A decorative graphic at the top of the page features a blue wavy line that curves across the width of the page. Below this line, a map of a city or town is visible, with buildings and streets rendered in a light green color. The map is partially obscured by the blue line and the white background of the page.

## 7. 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.

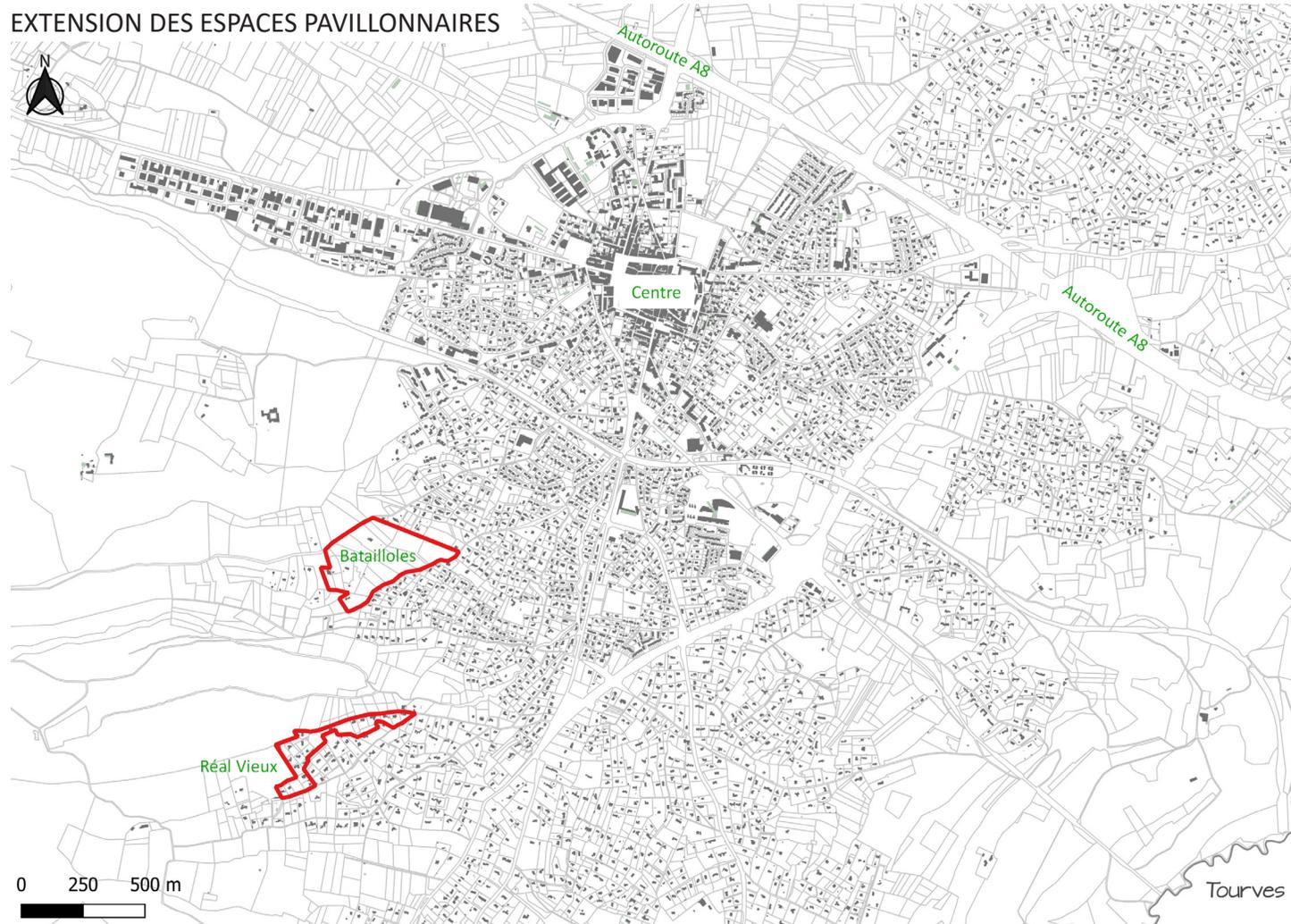
Par ailleurs, il relève d'une erreur d'appréciation lorsque le zonage du PLU classe des secteurs urbanisés en zone agricole ou naturelle. De la même manière, lorsque qu'une limite de zonage apparaît incohérente et générant une dent creuse au sein d'espaces urbanisés, le PLU doit être en mesure de proposer 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, deux secteurs font l'objet d'évolutions :

- aux Batailloles, au Sud du centre-ville et en bordure du quartier de l'Argérie ;
- au Réal Vieux, au sud de la commune

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



## I. 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.

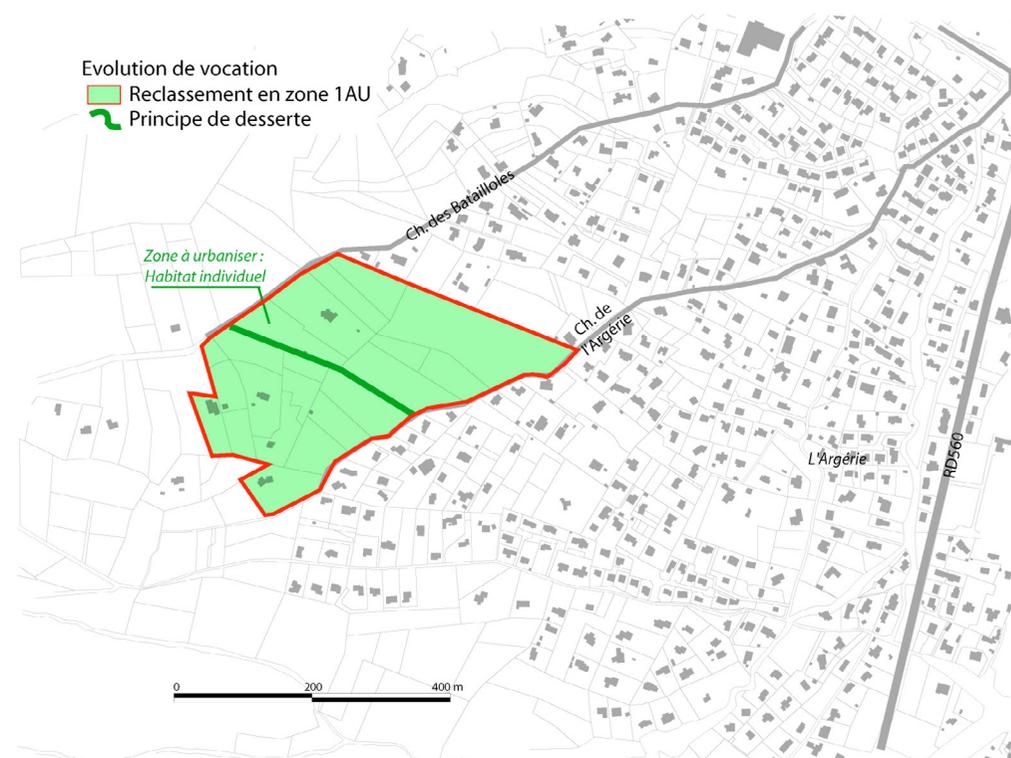
### ◆ Principes de desserte

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



## II. Réal 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 viare jusqu'à la RD560, en passant par le chemin du Petit Nice.

