

MAIRIE DE ST MAXIMIN
Reçu le

Le Président

18 JUIL. 2023

Monsieur Alain DECANIS
Maire de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume
Hôtel de ville

N° D'ARRIVEE : 4683
TRANSMIS A : 12 (39) 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
POUR INFO :

Affaire suivie par : Muriel ORSOLINI
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Provence Verte
☎ : 06 25 04 56 28
Nos réf : D23-02807
Vos réf : AD / MMM / IZ - le 11 mai 2023 / n°665

Toulon, le 17 JUIL. 2023

Monsieur le Maire,

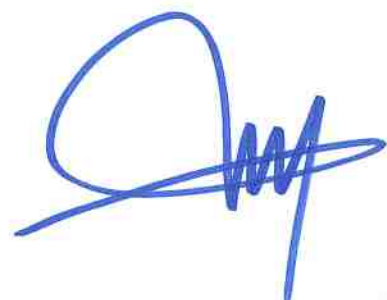
Par courrier reçu le 23 mai 2023, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de votre commune, portant sur l'ouverture à l'urbanisation du quartier de Bonneval.

Cette opération aux multiples fonctions apportera des réponses aux besoins d'équipements publics, de locaux économiques et de logements, dans un cadre végétalisé et apaisé.

Je vous communique en pièce jointe les observations du Département, relatives à la desserte routière et cyclable, et aux conditions d'aménagement et de construction.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

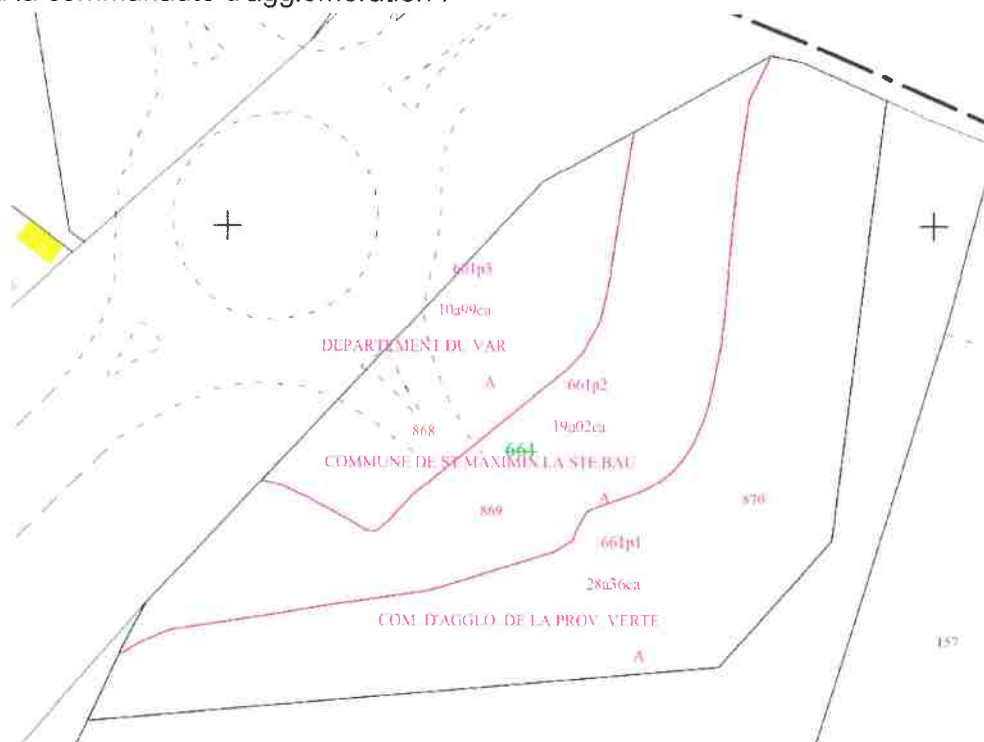
Jean-Louis MASSON



Observations du Département
sur le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Maximin

Desserte routière

Le rapport de présentation page 22 ne caractérise pas le statut foncier de la parcelle 661 au droit du carrefour giratoire de l'A8. Pour mémoire, nous rappelons que cette parcelle a été divisée et redistribuée en trois parcelles numérotées 868, 869 et 870, appartenant respectivement au Département, à la commune et à la communauté d'agglomération :



Par ailleurs, nous avons bien noté, dans l'ensemble des schémas fournis, que la voie de liaison communale entre le giratoire de l'A8 et le chemin du Grand Rayol sera conservée. Toutefois, nous constatons qu'elle n'est pas représentée sur le schéma de principe de l'OAP à la page 69, ce qui peut générer des erreurs d'interprétation.

Il est à noter que ce tronçon de voie, aujourd'hui existant et sous maîtrise foncière communale, fait toujours l'objet d'un emplacement réservé n°36 au bénéfice de la commune. En outre, le tracé de cet emplacement réservé est erroné et chevauche le giratoire de l'A8. Au-delà, sur le reste du chemin du Petit Rayol, les spécifications de l'emplacement réservé ne correspondent pas forcément aux spécifications de l'OAP. Aussi, il pourrait être opportun de profiter de la modification du PLU pour mettre à jour l'emplacement réservé n°36.

D'une manière générale, le Département souhaite être associé en amont de toutes les réflexions sur la desserte du projet.

Nous soumettons à votre jugement l'intérêt d'autoriser également les commerces de détails et activités de services liés aux autres équipements prévus dans l'opération (équipements sportifs, établissements scolaires, bureaux et artisanat), par exemple les buvettes, snacks, crèches, etc.

- Préconisations diverses

Certaines préconisations de l'OAP et du règlement apportent un niveau de précision qui peut gêner l'expression de solutions originales par les porteurs de projet :

- l'orientation des bardage bois,
- l'obligation de bois traité autoclave,
- l'interdiction de recouvrir toute une façade par un bardage,
- les menuiseries aluminium ou PVC,
- les couleurs des menuiseries,
- le choix préférentiel de membranes photovoltaïques,
- etc.

Concernant les couvertures, l'OAP et le règlement privilégient les toitures-terrasses pour des raisons de visibilité depuis l'autoroute, sans justifier en quoi ce type de toiture est plus indiqué qu'une toiture traditionnelle. D'autant plus que l'OAP justifie bien que « des toitures plus traditionnelles (tuiles) pourront être utilisées pour les équipements publics, comme l'école, ainsi que pour les logements, afin de maintenir la cohérence architecturale avec le quartier d'habitat avoisinant ».

Concernant la végétation arborée, il apparaît que le site actuel comporte des arbres généralement de petite taille et de faible valeur paysagère ou patrimoniale. En ce sens, les dispositions de l'article 1AUm 12 du règlement semblent disproportionnées : « la protection des plantations existantes doit être assurée au maximum » et « tout d'arbre de haute tige abattu doit être remplacé ».

Afin de faciliter la réalisation du projet, qui prévoit par ailleurs un niveau élevé de végétalisation, ces dispositions pourraient être remplacées par un repérage et une protection des quelques sujets de valeur.
