COMMUNE DE SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	*3*
1. L'ÉVOLUTION DU CENTRE VILLE	*4*
2. LE DEVENIR DU QUARTIER MIRADE	*16*
3. LE DEVENIR DU SITE DES SERVICES TECHNIQUES	*24*
4. LE DEVENIR DU SITE CLOS DE ROQUES	*34*
5. LA DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES	*52*
6. LES EXTENSIONS DES ZONES PAVILLONNAIRES	*69*
7. L' AFFIRMATION DU PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DU MONT AURÉLIEN	*86*

INTRODUCTION

Le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a connu des évolutions importantes suite à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE). Dans le respect des principes énoncés par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU définissent les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme, les règles d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements.

Depuis la loi ENE, les PLU doivent dorénavant comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Celles-ci sont définies par le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui précise :
« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
Elles peuvent comporter un ***échéancier prévisionnel*** *de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
Elles peuvent porter sur des ***quartiers*** *ou des* ***secteurs*** *à* ***mettre en valeur****, r****éhabiliter, restructurer*** *ou* ***aménager.***
Elles peuvent prendre la forme de ***schémas d'aménagement*** *et préciser les* ***principales caractéristiques des voies et espaces publics****. (...) »*

Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal.
Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Pour la commune de Saint Maximin la Sainte Baume, ces OAP constituent un outil pour la traduction réglementaire de son projet urbain et de son projet de territoire. Elles permettent l'approfondissement des orientations générales avancées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Dans la logique de ces OAP, le PLU apporte une traduction concrète des objectifs communaux. Cette partie du PLU, à l'articulation du rapport de présentation et du zonage, rappelle pour chaque secteur à enjeux les défis territoriaux et urbains qui s'y concentrent et décrit les grands principes d'aménagement et la déclinaison du projet urbain communal.

1. L'ÉVOLUTION DU CENTRE VILLE

1. PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Maximin la Sainte Baume a pour ambition de gérer un héritage urbain, tout en tâchant d'ouvrir le champ des possibles vers des modes de développement innovants. Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU expose dans ses deux premières orientations générales la volonté communale de limiter l'urbanisation diffuse et de concentrer les efforts urbains dans des secteurs déjà urbanisés ou à proximité de ces secteurs.

Dans cette perspective, le centre ville constitue l'épicentre d'un rayonnement urbain, aux densités dégressives avec l'éloignement à celui-ci. Ce secteur, occupant la partie centrale de la commune, représente donc le point de départ de toute logique d'organisation urbaine. En effet, il concentre l'essentiel des activités et des services de la commune et accueille des espaces de vie très dynamiques (espaces publics, marché hebdomadaire, équipements publics, etc.) et forme le point de rencontre des grandes voies de communication desservant les zones urbanisées (RDN7, RD560).

Le PLU attache donc une importance particulière à la pérennisation du dynamisme du centre et à la poursuite des efforts réalisés.
En relation avec les quartiers limitrophes (première couronne périphérique), le centre ville fait l'objet d'un projet d'ensemble, portant à la fois sur des aménagements routiers et sur des aménagements urbains. Ce projet urbain constitue l'aboutissement d'une réflexion sur les enjeux et les défis à relever pour améliorer la qualité de vie en ville.



2. UN CENTRE VILLE AUX NOMBREUX ATOUTS

I. Localisation et présentation

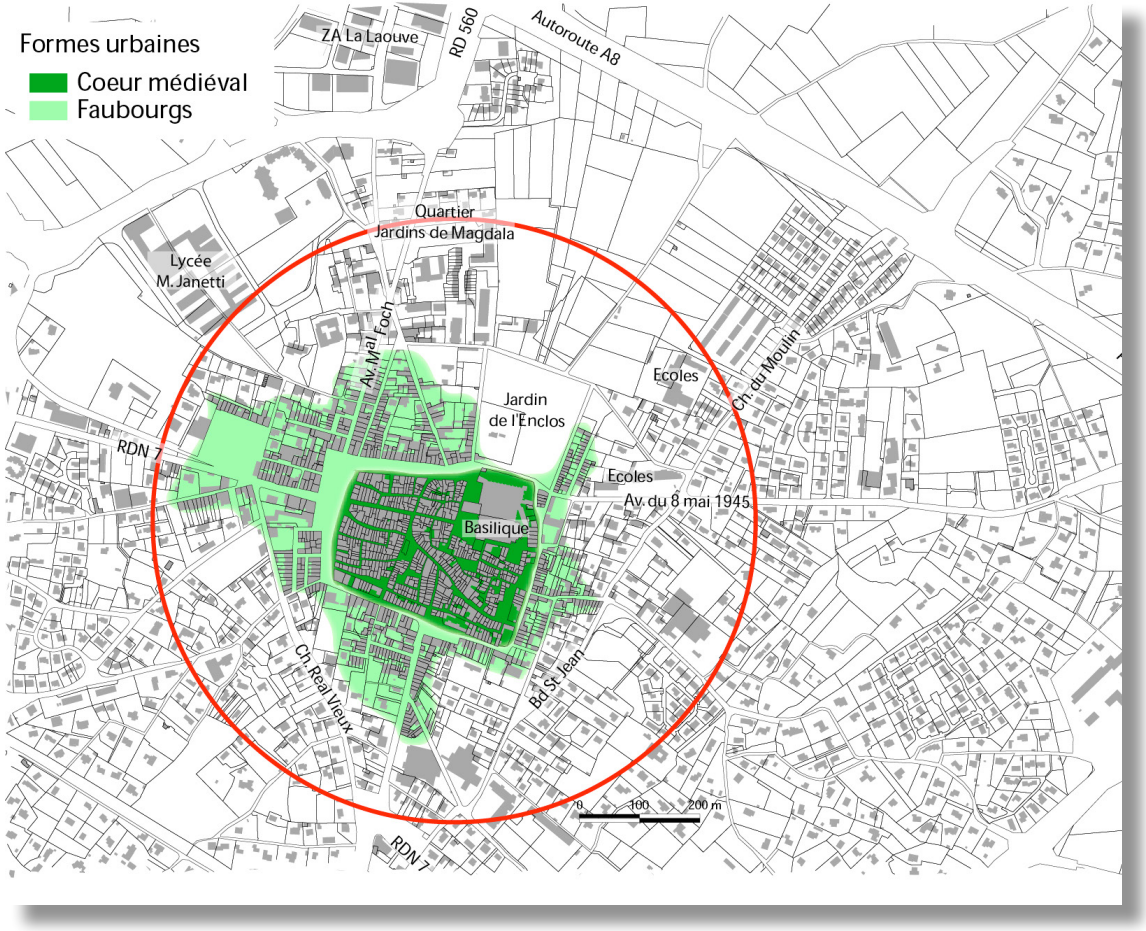
Le centre ville représente la première étape d'occupation urbaine de la commune. Organisé à l'époque médiévale sous la forme d'un castrum polygonal, ce centre historique s'est progressivement ouvert et étendu, tout en gardant les traces du passé. La basilique Sainte-Marie Madeleine constitue un élément structurant pour le centre ville, mise en valeur par un espace public dégagé en front. Le noyau médiéval, accolé au couvent royal et à la basilique, se caractérise par une forme urbaine très dense. Les constructions sont hautes, accolées les unes aux autres et en alignement de la rue. A l'instar des centres médiévaux provençaux, l'espace public est formé par les fronts bâtis, dessinant des ruelles profondes et étroites.

Cette première enveloppe aux côtés de la basilique apporte une identité forte à la commune. La préservation et la valorisation de ces bâtiments « repères » et le respect de l'organisation urbaine témoignent d'une préoccupation patrimoniale importante.

Toutefois, ce centre ville ne pâtit pas d'une « muséification » qui lui nuirait et compte de nombreux commerces et événements qui participent à sa vitalité. Ce quartier central comprend également de nombreux logements et représente un pôle résidentiel non négligeable (3 000 habitants).

Suite à des problèmes de vétusté, une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) a été mise en place. Par ce biais, la commune entend éviter tout processus de paupérisation du centre ville et assurer une qualité de vie pour ses habitants.

Tout autour de ce noyau médiéval, le centre ville se poursuit avec les faubourgs, séparés par des voies de communications : boulevard du Dr Bonfils, bd Rey, bd Victor Hugo et bd Jean Jaurès.



Les faubourgs se caractérisent par une architecture urbaine le long des voiries. Les constructions sont généralement bâties en front de rue, en ordre continu, occupant l'intégralité ou une grande partie du tènement foncier. En résulte la création de tissus urbains denses, avec par endroit, l'apparition de cœur d'îlots dégagés. Généralement, ce sont ces faubourgs et leur agencement qui matérialisent l'entrée de ville et officialisent le passage en secteur urbain.

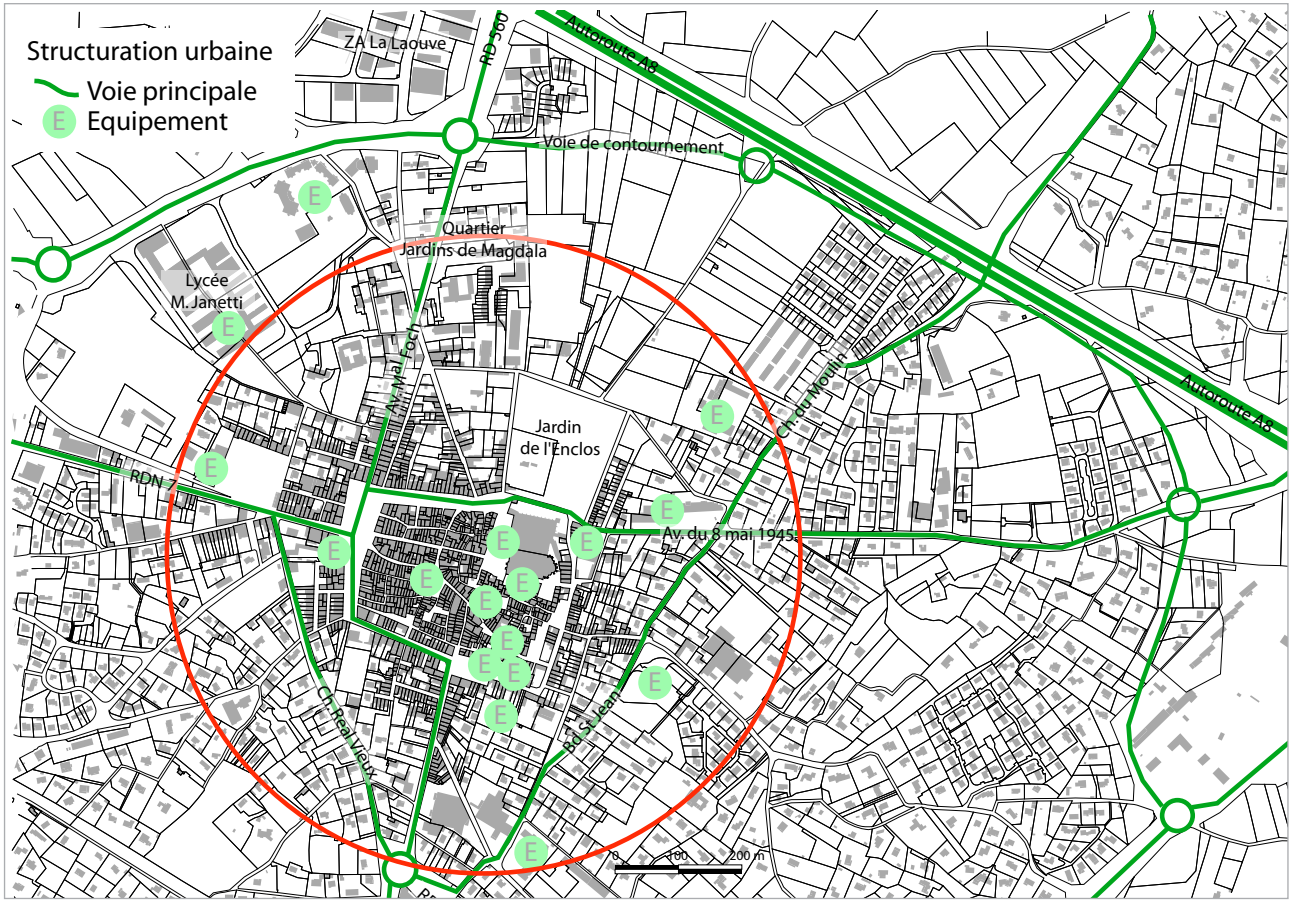
Deux principaux niveaux de densités :
Entre les deux époques de construction de ce noyau central, des différences dans les typologies et les formes urbaines peuvent s'observer. La partie médiévale connaît une densité bâtie plus élevée que les faubourgs. Cette rupture de densité est nettement marquée par les boulevards, représentants l'ancien tracé des remparts médiévaux.
Néanmoins, malgré des variations dans les niveaux de densité, le centre ville constitue l'ensemble le plus dense de tous les quartiers urbanisés de la commune. La qualité d'urbain et de centralité dicte l'organisation et le fonctionnement de ce secteur.

En matière d'équipements structurants, le centre ville compte notamment :

- L'Hôtel de Ville et ses annexes ;
- Le pôle culturel La Croisée des Arts ;
- La Maison des Associations et de la Jeunesse ;
- L'Office du Tourisme ;
- Le centre Louis Rostand ;
- Le centre social Martin Bidouré ;
- L'antenne de justice et de droit ;
- Le PAIO – mission locale ;
- Le Trésor Public ;
- L'Hôtel Dieu.

Le centre historique n'abrite que peu de dents creuses ou de possibilités de mutabilité du bâti. Toutefois, une veille permanente sur les potentiels de mutation et de renouvellement urbain doit être assurée.

En revanche, les faubourgs et la première couronne du centre recèlent encore des tènements libres, représentant de nouvelles possibilités de densification.



II. Quel bagage réglementaire ?

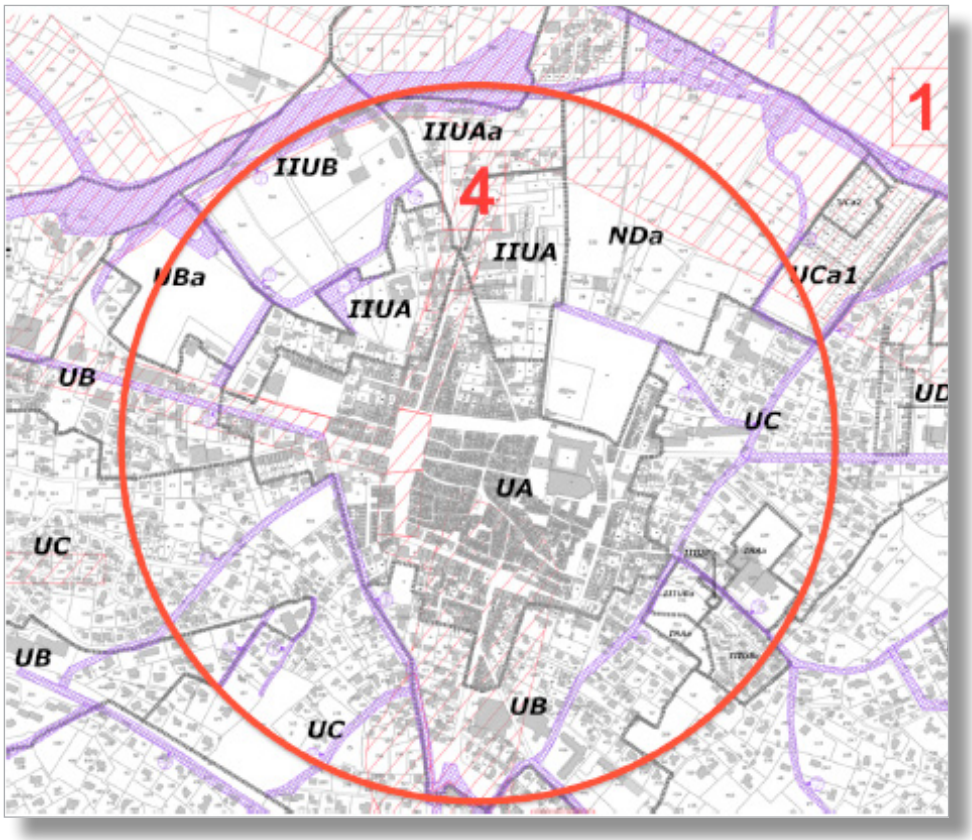
Cette zone urbaine centrale a connu un périmètre réglementaire assez stable au fil des différents documents d'urbanisme. Les limites de cette zone ont variées par endroits, mais sont restées relativement similaires depuis 1977. L'enceinte médiévale a toujours été classée en zone urbaine centrale. C'est au niveau des faubourgs que les limites ont évolué. Les îlots au Nord du boulevard du Dr Bonfils ont tout d'abord été considérés comme la première couronne périphérique, au corps de règle distinctif de la zone centrale. Progressivement, la limite de cette zone centrale s'est déplacée vers le Nord, venant englober les îlots de part et d'autre de l'avenue Maréchal Foch (RD560).

Dans le dernier POS, le centre ville était couvert par deux types de zonage : la zone UA et la zone IIUA. La zone UA se caractérisait par :
- une vocation centrale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances ;
- des constructions devant s'édifier à l'alignement des voies et en ordre continu ;
- une hauteur des constructions ne pouvant dépasser 12 mètres, soitdu R+3 ;
- l'obligation d'aménager une place de stationnement par logement ;
- l'absence de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

La zone IIUA présentait des caractéristiques similaires, puisque sa vocation était également urbaine, affectée à l'habitat, aux services et aux activités non polluantes. Toutefois, elle comprenait une zone IIUAa, correspondant à l'entrée Nord du centre ville, et où s'exerçaient des règles de hauteur moindres. Les principaux points qui régissaient la zone IIUA étaient :
- l'implantation des constructions respectant un recul par rapport aux voies et un ordre continu dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- le respect d'une emprise au sol des constructions de 50% de l'unité foncière maximum ;
- des hauteurs ne pouvant dépasser 9 mètres en IIUA (soit du R+2) et 7 mètres en IIUAa (soit du R+1) ;
- l'obligation d'aménager une place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation ;
- l'absence de gestion par un COS.

Les principales distinctions entre les deux zones centrales résident en la définition d'une emprise au sol et le niveau de hauteur toléré. Ces distinctions témoignent de la volonté de créer une densité progressive en entrée de ville.

Extrait du POS



3. LA PÉRENNISATION DU DYNAMISME ET DE LA QUALITÉ DE VIE

Dans la perspective d'attribuer un poids important à ce secteur – considéré comme étant la polarité commerciale, en services et en équipement, l'épicentre du développement urbain, et le point de rencontre d'axes de communication structurants – le PLU maintient cette vocation urbaine centrale.

Le projet du PLU intègre une vision stratégique pour le développement du centre ville. Celui-ci n'est pas envisagé qu'au seul prisme de sa morphologie, mais bien au delà, au regard de son fonctionnement, des us et coutumes des habitants et des problématiques et enjeux observés. Les choix effectués pour le centre ville n'impactent pas uniquement ses habitants, mais rayonnent sur l'ensemble de la première couronne du centre ville. L'ambition portée par le PLU est bien d'élargir le rayonnement de ce centre et affirmer les entrées de ville.

Saint Maximin la Sainte Baume est en pleine transition identitaire, où son statut de bourgade est progressivement remplacé par un statut urbain. Afin d'assumer cette évolution, le caractère urbain du centre ville et les projets d'aménagements et de valorisation doivent être clairement identifiés.

À ce titre, le PLU affiche les orientations suivantes :

- la clarification des limites du centre ville ;
- l'amélioration des déplacements urbains ;
- la préservation d'une qualité de vie ;
- la garantie d'une protection patrimoniale élevée.

I. La clarification des limites du centre ville

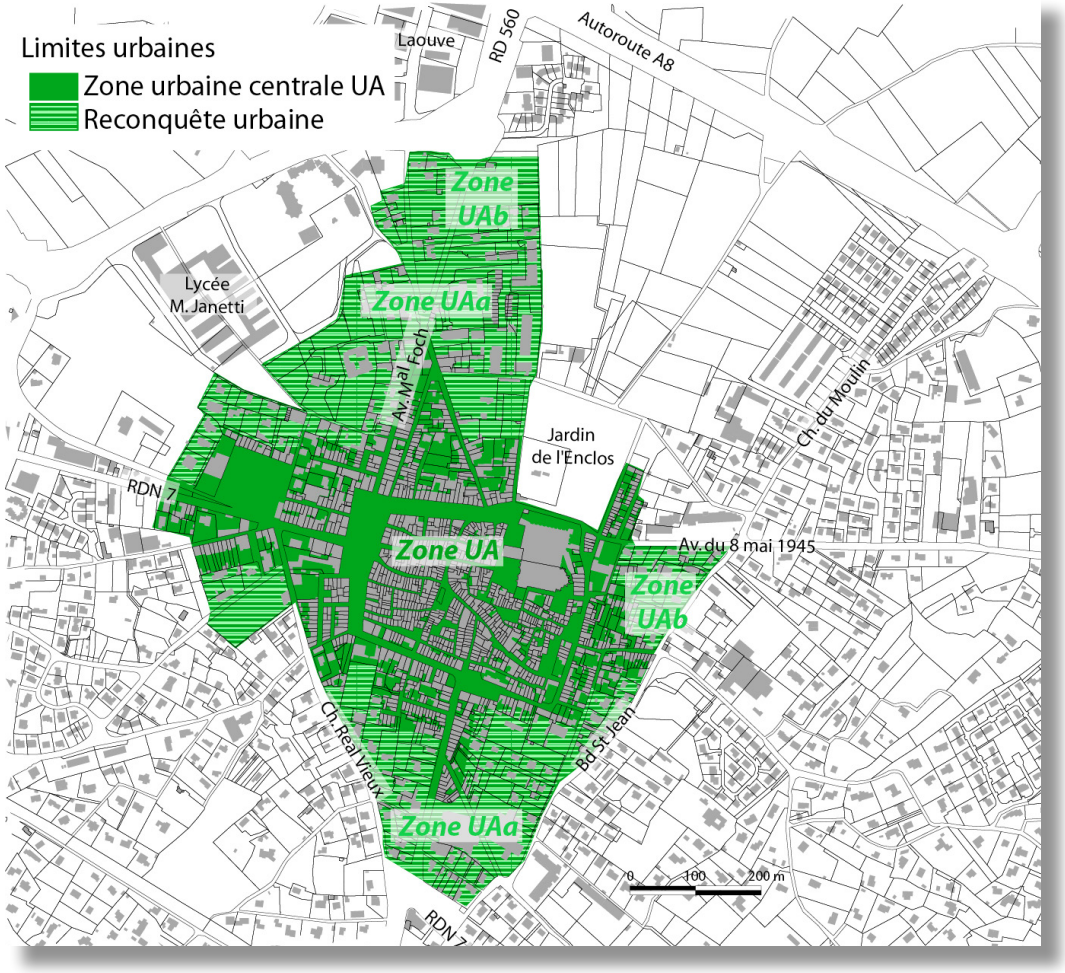
Les limites de la zone urbaine centrale ne sont pas définies qu'au regard des densités, formes urbaines et typologies existantes, mais également des secteurs potentiellement mutables. Les quartiers au Nord du boulevard du Dr Bonfils jusqu'alors relégués à une place secondaire dans l'identité urbaine, sont dorénavant considérés comme des secteurs potentiellement densifiables.

Ainsi, de nouveaux tracés sont fixés, avec des évolutions par rapport aux précédents tracés du POS :

- au Nord, l'ancienne zone IIUA du POS est englobée par la zone UA du PLU, tout en maintenant des règles de hauteurs dégressives (zones UAa, UAb) ;
- à l'Est, la zone UA est étendue et vient s'adosser au boulevard Saint Jean ;
- au Sud, l'ancienne zone UB du POS devient une zone urbaine centrale UA, avec une règle de hauteur moindre (9 m. en UAa) ;
- à l'Ouest, le tracé reste semblable à celui du POS, hormis concernant le parking des Cerisiers, nouvellement intégré à la zone UA.

Le PLU opère donc à un élargissement du périmètre de zone urbaine centrale, dans la perspective d'une évolution de ces tissus urbains. Au regard du foncier disponible, des typologies rencontrées et de leur positionnement par rapport au cœur de ville, ces quartiers répondent aux conditions nécessaires pour une densification. Celle-ci sera permise par l'évolution du cadre réglementaire des quartiers nouvellement classés en zone UA. Ces quartiers venant précédemment de zones IIUA, IIUAa ou de zone UB, se voient octroyés des droits à construire majorés, avec comme principales évolutions :

- l'implantation des constructions en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre ;
- la suppression de la règle d'emprise au sol ;
- une règle de hauteur localement majorée, mais dans le maintien de la logique de gradient de hauteur ;



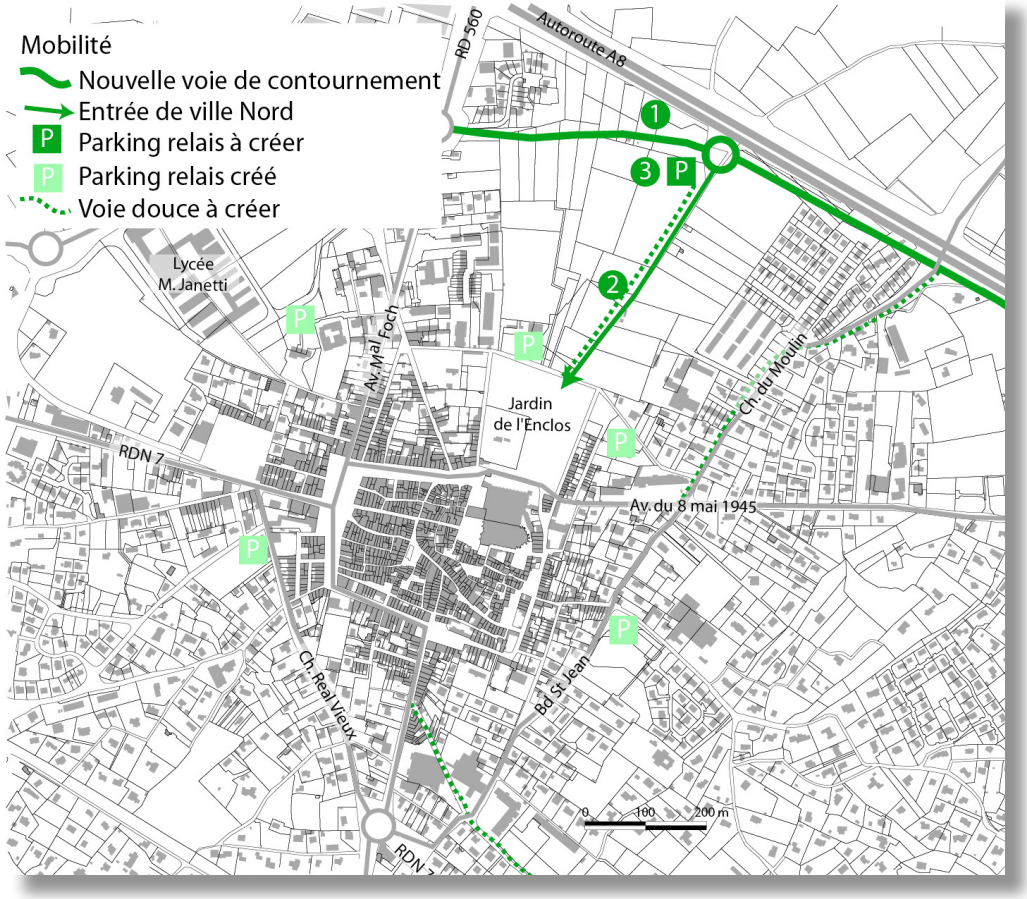
II. L'amélioration des déplacements urbains

Le cœur de ville de Saint Maximin, concentrant l'essentiel des commerces et des services, génère une grande attractivité, à l'origine de nombreux déplacements interquartiers, mais également intercommunaux. L'essentiel de la population saint maximinoise vit en périphérie du centre ville et la mobilité principale reste les déplacements motorisés. Les habitants des communes limitrophes, venant chercher les services d'une ville centre, effectuent également leurs trajets en voiture individuelle. Cette masse de flux automobiles a longtemps nui à la qualité de vie du centre ville. A ces déplacements interquartiers et intercommunaux s'ajoutent les flux de passage, du fait du positionnement de la commune au carrefour de grandes voies de communication (A8, RDN7).

Afin de réduire les effets nuisibles d'une telle fréquentation automobile, la commune a entrepris une politique de mobilité pour le centre ville.

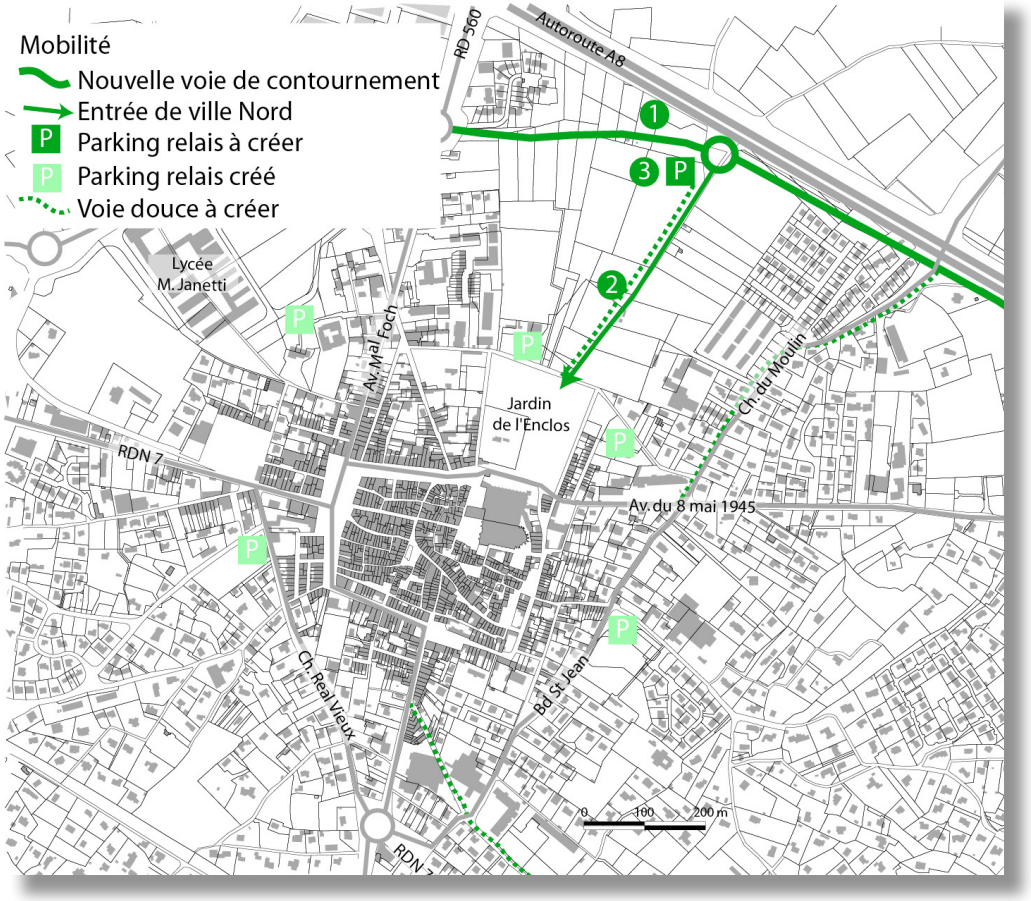
La première action de cette politique est la réalisation d'une voie de contournement du centre ville afin de sécuriser et fluidifier les circulations internes (1). Cette nouvelle voie de contournement au Nord du Clos de Roques, a été livrée en juin 2012, et relie le giratoire de l'av. du 8 mai 1945 à celui de la route de Barjols. Cette voie capte désormais les flux de transit et les flux de circulation entre l'échangeur autoroutier et les zones d'activités, limitant sensiblement les nuisances dans le centre ville.

Cette première action est à l'origine de la création d'une nouvelle entrée de ville Nord, sur le secteur du Clos de Roques (2). Depuis un giratoire placé sur la voie de contournement, cet axe permet d'accroître l'accessibilité au centre ville. Un parking relais assurera le délestage automobile et l'accès en mode doux au centre ville (cf infra OAP Clos de Roques).



Elle participe également à la création d'une nouvelle identité. Longeant la plaine des sports et débouchant sur le Jardin de l'Enclos, principal espace public du centre ville, cette nouvelle entrée propose une promenade urbaine et qualitative. Le parking relais, situé à moins de 500 mètres du centre ville à pied, invitera à l'accès piéton et créera une entrée touristique, dans l'axe de perception de la basilique.

Un troisième volet de cette politique de mobilité est la création de parkings relais tout autour du coeur de ville. Dans l'objectif de remédier aux problématiques de stationnement, de réduire les flux automobiles et d'inviter aux déplacements piétons, de nouveaux parcs de stationnement et des liaisons douces entre ceux-ci ont été réalisés ou sont en cours d'achèvement. Ainsi, les parkings du Real Vieux (en bordure du lycée M. Janetti), de la Basilique (Nord du Jardin de l'Enclos), du Souvenir Français, du pôle enfance Jean Doriac et des Cerisiers sont aujourd'hui finalisés. Tous les circuits piétons de ces parcs de stationnements vers le centre ville ont été aménagés ou requalifiés, afin d'assurer des circulations sécurisées.
Seul le parking du Clos de Roques (entrée de ville Nord) reste à aménager (3). Au total, environ 170 nouvelles places de stationnements seront créés, en bordure immédiate du centre ville.



Le quatrième et dernier volet concerne les liaisons douces et la sécurisation des déplacements piétons.
Entre les principaux noeuds de communication (giratoires extérieurs, parkings relais, entrées de ville) et le centre ville, la commune entend sécuriser toutes ces liaisons piétonnes.
Plusieurs aménagements ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation :

- Pré de Foire/lycée M. Janetti,
- la rue Carnot au Nord,
- la rue Vaucanson et le boulevard Saint Jean à l'Est et Ch. du Real Vieux à l'Ouest.

Plusieurs autres tronçons restent à réaliser comme l'entrée Nord au Clos de Roque, le ch. du Moulin ou encore le chemin de la Gare. La préoccupation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite guide l'aménagement de ces circuits.

III. La préservation d'une qualité de vie en centre ville

Outre les efforts réalisés pour une meilleure accessibilité et fluidité dans le centre ville, d'autres actions en faveur de la qualité de vie des habitants ont été réalisées.
La création du nouvel équipement « La Croisée des Arts » apporte un rayonnement culturel important. Porté en partenariat avec le Conseil Général et le Pays de la Provence Verte, ce projet a vu le jour en début d'année 2012 et propose un large éventail d'activités d'éveil culturel.

Par ailleurs, certains îlots du centre ville faisaient l'objet de problématiques de vétusté et d'insalubrité dans le cœur médiéval. Dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), la commune a participé à la réhabilitation de 16 appartements sur les îlots Dubonnet et Gambetta.

Enfin, dans le souci de pérenniser l'activité commerciale et le dynamisme en centre ville, a été exécuté un programme de Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) pluriannuel, destiné à l'accompagnement des acteurs du commerce, de l'artisanat et des services.
Ce dispositif permet de financer les opérations de création, de maintien, de modernisation, d'adaptation ou de transmission des commerces, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.



IV. La garantie d'une protection patrimoniale élevée

Le centre ville saint maximinois possède des atouts patrimoniaux reconnus, témoignant d'une riche histoire. La basilique Sainte Marie-Madeleine, le couvent royal ou encore l'Hôtel de Ville appartiennent à un réseau de bâtiments qui forme le décor architectural et urbain du centre ville.
Cette richesse patrimoniale doit être préservée et mise en valeur, afin de conserver les traces du passé et ainsi transmettre un héritage culturel et historique aux générations futures. En ce sens, plusieurs initiatives ont déjà été prises.

La basilique Sainte Marie-Madeleine a fait l'objet d'un programme de valorisation. Celui-ci a contribué au lancement d'une opération de mécènat pour le financement des travaux de restauration, ainsi qu'à l'aménagement des abords du flanc Sud et de l'arrière de la basilique.

Par ailleurs, le centre ville a été labellisé « Pays d'Art et d'Histoire » et à ce titre, un circuit guidé a été mis en place. Ce circuit retrace l'histoire de la construction de la ville à travers la visite de lieux et de monuments emblématiques : le couvent, le collège du roi René, l'Hôtel de ville, la basilique, le baptistère, les remparts de la ville, le couvent des dominicaines, l'Hôtel-Dieu, le quartier juif, la citerne médiévale, les halles de la boucherie, les confréries, la tour de l'horloge, la place Malherbe, la maison à échauguette et la cour royale.

De manière plus générale, c'est l'ensemble du centre ville et ses caractéristiques propres que le PLU souhaite valoriser.

Enfin, la commune entend orchestrer l'ensemble de ces éléments patrimoniaux par la création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP). Le CIAP sera un équipement culturel de proximité visant la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture et au patrimoine de la ville. Véritable outil de médiation, le futur CIAP proposera des clés de lecture sur la construction urbaine de la commune. Le CIAP ouvrira les portes de l'identité saint maximinoise aux touristes comme aux résidents.



Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

→ Vocation du site : mixte
→ Aménagement : finalisation des opérations de RHI ; qualification des entrées de ville
→ Desserte : création d'une nouvelle entrée de ville ; création de parkings relais et de liaisons douces
→ Patrimoine : entretien et valorisation du patrimoine architectural et urbain

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

→ Le classement du site en zone urbaine centrale UA
→ La levée des règles de prospects en zones UAa et UAb
→ La levée des règles d'emprise au sol
→ Patrimoine : entretien et valorisation du patrimoine architectural et urbain

2. LE DEVENIR DU QUARTIER MIRADE

1.PREAMBULE

Le quartier de Mirade constitue la continuité Ouest du centre ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Représentant une emprise non bâtie de près de 4,8 hectares à proximité du centre ville, ce secteur constitue un potentiel d'extension et de structuration du centre ville indéniable. A ce titre, la commune a lancé une modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) en janvier 2012 afin de donner les conditions favorables à la réalisation d'un projet urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans la poursuite de cette initiative en intégrant sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les éléments de projets identifiés dans la modification du POS.



2. UN SECTEUR DE PROJET

I. Localisation et présentation

Circonscrit entre la voie de contournement du centre ville au Nord, le lycée Maurice Janetti au Nord-Est et la route d'Ollières au Sud, Mirade constitue l'unique dent creuse du secteur Ouest du centre ville. Comptant une superficie de 5,6 hectares, Mirade est aujourd'hui majoritairement occupé par des terrains cultivés (maraîchage et viticulture) et partiellement bâti en limite Sud-Est.

Le secteur bénéficie d'une desserte satisfaisante, puisqu'il est à proximité d'axes de communication majeurs :
- le contournement du centre ville au Nord ;
- la route d'Ollières en limite Sud ;
- la départementale RDN7 au Sud.

En terme de structuration urbaine, Mirade se trouve au coeur d'un quartier très dynamique :
- des équipements scolaires au Nord : le lycée régional M. Janetti, le lycée agricole privé, l'école privée Marie Madeleine ;
- des équipements publics : la piscine municipale, le pôle culturel ;
- des activités commerciales : zones d'activités Cap Sainte Baume et La Laouve, commerces de la RDN7 et du centre ville.

En dehors des constructions d'équipements ou commerciales, Mirade est entouré par des quartiers résidentiels de densités variées :
- Pré de Foire, en limite des faubourgs du centre ville ;
- maisons individuelles en bordure de la départementale ;
- lotissements denses au Sud de laRDN7.



II. Quelle ambition pour Mirade ?

La modification du Plan d'Occupation des Sols de Janvier 2012 était porteuse d'une vision de projet pour Mirade et définissait un parti d'aménagement clair :

- une mixité urbaine et fonctionnelle, où se mélangent les usages ;
- une urbanisation de densité élevée, pour affirmer le caractère urbain ;
- une circulation apaisée, par la définition d'un maillage viaire cohérent.

De ce fait, cette modification du POS intégrait des éléments graphiques permettant d'illustrer le visage du projet pour Mirade et notamment un plan d'épannelage, déterminant les implantations bâties, leurs hauteurs et leurs vocations. Afin de rendre réalisables ces objectifs d'aménagement, la modification proposait une traduction réglementaire, avec notamment :

- la suppression de la référence au plan masse du rapport de présentation du POS de 2000 ;
- la levée de la règle de superficie minimale de 10 000 m2 ;
- la suppression de la règle de recul par rapport aux voies .

A l'heure actuelle, Mirade n'a pas encore été investi pour la réalisation d'un projet d'aménagement, tel que défini par la modification de 2012. Toutefois, la commune souhaite inscrire dans la durée l'ambition de planification pour ce quartier. La présente OAP a pour objet la définition d'objectifs d'aménagement, opposables au tiers.

3. INSCRIRE LE PROJET URBAIN DANS LA DURÉE

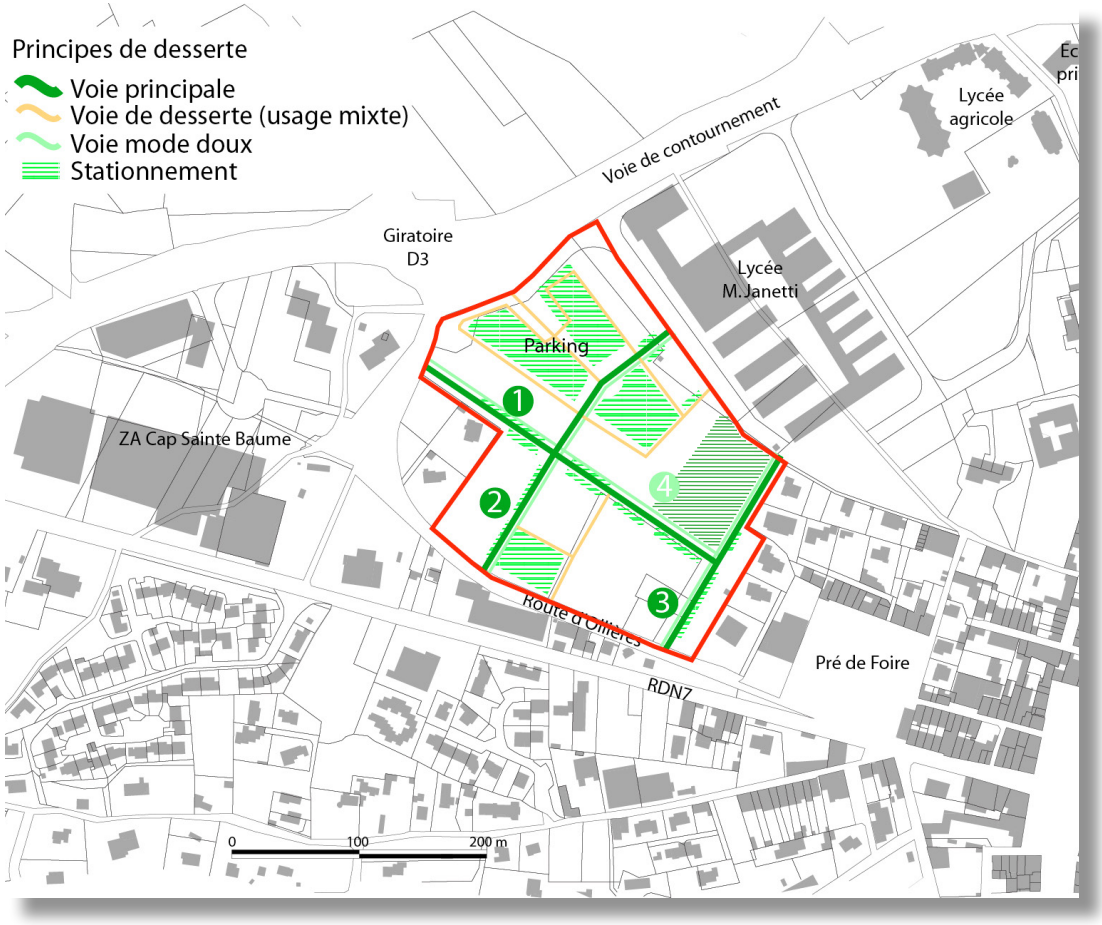
Le Plan Local d'Urbanisme est porteur de projets et affirme la vocation de futur quartier central pour Mirade. Véritable dent creuse au coeur de quartiers urbains vivants et dynamiques, Mirade doit accueillir un projet mixte, présentant les caractéristiques d'un quartier urbain et central : une desserte structurée, des usages variés, des formes urbaines innovantes, une densité élevée et une mixité des typologies d'habitat.

◆ *Principes de desserte*

Le maillage viaire de Mirade devra respecter la structuration suivante :
- une voie pénétrante assurant la liaison Est/Ouest (voie 1) : cette voie permet la connexion entre la route d'Ollières et la voie de desserte du lycée ;
- des voies transversales Nord/Sud permettant les liaisons inter-quartiers (voies 2 et 3) : la voie centrale et la voie de desserte du lycée.

Les flux d'entrée vers Mirade pourront s'effectuer sous de multiples formes, depuis la voie de contournement du centre ville, depuis la route d'Ollières, ou encore depuis les voies de desserte du lycée. Ce maillage permettra une véritable transversalité du quartier et donc une circulation fluide.
Pour chacune des voies créées, des bandes piétonnes seront aménagées afin d'assurer des circulations douces sécurisées (voies 4).

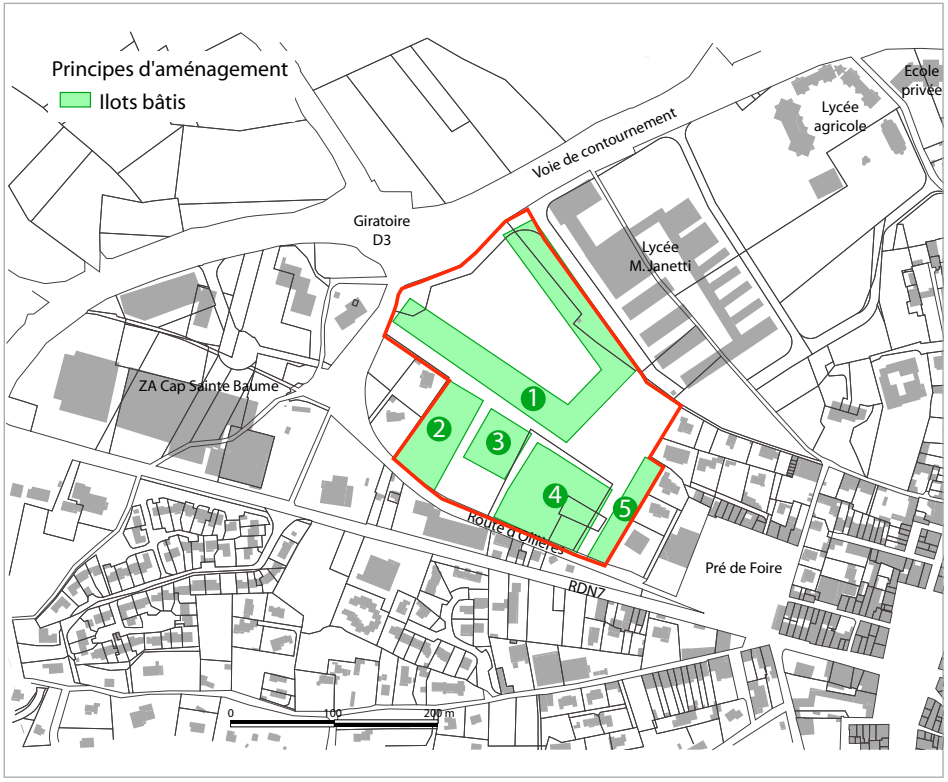
Concernant les stationnements, la partie Nord du quartier comprendra une grande aire de parking, d'environ 300 places. D'autres places de stationnements seront projetées sous formes de poches latérales, en bordure de voie. La partie Sud comptera également un parc de stationnement, d'une cinquantaine de places. Un parc de stationnement public sera créé au nord-est du site de projet.

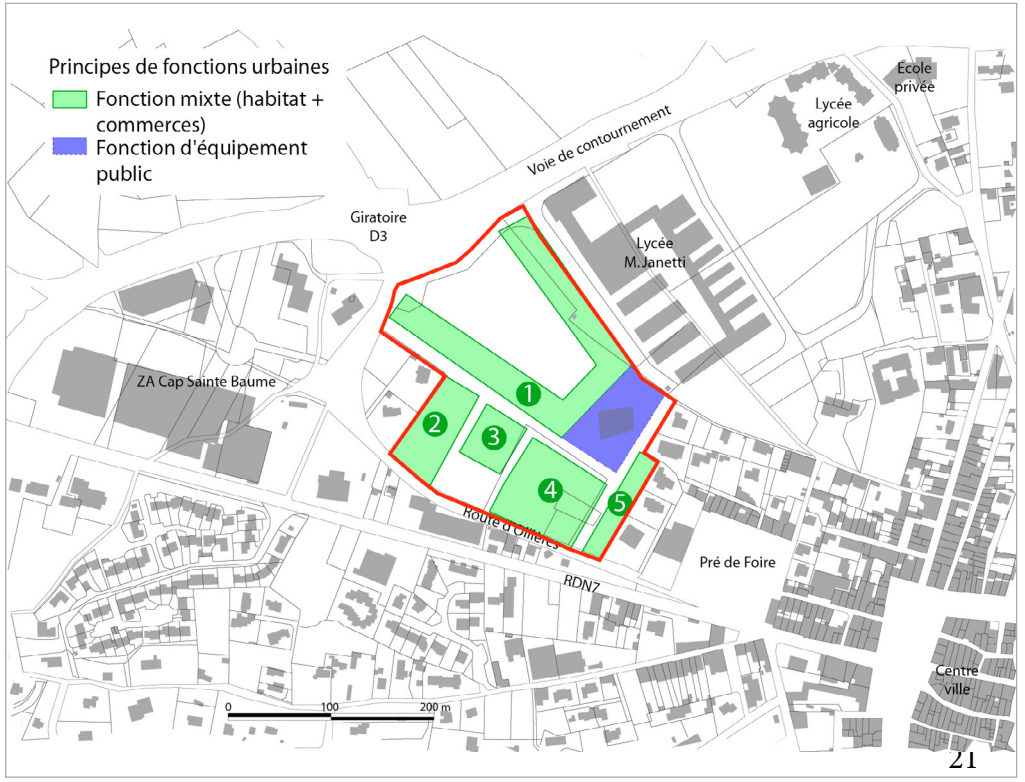


- *Principes de vocation par îlots et de morphologie urbaine*

La particularité de Mirade est la définition d'un projet mixte, pouvant accueillir des constructions à usage commercial, de services et bureaux, comme d'habitations.
Ils seront destinés à l'accueil de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Les îlots se caractériseront par des usages mixtes, avec toutefois une dominante plus résidentielle sur la partie Sud (îlots 2 à 5).
Dans l'ensemble du futur quartier, les commerces ne seront autorisés qu'au premier niveau des constructions (rez-de-chaussée).

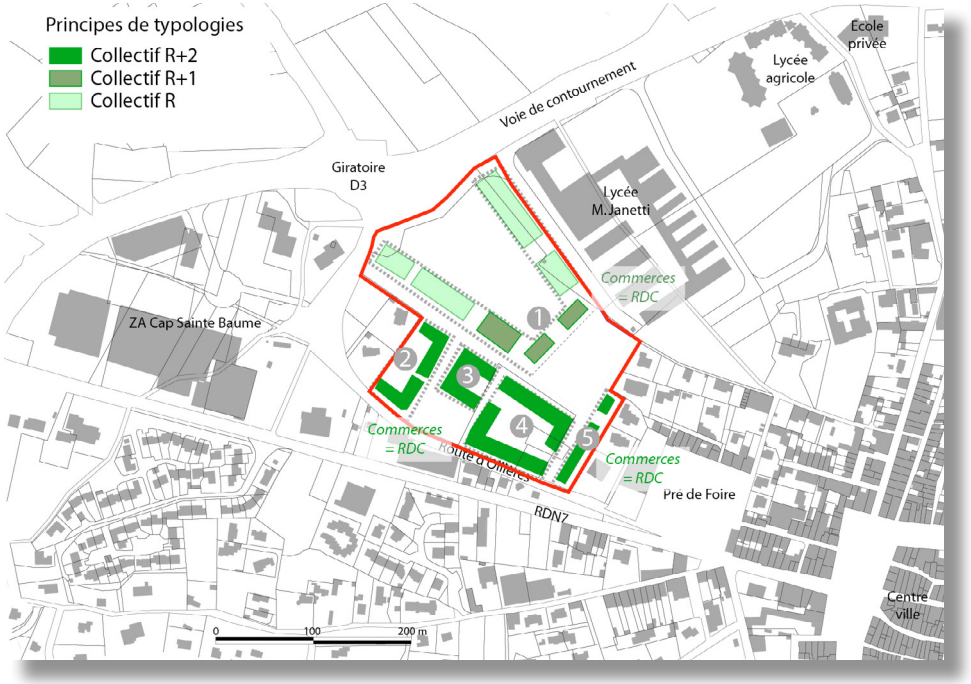




◆ *Principes architecturaux*

Le quartier Mirade accueillera des typologies variées, au regard des fonctions et usages affectés. La présente orientation vise la qualité et l'innovation architecturale, permettant d'attribuer un caractère urbain à l'ensemble.

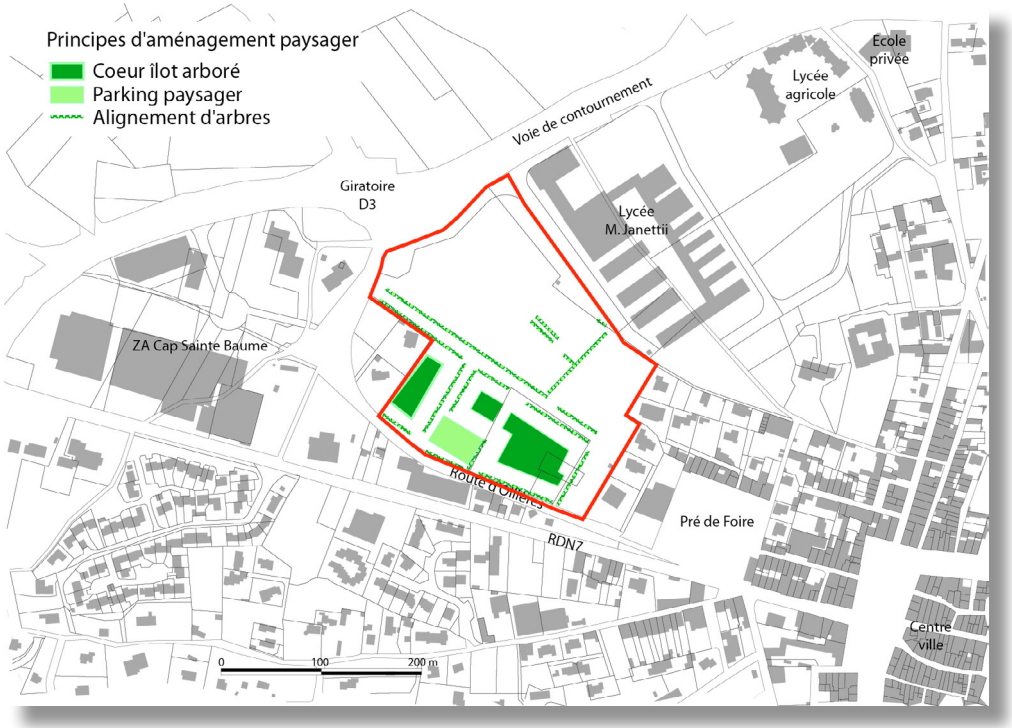
- l'îlot 1 comprendra des constructions organisées de part et d'autre de l'aire de stationnement, sous la forme de sept éléments distincts, de tailles et de hauteurs variées.
- les îlots 2 à 4 occupant la portion Sud, offriront une typologie plus résidentielle, d'une hauteur constante de trois niveaux (R+2), suivant un ordre continu et créant des coeurs d'îlots.
- l'îlot 5 se caractérisera par une typologie plus homogène, avec des constructions en alignement de voie et en ordre continu, toutes en R+2.



◆ *Principes d'aménagement paysager*

La partie Nord de Mirade étant majoritairement occupée par l'aire de stationnement, une attention particulière devra être apportée pour une insertion paysagère optimale. Dans la partie méridionale, les coeurs d'îlots formés par la structure bâtie constitueront des poumons verts et des lieux de convivialité à proximité du centre ville.

Le long des voies nouvelles, des alignements d'arbres viendront habiller ces allées urbaines et délimiterons les percées visuelles. La portion Sud de Mirade, à caractère plus résidentiel, accueillera un parking aux aménagements paysagers soignés.



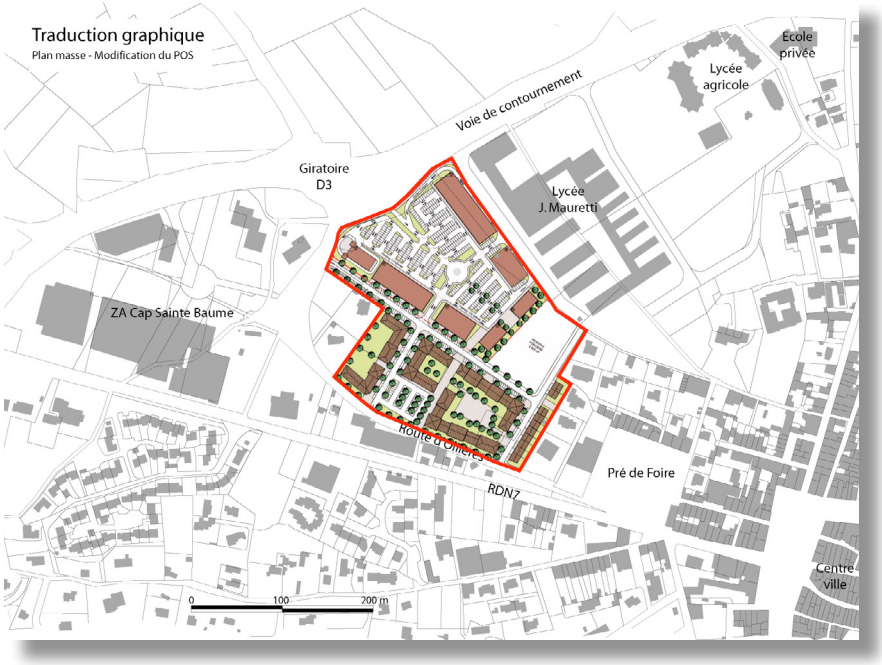
Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- → Vocation du site : mixte (habitat, commerces, services et bureaux)
- → Aménagement : organisation en cinq îlots bâtis
- → Desserte : 1 voie pénétrante et 2 voies transversales Nord/Sud
- → Forme urbaine : habitat collectif
- → Architecture : diversité des formes et volumes (de RDC à R+2)
- → Paysage : cœurs d'îlots arborés, alignements d'arbres et parkings paysagers

L'illustration ci-contre est le plan masse présenté dans la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2012. Cette cartographie présente une traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation parmi d'autres et ne constitue pas un plan masse définitif.

En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

- → Le classement du site en zone urbaine centrale de projet UBa
- → La levée des règles de prospects
- → La règle de hauteur portée à 9 mètres, suivant les principes fixés par l'OAP



3. LE DEVENIR DU SITE DES SERVICES TECHNIQUES

1.PRÉAMBULE

L'objectif premier du Plan Local d'Urbanisme de Saint Maximin la Sainte Baume est de proposer un développement en corrélation avec les efforts d'équipements, de services publics et de vitalité effectués par la commune. Ces efforts se concentrent sur le centre historique et ses faubourgs : la priorité pour la commune saint-maximinoise est le recentrage de l'urbanisation au cœur des politiques urbaines. Ces politiques sont diverses et touchent des domaines variés : le désengorgement du centre ville par l'aménagement d'un contournement routier ; la requalification d'espaces publics et l'aménagement de liaisons piétonnes ; l'entretien des équipements publics et de leurs accès ; le développement d'une offre culturelle en plein cœur de ville ; etc. L'ensemble de ces actions témoigne d'un engagement pour une qualité de vie en centre ville et participe à la construction d'une identité urbaine.

En effet, Saint Maximin la Sainte Baume, au carrefour de grands axes de communication de l'Ouest Var, constitue un pôle de centralité grandissant, tant en matière d'équipements, qu'en matière d'emplois ou en logement. En résulte une pression foncière importante et une tension du marché immobilier. Ces dernières décennies ont été marquées par un développement important, sous la forme d'extensions urbaines fortement consommatrices d'espace. Les évolutions sociales, économiques et environnementales participent à la transformation des dynamiques individuelles : l'aspiration à la maison individuelle éloignée des services et équipements ne constitue plus l'unique source de production de logement. Des produits à proximité des centralités, de taille réduite et de prix inférieurs deviennent de plus en plus prisés d'une large part de la population.

Le PLU tient compte de ce constat et intègre la nécessité d'un accroissement de la production de l'offre en logement. Consciente que les enjeux de développement communal se concentrent au cœur des tissus urbains centraux, la commune engage une démarche prospective au travers du PLU sur leurs potentialités résiduelles.
Ainsi, la commune a lancée en 2011, en partenariat avec la Région Provence Alpes Côtes d'Azur et la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA), une étude des sites à enjeux sur l'ensemble de la commune. Celle-ci a mis en évidence la possibilité d'exploiter trois secteurs stratégiques :

- le secteur Mirade, à l'Ouest du centre, en bordure de la route d'Ollières et ayant fait l'objet d'une modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) ;
- les services techniques, à l'Est du centre ;
- le secteur de la cave/supermarché.

Ces trois sites ont fait l'objet de réflexions sur leur potentiel d'évolution et d'esquisses d'aménagement. Ces esquisses d'aménagement visent une mixité des usages et des fonctions, ainsi qu'une diversité typologique des logements, principes précieux aux yeux de la commune. Afin de permettre la concrétisation de ces projets, la commune souhaite intégrer ces principes dans le Plan Local d'Urbanisme. La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objet la détermination du devenir du secteur des services techniques, classé en zone UBb au PLU. Cette OAP s'appuie sur les esquisses d'aménagement proposées dans le cadre de l'étude des sites à enjeux.

2. UN SECTEUR STRATÉGIQUE

I. Localisation et présentation

Le secteur des services techniques occupe une superficie de 15 100 m2, à 300 mètres à l'Est du centre ville. Il est aujourd'hui occupé par les services techniques municipaux et des courts de tennis, destinés à être déplacés en périphérie. Les bâtiments occupent aujourd'hui une surface de 3 730 m2. Les espaces libres sont utilisés uniquement pour le fonctionnement des services et ne présentent aucun élément végétal ou paysager à préserver.

Ce secteur est situé en bordure Nord du chemin de Saint-Simon et se trouve à proximité du boulevard de Saint-Jean et de l'avenue du 8 mai 1945 (RD 28). Le boulevard Saint-Jean constitue l'articulation entre les deux entrées de ville Est : l'avenue du 8 mai 1945 depuis la route de Bras et la nationale 7 (RD N 7) depuis Tourves. Ce maillage viaire environnant fait du site des services techniques un secteur bien desservi.

Ce site est entouré de situations urbaines très diverses :
- en pourtour immédiat : des quartiers d'habitat pavillonnaire ;
- en limite Sud : un lotissement dense (Jardins de Vaucanson) et un équipement public (pôle enfance Jean Doriac) ;
- en bordure Ouest : les faubourgs du centre ville.



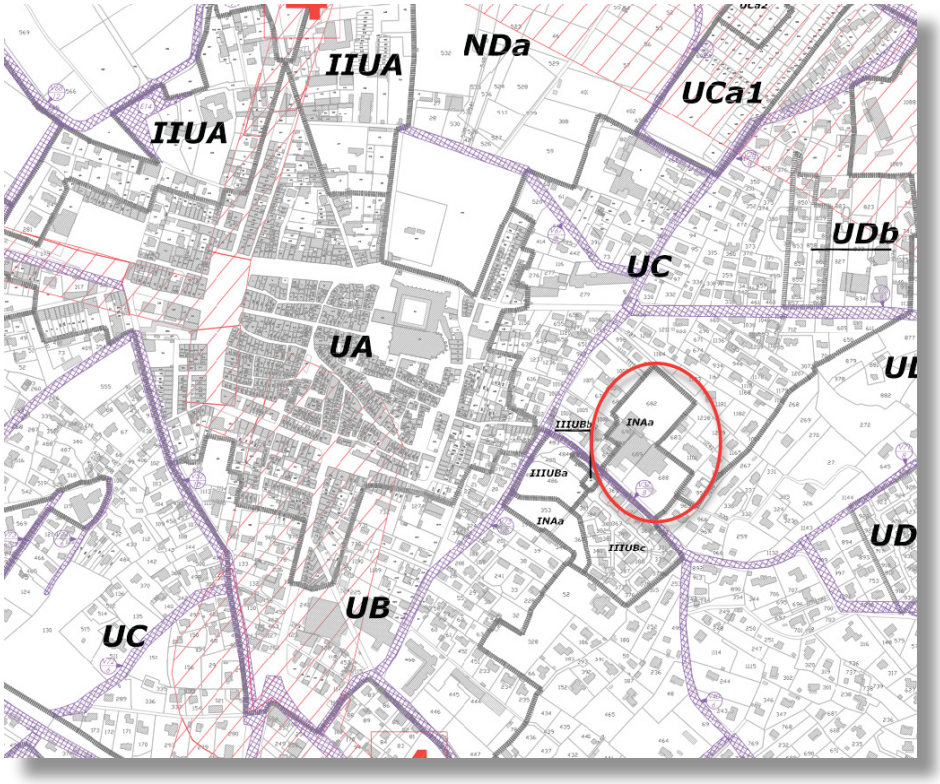
II. L'héritage réglementaire

Le Plan d'Occupation des Sols classait ce secteur en zone 1NAa, soit une zone peu équipée et destinée à une urbanisation future organisée. Le règlement de la zone spécifiait que :

- elle était réservée à l'implantation de logements, de services et d'équipements liés à l'habitat ;
- constituant l'extension de la partie centrale, elle avait vocation à accueillir un tissu urbain dense et mixte ;
- les constructions devaient respecter un recul de 5 m. par rapport à l'emprise de la voie ;
- la hauteur des constructions était limitée à 9 m. ;
- le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'était pas réglementé.

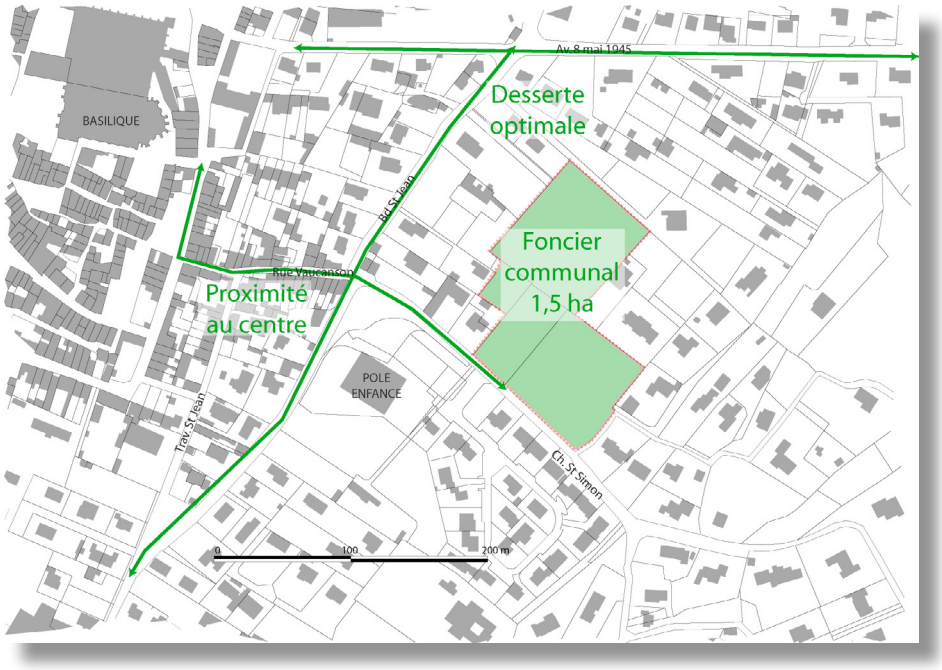
Ces dispositions réglementaires laissaient la possibilité de réaliser un projet d'ensemble, sous réserve que les constructions soient raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable.

Le Plan Local d'Urbanisme maintient la vocation de mixité du secteur, mais apporte des éléments de concrétisation du projet.
Il vise la réalisation prochaine d'une opération sur le site des services techniques et définit les conditions de son urbanisation.



III. Potentiel d'évolution

Le site des services techniques constitue un secteur stratégique de par sa proximité au centre ville, sa desserte optimale, son emprise foncière et l'absence de contraintes environnementales.



◆ De la proximité au centre :

Le site se trouve à 500 mètres de la place de l'Hôtel de Ville, soit environ 5 minutes à pied. Voisin d'un équipement de petite enfance récent, l'ensemble des cheminements piétons alentours sont aménagés et de qualité. La liaison du site au centre s'effectue par la rue Vaucanson, bordée par des constructions en alignement de voirie et bâties en ordre continu. Cette configuration indique l'entrée dans l'enceinte centrale dense, où le piéton est prioritaire. De ce fait, les liaisons vers les principaux équipements publics du centre (Hôtel de Ville, Maison de la Jeunesse et des Associations, les écoles, le pôle culturel, etc.) peuvent être aisément effectuées en modes doux. Cette considération implique une réduction des déplacements motorisés en centre ville.

◆ De la desserte optimale :

Les entrées Est du centre se situent à moins de 700 mètres du site des services techniques : 300 mètres de l'avenue du 8 mai 1945 et à 700 m. de la RDN7. La présence d'un parc de stationnement relais en face des services techniques témoigne de la localisation stratégique. Ce parking compte une centaine de places de stationnement destinées aux usagers du pôle enfance, mais également aux visiteurs du centre ville. Il bénéficie aujourd'hui d'une fréquentation et d'une rotation satisfaisantes.

◆ De son emprise foncière :

Le principal atout de ce site est la maîtrise foncière par la commune. Cet atout permet d'envisager un dessein ambitieux pour ce site. Bien que près d'un quart de l'emprise des services techniques soit aujourd'hui bâti, le déplacement des bâtiments ne pose pas de problème majeur. Ce site n'accueillant que les locaux administratifs et assurant les fonctions de dépôts, le déménagement n'implique pas de travaux de dépollution. Avec le retrait de ces bâtiments, il s'agit de 1,5 hectare en continuité du centre, qui peut être utilisé pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

◆ De l'absence de contraintes environnementales :

En plein cœur de tissus urbains déjà constitués, le site des services techniques n'est aucunement concerné par une quelconque protection environnementale. Il compte actuellement des espaces libres utilisés pour l'entrepôt de matériel et le garage des véhicules municipaux. Aucun élément paysager ou végétal n'a été relevé. L'unique contrainte est la proximité de constructions d'habitations en limite Est, qui ne doivent pas être perturbées par l'arrivée de nouvelles constructions.

3. OPTIMISER LES DENTS CREUSES

I. Un projet architectural et urbain ambitieux

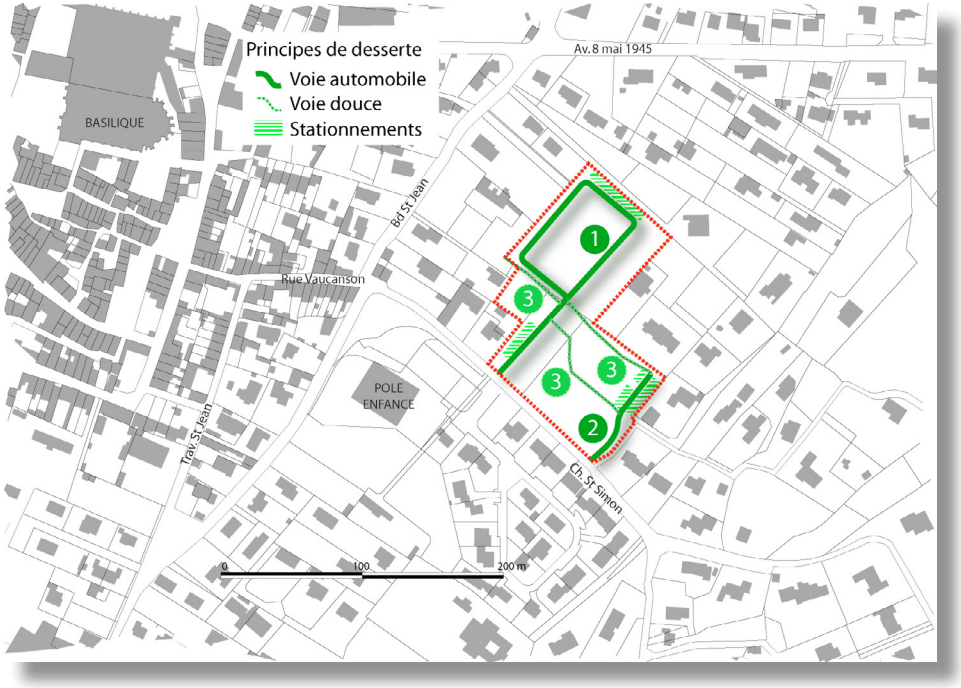
Au regard de sa situation, des enjeux en matière de développement communal et de l'évolution des besoins de la population, il apparaît évident que le secteur des services techniques doit accueillir un projet dense, visant l'optimisation du foncier. L'évolution des savoir-faire et de la culture urbaine permet de proposer des typologies denses qui soient créatrices de valeur architecturale et urbaine.
L'ambition pour ce site est donc la réalisation d'un projet d'habitat, visant une mixité des typologies, variant entre de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire. Cette diversité typologique permet de varier l'offre en proposant tant des appartements que des maisons de ville. La multiplicité des formes urbaines offre des typologies d'espaces libres différentes, comme des jardins privatifs en fond de parcelle ou des parcs collectifs.

- *Principes de desserte*

La desserte du site devra s'effectuer au travers de deux accès depuis le chemin de Saint-Simon uniquement.
Un premier axe sur l'aile Ouest (1), profonde de 145 mètres, desservira sous forme de bouclage les îlots Nord.
Un second axe sur la portion Sud-Est (2) proposera une desserte en impasse pour l'îlot Sud.

Ces deux axes accueilleront des usages mixtes : voitures et piétons. De ces deux voies principales se détacheront des liaisons piétonnes (3) entre parcs de stationnement et îlots bâtis.
Une voie douce pourra également être envisagée entre la voie Ouest et le boulevard St Jean.

Trois poches de stationnements latéraux devront être aménagées : l'une en bordure de l'axe 1 ; une autre à l'extrémité Nord du site et une troisième de part et d'autre de l'axe 2.

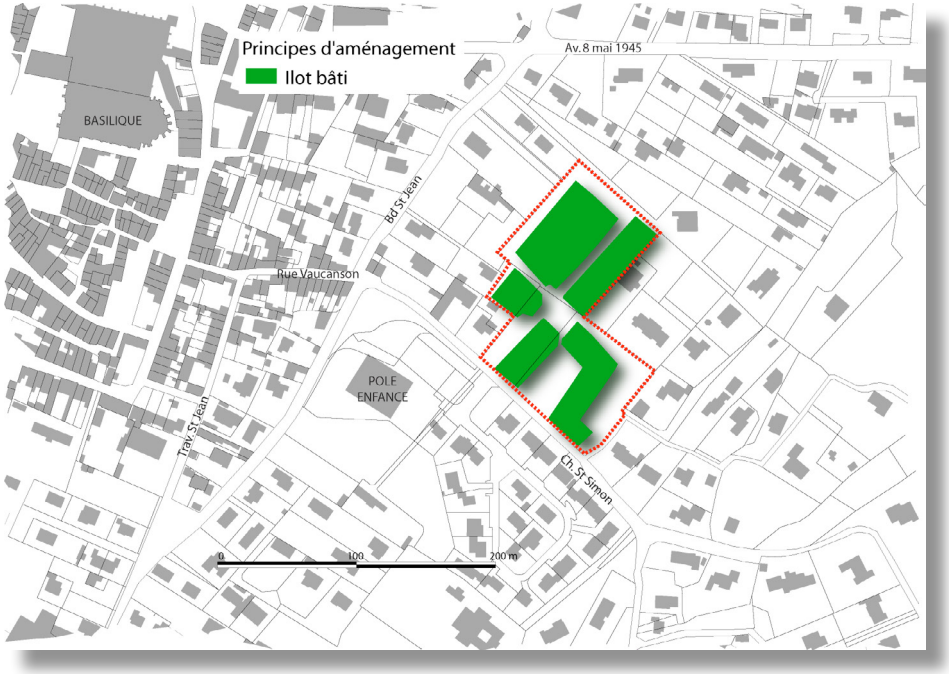


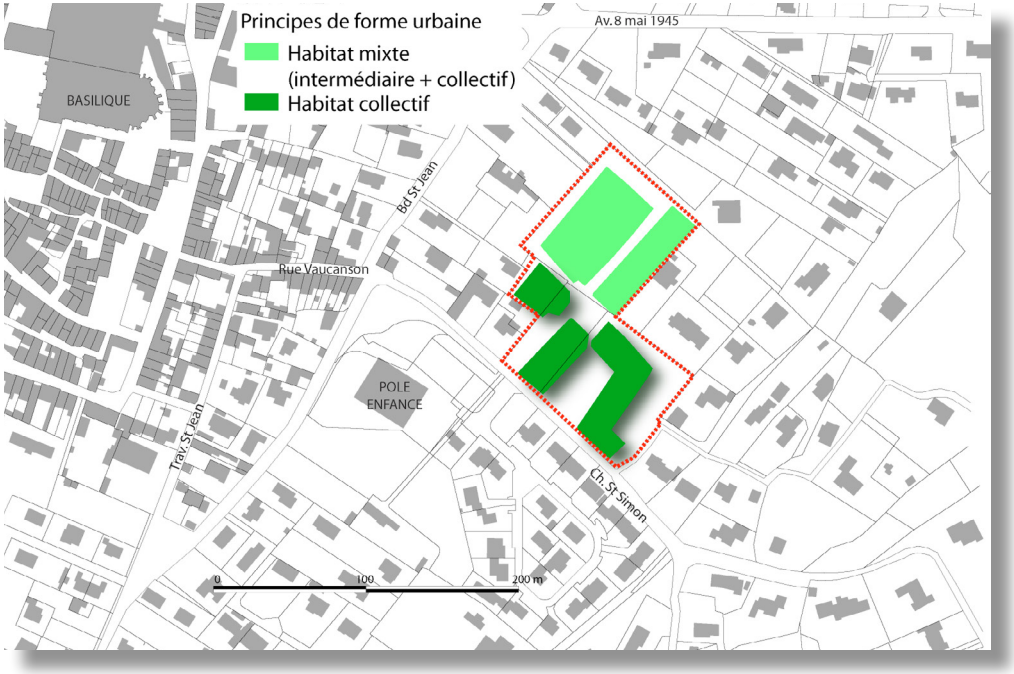
- *Principes de vocation par îlots et de morphologie urbaine*

Suite au déplacement de bâtiments existants, cinq nouveaux îlots devront être créés. L'ensemble de ces îlots accueillera une vocation résidentielle exclusivement.
En terme de type d'habitat, le site accueillera deux typologies :
- de l'habitat intermédiaire au Nord, sous la forme de maisons en bande en front de rue ;
- de l'habitat collectif au Sud, sous la forme d'un ensemble d'appartements.

Les maisons en bande occuperont l'avant des parcelles, créant des cœurs d'îlots ouverts et dédiés aux jardins privatifs. Afin d'affirmer le caractère urbain du secteur, les constructions, alignées d'une limite séparative à une autre et implantées en alignement de rue, s'élèveront à trois niveaux (soit R+2). Des décrochés de façades et de jeux de volumétrie permettront de diversifier les formes architecturales et caractériser les unités bâties.

L'habitat collectif s'organisera sous la forme d'un ensemble bâti découpé en trois segments, proposant des expositions des logements variées. Cet ensemble s'élèvera également sur trois niveaux (R+2) et inclura des variations volumétriques, évitant l'image de « bloc bâti » parfois généré par les logements collectifs.





◆ *Principes architecturaux*

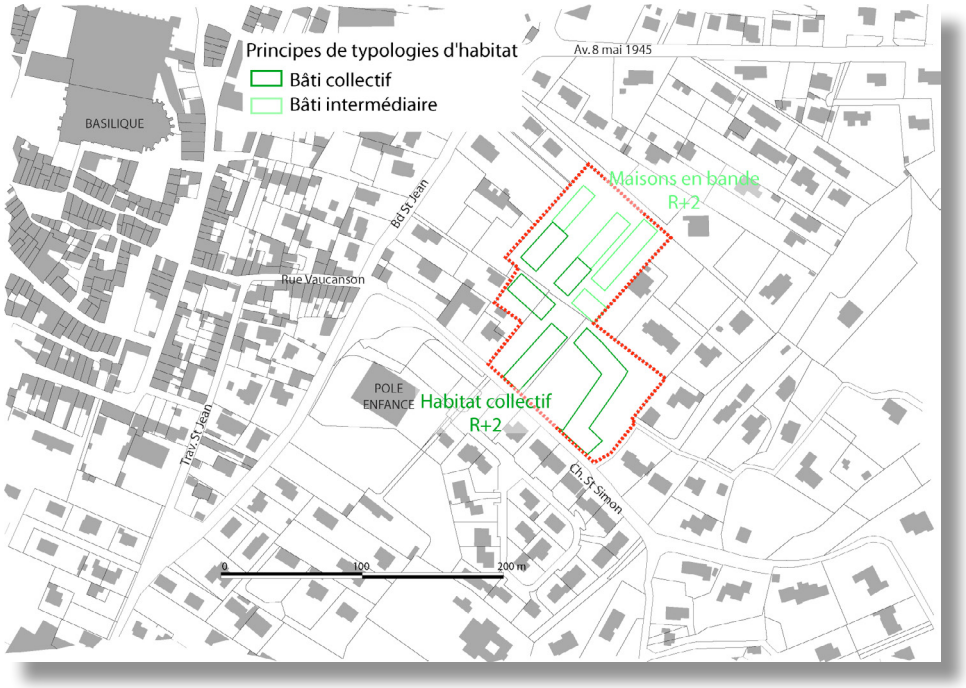
Le site doit proposer une offre diversifiée, constituant une alternative à la maison individuelle prédominante à l'échelle communale, de qualité. La réalisation de l'opération s'accompagnera d'une réflexion sur les innovations en matière d'intégration architecturale.

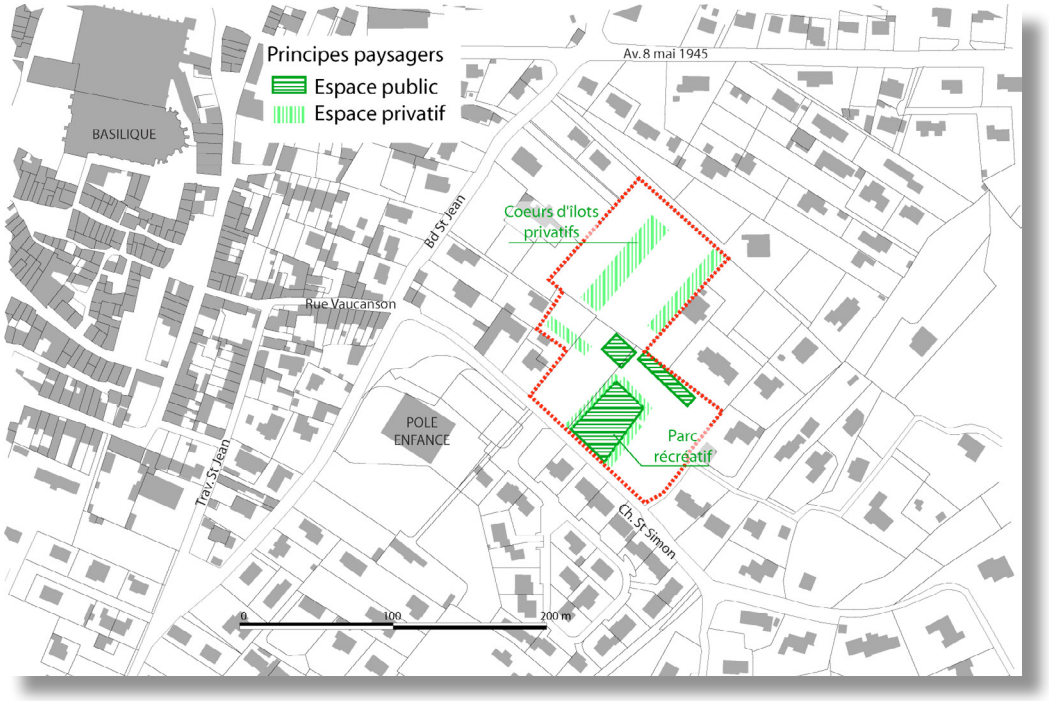
Par ailleurs, le projet devra répondre à des objectifs de maîtrise de consommations d'énergies (isolation performante), de recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermie), de gestion de la ressource en eau (systèmes de récupération des eaux de pluie, parkings perméables) et d'insertion dans un circuit de valorisation des déchets (dispositif de collecte et de tri des déchets ménagers).

◆ *Principes d'aménagement paysager*

La densité du quartier permet de libérer des espaces verts privatifs et collectifs. Ces espaces seront des lieux de détente et de convivialité. Un parc récréatif occupera la partie Sud du site, à destination des habitants, mais également aux usagers du pôle d'enfance.

Dans les espaces publics, les essences végétales locales seront privilégiées, afin de limiter les consommations en eau et faciliter leur entretien.

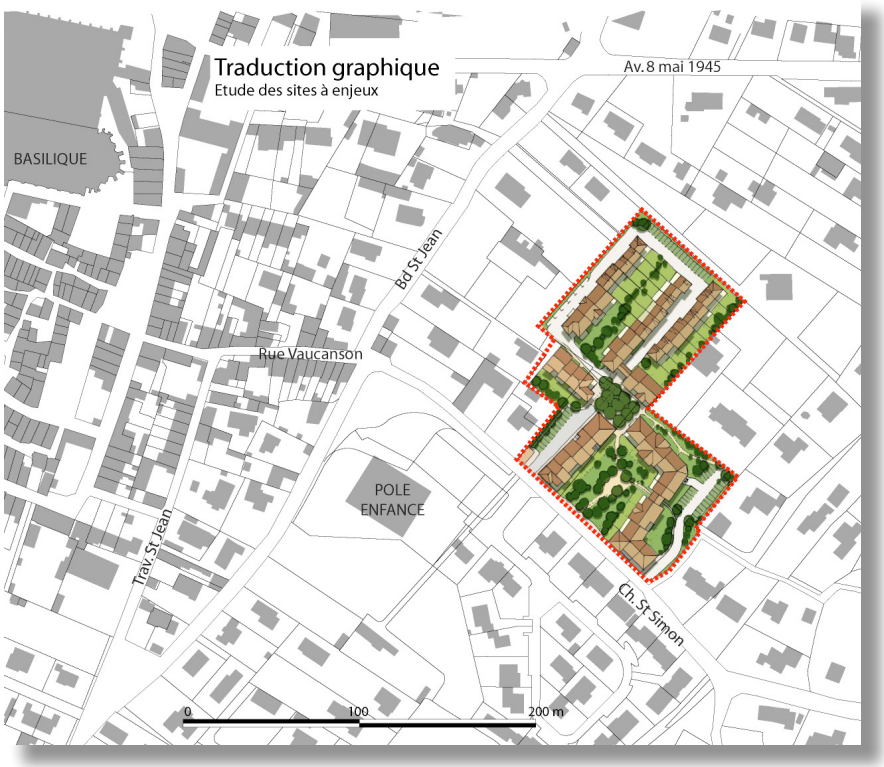




Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

→ Vocation du site : résidentielle
→ Aménagement : organisation en cinq îlots bâtis
→ Desserte : structuration du quartier de voies d'accès à usage mixte (voiture et piétons) ; définition de liaisons douces
→ Forme urbaine : habitat intermédiaire au Nord et habitat collectif au Sud
→ Architecture : innovations pour l'intégration paysagère et objectifs environnementaux
→ Paysage : aménagement d'un parc au Sud et dégagement de jardins privatifs au Nord

L'illustration ci-contre présente le plan masse présenté dans le cadre de l'étude des sites à enjeux. Il ne s'agit que d'une cartographie informative sur le potentiel de ce secteur et sur une hypothèse de spatialisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



En termes réglementaires, cette orientation aura pour conséquence :

→ Le classement du site en zone urbaine centrale de projet UBb
→ La levée des règles de prospects
→ La règle de hauteur portée à 9 mètres

II. Une vision programmatique

L'ambition première de ce projet est la création de nouveaux logements. La densité visée par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet d'optimiser et valoriser le foncier et ainsi assurer le financement de l'opération. Suivant les principes précédemment évoqués, le site accueillera :
- dans le secteur Nord : 19 unités d'habitations, soit 1 800 m2 de surface de plancher ;
- dans le secteur Sud : 133 appartements, soit 8 700 m2 de surface de plancher.

Au total, le secteur des services techniques comprendra 152 logements soit 10 500 m2 de surface de plancher.

Un autre objectif poursuivi par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est le développement d'une offre en habitat, aujourd'hui déficitaire sur la commune : les logements locatifs, notamment sociaux. La situation de crise économique et de rareté du foncier sont à l'origine de l'évolution des pratiques individuelles : réduction des dépenses immobilières, réduction des dépenses en transport individuel, recherche de produits plus compacts. La commune souhaite participer à la diversification de l'offre en logement et à la mise en place d'un parcours résidentiel sur la commune.
De plus, le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA) fixe des objectifs ambitieux en matière de production d'habitat, notamment en locatif social.

En ce sens, sur l'ensemble de ces nouveaux logements, différents modes opératoires devront être utilisés :
- logements libres ;
- logements aux prix maîtrisés ;
- logements locatifs sociaux (LLS).

Sur l'ensemble de la zone UBb du PLU, une servitude de mixité sociale, au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, impose que 30% de la capacité totale d'habitat soit affectée à de l'habitat à caractère social.

4. LE DEVENIR DU SITE CLOS DU ROQUES

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 prohramme. 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.

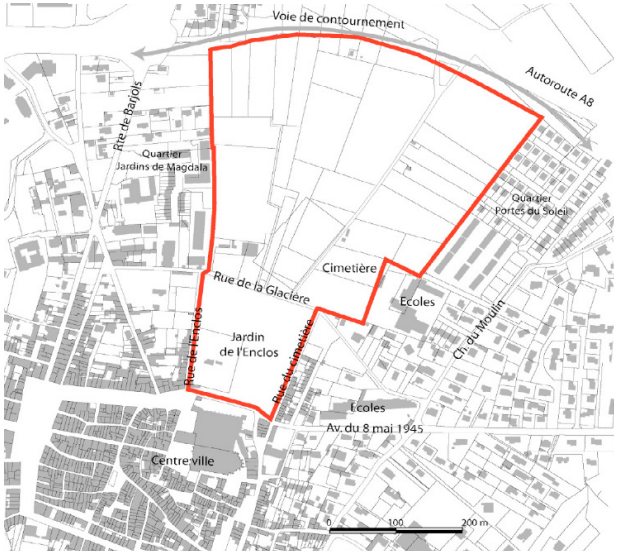
Si de prime abord les règles de protection passées ont pu paraître contraignantes, force est de constater qu'elles ont encouragé la conservation du site et permis d'éviter la constitution d'un étalement urbain désorganisé. Cette préservation permet aujourd'hui d'envisager un projet global, enrichi et 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.

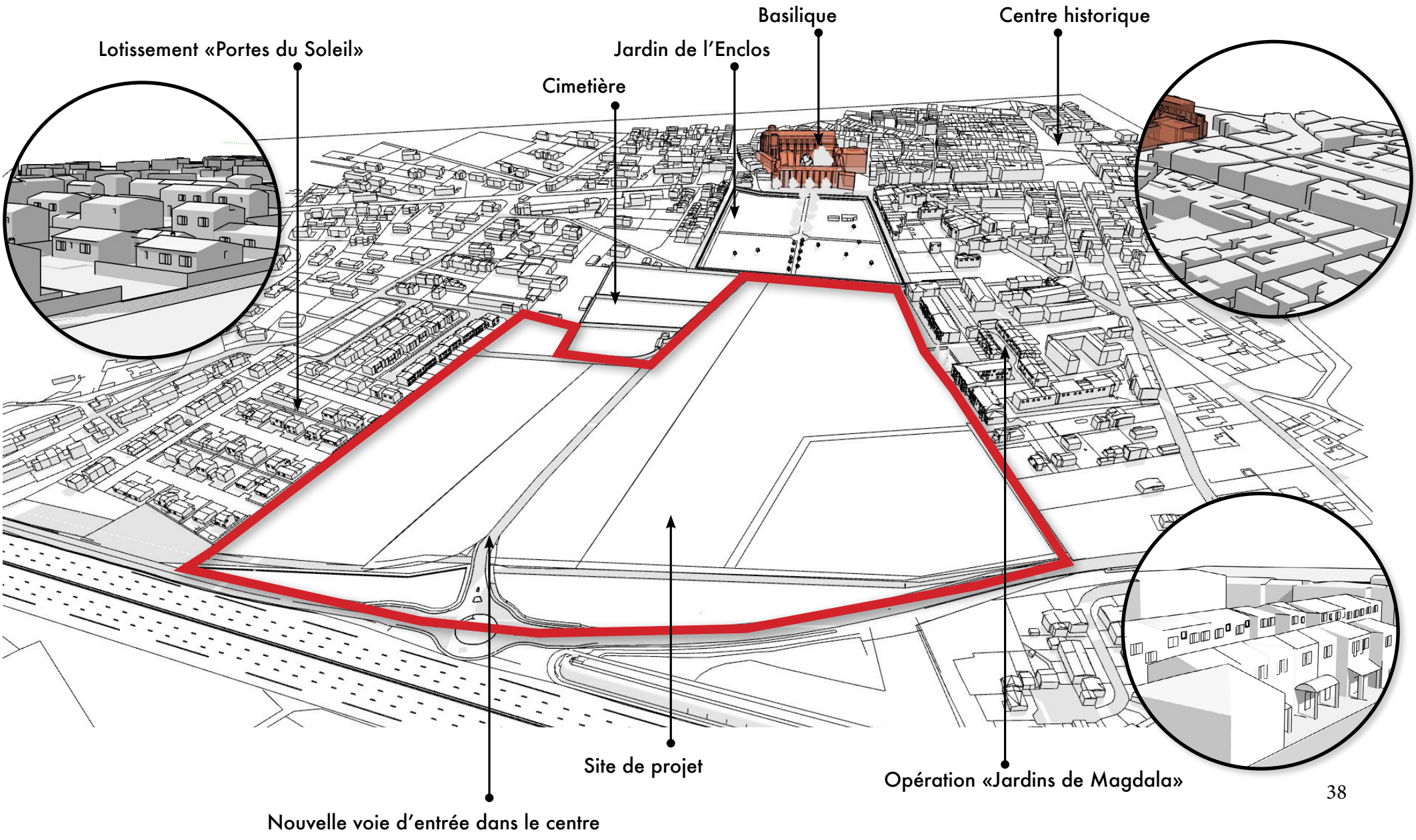


UNE ZONE PEU QUALITATIVE

DÉLAISSÉS



OAP : VISUALISATION DU SITE D'ÉTUDES

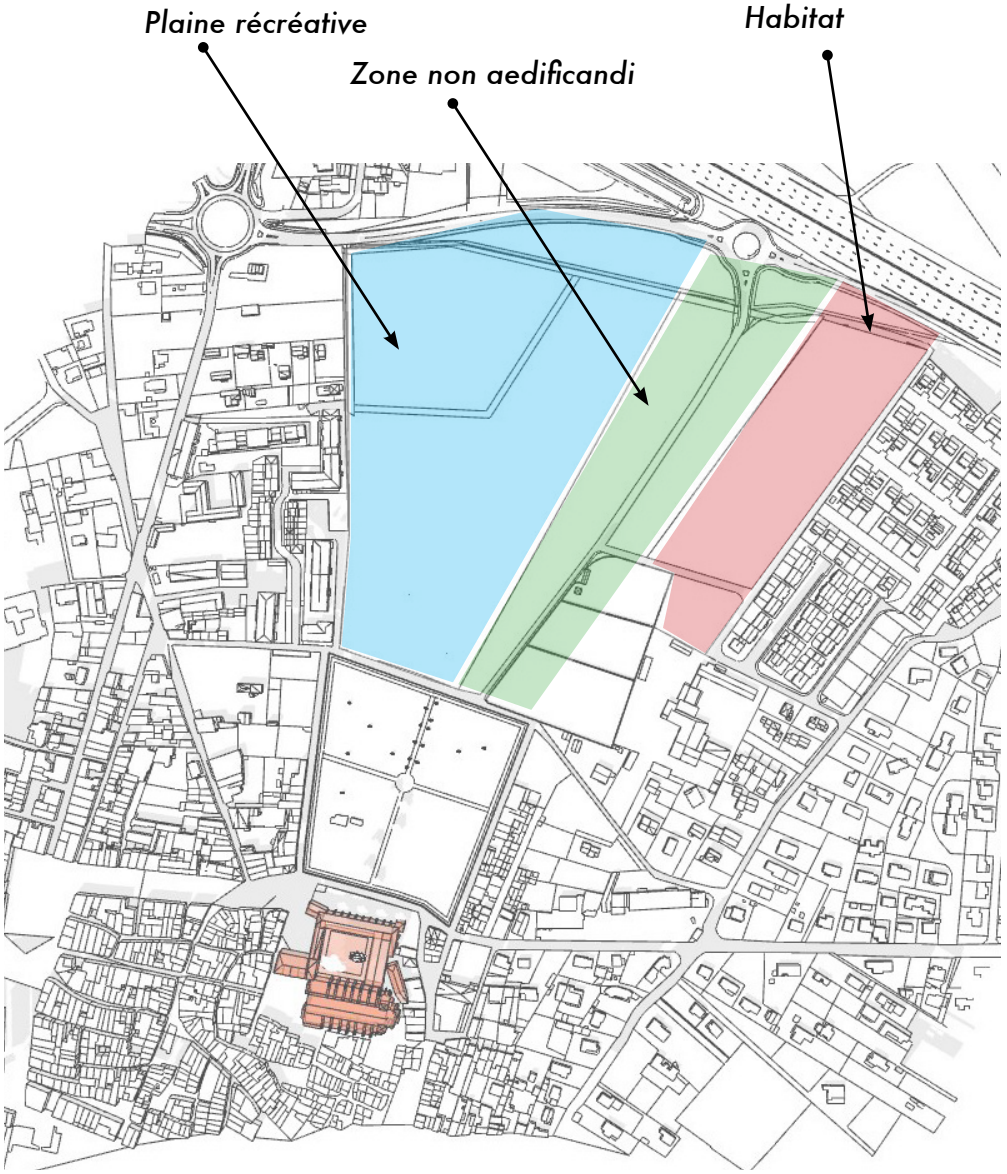


OAP : UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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.

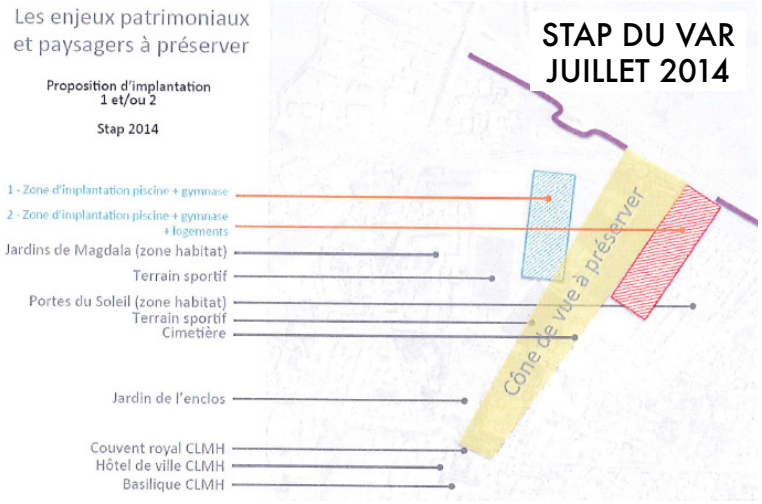


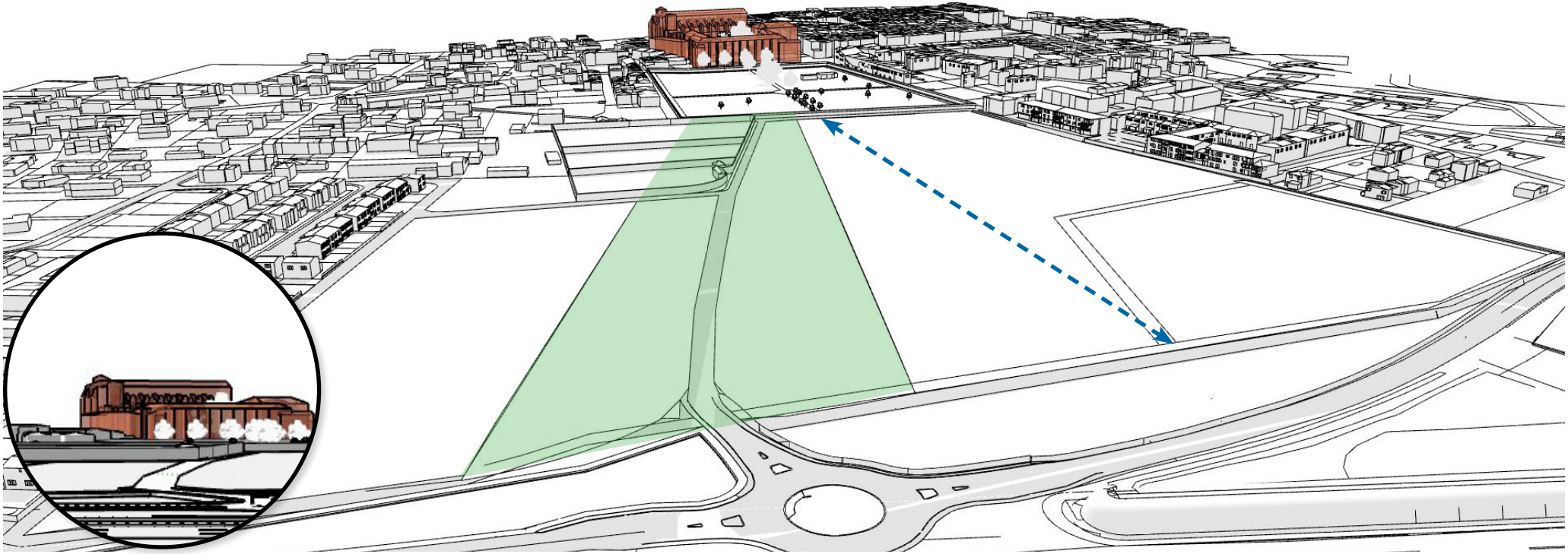
ORGANISATION GLOBALE DU PROJET

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.

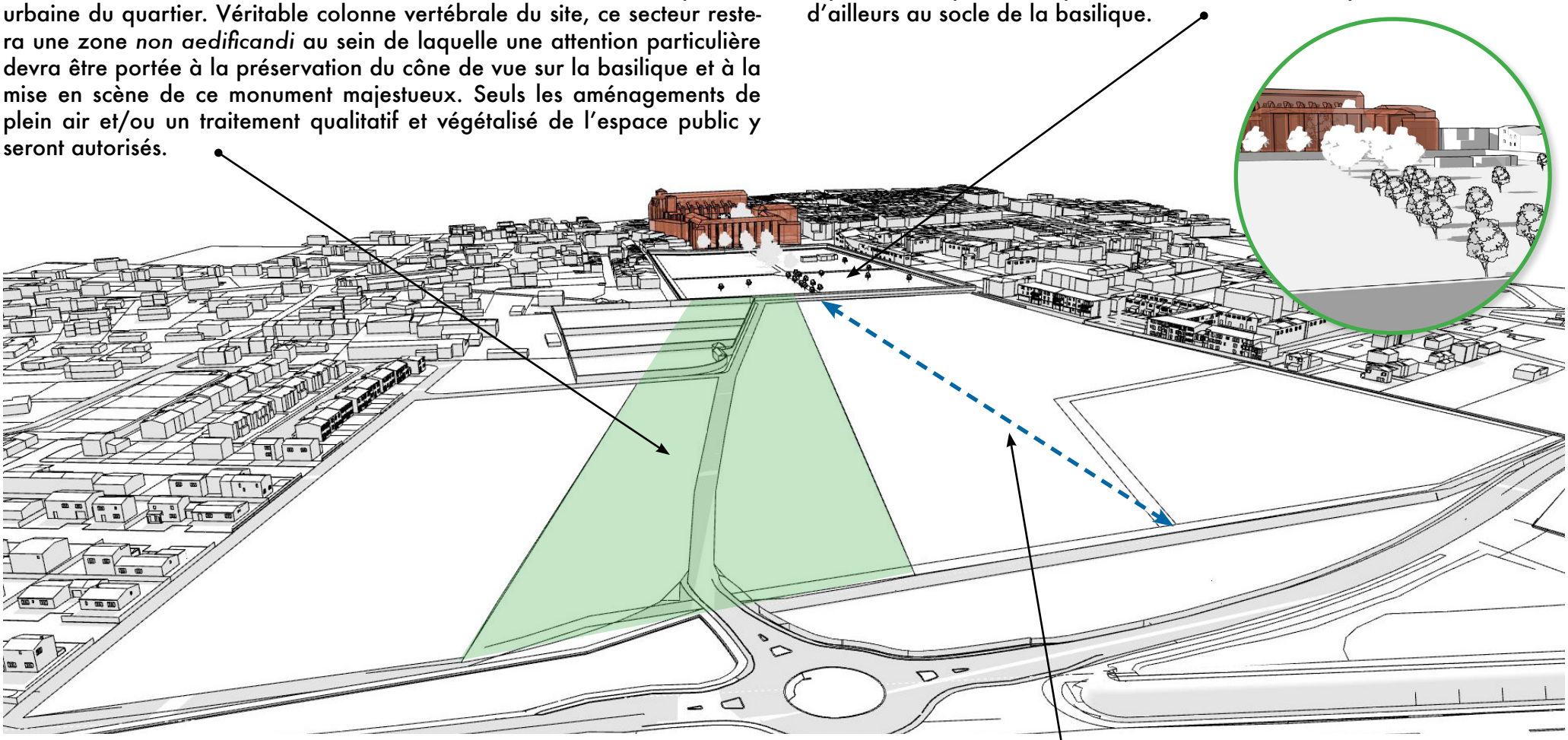




OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

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 ce situe d'ailleurs au socle de la basilique.

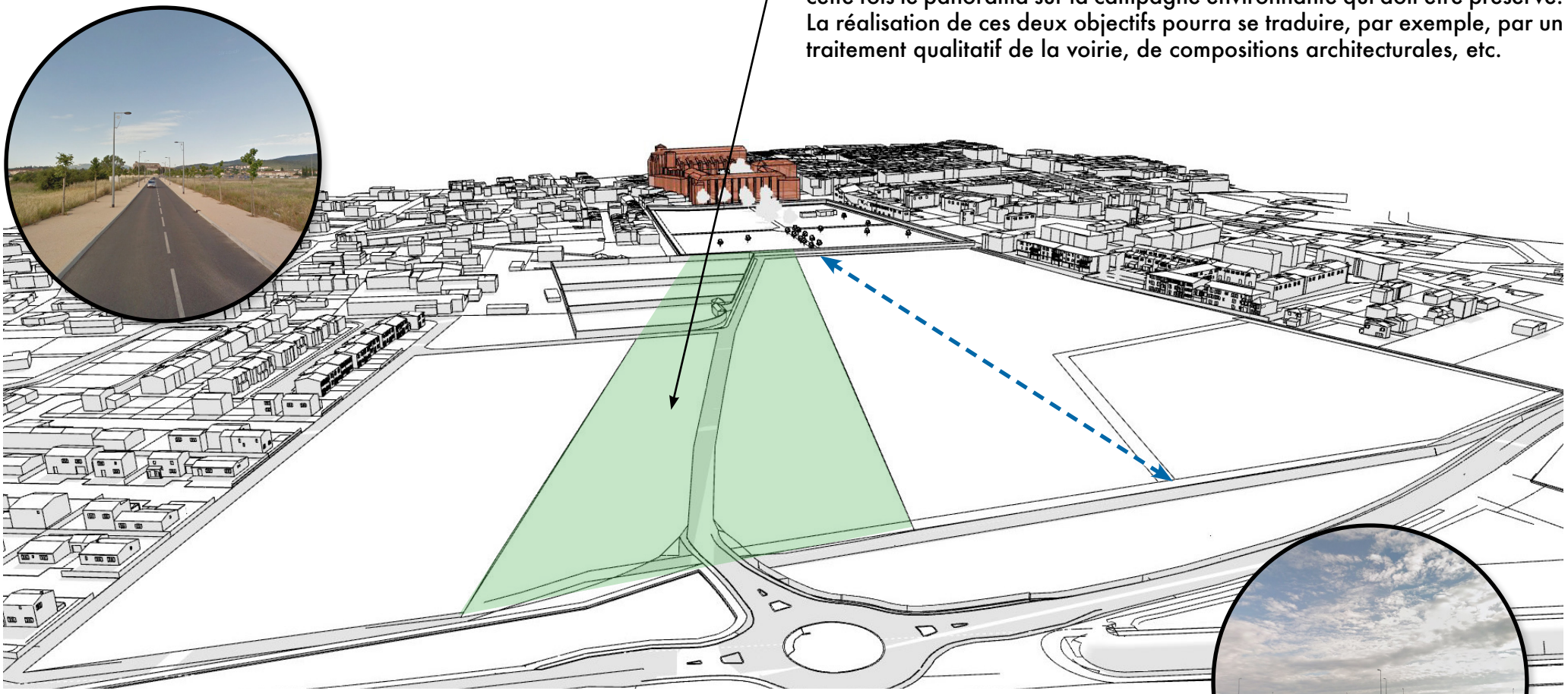


Le prolongement et la mise en scène de l'axe historique partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière apporterait une valeur ajoutée à l'ensemble urbain de la plaine sportive. Le prolongement symbolique de l'axe par un travail sur les liaisons, espaces publics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

OAP : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET VALORISATION DU PAYSAGE

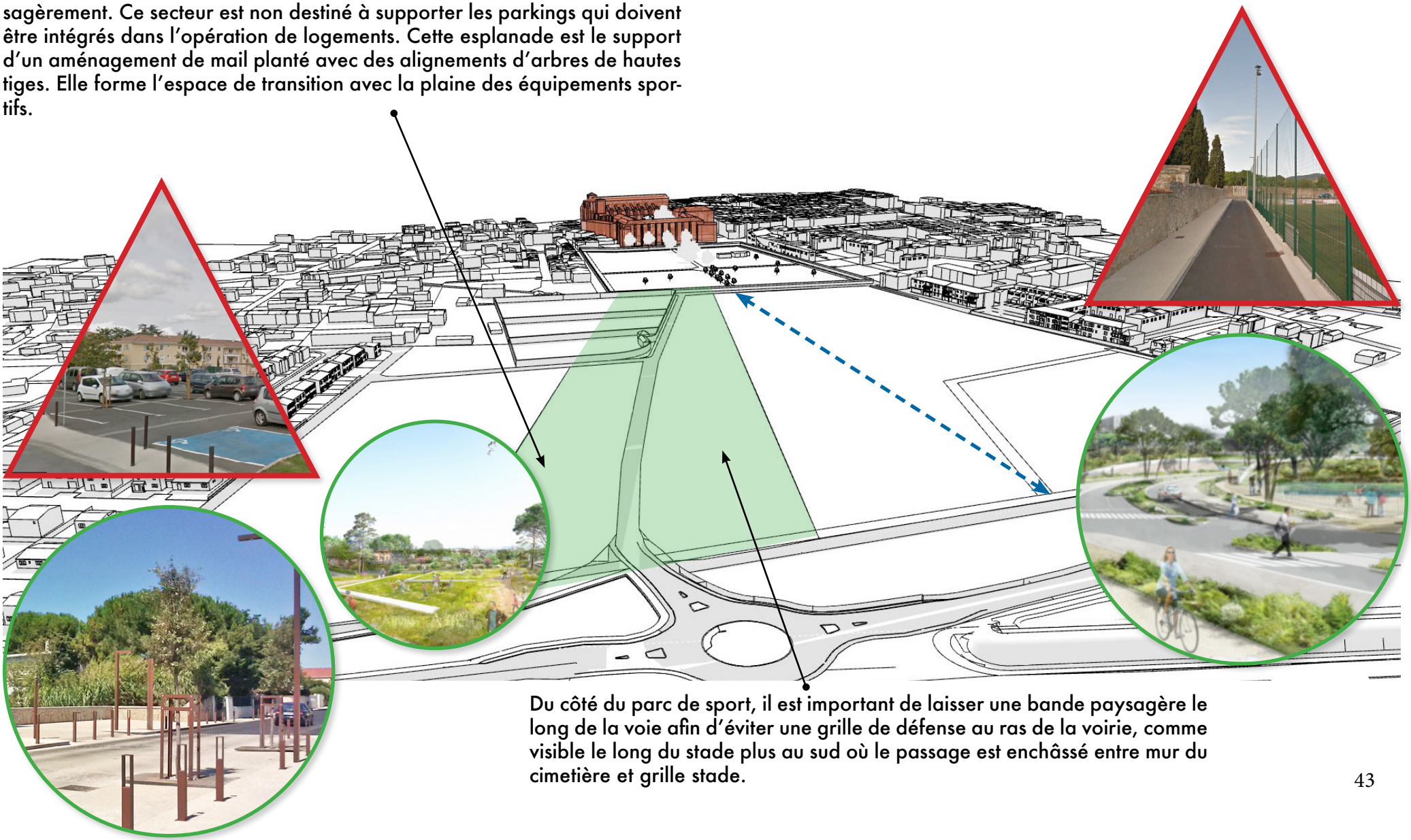
La mise en scène de l'entrée de ville devra chercher à produire un habile jeux de perspective. Pour éviter l'actuelle impression de vide, l'espace public pourra être tenu par du bâti.

Les éléments aménagés de part et d'autres 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

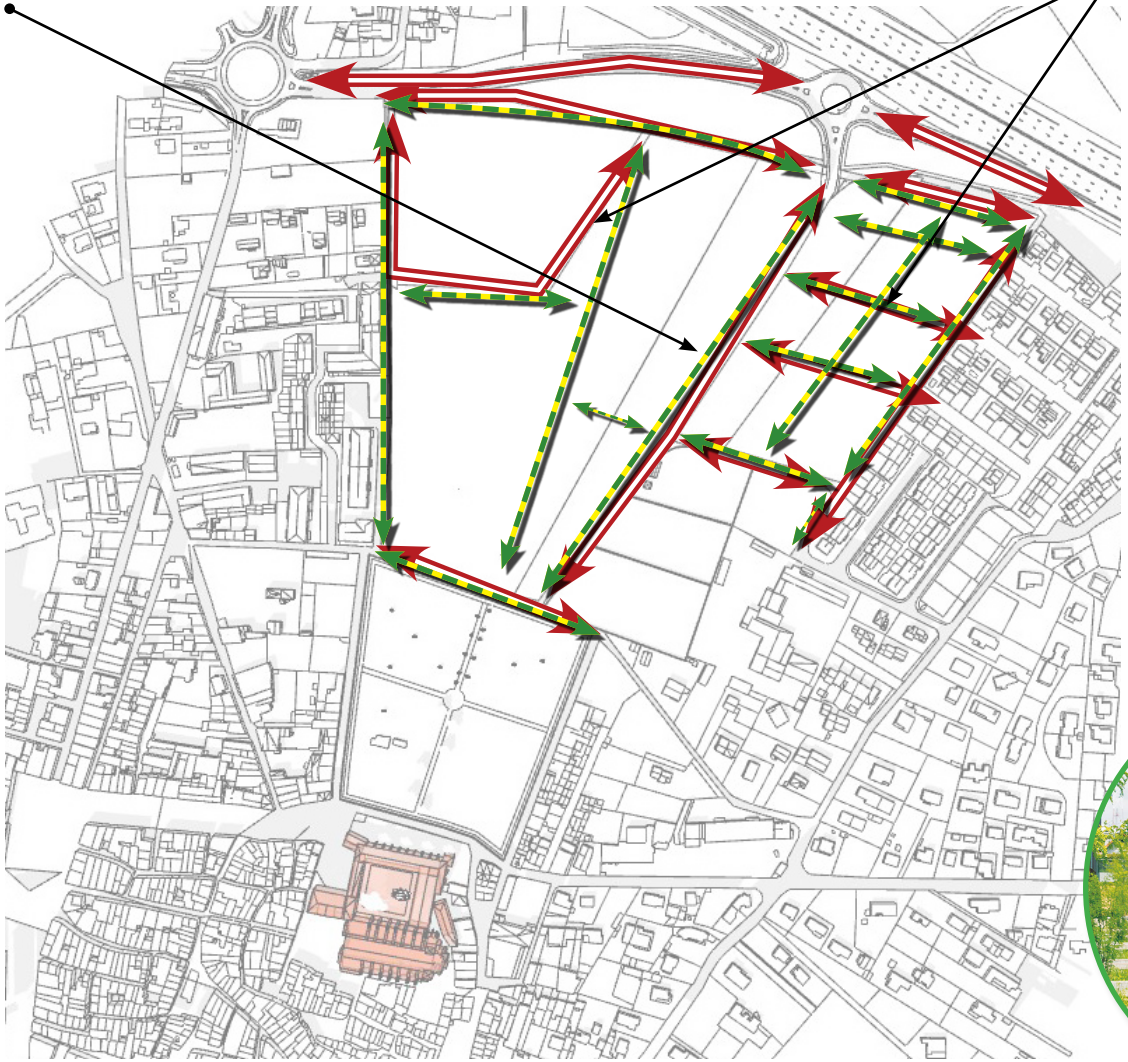
OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

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 jeux 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.



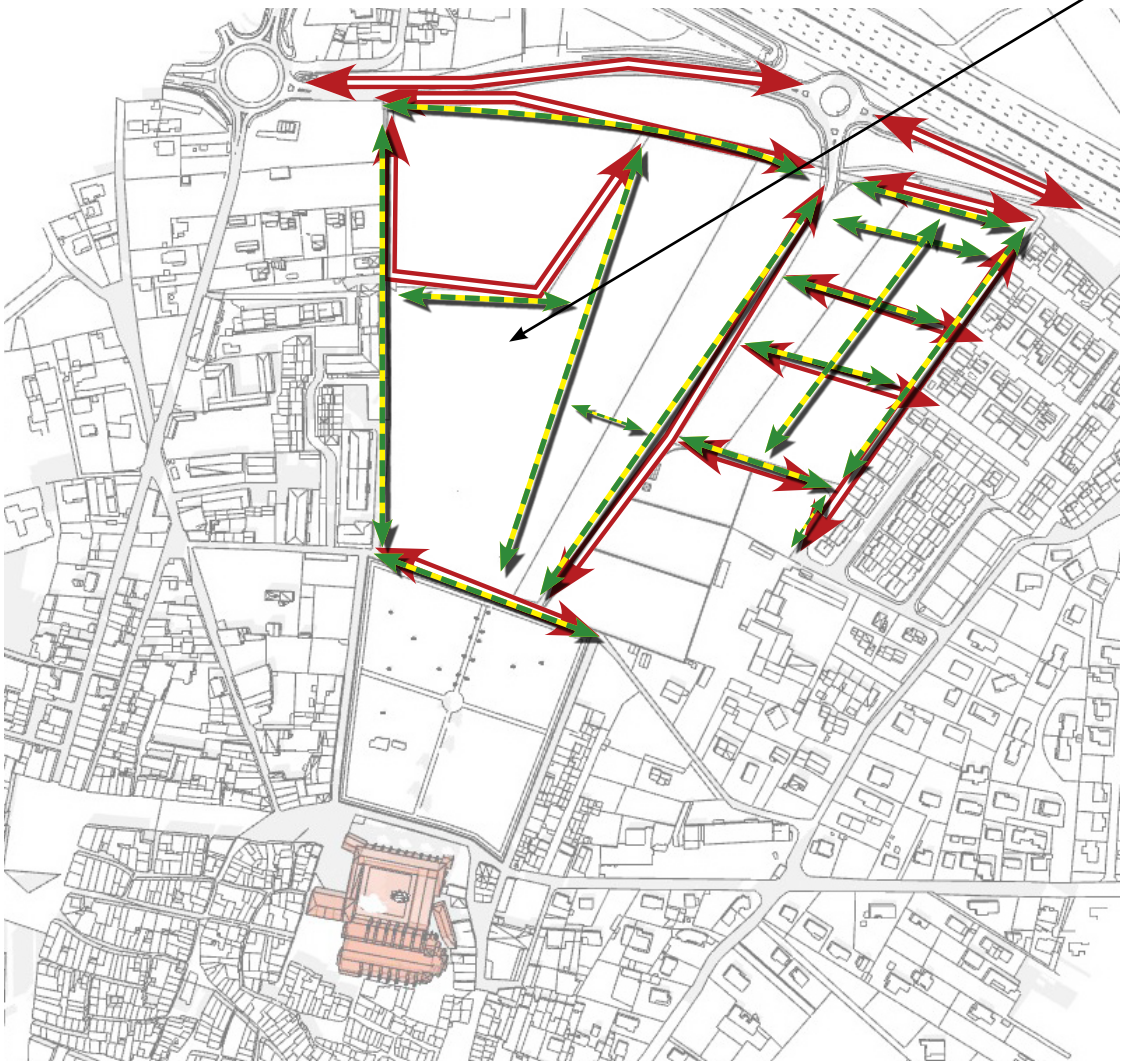
OAP : LA STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DES DÉPLACEMENTS AU COEUR DU PROJET

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





Concernant les stationnements sur l'espace de la plaine de jeux, le système doit concourir à un impact minimum en usant de 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.

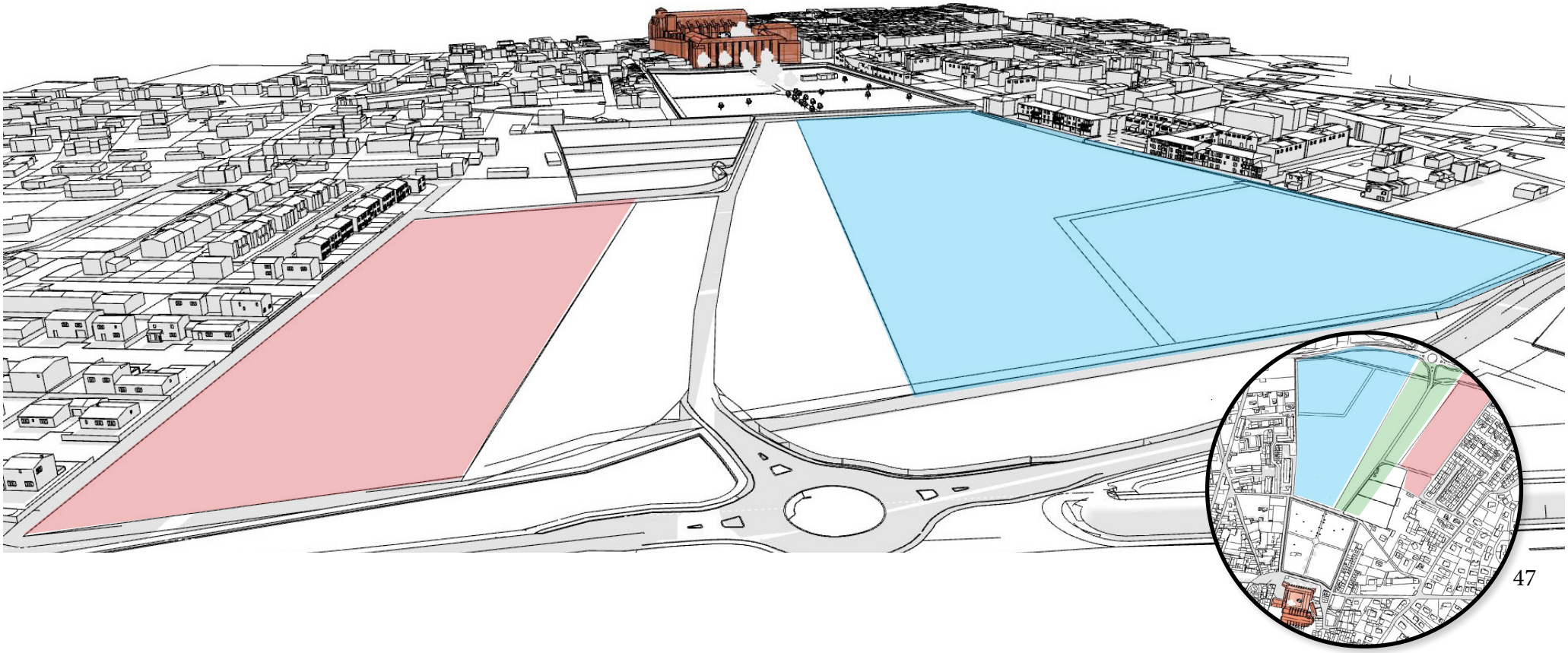


OAP : UN TISSU URBAIN À COMPOSER

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.



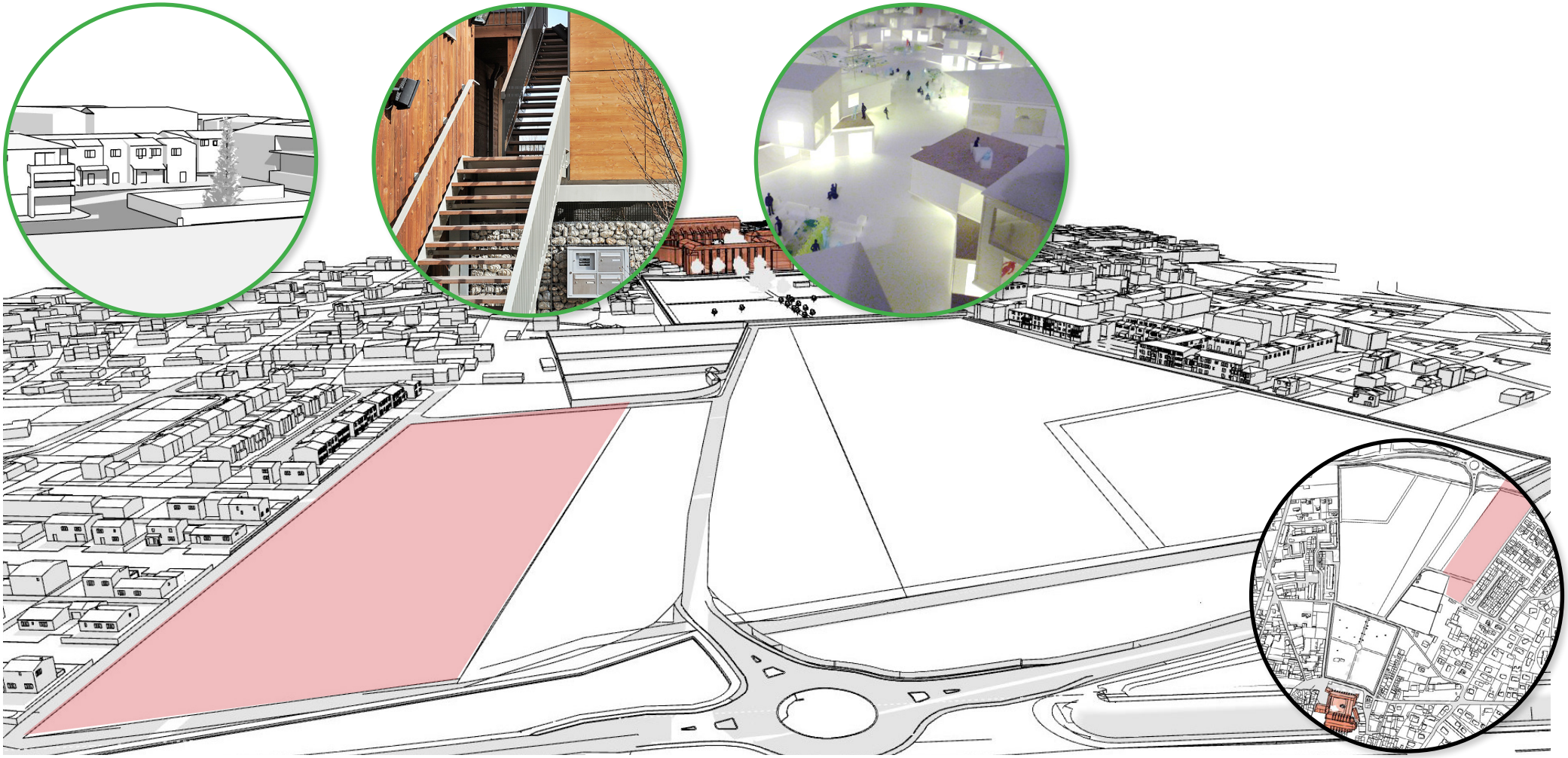
OAP : UNE OPÉRATION D'HABITAT EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN

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.



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.

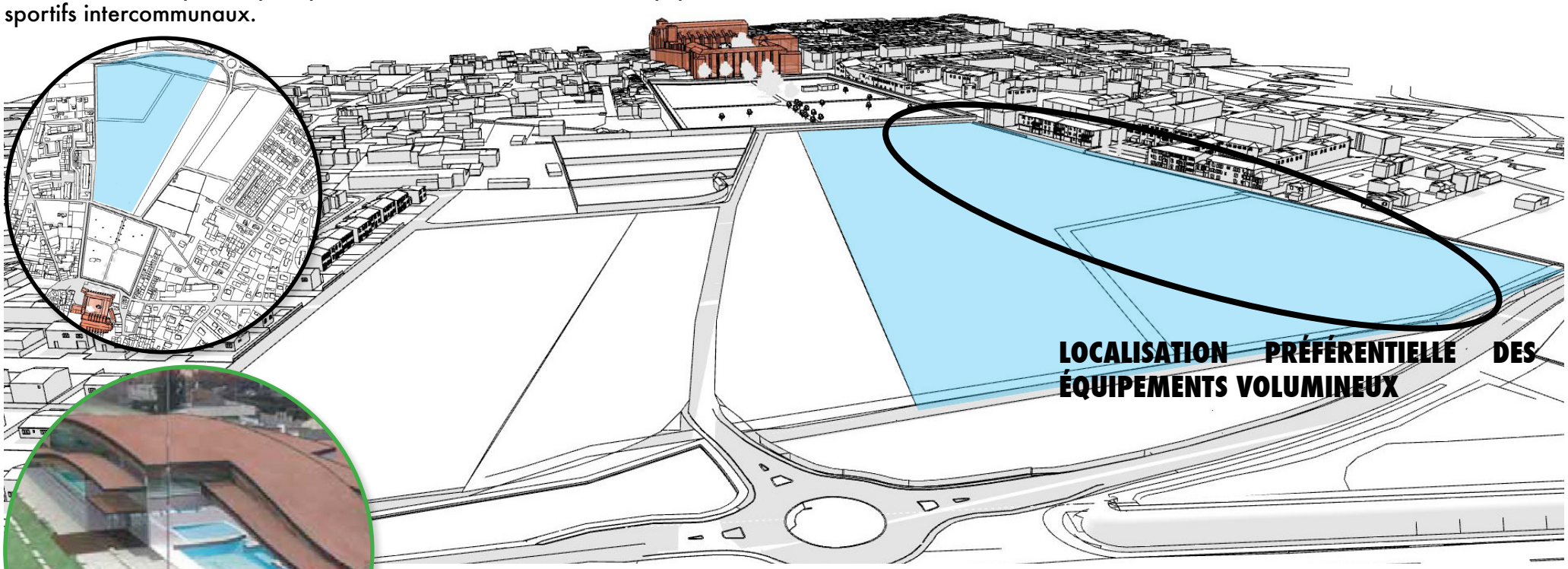
Cette opération devra compléter la trame urbaine avoisinante. La continuité et l'amélioration des échanges et déplacements sur le site et avec les secteurs proches devront être assurées (continuités viaires, douces, etc.). Le stationnement devra être assuré proportionnellement au nombre de logements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

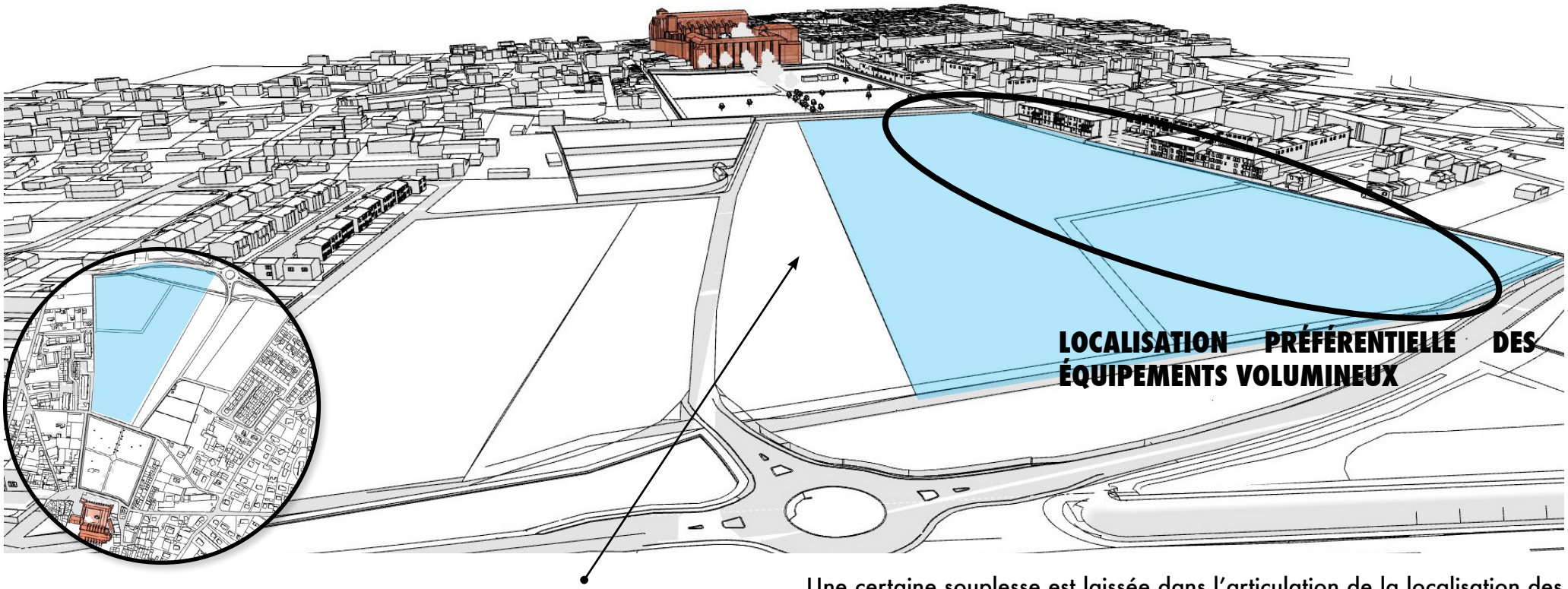
Les volumes des équipements devront rester à l'extérieur du cône de vue vers la basilique sans dépasser coté plaine de jeux et rester situés dans l'épure du terrain d'entraînement en terre battue.
La masse des équipements sportifs sera intégrée architecturalement et paysagèrement, par les volumes à morceler, 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.





Extraits étude STAP juillet 2014 / Exemple de réalisation : Piscine Le Puy en Velay - piscine semi-enterrée - Chabanne et Partenaires

OAP : INTEGRATION ARCHITECTURALE DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS



Une bande paysagère sera laissé 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.

5. DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES

1.PRÉAMBULE

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Maximin la Sainte Baume structure les espaces urbains en cinq zones urbaines :

- la zone UA, à caractère central et recouvrant l'intégralité du centre historique et de ses faubourgs ;
- la zone UB, constituée d'îlots distribués autour de la zone centrale UA et accueillant des projets denses et stratégiques ;
- la zone UC, formant la première couronne périphérique et composée d'un tissu pavillonnaire aux densités variables ;
- la zone UD, située en périphérie Sud du centre et formant un tissu d'habitat pavillonnaire peu dense ;
- la zone UE, formée de quartiers d'habitat diffus et étendus, de développement limité.

Cette structuration urbaine s'inscrit dans la recherche d'une logique de densités dégressives avec l'éloignement au centre ville. Pour chacune de ces zones urbaines, une vocation précise est attribuée, avec un corps de règles lui correspondant. Le PLU est un outil de prospective sur le développement futur de la commune et traduit la volonté communale sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation. Le choix défendu par l'équipe municipale est de participer au recentrage de l'urbanisation et à la définition de limites claires à l'urbanisation. Les efforts doivent se concentrer sur la réflexion sur le potentiel de renouvellement urbain des espaces urbains déjà constitués.

La zone UA, en grande partie constituée par l'enceinte médiévale, est composée d'un tissu urbain dense, avec des constructions hautes, à l'alignement de voirie et occupant les parcelles d'une limite séparative à une autre. Le potentiel de renouvellement se traduit donc par la réhabilitation d'anciens logements, par la démolition reconstruction de certains îlots ou encore par l'exploitation de terrains inoccupés. Ces hypothèses doivent bien sûr être explorées en vue de l'optimisation de ce quartier central, mais ne constituent pas un foyer important en matière de production d'habitat.
Deux quartiers composent la zone UB : le quartier du Deffends et le quartier d'entrée de ville Ouest. Ces deux quartiers étant d'ores et déjà denses (tous deux présentent des typologies d'habitat dense, soit sous la forme d'habitat collectif, soit sous la forme d'habitat intermédiaire), ne constituent pas un enjeu majeur en matière de production d'habitat. A l'inverse, les sous secteurs de la zone UB représentent les principaux sites de projets d'habitat pour les dix prochaines années : la zone UBa, à Mirade, accueillera un secteur mixte, alliant l'habitat aux activités commerciales ; les zones UBb et UBc feront l'objet d'opérations d'habitat intermédiaire et collectif.
En zones UD et UE, constituées de quartiers d'habitat pavillonnaire peu denses ou d'habitat diffus, le PLU attribue une fonction résidentielle qui n'a pas vocation à être intensifiée. Pour des raisons d'éloignement aux équipements publics, aux services et aux commerces, de dessertes ponctuellement difficiles et dans le cas de la zone UE, à l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, le PLU ne place pas ces secteurs comme stratégiques en matière de développement urbain. Dans ces deux secteurs, les possibilités d'évolutions sont maintenues, mais ne favorisent pas leur intensification urbaine.

Qu'en est-il de la zone UC ? Cette zone, représentant la frontière entre des secteurs denses et des tissus urbains lâches, a t-elle vocation à être figée en l'état, ou à être densifiée. Quel est le rapport de cette zone à la centralité ? Doit-elle accueillir le niveau de densité d'une première couronne urbaine, ou doit-elle désamorcer cette densité pour annoncer l'entrée dans des quartiers résidentiels ?
L'enjeu de cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de déterminer la vocation de ce secteur, d'en expliquer la traduction en terme de développement urbain et d'apporter des outils réglementaires garantissant la réalisation de ce développement.

2. LA ZONE UC : UN POTENTIEL D'ÉVOLUTION NON NÉGLIGEABLE

I. Localisation

La zone UC constitue la ceinture Est et Sud du centre ville, formant un arc de cercle, sur une superficie de 132 hectares, dont 89 hectares situés à l'Est du centre. Elle est limitée à l'Est par la route départementale RD 560A, liaisonnant la sortie d'autoroute A8 à la route de Marseille et au Sud par la voie ferrée.

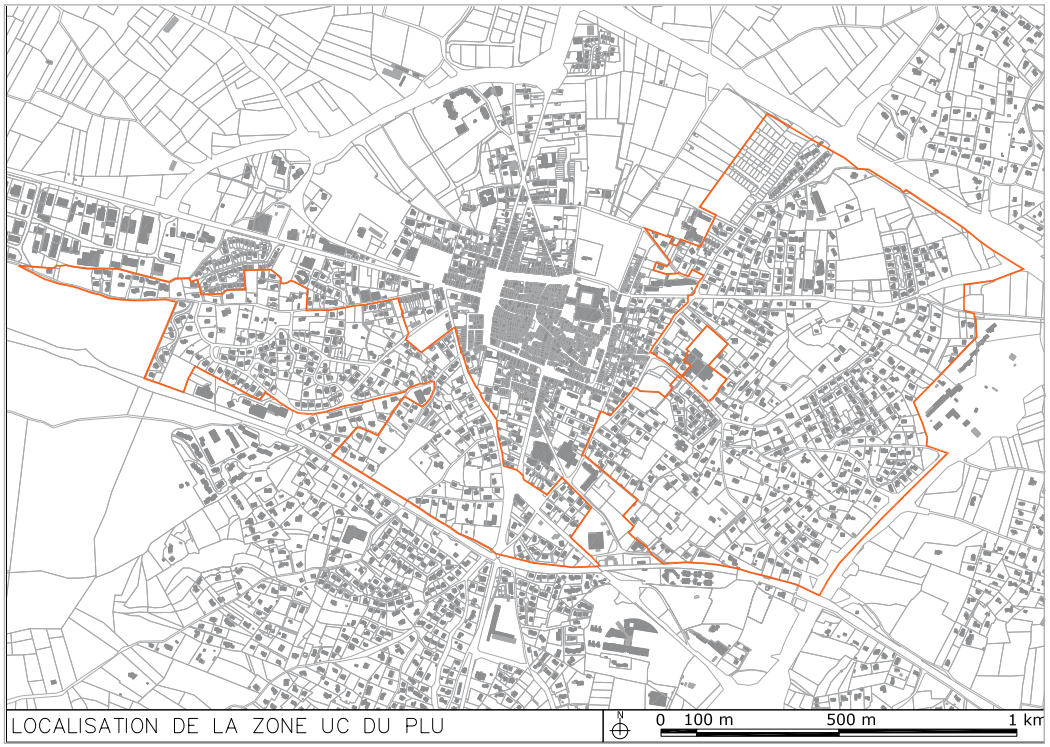
Ce secteur est adossé à des zones de densités et de morphologies très variées :

- la zone UA, où les constructions occupent l'intégralité de la surface parcellaire et se caractérisent par des hauteurs élevées ;

- les sous-secteurs de la zone UA (anciennement classés en zone UB), caractérisés par des densités variables, mais avec de nombreuses continuités bâties, en alignement de voirie ;

- la zone UB, composée de tissus urbains disparates et variés, allant de l'habitat collectif, aux lotissements denses, en passant par des maisons individuelles.

Cette grande variété de typologies et de morphologies participent de la richesse d'une ville et permet une mixité dans les usages et les fonctions.



II. L'héritage réglementaire

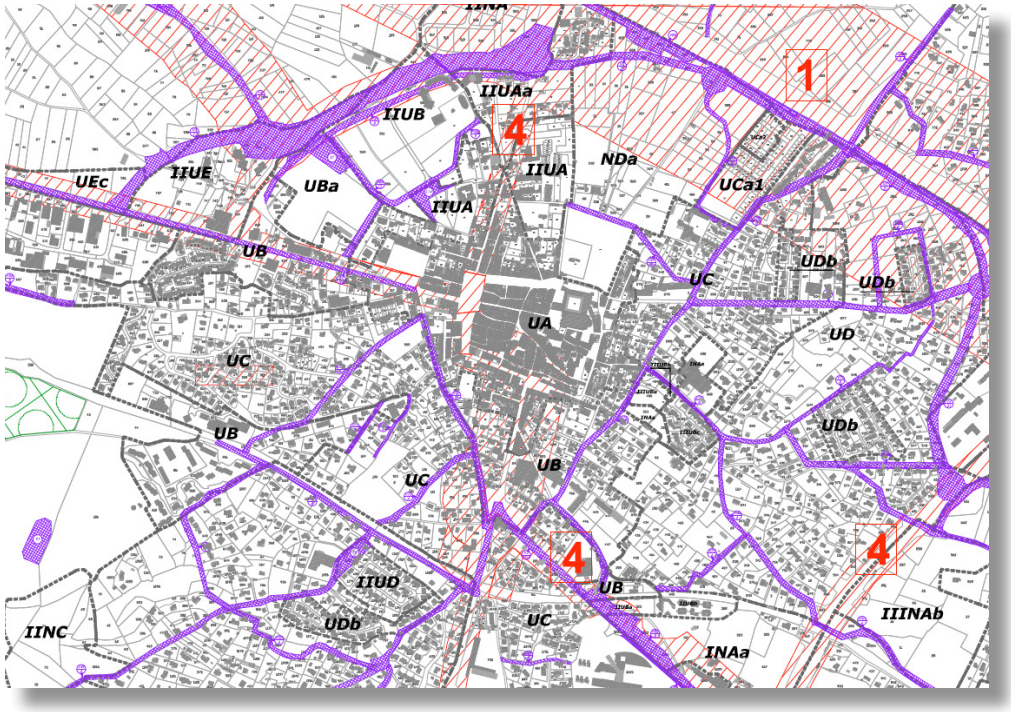
La zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le regroupement de différentes zones du Plan d'Occupation des Sols (POS). Le POS classait cette grande couronne Est/Sud en partie en zone UB, pour partie en zone UC et pour partie en zone UD.

La zone UB du POS, représentant une portion mineure de la zone UC du PLU (secteur Saint-Jean), avait une vocation centrale, affectée essentiellement à l'habitat et aux services.

Elle était régie par le corps de règles suivants : l'absence de règle de superficie minimale des terrains ni d'emprise au sol, une hauteur plafonnée à 9 mètres et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,5.

La zone UC du POS se définissait comme une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités, où l'essentiel des constructions étaient bâties en ordre discontinu. En termes réglementaires, les terrains étaient soumis à une règle de superficie minimale (800 m2 en cas de division et 1 200 m2 en cas de non raccordement), à une emprise maximale des constructions de 30%, à une hauteur limitée à 7 mètres et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,3.

Extrait du Plan d'Occupation des Sols de Saint Maximin La Sainte Baume



La zone UD du POS, représentant la partie Est de la zone UC du PLU, était à vocation résidentielle d'habitat, de services et d'activités, où les constructions sont établies en ordre discontinu. Dans cette zone, s'appliquait une règle de superficie minimale (1 200 m2 en cas de non raccordement ou de division de propriété), une emprise au sol de 25% maximum, une hauteur maximale de 7 mètres et un COS de 0,20.

III. Typo-morphologie

Résultant du regroupement de zones aux réglementations différentes, la zone UC recouvre des réalités urbaines diversifiées.
Concernant les formes urbaines rencontrées, il est possible d'identifier quatre grandes familles : les lotissements très denses, les lotissements denses, l'habitat pavillonnaire dense et l'habitat pavillonnaire peu dense.
Les lotissements très denses sont localisés au Nord de la zone UC, circonscrits entre les écoles et l'autoroute A8. Il s'agit d'un secteur occupé par des maisons individuelles de format réduit (80 m2 en moyenne), implantées sur des lots de petite taille (200 m2 en moyenne). Les constructions sont à vocation d'habitation uniquement et se caractérisent par une architecture de maisons pavillonnaires « standards ». Dans une logique de rentabilisation foncière, la grande majorité de habitations sont jumelées voire accolées les unes aux autres. Les revêtements et les toitures marquent une certaine homogénéité et les hauteurs varient entre du plain-pied et du R+1. La structure foncière est régulière et résulte d'opérations de remembrement, puis de redécoupage sous forme de lots à bâtir. Ces lots réguliers comptent parmi les plus petits de la zone UC. Le système viaire se présente sous la forme d'un maillage orthogonal, avec des dessertes en impasse.

Les lotissements denses sont disséminés sur l'ensemble de la zone UC. Marqués par une structure parcellaire moins uniformisée que dans le premier cas, ces lotissements sont constitués de tènements polygonaux, de taille médiane. Il s'agit de construction à usage d'habitation, sous la forme de pavillons individuels, disposés en ordre discontinu majoritairement. Disposés au cœur de parcelle, les habitations laissent placent à l'espace extérieur, pour un jardin, un potager ou une piscine. La voirie est structurée sous forme de méandres, reliant des voies de communication plus importantes. Ponctuellement, les dessertes se terminent en impasse, avec une raquette de contournement.

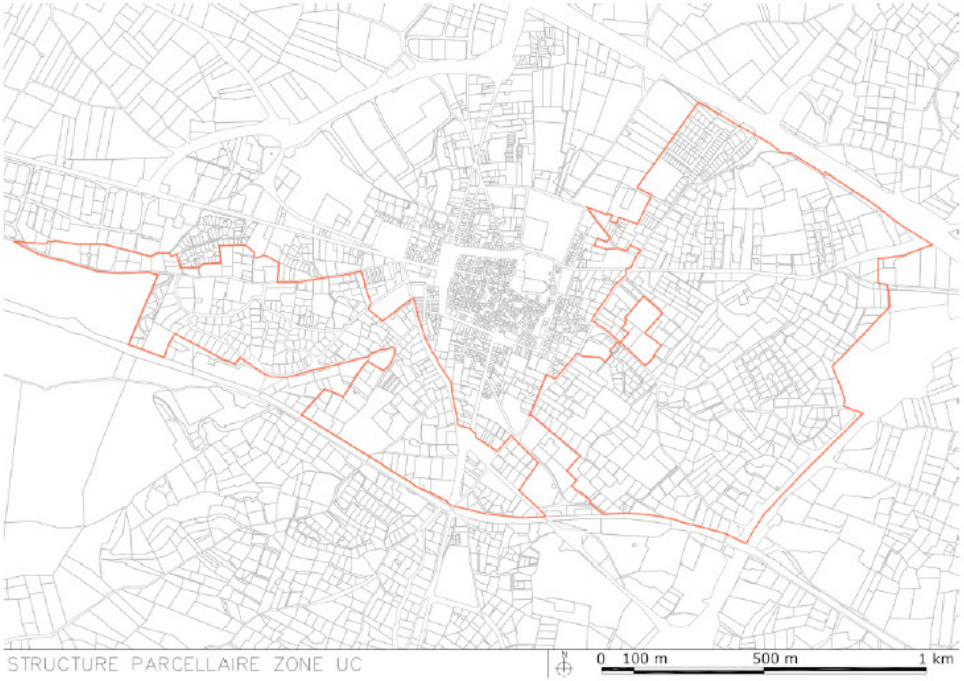
Les secteurs d'habitat pavillonnaire dense constituent les entrées du centre ville, généralement en bordure d'un axe structurant : av. de la Libération, boulevard Saint-Jean, av. d'Estienne d'Orves, ch. du Real Vieux. Ces quartiers sont composés de maisons de ville, généralement en milieu de parcelles et caractérisées par une végétalisation importante. Ces maisons, aux hauteurs variant entre le rez-de-chaussée et le R+1, datent du 20ème siècle et témoignent des premières extensions en dehors de l'enceinte historique. Le tissu parcellaire est composé de tènements aux formes polygonales et aux dimensions variées, avoisinant généralement 1 400 m2.
Disposées de façon anarchiques, les parcelles accueillent des dessertes privées improvisées au fil du temps.

Enfin, la zone UC compte des secteurs d'habitat pavillonnaire peu denses, constituant des poches « d'aération » au milieu d'espaces denses. Il s'agit de grands terrains aux formes irrégulières, et aux superficies proches des 6 000 m2. Ces grands espaces sont disséminés dans le paysage urbain de la zone UC et ne représentent qu'une minorité des cas. Sur ces terrains, sont implantées de grandes demeures, toujours de type pavillonnaire individuel. L'espace extérieur y est prédominant, avec d'importants couverts boisés, des espaces ponctuellement cultivés et des aménagements bâtis tels que des terrasses ou pool-house. Généralement retirés des quartiers urbanisés, ces habitations ne connaissent pas une très bonne desserte, souvent réalisée sous initiative privée.

Synthèse des formes et des typologies rencontrées en zone UC

Formes urbaines	Typologies d'habitat	Structure parcellaire
- Lotissements très denses - Lotissements denses - Habitat pavillonnaire dense - Habitat pavillonnaire peu dense	- Maisons de ville - Pavillons individuels - Maisons jumelées - Maison « haut de gamme »	- Lots réguliers - Tènements polygonaux - Parcelles en lanière - Grands tènements irréguliers





IV. Potentiel d'évolution

La zone UC du PLU couvre une superficie d'environ 132 hectares, soit environ 2% du territoire communal. Toutefois, cette zone compte environ 800 logements, soit 2 080 habitants (si l'on considère que le taux d'occupation des logements est de 2,6) et moins de 15% de la population saint-maximinoise.
Or la zone UC constitue les secteurs d'entrée de ville et est traversée par de grands axes de communication. Elle est à l'articulation entre des espaces très denses et des quartiers résidentiels diffus ou peu denses.
Dans la perspective d'assumer son positionnement en ceinture du centre ville et d'afficher le caractère urbain dès les entrées de ville principales, n'y a t-il pas lieu d'évaluer son potentiel d'évolution ? Ne comprend-elle pas des secteurs de possible réinvestissement urbain ?

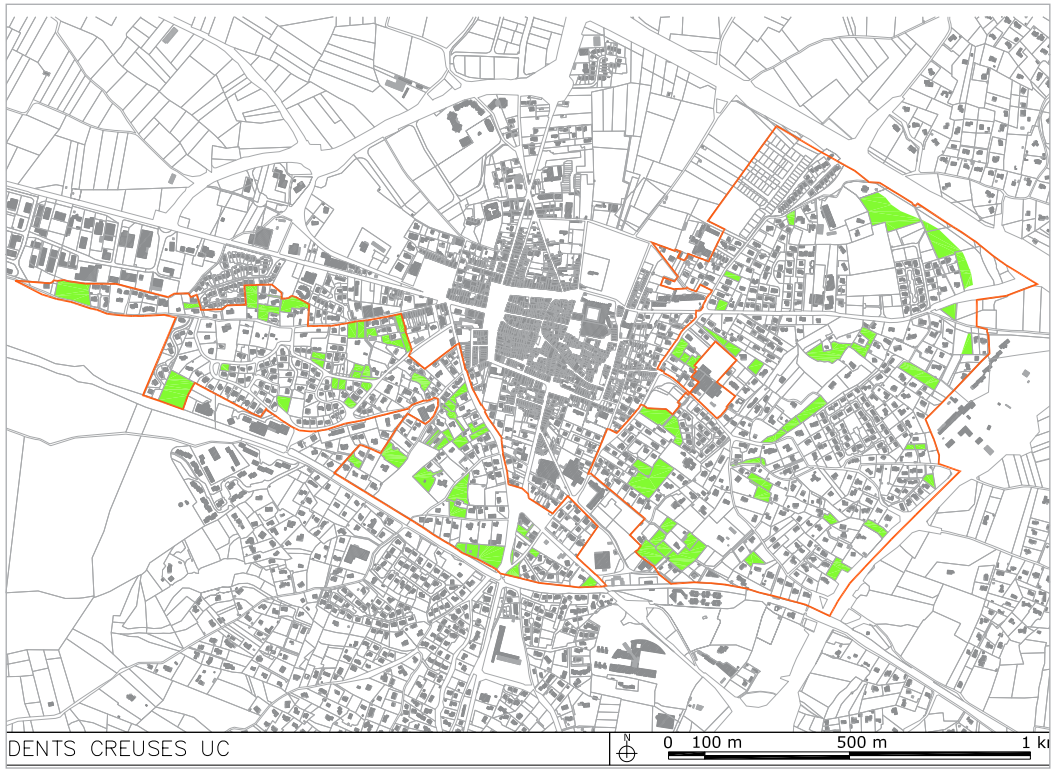
◆ *Dents creuses*

A l'étude de la photo aérienne, il apparaît que la zone UC compte une centaine de dents creuses, c'est à dire des secteurs non bâtis au coeur de tissus urbains déjà constitués.

Ces dents creuses, comptant des superficies variables (allant de 500 m2 à 6 000 m2, la moyenne se situant aux alentours de 1 300 m2), peuvent représenter un potentiel de densification non négligeable.

L' évolution de ces secteurs répond d'une initiative privée, mais peut être dirigée par une orientation générale à l'échelle de la zone.

Dans l'hypothèse de créer une orientation d'aménagement pouvant s'adapter à ces secteurs, il est nécessaire de pouvoir répondre aux questionnements suivants :
- quelles typologies d'habitat sont à privilégier ?
- quelle forme urbaine ces secteurs doivent accueillir ?



◆ *Secteurs de renouvellement urbain*

D'autres pistes de développement que la densification des dents creuses sont envisageables pour la zone UC. En effet, une centaine de terrains d'ores et déjà bâtis, comptent des tènements fonciers suffisamment importants pour connaître des évolutions.

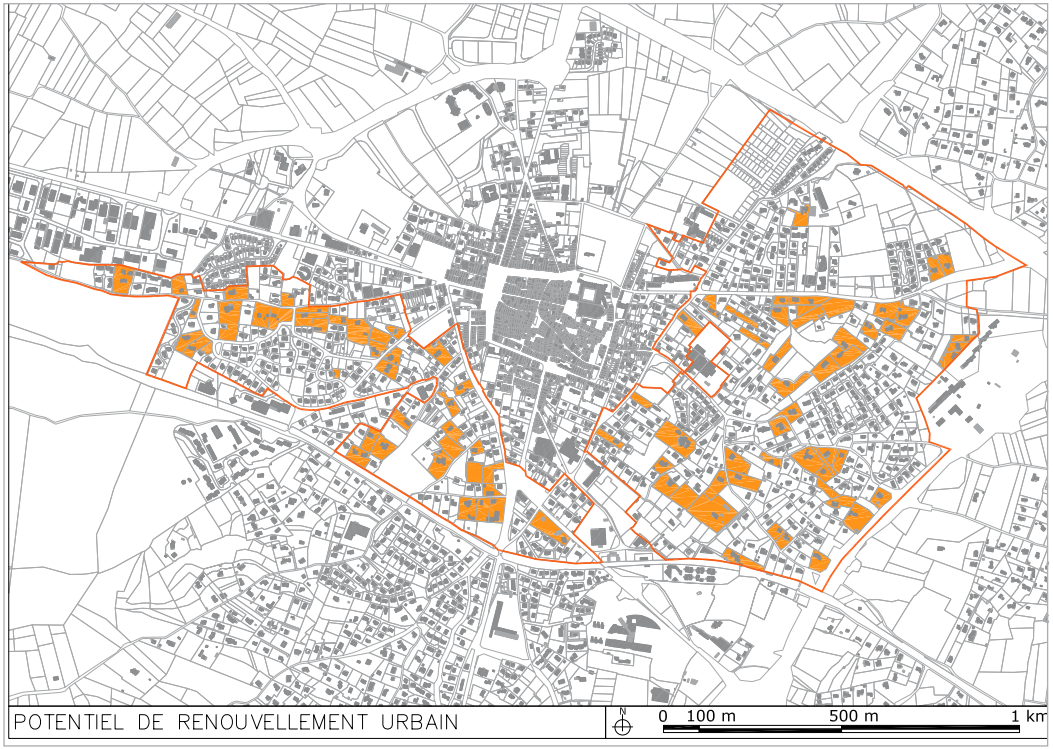
Les secteurs dits de renouvellement urbain sont des sites où plusieurs critères sont réunis :

- un foncier mobilisable important ;
- une desserte automobile existante ;
- l'accès aux réseaux divers ;
- des contraintes existantes modifiables (terrasses, piscine, pool-house, etc.).

Sur ces sites, plusieurs options sont imaginables :

- extension du logement existant ;
- construction d'une dépendance au logement existant ;
- construction d'un nouveau logement en vue d'une division foncière.

En tout état de cause, ces sites offrent un potentiel d'évolution non négligeable, par la création de nouvelles unités d'habitation.



Toutefois, ce potentiel d'évolution ne concerne aujourd'hui que les grands tènements fonciers et la possibilité d'évolution ne répond qu'à un critère surfacique. Les contraintes réglementaires telles que la superficie minimale ou les règles de prospects du Plan d'Occupation des Sols ne permettent pas une évolution des terrains de taille moindre.

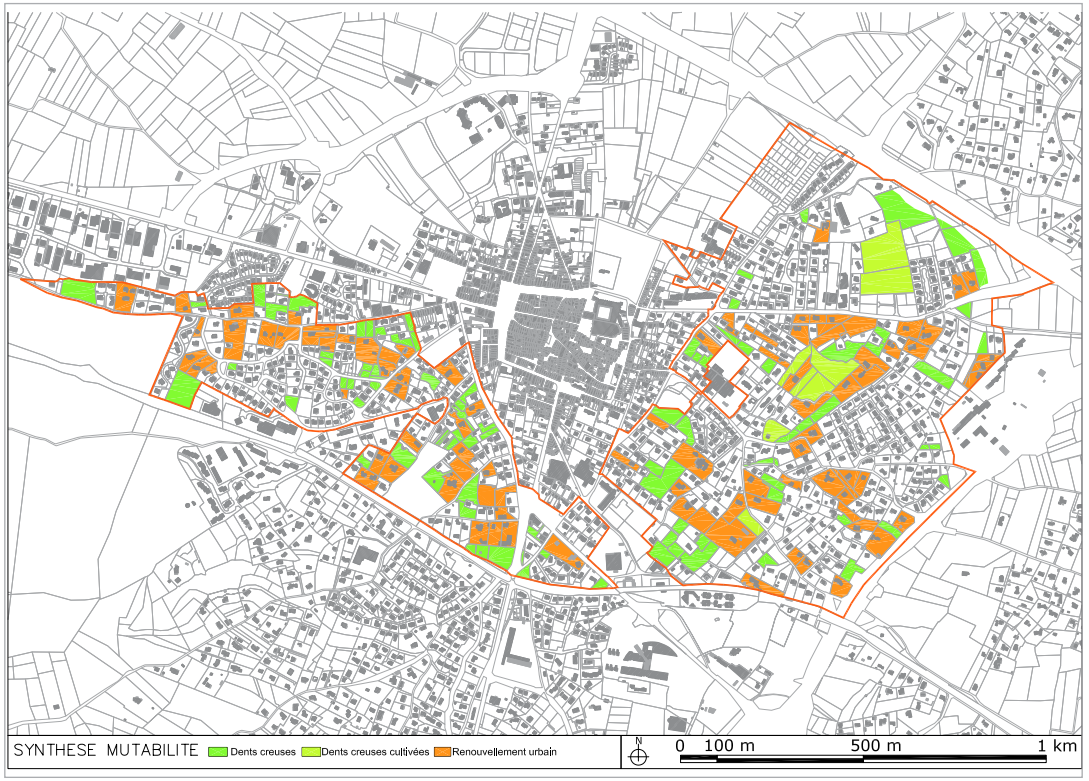
◆ *Synthèse de la mutabilité de la zone UC*

La ville au sens général se fait forte de la pluralité de ses densités, de ses fonctions et de ses usages. Dans l'hypothèse d'un renforcement de l'identité urbaine de Saint Maximin la Sainte Baume, l'extension du périmètre urbain à l'ensemble de la zone UC est tout à fait naturelle : une première couronne dense, entourant les secteurs à enjeux (classés en zone UC).

Le choix assumé d'une urbanité forte dans cette première couronne a pour effet l'acceptation d'une élévation des densités et l'apparition de nouvelles formes et typologies urbaines. Potentiellement, la zone UC peut donc connaître une mutabilité.

Cette mutabilité peut s'appuyer sur des situations variées, comme l'exploitation de sites aujourd'hui inoccupés, l'appropriation de dents creuses cultivées ou encore l'optimisation de tènements fonciers au potentiel de renouvellement urbain.

Mais de quelle façon inciter à cette mutation ? De quels outils réglementaires dispose le Plan Local d'Urbanisme pour encourager ce type d'évolution, tout en garantissant un développement cohérent et harmonieux ? Comment s'assurer que ces possibilités de mutabilité ne soient pas un motif de discrimination au regard de critères surfaciques ?

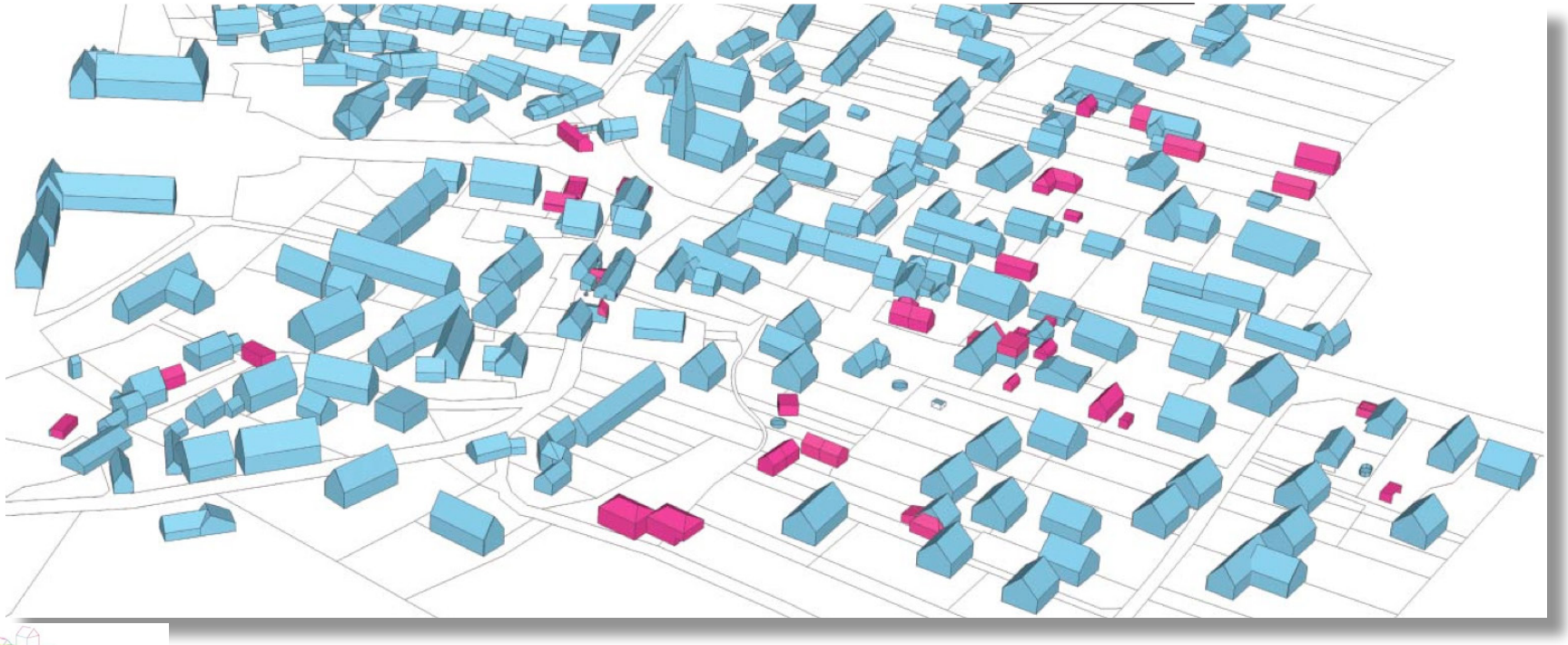


3. LA DÉMARCHE BIMBY, OU SE DOTER D'OUTILS POUR LA DENSIFICATION DES ZONES PAVILLONNAIRES

I. Le concept

La question du devenir de ces espaces pavillonnaires est une thématique récurrente à l'échelle nationale et a fait naître plusieurs projets de recherche. L'un d'entre eux est la démarche BIMBY, soit « Built In My Back Yard » (Construire dans mon jardin), qui vient en contradiction avec le NIMBY (Not In My Back Yard). Ce projet de recherche, sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche pour son appel à projet « Villes Durables », a pour objectif la définition d'une nouvelle production d'urbanité dans les quartiers résidentiels : l'intensification pavillonnaire. Cette démarche part du postulat qu'il appartient à l'habitant lui-même de mobiliser le foncier existant pour l'évolution des tissus pavillonnaires existants et pour le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.
Ainsi, BIMBY, au même titre que les ZAC, les éco-quartiers, les lotissements ou les opérations d'habitat individuels groupés, représente un nouvel outil de développement urbain, optimisant les tissus urbains existants.

Illustration d'une intensification pavillonnaire sous le modèle BIMBY (en bleu les constructions existantes et en rouge, les nouvelles constructions) :



Sources : CETE IdF / Normandie Centre / CAUE du Loiret

Cette démarche BIMBY s'appuie sur une mise en réseau d'acteurs – habitant, élus, professionnels de l'urbanisme et de la construction – qui ont tous un intérêt à cette nouvelle filière de renouvellement urbain.
Pour l'habitant, cette possibilité de renouvellement urbain présente des intérêts variés :

→ la rentabilisation du bien foncier pour le financement de projets personnels (financement des études des enfants, des projets d'extension ou de construction d'une nouvelle maison) ;
→ la réponse à des besoins évolutifs (départ des enfants, accueil d'une personne âgée, recherche d'indépendance de jeunes enfants, etc.) ;
→ la possibilité d'une diversification des formes urbaines (création d'un logement, division parcellaire, extension du logement actuel).

Pour les élus, BIMBY s'inscrit dans une réflexion durable et d'intérêt général, à plusieurs points de vue :

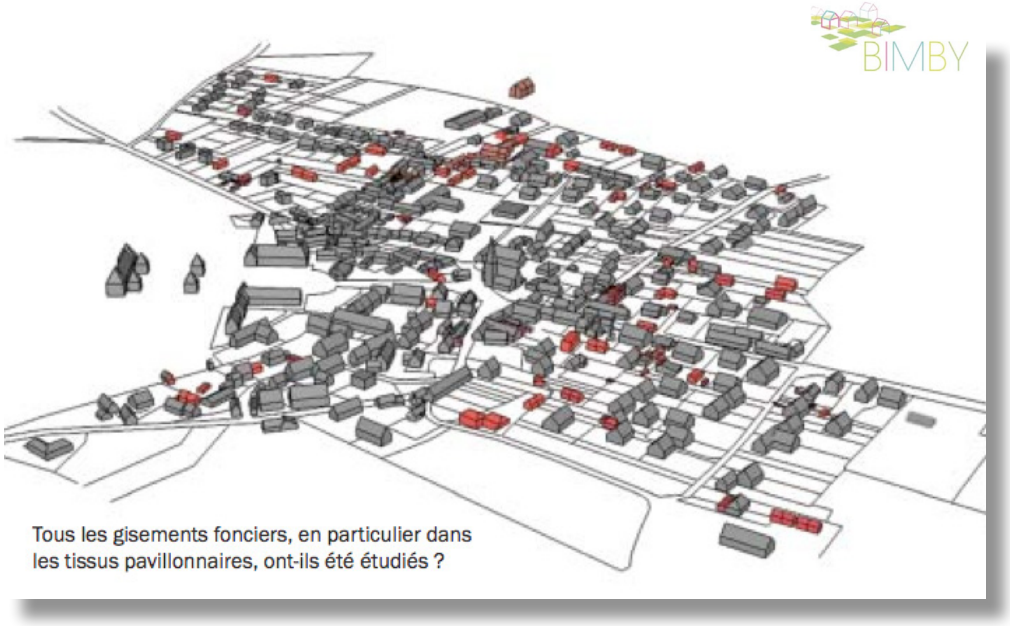
→ social : la réponse à un besoin de production de logements et de typologies d'habitat individuel

→ urbain : la création de nouveaux logements sur des secteurs en grande partie urbanisés et l'optimisation de quartiers pourvus en réseaux et en équipements ;

→ environnemental : la densification des quartiers résidentiels existants, promouvant une alternative à l'étalement urbain ;

→ économique : la réalisation de projets correspondants aux attentes et aux possibilités des propriétaires, permettant la rentabilisation de leur bien.

Pour les professionnels, ce nouveau type de développement urbain peut générer une ingénierie nouvelle à la recherche d'innovation technique. La démarche BIMBY peut donc être à l'origine d'un nouveau gisement économique, où les professionnels de l'urbanisme et de la construction se placent sur un nouveau marché.



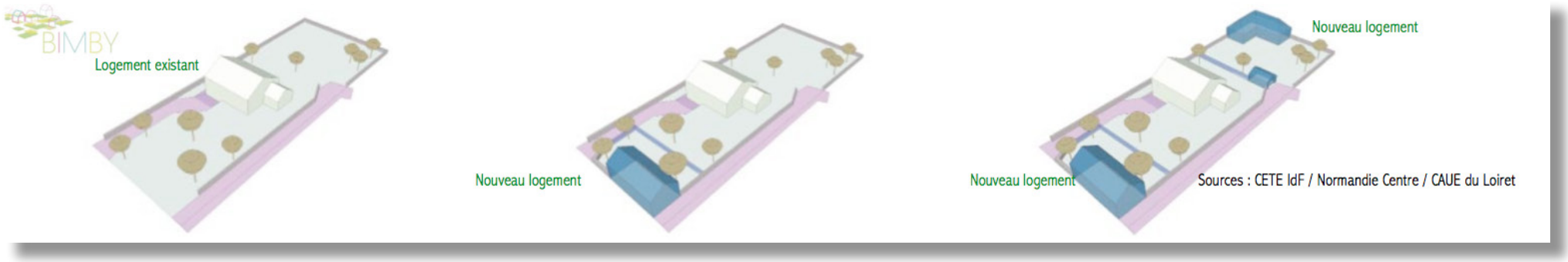
Tous les gisements fonciers, en particulier dans les tissus pavillonnaires, ont-ils été étudiés ?

Tout l'enjeu de BIMBY réside donc dans une importante communication entre tous ces acteurs. Ce processus de construction urbaine doit être parfaitement compris et analysé par ces acteurs afin de canaliser le devenir de ces quartiers et de se prémunir d'un développement non maîtrisé.

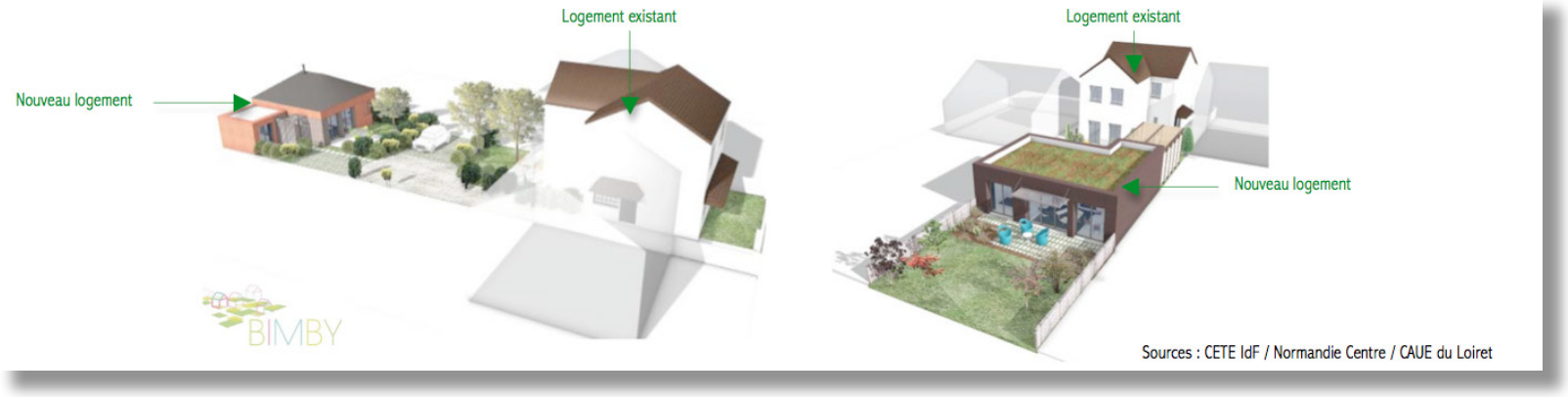
II. La traduction opérationnelle

Concrètement, la démarche BIMBY s'applique à l'échelle parcellaire et est modulable selon les aspirations individuelles. Ainsi, le quartier résidentiel constitué aujourd'hui d'un tissu de maisons individuelles, pourrait muter par l'extension des logements existants et la création de nouvelles constructions.

Par exemple, la parcelle suivante est aujourd'hui occupée par un seul logement. Dans la démarche BIMBY, ce terrain pourrait accueillir un, voire deux nouveaux logements.



En outre, pour un même dessein (construction d'un nouveau logement), plusieurs scénarios sont envisageables. La parcelle suivante peut connaître deux évolutions différentes : l'une dans l'hypothèse d'une construction nouvelle en fond de parcelle, avec les jardins en milieu de parcelle ; l'autre dans l'hypothèse de l'implantation du nouveau logement tournant le dos à l'existant et fragmentant les espaces extérieurs.

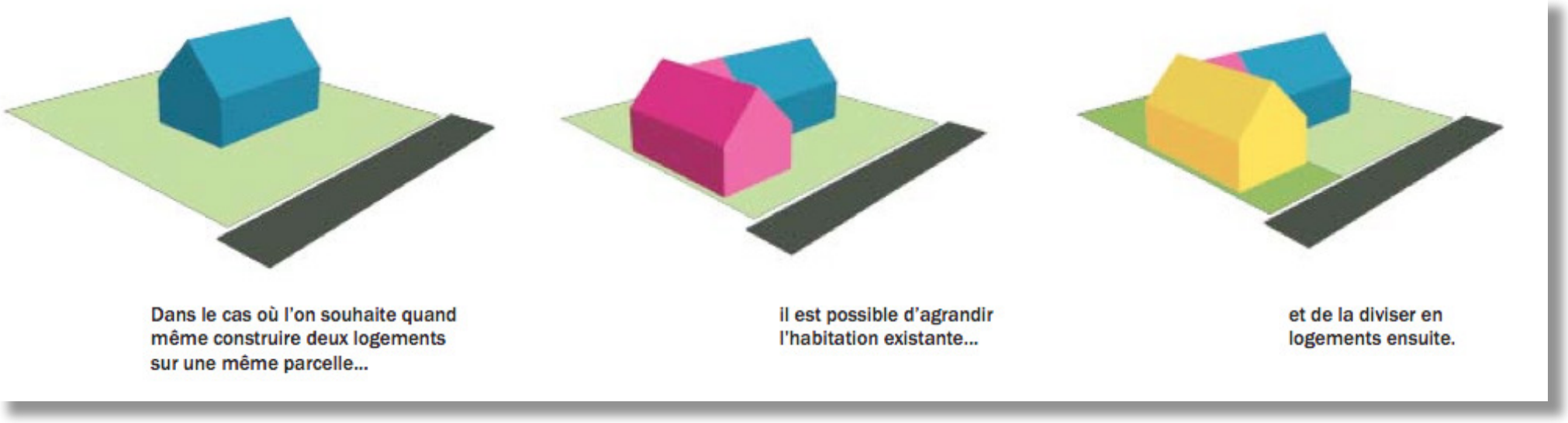


III. La traduction réglementaire

Ce type de construction urbaine est aujourd'hui handicapé par des documents d'urbanisme aux règlements contraignants, visant la limitation des projets de densification. Par exemple, le règlement de la zone UC du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint Maximin la Sainte Baume définissait des règles très restrictives :

- une superficie minimale des terrains en cas de division foncière ;
- des règles de prospects élevées (règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives ou aux autres constructions d'une même propriété) ;
- une emprise au sol des constructions plafonnée à 30%.

Dans l'optique d'une densification des quartiers pavillonnaires, une adaptation des règlements d'urbanisme est nécessaire. L'objectif étant de permettre l'organisation d'une mixité des typologies urbaines et l'action sur la morphologie parcellaire.



Dans le cas où l'on souhaite quand même construire deux logements sur une même parcelle...

il est possible d'agrandir l'habitation existante...

et de la diviser en logements ensuite.

4. BIMBY A SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME

La commune de Saint Maximin la Sainte Baume opte pour la clarification des limites de l'urbanisation et pour l'optimisation des secteurs urbains centraux. Le périmètre des zones urbaines est délimité par les grands axes : autoroute A8 au Nord, RD 560A à l'Est, voie ferrée au Sud et déviation RD N 7 à l'Ouest. La zone UC constitue donc la première couronne ceinturant le coeur historique. Sa vocation est donc urbaine, en amorçant l'entrée de ville, en dessinant des fronts de rue affirmés et en augmentant la densité de ses quartiers.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit la vocation de la zone UC du PLU et détermine les conditions de son devenir. Au regard de l'analyse des formes urbaines, des typologies et de la localisation de la zone UC, la démarche BIMBY correspond aux objectifs de développement communaux. La démarche de densification pavillonnaire s'applique à l'ensemble de la zone UC du PLU.

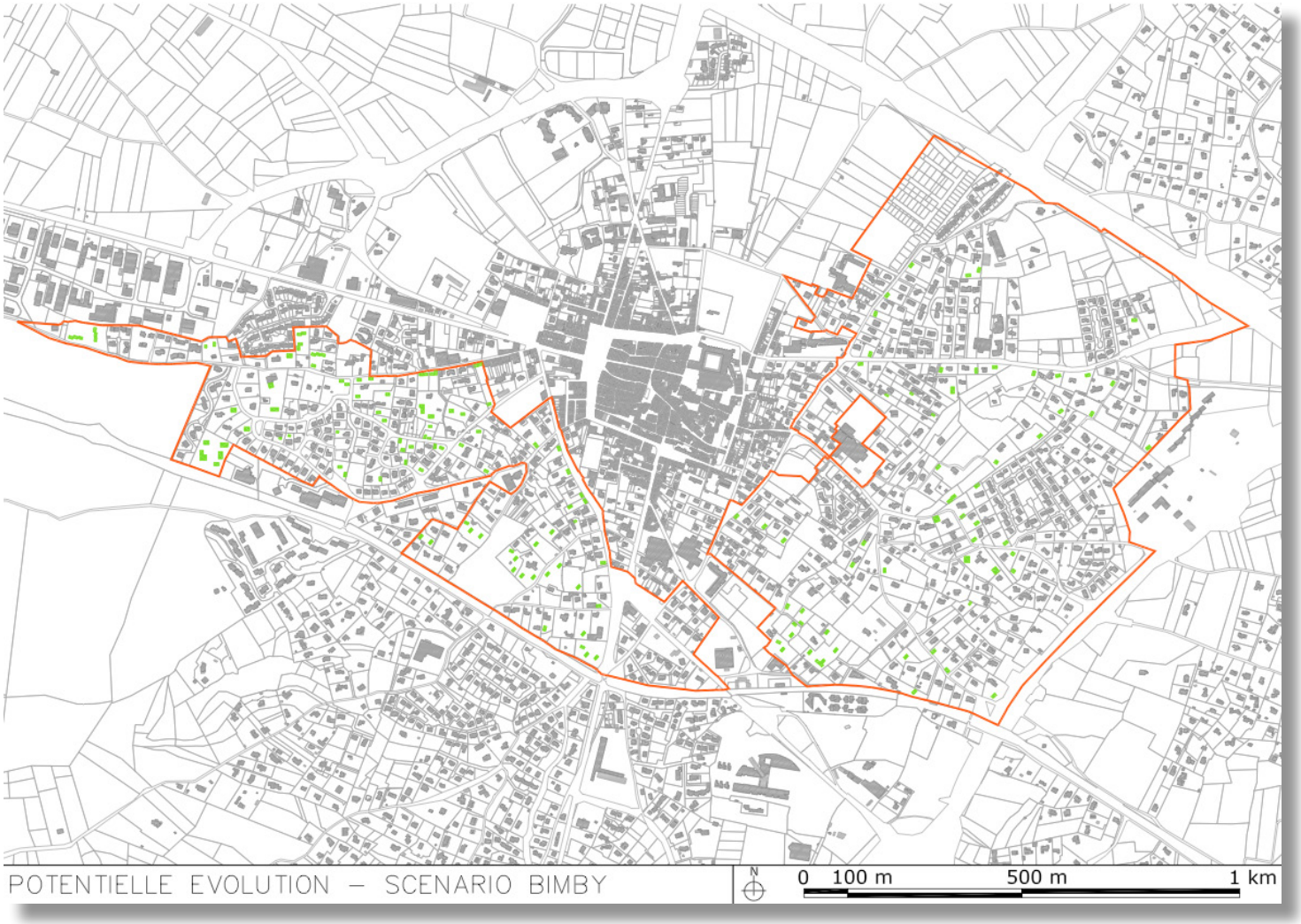
La densification de la zone UC passe par :

→ la définition de projets qualitatifs dans les dents creuses ;
→ la concertation des élus et des professionnels avec la population, sur la démarche BIMBY ;
→ l'utilisation d'une opération pilote pour démontrer le champ des possibles ;
→ le recours à une expertise urbaine, notamment au travers de l'accompagnement du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Var
→ l'application d'un corps réglementaire souple permettant la démarche BIMBY.

En termes réglementaires, la zone UC du Plan Local d'Urbanisme intègre les principes de densification BIMBY au travers de :

→ la levée de la superficie minimale des constructions (ancien article UC5 supprimé par la loi ALUR) ;
→ la levée des règles de prospects (articles UC6, UC7 et UC8) ;
→ le maintien d'une règle d'emprise au sol de 30%
→ la levée de l'ancien COS, supprimé de fait par la loi ALUR

Modélisation de l'application de la démarche BIMBY à Saint Maximin la Sainte Baume (en vert, les potentiels nouveaux logements) :



Il ne s'agit que d'une cartographie à titre indicatif et en aucun cas une information opposable. Elle a vocation à illustrer l'évolution potentielle en cas d'application de la démarche BIMBY. Il apparaît que tout en proposant un nombre non négligeable de nouveau logement, BIMBY ne défigure pas l'organisation urbaine, et ne vient qu'exploiter des tissus urbains déjà constitués.

Cas pratique :

Si l'on applique la démarche BIMBY à un ensemble de trois parcelles, le long d'un axe principal, admettons que chaque habitant a pour souhait de construire un nouveau logement, pour des raisons diverses (indépendance des enfants, accueil d'une personne âgée ou encore la mise en location d'un logement).

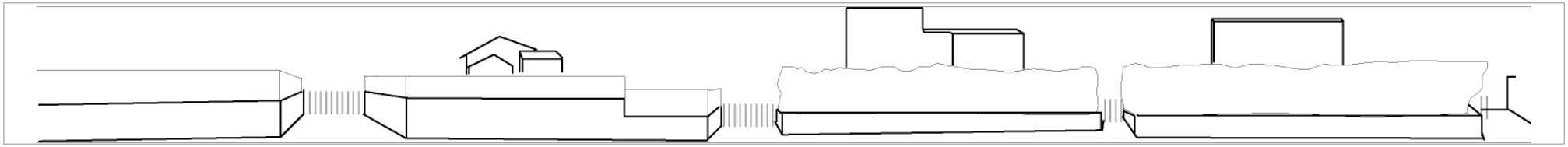
Il apparaît qu'aujourd'hui, le front de rue est rythmé par des séquences régulières en premier plan : fermetures clôturées ou arborées / ouvertures pour la desserte. En second plan, dépassent des constructions à deux niveaux (R+1). Ces séquences ne comptent qu'un logement. Dans le cas d'un développement BIMBY, plusieurs logements sur un même terrain seraient autorisés, affranchis des contraintes réglementaires actuelles (superficie minimale, prospects, emprise au sol). Dans cette hypothèse de développement, la séquence de perception immédiate resterait inchangée. Seul le second plan connaîtrait des modifications dans la perception depuis le front de rue, sous la forme d'une intensification du rythme bâti.



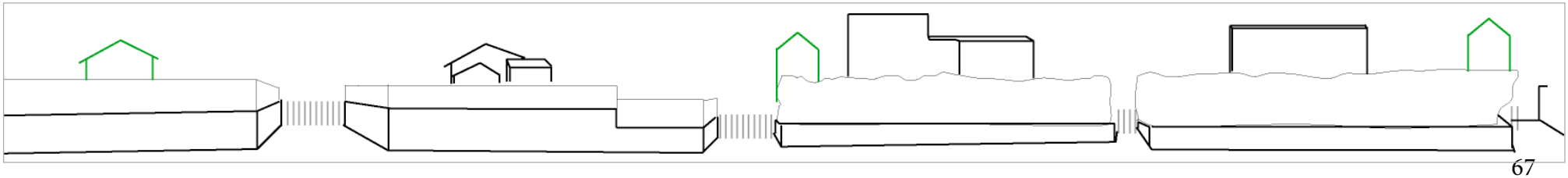
Front de rue existant :



Schématisation du front de rue existant :



Schématisation du front de rue dans le scénario BIMBY:



Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Maximin la Sainte Baume répond donc aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles et de valorisation des tissus urbains existants, poursuivis par les lois de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) du 30 décembre 2000, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014

En matière de production d'habitat, le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA) met en évidence la diversification des besoins en logements, du fait de la réduction de la taille des familles et des ménages, de l'accroissement de la part des séniors et de la fragilisation, voire précarisation des ménages. L'offre locative, notamment sociale, constitue donc une des priorités en terme de production de logements.

A l'échelle communale, le PLU tient compte de l'évolution structurelle de sa population, de la tension économique croissante et des besoins que cela génère. Dans les zones urbaines définies par le PLU, chacune propose un réservoir de production d'habitat, différencié selon les secteurs et les vocations :

- la zone UA : vocation centrale, proposant des logements de type collectif dans d'anciens immeubles. Certains logements connaissant des problématiques d'insalubrité font l'objet d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ;
- la zone UB : vocation résidentielle, proposant un tissu d'habitat pavillonnaire, intermédiaire et collectif. Trois sites à enjeux sont identifiés, accueillant des projets d'habitat intermédiaire ou collectif et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- la zone UC : vocation résidentielle urbaine, proposant des typologies d'habitat pavillonnaire et intermédiaire. La démarche BIMBY permet d'accueillir une densité plus élevée et de nouvelles typologies (incitation à l'innovation architecturale et urbaine) ;
- la zone UD : vocation résidentielle, constituant la seconde couronne périphérique du centre ville, proposant des typologies pavillonnaires ;
- la zone UE : vocation résidentielle à faible développement, composée de tissus pavillonnaires lâches.

Le nouveau zonage du document d'urbanisme propose un étalonnage de l'urbanité, avec une densité et une mixité croissantes avec le rapprochement au coeur de ville. La détermination de vocations et de fonctions urbaines claires permettent de répondre à l'éventail des besoins en matière de logement.

6. LES EXTENSIONS DES ZONES PAVILLONNAIRES

I. UN TRAVAIL DE DENTELLE

Le Plan Local d'Urbanisme est avant tout un document de planification et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en sont la traduction concrète. Il n'en demeure pas moins qu'il participe également à :

- l'assurance de la sûreté de ses habitants ;
- la cohérence entre réalité spatiale et document de zonage.

Le précédent Plan d'Occupation des Sols (POS), bien qu'ayant fait l'objet de plusieurs modifications en ce sens, comptait encore des anomalies pouvant être à l'origine de problématiques de desserte et d'accès. Certains quartiers saint maximinois ont été urbanisés suivant un rythme accéléré laissant peu de place à la prévision et à la planification. Ceci explique que dans ces quartiers, les voies d'accès n'aient toujours pas été créées ou que des emplacements réservés à la création de voiries ne soient pas réalistes et réalisables.

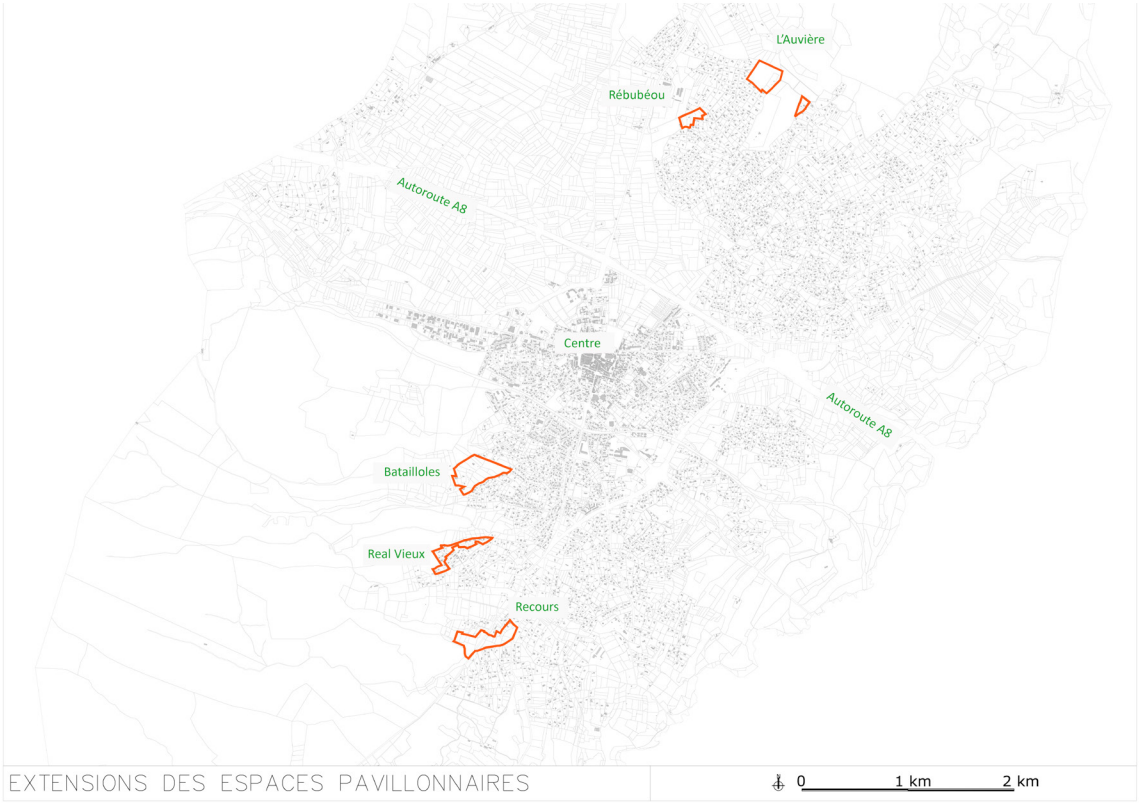
Par ailleurs, il relève d'une erreur d'appréciation lorsque le zonage du PLU classe des secteurs urbanisés en zone agricole ou naturelle. De la même manière, lorsque qu'une limite de zonage apparaît incohérente et générant une dent creuse au sein d'espaces urbanisés, le PLU doit être en mesure de proposer un zonage qui soit adapté au contexte et à la réalité du terrain.

Ce travail de dentelle a pour effet l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains et l'extension des espaces pavillonnaires. La présente OAP explicite les conditions de ces extensions et détermine des limites claires à celles-ci. Au delà des deux principaux arguments évoqués précédemment (sécurité des habitants et cohérence entre réalité et document d'urbanisme), cette OAP représente également la volonté communale d'accroître de manière contrôlée et mesurée les espaces à vocation d'habitat individuel.

En ce sens, cinq secteurs font l'objet d'évolutions :

- à l'Auvière, au Nord de la commune, en limite de zone pavillonnaire des Douze Deniers ;
- à Rébubéou, au Nord de la commune, circonscrite entre la Régalette et Douze Deniers ;
- aux Batailloles, au Sud du centre ville et en bordure du quartier de l'Argérie ;
- au Real Vieux, au Sud de la commune ;
- au Recours, au Sud de la commune, de part et d'autre du chemin de Marseille.

Ces cinq secteurs se situent en périphérie de zones pavillonnaires classées en zones UD ou UE du PLU et étaient classés précédemment par le POS en zones naturelles ou agricoles.



I. L'Auvière

◆ *Localisation et présentation*

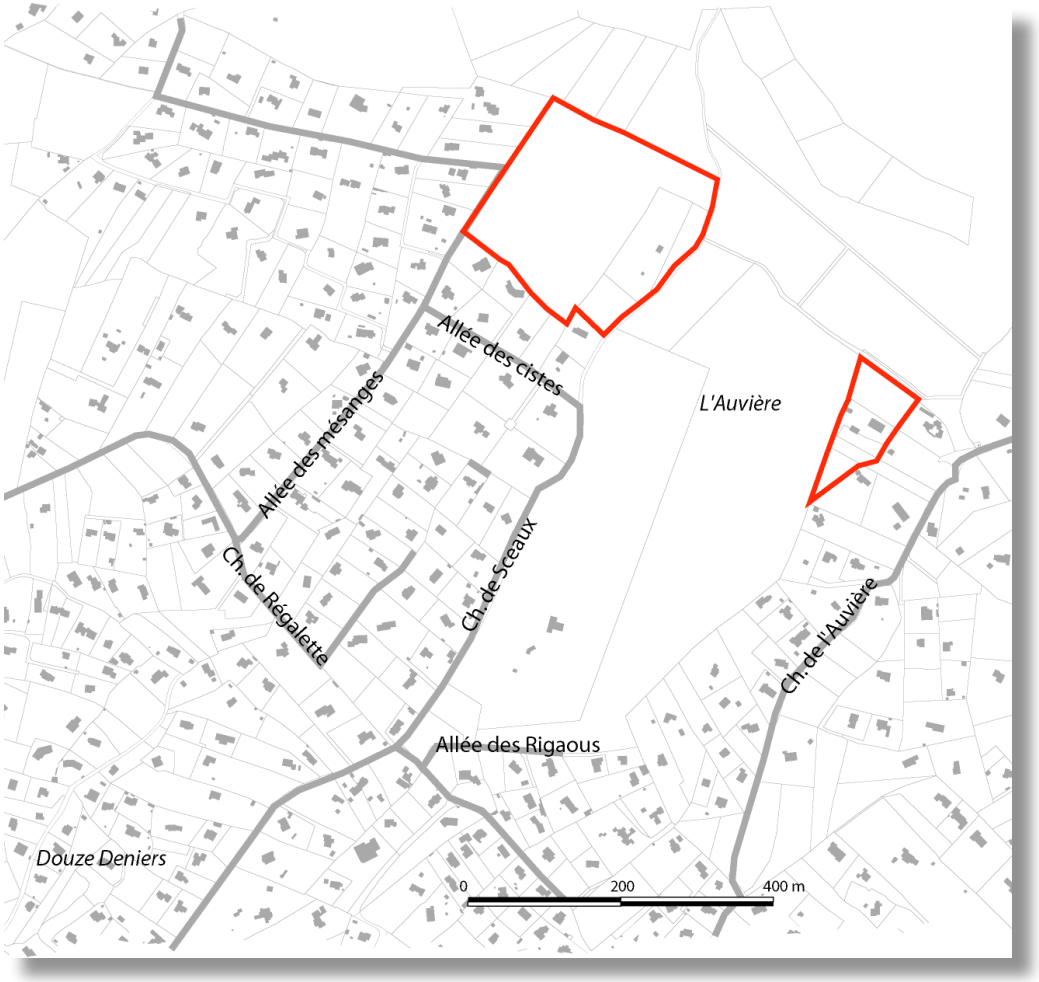
Le secteur de l'Auvière occupe l'extrémité septentrionale du quartier résidentiel des Douze Deniers. Ce secteur constitue une enclave entre les habitations du chemin de Sceaux et celles du chemin de l'Auvière. Sur les 20 hectares qu'il recouvre, ce secteur n'est occupé que par une seule habitation, sur sa portion Sud. Le reste de ce secteur est entièrement non bâti et recouvert par une végétation dense.

Cette enclave naturelle est bordée par des tissus résidentiels de moyenne densité, composés de maisons individuelles sur d'importants tènements fonciers. Ce dernier point explique que le caractère naturel et paysager soit si marqué dans ces espaces urbanisés.

Ce secteur est accessible depuis des voies aménagées, mais ne communiquant pas entre elles : l'ancien chemin de Sceaux et le chemin de l'Auvière.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, ce secteur était entièrement classé en zone naturelle ND, où seuls les travaux confortatifs et d'agrandissement d'habitation sont autorisés. Il prévoyait par ailleurs un emplacement réservé (ER V27) pour l'aménagement d'une liaison entre le chemin de Sceaux et celui de l'Auvière.

Cette liaison existe déjà, mais sous la forme d'une voie étroite et non praticable. À ce jour, cet aménagement n'a pas été réalisé.



◆ *Évolution de vocation*

La liaison prévue entre ces deux chemins d'accès est prévue depuis des secteurs classés en zone naturelle au POS, pourtant en continuité des espaces pavillonnaires :
- la portion Ouest est aujourd'hui non bâtie, mais limitrophe à l'Ouest et au Sud par des quartiers pavillonnaires denses, d'environ 6 hectares ;
- la portion Est, d'un hectare, est entièrement occupée par des habitations, de la même typologie que celles classées en zone urbanisable au POS.

Le classement des habitations existantes en zone naturelle tel que le POS le faisait, constitue une non reconnaissance d'un état de fait. A l'inverse, le PLU prend en compte ces constructions en continuité du quartier résidentiel et les associe à celui ci.

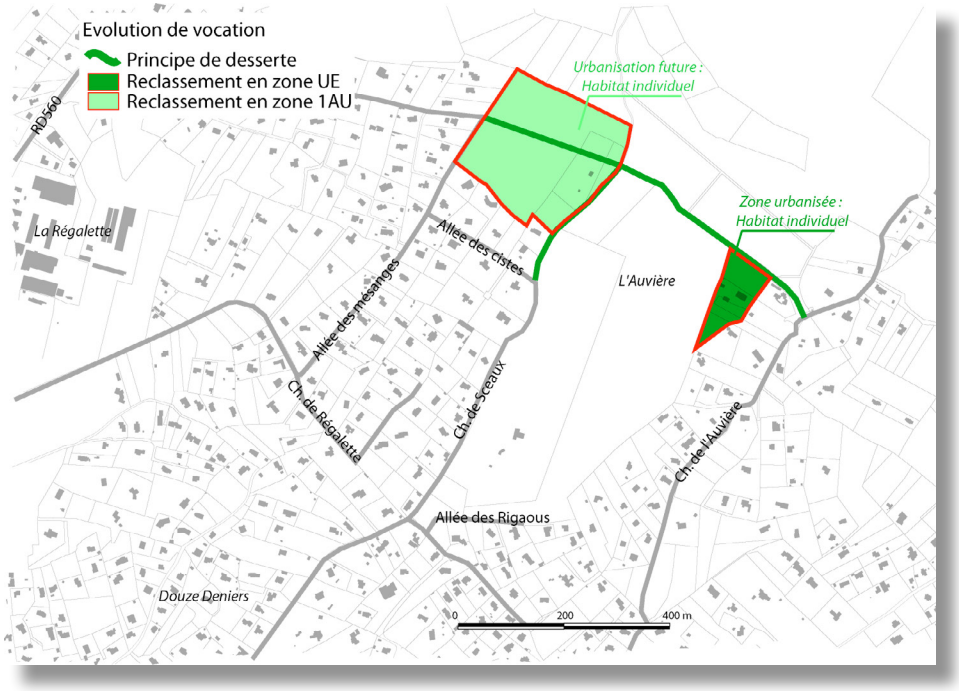
→ le PLU reclasse donc cette portion urbanisée à l'Est en zone urbaine UE

◆ *Principes de desserte*

La création d'une liaison entre ces deux quartiers pavillonnaires permettrait d'assurer une desserte supplémentaire et surtout de désenclaver ce secteur.

De nombreuses voies d'accès du quartier des Douze Deniers se terminent en impasse, générant ainsi des problématiques en cas de nécessaire évacuation. Il apparaît donc indispensable de maintenir l'emplacement réservé défini au POS et de réaliser cette voie de désenclavement. Cette voie pourra être reliée à l'Ouest à l'allée M. Pagnol.

→ maintien de la voie de bouclage entre les chemins de Sceaux et de l'Auvière et reliage avec l'allée M. Pagnol

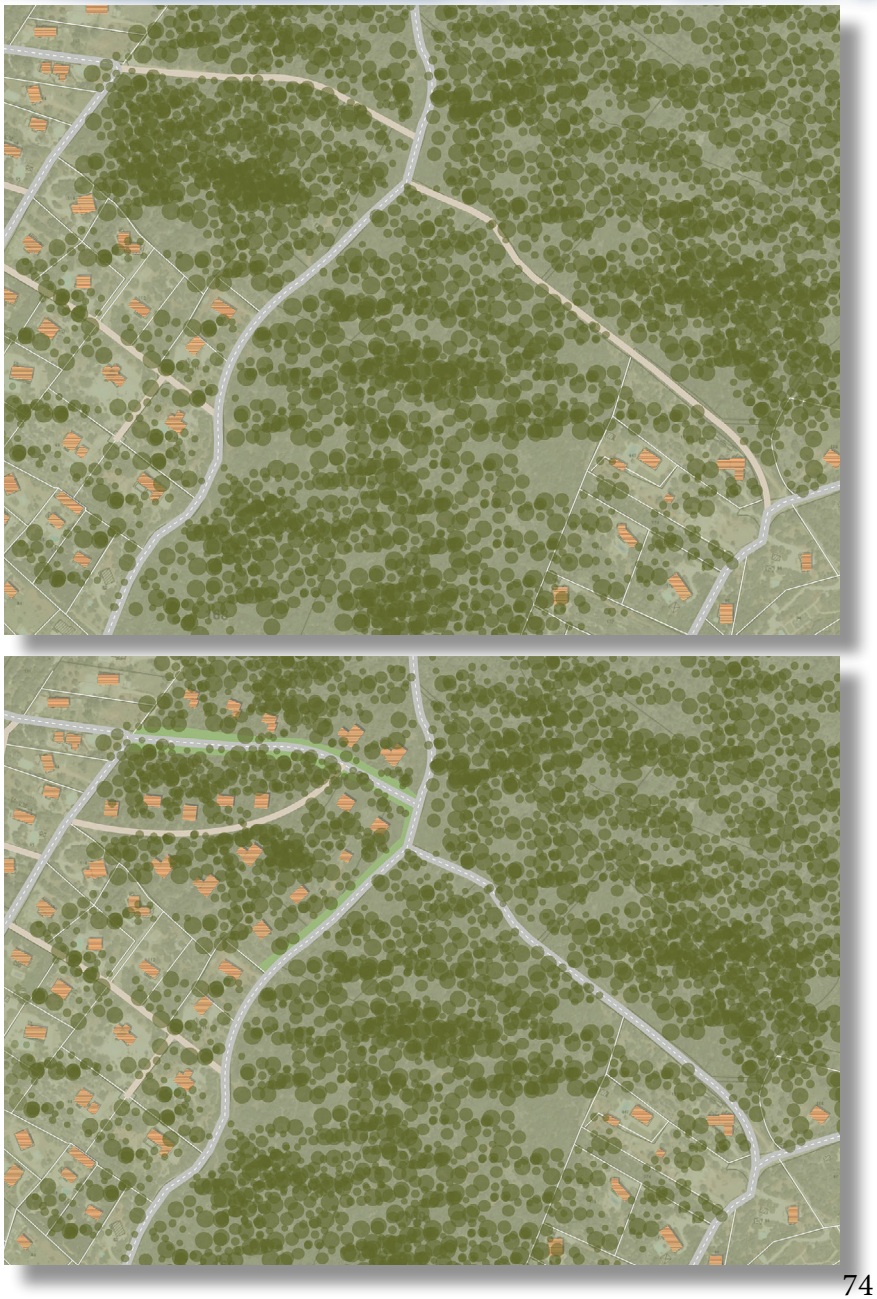


◆ *Principes d'organisation et de typologie urbaine*

Afin que la future desserte puisse être optimisée, il semble opportun que les deux points de départ de cette liaison puissent être urbanisés. La portion Est l'est déjà et sera reconnue comme tel dans le PLU par son reclassement en zone urbaine UE. La portion Ouest pourra accueillir des constructions à usage d'habitation et suivant les typologies voisines dès la réalisation de cette voirie.

Sur ce secteur, il s'agit de proposer des constructions à usage strict d'habitation aux typologies semblables au tissu avoisinant, dans l'objectif de répondre à une demande forte de maison individuelle. En matière de densité, au regard des sensibilités paysagères et environnementale, ces secteurs n'ont pas vocation à être densifiés outre mesure, il s'agit alors de maintenir un tissu urbain relativement lâche dans l'objectif de préservation d'un paysage rural.

→ le PLU reclasse la portion Ouest en zone à urbaniser 1AU



◆ *Principes d'aménagement paysager*

Concernant les aménagements paysagers de ce secteur, il s'agit dans un premier temps de conserver au maximum la végétation existante dans l'objectif de maintenir le paysage boisé et bucolique de la zone. Un espace tampon, entre les voies réaménagées et les futures habitations, devra être respecté afin de réduire les nuisances (bruit, pollution) liées à la circulation automobile. Enfin au regard de la végétalisation du site, aucune plantation ni alignement n'est à prévoir.

→ préservation de la végétation et du paysage existant

II. Rébubéou

◆ *Localisation et présentation*

Rébubéou se situe dans la partie Nord de la commune, en bordure du chemin de Barjols (RD560). De la même manière que l'Auvière, Rébubéou se matérialise par une « percée » au cœur de secteurs urbanisés.



Ce secteur est circonscrit entre :

- la zone artisanale de la Régalette au Nord ;
- le quartier résidentiel des Douze Deniers à l'Est et au Sud ;
- la plaine agricole à l'Ouest.

La zone artisanale se trouve à plus de 100 mètres de ce secteur et ne génère pas de véritables nuisances (distillerie coopérative).

Le quartier des Douze Deniers, occupant la majeure partie des limites de Rébbéou, se caractérise par un tissu résidentiel de type pavillonnaire, où les habitations sont implantées sur d'importantes surfaces.

Le secteur de Rébubéou est occupé majoritairement par des terrains anciennement agricoles et aujourd'hui laissés en friche. Il compte par ailleurs trois constructions d'habitations, desservies par le chemin de la Régalette ou celui des Coquelicots.

Dans le POS, ces espaces étaient classés en zone agricole NC.

◆ *Évolution de vocation*

Les terrains situés en continuité directe des espaces pavillonnaires des Douze Deniers observeront difficilement un retour vers une vocation agricole.
Condamnés à rester à l'état de friches et pour certains déjà bâtis, ces terrains peuvent constituer la terminaison du quartier résidentiel depuis le chemin de Barjols.
Ce secteur, de par sa situation enclavée entre une voirie et un quartier d'habitation – peut être ainsi considéré comme des extensions futures de l'urbanisation. Il représente au total 2,2 hectares.

Cette possibilité d'extension future du quartier des Douze Deniers ne prendra effet qu'à compter de la viabilisation de ces terrains (raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité, etc).



◆ *Principes de desserte*

La desserte de ces secteurs ne nécessitera pas la création de nouvelle voirie puisqu'elle s'appuiera sur les infrastructures existantes : RD560, chemins de la Régalette, des Coquelicots et l'ancien chemin de Barjols.

→ le projet n'implique pas de travaux d'infrastructure liés à la voirie

◆ *Principes d'organisation et de typologie urbaine*

Ces futures ouvertures à l'urbanisation auront lieu sous la forme d'habitat individuel, respectant des typologies similaires à celles rencontrées aux Douze Deniers. Dans ce contexte, le parcellaire disposera d'une densité lâche afin de préserver un paysage «ouvert» et de permettre la conservation de tènements fonciers de tailles importantes.

→ les bordures Ouest des Douze Deniers, sur le secteur Rébubéou sont classées en zone à urbaniser 1AU

◆ *Principes d'aménagements paysagers*

Ce secteur, à dominante ouverte, ne dispose pas d'une végétation dont la qualité justifie la conservation. L'urbanisation de ce secteur devrait permettre à terme de diversifier le « vocabulaire » végétal du site. La plantation des parcelles, sous la forme de jardins privatifs, de haies et d'alignements le long des voies est donc indispensable au renforcement d'un cadre de vie agréable ainsi qu'au maintien d'une biodiversité ordinaire.

Un espace tampon, entre les voies de communication majeure et les futures habitations, devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Des plantations devront également être renforcées le long de certains axes dans l'objectif de réduire les covisibilités avec la distillerie.

→ revitalisation « végétale » du secteur et renforcement de la trame verte locale





III. Batailloles

◆ *Localisation et présentation*

Les Batailloles constituent le secteur en limite Sud-Ouest de l'Argérie et représente environ 7 hectares. Ce secteur rencontre des occupations du sol et des paysages variés, entre des constructions à usage d'habitation, des espaces cultivés (notamment des oliveraies) et des espaces boisés.

Les Batailloles sont circonscrites entre deux voies :

- le chemin des Batailloles au Nord ;
- le chemin de l'Argérie au Sud.

Ces deux chemins constituent des voies de desserte du quartier de l'Argérie depuis le chemin du Deffends, mais se terminent en impasse. Bien qu'elles desservent un grand nombre de constructions d'habitation, ces voies ne permettent pas une évacuation vers un autre axe que celui du chemin du Deffends.

Le gabarit limité des voies et leur fonctionnement non transversal peuvent causer des problématiques de desserte et d'accès, s'avérant catastrophiques en cas de nécessaire évacuation rapide.

En comptant celles en dehors du périmètre d'OAP, en extrémité Ouest, ce sont près d'une dizaine d'habitations qui se trouvent aux Batailloles. Ces habitations pâtissent d'une desserte insuffisante et laissée à la responsabilité privée.



◆ *Évolution de vocation*

Il apparaît évident que ce secteur, comptant aujourd'hui plusieurs habitations, puisse bénéficier d'une amélioration de ces conditions de desserte.

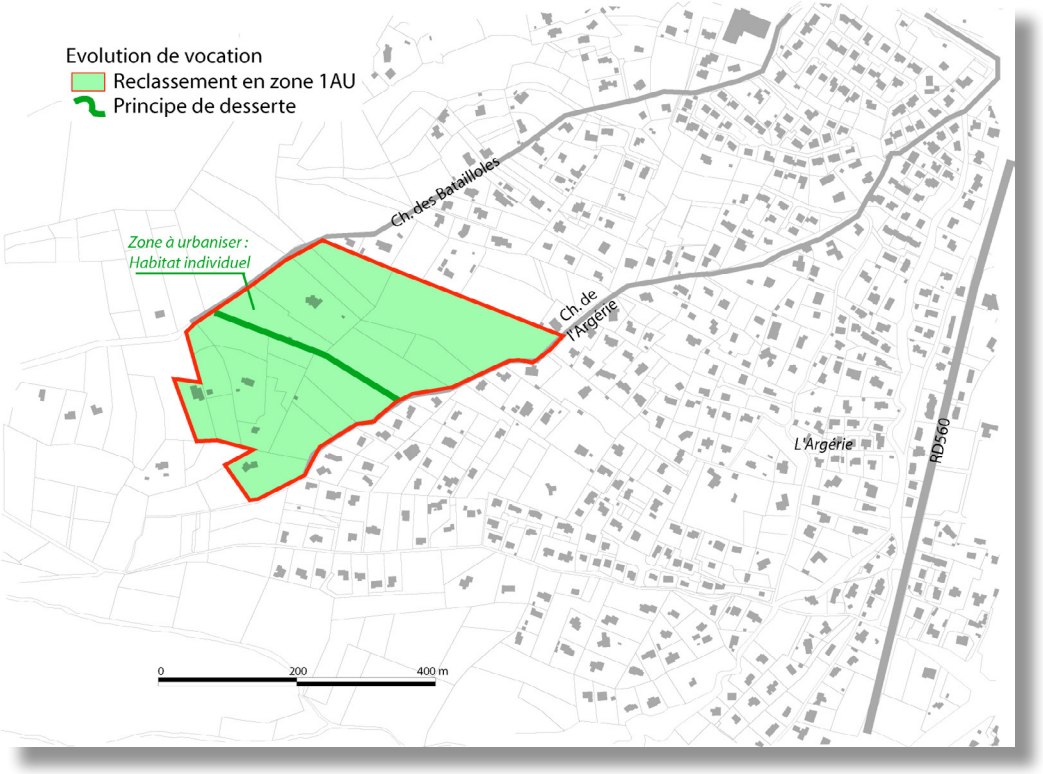
◆ *Principes de desserte*

Un bouclage entre les chemins des Batailloles et celui de l'Argérie doit être réalisé. Ces voies ne constitueront plus des voies sans issue, puisqu'un réel fonctionnement transversal sera mis en place.

La réalisation d'une voie mixte (type chemin) de desserte interne apparaît également indispensable aux déplacements des riverains.

Elle pourra relier la nouvelle voie créée au chemin de l'Argérie selon un axe Est/Ouest. Dans le cadre de la réalisation de cette voie, les terrains de part et d'autre de la liaison routière, pour partie, déjà bâtis, pourront être urbanisés.

→ le secteur des Batailloles fera l'objet d'un bouclage viaire



◆ *Principes d'organisation et de typologie urbaine*

Les constructions nouvelles respecteront une vocation purement résidentielle et des typologies d'habitat individuel, similaires à celles du quartier de l'Argérie, dans l'objectif d'une intégration paysagère maximale.

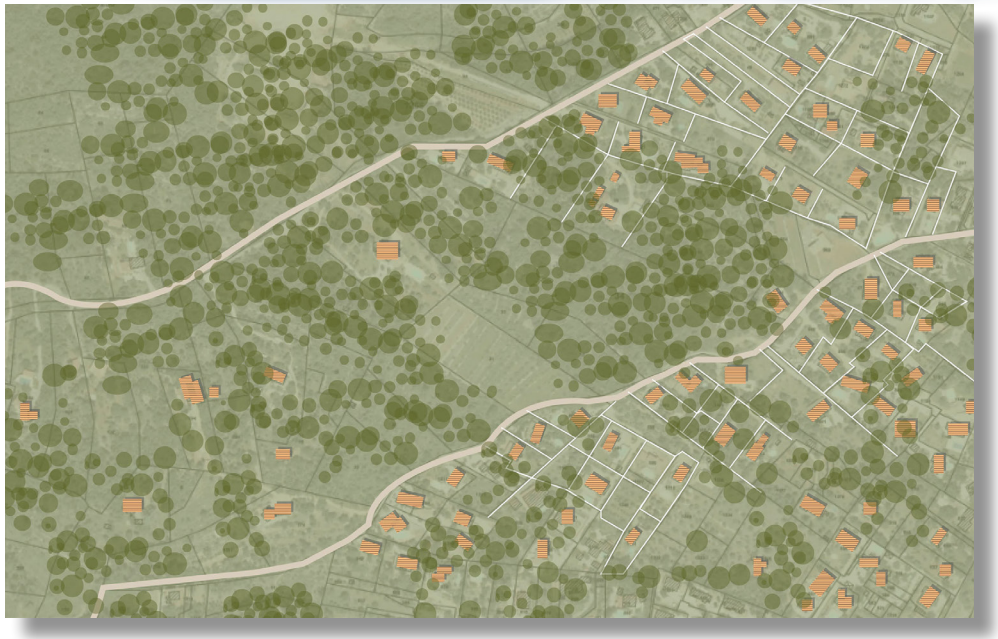
→ ouverture à l'urbanisation des terrains limitrophes à la voie créée, et classement du site en 1AU dans le PLU

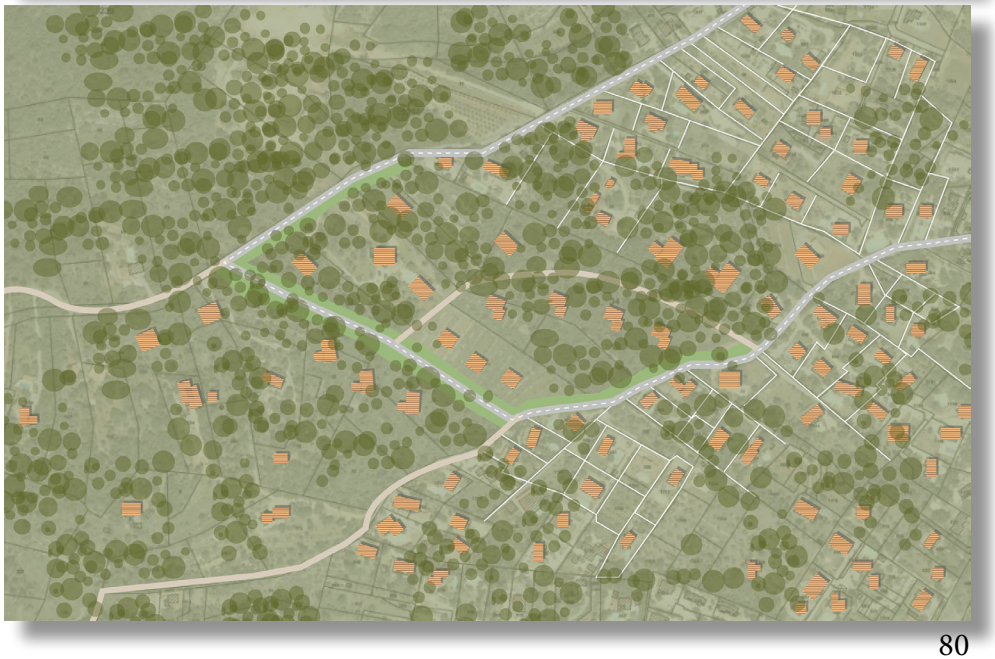
◆ *Principes d'aménagement paysager*

Ce secteur dispose de grandes qualités paysagères du fait de la superposition de parcelles agricoles ouvertes au sein d'un secteur à dominante boisée, créant ainsi des ambiances entre «ouverture et fermeture» «ombre et lumière».

Concernant les aménagements paysagers de ce secteur, il s'agit dans un premier temps de conserver au maximum la végétation existante dans l'objectif de maintenir le paysage boisé et bucolique de la zone. Un espace tampon, entre les voies réaménagées et les futures habitations, devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Enfin au regard de la végétalisation du secteur aucune plantation ni alignement n'est à prévoir excepté le long de la voie recréée, dans l'objectif d'atténuer les nuisances et covisibilités éventuelles.

→ maintien des caractéristiques paysagères et végétales du site





IV. Real Vieux

◆ *Localisation et présentation*

Real Vieux est un quartier résidentiel situé au Sud du centre ville, en recul des voies de communication principales.

Depuis la RD560, dite route de Marseille, se détache le chemin du Recours Petit Nice, qui constitue le principal accès au Real Vieux. Une voie secondaire – le chemin des Hauts de Recours – assure une desserte par le Nord.

De la même manière qu'aux Batailloles, ce secteur pâtit d'une desserte insuffisante et réduite à une voie en impasse. Au regard du nombre d'habitations existantes, cette situation n'est pas pérenne et impose des dispositions d'accès et de desserte améliorée.

Real Vieux fait partie des secteurs pavillonnaires excentrés de la commune et se caractérise par une densité moyenne. A ce jour, l'ensemble du Real Vieux comprend une trentaine d'habitations. Ces habitations forment un tissu pavillonnaire aux typologies homogènes. En matière de réglementation de l'occupation des sols, seule une partie du Real Vieux était classée au POS en zone urbanisable :

- la partie Sud, en bordure du chemin du Recours Petit Nice, était classé en zone urbanisable NBb ;
- la partie Nord (faisant l'objet de l'OAP), adossée au chemin des Hauts de Recours, était classée en zone naturelle inconstructible ND.

Enfin, le POS prévoyait un emplacement réservé pour l'aménagement du chemin du Recours, assurant une liaison vers le chemin du Petit Nice. Seul le tronçon sous le Real Vieux a été réalisé à ce jour. La liaison vers le Sud n'a pas été aménagée.



◆ *Évolution de vocation*

La présente OAP n'a pas pour objet le changement de vocation, mais simplement la reconnaissance d'une situation existante.

La partie Nord du Real Vieux est aujourd'hui entièrement bâtie, en continuité du quartier du Recours. Les habitations rencontrées ne présentent pas de différences avec celles au Sud du Real Vieux et n' ont aucune raison d'avoir un zonage différencié.

Le PLU, par la présente OAP, n'encourage pas à la densification du Real Vieux, mais défend une équité entre les habitants d'un même secteur et la cohérence entre la réalité du terrain et la réglementation du sol.

Il s'avère que le Real Vieux dans son ensemble se caractérise par son homogénéité et doit être traité comme une unité.

À ce titre, le PLU associe la portion Nord du Real Vieux au reste du quartier et le classe en zone urbaine de faible densité, dédiée à l'accueil d'habitat individuel.

Par ailleurs, afin d'apporter les conditions minimales de sécurité, le PLU maintient le principe de bouclage vers le chemin du Petit Nice, mais également vers la RD560. Cette grande boucle de desserte permet de désenclaver l'ensemble du secteur Real Vieux/ Recours et d'assurer un maillage transversal, beaucoup plus sûr.

→ le PLU classe le secteur de l'OAP en zone urbaine UE et impose la réalisation d'un bouclage viaire jusqu'à la RD560, en passant par le chemin du Petit Nice.



V. Recours

◆ *Localisation et présentation*

Le Recours est l'entrée de ville de Saint Maximin la Sainte Baume depuis le Sud, de part et d'autre de la RD560. Il s'agit d'un secteur hétérogène où se mélangent des paysages urbanisés, des ensembles boisés et des secteurs cultivés.

Dans l'ensemble, le caractère naturel est prédominant, malgré la présence de nombreuses habitations. Le tissu résidentiel est lâche et constitué de maisons individuelles en milieu de parcelle. Ces habitations sont insérées dans le paysage naturel, masquées par des écrans végétaux et restent donc peu visibles depuis la départementale.

Le secteur de Recours, réparti de part et d'autre de la RD560 et s'adossant à la RD83, comprend sur 8 hectares des terrains anciennement cultivés,aujourd'hui en friche.

Le Plan d'Occupation des Sols classait ces deux poches en zone agricole NC



◆ *Principes de desserte*

Sur ce secteur, le PLU envisage de « finaliser » le quartier du Recours et de véritablement constituer l'entrée de ville. Ce quartier venant s'appuyer à l'Est sur la départementale RD83 sera structuré sur un axe Est-Ouest par une voie transversale, liaisonnant la RD560 à la RD83.

Enfin dans l'objectif de relier l'ensemble du nouveau quartier à l'existant, des principes de maillage doux (piétons et cyclables) ainsi que des espaces de déambulations et de promenades pourront être envisagés.

→ le PLU impose des principes de desserte transversale, préalables à toute urbanisation



◆ *Principes d'organisation et de typologie urbaine*

Dans la perspective d'étendre de manière mesurée le parc d'habitat individuel et ainsi de répondre à une demande existante, le PLU envisage une extension future des quartiers pavillonnaires de Recours. Cette dent creuse aujourd'hui inexploitée, sera destinée à la constitution d'un tissu résidentiel de faible densité, à l'image des quartiers limitrophes.

→ le PLU classe cet espaces en zone à urbaniser 1AU et impose des principes de desserte transversale, préalables à toute urbanisation

◆ *Principes d'aménagement paysager*

L'aménagement de ce secteur devra s'opérer dans le respect de la végétation en place dans l'objectif de conserver des espaces boisés garants de fonctions écologiques : cas notamment du boisement le plus significatif situé à l'Ouest du site.

Un espace tampon, entre les axes majeurs de communication et les futures habitations, devra être respecté afin de réduire les nuisances liées à la circulation automobile. L'urbanisation de ce secteur devrait permettre à terme de diversifier le « vocabulaire » végétal du site. La plantation des parcelles, sous la forme de jardins privatifs, de haies et d'alignements le long des voies, est donc indispensable au renforcement d'un cadre de vie agréable et au renforcement d'une biodiversité ordinaire.

→ maintien de la végétation qualitative du site et renforcement de la trame verte locale





7. L'AFFIRMATION DU PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DU MONT AURÉLIEN

I. QUELS OBJECTIFS ?

Dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale sur son positionnement économique et sur ses besoins en terme d'emplois et de services, le territoire à cheval entre Ollières et Saint Maximin la Sainte Baume a été retenu pour la création d'un parc d'activités. Fort de sa localisation au coeur d'un maillage viaire et à proximité d'un bassin d'emplois majeur, le site du Mont Aurélien constitue un emplacement stratégique pour l'implantation d'une nouvelle zone d'activités.

Ce projet est né de la prise en compte de plusieurs constats à l'échelle communautaire :

- la monofonctionnalité du territoire : un territoire résidentiel, où les actifs travaillent dans d'autres bassins d'emplois ;
- la contrainte foncière : un territoire où le foncier disponible à vocation d'activités est limité ;
- la forte demande économique : un territoire très prisé par les professionnels du tertiaire.

Les objectifs poursuivis par la création de cette nouvelle zone d'activités sont variés et répondent aux enjeux territoriaux :

- le recentrage de l'économie et la priorité au développement endogène ;
- la planification du développement économique par la création de zones d'activités économiques stratégiques ;
- la diversification de l'éventail des activités, par l'implantation d'activités liées à l'agro alimentaire, le développement durable, la logistique ou encore la distribution.

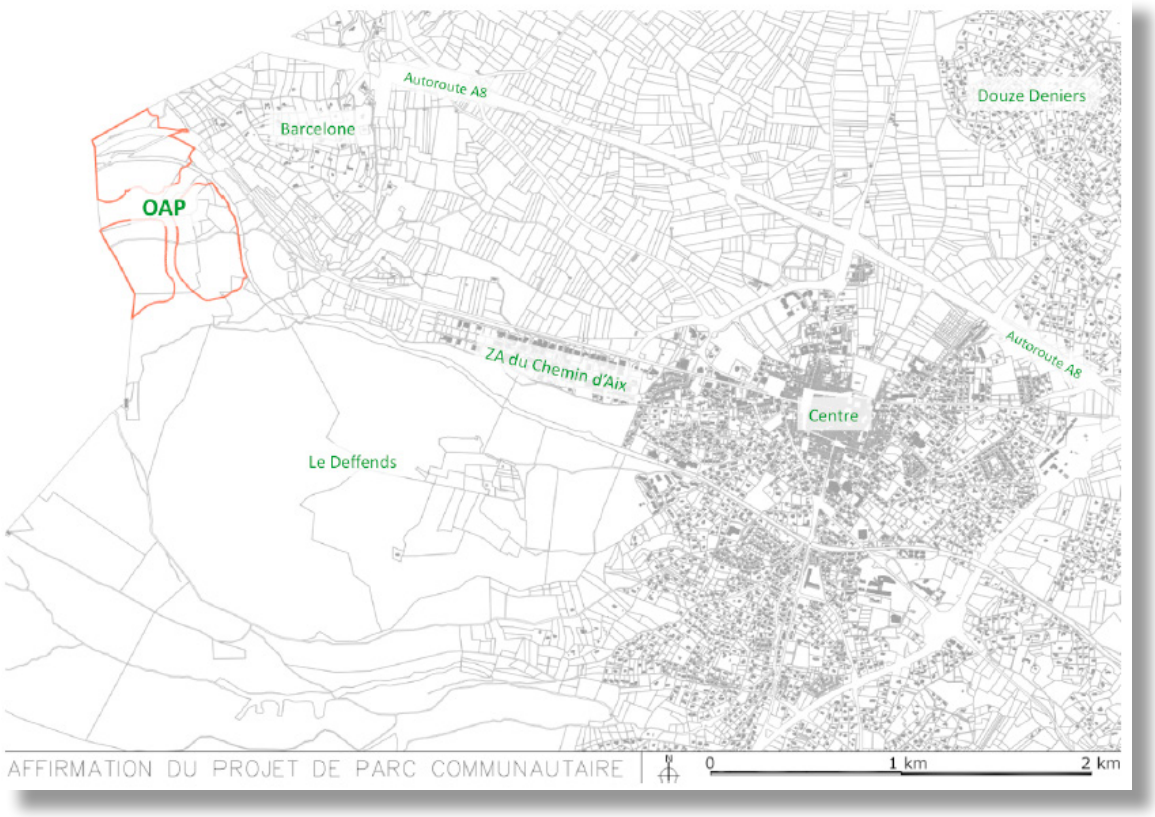
Le futur parc d'activités communautaire accueillera quatre grandes typologies d'activités :

- un secteur à forte valeur ajoutée ;
- un parc d'activités ;
- un secteur de logistique et de livraison ;
- un secteur d'activités touristiques et de loisirs.

Ce parc d'activités est un projet porté par la Communauté de Communes Sainte Baume Mont Aurélien (CCSBMA), mais va générer de multiples retombées pour le territoire communal. Les nouveaux emplois créés (estimés à 1 500 environ), vont participer au dynamisme de la commune et vont également accroître son rayonnement économique.

L'importante évasion des actifs observée à l'échelle communale pourra être réduite par l'absorption de travailleurs spécialisés dans des filières de service et de logistique.

Par ailleurs, la réflexion étant réalisée sous la forme d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), le parc communautaire a été pensé pour le respect du territoire sur lequel il s'implante et pour une gestion de la mobilité, des ressources et des consommations la plus économe et durable possible.



II. LE PROJET

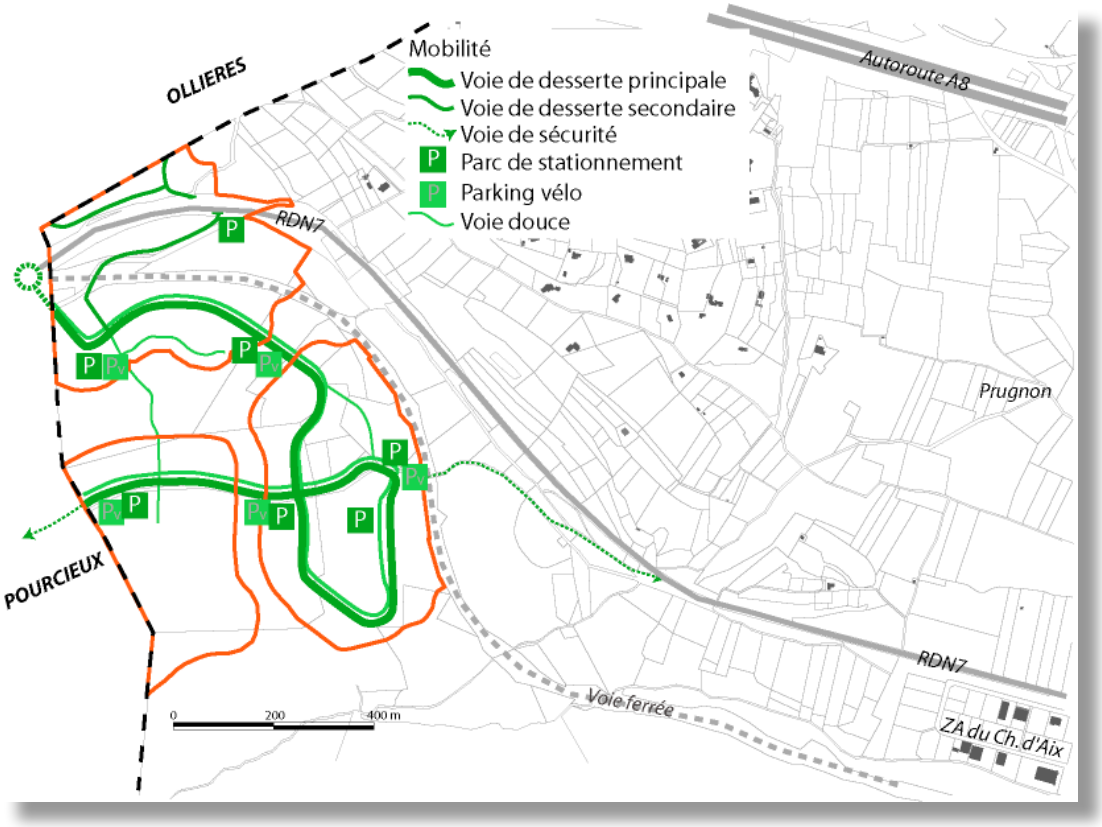
I. La desserte

Depuis la RDN7, le parc d'activités n'impliquera qu'un seul piquage, sous la forme d'un giratoire, permettant la desserte Nord (Ollières) et Sud (Saint Maximin la Sainte Baume) du parc.

Le parc d'activités Sud sera desservi par une seule voie pénétrante, depuis la RDN7. Cette voie, au tracé respectant les courbes de niveaux et les contraintes naturelles, s'organise sous la forme de deux axes : Nord/Sud et Est/Ouest.
Dans le prolongement de l'axe Est/Ouest, des voies de sécurité seront aménagées afin d'éviter l'engorgement des sorties d'urgence sur le futur giratoire.
Une voie de desserte secondaire assurera la liaison avec la partie Nord du parc, vers Ollières.

Plusieurs parcs de stationnements seront aménagés le long de cette voie de desserte, afin d'inciter au délestage automobile et au recours aux mobilités douces.
D'autres parcs de stationnements seront gérés en interne des zones d'activités.

Au total, le parc comptera 1 000 places de stationnements pour les véhicules légers. Dans la plupart des cas, ces parkings relais s'accompagneront de parkings vélos, afin de favoriser l'intermodalité des déplacements. Un système de contrôle des entrées invitera les usagers du parc à recourir au covoiturage. Enfin, un espace dédié aux cycles et aux piétons sera aménagé sur l'intégralité de la voie principale.



II. Fonctions et vocations

L'aménagement du parc d'activités a été dicté par la préoccupation de respecter l'environnement dans lequel il s'insère. La démarche AEU et le diagnostic environnemental poussé ont révélé la présence d'un habitat écologique, dans la partie centrale du parc.

La volonté de préservation de cet écosystème explique la réserve naturelle scindant le parc d'activités en trois îlots.

Dans ces trois îlots, le parc s'organisera autour de trois grandes typologies d'activités :

- un secteur de forte valeur ajoutée au Nord (en continuité sur le territoire d'Ollières) ;
- un secteur d'activités au Nord, dit « vitrine », puisqu'il constituera l'accroche du parc depuis la RDN7 ;
- un secteur de logistique au Sud, dans la partie la moins prégnante visuellement.

La présente OAP affiche également deux autres secteurs où l'objectif premier est la qualité paysagère, du fait de leur exposition depuis les voies de communications :

- l'entrée du parc, devant afficher la philosophie du parc : simplicité et respect du cadre paysager ;
- le secteur du belvédère, accueillant des opérations novatrices en termes d'insertion architecturale et paysagère, utilisant des matériaux nobles et recourant à des formes urbaines innovantes.

III. L'aménagement

L'objectif de préservation de l'habitat écologique observé et de respect de l'environnement existant a généré un aménagement des espaces bâtis dense et compact.

Les espaces bâtis se concentreront uniquement dans les îlots de l'OAP. En dehors de ces îlots, seuls les aménagements dédiés à la voirie, aux liaisons douces et aux noues paysagères seront autorisés. Les bâtiments seront éloignés des points de perceptions depuis les principaux axes de communication (autoroute A8, RDN7). Les secteurs dits de « vitrine » ou « belvédère », accueilleront des bâtiments à haute qualité architecturale.

L'ensemble du parc sera régi par un cahier de prescriptions permettant notamment la définition claire de règles pour :
- l'implantation, les hauteurs, l'aspect extérieur et la toiture des bâtiments;
- l'aménagement paysager des espaces publics et privés.

IV. Biodiversité et paysage

La grande particularité du parc résidera en son organisation de part et d'autre d'un parc naturel. Dessiné en fonction de l'habitat d'un criquet hérisson et d'un corridor écologique, ce parc prend la forme de circulations et de continuités Nord/Sud et Est/Ouest.
Aucune construction ne sera autorisée dans ce parc, classé en zone naturelle N au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Seuls les aménagements pour la voirie, les liaisons douces et les noues paysagères y seront tolérés.

La définition de limites claires à l'urbanisation valorisera cet environnement naturel. Une attention particulière devra être menée pour la gestion des interfaces espaces naturels/espaces aménagés. L'ensemble du flanc Est, constituant le piémont du parc, sera maintenu en espace naturel, assurant un écran végétal pour le parc depuis la RDN7 et garantissant une vue dégagée depuis le parc d'activités vers la plaine.

V. Mise en oeuvre opérationnelle

La mise en oeuvre opérationnelle de ce projet et la définition des principes d'aménagement de ce secteur seront traités ultérieurement dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, modification qui sera menée en étroite concertation avec les services de l'Etat.