Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

MAIRIE DE ST MAXIMIN
Reçu le
09 NOV. 2018
N° D'ARRIVEE : 12194
TRANSMIS A : Urba PLU
POUR INFO :

Brignoles, le 9 novembre 2018

SOUS-PRÉFECTURE DE BRIGNOLES

Bureau de l'ingénierie territoriale
Affaire suivie par Mireille FEVRE

☏ 04 94 37 03 62

sp-brignoles-collectivites-locales@var.gouv.fr

Le sous-préfet de BRIGNOLES

à

Monsieur le maire
de SAINT-MAXIMIN LA SAINTE-BAUME

Courrier remis en main propre
Le 9 novembre 2018

Objet : Modification n°4 du plan local d'urbanisme – Avis de l'État sur le projet.

P.J. : Copie de l'avis du chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var.

Vous m'avez transmis le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MAXIMIN LA SAINTE BAUME qui a pour objet :

- une redéfinition du corps de règle applicable sur le secteur de l'ancienne coopérative agricole fruitière, anciennement située au sein d'un tissu résidentiel, et qui est relocalisée dans le pôle agricole communal. La friche dégagée couvre une surface de 7120 m2 qui a été récemment rachetée par l'EPF Paca. Y est programmée une opération de renouvellement urbain et de mixité sociale de l'habitat ;
- une redéfinition réglementaire permettant d'autoriser des dispositifs d'assainissement non collectif sur un quartier bien particulier (quartier de l'Enclos), du fait de sa morphologie urbaine et des difficultés à établir des servitudes de tréfonds pour le raccordement à l'assainissement collectif ;
- l'actualisation des dispositions réglementaires relatives aux annexes des constructions d'habitations existantes en zone agricole, le règlement ayant été rédigé antérieurement à la loi du 6 août 2015 qui a modifié les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- une redéfinition réglementaire en matière d'évacuation des eaux pluviales en zones UA et UB ;
- une redéfinition des règles d'implantation par rapport aux voies en zones UC et UD.

L'examen de ce dossier me conduit à vous faire part des observations suivantes. Sur la justification du choix d'une procédure de modification simplifiée, l'analyse de la procédure est appropriée dans la mesure où elle ne réduit pas un EBC ni une zone A ou N et n'a pas pour effet d'ouvrir une zone à l'urbanisation avec délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L 153-36).

Sur le projet de renouvellement urbain (ancienne coopérative des pommes), la commune, exemptée par le décret n°2017-1810 pour 2018 et 2019 uniquement, est concernée par l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain d'atteindre 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Au 1er janvier 2017, un taux de 5,75 % de logements sociaux a été comptabilisé. Les règles proposées pour la définition du secteur de la coopérative agricole fruitière permettraient de réaliser une quarantaine de logements selon la bonne intégration architecturale de l'opération. Afin de permettre à la commune d'atteindre son objectif de logements sociaux, cette modification devrait fixer un taux minimal de production de logements sociaux. Pour rattraper son retard, soit un déficit de 1 399 logements sociaux au 1er janvier 2017, les services de l'État préconisent de fixer un taux minimal de 30 %.

.../...

Par ailleurs, la création de logements sur ce secteur et sa proximité avec le centre-ville et les équipements publics notamment le collège, interrogent en ce qui concerne les cheminements piétonniers non traités par cette modification. En effet, aujourd'hui le secteur concerné est à plus de 20 minutes à pied du centre-ville pour lequel il faut traverser la voie ferrée par des franchissements sauvages comme pour l'accès au collège. Il convient donc au PLU d'appréhender une opération de renouvellement urbain dans son ensemble pour des questions de sécurité et pas seulement sur le bâti. La surface du projet devra être précisée. En effet, celle annoncée dans le préambule ne correspond pas à celle figurant dans la présentation du projet en page 4 de la notice de présentation. Les photos de la page 7 devront comporter une légende et préciser à quoi correspondent les flèches bleues et le liseré rouge.

Sur ce point, le dossier reçoit un avis favorable sous réserve que la modification proposée présente un taux minimal de logements sociaux dans le nouveau secteur de renouvellement urbain UDru de 30 % pour permettre l'atteinte des objectifs SRU d'ici 2025 et que la question des aménagements urbains et de sa liaison avec le centre-ville soient également traités par cette modification.

Concernant le régime réglementaire des annexes en zones agricoles et naturelles l'article L151-12 du code de l'urbanisme indique "Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Ainsi, le règlement doit-il préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, l'emprise au sol et la densité.

Concernant les extensions, la jurisprudence actuelle permet de définir celles-ci comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent. Pour les annexes, elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles peuvent être distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Le règlement de la zone A est en cohérence avec l'article L151-12 pour les annexes. Cependant, les extensions ne sont pas prises en compte dans le sens de cet article. De plus, l'article A8 autorise l'extension des bâtiments d'habitation jusqu'à 300 m² de surface de plancher. Ces dimensions ne paraissent pas cohérentes avec le terme d'extension. En effet, avec ce type de règlement, un bâtiment existant de 80 m² pourra avoir une extension de 300 m². Il ne s'agit plus d'extension mais de nouvelle construction. En conséquence, il convient de modifier les articles A2 et A8 à propos des extensions.

Le règlement de la zone N ne prend pas en compte l'article L151-12 notamment à travers les articles N2, N8 et N9. Une proposition de modification de ce règlement doit être faite pour améliorer la prise en compte des extensions et annexes.

Enfin, plusieurs sujets étant sensibles du point de vue du patrimoine local et des espaces protégés, il convient donc de prendre en compte les observations émises sur ce projet par l'architecte des bâtiments de France dans son avis du 8 novembre dernier et joint à la présente.

Telles sont les observations que je suis en mesure de formuler aujourd'hui sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de SAINT-MAXIMIN LA SAINTE BAUME que je vous invite à prendre en compte. Bien entendu, cet avis sera annexé au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

André CARAVA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var

Affaire suivie par :
Monique REYRE
monique.reyre@culture.gouv.fr
et Jacques GUERIN
jacques.guerin@culture.gouv.fr

Téléphone : 04 94 31 59 95

Toulon, le 08/11/18

Le chef de l'UDAP du Var

à

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territorial Ouest Var

Objet : Modification n°4 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Beaume, consultation des PPA, avis de l'UDAP
N/Ref : UDAP/MR/JG/n° 628
p.j. : 3

Dans le cadre de la consultation des PPA relative à la modification n°4 du PLU de Saint-Maximin-la-Sainte-Beaume, je souhaite communiquer les éléments suivants, tant sur les éléments modifiés que sur les éléments maintenus qui n'ont pas fait l'objet de mise à jour.

1. Zones de présomption de prescription archéologique

L'arrêté préfectoral n°83116-2005 ci-joint en annexe, définissant une zone archéologique de saisine n'a pas été repris, ni cité dans le diagnostic du rapport de présentation, ni dans le règlement, ni dans les servitudes.

Seul le règlement dans les dispositions générales fait référence à la protection du patrimoine archéologique en mentionnant la loi du 27 septembre 1941, alors que les textes en vigueur sont

- le code du patrimoine, et notamment son livre V, article L.522-5 et
- le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 4 et 5.

Dans la zone concernée tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Cette information, mise à jour, doit être connue des pétitionnaires et le règlement complété sur ce point.

2. Servitudes d'utilité publique au titre des monuments historiques (SUP)

La liste des servitudes relatives aux monuments historiques est exacte, mais mérite les précisions suivantes relatives

- au baptistère :(M.H classé le 07/01/1997 et M.H inscrit le 23/10/1995)
  - Sont classés: Les vestiges archéologiques, visibles ou enfouis, du baptistère et de ses annexes situés aux abords de la basilique de la Madeleine à St Maximin, sur la parcelle n°1173 section AN d'une contenance de 2 a 90 ca appartenant à la commune depuis une date antérieure à 1956.
  - Sont inscrits: Le baptistère, la partie fouillée de la supposée église et ses annexes ainsi que les vestiges encore enfouis, jouxtant au sud la basilique et s'étendant jusqu'à la limite nord des parcelles privées

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre – 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

situées au cadastre section AN n° 129, 131, 133, 134, 135 et à l'ouest jusqu'à la place de l'Hôtel de Ville (domaine public).

- Le document graphique 6.3 b plan des servitudes ne semble pas positionner le PONT ROMAIN, M.H classé le 08/03/1943, et situé par arrêté *entre St Maximin* (à 2,5km à l'ouest du village) *et Pourcieux sur la R.N. 7, ancienne voie Aurélienne* à la position définie par l'atlas du patrimoine *(http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/).*

Le PLU doit être modifié dans ce sens.

Par ailleurs, une étude a été réalisée et pré-validée en son temps par la ville, pour remplacer le périmètre de 500m de protection de **l'oratoire du Saint-Pilon**, situé sur la RN 560, à 1,5 km au sud du centre-ville, par un périmètre de protection modifié.
Le document a été adressé à Monsieur le Maire de Saint-Maximin, avec copie au STOV et à la CRMH le 9/12/2011.

Ce nouveau périmètre aurait du être intégré à la modification du PLU et faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et site patrimonial remarquable AVAP-SPR :
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU 2016 mentionnait p.32/35

Orientation 5-2 Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain
Saint-Maximin est constitué d'un noyau médiéval originel, avec des vestiges gallo-romains. De par son passé et sa volonté de valorisation, la commune possède de nombreux éléments patrimoniaux dont certains sont classés Monuments Historiques (MH), tels que le baptistère, le couvent des Dominicains, la basilique Saint-Madeleine et l'Hôtel de Ville. A l'extérieur de la ville, deux autres monuments sont classés : l'Oratoire Saint-Pilon et le pont romain. Ces marques du passé représentent des atouts culturels, historiques et architecturaux considérables, contribuant fortement à l'attractivité touristique.

Patrimoine architectural
Valoriser l'image de la ville médiévale
La foire de la quinzaine médiévale est une activité culturelle et commerciale qui fait la promotion de la cité médiévale passée et de son histoire.
Poursuivre la valorisation et la protection des monuments historiques
L'ensemble formé par la basilique, le couvent royal et l'hôtel de ville constitue une des grandes caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères de la commune. Les perspectives sur ces monuments doivent être préservées.
De manière générale, les monuments historiques font l'objet d'une attention particulière.
L'éventualité de la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM) ou d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en réflexion.
Conserver le cône de vue de la basilique
Le secteur Clos de Roque situé au Nord du centre ville est actuellement classé en zone NDa, soit une zone naturelle destinée à la préservation de la fenêtre de perception de la basilique réservée à des équipements publics de plein air.
Cette vocation est confortée dans le PADD, avec le maintien du cône de vue depuis l'autoroute A8. *Le projet d'équipements sportifs en continuité du stade existant tient compte de cet impératif et les bâtiments permettront une insertion paysagère exemplaire.*

Potentiel touristique
Explorer davantage les potentialités touristiques, par la création
de circuits guidés à travers la ville
Deux circuits touristiques ont émané du projet urbain communal : un parcours patrimoine avec le Pays d'Art et d'Histoire qui fait découvrir la vie de la cité et un second parcours commercial mettant en valeur les ruelles commerçantes et le marché. ***La réalisation d'un CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine) permettrait d'approfondir ces démarches.***
Valoriser l'image rurale et naturelle
La valorisation de l'image rurale et naturelle de la commune passe notamment par l'aménagement de sentiers de randonnées sur les massifs et les chemins ruraux.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre – 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

Des activités touristiques liées au patrimoine naturel peuvent être envisagées. Ainsi, la commune souhaite conforter l'attractivité des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Deffends, comme espaces publics de découverte et de sensibilisation à l'environnement.
En ce sens, la commune envisage en outre l'implantation d'un site d'activités de type « accrobranche » sur l'ancienne carrière, au Nord des Batailloles.
Ce projet permet le réinvestissement d'un site délaissé et la valorisation touristique par une activité de plein air, en harmonie avec l'environnement.

A ce jour, et malgré la valeur exceptionnelle du patrimoine architectural et urbain, largement mentionné dans les documents du pays d'Art et d'Histoire de la communauté de commune de la Provence Verte, aucun périmètre de protection adapté, ni aucun dispositif spécifique de mise en valeur n'a été mis en place.

La cohérence des pièces doit être un objectif de la modification du PLU. La partie diagnostic architectural urbain et paysager du PLU mérite d'être enrichie, et les outils opérationnels mis en place pour **atteindre les objectifs du PADD, pour lequel le dispositif d'évaluation ne semblent pas être mis en place.**

4. Périmètres délimités des abords de monuments historiques (PDA)

L'article 75 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) instaure désormais un régime plus global aux "abords des monuments historiques".
Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des "abords".
La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité des abords (PDA).
Ce périmètre est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale (L621-31 du code du patrimoine).
Le PDA se substitue aux actuels périmètres de protection modifiés (PPM) et périmètres de protection adaptés (PPA).
Un PDA peut être commun à plusieurs monuments historiques.
En conséquence, les rayons de protection de 500 mètres existants autour des monuments historiques peuvent faire l'objet d'une adaptation ou modification afin d'adapter leurs contours aux réels enjeux des abords de monuments historiques.

Dans les PDA, le critère de (co)visibilité ne s'applique pas. Tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF.

Sur le territoire de Saint-Maximin, les monuments historiques génèrent des rayons importants, parfois peu cohérents avec la réalité des enjeux. Il convient également de rappeler qu'à l'extérieur de l'AVAP/SPR, les rayons de 500 mètres de protection autour du monument historique perdurent désormais.

La démarche de PPM précédemment engagée par la commune s'inscrit dans une mise en cohérence des outils avec le territoire. Cette démarche n'ayant pu aboutir et comme évoqué avec la commune lors de précédents échanges, **il serait souhaitable de finaliser les projets de PDA à l'occasion de la modification n°4 du PLU.**

Les futures procédures de PDA sont précisées dans le **décret d'application n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.** Les différents actes pris dans ces procédures doivent viser les nouveaux articles **L.621-30 et L.621-31 du code du patrimoine**. Il est important de remarquer que dans les futurs PDA :

- **le périmètre pourra être commun à plusieurs monuments historiques, désigné PDA du centre ancien .**
- les consultations seront à la charge du commissaire enquêteur désigné,
- l'acte instituant le PDA sera un arrêté préfectoral (Préfet de région).

L'ABF reste à disposition pour accompagner cette démarche.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre – 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

5. Prise en compte du patrimoine local, article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article **L151-19** du code l'urbanisme prévoit que
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »
Malgré l'importance du patrimoine de Saint-Maximin, aucun inventaire n'a été établi à ce titre.

Le service de l'inventaire du patrimoine culturel a identifié 7 édifices susceptibles d'être protégés pour leur intérêt patrimonial au titre du PLU :

titre courant	siècle(s)
jardin du monastère des Dominicaines, route de Barjols	19e s.
coopérative vinicole La Saint-Maximoise	20e s.
coopérative vinicole L'Amicale	20e s.
bourg castral de Bayoux	11e s.
bourg castral de Seaux	12e s.
bourg castral de Rodanas	11e s.
coopérative agricole dite Distillerie coopérative La Provençale	20e s.

Des dispositions propres à assurer la préservation de l'identité patrimoniale des éléments identifiés au titre du L151.19 du CU devront être définies dans le règlement : surélévation, extension, démolition interdites, restitution d'un état originel...

Etant donné la richesse exceptionnelle du patrimoine de Saint-Maximin, il est essentiel que cet inventaire soit établi, et assorti de fiches descriptives et prescriptives en permettant la sauvegarde et la mise en valeur.

7. Pays d'Art et d'Histoire

La commune de Saint-Maximin est intégrée dans le pays de la Provence Verte, qui a signé avec l'Etat, un label Pays d'Art et d'Histoire.

La ville de Saint-Maximin est particulièrement mise en valeur dans les documents de communication liés à ce label, et des objets particulièrement repérés, qui méritent le report dans le PLU au titre de l'**article L151-19 du code de l'urbanisme**.

8. Règlement local de publicité

Le PLU ne fait pas mention d'un règlement de publicité.

La révision du PLU devrait intégrer un règlement local de publicité car les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes, codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement, ont été modifiées.
Ces dispositions sont issues de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et du décret du 30 janvier 2012 portant réglementation nationale de la publicité extérieure, des enseignes et des pré-enseignes entré en vigueur le 1er juillet 2012, qui ont profondément réformé le régime en vigueur afin d'améliorer le cadre de vie et de lutter contre les nuisances visuelles.
A noter que la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) modifie certains points concernant la publicité et les enseignes en abords de monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables.

9. Énergies nouvelles et principes d'intégration

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. (Art. L110 du code de l'urbanisme).
Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer notamment la qualité urbaine, architecturale et paysagère, dans le respect des objectifs du développement durable. (Article L121-1 du code de l'urbanisme).
Une politique raisonnée conciliant qualité urbaine, architecturale et paysagère, et énergies nouvelles doit être

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre – 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

étudiée à l'occasion de la révision du PLU dans un souci de valorisation de l'identité locale.

En effet, certains dispositifs sont difficiles à concilier avec le bâti ancien, le patrimoine local et certaines zones urbaines et paysagères homogènes. Plusieurs orientations sont envisageables :

- une ou plusieurs zones d'exclusion en application de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme, cette démarche partenariale entre la commune et l'architecte des bâtiments de France peut permettre d'identifier des zones dans lesquelles l'implantation de tels équipements est interdite pour des raisons de préservation de la qualité paysagère de la commune. Cette exclusion peut concerner des zones urbaines constituées et/ou des zones revêtant un caractère plus naturel.
- partout ailleurs, il paraît nécessaire d'exiger une intégration architecturale des installations. Il est utile de rappeler dans le PLU que c'est l'arrêté du 10 juillet 2006 du Ministère des finances qui fixe le principe distinguant un appareil intégré: celui-ci doit remplacer un élément architectural existant (toiture, auvent, garde-corps ...).

Il est important que ce sujet soit pris en compte de façon explicite dans le PLU.

10. Zonage

Création d'un secteur UDru d'intérêt paysager.
Ce secteur est extérieur au périmètre de 500m de protection des MH du centre ville, cependant, au regard de l'impact potentiel de l'aménagement de cette parcelle sur l'ensemble du quartier, **une OAP semble indispensable pour assurer la meilleure insertion urbaine de l'opération programmée.**

Transformation du zonage AU du secteur du clos de Roques en UA
Bien que la notice de présentation ne l'évoque pas, la modification N°2 du P.L.U. approuvée le 28 septembre 2017 a transformé en zonage UA le zonage AU initial pour cette zone.
Le rapport de présentation n'est donc plus cohérent avec les pièces opposables du dossier.

11 Règlement :

Règlement de la zone UA :
Le règlement a intégré la majeure partie des préconisations de l'ABF en date du 30 janvier 2013, à l'exception de l'interdiction de toitures terrasses, qui déstructurent les toitures traditionnelles des bâtiments anciens.
L'ABF avait également demandé l'élaboration d'un cahier de recommandations architecturales, abordant la question des couleurs, des devantures et des enseignes, que le PLU n'a toujours pas intégré.
Ces compléments doivent être intégrés au PLU.

Régime réglementaire des annexes en Zone A et N
Le règlement des zones A et N a été modifié pour prendre en compte la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, ayant redéfini les dispositions du nouvel article L.151-12 du Code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-5) en ce qui concerne les possibilités de constructions d'annexes pour les constructions d'habitation existantes en zones agricoles, de fait interdites dans ces zones, malgré l'évolution législative sur la question.
La constructibilité est donc autorisée sous condition
- d'être limitées à 60m2 d'emprise au sol,
- d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres,
- d'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction d'habitation,
- et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces extensions étaient autorisées, **il est recommandé de maintenir une limite de 30% de l'emprise au sol initiale, et de préciser ainsi l'implantation possible :**
- d'être implantées **au plus près** de la construction d'habitation, dans un rayon **maximum** de 30 mètres autour de celle-ci

12. Autres observations sur le contenu général du dossier de PLU

Observations sur le fond :
RAPPORT DE PRÉSENTATION, DIAGNOSTIC
Documents que le PLU doit prendre en compte :

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre – 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

Le PLU ne mentionne pas la LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, en particulier le titre II, qui modifie le code du patrimoine.

Diagnostic :
Enjeux liés au patrimoine architectural et urbain.
Etant donnée la richesse patrimoniale de la commune, l'importance à accorder au patrimoine architectural et urbain dans l'identification des enjeux parait insuffisamment argumentée et mise en valeur.

PADD :
Une commune qui dispose d'une telle richesse patrimoniale, et l'affiche comme l'un des atouts et enjeux majeurs de sa politique urbaine, mérite qu'une des orientations majeures du PADD soit affichée en sa faveur et permette d'apprécier l'efficacité d'une politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbanistique et paysager.
Il serait alors judicieux de compléter le dispositif proposé en matière environnementale par un dispositif complémentaire en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

La mise en place de l'outil AVAP et du dispositif « Ville et Pays d'art et d'histoire » permettrait largement que soit mise en place la protection et la mise en valeur de façon opérationnelle et concertée.
Je souligne, compte-tenu des caractéristiques patrimoniales exceptionnelles de la commune, l'intérêt d'associer le service de l'UDAP à l'élaboration du PLU.

le chef de l'UDAP du Var,

MINISTERE DE LA CULTURE
UNITE DEPARTEMENTALE de l'ARCHITECTURE et du PATRIMOINE DU VAR

Jacques GUERIN

p.j. : -arrêté préfectoral n°83116-2005
- proposition de Périmètre de Protection Modifié
- procédure PDA
- brochure pays d'art et d'histoire.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre -- 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA REGION
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Ministère Culture Communication

Direction régionale
Des affaires culturelles

Arrêté n° 83116-2005

Objet : Zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme
Commune de SAINT-MAXIMIN (Var)

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Vu le code du patrimoine, et notamment son livre V, article L.522-5 ;

Vu le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu l'avis de la Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Sud-Est en date du 14 avril 2005 ;

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune de Saint-Maximin, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones ; que leur protection implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au préfet de région ;

ARRÊTE

Article 1er

Sur la commune de Saint-Maximin, est déterminée une zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf. pièce annexe 83116-I1, échelle 1/40000

La zone n° 1 (Centre ville et plaine de Verdagne) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/40000 (83116-I1)
Extrait de carte au 1/15000 (83116-D2)
Extrait cadastral, détail sur section AV et AS (83116-C3)

Article 2

Dans la zone n° 1, délimitée à l'article 1er, alinéa 2, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et les décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 susvisé.

Article 3

Le présent arrêté et ses annexes seront publiés au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Var et transmis par le Préfet du département du Var au maire de Saint-Maximin qui procédera à leur affichage pendant un mois en mairie à compter de leur réception.

Article 4

L'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Saint-Maximin et à la Préfecture du Var.

Article 5

Le Directeur régional des affaires culturelles, le Préfet du département du Var ainsi que le maire de la commune de Saint-Maximin sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 29 AVR. 2005

Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

Pour le Préfet,
et par délégation
Le Directeur Régional
P.O. Le Conservateur Régional
de l'Archéologie

Xavier DELESTRE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

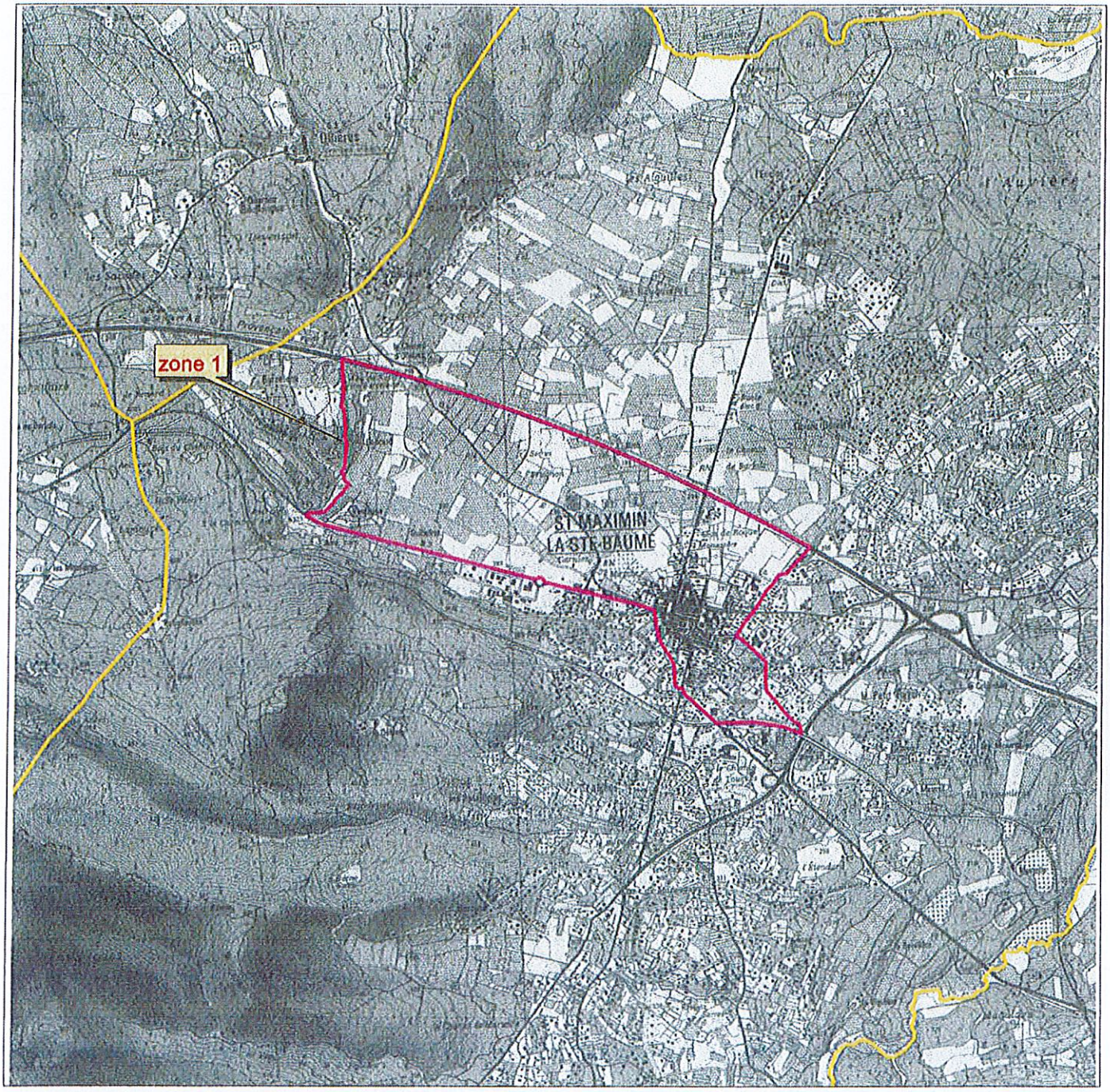
Culture
Communication

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume : vue générale

Arrêté n°83116-2005 pièce annexe n°83116-I1



emprise de la zone de saisine

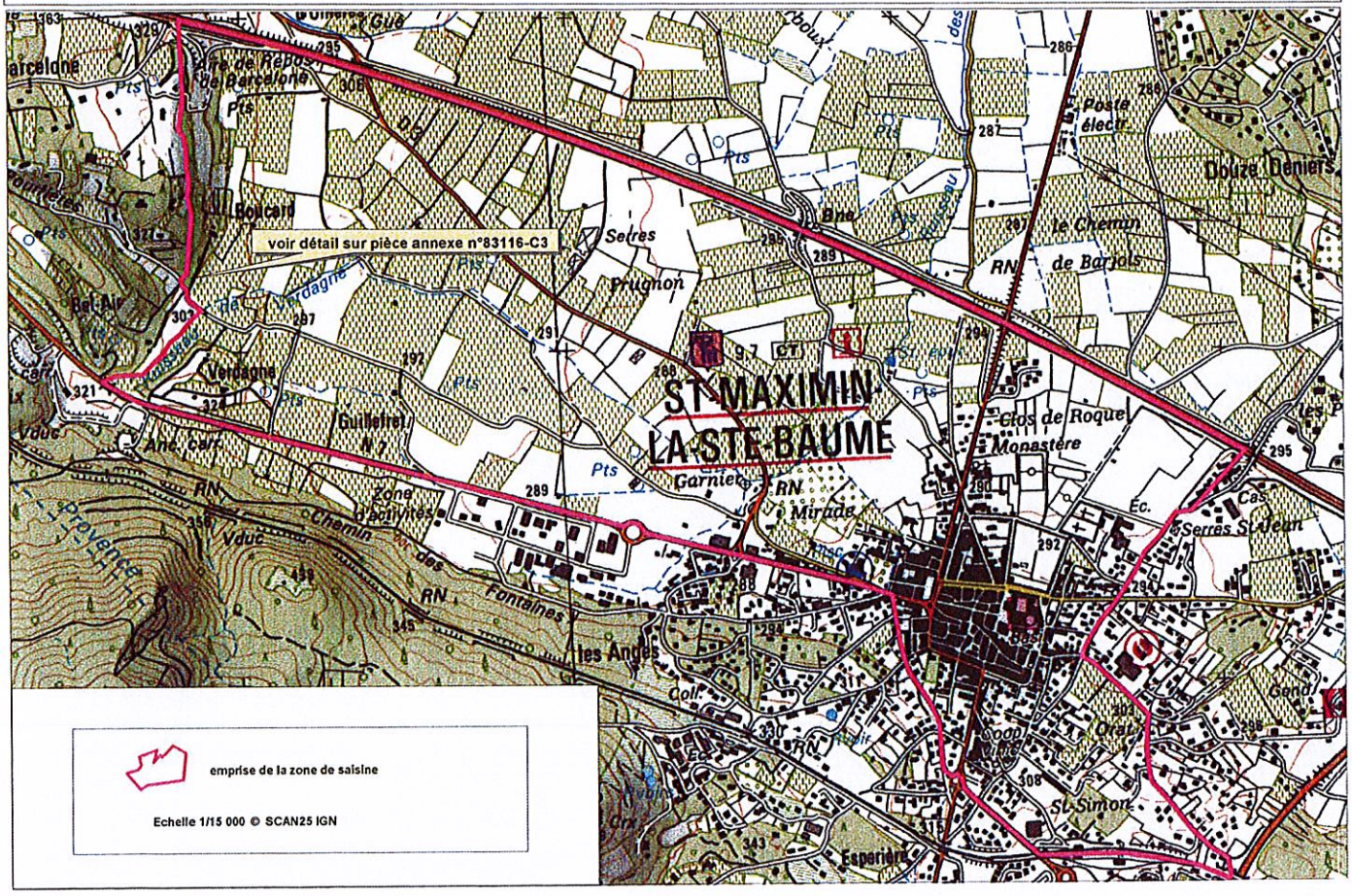
Echelle 1/40 000 © SCAN25 IGN

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume : vue détaillée, zone 1 (Centre ville et plaine de Verdagne)

Arrêté n°83116-2005 pièce annexe n°83116-D2

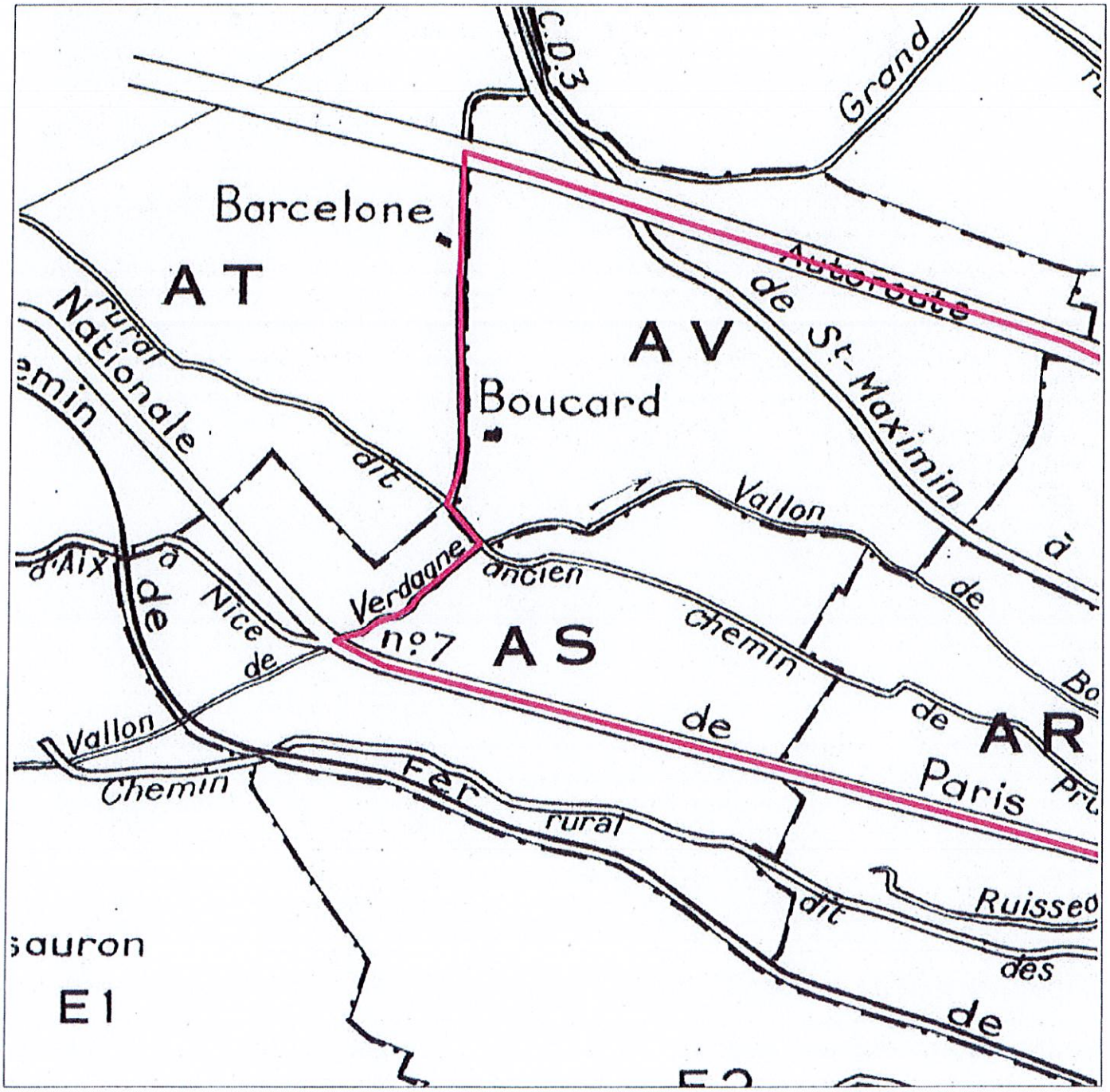


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Var, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume : plan cadastral, zone 1 (Centre ville et plaine de Verdagne), détail sur sections AV et AS

Arrêté n°83116-2005 pièce annexe n°83116-C3



emprise de la zone de saisine

PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS
Procédure de création ou de modification
via procédure document d'urbanisme

(articles L.621-31 et R.621-92 à R.621-95 du code du patrimoine et R.132-2 du code de l'urbanisme)

En cas de projet d'élaboration, révision ou modification d'un PLU, document en tenant lieu ou d'une carte communale : le préfet saisit l'ABF (art. R.621-93)

Proposition par l'ABF d'un projet de PDA (art. L.621-31)

⇩

"Porter à connaissance" par le préfet (art. R.132-2 C.urba.)

⇩

Arrêt du projet de document d'urbanisme
Avis de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme sur le projet de PDA, après avoir consulté, **le cas échéant, les communes concernées** (art. R.621-93)

⇩

Avis favorable
(délibération)

⇩

Enquête publique unique sur les projets de document d'urbanisme et de PDA organisée par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme incluant la **consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du MH** par le commissaire enquêteur (art. R.621-93)

⇩

Avis défavorable
(délibération)

⇩

Abandon
ou modification
du projet

⇩

Enquête publique organisée par le préfet incluant la **consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du MH** par le commissaire enquêteur (art. R.621-93)

⇩

Consultation pour accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme par le préfet sur le projet de PDA.
En cas de modification du projet de PDA pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique ou en cas d'absence de consultation avant l'enquête publique : consultation des communes concernées par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme.
En cas de modification du projet de PDA suite à l'enquête publique : consultation de l'ABF par le préfet. (art. R.621-93)

⇩

Accord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme
(délibération)

⇩

Désaccord de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme
(délibération)

⇩

PDA ≤ 500 mètres

⇩

Avis de la CRPA
(art. L.621-31)

⇩

PDA > 500 mètres

⇩

Avis de la CNPA
(art. L.621-31)

⇩

Création du PDA
(arrêté du préfet de région)
(art. R.621-94)

⇩

Création du PDA
(décret en Conseil d'État)
(art. L.621-31)

⇩

Mesures de publicité (art. R.621-95) :

- notification de la décision par le préfet de région à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme
- affichage 1 mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres, ou en mairie
- mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département
- publication au RAA ou au JORF

⇩

Annexion du PDA au document d'urbanisme par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme (art. R.621-95)

DGP/SP/SDMHEP - juin 2017

Le pays de la Provence Verte

Office de Tourisme
La Provence Verte

PAYS D'ART ET D'HISTOIRE

laissez-vous conter Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Au fil de la visite

La ville de Saint Maximin la Sainte Baume et le Pays d'art et d'histoire de la Provence Verte vous souhaitent la bienvenue. Ils se proposent de vous accompagner au cours de votre visite et vous invitent à prendre le temps de découvrir leur histoire et leur patrimoine

Développement de la ville
Bordée au Sud-Est par le massif du Mont-Aurélien, la commune de Saint Maximin la Sainte Baume se situe dans une large plaine, traversée dès l'époque romaine par la Voie Aurélia qui participe à son développement. A partir du IVe siècle après JC, le site du prieuré est occupé probablement par une riche villa gallo-romaine qui deviendra le foyer d'une agglomération importante, siège d'une église et d'un vaste baptistère de la fin de l'Antiquité (IVe-Ve siècles). La découverte en 1279 de quatre sarcophages du IVe siècle dans un mausolée romain par Charles d'Anjou (futur Charles II Comte de Provence) marque le point de départ du culte de Marie Madeleine à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. En effet, une de ces sépultures a été immédiatement attribuée à la sainte et c'est à partir de cette « Invention » des reliques que se développe rapidement le pèlerinage. Dans ce but, Charles d'Anjou commande la construction d'une basilique qui connaitra plusieurs phases de construction jusqu'à son achèvement au XVe siècle. Durant cette période, la ville médiévale connait un essor important qui modifie considérablement la physionomie du premier bourg ecclésial.
Aujourd'hui, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume compte plus de 15 000 habitants, ce qui en fait l'une des deux communes les plus importantes du Pays de la Provence Verte.

Saint Maximin est une des étapes du Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle entre Arles et Menton (GR 653A).

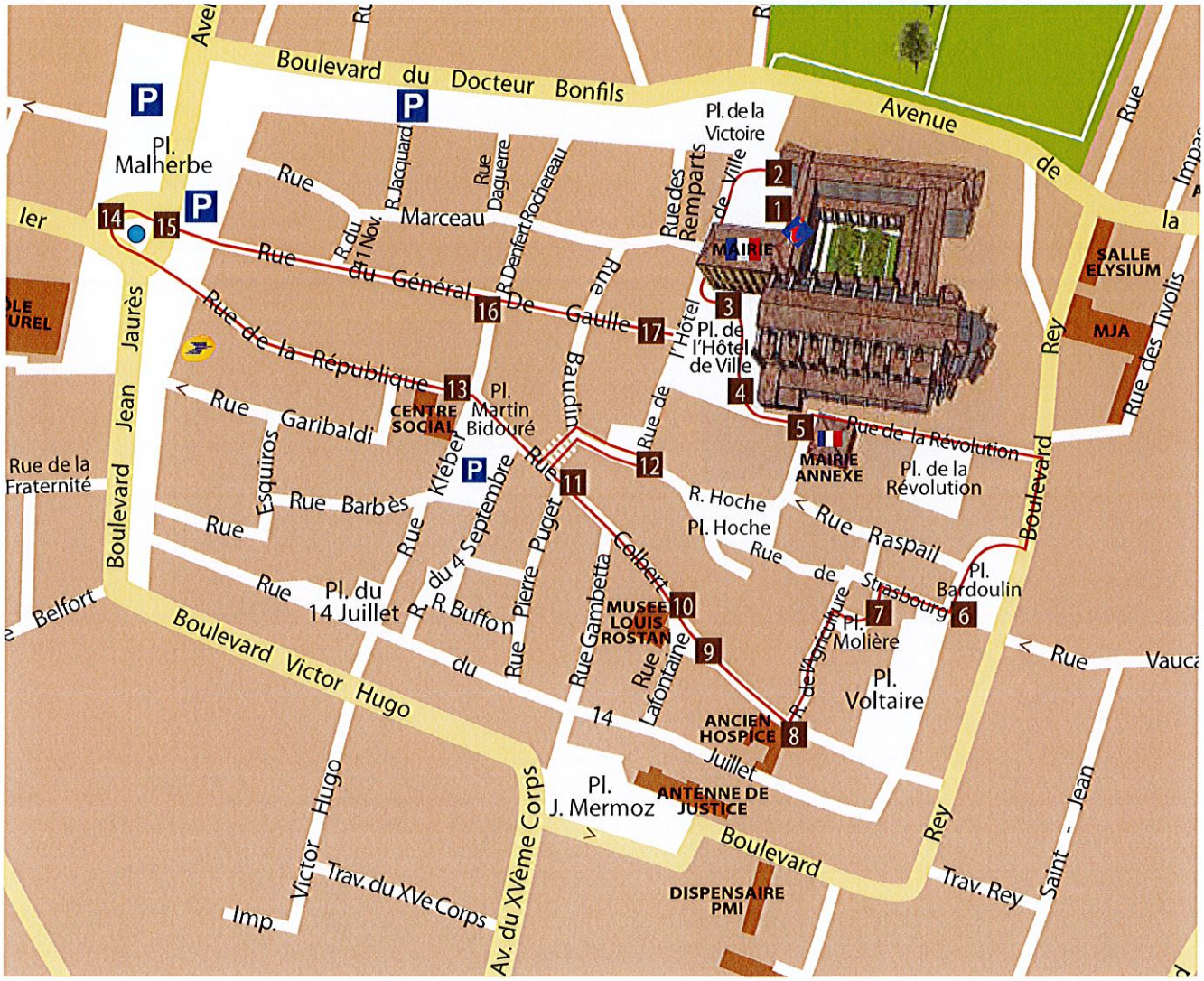
Les conseils de visite

Temps estimé de la visite :
1 h 30 pour tout le parcours historique du centre ancien. L'ensemble se fait à pied.

Découvrez l'histoire et les richesses de la basilique, du couvent royal et du patrimoine du centre ancien de Saint Maximin la Sainte Baume en suivant le circuit proposé, composé de 17 panneaux numérotés.

Ce guide a été réalisé afin de les compléter.

Ce circuit est accessible aux personnes handicapées moteur ou à mobilité réduite.



1. Le couvent royal
2. Le collège du roi René
3. L'hôtel de ville
4. La basilique
5. Le baptistère
6. Les remparts de la ville
7. Le couvent des dominicaines
8. L'hôtel-Dieu
9. Le quartier juif
10. La citerne médiévale
11. Les halles de la boucherie
12. Les confréries à St-Maximin
13. La tour de l'horloge
14. La place Malherbe
15. La ville et ses remparts
16. La maison à échauguette
17. La cour royale

D'un lieu à l'autre

Le bourg ecclésial de Saint-Maximin se développe dès le début du Moyen Age à proximité de l'ensemble basilical. Le pèlerinage lié au culte de Marie-Madeleine va participer à l'essor économique de la ville.

La tradition de Marie-Madeleine

Le récit de la présence de Marie-Madeleine en Provence prend sa source à l'extrême orient du bassin méditerranéen, en Judée, au premier siècle de notre ère.
Des textes bibliques, la tradition fait émerger une Marie-Madeleine, pécheresse repentie, issue d'une famille riche, appartenant au cercle le plus proche de Jésus de Nazareth et participant pleinement à l'évangélisation du bassin méditerranéen. Ainsi, Marie-Madeleine ferait partie de ces fidèles ayant reçu lors de la Pentecôte, la mission d'évangéliser le monde, c'est-à-dire en ce temps-là l'empire romain.

Ce rôle de témoin fonde le récit de l'arrivée, sur notre rive de la Méditerranée, de Marie-Madeleine et d'un groupe de disciples, dont Maximin, ayant reçu en partage les Gaules comme terre de mission. C'est ainsi que naît la tradition des saints de Provence, quelque part entre la fin de l'Antiquité et le début du Moyen-âge. Après avoir évangélisé la Provence, elle se serait retirée dans la grotte de la Sainte-Baume. À sa mort, Maximin l'aurait ensevelie dans le bourg situé dans la plaine. S'appuyant sur cette tradition, Charles II d'Anjou, comte de Provence, ordonne des fouilles en 1279. Il trouve des ossements accompagnés de ce qui a été considéré comme un authentique de relique racontant que la sépulture avait été cachée au VIIIe siècle par crainte des Sarrazins. L'Invention des reliques conforte la tradition en ce temps où le culte de Marie-Madeleine connaît un grand succès. Un pèlerinage s'organise vers ce lieu que Charles II d'Anjou et le pape Boniface VIII confient aux soins des dominicains. La basilique érigée pour célébrer la sainte et accueillir les pèlerins sera considérée, selon l'expression consacrée par le père Lacordaire, comme le «Troisième tombeau de la chrétienté» après Jérusalem et Rome. Ce patrimoine est, aujourd'hui encore, le témoin de cette rencontre entre tradition et Histoire qui a permis d'écrire, à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, une des plus belles pages de l'art gothique provençal.

La prédication de la Madeleine aux Marseillais
(Antoine de Ronzen – XVIe siècle)

Les élévations de Marie-Madeleine au sommet de la Sainte-Baume
(peinture de l'Ecole Provençale – 1490)

Les ensembles cultuels avant la basilique

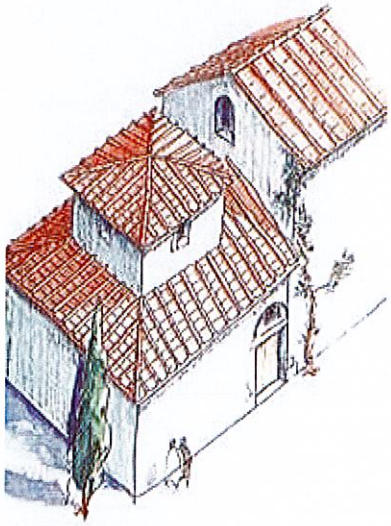
La localisation de la basilique actuelle n'est pas le fruit du hasard. Elle a été érigée pour abriter le tombeau et les reliques de sainte Marie-Madeleine. Or, une tradition hagiographique est rarement créée ex nihilo mais se fonde souvent sur des éléments qui, sans toujours être rigoureusement historiques, relèvent d'une certaine réalité. En l'occurrence, cette réalité, relatée à partir du Moyen-âge par des sources littéraires et attestée par des travaux archéologiques récents, est celle de l'existence, dès les premiers temps de notre ère, à cet endroit, de plusieurs ensembles cultuels importants.

Antiquité tardive

Un des premiers monuments attesté correspond à la crypte actuelle et devait se présenter alors sous la forme d'un mausolée ou d'un oratoire aérien. Au Sud de la basilique, la campagne de fouilles des années 1993-1994 a permis d'identifier l'emplacement d'un autre bâtiment et d'un baptistère accolé sur sa façade occidentale. Ces découvertes témoignent de l'existence, sinon d'une véritable église, du moins d'un lieu de culte du Ve siècle, d'après les céramiques retrouvées. Une tradition locale y voit le prieuré d'une communauté monastique rattachée à l'abbaye marseillaise de Saint-Victor. Durant le haut Moyen-âge, il subit des transformations qui ont très probablement accompagné son expansion. Ainsi, l'édifice s'agrandit et des inhumations ont lieu à proximité immédiate.

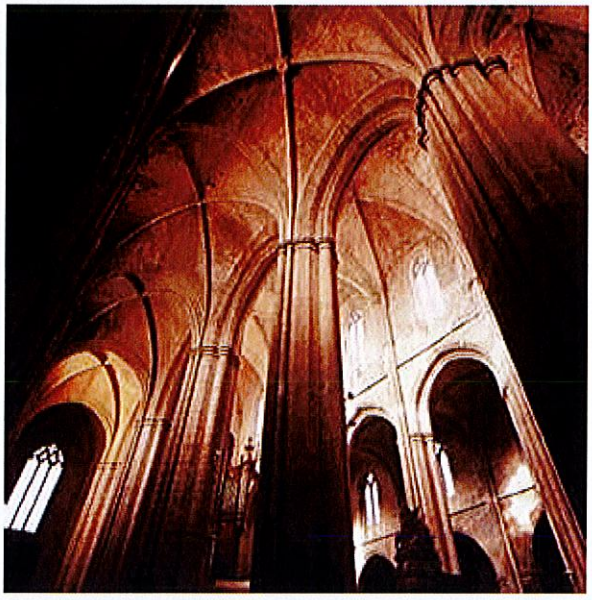
Moyen Age

Il existe peu de sources pour cette époque troublée par des invasions successives. Progressivement, le baptistère a été abandonné et détruit, et ses matériaux récupérés. Le lieu devient alors un enclos funéraire jusqu'à ce que le bâtiment occidental soit restauré, vers le XIe siècle. En 1038, le cartulaire de l'abbaye de Saint-Victor identifie trois autres prieurés, dont un, juste à côté du baptistère, dédié à Saint-Maximin et qui abritait ou jouxtait le mausolée paléochrétien. Une nouvelle rupture se produit entre les XIIe et XIIIe siècles, avec la reconstruction de l'église Saint-Jean, agrandie vers l'Ouest, en partie sous l'actuelle mairie annexe. Mais le contexte historique n'a pas permis à cette église romane de prospérer.



J.M. Gassend, restitution imaginaire du baptistère, aquarelle.

D'un lieu à l'autre



La basilique gothique

Contexte de sa construction
En 1296 débute la construction de la basilique actuelle. Elle a d'abord simplement jouxté l'église romane Saint-Jean sans empiéter sur elle. Elle serait venue recouvrir progressivement l'église Saint-Maximin, dans le sous-sol de laquelle les fouilles de Charles II ont découvert les sarcophages. L'église Saint-Maximin a peut-être constitué, avec la basilique, une double église jusqu'à sa disparition. Quant à l'église Saint-Jean, elle a disparu à une date inconnue.
Cette nouvelle église, Charles II l'a tout de suite conçue dans le but d'en faire un lieu de pèlerinage qui deviendra l'un des plus importants d'Europe. Il confie l'exécution des plans à l'architecte Pierre le Français qui prend la direction du chantier. En 1305, Jean Baudicci prend sa suite et devient maître d'œuvre à son tour.

Charles II, Roi de Sicile et comte de Provence (1254-1309)

Par son choix de faire appel à un architecte français et de commander une église de style gothique, Charles II souhaite affirmer la légitimité de la dynastie angevine sur les terres provençales. Toujours en ce sens, avec l'accord du Pape Boniface VIII, il installe les frères prêcheurs dans les lieux. Le premier prieur institué par le pape est Pierre de Lamanon, dominicain, évêque de Sisteron. Il est chargé de recruter 25 frères.

Architecture
Par son ampleur et sa richesse, la basilique de Saint-Maximin ne peut être comparée à aucune autre construction dominicaine du sud-est de la France. Avec ses 73 mètres de longueur, ses 43 mètres de largeur et ses 29 mètres de hauteur, elle demeure encore aujourd'hui le plus vaste édifice gothique provençal. Elle est composée d'une nef centrale jouxtée de deux bas-côtés, l'ensemble voûté d'ogives. Le vaisseau central se termine par une abside percée d'une double rangée de baies et encadrée par deux absidioles.
Après de nombreuses interruptions, vers 1340 s'achève la première tranche des travaux qui s'étend de l'abside à la travée précédant la crypte. Il faut attendre 1512 pour que Jean Damian, prieur du couvent, poursuive les travaux qui se terminent en 1532, date d'achèvement de l'église, à laquelle il manque néanmoins le portail central de la façade principale.

Le Chœur
Le premier chœur gothique était fermé par un jubé qui s'appuyait sur deux piliers de pierre. En 1632, il est décidé de le transformer. Après la visite de Louis XIV en 1660 à l'occasion de la translation des reliques de Marie-Madeleine dans une urne de porphyre surmontant l'autel, le chœur se transforme progressivement. Une gloire en stuc doré du sculpteur Lieutaud surplombe le maître-autel réalisé en marbre de Pourcieux. Les travaux des stalles en noyer sont dirigés par le Frère Funel vers 1866. Les 94 stalles sont surmontées de 22 médaillons représentant des personnages illustres de l'ordre dominicain.

La crypte
Du premier mausolée du IVe siècle ne subsiste que la chambre inférieure devenue « crypte » de la basilique au moment de la poursuite des travaux au XVIe siècle. Le sol de la chambre funéraire, qui était à demi enterrée, devait se trouver 70 cm plus bas que le sol actuel. Elle renferme aujourd'hui quatre sarcophages de la fin du IVe siècle, devant contenir les sépultures de riches aristocrates locaux. Ils sont décorés de scènes adoptant une iconographie dite « mixte » mêlant le répertoire païen antique aux nouvelles représentations chrétiennes. L'un de ces quatre sarcophages, celui installé dans le fond de la pièce, est traditionnellement attribué à Marie-Madeleine. Les reliques de cette dernière sont conservées dans un buste reliquaire en bronze doré dessiné par Revoil en 1860 placé derrière les grilles conçues par le même artiste.

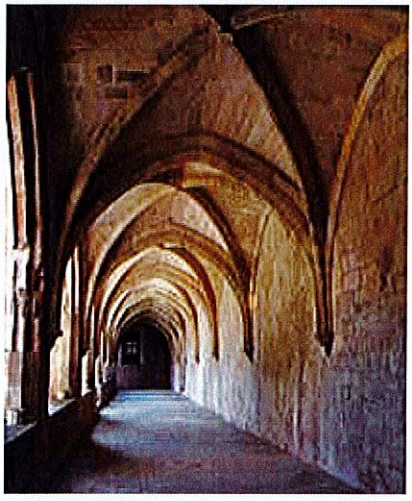
Le retable de la Passion
Ce retable, situé dans l'absidiole nord, est une peinture sur bois du début du XVIe siècle, commandée par Jean Damian au moment de la reprise des travaux de l'église. Il fait appel au peintre Antoine Ronzen qui crée une œuvre composée de seize panneaux figurant la Passion du Christ, de la représentation d'une Crucifixion au centre, et de celle d'une Mise au tombeau du Christ sur le devant d'autel.

Les orgues
Construit au XVIIIe siècle par le Frères Jean-Esprit Isnard, ils se composent d'un double buffet, 4 claviers, 43 jeux et 2962 tuyaux. Ils furent sauvés à la Révolution par Lucien Bonaparte qui y fit jouer la « Marseillaise ».

La Chaire
Cette œuvre en noyer aurait été sculptée au XVIIIe siècle par le Frère Louis Gudet. Sept panneaux représentent des scènes de la vie de Marie-Madeleine tandis que l'abaisse-voix est décoré d'une représentation du Ravissement de la sainte (Marie-Madeleine portée par les anges).

D'un lieu à l'autre

Parallèlement à la construction de la basilique débute les travaux d'un couvent devant accueillir une communauté de frères dominicains. A la demande de Charles II, les prêcheurs de Saint-Maximin ne vivaient pas de quête mais de revenus que leur procurait le roi. Les Comtes de Provence et par la suite Rois de France se montrèrent toujours généreux envers ce couvent de fondation royale.



Les proportions du cloître gothique s'harmonisent avec les bâtiments conventuels qui l'entourent. Au centre, le jardin a conservé un puits du XIVe siècle dont la margelle date du XVIIe siècle. L'aile Est, construite à la fin du XIIIe siècle se compose de trois salles : la sacristie, la salle du chapitre et le chauffoir. L'aile Nord, qui appartient à la campagne de construction de Jean Baudici après 1301, comprenait l'ancien réfectoire, une sacristie et la chapelle communautaire. Toutes les galeries, excepté l'aile sud, sont surmontées d'un bâtiment accueillant les dortoirs des moines, qui sont convertis en cellules individuelles au XVIIe siècle.

En 1791, les religieux sont expulsés du monastère et les cellules transformées en prisons. Les bâtiments claustraux sont vendus comme Biens Nationaux en 1796 mais sont rachetés en 1859 par le père Lacordaire, dominicain. L'ordre des prêcheurs reste à Saint-Maximin jusqu'en 1957, date à laquelle ils rejoignent Toulouse, ville d'origine de l'Ordre. Le Couvent Royal, aujourd'hui propriété du Conseil Général du Var, est occupé par une Hôtellerie et l'Office de tourisme.

Le développement de la ville

Castrum Rodanas

Durant l'Antiquité tardive, les sites cultuels primitifs jouxtent un premier groupement d'habitats, dont l'existence peut être attestée par la découverte de vestiges gallo-romains. Ce premier bourg antique, a pu être protégé par un rempart, et englobé par la suite dans la ville agrandie au début du Moyen Age. Les rues et l'ensemble ecclésial sont alors enserrés dans une enceinte au XIe siècle. A cette période, une bipolarité apparaît avec, d'une part la villa de Saint-Maximin, correspondant au prieuré, et d'autre part le castrum de Rodanae pouvant correspondre à l'oppidum du Deffends. Au XIIe siècle, le site de Rodanae disparaît de la documentation et le prieuré de Saint-Maximin s'impose comme centre du territoire.

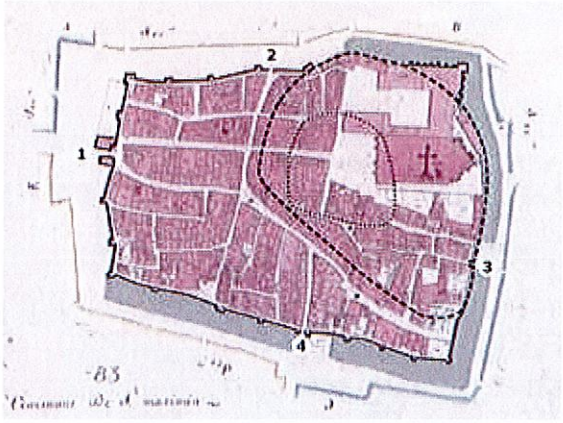
La ville médiévale

La ville doit être entièrement repensée au moment de la construction de l'actuelle basilique à la fin du XIIIe siècle. En effet, la taille du nouveau lieu de culte dessiné par l'architecte Pierre d'Angicourt n'est pas proportionnelle à celle de la ville et la physionomie de celle-ci va s'en trouvée modifiée. La basilique doit être construite sur la crypte et, parallèlement, de nombreux terrains doivent être rachetés à leurs propriétaires pour la communauté dominicaine qui doit occuper le couvent attenant. Les remparts du XIe siècle sont englobés dans le nouveau bourg et deviennent le support de nouvelles constructions qui suivent le tracé des douves. Des arcades, encore visibles aujourd'hui, sont élevées sur l'espace public et permettent ainsi l'agrandissement de certains immeubles. De nouvelles voies de communication sont créées et la ville est étendue vers l'Ouest afin d'accueillir une population croissante attirée par le gigantesque chantier et ses répercutions économiques.

L'installation de familles juives et de communautés monastiques ont également participé démographiquement, économiquement et culturellement à cet essor. Afin de protéger l'agglomération, une enceinte, qui adoptera sa forme définitive en 1306, est construite et trois portes permettent d'y pénétrer : la porte d'Aix à l'Ouest, la porte Barboulin à l'Est et la porte de Marseille au Sud. Deux autres seront ouvertes par la suite à la demande des habitants. Ces remparts intègrent ceux du XIe siècle dans leur partie Est et sont ponctués d'une vingtaine de tours. Un aqueduc au Sud permet l'approvisionnement de la cité en eau. En obtenant l'autorisation de détruire ses fortifications au XIXe siècle, la ville de Saint Maximin peut se développer extra muros et profiter ainsi de l'espace offert par la vaste plaine.

La ville aujourd'hui

Depuis le XIXe siècle, la ville n'a cessé de se développer et ce sont 3000 habitants qui vivent aujourd'hui dans le centre historique. Un vaste projet de réhabilitation va permettre de redécouvrir et de valoriser le riche patrimoine de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.



La ville et ses remparts
① Porte d'Aix
② Porte Neuve
③ Porte de Barboulin
④ Porte de Marseille

····· Limite présumée première ville
– – – XIe siècle
—— XIIIe siècle

Let me tell you the story of Saint Maximin

In Saint Maximin, the ecclesial village began to develop in the beginning of Middle Ages, close to the basilical complex. The pilgrimage linked to the cult of Mary Magdalene, was a considerable participation in the village's economic growth.

The Basilica

The Tradition of Mary Magdalene

Tradition relates that, after having arrived on the Provencal banks of the Mediterranean Sea and evangelised the whole of Provence, Mary Magdalene retired to a cave in the Saint Baume mountain. On her death, Maximin, her companion in this same mission, is said to have buried her body in a village situated in a plain. Inspired by this tradition, Charles II of Anjou, Count of Provence ordered archaeological excavations in 1279. Remains of bones were found, together with what has been considered as authentic relics of the saint. A pilgrimage to Saint Maximin was soon established, which Charles II of Anjou, with the blessing of Pope Boniface VIII, entrusted to the new teaching order of the Dominicans. The basilica, built to celebrate the saint and to welcome the great number of pilgrims was consecrated by Father Lacordaire as "Christianity's third most important tomb", after Jerusalem and Rome. Up to this day, in Saint Maximin-la-Sainte-Baume, this heritage still remains a witness of a combination of history and tradition and an outstanding example of Gothic art of Provence.

The existing places of worship before the Gothic basilica

The basilica was built to house the tomb and relics of Saint Mary Magdalene, and its location was not just a coincidence. Proof exists of the presence, here, of early successive places of worship.

Late Antiquity

One of the first attested monuments, correspond to the present crypt, which must have been either a mausoleum or ethereal oratory. In the South, the series of archaelogical excavations which took place between 1993-1994 brought to light the location of another building with an adjoining baptistry on its western facade. This discovery was evidence of the existence, if not of a church, at least a place of worship, which according to potteries found, dated back to the fifth century. A local tradition refers to this place as being the priory of a monastic community attached to the abbey of Saint Victor of Marseille. During the early Middle Ages, it was transformed and most likely extended. Thus, the building grew and burials took place in the close vicinity.

The Middle Ages

Little evidence remains of this period, troubled by successive invasions. Gradually, the baptistry was abandoned and destroyed and its building materials were recuperated for other purposes. The site became a funerary enclosure up until the eleventh century, when the west side building was restored. In 1038, the cartulary of St. Victor's abbey identified three priories, including one right next to the baptistry dedicated to Saint-Maximin and which housed or was adjoined to an early Christian mausoleum. Another interruption occurred between the twelfth and thirteenth century with the reconstruction of St. John's church, which was extended on its west side, partly beneath what is now an annex to the town hall. The historical context, however, did not allow this Roman church to prosper.

The Gothic basilica

The Context of its construction

The construction of the present basilica began in 1295. At first, it was adjoined to the Roman church of Saint John, without encroaching on it. It must have progressively covered the church of Saint Maximin, in the basement of which Charles II had discovered the sarcophagi containing the relics. The church of Saint Maximin must have formed a double church with the basilica, before its disappearance. However, no precise date exists, as to the disappearance of Saint Jean's church.
Charles II immediately conceived the construction of this new church, with the aim of making it an important pilgrimage site. It was later to become one of the most important in Europe. The architect, Pierre Le Français, to whom he had entrusted the plans, started and took charge of the construction site. He was succeeded in 1305, Jean Baudicci who, in turn, became master builder.
Charles II wanted to affirm the legitimacy of the Angevin dynasty in Provence, through his choice of a French architect and in having commissioned the construction of a Gothic style church. It was in this same sense that, with the agreement and encouragement of Pope Boniface VIII, he installed the Dominican order in this place. The first prior instituted by the Pope was the Dominican brother Pierre de Lamanon, Bishop of Sisteron. He was given the task of recruiting 25 brothers.

The Architecture

The basilica of St. Maximin cannot be compared to any other dominican construction of south-eastern France by its wealth and dimension. It is still the largest Gothic building in Provence (73 metres in length, 43 metres in

width and 29 metres in height). It consists of a rib-vaulted main nave with two side aisles. The main nave is terminated by an apse pierced with a double row of bays and flanked by two apsidioles.
Towards 1340 and after numerous interruptions, the first section of the construction, which stretched out from the apse to the bay preceding the crypt, was finally completed. It was not until 1512 that John Damian, prior of the monastery, was assigned to the construction, which finally ended in 1532, the church's official date of completion. The portal of the main entrance remained, however, unfinished.

The Choir

The first Gothic choir was closed by a rood screen sustained by two stone pillars. In 1660, after the visit of Louis XIV, on the occasion of the translation of the relics of Mary Magdalene into a porphyry urn surmounting the altar, the choir was progressively altered. A "Glory" of golden stucco sculpted by Lieutaud overlooks the high altar, made of marble from Pourcieux. Towards 1686, the work of sculpture of the ensemble of walnut stalls, was led by the Dominican Brother Funel. These 94 choir stalls are surmounted by 22 medallions representing illustrious figures of the order of the Dominicans.

The Crypt

Of the first, fourth century mausoleum there remains only the lower chamber which became a "crypt" of the basilica during the sixteenth century, when further work was carried out. The floor of the burial chamber, which was half buried, must have been 70 cm beneath the current floor. It now houses four sarcophagi dating from the late IV th century and which must have contained the tombs of rich local aristocrats. They are decorated with scenes adopting a "mixed" iconography blending the ancient pagan repertory and new Christian representations.
One of these four sarcophagi, the one installed in the rear of the room, is traditionally assigned to Mary Magdalene. The relics of the latter are kept in a reliquary bust in gilded bronze, which was designed by Revoil in 1860, placed behind the railings designed by the same artist.

The altarpiece of the Passion

This altarpiece located in the north apsidiole, is a painting on wood panels commissioned by John Damian, dating from the early sixteenth century, when work on the church was resumed. He called on the talent of the artist Antoine Ronzen, who created a masterpiece comprising sixteen panels depicting the Passion of Christ, a central piece of the Crucifixion and that of the entombment of Christ on the front of the altar.

The organ

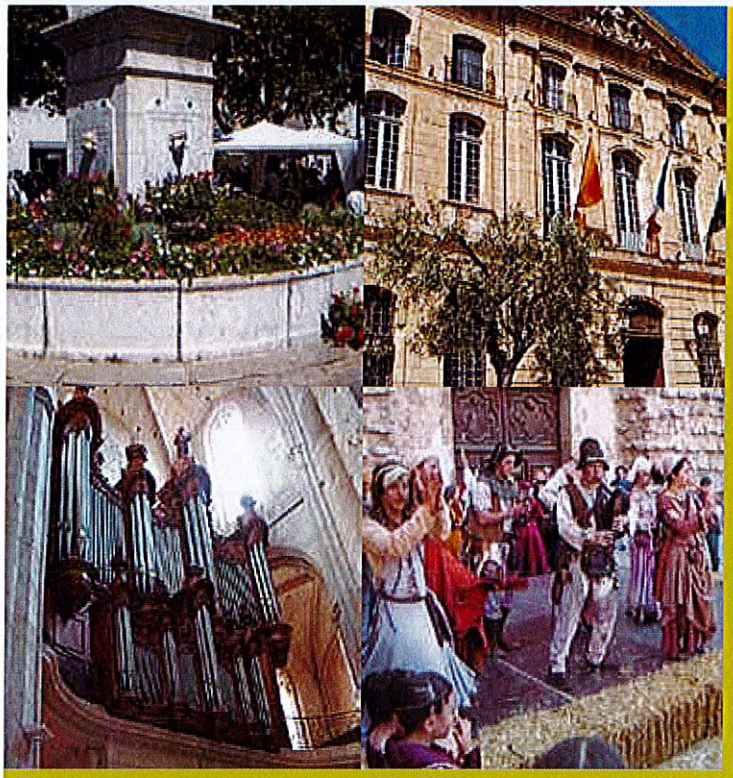
The organ was built in the eighteenth century by Brother Jean-Esprit Isnard. It is composed of a double case, 4 manuels, 43 organ stops and 2962 pipes. It was saved from the Revolutionaries by Lucien Bonaparte, who had the "Marseillaise" played on it every day.

The pulpit

This masterpiece was sculpted in walnut in the eighteenth century by Brother Louis Gudet. Seven panels representing scenes from the life of Mary Magdalene, while the pulpit roof is decorated with an ensemble representing the enrapture of the saint.

The Royal Convent

The Royal convent was built during the same period as the adjoining basilica and was to accommodate a community of Dominican monks. It was requested by Charles II that the Order of Preachers of Saint Maximin should not subsist on charity or alms, but on income provided by the King of France himself. The Counts of Provence and later the Kings of France were always generous with this monastery of royal foundation.
The proportions of the Gothic cloister blend, with harmony, into the surrounding monastic buildings. The cloister's garden has preserved its fourteenth-century well, whose edge dates from the seventeenth century. The east wing, built in the late thirteenth century consists of three halls: the sacristy, the chapter hall and boiler room. The north wing was built after 1301, during John Baudici's construction campaign, comprised the former refectory, sacristy and community chapel. All the galleries except for the south wing, are surmounted by a building housing the dormitories of the monks, which were converted into individual cells in the seventeenth century.
In 1791, the monks were expelled from the monastery and the cells turned into prisons. The various buildings were sold as National Property in 1796 but were repurchased in 1859 by the dominican Brother Lacordaire. The Order of Preachers remained in Saint Maximin until 1957, when they finally rejoined the parent community of the order in Toulouse. The Royal Convent is today a historical site belonging to the Conseil Général du Var and is also a prestigious hotel-restaurant.



La Provence Verte appartient au réseau national des Villes et Pays d'art et d'histoire

Le ministère de la Culture et de la Communication, direction de l'Architecture et du Patrimoine, attribue l'appellation Ville et Pays d'art et d'histoire aux collectivités territoriales qui valorisent leur patrimoine. Il garantit la compétence de l'animateur de l'architecture et du patrimoine et des guides conférenciers, et la qualité de leurs actions. Des vestiges antiques à l'architecture du XXIe siècle, les villes et pays mettent en scène le patrimoine dans sa diversité. Aujourd'hui, un réseau de 148 villes et pays vous offre son savoir-faire sur toute la France.

À proximité

Fréjus, Grasse, Menton, Briançon, Arles, le Pays du Comtat Venaissin et le Pays des Vallées de la Roya et de la Bévéra bénéficient de l'appellation Villes ou Pays d'art et d'histoire.

Manifestations

- Dernier dimanche de Janvier : Fête de la Saint Vincent
- Mars/avril : Fêtes médiévales
- Tous les Dimanches de mai à septembre : Récitals d'Orgue à la basilique
- Durant l'été : festival de musique
- Fin juillet : Fête de Sainte Marie-Madeleine
- Dernier week-end d'août : grand prix national bouliste
- 3e week-end de novembre : la foire aux santons

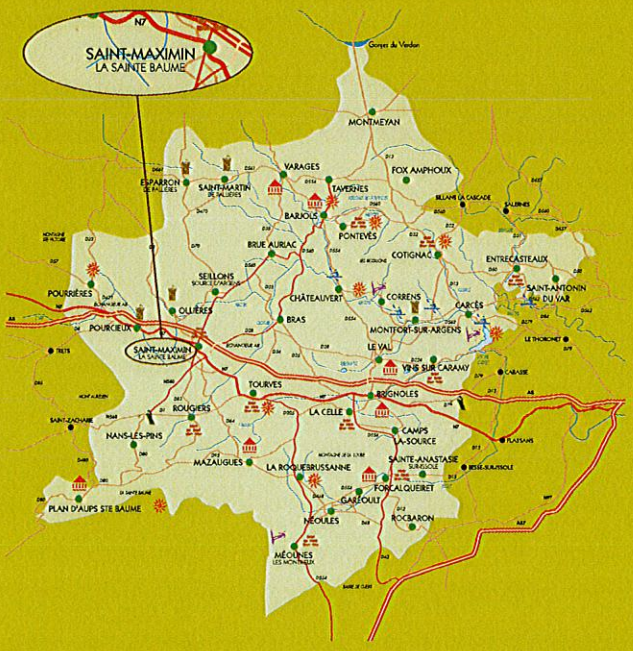
Visites de la basilique – couvent – ville médiévale

Accès libre – audio-guides

Visites guidées groupes et autres renseignements

Office Municipal de tourisme de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
Couvent royal
Tél. : 04 94 59 84 59
www.la-provence-verte.net/ot_stmaximin

Maison du Tourisme de la Provence Verte
Carrefour de l'Europe
83170 Brignoles
Tél : 04 94 72 04 21
www.provenceverte.fr



Conception / réalisation : Pays d'art et d'histoire de la Provence Verte, la Mairie de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.
Crédit photographique : Provence Verte, R. Callier, Mairie de Saint-Maximin, OT Saint-Maximin. Traduction : A. Rinaldi - OT Provence Verte.
Maquette : Autrement Dit Communication - 04 92 33 15 33. Document gratuit. Ne peut être vendu. Avril 2012.
En couverture : un extrait de la carte de Cassini (XVIIIe s.) et une vue de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume.

PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE AUTOUR DU SAINT PILON

Département du Var
-
Commune de
Saint maximin
La Sainte Baume

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère Culture Communication

DRAC PACA - Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Var
449, avenue de la Mitre - 83 000 TOULON
tél : 04 94 31 59 95 - fax : 04 94 31 59 99
Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr - site internet : www.sdap-83.culture.gouv.fr

STAP 83

Sommaire

I Présentation

I. 1 Plans de situation....p 03
I. 2 Historique et description....p 04 et 05
I. 3 Photographies des abords depuis le Saint Pilon....p 06
I. 4 Photographies depuis des points de vue extérieurs....p 07

II Note justificative

II. 1 Lignes directrices des orientations de protection du monument et de ses abords....p 08
II. 2 Motifs ayant présidé au choix des espaces retenus et exclus....p 09
II. 3 Objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère....p 10

III Cartographie

III. 1 a) Plan général du Périmètre de Protection Modifié....p 11
III. 1 b) Eléments à conserver....p 12
III. 2 Comparatif rayon de 500 m et PPM....p 13
III. 3 Plan du périmètre de protection modifié....p 14

Sources :

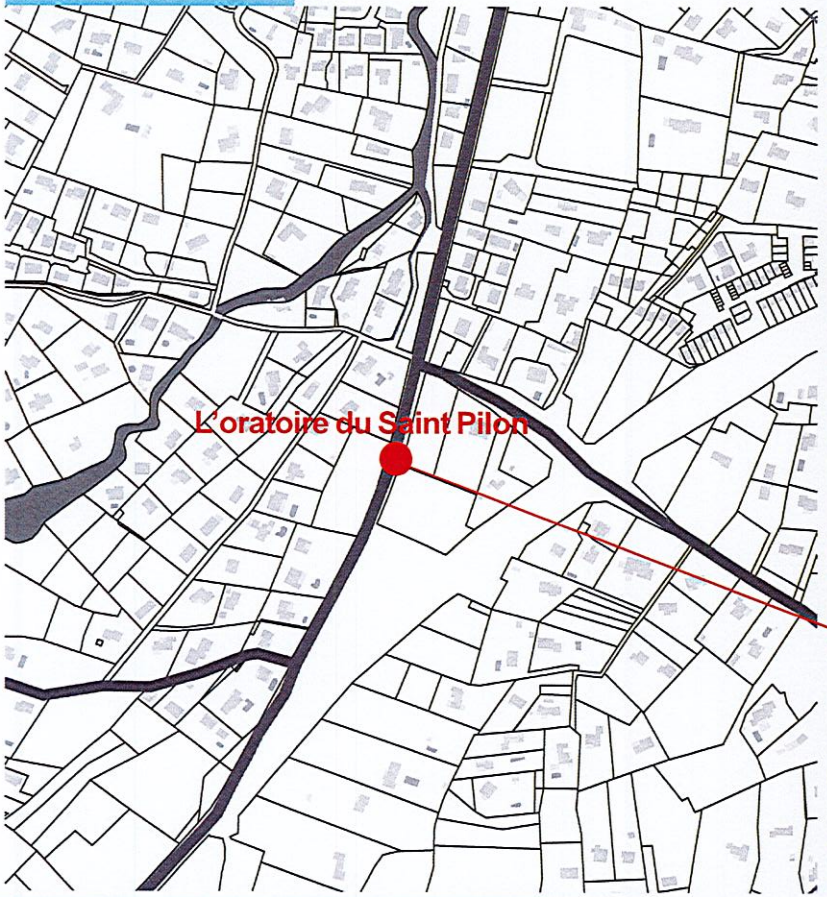
Photographies : STAP du Var,
Photographies aériennes : www.maps.google.fr
Photographies page 7 : www.maps.google.fr
Carte IGN : www.sigvar.org

I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie

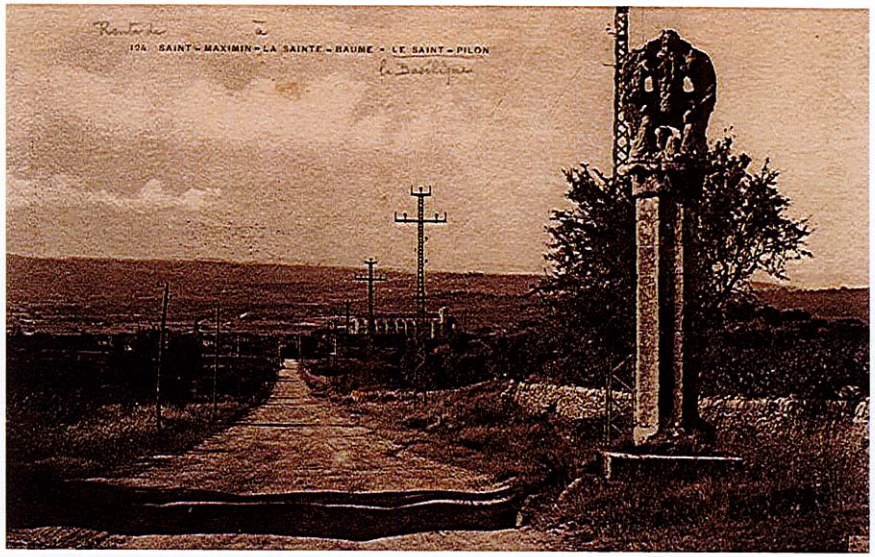
I. 1 Plans de situation



I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie



I. 2 Historique et Description

L'oratoire du Saint Pilon se situe près de la voie Aurélienne et sur la route de Marseille (route menant à la Sainte Baume).
Le Saint Pilon est une oeuvre sculpturale du XV° siècle réalisée à la demande de Raymond Puget[1].
Son nom pilon vient du mot provençal «pieloun» qui signifie pilier. Achevée en 1467, la sculpture fut établie sur le pilier qui s'élevait déjà sur le chemin de Marseille.
La légende raconte que Ste Marie Madeleine, quittant la grotte de la Sainte Baume, rencontra St Maximin au croisement de la voie Aurélienne et du chemin qui menait à la Saint baume où fut édifié le Saint Pilon.

L'oeuvre est composée de 4 anges qui élèvent dans les airs Ste Marie Madeleine. L'ensemble est réalisé en pierre de Pernes[1]. A ses pieds, deux figures, réalisées en pierre de Cahors, sont représentées. Elles donnent lieu à plusieurs interprétations. Ces deux figures seraient soit des bénédictins soit le commanditaire de l'oeuvre et sa femme[1].

Le Saint Pilon a été classé le 19/11/1910.

Il prend son sens historique par sa position géographique sur la route qui relie le massif de la Sainte Baume à la Basilique de St Maximin.

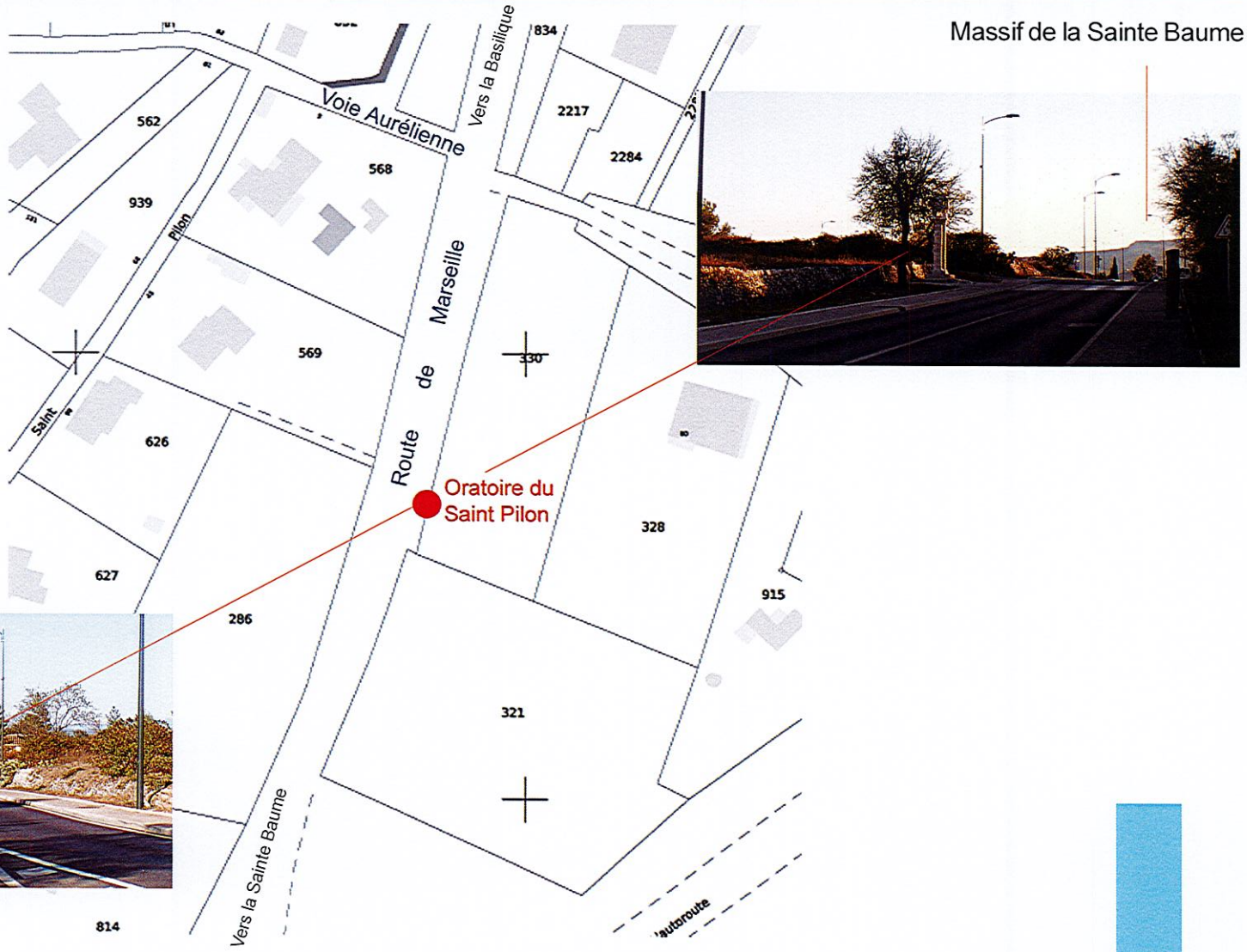
[1] : d'aprés les recherches du Chanoine Requin (prix fait)

PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE AUTOUR DU SAINT PILON

I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie

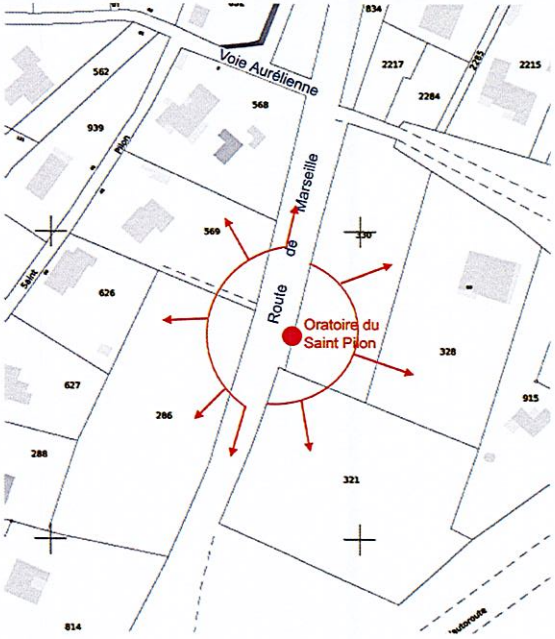


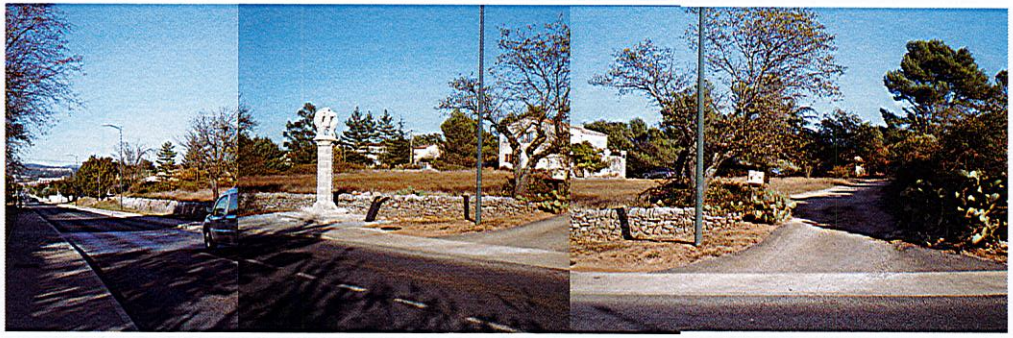
I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie

I. 3 Photographies des abords depuis le Saint Pilon





Vues des parcelles en arrière du Saint Pilon

Vues depuis le Saint Pilon en direction de la Route de Marseille

I Présentation

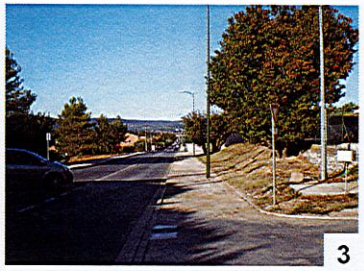
II Note Justificative

III Cartographie

I. 4 Photographies depuis des points de vue extérieurs

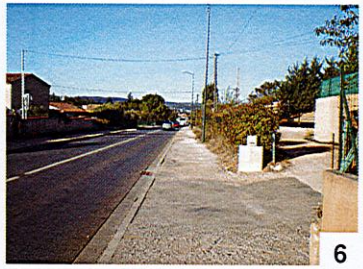
1

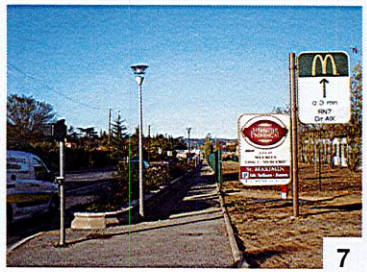
2


3

4

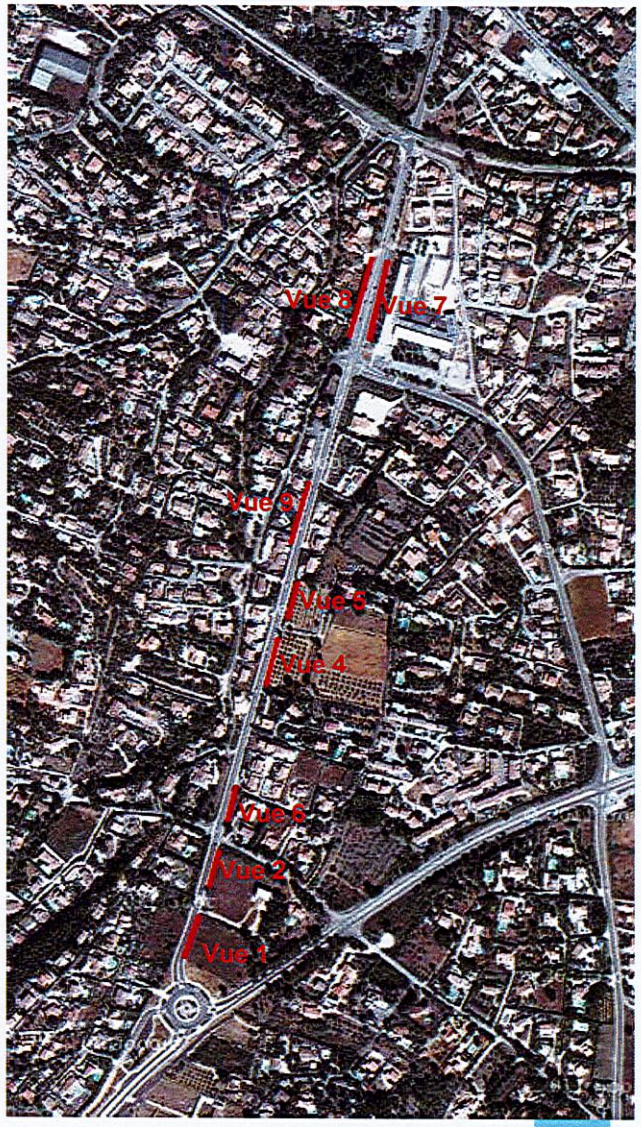
5


6


7

8

9



I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie

II.1 Lignes directrices des orientations de protection du monument et de ses abords

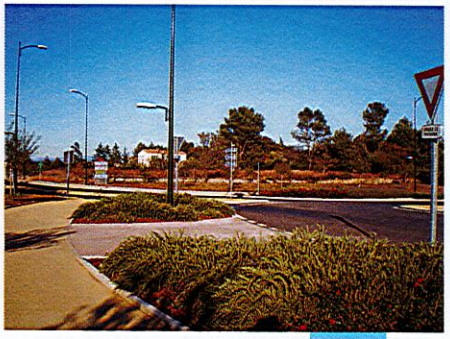
L'oratoire du Saint Pilon est classé depuis 1910, il génère un rayon de protection de 500 m formant ses abords.
Les abords du St Pilon sont en majeur partie constitués par de l'habitat individuel type villa avec jardin. Quelques parcelles sont plantées de vignes, oliviers ...

La création du périmètre de protection modifié permet de recentrer la protection des abords du monument historique sur le monument lui même et sa projection dans le paysage environnant.

Les habitats ne présentent pas d'intérêt architectural. L'enjeu est de préserver l'intégration du monument dans son environnement. Le monument joue un rôle de premier plan, quand on entre dans la ville, par rapport à la basilique qui se situe en arrière plan.

Le périmètre de protection modifié va donc s'attacher à préserver la vue que l'on a depuis l'entrée de ville depuis le Saint Pilon vers la Basilique et la vue depuis la route de Marseille vers le massif de la Sainte Baume.

I Présentation
II Note Justificative
III Cartographie



II.2 Motifs ayant présidé au choix des espaces retenus et exclus

Les espaces exclus du PPM n'ont pas d'incidence sur la préservation de l'intégration du St Pilon dans son environnement.
Ces secteurs peuvent être gérés par le futur PLU et ne nécessitent pas l'intervention de l'architecte des bâtiments de France.
Les espaces retenus pour la création du PPM, sont ceux qui présentent des enjeux paysagers et urbains pour permettre la préservation du St Pilon et de ses abords immédiats.

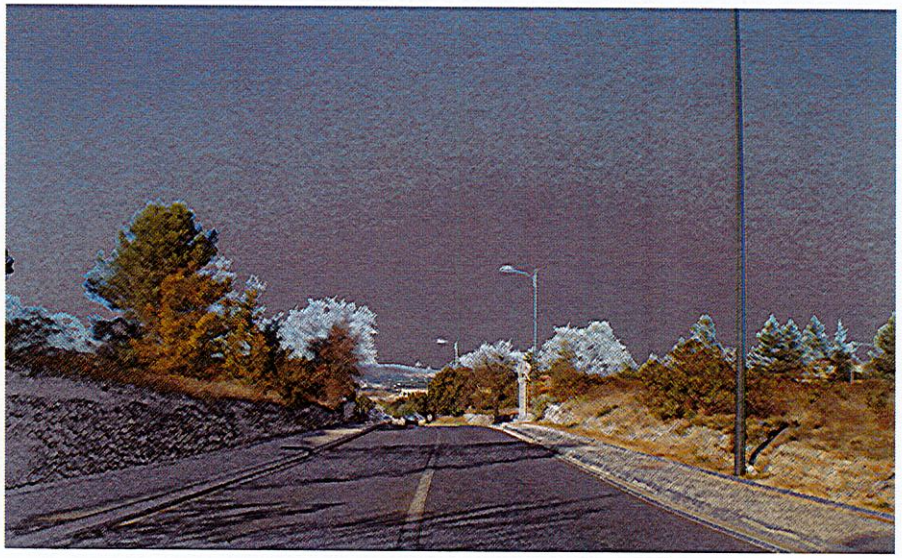
1° Enjeu : Préservation de la qualité environnementale
- Protection des espaces plantés
- Maintien de la végétalisation de l'entrée de ville (caractère naturel de cette entrée en lien avec le contexte patrimonial)

2° Enjeu : Préservation de la perception visuelle
- Limitation de la constructibilité
- Retrait d'implantation des nouvelles constructions
- Limitation des hauteurs du bâti
- Règlementation sur les traitements en bordure de route (clôture, murs de soutènement ...)

I Présentation

II Note Justificative

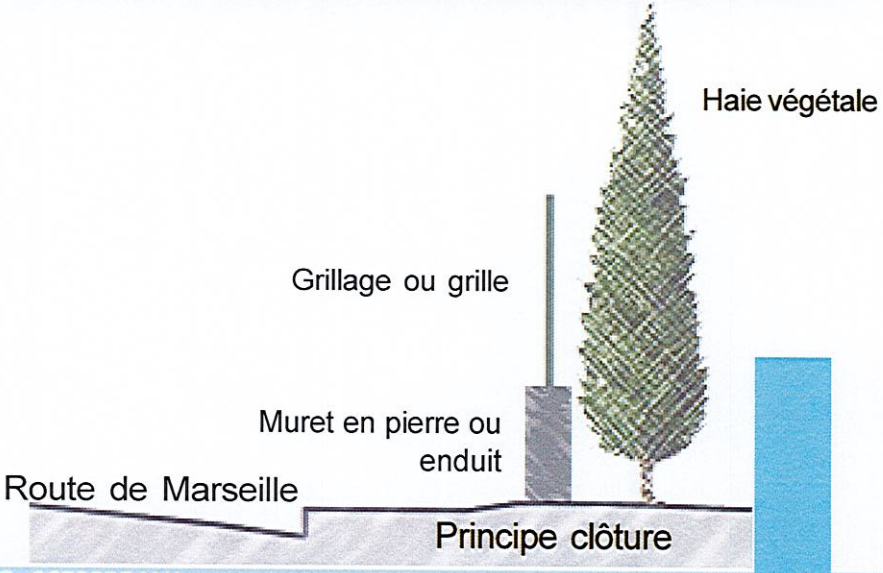
III Cartographie



II.3 Objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Dans le périmètre de protection modifié, l'objectif de protection s'attache à maintenir la vue dégagée vers la Basilique.
L'objectif du PPM est de veiller à l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions, extensions et aménagements situés dans le champ de visibilité du monument.

Ces objectifs visent à :
1- Préserver les terrains cultivés qui contribuent au maintien de l'insertion paysagère du monument.
2- Maîtriser les hauteurs des constructions et aménagements dans le périmètre défini. Maintien du caractère à dominance pavillonaire limité à un étage (6 mètres à l'égout).
3- Préserver la vue dégagée sur la Basilique depuis la route de Marseille en imposant un retrait du bâti à 15 mètres de l'axe de la route de Marseille.
4- Maîtriser les aménagements en bordure de la route de Marseille, en favorisant les clôtures végétales. Les clôtures pourront être grillagées ou composées d'un muret (en pierre de préférence ou enduit) d'une hauteur d'1.00 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout ne dépassant pas 1.80 m. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.
Ces 4 points devront être repris dans le règlement du PLU.

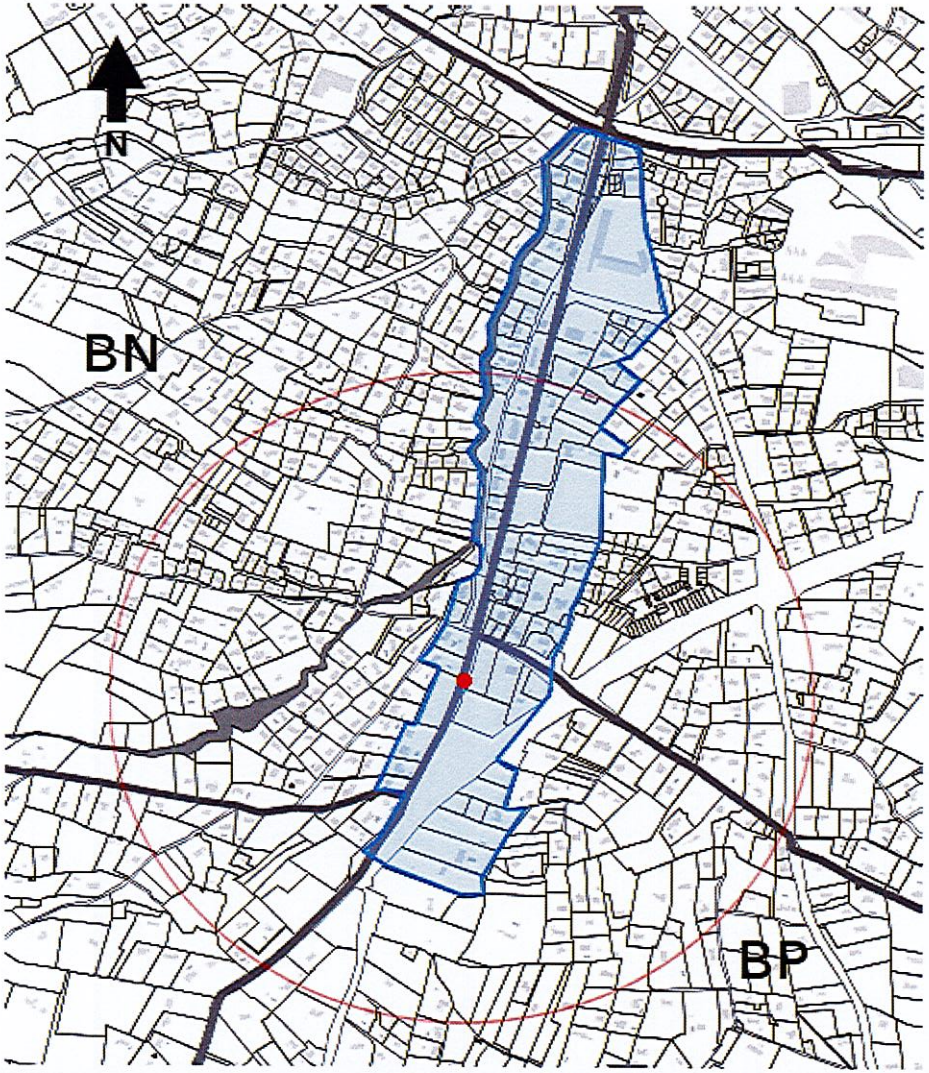


I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie

III. 1 a) Plan général du Périmètre de protection modifié



Périmètre de protection de rayon 500 m

Oratoire

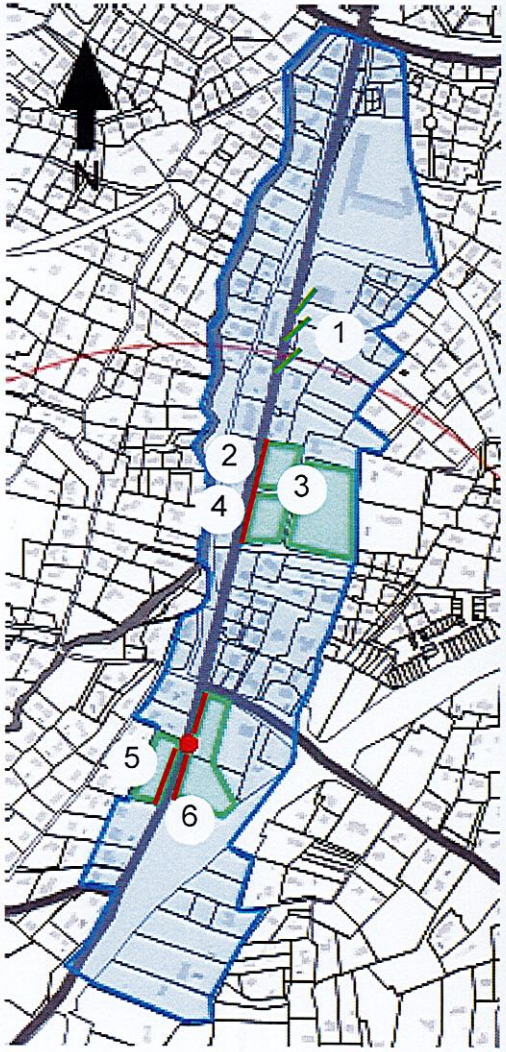
Périmètre de Protection Modifié

I Présentation

II Note Justificative

III Cartographie

III. 1 b) Eléments à conserver



Périmètre de protection de rayon 500 m

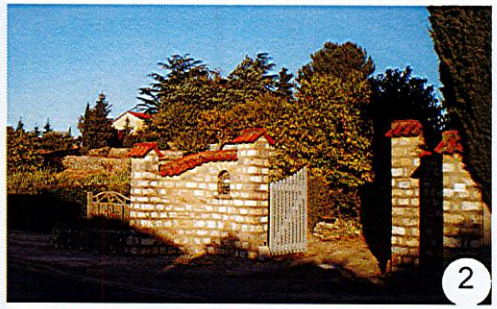
Oratoire

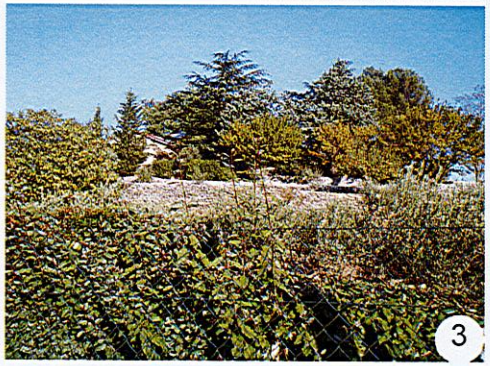
Périmètre de Protection Modifié

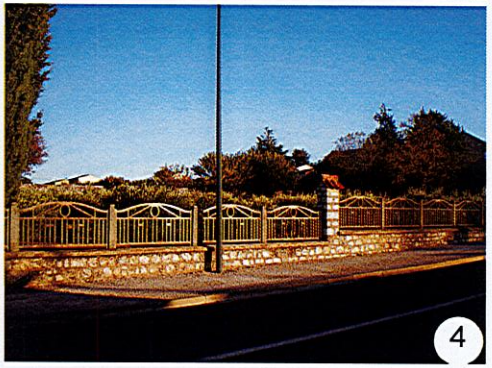
Terrains cultivés à protéger

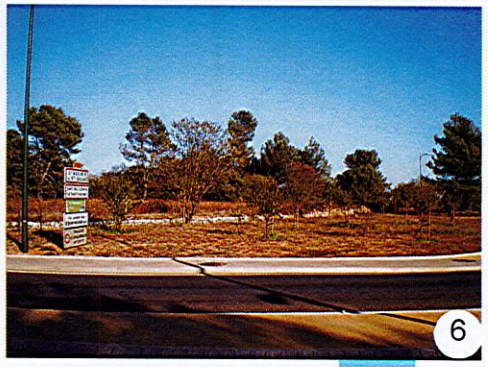
Murs de cloture à protéger

Illustrations des éléments à préserver









I Présentation

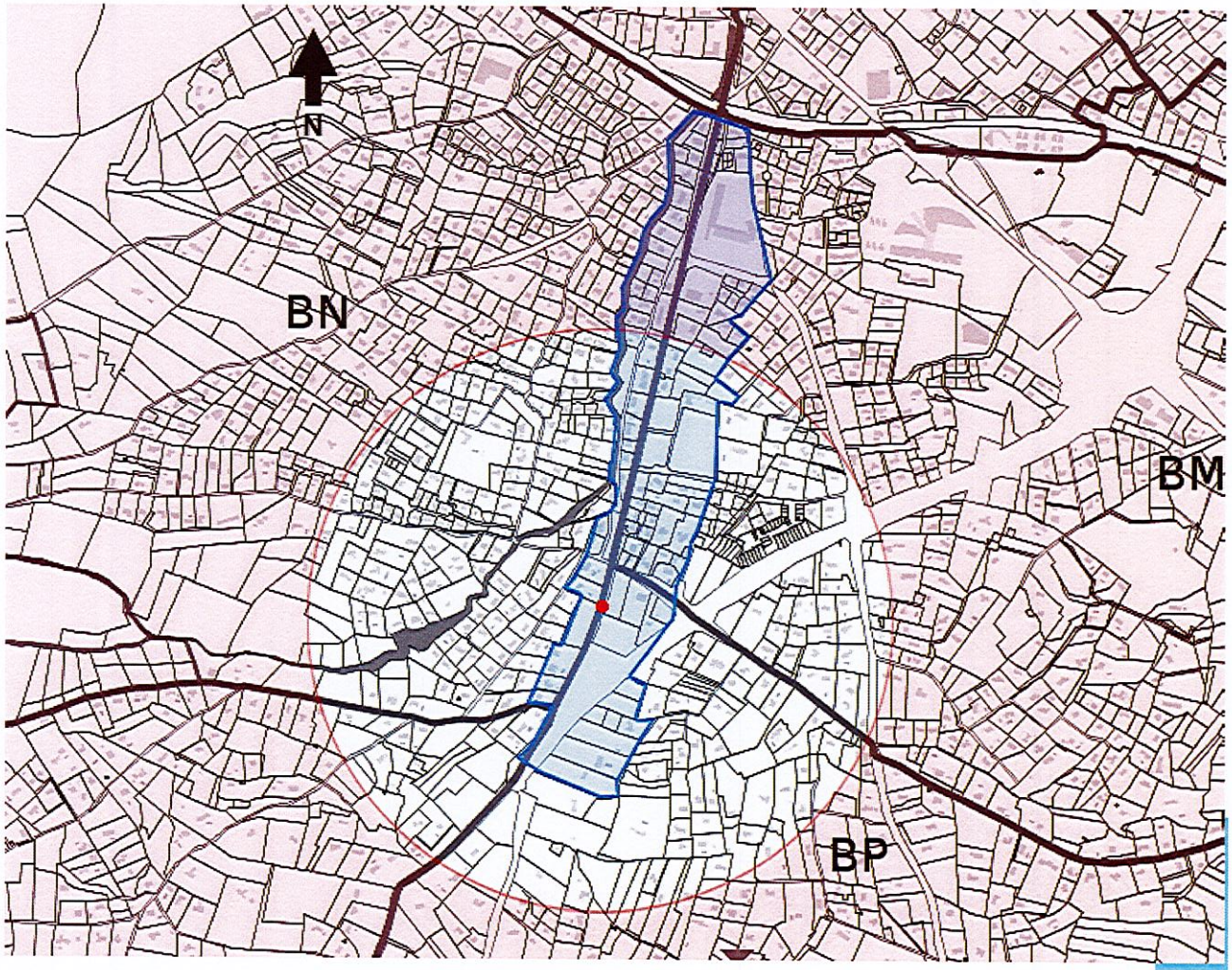
II Note Justificative

III Cartographie

III. 2 Comparatif rayon de 500 m - PPM

Superficie 500 m = **80 ha** environ

Superficie PPM = **23 ha** environ



Périmètre de protection de rayon 500 m

Oratoire

Périmètre de Protection Modifié