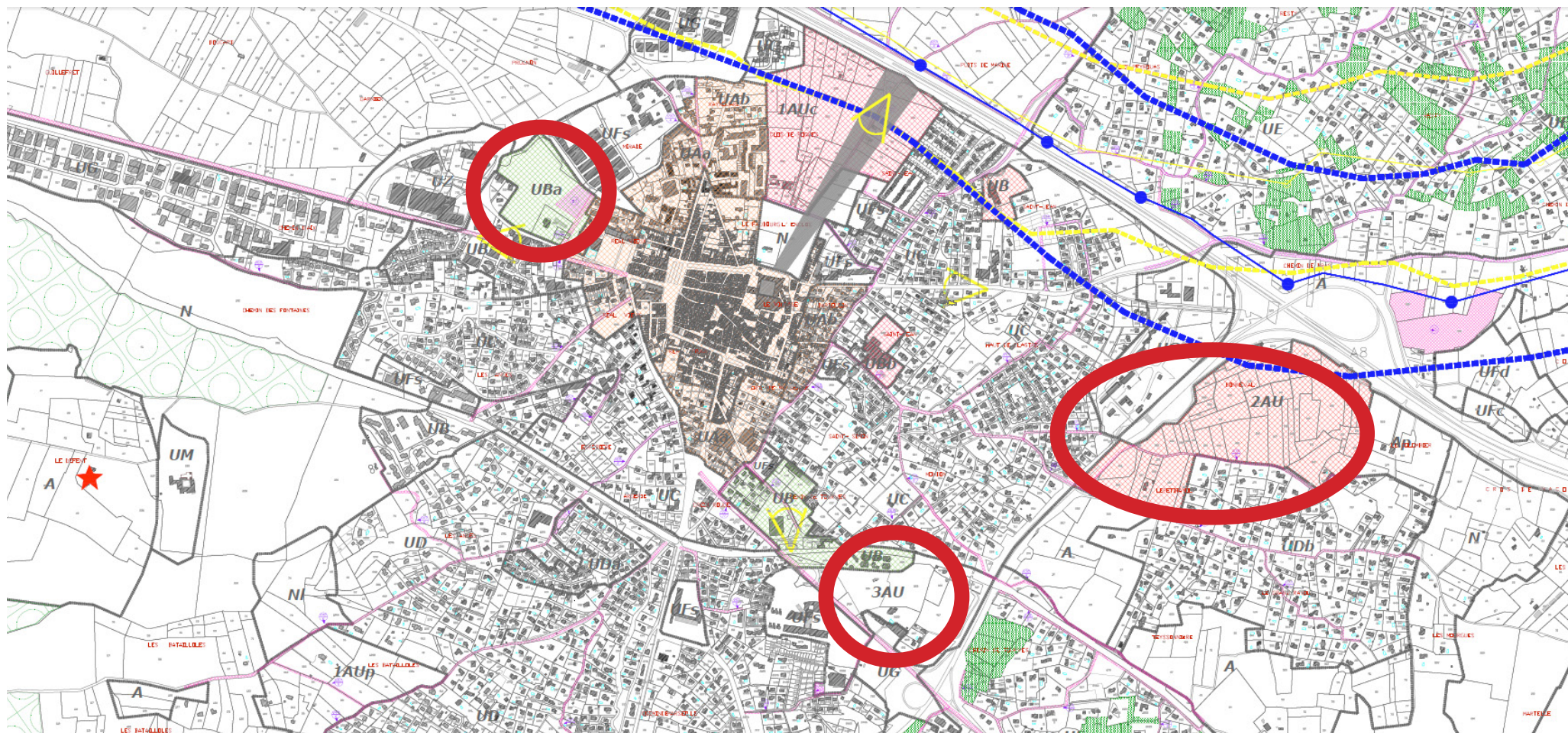


6.1 Présentation du site : Concentration des équipements dans la partie nord de la commune



EXTRAIT ÉTUDE DE PROGRAMMATION (2012)

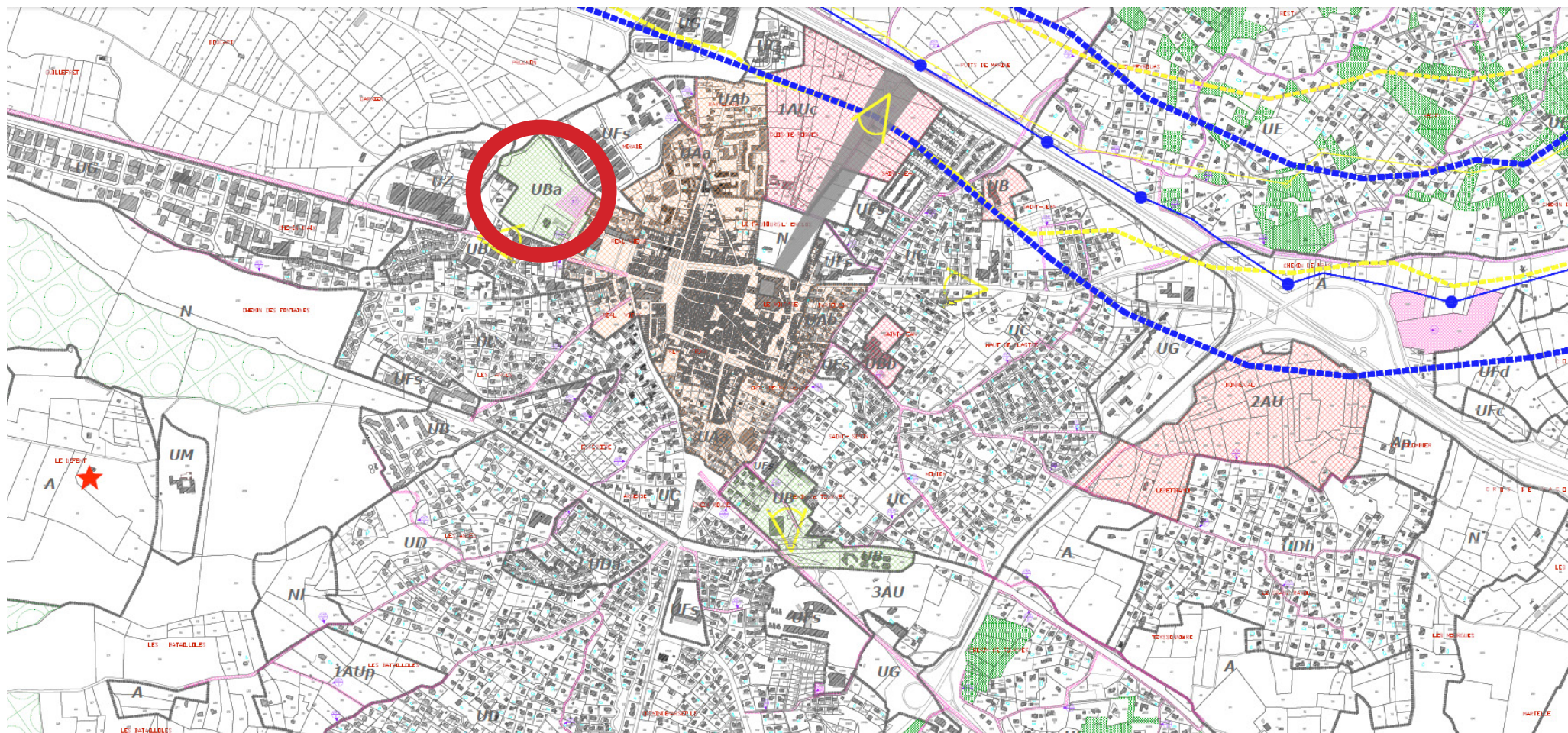
RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



Le site du Clos de Roques n'est pas l'unique emplacement qui fût envisagé pour la réalisation d'un tel programme.

D'autres emplacements furent questionnés mais non retenus : le secteur de la Mirade, secteur de Bonneval et la zone 3AU proche du Rayol.

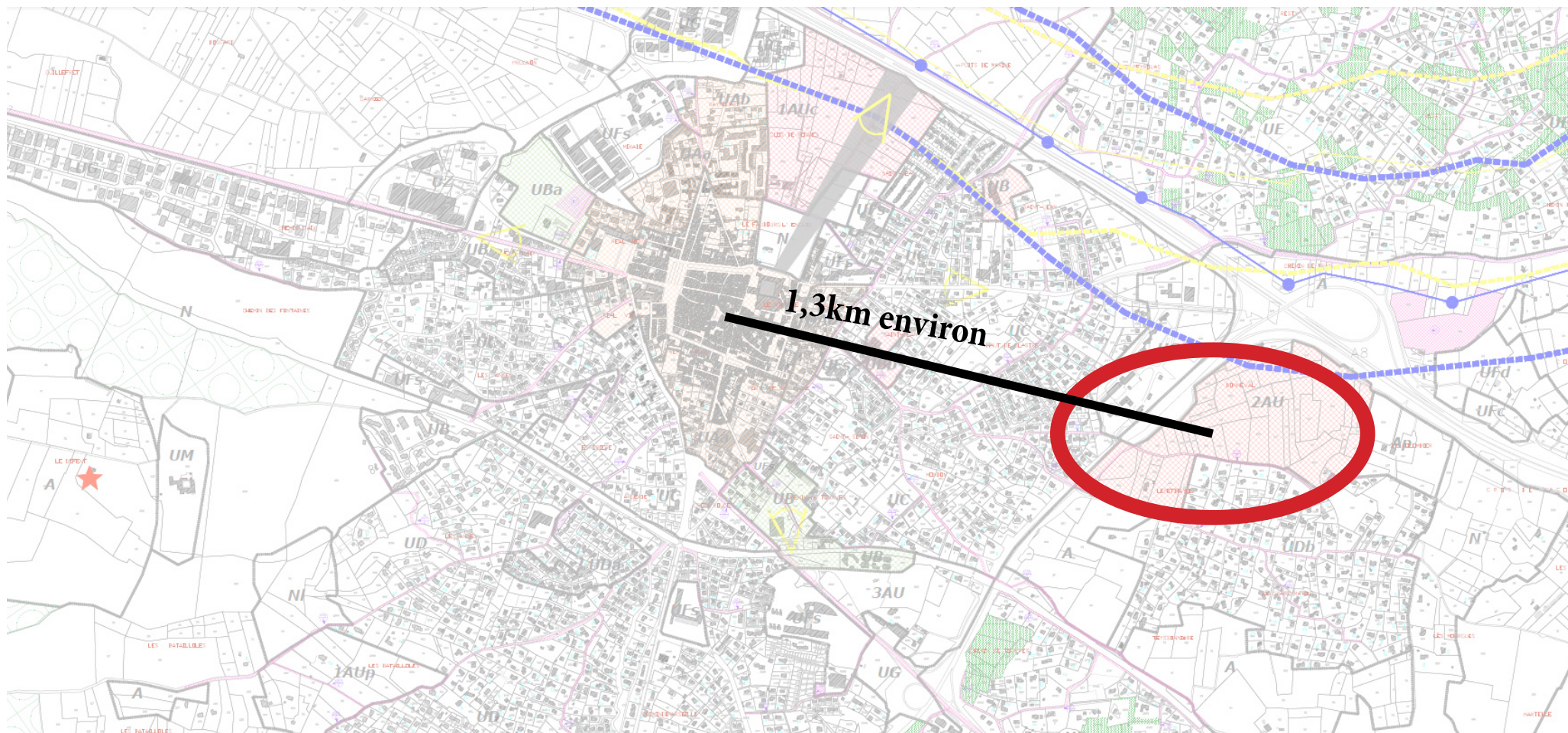
RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



Le site de La Mirade, situé en zone urbaine UB n'a pas été retenu. Tout d'abord, son emprise de 4,8 ha limite les potentialités du projet. Par ailleurs, les équipements se situeraient surtout à proximité de zones commerciales. Ceci est contraire aux objectifs visant à rapprocher équipements et espaces habités.

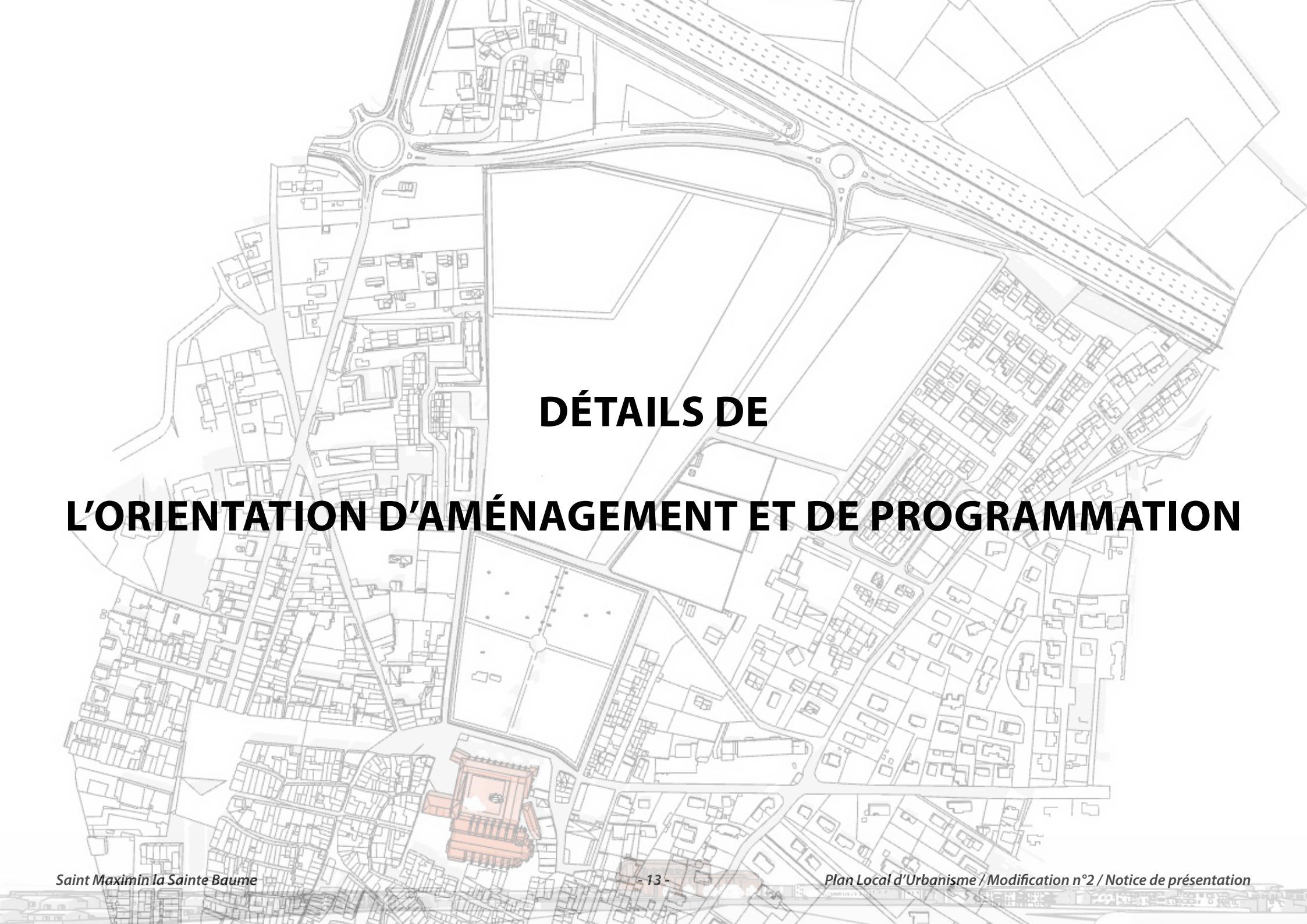
Enfin, et surtout, le foncier de ce secteur est privé et une acquisition pour un programme d'équipements publics viendrait grever le coût du programme et le rendrait irréalisable.

RAPPELS : JUSTIFICATION DU PROJET ET DU SITE D'IMPLANTATION



Le secteur 2 AU de Bonneval couvre une superficie d'environ 20ha et est partiellement de maîtrise foncière communale. Il aurait pu potentiellement accueillir le projet de structure sportive. Cependant, la réalisation d'un projet sur ce site va à l'encontre d'objectifs communaux majeurs. Il est tout d'abord situé à environ 1,3km à vol d'oiseau du centre. De plus, il est majoritairement bordé de quelques espaces résidentiels moyennement denses, de terres agricoles ou naturelles.

Les équipements ne seraient ainsi que peu accessibles pour les habitants du centre ville, qui devraient notamment traverser la D560A et de nombreux espaces résidentiels. Un tel projet créerait un déséquilibre avec le centre et desservirait l'attractivité de ce dernier, pourtant objectif majeur des volontés de développement. Par ailleurs, il aurait tendance à augmenter le trafic routier, objectif contraire à la notion de «courtes-distances» recherchée par la commune.



DÉTAILS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation avait été définie dans le PLU compte tenu de la position stratégique du secteur et de l'enjeu que représente le développement du site du Clos de Roques pour la commune et l'intercommunalité. Cette OAP permet d'assurer le respect de grands principes d'aménagements dans le cas de la réalisation d'un futur projet.

Rappelons que les OAP sont des pièces opposables du PLU, visant à renforcer l'aspect opérationnel et qualitatif de ces documents au contraire d'une approche uniquement normative.

Après l'approbation du PLU, de nombreuses réunions de travail ont été menées en concertation avec les services associés, notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), en vue d'affiner cette OAP et de définir les termes du cahier des charges du concours d'architecture que la commune souhaite lancer pour la mise en oeuvre opérationnelle de ce programme. La présente modification du PLU vient ainsi préciser certains éléments de l'OAP du Clos de Roques, afin d'assurer la cohérence du projet et de renforcer la valorisation du paysage et du contexte urbain.



ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

Le site du Clos de Roques se situe en première couronne du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Originellement dédié à accueillir de l'habitat dans les premiers POS, ce vaste espace est aujourd'hui vide de constructions et exclusivement réservé aux équipements sportifs. Le site d'études est majoritairement classé en zone 1AUc dans le PLU, hormis le cimetière et le jardin de l'Enclos qui sont classés en zone N.

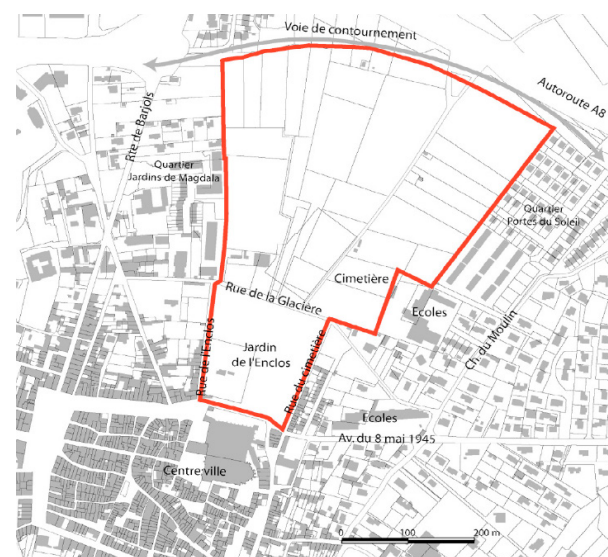
Si de prime abord les règles de protection passées ont pu paraître contraignantes, force est de constater qu'elles ont encouragé la conservation du site et permis d'éviter la constitution d'un étalement urbain désorganisé. Cette préservation permet aujourd'hui d'envisager un projet global, enrichi et soutenu par plusieurs études et une large concertation avec les acteurs, notamment le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et dont l'intérêt est renforcé par de nouveaux aménagements et éléments de contexte.

En effet, la commune de Saint Maximin la Sainte Baume dispose d'un rayonnement plus important que par le passé et joue aujourd'hui un rôle clef dans la structuration de l'intercommunalité de la Provence Verte et plus largement de l'ensemble de l'Ouest Var.

Au cours de l'élaboration du PLU, il est apparu comme une nécessité de renforcer les points de centralité du territoire communal, notamment du centre-ville, par le biais d'opérations d'ensemble. Le site du Clos de Roques, ne serait-ce que par son emprise foncière, en devenait forcément stratégique. Par ailleurs la commune souffre d'un manque de structures sportives et souhaite mettre en oeuvre un programme global d'aménagement pour renforcer ses équipements sportifs. La pré-existence de ce type d'équipements sur le secteur de Clos de Roques renforce d'autant plus son intérêt.

Par ailleurs, la commune dispose de la maîtrise foncière du secteur facilitant la réalisation d'un projet global.

TERRAIN D'ÉTUDES



NOUVEL AXE



ACTUALISATION DE L'OAP : PRÉAMBULE

En plus de ces critères encourageants, c'est une modification du réseau viaire qui est venue largement motiver la réalisation d'un projet sur ce site. En effet, la création de la voie de contournement et l'aménagement d'un nouvel axe Nord/Sud de desserte du centre ville sont venus conférer un nouveau statut d'entrée de ville stratégique au secteur de Clos de Roques. Ces nouveaux éléments ont mis en lumière la problématique d'un manque de scénographie générale de l'aménagement du secteur. Si les protections réglementaires garantissent une fenêtre de perception de la Basilique depuis l'A8, ni aménagements, ni formes urbaines ne viennent sublimer la vue.



Le site ne joue alors pas son rôle de vitrine et ne constitue pour le moment qu'un espace de délaissé quelconque.

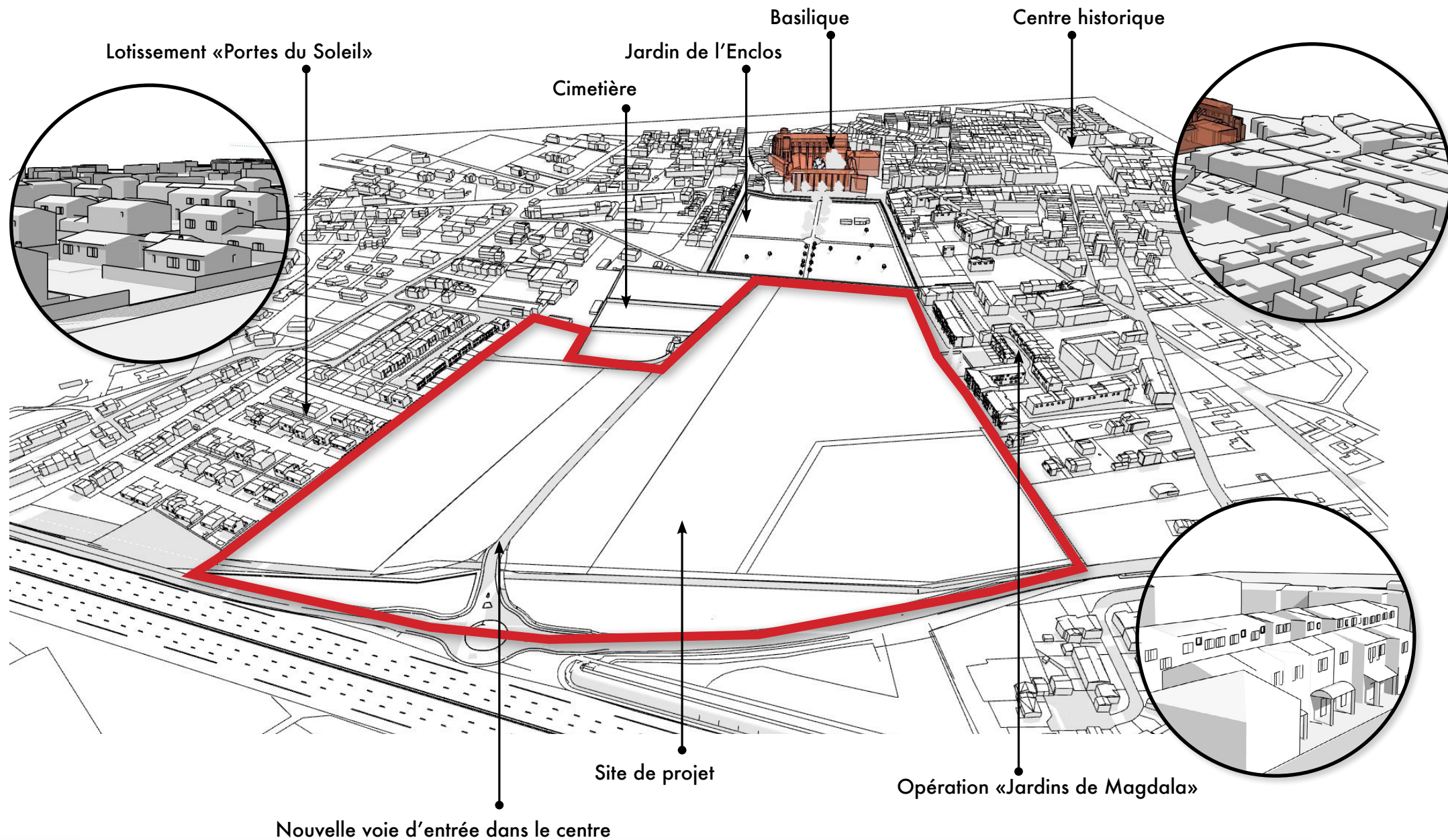
À l'heure actuelle, il est important de relever le défi que représente le développement du Clos de Roques. Il ne s'agit donc ni de déréguler en proposant un contexte réglementaire permissif, ni de figer un site aussi stratégique de part ses caractéristiques patrimoniales et atouts territoriaux. Il faut au contraire, définir les bases d'un projet urbain majeur, assumant un statut de centralité et capable de répondre aux besoins en logements et en équipements communaux. Ce projet doit, dans le même temps, veiller à la valorisation de richesses patrimoniales et paysagères exceptionnelles qui sont à la fois des éléments identitaires ainsi que des supports de projets et d'idées remarquables. Ce site, et le projet qu'il devra accueillir, doivent représenter un effet «vitrine» de la dynamique locale, et être emblématiques des ambitions communales en terme de valorisation du patrimoine et d'un développement urbain durable.

UNE ZONE PEU QUALITATIVE

DÉLAISSÉS



OAP : VISUALISATION DU SITE D'ÉTUDES



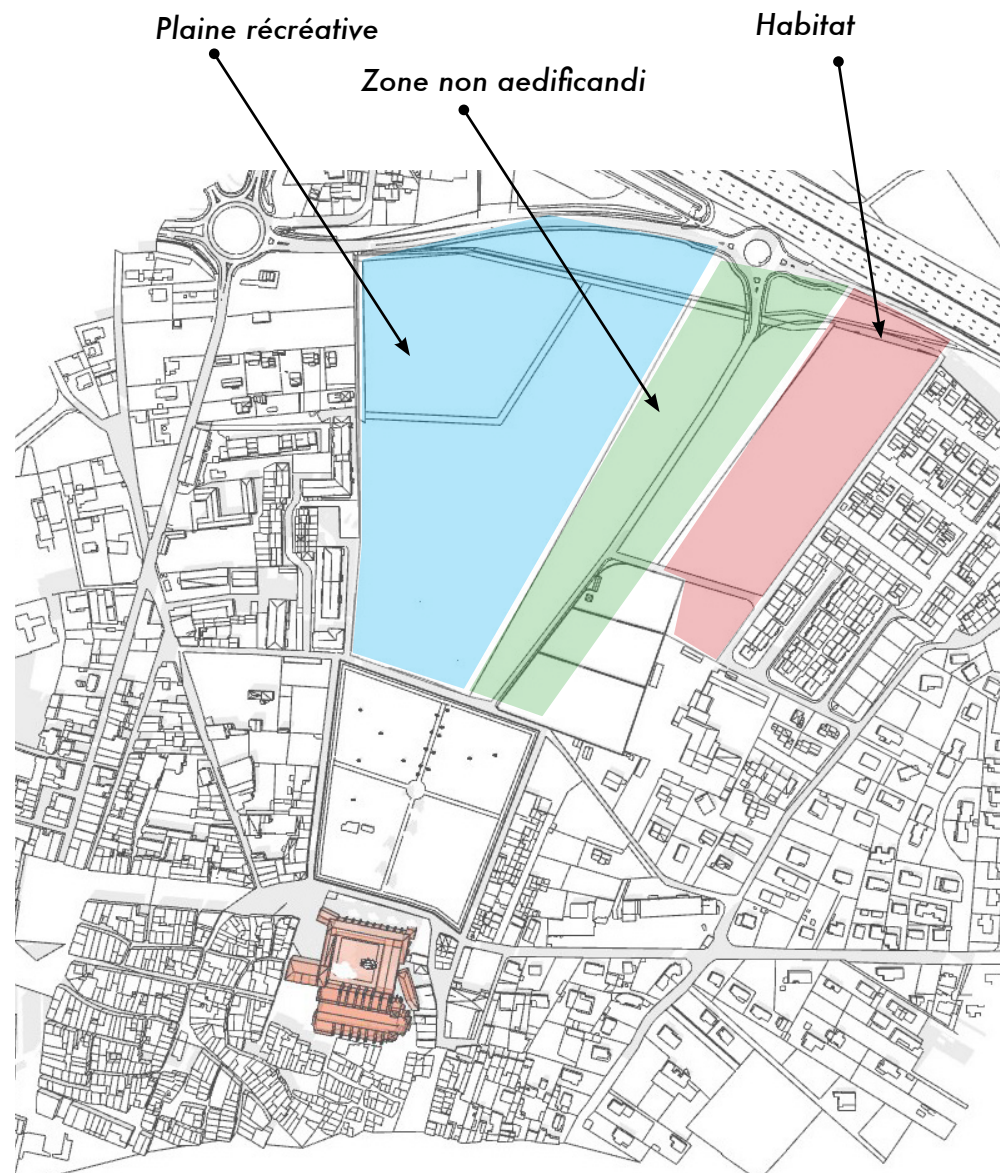
OAP : UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Il est impératif d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble au Clos de Roques, notamment parce que ce site stratégique est d'une emprise conséquente et au regard des problématiques paysagères et patrimoniales sensibles.

Cette notion d'aménagement d'ensemble est d'ailleurs particulièrement intéressante car elle permet une véritable gestion économe des sols en évitant l'existence de terrains exclus d'une opération plus globale. Par ailleurs, du fait des enjeux sensibles en termes de protection du patrimoine et du paysage remarquable (mise en scène et cône de vue sur la Basilique), ce choix permet un véritable travail cohérent sur les formes et fonctions urbaines du secteur pris dans son ensemble.

La réalisation de l'opération dans sa globalité devra répondre à plusieurs enjeux et objectifs :

- le respect du patrimoine se traduisant par la préservation d'un cône de vue sur la basilique et d'une mise en scène qualitative de la nouvelle entrée de ville et du monument historique
- la vocation mixte du site pour répondre aux différents besoins locaux
- une opération d'habitat intégrant au moins 30% de logement social
- l'aménagement d'îlots traversants, dans un esprit de centre-ville
- la réalisation des équipements sportifs dans une logique de plaine récréative et sportive, veillant à leur intégration dans le grand paysage notamment en lien avec la situation de la basilique
- l'assurance d'une desserte à la fois Nord/Sud et Est-Ouest, veillant à limiter les effets de rupture de la voirie et assurant les continuités des axes dédiés aux modes doux par des réponses qualitatives concernant espace public et logiques fonctionnelles
- la réponse aux besoins en stationnements liés aux logements, équipements mais aussi dans une logique de soutien à la pratique des mobilités douces dans le centre.



ORGANISATION GLOBALE DU PROJET

OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

Une importante problématique du développement du secteur du Clos de Roques tient d'une part dans la valorisation des monuments patrimoniaux exceptionnels à proximité et d'autre dans les choix de composition paysagère et urbaine. Actuellement, la vue sur la basilique est certes protégée mais en aucun cas sublimée. Actuellement vide, voir délaissé, ce site présente pourtant un énorme potentiel de scénographie à la fois des éléments de patrimoine et de l'entrée de ville de Saint Maximin la Sainte Baume.

Cette problématique centrale est placée au coeur de l'OAP correspondante. L'objectif n'est donc pas ici d'interdire pour garantir la vue sur la basilique mais bien de guider le regard par de subtils jeux d'échelles, de formes urbaines, de compositions paysagères et architecturales. Le projet devra conférer au site un effet « vitrine » des dynamiques communales tout en valorisant le patrimoine.

Les enjeux patrimoniaux
et paysagers à préserver

Proposition d'implantation
1 et/ou 2

Stap 2014

1 - Zone d'implantation piscine + gymnase

2 - Zone d'implantation piscine + gymnase

+ logements

Jardins de Magdala (zone habitat)

Terrain sportif

Portes du Soleil (zone habitat)

Terrain sportif

Cimetière

Jardin de l'enclos

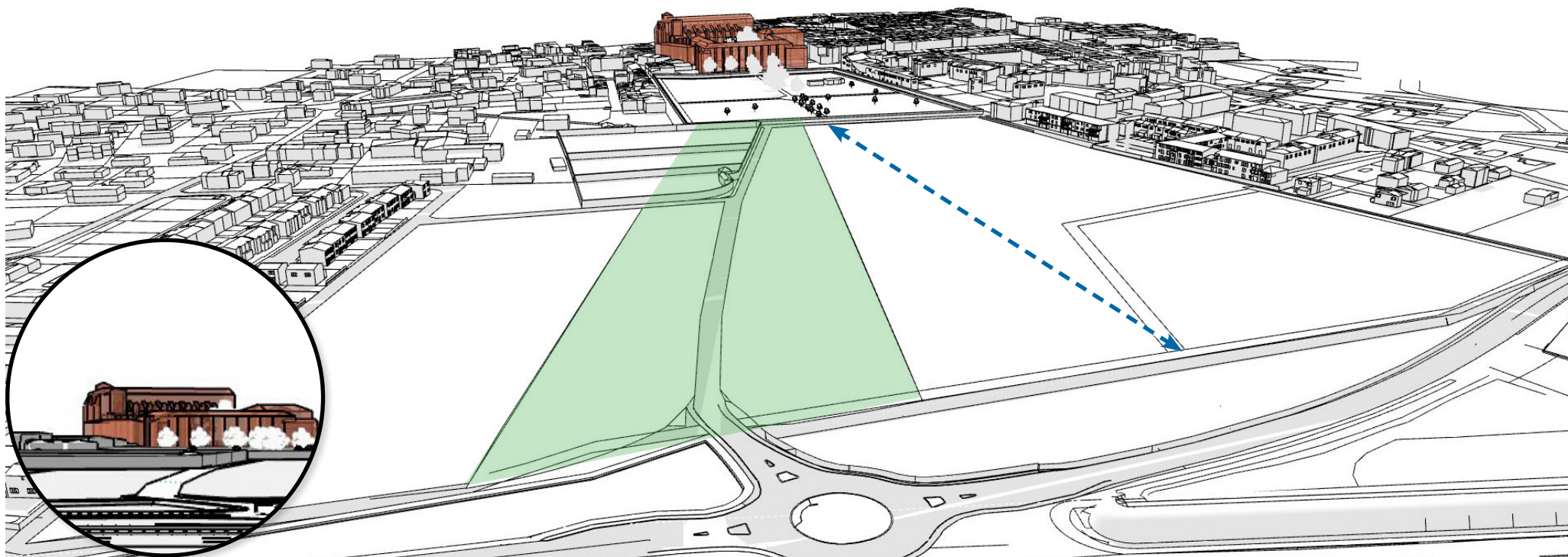
Couvent royal CLMH

Hôtel de ville CLMH

Basilique CLMH

STAP DU VAR
JUILLET 2014

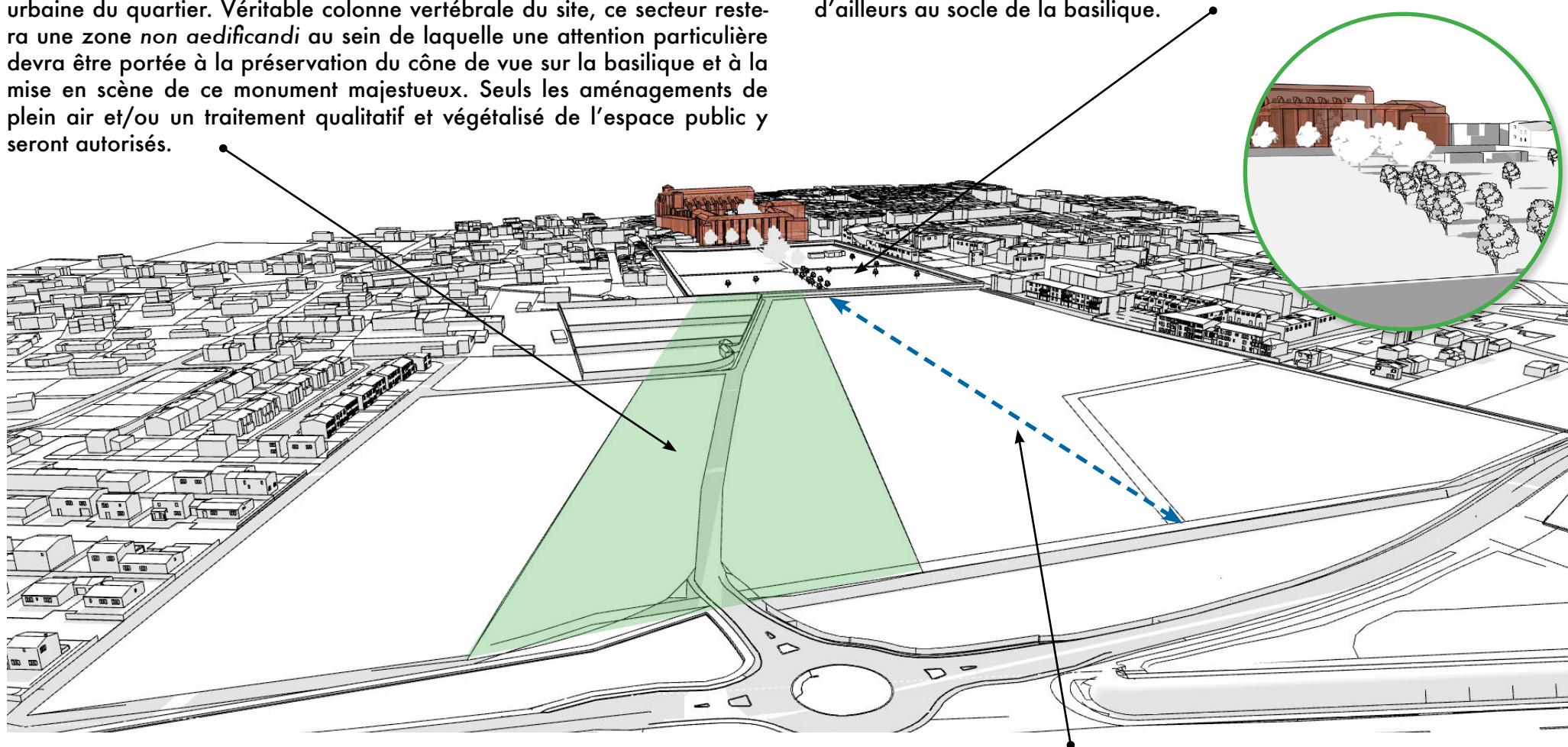
Cône de vue à préserver



OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

Le cône de vue sur la basilique depuis l'entrée de ville au Nord est intégré dans l'OAP comme un élément fédérateur dans le choix de composition urbaine du quartier. Véritable colonne vertébrale du site, ce secteur restera une zone *non aedificandi* au sein de laquelle une attention particulière devra être portée à la préservation du cône de vue sur la basilique et à la mise en scène de ce monument majestueux. Seuls les aménagements de plein air et/ou un traitement qualitatif et végétalisé de l'espace public y seront autorisés.

Le Jardin de l'Enclos doit conserver sa vocation de parc public. Il s'agit d'un espace de respiration important du centre ville. Ce poumon vert se situe d'ailleurs au socle de la basilique.

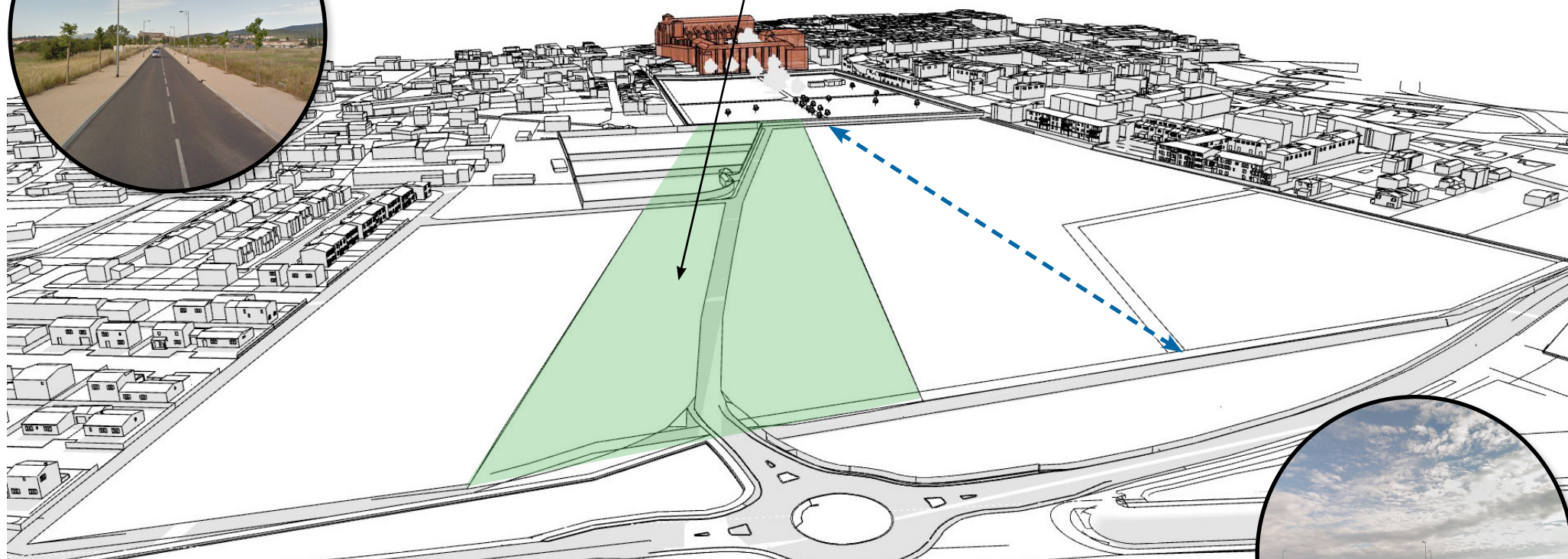


Le prolongement et la mise en scène de l'axe historique partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière apporterait une valeur ajoutée à l'ensemble urbain de la plaine sportive. Le prolongement symbolique de l'axe par un travail sur les liaisons, espaces publics et formes urbaines sera à mener.

OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

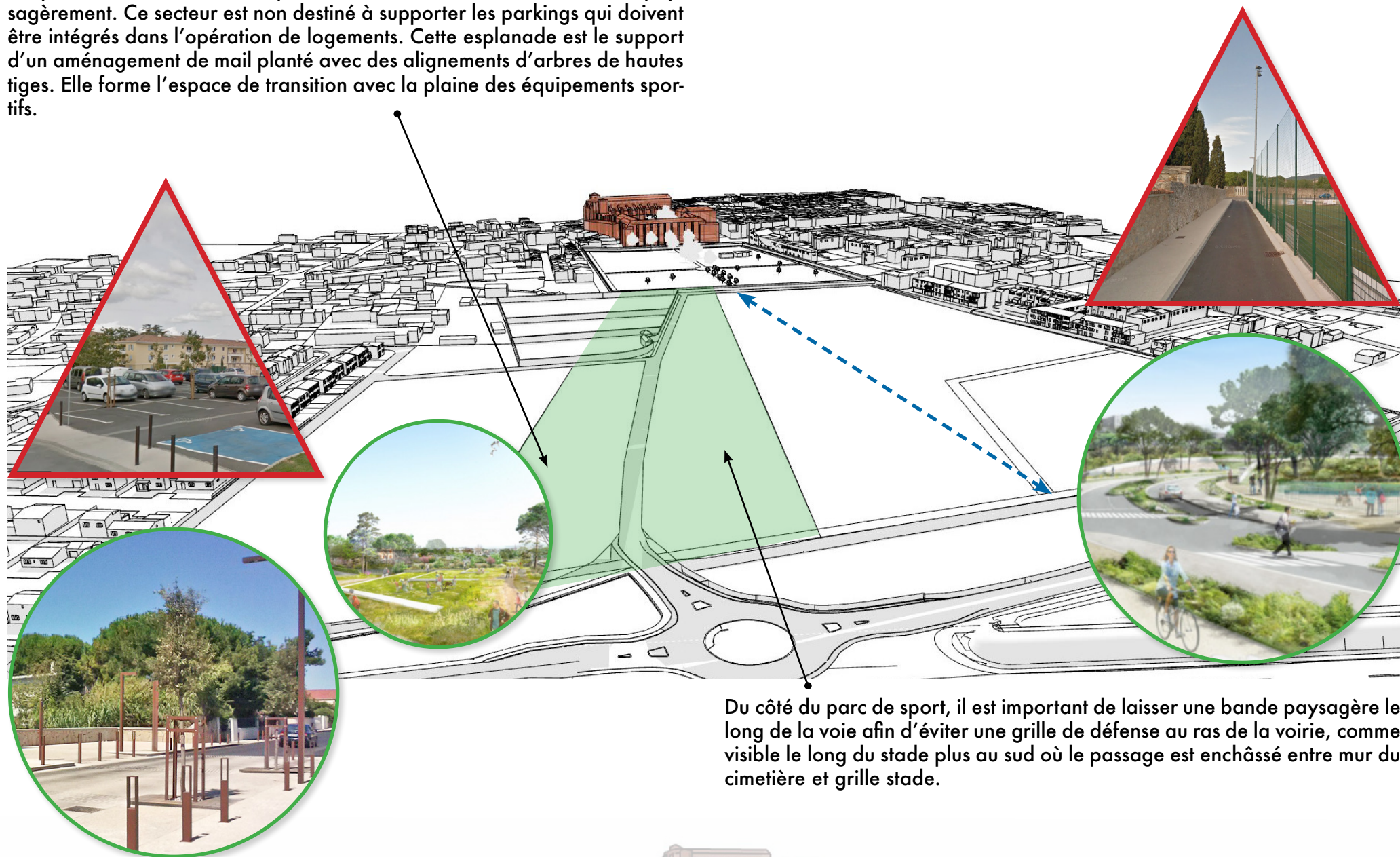
La mise en scène de l'entrée de ville devra chercher à produire un habile jeu de perspective. Pour éviter l'actuelle impression de vide, l'espace public pourra être tenu par du bâti.

Les éléments aménagés de part et d'autre de l'axe Nord Sud, permettront de guider le regard de l'observateur sur les éléments de patrimoine tout en cherchant à les sublimer. Inversement, depuis le Jardin de l'Enclos, c'est cette fois le panorama sur la campagne environnante qui doit être préservé. La réalisation de ces deux objectifs pourra se traduire, par exemple, par un traitement qualitatif de la voirie, de compositions architecturales, etc.



OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

L'esplanade au devant de l'espace dédié à l'habitat devra être traitée paysagèrement. Ce secteur est non destiné à supporter les parkings qui doivent être intégrés dans l'opération de logements. Cette esplanade est le support d'un aménagement de mail planté avec des alignements d'arbres de hautes tiges. Elle forme l'espace de transition avec la plaine des équipements sportifs.



Du côté du parc de sport, il est important de laisser une bande paysagère le long de la voie afin d'éviter une grille de défense au ras de la voirie, comme visible le long du stade plus au sud où le passage est enchâssé entre mur du cimetière et grille stade.

OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

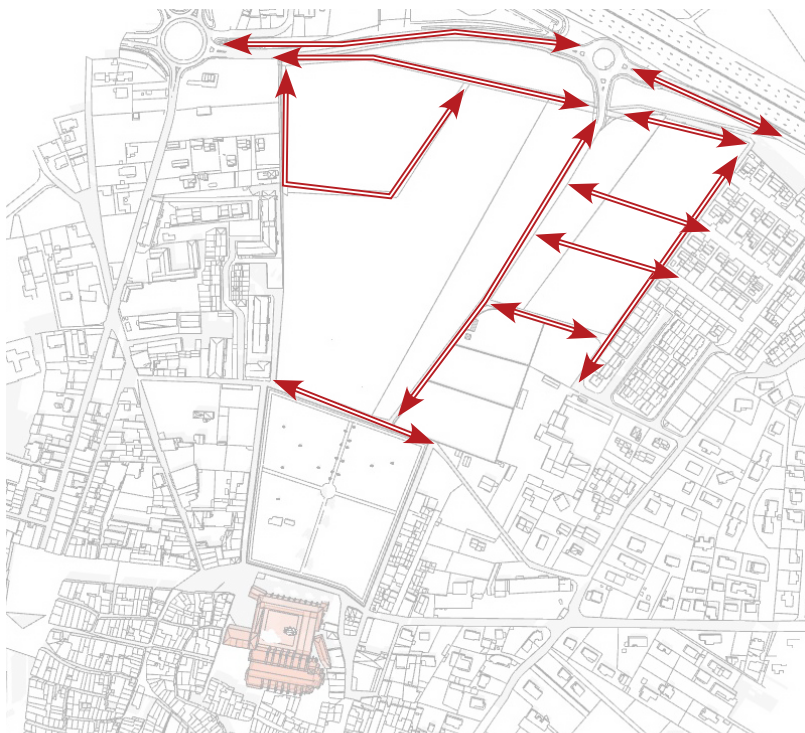
Le site se situe en continuité directe du centre ville et est donc de ce fait particulièrement stratégique. Situé en nouvelle entrée de ville depuis le nord de la commune, il représente un espace de transition stratégique en plus d'être bordé de part et d'autres par des ensembles de logements et des équipements.

Principes de desserte

Dans l'optique de la réalisation d'un projet global à l'échelle de la zone, le dessin des voies doit laisser une liberté dans la composition urbaine. Cependant, certains principes d'articulations du réseau viaire, de connexions aux voies existantes et de stationnement sont tout de même précisés.

L'organisation du maillage viaire du site de Clos de Roques devra assurer les éléments suivants :

- une voie pénétrante reliant la voie de contournement au Nord et la rue de la Glacière au Sud (déjà réalisée) ;
- une voie de bouclage à l'Est pour la desserte d'îlots bâtis ;
- une liaison vers la rue des Ecoles ;
- de nouveaux parcs de stationnement à localiser notamment au Nord (parking relais en bordure de la voie de contournement Nord) et en limite du cimetière ;
- un maillage de liaisons douces entre les différents équipements, les îlots bâtis et le centre ville ;
- le prolongement de l'axe partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière



STRUCTURATION DES LIAISONS VIAIRES



CONTINUITÉS DES DÉPLACEMENTS DOUX

OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

L'axe Nord/Sud qui traverse le site, relie directement le Jardin de l'Enclos, socle de verdure des monuments patrimoniaux, à l'autoroute ainsi qu'à la déviation du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Cette voie lorsqu'elle est parcourue du Nord au Sud, présente un fort enjeu de perspective et de vue sur la basilique . Il est important de mettre en scène cet axe par l'emploi d'un jeu habile d'éléments paysagers et boisés. Du Sud au Nord, c'est cette fois le panorama exceptionnel qui devra être mis en valeur.

L'axe viaire Nord/Sud représente de même un espace de contemplation entre l'opération d'habitat et les équipements sportifs. Cette aération devra être traitée comme telle, et devra permettre les échanges entre ces deux futurs ensembles urbains.

Cette voie devra participer à la structuration de Clos de Roques par :

- un traitement de type « boulevard urbain » ;
- l'aménagement de voies réservées aux modes doux (piétons, cycles) ;
- des aménagements paysagers ;
- la mise en perspective de la basilique.

Un maillage de voies douces devra être réalisé en accompagnement pour connecter les différents quartiers limitrophes, les nouveaux îlots de logements et d'équipements sportifs, les espaces de stationnement, le centre ville, le jardin de l'Enclos.

Une attention toute particulière devra être portée afin d'éviter les effets de rupture des continuités piétonnes et viaires. Au contraire, l'opération devra assurer la porosité des îlots constitués et des espaces sportifs.

Ainsi les îlots d'habitat devront être traversants pour éviter une résidentialisation qui empêche les échanges et communications interquartiers, créant ainsi des ruptures nettes de l'espace public.

Concernant les espaces sportifs et récréatifs, le travail sur les volumes et le tissu urbain devra aussi assurer ces continuités d'espace public.



OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

Les nouvelles voies, notamment le maillage de liaisons piétonnes et d'axes de circulation douce seront traitées qualitativement. Le recours à un vocabulaire végétal, arboré est fortement encouragé. Le nombre de ces voies et leur traitement devra assurer une connexion suffisante entre les quartiers avoisinants et permettre une circulation aisée et sécurisée au sein de l'opération.

À tous les niveaux de l'opération (espaces sportifs, habitat, zone non aedificandi) doit être laissée une grande place aux mobilités actives. Les solutions proposées devront respecter plusieurs grandes orientations :

- Espaces publics qualitatifs, traitement paysager soutenu
- Porosité des îlots,
- Structuration et continuité du maillage viaire / doux,
- Mixité des modes de mobilité



Saint Maximin la Sainte Baume

Concernant les stationnements sur l'espace de la plaine de jeux, le système doit concourir à un impact minimum en utilisant des solutions durables et qualitatives comme par exemples : éviter l'imperméabilisation des surfaces, masquer les parkings par des haies vives, recouper les aires de stationnement, limiter les voiries, se servir des bassins de rétention pour cet usage, etc.

Au niveau des espaces dédiés à l'habitat, rappelons que le secteur en zone non aedificandi est non destiné à supporter les parkings. Ces derniers doivent être intégrés dans l'opération de logements.

Rappelons que l'offre de stationnement devra répondre proportionnellement aux besoins liés aux nouveaux équipements et au nombre de logements de l'opération.

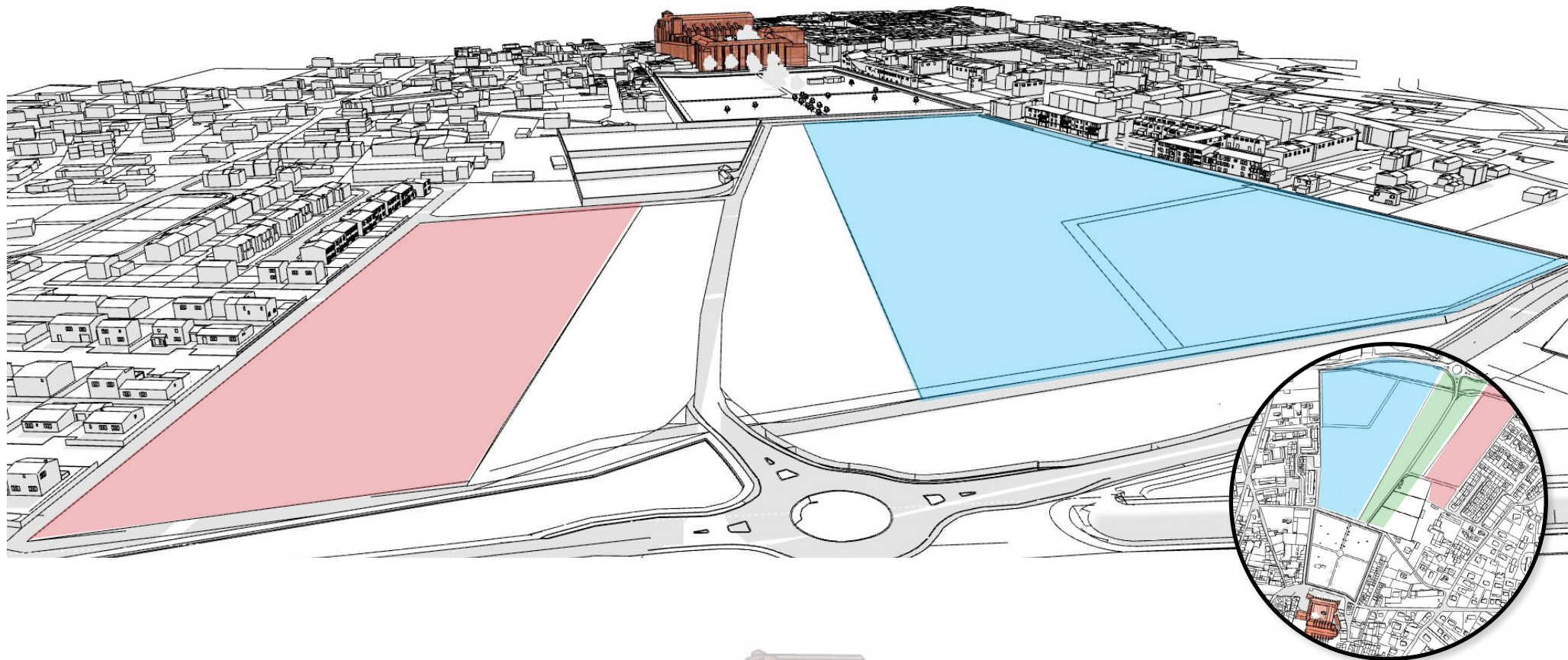


OAP : UN TISSU URBAIN À COMPOSER

Les constructions devront respecter une architecture de qualité, sobre et adaptée aux caractéristiques locales, notamment au niveau des matériaux. Le recours à des formes plus contemporaines sera soutenu si cela permet une valorisation des éléments patrimoniaux et du paysage. Par ailleurs, les constructions devront intégrer les principes de la lutte contre la précarité énergétique, en employant par exemple des écomatériaux ou en assurant une production d'énergie renouvelable.

Le traitement de l'espace public et l'articulation des formes urbaines devront permettre la réalisation d'un projet particulièrement soutenu dans sa composante paysagère, passant notamment par l'utilisation d'essences végétales et boisées.

Les limites avec les quartiers Est et Ouest devront être traitées qualitativement. Le projet doit veiller à rechercher de la complémentarité entre les éléments bâtis existants et les nouvelles constructions.



OAP : UNE OPÉRATION D'HABITAT EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN

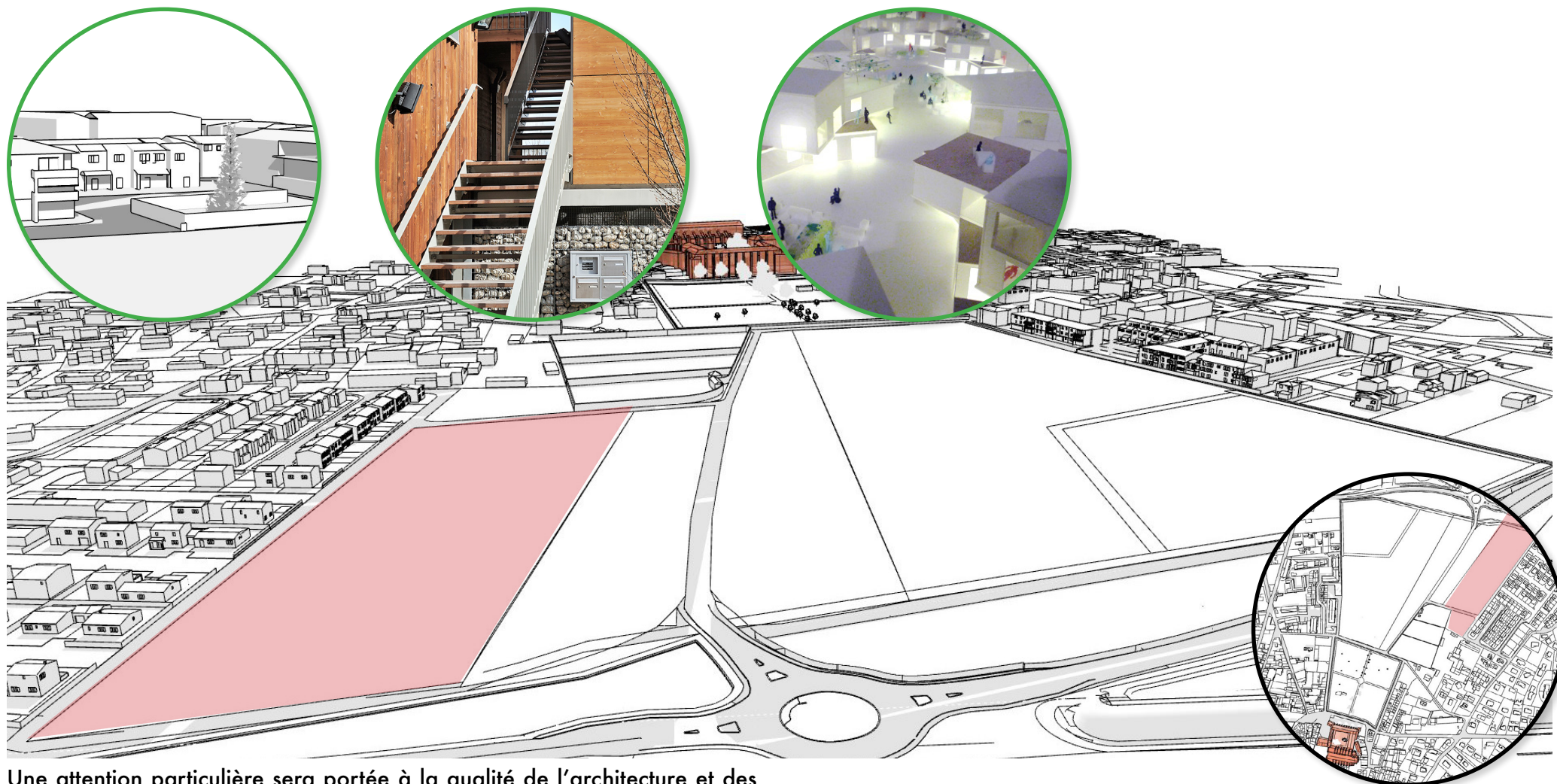
La Partie Nord-Est (aplat de couleur saumon) est réservée à la construction d'un ensemble de logements. Les hauteurs des constructions devront varier du R+1 au R+3 vers le centre ville. Les îlots ainsi créés se voudront traversants afin d'assurer une continuité des déplacements entre les Portes du Soleil, l'avenue Père Lagrange et le centre. Concernant les volumes, l'alignement sur l'espace central (zone *non aedificandi*) doit être souple en évitant le front bâti continu.

Le programme veillera à une mixité des typologies d'habitats en proposant par exemple du collectif ou de l'individuel groupé. Des formes denses seront préférées. Dans les zones de prolongement de centre-ville, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte impose une densité minimale de 50 logements à l'hectare qui devra être respectée. Le site est soumis à une servitude de mixité sociale impliquant un minimum de 30% de logements sociaux sur l'opération.



Saint Maximin la Sainte Baume

OAP : UNE OPÉRATION D'HABITAT EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN



Une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture et des formes urbaines du projet. L'opération, du fait de sa position sur le site, devra contribuer à s'implanter dans la logique de la silhouette du centre de Saint Maximin la Sainte Baume. La qualité des matériaux utilisés et les ambitions architecturales devront être soutenues pour éviter un effet banalisant du paysage : toitures en terre cuite, enduits traditionnels dont la couleur s'inscrit en harmonie avec le sol naturel, etc.

Cette opération devra compléter la trame urbaine avoisinante. La continuité et l'amélioration des échanges et déplacements sur le site et avec les secteurs proches devront être assurées (continuités viaires, douces, etc.). Le stationnement devra être assuré proportionnellement au nombre de logements projetés.

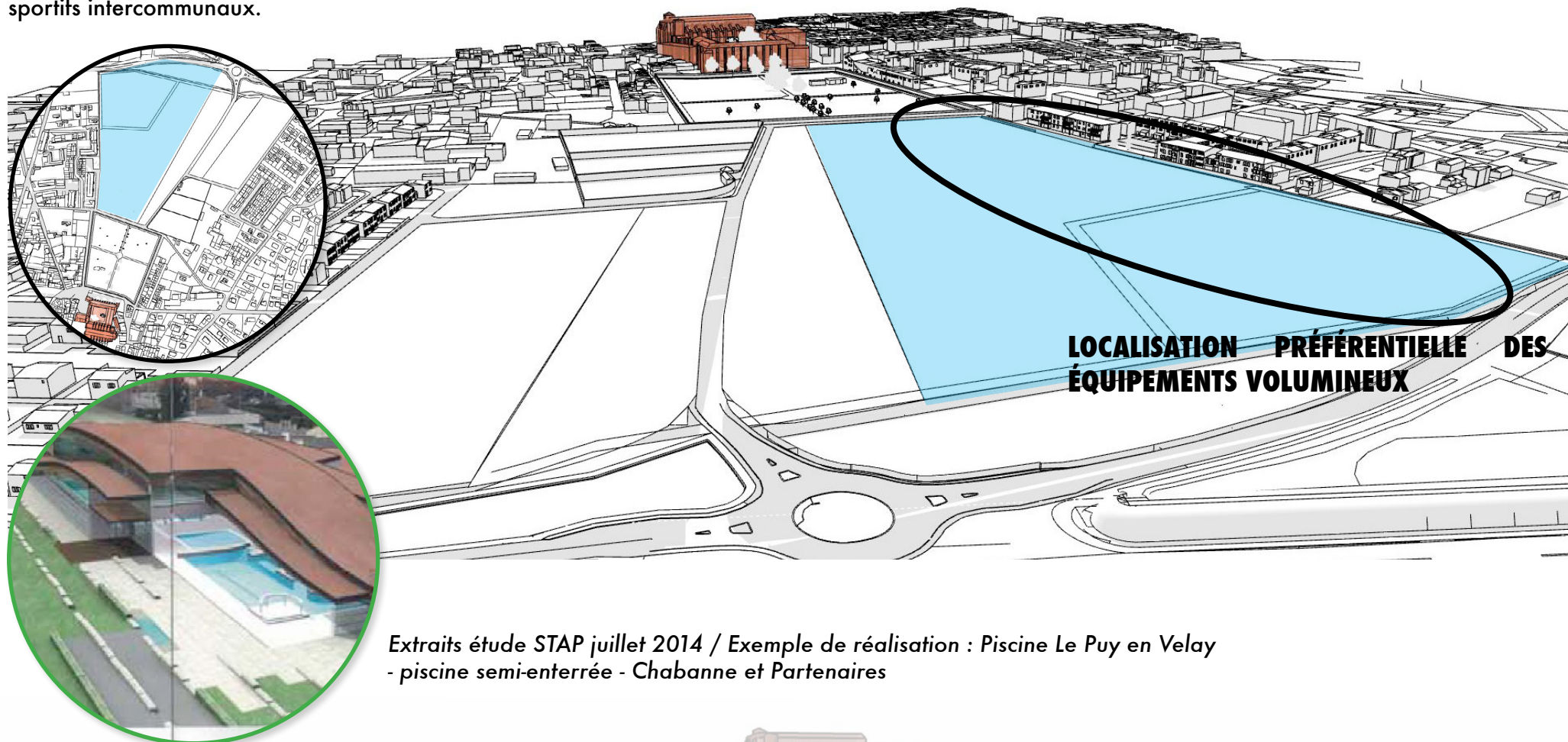
OAP : INTEGRATION ARCHITECTURALE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

Le secteur Ouest sera constitué d'une majorité d'îlots dédiés aux équipements publics sportifs (aplat de couleur bleu). Il accueillera notamment : un équipement multifonctions de type gymnase omnisports (comprenant notamment des salles multisports, des espaces en gradin, de gym, de squash et des dojos), l'espace nécessaires (aux bureaux, vestiaires, salles de stockage), un complexe de tennis, un espace aquatique, un skate-park et une piste d'athlétisme.

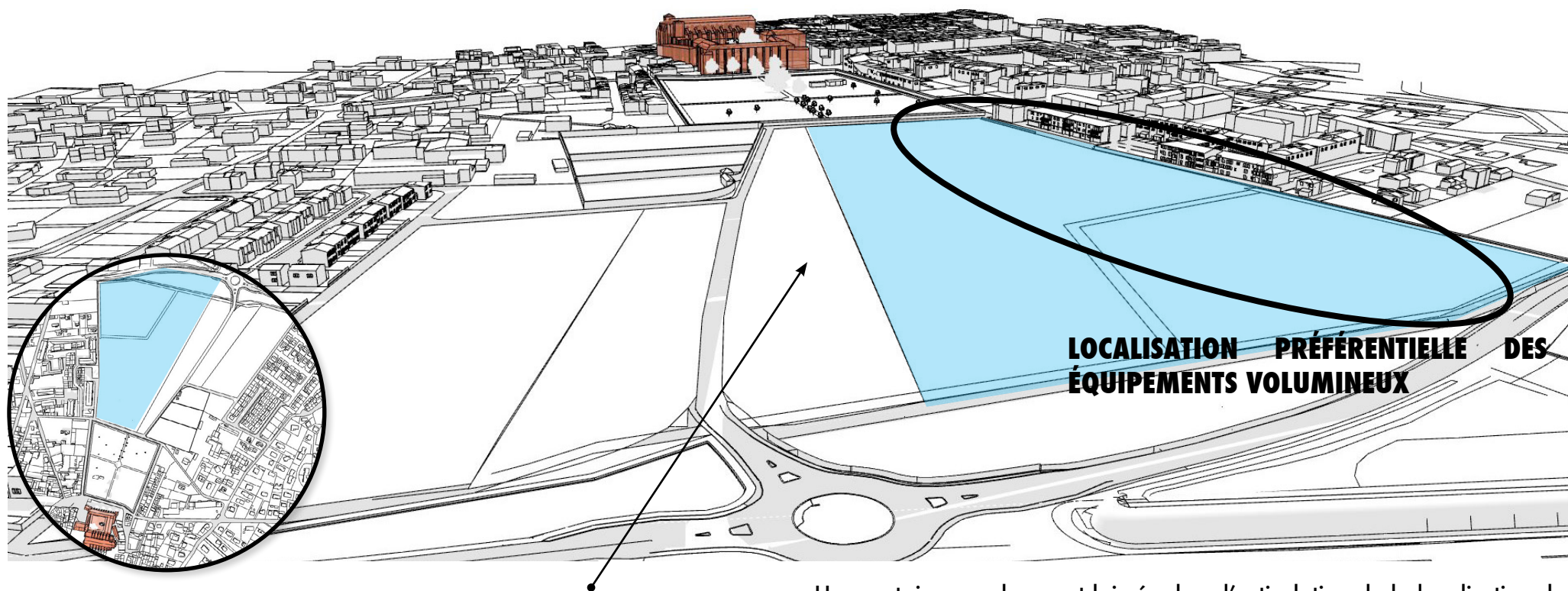
La réalisation du parc aquatique viendra renforcer l'offre en équipements sportifs intercommunaux.

Les volumes des équipements devront rester à l'extérieur du cône de vue vers la basilique sans dépasser coté plaine de jeux et rester situés dans l'épure du terrain d'entraînement en terre battue.

La masse des équipements sportifs sera intégrée architecturalement et paysagèrement, par les volumes à morceler, par les traitements de surface en matériaux naturels de type local, terre cuite, bois naturel, tuiles vernissées, enduits naturels, etc. Les solutions doivent tendre vers une intégration et gommage des volumes dans ce secteur à enjeux.



OAP : INTEGRATION ARCHITECTURALE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS



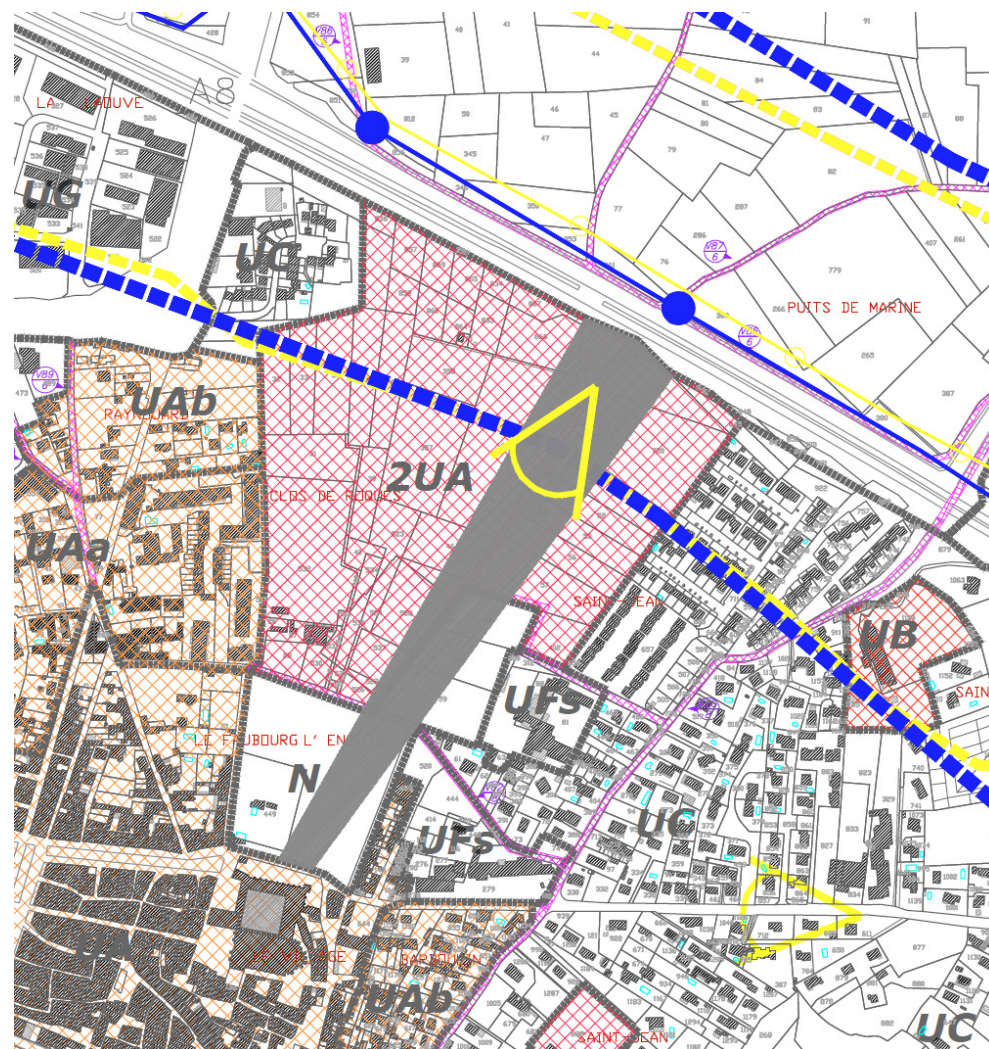
Une bande paysagère sera laissée le long de la voie afin d'éviter une grille de défense au ras de la voirie, comme le long du stade plus au sud, le passage étant enchâssé entre mur du cimetière et grille du stade.

Une certaine souplesse est laissée dans l'articulation de la localisation des équipements sportifs pour des soucis de cohérence urbaine et architecturale. La nécessité ou non de déplacer certains équipements existants sera apprécié au travers du projet global.

LE NOUVEAU CLASSEMENT DANS LE PLU

Après avoir réalisé l'ensemble des études préalables (étude de définition du projet et du programme, études techniques, etc...), la commune souhaite désormais mettre en oeuvre le programme d'aménagement et d'équipements du Clos de Roques dans les meilleurs délais. Pour ce faire, elle souhaite lancer un concours d'architecture dont le cahier des charges est en cours de rédaction, toujours en étroite concertation avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Parallèlement à ce concours, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dont le foncier est rappelons-le maîtrisé par la commune suppose un reclassement en zone urbaine dans le PLU. S'agissant d'un nouveau quartier à créer dans le prolongement naturel du centre ville, il a été choisi de créer une nouvelle zone dénommée zone 2UA. Le règlement défini sur cette zone limite les possibilités de constructions aux seuls équipements publics et à l'habitat, dans le strict respect des orientations d'aménagement et de programmation définies ci-avant. En matière de logement, le PLU maintient la servitude de mixité sociale de 30% qui avait déjà été définies dans le PLU approuvé.



Extrait zonage PLU modifié

2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Au travers de la présente modification, la commune souhaite procéder à des adaptations règlementaires diverses et mineures, adaptations qui relèvent pour l'essentiel de remontées du service d'instruction du droit des sols.

1. Modification des règles de prospect en zone urbaine centrale UA.

L'article UA6 définissant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU approuvé définissait le corps de règles suivant :

1. Dans la bande de 20m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures, les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre. Dans le cas où cette continuité n'est pas possible, des clôtures constituées par des murs pleins doivent obligatoirement être réalisées dans le prolongement des constructions d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 20m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,5m de hauteur
- 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 implanté en limite

3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur emprises préexistantes.

Si cette rédaction correspond bien à la forme urbaine dense du centre urbain stricto sensu, sa rigidité pose des problèmes récurrents pour l'instruction des permis sur les secteurs d'extension du centre qui présentent une morphologie urbaine et parcellaire différente. Aussi, même si les principes de prospects ne sont pas remis en cause, il est proposé au travers de la

présente modification la nouvelle rédaction suivante pour l'article UA6 (en rouge les modifications apportées) :

1. Dans la bande de 20m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures, les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux d'une limite latérale à l'autre. Dans le cas où cette continuité n'est pas possible, des clôtures constituées par des murs pleins doivent obligatoirement être réalisées dans le prolongement des constructions d'une limite latérale à l'autre. **Une implantation différente pourra être autorisée sur les terrains bordés par deux ou trois voies, sous réserve de garantir une bonne intégration architecturale et urbaine du projet.**

2. Au-delà de la bande de 20m, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,5m de hauteur
- 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 implanté en limite. **Si les bâtiments ne sont pas implantés le long de la limite séparative, ils devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.**

3. Toutefois, des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions ou d'extensions sur emprises préexistantes.

2. Modification des conditions de mesure de la règle de hauteur.

Dans le PLU approuvé de janvier 2016, les articles 9 relatifs à la règle de hauteur des différentes zones précisait que la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait.

Si cette condition de mesure est pertinente en zone urbaine centrale (zone UA notamment) où l'implantation des constructions à l'alignement des voies

ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

est la règle générale, elle ne l'est en revanche pas dans les autres types de tissus urbains et notamment dans les espaces d'habitat pavillonnaire où le PLU impose des retraits par rapport à l'alignement des voies. Afin de pallier à ce problème, la rédaction des articles 9 des différentes zones est reprise et il est désormais précisé que la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, jusqu'à l'égout des couvertures. Cette modification est apportée au règlement des zones UC, UD, UG, UM, A et N.

Pour la zone UB qui comporte un tissu urbain mixte (dense à l'alignement et pavillonnaire), le règlement prévoit les deux cas de figure envisageables.

3. Rajout d'une mention relative à l'accès aux terrains.

En zone pavillonnaire UE, le règlement du PLU approuvé précise que les accès des propriétés comme l'implantation des garages doivent être conçus de manière à permettre l'arrêt des véhicules nécessité par l'ouverture / la fermeture des portails ou portes en dehors de la voirie principale et qu'un espace de caractéristiques suffisantes doit être prévu à cet effet sur le terrain.

Cette mention est rajoutée au règlement des zones UB, UC et UD.

4. Rajout de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone pavillonnaire UE.

Le règlement du PLU approuvé n'avait pas défini de dispositions réglementaires relatives aux couvertures des constructions. Dans le cadre de la présente modification, il est rajouté à l'article UE 10 les règles suivantes :

- pour les constructions à toitures en pentes, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, «canal» de même couleur que les tuiles environnantes.
- les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
- les toitures terrasses doivent être plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux garantissant leur bonne intégration architecturale et urbaine.

- les débords aval de la couverture doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.

5. Rajout d'une disposition réglementaire relative aux obligations en matière de stationnement pour les bureaux en zone UG.

La zone UG est spécifiquement dévolue à l'implantation d'activités économiques (commerces, service, etc....). Le PLU approuvé avait toutefois omis de réglementer les obligations en matière de création de place de stationnement pour les constructions à usage de bureau. Afin de corriger cette omission, il est rajouté une mention à l'article UG11 précisant que pour les constructions à usage de bureau il est imposée une place de stationnement ou de garage par tranche de 30m² de surface de plancher.

6. Rajout d'une mention relative au réseau électrique en zone agricole.

RTE (Réseau de Transport d'Electricité) mène actuellement un projet de sécurisation de l'alimentation électrique du Centre Var consistant en un aménagement d'un nouveau poste de transformation électrique 225.000 / 63.000 volts sur la commune d'Ollières et d'une liaison souterraine à 90.000 volts reliant ce nouveau poste au poste existant de Saint Maximin.

Cette liaison souterraine passant sous des terrains agricoles, RTE a demandé à la commune qu'il soit rajouté une mention au règlement de la zone agricole, mention précisant que sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au développement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

7. Application des dispositions de l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme précise que *«nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce»*

L'article L.151-37 précise pour sa part que *«le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce»*.

Au travers de la présente modification, la commune souhaite faire application de cette disposition. A cet effet, il est rajouté un alinéa spécifique dans les dispositions générales du règlement, alinéa qui précise que dans les zones où les commerces sont autorisés, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale peut égaler la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Le rajout de cet alinéa ne modifie en rien les règles en matière de stationnement avec le maintien de l'obligation en toutes zones où les commerces sont autorisés hormis le centre ville UA de de réalisation d'une place de stationnement pour 17m² de surface de plancher.

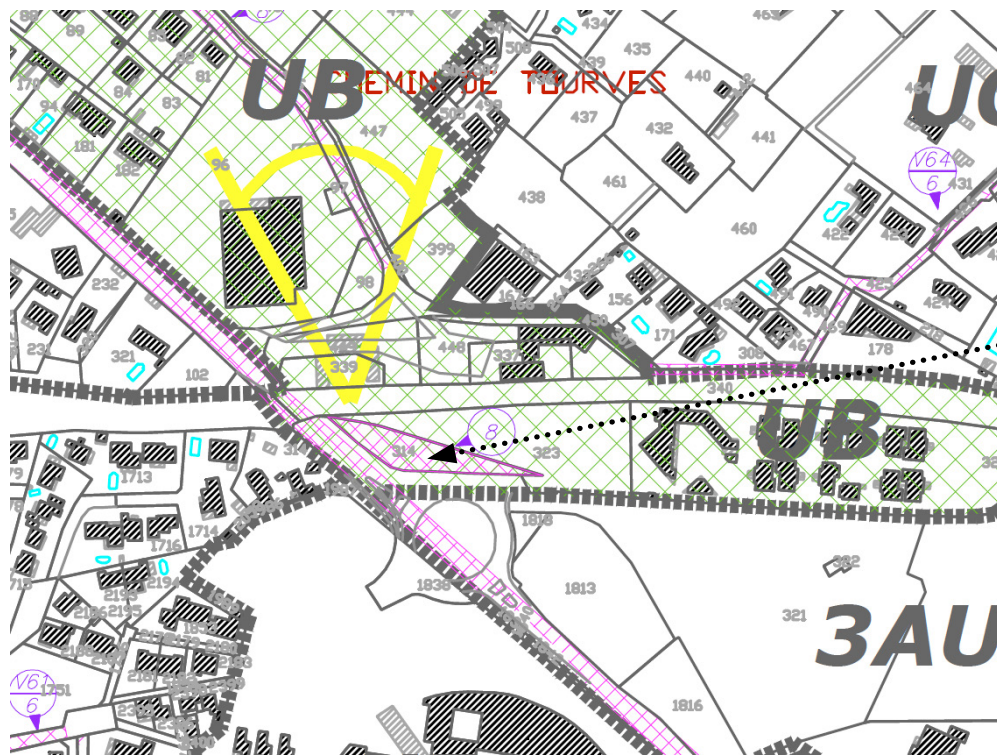
3. EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

La commune projette d'aménager une aire de covoiturage sur le secteur de l'ancienne gare. Situé en entrée de ville, aisément accessible, à proximité du collège, ce secteur de la commune compte d'ores et déjà plusieurs terrains qui font de facto l'objet d'un stationnement à la journée, stationnement qui peut se reporter sur des parkings privés en cas d'encombrement (exemple de l'Intermarché tout proche).

Dans le cadre de la présente modification, il est à cet effet créé un nouvel emplacement sur la parcelle AO 314, emplacement réservé au bénéfice de la commune et qui couvre une superficie de 1073 m².

Cet emplacement réservé est matérialisé au document graphique du PLU (ER n°8) et dans la liste des emplacements réservés.



Aménagement aire covoiturage :

4. CORRECTIONS ERREURS MATERIELLES

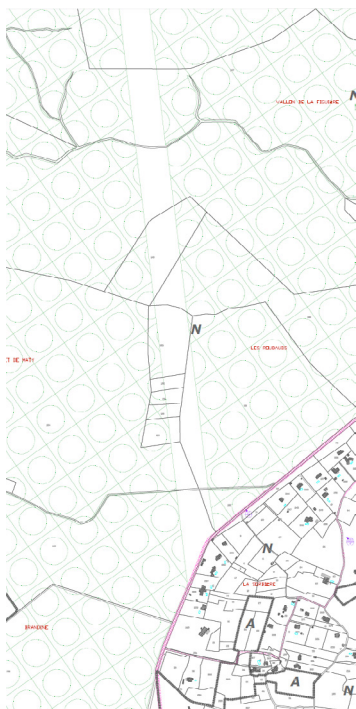
ERREURS MATERIELLES

Le PLU approuvé avait matérialisé les ouvrages de transport d'électricité :

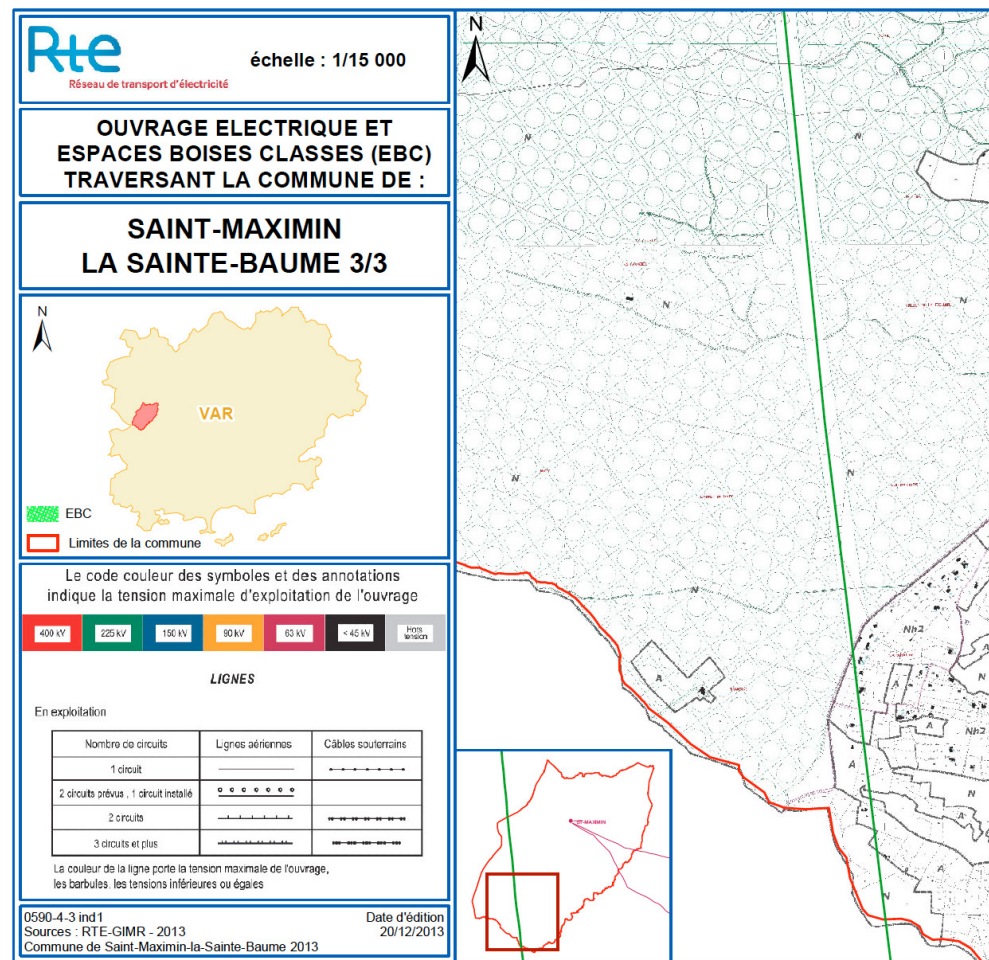
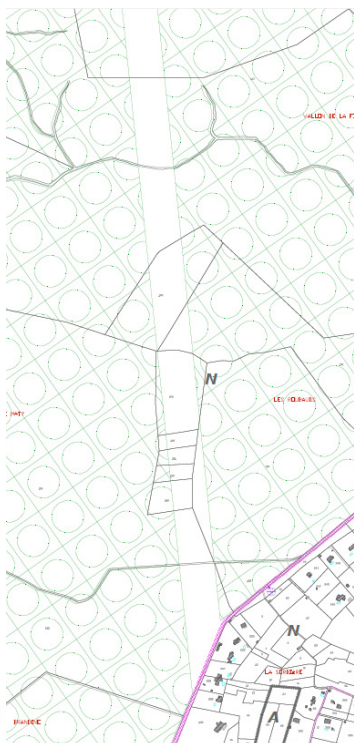
- au niveau du plan des servitudes d'utilité publique
- par un couloir dans les Espaces Boisés Classés (EBC) du massif du Défends.

La société RTE, gestionnaire du réseau électrique a informé la commune d'erreurs dans ces reports graphiques sur le plan des servitudes et sur le plan de zonage dans le tracé du couloir des EBC pour la ligne Boute-Le Coudon. Ces erreurs sont corrigées au travers de la présente modification avec un nouveau tracé du couloir des EBC (mais sans aucune modification de sa largeur) et un nouveau plan des servitudes d'utilité publique annexé au dossier PLU.

Couloir EBC
PLU approuvé



Couloir EBC
PLU modifié



5. MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la procédure, le dossier de modification n°2 du PLU a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Chambres Consulaires, etc...) et a fait l'objet d'une enquête publique tenue du 17 juillet au 18 août 2017. Suite à ces notifications et à cette phase d'enquête publique des modifications mineures sont apportées au dossier et sont listées ci-après :

1. A la demande de la Chambre d'Agriculture du Var, l'article A2 du règlement du PLU est modifié afin d'y rajouter un alinéa précisant que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au développement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont autorisés à la condition que la nécessité technique de leur implantation en zone agricole soit démontrée et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2. Suite à une requête formulée en phase d'enquête publique la parcelle 274 située sur le quartier de l'Enclos et qui était par erreur classée dans le PLU approuvée en zone réservée aux équipements publics (UF) est reclassée dans la zone UD, afin d'assurer une cohérence de zonage pour l'unité foncière (cf extraits graphiques ci-contre).

Ces différentes modifications apportées au dossier sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du dossier de modification n°2.

Extrait PLU mis à l'enquête publique



Extrait PLU modifié suite enquête publique

Reclassement en zone UD de la parcelle 274

